金地（集团）股份有限公司

公司代码：600383　　公司简称：金地集团

2014 年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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

公司证券简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	金地集团	600383
公司债	上海证券交易所	08金地债	122006

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐家俊	张晓瑜
联系地址	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
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情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元　币种：人民币

	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
总资产	124,667,406,137.16	123,926,332,991.27	0.60	107,137,657,687.87
归属于上市公司股东的净资产	31,484,307,901.87	29,114,331,819.25	8.14	26,020,611,292.46
	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
经营活动产生的现金流量净额	-951,362,861.62	-1,561,146,743.80	不适用	6,327,366,559.07
营业收入	45,636,377,981.63	34,835,841,295.08	31.00	32,863,360,359.98
归属于上市公司股东的净利润	3,997,451,139.05	3,608,834,967.29	10.77	3,717,250,195.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,479,366,588.01	2,163,472,954.61	60.82	2,865,369,208.67
加权平均净资产收益率(%)	13.23	13.11	增加0.12 个百分点	15.24
基本每股收益(元/股)	0.89	0.81	9.88	0.83
稀释每股收益(元/股)	0.89	0.81	9.88	0.83

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

截止报告期末股东总数(户)	86,085
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	108,853

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有非流通的股份数量	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	21.81	979,419,165	0	无　0
安邦人寿保险股份有限公司-稳健型投资组合	其他	14.09	633,065,430	0	无　0
深圳市福田投资发展公司	国有法人	7.83	351,777,629	0	无　0
安邦财产保险股份有限公司-传统产品	其他	5.91	265,227,389	0	无　0
生命人寿保险股份有限公司-万能G	其他	4.40	197,681,270	0	无　0
华夏人寿保险股份有限公司-万能保险产品	其他	3.94	176,998,528	0	无　0
生命人寿保险股份有限公司-分红	其他	3.78	169,889,373	0	无　0
深圳市福田建设股份有限公司	其他	2.86	128,430,230	0	无　0
天安财产保险股份有限公司-保赢1号	其他	2.36	106,074,383	0	无　0
天安人寿保险股份有限公司-万能产品	其他	1.20	53,806,944	0	无　0
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”、“生命人寿保险股份有限公司-分红”与“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。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。				

三 管理层讨论与分析

主要政策和市场变化

2014年，中国宏观经济增速放缓，固定资产投资大幅下滑、出口在全球需求衰退下处于弱势格局，加之消费不振，使得经济增速下滑压力较大。房地产行业在这样的经济大环境中略显颓势，房地产市场新开工、房地产开发投资、商品房成交等统计数据同比2013年均出现一定幅度的下滑，70个大中城市房价下跌数量增加。在“稳增长”和“调结构”政策框架下，房地产行业对稳定宏观经济的重要性开始凸显。从2014年二季度开始政策面不断好转：一方面，地方政府陆续放松调控，取消限购，出台有关公积金、契税等地方救市细则；另一方面，央行三季度末出台限贷放松政策鼓励金融机构继续支持居民购房需求，四季度不对称降息带来资金面宽松，使房地产行业受益匪浅。在一系列稳增长政策激励下，房地产开发投资增速下滑趋缓，新开工面积降幅走势呈整体回稳态势，房地产市场成交明显复苏，全年呈现前低后高的翘尾之势。

从市场成交情况来看，2014年全国商品住宅成交10.5亿平方米，同比下跌9.10%。在2013年信贷政策收紧和需求透支的环境下，2014年初的市场成交延续了2013年下半年的下降趋势。限购政策的大范围取消并未改变需求透支下的房地产市场，直到限贷放松和降息措施出台，需求得以释放，商品房成交才得以显著改善，商品房销售增速触底反弹。

从供求关系来看，商品房库存压力和去库存周期都在历史高位，短期内供应压力不减。2014年商品住宅新开工面积、住宅用地成交建筑面积则明显收缩，同比跌幅分别为14.40%和35%，未来1-2年的供应压力有所缓解。而随着限贷政策放松和降息周期的开启，需求端有所复苏。供求关系逐步调整，城市间的分化更加明显，其中一线城市供求关系好于二三线城市。

