

公司代码：600383

公司简称：金地集团

# 金地（集团）股份有限公司

## 2020 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

2020 年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为 10,397,786,721.27 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 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 2020 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,提供多元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70座城市。公司已推出“格林”、“褐石”、“天境”、“世家”、“风华”、“峯汇”等多个产品系列,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”、“Micro Climate微气候智慧决策系统”、“玩呗”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由旗下的香港上市公司——金地商置进行运营，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、投资管理和运营服务，为企业和个人提供集成式空间与服务。目前公司旗下拥有北京金地中心、上海九亭金地广场、南京新尧金地广场、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。

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2020年先后被清科集团、金砖论坛、投中集团、观点、克而瑞、第一财经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。经过近30年的发展，金地物业在住宅物业、商办物业以及城市服务领域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、商写、政府机关等多种业态，服务已遍及全国200余座城市。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，2009-2020连续十二年荣获中国物业服务百强企业，2020年第9次获得“中国物业服务百强企业服务质量领先企业”，2011-2020连续10年位列物业服务百强品牌价值榜单第2名。

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。

2020年，新冠疫情在全球迅速蔓延，使得本就处于下行周期的全球经济加速下滑，国际环境呈现高度的复杂性和不确定性。中国在率先控制住疫情后，实现了经济的快速修复，作为关联上下游数十个行业的房地产业保持了较强的韧性，房地产销售持续回暖，房地产投资迅速恢复。政策方面，依然延续了“房住不炒”的主基调和“因城施策”的调控手段，面向房地产企业的“三道红线”融资管理新规和面向银行业贷款集中度管理新规也先后出台，共同构成了多手段精细化管理的房地产调控长效机制，全面覆盖行业供需两端，推动市场平稳运行。

疫情背景下，房地产成交情况逆势小幅增长，但开发投资下行趋势明显。2020年全国商品房

销售面积 17.61 亿平方米，同比上升 2.6%，整体保持稳定，基本延续了 2017 年以来的横盘局面；全国商品房销售金额 17.36 万亿元，同比增长 8.7%。投资端，2020 年全国房屋新开工面积 22.44 亿平方米，同比下降 1.2%，较 2019 年下降 9.7 个百分点，降幅明显；全国房地产开发累计投资额 14.14 万亿元，同比增长 7.0%，较 2019 年下降 2.9 个百分点。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。

2020 年，房地产行业整合加剧，行业集中度进一步上升。龙头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，保持着领先的竞争优势。但外部环境的高度不确定性对房企投资布局、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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	401,629,585,060.26	334,815,965,123.19	19.96	278,355,032,668.18
营业收入	83,982,164,387.13	63,419,928,668.12	32.42	50,699,358,636.89
归属于上市公司股东的净利润	10,397,786,721.27	10,075,242,887.05	3.20	8,098,422,083.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,775,843,650.71	9,040,860,128.96	8.13	6,987,025,139.04
归属于上市公司股东的净资产	57,478,126,048.51	54,094,086,139.40	6.26	46,450,539,896.72
经营活动产生的现金流量净额	7,515,456,835.54	7,899,281,235.88	-4.86	-1,828,443,219.46
基本每股收益（元/股）	2.30	2.23	3.14	1.79
稀释每股收益（元/股）	2.30	2.23	3.14	1.79
加权平均净资产收益率（%）	18.55	20.14	减少1.59个 百分点	18.66

#### 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	7,338,102,976.96	12,536,663,409.30	20,564,254,073.55	43,543,143,927.32
归属于上市公司股东的净利润	1,292,487,942.36	1,689,323,893.00	2,010,361,752.75	5,405,613,133.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	329,051,601.91	1,792,219,897.00	1,971,588,297.20	5,682,983,854.60
经营活动产生的现金流量净额	-8,575,347,119.20	5,297,966,507.63	4,389,475,907.08	6,403,361,540.03

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）					63,632		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					64,727		
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
大家人寿保险股份有 限公司—传统产品	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
大家人寿保险股份有 限公司—万能产品	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	-10,820,867	93,698,429	2.08	0	无	0	其他
全国社保基金一一八 组合	71,342,441	71,342,441	1.58	0	无	0	其他
汇添富基金管理股份 有限公司—社保基金 1103 组合	52,500,000	52,500,000	1.16	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。“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。					

