

公司代码：600383

公司简称：金地集团

金地（集团）股份有限公司

2021 年半年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1.1 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 www.sse.com.cn 网站仔细阅读半年度报告全文。
- 1.2 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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 本半年度报告未经审计。
- 1.5 董事会决议通过的本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。

第二节 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 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	442,158,600,642.80	401,629,585,060.26	10.09
归属于上市公司股东的净资产	55,846,701,997.16	57,478,126,048.51	-2.84
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	34,273,812,580.10	19,874,766,386.26	72.45

归属于上市公司股东的净利润	1,825,132,726.80	2,981,811,835.36	-38.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,811,278,666.13	2,121,271,498.91	-14.61
经营活动产生的现金流量净额	-10,026,235,414.05	-3,277,380,611.57	不适用
加权平均净资产收益率(%)	3.16	5.72	减少2.56个百分点
基本每股收益(元/股)	0.40	0.66	-39.39
稀释每股收益(元/股)	0.40	0.66	-39.39

2.3 前 10 名股东持股情况表

单位: 股

截止报告期末股东总数(户)						72,307
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、标记或冻结的股份数量	
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	135,203,988	0	无	0
香港中央结算有限公司	其他	2.24	100,997,838	0	无	0
全国社保基金一一八组合	其他	2.12	95,779,280	0	无	0
基本养老保险基金—零零三组合	其他	0.64	28,752,508	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>					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无					

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前 10 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 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

√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	27.25937	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	11	3.5
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	29.9	5.68
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	19.8	5.38
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	5.7
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	9.965	3.55
金地(集团)股份有限公司2020年公司债券(第一期)(品种一)	20金地01	175235	2020年10月12日	2025年10月12日	30	3.95
金地(集团)股份有限公司2021年公司债券(第一期)(品种一)	21金地01	175773	2021年3月1日	2026年3月1日	20	3.93
金地(集团)股份有限公司2021年公司债券(第二期)(品种一)	21金地03	175945	2021年4月7日	2026年4月7日	24.95	3.91
金地(集团)股份有限公司2021年公司债券(第二期)(品种二)	21金地04	175946	2021年4月7日	2026年4月7日	5	4.3

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)
2016年第三期中期票据	16金地 MTN003	101652033	2016年8月 18日	2021年8月 18日	28	3.49
2017年第一期中期票据	17金地 MTN001	101752014	2017年7月 5日	2022年7月 5日	15	5.07
2018年第一期中期票据	18金地 MTN001	101800004	2018年1月 9日	2023年1月 9日	15	5.90
2018年第三期中期票据	18金地 MTN003	101800941	2018年8月 24日	2021年8月 24日	20	4.80
2020年第一期中期票据品种一	20金地 MTN001A	102000575	2020年4月 3日	2023年4月 3日	15	3.05
2020年第一期中期票据品种二	20金地 MTN001B	102000576	2020年4月 3日	2025年4月 3日	5	3.55
2020年第二期中期票据	20金地 MTN002	102001122	2020年6月 5日	2023年6月 5日	20	3.30
2020年第三期中期票据	20金地 MTN003	102001504	2020年8月 12日	2023年8月 12日	20	3.83
2020年第四期中期票据	20金地 MTN004	102002134	2020年11 月12日	2023年11 月12日	20	3.93
2021年第一期中期票据	21金地 MTN001	102100046	2021年1月 13日	2024年1月 13日	15	3.88
2021年第二期中期票据	21金地 MTN002	102100372	2021年3月 10日	2024年3月 10日	15	3.96
2021年第三期中期票据	21金地 MTN003	102100532	2021年3月 24日	2024年3月 24日	15	3.98
2021年第四期中期票据	21金地 MTN004	102100991	2021年5月 27日	2024年5月 27日	20	3.72
2021年第五期中期票据	21金地 MTN005	102101091	2021年6月 15日	2024年6月 15日	15	3.79
2021年第一期超短期融资券	21金地 SCP001	012101391	2021年4月 9日	2021年12 月15日	8	3.10

反映发行人偿债能力的指标:

√适用 □不适用

主要指标	报告期末	上年末
资产负债率	78.13	76.59
	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.72	2.82

