公司代码:600212 公司简称:江泉实业

山东江泉实业股份有限公司

【2018】半年度报告摘要

一 重要提示

1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。

2 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。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 本半年度报告未经审计。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

二 公司基本情况

2.1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	江泉实业	600212	-

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张谦	陈娟
电话	0539-7100051	0539-7100051
办公地址	山东省临沂市罗庄区江泉工业园三江路6号	山东省临沂市罗庄区江泉工业园三江路6号
电子信箱	jiangquan600212@126.com	chen66511@126.com

2.2 公司主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	780,760,498.75	795,756,423.93	-1.88
归属于上市公司股东的净资产	745,144,331.52	756,240,221.59	-1.47
	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-36,106,142.68	5,451,209.42	-762.35
营业收入	109,872,781.40	127,103,027.49	-13.56
归属于上市公司股东的净利润	-10,105,729.36	14,047,304.46	-171.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-10,029,578.36	22,738,785.79	-144.11
加权平均净资产收益率(%)	-1.35	1.88	减少3.23个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.0197	0.0275	-171.64
稀释每股收益(元/股)	-0.0197	0.0275	-171.64

2.3 前十名股东持股情况表

单位: 股

截止报告期末股东总数(户)	37,178
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
深圳市大生农业集团有限公司	其他	13.37	68,403,198	0	冻结	68,403,198
李文	境内自然人	2.82	14,454,300	0	无	0
华鑫国际信托有限公司-华鑫信托·华鹏44号集合资金信托计划	未知	1.66	8,506,717	0	无	0
寿宇投资管理(上海)有限公司-坤盈二号私募投资基金	未知	1.01	5,172,020	0	无	0
朱劲冬	境内自然人	0.66	3,354,000	0	无	0
华润深国投信托有限公司-民生银行巨基1号证券投资集合资金信托计划	未知	0.64	3,281,517	0	无	0
崔为真	境内自然人	0.59	3,037,066	0	无	0
北京禹源资产管理有限公司	未知	0.57	2,906,015	0	无	0
中诚信托有限责任公司-中诚诚非锦绣1号集合资金信托计划	未知	0.54	2,774,301	0	无	0
国民信托有限公司-国民信托·龙头11号集合资金信托计划	未知	0.50	2,571,500	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东深圳市大生农业集团有限公司与上述其他股东之间不存在关联关系或一致行动人;未知其他无限售条件股东是否存在关联关系或是否是属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无					

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

□适用 √不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

√适用□不适用

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)
中海发展股份有限公司2012年公司债券(第一期)(品种二)	12中海02	122172	2012年8月3日	2022年8月3日	15	5.0
中海发展股份有限公司2012年公司债券(第二期)(品种一)	12中海03	122195	2012年10月29日	2019年10月29日	15	5.05
中海发展股份有限公司2012年公司债券(第二期)(品种二)	12中海04	122196	2012年10月29日	2022年10月29日	10	5.18

反映发行人偿债能力的指标:

√适用□不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	53.78	53.19
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA利息保障倍数	2.50	4.63

关于逾期债项的说明

□适用√不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

报告期内,公司实现营业收入10,987.28万元,实现利润总额-1,010.57万元,实现净利润 -1,010.57万元。

报告期内的重点工作及重要事项:

1、2018年1月31日,公司因筹划非公开发行股票事项,经公司申请,公司股票自2018年1月30日开市起停牌。2018年2月6日、2月13日分别披露了《关于筹划非公开发行股票事项停牌进展公告》、《关于筹划非公开发行股票事项进展暨延期复牌的公告》。

2018年2月27日,由于本次非公开发行股票募集资金拟收购的资产交易金额特别巨大,进行审计、评估等工作量较大,拟收购的资产涉及海外收购,且涉及内地和境外两地上市相关法律法规,交易较为复杂,加上近期国内证券市场环境、政策等客观情况发生了较大变化,交易各方认为继续推进本次非公开发行股票事项的条件不够成熟,并将面临诸多不确定因素。经审慎研究,公司决定终止筹划本次非公开发行股票事项。