## 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	27.25937	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	0.2	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	29.69	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	29.9	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
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	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 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	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 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	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 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	4.30	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 2020 年 10 月 15 日完成兑息；
- 16 金地 01 和 16 金地 02 债券已于 2020 年 3 月 23 日、2021 年 3 月 22 日完成兑息；
- 17 金地 01 和 17 金地 02 债券已于 2020 年 7 月 13 日完成兑息；
- 18 金地 01 债券已于 2020 年 3 月 19 日、2021 年 3 月 19 日完成兑息；
- 18 金地 03、18 金地 04 债券已于 2020 年 5 月 28 日完成兑息；
- 18 金地 05、18 金地 06 债券已于 2020 年 6 月 22 日完成兑息；
- 18 金地 07 债券已于 2020 年 7 月 20 日完成兑息。

## 5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

报告期内，本公司委托联合资信评估股份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，联合资信维持本公司 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 2020 年 6 月 4 日发布在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

经联合资信评估股份有限公司对本公司的主体长期信用状况及公开发行的 2020 年公司债券（第一期）、2021 年公司债券（第一期）及 2021 年公司债券（第二期）进行的综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”，历次债券的信用等级为 AAA。联合资信出具了《金地（集团）股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》和《金地（集团）股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）信用评级报告》，分别于 2020 年 9 月 28 日、2021 年 2 月 24 日及 2021 年 3 月 31 日发布在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。公司不存在评级差异的情况。

#### 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	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	76.59	75.40	增长 1.19 个百分点
EBITDA 全部债务比	0.08	0.09	-11.11
利息保障倍数	4.00	4.58	-12.66

### 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“强化组织能力，提升经营质量”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总体发展战略和经营导向，优化管理体系，提升经营效率，在运营营销、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，助力公司在疫情的严峻考验之下，依旧保持稳健发展的良好态势，并实现规模和效益的协同增长。

2020 年，公司累计实现签约面积 1194.8 万平方米，同比增长 10.73%，实现签约金额 2426.8 亿元，同比增长 15.23%，销售金额涨幅位于 TOP20 房企前列。面对疫情的影响，公司及时推出“金地线上售楼处”展开线上营销活动。在疫情得到控制后，公司抓住各个市场机会，通过制定合理的销售策略，及时调度供货，实现了全年销售规模的稳定增长。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、沈阳、呼和浩特、温州、金华、嘉兴等十几个城市的市场排名均位列前十，上海、南京的单城市销售规模均突破 200 亿元。从具体项目看，南京都会四季、北京上东郡等项目单盘销售额超过 50 亿元，上海美兰城、南京江畔都会上城、西安金地西洋公园、呼和浩特江山风华、沈阳樾檀山、北京公园十七区等项目销售额超过 30 亿元，南京华著·兰庭、重庆中交中央公园、温州瓯江峯汇等项目销售额超过 20 亿元。

投资拿地方面，在深耕广拓战略的指引下，2020 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 116 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，公司新进入舟山、福州、唐山、淄博、晋中、邯郸、银川、盐城、丽水九个城市。2020年，公司新增了约1,657万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，一二线城市的新增土地储备占比约66%。截止报告期末，公司已进入了全国70个城市，总土地储备约6,036万平方米，权益土地储备约3,203万平方米。

2020年，公司实现营业收入839.82亿元，同比上升32.4%，公司房地产项目结算面积463.91万平方米，同比上升21.8%；结算收入751.78亿元，同比上升31.0%。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单价增长。公司实现归属于上市公司股东的净利润103.98亿元，同比增长3.2%。公司的房地产业务结算毛利率为33.6%，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75.15亿元。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541.97亿元，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1.21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，公司债务融资余额为1130.0亿元，债务融资加权平均成本为4.74%，资产负债率为76.59%，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68.51%，净负债率为62.53%。

