

公司代码：600383

公司简称：金地集团

金地（集团）股份有限公司
2019 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	深圳市福田区福强路金地商业大楼	深圳市福田区福强路金地商业大楼
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	310,846,370,315.69	278,355,032,668.18	11.67
归属于上市公司股东的净资产	47,379,142,979.18	46,450,539,896.72	2.00
	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	-7,055,771,465.12	-10,785,447,802.05	不适用
营业收入	22,482,566,417.73	15,111,040,473.80	48.78
归属于上市公司股东的净利润	3,631,679,489.56	2,394,796,401.90	51.65
归属于上市公司股东的扣除非	3,586,807,726.11	2,332,896,098.55	53.75

经常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率（%）	7.59	5.77	增加 1.82 个百分点
基本每股收益（元 / 股）	0.80	0.53	50.94
稀释每股收益（元 / 股）	0.80	0.53	50.94

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）				60,075		
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
安邦人寿保险股份有限公司－稳健型投资组合	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
安邦人寿保险股份有限公司－保守型投资组合	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
北京坤藤投资有限责任公司	其他	1.73	78,014,780	0	无	0
香港中央结算有限公司	其他	1.70	76,537,769	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>“安邦人寿保险股份有限公司－稳健型投资组合”和“安邦人寿保险股份有限公司－保守型投资组合”同属于安邦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>			

2.4 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	15 金地 01	122488	2015 年 10 月 15 日	2022 年 10 月 15 日	30	4.18

(第一期)						
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	30	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	77.86	76.12
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	3.45	3.12

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

2019年上半年，受贸易摩擦、地缘政治不确定性因素影响，IMF半年内三次下调全球经济增速预期，全球制造业PMI持续下降，自2012年12月来首次跌破荣枯线，经济增速下行或难避免。

与此同时，中国经济在转型过程中面临严峻挑战，经济增长面临较大的下行压力。2019上半年GDP增速降至6.3%，较去年同期小幅回落0.5个百分点，规模以上工业增加值累计同比增速为6.0%，较2018年同期下降0.7个百分点，生产端增速小幅放缓。需求端的投资、消费增速也有一定程度放缓：房地产投资、基建和制造业投资依然低迷；消费受就业压力大、收入下行、股市房市财富效应较弱、居民杠杆率高的影响而回落。受全球经济回落和贸易摩擦升级的拖累，2019年1-6月出口累计同比增速仅0.1%，较2018年全年增速下滑9.8个百分点。金融环境方面，货币供应增速出现一定回升，2019年6月M2同比增速上升至8.5%，M1同比增速4.4%，较2018年12月分别回升0.4和2.9个百分点，6月社融规模存量213.26万亿元，同比增长10.9%，较2018年12月上升1.1个百分点，延续企稳回升趋势。金融数据体现了央行坚持稳健的货币政策、保持政策的力度松紧适度，金融对实体经济支持力度在加大。

从房地产行业政策来看，随着春节后部分热点城市住宅销售市场回暖、土地市场热度回升，2019年4月，政治局会议重申“房住不炒”，强调要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。4-6月，热点城市调控进一步升级，同时收紧房地产融资。7月，年中政治局会议更进一步强调不将房地产作为短期刺激经济的手段。短期来看，房地产行业政策难言大幅放松，后续政策将根据经济运行态势及房地产行业自身运行情况进行结构性微调，预计大体将维持稳定，延续“一城一策”的方针，即各城市地产政策可能会根据该城市市场运行情况而实时调整。

从货币政策来看，2018年四季度以来，央行逆周期调节政策持续发力，四次定向降准，货币政策从宽货币转向宽信用，流动性保持合理充裕，2019年上半年新增社融13.23万亿元，比2018年同期多增3.18万亿元。当前宏观经济下行压力仍较大，预计央行将保持流动性大体稳定，保持社融增速稳定在合理水平，并引导融资利率下行，从行业资金面看，中央提出防止房地产业过度金融化、防止经济过度依赖房地产，房地产融资呈收紧态势。