2、2018年4月20日,公司发布《重大事项停牌公告》(临2018-020),因公司控股股东深圳市大生农业集团有限公司正在筹划涉及本公司的发行股份购买资产等重大事项,公司股票自2018年4月20日上午开市起停牌。

2018年4月26日,公司发布《重大资产重组停牌公告》,经各方协商和论证,公司本次资产购买事项将达到重大资产重组标准,公司股票自2018年4月20日起预计停牌一个月。

2018年5月18日,公司发布《重大资产重组进展情况暨延期复牌公告》,由于本次重大资产重组所涉及的尽职调查、审计、评估等相关工作仍在有序进行,本次交易方案仍在沟通论证过程中,各方拟就本次交易方案的具体细节进行进一步磋商。公司股票自2018年5月21日起继续停牌,停牌时间不超过1个月。

2018年6月19日,公司召开九届十三次(临时)董事会会议,审议通过《关于重大资产重组继续停牌的议案》,经公司向上海证券交易所申请,公司股票自2018年6月20日起继续停牌,停牌时间不超过1个月。

2018年7月6日,公司发布《重大资产重组进展公告》,由于控股股东股份冻结事项,公司本次重大资产重组继续推进存在重大不确定性。公司及交易各方正在协商拟终止本次重大资产重组的相关事宜,待协商确定后,公司将召开董事会审议相关事项,并将按照监管部门的要求,及时履行信息披露义务。

2018年7月9日,公司以通讯方式召开九届十五次(临时)董事会,审议通过《关于终止本次重大资产重组事项的议案》,由于控股股东股份冻结事项,交易双方认为本次重大资产重组继续推进存在重大不确定性,同意公司终止筹划本次重大资产重组事项。

3、公司分别于2018年7月3日、7月6日、7月30日收到控股股东深圳市大生农业集团有限公司通知,其所持有的公司 68,403,198 股股份被司法冻结及轮候冻结(详见 2018-030、2018-031、2018-040 号公告);公司于2018年7月11日收到控股股东深圳市大生农业集团有限公司通知,因大生农业集团与国民信托有限公司股票收益权转让与股份质押交易事项,大生农业集团收到广东省深圳市中级人民法院发来的《执行通知书》(详见2018-038号公告),根据《执行通知书》的内容,公司控股股东大生农业集团持有的本公司股份存在被司法拍卖的可能性。上述事项尚未对公司的正常运行和经营管理造成影响,但若控股股东持有公司股份被司法处置,可能导致公司控股股东、实际控制人发生变更。

截止本报告披露日,大生农业集团仍在积极协商处理股份冻结及上述《执行通知书》涉及的债务等相关事项,公司尚未收到相关进展通知。公司将继续密切关注上述事项的后续进展情况,严格按照有关法律、法规的规定和要求履行信息披露义务。

3.2 与上一会计期间相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

□适用 √不适用

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

□适用 √不适用

证券代码:600212 证券简称:江泉实业 编号:临2018-042

山东江泉实业股份有限公司 九届十六次董事会决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

山东江泉实业股份有限公司(以下简称"公司")于2018年8月20日以电话、邮件、传真方式发出关于召开公司九届第十六次董事会议的通知。公司于2018年8月29日上午10:00 以通讯方式召开了公司九届十六次董事会议,会议应到董事7名,实到董事7名,出席本次董事会会议的董事人数达到《公司章程》规定的法定人数,符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。会议所作决议合法有效。本次董事会议审议并通过了以下议案:

1、审议并通过《关于公司2018年半年度报告及摘要的议案》。

该议案同意票数为7票,反对票数为0票,弃权票数为0票。

2、审议并通过《关于计提减值准备的议案》。

为了更加真实、准确的反映公司资产和财务状况,公司根据《企业会计准则》及会计政策的相关规定,对公司及下属子公司应收款项、存货、固定资产等资产进行了清查,本着谨慎性原则,本次对存货计提存货跌价准备1,096.00万元。