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。面对疫情突袭，迅速推出“金地健康家”产品价值体系，提出无接触通行、社区活动空间升级、抗疫户型设计及设备部品升级等一整套方案。产品系列方面，面向Z世代人群为主的年轻客户研发全新产品系列——“至尚”系列，以“健康活力、科技创新、个性随心、新潮前卫”为核心价值主张，打造“居家即度假”的全新居住模式。户型创新方面，推出“Flexible+”可选可变户型，结合定制化精装，实现销售阶段户型可选，交付后可灵活改造，满足客户多元化的居室空间需要。景观方面，“微气候”及“玩呗”升级为2.0系统，从改善空气质量、构建主题场景模块等角度，促进社区舒适度的升级。精装修方面，为客户推出定制化服务，开发了3大风格6大模块精装套餐可供选择，并在石家庄、苏南、西安、沈阳、武汉等8个城市12个项目落地实施。同时，积极推进公司BIM协同平台的搭建，目前已完成整体框架设计，成功建立BIM标准和族库，全年有13个项目开展BIM正向设计应用，加速推进生产过程的数字化管理和工业化建造。公司积极开发金地定制部品，建立自有品牌“GEMADE”产业链部品开发体系，已完成智能马桶、净水器、卫浴龙头、浴室柜、一体盆等6项部品开发并投产应用于项目，为广大客户提供更具价值更高品质的家居配套产品。

工程管理方面，全年在保经营、促提效、推创新等多方面持续发力，为公司正常经营提供了有力保障。疫情缓解后积极响应政府号召复工复产，全体工程管理人员冲在恢复生产的最前线，最终促成全年销售供货和交付结转目标的实现。在促提效方面，修订标准工期、拓宽新工艺应用范围、加大穿插施工的推行力度，使开发效率进一步提升。在新技术应用领域，大力推动建筑工业化和信息化落地。2020年积极研究SPCS新型装配式体系，作为住建部智能建筑的试点已在金地上海嘉定北项目应用。

成本管理方面，公司通过信息化手段，年内上线智能清单系统，助力开发阶段成本管理效率和质量的提升。为提高成本风险事项的处理效率，制定并发布了《成本风险事项工作操作指引》，

建立健全风险管控体系，并加强了合作项目的成本监控。成本采购方面，战略采购规模不断扩大，品类不断扩充，战略采购部品的价格得到进一步下降。

人力资源管理方面，围绕着年度经营主题，公司积极推进组织建设、人才引进与培养、考核激励等工作。组织建设方面，公司持续推动销售体系组织建设工作，致力于夯实销售队伍、打造销售精英团队、提升自主销售能力，“强军行动”各项举措有序落地；为了更好地激发城市公司活力，提升城市组织能力，年内落地城市公司分类管理机制，实现了组织资源的精准投放。人才引进与培养方面，持续充实多元化头部人才，夯实干部队伍；完成中高层干部能力测评与定档，搭建多维度、多层次的干部培训体系，为公司发展提供充足的内生动力。考核激励方面，为促进项目开发提效，年内加强过程考核力度，并设置提效专项激励机制，以更好地推动公司经营目标的实现。

信息建设方面，在年初疫情突发的情况下，通过搭建线上视频会议及“工地防疫宝”等系统，助力公司迅速复工复产，保障各项工作的正常进行。为了应对线下售楼处全线关闭的困境，快速推出线上营销工具——“线上售楼处”和“金房宝”，利用 VR 和智能客服等技术手段重新迭代了智慧营销系统，在疫情期间储备大量客户并最终助力全年销售的稳定增长。创新与数字化发展方面，协同业务部门启动了 BIM 协同平台的建设工作，为今后实现智能建造，完成公司数字化转型迈出了坚实的一步。

持有型物业方面，上半年在疫情影响下，经营业绩出现了一定的下滑，公司通过多种方式助力年度业绩稳定恢复。商业物业方面，通过调整租户结构、举办“金粉节”活动以及申请政府补贴等多项措施，努力改善经营状况，至年末 9 个已开业购物中心出租率超过 93%，并在年内实现上海金地喜悦荟、南京新尧金地广场的成功开业。项目拓展方面，在南京南部新城、南昌高新区、盐城串场河等核心位置获取了多个大型购物中心项目，在杭州获取了一个 8 万平米的轻资产运营项目，成功实现了商业管理和品牌的对外输出。办公物业方面，受疫情影响，企业远程办公、居家办公情况普遍增加，在营项目出租率略有下滑，但总体保持在 85% 以上，北京搜狐大厦和深圳威新软件园租金水平还实现了逆势微涨。产业地产方面，新获取了上海中春路、武汉江夏、深圳科陆等 8 个项目，管理面积大幅增长，并在上海成功打造了首个生物医药的专业园区。长租公寓方面，在营项目出租率保持在 90% 的较高水平，年内成功发行 2 笔长租公寓 ABS 融资产品，并在上海杨浦区核心位置获取一个重资产项目。公司积极关注存量市场机会，先后获取了杭州沈半路、上海大名鞋城等改造经营项目，持续探索存量资产增值业务。

