

公司代码：600383

公司简称：金地集团

金地（集团）股份有限公司
2017 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

2017年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为6,842,676,432.42元，以公司截至2017年12月31日总股本4,514,583,572股为基数，拟每10股派发现金股利5.30元（含税），不进行资本公积金转增股本。本预案尚需提交公司2017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

主要业务和经营模式

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、西部、东北、东南七大区域的全国化布局，精耕全国41座城市，开发产品包括住宅、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”、“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“Life智享家”、“五心精装家”、“360°健康家”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、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，其主要专注发展以商业地产为主的六大业务板块：以城市综合体为主体的商业中心投资与运营；公寓和住宅的开发销售及物业管理；写字楼的运营及物业管理；产业园区的开发、运营及物业管理；超五星级酒店、精品酒店的开发与运营；长租公寓的投资和运营。

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。稳盛投资早在2006年开启国内房地产金融业务的探索，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，旗下管理着多支人民币房地产基金。截至2017年底，稳盛投资旗下累计管理的房地产私募基金规模已超过300亿元。

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，目前服务面积已突破4亿平方米。金地物业在华南、华北、华东、华中、东北、西部、东南区域布局，下辖各区域物业公司、楼宇工程公司等多个专业公司，楼宇工程、半径颐养、荣尚荟、智慧享联四大品牌齐头并进。金地物业连续多年荣获“中国物业服务百强企业综合实力TOP10”、“中国物业服务百强企业服务质量TOP10全国榜首”等殊荣。

公司设立了集团-区域-城市三级管理模式，2017年，公司秉持“深耕广拓、铸能致远”的经营思路，深化以“城市深耕”为导向的“铸城计划”，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，实现规模与效益的平衡发展。

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。

2017年，针对房地产市场分化加剧的情况，国家的房地产行业政策坚持了分类调控、精准施策的原则，多个城市楼市调控政策密集出台。随着调控政策不断深化，市场效果已经显现，热点城市成交量持续下行，价格涨幅趋于稳定。目前，中国的房地产行业正不断成熟，房地产企业也不断成长，行业整体市场规模仍在扩大，随着竞争的日益加剧，市场集中度不断提升，房地产企业分化态势加剧，行业兼并整合的马太效应愈加明显。

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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	207,942,066,457.45	153,634,258,937.25	35.35	139,346,146,137.68
营业收入	37,662,182,016.11	55,508,501,670.26	-32.15	32,762,073,465.40
归属于上市公司股东的净利润	6,842,676,432.42	6,300,460,718.55	8.61	3,200,350,433.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,300,837,397.28	5,800,074,306.75	-8.61	1,668,799,286.52
归属于上市公司股东的净资产	40,764,057,949.39	37,430,906,350.97	8.90	33,598,725,712.43

经营活动产生的现金流量净额	-6,988,734,200.29	17,081,705,582.79	-140.91	8,394,257,554.33
基本每股收益（元 / 股）	1.52	1.40	8.57	0.71
稀释每股收益（元 / 股）	1.52	1.40	8.57	0.71
加权平均净资产收益率（%）	17.62	17.84	减少0.22个百分点	9.86

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	5,840,714,299.87	6,870,304,140.73	8,200,277,767.79	16,750,885,807.72
归属于上市公司股东的净利润	870,786,524.14	281,508,552.60	1,116,537,946.68	4,573,843,409.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	863,095,539.05	209,336,335.82	1,112,084,730.87	3,116,320,791.54
经营活动产生的现金流量净额	-4,210,380,415.75	1,195,434,013.84	2,958,661,069.54	-6,932,448,867.92

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）							45,962
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							69,155
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	5.87	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	209,207,482	221,192,503	4.90	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	0	169,889,373	3.76	0	无	0	其他

司一分红							
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
中央汇金资产管理有限责任公司	0	39,020,400	0.86	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一万能 H”、“富德生命人寿保险股份有限公司一分红”与“富德生命人寿保险股份有限公司一万能 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。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	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	3.00	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 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	上海证券交易所

种二)							利息随本金的兑付一起支付	
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)股份有限公司公开发行 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

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

- 1、16 金地 01 和 16 金地 02 债券已于 2017 年 3 月 22 日、2018 年 3 月 22 日完成兑息。
- 2、15 金地 01 债券已于 2017 年 10 月 16 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”和“16金地02”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2017年5月27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)。

