

# 广东明珠集团股份有限公司

## 2022 年第三季度报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

### 重要内容提示：

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人黄丙娣、主管会计工作负责人饶健华及会计机构负责人（会计主管人员）王莉芬保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第三季度财务报表是否经审计

是 否

### 一、主要财务数据

#### (一)主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减变动幅度 (%)	年初至报告期末	上年同期		年初至报告期末比上年同期增减变动幅度 (%)
		调整前	调整后			调整前	调整后	
营业收入	178,576,493.35	59,003,717.23	474,967,786.82	-62.40	692,945,704.73	196,263,881.56	1,438,703,042.75	-51.84

归属于上市公司股东的净利润	61,085,279.71	30,643,488.14	258,983,877.69	-76.41	309,322,966.50	112,559,899.44	837,146,824.33	-63.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	62,069,326.82	30,783,612.04	30,783,612.04	101.63	280,270,804.36	114,696,979.51	114,696,979.51	144.36
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	不适用	不适用	-108,754,583.91	-126,376,468.03	986,680,969.19	-111.02
基本每股收益（元/股）	0.08	0.04	0.33	-75.76	0.40	0.14	1.06	-62.26
稀释每股收益（元/股）	0.08	0.04	0.33	-75.76	0.40	0.14	1.06	-62.26
加权平均净资产收益率（%）	1.78	0.48	2.91	减少 1.13 个百分点	7.60	1.76	12.47	减少 4.87 个百分点
	本报告期末		上年度末				本报告期末比上年度末增减变动幅度(%)	
			调整前	调整后			调整后	
总资产	4,388,463,165.91		5,389,065,437.70	5,389,065,437.70			-18.57	
归属于上市公司股东的所有者权益	3,763,692,998.07		4,141,732,975.01	4,141,732,975.01			-9.13	

注：“本报告期”指本季度初至本季度末 3 个月期间，下同。

#### 追溯调整或重述的原因说明

2021 年 12 月 30 日公司之全资子公司广东明珠集团矿业有限公司（以下简称“明珠矿业”）承接了广东大顶矿业股份有限公司（以下简称“大顶矿业”）经营性资产包。上年同期“调整前”数据为 2021 年第三季度已披露定期报告数据，“调整后”数据为 2021 年第三季度同一控制下的企业合并大顶矿业经营性资产包数据。

#### (二)非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期金额	年初至报告期末金额	说明
----	--------	-----------	----

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,295,859.22	-1,253,117.54	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	40,014,587.57	主要是公司收回城运公司部分股权转让款摊销的未确认融资收益。
减：所得税影响额	-323,964.81	9,690,367.50	
少数股东权益影响额（税后）	12,152.70	18,940.39	
合计	-984,047.11	29,052,162.14	

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

### (三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

适用 不适用

项目名称	变动比例（%）	主要原因
营业收入_年初至报告期末	-51.84	主要是受前期疫情反复、高温雨季、停电检修、房地产及基建工程项目开工减少等多重因素影响，明珠矿业产品销量及销售价格同比下降，以及公司退出土地一级开发业务影响所致；
归属于上市公司股东的净利润_年初至报告期末	-63.05	主要是受前期疫情反复、高温雨季、停电检修、房地产及基建工程项目开工减少等多重因素影响，明珠矿业产品销量及销售价格同比下降，以及公司退出土地一级开发业务影响收入减少所致；
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润_年初至报告期末	144.36	主要是上年同期同一控制下的企业合并大顶矿业经营性资产包归属于上市公司股东净利润列入扣除非经常性损益所致；
经营活动产生的现金流量净额_年初至报告期末	-111.02	主要是明珠矿业的销售大部分为上年已预收客户款的发货、矿产品产销量减少、销售单价同比下降，以及公司退出一级土地开发业务等因素影响所致；
基本每股收益（元/股）_年初至报告期末	-62.26	主要是年初至报告期末净利润减少所致。
稀释每股收益（元/股）_年初至报告期末	-62.26	主要是年初至报告期末净利润减少所致。
加权平均净资产收益率（%）_年初至报告期末	-39.05	主要是年初至报告期末净利润减少所致。
营业收入_本报告期	-62.40	主要是明珠矿业产品销量及销售价格同比下降，以及公司退出土地一级开发业务影响收入减少所致；
归属于上市公司股东的净利润_本报告期	-76.41	主要是受前期疫情反复、房地产及基建工程项目开工减少等多重因素影响，明珠矿业产品销量及销售价格同比下降，以及公



