



金地（集团）股份有限公司

（600383）

2014 年半年度报告

重要提示

- 1、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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。
- 2、公司董事十四人，均亲自出席会议。
- 3、公司半年度财务报告未经审计。
- 4、公司董事长凌克先生、总裁黄俊灿先生、财务负责人韦传军先生声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 5、前瞻性陈述的风险声明：
本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。
- 6、公司不存在控股股东及其关联方非经营性占用公司资金的情形。
- 7、公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

目录

一、释义	4
二、公司简介	4
三、会计数据和财务指标摘要	5
四、董事会报告	5
五、重要事项	21
六、股份变动及股东情况	25
七、董事、监事和高级管理人员情况	26
八、财务会计报告（未经审计）	28
九、备查文件目录	28

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、金地集团、集团	指	金地（集团）股份有限公司
金地商置	指	金地商置集团有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

二、公司简介

（一）公司信息

公司的中文名称	金地（集团）股份有限公司
公司的中文名称简称	金地集团
公司的外文名称	Gemdale Corporation
公司的外文名称缩写	Gemdale
公司的法定代表人	凌克

（二）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
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

（三）基本情况简介

公司注册地址	深圳市福田区福强路金地商业大楼
公司注册地址的邮政编码	518048
公司办公地址	深圳市福田区福强路金地商业大楼
公司办公地址的邮政编码	518048
公司网址	www.gemdale.com
电子信箱	ir@gemdale.com

（四）信息披露及备置地点情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会秘书处

（五）公司证券简况

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

(六) 公司报告期内的注册变更情况

注册登记日期	2014 年 6 月 12 日
注册登记地点	深圳市
企业法人营业执照注册号	440301103379518
税务登记号码	深税登字 440300192181634 号
组织机构代码	19218163-4
报告期内注册变更情况查询索引	深圳市市场监督管理局网站

三、会计数据和财务指标摘要

(一) 公司主要会计数据和财务指标

1、主要会计数据

单位:元 币种:人民币

主要会计数据	本报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
营业收入	9,083,871,342.25	8,794,931,787.69	8,794,931,787.69	3.29
归属于上市公司股东的净利润	157,980,745.80	315,394,461.45	303,827,764.85	-49.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	103,566,217.45	287,942,660.06	276,375,963.46	-64.03
经营活动产生的现金流量净额	-4,437,819,991.80	-7,863,184,548.36	-7,863,184,548.36	不适用
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	28,429,079,181.55	29,114,331,819.25		-2.35
总资产	134,734,475,117.33	123,926,332,991.27		8.72

2、主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
基本每股收益(元/股)	0.04	0.07	0.07	-42.86
稀释每股收益(元/股)	0.04	0.07	0.07	-42.86
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.02	0.06	0.06	-66.67
加权平均净资产收益率(%)	0.54	1.20	1.29	减少 0.66 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.36	1.10	1.17	减少 0.74 个百分点

(二) 非经常性损益项目和金额:

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-70,651.27
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	18,922,875.54

补助除外	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,675,710.25
股权出售取得的投资收益	38,162,596.51
其他投资收益	25,360,337.12
少数股东权益影响额	-1,200,057.39
所得税影响额	-18,084,861.91
合计	54,414,528.35

(三) 采用公允价值计量的项目：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	10,038,112,000.00	10,153,888,506.12	115,776,506.12	-
可供出售金融资产	179,135,670.00	167,948,235.00	-11,187,435.00	-
合计	10,217,247,670.00	10,321,836,741.12	104,589,071.12	-

四、董事会报告**(一) 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析****1、报告期内房地产行业运营环境的变化**

2014 年上半年，房地产市场出现了明显的调整。上半年全国商品房销售面积同比下降 6.0%，销售金额同比下降 6.7%，其中，住宅销售面积同比下降 7.8%，住宅销售金额同比下降 9.2%。需求不足带动了房价的下调，70 个大中城市新建住宅房价指数 2014 年以来呈现出来逐步回落的态势。企业库存不断攀升，销售回款不畅，行业进入去库存的阶段。

具体来看，房地产市场开年遇冷，量价齐跌。3 月，在市场推盘量加大等因素的带动下，市场需求有所释放，但随着信贷持续收紧，商品房成交量同比大幅下降。房企推盘打折促销，购房者观望情绪加重，市场预期悲观，部分重点城市价格下行。5 月以来，部分城市不同程度地放松调控政策，但对市场的影响有限，成交量继续下降。

土地市场方面，全国土地市场热度逐渐消散，企业的投资决策更趋谨慎。从 40 个大中城市土地成交数据来看，土地成交金额和溢价率下行，不断出现地块流拍和底价成交的现象。

2、报告期内公司的经营情况

2014 年上半年，公司销售面积 131 万平方米，销售金额 170 亿元，分别较上年同期下降 13% 和 14%。公司实现营业收入 90.84 亿元，净利润 1.58 亿元，同比分别上升 3.29% 和下降 49.91%；房地产项目结算面积 63.47 万平方米，结算收入 83.40 亿元，同比分别上升 3.61% 和 1.29%。截至报告期末，公司已销售未结算资源进一步增加，已销售尚未结算签约面积约 427 万平方米，已销售尚未结算签约金额约 546 亿元。

报告期内，公司的房地产业务结算毛利率为 21.35%，较上年同期下降 5.81 个百分点；净利润率 1.74%，较上年同期下降 1.95 个百分点。毛利率和净利润率的下降，主要是由于公司前期降价促销产品及其他低毛利产品持续进入结转期。管理及营销费占销售金额的比重为 5.2%，比去年同期增加 1.3

个百分点。管理及营销费用占销售金额比重增加，主要是由于受行业整体市场下行影响。公司将持续关注并做好费用及成本控制工作。

公司谨慎拓展新项目，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 130 万平方米，权益可售面积约 93 万平方米。

公司修订后的全年新开工计划为 636 万平方米，竣工面积 414 万平方米。上半年公司实际完成新开工面积约 290 万平方米，与期初计划无重大差异。

公司保持了良好的财务状况。期末，公司持有货币资金 173.1 亿元，为一年内到期借款的 1.04 倍；债务结构进一步改善，长期借款占全部有息负债比重的 60%。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。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 419.82 亿元，债务融资加权平均成本为 6.46%。公司继续扩大项目合作，拓宽融资渠道。良好的债务和资金状况确保了公司经营的安全稳定。

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。公司以城市为基础，全面开展成本对标工作，从多个维度寻找差异，以对标成果为基础，开展新建和在建项目成本优化工作。战略采购工作取得一定突破。公司对区域战略采购进行了系统性梳理，进一步完善和规范三级采购体系；集体战略采购新增了三项部品，对于“提效率、降成本、保质量”有了更进一步的保证。

针对已经建立的各种制度和规范，公司将工程季度巡检与第三方项目评估相结合，从技术交底、图纸管理、样板执行、变更签证、合同执行等十项关键管理行为入手，确保了工程管理制度的顺利落地。同时，通过对区域公司季度考核和年终评奖规则的完善，提高了供应商管理的规范性，加强了工程策划和进度管理的执行力度，促进了工业化在集团的快速发展，为公司战略的有效落地提供了坚实的技术保障。

