公司代码:600383　　公司简称:金地集团

金地（集团）股份有限公司

【2019】年度报告摘要

一　重要提示

1　本年度报告摘要来自年度报告全文，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　德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

2019年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为10,075,242,887.05元，以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，每10股派发现金股利6.70元（含税），不进行资本公积金转增股本。本预案尚需提交公司2019年度股东大会审议。

二　公司基本情况

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
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
电话	0755-82039509	0755-82039509
电子信箱	ir@gemdale.com	ir@gemdale.com

2　报告期公司主要业务简介

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。公司的业务板块分为住宅地产开发、商业地产和产业地产开发及运营、房地产金融及物业管理服务等。

公司秉持“科学筑家，智美精工”的产品理念，提供标准化、系列化的住宅与社区商业产品，是中国建设系统企业信誉AAA单位、房地产开发企业国家一级资质单位。目前，公司已形成华南、华北、华东、华中、西部、东北、东南七大区域的全国化布局，精耕全国61座城市。公司已推出“格林”、“褐石”、“名仕”、“天境”、“世家”、“风华”、“未来”、“社区商业”、“峯汇”等九大产品系列，以满足不同消费价值观、不同家庭生命周期的客户需求。基于对客户生活方式的前瞻研究，公司目前已推出“HOME+”、“五心精装家”、“360° 健康家”、“Life智享家”、“玩则”等一系列通用标准化研发成果，高度契合客户的生活形态。

公司商业地产业务主要包括城市综合体、写字楼、酒店等业态的开发和运营，目前公司旗下拥有北京金地中心、西安金地中心、杭州金地广场、武汉金地广场等商业物业。公司产业地产项目包括深圳威新科技园、上海嘉定智造园、上海宝山智造园、上海松江智造园、上海虹桥科创园、上海闵行科创园、南京威新软件科技园等项目。金地商置作为金地集团旗下的香港上市公司，其集地产综合开发和资产管理平台为一体，通过商业中心综合体、产业园镇、精品住宅、长租公寓、星级酒店等多元物业的开发销售、投资管理和服务运营，为企业和个人提供集成式空间与服务。

公司是国内最早涉足金融业务的房地产企业之一，早在2006年开始房地产金融领域的探索，成立了专注于中国房地产市场投资的私募基金管理公司—稳盛投资，2008年与国际知名的瑞银环球资产管理集团（UBS）合作设立美元基金（UG基金），并于2010年开始拓展人民币基金业务。稳盛投资充分发挥在房地产业务上积累的投资与资产管理经验，逐步开发出“投资+代建”、股权投资、城市更新及证券化业务等投资方向。稳盛投资以价值发现和价值创造为核心理念，致力于为全球投资者打造稳健、专业的投资平台，为投资者创造最大化的收益。2012年至2019年先后被清科集团、金砖论坛、投中集团、观点等多家权威机构评为人民币房地产基金TOP10。

公司旗下的金地物业始创于1993年，是为客户提供物业管理服务、资产和客户资源运营的综合服务平台。经过20余年的发展，金地物业住宅与商业项目服务均处于行业领先水平，管理项目包括中高端住宅、产业园、学校、商办、政府机关等多种业态，服务已遍及全国160座城市。依托物联网、大数据、云技术及人工智能等创新科技，金地物业构建了“智享生态圈”，紧密围绕“资产全生命周期”和“家庭全生命周期”两大主线进行业务布局。金地物业的服务品质在行业内有口皆碑，多次获得“中国物业服务百强服务质量领先企业”，亦荣获“2019中国物业服务品牌价值榜单”第2名、2019中国房地产500强首选物业管理公司10强等殊荣。

此外，公司积极拓展多方位的消费升级业务，打造独立运营并与住宅、商业等业务有效结合的创新产业板块，有计划分步骤地在医疗养老、文化旅游、体育产业、教育、家居生活等产业领域探索实践。

公司设立了集团-区域-城市三级管理模式，通过城市深耕和不断拓展新城市，进一步做强地产主营业务，同时在地产新业务、多元化等方面持续探索和布局，促进集团规模、利润和竞争力的进一步提升。

