

公司代码：600383

公司简称：金地集团

金地（集团）股份有限公司 2021 年第一季度报告正文

一、重要提示

- 1.1 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、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人凌克、主管会计工作负责人韦传军及会计机构负责人（会计主管人员）曾爱辉保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 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	429,077,235,000.96	401,629,585,060.26	6.83
归属于上市公司股东的净资产	58,038,737,601.57	57,478,126,048.51	0.98
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-5,134,168,543.51	-8,575,347,119.20	不适用
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	7,330,402,974.91	7,338,102,976.96	-0.10
归属于上市公司股东的净利润 ^注	564,926,375.05	1,292,487,942.36	-56.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	532,207,955.58	329,051,601.91	61.74
加权平均净资产收益率(%)	0.98	2.48	减少 1.5 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.13	0.29	-55.17
稀释每股收益(元/股)	0.13	0.29	-55.17

注：报告期内，公司实现归属于上市公司股东的净利润 5.65 亿元，同比下降 56.29%。造成公司利润同比下降的主要原因在于：上年同期，公司将位于深圳金地工业区的投资性房地产及固定资产全部移交城市更新实施主体，因此对相应的固定资产和投资性房地产进行了处置并确认了收益，增加上年同期归属于母公司股东的净利润约 8 亿元。

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-872,764.75	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	20,004,720.84	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产	15,409,648.85	

产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
股权出售取得的投资收益	450.81	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	21,734,132.96	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	225,783.48	
少数股东权益影响额（税后）	-10,467,866.22	
所得税影响额	-13,315,686.50	
合计	32,718,419.47	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）				64,727		
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
富德生命人寿保险股份有限公司—万能 H	979,419,165	21.69	0	无	0	其他
大家人寿保险股份有限公司—传统产品	657,111,536	14.56	0	无	0	其他
深圳市福田投资控股有限公司	351,777,629	7.79	0	无	0	国有法人
大家人寿保险股份有限公司—万能产品	265,227,389	5.87	0	无	0	其他
富德生命人寿保险股份有限公司—万能 G	197,681,270	4.38	0	无	0	其他
富德生命人寿保险股份有限公司—分红	169,889,373	3.76	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	135,203,988	2.99	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	107,620,515	2.38	0	无	0	其他
全国社保基金一一八组合	95,779,280	2.12	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	39,020,400	0.86	0	无	0	其他
前十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				
		种类	数量			
富德生命人寿保险股份有限公司—万能 H	979,419,165	人民币普通股	979,419,165			
大家人寿保险股份有限公司—传统产品	657,111,536	人民币普通股	657,111,536			
深圳市福田投资控股有限公司	351,777,629	人民币普通股	351,777,629			
大家人寿保险股份有限公司—万能产品	265,227,389	人民币普通股	265,227,389			
富德生命人寿保险股份有限公司—万能 G	197,681,270	人民币普通股	197,681,270			
富德生命人寿保险股份有限公司—分红	169,889,373	人民币普通股	169,889,373			
中国证券金融股份有限公司	135,203,988	人民币普通股	135,203,988			
香港中央结算有限公司	107,620,515	人民币普通股	107,620,515			
全国社保基金一一八组合	95,779,280	人民币普通股	95,779,280			
中央汇金资产管理有限责任公司	39,020,400	人民币普通股	39,020,400			

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。</p> <p>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>
------------------	--

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

2.4 2021 年 1-3 月新增房地产储备情况

报告期内，公司共获取土地 22 宗，新增土地储备约 302.3 万平方米，同比上升 102%；总投资金额约 174.4 亿元，同比上升 65%。

2.5 2021 年 1-3 月房地产开发及销售情况

报告期内，公司完成新开工面积约 288.5 万平方米，同比增加 13.6%；完成竣工面积约 120.3 万平方米，同比增加 44.3%。

报告期内，公司累计实现签约面积 297.8 万平方米，同比上升 133.62%；累计实现签约金额 686.5 亿元，同比上升 143.39%。

2.6 2021 年 1-3 月房地产项目结算情况

面积单位：平方米；金额单位：万元

区域	报告期内结算面积	报告期内结算收入
华南	25,944	38,023
华北	7,395	9,431
华东	93,867	178,046
东南	66,382	175,004
华中	21,183	18,138
西部	8,897	12,558
东北	61,006	54,490
合计	284,673	485,691

2.7 2021 年 1-3 月房地产出租情况

面积单位：平方米；金额单位：万元

项目名称	地区	经营业态	权益比例	出租房地产的建筑面积	可出租面积	报告期内租金收入	出租率 (%)	租金收入/房地产公允价值 (%)
北京搜狐大厦	北京	商业	36%	14,825	14,853	1,571	84%	0.9%
北京金地中心	北京		70%	130,753	116,288	8,910		
深圳威新软件园一二期	深圳		40%	131,853	122,878	5,110		
深圳大百汇	深圳		21%	364,041	234,120	9,868		
西安金地广场	西安		70%	68,885	40,955	2,603		
武汉金地广场	武汉		50%	69,057	39,172	1,353		
杭州金地广场	杭州		40%	67,294	33,941	1,491		
上海九亭金地广场	上海		12%	73,936	37,077	2,916		
上海闵行科创园	上海	产业	20%	96,923	95,586	2,135	83%	1.8%
上海嘉定智造园	上海		17%	157,758	151,844	1,422		
上海宝山智造园	上海		20%	111,894	109,263	683		
上海松江智造园	上海		20%	115,808	113,743	1,405		
上海虹桥科创园	上海		40%	65,903	65,903	646		
深圳科陆产业园	深圳		40%	86,157	86,157	735		
成都科陆产业园	成都		40%	45,950	43,073	409		
总计				1,601,037	1,304,853	41,257		