本次计提存货跌价准备减少公司2018年上半年度净利润1,096.00万元。

独立董事意见:公司计提减值准备是为了保证公司规范运作,坚持稳健的会计原则,规避财务风险,能公允反映公司的财务状况以及经营成果;没有损害公司及中小股东利益,同意公司本次计提资产减值准备。

该议案同意票数为7票,反对票数为0票,弃权票数为0票。

(详见2018年8月30日上海证券交易所网站www.sse.com.cn临2018-044号公告)

特此公告。

山东江泉实业股份有限公司董事会

二〇一八年八月三十日

证券代码:600212 证券简称:江泉实业 编号:临2018-043

山东江泉实业股份有限公司 九届十次监事会决议公告

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

山东江泉实业股份有限公司(以下简称"公司")于2018年8月20日以电话、邮件、专人送达方式发出关于召开公司九届十次监事会会议的通知。公司于2018年8月29日上午11:00以通讯方式召开了公司九届十次监事会会议,会议应到监事3名,实到监事3名。出席本次监事会会议的监事人数达到《公司章程》规定的法定人数,符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。会议所作决议合法有效。

本次监事会会议审议并通过了以下议案:

一、公司2018年半年度报告及摘要;

该议案同意票数为3票,反对票数为0票,弃权票数为0票。

二、监事会关于公司2018年半年度报告及摘要的审核意见:经审核,监事会认为:半年度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定;半年度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所各项规定,所包含的信息从各个方面真实地反映出公司报告期的经营管理和财务状况等事项;在提出本意见前,未发现参与报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

该议案同意票数为3票,反对票数为0票,弃权票数为0票。

三、关于计提减值准备的议案。

为了更加真实、准确的反映公司资产和财务状况,公司根据《企业会计准则》及会计政策的相关规定,对公司及下属子公司应收款项、存货、固定资产等资产进行了清查,本着谨慎性原则,本次对存货计提存货跌价准备1,096.00万元。

本次计提存货跌价准备减少公司2018年上半年度净利润1,096.00万元。

该议案同意票数为3票,反对票数为0票,弃权票数为0票。

(详见2018年8月30日上海证券交易所网站www.sse.com.cn临2018-044号公告)

特此公告。

山东江泉实业股份有限公司监事会

二〇一八年八月三十日

证券代码:600212 证券简称:江泉实业 编号:临2018-044

山东江泉实业股份有限公司 关于计提减值准备的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任

山东江泉实业股份有限公司(以下简称"公司")于2018年8月29日召开九届十六次董事会会议,审议通过了《关于计提减值准备的议案》,相关情况公告如下:

一、本次计提减值准备情况概述

为了更加真实、准确的反映公司资产和财务状况,公司根据《企业会计准则》及会计政策的相关规定,对公司及下属子公司应收款项、存货、固定资产等资产进行了清查,本着谨慎性原则,本次对存货计提存货跌价准备1,096.00万元,具体情况如下:

2018年上半年度,子公司深圳大生农产品供应链有限公司根据上年度发展规划开展了大蒜贸易等农产品业务,由于大蒜市场行情持续走低,导致子公司库存8000吨大蒜存在减值迹象,按照成本与可变现净值之间差额计提存货跌价准备。本期对存货计提存货跌价准备金额1,096.00万元。

二、本次计提减值准备对公司的影响

本次计提相关减值准备减少公司2018年上半年度净利润1,096.00万元。

三、独立董事意见

作为公司独立董事,对公司本次计提减值准备事项发表独立意见如下:公司是为了保证公司规范运作,坚持稳健的会计原则,规避财务风险,能公允反映公司的财务状况以及经营成果;没有损害公司及中小股东利益,同意公司本次计提资产减值准备。