报告期内, 经联合信用评级有限公司对本公司的主体长期信用状况及公开发行的 2017 年公司债券(第一期)进行综合评定, 本公司的主体信用等级为 AAA, 评级展望为稳定, 本次债券的信用等级为 AAA。联合评级出具了《金地(集团)股份有限公司 2017 年公司债券(第一期)信用评级报告》, 于 2017 年 7 月 10 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)。

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	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减 (%)
------	--------	--------	---------------

资产负债率 (%)	72.13	65.4	提高 6.7 个百分点
EBITDA 全部债务比	0.09	0.12	-25.00
利息保障倍数	5.66	5.31	6.59

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2017年世界经济维持增长态势，经济复苏由美国扩散至其他发达经济体，主要发达国家经济基本面持续向好，经济指标改善促使各国货币政策恢复正常化，逐步退出量化宽松。美国采取加息减税组合政策，提升资本吸附能力，也引领其他经济体先后进入加息通道，收紧货币政策。与此同时，国际宏观经济发展仍然存在较多的不确定性和不稳定性：一方面，多个发展中国家债务危机此起彼伏，大宗商品价格高位震荡，各种突发事件接踵而至；另一方面，世界主要经济体经济发展形势依然分化严重、宏观经济政策协调性降低、贸易投资保护主义抬头。我国发展面临的外部环境依然错综复杂。

国内经济发展在2017年保持了稳中向好态势，经济运行在合理区间，实现七年来的首次回升。2017年GDP增速达6.9%，PMI指数连续保持在荣枯线以上，2017年12月份为51.3，出口金额累计同比增长7.9%，进口金额累计同比增长15.9%。稳中向好的经济环境为供给侧结构性改革、经济发展的“增速换挡”提供了窗口期，同时，随着经济发展高杠杆的长期积累，防范系统性金融风险的发生愈发重要。自2016年7月中央政治局会议提出“抑制资产泡沫”以来，货币供应增速出现下降，M2同比增速从2016年初的11%左右下降到2017年底的8.2%，同时银行信贷持续收紧，居民购房贷款利率也有不同程度的提升。

从房地产行业政策来看，在国内经济发展稳中向好和防范系统性金融风险的背景下，房地产行业从2016年10月开始密集出台调控政策，并在2017年持续加码，市场政策环境已经开始从注重去库存转向稳定房地产市场。2017年，房地产行业政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，整体延续分类调控、因城施策的思路：一方面高库存的三四线城市落实各种措施去库存；另一方面，一线城市和热点二三线城市继续出台或升级以“限购、限贷、限价、限售”为核心的调控政策。与此同时，金融去杠杆持续推进，严格限贷同时，热点城市严查“消费贷”资金流向，严防资金违规流入房地产市场。在加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”的政策导向下，2017年下半年开始，各级政府先后出台多个政策，从多角度发文推进租赁市场发展，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的基本住房制度，推动长效机制的建立健全。

从房地产行业开发投资指标来看，受全国商品房销售面积增长带动，企业开工意愿较强，商品房新开工面积同比继续增长，房地产开发投资增速较2016年有所提升。2017年，房地产开发企业房屋施工面积78.1亿平方米，比上年增长3.0%，其中住宅施工面积53.6亿平方米，增长2.9%。房屋新开工面积17.9亿平方米，增长7.0%，其中住宅新开工面积12.8亿平方米，增长10.5%。全国房地产开发投资11.0万亿元，比上年增长7.0%，其中住宅投资7.5万亿元，增长9.4%。住宅投资占房地产开发投资的比重为68.4%。

从商品住宅成交量来看，在行业整体成交量上升的背景下，不同城市市场情况分化明显，表现为一线城市弱于二线城市，二线城市弱于三四线城市。2017年全国商品住宅成交14.48亿平方米，同比上升5.3%，成交金额11.02万亿元，同比上升11.2%。受调控影响，深圳、北京、上海等城市的商品住宅销售面积增速在-35%到-71%之间，杭州、天津、郑州等城市的销售面积增速在-24%

到-46%之间，而弱二线城市和三四线城市在宽松的政策环境以及棚改货币化支持下，销售增速整体呈现稳中有升的态势（除了部分受一线城市外溢的三四线城市之外）。

从成交价格来看，热点城市由于受到政策的抑制导致需求量回落明显，供需都处于低位，库存出现小幅上升，商品住宅价格已经开始出现停涨甚至回调；而部分弱二线和三四线城市受政策影响相对小，住宅需求保持增长，库存进一步回落，从而促使成交价格进一步回升，市场热点从一二线城市切换到了三四线城市。