行业情况说明

房地产行业是中国经济的重要支柱之一。国民经济持续稳定增长、人均收入水平稳步提高、快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的动力。为了促进房地产业的平稳健康发展，近年来国家根据市场环境的变化，适时调整房地产行业政策。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均收入水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2019年，我国经济下行压力加大，世界经济增长持续放缓，仍处在国际金融危机后的深度调整期，世界大变局加速演变的特征更趋明显，全球动荡源和风险点显著增多。我国正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，结构性、体制性、周期性问题相互交织。国内经济增长速度换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期“三期叠加”影响持续深化。尽管如此，我国经济稳中向好、长期向好的基本趋势没有改变。2019年中共中央政治局会议重申“房子是用来住的、不是用来炒的”，继续实行差别化调控，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，坚决遏制房价过快上涨，确保房地产市场平稳健康发展。地方政府延续2016-2018年“因城施策”的调控风格，在需求端继续深化调控，坚决遏制投资炒房，保障合理住房需求，做到稳地价、稳房价、稳预期，防止楼市大起大落，落实地方政府主体责任的长效管理机制。

受调控政策影响，2019年中国房地产行业普遍承压，增速显著放缓。需求端，2019年全国商品房销售面积17.16亿平方米，同比下滑0.1%，增速较2018年下滑1.4个百分点，整体而言市场降温明显；全国商品房销售金额15.97万亿元，同比增长6.5%，增速较2018年下滑5.7个百分点。投资端，2019年全国房屋新开工面积22.72亿平方米，同比增长8.5%，增速较2018年减少8.7个百分点，房企新开工意愿显著降温；全国房地产开发累计投资额13.22万亿元，同比增长9.9%，为施工端支撑下的韧性表现，但全年仍呈现下行趋势。与此同时，随着“一城一策、因城施策”的贯彻实施，各线城市市场呈现出周期轮动行情，一线、二线和三四线城市市场分化愈加显著。

2019年，各大房企销售规模继续扩大，行业集中度进一步上升。行业领先企业得益于精准的市场布局、灵活的经营决策以及优良的融资能力，销售业绩保持快速增长。未来随着市场调控压力的持续累积和品牌房企竞争优势的进一步显现，对房企投资布局、融资能力、内部管控、开发效率、产品竞争力、物业服务等各方面提出了更高的要求。

目前，房地产调控的政策基调依然是坚持房住不炒，以稳为主。叠加新冠肺炎疫情影响，各大房企2020年一季度销售下滑明显。行业领先企业得益于完善的市场布局、灵活的经营决策以及优良的融资能力，快速恢复肺炎疫情后的开竣工、销售等日常经营活动，快速回笼资金，稳定企业日常经营活动，行业集中度也进一步上升。市场供需后移加剧行业竞争态势，对房企投资布局、融资能力、内部管控、开发效率、产品竞争力、物业服务等各方面提出了更高的要求。

3　公司主要会计数据和财务指标

3.1　近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元　币种:人民币

	2019年	2018年	本年比上年增减(%)	2017年
总资产	334,815,965,123.19	278,355,032,668.18	20.28	207,942,066,457.45
营业收入	63,419,928,668.12	50,699,358,636.89	25.09	37,662,182,016.11
归属于上市公司股东的净利润	10,075,242,887.05	8,098,422,083.25	24.41	6,842,676,432.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,040,860,128.96	6,987,025,139.04	29.39	5,300,837,397.28
归属于上市公司股东的净资产	54,094,086,139.40	46,450,539,896.72	16.46	40,764,057,949.39
经营活动产生的现金流量净额	7,899,281,235.88	-1,828,443,219.46	不适用	-6,988,734,200.29
基本每股收益(元/股)	2.23	1.79	24.58	1.52
稀释每股收益(元/股)	2.23	1.79	24.58	1.52
加权平均净资产收益率(%)	20.14	18.66	增加1.48个百分点	17.62