特此公告。

山东江泉实业股份有限公司董事会

二〇一八年八月三十日

公司代码:600383 公司简称:金地集团

金地(集团)股份有限公司

【2018】半年度报告摘要

一 重要提示

1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。

2 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。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 本半年度报告未经审计。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期不进行利润分配,也不进行资本公积转增股本。

二 公司基本情况

2.1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	金地集团	600383	无

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐家俊	张晓瑜
电话	0755-82039509	0755-82039509
办公地址	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
电子信箱	ir@gemdale.com	ir@gemdale.com

2.2 公司主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	246,568,101,123.47	207,942,066,457.45	18.58
归属于上市公司股东的净资产	40,627,086,123.28	40,764,057,949.39	-0.34
	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-10,785,447,802.05	-3,014,946,401.91	不适用
营业收入	15,111,040,473.80	12,711,018,440.60	18.88
归属于上市公司股东的净利润	2,394,796,401.90	1,152,295,076.74	107.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,332,896,088.56	1,072,431,874.87	117.53
加权平均净资产收益率(%)	5.77	3.11	增加2.66个百分点
基本每股收益(元/股)	0.53	0.26	103.85
稀释每股收益(元/股)	0.53	0.26	103.85

2.3 前十名股东持股情况表

单位:股

截止报告期末股东总数(户)	66,740

前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
富德生命人寿保险股份有限公司-万能H	其他	21.69	979,419,165	0	无	0
安邦人寿保险股份有限公司-稳健型投资组合	其他	14.56	657,111,536	0	无	0
深圳市福田投资发展公司	国有法人	7.79	351,777,629	0	无	0
安邦财产保险股份有限公司-传统产品	其他	5.87	265,227,389	0	无	0
中国证券金融股份有限公司	其他	4.90	221,157,966	0	无	0
富德生命人寿保险股份有限公司-万能G	其他	4.38	197,681,270	0	无	0
富德生命人寿保险股份有限公司-分红	其他	3.76	169,839,373	0	无	0
北京申鹏投资有限责任公司	其他	1.73	78,014,780	0	无	0
北京凤山投资有限责任公司	其他	1.44	65,012,316	0	无	0
前海人寿保险股份有限公司-聚盈产品	其他	0.90	40,450,923	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	"富德生命人寿保险股份有限公司-万能H"、"富德生命人寿保险股份有限公司-分红"与"富德生命人寿保险股份有限公司-万能G"同属于富德生命人寿保险股份有限公司持有股份;安邦财产保险股份有限公司与安邦人寿保险股份有限公司同属于安邦保险集团股份有限公司。除上述情况外,公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系或一致行动人的情况。					

2.4 截止报告期末的优先股股东总数,前十名优先股股东情况表

□适用 √不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

√适用□不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)
金地(集团)股份有限公司2015年公司债券(第一期)	15金地01	122488	2015年10月15日	2022年10月15日	30	4.18
金地(集团)股份有限公司2016年公司债券(第一期)(品种一)	16金地01	136325	2016年3月22日	2022年3月22日	13	3.00
金地(集团)股份有限公司2016年公司债券(第一期)(品种二)	16金地02	136326	2016年3月22日	2024年3月22日	17	3.50
金地(集团)股份有限公司2017年公司债券(第一期)(品种一)	17金地01	143175	2017年7月13日	2022年7月13日	30	4.85
金地(集团)股份有限公司2017年公司债券(第一期)(品种二)	17金地02	143176	2017年7月13日	2024年7月13日	10	5.05
金地(集团)股份有限公司2018年公司债券(第一期)(品种一)	18金地01	143520	2018年3月19日	2023年3月19日	30	5.68
金地(集团)股份有限公司2018年公司债券(第二期)(品种一)	18金地03	143657	2018年5月28日	2021年5月28日	10	5.29
金地(集团)股份有限公司2018年公司债券(第二期)(品种二)	18金地04	143658	2018年5月28日	2023年5月28日	20	5.38
金地(集团)股份有限公司2018年公司债券(第三期)(品种一)	18金地05	143694	2018年6月20日	2021年6月20日	10	5.58
金地(集团)股份有限公司2018年公司债券(第三期)(品种二)	18金地06	143695	2018年6月20日	2023年6月20日	10	5.70
金地(集团)股份有限公司2018年公司债券(第四期)(品种一)	18金地07	143018	2018年7月18日	2023年7月18日	10	5.00