土地市场方面，2017年，热点城市着力加大土地供应，同时在土地竞买中引入竞自持新规，严控新地王的出现，以扭转市场预期。北京、南京、重庆、杭州、合肥、厦门等热点城市加大土地供应，在土地供应增加、住宅成交回落、银行信贷收紧等各因素交织下，土地价格开始出现松动。但同时，由于三四线城市的销售市场呈现上升状态，而较多的三四线城市土地并未明显放量，因此较多的三四线城市土地价格呈现明显的上升趋势，保持相对的高位。

整体来看，2017年房地产行业在供给侧改革与因城施策的背景下，迎来了新一轮的发展，全年商品房销售金额和销售面积实现新的突破，但是不同区域城市分化进一步凸显。热点城市调控政策取得明显成效，市场回归理性，量价平稳运行；三四线城市去库存政策持续推进，市场表现较好。预计在2018年因城施策调控继续深化，热点城市供需下行局面仍将持续，三四线城市平稳增长，市场整体平稳运行。与此同时，房地产行业集中度持续提升，企业发展格局发生新变化，大型房企销售额高速增长，市场占有率越来越高，行业兼并重组成为趋势

报告期内，公司提出“深耕广拓、铸能致远”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。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，制定发展规划、完善体系建设，强化精细化管理，提升经营效率，在销售运营、财务融资、投资拿地、产品创新、成本控制、工程管理等多个维度实现了均好发展。

2017年，公司实现销售金额1,408.1亿元，实现销售面积766.7万平方米，同比分别增长39.9%和16.5%，行业销售排名居第12位。面对不断加码的调控政策，公司把握市场窗口期，通过制定合理的销售策略，开展销售行动，实现了销售与利润的均衡增长。公司各区域子公司项目销售表现优异。从具体项目看，上海金地尚华庭的单盘销售超过40亿元，成功晋级行业项目销售100强榜单。此外，广州荔湖城、上海天境等项目销售额超过30亿元，武汉天悦、武汉自在城、广州天河公馆等项目销售额超过20亿元。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、天津、西安、沈阳、大连、绍兴、嘉兴、东莞等城市市场排名均位列前十。

投资拿地方面，在深耕广拓战略的指引下，公司通过充分的市场研究，把握投资市场发展脉络，既实现了全年土地投资总量的突破，又尽可能规避风险，取得了良好的投资质量。公司全年共获取94宗土地，总合同投资额突破1,000亿元，为公司新增了约1,300万平方米的总土地储备，创历史新高。公司继续坚持合理布局，深耕一线城市及强二线城市，一线城市的权益投资额占比约23%，二线城市的权益投资额占比约64%，三四线城市的权益投资额占比约13%，同时，公司在2017年新进入海口、重庆、成都、济南、惠州、徐州、滁州、镇江等城市，为集团规模发展开拓了新的增长点。截至报告期末，公司总土地储备约3,770万平方米，权益土地储备约1,930万平方米。

2017年，公司实现营业收入376.62亿元，同比下降32.15%，公司房地产项目结算面积259.07万平方米，同比下降40.55%；结算收入336.60亿元，同比下降35.63%。营业收入下降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减少。报告期内，公司实现归属于上市公司股

东的净利润 68.43 亿元，同比增长 8.61%。报告期内，公司的房地产业务毛利率为 33.96%，较上年同期增加 5.23 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%。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 274.06 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。报告期内，公司完成 40 亿元公司债、30.5 亿元物业费 ABS、30 亿元超短期融资券、15 亿元中期票据及 2 亿美元债券的发行。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 553.54 亿元，债务融资加权平均成本为 4.56%，资产负债率为 72.13%，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 61.36%，净负债率为 48.22%。