		司退出土地一级开发业务影响收入减少所致；
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润_本报告期	101.63	主要是上年同期同一控制下的企业合并大顶矿业经营性资产包归属于上市公司股东净利润列入扣除非经常性损益所致；
基本每股收益（元/股）_本报告期	-75.76	主要是本报告期净利润减少所致。
稀释每股收益（元/股）_本报告期	-75.76	主要是本报告期净利润减少所致。
加权平均净资产收益率（%）_本报告期	-38.83	主要是本报告期净利润减少所致。

## 二、股东信息

### (一) 普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	20,567	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例 (%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市金信安投资有限公司	境内非国有法人	204,194,341	25.88	0	质押	142,000,000
兴宁市金顺安投资有限公司	境内非国有法人	107,717,420	13.65	0	质押	84,000,000
兴宁市众益福投资有限公司	境内非国有法人	57,419,608	7.28	0	质押	12,000,000
罗永鸿	境内自然人	5,610,100	0.71	0	未知	
王超军	境内自然人	4,376,460	0.55	0	未知	
彭清文	境内自然人	3,911,800	0.50	0	未知	
王辉	境内自然人	3,777,692	0.48	0	未知	
朱晓明	境内自然人	3,067,368	0.39	0	未知	
赵庆	境内自然人	2,567,230	0.33	0	未知	
郝福申	境内自然人	2,556,700	0.32	0	未知	
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		股份种类	数量			
深圳市金信安投资有限公司	204,194,341	人民币普通股	204,194,341			
兴宁市金顺安投资有限公司	107,717,420	人民币普通股	107,717,420			
兴宁市众益福投资有限公司	57,419,608	人民币普通股	57,419,608			
罗永鸿	5,610,100	人民币普通股	5,610,100			

王超军	4,376,460	人民币普通股	4,376,460
彭清文	3,911,800	人民币普通股	3,911,800
王辉	3,777,692	人民币普通股	3,777,692
朱晓明	3,067,368	人民币普通股	3,067,368
赵庆	2,567,230	人民币普通股	2,567,230
郝福申	2,556,700	人民币普通股	2,556,700
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、深圳市金信安投资有限公司、兴宁市金顺安投资有限公司、兴宁市众益福投资有限公司属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。2、深圳市金信安投资有限公司、兴宁市金顺安投资有限公司、兴宁市众益福投资有限公司与上述其他股东不存在关联关系。公司未知其他无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他无限售条件股东之间是否存在关联关系。		
前 10 名股东及前 10 名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明（如有）	王辉通过普通证券账户持有 668,650 股，通过投资者信用证券账户持有 3,109,042 股。		

注：公司回购专户未在“前十名股东持股情况”中列示。截至报告期末，广东明珠集团股份有限公司回购专用证券账户持有公司 19,728,044 股，占公司总股本的 2.50%。

### 三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

√适用 □不适用

1. 2021 年公司重大资产重组完成后，公司主营业务变更为铁矿采选、铁精粉生产销售。2022 年，公司集中主要资源聚焦矿业主业发展，加快重大资产重组后明珠矿业的整合，加强内控体系建设，提升公司治理水平，强化精益管控，提升强化明珠矿业的业务经营管理能力，在降本增效上下功夫，在营收下降的情况下，较好地完成了盈利目标。明珠矿业 2022 年三季度累计实现营业收入 68,949.01 万元；实现归属于母公司净利润 31,943.16 万元，完成年度净利润目标 44,060.44 万元的 72.50%。

同时，公司积极响应落实国家政策指导，积极稳妥推进公司第十届董事会 2022 年第十次临时会议审议通过的《关于全资子公司投资建设年产 350 万吨砂石综合利用生产线的议案》（详见公司公告：临 2022-112），开拓新的业务和业绩增长点。