反映发行人偿债能力的指标:

√适用□不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	76.63%	72.13%
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA利息保障倍数	3.12	2.64

关于逾期债项的说明

□适用√不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2018年上半年,全球经济复苏态势发生转变,除美国外的其他国家经济增速大多放缓。我国发展面临的外部经济环境恶化,一方面,贸易保护主义重新抬头,中美贸易摩擦愈演愈烈,外需萎缩或转冲击;另一方面,因美主要经济体经济发展形势及宏观政策取向分化严重,美国政策新调延长了美国经济复苏的时长,失业率保持低位,经济增长预期强劲,年内美联储加息加息并缩减资产负债表,全球美元呈回调走势,美元指数、上证A股和巴基斯坦等经济脆弱国家利用大幅加息应对本币贬值,国际金融风险加大。

国内经济动能转弱,上半年GDP增速为6.8%,较去年同期小幅回调0.1个百分点,规模以上工业增加值累计同比增速为6.7%,较17年同期下降0.2个百分点,生产端略有放缓,从需求端表现来看,投资、消费明显放缓,净出口大幅收窄,经济增长面临一定的压力。同时由于国内经济降杠杆和防范化解金融风险的需要,在严监管的背景下,货币供应增速出现明显下降,18年6月M2同比增速下降至8%,创历史新低。上半年社会融资规模11万亿,较去年同期大幅下降1816%,整体信用扩张走缓。

从房地产行业政策来看,自2016年10月份密集出台调控政策开始,17年整体延续分类调控,因城施策的主基调:一方面高库存的三线城市落实各种销售去库存;另一方面,一线城市和热点二三线城市继续出台或升级以"限购、限贷、限价、限售"为核心的调控政策。今年上半年以来,调控政策的方向已全面转向维持市场的稳定,中央调控房地产市场的决心坚定,主基调依旧从严。2018年年中政治局会议要求:下决心解决好房地产市场问题,坚持因城施策,稳定供求平衡,分类引导预期,整治市场秩序,坚决遏制房价上涨,调控政策持续加码,调控措施更加精细化。同时,继续建立租赁住房市场的住房制度和房地产长效机制,各地工作不断推进试点工作。

从房地产行业开发投资指标来看,受全国商品房销售同比降长带动,企业开工意愿较强,商品房新开工面积同比继续增长,房地产开发投资增速较去年同期有所提升。今年上半年,全国房屋新开工面积为9158亿平方米,同比增长11.8%;全国房地产开发累计投资额为5.85万亿元,同比增长6.7%。

从商品住宅成交量来看,行业整体成交量小幅上升,各城市市场情况继续保持分化态势,成交量增速较为一线城市弱于二线城市,二线城市弱于三四线城市。今年上半年全国商品住宅成交面积为968亿平方米,同比上升3.2%,成交金额为8.66万亿元,同比上升14.8%。受调控影响,北京、上海、广州的商品住宅销售面积同比降幅在35%至43%之间,其中北京、上海商品住宅成交面积处于的史低点;南京、杭州、苏州、武汉、长沙、成都、沈阳等二线城市住宅销售面积同比降幅在14%到30%之间;而上半年整改力度依然较大,三四线城市整体成交量的维持相对高位。

