金地（集团）股份有限公司

股票代码:600383　　股票简称:金地集团

2013 年度报告摘要

一、重要提示

1.1　本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2　公司简介

股票简称	金地集团	股票代码	600383
股票上市交易所	上海证券交易所		

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
电话	0755-82039509	0755-82039509
传真	0755-82039900	0755-82039900
电子信箱	ir@gemdale.com	ir@gemdale.com

二、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

	2013年(末)	2012年(末)		本年(末)比上年(末)增减(%)	2011年(末)	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	123,926,332,991.27	107,137,657,687.87	102,520,943,485.38	15.67	94,501,271,791.07	90,500,054,223.40
归属于上市公司股东的净资产	29,114,331,819.25	26,020,611,292.46	23,516,518,490.62	11.89	22,818,990,925.33	20,646,901,368.44
经营活动产生的现金流量净额	-1,561,146,743.80	6,327,366,559.07	6,327,366,559.07	-124.67	1,530,261,223.24	1,530,261,223.24
营业收入	34,835,841,295.08	32,863,360,359.98	32,863,360,359.98	6.00	23,918,506,165.62	23,918,506,165.62
归属于上市公司股东的净利润	3,608,834,967.29	3,717,250,195.53	3,385,246,950.58	-2.92	3,669,695,331.19	3,017,226,801.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,163,472,954.61	2,865,369,208.67	2,832,853,832.10	-24.50	3,059,247,710.49	3,004,422,852.78
加权平均净资产收益率(%)	13.11	15.24	15.35	降低2.13个百分点	17.52	15.78
基本每股收益(元/股)	0.81	0.83	0.76	-2.41	0.82	0.67
稀释每股收益(元/股)	0.81	0.83	0.76	-2.41	0.82	0.67

2.2　前 10 名股东持股情况表

单位:股

报告期股东总数			167,867	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	130,829
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
生命人寿保险股份有限公司-万能 H	其他	8.14	364,071,118	0	无
深圳市福田投资发展公司	国有法人	7.87	351,777,629	0	无
安邦财产保险股份有限公司-传统产品	其他	5	223,575,465	0	无
安邦人寿保险股份有限公司-稳健型投资组合	其他	4.94	220,762,116	0	无
深圳市福田建设股份有限公司	其他	3.71	165,703,417	0	无
生命人寿保险股份有限公司-分红	其他	3.61	161,594,055	0	无
华夏人寿保险股份有限公司-万能保险产品	其他	2.41	107,919,326	0	无
长沙先导投资控股有限公司	其他	2.01	90,000,000	0	无
全国社保基金一零四组合	其他	1.52	67,999,868	0	无
全国社保基金一一零组合	其他	1.16	52,006,439	0	无
上述股东关联关系或一致行动的说明	“生命人寿保险股份有限公司-万能 H”与“生命人寿保险股份有限公司-分红”同属于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。 2013 年 11 月,生命人寿保险股份有限公司将“生命人寿保险股份有限公司-万能 H 账户”中持有的 215,000,000 股公司股份授权深圳市福田投资发展公司行使股东表决权,该授权期限至 2014 年 6 月 30 日止。 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。				

三、管理层讨论与分析

(一)董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

1、报告期内经营情况的回顾

(1)主要政策和市场变化

2013 年年初“国五条”出台,从需求端抑制房价上涨预期。此后,新一届政府的调控政策思路逐渐转变为“全面深化改革,建立长效机制”,“促供应”、“市场化”成为房地产调控主基调。年底,地方政府迫于房价控制目标压力,一二线城市的“深八条”、“京七条”、“沪七条”和“穗六条”等新政密集出台,以实现全年房价控制目标。

2013 年,房地产行业投资增速维持高位,新开工面积创历史新高;全国商品房销售高位景气、量价齐升;土地市场整体成交回暖,热点城市地王纪录屡屡刷新。从市场成交情况来看,2013 年延续了 2012 年底的回升行情,全国商品住宅成交 11.5 亿平米,同比增长 18%。上半年,在宽松的流动性支持下,房地产行业呈现热销局面,虽然期间政府出台“新国五条”及相关细则,但是由于政策落地性不强,对市场影响有限,全国商品房销售面积和金额同比大幅上升,但涨幅趋于收窄。从成交价格来看,住宅成交价格总体呈现上涨趋势,其中一线城市涨幅较大。从供求关系来看,整体上,全年新开工量和推地量大幅增加,商品住宅新开工面积、住宅用地成交建筑面积同比增幅分别为 12%和 31%。2013 年,在全面向好的商品房市场支持下,土地市场明显回暖,房地产市场新开工数据也一改 2012 年同比下跌之势,转而进入正增长。由于全国加大推地,对未来 1-2 年的供应形成压力,未来供求关系将在城市间出现分化,其中一线城市供需关系保持良好,而二三线城市延续并部分加剧了住宅土地成交面积大于商品住宅成交面积的趋势,未来供应压力增大,具体城市间的表现分化会更加明显。

随着调控政策思路逐渐转向市场化,房地产行业的发展走势将会逐渐告别受调控政策影响而大起大落的时代,而主要取决于市场自身的供求关系,行业的竞争也将会更加激烈,盈利能力将主要取决于企业自身的经营管理水平。