第三节 经营情况讨论与分析

3.1 房地产行业情况分析

2021年上半年,随着疫苗接种率的提升以及各国经济宽松政策的持续推进,全球经济延续复

苏进程，但修复程度在不同经济体之间存在一定分化。美欧等发达国家 PMI 指数处于景气区间，经济增速明显反弹；而部分新兴市场国家经济恢复相对滞后。当前全球疫情仍在持续演变，我国面临的外部经济环境仍存在较强的不确定性。

上半年中国经济持续稳定恢复，GDP 同比增长 12.7%，两年复合增长 5.3%，整体呈现稳中向好的态势。同期规模以上工业增加值同比增长 15.9%，两年复合增长 7%，供给端生产活动持续改善。需求端，投资持续稳定恢复，上半年固定资产投资完成额同比增长 12.6%，两年复合增长 4.5%，其中房地产投资完成额同比增长 15%，两年复合增长 8.2%。出口方面表现突出，上半年出口总额同比增长 38.6%，两年复合增长 13.8%，出口成为拉动经济增长的重要动力。消费方面，上半年社会消费品零售总额同比增长 23%，两年复合增长 4.4%，恢复相对偏慢。

金融环境方面，上半年货币政策逐渐常态化，货币供应增速出现一定下降。2021 年 6 月 M2 同比增速为 8.6%，M1 同比增速 5.5%，较去年同期分别下降 2.5 和 1 个百分点；新增社融 17.74 万亿，较去年同期减少 3.13 万亿元。7 月 15 日央行全面降准，并在 7 月 30 日下半年工作会议上表示：“保持宏观政策稳定性，坚持不搞‘大水漫灌’，增强前瞻性有效性，稳健的货币政策继续聚焦支持实体经济”。预计下半年货币政策基调仍将保持平稳，维持流动性合理充裕。

行业政策方面，2021 年上半年部分城市出现了市场过热的现象，年初以来调控政策不断升级。从中央层面来看，3 月两会工作报告和 4 月中央政治局会议均再次强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”。在“房住不炒”的总基调下，政策调控从市场参与的各大主体入手，逐步走向精准化。从去年的房企融资“三道红线”政策、银行贷款集中度管理到今年上半年的集中供地政策，房企端、银行端、土地端联合发力，多措并举，进一步落实稳地价、稳房价、稳预期的目标。从地方层面来看，因城施策向着更加精细化的方向发展，调控重点逐渐从一、二线城市下沉至部分热点三四线城市，并开始对二手房市场实施管控。预计下半年房地产政策仍将根据各地市场情况精准发力，确保市场平稳运行。

2021 年上半年，行业开发投资增速逐步放缓。上半年全国房屋新开工面积为 10.13 亿平方米，同比增长 3.8%，剔除 2020 年疫情造成的低基数的影响，新开工面积较 2019 年同期下降 4%。上半年房地产开发投资完成额为 7.21 万亿元，同比增长 15%，两年复合增速为 8.24%。从单月投资增速来看，增速放缓趋势更加明显。6 月房地产投资两年复合增速分别为 7.2%，较 4 月、5 月分别下降 3 个百分点、1.7 个百分点，连续 2 个月出现下滑。

从销售规模来看，2021 年上半年全国商品住宅成交面积为 7.9 亿平方米，同比上升 29.4%，较 2019 年同期增长 19.5%；成交金额为 8.46 万亿元，同比上升 41.9%，较 2019 年同期增长 37.9%。其中长三角、珠三角市场仍延续较高热度，除核心城市外，区域内部分三四线城市市场热度也出现了较大幅度的提升；而部分中西部及东北区域城市成交量出现明显下滑，整体市场仍呈现分化格局。

从成交价格来看，2021 年春节后销售市场热度回升，价格出现了一定幅度的上涨。2021 年 6 月全国 70 个大中城市新建商品住宅价格同比上涨 4.3%，较年初上升 0.6 个百分点。其中，一线城市价格同比增速为 6.1%，较年初上升 2.2 个百分点；二线和三四线城市价格同比增速分别为 4.8% 和 3.7%，较年初分别上升 0.8 和 0.2 个百分点。6 月以来，全国 70 个大中城市新建商品住宅价格同比和环比增速分别较 5 月下降 0.2 和 0.1 个百分点，价格上涨动能有所减弱。