从房地产行业开发投资指标来看，今年上半年，全国房屋新开工面积为10.55亿平方米，同比增长10.11%；全国房地产开发累计投资额为6.16万亿元，同比增长10.94%。虽然新开工面积及开发投资额继续增长，但增速有所放缓，企业开工及投资意愿较去年同期有所降温。

从商品住宅成交量来看，行业成交面积和成交金额增速出现下滑。2019年上半年全国商品住宅成交面积为6.62亿平方米，同比下降1.0%，增速较2018年同期下降4.2个百分点；成交金额为6.13万亿元，同比增长8.4%，增速较2018年同期下降6.4个百分点。各城市市场情况继续保持分化态势，一线城市住宅成交量同比2018年上半年有所上升，二线和三四线城市成交量则有所下降。

从成交价格来看，2019年春节后，销售市场成交量有所恢复，但价格整体保持平稳，5月后行业整体量价反弹动能已有所减弱。6月全国70个大中城市新建商品住宅价格同比上涨10.8%，较2018年12月微涨0.2个百分点，其中，一线城市价格同比上涨4.4%，较2018年12月上升1.6个百分点，二三线城市价格同比分别上涨11.4%和10.9%，与2018年12月基本持平。

土地市场方面，2019年上半年土地市场存在一定波动，1-2月基本延续2018年四季度较低的土

地市场热度，3-4月，土地市场热度迅速升温并全面蔓延，成交地价明显抬升，5月以来，随着融资收紧，宏观经济不确定性增加，市场预期下降，土地市场局部已出现分化。

整体来看，2019年上半年房地产市场量价运行相对平稳，行业调控政策预计将整体保持稳定。在因城施策的背景下，部分城市将根据市场运行状态，对调控政策进行实时调整，减少市场的过度波动，维持行业的整体平稳运行态势。

公司经营情况分析

报告期内，公司提出“精益管理、协同共进”的经营导向，通过城市深耕和不断拓展新城市，进一步做强地产主业，同时在地产新业务、多元化等方面持续探索和布局。集团各职能部门和各子公司根据集团发展战略和经营导向，优化管理体系，提升经营效率，使公司继续保持了稳健发展的良好态势，实现了规模和效益的协同增长。

2019年上半年，公司累计实现签约面积428.0万平方米，同比增长13.97%，实现签约金额855.7亿元，同比增长35.68%。面对严峻复杂的市场环境，公司加强年度经营规划的制定，秉持“分城施策”和“一城一策”的方针，通过制定合理的销售策略，开展销售行动。同时，公司加强计划系统的落地，通过多层级的信息共享，实时掌握项目进度，保证按计划时间或尽可能提早供货。公司在2019年初即启动销售激励行动，抓住市场窗口，在2019年上半年实现了较好的销售业绩。报告期内，公司在一二线城市的销售占比约70%，深耕城市销售保持稳定。其中，华东区域销售占比27%，南京、上海的销售额均超过60亿元，东南区域销售占比24%，杭州单城市销售接近70亿元。从具体项目看，南京翡翠尚居项目单盘销售额超过30亿元，南京锦承苑、北京亦庄等项目销售额超过20亿元，杭州白马湖乐虹湾、北京兴韵雅苑、温州峯汇里、沈阳樾檀山、西安中心风华、嘉兴风雅熹园等项目销售额超过10亿元。

投资拿地方面，在深耕广拓战略的指引下，2019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，控制地价水平，利用多元化投资方式、通过广泛参与获取土地46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，新进入贵阳、廊坊、鄂州、台州四个新城市。上半年，公司土地总投资额约554亿元，新增了约675万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，一线城市的总投资额占比14%，二线城市的总投资额占比63%，三四线城市的总投资额占比23%。截止报告期末，公司已进入了全国54个城市，总土地储备约4,760万平方米，权益土地储备约2,550万平方米，其中，一二线城市占总土地储备比重约80%。

2019年上半年，公司实现营业收入224.83亿元，同比上升48.78%，公司房地产项目结算面积136.88万平方米，同比上升8.96%；结算收入200.33亿元，同比上升54.04%。营业收入上升主要是由于并表范围内的房地产项目的结算面积和结算收入增加。报告期内，公司实现归属于上市公司股东的净利润36.32亿元，同比增长51.65%。报告期内，公司的房地产业务毛利率为40.37%，较上年同期增加2.13个百分点。

