

公司代码：600383

公司简称：金地集团

**金地（集团）股份有限公司****2015 年半年度报告摘要****一 重要提示**

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

## 1.2 公司简介

公司证券简况			
证券种类	证券上市交易所	证券简称	证券代码
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
中期票据	银行间市场清算所股份有限公司	15金地MTN001	101554024

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情况**

## 2.1 公司主要财务数据

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	132,644,210,530.79	124,667,406,137.16	6.40
归属于上市公司股东的净资产	31,491,788,507.14	31,484,307,901.87	0.02
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-2,553,709,176.32	-4,437,819,991.80	不适用
营业收入	8,087,519,054.01	9,083,871,342.25	-10.97
归属于上市公司股东的净利润	520,772,761.11	157,980,745.80	229.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	413,457,315.76	103,566,217.45	299.22
加权平均净资产收益率(%)	1.64	0.54	增加1.10个百分点
基本每股收益(元/股)	0.12	0.04	200.00
稀释每股收益(元/股)	0.12	0.04	200.00

## 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

截止报告期末股东总数（户）				70,999		
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	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
富德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
深圳市福田区投资发展公司	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
天安财产保险股份有限公司—保赢 1 号	其他	4.66	209,280,061	0	无	0
富德生命人寿保险股份有限公司—万能 G	其他	4.4	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
富德生命人寿保险股份有限公司—分红	其他	3.78	169,889,373	0	无	0
中信期货有限公司—李凤江	其他	1.42	63,572,088	0	无	0
中信期货有限公司—曹全海	其他	1.39	62,535,163	0	无	0
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；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。</p> <p>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>					

## 2.3 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

截至 2015 年 6 月 30 日，公司第一大股东富德生命人寿保险股份有限公司通过其持有的“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”三个账户，持有本公司 1,346,989,808 股普通股，持股比例 29.99%。2015 年 7 月 23 日，公司因股票期权行权新增股份数 8,146,400 股，总股本变更为 4,499,609,872 股，公司第一大股东富德生命人寿保险股份有限公司持股比例为 29.94%。

富德生命人寿保险股份有限公司目前在本公司董事会 14 位董事席位中仅占一席，不是公司的控股股东和实际控制人。富德生命人寿通过其派出的董事行使其股东权力，公司与其在业务、人员、资产、组织机构、财务等方面均严格分开，保证独立运营管理。

### 三 管理层讨论与分析

#### 房地产行业运营环境的变化

2015 年上半年，在政策面利好和信贷宽松因素的推动下，房地产市场成交量延续了 2014 年第四季度持续改善的态势。2015 年 1-6 月全国商品房累积销售面积为 50,263 万平方米，同比上升 3.9 个百分点；1-6 月全国商品房累积销售金额为 34,259 亿元，同比上升 10 个百分点。其中，住宅销售面积同比上升 4.5 个百分点，住宅销售金额同比上升 12.9 个百分点。价格方面，受需求回暖和成交量回升的影响，6 月份全国 100 个城市（新建）住宅平均价格环比上涨 0.56%，同比下跌 2.70%，跌幅缩小 1.03 个百分点。

房地产开发投资和新开工情况没有明显好转。2015 年 1-6 月全国房地产开发投资同比增长 4.6%，较去年同期下降 9.5 个百分点，其中住宅投资增长 2.8%，增速回落 0.1 个百分点。投资数据继续下行探底，主要原因在于土地市场的持续低迷。1-6 月，房地产开发企业土地购置面积同比下降 33.8%，降幅继续扩大；房地产开发企业房屋新开工面积同比下降 15.8%，降幅收窄 0.2 个百分点，其中住宅新开工面积同比下降 17.3%，降幅收窄 0.3 个百分点。新开工情况虽有小幅改善，但仍然维持在低位。大多数城市受销售回升的拉动，库存去化周期有所回落，但绝对库存仍在高位，因此各大房企的土地投资和新开工相对谨慎，市场形势仍以去库存为主。

不同城市房地产市场间的分化加剧。2015 年上半年，市场成交量全面反弹，其中一线城市表现最为强劲，带动销售价格上扬。6 月价格指数同比上升 3.10%，进入量价齐升阶段。二线城市间差异显著，部分发达二线城市房地产市场反弹迅速。分区域来看，东、中、西部地区商品房销售面积同比增长分别为 5.9%、1.3%、3.1%，东部经济发达城市销售情况强于中西部，而中西部城市强于北方城市。

#### 公司的经营情况

2015 年上半年，公司实现销售面积 172.4 万平方米，销售金额 212.3 亿元，分别较上年同期增长 31.3%和 25.0%。2015 年前七月，公司实现销售面积 205.0 万平方米，销售金额 268.9 亿元，分别较上年同期增长 34.5%和 37.3%。

报告期内，公司实现营业收入 80.88 亿元，同比下降 10.97%；归属于母公司净利润 5.21 亿元，同比上升 229.64%。利润上升主要得益于本期结转的项目毛利率上升，及伴随联营合营项目进入结转期，投资收益大幅增加。报告期内，房地产项目结算面积 71.68 万平方米，同比上升 12.94%；结算收入 71.31 亿元，同比下降 14.49%。

报告期内，公司的房地产业务毛利率为 26.26%，较上年同期增加 4.91 个百分点；净利润率 7.31%，较上年同期上升 5.57 个百分点。本期毛利率和净利润率均出现上升，主要由于结转项目结构差异，以及合营联营项目结转利润所致。

