

公司代码：600383

公司简称：金地集团

金地（集团）股份有限公司
2020 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 本半年度报告未经审计。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
本报告期不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

二 公司基本情况

2.1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	金地集团	600383	无

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐家俊	张晓瑜
电话	0755-82039509	0755-82039509
办公地址	深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道2007号金地中心32层	深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道2007号金地中心32层
电子信箱	ir@gemdale.com	ir@gemdale.com

2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	371,055,876,962.72	334,815,965,123.19	10.82
归属于上市公司股东的净资产	50,979,798,291.36	54,094,086,139.40	-5.76
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-3,277,380,611.57	-7,055,771,465.12	不适用
营业收入	19,874,766,386.26	22,482,566,417.73	-11.60
归属于上市公司股东的净利润	2,981,811,835.36	3,631,679,489.56	-17.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,121,271,498.91	3,586,807,726.11	-40.86
加权平均净资产收益率(%)	5.72	7.59	减少1.87个百分点

基本每股收益（元/股）	0.66	0.8	-17.50
稀释每股收益（元/股）	0.66	0.8	-17.50

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				48,455		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
富德生命人寿保险股份有限公司—万能 H	其他	21.69	979,419,165	0	无	0
大家人寿保险股份有限公司—传统产品	其他	14.56	657,111,536	0	无	0
深圳市福田投资控股有限公司	国有法人	7.79	351,777,629	0	无	0
大家人寿保险股份有限公司—万能产品	其他	5.87	265,227,389	0	无	0
富德生命人寿保险股份有限公司—万能 G	其他	4.38	197,681,270	0	无	0
富德生命人寿保险股份有限公司—分红	其他	3.76	169,889,373	0	无	0
中国证券金融股份有限公司	其他	2.99	135,204,073	0	无	0
香港中央结算有限公司	其他	2.07	93,377,576	0	无	0
北京坤藤投资有限责任公司	其他	1.73	78,014,780	0	无	0
北京凤山投资有限责任公司	其他	1.44	65,012,316	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		<p>“富德生命人寿保险股份有限公司—万能 H”、“富德生命人寿保险股份有限公司—分红”与“富德生命人寿保险股份有限公司—万能 G”同属于富德生命人寿保险股份有限公司持有账户。</p> <p>“大家人寿保险股份有限公司—传统产品”与“大家人寿保险股份有限公司—万能产品”同属于大家人寿保险股份有限公司持有账户。除上述情况外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系或一致行动人的情况。</p>				

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

□适用 √不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)
金地（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	15 金地 01	122488	2015 年 10 月 15 日	2022 年 10 月 15 日	30	4.18

金地（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种一）	16 金地 01	136325	2016 年 3 月 22 日	2022 年 3 月 22 日	12.8	4.35
金地（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）	16 金地 02	136326	2016 年 3 月 22 日	2024 年 3 月 22 日	17	3.50
金地（集团）股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）（品种一）	17 金地 01	143175	2017 年 7 月 13 日	2022 年 7 月 13 日	29.69	4.85
金地（集团）股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）（品种二）	17 金地 02	143176	2017 年 7 月 13 日	2024 年 7 月 13 日	10	5.05
金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第一期）（品种一）	18 金地 01	143520	2018 年 3 月 19 日	2023 年 3 月 19 日	30	5.68
金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第二期）（品种一）	18 金地 03	143657	2018 年 5 月 28 日	2021 年 5 月 28 日	10	5.29
金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第二期）（品种二）	18 金地 04	143658	2018 年 5 月 28 日	2023 年 5 月 28 日	20	5.38
金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第三期）（品种一）	18 金地 05	143694	2018 年 6 月 20 日	2021 年 6 月 20 日	10	5.58
金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第三期）（品种二）	18 金地 06	143695	2018 年 6 月 20 日	2023 年 6 月 20 日	10	5.70
金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第四期）	18 金地 07	143018	2018 年 7 月 18 日	2023 年 7 月 18 日	10	5.00

