金地（集团）股份有限公司

公司代码：600383　　公司简称：金地集团

2015 年度报告摘要

一 重要提示

1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。

1.2 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。

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 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。

1.5 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
电话	0755-82039509	0755-82039509
传真	0755-82039900	0755-82039900
电子信箱	ir@gemdale.com	ir@gemdale.com

1.6　2015 年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为 3,200,350,433.51 元，按公司现有总股本 4,500,849,372 股为基数，每 10 股派发现金股利 4.20 元（含税）。不进行资本公积金转增股本。

二 报告期主要业务或产品简介

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、西北、东北、东南 7 大区域的全国化布局，精耕全国 27 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”、“朱来”等七大住宅产品系列。2015 年，公司实现销售金额 617 亿元人民币，销售面积 446 万平方米，同比分别增长 26%和 15%。

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，金地商置作为为金地集团旗下独立运作的商业地产投资、开发及运营管理业务平台，未来将培育城市综合体开发与运营管理的核心业务模式，努力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，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，旗下管理着多支人民币房地产基金。稳盛投资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，未来将进一步加强资金募集能力，在此基础上持续提升管理规模，扩大在房地产基金业界的影响力。

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，目前管理面积已超过 5,000 万平方米。同时，金地物业积极布局全服务产业链，在楼宇智能化、电梯、园林绿化、不动产运营、房屋配套升级、公寓管理、养老服务、社区金融、家政、社区商业等全服务产业链已开始布局。

目前，房地产业依然是国民经济的支柱产业之一，但同时，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，近年来国家根据市场环境的变化，不断适时调整房地产产业政策。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。2015 年，央行针对宏观经济运行情况，继续实施稳健的货币政策，同时更加注重松紧适度，适时适度预调微调。在房地产行业领域，进一步完善个人住房信贷政策，支持居民自住和改善型住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，对房地产的信贷支持有所加强，促进了销售市场的回暖。但是，房地产市场在不同城市之间分化显著，一二线城市回暖明显，量价齐升，而三四线城市则因人口流出、库存压力较大等因素的影响，市场依旧疲弱。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元　币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年增减(%)	2013年
总资产	139,346,146,137.68	124,667,406,137.16	11.77	123,926,332,991.27
营业收入	32,762,073,465.40	45,636,377,981.63	-28.21	34,835,841,295.08
归属于上市公司股东的净利润	3,200,350,433.51	3,997,451,139.05	-19.94	3,608,834,967.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,668,799,286.52	3,479,366,588.01	-52.04	2,163,472,954.61
归属于上市公司股东的净资产	33,598,725,712.43	31,484,307,901.87	6.72	29,114,331,819.25
经营活动产生的现金流量净额	8,394,257,554.33	-951,362,861.62		-1,561,146,743.80
期末总股本	4,499,609,872.00	4,491,463,472.00	0.18	4,417,508,572
基本每股收益(元/股)	0.71	0.89	-20.22	0.81
稀释每股收益(元/股)	0.71	0.89	-20.22	0.81
加权平均净资产收益率(%)	9.86	13.23	减少 3.37 个百分点	13.11

四 2015 年分季度的主要财务指标

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	3,656,534,557.05	4,430,984,496.96	7,582,759,948.58	17,091,794,462.81
归属于上市公司股东的净利润	78,518,531.17	442,254,229.94	311,860,490.70	2,367,717,181.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	66,683,647.61	346,773,668.15	314,765,068.70	940,576,902.06
经营活动产生的现金流量净额	-2,560,500,511.96	6,791,335.64	4,048,553,459.11	6,899,413,271.54

五 股本及股东情况

5.1 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)							81,054
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)							77,644
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	21.77	0	无	0	其他
安邦人寿保险股份有限公司-稳健型投资组合	24,046,106	657,111,536	14.60	0	无	0	其他
深圳市福田投资发展公司	0	351,777,629	7.82	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	5.89	0	无	0	其他
天安财产保险股份有限公司-保赢 1 号	100,732,846	206,807,229	4.60	0	无	0	其他
北京悦海阳光资产管理有限公司	202,689,844	202,689,844	4.50	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	4.39	0	无	0	其他
华夏人寿保险股份有限公司-万能保险产品	-6,400,809	170,597,719	3.79	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	3.78	0	无	0	其他
北京硅谷兴业投资有限公司	133,132,781	133,132,781	2.96	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；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。						

