

公司代码：600383

公司简称：金地集团

**金地（集团）股份有限公司****2016 年年度报告摘要****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

2016 年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为 6,300,460,718.55 元，按公司现有总股本 4,513,631,772 股为基数，拟每 10 股派发现金股利 7.00 元（含税），不进行资本公积金转增股本。本预案尚需提交公司 2016 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	深圳市福田区福强路金地商业大楼	深圳市福田区福强路金地商业大楼
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、商业地产开发和运营、房地产金融及物业管理服务等。

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，目前，公司已形成华南、华东、华北、华中、西北、东北、东南7大区域的全国化布局，精耕全国34座城市，开发产品包括普通住宅、洋房、公寓、别墅等，公司已推出“格林”、“褐石”、“名仕”、“天境”、“世家”、“风华”、“未来”、“社区商业”等八大产品系列。2016年，公司实现销售金额1,006亿元人民币，销售面

积658万平方米，同比分别增长63%和48%。

公司商业地产业务主要包括城市综合体、写字楼、产业园和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、深圳威新科技园、西安金地中心等商业物业。金地商置作为金地集团旗下的香港上市公司，是集住宅、商业、写字楼、产业地产、创新型商业投资、开发及运营的集团公司，其专注发展的六大业务板块包括：住宅和公寓的开发销售，以城市综合体为主体的商业中心投资与运营，写字楼的运营及物业管理，产业地产的开发、运营及物业管理，超五星级酒店、精品酒店的开发与运营，ibase联合办公及租赁公寓。

公司是国内最早涉足金融业务的房地产企业之一，拥有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，旗下管理着多支人民币房地产基金。稳盛投资致力于为房地产企业提供开发过程中需要的金融解决方案，未来将进一步加强资金募集能力，在此基础上持续提升管理规模，扩大在房地产基金业界的影响力。

公司旗下的物业集团金地物业始创于1993年，是为客户提供物业管理服务、资产运营的综合服务平台。经过20余年的发展，金地物业已成为中国行业领先的社区管理与客户服务运营商。金地物业在保持服务质量提升的同时，紧紧围绕规模化、信息化等方面的发展战略，实现管理规模高质量增长，目前服务面积已超过1亿平方米。同时，金地物业在楼宇智能化、电梯、园林绿化、不动产运营、房屋配套升级、公寓管理、养老服务、社区金融、家政、社区商业等全服务产业链已开始布局。

公司设立集团-区域-城市三级管理模式，未来，公司将进一步推动做强做大城市公司，提高城市公司的经营主动性，并通过不断提升项目经营能力，促进城市公司快速发展，提高集团整体周转效率，实现销售规模和利润总额双增长。

### 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

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	153,634,258,937.25	139,346,146,137.68	10.25	124,667,406,137.16
营业收入	55,508,501,670.26	32,762,073,465.40	69.43	45,636,377,981.63
归属于上市公司股东的净利润	6,300,460,718.55	3,200,350,433.51	96.87	3,997,451,139.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,800,074,306.75	1,668,799,286.52	247.56	3,479,366,588.01
归属于上市公司股东的净资产	37,430,906,350.97	33,598,725,712.43	11.41	31,484,307,901.87
经营活动产生的现金流量净额	17,081,705,582.79	8,394,257,554.33	103.49	-951,362,861.62
基本每股收益（元/股）	1.40	0.71	97.18	0.89
稀释每股收益（元/股）	1.40	0.71	97.18	0.89
加权平均净资产收益率（%）	17.84	9.86	增加7.98个百分点	13.23

#### 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	6,718,552,630.09	7,368,922,887.44	11,499,791,268.72	29,921,234,884.01
归属于上市公司股东的净利润	334,653,834.84	443,319,553.32	936,665,832.59	4,585,821,497.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	317,133,073.70	394,238,494.05	911,702,999.14	4,176,999,739.86

经营活动产生的现金流量净额	-498,923,882.61	7,558,229,388.25	3,096,981,903.89	6,925,418,173.26
---------------	-----------------	------------------	------------------	------------------

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）					44,324		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					46,406		
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	21.70	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
深圳市福田区投资发展公司	0	351,777,629	7.79	0	无	0	国有 法人
安邦财产保险股份有限公司 —传统产品	0	265,227,389	5.88	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
华夏人寿保险股份有限公司 —万能保险产品	-59,375,853	111,221,866	2.46	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
天安财产保险股份有限公司 —保赢 1 号	-154,118,878	52,688,351	1.17	0	无	0	其他
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；安邦财产保险股份有限公司与安邦人寿保险股份有限公司同属于安邦保险集团股份有限公司。</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>					

##### 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

### 5 公司债券情况

#### 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	13	3	采用单利按年计息,不计复利。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	3.5	采用单利按年计息,不计复利。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

