

金地（集团）股份有限公司

Gemdale Corporation

（深圳市福田区福强路金地商业大楼）



公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书摘要
（面向合格投资者）

牵头主承销商、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司



（北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）

联席主承销商：国信证券股份有限公司



（深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦 16 层至 26 层）

签署日期：2016 年 3 月 18 日

声 明

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书摘要（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书摘要约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书摘要及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券

的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除本公司和主承销商外，本公司没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑各项风险因素。

重大事项提示

一、本期债券信用等级为 AAA 级；本期债券上市前，本公司最近一期末的净资产为 434.60 亿元（截至 2015 年 9 月 30 日合并报表所有者权益合计）；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 37.75 亿元（2012 年、2013 年及 2014 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券的一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、经联合信用评级有限公司（“联合评级”）综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级，AAA 等级表示偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但在本期债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生重大变化等，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将会影响本期债券的本息按期兑付。

五、联合评级将在本期债券存续期内，在每年本公司年报公告后 2 个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将在上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）和联合评级网站（<http://www.lianhecreditrating.com.cn>）公布。投资者可在上述网站查询跟踪评级结果。

六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券

持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》等对本次债券各项权利义务的规定。

七、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2012年-2014年度，发行人合并口径营业收入分别为328.63亿元、348.36亿元和456.36亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为37.17亿元、36.09亿元和39.97亿元；经营活动产生的现金流净额分别为63.27亿元、-15.61亿元和-9.51亿元。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

八、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

九、本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

十、因起息日在2016年1月1日以后，本期债券名称定为金地（集团）股份有限公司2016年公司债券（第一期）。《金地（集团）股份有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》及发行公告、评级报告等其他公告材料中已完成更名且财务数据已经更新至发行人2015年第三季度财务数据。本期发行、申报、封卷及备查文件中涉及上述调整的，调整前后相关文件及其表述均具备相同法律效力，未调整的文件也均具备相同法律效力。

目 录

第一节 发行概况	10
一、本次债券的核准情况.....	10
二、本期债券的基本条款.....	10
三、本期债券发行及上市安排.....	14
四、本次债券发行的有关机构.....	15
五、认购人承诺	18
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	18
第二节 发行人及本期债券的资信状况	20
一、本次债券的信用评级情况.....	20
二、信用评级报告的主要事项.....	20
三、发行人资信情况	22
第三节 发行人基本情况	25
一、公司基本情况	25
二、公司历史沿革情况.....	26
三、最近三年重大资产重组情况.....	33
四、前十名股东持股情况.....	33
五、公司组织结构和对其他企业的重要权益投资情况.....	34
六、公司控股股东及实际控制人基本情况.....	38
七、公司董事、监事及高级管理人员基本情况.....	39
八、公司主营业务情况.....	45
第四节 财务会计信息	47
一、最近三年及一期财务报告审计情况.....	47
二、最近三年及一期财务报表.....	47
三、发行人报告期内的主要财务指标.....	56
四、本次发行后公司资产负债结构的变化.....	58
第五节 募集资金运用	60
一、本次发行公司债券募集资金数额.....	60
二、募集资金专项账户管理安排.....	60
三、本期债券募集资金使用计划.....	60
四、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	64
第六节 备查文件	65
一、备查文件	65
二、查阅地点	65

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司、金地集团	指	金地（集团）股份有限公司
本次债券、本次公司债券	指	根据发行人 2015 年 6 月 12 日召开的第七届董事会第二十五次会议和于 2015 年 6 月 30 日召开的 2015 年第一次临时股东大会通过的有关决议，经中国证券监督管理委员会核准，在境内分期公开发行的本金总额不超过 60 亿元人民币的公司债券
本期债券	指	本次债券中第二期公开发行的本金总额为不超过 30 亿元的公司债券，即金地（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《金地（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《金地（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
债券持有人	指	根据债券登记托管机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
《债券持有人会议规则》、本规则	指	《金地（集团）股份有限公司 2015 年公司债券债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	《金地（集团）股份有限公司 2015 年公司债券债券受托管理协议》
牵头主承销商、债券受托管理人、受托管理人、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商	指	国信证券股份有限公司
主承销商	指	牵头主承销商和联席主承销商的合称
评级机构、资信评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司

律师	指	北京市中伦律师事务所
会计师	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
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
债券登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《金地（集团）股份有限公司章程》
近三年、最近三年	指	2012年、2013年、2014年
近三年及一期、最近三年及一期、报告期	指	2012年、2013年、2014年及2015年前三季度
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
企业会计准则	指	财政部于2006年2月15日颁布并自2007年1月1日起施行的1项基本准则和38项具体准则以及相关应用指南、解释和其他规定的统称
董事会	指	金地（集团）股份有限公司董事会
股东大会	指	金地（集团）股份有限公司股东大会
发改委、国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
监察部	指	中华人民共和国监察部
金地大百汇	指	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司
杭州自在城	指	杭州金地自在城房地产发展有限公司
天津投资公司	指	金地(集团)天津投资发展有限公司
陕西佳和置业	指	陕西金地佳和置业有限公司

南京置业公司	指	金地集团南京置业发展有限公司
沈阳全胜公司	指	沈阳金地全胜房地产开发有限公司
沈阳长青公司	指	沈阳金地长青房地产开发有限公司
北京惠达公司	指	北京金地惠达房地产开发有限公司
绍兴申兴公司	指	绍兴市金地申兴房地产发展有限公司
大连天意公司	指	大连天意房地产开发有限公司
顺德金地公司	指	佛山市顺德区金地房地产开发有限公司
南京金郡公司	指	南京金郡房地产开发有限公司
杭州金地公司	指	杭州金地中天房地产发展有限公司
南京金汇公司	指	南京金汇房地产开发有限公司
生命人寿	指	富德生命人寿保险股份有限公司

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、本次债券的核准情况

2015年6月12日，公司第七届董事会第二十五次会议审议通过了《关于公开发行公司债券方案的议案》。

2015年6月30日，公司2015年第一次临时股东大会审议通过了《关于公开发行公司债券方案的议案》，决议的有效期自股东大会审议通过之日起24个月。

根据公司股东大会的授权，公司董事会决定将债券本金总额不超过60亿元的公司债券分期发行，其中第一期发行的债券本金总额为30亿元，剩余部分择机发行。

2015年8月21日，经中国证监会“证监许可2015[1977]号”核准，公司将在中国境内公开发行不超过60亿元的公司债券，其中首期发行的债券总额为30亿元，自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

二、本期债券的基本条款

(一) 债券名称：金地（集团）股份有限公司2016年公司债券（第一期）。

(二) 发行规模：本次债券不超过人民币60亿元（含60亿元），采用分期发行方式，本期债券的基础发行规模为20亿元，可超额配售不超过10亿元。

(三) 票面金额：本期债券面值人民币100元。

(四) 发行价格：按面值平价发行。

(五) 债券品种和期限：本期债券分为两个品种发行：品种一为6年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，初始基础发行规模为人民币10亿元；品种二为8年期，附第5年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，

初始基础发行规模为人民币 10 亿元。

本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分），经过协商一致后决定是否启动品种间回拨机制。

（六）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

（七）债券利率及确定方式：本期债券票面利率将根据簿记建档结果确定。本期债券品种一的债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，公司可选择上调票面利率，存续期后 3 年票面利率为本期债券存续期内前 3 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 3 年固定不变。本期债券品种二的债券票面利率在存续期内前 5 年固定不变，在存续期的第 5 年末，公司可选择上调票面利率，存续期后 3 年票面利率为本期债券存续期内前 5 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 3 年固定不变。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

（八）还本付息的期限和方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

（九）发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期内的第 3 年末上调本期债券后 3 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人有权决定在本期债券品种二存续期内的第 5 年末上调本期债券后 3 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（十）投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并

接受上述调整。

(十一) 起息日：2016年3月22日。

(十二) 付息日：本期债券品种一的付息日为2017年至2022年间每年的3月22日为上一计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息)；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的3月22日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息)。本期债券品种二的付息日为2017年至2024年间每年的3月22日为上一计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息)；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2017年至2021年每年的3月22日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息)。

(十三) 兑付日：本期债券品种一的兑付日为2022年3月22日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息)；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2019年3月22日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息)。本期债券品种二的兑付日为2024年3月22日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息)；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2021年3月22日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息)。

(十四) 利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

(十五) 支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

(十六) 付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

(十七) 担保情况：本期债券无担保。

(十八) 募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

(十九) 信用级别及资信评级机构：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。联合评级将在本次债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

(二十) 牵头主承销商、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

(二十一) 发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

(二十二) 发行对象：在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止的购买者除外）。合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合下列资质条件：（1）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、基金管理公司及其子公司、期货公司、商业银行、保险公司和信托公司等；（2）上述金融机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金及基金子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品；（3）合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；（4）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金；（5）经中国证券投资基金业协会登记的私募基金管理人及经其备案的私募基金；（6）净资产不低于人民币 1000 万元的企事业单位法人、合伙企业；（7）名下金融资产（包括银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货权益等）不低于人民币 300 万元的个人投资者；（8）中国证监会认可的其他合格投资者。

(二十三) 配售原则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。主承销商将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，原则上按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

(二十四) 向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

(二十五) 承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

(二十六) 拟上市地：上海证券交易所。

(二十七) 募集资金用途：本期债券所募资金拟用于偿还银行贷款及补充流动资金。

(二十八) 新质押式回购：公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

(二十九) 上市安排：本次发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

(三十) 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行及上市安排

(一) 本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2016 年 3 月 18 日。

发行首日：2016 年 3 月 22 日。

预计发行/网下认购期限：2016 年 3 月 22 日至 2016 年 3 月 23 日。

(二) 本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：金地（集团）股份有限公司

法定代表人： 凌克

住所： 深圳市福田区福强路金地商业大楼

联系电话： 0755-82039509

传真： 0755-82039900

联系人： 张晓瑜、唐燕、徐佳

（二）牵头主承销商：中国国际金融股份有限公司

法定代表人： 丁学东

住所： 北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

联系电话： 010-6505 1166

传真： 010-6505 9092

项目负责人： 刘华欣、尚晨

项目经办人： 周家祺、刘晴川、陈亚丽、王煜忱、徐晔、程驰、黄青蓝、吴迪、
陈嘉曦

（三）联席主承销商：国信证券股份有限公司

法定代表人： 何如

住所： 深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦16层至26层

联系电话： 0755-82130833

传真： 0755-82135199

项目负责人： 张剑军、颜利燕

项目经办人： 李祥飞、张伟权、殷翔宇、王琳

（四）发行人律师：北京市中伦律师事务所

负责人： 张学兵

住所： 北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36-37 层

联系电话： 010-59572001

传真： 010-65681022

经办律师： 陈小明、孙民方

（五）承销商律师：上海市方达（北京）律师事务所

负责人： 康明

住所： 北京市朝阳区建国门外大街 1 号

联系电话： 010-57695600

传真： 010-57695788

经办律师： 刘璐、宁桂君

（六）会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人 曾顺福
人：

住所： 上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼

联系电话： 021- 6141 8888

传真： 021-6335 0003

注册会计师： 李渭华、许湘照、周婷

（七）债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司

法定代表人： 丁学东

住所： 北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系电话： 010-6505 1166

传真： 010-6505 9092

联系人： 徐晔、程驰

(八) 资信评级机构：联合信用评级有限公司

法定代表人： 吴金善

住所： 天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508

联系电话： 010-85172818

传真： 010-85171273

经办人： 周馥、刘畅

(九) 募集资金专项账户开户银行

名称： 中国建设银行股份有限公司深圳市分行

负责人： 王业

住所 深圳市福田区益田路 6003 号

联系电话： 0755-23828721

传真： 0755-23828888

联系人： 张俊忠

(十) 申请上市交易所：上海证券交易所

总经理： 黄红元

住所： 上海市浦东南路 528 号

联系电话： 021-6880 8888

传真： 021-6880 4868

（十一）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理： 高斌

住所： 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话： 021-3887 4800

传真： 021-5875 4185

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人、二级市场的购买人以及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中金公司担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《金地（集团）股份有限公司 2015 年公司债券债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《金地（集团）股份有限公司 2015 年公司债券债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2015 年 7 月 1 日，牵头主承销商中金公司持有发行人 111,151 股 A 股股票，