2. 报告期内，六个共同合作投资项目相关情况：

① “弘和帝璟”房地产开发项目

公司之全资子公司广东明珠集团置地有限公司（以下简称“置地公司”）与兴宁市正和房地产开发有限公司（以下简称“正和房地产”）于 2018 年 12 月 11 日签署了关于“弘和帝璟”房地产开发项目的《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD-ZHHFDC20181211-01），于 2019 年 4 月 18 日签署了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-ZHHFDC20181211-01）补充协议一》，于 2019 年 11 月 1

日签署了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-ZHHFDC20181211-01）补充协议二》（上述协议合称为“合作合同”），合作合同已于2021年3月30日到期。鉴于正和房地产无法及时偿还在合作合同项下欠付置地公司的出资款、合作利润、补偿款及其他所有应付款项合计167,789,099.20元，经置地公司和正和房地产友好协商，同意正和房地产以“弘和帝璟”项目部分资产及配套车位使用费抵偿其所欠置地公司的款项，置地公司与正和房地产于2021年3月26日签订了《抵债协议》（编号：ZHHFDCDZ20210326），正和房地产以合作项目内的158套住宅、8间商铺以及158个车位权益抵偿其在合作项下的欠款167,789,099.20元，因此，“弘和帝璟”项目合作终止（详见公司公告：临2021-004）。

截至2022年9月30日，置地公司已完成抵债资产的《商品房买卖合同（预售）》签署和备案，并完成101套住宅的预告登记，65套商品房（含住宅57套，商铺8套）已办理网签手续，但因正和房地产资金紧张未能办理项目综合验收、65套商品房的备案登记以及158个车位的网签及备案登记手续，其余住宅和商铺待项目完成综合验收后将按现房接收。按照抵债协议约定，正和房地产应在2022年12月31日前办妥抵债房产的不动产权证书。公司积极与正和房地产沟通协商推进“弘和帝璟”项目的综合验收、大确权、抵债房产不动产权证书的办理等工作落实，正和房地产完成了“弘和帝璟”项目的综合验收、大确权工作，公司将继续加强与正和房地产沟通协商努力按照抵债协议完成上述抵债房产不动产权证书的办理、推动抵债房产的销售等工作落实。如正和房地产无法按期履行抵债协议，必要时公司将采取法律手段防控风险。

## ② “怡景花园”房地产开发项目

置地公司与梅州佳旺房地产有限公司（以下简称“佳旺房地产”）于2017年1月16日签署了关于“怡景花园”房地产开发项目的《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2017.01.16—1），于2018年7月3日签署了《〈共同合作投资合同〉之补充合同1号》（编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2018.07.03-补1），于2019年2月1日签署了《〈共同合作投资合同〉（编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2017.01.16-1）之补充协议2号》，于2019年11月1日签署了《〈共同合作投资合同〉（编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2017.01.16—1）之补充协议3号》（上述《共同合作投资合同》及其三份补充协议，以下简称“合作协议”），合作协议已于2021年11月15日到期。

2021年4月23日，置地公司与佳旺房地产、担保方广东佳旺房地产有限公司和钟聪芳签订了《抵债协议（编号：JWFDCDZ20210423）》（以下简称“抵债协议”），佳旺房地产以其所有的“怡景花园”项目部分预售商品房（包括住宅、商铺）、项目建筑区划内的用于停放汽车的部分车位权益抵偿部分应付款项248,482,200.00元（详见公司公告：临2021-005）。截至2021年12月31

日，置地公司已完成签署抵债住宅与商铺的《商品房买卖合同（现售）》，佳旺房地产已向置地公司移交抵债车位的使用权，但尚未就抵债车位与置地公司签署买卖合同。截至本报告日，置地公司向 9 个商户出租了“怡景花园”项目抵债商铺，合计租赁面积约 2,647.61 m<sup>2</sup>。

根据利安达出具的《关于广东明珠集团股份有限公司实际控制人及其关联方资金占用情况专项核查报告》（利安达专字【2021】第 2224 号），截止 2021 年 9 月 30 日，公司实际控制人及其关联方通过“怡景花园”项目直接占用公司资金本金余额 156,091,883.43 元，利息余额 15,985,350.67 元，本息合计 172,077,234.10 元。公司重大资产重组于 2021 年 12 月 31 日完成了置入资产的交割，因此公司实际控制人及其关联方直接占用资金本息 1,397,477,103.60 元已全部偿还完毕，其中冲抵佳旺房地产欠付置地公司上述本息合计 172,077,234.10 元。