公司从价值提升及成本管理两个维度不断深化细化持续提升产品管理能力。公司新研发了 Home+ 户型产品，在空间精细化设计及精装套餐标准研发上创新突破，为客户带来高附加值体验。同时，各大产品系列不断研发高性价比的新材料、新品，以持续保持产品系列的活力和竞争优势。

稳盛投资着力提升项目和资金拓展能力，梳理优化拓展战略及激励体系，开展目标城市和目标机构的深耕；积极探索新的投资模式，尝试拓宽投资范围；进一步完善运营管理流程。报告期内，稳盛投资新增投资人民币 34 亿元；发起设立了第一支人民币不定项基金，并完成对种子项目的投资。

报告期内，金地商置实现合约销售额 38.9 亿元。截止 2014 年 6 月 30 日，商置共拥有土地储备约 400 万平方米，为提升未来几年的销售规模和盈利能力奠定坚实基础。报告期内，金地商置在杭州取得一幅商业用地，进一步扩充了商业地产储备。

3、公司各项目开发成果

1) 新获取项目情况

截止报告期末，公司共获取 10 个项目、总可售面积约 130 万平方米，完成总投资额约 64 亿元。报告期末，公司土地储备达到 2600 万平方米，其中，公司权益土地储备 1800 万平方米。

序号	地块名称	权益	占地面积 (平方米)	可售面积 (平方米)	总地价 (万元)	权益面积 (平方米)	权益地价 (万元)
1	北京顺义 19 街区项目	100%	84,666	149,398	216,000	149,398	216,000
2	苏州宝带路项目	100%	26,331	46,820	43,500	46,820	43,500
3	金华市金东区广润西地块 (金华艺境)	50%	79,094	172,255	49,828	86,128	24,914
4	珠海斗门三一香海湾花园	50%	133,333	263,234	70,740	131,617	35,370
5	沈阳九溪公馆项目	100%	6,909	6,922	1,306	6,922	1,306
6	东莞凤岗项目	50%	35,128	88,204	63,730	44,102	31,865
7	杭州金渡北路项目	72%	25,139	120,555	30,198	87,041	21,803
8	沈阳市宝马西项目	100%	104,376	259,591	60,016	259,591	60,016
9	南京浦口区华山路西项目	100%	44,513	79,218	40,500	79,218	40,500
10	杭州古墩路北项目	33%	56,286	120,555	68,209	39,783	22,509
	合计		595,774	1,306,751	644,027	930,619	497,783

注：（1）以上项目可能因引进合作方共同开发等原因导致公司在项目中所占的权益比例发生变化。（2）以上项目可售面积根据政府最新规划审批结果得出，规划尤其是分期规划的调整会导致该数据在项目的整个生命周期内出现变化。

2) 2014 年上半年主要开发房地产项目一览表

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 上半年新开工面积	2014 上半年竣工面积	2014 上半年签约面积	单方平均售价(元)	累计签约面积	2014 上半年结算面积	累计结算面积
1	深圳天悦湾	宝安区	在建	100%	506,176	91,198	369,890	237,625	102,773		10,711	27,045	53,774	8,720	46,382
2	深圳名峰	龙岗区	在建	100%	173,400	39,316	159,470	115,617		115,617	17,893	18,079	96,573	1,154	2,063
3	深圳朗悦	坪山新区	在建	100%	77,900	29,515	112,217	90,368			27,348	12,551	55,495	-	-
4	深圳威新三期	南山区	在建	72%	447,279	50,953	344,525	253,813	-	-	-	-	-	-	-
5	东莞博登湖	塘厦镇	在建	51%	194,300	179,862	380,420	319,560			1,939	22,206	302,710	1,012	276,569
6	东莞湖山大境	黄江镇	在建	100%	433,780	248,234	425,061	362,089	12,690	-	14,884	12,330	126,616	5,973	64,199
7	东莞世纪广场	塘厦镇	在建	100%	130,617	49,322	158,953	130,556	130,556				-	-	-
8	东莞时代广场	虎门镇	在建	100%	105,150	44,056	129,282	95,064	95,064				-	-	-
9	东莞艺城南	道滘镇	在建	80%	317,855	231,046	417,755	350,876	138,050				-	-	-
10	广州荔湖城	增城区	在建	80%	1,398,600	2,472,217	3,664,850	2,313,504	103,000	-	43,884	10,403	723,611	7,804	556,713
11	珠海动力港	香洲区	在建	100%	125,663	747,892	750,000	712,483	-	-	31,893	9,349	377,269	7,088	322,104
12	珠海扑满花园	金湾区	在建	100%	177,674	264,920	315,126	263,910	-	-	16,626	11,131	32,007	-	-
13	珠海三一斗门项目	斗门区	在建	50%	211,506	133,333	324,001	263,234	103,430	-			-	-	-
14	佛山珑悦	南海区	在建	65%	261,164	49,102	242,599	186,260	-	-	4,889	10,653	4,889	-	-
15	佛山荔湾悦城	南海区	在建	100%	322,651	65,085	299,817	212,027	80,000	-			-	-	-
16	佛山天玺	顺德区	竣工	100%	151,016	43,265	169,350	129,839	-	-	1,440	23,025	74,493	8,852	66,431
17	昆明悦天下	西山区	在建	70%	523,267	116,510	720,030	517,234	214,586				-	-	-
18	烟台澜悦	高新区	在建	51%	113,370	66,311	206,502	142,741	-	-	3,161	8,574	56,024	4,843	46,778
19	烟台格林世界	莱山区	在建	85%	344,492	455,779	847,180	488,340	113,811	-	15,504	7,589	72,636	-	-
20	北京朗悦	房山区	在建	100%	400,577	190,257	374,057	271,342	14,719	29,569	15,112	24,649	253,457	28,948	128,358
21	北京格林格林	通州区	在建	60%	178,336	72,421	198,987	160,066	-	-	1,083	23,209	157,826	-	-
22	北京西山艺境	门头沟区	在建	36%	787,226	293,976	454,813	352,018	133,328	-	68,425	20,632	85,351	-	-
23	北京格林云墅	大兴区	在建	50%	231,156	89,714	170,104	131,966	68,120	-	60,751	21,645	60,751	-	-
24	天津国际广场	河东区	在建	100%	578,500	169,006	515,615	354,864	-	-	9,418	24,526	291,248	15,230	285,957
25	天津长湖湾	静海县	在建	70%	411,968	666,110	519,406	459,826	64,333	-	14,312	9,577	51,508	-	-