占发行人总股本的 0.0025%。

截至 2015 年 7 月 1 日，联席主承销商国信证券持有发行人 439,100 股 A 股股票，占发行人总股本的 0.0098%。

除上述情况外，发行人与本次发行有关的中介机构之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

经联合评级综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AAA。联合评级出具了《金地（集团）股份有限公司 2016 年公司债券信用评级报告》，该评级报告在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

经联合评级综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”，该级别反映了本次债券安全性极高，违约风险极低。

（二）信用评级报告的主要内容

联合评级对金地集团的评级反映了公司作为国内大型房地产上市公司，其产品品质高、土地储备充足、在建房地产项目规模大、资产质量良好、综合竞争实力强。同时联合评级也关注到房地产行业受宏观政策调控影响大、公司营业利润率持续下滑、整体债务规模持续扩大、经营性现金流净额为负等因素对公司信用水平带来的不利影响。

公司在开发房地产项目及土地储备充足，未来随着公司存量房产进一步销售实现以及公司商业地产业务进一步拓展，公司整体收入规模有望持续扩大。联合评级对公司评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本次公司债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，总体看，本次公司债券到期不能偿还的风险极低，安全性极高。

1、优势

（1）公司在房地产行业资产规模大，产品品质处于同行业领先水平；物业管理及品牌价值全国排名前列，综合竞争实力强。

(2) 公司在开发房地产项目及土地储备充足，为公司未来业务收入持续增长提供了有力支撑。

(3) 公司资产质量良好，债务结构合理，有息债务负担仍处于行业较低水平。

(4) 公司经营活动现金流入量及 EBITDA 对本次债券保障程度好。

2、关注

(1) 房地产行业受宏观政策调控影响大，未来房地产市场运行存在一定不确定性。

(2) 受房地产市场宏观调控、公司对部分高端产品价格下调及低毛利率产品进入结算影响，公司营业利润率有所下滑。

(3) 公司近年来经营性现金流净额由正转负，且投资所需资金缺口持续增大，公司外部筹资需求有所加大。

(4) 2013 年公司会计政策变更，公允价值变动收益对公司利润总额具有一定影响。

(三) 跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，在每年公司年报公告后两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

公司将按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，将及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注公司的经营管理状况及相关信息，如发现公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至公司提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合评级网站予以公布，并同时报送公司、监管部门、交易机构

等。

（四）评级结果差异说明

本公司于 2015 年 4 月 28 日在境内发行人民币 30 亿元的中期票据，联合资信于 2014 年 11 月 28 日出具的评估报告，联合资信首次给予公司 AAA 的主体评级。联合资信对金地集团的评级反映了公司作为国内大型房地产上市公司，其产品品质高、土地储备充足、在建房地产项目规模大、资产质量良好、综合竞争实力强。同时联合资信也关注到房地产行业受宏观政策调控影响大、公司营业利润率有所下滑、整体债务规模扩大、经营性现金流净额为负等因素对公司信用水平带来的不利影响。

三、发行人资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，债务融资能力较强。

截至 2015 年 9 月 30 日，公司获得多家银行授信额度共计人民币 1,357.94 亿元，其中尚未使用 1,012.81 亿元，充足的银行授信额度为本期债券本息的偿付提供了充分的流动性支持。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，本公司与主要客户发生业务往来时未曾有严重违约。

（三）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期，本公司未发生延迟支付债券及其他债务融资工具本息的情况。

公司于 2014 年 11 月 4 日召开的 2014 年第二次临时股东大会审议并通过了关于公司发行不超过人民币 95 亿元债务融资工具的事项。2015 年 3 月 31 日，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2015]MTN76 号）。公司注册额度为 30 亿元，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起 2 年内有效。

2015年4月28日，公司完成30亿元中期票据的发行。发行期限为3年，起息日为2015年4月28日，到期日为2018年4月28日。本次中期票据发行面值为人民币100元，按面值发行，发行利率为4.9%，按年付息。

2015年8月5日，公司完成25亿元中期票据的发行。发行期限为5年，起息日为2015年8月5日，到期日为2020年8月5日。本次中期票据发行面值为人民币100元，按面值发行，发行利率为4.6%，按年付息。

2015年10月15日，公司完成30亿元公司债券的发行，发行期限为7年期，其中第5年末附投资者回售权及发行人调整票面利率的权利。起息日为2015年10月15日，到期日为2022年10月15日，本次公司债发行面值为人民币100元，按面值发行，发行利率为4.18%，按年付息。

2015年10月29日，公司完成发行20亿元中期票据的发行。发行期限为5年，起息日为2015年10月29日，到期日为2020年10月29日。本次中期票据发行面值为人民币100元，按面值发行，发行利率为3.98%，按年付息。

2016年2月26日，公司完成发行20亿元中期票据的发行。发行期限为5年，起息日为2016年2月26日，到期日为2021年2月26日。本次中期票据发行面值为人民币100元，按面值发行，发行利率为3.69%，按年付息。

截至本募集说明书摘要签署日，本公司已发行尚未兑付的债券情况如下：

债券名称	发行日期	债券期限	发行规模	兑付情况
金地(集团)股份有限公司2015年度第一期中期票据	2015年4月28日	3年	30亿元	存续期内尚未兑付
金地(集团)股份有限公司2015年度第二期中期票据	2015年8月5日	5年	25亿元	存续期内尚未兑付
金地(集团)股份有限公司2015年公司债券(第一期)	2015年10月15日	7年	30亿元	存续期内尚未兑付
金地(集团)股份有限公司2015年度第三期中期票据	2015年10月29日	5年	10亿元	存续期内尚未兑付
金地(集团)股份有限公司2015年度第四期中期票据	2015年10月29日	5年	10亿元	存续期内尚未兑付
金地(集团)股份有限公司2016年度第一期中期票据	2016年2月26日	5年	10亿元	存续期内尚未兑付
金地(集团)股份有限公司2016年度第二期中期票据	2016年2月26日	5年	10亿元	存续期内尚未兑付

截至本募集说明书摘要签署日，上述债券尚未到兑付期，已按期足额向投资者支付了债券利息。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书摘要签署日，公司公开发行的公司债券累计余额为 0 元，如本公司本次申请的不超过 60 亿元公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕，本公司的累计最高公司债券余额为 60 亿元，占本公司截至 2015 年 9 月 30 日净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 13.81%，未超过本公司最近一期合并净资产的 40%。

（五）最近三年及一期的主要财务指标

主要财务指标	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	1.79	1.94	1.83	1.97
速动比率	0.59	0.55	0.56	0.56
资产负债率	67.82%	67.50%	69.31%	67.75%
主要财务指标	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息保障倍数	-	8.52	10.57	29.72
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算；

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/ 流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/计入财务费用的利息支出；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第三节 发行人基本情况

一、公司基本情况

中文名称:	金地（集团）股份有限公司
英文名称:	Gemdale Corporation
住所:	深圳市福田区福强路金地商业大楼
法定代表人:	凌克
成立日期:	1988年1月20日
营业执照注册号:	440301103379518
注册资本:	450,084.9372万元
实缴资本:	450,084.9372万元
组织机构代码:	19218163-4
股票上市地:	上海证券交易所
公司A股简称:	金地集团
公司A股代码:	600383
所属行业:	房地产业
信息披露事务负责人:	徐家俊
联系地址:	深圳市福田区福强路金地商业大楼
邮政编码:	518048
电话号码:	0755-82039509
传真号码:	0755-82039900
网址:	www.gemdale.com
电子信箱:	ir@gemdale.com
经营范围:	从事房地产开发经营业务；兴办各类实体（具体项目需另报）；经营进出口业务；信息咨询（不含限制项目）

二、公司历史沿革情况

（一）公司设立

公司是经深圳市企业制度改革领导小组办公室以《关于改组设立金地（集团）股份有限公司的批复》（深企改办[1996]02 号）批准设立。其中，深圳市福田区国有资产管理局作为主发起人，将其所属金地实业开发总公司经评估后的净资产 5,390 万元作为出资，折为公司 5,390 万股股份，占公司总股本的 49%；深圳市投资管理公司以现金 1,100 万元认购公司 1,100 万股股份，占公司总股本的 10%；美国 UT 斯达康有限公司以现金 1,100 万元认购公司 1,100 万股股份，占公司总股本的 10%；深圳市方兴达建筑工程有限公司以现金 880 万元认购公司 880 万股，占公司总股本的 8%；金地实业开发总公司工会委员会以现金 2,530 万元认购公司 2,530 万股股份，占公司总股本的 23%。深圳市广厦房地产交易评估所对上述金地实业开发总公司的净资产进行了评估并出具了深广交评字[1994]034 号《资产评估报告书》。上述出资已经深圳市民和会计师事务所于 1996 年 1 月 31 日出具的外验资报字[1996]第 001 号《验资报告》验证确认。深圳市国有资产管理办公室于 2000 年 8 月 22 日出具《关于确认金地（集团）股份有限公司国有股权问题的复函》（深国资办函[2000]81 号）对公司的股权结构及股权性质予以确认。2000 年 12 月 17 日，深圳市人民政府下发《关于金地（集团）股份有限公司设立情况的函》（深府函[2000]77 号）对公司设立的合法性予以确认。

1996 年 2 月 8 日，公司在深圳市工商局注册登记，注册资本 11,000 万元，《企业法人营业执照》注册号为 19218163-4 号，执照号为深司字 N12331 号。公司设立时的股本情况如下：

序号	股东名称	持股数量 (万股)	占总股本比例 (%)	股权性质
1	深圳市福田区国有资产管理局	5,390	49.00	国家股
2	金地实业开发总公司工会委员会	2,530	23.00	法人股
3	深圳市投资管理公司	1,100	10.00	国家股
4	美国 UT 斯达康有限公司	1,100	10.00	外资股
5	深圳市方兴达建筑工程有限公司	880	8.00	法人股
合计		11,000	100.00	

（二）首次公开发行股票并上市

根据公司 2000 年 7 月 28 日召开 2000 年第二次临时股东大会作出的决议，并经中国证监会出具的《关于核准金地（集团）股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[2001]2 号）核准，公司于 2001 年 1 月 15 日首次向社会公开发行人民币普通股(A 股)股票 9,000 万股，每股发行价 9.42 元。募集资金总额为 84,780 万元，于 2001 年 1 月 19 日全部到位，并经中天勤会计师事务所出具中天勤验资报字[2001]第 B-006 号《验资报告》验证确认。2001 年 3 月 9 日，公司在深圳市工商局办理了相应的工商变更登记手续，《企业法人营业执照》注册号变更为 4403011060681，注册资本变更为 27,000 万元。同时，公司由中外合资股份有限公司变更为内资股份有限公司。

首次公开发行后，发行人股权结构如下表所示：

序号	股东名称	持股数量 (万股)	占总股本比例 (%)	股权性质/类型	
1	深圳市福田投资发展公司	6,520	24.15	国家股	非流通股
2	香港深业控股有限公司	5,040	18.67	外资股	
3	深圳市中科讯实业有限公司	2,240	8.30	法人股	
4	深圳市深业投资开发有限公司	1,120	4.15	国有法人股	
5	深圳市投资管理公司	1,100	4.07	国家股	
6	美国 UT 斯达康有限公司	1,100	4.07	外资股	
7	深圳市方兴达建筑工程有限公司	880	3.26	法人股	
8	境内公众投资者	9,000	33.33	社会公众股	流通股
合计		27,000	100.00		

2001 年 4 月 12 日公司在上海证券交易所挂牌上市。

（三）上市后历次股权变动

1、2003 年股权转让、2004 年股权转让及公开发行股票

2003 年 6 月 27 日，深圳控股有限公司(原名称为香港深业控股有限公司)与金信信托投资股份有限公司及其一致行动人通和投资控股有限公司签订《股份转让协议》，约定深圳控股有限公司将其持有的 18.67%的股份计 5,040 万股境外法人股分别转让给金信信托投资股份有限公司 3,540 万股、通和投资控股有限公司 1,500 万股。2003 年 7 月 28 日深圳市国有资产管理办公室以深国资办[2003]159 号文批准本次转让，公司于 2003 年 8 月 14 日办理了股份转让过户手续。