从成交价格来看,上半年全国七十个大中城市新建商品住房价格同比上涨5.8%,较去年同期下降3.8个百分点。受政策频繁调控政策影响,前期热点城市房价已经开始出现停涨甚至回调,部分第二线及三四线城市因所处市场周期阶段差异,且政策限制相对宽松,价格仍保持上涨态势,但上涨幅度已明显回落。

上地市场方面,部分城市在上半年加大土地供应,例如杭州、天津、佛山、长沙、沈阳等,同时受住宅成交回落、政策调控严格及房地产企业融资不断收紧的影响,上地市场已出现趋势性降温,并地频率已有明显回落,其中部分热点城市上地成交价格较高点已有明显回调。上地市场竞争烈度显著下降,但依然存在市场的分化,少量第一线及部分三四线城市的土地市场依然保持较高热度,地价维持相对高位或再创新高。

整体来看,2018年上半年,在严厉的调控政策和去杠杆的背景下,市场回归理性程度不断增加,融价运行相对平稳,商品住宅市场仍存在较严重的分化,弱二线及三四线城市市场表现优于前期热点城市。预计下半年随着调控的继续深化,市场将进一步回归理性,局部区域市场下行风险增加,与此同时,房地产行业集中度持续提升,大型房企拥有雄厚资金实力,在市场下行阶段,通过并购等方式进一步扩大市场份额,实现规模的快速增长。

报告期内主要经营情况

报告期内,公司提出"聚焦赋能,赢得未来"的经营导向,通过城市深耕和不断拓展新城市,进一步做强地产主业,同时在地产新业务、多元化等方面持续探索和布局,促进集团规模、利润和竞争力的进一步提升。集团各职能部门和各子公司根据集团发展战略和经营导向,制定发展规划,完善体系建设,强化精细化管理,提升经营效率,在销售运营、财务融资、投资拿地、产品创新、成本控制、工程精细等多个维度实现了均好发展。

2018年上半年,公司实现销售回款2706.57亿元,同比上升61.13%;实现销售金额1302.7亿元,同比下降10.3%。销售金额同比下降的原因主要在于主要城市受限证、限签政策的影响,上半年新取证及新推货资源较少,面对新推供货资源较少的状况,以及不断加码的调控政策,公司上半年积极调度,一方面通过短期工期,加速开工等方式争取提前取证供货;另一方面结合各城市不同情况,制定合理的销售策略,积极面对不利因素的影响。从具体项目看,海口永和花园、杭州金湖艺境城等项目销售额超过20亿,武汉悦江时代、绍兴日在城、广州金地悦公园花园、沈阳樾檬山等项目销售额超过10亿元。

投资拿地方面,公司继续坚持深耕广东的战略,公司上半年通过新进入合肥、厦门、长春、南通、清远等城市,战略性地进入了福建市场,并加强了东北、长三角、珠三角的纵深发展,进一步完善了全国化布局。报告期内,公司共获取了48宗土地,总投资额约969亿元,为公司新增了约857万平方米的总土地储备。同时,公司坚持了合理布局,保持一线城市及强二线城市、一线城市的总投资额占比36%,二线城市的总投资额占比54%,三四线城市的总投资额占比20%。截止报告期末,公司已进入了全国50个城市,总土地储备约4100万平方米,权益土地储备约2200万平方米。

2018年上半年,公司实现营业收入151.11亿元,同比上升18.88%,公司房地产项目结算面积125.62万平方米,同比上升38.46%;结算收入130.06亿元,同比上升18.88%。营业收入上升主要是由于并表范围内的房地产项目的结算面积和结算收入增加。报告期内,公司实现归属于上市公司股东的净利润23.96亿元,同比增长107.83%。报告期内,公司的房地产业务毛利率为38.24%,较上年同期增加0.66个百分点。