土地市场方面，2021 年上半年土地市场总体呈现较高热度，成交土地楼面价和溢价率上涨明显。二季度开始，重点城市逐步落地土地集中公告、集中出让的新政，供应节奏有所调整。2021 年上半年全国 300 城共推出住宅用地 5.03 亿平方米，同比下降 8.6%，推地节奏有所放缓。上半年累计成交住宅用地 4.23 亿平方米，同比下降 9.2%；住宅用地出让金累计 2.59 万亿元，同比增

长 14.24%。住宅用地成交楼面价为 6,126 元/平方米，同比上涨 25.8%，楼面价达到历史最高水平。溢价率方面，全国 300 城住宅用地平均溢价率为 17.49%，较去年同期提高 1.4 个百分点。展望下半年，随着房企拿地意愿逐步回归理性，叠加供地政策的调整，竞争热度有望得到一定程度的缓解。

整体来看，随着中国经济逐步恢复，2021 年上半年房地产市场延续了去年下半年以来的市场热度，量价均出现了一定的上行，预计下半年在相对稳定的政策环境下，行业整体仍将维持平稳健康的发展态势。

3.2 公司经营情况分析

2021 年上半年，公司累计实现签约面积 753.0 万平方米，同比增长 55.27%；累计实现签约金额 1,628.3 亿元，同比增长 60.22%，销售规模增长幅度处于行业领先水平。面对日益复杂的外部环境，公司致力于提升内部管理能力，以保持自身的竞争力。通过“竞争性一城一图”的编制优化、产销匹配管理、提升标准单体竞争力等精细化管理手段，积极应对行业政策及市场形势的变化。今年上半年，公司结合不同城市市场情况，制定了合理的销售策略，及时调度供货，实现了较优异的销售业绩。其中上海的单城市销售规模突破 200 亿元，南京单城市销售规模突破 150 亿元。从具体项目看，深圳中心天元项目单盘销售额超过 50 亿元，南京南部新城 G13 项目、义乌万家风华项目、上海西虹桥项目销售额超过 40 亿元，上海嘉定北项目、广州风范雅苑项目销售额超过 30 亿元，温州瓯江峯汇、北京华樾国际、南京语山棠花园等项目销售额超过 20 亿元。

投资拿地方面，在深耕广拓战略的指引下，2021 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 81 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，公司新进入南阳、阜阳、泉州、南宁、包头、抚州、洛阳和临沂等八个城市。上半年，公司新增了约 1,247 万平方米的总土地储备，其中权益储备约 531 万平方米；总投资额约 924 亿元，权益投资额约 411 亿元。公司坚持了合理布局，深耕一二线核心城市的同时对优质三四线城市进行了适当的投资下沉。上半年新增土地储备中三四线城市占比约为 41%，较去年同期提升 8 个百分点。截止报告期末，公司已进入了全国 78 个城市，总土地储备约 6,729 万平方米，权益土地储备约 3,515 万平方米。

2021 年上半年，公司实现营业收入 342.74 亿元，同比上升 72.45%；公司房地产项目结算面积 146.42 万平方米，同比上升 50%；结算收入 294.04 亿元，同比上升 73.65%。公司的房地产业务结算毛利率为 14.25%，毛利率下降一方面与近年地价占房价比重提高有关，另一方面与本期结转结构有关，部分低毛利项目集中交付结算影响了整体毛利率。由于本期毛利率下降较多，同时受到年内结转节奏不均衡的影响，报告期内公司实现归属于上市公司股东的净利润 18.25 亿元，同比下降 38.79%。预计下半年待结转货值充裕且毛利率水平较上半年有所提升，全年结算收益预计较上年有一定增长。

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 597.92 亿元，其中预售监管资金 60.32 亿元，剔除受限资金后对一年内到期的有息负债的覆盖倍数仍有 1.19 倍。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，公司计息负债余额为 1,270.94 亿元，其中计入其