2004年4月25日，经国务院国资委以国资产权《关于金地（集团）股份有限公司国有股转让有关问题的批复》([2004]287号)批准，深圳市深业投资开发有限公司将其持有的1,120万股国有法人股转让给广东浩和创业有限公司，股份性质变更为社会法人股。

经公司2003年10月13日召开2003年第三次临时股东大会同意，并经中国证监会于2004年12月13日出具的《关于核准金地（集团）股份有限公司增发股票的通知》（证监发行字[2004]163号）核准，公司于2004年12月24日公开发行了10,000万股人民币普通股(A股)，每股发行价8.98元，募集资金总额为89,800万元，已于2004年12月30日全部到位，并经深圳大华天诚会计师事务所出具深华[2004]验字078号验证确认。发行完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量 (万股)	占总股本比例 (%)	股权性质/类型	
1	深圳市福田区投资发展公司	6,520	17.62	国家股	非流通股
2	金信信托投资股份有限公司	3,540	9.57	法人股	
3	深圳市中科讯实业有限公司	2,240	6.05	法人股	
4	通和投资控股有限公司	1,500	4.05	法人股	
5	广东浩和创业有限公司	1,120	3.03	法人股	
6	深圳市投资管理公司	1,100	2.97	国家股	
7	美国 UT 斯达康有限公司	1,100	2.97	外资股	
8	深圳市方兴达建筑工程有限公司	880	2.38	法人股	
9	境内公众投资者	19,000	51.35	社会公众股	流通股
合计		37,000	100.00		

2、2005年股权转让、资本公积金转增股本及股份划转

2005年5月19日，金信信托投资股份有限公司与福田建设签订《股份转让协议》，金信信托投资股份有限公司将其所持9.57%计3,540万股股份转让给深圳市福田区建设股份有限公司。因该等股份转让系在公司2005年5月27日实施资本公积金转增股本方案（每10股转增8股）后才办理股份过户手续，福田建设最终受让的股份数量为6,372万股。

2005年5月27日，公司实施了2004年度股东大会审议通过的资本公积金转增股本方案，以2004年12月31日的股本为基数，每10股转8股，共计转增29,600万股，

本次转增后公司总股本变为 66,600 万股。

2005 年 7 月 11 日经国务院国资委以《关于深圳市农产品股份有限公司等 18 家上市公司国有股权划转的批复》（国资产权[2005]689 号）批准，深圳市投资管理公司将其持有公司 2.97% 计 1,980 万股国家股划转给深圳市通产实业有限公司。股权转让完成后公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量 (万股)	占总股本比例 (%)	股权性质/类型	
1	深圳市福田投资发展公司	11,736	17.62	国家股	非流通股
2	深圳市福田建设股份有限公司	6,372	9.57	法人股	
3	深圳市中科讯实业有限公司	4,032	6.05	法人股	
4	通和投资控股有限公司	2,700	4.05	法人股	
5	广东浩和创业有限公司	2,016	3.03	法人股	
6	深圳市通产实业有限公司	1,980	2.97	法人股	
7	美国 UT 斯达康有限公司	1,980	2.97	外资股	
8	深圳市方兴达建筑工程有限公司	1,584	2.38	法人股	
9	境内公众投资者	34,200	51.35	社会公众股	流通股
合计		66,600	100.00		

3、2006 年股权分置改革

根据公司召开股权分置改革相关股东会议审议通过的《金地（集团）股份有限公司股权分置改革方案》，并经深圳市国资委以深国资[2006]312 号文、商务部以商资批[2006]1674 号文批准，公司于 2006 年 8 月实施了股权分置改革方案：非流通股股东向股权登记日(2006 年 8 月 22 日)登记在册的流通股股东总计支付 6,156 万股股票对价，对价股份上市日为 2006 年 8 月 24 日。股权分置改革后的公司股权结构如下：

股份类型	股份数量(万股)	占总股本比例(%)
有限售条件的流通股份	23,850	35.81
无限售条件的流通股份	42,750	64.19
股本总额	66,600	100.00

4、2007 年非公开发行股票

经公司 2006 年第四次临时股东大会审核通过，并经中国证监会 2007 年 6 月 25 日出具的《关于核准金地（集团）股份有限公司非公开发行股票的通知》（证监发行字[2007]151 号）文核准，公司 2007 年 7 月 2 日以每股 26.00 元的价格，向特定对象发行了 173,076,923 股人民币普通股（A 股）。深圳大华天诚会计师事务所出具了《验资报告》（深华[2007]验字 60 号），验证确认本次募集资金总额 4,499,999,998.00 元，已于 2007 年 7 月 2 日全部到位。2007 年 7 月 24 日，公司在深圳市工商局办理了相应的工商变更登记手续，注册资本变更为 839,076,923 元。据此，股权结构变动如下：

股份类别	发行前		发行后	
	持股数量(股)	持股比例 (%)	持股数量 (股)	持股比例 (%)
一、有限售条件的流通股份	238,500,000	35.81	411,576,923	49.05
其中，本次非公开发行	-	-	173,076,923	20.63
二、无限售条件的流通股份	427,500,000	64.19	427,500,000	50.95
三、总股本	666,000,000	100.00	839,076,923	100.00

5、2008 年资本公积金转增股本

2008 年 4 月 2 日，公司实施经 2007 年度股东大会审议通过的资本公积金转增股本方案，以 2007 年 12 月 31 日的股本为基数，向公司全体股东每 10 股转增 10 股，共计转增 83,907.6923 万股，转增后总股本变更为 167,815.3846 万股。

股份类别	持股数量(股)	持股比例(%)
有限售条件股份	480,152,852	28.61
无限售条件股份	1,198,000,994	71.39
股本总额	1,678,153,846	100.00

6、2009 年资本公积金转增股本

2009 年 6 月 2 日，公司实施 2008 年年度股东大会审议通过的资本公积金转增股本方案，以 2008 年 12 月 31 日的股本为基数，向公司全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增 503,446,154 股，转增后总股本变更为 2,181,600,000 股。

股份类别	持股数量(股)	持股比例(%)
有限售条件股份	47,873,808.00	2.19

股份类别	持股数量(股)	持股比例(%)
无限售条件股份	2,133,726,192.00	97.81
股本总额	2,181,600,000.00	100.00

7、2009 年非公开发行股票

经公司 2009 年 4 月 24 日召开的 2009 年第一次临时股东大会审核通过，并经中国证监会 2009 年 7 月 21 日出具的《关于核准金地（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2009]657 号）文核准，公司 2009 年 7 月 30 日以每股 14.00 元的价格，向特定对象发行了 302,571,429 股人民币普通股(A 股)。五洲松德联合会计师事务所出具了《验资报告》（五洲松德验字[2009]第 0207 号），验证确认本次募集资金总额 4,236,000,006.00 元，已于 2009 年 8 月 7 日全部到位。2009 年 12 月 17 日，公司在深圳市市场监督管理局（原深圳市工商局）办理了相应的工商变更登记手续，注册资本变更为人民币 248,417.14292 万元。至此，股权结构变动为：

股份类别	持股数量(股)	持股比例(%)
有限售条件股份	350,445,237.00	14.11
无限售条件股份	2,133,726,192.00	85.89
股本总额	2,484,171,429.00	100.00

8、2010 年资本公积金转增股本

2010 年 5 月 4 日，公司实施 2009 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，向全体股东每 10 股转增 8 股，实施后总股本由 2,484,171,429 股增至 4,471,508,572 股。据此，股权结构变动为：

股份类别	持股数量(股)	持股比例(%)
有限售条件股份	544,628,572.00	12.18
无限售条件股份	3,926,880,000.00	87.82
股本总额	4,471,508,572.00	100.00

9、2010 年非公开发行限售股流通上市

2010年8月17日，公司2009年非公开发行的限售股份上市流通。本次有限售条件流通股上市流通数量为544,628,572股，占公司总股本的12.18%。至此，公司无限售股。股权结构变动为：

股份类别	持股数量(股)	持股比例(%)
有限售条件股份	0.00	0.00
无限售条件股份	4,471,508,572.00	100.00
股本总额	4,471,508,572.00	100.00

10、2014年股票期权激励计划部分激励对象行权

2014年7月25日，公司第七届董事会第七次会议审议通过了《关于调整股票期权激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》，同意对期权数量和行权价格进行调整。本次股权激励计划实际行权股票数量19,954,900股，行权对象为112名，行权价位每股人民币7.42元。公司收到行权对象缴纳的行权款项合计人民币148,065,358.00元，其中股本人民币19,954,900.00元，资本公积人民币128,110,458.00元。本次行权股票的上市流通日期为2014年9月16日。至此，公司股权结构为：

股份类别	变动前持股数量(股)	发行新股(股)	变动后持股数量(股)	持股比例(%)
有限售条件股份	0	0	0	0.00
无限售条件股份	4,471,508,572	19,954,900	4,491,463,472	100.00
股本总额	4,471,508,572	19,954,900	4,491,463,472	100.00

11、2015年股票期权激励计划部分激励对象行权

2015年7月11日，公司第七届董事会第二十七次会议审议通过了《关于调整股票期权激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》和《关于股票期权行权的相关事项的议案》。本次股权激励计划实际行权股票数量8,146,400股，行权对象为48名，行权价位每股人民币7.29元。公司收到行权对象缴纳的行权款项合计人民币59,387,256.00元，其中股本人民币8,146,400.00元，资本公积人民币51,240,856.00元。本次行权股票的上市流通日期为2015年7月30日。至此，公司股权结构为：

股份类别	变动前持股数量 (股)	发行新股 (股)	变动后持股数量(股)	持股比例 (%)
有限售条件股份	0	0	0	0.00
无限售条件股份	4,491,463,472	8,146,400	4,499,609,872	100.00
股本总额	4,491,463,472	8,146,400	4,499,609,872	100.00

12、2016 年股票期权激励计划部分激励对象行权

2015 年 12 月 22 日，公司第七届董事会第三十四次会议审议通过了《关于确认股票期权计划激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》和《关于股票期权行权相关事项的议案》。本次股权激励计划实际行权股票数量 1,239,500 股，行权对象为 20 名，行权价位每股人民币 7.29 元。根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华验字[2016]000019 号《验资报告》，截至 2016 年 1 月 5 日止，公司收到行权对象缴纳的行权款项合计人民币 9,035,955.00 元，其中股本人民币 1,239,500.00 元，资本公积人民币 7,796,455.00 元。本次行权股票的上市流通日期为 2016 年 1 月 27 日。至此，公司股权结构为：

股份类别	变动前持股数量 (股)	发行新股 (股)	变动后持股数量(股)	持股比例 (%)
有限售条件股份	0	0	0	0.00
无限售条件股份	4,499,609,872	1,239,500	4,500,849,372	100.00
股本总额	4,499,609,872	1,239,500	4,500,849,372	100.00

三、最近三年重大资产重组情况

公司最近三年不存在《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重大资产重组的情况。

四、前十名股东持股情况

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人股本总额为 4,499,609,872 股，公司前十大股东持股情况如下：