- 1、08 金地债已于 2016 年 3 月 10 日兑付兑息。
- 2、15 金地 01 债券已于 2016 年 10 月 17 日兑息。(本期债券付息日原定为 2016 年 10 月 15 日,因 10 月 15 日为休息日,故付息日顺延至其后第 1 个交易日)支付利息。
- 3、16 金地 01 和 16 金地 02 债券已于 3 月 22 日兑息。

#### 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”和“16 金地 02”(债券交易代码分别为:122488,136325,136326)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”和“16 金地 02”的债项信用等级为“AAA”。不存在评级差异的情况。相关评级结果和评级报告已于 2016 年 6 月 23 日发布在上海证券交易所网站([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))和公司网站([www.gemdale.com](http://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	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率	65.4%	65.8%	-0.61
EBITDA 全部债务比	0.12	0.08	50.00
利息保障倍数	5.31	2.14	148.13

### 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“固本培元、创新突破”的经营导向，在坚持做大做强主营业务的同时，积极探索和尝试地产新业务和多元化业务，促进集团规模和效益的不断提升。公司各职能部门和主要子公司积极完善体系建设，提升工作效率，在销售运营、投资拿地、财务管理、多元融资、产品创新、成本控制、工程管理、信息建设、人力资源建设、物业管理等方面，都取得了不俗成绩。

2016 年公司实现销售金额 1,006.3 亿元人民币，销售面积 658.2 万平方米，同比分别增长 63% 和 48%，行业销售排名上升一位至第 12 位。面对不断变化的市场和政策形势，公司把握市场需求，坚持推出以首置首改类为主的刚需类产品，统一组织制定销售策略、开展销售行动，推动了库存去化和销售目标的完成。报告期内，公司各区域项目销售表现优异，其中，华东区域公司在 2016 年销售额实现突破性增长，三季度销售额即破百亿，成为公司 2016 年首个实现销售额破百亿的区域，全年累计签约金额约 175 亿元；华南、华北、东南、华中也先后实现销售额破百亿元，最终公司实现全年销售额、回款额和利润的稳步增长。从具体项目来看，公司合计有 24 个项目的销售金额超过 10 亿元，其中，武汉自在城单项目销售金额超过 26 亿元，深圳龙城中央、北京未未来、上海天地云墅、上海都会艺境、武汉天悦等项目年度销售金额超过 20 亿元。广州天河公馆、上海都会艺境、北京华宸、北京未未来等项目首次开盘几近售罄。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，公司在上海、武汉、西安、沈阳、大连、宁波、东莞等城市市场排名均位列前十。

投资拿地方面，公司加强了市场研究工作，合理把握了投资节奏。公司强化市场监控制度，根据政策和市场变化及时调整投资策略，2016 年项目投资决策基本做到了既有前瞻性，又保持住了理性、避免追高。公司全年共获取了 33 宗土地，总投资额 399 亿元，权益投资额 168 亿元，为公司新增了约 533 万平方米的土地储备。同时，公司坚持了合理布局，深耕一线城市及强二线城市，一线城市的总投资额占比 26%，二线城市的总投资额占比 63%，三线城市的总投资额占比仅 11%，而三线城市中大部分位于东莞，且投资项目主要在临深片区。截止报告期末，公司总土地储备约 2,950 万平方米，权益土地储备约 1,500 万平方米。

2016 年，公司实现营业收入 555.09 亿元，同比上升 69.43%；归属于母公司净利润 63.00 亿元，同比上升 96.87%。利润上升主要得益于本期结转的项目规模大幅度提高。房地产项目结算面积 435.82 万平方米，同比上升 64.05%；结算收入 522.93 亿元，同比上升 71.28%。报告期内，公司的房地产业务毛利率为 28.73%，较上年同期增加 0.94 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 90%。通过积极销售，合理投资，年内公司实现经营性现金流净额人民币 170.82 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，公司持有货币资金人民币 215.65 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，国际权威评级机构标准普尔、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 48 亿元中期票据及 30 亿元公司债的发行，联合资信评估有限公司给予本公司的主体信用级别为 **AAA**，中期票据的信用级别为 **AAA**，联合信用评级有限公司给予本公司的主体信用等级为 **AAA 级**，债券的信用等级为 **AAA 级**。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 366.47 亿元，债务融资加权平均成本为 4.52%，资产负债率为 65.43%，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 57.90%，净负债率为 28.40%。

产品创新方面，公司秉持一贯对产品的极致追求，一方面加强八大产品系列的落地应用并在实践中不断完善更新升级，另一方面在产品创新研发上紧跟市场趋势不断推陈出新，助力公司千亿规模发展。八大产品系列中的风华系列在 2016 年先后在宁波、杭州、沈阳、南京、苏州等七个项目落地，其对中国传统文化符号的时尚化表达，为客户带来全新的居住体验，获得市场广泛赞誉。金地褐石系列二代升级产品在上海一线城市三个项目落地，既传承上一代产品的经典风情又更年轻时尚，得到新老客户的认同。在产品创新方面，2016 年公司完成新高端产品研发，提出顺应客户新需求的高端产品价值体系，强化“尊享、智慧、惊艳、美学”等价值点，形成了一整套设计技术导则。在敏锐洞察到科技发展对未来居住产生的影响之下，公司适时对智能化及产品性能进行价值系统一规划，整合形成了“**LIFE 智享家**”品牌，构建十全十美健康科技生活系统，并已在多个项目中落地，取得良好的市场反响。此外，在住区环境上，公司不断挖掘居住者生活习惯，提出针对不同人群的环境最佳舒适体验解决对策，形成了住区“微气候智慧决策系统”，开启了智慧景观时代。