2022 年 2 月 23 日，置地公司与佳旺房地产签订《广东明珠集团置地有限公司与梅州佳旺房地产有限公司之债务和解协议（协议编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2022.02.23-01）》（以下简称“和解协议”），公司同意免除佳旺房地产欠付的部分共同合作分配利润款、补偿款及违约金后的剩余欠款 123,916,217.65 元，由佳旺房地产在签署前述和解协议当天支付未偿还本金部分的 10%（即 10,952,413.75 元），支付首期还款额后的部分在两年内分四期归还，并按照 7.36% 年利率计付未偿还本金的利息给置地公司直至佳旺房地产清偿全部本息为止。2022 年 2 月 23 日，置地公司收到佳旺房地产首期还款额 10,952,413.75 元，和解协议已生效。2022 年 2 月 24 日，佳旺房地产已对和解协议项下其对所欠债务余额提供的担保资产（坐落于梅州市梅江区三角镇宫前梅州大桥南的国有建设用地使用权及其地上附着物，面积：31,171 平方米，不动产权证号：粤（2018）梅州市不动产权第 0032026 号）办理了不动产抵押权登记（详见公司公告：临 2022-033）。

根据和解协议的约定，首期还款后，剩余债务分四期等额支付，佳旺房地产需于 2022 年 8 月 30 日前归还第一期还款共 32,029,609.93 元（其中：本金 24,642,930.94 元，分配利润款 3,598,020.03 元，利息 3,788,658.96 元），截至本报告披露日，置地公司尚未收到以上第一期还款。置地公司将继续催促佳旺房地产尽快支付上述第一期还款，并要求佳旺房地产按照和解协议的约定开具增值税专用发票、办理不动产权证书登记到置地公司名下，必要时公司将采取法律手段进行追偿，以维护公司和广大投资者的利益。（详见公司公告：临 2022-107）

### ③ “经典名城”房地产开发项目

公司之控股子公司广东明珠集团广州阀门有限公司（以下简称“广州阀门”）与广东富兴贸易有限公司（以下简称“富兴贸易”）于 2016 年 12 月 19 日签署了关于“经典名城”房地产开发项目的《共同合作投资合同》（编号：GZFM-FXMY2016.12.19-1），于 2018 年 7 月 10 日签署了《共

同合作投资合同》(编号: GZFM-FXMY2016.12.19—1)之补充合同1号,于2019年2月1日签署了《共同合作投资合同(编号: GZFM-FXMY2016.12.19—1)之补充协议》,于2019年11月1日签署了《共同合作投资合同(编号: GZFM-FXMY2016.12.19—1)之补充协议二》(上述《共同合作投资合同》及其三份补充协议,以下简称“合作协议”。),合作协议已于2021年11月15日到期。

鉴于“经典名城”项目的合作于2021年11月15日到期,广州阀门与富兴贸易无法就到期解决方案进行友好协商,广州阀门就该合同纠纷一案向广东省梅州市中级人民法院提起诉讼,请求被告(富兴贸易)偿还本息641,636,558.68元(利息暂计至2021年9月18日),并于2021年10月12日收到法院的受理案件通知书(详见公司公告:临2021-068);广州阀门已向法院申请财产保全,该案件原定于2021年11月9日开庭,由于送达原因导致无法如期开庭,(详见公司公告:临2021-074)。因本案相关的《共同合作投资合同》及补充协议已于2021年11月15日到期,广州阀门于2021年11月22日向广东省梅州市中级人民法院提交了《变更诉讼请求申请书》,请求被告偿还本息650,336,996.29元(暂计至2021年11月15日)。本案于2022年3月7日开庭(详见公司公告:临2022-035)。2022年3月31日,广州阀门收到广东省梅州市中级人民法院发来的《民事判决书》((2021)粤14民初406号),法院判决被告富兴贸易应在本判决生效后三十日内支付原告广州阀门借款本金554,823,729.80元及截至2021年3月22日的利息36,120,104.16元,并支付以实欠本金为基数,按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的四倍标准计算自2021年3月23日至款项还清之日止的利息等(详见公司公告:临2022-050)。但广州阀门因不服广东省梅州市中级人民法院作出的(2021)粤14民初406号民事判决书,已于2022年4月11日依法向广东省高级人民法院提起上诉,广州阀门于2022年6月21日收到广东省高级人民法院的受理案件通知书(详见公司公告:临2022-084),2022年9月29日,广州阀门收到广东省高级人民法院发来的《传票》,该案二审将于2022年12月22日上午9时30分开庭审理(详见公司公告:临2022-118)。