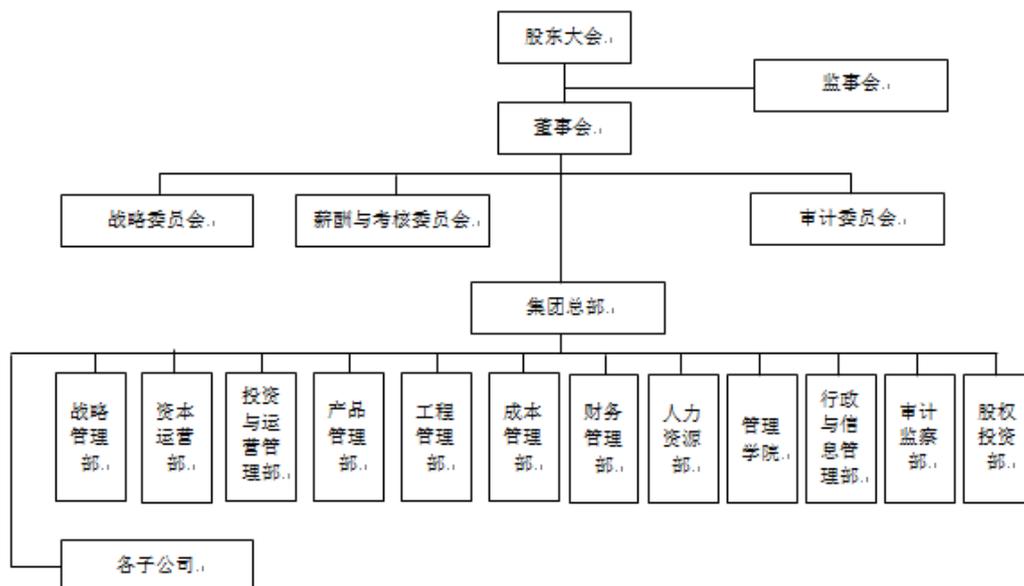
序号	股东名称	持股总数（股）	持股比例
1	富德生命人寿保险股份有限公司－万能 H	979,419,165	21.77%
2	安邦人寿保险股份有限公司－稳健型投资组合	633,065,430	14.07%
3	深圳市福田投资发展公司	351,777,629	7.82%
4	安邦财产保险股份有限公司－传统产品	265,227,389	5.89%
5	天安财产保险股份有限公司－保赢 1 号	204,203,263	4.54%
6	富德生命人寿保险股份有限公司－万能 G	197,681,270	4.39%
7	华夏人寿保险股份有限公司－万能保险产品	176,998,528	3.93%
8	富德生命人寿保险股份有限公司－分红	169,889,373	3.78%
9	北京悦海阳光资产管理有限公司	168,976,820	3.76%
10	中国证券金融股份有限公司	130,024,633	2.89%

五、公司组织结构和对其他企业的重要权益投资情况

（一）公司的组织结构

根据《公司法》等有关法律法规以及《公司章程》的规定，公司建立了较完整的内部组织结构。

截至本募集书摘要签署之日，公司的组织结构关系如下图所示：



（二）公司对其他企业的重要权益投资情况

1、重要子公司、联营和合营公司分析

2014 年度或截至该年度末，发行人重要子公司、联营和合营公司情况如下：

序号	公司名称	公司类型	主要产品或服务	注册资本 (万元)	总资产 (万元)	净资产 (万元)	营业收入 (万元)	营业利润 (万元)	净利润 (万元)
1	杭州金地自在城房地产发展有限公司	全资子公司	房地产开发	10,000	137,908.54	55,900.07	7,024.53	6,479.44	4,553.34
2	金地（集团）天津投资发展有限公司	全资子公司	以自有资金对外投资、房地产开发、商品房销售、对自有房屋物业管理	60,000	146,888.18	97,165.91	10,820.85	2,360.82	1,880.14
3	陕西金地佳和置业有限公司	控股子公司	房地产开发	79,000	547,802.53	183,873.96	187,078.78	58,028.85	41,672.06
4	金地集团南京置业发展有限公司	全资子公司	房地产开发	7,000	234,200.51	46,265.47	172,694.88	42,324.13	31,880.22
5	沈阳金地全胜房地产开发有限公司	全资子公司	房地产开发	72,628.23	159,894.43	103,876.36	215,916.11	38,712.46	29,036.45
6	沈阳金地长青房地产开发有限公司	全资子公司	房地产开发	19,997 万美元	400,764.38	244,862.97	200,667.08	32,089.61	24,052.86
7	北京金地惠达房地产开发有限公司	全资子公司	房地产开发	50,000	121,941.54	79,729.37	186,160.46	31,442.37	23,709.05
8	绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	控股子公司	房地产开发	60,000	254,914.93	96,111.82	10,468.81	4,524.34	3,713.83
9	大连天意房地产开发有限公司	控股子公司	房地产开发	12,000 万美元	153,267.89	85,455.62	90,474.21	11,674.21	8,734.39
10	佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	全资子公司	房地产开发	1,000	64,539.26	21,883.22	5,313.08	1,385.20	1,144.54
11	南京金郡房地产开发有限公司	参股公司	房地产开发	91,837	422,425.28	86,667.76	-	-1270.14	-523.94
12	杭州金地中天房地产发展有限公司	参股公司	房地产开发	70,000	290,528.92	73,869.75	39,856.71	-6,451.70	-5,440.19
13	南京金汇房地产开发有限公司	参股公司	房地产开发	16,000	35,856.37	791.69	-	-7.57	-5.48

(1) 杭州金地自在城房地产发展有限公司

截至 2014 年 12 月 31 日,杭州自在城资产总额 137,908.54 万元,负债总额 99,016.40 万元,股东权益 55,900.07 万元,2014 年实现营业收入 7,024.53 万元,净利润 4,553.34 万元。

营业收入和净利润的变动主要是因为因为没有结转收入所致。

(2) 金地(集团)天津投资发展有限公司

截至 2014 年 12 月 31 日,天津投资公司资产总额 146,888.18 万元,负债总额 49,722.27 万元,股东权益 97,165.91 万元,2014 年实现营业收入 10,820.85 万元,净利润 1,880.14 万元。

(3) 陕西金地佳和置业有限公司

截至 2014 年 12 月 31 日,陕西佳和置业资产总额 547,802.53 万元,负债总额 363,929.57 万元,股东权益 183,873.96 万元,2014 年实现营业收入 187,078.78 万元,净利润 41,672.06 万元。

(4) 金地集团南京置业发展有限公司

截至 2014 年 12 月 31 日,南京置业公司资产总额 234,200.51 万元,负债总额 187,935.04 万元,股东权益 46,265.47 万元,2014 年实现营业收入 172,694.88 万元,净利润 32,318.22 万元。

(5) 沈阳金地全胜房地产开发有限公司

截至 2014 年 12 月 31 日,沈阳全胜公司资产总额 109,257.79 万元,负债总额 29,124.09 万元,股东权益 80,133.71 万元,2014 年实现营业收入 15,537.04 万元,净利润-522.65 万元。

(6) 沈阳金地长青房地产开发有限公司

截至 2014 年 12 月 31 日,沈阳长青公司资产总额 400,764.38 万元,负债总额 155,901.41 万元,股东权益 244,862.97 万元,2014 年实现营业收入 200,667.08 万元,净利润 24,052.86 万元。

(7) 北京金地惠达房地产开发有限公司

截至 2014 年 12 月 31 日，北京惠达公司资产总额 121,941.54 万元，负债总额 42,212.17 万元，股东权益 79,729.37 万元，2014 年实现营业收入 186,160.46 万元，净利润 23,709.05 万元。

(8) 绍兴市金地申兴房地产发展有限公司

截至 2014 年 12 月 31 日，绍兴申兴公司资产总额 254,914.93 万元，负债总额 122,806.27 万元，股东权益 96,111.82 万元，2014 年实现营业收入 10,468.81 万元，净利润 3,713.83 万元。

(9) 大连天意房地产开发有限公司

截至 2014 年 12 月 31 日，大连天意公司资产总额 153,267.89 万元，负债总额 67,812.27 万元，股东权益 85,455.62 万元，2014 年实现营业收入 90,474.21 万元，净利润 8,734.39 万元。

(10) 佛山市顺德区金地房地产开发有限公司

截至 2014 年 12 月 31 日，顺德金地公司资产总额 64,539.26 万元，负债总额 42,656.04 万元，股东权益 21,883.22 万元，2014 年实现营业收入 5,313.08 万元，净利润 1,144.54 万元。

(11) 南京金郡房地产开发有限公司

截至 2014 年 12 月 31 日，南京金郡公司资产总额 422,425.88 万元，负债总额 335,757.52 万元，股东权益 86,667.76 万元，2014 年无营业收入，净利润-523.94 万元。

南京金郡公司 2014 年度净利润为负数，主要是项目开发进度尚未竣工，尚未开始结转收入所致。

(12) 杭州金地中天房地产发展有限公司

截至 2014 年 12 月 31 日，杭州金地公司资产总额 181,894.67 万元，负债总额 69,601.72 万元，股东权益 112,292.95 万元，2014 年实现营业收入 237,669.42 万元，净利润 36,028.47 万元。

(13) 南京金汇房地产开发有限公司

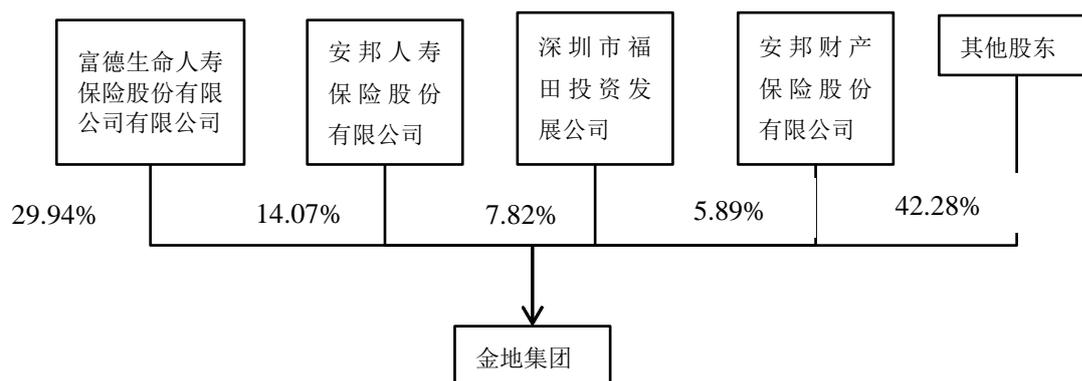
截至2014年12月31日,南京金汇公司资产总额35,856.37万元,负债总额35,064.68万元,股东权益791.69万元,2014年无营业收入,净利润-5.48万元。

部分项目公司净利润为负数主要为地产公司收入与费用结转时点差异所致,具体分为以下两种情况:(1)项目大部分收入在之前年度已经结转完毕,因而在当期结转收入较少,但项目公司仍有成本支出;(2)项目收入还未开始结转,但前期已经发生费用。

六、公司控股股东及实际控制人基本情况

截至2015年9月30日,发行人的第一大股东为富德生命人寿保险股份有限公司,其通过其持有的富德生命人寿保险股份有限公司一万能H、富德生命人寿保险股份有限公司一分红及富德生命人寿保险股份有限公司一万能G三个账户,直接持有发行人股份数量为1,346,989,808股普通股,占总股本的29.94%。2016年1月20日,公司因股票期权行权新增股份数1,239,500股,总股本变更为4,500,849,372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%。生命人寿在公司董事会中提名的董事为一名,对发行人无控制权。因此,发行人无控股股东及实际控制人。

截至2015年9月30日,发行人股权结构如下:



七、公司董事、监事及高级管理人员基本情况

(一) 董事、监事及高级管理人员任职情况和任职资格

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
董事					
凌克	董事长	男	56	2014.04.28	2017.04.27
黄俊灿	董事	男	45	2014.04.28	2017.04.27
陈爱虹	董事	女	45	2014.04.28	2017.04.27
陈必安	董事	男	53	2014.04.28	2017.04.27
孙聚义	董事	男	63	2014.04.28	2017.04.27
徐家俊	董事	男	37	2014.04.28	2017.04.27
梁莉莉	董事	女	34	2014.04.28	2017.04.27
林胜德	董事	男	42	2014.04.28	2017.04.27
姚大锋	董事	男	53	2014.04.28	2017.04.27
王志乐	独立董事	男	68	2014.04.28	2015.05.07
夏新平	独立董事	男	50	2014.04.28	2015.05.07
靳庆军	独立董事	男	58	2014.04.28	2016.11.07
贝多广	独立董事	男	58	2014.04.28	2017.04.27
张立民	独立董事	男	60	2014.04.28	2017.04.27
监事					
杨伟民	监事长	男	54	2014.04.28	2017.04.27
胡翔群	监事	女	40	2014.04.28	2017.04.27
翁明君	监事	女	42	2014.04.28	2017.04.27
王勇	职工代表监事	男	43	2014.04.28	2017.04.27
孙静	职工代表监事	女	41	2014.04.28	2017.04.27
高级管理人员					
黄俊灿	总裁	男	45	2014.04.28	2017.04.27
陈必安	高级副总裁	男	53	2014.04.28	2017.04.27
严家荣	高级副总裁	男	52	2014.04.28	2017.04.27
韦传军	高级副总裁、财务负责人	男	47	2014.04.28	2017.04.27
徐家俊	高级副总裁、董事会秘书	男	37	2014.04.28	2017.04.27
陈长春	高级副总裁	男	49	2014.04.28	2017.04.27

