

公司代码：600383

公司简称：金地集团

金地（集团）股份有限公司
2020年第三季度报告正文

一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人凌克、主管会计工作负责人韦传军及会计机构负责人（会计主管人员）曾爱辉保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 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	379,789,356,655.06	334,815,965,123.19	13.43
归属于上市公司股东的净资产	52,579,421,530.86	54,094,086,139.40	-2.80
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	1,112,095,295.51	-270,900,740.15	不适用
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	40,439,020,459.81	42,532,471,836.20	-4.92
归属于上市公司股东的净利润	4,992,173,588.11	5,424,819,153.59	-7.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,092,859,796.11	5,325,754,008.89	-23.15
加权平均净资产收益率(%)	9.59	11.31	减少 1.72 个百分点
基本每股收益(元/股)	1.11	1.2	-7.50
稀释每股收益(元/股)	1.11	1.2	-7.50

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)	说明
非流动资产处置损益	-62,289.09	545,412,715.60	

计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	22,632,851.52	71,705,344.57	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	32,374,209.10	46,718,132.19	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		559,257,090.88	
股权出售取得的投资收益	2,017,168.02	44,221,629.13	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,795,400.70	-46,717,568.51	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	454,849.44	10,438,753.47	
少数股东权益影响额（税后）	3,431,698.37	-27,887,649.26	
所得税影响额	-7,279,631.11	-303,834,656.07	
合计	38,773,455.55	899,313,792.00	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）				57,819		
前十名股东持股情况						
股东名称 （全称）	期末持股数量	比例 （%）	持有有限售 条件股份数 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	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	657,111,536	14.56	0	无	0	其他
深圳市福田投资控股有限公司	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	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	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	169,889,373	3.76	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	135,204,073	2.99	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	88,663,818	1.96	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	51,000,000	1.13	0	无	0	其他
全国社保基金一一八组合	47,745,989	1.06	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股 的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
富德生命人寿保险股份有限公司—万能 H	979,419,165	人民币普通股	979,419,165			
大家人寿保险股份有限公司—传统产品	657,111,536	人民币普通股	657,111,536			
深圳市福田投资控股有限公司	351,777,629	人民币普通股	351,777,629			

大家人寿保险股份有限公司—万能产品	265,227,389	人民币普通股	265,227,389
富德生命人寿保险股份有限公司—万能 G	197,681,270	人民币普通股	197,681,270
富德生命人寿保险股份有限公司—分红	169,889,373	人民币普通股	169,889,373
中国证券金融股份有限公司	135,204,073	人民币普通股	135,204,073
香港中央结算有限公司	88,663,818	人民币普通股	88,663,818
汇添富基金管理股份有限公司—社保基金 1103 组合	51,000,000	人民币普通股	51,000,000
全国社保基金一一八组合	47,745,989	人民币普通股	47,745,989
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。</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>		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

□适用 √不适用

2.4 2020年1-9月新增房地产储备情况

报告期内，公司利用多元化投资方式获取土地 79 宗，新增土地储备 988 万平方米，较去年同期减少约 9%。从区域分布来看，新获取土地储备主要分布在华东、东北和华南区域，分别占比 34%、18%和 14%。从城市能级来看，一二线城市占比约 60%，三四线城市占比约 40%。

2.5 2020年1-9月房地产开发及销售情况

报告期内，公司完成新开工面积约 1,150.9 万平方米，同比减少 3.4%；完成竣工面积约 511.2 万平方米，同比减少 3.9%。

报告期内，公司累计实现签约面积 823.5 万平方米，同比上升 15.9%；累计实现签约金额 1,700.5 亿元，同比上升 19.9%。

公司按区域分布的开竣工情况及销售情况如下表所示：

面积单位：平方米；金额单位：万元

区域	新开工面积	竣工面积	销售面积	销售金额
华南	1,639,505	1,503,846	877,524	1,896,628
华北	995,610	798,577	997,780	2,444,677
华东	2,959,038	1,031,255	2,266,610	5,593,432

2020 年第三季度报告

华中	1,318,121	200,669	707,908	869,438
西部	1,146,129	588,684	535,898	761,258
东北	1,602,331	391,885	1,108,847	1,605,796
东南	1,848,516	597,338	1,740,041	3,833,455
合计	11,509,249	5,112,254	8,234,608	17,004,684

2.6 2020 年 1-9 月房地产项目结算情况

区域	结算面积（平方米）	结算收入（万元）
华南	670,845	984,728
华北	84,271	366,952
华东	94,113	361,190
华中	378,511	455,362
西部	191,312	206,072
东北	302,454	368,613
东南	460,930	817,303
合计	2,182,435	3,560,220

2.7 2020 年 1-9 月房地产出租情况

面积单位：平方米；金额单位：万元

地区	项目	出租房地产的 建筑面积	可供出租 面积	出租房地产 的租金收入	是否采用 公允价值 计量模式	租金收入/ 房地产公允 价值(%)
北京、上海、杭州、 西安、武汉	商业和写字楼	796,663	663,303	77,886	是	2.2
上海、深圳	厂房	644,753	611,416	31,398	是	4.4
	合计	1,441,416	1,274,719	109,284		2.6