从成交价格来看，由于销售下滑导致库存水平不断提升，住宅成交价格自第二季度开始进入下降周期，第四季度在政策面利好之下，购房者预期发生转变，住宅成交价格跌幅随着成交量回暖而逐渐收窄。

土地市场方面，年初的土地市场延续了2013年下半年来的热度，随后楼市成交下滑影响销售回款，传导至土地市场，土地市场景气度明显下降，直到第四季度销售转暖，土地市场成交才有所恢复。

随着中国经济发展进入减速换挡期，经济发展进入提质增效新阶段，也必然影响房地产业发展步入新常态。随着限购限贷等行政手段逐渐退出，房地产政策调节回归市场化、长效机制逐步建立，房地产行业的发展走势受调控政策影响程度日趋减弱，供求关系、信贷环境以及城市规划等基本市场化因素，将主导未来房地产市场走势，而行业内的竞争也会愈加激烈。企业未来的盈利能力将主要取决于企业的投资能力和经营管理水平。

公司战略实施

公司提出“加快周转，做大规模，提升ROE”的经营导向，经过一年的努力，公司在以下各方面取得了较好的成绩。

公司住宅业务销售规模稳定增长，2014年住宅业务实现销售金额490亿元人民币，销售面积389万平方米，同比分别增长9%和8%。2014年公司实现结转收入456亿元，同比增长31%。公司适时把握土地拓展时机，全年共获取19个项目、总计约273万平方米的可售面积，完成总投资额约153亿元，拿地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。商业租金收入5.1亿，同比增长17%。金地商置通过定向增发方式融资18.2亿港元，成功引入优秀投资者，使集团国际融资平台实力有效提升；稳盛投资新增基金管理规模44.1亿元，较2013年增加25%。物业公司客户满意度达到93分的历史新高，连续第四年蝉联中国物业服务质量TOP1。2014年，公司完成国际化业务评审模型，成功获取美国旧金山项目，迈出国际化第一步。

在进一步提升经营能力的基础上，公司通过优化制度、加强产品创新、缩短开发周期、提高成本控制能力和工程质量，确保公司战略目标实现。具体包括：

1）激发一线活力、深耕城市发展、加强绩效导向、优化激励制度

通过向一线授权赋能，提升城市自主经营能力和意识，做大做强深耕城市。通过优化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，做大销售规模与利润回报”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。

2）鼓励创新学习、完善梯队建设、提高组织运作效率

随着业务的精细化，公司加强对专业人员的培养，人力资源“专铸行动”开启了人才专业能力建设、评价、发展新里程，为加速发展提供稳定高效的人才保障。同时，为了配合组织转型和业务发展的需要，公司继续全面开展以培养中层干部为主的先锋计划，重点培养具有综合经营意识、提升跨专业协作效率和新时期的企业家精神。

3）进一步加强产品系统性创新，标准化应用缩短研发周期

2014年，公司在业界首创SMART及MAGIC户型，分别为刚需及首次改善类客户量身定制，提供灵活多变的空间组合，满足客户不同生命周期的居住使用需求。同时，公司加强了八大产品系列在项目中的应用，产品系列应用率80%以上。原有的褐石、名仕、格林三大老系列愈发成熟并在七大区域全面落点，社区商业系列已在东莞和北京面世，风华系列及未来系列正在孕育中。产品标准化的应用进一步缩短了研发周期，目前集团项目平均研发周期缩短至4.7个月，为加快项目周转提供了有力保证。

4）提高成本控制执行能力

2014年，公司进一步完善了2013年颁布的成本管理制度，成本信息系统（EAS）全面上线，确保成本管理体系的有效落地和规范执行，在提升产品品质竞争力的同时，进一步练内功加强成本控制能力。通过与行业优秀企业进行成本水平对标，编制了各城市成本地图，严控各项关键指标，新建刚需首改项目的成本指标比去年有了更进一步降低，缩小了与行业领先企业的差距。在项目实施过程中结合市场和价值工程，对项目指标进行针对性的优化；同时招标采购方面引入新的供应商，促进在建项目成本优化降低。报告期内，公司建立了集团成本巡检机制，对七大区域进行普查和专项检查，要求各区域按照检查报告进行了整改，并反馈整改效果，减少责任成本发生概率，杜绝无效成本的发生。公司通过细化设计量化指标及限额标准，提炼成本控制设计导则，集团内项目平均建安成本普遍下降。