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
胡弘	副总裁	男	49	2014.04.28	2017.04.27
张晓峰	副总裁	男	45	2014.04.28	2017.04.27
阳侃	副总裁	男	50	2014.04.28	2017.04.27
郝一斌	副总裁	男	43	2015.06.02	2017.04.27

注：发行人董事王志乐和夏新平任期届满，在改选出新的董事就任前，继续履行董事职务。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（二）董事、监事及高级管理人员的主要工作经历

截至本募集说明书摘要签署之日，本公司现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历及兼职情况如下：

1、董事

（1）凌克，男，1959年12月生。浙江大学管理工程硕士，高级经济师。曾任公司常务副总经理、总经理，第六届董事会董事、董事长。现任公司第七届董事会董事长。

（2）黄俊灿，男，1971年2月生。同济大学工民建专业工学学士，英国威尔士大学新港学院（深圳）MBA，曾在清华大学经济管理学院研修财务管理及在中欧国际工商学院研修CFO模块课程。曾任公司工程部副经理、金地北京公司副总经理、金地深圳公司总经理、监事会职工代表监事、总裁助理、财务总监。现任公司第七届董事会董事、总裁。

（3）陈爱虹，女，1970年11月生。研究生学历，会计师，威尔士大学MBA。曾任深圳市福田区投资管理公司财务部部长、审计部部长、福田区国资办监事会监事。现任深圳市福田区投资发展公司董事长。公司第七届董事会董事。

（4）陈必安，男，1962年6月生。湖南大学工学硕士，天津大学管理科学与工程专业博士，高级经济师。曾任公司常务副总经理，董事、常务副总裁，第四届监事会监事长、金地集团武汉公司董事长、华东区域地产公司董事长和总经理。现任公司第七届董事会董事。

（5）孙聚义，男，1952年4月生，天津财经学院经济学硕士，高级会计师。曾任

公司董事、副董事长、独立董事。1982年至1991年任天津财经学院讲师，1991年至1994年任深圳中华会计师事务所所长助理，1994年至2002年任深业集团董事副总经理、财务总监，2002年至2005年任骏豪集团副董事长兼财务总监。现任公司第七届董事会董事。

(6) 徐家俊，男，1978年6月生，上海财经大学管理学硕士。历任金地（集团）股份有限公司行政管理部副总经理、监事会职工代表监事、人力资源部总经理。现任公司第七届董事会董事、高级副总裁、董事会秘书，兼任金地商置行政总裁。

(7) 梁莉莉，女，1982年3月生，肇庆学院管理学学士。曾任职于深圳市浩和投资有限公司、深圳市福田建设股份有限公司。现任深圳市方兴达投资有限公司财务部经理。公司第七届董事会董事。

(8) 林胜德，男，1973年8月生，汕头大学建筑工程学学士。现任深圳市生命置地发展有限公司总经理/董事长、生命置地（长春）有限公司总经理、富德生命人寿保险股份有限公司资产管理中心副总经理。曾任深圳新亚洲实业发展有限公司总经理助理，历任合同中心总经理、项目经理、工程技术负责人、技术员，生命人寿保险股份有限公司资产管理中心物业管理部副总经理、生命人寿保险股份有限公司综合事务部总经理。公司第七届董事会董事。

(9) 姚大锋，男，1962年5月生，研究生学历。1981年8月参加工作。曾先后担任中国银行浙江省分行信贷员、科长、副处长、处长、万向财务有限公司副总经理、安邦财产保险股份有限公司筹备组副组长、安邦财产保险股份有限公司总经理等职务。现任安邦保险集团股份有限公司董事、副总裁，安邦人寿保险股份有限公司董事长，公司第七届董事会董事。

(10) 靳庆军，男，1957年8月生，先后毕业于安徽大学外语系和中国政法大学研究生院，取得哈佛大学肯尼迪政府学院研究文凭。高级律师。曾在香港马士打律师行、英国律师行 Clyde & Co.、中信律师事务所以及信达律师事务所工作，曾任中华全国律师协会涉外委员会副主任，靳律师是华盛顿上诉法院中国法律顾问，中华全国律师协会 WTO 委员会委员，华南国际经济贸易仲裁委员会（深圳国际仲裁院）和上海国际仲裁院仲裁员，中国政法大学和中国人民大学律师学院客座教授。现任北京市金杜律师事务所资深合伙人，天津长荣印刷设备股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、西安达

刚路面机械股份有限公司、景顺长城基金管理有限公司、新华资产管理股份有限公司、时代地产控股有限公司的独立董事以及康佳集团股份有限公司董事，招商银行股份有限公司外部监事，公司第七届董事会独立董事。

(11) 王志乐，男，1948年3月生，东北师范大学本科和研究生毕业，曾于中国人民大学任教，先后任讲师、副教授。现任商务部研究院研究员，北京新世纪跨国公司研究所所长，联合国全球契约组织第十项原则专家组成员。兼任中国国际经济交流中心学术委员，国家产业政策咨询委员会委员，中国投资协会外资投资委员会副会长，中国经济体制改革研究会特约研究员。获国务院颁发国家有突出贡献专家证书和享受政府特殊津贴。公司第五届、第六届、第七届董事会独立董事。

(12) 夏新平，男，1965年4月生，华中科技大学管理学博士，华中科技大学管理学院教授、博士生导师，2003-2011年担任华中科技大学管理学院副院长；曾赴美国哈佛大学、加拿大多伦多大学、蒙特利尔大学高等商学院（HEC）进修和访问研究；烽火通信科技股份有限公司、深圳市新南山控股（集团）股份有限公司独立董事。研究领域包括公司财务、公司治理、公司并购、股权激励、行为财务等。公司第五届、第六届、第七届董事会独立董事。

(13) 贝多广，男，1957年5月生，中国人民大学经济学博士。曾任财政部国债司副处长、加州大学伯克利分校中国中心客座研究员、纽约联邦储备银行客座研究员、中国证监会国际部副主任、JP 摩根北京代表处首席代表、中金公司董事总经理、上海金融发展基金总裁、一创摩根证券有限公司首席执行官、中国证券业协会投资银行委员会副主任委员。现任国民小微金融投资有限公司董事局主席、中国人民大学小微金融研究中心理事会联席主席、中国证券业协会战略与创新委员会顾问、中国人民大学兼职教授及博士生导师、上海财经大学兼职教授，公司第七届董事会独立董事。

(14) 张立民，男，1955年7月生，经济学博士、中国注册会计师。曾经在天津财经大学、中山大学任会计学教授、博士生导师。自2009年起任北京交通大学会计学教授、博士生导师。张先生兼任了中国审计学会常务理事，中国内部审计协会理事、中国注册会计师协会惩戒委员会委员等职，是深圳市中洲投资控股股份有限公司的独立董事，公司第七届董事会独立董事。获霍英东教育基金优秀中青年老师奖、天津市劳动模范称号和享受国务院政府特殊津贴。张先生主要研究领域和工作成果覆盖审计理论、资

本市场会计与审计、公司治理与审计、国际会计与审计等多方面。

2、监事

(1) 杨伟民，男，1962年3月生。南京建筑工程学院学士，英国威尔士大学新港学院（深圳）MBA，高级工程师，国际注册商业房地产投资师。曾任公司规划设计部副经理，工程部经理，深圳地产部总经理、金地集团北京公司总经理、董事长、公司总裁助理，现任公司第七届监事会监事长。

(2) 胡翔群，女，1975年11月生，华南理工大学工商管理硕士，会计师及经济师。曾任深圳民润公司、深圳钜华投资集团公司和深圳市宝能投资集团公司财务主管、深圳市深业物流集团公司和深圳市宝能投资集团公司财务经理等职。现任深圳市福田投资发展公司财务管理部部长、董事，兼任深圳市新一代信息技术产业园投资有限公司财务总监、深圳市福田体育发展有限公司财务总监。公司第七届监事会监事。

(3) 翁明君，女，1973年4月生，大专学历。曾任深圳市福田建设股份有限公司行政人事部副经理、经理。现任深圳市福田建设股份有限公司副总经理，公司第七届监事会监事。

(4) 王勇，男，1972年11月生，毕业于清华大学，工学硕士。1997年加入金地集团，历任金地置业公司副总经理，金地集团品牌管理部副总经理（主持工作），金地集团深圳地产公司营销总监、副总经理、总经理、金地集团经营管理部总经理、战略管理部总经理。现任公司东南区域地产公司董事长兼总经理，第七届监事会职工代表监事。

(5) 孙静，女，1974年8月生，南京建工学院工民建专业工学学士。1996年毕业于至今在本公司工作，曾任北京金地鸿业房地产开发有限公司成本部经理，本公司第五届、第六届监事会职工监事。现任公司成本管理部总经理，第七届监事会职工代表监事。

3、高级管理人员

(1) 黄俊灿，见“董事”部分。

(2) 陈必安，见“董事”部分。

(3) 严家荣，男，1963年10月生。华中理工大学管理学硕士，经济师。曾任猴王集团副总经理、深圳开物科技公司总经理，金地物业公司副总经理、金地集团总经理

办公室主任、金地集团北京公司副总经理，金地集团武汉公司董事长、总经理，金地集团北京公司董事长、总经理，总裁助理。现任公司高级副总裁、华中区域地产公司董事长、总经理。

(4) 韦传军，男，1968年10月生。经济学学士，上海财经大学EMBA，中国注册会计师协会会员、英国特许会计师协会资深会员。曾任职深圳大华会计师事务所审计师、万科集团财务部总经理助理等。2003年加入公司，任计划财务部总经理。现任公司高级副总裁、财务负责人。

(5) 徐家俊，见“董事”部分。

(6) 陈长春，男，1967年1月生。1984年至1993年就读于浙江大学，取得浙江大学工学博士学位。历任金地集团董事、副总裁；同景集团常务董事、总裁，北京前置地投资有限公司总经理；联想控股下属北京安信颐和控股有限公司执行董事、总裁。现任公司高级副总裁、华北区域地产公司董事长、总经理。

(7) 胡弘，男，1966年10月生。英国威尔士大学新港学院（深圳）MBA。曾就职于现代电子（深圳）有限公司，1993年加入公司，历任金地集团经营部经理，金地置业顾问有限责任公司总经理，西北区域地产公司董事长、总经理，现任公司副总裁。

(8) 张晓峰，男，1970年8月生，中欧国际工商管理学院EMBA，本科毕业于北京师范大学。1997年加入金地集团，历任金地集团建材部副经理，金地集团上海公司拓展总监、金地集团上海公司总经理助理、金地物业公司董事长、金地集团沈阳公司总经理、董事长、华北区域地产公司董事长、总经理等职务，现任公司副总裁、华南区域地产公司董事长。

(9) 阳侃，男，1965年10月生，浙江大学管理学硕士，本科毕业于大连理工大学土木工程系。1996年至2005年任职于公司，历任金地宾馆总经理，集团项目拓展部总经理助理，企业发展部副总经理，经营管理部总经理。曾任职金科集团副总裁、景瑞集团董事及高级副总裁。现任公司副总裁、华东区域地产公司董事长、总经理。

(10) 郝一斌，男，1972年11月生，本科毕业于清华大学建筑管理工程专业，2003年7月加入金地集团，历任金地集团华北区域金地中心项目总经理、华北区域公司常务副总经理兼任天津分公司总经理、公司助理总裁，现任本公司副总裁、东北和西