公司高度重视现金流管理,保障销售及时回款。报告期内,公司销售回款率超过80%。公司在确保资金安全的前提下,加强资金流动性管理,通过投融资结合,提升资金利用效率。截至报告期末,公司持有货币资金人民币3107.7亿元。公司持续通过坚持项目合作、拓宽融资渠道、保持良好的债务结构和资金状况来确保公司经营的安全稳定。

融资方面,由于公司保持良好的信用状况,公司主体信用评级及各项融资产品评级均为AAA级,国际评级机构标准普尔、穆迪维持给予公司的长期信用评级分别为BB、Ba2。报告期内,公司完成200亿元公司债、40亿元超短期融资券、20亿元中期票据的发行,公司债券利息低于同期银行贷款利率,有效降低了财务成本。报告期末,公司债务融资余额为738.04亿元,债务融资加权平均成本为4.70%,资产负债率为76.63%,剔除并不构成实际偿债压力的预收账款后,公司实际资产负债率为67.33%,净负债率为74.16%。

产品管理方面,公司不断加强品质控制管理,推出产品定期巡检制度,以确保产品高品质交付给客户。同时,优化内部流程,对项目设计关键节点进行精细化梳理,新项目设计全面提速,产品品牌创新方面,在公司三十周年庆之际,公司推出产品升级品牌"科学页家"、智美精工",通过精雕智慧、美学、精工三大产品特质不断创新,引领公司不断打造出具有突出竞争力的优秀产品,满足消费者不断提升的需求。公司一直秉持产品领先理念,在创新研发上持续发力,采获智能化研发方面,完成了行业首创的智能化选配系统平台,在智能家居选配上实现客户个性定制;针对目持住宅产品设计,公司研发了可灵活组合的标准化户型模块及精装配置标准;住宅精装方面,全面推广定制化业务,为客户提供多样化风格及舒适装修模块选择;景观设计方面,聚焦于"科学运动"、"自然教育"方向,打造金地特色全龄景观运动系统,全力位提升住区环境品质。

成本管理方面,公司计划有所开动日进行工期提速,提高时标效率和资料质量,对全国多个二三线城市进行成本调研,为后续快速开发做好成本信息量化准备;成本采购方面,拓宽战略采购的部品范围和地域范围,引入更多新的供应商以降低采购价格,并在全集团建立更全面的人员系统加强战略采购管理。

工程管理方面,通过运用新工艺新技术持续提升产品品质和开发效率,以实现精质提效。供应商管理方面,每季度通过项目评估,对排名靠后的供应商实施禁止投标的处罚,以实现供应商的优胜劣汰。在项目评估中全面落实管理动作的检查,使评估标准从完成结果评价的扩展至每一道工序的验收和每一批材料的检测。

报告期内,金地商置相金收入再创新高,同比增长348%,新商业物业管理能力持续提升,项目投资拓展有成效,投资类型涵盖商业综合体、办公、住宅、产业园、三旧改造等业态,为公司未来发展奠定坚实基础。产业地产方面,商置已累计获取6个项目,锁定2个项目,通过发挥国际化产业基金平台的推动作用,在招商、投资方等面与国内外顶其影响力的产业资源展开合作,业务发展进入了平台支撑、资源互动的良性轨道。轻资产业务方面,在上海"八号桥"项目成功运营的基础上,在广第二个轻资产项目——三邻桥项目开发招商进展顺利,预计下半年开业运营。同时,商置的长租公寓、教育、教饮等业务板块均运营稳健,各项业务规模及效益稳步增长。

稳健投资在开发型基金的运作上,拥有丰富的经验和优势。作为资本助推,依托集团核心竞争力,稳健投资将继续发挥在品牌影响力和资金方面的优势,通过投权合作与一些中小开发商形成资源的结合和互补。同时,房地产市场已经来临冬季时代,稳健投资也在积极进行业务创新的探索与转型。未来,稳健也要在城市更新领域重点布局,并且进一步拓宽投资方向。