产品管理方面，公司不断优化内部流程，项目研发周期较去年缩短了 10%。同时，项目设计质量不断提高，房屋设计满意度、精装房和毛坯房客户满意度，均位居行业标杆水平。公司亦在产品创新方面持续发力。户型研发方面，针对高端改善型需求客户研发出花园叠墅及度假型 MINI 叠墅、针对首次改善型需求客户研发出满足二胎家庭及低总价需求的面积小、功能全的高层户型 Perfect+。产品系列方面，公司完善了新高端系列峯汇系列，并在天津、沈阳项目落地，其他产品系列的更新及应用也在持续开展。精装修方面，针对客户不断提升的个性化需求，公司研发出三大风格六大模块可选定制化套餐，并开始项目试点。在智能家居选配上实现客户个性化定制，并依托金地智慧享联平台打造金地统一的硬件和软件。景观设计方面，公司开创性地推出 Micro Climate 微气候智慧决策系统及智慧照明系统，进一步提升住区环境品质。报告期内，公司对产品品牌进行了升级，提出“科学筑家，智美精工”品牌理念，强化“智、美、精”三大品牌特质，通过人性化细节、科技创新、美学呈现、精益求精的品质为客户打造智慧、美学、精工的理想生活空间。

成本管理方面，公司进一步优化成本制度和管理体系，提高成本管理效率以满足公司规模快速发展的需要；成本采购方面，通过采用成本信息化手段，公司完成采购订单化，使战略采购反馈更准确更高效，同时，公司不断鼓励引入新的供应商，战略采购部品价格有所下降，规模效应得到体现。

报告期内，公司以增质提效为核心开展工程管理工作。增质方面，公司推行新的工艺技术标准，经过试点项目运用已开始在全集团进行推广。同时，公司通过金地智检 APP 实现了对每批材料有监控、每道工序有验收的精细化管理目标。公司组织进行了 257 批次项目过程评估和材料实测、74 批次交付评估和 29 批次材料飞行检查。公司在第三方过程评估结果中保持行业前三名，年度质量满意度调查结果持续提升并再创历史新高。提效方面，公司重新修订标准工期，较原标准对比工程开发效率提升 17.3%，集团-区域-项目三位一体探索效率提升新方法，通过进行试点项目研究在未来将实现开发效率的再提升。同时，公司加大了对总承包的选择关注度，从总承包考察、入围、招标、评价、评优等各个维度进行细化管理，为优秀的总承包供应商创造更好的合作空间。

人力资源管理方面，围绕“深耕广拓、铸能致远”的年度经营主题，公司通过外部引进与内部提拔并举开展人才补充，在住宅业务及新业务管理力量储备、住宅业务核心专业力量夯实等方面成效明显。公司继续深化以“城市深耕”为导向的“铸城计划”，开展城市班子管理能力盘点及定制化培养计划、通过专铸及各专业线培训强化城市公司专业力量，持续提升深耕城市组织能力。

公司围绕关键事项推行干部经营结果触发机制，推进城市竞跑、城市市场排名奖励等多项举措，体现对经营结果、外部竞争和核心竞争力的更高追求。今后公司还将以更丰富更精准的举措，以更强大的组织能力和人才能力，夯实金地未来发展的组织基础。

信息化建设方面，公司在 2017 年取得丰硕成果，包括主数据系统、经营分析系统、PDM 系统、统一调研平台、发票管理平台、EIP、掌中金地 3.0 等七大信息系统实现落地，有力提升了管理效率。其中，主数据系统的建立，整合了各业务线条的数据，打造了信息流通的高速公路；经营分析管理平台的重构，为集团整体运营决策提供了有力的技术支撑；掌中金地 3.0 版的发布，全年完成审批业务流程 65 万条，助推管理效率提升。与此同时，新一代智慧云平台成功上线，代表着金地集团的主营业务和各业态业务系统已过渡到统一集中，完全基于云化的基础平台，为后续“物（物联网）、移（移动互联）、大（大数据），智（人工智能）”等新技术的落地及进一步应用夯实了基础。2018 年公司还将建立总部、区域、城市、项目多层次共享、跨职能协同的设计、成本、工程、销售、财务信息系统，助力集团向数字化转型。

报告期内，金地商置销售签约额和经营性物业租金收入均创新高，项目投资拓展卓有成效，项目类型涵盖商业综合体、住宅、三旧改造等业态，为公司未来发展奠定坚实基础。产业地产方面，商置已累计获取 5 个项目，锁定 2 个项目，基于良好的产业基金平台，通过与行业内颇具影响力的企业在产业招商、投资方面展开合作，形成了平台支撑、资源互动的良性发展局面。轻资产业务方面，“金地八号桥资产支持证券”成功发行，成为国内首单文化创意园区资产证券化产品。同时，商置的长租公寓、教育、餐饮等业务板块均运营稳健，各项业务规模及收益稳步增长。