3.2　报告期分季度的主要会计数据

单位:元币种:人民币

	第一季度（1-3月份）	第二季度（4-6月份）	第三季度（7-9月份）	第四季度（10-12月份）
营业收入	11,114,742,315.83	16,317,824,101.90	20,149,905,418.47	20,827,456,831.92
归属于上市公司股东的净利润	1,498,262,397.92	2,133,417,091.64	1,793,139,664.03	4,650,423,733.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,449,536,019.49	2,137,271,706.62	1,738,946,282.78	3,715,106,120.07
经营活动产生的现金流量净额	-4,822,651,687.90	-2,233,119,777.22	6,784,870,724.97	8,170,181,976.03

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用　√不适用

4　股本及股东情况

4.1　普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

截止报告期末普通股股东总数(户)	46,627
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	44,346

前10名股东持股情况

股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	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	0	979,419,165	21.69	0	无	0	其他
安邦人寿保险股份有限公司-稳健型投资组合	0	657,111,536	14.56	0	无	0	其他
深圳市福田投资控股有限公司	0	351,777,629	7.79	0	无	0	国有法人
安邦人寿保险股份有限公司-保守型投资组合	0	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	0	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	0	169,889,373	3.76	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	0	135,204,073	2.99	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	28,043,573	104,519,296	2.32	0	无	0	其他
北京坤藤投资有限责任公司	0	78,014,780	1.73	0	无	0	其他
北京凤山投资有限责任公司	0	65,012,316	1.44	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	“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。“安邦人寿保险股份有限公司-稳健型投资组合”与“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注1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。						

注1:2019年8月30日，公司发布了《关于股东更名的公告》，安邦人寿保险股份有限公司更名为大家人寿保险股份有限公司，控股股东由安邦保险集团股份有限公司变更为大家保险集团有限责任公司，其实际控制人不变。目前其账户更名尚未完成。

4.2　公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

□适用　√不适用

4.3　公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

□适用　√不适用

4.4　报告期末公司优先股股东总数及前10名股东情况

□适用　√不适用

5　公司债券情况

√适用　□不适用

5.1　公司债券基本情况

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	还本付息方式	交易场所
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	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

5.2　公司债券付息兑付情况

√适用　□不适用

15金地01债券已于2019年10月15日完成兑息；

16金地01和16金地02债券已于2019年3月22日、2020年3月22日完成兑息；

17金地01和17金地02债券已于2019年7月15日完成兑息；

18金地01债券已于2019年3月19日、2020年3月19日完成兑息；

18金地03、18金地04债券已于2019年5月28日完成兑息；

18金地05、18金地06债券已于2019年6月20日完成兑息；

18金地07债券已于2019年7月18日完成兑息。

5.3　公司债券评级情况

√适用　□不适用

报告期内，本公司委托联合信用评级有限公司对本公司主体信用等级及本公司发行的“15金地01”、“16金地01”、“16金地02”、“17金地01”、“17金地02”、“18金地01”、“18金地03”、“18金地04”、“18金地05”、“18金地06”、“18金地07”的信用等级进行了跟踪评级，联合评级维持本公司AAA的主体长期信用等级，评级展望维持“稳定”；维持“15金地01”、“16金地01”、“16金地02”、“17金地01”、“17金地02”、“18金地01”、“18金地03”、“18金地04”、“18金地05”、“18金地06”、“18金地07”的债项信用等级为AAA。不存在评级差异的情况。相关跟踪评级结果和跟踪评级报告已于2019年6月25日发布在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和公司网站（www.gemdale.com）。

5.4公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用　□不适用

主要指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减（%）
资产负债率（%）	75.40	76.12	降低0.72个百分点
EBITDA全部债务比	0.09	0.08	12.50
利息保障倍数	4.58	4.60	-0.43

三　经营情况讨论与分析

1　报告期内主要经营情况

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，在销售运营、财务融资、投资拿地、产品研发、成本控制、工程管理等多个维度实现了较好发展，助力公司继续保持稳健发展的良好态势，并实现规模和效益的协同增长。