六 管理层讨论与分析

2015 年，世界经济整体疲弱态势依旧，复苏乏力，全球金融市场动荡加剧。国内经济结构转型困难导致中国宏观经济低位运行，固定资产投资继续下滑、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。在这样的经济环境下，房地产行业总体略显颓势，商品房新开工面积增速、开发投资增速、商品房成交面积增速等各项总体指标均进一步下降，但不同城市分化现象极为明显，总体表现为一线城市和热点二线城市市场量价齐升，而大部分二线城市以及三四线城市价格仍然保持低位，甚至延续下降，商品住宅的库存量在不同城市间的分布也极为不平衡。

在“稳增长”和“去库存”政策框架下，2015 年政策面对于房地产市场的支持力度不断加大：一方面，地方政府陆续出台有关公积金贷款、契税减免等救市细则；另一方面，央行不断降息降准释放流动性，降低购房贷款首付比例激发了住宅需求的释放。在一系列去库存、稳增长政策激励下，房地产行业整体市场成交明显复苏。

从房地产行业开发经营指标来看，全国房地产开发投资增速降至 1%，新开工面积增速为-22%。分城市等级来看，一线城市房地产开发投资增速为 13%，保持相对稳定，二线城市开发投资增速为 1%，三四线城市为-2%；新开工面积一线城市增速为-6%，二线城市为-14%，三四线城市为-27%。开发经营指标增速下滑主要体现在三四线城市，行业资金加速向一线城市及热点二线城市集中。但由于三四线城市规模较大，所以行业整体开发经营情况呈现颓势。

从市场成交量来看，2015 年全国商品房成交 12.8 亿平方米，同比上升 21.90%。在 2014 年二线城市放开限购等政策影响下，2015 年初的市场成交延续了 2014 年四季度开始的上升趋势，总体表现为一二三四线城市成交量全面回升。其中成交上升最快的为一线城市，其 2015 年商品住宅成交面积同比平均上升 49%，二三线城市平均成交面积上升也在 30%左右，尤其是大量区域中心型二线城市商品住宅的成交面积达到甚至超过历史峰值，行业整体市场成交明显复苏。

从供求关系来看，2014 年 4 季度以来商品住宅需求的集中释放导致短期供求关系的改善，尤其是北上广深一线城市以及苏州、南京、合肥等热点二线城市需求的过快释放造成短期供求关系极度不平衡，商品住宅库存量快速下降；但与此同时，东北、西北等大部分二三线城市虽然成交有回升，但由于历史库存量较大，2015 年仍然处于供过于求的市场状态。不同城市的市场受供求关系影响表现分化。

从成交价格来看，由于销售回升导致库存水平不断下降，供求关系趋于改善，促使住宅成交价格回升明显，从商品住宅价格同比变化情况来看，2015 年全年基本保持上行态势。但由于不同城市间库存水平的差异以及人口、经济等基本面的差异，导致在成交量回升的同时价格表现差异较大，市场成交价格冷热不均，整体来看，一线城市和重点二线城市房价涨幅较大，而大量三四线城市的房价则保持平稳甚至略有下降。

土地市场方面，分化同样比较明显。住宅土地成交面积全面下降，但一线及热点二线城市住宅销售的回升以及库存下降导致供求关系的不断改善使得开发商预期上升，资金集中涌入土地市场，推动了地价的快速上涨，而大部分供求关系未得改善的二三线城市土地价格保持相对稳定。

目前，中国经济发展进入结构调整和动力转换的关键时期，趋势性、阶段性、周期性矛盾相互叠加，经济下行压力不断加大，这也必然影响房地产业的发展。随着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。在此环境下，机遇与挑战并存，除了继续坚持提升产品竞争力和盈利能力之外，房地产开发企业还需持续探索新的发展路径和商业模式，成本管控、金融运作、互联网方式、服务创新等将成为未来房企新的的利润增长点和战略支撑。