稳盛投资在继续拓展传统业务的基础上，加大对创新业务的支持与投入力度。2017 年，稳盛投资在投资+代建的创新业务模式上取得重大突破；同时，在已经成功发行的“金地八号桥资产支持证券”中担任交易顾问，在持有型物业投资方面进行了有益尝试。稳盛投资在投资创新、资金募集、风险控制及资产管理等方面的能力持续加强。未来，稳盛投资将继续强化股权方面的投资力度，积极研发新产品、创新资管方式，并进一步强化资金募集能力。

报告期内，金地物业紧密围绕“规模扩张、服务升级、科技改造”开展各项工作并取得多项突破。客户满意度高达 98%、合约服务面积突破 4 亿平方米、品牌价值突破 50 亿元。2017 年，金地物业获评中国物业管理企业综合实力 TOP5，第六次获得中国物业服务百强服务质量领先企业。金地物业旗下智慧享联科技公司成为国家级、深圳市高新技术企业，获得了 19 项软件著作权，自主建设 30 余个信息系统，累计完成 180 个车场改造。目前，公司在智能家居系统平台建设、享家商业运营等方面初见成果，享系列认证用户数突破 29 万人，百余家地产和物业企业加盟“智享生态圈”。在社区全服务产业链建设方面，公司的楼宇工程、公寓运营、养老业务蓬勃发展，行业知名度迅速提升。

2017 年，公司在经营上深耕广拓、铸能致远，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。

2017 年 3 月，由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构组成的中国房地产 TOP10 研究组发布了《2017 中国房地产百强企业》榜单，金地集团位列第 12 名；观点地产新媒体在其举办的 2017 观点年度论坛上，金地集团入选 2017 中国房地产成长力卓越榜第 1 名、2017 中国房地产上市企业 30 强（地产 G30）第 11 名、2017 中国房地产卓越 100 榜第 11 名、2017 中国房地产品牌价值卓越榜第 12 名、2017 中国房地产管理与团队卓越榜第 12 名、2017 中国房地产商业模式卓越榜第 16 名等多项荣誉。2017 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 2017 中国房地产开发企业 500 强第 13 名、2017 中国房地产开发企业新社区文化运营 5 强、2017 中国房地产开发企业城市覆盖 10 强；6 月，金地集团连续 14 年蝉联由《经济观察报》颁发的中国蓝筹地产企业殊荣；7 月，金地集团获得由博鳌 21 世纪房地产论坛颁发的 2017 年度最具影响力地产品牌；8 月，金地集团获得由观点地产新媒体颁发的 2017 中国年度影响力地产企业；同月，公司获得由亿翰智库颁发的 2017 中国房地产企业盈利能力 TOP10、2017 中国房企品牌价值 TOP100 第 13 名、2017 中国房企资本市场品牌价值 TOP10、2017 中国房企综合实力 TOP200 第 13 名；10 月，公司荣获《每日经济新闻》“年度稳健发展价值地产企业”及“年度优秀价值地产运营商”殊荣；12 月，公司获《第一财经》最具股权投资价值房地产上市公司大奖。

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，2017 年，金地集团整体客户满意度和忠诚度分别达 89%、75%，双双再创新高，连续两年保持在行业标杆水平。

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

2017 年 4 月 28 日，财政部发布了关于印发《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的通知（财会[2017]13 号），要求自 2017 年 5 月 28 日起执行；2017 年 5 月 10 日，财政部发布了关于印发修订《企业会计准则第 16 号——政府补助》的通知（财会[2017]15 号），要求自 2017 年 6 月 12 日起执行；2017 年 12 月 25 日，财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和通知要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。由于上述会计准则的颁布或修订，公司需对原会计政策进行相应变更，并按以上文件规定的起始日开始执行。

根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》的相关规定，与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，继续计入营业外收入。该项会计政策变更采用未来适用法处理，无需对公司可比年度财务报表重新表述。

根据《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的相关规定，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失列报于“资产处置收益”。该项会计政策变更采用追溯调整法，公司可比年度财务报表已重新表述。该会计政策变更调减 2016 年度营业外收入 830,660.03 元、营业外支出 482,449.74 元，调增 2016 年度资产处置收益 348,210.29 元。

本次会计政策变更仅对公司财务报表列报产生影响，对公司净利润、净资产均无影响。

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附注(七)。本年度公司新增 163 家子公司，减少 18 家子公司，详细情况参见附注(六)。