反映发行人偿债能力的指标：

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	78.73	75.40
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	2.82	3.45

关于逾期债项的说明

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

房地产行业情况分析

2020 年上半年，新冠疫情在各国接连爆发，对全球经济造成剧烈冲击，预计今年全球大多数经济体将出现严重的经济下滑。为应对危机，以美国为代表的各主要经济体纷纷实施大规模的宽松货币政策和积极的财政政策以刺激经济，但当前海外疫情发展尚未得到控制，我国的外部经济环境仍存在较强的不确定性。

受疫情冲击，年初国内多项经济活动一度陷入停滞，一季度 GDP 同比下降 6.8%，但随着 3 月疫情得到控制，叠加逆周期调节政策，二季度 GDP 同比增速回正至 3.2%。上半年规模以上工业增加值累计同比增速为-1.3%，生产端增速降幅持续收窄。需求端方面，固定资产投资增速在基建和地产双轮驱动下显著回升，6 月当月增速已回升至 5.3%，出口也表现出较强韧性，6 月出口增速重新回升转正至 0.5%，制造业投资和消费增速的修复则相对偏弱。

金融环境方面，2020 年一季度央行三次降低存款准备金率，并通过量价组合工具，引导融资利率下行。货币供应增速显著上升，2020 年 6 月 M2 同比增速为 11.1%，M1 同比增速 6.5%，较 2019 年 12 月分别上升 2.4、2.1 个百分点。6 月末社融规模存量 271.8 万亿元，同比增长 12.8%，较 2019 年 12 月末上升 2.1 个百分点，实体企业的融资环境得到进一步改善。2020 年 7 月央行表示：“下半年金融系统将继续做好‘六稳’工作，落实‘六保’任务，加大对稳企业、保就业的金融支持，预计 M2 和社会融资规模将保持平稳增长”，预计下半年货币环境仍将延续平稳态势，维持流动性合理充裕。

从房地产行业政策来看，2020 年 2 月，央行重申“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，4 月政治局会议及 5 月两会政府工作报告均再次强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”，调控政策定力足，“房住不炒”的政策基调得到持续强化。同时，地方政府承担因城施策的主体责任，根据各城市市场热度，及时调整政策走向，以实现稳地价、稳房价和稳预期的“三稳”核心目标，比如当前热点城市如深圳、东莞、宁波、南京调控加码。预计下半年房地产政策仍将根据各地市场情况因城施策，确保房地产市场平稳运行。

从房地产行业开发投资指标来看，2020 年上半年全国房屋新开工面积为 9.75 亿平方米，同比下降 7.6%，主要因疫情严重影响了春节后的复工节奏。全国房地产开发累计投资额为 6.28 万亿元，同比增长 1.9%，在土地购置端增速率先反弹的支撑下得以快速恢复和改善，回到正值区间，表现出较强的韧性。

从商品住宅市场规模来看，受疫情期间销售停滞影响，成交面积和成交金额增速均出现负增长。2020 年上半年全国商品住宅成交面积为 6.1 亿平方米，同比下降 7.6%，成交金额为 5.96 万亿元，同比下降 2.8%。各城市市场情况分化格局更加明显，长三角地区复苏强劲，中西部地区则延续弱势。部分一二线热点城市如深圳、东莞、宁波、南京市场成交出现明显回暖，而部分城市如广州、重庆、郑州仍复苏乏力。三四线城市内部同样出现明显分化，在长三角及珠三角部分城市市场保持较高热度的同时，大量中西部城市市场存在较明显的下行压力。

从商品住宅的成交价格来看，2020 年商品住宅销售价格整体保持平稳。2020 年 6 月全国 70 个大中城市新建商品住宅价格同比上涨 4.9%，较 2019 年 12 月下降 1.9 个百分点，其中，一线城市价格同比增速为 3.3%，较 2019 年 12 月下降 0.5 个百分点，二线和三四线城市价格同比增速分别为 5.3%和 4.6%，较 2019 年 12 月分别下降 2.0、2.1 个百分点，价格涨幅有所收窄。