北区域地产公司董事长。

八、公司主营业务情况

（一）本公司主营业务

公司是一家极富特色与竞争力的全国化品牌地产公司。目前，公司已形成华南、华东、华北、华中、西北、东北、东南七大区域的全国化布局，精耕全国 26 座城市。

其他业务方面，公司的子公司稳盛（天津）投资管理有限公司，专注于中国房地产市场投资的私募基金管理；公司的子公司金地商置集团有限公司，专注于商业地产投资、开发及运营管理。

（二）许可资格或资质情况

本公司已取得房地产业务的相关资质，公司持有住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书，资质证书编号为建开企[2002]326 号。

公司从事物业管理的子公司资质取得情况如下表：

公司名称	物业管理资质全称
深圳市金地物业管理有限公司	物业服务企业壹级资质
北京金地格林物业管理有限公司	物业服务企业壹级资质
上海金地物业服务有限公司	物业服务企业壹级资质
武汉金地怡家物业运营管理有限公司	物业服务企业叁级资质
大连金地物业管理有限公司	物业服务企业三级（暂定）资质

（三）最近三年及一期公司主营业务结构

报告期内，公司营业收入的结构如下表所示：

单位：亿元

项目	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年度		2012 年度		
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例	
主营业务	房地产开发	142.00	90.61%	438.37	96.06%	334.93	96.14%	318.72	96.98%
	物业出租	4.61	2.94%	5.38	1.18%	4.54	1.30%	3.24	0.99%
	物业管理	8.13	5.19%	9.43	2.07%	7.45	2.14%	5.19	1.58%

项目	2015年1-9月		2014年		2013年度		2012年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他	1.81	1.15%	3.06	0.67%	1.42	0.41%	1.45	0.44%
其他业务	0.16	0.10%	0.14	0.03%	0.03	0.01%	0.03	0.01%
合计	156.70	100.00%	456.36	100.00%	348.36	100.00%	328.63	100.00%

报告期内，公司营业收入的90%以上来源于房地产开发。

报告期内，公司房地产销售区域分布如下表所示：

单位：亿元

区域	2015年1-9月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
华南	97.2	24.91%	66.77	15.23%	48.73	14.55%	47.63	14.94%
华北	65.5	16.78%	67.79	15.46%	53.10	15.85%	44.03	13.82%
华东	64.3	16.47%	83.88	19.13%	53.28	15.91%	77.96	24.46%
东南	54.5	13.97%	91.94	20.97%	62.34	18.61%	45.47	14.27%
华中	47.7	12.22%	39.05	8.91%	28.38	8.47%	19.52	6.12%
西北	25.3	6.48%	32.90	7.51%	25.48	7.61%	33.40	10.48%
东北	35.8	9.16%	56.05	12.79%	63.62	18.99%	50.70	15.91%
合计	390.3	100.00%	438.37	100.00%	334.93	100.00%	318.72	100.00%

目前，公司已形成华南、华东、华北、华中、西北、东北、东南七大区域的全国化布局，精耕全国26座城市。从上表可以看出，报告期内公司在东南、华东、华北和华南区域的收入占比较大，华中及西北区域收入占比较小，但华中区域收入增幅较大。未来，公司将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。

第四节 财务会计信息

一、最近三年及一期财务报告审计情况

发行人2012-2014年的财务报表已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了德师报(审)字(13)第P0749号、德师报(审)字(14)第P1528号和德师报(审)字(15)第P0407号标准无保留意见审计报告。2015年三季度财务报表未经审计。

二、最近三年及一期财务报表

(一) 合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金	17,456,142,988.14	17,033,919,257.24	18,609,949,221.67	20,616,228,441.72
应收票据	1,500,000.00	-	-	-
应收账款	18,320,377.36	20,944,015.23	9,863,274.33	4,246,750.80
预付款项	464,578,490.41	687,235,823.29	822,686,154.09	796,294,482.89
应收股利	-	51,874,245.52	-	-
其他应收款	13,569,013,818.96	9,524,228,551.57	10,126,599,754.86	3,515,151,655.36
存货	77,736,583,517.93	77,235,478,277.69	76,638,115,688.85	69,843,513,589.81
其他流动资产	6,982,808,411.64	3,298,772,992.85	3,826,338,997.84	3,004,384,952.08
流动资产合计	116,228,947,604.44	107,852,453,163.39	110,033,553,091.64	97,779,819,872.66
非流动资产：				
发放贷款及垫款	260,629,674.00	-	-	-
可供出售金融资产	151,969,713.54	185,432,525.51	187,721,613.21	67,760,804.01
长期股权投资	5,241,689,103.88	3,850,254,313.42	2,473,467,433.26	510,358,161.43
投资性房地产	11,334,226,457.48	11,285,324,488.44	10,038,112,000.00	7,592,337,126.10
固定资产	272,310,865.05	286,511,204.24	298,706,116.23	210,231,942.28
在建工程	-	-	2,104,503.76	39,044,114.10

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
长期待摊费用	32,316,513.95	20,148,384.36	11,961,646.22	9,385,705.49
递延所得税资产	1,120,984,994.01	911,362,167.39	867,456,586.95	828,669,961.80
其他非流动资产	391,007,899.47	275,919,890.41	13,250,000.00	100,050,000.00
非流动资产合计	18,805,135,221.38	16,814,952,973.77	13,892,779,899.63	9,357,837,815.21
资产合计	135,034,082,825.82	124,667,406,137.16	123,926,332,991.27	107,137,657,687.87
流动负债：				
短期借款	2,709,548,683.20	2,984,799,876.31	2,736,310,901.31	2,835,490,749.13
应付票据	928,017,792.43	448,030,258.52	314,972.18	78,377,495.75
应付账款	8,879,517,822.87	11,941,452,977.72	10,081,654,234.82	9,073,596,280.85
预收款项	27,998,070,661.63	18,191,467,761.09	30,276,042,182.49	24,490,339,204.35
应付职工薪酬	432,993,419.38	551,385,012.03	653,657,927.39	558,110,522.50
应交税费	707,899,338.47	1,373,672,761.53	665,260,082.00	1,057,533,592.18
应付利息	214,020,630.18	156,867,657.54	171,061,889.01	136,775,743.60
应付股利	36,850,000.00	36,850,000.00	36,850,000.00	17,750,438.44
其他应付款	7,744,556,142.56	7,947,806,940.16	6,338,647,194.28	4,707,192,826.51
一年内到期的非流动负债	15,176,461,080.22	11,993,664,739.57	9,092,725,435.75	6,798,500,705.83
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	64,827,935,570.94	55,625,997,984.47	60,052,524,819.23	49,753,667,559.14
非流动负债：				
长期借款	15,641,355,983.75	21,699,929,535.21	16,963,097,519.64	16,479,882,107.30
应付债券	8,620,465,539.90	4,280,921,032.69	6,483,515,823.00	4,554,125,145.30
递延所得税负债	2,484,661,987.51	2,541,086,747.10	2,391,739,137.98	1,794,593,749.61
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	26,746,483,511.16	28,521,937,315.00	25,838,352,480.62	22,828,601,002.21
负债合计	91,574,419,082.10	84,147,935,299.47	85,890,877,299.85	72,582,268,561.35
股东权益：				
股本	4,499,609,872.00	4,491,463,472.00	4,471,508,572.00	4,471,508,572.00
其他权益工具	119,976,411.75	122,461,352.16	339,516,820.05	287,161,675.96
资本公积	4,830,793,955.33	4,701,166,316.04	5,323,299,063.71	5,702,413,388.62
其他综合收益	343,785,676.90	433,442,527.74	526,242,897.09	356,877,471.02
盈余公积	1,487,612,088.64	1,487,612,088.64	1,209,795,733.29	1,013,696,447.09
未分配利润	20,496,905,145.74	20,248,162,145.29	17,243,968,733.11	14,188,953,737.77

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
归属于母公司股东权益合计	31,778,683,150.36	31,484,307,901.87	29,114,331,819.25	26,020,611,292.46
少数股东权益	11,680,980,593.36	9,035,162,935.82	8,921,123,872.17	8,534,777,834.06
股东权益合计	43,459,663,743.72	40,519,470,837.69	38,035,455,691.42	34,555,389,126.52
负债和股东权益总计	135,034,082,825.82	124,667,406,137.16	123,926,332,991.27	107,137,657,687.87

2、合并利润表

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业总收入	15,679,778,471.60	45,636,377,981.63	34,835,841,295.08	32,863,360,359.98
其中：营业收入	15,670,279,002.59	45,636,377,981.63	34,835,841,295.08	32,863,360,359.98
利息收入	9,499,469.01	-	-	-
二、营业总成本	10,903,670,598.63	32,435,052,363.78	25,459,863,230.05	22,289,488,947.59
其中：营业成本	10,903,670,598.63	32,435,052,363.78	25,459,863,230.05	22,289,488,947.59
营业税金及附加	1,616,425,773.00	4,047,856,839.85	2,848,414,343.77	3,001,565,422.44
销售费用	707,077,236.42	982,447,849.50	1,050,781,294.95	839,497,180.71
管理费用	983,293,016.43	981,400,716.92	1,248,476,441.95	843,074,175.87
财务费用	207,332,875.86	298,315,816.20	223,991,137.41	97,843,132.59
资产减值损失	42,940.60	652,646,404.06	217,263,552.31	439,854,096.13
加：公允价值变动收益	-	824,334,759.41	2,031,343,878.72	519,954,848.41
投资收益	648,534,361.61	81,362,689.20	450,546,528.24	161,579,765.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	572,731,072.22	-166,625,293.88	205,038,693.54	39,943,435.87
三、营业利润	1,910,470,392.27	7,144,355,439.93	6,268,941,701.60	6,033,572,018.75
加：营业外收入	111,681,783.83	71,678,511.11	76,513,584.30	503,553,821.10
其中：非流动资产处置利得	279,887.89	77,599.78	148,976.84	-
减：营业外支出	51,128,205.06	103,495,510.84	33,574,874.97	32,953,326.31
其中：非流动资产处置损失	64,783.78	201,383.47	87,685.13	128,441.07
四、利润总额	1,971,023,971.04	7,112,538,440.20	6,311,880,410.93	6,504,172,513.54
减：所得税费用	461,578,237.19	2,148,549,119.43	1,801,702,186.95	1,737,763,047.27
五、净利润	1,509,445,733.85	4,963,989,320.77	4,510,178,223.98	4,766,409,466.27
归属于母公司股东的净利润	832,633,251.81	3,997,451,139.05	3,608,834,967.29	3,717,250,195.53

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
少数股东损益	676,812,482.04	966,538,181.72	901,343,256.69	1,049,159,270.74
六、其他综合收益的税后净额	-194,508,440.84	-124,103,465.06	186,978,491.42	1,091,785.11
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-89,656,850.84	-92,800,369.35	169,365,426.07	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-104,851,590.00	-31,303,095.71	17,613,065.35	-
七、综合收益总额	1,314,937,293.01	4,839,885,855.71	4,697,156,715.40	4,767,501,251.38
归属于母公司股东的综合收益总额	742,976,400.97	3,904,650,769.70	3,778,200,393.36	3,732,594,522.51
归属于少数股东的综合收益总额	571,960,892.04	935,235,086.01	918,956,322.04	1,034,906,728.87

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	26,481,466,742.25	33,291,922,816.27	42,848,141,543.70	34,084,578,037.70
收取利息、手续费及佣金的现金	13,740,525.11	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,266,769,658.67	16,567,711,607.25	12,541,354,413.48	1,251,397,132.27
经营活动现金流入小计	30,761,976,926.03	49,859,634,423.52	55,389,495,957.18	35,335,975,169.97
购买商品、接受劳务支付的现金	14,034,765,817.12	31,069,513,219.53	30,750,332,481.03	19,446,302,113.04
客户贷款及垫款净增加额	260,629,674.00	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	995,997,346.22	1,340,518,850.80	1,294,831,714.18	1,183,128,227.57
支付的各项税费	5,106,981,518.73	5,121,595,911.93	5,883,460,355.38	5,292,982,204.31
支付其他与经营活动有关的现金	8,868,758,287.17	13,279,369,302.88	19,022,018,150.39	3,086,196,065.98
经营活动现金流出小计	29,267,132,643.24	50,810,997,285.14	56,950,642,700.98	29,008,608,610.90
经营活动产生的现金流量净额	1,494,844,282.79	-951,362,861.62	-1,561,146,743.80	6,327,366,559.07
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	6,990,351,264.03	14,008,059,101.09	2,142,196,523.39	24,626,715,721.71