(2)公司战略实施

报告期内,公司提出“深化体系、提速发展”的经营导向,经过一年的努力,公司在各个方面均取得了较好的成绩。

公司住宅业务销售规模快速增长。2013 年住宅业务实现销售金额 450.4 亿人民币,同比增长 32%,实现结转收入 348.4 亿元,同比增长 6%,平均开盘周期由 12 个月缩短至近 10 个月。商业租金收入 4.5 亿元,同比增长 40%。稳盛基金新增管理规模 33.5 亿,总管理规模达 105 亿。物业公司客户满意度达到 91 分的历史新高。

公司适时把握土地拓展时机,全年获取 26 宗土地,总投资额约 295 亿元,总可售面积超过 750 万平方米,获取时点集中在上半年及 11-12 月,较好实现了常态化、周期化的均衡投资。融资方面,2013 年公司进一步调整改善了债务结构,综合融资成本较低。2013 年初,金地商置在香港资本市场配售筹集股本金约 7 亿港币,下半年完成了 12.7 亿港币规模的注资。其国际融资平台地位进一步奠定,这将有效助力金地集团一体两翼战略的推进。

公司在住宅主体业务“深化体系”方面,取得一系列成果:

1)优化激励制度,启动人才梯队建设。优化了奖金激励制度及子公司考核制度,强调经营结果,强化“提升周转率,做大销售与利润规模”的战略导向,缩短开发周期,充分调动各区域公司的主动性和创造性;“专铸行动”开启了专业能力建设、评价、发展新里程,为加速发展提供稳定高效的人才保障。

2)各专业体系保障快周转。颁布住宅项目运营管理程序,实行项目分类评审,提升效率,保证前期定位又准又快。报告期内,92%项目在获取后 53 天内完成产品策划与经营方案。标准化成果适应市场变化,完成褐石、名仕、格林系列及成本限额标准的更新,新研发风华系列、未来系列及社区商业三条新系列,以满足不同客户类型的多样化需求。标准工期的颁布进一步明确一级节点时间要求,成本合约规划及招标采购新制度推行,不仅加快了项目的建设速度,同时强化了成本管控能力。强化营销专业体系,保证前端找准市场、做对产品,加强销售规范管理,保证后端快速销售、提升销售服务。

3)完善组织体系和流程建设。分拆成立区域投资拓展部和运营管理部,明晰投资和运营专业权责和职能;成立了工程管理部,完成了集团和区域层面的团队组建,颁布了一系列管理制度,从质量、进度、供应商各方面对工程管理体系进行了完善;梳理工程系统组织架构图,健全区域-城市工程系统组织架构和职能建设。通过对各业务开展系统的工作分析,形成集团与子公司的权责界面,提供区域公司内部各工作的审批权限,完成住宅业务项目开发全流程文件,体系建设工作初见成效。

4)加强成本控制体系建设。成本控制从产品前期研发阶段抓起,按照“客户价值决定资源配置”的理念,通过不断优化产品配置标准,使有限的资源得到最为高效的利用;进一步建立了工程实施阶段成本控制体系、工程策划及合约规划体系,修订工程招标采购制度,规范单位选择程序,严格控制招标价格,获取更具市场竞争力的价格。同时,进一步加强了对供应商的管理,投标阶段严把供应商入围质量关,合作过程中动态评估,履约结束及时评估,实现有效控制成本。

在其他业务方面,也取得较好的成绩:

金地商置稳步发展。在土地拓展方面,截至 2013 年末共拥有土地储备约 400 万平方米,将极大提升未来几年的销售规模和盈利能力。金地商置积极开展商业地产各专业领域的能力建设,大力引进专业人才、培养和整合团队,以招商、运营、投资拓展等业务部门为发展重心,不断加强自身经营能力,塑造金地的商业品牌。未来,金地商置将进一步扩大销售规模和盈利能力,增强资本市场融资的功能。

稳盛投资立足专业独立,逐步完善“基金产品”为核心的“基金管理人和投委会”管理责任体系;逐步尝试“低成本夹层基金”等产品试验,完善不定项基金产品;研发“商业基金及开发基金”的商业模式并积极寻找合作伙伴。报告期内,稳盛投资新增管理规模 33.5 亿元,总资产管理规模达人民币 105 亿元;顺利完成 UG 一期美元基金投资,着手筹建二期美元基金。

物业公司进行了全面整合,成立了金地物业管理集团公司,整合后的物业公司客户满意度达到 91 分的历史新高,品牌价值位列全国第二名,综合实力位列中国物业服务企业 TOP10。未来,物业公司作为集团的重要战略单元,力争成为中国物业服务行业第一品牌,以及成为中国物业服务行业的最佳雇主。

(3)公司各项目开发成果

报告期内,公司共获取 26 个项目、总计超过 750 万平米的可售资源,完成总投资额约 295 亿元。报告期末,公司土地储备超过 2500 万平米,其中,公司权益土地储备近 1900 万平米。报告期内,公司新开工面积约 573 万平方米,比上年增加 100%;竣工面积约 333 万平方米,比上年增加 6.7%。(房地产项目汇总表详见年报全文)

2013 年,公司在保证新开盘项目去化率同时,坚持去化库存,积极推售适销对路的首置首改产品,销售额逐步冲高,全年销售面积完成 359.8 万平方米,比上年增长了 25%,销售金额完成 450.4 亿元,比上年增长了 32%。

2013 年,公司各区域项目销售势头良好,其中北京格林格林、杭州萧山天逸等共计 18 个项目的销售金额超过 10 亿元,其中北京格林格林的销售金额超过 30 亿元,杭州萧山天逸、南京自在城等项目的销售金额超过或者接近 20 亿元。北京格林格林、广州荔湖城、南京自在城、上海松江艺境等项目数次出现开盘即售罄或接近售罄的情况。