5）工程管理体系得到进一步夯实和完善

2014年，公司的工程质量满意度和实测实量成绩稳中有升，进度和供应商管理更加规范，工业化项目试点成果开始在不同区域推广，季度工程管理巡检和年度评优创新更加科学透明。

在其他业务方面，公司也取得较好的成绩：

稳盛投资积极开拓创新，报告期内成功发起并设立第一只人民币不定向股权基金——优选共赢基金，在房地产私募基金领域处于领军地位；同时，继续强化资金募集能力，同银行、保险、信托、资管机构创新合作。报告期内，稳盛新增人民币基金管理规模44.1亿元，较2013年增加25%，累计人民币基金管理规模近150亿元人民币。稳盛投资已在行业内、投资人、项目合作方之间形成了较高的知名度和良好的品牌效应，荣获权威机构评选“人民币房地产基金TOP5”。

金地商置在报告期内稳步发展。2014年金地商置共新增3个项目，在开发项目面积突破100万平方米；运营项目租金收入同比增长19%，运营项目客户满意度达行业领先水平；西安金地广场12月成功试营业，获得了消费者及同行的高度认可；资本市场方面，12月金地商置成功引入两家优质股东新加坡华联力宝和Sino Water，获18.2亿港元股权融资，为公司未来的发展带来新的契机。报告期内，金地商置通过团队与管理体系建设，进一步加强商业地产操盘与经营管理能力，目前已逐步培养起一支专业化、精细化的商业地产开发与运营团队。未来，金地商置将继续发挥自身的优势，加强资源整合能力，优化产业结构，进一步扩大公司规模，提升盈利能力。

物业管理集团全面启动信息化建设，助力物业发展进入快车道。2014年，物业管理集团编制完成“金地物业住宅物业标准化体系2014版”并落地实施。报告期内，物业管理集团经营工作不断创新，房屋配套升级业务和房屋租售业务已付诸实践，已明确了社区养老、社区教育、社区金融、不动产运营等创新增值业务的发展方向和模式。

弘金地网球公司正式运营弘金地费雷罗国际网球学院，2014年9月成功举办ATP250赛事、已有五家国际网球俱乐部布局深圳、南京、上海、北京，运营已步入正轨。

公司各项目开发成果

报告期内，公司共获取19个项目、总计约273万平米的可售资源，完成总投资额约153亿元。报告期末，公司土地储备超过2400万平方米，其中，公司权益土地储备超过1700万平方米。报告期内，公司新开工面积约460万平方米，比上年减少19.7%，竣工面积约534万平方米，比上年增加60.4%。

2014年，公司积极推售以首置首改为主的刚需类产品，同时依据市场情况灵活制定销售及价格策略，对新开盘项目提出较高的开盘认购率要求，对库存项目要求通过积极的营销和销售策略加大去化。

2014年，公司各区域项目销售势头良好，其中包括北京西山艺境、上海自在城在内共计15个项目的销售金额超过10亿元，北京西山艺境单项目销售金额超过28亿元，上海自在城、北京格林云墅等项目年度销售金额超过或者接近20亿元。东莞大运城邦艺境、杭州萧山蓝爵等项目首次开盘都几近售罄。武汉自在城、昆明悦天下、北京格林云墅等项目开盘认购套数均超过200套甚至达300套，北京格林云墅项目开盘认购金额超过8亿。

2014年，随着城市深耕战略的进一步实施，公司所在城市市场份额得到进一步稳固和提升，以签约金额计算，公司在沈阳、西安、宁波、扬州等地的占有率保持在4%以上，在北京、珠海、大连等城市超过3%。公司在西安、扬州等城市市场排名保持前三位，在武汉、沈阳、大连等城市市场排名保持前五位。