他应付款的计息负债为 1.11 亿元，计入其他非流动负债的计息负债为 44.44 亿元。公司资产负债率为 78.13%，剔除并不构成实际偿债压力的预收款项后，公司实际资产负债率为 69.44%，净负债率为 69.59%，债务融资加权平均成本为 4.65%。

产品研发方面，公司紧跟时代科技发展及客户需求变化，在创新研发上持续发力。结合 Z 世代客户群体新的生活方式需求，研发推出自在灵便、质享美好、自然呵护、智如便捷的“Z4”户型创新体系。为进一步提升金地精装产品力，金地精装体系焕新升级为五「芯」精装家“科技芯、健康芯、灵动芯、悦享芯、匠艺芯”，五个维度诠释全新精装价值主张，生成 119 项产品功能模块，倡导多元生活新主张。在产品系列研发与应用方面，持续推进集团十大产品系列与不同地域特性的结合与转化，打造更有针对性的属地化产品方案。社区打造方面，推进 Micro Climate 微气候决策系统 2.0 版及“玩呗”社区生活系统的项目应用。同时，贯彻“十四五”绿色生态发展纲领，回应人们日益向往的绿色健康生活需求，推出金地集团 Gemdale WISE 住宅健康体系。在 BIM 技术方面，已建立集团 BIM 标准和族库并在试点项目上进行应用，持续推进集团 BIM 数字化平台的搭建。在项目品控方面，多管齐下，加强方案评审，提高施工图抽查标准，提升设计出图质量，最大化满足施工进度并减少设计变更。

报告期内，公司持有型物业整体经营持续向好，运营收入、出租率等经营指标稳步提升。商办物业方面，在营商业项目收入、销售坪效、收缴率、客流量、会员消费等核心经营指标同比均有所提升，淮安金地 MALL 成功开业；在营办公物业出租率稳步增长，2 个项目接近满租。产业地产方面，新获取了北京坤鼎项目、惠州高盛项目、广州创智汇项目等 3 个项目，将为公司新增管理面积超百万平米；上半年累计新招商面积同比增长超 60%。在长租公寓方面，成熟期项目平均出租率保持在 90% 以上。

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，努力打造出具有国际竞争力的房地产金融品牌。2021 年上半年，稳盛投资继续在房地产领域的投资及管理优势，协同代建业务，通过股权合作及“投资+代建”模式与中小开发商形成资源互补，实现多方共赢。在资金方面，稳盛投资积极拓展机构资金，在报告期内，完成了稳盛太原体育路私募股权投资基金的发行备案，完成不定项股权基金的首期出资，并与保险机构和国际机构投资者推进战略合作，共同推动核心增值基金和产业园区项目的投资。

物业服务方面，截至 2021 年上半年末，金地物业合约管理面积达 3.10 亿平方米，较 2020 年末增长 13%，其中在管面积达 1.52 亿平方米。上半年先后中标深圳洪湖公园、深圳围岭布心公园、潮汕妇女儿童医院、西安电子科技大学、西安莲湖区及雁塔区城市服务、石家庄灵寿县城市服务等多种业态类型的项目，市场拓展能力居全国前五名。金地物业正在打造全行业领先的信息化建设与互联网平台开发能力，信息化核心系统实现数据全面贯通，“想”系列平台迭代入 5.0+ 时代，智慧服务 SaaS 云平台赋能行业，共同发展。所辖多个社区部署人脸识别、体温监测、巡逻机器人等，助力居民科学防疫，得到社会各界广泛赞誉。金地物业根据不同客户需求，正在开发出多业态的专业化服务产品，通过研究和科技智能手段、提升数字化建设能力，形成对建筑、空间、家庭、客户需求的立体式数据资产库，更精准地满足客户日益丰富多样的诉求。随着规模的进一步扩张，金地物业将在流程标准化、服务产品化基础上，搭建赋能全行业的五大共享平台：物业服务互联网平台、不动产租售互联网平台、装修与配套互联网平台、社区电商平台、社区维修互联网平台，成为客户想用、好用的互联网帮手。

第四节 重要事项

公司应当根据重要性原则，说明报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

金地（集团）股份有限公司

董事长：凌克

2021 年 8 月 27 日