报告期内主要经营情况

报告期内，公司提出“做强城市、深耕发展”的经营导向，优化激励制度，推动城市深耕，强化营销体系建设，贯彻评审机制，保障运营营销工作顺利推进和公司销售规模稳定增长。2015 年实现销售金额 617 亿元人民币，销售面积 446 万平方米，同比分别增长 26%和 15%。公司实现营业收入 327.62 亿元，归属于母公司净利润 32.00 亿元，同比分别下降 28.21%和 19.94%，营业收入及归属于母公司净利润下降主要由于结算面积减少所致。报告期内，房地产项目结算面积 265.66 万平方米，同比下降 23.53%；结算收入 305.30 亿元，同比下降 30.36%。房地产业务毛利率为 27.79%，较上年同期减少 0.74 个百分点。

报告期内，公司在投融资、专业体系深化、能力提升、制度保障、创新研究等各方面，均取得了不少成绩：

住宅业务方面，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。2015 年，公司各区域项目销售势头良好，其中，华南区域公司在 2015 销售额实现突破性增长，全年签约 120.4 亿，成为集团首个实现销售额破百亿的区域；华北和华东区域公司也顺利完成全年百亿销售目标，实现回款额和利润额的提升。从具体项目来看，上海自在城单项目销售金额超过 33 亿元，南京湖城艺境、深圳天悦湾、北京中央世家、武汉自在城等项目年度销售金额超过 20 亿元，合计有 13 个项目的销售金额超过 10 亿元。南京浅山艺境、上海天地云墅等项目首次开盘几近售罄，青岛悦峰、天津艺城华府等项目开盘认购套数均超过 300 套甚至 400 套，青岛悦峰项目开盘认购金额超过 9 亿。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，公司在东莞的占有率接近 5%，在东莞、武汉、沈阳、大连等城市市场排名位列前五。

投资拿地方面，公司加强了市场研究工作，合理把握了投资节奏。公司强化市场监控制度，根据政策和市场变化及时调整投资策略，2015 年项目投资决策基本做到了既有前瞻性，又保持住了理性、避免追高。全年共获取了 33 宗土地，总投资额 297 亿元，权益投资额 113 亿元，为公司新增了 447 万平米的土地储备，同比增长 56%，为近年来总投资额最高和获取项目数量最多的一年。同时，公司坚持了合理布局，深耕一线城市及强二线城市，一线城市的总投资额占比 39%，二线城市的总投资额占比 51%，三线城市的总投资额占比仅 10%，而三线城市中大部分位于东莞，且投资项目主要在临深片区。

融资方面，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、穆迪维持给予公司的长期信用评级，分别为 BB、Ba1。报告期内，公司完成 75 亿中期票据及 30 亿公司债的发行，联合资信评估有限公司给予本公司的主体信用级别为 AAA，中期票据的信用级别为 AAA，联合信用评级有限公司给予本公司的主体信用等级为 AAA 级，债券的信用等级为 AAA 级。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 393 亿元，债务融资加权平均成本为 5.32%，资产负债率为 65.83%，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 58.30%。公司净负债率为 51.00%。

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%。通过积极销售、合理投资，年内公司实现经营性现金流净额人民币 83.94 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，公司持有货币资金人民币 150.01 亿元。公司持续通过扩大项目合作、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。

产品研发方面，公司积极运用互联网思维，在年初特别推出 HOME+产品创新行动，旨在用互联网及创新思维指导产品创新研发及推广应用，以提升产品竞争力。公司全新推出“朱来”和“风华”两种创新产品系列，分别代表创意和文化两种生活方式，风华系列已在杭州、宁波、南京等地项目应用，将于 2016 年陆续推向市场；同时，公司推出五心精装家、360°景观健康家、Life 智能家创新产品。“五心精装家”从人性化细节考量，提供高品质的精装套餐设计；“360°景观健康家”打造多元化活动场景，提升社区健康生活环境；“Life 智能家”充分利用互联网技术，提供从家居到社区一系列的智慧便利服务。在户型方面，公司研发出极公寓和优品宅两大类创新产品。极公寓为城市青年人群打造面积紧凑而功能全面的小户型产品，而优品宅为改善型客户提供空间更舒适、性能更优异的高品质住宅。上述创新产品均在项目中应用并实践，将陆续面市。

成本控制方面，公司在报告期内进一步对成本管理制度进行了全面的梳理和规范，并对区域进行培训考核，完成了对各大区域的成本巡检，确保了成本管理体系的有效落地和规范执行。公司着重强化成本目标管理，完成《集团限额和城市成本地图管理制度》的发布及梳理更新，各在建项目动态成本不同程度地有所下降，新获取项目严格执行城市限额标准，成本竞争力有所提升。公司完善和规范了招标采购三级体系，全面推行公开招标，实现项目施工过程中变更签证的月清季结率显著提高。