社会认同度

2014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，2014年3月，在观点地产新媒体发布的“2013年度中国房地产卓越100榜”中，金地集团获评为“2013年度中国房地产上市企业30强”、“2013年度中国房地产企业商业模式卓越100”、“2013年度中国房地产企业品牌价值卓越100”、“2013年度中国房地产企业管理团队卓越100”等荣誉奖项；6月，金地集团连续第十一年获《经济观察报》评选的“蓝筹地产”大奖；7月，在观点地产新媒体举办的2014年度博鳌房地产论坛年会上，金地集团荣获中国地产金砖奖“2014年度最具投资价值地产上市公司”；同月，在《每日经济新闻》举办的2014年中国价值地产年会上，金地集团荣获“2014年度价值地产企业”、“2014年度最具价值地产上市公司”等奖项；11月，金地集团获得第五届（2014年度）深圳地产资信10强称号；12月，金地集团在在《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等权威机构联合主办的2014年中国地产企业公民年会暨第四届“责任地产TOP100”中获得“中国责任地产TOP10”称号；同月，金地集团在第一财经报道主办的“中国房地产价值榜”颁奖典礼上获得“中国房地产价值榜---沪深A股Top20”称号。

在公司治理方面，2014年7月，在观点地产新媒体举办的2014年度博鳌房地产论坛年会上，金地集团凌克董事长荣获“2014年度卓越成就个人”荣誉称号；在由中房协、住建部住宅产业化促进中心和中国建设报联合主办的“2014?中国地产设计创新论坛”上，金地集团总裁黄俊灿荣获“中国房地产创新推动力人物”荣誉称号；同月，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”，董秘徐家俊连续五年获《新财富》“金牌董秘”称号。

在社会责任方面，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2014年度“中国责任地产TOP10”。

物业服务方面，2014年荣获“中国物业管理企业品牌价值10强全国第二名”和“中国物业服务领先品牌企业全国第二名”等殊荣，品牌价值20.26亿元同比增加37%；荣获“2014中国房地产500强首选物业管理公司全国第二名”，并且连续第四年蝉联中国物业服务质量TOP1。

2014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十一年，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。最新的盖洛普调查结果显示，2014年，金地物业总体客户满意度达93%，为历年来金地物业最高水平，超出一级品牌物业服务公司平均水平10个百分点。

董事会关于公司未来发展的讨论与分析

行业竞争格局和发展趋势

2015年是中国深化改革的关键年，同时海外大多数国家经济增长乏力，使得中国2015年经济增长面临较大的下行压力。在稳增长和抗通缩的诉求之下，预期2015年的货币政策相对宽松，有利于降低房地产开发企业的开发成本和客户的购房成本，促进房地产市场持续回暖。虽然行业迎来回暖转机，但在行业内部不断调整中，行业生态已发生改变，在整个市场供求相对平衡，部分城市供过于求的状态下，预计2015年行业将保持一个较为平稳运行的态势。

目前，房地产行业规模增速下滑，企业竞争加剧，行业集中度提升，在成本上行和房价下行双重挤压下，行业利润率在逐步下降。除了继续坚持做大规模和提升产品竞争力之外，房地产开发企业还需持续探索新的发展路径和商业竞争模式，成本管控、金融运作、互联网方式、服务创新等将成为房企的核心竞争力。

公司发展战略

公司2015年将进一步推动做强做大城市，通过有效的激励、核心员工跟投等机制，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，提高区域和集团整体周转效率，实现销售规模和利润总额双增长。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，通过深化投资考核与激励、跟投机制，进一步提升项目投资质量和经营效率。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，除了坚持以刚需产品为主外，适当把握一线及重点二线城市的改善型项目机会。

第二，提升项目经营管控能力，完善营销职能和体系建设，积极推动创新营销

1）运营管控方面，根据做强做大城市的经营导向，将对项目的前期评审有序下放，进一步加快项目前期运营效率；同时强化开工管理，对适销对路的产品加快开发进度，而对存量较大的产品类型审慎开工。强化对全周期资源尤其是库存总量的控制，坚持新上市项目以市场化原则定价及确保“销售去化率”优先原则；同时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）坚持以“规模增长、加快周转”为宗旨，完善营销职能在总部、区域、项目三级管理体系的建设，为营销的系统化、标准化夯实基础。推动区域建立和完善市场研究职能，准确聚焦土地、市场和产品，提升一线把握市场的能力和前期定位工作质量。积极应对市场变化，加强市场分析，采取合理定价，加快去化库存。积极倡导营销创新，加强自销团队建设，将重视经营结果的销售文化打造成金地的核心竞争力之一

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、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