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位：元

项目	本期数	期初数	增减幅度 (%)	原因分析
预付款项	1,160,576,501.34	1,581,634,905.45	-26.62	预付土地款转存货
发放贷款和垫款	848,382,674.63	1,328,234,517.46	-36.13	小额贷款减少
短期借款	3,633,981,658.50	2,794,623,744.18	30.03	短期融资增加
预收款项	254,759,221.42	186,540,606.69	36.57	教育业务预收款项增加
应付债券	33,120,858,637.96	24,876,053,011.87	33.14	发行债券
项目	本期数	上期数	增减幅度 (%)	原因分析
税金及附加	458,124,835.84	624,468,532.01	-26.64	土地增值税减少
销售费用	471,925,206.85	317,723,862.84	48.53	推广费用增加
管理费用	968,410,542.47	726,445,517.40	33.31	公司规模扩大
财务费用	145,951,361.60	98,564,544.76	48.08	利息支出增加
其他收益	20,004,720.84	7,868,049.23	154.25	政府补助增加
投资收益	734,598,367.00	1,015,370,305.30	-27.65	联合营企业收益减少
公允价值变动损益	6,005,226.85	561,317,963.61	-98.93	去年同期深圳金地工业区评估及处置影响

资产处置收益	-872,764.75	694,260,003.41	-100.13	去年同期深圳金地工业区评估及处置影响
项目	本期数	上期数	增减幅度 (%)	原因分析
经营活动产生的现金流量净额	-5,134,168,543.51	-8,575,347,119.20	不适用	销售回款增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,244,306,075.93	-859,881,918.43	不适用	联合营公司投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	6,462,783,040.71	7,766,926,796.79	-16.79	偿还借款较多

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1) 超短期融资券发行

2021年4月9日，公司完成2021年第一期超短期融资券8亿元人民币的发行。该期超短期融资券的产品简称为“21金地SCP001”，产品代码为“012101391”，发行期限为250天，起息日为2021年4月9日，到期日为2021年12月15日。发行面值为人民币100元，按面值发行，发行利率为3.10%，到期一次还本付息。

2) 中期票据发行

2021年1月13日，公司完成2021年第一期中期票据15亿元人民币的发行。该期中期票据产品简称为“21金地MTN001”，产品代码为“102100046”，发行规模15亿元，发行期限3年，发行利率为3.88%，起息日为2021年1月13日，到期日为2024年1月13日。该期中期票据发行面值为人民币100元，按面值发行，按年付息。

2021年3月10日，公司完成2021年第二期中期票据15亿元人民币的发行。该期中期票据产品简称为“21金地MTN002”，产品代码为“102100372”，发行规模15亿元，发行期限3年，发行利率为3.96%，起息日为2021年3月10日，到期日为2024年3月10日。该期中期票据发行面值为人民币100元，按面值发行，按年付息。

2021年3月24日，公司完成2021年第三期中期票据15亿元人民币的发行。该期中期票据产品简称为“21金地MTN003”，产品代码为“102100532”，发行规模15亿元，发行期限3年，发行利率为3.98%，起息日为2021年3月24日，到期日为2024年3月24日。该期中期票据发行面值为人民币100元，按面值发行，按年付息。

3) 公司债券发行

2021年3月1日，公司完成2021年公司债券（第一期）的发行，本期债券为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币20亿元，票面利率为3.93%。

2021年4月7日，公司完成2021年公司债券（第二期）的发行，本期债券品种一为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币24.95亿元，票面利率为3.91%；品种二为5年期，发行规模为人民币5亿元，票面利率为4.30%。

4) 公司债券回售及转售

根据《金地（集团）股份有限公司2016年公司债券（第一期）募集说明书》的约定，公司决定不调整“16金地02”票面利率，并于2021年3月22日对在回售登记期内进行登记回售的“16金

地 02”债券投资者实施回售，最终回售金额为 16.8 亿元。根据《金地（集团）股份有限公司关于“16 金地 02”债券回售实施公告》，公司可对回售债券进行转售，最终完成转售债券金额 10.8 亿元。

5) 董事变更

董事陈爱虹女士因个人工作变动的原由于 2021 年 2 月申请辞去第九届董事会董事、董事会审计委员会委员、董事会战略委员会委员职务。公司于 2021 年 2 月 26 日召开第九届董事会第十三次会议，董事会同意提名卞雪梅女士为第九届董事会董事候选人，并提交股东大会审议批准。公司于 2021 年 3 月 16 日召开的 2021 年第一次临时股东大会选举卞雪梅女士为第九届董事会董事。公司于 2021 年 3 月 19 日召开第九届董事会第十四次会议，董事会选举卞雪梅女士为第九届董事会审计委员会委员、第九届董事会战略委员会委员。

6) 美元中期票据计划设立

2021 年 1 月 6 日，公司境外子公司金地永隆投资有限公司首次设立规模为 20 亿美元的中期票据计划，境外子公司辉煌商务有限公司提供担保，公司提供维好和股权回购承诺，该计划已于香港联交所上市，尚未进行首次提取发行。中期票据计划具有多币种、多期限、融资灵活快捷的特点，公司可以根据资金需求及市场情况，灵活决定实际的发行金额和时间。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	金地（集团）股份有限公司
法定代表人	凌克
日期	2021 年 4 月 29 日