土地市场方面，2020 年上半年土地市场供需两旺，总体呈现较高热度，成交地价和溢价率上升明显。一季度因疫情影响供地相对有限，开发商拿地竞争激烈，二季度政府供地显著放量，叠加各地政府出台供应端扶持政策，土地市场热度进一步上升并迅速蔓延至三四线城市。

整体来看，2020 年上半年房地产市场受疫情冲击影响明显，在疫情控制后，市场成交量价整体得到快速修复，表现出较强韧性，但各城市间市场分化更为显著，预计在相对稳定的政策环境下，行业整体仍将维持平稳健康发展态势。

公司经营情况分析

2020 年上半年，公司累计实现签约面积 484.9 万平方米，同比增长 13.3%，实现签约金额 1,016.3 亿元，同比增长 18.7%。面对新冠肺炎疫情的冲击及严峻复杂的市场环境，公司及时推出线上售楼处，在疫情环境中助力销售，同时根据不同城市的市场变化，灵活调度供货，抓住市场回暖的机遇，在 2020 年上半年实现了较好的销售业绩。报告期内，公司在华东和东南区域表现亮眼，两个区域的销售额合计占总销售额比重约 57%，其中，南京的销售额超过 100 亿元，上海和杭州的销售额超过 80 亿元。从具体项目看，南京云逸都荟花园项目单盘销售额超过 40 亿元，上海铭望雅筑、杭州滨江金地御品、北京华樾西园、呼和浩特江山风华等项目销售额均超过 20 亿元。

投资拿地方面，在深耕广拓战略的指引下，2020 年上半年，公司通过坚持对宏观经济和市场状况持续监测分析，把握窗口期的投资机会，利用多元化投资方式获取土地 52 宗，为集团发展奠定坚实基础。为进一步扩大投资布局，完善城市梯队和加强战略纵深，公司新进入舟山、福州、唐山、淄博四个城市。上半年，公司新增了约 649 万平方米的总土地储备，同时，公司坚持了合理布局，深耕一线城市及核心二线城市，一二线城市的新增土地储备占比约 67%。截止报告期末，公司已进入了全国 65 个城市，总土地储备约 5,866 万平方米，权益土地储备约 3,010 万平方米。

2020 年上半年，公司实现营业收入 198.75 亿元，同比下降 11.6%，公司房地产项目结算面积 97.68 万平方米，同比下降 28.6%；结算收入 169.33 亿元，同比下降 15.5%。营业收入下降主要是由于并表范围内的房地产项目的结算面积减少。公司实现归属于上市公司股东的净利润 29.8 亿元，同比下降 17.9%。公司的房地产业务结算毛利率为 39.6%，保持行业较高水平。

公司高度重视现金流管理，强调销售及时回款，公司在确保资金安全的前提下，加强资金流动性管理，通过投融资结合，提升资金利用效率。截至报告期末，公司持有货币资金 501 亿元。公司持续通过项目合作、拓宽融资渠道、保持良好的债务结构和资金状况来确保公司经营的安全稳定。

融资方面，由于公司保持良好的信用状况，公司主体信用评级及各项融资产品评级均为 AAA 级，国际评级机构标准普尔、穆迪维持给予公司的长期信用评级分别为 BB、Ba2。公司始终将负债规模和融资成本保持在合理水平。报告期末，公司债务融资余额为 1,084.57 亿元，债务融资加权平均成本为 4.86%。