工程管理方面，公司积极响应国家对建筑节能减排的号召和要求，在 2015 年度加强了精装修、工业化和铝模等新工艺方面的推动力度。其中，2015 年度在建工业化项目达到 7 个，在建铝模项目 5 个，预计 2016 年度都将有大幅度增加。报告期内，公司深入开展各专业精装能力培训及业务指导，开展区域精装试点项目巡检，增设精装化率考核。公司项目精装化率在 2014 年的基础上提升了 13 个百分点。报告期内，公司强化工程策划联合评审及工程后评估，编写了《金地集团工程实战攻略》，组织项目工程巡检及相关检验，提升在建项目工程质量进度管理水平，对各区域在建项目一级进度节点的落实情况进行跟踪和预警，提升了全集团的一级节点达成率。

金地商置在 2015 年合约销售总额超 112 亿元，开业运营项目租金收入与利润大幅增长，年度租金增长 21%，客户满意度达行业领先水平，建立了良好的客户口碑。在资本市场方面，2015 年成功实现 2 次股权融资，总金额达 31.48 亿港元，为业务扩张提供了资金渠道。2015 年全年获取 16 个新项目，包括住宅、商业及产业地产等诸多物业类型，新增土地储备 214 万平方米。截至 2015 年 12 月 31 日，商置成功布局全国 12 个城市，在建项目达 34 个，总开发面积超 400 万平方米。同时，商置开启了与上海启客集团的合作，新增商业管理项目近 1,000 万平方米，极大地提高了商置在商业管理和运营等方面的经验和实力。

稳盛投资在 2015 年完成 8 个项目投资，新增人民币基金投资规模 56 亿元。2015 年，稳盛投资加强了在合作模式、交易结构、优先股产品设计上的业务创新，实现了基金、金地集团和项目合作方的三方共赢。同时，稳盛投资的资金募集能力明显提升。报告期内，公司分别与平安银行、江苏银行和恒丰银行建立战略合作关系并实现合作项目落地。此外，公司所管理的基金还得到兴业银行等机构的投资，体现资本市场对稳盛投资管理能力的高度认可。未来，稳盛投资将继续努力为房地产企业提供开发过程中需要的金融解决方案，进一步加强资金募集能力，在此基础上持续提升管理规模，扩大在房地产基金业界的影响力。

物业管理方面，2015 年，金地物业组建了市场拓展团队，自下半年开始通过收购物管公司及住宅、商业单项目承接，管理面积扩大了四分之一，合作方不乏中海油、联想等大型企业，全年新承接项目 38 个，分布在 18 个城市。截至 2015 年末，金地物业的外拓项目管理面积已提升至总管理面积的 30%，总管理面积突破 5,000 万平方米，覆盖 36 座城市。报告期内，金地物业围绕客户需求，大力推行智慧社区、智慧车场等信息化项目，并围绕“享系列”互联网平台，提升客户服务响应速度。5 月，金地物业“享家”微信端服务号正式上线，至年末已累积用户 25 万人，线上开辟“服务体验师”活动通道，倾听业主心声，所收集到的 9,000 余条反馈信息经过分析，用于改进服务标准化文件。12 月，享家及享当家 APP 正式面世并导入社区开展试点，实现业主需求快速响应，改变物业服务传统工作模式。报告期内，金地物业积极布局全服务产业链，在楼宇智能化、电梯、园林绿化、不动产运营、房屋配套升级、公寓管理、养老服务、社区金融、家政、社区商业等全服务产业链上布局效果初显。金地楼宇成功收购安承电梯公司、不动产运营推出“优房优派”品牌、养老服务推出“半径颐养”品牌、荣尚荟公寓成功接管台湾诚品落户大陆的首个项目。未来，金地物业将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，同时完善社区全服务产业链，实现各项业务高效发展。

国际化方面，公司的国际化工作扎实推进，积极拓展。旧金山的 500 Pine St.及 350 Bush St.项目工程有效推进，对外租赁工作取得良好进展。目前公司新获取了位于洛杉矶、波士顿和旧金山的三个项目。报告期内，美国公司顺利完成内部组织架构的搭建、权责审批流程及人员招聘工作。未来，金地美国公司将继续加强团队建设，保障项目各项工作的有序开展。