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 上半年新开工面积	2014 上半年竣工面积	2014 上半年签约面积	单方平均售价(元)	累计签约面积	2014 上半年结算面积	累计结算面积
26	天津艺境	津南区	在建	36%	210,294	142,770	290,816	286,047	-	-	52,295	9,373	128,239	-	-
27	上海天境	青浦区	在建	100%	823,476	210,228	352,794	207,678	-	-	3,619	24,240	35,182	3,213	26,764
28	上海艺华年	浦东区	在建	100%	531,332	177,900	349,527	218,570	-	-	11,828	26,066	96,368	24,667	70,165
29	上海松江艺境	松江区	在建	50%	140,097	64,993	127,378	96,921	-	-	37,665	19,620	59,610	-	-
30	上海自在城	松江区	在建	40%	648,610	446,483	979,994	726,987	135,474	-	47,632	19,158	156,474	-	-
31	常州天际	新北区	在建	100%	187,322	69,789	191,695	157,652	-	-	1,098	10,388	4,613	-	805
32	常州格林郡	新北区	在建	100%	201,754	102,515	294,719	233,087	48,528	-	20,974	6,356	51,535	-	-
33	南京明悦	栖霞区	在建	100%	183,813	81,104	253,411	192,204	-	90,220	61	26,186	185,285	26,399	89,370
34	南京自在城	雨花台区	在建	100%	812,500	468,049	1,193,204	1,030,242	8,980	90,328	20,062	14,368	979,523	86,571	748,782
35	南京湖城艺境	栖霞区	在建	51%	527,003	142,508	472,728	365,858	53,187	-	31,698	16,796	36,587	-	-
36	扬州艺境	开发区	在建	100%	152,455	132,731	267,982	208,000	22,342	105,724	18,672	7,732	132,480	86,219	86,219
37	扬州酩悦	邗江区	在建	65%	283,121	160,071	439,161	345,898	-	-	18,249	8,702	38,177	-	-
38	苏州宝带路	吴中区	在建	100%	79,761	26,331	54,262	46,820	46,820	-	-	-	-	-	-
39	武汉艺境	高新区	在建	100%	239,498	156,413	428,495	323,457	-	-	33,766	8,204	235,533	7,036	125,306
40	武汉圣爱米伦	洪山区	在建	70%	177,942	199,186	396,715	280,638	-	24,801	14,028	10,460	273,583	24,638	204,797
41	武汉澜菲溪岸	汉阳区	在建	100%	438,456	306,551	706,250	575,733	45,165	-	41,709	8,639	220,013	4,075	132,358
42	武汉名郡	江岸区	竣工	100%	127,214	14,794	90,087	71,768	-	-	11,453	21,748	52,486	41,504	47,475
43	武汉格林东郡	高新区	在建	51%	284,498	104,703	467,554	382,698	96,589	-	41,746	9,802	74,359	-	-
44	武汉自在城	洪山区	在建	50%	793,942	230,193	1,184,113	952,338	127,540	-	27,309	9,308	27,309	-	-
45	长沙三千府	望城区	在建	70%	448,092	788,976	1,070,112	936,531	-	40,878	33,252	4,644	137,321	33,097	61,411
46	西安湖城大境	雁塔区	在建	70%	1,091,755	628,799	1,685,885	1,220,909	-	-	45,038	13,204	829,045	32,162	594,654
47	西安翔悦天下	高新区	在建	39%	180,348	66,053	315,046	259,892	-	-	29,842	7,840	73,779	-	-
48	西安艺华年	高新区	在建	72%	522,095	227,333	834,839	676,514	-	-	5,421	8,265	11,065	-	-
49	西安西沔公元	高新区	在建	100%	2,192,691	561,223	2,739,040	2,145,123	-	-	34,933	8,895	222,298	-	-
50	沈阳滨河国际	浑南区	在建	100%	850,600	599,153	1,645,639	1,357,249	193,699	-	43,586	8,173	1,042,562	25,983	944,494
51	沈阳名京	铁西区	竣工	100%	325,627	192,206	540,464	418,562	-	-	2,112	17,104	405,483	7,585	401,367
52	沈阳铂悦	大东区	在建	51%	343,099	198,206	577,589	448,279	58,898	-	44,361	9,081	288,356	4,301	170,260

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 上半年新开工面积	2014 上半年竣工面积	2014 上半年签约面积	单方平均售价(元)	累计签约面积	2014 上半年结算面积	累计结算面积
53	沈阳左岸	浑南区	在建	39%	106,697	61,361	207,067	183,451	16,795		25,983	6,175	84,194	-	-
54	沈阳锦城	浑南区	在建	67%	309,042	173,278	509,302	429,117	32,289		23,326	8,527	49,083	5,865	9,758
55	沈阳艺境	浑南区	在建	72%	365,751	310,286	652,794	523,437	60,829		21,118	7,748	46,051	3,464	5,140
56	沈阳悦峰	皇姑区	在建	72%	183,913	79,200	225,842	196,919	60,115				-	-	-
57	沈阳九溪公馆	浑南区	在建	100%	10,000	6,909	6,922	6,922						-	-
58	大连云锦	中山区	在建	70%	96,900	9,800	77,970	63,098			2,796	17,968	41,859	60	8,305
59	大连艺境	甘井子区	在建	40%	346,805	294,813	562,945	455,816	65,298		32,723	8,883	239,183	49,490	193,322
60	大连檀溪	甘井子区	在建	72%	209,022	152,600	296,526	234,937	190,021				-	-	-
61	杭州自在城 24#25#	西湖区	在建	49%	676,000	230,366	566,779	408,922	-	-	4,386	23,551	369,442	1,062	242,903
62	杭州天逸	萧山区	在建	60%	727,790	123,464	407,498	305,340	-	112,378	9,791	24,857	174,167	-	-
63	杭州申花里	拱墅区	在建	51%	115,546	29,603	89,534	60,348	-	-	7,076	20,678	7,076	-	-
64	杭州格林格林	江干区	在建	51%	118,349	52,701	162,967	119,438	-	-	20,773	11,052	20,773	-	-
65	杭州萧山蓝爵	萧山区	在建	50%	133,004	30,382	142,372	100,041	100,041	-	-	-	-	-	-
66	绍兴自在城	绍兴县	在建	51%	748,974	450,840	1,409,742	1,115,858	-	-	64,645	9,459	467,189	15,402	205,984
67	绍兴迪荡项目	越城区	在建	51%	108,537	56,872	138,403	100,932	101,279	-	-	-	-	-	-
68	慈溪鸿悦	慈溪市	竣工	100%	286,300	80,070	212,131	154,887	-	154,887	6,210	13,323	91,995	46,022	46,022
69	慈溪兰悦	慈溪市	在建	50%	155,092	86,794	209,783	152,976	66,614	-	-	-	-	-	-
70	金华格林春晓	婺城区	在建	90%	45,500	33,991	63,006	50,615	-	-	10,727	11,166	26,133	-	-
71	金华艺境	金东区	在建	50%	127,704	79,094	222,040	172,255	-	-	-	-	-	-	-
72	余姚澜悦	余姚市	在建	65%	109,913	58,259	142,361	103,310	-	-	14,173	14,972	79,993	-	-
73	宁波东御	高新区	竣工	100%	147,861	47,380	136,348	92,819	-	-	4,160	12,219	82,578	4,921	81,238
74	宁波新外滩一号	鄞州区	在建	36%	196,340	59,088	193,007	145,497	-	-	27,564	16,881	27,564	-	-

注：以上项目可售面积根据政府最新规划审批结果得出，规划尤其是分期规划的调整会导致该数据在项目的整个生命周期内出现变化。

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	252,725.28	97	239,034,678.72	162.63	2.90%
金地工业区物业	45,599.74	36,778.50	83	7,533,366.52	40.96	2.50%
合计	354,879.91	289,503.78		246,568,045.24		

4、公司对下半年经营环境的预测及经营思路

“去库存”仍将是下半年市场主基调。我们预期下半年信贷政策将加大对刚需和改善型需求的支持，政府将积极引导市场预期，更多城市将调整限购政策。同时，部分过度加杠杆的中小企业可能在今年遭遇比较严重的偿付危机，这为财务稳健的一线企业带来较好的并购机会。此外，如果土地市场持续低迷，可能出现一些合适的投资机会。