随着公司城市深耕策略的实施,公司各地项目在所在城市市场份额得到进一步稳固,以签约金额或者面积计算,公司在西安、沈阳的占有率分别为 5.8%和 4.26%,在南京、杭州、扬州超过或者接近 3%。报告期内多个项目销售指标位居所在城市销售前列。

(4)社会认同度

2013 年,公司在经营上深化体系、提速发展,同时不忘履行应尽的社会职责,在综合能力、公司治理,以及社会责任方面,都取得了广泛认同和赞誉。

在公司综合能力方面,2013 年 5 月,中国房地产研究会、中国房地产业协会及中国房地产测评中心评选金地集团为“中国上市房企综合实力前十强”、“2013 年中国房地产上市公司资本运营五强”;6 月,金地集团荣获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评选的“2013 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”、“2013 沪深上市房地产公司投资价值 TOP10”、“2013 沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10”;同月,金地集团连续第十年获《经济观察报》评选为“蓝筹地产”大奖;7 月,《中国证券报》“第 15 届(2012 年度)中国上市公司金牛奖”评选中,金地集团获评“2012 年度金牛上市公司百强”;7 月,公司还荣获《21 世纪经济报道》的“2013 年度最具投资价值地产上市公司”和香港《经济一周》“2013 中国杰出房地产商”称号;8 月,公司获评《观点地产》“2012 年度中国最具价值地产上市企业”,同月,公司还荣获《每日经济新闻》评选的“2013 年度价值地产企业”和“2013 年度地产金融推动力企业”;11 月,《第一财经日报》地产汇年度颁奖典礼上,金地集团荣获 2013 地产价值榜“最具社会价值上市公司”、“沪深 A 股上市房企 TOP20”、“2013 年度中国上市房企融资能力榜 TOP10”,稳盛投资荣获“2013 年度中国最具实力房地产基金 TOP10”;12 月,公司荣获《理财周报》评选的“2013 年度最具发展潜力房企”。

在公司治理方面,2013 年 1 月,深圳证监局对 2012 年度积极推动公司规范自律的深圳上市公司董事会秘书进行表彰,董秘徐家俊获得该项殊荣;7 月,证券时报社、新财富杂志社、中国上市公司协会评选董秘徐家俊为“中国主板上市公司百佳董秘”,董秘徐家俊连续四年获《新财富》“金牌董秘”称号;8 月,《理财周报》“2013 中国上市公司最佳董事会价值管理论坛”评选董秘徐家俊为“2013 中国上市公司最佳董事会秘书”;12 月,和讯网评选董秘徐家俊为“年度金牌董秘”。

在社会责任方面,2013 年 7 月,公司荣获《21 世纪经济报道》评选的“2013 年度社会贡献企业大奖”;11 月,公司获评《第一财经日报》的“中国地产企业年度仁商实践奖”;12 月,《中国建设报》、住房和城乡建设部政策研究中心、住宅产业化促进中心“责任地产”评选金地集团为 2013 年度“中国责任地产 TOP10”。

物业服务方面,2013 年 6 月,公司获评中国指数研究院“中国物业服务百强企业服务质量 TOP10 全国第一名”和“百强满意度领先企业 TOP10 全国第一名”。

2013 年,公司与全球知名的民意测验和商业调查咨询公司盖洛普合作进入第十年,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。2013 年在行业客户满意度平均值有所下降的形势下,金地客户满意度仍有 3 个百分点的提升,远高于行业均值,处于行业内领先水平。尤其是在“小区环境和规划”、“入伙交付”、“物业管理”等客户体验关键环节已成为行业标杆,口碑和服务成为客户选择金地的重要因素。

(5)财务融资情况

公司一直坚持稳健的财务管理方针,并拥有多样化的融资渠道,包括银行借款、发行债券、委托借款、信托借款等。报告期内,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、穆迪均维持给予公司的长期信用评级,分别为 BB+、Ba1,展望均为稳定。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,公司债务融资总额为 352.76 亿元,债务融资加权平均成本为 6.20%。报告期末,公司对外担保余额为 56.14 亿元,其中,对子公司担保余额为 53.34 亿元,对联营公司担保余额为 2.8 亿元。

(6)核心竞争力分析

公司初创于 1988 年,1993 年正式开始经营房地产。历经二十余年探索和实践,公司规模迅速壮大,企业实力持续增强。公司坚守“科学筑家”使命,在企业经营中体现“专业之道,惟精惟一”特质,秉承“用心做事,诚信为人”、“果敢进取,永怀梦想”等“金地之道”和企业精神,金地集团形成了地产开发业务核心竞争优势,目前已建立华南、华东、华北、华中、西北、东北、东南 7 大区域的全国化扩张格局,进入全国 25 座城市。

金地坚持以“引领人本生活”为产品核心理念,努力回应人居本源需求,为产品赋予浓厚人文风格,打造功能丰富、设计创新的人性功能,并构建居住圈层沟通平台,营造和谐顺畅的人情社区。近年来,金地不仅取得骄人销售业绩,更因产品创新和产品品质获得各类专业奖项,品牌赢得市场认同。

2012 年,金地集团布局香港资本市场,收购香港上市公司星狮地产,随后更名为金地商置。未来,金地商置将专注于商业地产,培育城市综合体开发与运营管理的核心业务模式,成为中国精致商业地产引领者。

公司是国内最早涉足金融业务的房地产企业之一。目前,集团旗下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。