针对疫情引发的新居住需求变化，公司产品研发推出“金地健康家”标准，提供从社区及居室的全套产品解决方案。比如：推行无接触社区出入口管理，在室外及架空层提供多元化全龄化活动空间，在单元大堂提供更便捷的快递投取、外卖暂存等功能，在户内空间营造双流线入户玄关、复合阳台、居家办公等创新点，并配备健康地漏、新风系统等设备。目前“金地健康家”标准已全面在集团内项目上推行应用。在产品创新方面，针对居家办公对网络的需求，公司开发创新部品 megabox，实现家庭内设备物联并解决家庭内成员多媒体信息互动、家庭娱乐、居家办公的网络覆盖问题。为进一步提升金地住宅部品性能，公司建立自有品牌“GEMADE”，致力于造就精致生活，满足消费者高层次需求，旗下产品包括智能化设备、高功能性卫浴等与居住品质紧

密相关的部品，今年将有产品推出并实际应用。

报告期内，公司持有型物业经营管理水平总体保持平稳，并在规模上实现进一步增长。商业物业方面，通过优质租户租金减免和多项目联动的“金粉节”活动，助力项目提升客流、保持正常经营。今年上半年，公司在南京南部新城核心位置新获取了一个建筑面积超过 12 万平米的持有型购物中心，商业管理面积进一步增加。同时，公司还在杭州获取了一个建筑面积近 8 万平米的购物中心进行招商运营，成功实现了商业管理能力和品牌的对外输出。办公物业方面，受疫情影响，各项目出租率略有下滑，但总体仍保持在 85% 以上，租金水平也总体保持平稳。产业地产方面，上海中春路项目、上海闵行达闼智能制造项目、上海金山亭林项目、武汉江夏等产业项目顺利摘牌获取，产业园业务的布局进一步扩大。在持续拓展增量持有物业的同时，公司也积极关注存量市场机会，上半年先后获取了杭州沈半路、上海大名鞋城等改造经营项目，持续探索存量资产增值业务。

金融业务方面，公司旗下稳盛投资致力于为不同投资需求的投资人提供更加多元化的产品，努力打造出有国际竞争力的房地产金融品牌。2020 年上半年，稳盛投资继续发挥在房地产领域的投资和管理优势，协同集团专业代建能力，通过股权合作与中小开发商形成资源互补，并继续积极参与城市更新类持有型物业项目的拓展及投资，与国际性投资管理机构在战略合作层面进行了较深入的沟通。在资金方面，稳盛投资积极拓展机构资金，与多家资金方达成战略合作伙伴关系。

物业服务方面，金地物业启动“3+X”战略布局，打造“三横九纵”服务矩阵，住宅物业、商办物业以及城市服务三大业务版块的基础物业服务实现从社区走向城区，同时各项增值业务全面发力，向更广阔的服务范围延伸。金地物业加入了中国物业服务（医院）企业联盟，先后中标中兴通讯北京及燕郊产业园、深圳中医院、深圳莲花山公园、京东物流园等多种业态类型的项目。与此同时，金地物业信息化核心系统实现数据全面拉通，享系列平台迭代至 4.3.9 版本，智享 HOME 小程序发布，在各地疫情严峻期间，金地物业在所辖多城市多个小区，通过人脸识别、体温监测、巡逻机器人等科技手段，助力社区居民防疫，得到社会各界广泛赞誉。2020 年上半年，金地物业客户满意度持续保持领先，荣获 2020 中国物业服务百强服务质量领先企业等荣誉。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

财政部于 2017 年 7 月 5 日修订并发布了《企业会计准则第 14 号—收入》（以下简称“新收入准则”），于 2018 年 12 月 7 日修订并发布了《企业会计准则第 21 号—租赁》（以下简称“新租赁准则”）。根据相关规定，公司自 2020 年 1 月 1 日起实行上述新收入准则和新租赁准则，对相关会计政策进行变更。详见本报告“第十节财务报告（三）重要会计政策和会计估计-31、重要会计政策变更”。

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用

金地（集团）股份有限公司
董事长：凌克
2020 年 8 月 27 日