下半年公司将着力在以下方面推动销售：

(1) 积极去化库存。顺应市场，贴近客户，通过灵活的营销策略及手段，更为有效的销售渠道，更有竞争力的价格策略，拓宽客户资源，进一步提升产品性价比，提高库存资源的整体销售率，控制合理的动态存销比。

(2) 动态审视和调度年度开工计划。加大对新开工的管控力度，综合考量现有可售资源及销售速度等因素，动态审视和调度各项目年度开工计划，加快差异化产品的上市，对库存较大的同质化产品的新开工计划进行审慎决策，必要时延缓开工。

(3) 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等，提高开盘销售率，推动销售目标达成。

5、公司主营业务分析

(1) 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数(已重述)	变动比例(%)
营业收入	9,083,871,342.25	8,794,931,787.69	3.29
营业成本	6,957,962,974.95	6,313,301,446.01	10.21
营业税金及附加	657,620,017.14	651,837,818.83	0.89
销售费用	403,250,520.70	381,240,036.57	5.77
管理费用	485,646,912.44	394,023,637.71	23.25
财务费用	156,512,040.04	152,230,450.28	2.81
资产减值损失	4,415,241.03	100,407,910.58	-95.60
投资收益	-6,827,683.84	8,932,857.65	-176.43
经营活动产生的现金流量净额	-4,437,819,991.80	-7,863,184,548.36	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-3,979,106,010.55	-421,974,479.71	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	8,024,926,800.39	5,406,645,929.29	48.43

(2) 收入

① 收入分析

报告期内，公司实现营业收入 90.84 亿元，同比增长 3.29%，其中房地产业务结转收入 83.40 亿元，同比增长 1.29%，主要是由于本期结算面积同比增长。

② 主要销售客户的情况

公司 2014 年 1-6 月前五名客户营业收入总额为人民币 10,585 万元，占全部营业收入的比例为 1.17%。

(3) 成本

① 成本分析表

分行业	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额(已重述)	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产开发	6,559,812,383.36	94.28	5,997,537,693.87	95.04	9.38
物业出租	982,575.55	0.01	1,150,276.45	0.02	-14.58
物业管理	378,879,706.20	5.45	292,051,113.12	4.63	29.73
其他	18,257,393.95	0.26	19,385,730.58	0.31	-5.82

说明：总成本系主营业务成本，主要是房地产业务成本。本期较上期变动主要是因为房地产结算规模增加。

② 主要供应商情况

公司 2014 年 1-6 月前五位供应商的采购金额约为 15,774 万元，占公司采购总额的比例为 16.65%。

(4) 费用

报告期内，公司发生销售费用 40,325 万元，同比增长 5.77%，主要是因为销售推广服务费增加；发生管理费用 48,565 万元，同比增长 23.25%，主要因为公司规模扩大；财务费用 15,651 万元，同比增长 2.81%，主要是因为利息费用增加。

(5) 现金流

科目	本期数	上年同期数(已重述)	变动金额	变动比例(%)	原因分析
经营活动产生的现金流量净额	-4,437,819,991.80	-7,863,184,548.36	3,425,364,556.56	不适用	减少支付往来款
投资活动产生的现金流量净额	-3,979,106,010.55	-421,974,479.71	-3,557,131,530.84	不适用	增加投资
筹资活动产生的现金流量净额	8,024,926,800.39	5,406,645,929.29	2,618,280,871.10	48.43	增加借款

6、行业、产品或地区经营情况分析

报告期内，公司房地产项目结算面积 63.47 万平方米，同比增长 3.61%；结算收入 83.40 亿元，同比增长 1.29%；房地产业务的毛利率为 21.35%，比上期减少 5.81 个百分点。

(1) 主营业务分行业情况表

单位：元 币种：人民币

分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上期增减(%)	营业成本比上期增减(%)	毛利率比上期增减(%)

房地产销售	8,340,306,216.44	6,559,812,383.36	21.35	1.29	9.38	减少 5.81 个百分点
-------	------------------	------------------	-------	------	------	--------------

① 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上期增减 (%)
华南	1,071,733,654.54	-15.97
华北	1,339,188,621.09	9.57
华东	2,651,502,545.38	149.93
华中	1,342,994,009.20	57.48
西北	506,104,324.70	3.02
东北	949,395,221.27	-40.35
东南	1,220,028,137.00	-46.86
合计	9,080,946,513.18	3.31

② 房地产销售业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

分地区	主营业务收入	比例(%)	主营业务毛利	比例(%)	结算面积(万平方米)	比例(%)
华南	775,735,292.82	9.30	210,670,797.79	11.83	4.13	6.51
华北	1,008,694,841.00	12.09	239,354,491.75	13.44	4.94	7.78
华东	2,574,229,723.92	30.86	376,324,512.34	21.14	23.53	37.07
华中	1,338,500,763.00	16.05	299,272,029.29	16.81	11.23	17.70
西北	506,104,324.70	6.07	250,858,628.53	14.09	3.25	5.12
东北	917,013,134.00	11.00	260,670,349.79	14.64	9.68	15.25
东南	1,220,028,137.00	14.63	143,343,023.59	8.05	6.71	10.57
合计	8,340,306,216.44	100.00	1,780,493,833.08	100.00	63.47	100.00

③ 报告期内各主要项目楼盘结算情况和销售如下表:

楼盘项目	结算面积(万平方米)	结算金额(万元)	销售面积(万平方米)	销售金额(万元)
东莞湖山大境	0.60	9,109	1.50	18,360
广州荔湖城	0.78	10,711	4.44	45,653
佛山天玺	0.89	16,034	0.19	2,775
珠海动力港	0.71	6,513	3.19	29,816
深圳天悦湾	0.87	23,522	1.07	28,967
深圳名峰	0.12	3,505	1.79	32,349
深圳朗悦	-	-	2.73	34,220
珠海扑满花园	-	-	1.66	18,506
北京朗悦	2.89	55,297	1.51	37,249
天津国际广场	1.52	40,231	0.94	23,099
天津艺境	-	-	5.23	49,017
北京西山艺境	-	-	6.84	141,177
北京格林云墅	-	-	6.08	131,499
南京自在城	8.66	78,218	2.01	29,774

扬州艺境	8.62	65,940	1.87	14,437
南京明悦	2.64	25,894	0.02	312
上海艺华年	2.47	61,024	1.18	30,811
上海自在城	-	-	4.77	91,396
上海松江艺境	-	-	3.77	73,899
南京仙林湖	-	-	3.17	53,238
萧山天逸金地城	-	-	0.98	26,563
慈溪鸿悦	4.60	92,769	0.62	8,896
绍兴自在城	1.54	20,828	5.28	55,531
余姚澜悦	-	-	1.42	28,866
杭州金地格林格林	-	-	2.08	22,959
宁波新外滩 1 号	-	-	2.76	46,531
武汉名郡	4.15	78,133	1.15	24,909
武汉圣爱米伦	2.46	21,533	1.40	14,673
武汉澜菲溪岸	0.41	3,766	4.17	36,031
武汉艺境	0.70	7,189	3.38	27,700
长沙三千府	3.31	20,499	3.33	15,441
武汉格林东郡	-	-	4.17	40,921
武汉自在城	-	-	2.73	25,419
西安湖城大境	3.22	49,715	4.50	59,470
西安雁翔路	-	-	2.98	23,394
沈阳滨河国际社区	2.60	23,578	4.36	35,623
沈阳铂悦	0.43	5,054	4.44	40,284
大连艺境	4.95	47,615	3.27	29,068
沈阳锦城	0.59	5,686	2.33	19,890