展望未来,金地集团将持续打造、提升自身在地产、金融等方面的核心竞争力,秉承国际化视野和标准,以价值创造为目的,开拓创新,持续发展,努力实现“做中国最有价值的国际化企业”的宏伟愿景。

(二)董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(1)行业竞争格局和发展趋势

2014 年国内经济增长存在下行风险。宏观经济处在“三期叠加”的运行阶段,即增长速度换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期。宏观经济下行压力较大,GDP 增速回落,投资继续放缓,出口与消费低位运行。房地产新开工增速下滑,行业面临多方面的的困难和压力。

在此背景下,房地产市场的两极分化越来越明显,部分中小企业将被淘汰出局,市场集中度越来越高,同时行业利润率逐步下降。要在市场竞争中胜出,做大规模和提高竞争力将是必然要求。

(2)公司发展战略

公司 2014 年的经营导向是“加快周转,做大规模,提升 ROE”,通过快周转带动销售规模和利润总额双增长。以此经营导向下,在进一步提升经营能力的基础上,通过“高效”投资、缩短开发周期、提高成本控制能力及强化资源去化率等,确保公司战略目标实现。具体包括:

第一,深化投资体系建设,强化投资能力,提升投资效率

在投资体系建设上,公司将继续加强前瞻性的经济与政策研究,以准确把握市场变化趋势和投资策略。同时,将继续夯实一线投资拓展的组织建设和人员能力培养,深化投资考核与激励机制,进一步提升公司投资工作效率和质量。在投资布局上,继续坚持深耕已有城市,并根据城市市场的供需情况做好优选,同时把握时机挖掘有潜力的二线城市。在投资项目类型上,在继续坚持以刚需产品尽可能地扩大市场份额的基础上,适当把握一线及重点二线城市的改善型项目机会。

第二,强化经营能力,加快运营周期,提升运营质量

1)运营管控方面,坚持深耕主流市场,聚焦首置首改刚需产品,以市场为导向精确把握前期定位;通过项目分级管理,提升项目管控效率;强化对一级计划节点的管控力度,确保供应。对新上市项目坚持市场化原则定价及确保“销售去化率”优先原则,对库存项目进一步加大去化力度;通过动态的生产经营计划管理,及时把握和应对市场变化。

2)以“规模增长、加快周转”为宗旨,完善营销体系建设、优化流程、强化品控管理,为营销的系统化、标准化夯实基础。强化区域的营销管控,推动区域建立和完善市场研究职能、加强营销人员系统性培训、建立定期交流机制,提升一线把握市场的能力和前期定位工作的质量,从而确保提升营销团队的整体作战能力。

四、涉及财务报告的相关事项

4.1　与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

2013 年 11 月 29 日,公司第六届董事会第七十一次会议、第六届监事会第十三次会议审议通过了《关于投资性房地产后续计量模式变更的议案》,决定对投资性房地产由成本模式改为公允价值模式进行后续计量,自 2013 年 12 月 1 日起执行。

公司会计政策变更的主要原因是考虑投资性房地产的公允价值能够持续可靠地取得,同时因 2012 年收购香港上市公司金地商置,该等投资性房地产后续计量按港股财报采用公允价值计量,基于统一会计政策、提高工作效率和商业地产发展战略等因素,公司认为采用公允价值对投资性房地产进行后续计量能够更加客观地反映投资性房地产的价值,便于公司管理层及投资者及时了解公司的财务状况。

根据《企业会计准则第 3 号--投资性房地产》规定,成本模式转为公允价值模式的,应当作为会计政策变更,按照《企业会计准则第 28 号--会计政策、会计估计变更和差错更正》进行会计处理。公司对上述会计政策变更采用追溯调整法核算并重述了可比年度的财务报表。本次会计政策变更对公司经营成果和财务状况的影响为:增加公司 2012 年末所有者权益约 25.04 亿元,增加公司 2012 年净利润约 3.32 亿元;增加公司 2013 年末所有者权益约 38.04 亿元,增加公司 2013 年度净利润约 13.00 亿元。

4.2、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

无

4.3、与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

具体情况详见 2013 年度审计报告中的财务报表附注

4.4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

无

董事长:凌克

金地(集团)股份有限公司

2014 年 4 月 25 日

金地（集团）股份有限公司

2014 第一季度报告

股票代码:600383　　股票简称:金地集团

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料内容的真实、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。

1.2　公司董事十二人均亲自参加会议。

1.3　公司第一季度财务报告未经审计。

1.4　公司董事长凌克、总裁黄俊灿及财务负责人韦传军声明:保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1　主要会计数据及财务指标

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	130,974,654,519.81	123,926,332,991.27	5.69
归属于上市公司股东的净资产	29,125,969,131.60	29,114,331,819.25	0.04
	年初至报告期末(1-3 月)	上年初至上年报告期末(1-3 月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-3,455,949,645.34	-3,062,611,852.87	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.77	-0.68	不适用
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	3,150,413,141.25	4,252,309,022.67	-25.91
归属于上市公司股东的净利润	49,343,812.19	187,229,522.61	-73.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	42,951,539.99	178,964,919.22	-76.00
加权平均净资产收益率(%)	0.17	0.79	减少 0.62 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.01	0.04	-75.00
稀释每股收益(元/股)	0.01	0.04	-75.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.01	0.04	-75.00
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.15	0.76	减少 0.61 个百分点

扣除非经常性损益项目和金额:

单位:元　币种:人民币

项目	本期金额(1-3 月)
非流动资产处置损益	-6,490.36
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	4,523,400.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,867,662.21
其他符合非经常性损益定义的损益项目	8,516,861.02
所得税影响额	-2,266,027.11
少数股东权益影响额(税后)	-507,809.14
合计	6,392,272.20