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
取得投资收益收到的现金	246,122,344.17	112,714,848.26	68,273,603.54	114,335,431.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	164,304.84	5,109,147.19	643,374.62	3,165,128.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	236,530,762.38
收到其他与投资活动有关的现金	-	299,198,871.78	-	-
投资活动现金流入小计	7,236,637,913.04	14,425,081,968.32	2,211,113,501.55	24,980,747,044.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	82,917,012.24	474,483,323.29	209,093,575.24	168,650,998.05
投资支付的现金	9,778,552,364.21	17,285,741,662.06	5,452,640,084.82	26,151,156,490.59
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	9,983,958.21	-	-	823,005,573.15
支付其他与投资活动有关的现金	7,232,822.65	68,958,014.69	229,807,702.96	-
投资活动现金流出小计	9,878,686,157.31	17,829,183,000.04	5,891,541,363.02	27,142,813,061.79
投资活动产生的现金流量净额	-2,642,048,244.27	-3,404,101,031.72	-3,680,427,861.47	-2,162,066,017.28
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	2,810,625,431.76	1,278,663,147.66	1,834,021,952.37	648,936,428.32
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,751,238,175.76	1,130,597,789.66	1,834,021,952.37	648,936,428.32
取得借款收到的现金	11,651,212,936.14	22,737,009,050.00	16,632,396,700.00	16,303,678,600.00
发行债券收到的现金	5,489,900,000.00	1,028,479,000.00	1,980,000,000.00	3,392,896,828.34
收到其他与筹资活动有关的现金	3,431,121.02	1,216,958,843.97	222,430,255.05	993,336,583.67
筹资活动现金流入小计	19,955,169,488.92	26,261,110,041.63	20,668,848,907.42	21,338,848,440.33
偿还债务支付的现金	15,446,968,562.11	18,148,119,054.37	13,851,321,004.26	19,674,087,754.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,046,818,507.83	3,918,862,409.14	3,320,034,758.67	2,684,339,524.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	395,843,835.26	392,050,658.83	731,159,714.61	485,677,848.64
支付其他与筹资活动有关的现金	33,057,444.47	332,618,684.58	519,507,868.75	156,921,464.62
筹资活动现金流出小计	18,526,844,514.41	22,399,600,148.09	17,690,863,631.68	22,515,348,744.00
筹资活动产生的现金流量净额	1,428,324,974.51	3,861,509,893.54	2,977,985,275.74	-1,176,500,303.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	144,533,838.89	2,524,274.81	-39,498,012.97	-17,622,783.63
五、现金及现金等价物净增加(减少)额	425,654,851.92	-491,429,724.99	-2,303,087,342.50	2,971,177,454.49

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
加：年初现金及现金等价物余额	16,596,206,318.13	16,901,051,824.53	19,204,139,167.03	16,232,961,712.54
六、年末现金及现金等价物余额	17,021,861,170.05	16,409,622,099.54	16,901,051,824.53	19,204,139,167.03

(二) 母公司财务报表

1、资产负债表

单位：元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金	6,181,955,551.05	7,872,310,855.60	8,376,926,818.85	9,042,361,733.30
应收账款	28,966.83	28,966.83	134,934.10	134,934.10
预付款项	289,836.10	289,836.10	45,824,675.82	195,797,919.12
应收股利	32,980,000.00	101,657,911.03	41,958,715.85	66,052,303.61
其他应收款	44,696,884,603.95	42,160,037,088.92	34,438,618,026.37	29,365,005,105.71
存货	2,962,431.05	3,206,370.23	3,206,370.23	3,206,370.23
其他流动资产	2,532,351,521.08	71,279,864.03	117,253.53	600,017,923.81
流动资产合计	53,447,452,910.06	50,208,810,892.74	42,906,786,794.75	39,272,576,289.88
非流动资产：				
长期股权投资	19,663,326,241.31	18,909,332,440.89	16,384,787,261.37	11,308,929,132.45
投资性房地产	351,682,611.30	341,498,000.00	294,429,000.00	216,611,000.00
固定资产	165,921,409.29	177,673,284.21	193,041,530.44	110,813,263.05
在建工程	-	-	2,104,503.76	39,044,114.10
长期待摊费用	1,177,316.18	-	-	140,000.00
递延所得税资产	177,249,348.45	104,775,901.91	133,068,051.92	119,577,330.48
其他非流动资产	-	-	-	100,000,000.00
非流动资产合计	20,359,356,926.53	19,533,279,627.01	17,007,430,347.49	11,895,114,840.08
资产总计	73,806,809,836.59	69,742,090,519.75	59,914,217,142.24	51,167,691,129.96
流动负债：				
短期借款	2,099,500,000.00	1,910,200,000.00	2,364,400,000.00	1,000,000,000.00
应付票据	626,175,406.23	177,850,723.94		
应付账款	79,913,024.48	20,672,815.23	59,825,096.45	21,379,473.39
预收款项	467,359.95	1,070,479.99	1,070,172.75	6,578,450.62

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
应付职工薪酬	284,773,625.89	200,279,090.41	319,328,720.31	280,522,868.74
应交税费	6,673,120.63	34,010,403.81	56,013,831.38	76,808,304.12
应付利息	146,024,943.16	53,158,813.86	52,616,700.00	52,616,700.00
其他应付款	14,730,490,458.38	14,960,144,525.02	13,790,475,191.48	11,465,470,676.14
一年内到期的非流动负债	14,246,439,000.11	10,686,589,537.22	7,235,000,000.00	5,073,806,012.07
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	32,220,456,938.83	28,043,976,389.48	23,878,729,712.37	17,977,182,485.08
非流动负债：				
长期借款	13,829,746,176.23	19,318,900,342.96	15,694,026,452.84	14,496,680,029.70
应付债券	5,492,027,958.31	1,198,672,963.05	1,196,360,763.45	1,194,173,458.98
递延所得税负债	85,499,529.79	85,499,529.79	76,201,607.09	51,004,003.72
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	19,407,273,664.33	20,603,072,835.80	16,966,588,823.38	15,741,857,492.40
负债合计	51,627,730,603.16	48,647,049,225.28	40,845,318,535.75	33,719,039,977.48
股东权益：				
股本	4,499,609,872.00	4,491,463,472.00	4,471,508,572.00	4,471,508,572.00
其他权益工具	36,516,349.77	57,782,128.69	304,136,953.70	
资本公积	6,268,816,824.09	6,197,709,349.17	6,007,888,918.23	6,295,050,594.19
其他综合收益	-21,605,600.00	-	-	-
盈余公积	1,487,612,088.64	1,487,612,088.64	1,209,795,733.29	1,013,696,447.09
未分配利润	9,908,129,698.93	8,860,474,255.97	7,075,568,429.27	5,668,395,539.20
股东权益合计	22,179,079,233.43	21,095,041,294.47	19,068,898,606.49	17,448,651,152.48
负债和股东权益总计	73,806,809,836.59	69,742,090,519.75	59,914,217,142.24	51,167,691,129.96

2、利润表

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	94,537,320.58	112,466,979.88	285,504,685.40	654,599,171.00
减：营业成本	243,939.18	15,116,400.87	236,199,564.49	528,607,093.82
营业税金及附加	11,519,723.30	15,984,673.87	21,489,313.08	23,319,849.43
销售费用	-	-	272,648.43	-
管理费用	322,159,096.97	169,273,823.43	437,468,004.11	255,294,120.94

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
财务费用	53,282,831.72	-157,242,906.47	-283,757,594.28	-236,941,899.47
资产减值损失	65,417.70	13,040.06	28,755.34	19,684.05
加：公允价值变动收益	-	37,191,690.78	100,790,413.45	12,374,901.01
投资收益	1,852,237,508.35	2,726,176,624.83	1,743,506,203.48	1,645,127,346.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	127,211,451.36	146,233,096.74	5,894,047.27	4,031,993.51
二、营业利润	1,559,503,820.06	2,832,690,263.73	1,718,100,611.16	1,741,802,569.86
加：营业外收入	500,230.00	2,040,183.37	967.44	1,215,283.04
其中：非流动资产处置利得	-	14,972.70	-	-
减：营业外支出	1,000,000.00	5,080,732.70	5,800,000.00	2,156,447.30
其中：非流动资产处置损失	-	72,572.09	-	16,015.30
三、利润总额	1,559,004,050.06	2,829,649,714.40	1,712,301,578.60	1,740,861,405.60
减：所得税费用	-72,541,644.26	46,403,045.57	25,139,106.92	50,768,634.31
四、净利润	1,631,545,694.32	2,783,246,668.83	1,687,162,471.68	1,690,092,771.29
五、其他综合收益的税后净额	-21,605,600.00	-	-	-
六、综合收益总额	1,609,940,094.32	2,783,246,668.83	1,687,162,471.68	1,690,092,771.29

3、现金流量表

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	54,937,302.94	112,578,831.62	285,551,963.09	654,282,453.20
收到其他与经营活动有关的现金	975,742,922.57	14,814,771,773.72	12,875,709,723.45	8,729,882,909.27
经营活动现金流入小计	1,030,680,225.51	14,927,350,605.34	13,161,261,686.54	9,384,165,362.47
购买商品、接受劳务支付的现金	10,808,451.00	58,025,736.06	150,714,307.23	683,905,621.95
支付给职工以及为职工支付的现金	143,591,380.60	138,517,029.61	199,641,959.45	311,076,384.09
支付的各项税费	154,343,356.57	199,516,084.21	202,376,426.11	211,568,733.70
支付其他与经营活动有关的现金	1,751,335,724.73	18,045,685,217.80	13,426,157,745.75	380,433,376.73
经营活动现金流出小计	2,060,078,912.90	18,441,744,067.68	13,978,890,438.54	1,586,984,116.47
经营活动产生的现金流量净额	-1,029,398,687.39	-3,514,393,462.34	-817,628,752.00	7,797,181,246.00

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	4,560,584,270.39	11,979,900,000.00	1,751,720,195.03	18,837,715,721.71
取得投资收益收到的现金	1,723,702,899.92	1,428,244,332.91	1,956,971,168.11	1,639,350,010.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	116,917.75	15,342.45	15,283.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	662,120.30	-
投资活动现金流入小计	6,284,287,170.31	13,408,261,250.66	3,709,368,825.89	20,477,081,015.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,592,665.08	4,610,315.17	6,142,452.50	35,751,921.01
投资支付的现金	7,670,265,779.45	14,178,479,179.45	6,150,341,594.00	22,484,034,526.11
投资活动现金流出小计	7,682,858,444.53	14,183,089,494.62	6,156,484,046.50	22,519,786,447.12
投资活动产生的现金流量净额	-1,398,571,274.22	-774,828,243.96	-2,447,115,220.61	-2,042,705,431.90
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	59,387,256.00	148,065,358.00	-	-
取得借款收到的现金	10,990,098,548.69	20,239,000,000.00	15,053,000,000.00	15,143,000,000.00
发行债券收到的现金	5,489,900,000.00			
收到其他与筹资活动有关的现金	-	1,040,939,797.56	139,669,881.45	1,052,134,604.84
筹资活动现金流入小计	16,539,385,804.69	21,428,005,155.56	15,192,669,881.45	16,195,134,604.84
偿还债务支付的现金	13,478,323,574.98	13,640,841,092.77	10,344,600,000.00	16,980,252,303.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,307,603,967.21	2,953,434,803.62	2,076,778,688.03	2,053,300,726.02
支付其他与筹资活动有关的现金	15,959,097.97	10,443,477.18	35,428,144.90	55,710,410.71
筹资活动现金流出小计	15,801,886,640.16	16,604,719,373.57	12,456,806,832.93	19,089,263,440.20
筹资活动产生的现金流量净额	737,499,164.53	4,823,285,781.99	2,735,863,048.52	-2,894,128,835.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	112,809.08	-3,169.84	-66,905.69	-907.57
五、现金及现金等价物净增加(减少)额	-1,690,357,988.00	534,060,905.85	528,947,829.78	2,860,346,071.17
加：年初现金及现金等价物余额	7,749,442,406.94	7,215,381,501.09	7,744,329,330.87	4,883,983,259.70
六、年末现金及现金等价物余额	6,059,084,418.94	7,749,442,406.94	7,215,381,501.09	7,744,329,330.87