财政部自2014年1月26日起陆续发布八项新会计准则，其中修订五项：《企业会计准则第2号-长期股权投资》、《企业会计准则第9号-职工薪酬》、《企业会计准则第30号-财务报表列报》、《企业会计准则第33号-合并财务报表》，新增三项：《企业会计准则第39号-公允价值计量》、《企业会计准则第40号-合营安排》、《企业会计准则第41号-在其它主体中权益的披露》，要求自2014年7月1日起在所有执行企业准则的企业范围内施行。2014年6月20日，财政部修订了《企业会计准则第37号-金融工具列报》，要求执行企业会计准则的企业在2014年度及以后期间的财务报告中按照该准则要求对金融工具进行列报。2014年7月23日，财政部发布了《财政部关于修改<企业会计准则—基本准则>的决定》，要求所有执行企业会计准则的企业自公布之日起施行。

根据财政部的规定，公司自2014年7月1日起执行上述各项新会计准则。按照新发布的相关会计准则结合具体情况修订公司原有的会计政策和会计制度，对相关会计政策进行变更。

此次会计政策变更依照财政部有关规定和要求进行，对公司财务状况、经营成果和现金流无重大影响。对2014年初合并报表项目调整如下：将长期股权投资中6,935,943.21元、其他非流动资产中1,650,000.00元重分类至可供出售金融资产；资产负债表新增其他权益工具项目，将资本公积中股份支付339,516,820.05元重分类至其他权益工具；资产负债表新增其他综合收益项目，将外币报表折算差额529,898,727.09元及资本公积中可供出售金融资产公允价值变动-3,655,830.00元重分类至其他综合收益收益。

4.2 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。

具体情况详见2014年度审计报告中的财务报告附注。

股票代码：600383　　股票简称：金地集团　　公告编号：2015-006

金地（集团）股份有限公司 第七届董事会第十八次会议决议公告

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2015年3月9日发出召开第七届董事会第十八次会议的通知，会议于2015年3月19日上午9:30以现场方式召开。会议由董事长凌克先生召集和主持，会议应到董事十四人，实到董事十四人，公司监事及部分高级管理人员列席了会议。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。会议审议通过了以下议案：

一、董事会以十四票同意、零票反对、零票弃权，通过了《2014年度总裁工作报告》。

二、董事会以十四票同意、零票反对、零票弃权，通过了《2014年度董事会工作报告》。

三、董事会以十四票同意、零票反对、零票弃权，通过了《关于会计政策变更的议案》。

公司于2014年7月1日开始采用财政部于2014年新颁布的《企业会计准则第39号—公允价值计量》、《企业会计准则第40号—合营安排》、《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》和经修订的《企业会计准则第2号—长期股权投资》、《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第30号—财务报表列报》、《企业会计准则第33号—合并财务报表》，同时在2014年度财务报表中开始采用财政部于2014年修订的《企业会计准则第37号—金融工具列报》。对于上述涉及会计政策变更的事项，此已采用追溯调整法调整了本财务报表的期初数或上年对比数，并重述了可比年度的财务报表。此次会计政策变更依照财政部有关规定和要求进行，对公司财务状况、经营成果和现金流无重大影响。

此次会计政策变更对2014年初合并报表项目调整如下：将长期股权投资中6,935,943.21元、其他非流动资产中1,650,000.00元重分类至可供出售金融资产；资产负债表新增其他权益工具项目，将资本公积中股份支付339,516,820.05元重分类至其他权益工具；资产负债表新增其他综合收益项目，将外币报表折算差额529,898,727.09元及资本公积中可供出售金融资产公允价值变动-3,655,830.00元重分类至其他综合收益。

特此公告。

金地（集团）股份有限公司董事会
2015年3月21日

股票代码：600383　　股票简称：金地集团　　公告编号：2015-009

金地（集团）股份有限公司 2014年度业绩网上说明会预告公告

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。

重要内容提示：

- 会议召开时间：2015年3月24日（星期二）下午16:00-17:00
- 会议召开方式：网络远程

一、说明会类型

公司将于2015年3月21日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》披露2014年年度报告及摘要。为方便广大投资者更全面深入的了解公司经营业绩和利润分配等情况，公司定于2015年3月24日举行“2014年度业绩网上说明会”。