2019年，公司累计实现签约面积1,079.0万平方米，同比增长22.9%，实现签约金额2,106.0亿元，同比增长29.7%。面对严峻复杂的市场环境，公司加强年度经营规划的制定，通过制定合理的销售策略，实现了规模的稳定增长。在城市深耕战略的指引下，公司所在城市市场份额得到进一步稳固和提升，在上海、杭州、天津、南京、东莞、海口、沈阳、昆明、嘉兴等十几个城市的市场排名均位列前十。从具体项目看，杭州悦虹湾等项目单盘销售额超过50亿元，南京云逸都荟花园、北京华锦佳苑、沈阳樾檀山、义乌西江雅苑等项目销售额超过30亿元，重庆中交中央公园、温州峯汇里、北京华樾东园等项目销售额超过20亿元。

通过精益管理进一步助力开发提效，公司经营效率显著提升。2019年各住宅子公司新开盘项目平均开盘周期8.8个月，2019年获取项目中26个实现当年开盘，其中沈阳艺华年、青岛西客站项目、石家庄金地玺悦府、太原迎泽上品、宁波华章府五个项目实现4.5个月内的开盘周期。

投资拿地方面，在深耕广拓战略的指引下，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，利用多种手段、通过广泛参与获取土地113宗，为集团发展奠定坚实基础。2019年，公司进一步扩大投资布局，新进入11个城市，分别为贵阳、廊坊、鄂州、台州、江门、襄阳、九江、漳州、湛江、芜湖、威海。2019年全年，公司土地总投资额约1,200亿元，新增了约1,688万平米的总土地储备。同时，公司坚持了合理布局、深耕一、二线城市的同时，适当布局具备人口汇聚能力及市场容量的三四线城市，一线城市的总投资额占比10%，二线城市的总投资额占比55%，三四线城市的总投资额占比35%。截止报告期末，公司已进入了全国61个城市，总土地储备约5,233万平方米，权益土地储备约2,802万平方米。

2019年，公司实现营业收入634.20亿元，同比上升25.1%，公司房地产项目结算面积393.22万平方米，同比上升53.8%；结算收入573.92亿元，同比上升24.6%。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增长。公司实现归属于上市公司股东的净利润100.75亿元，同比增长24.4%。公司的房地产业务结算毛利率为41.3%，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，报告期内实现经营性现金净流入78.99亿元。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451.42亿元。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947.58亿元，债务融资加权平均成本为4.99%，资产负债率为75.40%，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67.16%，净负债率为60.24%。

产品研发方面，公司一直秉持产品领先理念，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。产品系列方面，格林系列升级产品在青岛、西安落地；新推出的峯汇子系列-峯范产品系列已在合肥落地，主打精致时尚。景观方面，公司创新推出金地“玩呗”社区生活系统，应用于全集团95%以上项目，开启社区游戏、运动、社交新体验。精装修方面，公司持续更新精装配置标准，针对改善型客户的精装标准实现全面升级，针对首置首改客户推出的定制化精装服务也已在杭州、武汉、西安、哈尔滨等11个城市20多个项目落地，同时，公司也在积极探索定制部品开发。新技术领域方面，公司不断加强BIM系统（BIM，建筑信息模型的简称，是一种应用于工程设计、建造、管理的数据化工具）的应用推广，并成立BIM专门工作小组制定发展规划、拓展合作资源，在全集团项目中全面推进应用，已在10个试点项目中进行设计出图、成本算量、工程建造等应用实践，初步建立了BIM平台协同作业能力。智能化方面，公司于上海金地世家项目率先试点投入智能垃圾分类处理设备，为物业提供更为科学的垃圾回收管理方式。产品品质控制方面，公司高度重视品质控制，坚持施工图纸质量抽查、项目关键节点巡检抽查的同时，建立了一整套全专业品质控制标准，并于当年项目中应用推广，实现进度、品质双保障。

工程管理方面，公司以提效、增质、创新为中心，全面提升工程管理水平。提效方面，通过新工艺和工序穿插应用使高层项目自开工至交付时间提效3个月。增质方面，公司全年通过项目过程评估、交付评估、材料飞行检查等方式，对项目开发全过程进行质量监控，并在年底第三方满意度调查公司组织的抽样调查中，实现工程质量总体满意度再创新高。创新方面，公司全面启用智慧工地应用进行管理，并通过开展BIM逆向建模，进行铝模精装化、地下室管廊化应用，提升建设效率。