7、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，公司规模发展迅速，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，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。

公司坚持以“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，公司因产品创新和产品品质获得各类专业奖项，金地品牌赢得广泛市场认同。

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房地产市场投资的私募基金管理公司——稳盛投资。

金地商置作为集团商业地产平台，充分发挥境外上市平台的优势，加强投资和商业管理的能力建设，培育城市综合体开发与运营管理的核心业务模式，稳步发展、做大做强，逐步成为中国精致商业地产引领者。

展望未来，公司将持续打造、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”的愿景。

8、资产负债情况分析表

(1) 资产负债情况分析表

单位：人民币元

项目名称	本报告期末		上年度末		本期期末金额较上年度末变动比例(%)	情况说明
	金额	占总资产的比例(%)	金额	占总资产的比例(%)		
货币资金	17,312,293,709.87	12.85	18,609,949,221.67	15.02	-6.97	扩大规模、增加投入
预付款项	587,119,011.76	0.44	822,686,154.09	0.66	-28.63	预付地价款减少
其他应收款	9,950,900,887.59	7.39	10,126,599,754.86	8.17	-1.74	土地保证金，合作往来款减少
存货	82,344,212,200.64	61.12	76,638,115,688.85	61.84	7.45	开发规模增长
其他流动资产	9,082,249,506.72	6.74	3,826,338,997.84	3.09	137.36	缴纳税金增加
长期股权投资	3,877,286,522.19	2.88	2,480,403,376.47	2.00	56.32	股权合作规模增长
短期借款	4,976,367,381.55	3.69	2,736,310,901.31	2.21	81.86	新增借款
应付票据	106,456,261.57	0.08	314,972.18	0.00	33,698.62	使用汇票支付工程款增加
应付账款	7,678,804,721.36	5.70	10,081,654,234.82	8.14	-23.83	支付工程款及地价款
预收款项	36,669,862,629.33	27.22	30,276,042,182.49	24.43	21.12	预售房地产增加
应付职工薪酬	304,511,600.16	0.23	653,657,927.39	0.53	-53.41	发放薪酬
应交税费	276,673,509.27	0.21	665,260,082.00	0.54	-58.41	缴纳税款
一年内到期的非流动负债	11,518,638,003.60	8.55	9,092,725,435.75	7.34	26.68	长期借款转入
长期借款	19,903,259,113.05	14.77	16,963,097,519.64	13.69	17.33	新增借款
应付债券	5,477,701,456.30	4.07	6,483,515,823.00	5.23	-15.51	债券回购

(2) 报告期内公司主要资产计量属性变化说明

公司于 2013 年 12 月 1 日起对投资性房地产采用公允价值计量，根据会计政策变更对于财务报告追溯调整的要求，公司对上年同期财务报告进行了追溯调整，本报告上年同期财务数据均为调整后数据。

9、投资状况分析

(1) 持有其他上市公司股权情况

单位：人民币万元

证券代码	证券简称	占该公司股权比例(%)	期末账面值	会计核算科目	股份来源
00535.HK	金地商置	72.20	281,901.52	长期股权投资	收购
00207.HK	中粮置地控股	1.37	16,794.82	可供出售金融资产	公开交易市场购入
合计		/	298,696.34	/	/

(2) 买卖其他上市公司股份的情况

股份名称	期初股份数量(股)	报告期买入股份数量(股)	使用的资金数量(元)	报告期卖出股份数量(股)	期末股份数量(股)	产生的投资收益(元)
中粮置地控股	116,250,000	-	-	-	116,250,000	-

(3) 主要子公司分析

单位:元 币种:人民币

公司名称	主要产品或服务	持股比例 (%)	期末资产规模	本期营业收入	本期净利润
北京金地鸿运房地产开发有限公司	房地产开发	70.00	6,060,043,773.76	211,564,834.58	118,926,396.00
北京金地惠达房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	2,380,021,236.60	552,971,199.00	54,486,263.07
上海航金房地产发展有限公司	房地产开发	100.00	2,779,802,135.34	610,236,882.00	5,442,161.98
金地(集团)天津投资发展有限公司	房地产开发	100.00	1,628,785,867.68	402,606,089.00	34,392,618.74
沈阳金地长青房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	4,024,510,237.57	235,782,738.00	20,639,948.43
金地集团南京置业发展有限公司	房地产开发	100.00	2,837,125,034.94	782,175,371.00	65,209,985.29
金地集团南京金玖房地产有限公司	房地产开发	100.00	1,346,572,131.39	258,935,637.00	22,168,401.85
金地集团武汉房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	1,980,521,999.00	785,492,815.00	26,350,872.91
武汉光谷农业开发有限责任公司	房地产开发	75.00	1,034,001,678.71	215,325,923.00	54,739,895.98
武汉金地慧谷置业有限公司	房地产开发	100.00	1,426,419,882.79	71,887,864.00	5,352,784.83
西安金地置业投资有限公司	房地产开发	100.00	1,237,748,384.61	8,950,705.00	418,602,783.99
陕西金地佳和置业有限公司	房地产开发	70.00	5,229,163,343.35	497,153,619.70	101,125,011.47
大连天意房地产开发有限公司	房地产开发	71.00	1,455,140,921.25	476,149,113.00	56,652,257.08
慈溪金启房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	2,053,959,540.84	927,694,526.00	18,467,180.05
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	房地产开发	51.00	2,741,288,655.11	208,280,317.00	4,947,006.80

(4) 公司股权投资情况

报告期内，公司新增投资额 282,019.81 万元，主要由以下几项构成：

① 报告期内，公司主要新设子公司如下：

单位:人民币万元

被投资的公司名称	主要经营活动	币别	注册资本	公司期末实际出资额 (折合人民币万元)
金地（亚洲）投资有限公司	投资	美元	1,000	6,163.23
佛山市南海区金地房地产开发有限公司	房地产开发	人民币	1,000	1,000
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	房地产开发	人民币	2,000	2,000
佛山市金地新华投资有限公司	投资	人民币	70,000	45,150
绍兴泽重投资管理有限公司	投资	人民币	10	10
北京金地惠远房地产开发有限公司	房地产开发	人民币	10,000	10,000
深圳市专美国际投资发展有限公司	投资	人民币	60,760	60,760
嘉兴稳嘉壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	投资	人民币	60,000	10,481.79
合计				135,565.02

此外，公司还新设子公司或联合营企业 9 家，合计投资金额人民币 58,699.19 万元。

② 报告期内，公司收购了 1 家公司，支付收购价款人民币 5,098 万元。

③ 报告期内，公司对 4 家公司增资，合计人民币 82,657.60 万元。主要有对珠海竹胜园房地产有限公司增资人民币 22,341 万元，对武汉市地安君泰房地产开发有限公司增资人民币 49,190 万元。