公司高度重视现金流管理，强调销售及时回款。报告期内，公司销售回款率超过80%。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，公司持有货币资金人民币395.30亿元。公司持续通过坚持项目合作、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。报告期内，公司完成30亿元超短期融资券、14亿元资产支持票据、5.5亿美元境外债券的发行。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 932.19 亿元，债务融资加权平均成本为 4.87%，资产负债率为 77.86%，剔除并不构成实际偿债压力的预收账款后，公司实际资产负债率为 69.56%，净负债率为 78.01%。

公司在产品研发上不断创新迭代。产品系列方面，峯汇系列在多个城市落地并衍生出子系列“峯范系列”，该系列定位于满足日渐增多的年轻中高端客群的改善需求，已在杭州祥符、合肥包河项目落地。公司从2014年开始全面加强住宅精细化设计产品研发，至今年上半年，公司针对首置首改客户的二星定制化精装套餐已完成研发并在项目落地，满足客户对精装修风格及材料选择的多样化需求。为进一步提升产品附加值，金地自主研发的精装修定制部品也在孵化中。公司持续推进科技与住宅结合方面的研发，如智能化研发5G技术与社区智能化的创新结合等。与此同时，各城市标准单体研发不断深化细化，以满足客户不断提升的居住功能升级需求。项目标准单体应用率持续保持在90%以上，极大提高了项目设计效率，支持了项目开发进度。在品控管理方面，公司采取图纸质量抽查及定期巡检，及时发现问题并纠偏。

2019年上半年，公司持有型物业租金收入保持平稳增长，上海九亭金地广场、南京新尧金地广场两个筹开项目招商工作均超预期达成，商业项目定位、策划、招商、经营等综合管理能力持续增强。产业地产方面，公司积极拓展项目资源，运营规模稳步增长，目前已在运营八个项目，可租赁面积超过60万平米，嘉定智造园三期、松江安洋项目还将在年内陆续交付运营，与此同时，公司还锁定了上海闵行、金山、杭州拱墅等区域的四个项目。借助国际化产业基金平台，公司继续与国内外具影响力的产业资源进行合作，公司在产业园投资、招商、运营等方面的体系建设日趋完善。轻资产业务方面，在保持上海“八号桥”项目稳健运营的基础上，上海首个以体育运动为主题的创意园区--三邻桥项目成功开业运营，并在南京、杭州、上海等城市锁定了多个优质轻资产项目。

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。2019年上半年，稳盛投资继续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。在创新业务方面，稳盛投资积极推进金地商置火花公寓储架式ABS产品发行；完成核心增值基金的结构搭建，同步推进项目落地及公募REITs的探索。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。

在 2019 “倍速成长 科技铸能”的年度主题指导下，金地物业管理规模扩张提速，与河北昌泰集团、辽宁兴达集团、广隆集团等展开战略合作，截至 2019 上半年末合同管理面积近 2 亿平方米。金地物业自 2018 年推出商业服务品牌——金地商服以来，进一步加快非住宅业态拓展力度，并与香港品质保证局等国际专业机构一起搭建了完善的商业资产管理、各种业态类型的产业园、企业总部服务的管理体系和服务流程标准，稳步推进商业项目外拓工作，拓展的物业类型包括文化创意产业园、生物科技产业园、高校、企业总部等，并先后加入物业管理（高校）企业联盟、物业管理（产业园区）企业联盟。与此同时，物业公司信息系统建设多线发力，享系列平台迭代至 3.1 版本，享家认证用户突破 100 万人。2019 年上半年，金地物业客户满意度持续保持领先，荣获 2019 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

2017 年财政部分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕

8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），并要求境内上市公司自 2019 年 1 月 1 日起施行。

由于上述会计准则的修订，公司对原采用的相关会计政策进行了相应调整。自 2019 年 1 月 1 日起施行新金融工具相关准则。详见半年度报告全文“第十节 财务报告（三）重要会计政策和会计估计”。

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
2019 年 8 月 26 日