成本管理方面，公司对城市公司层面的成本管理能力开展评估并针对性提升，同时加强低售价项目的成本控制，进一步提高了成本工作的准确性和效率；成本采购方面，公司进一步扩大集团和区域战略采购范围，同时战略采购部品的价格得到进一步下降。

人力资源管理方面，公司以“进一步提升区域公司的经营和管控能力，加强对新城市公司的赋能和帮扶，进一步提升城市公司的竞争力”为目标推进人力资源管理工作。在组织管理方面，全面推动13个新城市公司的赋能工作，实现核心岗位基本配齐、新员工轮岗或驻点辅导全覆盖；人才引进方面，外部引进了一批核心管理干部，为公司发展提供坚实的人才基础；内部培养方面，公司为城市总经理等核心干部制定个性化培养方案，强化后备梯队和应届生培养，为公司的可持续发展提供充足内生动力。管理机制方面，公司持续完善以经营结果为导向的绩效管理机制，更好地牵引公司经营目标的实现。

信息建设方面，公司在数字化转型、精细化经营管理上不断探索。在数字化转型上，公司打造智能清单系统，实现招标及合同清单系统化、数据化；通过上线客户全触点系统，增强业主粘性，促进用户线上引流；此外，公司推出财务机器人平台，将有效提高财务部门基础工作效率。在精细化经营管理上，公司通过重构经营分析系统，拓展经营管理半径、增加管理指标；通过构建计划系统，模拟计算工期模型，更科学地对房地产全生命周期进行计划管理。

2019年，公司持有物业经营管理水平持续提升，规模和收益稳步增长。商业物业方面，“金粉节”与“金小地”线下线上活动相结合，助力商业物业客流、销售稳步提升。上海九亭时代中心成功开业，实现98%的入驻商户同步开业，并引进众多品牌首进上海外环；此外，上海三邻桥项目成功开园，成为上海市首个服务邻里社区的体育文化创业园区。办公物业方面，公司持续优化租户结构和服务水平，优质租户占比不断提升，租金水平稳中有升。产业地产方面，公司新增产业项目落子杭州。长租公寓方面，公司长租公寓成熟项目出租率保持90%以上，火花长租公寓证券化项目的发行取得交易所批复，并于2020年3月完成首期发行，规模1.1亿元，票面利率4.5%。公司在持续拓展增量持有物业的同时，也积极关注存量市场机会，报告期内先后获取了上海康健广场、上海上丰园、南京帅范大学等多个改造经营项目和轻资产项目。

2019年，在地产与金融政策的双重调控下，稳盛投资恪守合规理念，稳健运营。报告期内，稳盛投资充分发挥在房地产领域的投资及管理优势，协同集团专业代建能力，通过股权合作或“投资+代建”模式与中小开发商形成资源互补，实现多方共赢；在城市更新方面，稳盛投资协同金地商置完成首单持有增值型物业“上海康健广场项目”的收购；在证券化方面，稳盛投资协同金地商置完成火花公寓储架式ABS产品搭建，另外在公募REITs方面也做出了积极研究和探索。2020年稳盛投资将以更加理性的态度、更加专业的能力，为不同投资商求的投资人提供更加多元化的产品，致力于成为最具价值的国际房地产金融服务商。

2019年，金地物业管理规模扩张提速，合同管理面积突破2.1亿平方米，同比增长40%，服务覆盖全国160座城市、1,000余个项目。公司住宅物业管理稳定发展，商办物业管理也在加速拓展。物业信息系统建设方面，公司自主研发及合作建设39个数字化系统及平台，已服务超过100万业主和60万家庭的社区生活；智能家居业务已完成1,671户交付，且已具备研发集成一体化服务能力。2019年，金地物业盖洛普客户满意度达99%，持续保持领先。金地物业多年获得客户广泛认可，第八次获得中国物业服务百强服务质量领先企业，此外还荣获“2019中国物业服务品牌价值榜单”第2名、2019中国房地产500强首选物业管理公司10强等殊荣。除物业管理之外，金地物业在楼宇工程、智慧享联科技等业务蓬勃发展，孵化出支付宝小程序“金品拼拼”创新业务模式，行业知名度迅速提升。