(5) 委托理财情况

单位:万元 币种:人民币

受托人名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	资金来源是否为募集资金
中国银行深圳福田支行	银行理财	100,000.00	2014-6-25	2014-7-10	浮动收益	-	-	是	-	否	否
中国银行深圳福田支行	银行理财	50,000.00	2014-6-25	2014-7-30	浮动收益	-	-	是	-	否	否
中国银行深圳福田支行	银行理财	40,000.00	2014-6-30	2014-7-8	浮动收益	-	-	是	-	否	否
工商银行深圳红围支行	银行理财	100,000.00	2014-6-26	2014-7-31	浮动收益	-	-	是	-	否	否
渤海银行深圳分行	银行理财	20,000.00	2014-6-26	2014-7-28	浮动收益	-	-	是	-	否	否
交通银行深圳华侨城支行	银行理财	30,000.00	2014-6-26	T+0 赎回	浮动收益	-	-	是	-	否	否
合计	/	340,000.00	/	/	/	-	-	/	-	/	/

(6) 委托贷款

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	预期收益	投资盈亏
天津豪廷房地产开发有限公司	88,000	2 年	14%/年	项目建设资金	土地使用权抵押	否	否	否	否	否	13,278	3385
深圳市新城灿投资有限公司	10,500	1 年	6%/年	项目建设资金	股权质押	否	否	否	否	否	639	70
云南汉都房地产开发有限公司	200	24 个月	17%/年	项目建设资金	土地使用权抵押	否	否	否	否	否	68	-
济南清大华创置业有限公司	470	24 个月	17%/年	项目建设资金	土地使用权抵押	否	否	否	否	否	160	-
昆明建发房地产开发有限公司	100	18 个月	16%/年	项目建设资金	土地使用权抵押	否	否	否	否	否	24	-

10、修订后的下半年经营计划

报告期末，管理层对全年的新开工和竣工计划做了修订，修订后的全年新开工和竣工计划如下：

单位：平方米

序号	项目	位置	权益比例	可售面积	新开工面积	竣工面积
1	深圳天悦湾	宝安区	100%	237,625	156,350	
2	深圳名峰	龙岗区	100%	115,617		115,617
3	深圳朗悦	坪山新区	100%	90,368		90,368
4	深圳龙城中央	龙岗区	51%	382,697	276,108	

序号	项目	位置	权益比例	可售面积	新开工面积	竣工面积
5	深圳威新三期	南山区	100%	253,813	253,813	-
6	佛山天玺	顺德区	100%	129,839		
7	佛山珑悦	南海区	65%	186,260		
8	佛山荔湾悦城	南海区	100%	212,027	212,027	
9	东莞湖山大境	黄江镇	100%	362,089	12,691	31,633
10	东莞博登湖	塘厦镇	51%	319,560	16,764	20,727
11	东莞时代广场	虎门镇	100%	95,064	95,064	
12	东莞世纪广场	塘厦镇	100%	130,556	130,556	
13	东莞艺城南	道滘镇	80%	350,876	138,050	
14	东莞凤岗项目	凤岗镇	50%	88,204	88,204	
15	珠海动力港	香洲区	100%	712,483	31,461	
16	珠海扑满花园	金湾区	100%	263,910	187,800	76,110
17	珠海三一斗门项目	斗门区	50%	263,234	103,430	
18	广州荔湖城	增城区	80%	2,313,504	372,512	125,168
19	昆明悦天下	西山区	70%	517,234	214,586	
20	北京朗悦	房山区	100%	271,342	14,719	155,683
21	北京格林格林	通州区	60%	160,066	-	160,066
22	北京西山艺境	门头沟区	36%	352,018	133,328	-
23	北京格林云墅	大兴区	50%	131,966	68,120	38,224
24	北京顺义项目	顺义区	100%	149,398	106,970	-
25	天津国际广场	河东区	100%	354,864	16,751	
26	天津长湖湾	静海县	70%	459,826	64,333	41,389
27	天津艺境	津南区	36%	286,047	49,334	45,211
28	天津双港项目	津南区	100%	136,785	136,785	-
29	烟台澜悦	高新区	51%	142,741	-	21,672
30	烟台格林世界	莱山区	85%	488,340	113,811	34,449
31	上海天境	青浦区	100%	207,678		
32	上海艺华年	浦东区	100%	218,570		
33	上海松江艺境	松江区	50%	96,921		
34	上海自在城	松江区	40%	726,987	213,027	
35	南京自在城	雨花台区	100%	1,030,242	8,980	225,955
36	南京明悦	栖霞区	100%	192,204		121,996
37	南京湖城艺境	栖霞区	51%	365,858	116,200	
38	南京浦口项目	浦口区	100%	79,218	79,218	
39	扬州艺境	开发区	100%	208,000	22,342	136,336
40	扬州酩悦	邗江区	65%	345,898	34,742	
41	常州天际	新北区	100%	157,652		43,547
42	常州格林郡	新北区	100%	233,087	48,528	81,874
43	苏州宝带路	吴中区	100%	46,820	46,820	
44	杭州自在城 24#25#	西湖区	49%	408,922	-	154,810
45	杭州天逸	萧山区	60%	305,340	-	228,210
46	杭州申花里	拱墅区	51%	60,348	-	-
47	杭州格林格林	江干区	51%	119,438	-	-
48	杭州萧山蓝爵	萧山区	50%	100,041	100,041	-
49	杭州金渡北路项目	余杭区	72%	115,580	115,580	
50	绍兴自在城	绍兴县	51%	1,115,858	251,099	192,257

序号	项目	位置	权益比例	可售面积	新开工面积	竣工面积
51	绍兴迪荡项目	越城区	51%	100,932	101,279	-
52	慈溪鸿悦	慈溪市	100%	154,887	-	154,887
53	慈溪澜悦	慈溪市	50%	152,976	152,976	-
54	金华格林春晓	婺城区	90%	50,615	-	50,615
55	金华艺境	金东区	50%	172,255	84,384	-
56	余姚澜悦	余姚市	65%	103,310	-	103,310
57	宁波东御	高新区	100%	92,819	-	-
58	宁波新外滩一号	鄞州区	36%	145,497	-	-
59	武汉圣爱米伦	洪山区	70%	280,638		93,685
60	武汉澜菲溪岸	汉阳区	100%	575,733	72,130	27,202
61	武汉名郡	江岸区	100%	71,768	-	-
62	武汉艺境	高新区	100%	323,457	26,553	84,046
63	武汉格林东郡	高新区	51%	382,698	162,366	-
64	武汉自在城	洪山区	50%	952,338	282,743	-
65	长沙三千府	望城区	70%	936,531	117,785	94,043
66	郑州铂悦	管城区	51%	139,063	135,685	-
67	西安湖城大境	雁塔区	70%	1,220,909	45,910	362,748
68	西安西泮公元	高新区	100%	2,145,123	273,125	
69	西安翔悦天下	高新区	39%	259,892		126,487
70	西安艺华年	高新区	72%	676,514		
71	沈阳滨河国际	浑南区	100%	1,357,249	206,138	152,319
72	沈阳铂悦	大东区	51%	448,279	89,755	172,006
73	沈阳左岸	浑南区	39%	183,451	16,795	94,752
74	沈阳锦城	浑南区	67%	429,117	32,289	145,224
75	沈阳艺境	浑南区	72%	523,437	60,829	88,489
76	沈阳悦峰	皇姑区	72%	196,919	117,739	-
77	沈阳九溪公馆	浑南区	100%	6,922	-	4,558
78	沈阳宝马西项目	大东区	100%	259,591	98,900	-
79	大连云锦	中山区	70%	63,098	-	54,794
80	大连艺境	甘井子区	40%	455,816	65,298	141,899
81	大连檀溪	甘井子区	72%	234,937	190,021	47,538
	合计				6,362,844	4,139,904