2020 年，面对地产与金融政策的双重调控，稳盛投资严控风险，稳健经营。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。在城市更新方面，稳盛投资协同金地商置投资上海 8 号桥 5 期项目及杭州五八产业园项目，试水持有型物业资管业务。在证券化方面，年内由稳盛投资担任总协调人及交易顾问的“金地草莓社区长租公寓公募 ABS”于报告期内累计完成发行 3.45 亿元，这是上交所首单“轻资产城市更新”长租公寓资产证券化产品。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，并完成新一期不定项股权基金备案。2021 年，稳盛投资将以更加理性的态度、更加专业的能力，为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。

2020 年，金地物业启动“3+X”战略布局，打造“三横九纵”服务矩阵，重新定义了物业服务的广度和深度。2020 年合约管理面积突破 2.7 亿平方米，新增外拓合约面积超 6700 万平方米，体现了优秀的市场拓展能力。年内三横主业稳定发展：住宅物业坚持以客为本、服务满意，盖洛普客户满意度调查得分高达 97%；商业物业加速拓展，中标全国首个试点“物管园区”深圳莲花山公园、新零售变革样本银泰百货、部队营区、深圳市中医院等多个标杆项目；城市服务迎来新突破，获

得东莞水乡大道环卫绿化综合管理服务、龙岗河干流管养、罗湖区水库等多个项目。九纵增值业务经过几年的探索，已形成“房产经纪+硬装+软装+家庭维修+智能家居”的家居生活闭环，同时在业务模式上全面创新升级，铸就差异化竞争优势。数智化建设成果颇丰，SaaS 平台产品迭代更新；智能化方面，完成近 4000 套智能家居项目交付；发布了智慧城市服务平台 1.0 版本。金地物业连续多年获得客户和同行的广泛认可，2009-2020 连续十二年荣获中国物业服务百强企业，2020 年第 9 次获得“中国物业服务百强企业服务质量领先企业”，2011-2020 连续 10 年位列物业服务百强品牌价值榜单第 2 名。

2020 年，面对新冠疫情的影响，公司上下积极应对，在经营上精益管理，协同共进，共克难关，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。

2020 年 1 月，胡润研究院发布《2019 胡润中国 500 强民营企业》榜单，公司以市值 540 亿元位列榜单第 125 位；4 月，公司连续 17 年蝉联由《经济观察报》颁发的中国蓝筹地产企业殊荣；5 月，入选《福布斯全球企业 2000 强榜》第 696 位，并列 2020 年的《财富》中国 500 强排行榜第 158 位；8 月，公司荣获《21 世纪经济报道》评选的“2020 年度卓越投资价值地产上市公司”殊荣，并在观点地产博鳌论坛上获评为“2020 中国年度影响力地产企业 TOP30”；12 月，第一财经携手同策研究院联合发布《2020 中国上市房企价值榜》，公司入选“2020 年上市房企盈利能力榜单 TOP10”；同月，荣获由易居克而瑞与全国房地产 CIO 联盟联合发布的“2020 年度中国地产数字力 TOP20 房企”奖项。

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，2020 年，金地集团整体客户满意度和忠诚度分别达 92 分和 85 分，双双再创新高，其中客户满意度连续五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

财政部于 2017 年 7 月 5 日修订并发布了《企业会计准则第 14 号—收入》（以下简称“新收入准则”），于 2018 年 12 月 7 日修订并发布了《企业会计准则第 21 号—租赁》（以下简称“新租赁准则”）。根据相关规定，公司自 2020 年 1 月 1 日起实行上述新收入准则和新租赁准则，对相关会计政策进行变更。详见 2020 年度审计报告中的财务报表附注“（三）重要会计政策和会计估计-32、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：2021 年 4 月 15 日