#### ④ “泰宁华府”房地产开发项目

广州阀门与肇庆星越房地产开发有限公司(以下简称“星越房地产”)于2018年7月3日签订了关于泰宁华府开发项目的《共同合作投资合同》(编号: GZHFM-ZHQXY2018.07.03-01),于2019年4月18日签订了《共同合作投资合同(编号: GZHFM-ZHQXY2018.07.03-01)之补充协议》,于2019年11月1日签订了《共同合作投资合同(编号: GZHFM-ZHQXY2018.07.03—01)之补充协议二》(上述《共同合作投资合同》及其两份补充协议,以下简称“合作协议”。),合作协议已于2021年6月30日到期。



鉴于“泰宁华府”项目的合作已于2021年6月30日到期，广州阀门已就共同合作投资房地产“泰宁华府开发项目”事项向星越房地产发函要求对方按期偿还合作投资款及相关款项并与对方积极谈判沟通（详见公司公告：临2021-077）。由于广州阀门一直未收到星越房地产对上述函件的回复，广州阀门为了维护自身合法权益积极采取法律途径，已向肇庆市中级人民法院就合同纠纷一案提起诉讼，于2022年1月17日收到法院的受理案件通知书（详见公司公告：临2022-014），并分别于2022年4月25日、2022年5月17日、2022年8月31日开庭审理该案件（详见公司公告：临2022-041、临2022-069、临2022-099），肇庆市中级人民法院组织当事人进行了证据交换和质证，该案件尚未审理完毕。2022年10月10日，广州阀门收到肇庆市中级人民法院发来的将进行第四次开庭审理该案件的《传票》，本案已于2022年10月13日下午15时开庭审理（详见公司公告：临2022-121）。截至本报告披露日，该案正处于一审阶段，尚未判决。

#### ⑤ “鸿贵园”房地产开发项目

置地公司与兴宁市鸿源房地产开发有限公司（以下简称“鸿源房地产”）于2016年12月5日签订了关于鸿贵园开发项目的《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD-HYFDC2016.12.05-1），于2019年2月1日签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-HYFDC2016.12.05-1）之补充协议》，于2019年11月1日签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-HYFDC2016.12.05—1）之补充协议二》（上述《共同合作投资合同》及其两份补充协议，以下简称“合作协议”），合作协议已于2021年11月15日到期。

鉴于“鸿贵园”项目已于2021年11月15日到期，置地公司就共同合作投资房地产“鸿贵园开发项目”事项积极与鸿源房地产多次进行协商，双方明确该共同合作项目的行为属于民间借贷，鸿源房地产对借款本息均认可，因双方一直无法达成合意，置地公司为了维护自身合法权益积极采取法律途径，已向梅州市中级人民法院提起诉讼，并已于2022年3月22日收到法院的受理案件通知书（详见公司公告临：2022-044）。2022年3月30日，置地公司告知收到梅州市中级人民法院发来的《传票》，本诉讼案将于2022年4月26日上午9时开庭（详见公司公告临：2022-048）。鉴于被告鸿源房地产对置地公司提起了反诉，置地公司于2022年4月12日书面请求梅州市中级人民法院给予置地公司足够的答辩期，并对本案申请延期开庭审理。根据梅州市中级人民法院发来的最新《传票》，本案开庭时间延期至2022年5月7日上午9时（详见公司公告临：2022-054），鸿源房地产将置地公司的借款归还了其他主体的原有欠款，鸿源房地产在反诉中却试图用归还其原有其他欠款主体的还款行为进行抵扣，不符合法律相关规定。该案如期开庭审理，目前正处于一审阶段，尚未判决。