注1：上述开工计划和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

- 1) 宏观经济以及房地产市场可能发生的变化；
- 2) 对项目审批要求进一步严格，使开发项目的证照办理速度滞后而影响开发节奏；
- 3) 涉及拆迁的项目拆迁进度可能对开发计划产生影响；
- 4) 其他不可预测的重大事项对项目工期产生的影响。

(二) 利润分配或资本公积金转增预案

1、报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

2014年5月29日召开的2013年度股东大会通过了公司2013年度分红派息方案。分红派息方案为：以公司股权登记日收市时总股本为基数，向全体股东每10股派现金人民币1.6元（含税）。公司已实施2013

年度利润分配方案，股权登记日为2014年7月1日，现金红利发放日为7月2日。实施公告发布于2014年6月26日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

近年来，公司在保证资金满足日常经营发展的前提下，积极按照章程规定向股东分配现金股利。最近三年累计现金分红金额占公司最近三年年均净利润的比例为41%。公司现金分红政策的制定和执行符合公司章程和股东大会决议的要求，在此过程中独立董事积极发挥监督义务，中小股东有充分表达意见的机会，未来公司仍将坚持持续稳定现金分红的政策。

2、公司中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本

五、重要事项

（一）重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项和媒体普遍质疑的事项。

（二）破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

（三）资产交易、企业合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

（四）公司股权激励情况及其影响

详见第七部分中的“董事和高级管理人员持有公司股票期权的情况”。

（五）重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易事项

(六) 重大合同及其履行情况

1、报告期内本公司未发生为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	22,750	2012-5-31	2012-5-31	2014-5-30	连带责任担保	是	否	-	是	是	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	5,250	2012-6-1	2012-6-1	2014-5-30	连带责任担保	是	否	-	是	是	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	50,000	2014-1-13	2014-1-13	2019-1-13	连带责任担保	否	否	-	是	是	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	72,500	2014-1-13	2014-1-13	2019-1-13	连带责任担保	否	否	-	是	是	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	17,500	2014-6-18	2014-6-18	2019-5-30	连带责任担保	否	否	-	是	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													112,000
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													140,000
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													24,645
报告期末对子公司担保余额合计（B）													558,037
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）													
担保总额（A+B）													698,037
担保总额占公司净资产的比例(%)													24.55

其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）	572,303
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	
上述三项担保金额合计（C+D+E）	572,303
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

经公司 2009 年 4 月 8 日第五届董事会第四次会议审议通过，并经 2009 年 4 月 24 日召开的 2009 年第一次临时股东大会批准，公司按 35% 比例为金地大百汇提供借款担保或有偿提供资金，两项累计额不超过人民币 6 亿元。公司提供资金或提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。

经公司 2012 年 4 月 26 日第六届董事会第二十一次会议审议通过，并经 2012 年 5 月 22 日召开的 2011 年度股东大会批准，深圳市金地旧城改造开发有限公司继续增加对金地大百汇的资金借款及为金地大百汇借款提供担保，新增额度合计不超过人民币 14 亿元。深圳市金地旧城改造开发有限公司为金地大百汇提供资金或公司为金地大百汇提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。

为继续支持深圳市岗厦旧城改造项目的发展，经公司 2014 年 4 月 25 日第六届董事会第八十二次会议审议通过，深圳市金地旧城改造开发有限公司继续增加为对项目公司提供资金借款以及为金地大百汇提供贷款担保，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。深圳市金地旧城改造开发有限公司为金地大百汇提供资金借款或公司为金地大百汇提供贷款担保将与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式来处理。

截至 2014 年 6 月 30 日，公司为金地大百汇提供的借款担保余额为人民币 15.5 亿元，深圳市金地旧城改造开发有限公司的少数股东深圳市俊唯置业开发有限公司以其持有的深圳市金地旧城改造开发有限公司 40% 的股权为质押，就上述借款担保为公司提供反担保。

3、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

本公司或持股 5% 以上股东本年度无未完成之承诺事项。

（八）上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人在报告期内均无受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、通报批评、认定为不适当人选、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

（九）公司治理的情况

报告期内，公司董事会和监事会进行了换届选举，第七届董事会和第七届监事会任期自 2014 年 4 月 28 日开始。第六届董事、监事勤勉尽责地履行了本职工作。

公司共召开 14 次董事会议、3 次监事会议和 1 次股东大会，对公司定期报告、对外投资、项目合作、换届等事项进行了审议。董事会专业委员会各司其职，在公司治理方面发挥了较大的作用。2013 年报编制期间，董事会审计委员会就年报编制过程进行了持续关注，保持与审计师的良好沟通，就重大节点事件进行讨论和审议，部分董事还亲到各地项目进行实地考察。

公司根据《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，以及公司在 2011 年制定的《公司内部控制规范实施工作方案》，进一步加大力度，继续做好内控建设和内控自我评价工作，编制了《公司 2014 年 1 至 6 月内部控制自我评价报告》。报告期内，审计部以风险管理为导向，对公司华东、东北、华中、东南 4 个区域内控体系进行持续评估，通过风险检查、内控评估、专项审计等方式对公司内部控制的设计及运行的效率、效果进行独立评价。

公司注重与投资者的沟通，采用电话、传真、网络、电子邮件等形式与投资者交流，报告期内公司接待了 236 人次的投资者来访和交流，参加了境内外证券公司举办的 12 场投资策略会和投资者交流会，与超过 280 位投资者进行了沟通和交流。公司严格按照有关法律法规的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

1、受邀参加活动情况

邀请方	时间	地点	方式	接待对象	交流内容
Jefferies	2014-2-27	香港	一对一、一对多和大会推介等方式	券商、基金等各类投资者	基于公司定期报告等公开资料交流的主要内容如下： 1、公司日常经营情况和分析； 2、公司未来经营策略和发展战略； 3、公司对行业和宏观经济的看法。
瑞士信贷	2014-3-26	香港			
麦格理证券	2014-5-7	香港			
光大证券	2014-5-9	北京			
海通证券	2014-5-13	杭州			
东方证券	2014-5-14	上海			
中信证券	2014-6-5	成都			
中信建投	2014-6-12	上海			
招商证券	2014-6-19	深圳			

中金公司	2014-6-24	北京		
国金证券	2014-6-26	宁波		
瑞士信贷	2014-6-30	新加坡		

2、接待券商、基金、其他投资机构及个人投资者

时间	地点	方式	接待对象	交流内容
报告期内	深圳、东莞、珠海、北京、西安、武汉、杭州	小组、一对一、项目参观和电话会议等方式	中金公司、兴业证券、博时基金、广发证券、申银万国、华泰证券、国泰君安、财富里昂、中信建投、第一创业、东吴基金、融通基金、泰信基金、中信证券、里昂证券、施罗德、马投咨询	基于公司定期报告等公开资料交流的主要内容如下： 1、公司日常经营情况和分析； 2、公司未来经营策略和发展战略； 3、公司对行业和宏观经济的看法。