2015 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，2015 年 3 月，在观点地产新媒体发布的“2014 年度中国房地产卓越 100 榜”中，金地集团获评为“2014 年度中国房地产上市企业 30 强”的荣誉奖项；5 月，在中国房地产上市公司研究成果发布会上，金地集团获得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共同组成的“中国房地产 TOP10 研究组”评选出的“2015 沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10”第 5 名，“2015 沪深上市房地产公司财务稳健性 TOP10”第 7 名，“2015 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”第 7 名的荣誉；6 月，金地集团连续第十二年获《经济观察报》评选的“监筹地产”大奖；11 月，金地集团获得第六届“2015 年度)深圳地产资信 10 强称号；同月，《时代周报》发布了“2015 中国地产百强榜，金地集团荣获“2015 年中国房企产品创新大奖”；12 月，金地集团在《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“2015 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。

在公司治理和社会责任方面，公司及公司高管获得系列荣誉：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“责任地产”评选上，金地集团凌克董事长荣获“中国责任地产年度领军人物”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“2015?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；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”，董秘徐家俊连续六年获《新财富》“金牌董秘”称号。2015 年 8 月，上交所完成沪市上市公司 2014 年度信息披露工作评价，金地集团在 2014 年度信息披露工作评价结果为 A。2016 年 1 月，深圳证监局发布《关于对 2015 年度积极推动公司规范自律的深圳上市公司董事会秘书和证券事务工作人员予以表彰的决定》，对深圳的 43 位表现突出的董秘予以表彰，徐家俊先生在受到表彰的董事会秘书之列。2015 年 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 2015 年度“中国责任地产 TOP10”。

物业服务方面，2015 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 28.04 亿元同比增加 27.7%；荣获“2015 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。金地物业还获得“人本中国 2014 最佳创新奖”、首度入选中国最佳雇主深圳 TOP10。

2015 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十二年，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，2015 年，金地物业总体客户满意度达 94%，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。

公司关于公司未来发展的讨论与分析

2016 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 2016 年经济增长面临较大的压力。在稳增长和抗通缩的诉求之下，预期 2016 年的货币政策会继续保持相对宽松，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，但行业生态已发生改变，在宏观经济存在下行压力、2015 年需求集中释放与商品住宅去库存后供求关系改善、2015 年部分城市价格涨幅较高后政府表态稳定价格预期等多重因素的影响下，行业总体市场形势较大程度的取决于政府对于行业的态度及调控政策的力度和执行情况，市场形势存在较大的不确定性。在目前不同城市间市场分化的背景下，预期 2016 年的政策也将会出现分化，对市场过热的城市进行抑制，对库存较大的城市继续进行刺激，销售市场将会保持一个相对平稳的运行态势。

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，行业利润率在逐步下降。除了继续坚持提升产品竞争力和盈利能力之外，房地产开发企业还需持续探索新的发展路径和商业模式，在立足住宅开发主业的前提下，公司须紧跟客户需求，在房地产开发的前中后端积极尝试新业务，并将继续推进国际化等新业务的落地，持续培育战略创新领域业务。

未来，公司需要固本培元，创新突破，提升经营能力。

投资方面，公司须加强宏观大势判断能力，开展创新投资和智慧投资，目前市场分化较为明显，一方面公司会重点关注市场容量大、饱和度相对低、未来发展有潜力的区域和城市；另一方面，对于市场相对较弱的区域和城市，则更多地选择板块结构性和产品结构性的机会。公司会在总体保持谨慎的原则下，寻找城市分化的结构性机会以及土地供应放大后产生的阶段性投资窗口期之间寻找合适的项目。

运营和营销方面，公司将完善营销系统建设，提升整体营销力，着重加强营销费用管理

1）运营管控方面，公司将进一步做好经营工作、提升经营质量，以便在日益精细化的市场条件下仍然具有竞争力。公司将按“城市标准工期”严格要求，提高开发效率，在节点管理上加强工程进度与证照的关联，防控风险。销售策略上，公司将加强对各地市场的认识，分城市确定销售策略，及时把控和应对市场变化，对于滞重库存，则要利用时机加快去化。