公司积极并谨慎地拓展新项目，适时补充了适销对路的可售资源。截止报告期末，公司新获取土地储备可售面积约 248 万平方米，权益可售面积约 109 万平方米，同比分别增长 91%和 17%；

上半年完成总投资额 140 亿元，权益投资额 57.5 亿元，同比分别增长 119% 和 15%。

2015 年初，公司计划全年新开工面积 459 万平方米，计划竣工面积 439 万平方米。现公司修订后的全年新开工计划为 550 万平方米，竣工面积 472 万平方米，同比分别增长 20% 和 8%。2015 年上半年公司实际完成新开工面积约 228 万平方米，完成修订后全年新开工计划的 41%。

公司一直保持良好的财务状况。报告期末，公司持有货币资金 179 亿元，现金储备充足；公司长期负债占全部有息负债的比重为 55%，债务期限结构合理。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、中期票据等。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、穆迪维持给予公司的长期信用评级，分别为 BB、Ba1。2015 年 4 月 28 日，公司完成第一期 30 亿元中期票据的发行，发行期限为 3 年，发行利率为 4.9%；2015 年 8 月 5 日，公司完成第二期 25 亿元中期票据的发行，发行期限为 5 年，发行利率为 4.6%。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。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 437.07 亿元，债务融资加权平均成本为 5.9%。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。

公司进一步对成本管理制度进行了全面的梳理和规范，确保了成本管理体系的有效落地和规范执行。通过不断优化，各在建项目动态成本显著下降，新获取项目严格执行城市限额标准，成本竞争力显著提升。公司进一步完善和规范了集团和区域战略采购三级体系，同时推行了更加开放的招标模式，战略采购工作取得一定突破。

在工程管理方面，公司优化了项目评估体系，加大了对渗漏裂缝的扣分力度；加强了集团战略采购供应商的履约评价、年中约谈、现场管理流程；持续推进工业化和铝膜在公司的应用；公司通过以上三个方面促进了工程质量的持续提升，为集团精装修战略的落地打下了坚实基础。

公司产品研发工作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。在生活方式方面，公司全新推出“未来”和“风华”两种分别代表不同生活方式的创新产品；在专业方面，公司推出五心精装家、360°景观健康家、Life 智能家创新产品，分别满足客户对精装修、景观和智能家居的需求；在户型方面，公司推出极公寓和优品宅两大类户型创新产品。

稳盛投资新增人民币基金投资规模 25.6 亿元，初步探索出股权并购、小股操盘以及优先股投资模式，已有项目落地。同时，稳盛投资增强了资金募集能力。上半年，稳盛投资所管理的基金得到平安银行、兴业银行和安徽省投资集团等机构的投资，且公司分别与江苏银行和恒丰银行建立战略合作关系，体现资本市场对稳盛投资管理能力的高度认可，将助力稳盛投资提升投资能力和经营业绩。

金地商置可供销售物业持续增加，合约销售总额达 41.7 亿元；运营项目租金收入及利润均有增长。截至 2015 年 6 月 30 日，金地商置土地储备突破 450 万平方米，在全国已布局 11 个城市。资本市场方面，金地商置通过发行新股筹资净额人民币 24.9 亿元，为扩展业务提供了所需资金，

并改善了金地商置整体财务状况。报告期内，金地商置开展了公司权责流程优化工作，为进一步扩大规模、提升能力奠定了坚实基础。

物业管理集团信息化建设、社区 O2O 业务有序开展，助力物业服务品质提升及多元化发展。2015 年上半年，物业管理集团连续第五年荣获中国物业服务质量全国第一名，获得“人本中国 2014 最佳创新奖”。“享”系列互联网平台产品陆续上线，面向业主服务以及全员培训的产品落地实施，并获得物业百强“互联网+应用创新领先大奖”。报告期内，物业管理集团在围绕“规模化+生态圈”的发展战略指导下，房屋配套升级等创新增值业务的发展方向明确，业务逐渐夯实。

### 公司对下半年经营环境的预测及经营思路

上半年房地产销售回暖明显，但行业中长期供应压力仍在，且城市分化加剧。宏观经济面临不少困难和挑战，调结构、转方式、促创新任务仍然艰巨，房地产行业亦面临下行风险。我们预测下半年货币政策、财政政策仍会保持宽松，房地产行业政策仍以市场化为基调。下半年我们会紧抓市场量价上升的机会，因城施策地促进销售和提升利润。

下半年公司将着力在以下方面推动销售：

(1) 积极把握市场时机，除加快推出适销对路的产品外，对现有在售项目，依据库存时间、产品面积段等进行分类并制定有针对性的销售策略，刚需和首改类产品在加快出货同时，适度提升利润；再改、高端类产品进一步提升产品性价比，同时拓宽客户资源加快去化；对库存时间较长的产品借助市场窗口期，通过灵活的营销及价格策略加快去化，减少资源占用；提升总可售资源的去化率，保持合理的存销比。

(2) 确保新项目按计划入市。对年内计划新入市项目，一方面确保项目按计划节点入市，同时制定精准有效的营销及开盘方案，提高开盘销售率，推动销售目标达成。

## 四 涉及财务报告的相关事项

4.1 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。

本期合并财务报表范围详细情况参见附注（九）。本期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（八）。