2018年金地物业开启"3+X战略",以住宅物业、商业物业和科技产业为主业组成部分,孵化资产管理、公寓运营、养老健康等新产业。报告期末,金地物业服务面积及管理平台输出面积已达4亿平方米,期间,金地物业第七次获得中国物业服务百强服务质量领先企业;旗下智慧享联科技公司成为国家级、深圳市高新技术企业。目前,金地物业在智能家居系统平台建设、享家商业运营等方面初见成果,享系列认证用户数近50万人,百余家地产和物业企业加盟"智享生态圈"。

主营业务分行业、地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
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(%)
房地产开发	13,005,148,034.38	8,032,425,004.55	38.24	18.90	4.29	增长8.66个百分点
物业管理	1,133,175,992.43	990,234,185.30	12.61	37.37	28.72	增长6.87个百分点
物业出租	362,334,986.12	23,681,282.90	93.46	-2.04	4,895.67	降低4.41个百分点
其他	425,471,185.70	231,267,361.02	45.64	-1.67	15.82	降低8.21个百分点

说明:报告期内,公司实现营业收入151.11亿元,同比增长18.88%,其中房地产业务结转收入130.06亿元,同比增加18.90%;主要是本期结转项目增加所致。公司2018年1-6月前五名客户营业收入合计为1.51亿元,占全部营业收入的比例为0.93%。

单位:元 币种:人民币

主营业务分地区情况						
分地区	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(%)
华南	3,330,187,414.74	1,930,086,339.37	42.04	-12.18	-13.52	增长0.90个百分点
华北	856,250,342.07	484,596,176.97	43.34	11.96	14.38	降低1.20个百分点
华东	5,011,804,963.24	3,199,533,947.10	36.16	150.00	81.79	增长23.96个百分点
华中	1,789,062,959.63	1,012,895,375.40	43.38	-25.33	-48.63	增长25.69个百分点
西北	1,697,695,471.10	1,297,906,921.37	23.55	42.39	60.67	降低8.70个百分点
东北	1,479,966,667.94	911,297,836.77	38.42	37.37	64.37	降低10.11个百分点
东南	762,172,389.91	441,291,236.79	42.10	-43.09	-52.12	增长10.92个百分点

成本分析表

单位:元 币种:人民币

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上期同期金额	上期同期占总成本比例(%)	本期金额较上期同期变动比例(%)	情况说明
房地产	房地产开发	8,032,425,004.55	86.58	7,701,932,740.19	88.82	4.29	房地产项目结转规模增加
物业管理	物业管理	990,234,185.30	10.67	769,301,225.91	8.87	28.72	物业管理规模增加
物业出租	物业出租	23,681,282.90	0.26	474,035.93	0.01	4,895.67	占比较少,同比基数小
其他	其他	231,267,361.02	2.49	199,685,257.34	2.3	15.82	酒店、咨询管理业务增长

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开发项目结算增加所致。公司2018年1-6月前五位供应商的采购金额为12.30亿元,占公司采购总额的比例为7.87%。

未来经营计划

在中美贸易战升级的背景下,我国发展面临的外部经济环境恶化。当前国内经济动能减弱,未来发展的不确定性增加。宏观政策方面,防风险仍旧是三大攻坚战之首,"去杠杆"和"严监管"仍为政策的主基调。房地产调控作为防范金融风险的重要组成部分,行业调控政策难有放松,行业市场增长较期所压力增大。

目前,房地产行业企业竞争加剧,行业集中度不断提升,在竞争资源和市场份额的过程中,规模已成为综合获取融资优势及参与土地竞争的重要基础,也是开发企业中长期完成转型的必要保障。如今,除了继续坚持提升产品竞争力和盈利能力之外,房地产开发企业还需持续探索新的发展路径和商业模式,在立足住宅开发主业的前提下,公司须紧跟客户需求,在房地产开发的前中后端积极尝试新业务,积极发展租赁、产业地产等领域,大力挖掘存量资产运营价值,释放产品创新促进居民消