(十) 其它重大事项

1、2014 年 5 月，中诚信证券评估有限公司（简称“中诚信评估”）对本公司发行的“08 金地债”（债券交易代码：122006）进行了跟踪评级：中诚信评估维持对本公司债券信用等级为 AAA，维持发债主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。2014 年 3 月 10 日“08 金地债”已完成兑息。

2、2014 年 6 月 30 日，生命人寿保险股份有限公司原授权给深圳市福田区投资发展公司行使股东表决权的股份的授权期限到期。截至 2014 年 6 月 30 日，生命人寿累计持有金地集团有表决权的股份达 1,235,299,658 股，占金地集团总股本的 27.626%，为公司第一大股东。生命人寿承诺：生命人寿与上市公司在人员、财务、资产、业务和机构等方面保持相互独立并将继续保持相互独立，遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；本次权益变动完成后，生命人寿将不会在中国境内从事与金地集团业务构成同业竞争或潜在同业竞争的业务或活动；截至详式权益变动报告书签署之日（2014 年 6 月 30 日），生命人寿不存在或拟与上市公司进行关联交易的情形。有关内容详见 2014 年 7 月 2 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《详式权益变动报告书》。

六、股份变动及股东情况

(一) 股份变动情况

报告期内，公司股份总数及结构未发生变动。

(二) 股东情况

1、股东数量和持股情况

截止报告期末股东总数（户）	99,561					
前十名股东持股情况						
股东名称	报告期内增减	期末持股数量	持股比例	持有有限售条	质押或冻结	股东

			(%)	件股份数量	的股份数量	性质
生命人寿保险股份有限公司—万能 H	532,243,736	896,314,854	20.05	0	0	其他
安邦人寿保险股份有限公司—稳健型投资组合	292,326,048	513,088,164	11.47	0	0	其他
深圳市福田区投资发展公司	0	351,777,629	7.87	0	0	国有法人
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	0	223,575,465	5.00	0	0	其他
华夏人寿保险股份有限公司—万能保险产品	69,079,202	176,998,528	3.96	0	0	其他
生命人寿保险股份有限公司—分红	8,295,318	169,889,373	3.80	0	0	其他
生命人寿保险股份有限公司—万能 G	169,095,431	169,095,431	3.78	0	0	其他
深圳市福田区建设股份有限公司	0	165,703,417	3.71	0	0	其他
天安财产保险股份有限公司—保赢 1 号	104,058,654	104,058,654	2.33	0	0	其他
长沙先导投资控股有限公司	-2,145,650	87,854,350	1.96	0	0	其他
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。 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。					

公司股份皆为可流通股份。

2、控股股东或实际控制人变更情况

截止本报告期末，公司无控股股东及实际控制人。截至 2014 年 6 月 30 日，生命人寿累计持有金地集团有表决权的股份达 1,235,299,658 股，占金地集团总股本的 27.626%，为公司第一大股东。

3、“08 金地债”债券持有人情况

报告期末末债券持有人总数	98 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
泰康人寿保险股份有限公司—投连一个险投连	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
华润深国投信托有限公司—睿致 8 号结构化集合资金信托计划	54,265,000	4.52
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
中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行	38,998,000	3.25

七、董事、监事和高级管理人员情况

（一）持股变动情况

1、董事、监事和高级管理人员持股变动情况

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员持有本公司股份情况如下：

序号	姓名	职务	年初持股数 (股)	报告期末持股 数(股)	报告期内股份增 减变动量(股)
1	凌克	董事长	130,000	130,000	0
2	黄俊灿	董事、总裁	100,000	100,000	0
3	杨伟民	监事长	49,100	49,100	0
4	严家荣	高级副总裁	30,600	30,600	0
5	韦传军	高级副总裁、财务负责人	30,000	30,000	0
6	徐家俊	董事、高级副总裁、董事会秘书	50,000	50,000	0
7	陈长春	高级副总裁	1,080,000	1,080,000	0
8	张晓峰	副总裁	135,000	135,000	0
9	王勇	职工代表监事	20,000	20,000	0
	合计		1,624,700	1,624,700	0

除以上人员外，报告期末，其他董事、监事和高管人员未持有本公司股份。

2、董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

报告期末，公司依据股票期权计划授予的股票期权总量涉及的标的股票数量为 11,127.6 万股，其中董事、高级管理人员被授予的情况如下：

姓名	职务	年初持有 数量 (万股)	报告期新 授予数量 (万股)	报告期内累 计可行权股 数(万股)	报告期股 票期权行 权股份	股票期权 行权价格 (元)	目前持有 股票期权 数量 (万股)
凌克	董事长	894.6	0	357.84	0	7.42	536.76
黄俊灿	董事、总裁	491.4	0	196.56	0	7.42	294.84
陈必安	董事、高级副总裁	491.4	0	196.56	0	7.42	294.84
严家荣	高级副总裁	322.2	0	128.88	0	7.42	193.32
徐家俊	董事、高级副总裁、董事会秘书	250.2	0	100.08	0	7.42	150.12
韦传军	高级副总裁、财务负责人	239.4	0	95.76	0	7.42	143.64
胡弘	副总裁	279	0	111.6	0	7.42	167.40
张晓峰	副总裁	199.8	0	79.92	0	7.42	119.88
合计		3168	0	1267.2	0		1900.8

第五届董事会第四十次会议确定期权计划的授予日为 2010 年 3 月 19 日，首期股票期权行权期自 2011 年 3 月 19 日开始，报告期内，本公司股票期权计划下所授予的股份皆未开始行权。

截至报告期末，因部分激励对象成为监事、主动提出辞职等原因，导致相应的股票期权失效，股票期权总额为 11,127.6 万份。上述公司股票期权导致公司本期归属于母公司股东的净利润减少人民币 1,888,228.69 元，资本公积增加人民币 1,888,228.69 元。

2014 年 7 月 2 日，公司实施了 2013 年度利润分配方案。2014 年 7 月 25 日，公司召开了第七届董事会第七次会议，确认了每份股票期权的行权价格调整为 7.42 元，并确认由于部分激励对象成为监事、主动提出辞职导致相应的股票期权失效，股票期权总额为 10,906.2 万份。

(二) 公司董事、监事、高级管理人员的变动情况

报告期内，公司 2014 年第一次临时股东大会选举凌克、黄俊灿、陈爱虹、陈必安、孙聚义、徐家俊、梁莉莉、林胜德、姚大锋为第七届董事会董事；选举王志乐、夏新平、靳庆军、贝多广、张立民

为第六届董事会独立董事；选举杨伟民、胡翔群、翁明君为第七届监事会监事；2014 年第一次职工代表大会选举王勇、孙静为第七届监事会职工代表监事。

第七届董事会第一次会议选举凌克先生为公司第七届董事会董事长，聘请黄俊灿先生为公司总裁，聘请陈必安、严家荣、韦传军、徐家俊、陈长春先生为公司高级副总裁，聘请胡弘、张晓峰、阳侃先生为公司副总裁，聘请韦传军先生兼任公司财务负责人、聘请徐家俊先生兼任公司董事会秘书。

八、财务会计报告（未经审计）

见附件 2014 中期财务报告

九、备查文件目录

- （一）载有董事长签名的半年度报告。
- （二）载有董事长、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告。
- （三）报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：凌克

金地（集团）股份有限公司

批准报送日期：2014 年 8 月 19 日