2.2　2014 年一季度主要房地产项目汇总表

序号	项目	位置	项目进度	权益比例	项目计划总投资(万元)	占地面积	总建筑面积	可租售面积	2014一季度新开工面积	2014一季度竣工面积	2014一季度签约面积	每平米平均售价(元)	累计签约面积	2014一季度结算面积	累计结算面积
1	深圳天悦湾	宝安区	在售	100%	505,100	91,198	369,890	238,481	-	-	7,578	27,795	50,641	2,876	40,538
2	深圳名峰	龙岗区	在售	100%	173,400	39,316	159,470	115,617	-	115,617	5,404	18,618	84,084	596	1,506
3	深圳朗悦	坪山新区	在售	100%	77,900	29,515	112,217	90,368	-	-	15,964	12,547	44,111	-	-
4	广州荔湖城	增城区	在建	80%	1,398,600	2,472,217	3,664,850	2,313,504	360,340	-	22,033	9,771	701,759	3,156	552,065
5	珠海动力港	香洲区	在建	100%	123,600	747,892	750,000	712,483	-	-	17,508	8,823	362,883	4,500	319,516
6	珠海扑满花园	金湾区	在建	100%	176,800	264,920	315,126	263,910	-	-	5,222	11,584	20,603	-	-
7	佛山天玺	顺德区	竣工	100%	150,000	43,265	169,350	129,035	-	-	-1,939	14,738	71,114	2,422	60,001
8	烟台澜悦	高新区	在建	51%	111,800	66,311	206,502	142,741	-	-	862	8,535	53,725	2,572	44,507
9	烟台格林世界	莱山区	在建	85%	338,000	455,779	851,684	488,160	150,626	-	10,104	7,370	67,236	-	-
10	北京朗悦	房山区	在建	100%	403,800	157,410	374,105	271,342	14,719	-	278	26,700	238,623	573	99,983
11	北京格林格林	通州区	在建	60%	180,000	84,920	198,987	160,066	-	-	362	20,083	157,106	-	-
12	北京西山艺境	门头沟区	在建	36%	792,241	293,976	457,729	352,018	-	-	54,439	15,697	71,364	-	-
13	北京格林云墅	大兴区	在建	50%	232,775	89,714	170,104	131,966	68,120	-	27,426	20,774	27,426	-	-
14	天津国际广场	河东区	在建	100%	578,500	169,006	515,615	354,112	-	-	3,533	24,618	285,363	7,620	278,348
15	天津长湖湾	静海县	在建	70%	407,800	666,110	519,406	459,826	64,333	-	2,758	10,685	39,955	-	-
16	天津艺境	津南区	在建	36%	209,229	142,770	293,013	286,047	-	-	18,783	9,630	94,727	-	-
17	扬州艺境	开发区	在建	100%	153,100	132,731	267,982	208,000	-	-	10,419	8,084	124,227	82,234	82,234
18	上海天境	青浦区	在建	100%	840,800	210,228	352,794	208,623	-	-	1,229	13,369	32,791	1,263	24,815
19	上海艺华年	浦东区	在建	100%	524,000	177,900	349,527	218,727	-	-	8,228	26,316	92,768	3,824	49,322
20	常州天际	新北区	在建	100%	184,600	69,789	191,695	157,652	-	-	381	11,306	3,896	-	805
21	常州格林郡	新北区	在建	100%	202,600	102,515	294,719	233,087	-	-	7,646	6,709	38,207	-	-
22	南京明悦	栖霞区	在建	100%	182,900	81,104	253,411	192,204	-	-	220	14,152	185,536	4,757	67,728
23	南京自在城	雨花台区	在建	100%	812,500	468,049	1,193,204	1,032,575	-	-	11,331	15,015	970,793	56,513	718,725
24	上海松江艺境	松江区	在建	50%	141,340	64,993	127,378	97,329	-	-	17,736	19,773	39,681	-	-
25	上海自在城	松江区	在建	40%	649,900	446,483	979,994	726,987	-	-	27,989	19,535	136,831	-	-
26	南京湖城艺境	栖霞区	在建	51%	503,862	142,508	472,728	365,662	-	-	5,687	20,825	10,576	-	-
27	扬州酩悦	邗江区	在建	65%	277,600	160,071	439,161	345,650	-	-	8,056	9,079	27,983	-	-
28	武汉艺境	高新区	在建	100%	240,800	156,413	430,486	325,199			15,522	8,513	217,289	3,863	122,133
29	武汉圣爱米伦	洪山区	在建	70%	179,100	199,186	396,715	280,638			6,893	11,014	266,593	446	180,605
30	武汉澜菲溪岸	汉阳区	在建	100%	444,400	306,551	705,858	575,355			19,634	7,666	197,938	1,888	130,171
31	武汉名郡	江岸区	竣工	100%	128,800	14,794	90,087	71,768			5,262	20,245	46,294	412	6,384
32	武汉格林东郡	高新区	在建	51%	288,100	104,703	467,094	383,677	50,127		20,425	9,998	53,038	-	-
33	长沙三千府	望城区	在建	67%	449,900	788,976	1,070,112	937,676		40,878	11,329	5,017	115,398	22,850	51,163
34	西安湖城大境	雁塔区	在建	70%	1,092,100	628,799	1,677,319	1,222,140			16,888	13,323	16,888	13,430	575,922
35	西安翔悦天下	高新区	在建	39%	181,300	66,053	315,046	260,401			7,923	7,573	7,923	-	-
36	西安艺华年	高新区	在建	72%	535,200	227,333	834,839	676,514			1,144	7,811	1,144	-	-
37	西安西沣公元	高新区	在建	100%	2,221,300	561,223	2,739,040	2,145,123			14,203	8,604	14,203	-	-
38	沈阳滨河国际	浑南区	在建	100%	850,600	599,153	1,645,639	1,357,249			20,542	7,180	1,019,519	9,663	928,174
39	沈阳名京	铁西区	竣工	100%	326,500	192,206	540,464	418,562			2,390	12,991	405,762	3,977	397,758
40	沈阳铂悦	大东区	在建	51%	352,100	198,206	577,589	448,552			19,176	9,798	263,170	3,035	168,993
41	沈阳左岸	浑南区	在建	39%	107,700	61,361	207,067	183,451			6,528	6,524	64,739	-	-
42	沈阳锦城	浑南区	在建	67%	308,100	173,278	509,302	429,117			9,490	8,350	35,247	3,404	7,297
43	沈阳艺境	浑南区	在建	72%	372,500	310,286	652,794	523,431			9,055	7,138	33,987	2,320	3,996
44	大连云锦	中山区	在建	70%	96,900	9,800	77,970	63,098			1,715	18,727	40,778	60	8,305
45	大连艺境	甘井子	在建	40%	347,400	294,813	562,051	454,922			9,175	10,049	215,635	5,307	149,138
46	杭州自在城24#25#	西湖区	在建	49%	676,000	230,365	569,521	408,904	-	-	1,138	17,097	366,194	665	242,506
47	杭州自在城41#	西湖区	竣工	100%	413,000	133,465	422,157	288,960	-	-	789	17,392	284,844	792	281,750
48	杭州天逸	萧山区	在建	60%	709,300	123,464	418,604	305,479	-	-	7,425	24,906	171,801	-	-
49	绍兴自在城	绍兴县	在建	51%	745,000	450,840	1,454,169	1,099,266	-	-	17,504	8,807	420,048	6,304	196,886
50	慈溪鸿悦	慈溪市	在建	100%	286,300	80,070	212,124	155,013	-	-	2,089	14,858	87,874	-	-
51	金华格林春晓	婺城区	在建	90%	45,500	33,991	63,006	50,615	-	-	5,303	11,664	20,709	-	-
52	余姚澜悦	余姚市	在建	65%	110,700	58,259	142,382	103,346	-	-	9,628	15,800	75,448	-	-
53	杭州格林格林	江干区	在建	51%	117,600	51,930	162,967	119,438	-	-	12,960	11,118	12,960	-	-
54	宁波东御	高新区	竣工	100%	147,249	47,380	138,848	92,819	-	-	630	16,551	79,048	1,911	78,228
55	宁波新外滩一号	鄞州区	在建	36%	199,434	59,088	194,015	145,735	-	-	17,850	17,053	17,850	-	-
	合计				22,305,630	14,032,676	31,327,906	23,822,620	708,265	156,495	561,847		8,586,330	253,233	5,869,502