2019年，公司在经营上精益管理，协同共进，同时不忘履行应尽的社会职责，在综合能力、公司治理、以及社会责任等方面，都取得了广泛认同和赞誉。

2019年3月，中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心共同发布中国房地产开发企业500强测评结果，金地集团位列2019中国房地产开发企业500强第16名；6月，金地集团连续16年蝉联由《经济观察报》颁发的中国蓝筹地产企业殊荣；同月，由北京贝塔咨询中心与《证券市场周刊》联合评选的2019年度地产上市公司综合实力排行榜中，金地集团位居第2名；7月，金地集团被博鳌21世纪房地产论坛评为“2019年卓越投资价值上市公司”；8月，金地集团获得由观点地产新媒体颁发的“2019中国年度影响力地产企业”、“2019中国年度投资价值地产企业TOP30”殊荣；9月，公司入选《每日经济新闻》2019中国上市公司品牌价值榜·地产TOP100名单；12月，金地集团入选2019年A股上市房企稳健性排行榜TOP10。

公司持续跟踪和关注客户，进行客户满意度及客户需求调研，并将结果引入公司经营管理和业绩考核。根据全球知名的民意测验和商业调查咨询公司盖洛普调查结果显示，2019年，金地集团整体客户满意度和忠诚度分别达92分、84分，双双再创新高，其中客户满意度连续四年保持在行业标杆水平，客户忠诚度依然名列前茅。

2　导致暂停上市的原因

□适用　√不适用

3　面临终止上市的情况和原因

□适用　√不适用

4　公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用　□不适用

财政部修订并发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号——债务重组》、《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会［2019］6号)、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》(财会［2019］16号)，根据相关规定，公司从2019年6月10日开始执行修订后的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，从2019年6月17日开始执行修订后的《企业会计准则第12号——债务重组》，并在编制2019年度中期财务报表及以后期间的财务报表时执行新财务报表格式，在编制2019年度中期财务报表及以后期间的合并财务报表时执行新合并财务报表格式。详见本报告“第十一节　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”。

5　公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用　√不适用

6　与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

√适用　□不适用

本年度公司主要子公司的详细情况参见年度报告全文附注（七）“在其他主体中的权益”；合并财务报表范围的变化参见附注（六）“合并范围的变更”。

董事长:凌克

董事会批准报送日期:2020年4月21日

股票代码:600383　　股票简称:金地集团　　公告编号:2020-016

金地（集团）股份有限公司
第八届董事会第五十二次会议决议公告

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个别及连带责任。

金地（集团）股份有限公司（以下称“公司”）于2020年4月10日发出召开第八届董事会第五十二次会议的通知，会议于2020年4月21日上午9:30以视频会议方式召开。会议由董事长凌克先生召集和主持，会议应到董事十四人，实际出席董事十四人。公司监事及部分高级管理人员列席了会议。会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议通过了以下议案：

一、董事会以十四票同意、零票反对、零票弃权，通过了《2019年度总裁工作报告》。

二、董事会以十四票同意、零票反对、零票弃权，通过了《2019年度董事会工作报告》。

三、董事会以十四票同意、零票反对、零票弃权，通过了《关于会计政策变更的议案》。

财政部于2019年5月9日修订发布了《关于印发修订（企业会计准则第7号——非货币性资产交换）的通知》(财会[2019]8号)，2019年5月16日修订发布了《关于印发修订（企业会计准则第12号——债务重组）的通知》(财会[2019]9号)，要求所有执行企业会计准则的企业施行修订后的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号——债务重组》。

财政部分别于2019年4月30日和2019年9月19日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》(财会[2019]16号)，对一般企业财务报表格式进行了修订。

根据上述要求，公司需对会计政策相关内容进行变更。

本次变更前，公司执行财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

本次变更后，公司从2019年6月10日开始执行修订后的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，从2019年6月17日开始执行修订后的《企业会计准则第12号——债务重组》，并在编制2019年度中期财务报表及以后期间的财务报表时执行新财务报表格式，在编制2019年度中期财务报表及以后期间的合并财务报表时执行新合并财务报表格式。其余未变更部分仍执行财政部前期颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告及其他相关规定。