成本管理方面，公司根据市场形势的变化，通过对一二线城市改善型住宅项目进行成本对标，内部梳理配置建议，严控各项关键指标，有效提高了中高端项目的竞争力；通过采用成本信息化手段，公司加强了项目建造过程中变更签证结算的及时性，达到了较好的效果。成本采购方面，公司不断鼓励引入新的供应商，增加战略采购的部品范围，进一步拓宽跨区域战略采购的范围和层次，规模效应得到体现。

工程管理方面，公司借助管理创新和工艺创新，不断提升工程质量水平和工程管控效率。工程质量满意度再创新高，并成为盖洛普 2016 年度数据库的行业标杆。管理创新方面，公司开发了金地智检 APP，为进一步提升管理效率和完善决策流程提供了新的工具。同时，通过集团工程管理行为巡检、两级工程策划评审和供应商履约评价及优胜劣汰等措施，提升了工程一级节点的达成率，降低了项目开发风险。工艺创新方面，公司持续推进装配式建筑和铝合金模板，并形成了对于装配式建筑和铝模等新工艺的管控机制和激励办法。另外，公司还积极响应国家对建筑节能减排的号召和要求，加大了对于精装修的推广力度，2016 年全集团新开工项目的精装化率达到 51%。

信息建设方面，公司在 2016 年通过经营分析系统、佣金系统、人力资源系统的升级和上线，规范了集团管理流程，提升了整体运营效率。主数据方面，公司整合打通了全集团各业态的客户主数据平台，为之后公司客户大数据运营奠定了基础。同时，公司启动了 IT 三年战略规划工作，围绕“共享+创新”的主题，建设高效、统一、基于云架构的信息化基础平台，实现全集团平台共享、数据共享和资源共享，同时结合大数据、主数据、H5、移动互联等新技术为投资决策、销售拓展和业务提效提供创新型的业务支撑。

人力资源建设方面，围绕城市深耕战略，公司在 2016 年提出了“打造面向未来的能力驱动型

组织”的核心目标，并创新推出了深耕城市组织能力提升“铸城计划”。通过丰富战略管理手段有效提升了集团对一线业务的战略管理质量；通过推出领导力模型、组织城市管理团队人才盘点、优化城市干部任免程序、创新“先锋计划”和“干部创新班”等人才发展项目，强化了城市高层的管理和培养。同时，公司在重点城市启动了核心专业人才优化补充专项行动和组织能力提升关键举措。上述举措为打造与公司战略需求相匹配的组织能力、强化公司的核心竞争优势奠定了良好的基础。

报告期内，金地商置与启客集团合作成立了启客威新管理公司，并完成收购上海 8 号桥项目公司 85% 股权，实现了商置商业开发和运营实力与启客集团活化旧改能力的强强联合。另外，商置继续推进新业务发展，在长租公寓、联合办公、产业地产、教育及餐饮等板块均取得不俗的成绩，同时在传统业务与新业务、新业务与新业务之间也在积极探索融合、协同的机制。

稳盛投资在传统业务领域完成了八个项目投资，并在投资创新、资金募集、风险控制及投后管理等方面的能力持续加强。同时，稳盛投资加大在创新业务的研发并取得显著进展，2016 年在直募业务、资产证券化业务等均取得阶段性成果。未来，稳盛投资仍将进一步加强资金募集能力、多样化投资业务类型，并重点发展融资+代建业务、小股操盘股权投资、资产证券化等业务。

金地物业管理集团在 2016 年实现跨越式发展，取得多项突破。客户满意度 98% 再创历史新高；服务面积近 1.3 亿平米，外拓项目管理面积占比大幅提升。金地物业品牌价值高达 42.01 亿元，同比提升 49.8%，服务质量蝉联全国第一，斩获十余项大奖，行业地位进一步提升。与此同时，金地物业首创行业内“智享生态圈”，与蚂蚁金服、阿里影业、TCL 家居等共建生态圈，多家物业企业加盟；在社区全服务产业链建设方面，金地物业聚焦发展楼宇科技、公寓及养老业务，取得新进展。未来，金地物业将在保持服务质量提升的同时，进一步拓展管理规模，推动落实互联网时代物业服务升级的创新模式。

## 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

## 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审计报告附注(七)。本年度公司新增 92 家子公司，减少 10 家子公司，详细情况参见审计报告附注(六)。

董事长：凌克

董事会批准报送日期：2017 年 3 月 30 日