2.3 房地产出租情况

项目种类	总建筑面积(平方米)	可供出租面积(平方米)	出租率(%)	租金收入(元)	每平方米平均基本租金(元/月)	租金收入占房地产公允价值比
写字楼	309,280.17	252,319.98	96.93%	118,359,625.31	161.32	1.44%
金地工业区物业	45,599.74	34,873.50	84.93%	3,508,631.67	39.49	1.16%
合计	354,879.91	287,193.48		121,868,256.98		

2.4　报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位:股

截止报告期末股东总数(户)					144,619
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
生命人寿保险股份有限公司-万能 H	其他	13.61	608,360,009	无	无
深圳市福田投资发展公司	国有法人	7.87	351,777,629	无	无
安邦财产保险股份有限公司-传统产品	其他	5.00	223,575,465	无	无
安邦人寿保险股份有限公司-稳健型投资组合	其他	4.99	223,128,216	无	无
华夏人寿保险股份有限公司-万能保险产品	其他	3.99	178,332,187	无	无
生命人寿保险股份有限公司-分红	其他	3.80	169,889,373	无	无
深圳市福田建设股份有限公司	其他	3.71	165,703,417	无	无
天安财产保险股份有限公司-保赢 1 号	其他	2.37	106,132,207	无	无
长沙先导投资控股有限公司	其他	2.01	90,000,000	无	无
陈健青	自然人	1.89	84,319,393	无	无
上述股东关联关系或一致行动的说明	“生命人寿保险股份有限公司-万能 H”与“生命人寿保险股份有限公司-分红”同属于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。 2013 年 11 月,生命人寿保险股份有限公司将“生命人寿保险股份有限公司-万能 H 账户”中持有的 215,000,000 股公司股份授权深圳市福田投资发展公司行使股东表决权,该授权期限至 2014 年 6 月 30 日止。 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。				

2.5 “08 金地债”债券持有人情况

报告期末债券持有人总数	121户	
公司债券持有人名称	期末持债数量(元)	持有比例(%)
新华人寿保险股份有限公司-万能-得意理财-018L-WN001 沪	180,000,000	15.00
中油财务有限责任公司	121,047,000	10.09
中国石油天然气集团公司企业年金计划-中国工商银行	113,007,000	9.42
泰康人寿保险股份有限公司-投连-个险投连	110,000,000	9.17
中国邮政储蓄银行股份有限公司	100,000,000	8.33
太平人寿保险有限公司-万能-团险万能	80,000,000	6.67
新华人寿保险股份有限公司-分红-团体分红-018L-FH001 沪	60,000,000	5.00
农银人寿保险股份有限公司-传统保险产品	58,563,000	4.88
中意资产-招商银行-山西尧都农村商业银行股份有限公司	40,000,000	3.33
中英人寿保险有限公司-分红-个险分红	28,721,000	2.39