二、说明会召开的时间、地点

业绩网上说明会将于 2015 年 3 月 24 日（星期二）下午 16:00—17:00 通过网络远程方式举行。

三、参加人员

网上业绩说明会的参会人员：公司管理层。

四、投资者参加方式

本次业绩说明会通过网络远程方式举行，投资者可登陆上证E互动平台 （http://sns.sseinfo.com/）参与本次说明会。

五、联系人及咨询办法 联 系 人：张晓瑜、唐燕

联系电话：0755-82039509

传　　真：0755-82039900

电子邮件：ir@gemdale.com

特此公告。

金地（集团）股份有限公司董事会
2015年3月21日

股票代码：600383　　股票简称：金地集团　　公告编号：2015-007

金地（集团）股份有限公司 第七届监事会第五次会议决议公告

本公司监事会及全体监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”）第七届监事会第五次会议于2015年3月19日在深圳总部召开。会议由监事会主席杨伟民先生召集和主持，会议应到监事五名，实到监事五名。会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《公司章程》的有关规定。监事会审议通过了如下议案：

一、监事会以五票赞成，零票反对，零票弃权，通过了《2014年度监事会工作报告》。

二、监事会以五票赞成，零票反对，零票弃权，通过了《公司2014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2014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、2014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、监事会以五票赞成，零票反对，零票弃权，通过了《公司2014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、监事会以五票赞成，零票反对，零票弃权，通过了《公司2014年年度报告》。

公司监事会对董事会编制的2014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2014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、2014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、监事会以五票赞成，零票反对，零票弃权，通过了《关于会计政策变更的议案》。

公司于2014年7月1日开始采用财政部于2014年新颁布的《企业会计准则第39号—公允价值计量》、《企业会计准则第40号—合营安排》、《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》和经修订的《企业会计准则第2号—长期股权投资》、《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第30号—财务报表列报》、《企业会计准则第33号—合并财务报表》，同时在2014年度财务报表中开始采用财政部于2014年修订的《企业会计准则第37号—金融工具列报》。对于上述涉及会计政策变更的事项，此已采用追溯调整法调整了本财务报表的期初数或上年对比数，并重述了可比年度的财务报表。此次会计政策变更依照财政部有关规定和要求进行，对公司财务状况、经营成果和现金流无重大影响。

此次会计政策变更对2014年初合并报表项目调整如下：将长期股权投资中6,935,943.21元、其他非流动资产中1,650,000.00元重分类至可供出售金融资产；资产负债表新增其他权益工具项目，将资本公积中股份支付339,516,820.05元重分类至其他权益工具；资产负债表新增其他综合收益项目，将外币报表折算差额529,898,727.09元及资本公积中可供出售金融资产公允价值变动-3,655,830.00元重分类至其他综合收益。

特此公告。

金地（集团）股份有限公司监事会
2015年3月21日

股票代码：600383　　股票简称：金地集团　　公告编号：2015-008

金地（集团）股份有限公司 关于修订《公司章程》的公告

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。

根据《上市公司章程指引》（2014年修订）、《上市公司股东大会规则》（2014年修订）及中国证券监督管理委员会2013年11月30日下发的《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》，结合公司的实际情况，经公司第七届董事会第十八次会议审议通过，同意对《公司章程》中部分条款进行修，并提交公司股东大会审议。