三、发行人报告期内的主要财务指标

(一) 报告期内主要财务指标

项目	2015年 9月30日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
流动比率	1.79	1.94	1.83	1.97
速动比率	0.59	0.55	0.56	0.56
资产负债率（母公司）	69.95%	69.75%	68.17%	65.90%
资产负债率（合并报表）	67.82%	67.50%	69.31%	67.75%
归属于发行人股东的每股净资产（元/股）	7.06	7.01	6.51	5.82

注：上述各指标计算公式如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (3) 资产负债率（母公司）=母公司负债/母公司资产
- (4) 资产负债率（合并报表）=合并报表负债/合并报表资产
- (5) 归属于发行人股东的每股净资产=归属于母公司所有者权益/期末股本总额

项目	2015年前三季度	2014年	2013年	2012年
应收账款周转率（次/年）	-	2,962.70	4,937.74	8,764.90
存货周转率（次/年）	-	0.42	0.35	0.33
总资产周转率（次/年）	-	0.37	0.30	0.33
息税折旧摊销前利润（万元）	594,160.03	999,083.87	869,820.16	862,000.11
利息保障倍数（倍）	-	8.52	10.57	29.72
每股经营活动的现金流量（元/股）	0.33	-0.21	-0.35	1.42
每股净现金流量（元/股）	0.09	-0.11	-0.52	0.66
每股净资产	9.66	9.02	8.51	7.73
归属于发行人股东的净利润（万元）	83,263.33	399,745.11	360,883.50	371,725.02
归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）	72,822.24	347,936.66	216,347.30	286,536.92

注：上述各指标计算公式如下：

- (1) 应收账款周转率=营业收入/应收账款年初年末平均值
- (2) 存货周转率=营业成本/存货年初年末平均值
- (3) 总资产周转率=营业收入/资产总计年初年末平均值
- (4) 息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出+折旧+摊销

- (5) 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/计入财务费用的利息支出
- (6) 每股经营活动的现金流量=当期经营活动产生的现金流量净额/期末总股本
- (7) 每股净现金流量=当期现金及现金等价物净增加额/期末总股本
- (8) 每股净资产=净资产/期末总股本
- (9) 归属于发行人股东的净利润=净利润-少数股东损益
- (10) 归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润=净利润-少数股东损益-税后非经常性损益

(二) 报告期内净资产收益率及每股收益

按照中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则》第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露(2010年修订),公司报告期内的净资产收益率和每股收益如下:

项目	报告期间	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
			基本每股收益 (元/股)	稀释每股收益 (元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	2015年三季度	2.62	0.19	0.19
	2014年度	13.23	0.89	0.89
	2013年度	13.11	0.81	不适用
	2012年度	15.24	0.83	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2015年三季度	2.31	0.16	0.16
	2014年度	11.52	0.78	0.78
	2013年度	7.86	0.48	不适用
	2012年度	11.75	0.64	不适用

上述财务指标计算如下:

$$1、\text{加权平均净资产收益率}=\text{P0}/(\text{E0}+\text{NP}\div 2+\text{Ei}\times\text{Mi}\div\text{M0}-\text{Ej}\times\text{Mj}\div\text{M0}\pm\text{Ek}\times\text{Mk}\div\text{M0})$$

其中: P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润; NP 为归属于公司普通股股东的净利润; E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产; Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产; Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产; M0 为报告期月份数; Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数; Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数; Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动; Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

2、基本每股收益

基本每股收益= $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中： $P0$ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； S 为发行在外的普通股加权平均数； $S0$ 为期初股份总数； $S1$ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； Sj 为报告期因回购等减少股份数； Sk 为报告期缩股数； $M0$ 为报告期月份数； Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

3、稀释每股收益

稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， $P1$ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

四、本次发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司资产负债结构在以下假设条件基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟的基准日为 2015 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑本次债券发行过程中产生的融资费用，本次债券募集资金净额为 60 亿元；
- 3、本次募集资金扣除发行费用后，将使用 58.305 亿元用于偿还银行贷款，剩余募集资金将用于补充公司流动资金；

4、假设本次债券募集资金净额 60 亿元计入公司 2015 年 9 月 30 日的资产负债表；

本次公司债券发行完成后，资产负债结构变化如下所示：

单位：万元

项目	2015/9/30（合并口径）		2015/9/30（母公司口径）	
	历史数	模拟数	历史数	模拟数
流动资产	11,622,894.76	11,639,844.76	5,344,745.29	5,361,695.29
非流动资产	1,880,513.52	1,880,513.52	2,035,935.69	2,035,935.69
资产总计	13,503,408.28	13,520,358.28	7,380,680.98	7,397,630.98
流动负债	6,482,793.56	6,003,743.56	3,222,045.69	2,742,995.69
非流动负债	2,674,648.35	3,170,648.35	1,940,727.37	2,436,727.37
负债总计	9,157,441.91	9,174,391.91	5,162,773.06	5,179,723.06
流动比率	1.79	1.94	1.66	1.95
速动比率	0.59	0.64	1.66	1.95
资产负债率	67.82%	67.86%	69.95%	70.02%

第五节 募集资金运用

一、本次发行公司债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司第七届董事会第二十五次会议审议，并经 2015 年第一次临时股东大会批准，公司向中国证监会申请不超过 60 亿元的公司债券发行额度。

本次债券采用分期发行的方式，本期债券初始基础发行规模为 20 亿元，可超额配售不超过 10 亿元。

二、募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

三、本期债券募集资金使用计划

本次债券募集资金拟全部用于偿还银行贷款及补充流动资金，其中 58.305 亿元用于偿还银行贷款，余下的部分用于补充流动资金。通过上述安排，可以在一定程度上满足公司营运资金需求、优化公司财务结构。

（一）偿还银行贷款

本次债券拟偿还贷款的贷款主体均为金地（集团）股份有限公司，具体明细如下：

单位：人民币万元

序号	金融机构	待偿还金额	拟偿还金额	到期日
1	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	7,000	7,000	2016-01-04
2		8,000	8,000	2016-01-05
3		9,000	9,000	2016-01-05
4		9,000	9,000	2016-01-06

序号	金融机构	待偿还金额	拟偿还金额	到期日
5		3,500	3,500	2016-01-07
6		4,000	4,000	2016-01-07
7	中国工商银行股份有限公司深圳市分行	43,000	43,000	2016-01-15
8		1,500	1,500	2016-01-22
9	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	1,100	1,100	2016-01-27
10		1,000	1,000	2016-01-27
11		1,000	1,000	2016-01-29
12	北京银行股份有限公司深圳分行	40,000	40,000	2016-02-04
13	北京银行股份有限公司深圳分行	45,000	45,000	2016-02-04
14		100	100	2016-02-11
15	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	200	200	2016-02-14
16		300	300	2016-02-26
17			3,400	3,400
18		1,500	1,500	2016-03-12
19	中国民生银行股份有限公司深圳分行	2,000	2,000	2016-03-12
20		5,000	5,000	2016-03-12
21		3,000	3,000	2016-03-12
22			19,000	19,000
23	上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行	5,000	5,000	2016-03-30
24		18,000	18,000	2016-04-07
25		1,600	1,600	2016-04-18
26		10,000	10,000	2016-04-22
27		3,000	3,000	2016-04-22
28		10,000	10,000	2016-04-25
29	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	3,500	3,500	2016-04-25
30		7,200	7,200	2016-04-27
31		10,000	10,000	2016-04-28
32		7,500	7,500	2016-05-04
33		3,200	3,200	2016-05-04
34		中国民生银行股份有限公司深圳分行	100	100
35		2,000	2,000	2016-05-11
36	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	3,000	3,000	2016-05-11
37		8,000	8,000	2016-05-16

序号	金融机构	待偿还金额	拟偿还金额	到期日
38		10,000	10,000	2016-05-18
39		7,000	7,000	2016-05-19
40		5,000	5,000	2016-05-24
41		5,000	5,000	2016-05-24
42		3,000	3,000	2016-05-24
43		1,000	1,000	2016-05-26
44		2,000	2,000	2016-05-26
45		招商银行股份有限公司深圳红荔支行	2,500	2,500
46	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	3,000	3,000	2016-06-02
47		3,000	3,000	2016-06-02
48		3,600	3,600	2016-06-02
49		2,000	2,000	2016-06-02
50		1,400	1,400	2016-06-02
51	东亚银行（中国）有限公司深圳分行	1,600	1,600	2016-06-03
52		3,200	3,200	2016-06-03
53		2,800	2,800	2016-06-03
54		4,000	4,000	2016-06-03
55		4,000	4,000	2016-06-03
56		4,000	4,000	2016-06-03
57		7,040	7,040	2016-06-03
58		6,400	6,400	2016-06-03
59		6,960	6,960	2016-06-03
60	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	7,500	7,500	2016-06-03
61	浙商银行股份有限公司深圳分行	30,000	30,000	2016-06-03
62	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	1,000	1,000	2016-06-04
63		1,000	1,000	2016-06-11
64		1,500	1,500	2016-07-22
65		1,000	1,000	2016-07-27
66		1,500	1,500	2016-07-29
67	中国民生银行股份有限公司深圳分行	1,500	1,500	2016-08-11
68	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	150	150	2016-08-11
69		300	300	2016-08-14
70		400	400	2016-08-26

序号	金融机构	待偿还金额	拟偿还金额	到期日
71	珠海华润银行股份有限公司深圳分行	6,000	6,000	2016-08-27
72		6,000	6,000	2016-08-27
73		6,500	6,500	2016-08-27
74		6,500	6,500	2016-08-27
75		5,000	5,000	2016-08-27
76	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	5,000	5,000	2016-11-24
77		2,000	2,000	2016-11-26
78	招商银行股份有限公司深圳红荔支行	30,000	30,000	2016-11-26
79		15,000	15,000	2016-11-26
80	中国建设银行股份有限公司深圳市分行	40,000	40,000	2016-12-04
81		10,000	10,000	2016-12-04
82	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	1,000	1,000	2016-12-04
83		1,000	1,000	2016-12-11
	合计	583,050	583,050	-

其中，本期债券募集资金拟偿还序号 37-83 的银行贷款。待本期债券发行完毕、募集资金到账后，公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构，尽可能节省公司利息费用的原则，实施具体偿还计划。

（二）补充流动资金

本次募集资金扣除发行费用后，将使用 58.305 亿元用于偿还上述银行贷款，剩余募集资金将用于补充公司流动资金，满足公司未来经营发展对流动资金的需求，有助于公司业务地开展与扩张、市场的开拓及抗风险能力的增强。

本期债券募集资金扣除发行费用后，将使用 27.935 亿元用于偿还上述银行贷款，剩余募集资金将用于补充公司流动资金。

四、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对本公司负债结构的影响

以 2015 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率为 67.86%；母公司财务报表的资产负债率 70.02%。合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 29.21 % 增至发行后的 34.56%，母公司财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 37.59% 增至发行后的 47.04%。

（二）对本公司短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且募集资金运用后，发行人合并口径的流动比率及速动比率将为 1.94 倍及 0.64 倍。发行人流动比率和速动比率有所改善，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到一定提升，短期偿债能力增强。

第六节 备查文件

一、备查文件

- (一) 发行人 2012-2014 年审计报告；
- (二) 发行人 2015 年三季度财务报表；
- (三) 主承销商出具的核查意见；
- (四) 法律意见书；
- (五) 资信评级报告；
- (六) 债券持有人会议规则；
- (七) 债券受托管理协议；
- (八) 中国证监会核准本次发行的文件。

二、查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书摘要及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书。

（本页无正文，为《金地（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）
募集说明书摘要》之盖章页）



金地（集团）股份有限公司

2016年 3月 18日