2.6　董事、监事和高级管理人员购买本公司股票的情况说明

2012 年 4 月 27 日,公司第六届董事会第二十一次会议批准《关于提前支付已经分配但尚未兑现的激励基金的议案》,根据公司《长期激励制度管理办法》的相关规定,董事会批准对已计提但尚未兑现的长期激励基金中隶属高管团队及核心中层份额的部分提前支取,委托资产管理人用于购买公司股票。

截止到 2014 年 3 月 31 日,资产管理人通过高管团队各自共同委托的代理人的股票账户已购买本公司股票共 37,800,000 股。目前该部分股票尚未过户至高管个人名下。

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位:元　币种:人民币

项目	期末数	期初数	增减幅度	原因分析
货币资金	18,319,047,981.30	18,609,949,221.67	-1.56%	扩大规模,投入增加
其他流动资产	5,783,709,006.37	3,826,338,997.84	51.16%	预缴税金增加
长期待摊费用	21,321,382.24	11,961,646.22	78.25%	装修费增加
其他非流动资产	74,350,000.00	14,900,000.00	398.99%	股权投资预付款
短期借款	5,380,410,874.86	2,736,310,901.31	96.63%	新增借款
预收款项	34,752,785,912.10	30,276,042,182.49	14.79%	预售房地产增加
应付职工薪酬	289,729,337.59	653,657,927.39	-55.68%	发放薪酬
应付利息	99,560,401.51	171,061,889.01	-41.80%	支付利息
长期借款	22,689,278,379.83	16,963,097,519.64	33.76%	新增借款

项目	本期数	上期数	增减幅度	原因分析
营业收入	3,150,413,141.25	4,252,309,022.67	-25.91%	结算面积减少
营业成本	2,371,361,629.06	3,128,325,765.18	-24.20%	结算面积减少
营业税金及附加	186,355,221.13	325,177,174.88	-42.69%	结算面积减少
销售费用	136,073,277.02	160,520,955.91	-15.23%	推广服务费减少
管理费用	245,507,464.97	201,336,183.19	21.94%	公司规模增大
财务费用	32,999,731.97	66,238,570.09	-50.18%	利息收入增加
投资收益	-20,185,439.49	12,187,248.13	-265.63%	对联营和合营企业投资收益减少
营业外收入	12,567,454.78	2,867,744.00	338.23%	违约金收入增加
营业外支出	11,918,207.32	6,730,779.62	77.07%	捐赠等支出增加
所得税费用	95,928,325.67	139,639,027.60	-31.30%	结算面积减少

项目	本期数	上期数	增减幅度	原因分析
经营活动产生的现金流量净额	-3,455,949,645.34	-3,062,611,852.87	不适用	购建支出增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,888,851,410.85	-72,979,296.45	不适用	投资支出增加
筹资活动产生的现金流量净额	5,981,507,632.81	960,229,038.80	522.93%	借款增加

3.2　重大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

3.3　公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

□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大幅度变动的警示及原因说明

□适用 √不适用

金地(集团)股份有限公司

法定代表人:凌克

2014 年 4 月 25 日

股票代码:600383　　股票简称:金地集团　　公告编号:2014-019

金地（集团）股份有限公司
第六届董事会第八十二次会议决议公告

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 2014 年 4 月 15 日发出召开第六届董事会第八十二次会议的通知,会议于 2014 年 4 月 25 日上午 9:30 以现场方式召开。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。

公司董事十二人,均亲自出席会议。经会议表决,以十二票赞成,零票反对,零票弃权,通过了以下议案:

一、2013 年度总裁工作报告

二、2013 年度董事会工作报告

三、2013 年度财务报告

四、关于 2013 年度利润分配方案的议案

2013 年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为 3,608,834,967.29 元,母公司报表净利润 1,687,162,471.68 元。按照国家有关法律、法规及《公司章程》的规定,董事会拟提交股东大会 2013 年度利润分配方案如下:

1、按母公司净利润的 10%计提法定盈余公积金 168,716,247.17 元;

2、按年末总股本 4,471,508,572.00 股为基数,每 10 股派发现金股利 1.60 元(含税);

3、本年度公司不进行资本公积金转增股本。

2013 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 19.82%。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。

独立董事意见详见附件一。

五、关于德勤华永会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告

六、关于续聘德勤华永会计师事务所为公司 2014 年度审计师的议案

董事会拟批准继续聘请德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)为 2014 年度会计报表的审计师,审计报酬为人民币 448 万元,包括公司年度合并报表审计、内部控制审计、控股股东及其关联方资金占用情况的专项说明,公司不另支付差旅费等其他费用。

七、公司 2013 年内部控制评价报告

八、公司 2013 年社会责任报告

九、公司 2013 年年度报告

十、关于确定 2014 年土地投资总额的议案

根据公司发展的战略安排,董事会拟定 2014 年公司权益内的基本土地投资总额度为 130 亿元;对于计划内的股权转让项目,在完成转让后相应的金额(26 亿元)计入土地投资总额统一调配,则土地投资总额度调整为 156 亿元;公司将利用基金、战略合作等形式来扩大投资额度,相应的权益外的投资不包括在上述投资额度内。董事会将根据宏观政策、房地产市场情况及融资情况等对土地投资额度做出相应调整。