⑥ “联康城”房地产开发项目

置地公司与兴宁市祺盛实业有限公司(以下简称“祺盛实业”)于 2018 年 7 月 26 日签署了《共同合作投资合同》(编号: MZHZHD-QSHSHY2018.07.26-01), 于 2019 年 4 月 18 日签署了《共同合作投资合同(编号: MZHZHD-QSHSHY2018.07.26-01)之补充协议》, 于 2019 年 11 月 1 日签署了《共同合作投资合同(编号: MZHZHD-QSHSHY2018.07.26-01)之补充协议二》(上述《共同合作投资合同》及其两份补充协议, 以下简称“合作协议”), 合作协议已于 2021 年 11 月 15 日到期。

根据利安达出具的《关于广东明珠集团股份有限公司实际控制人及其关联方资金占用情况专项核查报告》(利安达专字【2021】第 2224 号), 截止 2021 年 9 月 30 日, 公司实际控制人及其关联方通过联康城项目直接占用公司资金本金余额 152,680,000.00 元, 利息余额 13,741,200.00 元, 本息合计 166,421,200.00 元。公司重大资产重组于 2021 年 12 月 31 日完成了置入资产的交割, 因此公司实际控制人及其关联方直接占用资金本息 1,397,477,103.60 元已全部偿还完毕, 其中冲抵祺盛实业欠付置地公司上述本息合计 166,421,200.00 元。

经置地公司积极与祺盛实业多次沟通, 为尽快落实联康城项目的到期解决方案, 结合“联康城”房地产开发项目的实际情况, 公司于 2022 年 3 月 14 日召开第十届董事会 2022 年第四次临时会议, 审议通过了《关于与祺盛实业就共同合作投资事项签署抵债协议的议案》, 置地公司与祺盛实业签署《广东明珠集团置地有限公司与兴宁市祺盛实业有限公司之抵债协议》(协议编号: QSSYDZ20220314, 以下简称“抵债协议”)。根据抵债协议, 截至 2022 年 3 月 14 日, 在合作协议项下祺盛实业欠付置地公司出资款本金 447,135,000.00 元、共同合作分配利润款 77,130,787.50 元、补偿款 32,357,147.86 元以及违约金 131,904,825.00 元, 经双方协商, 置地公司同意调整部分期间分配利润款年利率及全部补偿款和违约金, 调整后祺盛实业的欠付款为 505,826,436.92 元。调整后的债务由祺盛实业通过以资抵债结合分期还款的方式解决。祺盛实业通过以资抵债(抵债资产包括: 涉及祺盛实业拥有的位于梅州兴宁市兴宁大道西侧、新城大道南侧联康城六期 1、2、4、12、13、14、15 栋的部分预售住宅、商铺和车位)抵偿 430,356,617.00 元, 抵债后的余额在抵债协议签署后的两年内归还完毕, 祺盛实业已在 2022 年 3 月 15 日前支付首期还款额 15,093,963.98 元, 首期还款后的剩余债务按照 7.36% 年利率计息并应在 2024 年 3 月 31 日前分四期支付, 兴宁市汉基实业有限公司以其拥有的 269 个车位、兴宁市誉兴实业有限公司以其拥有的 327 个车位对祺盛实业履行剩余债务还款义务提供了足额的担保。《关于与祺盛实业就共同合作投资事项签署抵债协议的议案》已获得公司于 2022 年 3 月 30 日召开的 2022 年第四次临时股东大会审议通过, 抵债协议已生效(具体内容详见公司公告: 临 2022-038、临 2022-047、临 2022-051)。

2022 年 4 月 6 日，兴宁市汉基实业有限公司、兴宁市誉兴实业有限公司已完成抵债协议项下全部抵押车位的抵押登记手续，置地公司已收到兴宁市不动产登记中心出具的《不动产登记证明》，分别为兴宁市汉基实业有限公司提供的 269 个抵押车位的不动产登记证明（证号：粤（2022）兴宁市不动产证明第 0003436 号）、兴宁市誉兴实业有限公司提供的 327 个抵押车位的不动产登记证明（证号：粤（2022）兴宁市不动产证明第 0003443 号）（详见公司公告临：2022-051）。