本次《公司章程》修订的具体内容如下：

原章程条款	拟修改为
第四十四条　本公司召开股东大会的地点为公司住所地或股东大会会议通知中指定的地点。 股东大会将设置会场，以现场会议形式召开。公司还提供网络方式为股东参加股东大会提供便利。股东通过上述方式参加股东大会的，视为出席。 公司为股东大会提供网络投票所涉及股东身份确认方式在本公司《股东大会议事规则》中规定。	第四十四条　公司召开股东大会的地点为公司住所地或股东大会会议通知中明确规定的地点。 公司应在保证股东大会合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，优先提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段，为股东参加股东大会提供便利。股东通过上述方式参加股东大会的，视为出席。 公司为股东大会提供网络投票所涉及股东身份确认方式在本公司《股东大会议事规则》中规定。
第七十八条 股东(包括股东代理人)以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。 公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。 董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以征集股东投票权。	第七十八条 股东(包括股东代理人)以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。 股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。 公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。 董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。
第一百四十四条 监事会行使下列职权： …… （七）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼； ……	第一百四十四条 监事会行使下列职权： …… （七）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼； ……
第一百七十五条　公司利润分配政策如下： （一）公司实行连续、稳定的利润分配政策，公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。 （二）公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，经公司股东大会审议决定，公司可进行中期利润分配。 （三）公司在满足下列条件时，可以分配现金股利：公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告。 （四）公司每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的8%，且未来三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于未来三年实现的年均可分配利润的30%，具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。 （五）在实施现金分红的同时，根据公司发展的需要，董事会也可以提出股票股利分配预案，并经股东大会审议通过后执行。 （六）公司利润分配预案由董事会结合公司的盈利水平、资金安排和股东回报期望等因素制订。预案形成中，公司应当通过电话、传真、邮件或投资者交流平台等方式与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求。独立董事应对利润分配预案是否符合本章程规定发表明确意见。 （七）如公司根据生产经营、投资规划和长期发展需要，确需调整或者变更利润分配政策的，有关调整利润分配政策的议案，独立董事应发表明确意见，经公司董事会审议后提交股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。同时，公司应当提供网络投票方式，以充分听取中小股东的意见和诉求。 （八）公司董事会办公室将于每年底就历年利润分配方案及实施情况做统计，提交公司董事会做当年利润分配方案的参考数据，公司将在每年年度报告或半年度报告中公告近年利润分配方案及实施情况。 （九）年度利润分配预案经董事会审议通过后将详细对外进行披露，便于投资者进行投资决策和对议案进行研究审核。 （十）年度股东大会审议关于利润分配方案前，公司将在交易所网站上详细披露有关议案的内容，方便广大股东审议和投票。股东大会审议结果将即时对外披露。 （十一）年度利润分配实施具体方案将根据交易所和登记公司的安排及时对外公告，并在规定时间内完成实施。	第一百五十五条　公司利润分配政策如下： （一）公司董事会根据既定的利润分配政策和股东回报规划，结合公司发展战略、盈利情况、资金需求等情况拟订利润分配预案，经公司董事会审议通过后提交公司股东大会审议决定。独立董事应对分配预案发表独立意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。此类利润分配预案应由出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权的过半数通过。 若公司当年盈利且符合实施现金分红条件，但董事会未提出现金利润分配预案的，董事会应做详细的情况说明，包括未提出现金利润分配的原因，未用于现金利润分配的资金留存公司的用途和使用计划，独立董事对此应出具专项说明和意见，此类利润分配预案应由出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权的三分之二以上通过。 （二）股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。 （三）监事会应对董事会和管理层执行公司利润分配方案、股东回报规划的情况和决策程序进行监督。 （四）公司应严格按照有关规定在定期报告中披露利润分配方案和现金分红政策执行情况；对现金分红政策进行调整和变更的，还应详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明。 （五）利润分配政策调整，如因外部经营环境或者公司自身经营状况发生较大变化而需要调整公司利润分配政策，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。“外部经营环境或者自身经营状况的较大变化”是指以下情形之一： 1、国家制定的法律法规及行业政策发生重大变化，非因公司自身原因导致公司经营亏损； 2、出现地震、台风、水灾、战争等不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力因素，对公司生产经营造成重大不利影响导致公司经营亏损； 3、公司法定公积金弥补以前年度亏损后，公司当年实现净利润仍不足以弥补以前年度亏损； 4、中国证监会和证券交易所规定的其他事项。 公司董事会在利润分配政策的调整过程中，应当充分考虑独立董事、监事会和公众投资者的意见。董事会在审议调整利润分配政策时，须经全体董事过半数表决同意，且经公司二分之一以上独立董事表决同意；监事会在审议利润分配政策调整时，须经全体监事过半数表决同意。 利润分配政策调整应分别经董事会和监事会审议通过后方能提交股东大会审议。公司应以股东权益保护为出发点，在股东大会提案中详细论证和说明原因。股东大会在审议利润分配政策调整时，须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上表决同意。 （六）公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。 （七）利润分配原则：公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，实行持续、稳定的利润分配政策，但公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。公司具备现金分红条件的，应当优先采用现金方式进行利润分配。 （八）公司实施现金分红应当同时满足以下条件：1、公司该年度或半年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所剩余的税后利润）为正值