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位：元

项目	2020 年 9 月 30 日	上年末余额	增减幅度	原因分析
预付款项	1,538,207,438.94	556,171,473.86	176.57%	预付地价款增加
一年内到期的非流动资产	74,743,270.12	20,819,605.31	259.00%	小额贷款应收利息增加
其他流动资产	11,083,147,505.52	7,272,544,491.28	52.40%	预提土地增值税增加

发放贷款和垫款	2,285,170,383.55	1,506,322,300.24	51.71%	小额贷款业务增长
一年内到期的非流动负债	43,499,684,610.60	32,810,070,768.27	32.58%	长期负债转入
其他流动负债	4,036,226,027.39		不适用	发行超短期融资券
长期借款	36,483,305,551.20	27,594,617,781.61	32.21%	借款增加
项目	2020年1-9月	上年同期	增减幅度	原因分析
营业收入	40,439,020,459.81	42,532,471,836.20	-4.92%	结算规模减少
营业成本	24,880,232,841.19	24,620,890,764.60	1.05%	结算成本增加
税金及附加	3,445,917,610.34	5,403,850,701.20	-36.23%	土地增值税减少
销售费用	1,192,372,920.31	1,099,694,258.74	8.43%	推广费用增加
财务费用	-31,437,704.31	564,115,400.21	-105.57%	利息收入增加
公允价值变动收益	584,513,072.09	-13,996.21	不适用	以公允价值计量的投资性房地产公允价值变动
信用减值损失	-39,502,099.23	168,435,268.64	-123.45%	上期转回了对合营企业计提的信用损失准备
资产处置收益	545,412,715.60	1,790,696.52	30358.13%	金地工业区城市更新而处置资产
项目	2020年1-9月	上年同期	增减幅度	原因分析
经营活动产生的现金流量净额	1,112,095,295.51	-270,900,740.15	不适用	其他经营活动支出减少
投资活动产生的现金流量净额	-5,544,441,045.22	-5,947,051,535.66	不适用	投资支出减少
筹资活动产生的现金流量净额	9,940,048,159.51	7,480,545,006.63	32.88%	融资规模增加

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

3.2.1 超短期融资券发行

2020年2月20日，公司完成2020年第一期超短期融资券10亿元人民币的发行。该期超短期融资券的产品简称为“20金地SCP001”，产品代码为“012000419”，发行期限为270天，起息日为2020年2月20日，到期日为2020年11月16日。发行面值为人民币100元，按面值发行，发行利率为2.83%，到期一次还本付息。

2020年3月6日，公司完成2020年第二期超短期融资券10亿元人民币的发行。该期超短期融资券的产品简称为“20金地SCP002”，产品代码为“012000690”，发行期限为270天，起息日为2020年3月6日，到期日为2020年12月1日。发行面值为人民币100元，按面值发行，发行利率为2.69%，到期一次还本付息。

2020年3月16日，公司完成2020年第三期超短期融资券10亿元人民币的发行。该期超短期融资券的产品简称为“20金地SCP003”，产品代码为“012000851”，发行期限为270天，起息日为2020年3月16日，到期日为2020年12月11日。发行面值为人民币100元，按面值发行，发行利率为2.63%，到期一次还本付息。

2020年3月20日，公司完成2020年第四期超短期融资券10亿元人民币的发行。该期超短期融资券的产品简称为“20金地SCP004”，产品代码为“012000948”，发行期限为270天，起息日为2020年3月20日，到期日为2020年12月15日。发行面值为人民币100元，按面值发行，发行利率为2.60%，到期一次还本付息。

3.2.2 中期票据发行

2020年4月3日，公司完成2020年第一期中期票据20亿元人民币的发行。该期中期票据分为两个品种，品种一产品简称为“20金地MTN001A”，产品代码为“102000575”，发行规模15亿元，发行期限为3年，发行利率为3.05%。品种一的起息日为2020年4月3日，到期日为2023年4月3日。品种二产品简称为“20金地MTN001B”，产品代码为“102000576”，发行规模5亿元，发行期限为5年，发行利率为3.55%。品种二的起息日为2020年4月3日，到期日为2025年4月3日。该期中期票据发行面值为人民币100元，按面值发行，按年付息。

2020年6月5日，公司完成2020年第二期中期票据20亿元人民币的发行。该期中期票据的产品简称为“20金地MTN002”，产品代码为“102001122”，发行规模20亿元，发行期限为3年，发行利率为3.30%，起息日为2020年6月5日，到期日为2023年6月5日。该期中期票据发行面值为人民币100元，按面值发行，按年付息。

2020年8月12日，公司完成2020年第三期中期票据20亿元人民币的发行。该期中期票据产品简称为“20金地MTN003”，产品代码为“102001504”，发行规模20亿元，发行期限3年，发行利率为3.83%，起息日为2020年8月12日，到期日为2023年8月12日。该期中期票据发行面值为人民币100元，按面值发行，按年付息。

3.2.3 公司债发行

2020年10月12日，公司完成2020年公司债券（第一期）的发行。该期公司债券发行规模30亿元，发行价格为100元/张，期限5年期，附债券存续期第3年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，发行利率为3.95%。该期债券按年付息，到期一次还本。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的

警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	金地（集团）股份有限公司
法定代表人	凌克
日期	2020年10月29日