2）营销系统建设方面，公司将建立统一平台，及时总结与分享，提升整体营销力，着重加强营销费用的管理，通过集团内部单项费用对标、工作事项精细化、预算管理、营销奖罚方案等措施降低营销费率，同时，积极利用互联网手段及思维，使用新的营销推广渠道，多思考，多尝试。

在其他方面，公司也将继续努力提升经营能力：战略方面，继续推进国际化等新业务的落地，持续培育战略创新领域业务；产品方面，推动设计质量管理提升，并重点加强面向改善客户的产品创新；工程方面，加强标准化管理，提升进度管理水平，利用新技术促进精装修质量提升；客服方面，完善客户服务体系，提升移动验房及缺陷纠改系统应用，提高客户满意度；人力资源方面，强化城市深耕，推动员工能力模型落地，培养人才梯队

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 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。

本年度合并财务报表范围包括 298 家子公司，主要子公司的详细情况参见附注（七）。本年度合并财务报表范围变化主要为新设子公司，详细情况参见附注（六）。

金地（集团）股份有限公司

2016 年 4 月 21 日

股票代码：600383　　股票简称：金地集团　　公告编号：2016-015

金地（集团）股份有限公司 第七届董事会第三十七次会议决议公告

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 2016 年 4 月 11 日发出召开第七届董事会第三十七次会议的通知，会议于 2016 年 4 月 21 日上午 9:00 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《2015 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《2015 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《2015 年度财务报告》。

四、董事会以十四票同意、零票反对、零票弃权，通过了《关于 2015 年度利润分配方案的议案》。

2015 年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为 3,200,350,433.51 元，母公司报表净利润 1,969,501,901.49 元。

按照有关法规及公司章程、制度的规定，公司拟向股东大会提交 2015 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 196,950,190.15 元；

2、按公司现有总股本 4,500,849,372 股为基数，每 10 股派发现金股利 4.20 元（含税）；

3、本年度公司不进行资本公积金转增股本。

2015 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 59.07%，符合相关规定。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、董事会以十四票同意、零票反对、零票弃权，通过了《关于德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）从事本年度公司审计工作的总结报告》。

六、董事会以十四票同意、零票反对、零票弃权，通过了《关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2016 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 2016 年度会计报表的审计师，审计报酬为人民币 468 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、董事会以十四票同意、零票反对、零票弃权，通过了《公司 2015 年度内部控制评价报告》。

八、董事会以十四票同意、零票反对、零票弃权，通过了《公司 2015 年度社会责任报告》。

九、董事会以十四票同意、零票反对、零票弃权，通过了《公司 2015 年年度报告》。

十、董事会以十四票同意、零票反对、零票弃权，通过了《关于确定 2016 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 2016 年公司权益内的基本土地投资总额度为 160 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计入土地投资总额统一调配；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、董事会以十四票同意、零票反对、零票弃权，通过了《关于公司 2016 年度对外担保额度的议案》

根据 2016 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 2015 年度股东大会作出决议之日起，至 2017 年召开 2016 年度股东大会止。

上述第三、七、八、九项议案内容详见同日上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

上述第二、三、四、六、九、十一项议案将提交 2015 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

2016 年 4 月 23 日

附件一：独立董事关于 2015 年度利润分配方案的独立意见

作为公司独立董事，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（2015 年-2017 年）股东回报规划》等有关规定，结合 2015 年年报审计会计师出具的公司《2015 年审计报告》，就金地集团第七届董事会第三十七次会议审议之 2015 年度利润分配事项发表独立意见如下：

公司董事会提出的 2015 年度利润分配预案，符合《公司章程》及《未来三年（2015 年-2017 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 2015 年度利润分配方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审议。

独立董事：王志乐、夏新平、靳庆军、贝多广、张立民

2016 年 4 月 21 日

股票代码：600383　　股票简称：金地集团　　公告编号：2016-016

金地（集团）股份有限公司 第七届监事会第十一次会议决议公告

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”）第七届监事会第十一次会议于 2016 年 4 月 21 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，其中监事翁明君女士因公务未能亲自出席会议，委托监事长杨伟民先生出席会议并行使表决权，其他四名监事均亲自出席会议。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《2015 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 2015 年度内部控制评价报告》。

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 2015 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、2015 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 2015 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