根据置地公司与祺盛实业签订的抵债协议的约定：1. 首期还款后，剩余债务分四期支付，祺盛实业需于 2022 年 9 月 30 日前归还第一期还款共 17,562,665.65 元（其中：本金 15,093,963.98 元，利息 2,468,701.67 元），截至目前，置地公司尚未收到以上第一期还款；2. 祺盛实业需于 2022 年 9 月 30 日前完成抵债资产中的 100 套住宅或商铺《商品房买卖合同（预售）》的网签、合同备案及预告登记，截至目前，祺盛实业因资金紧张尚未履行抵债协议中的相关义务。置地公司将继续催促祺盛实业尽快支付上述第一期还款，并要求祺盛实业按照抵债协议的约定完成抵债资产中的 100 套住宅或商铺《商品房买卖合同（预售）》的网签、合同备案及预告登记，必要时公司将采取法律手段进行追偿，以维护公司和广大投资者的利益。（详见公司公告：临 2022-120）

综上，“弘和帝璟项目”，“怡景花园项目”，“联康城项目”由于合作方未能按期履行协议约定，存在项目可能无法收回相关款项的风险，涉及诉讼的三个共同合作投资项目尚未判决，可回收金额尚无法确定，对公司计提信用减值损失的影响尚存在不确定性。公司将在 2022 年度审计时聘请具有证券期货资质的评估机构对上述六个共同合作投资房地产项目的合作方的偿债能力进行评估并对合作项目价值进行减值测试，因此，六个共同合作投资房地产项目的信用减值损失计提对公司利润的影响尚存在不确定性，敬请投资者注意投资风险。

#### 四、季度财务报表

(一) 审计意见类型

适用  不适用

(二) 财务报表

##### 合并资产负债表

2022 年 9 月 30 日

编制单位：广东明珠集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	70,817,270.38	485,849,912.67
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	4,977,582.87	5,664,342.47
应收账款	40,097,623.98	38,232,053.18
应收款项融资		
预付款项	1,341,135.67	2,740,481.10
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	12,994,049.96	319,391,554.57
其中：应收利息		
应收股利		298,141,800.00
买入返售金融资产		
存货	73,970,471.61	69,777,425.52
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	431,154,395.04	418,596,500.04
其他流动资产	1,587,668,926.83	1,618,655,670.34
流动资产合计	2,223,021,456.34	2,958,907,939.89
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	696,460,018.09	915,223,085.52
长期股权投资		
其他权益工具投资	968,509,070.49	963,509,070.49
其他非流动金融资产		
投资性房地产	65,061,927.80	67,404,614.45
固定资产	119,640,865.96	110,264,682.06
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		9,947,280.12
无形资产	61,554,612.21	65,243,448.07
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	673,583.96	898,111.91
递延所得税资产	253,541,631.06	297,667,205.19

其他非流动资产		
非流动资产合计	2,165,441,709.57	2,430,157,497.81
资产总计	4,388,463,165.91	5,389,065,437.70
<b>流动负债：</b>		
短期借款	218,375,089.08	95,138,089.58
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		7,814,897.20
应付账款	52,593,708.73	126,222,342.21
预收款项	4,361,600.00	1,839,500.74
合同负债	79,586,630.21	334,628,277.26
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	2,438,553.96	10,236,113.63
应交税费	35,468,535.54	17,247,867.89
其他应付款	27,774,793.88	137,677,013.37
其中：应付利息		
应付股利	5,019,397.49	
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	39,895,096.07	272,501,153.25
其他流动负债	4,597,331.74	43,924,839.39
流动负债合计	465,091,339.21	1,047,230,094.52
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	66,900,000.00	85,850,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	19,242,487.94	33,443,771.76
长期应付职工薪酬		
预计负债	15,328,900.00	16,828,900.00
递延收益		
递延所得税负债	22,504,033.54	22,504,033.54
其他非流动负债		

非流动负债合计	123,975,421.48	158,626,705.30
负债合计	589,066,760.69	1,205,856,799.82
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	788,933,815.00	788,933,815.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	406,471,974.72	406,471,974.72
减：库存股	80,072,469.35	80,072,469.35
其他综合收益	-5,226,459.18	-5,226,459.18
专项储备	47,091,248.32	42,168,997.86
盈余公积	361,742,294.44	361,742,294.44
一般风险准备		
未分配利润	2,244,752,594.12	2,627,714,821.52
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,763,692,998.07	4,141,732,975.01
少数股东权益	35,703,407.15	41,475,662.87
所有者权益（或股东权益）合计	3,799,396,405.22	4,183,208,637.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,388,463,165.91	5,389,065,437.70