本次会计政策变更具体内容及对公司的影响如下：

（一）非货币性资产交换

新非货币性资产交换准则修订了非货币性资产交换的定义；明确了准则的适用范围；规定了确认换入资产和终止确认换出资产的时点，以及当换入资产的确认时点与换出资产的终止确认时点不一致时的会计处理原则；细化了非货币性资产交换的会计处理；增加了有关披露要求。

根据非货币性资产交换准则的衔接规定，公司对2019年1月1日至2019年6月10日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。公司对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。2019年度公司未发生非货币性资产交换事项，采用该准则不会对公司的财务状况和经营成果产生影响。

（二）债务重组

新债务重组准则修订了债务重组的定义；明确了准则的适用范围；修订了债务重组的会计处理；简化了债务重组的披露要求。

根据债务重组准则的衔接规定，公司对2019年1月1日至2019年6月17日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。公司对2019年1月1日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。2019年度公司未发生债务重组事项，采用该准则不会对公司的财务状况和经营成果产生影响。

（三）财务报表格式调整

根据财会[2019]6号、财会[2019]16号通知的相关规定，公司对对资产负债表和利润表的列报项目进行了先后修订，将“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”、“应收账款”、“应收款项融资”三个项目，将“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”和“应付账款”两个项目，同时明确或修订了“一年内到期的非流动资产”、“递延收益”、“其他权益工具”、“研发费用”、“财务费用”项目下的“利息收入”、“其他收益”、“资产处置收益”、“营业外收入”和“营业外支出”项目的列报内容，调整了“资产减值损失”项目的列示位置，明确了“其他权益工具持有者投入资本”项目的列报内容，删除了原合并现金流量表中“发行债券收到的现金”行项目，在原合并资产负债表和合并所有者权益变动表中分别增加了“专项储备”行项目和列项目。

公司执行财会[2019]6号和财会[2019]16号规定，仅对财务报表格式和财务报表项目列示产生影响，并调整可比会计期间的比较数据，不会对公司2019年净利润、总资产、所有者权益产生影响。

独立董事意见详见附件一。

四、董事会以十四票同意、零票反对、零票弃权，通过了《2019年度财务报告》。

具体内容详见同日披露的《财务报表及审计报告》。

五、董事会以十四票同意、零票反对、零票弃权，通过了《关于2019年度利润分配方案的议案》。

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为10,075,242,887.05元，母公司净利润为1,636,046,820.97元，母公司可供分配利润为8,269,748,335.30元。按照有关法规及公司章程、制度的规定，本次利润分配预案如下：

截至2019年12月31日，公司总股本4,514,583,572股，每10股派发现金股利6.70元（含税），合计拟派发现金红利3,024,770,993.24元（含税），占公司2019年合并报表中归属于母公司股东的净利润的比例为30.02%。本年度公司不进行资本公积金转增股本，不送红股。

如在本公告披露之日起至实施权益分派股权登记日期间，因可转债转股/回购股份/股权激励授予股份回购注销/重大资产重组股份回购注销等致使公司总股本发生变动的，公司拟维持每股分配金额不变，相应调整分配总额。

2019年度，公司现金分红总额占当年归属于上市公司股东净利润的比例为30.02%，符合相关规定。公司一向重视对投资者的稳定回报，保持利润分配政策的连续性和稳定性。同时考虑到房地产是资金密集型行业，需要充足的资金保证公司的长远发展。公司在制定现金股利分配政策时，兼顾股东的合理回报及公司的可持续发展，留存收益将用于补充公司流动资金及项目投资，促进公司实现良好的收益，更好地保护股东权益。

具体内容详见同日披露的《2019年度利润分配方案公告》（公告编号2020-018）。独立董事意见详见附件一。

六、董事会以十四票同意、零票反对、零票弃权，通过了《关于德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）从事本年度公司审计工作的总结报告》。

七、董事