十一、关于公司 2014 年度对外担保额度的议案

根据 2013 年公司整体经营计划和资金需求情况,董事会提请股东大会对公司对外担保事项进行授权。具体情况如下:

1、对于公司为全资子公司提供的担保以及公司按持股比例为控股和参股公司提供的担保,单笔额度在公司最近一年经审计净资产 10%以内的,由公司董事会审批。

2、对于公司之子公司(含全资子公司和控股子公司)相互之间提供的担保,授权董事长在履行子公司内部相应决策程序后予以审批。

本授权议案时效自 2013 年度股东大会作出决议之日起,至 2015 年召开 2014 年度股东大会止。

十二、关于对深圳市金地大百汇房地产开发有限公司增加提供资金或提供贷款担保额度的议案

深圳市金地大百汇房地产开发有限公司(下称"项目公司")是为开发深圳市岗厦旧城改造项目所组建的项目公司。本公司的控股子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司(下称"金地旧改公司")持有项目公司 35%的股权。深圳市大百汇房地产开发有限公司和深圳市鹏润房地产开发有限公司分别持有项目公司 33%和 32%的股权,本公司与这两家公司无关联关系。

为继续支持深圳市岗厦旧城改造项目的发展,董事会批准金地旧改公司继续增加为对项目公司提供资金借款以及本公司继续增加为项目公司提供贷款担保,新增额度合计不超过人民币 23 亿元,即总额度合计不超过人民币 43 亿元。

金地旧改公司为项目公司提供资金借款或本公司为项目公司提供贷款担保将与项目公司其他股东按照同步同股权比例方式来处理。金地旧改公司的少数股东将按照其对金地旧改公司的持股比例与本公司同时提供资金借款,并且对本公司为项目公司提供的贷款担保额的 40%比例需向本公司提供反担保

十三、2014 年第一季度报告

上述第三、七、八、九、十三项议案内容详见同日上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

以上第二、三、四、六、九、十一、十二项议案将提交 2013 年度股东大会审议。

特此公告。

金地(集团)股份有限公司董事会

2014 年 4 月 28 日

附件一:

关于 2013 年度利润分配相关事项的独立董事意见

作为金地(集团)股份有限公司(以下称"公司"、"金地集团")独立董事,我们根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》要求及《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》、公司《章程》、公司《未来三年(2012 年-2014 年)股东回报规划》等有关规定,等相关规定,结合 2013 年年报审计会计师出具的公司《2013 年审计报告》,就金地集团第六届董事会第八十二次会议审议之 2013 年度利润分配事项发表独立意见如下:

公司董事会提出的 2013 年度利润分配预案,符合公司《章程》及《未来三年(2012 年-2014 年)股东回报规划》的有关规定,能够保障股东的合理回报并兼顾公司的可持续发展。我们认为公司《2013 年度利润分配预案》中现金分红水平是合理的,不存在损害公司和股东利益的情况,符合公司长远的发展利益,并同意将其提交公司股东大会。

独立董事:李绪富、王志乐、夏新平、靳庆军、贝多广

2014 年 4 月 25 日

股票代码:600383　　股票简称:金地集团　　公告编号:2014-020

金地（集团）股份有限公司监事会
第六届监事会第十五次会议决议公告

金地(集团)股份有限公司(以下称"公司")第六届监事会第十五次会议于 2014 年 4 月 25 日在深圳总部召开。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。

公司监事共五人,以五票赞成,零票反对,零票弃权,通过了以下议案:

一、2013 年度监事会工作报告

二、公司 2013 年内部控制评价报告

根据财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》、上海证券交易所《上市公司内部控制指引》和《关于做好上市公司 2013 年年度报告工作的通知》的有关规定,公司监事会对公司内部控制自我评估报告发表意见如下:

1、公司根据中国证监会、上海证券交易所的有关规定,遵循内部控制的基本原则,按照自身的实际情况,建立健全内部控制制度,保证了公司业务活动的正常进行,保护公司资产的安全和完整。

2、公司内部控制组织机构完整,保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

3、2013 年,公司未有违反上海证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。

监事会已经审阅了公司内部控制自我评价报告,对董事会自我评价报告没有异议。

综上所述,监事会认为,公司内部控制自我评估报告全面、真实、准确,反映了公司内部控制的实际情况。

三、公司 2013 年社会责任报告

监事会审核了《社会责任报告》后认为:本社会责任报告的编制符合上海证券交易所《关于加强上市公司社会责任承担工作暨发布<上海证券交易所上市公司环境信息披露指引>的通知》要求,所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司在承担社会责任方面所做出的贡献。

四、公司 2013 年年度报告

公司监事会对董事会编制的 2013 年年度报告正文以及财务报告进行了审核,提出如下审核意见:

1、公司 2013 年度报告编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定;

2、2013 年度报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定,所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司当年度的经营管理和财务状况;

3、在提出本意见前,监事会未发现参与年报编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

五、公司 2014 年第一季度报告

公司监事会对董事会编制的 2014 年第一季度报告进行了审核后,认为:

1、公司 2014 年第一季度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定;

2、第一季度报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定,所包含的信息能真实的反映出公司 2014 年第一季度的财务状况和经营成果;

3、在对该第一季度报告审核过程中,未发现参与第一季度报告编制和审议工作的人员有违反保密规定的行为。

特此公告。

金地(集团)股份有限公司

监事会

2014 年 4 月 28 日