公司负责人：黄丙娣

主管会计工作负责人：饶健华

会计机构负责人：王莉芬

## 合并利润表

2022 年 1—9 月

编制单位：广东明珠集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2022 年前三季度（1-9 月）	2021 年前三季度（1-9 月）
一、营业总收入	692,945,704.73	1,438,703,042.75
其中：营业收入	692,945,704.73	1,438,703,042.75
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	265,798,181.62	355,922,017.50
其中：营业成本	185,850,253.93	207,643,166.44
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		

税金及附加	20,438,649.67	38,237,840.02
销售费用	1,831,871.10	1,332,155.34
管理费用	76,789,312.57	57,196,434.52
研发费用		
财务费用	-19,111,905.65	51,512,421.18
其中：利息费用	18,857,468.07	34,297,272.22
利息收入	732,138.53	1,415,457.75
加：其他收益	578,062.78	164,182.62
投资收益（损失以“-”号填列）	6,266,332.89	88,097,504.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,530,877.87	-53,018,486.23
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-3,451,388.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	428,461,040.91	1,114,572,837.98
加：营业外收入	203,218.05	251,779.99
减：营业外支出	1,456,335.59	6,317,972.74
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	427,207,923.37	1,108,506,645.23
减：所得税费用	116,957,212.59	275,773,447.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	310,250,710.78	832,733,198.21
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	310,250,710.78	832,733,198.21
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净	309,322,966.50	837,146,824.33

利润（净亏损以“-”号填列）		
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	927,744.28	-4,413,626.12
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（4）其他债权投资信用减值准备		
（5）现金流量套期储备		
（6）外币财务报表折算差额		
（7）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	310,250,710.78	832,733,198.21
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	309,322,966.50	837,146,824.33
（二）归属于少数股东的综合收益总额	927,744.28	-4,413,626.12
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	0.40	1.06
（二）稀释每股收益（元/股）	0.40	1.06

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。



**合并现金流量表**

2022年1—9月

编制单位：广东明珠集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2022年前三季度 (1-9月)	2021年前三季度 (1-9月)
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	393,962,630.36	1,729,400,332.36
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	576,460.22	7,819.75
收到其他与经营活动有关的现金	124,901,458.25	271,988,104.45
经营活动现金流入小计	519,440,548.83	2,001,396,256.56
购买商品、接受劳务支付的现金	239,371,870.97	270,135,803.29
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	38,606,229.08	33,757,729.42
支付的各项税费	142,497,567.74	430,840,751.06
支付其他与经营活动有关的现金	207,719,464.95	279,981,003.60
经营活动现金流出小计	628,195,132.74	1,014,715,287.37
经营活动产生的现金流量净额	-108,754,583.91	986,680,969.19
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	29,046,377.73	115,300,000.00
取得投资收益收到的现金	304,408,132.80	91,922,385.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	246,219,760.00	



2022 年第三季度报告

收到其他与投资活动有关的现金		307,682,683.98
投资活动现金流入小计	579,674,270.53	514,905,069.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34,486,129.57	58,623,228.14
投资支付的现金	5,000,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	39,486,129.57	58,623,228.14
投资活动产生的现金流量净额	540,188,140.96	456,281,841.54
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	173,000,000.00	148,750,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,886,000.00	
筹资活动现金流入小计	176,886,000.00	148,750,000.00
偿还债务支付的现金	242,600,000.00	300,550,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	705,990,547.36	115,453,559.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	75,068,835.72	126,187,083.41
筹资活动现金流出小计	1,023,659,383.08	542,190,642.86
筹资活动产生的现金流量净额	-846,773,383.08	-393,440,642.86
<b>四、同一控制下业务合并对现金流的影响</b>		-1,042,878,999.98
<b>五、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>六、现金及现金等价物净增加额</b>	-415,339,826.03	6,643,167.89
加：期初现金及现金等价物余额	480,081,678.91	82,216,486.95
<b>七、期末现金及现金等价物余额</b>	64,741,852.88	88,859,654.84

公司负责人：黄丙娣

主管会计工作负责人：饶健华

会计机构负责人：王莉芬

2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

特此公告。

广东明珠集团股份有限公司董事会

2022 年 10 月 26 日