



Gemdale

金地集团

秉科学而善筑 行善为以人本

金地（集团）股份有限公司 2014 年度社会责任报告

关于本报告

报告主体：金地（集团）股份有限公司（下称“金地集团”、“金地”）

报告组织范围：金地集团及其中国境内外运营的子公司。报告中数据来源于金地集团内部相关统计报表、第三方调查及报告、第三方评价等。

报告周期：本报告为年度报告，时间范围为 2014 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。考虑到披露事项的连续性和可比性，部分信息的内容适当向前或向后延伸。

报告发布情况：本报告是金地集团自 2011 年以来发布的第四份企业社会责任报告。

报道参考标准：本报告编写遵循《上海证券交易所上市公司规范运作规范指引》的相关要求，参照《广东省房地产企业社会责任指引》（试行版），同时突出了金地集团的企业特点和行业特色。

前 言

房地产行业经过多年的快速发展，当下正面临历史性转折。服务于人居之需的房地产行业，如何在国家经济转型与实现“中国梦”的宏大进程中，找到与时俱进的恰当定位，殊为关键。

金地集团认识到，企业社会责任的履行和贯彻，恰可作为回答这一命题的指路灯塔，指引金地从追求单一经济目标转向经济目标、社会目标和环境目标协调发展的综合实现。

社会责任，是外部环境对企业的根本性期望与要求，也是企业筑就长青基业的根本之道。企业需要从行业发展、生态环境、公众利益和社会和谐的角度出发，将企业命运与社会发展紧密结合，确保企业获得可持续的长远发展。

秉承这一理念，一直以来，履行企业社会责任已经成为金地集团的内在基因，更成为金地集团主动谋求的长远发展之道。

金地集团继续以“人本”为核心诉求，以“服务”为切入点，着眼客户之满意、环境之友好、员工之发展，持续注重企业与相关利益群体的良性沟通和互动，努力构建社会和企业之间的共同发展关系。

这一原则决定了金地集团将“专注于人，服务于人”作为对企业经营发展宗旨的一个重要诠释维度。2014年，金地持续研究并开发“人本”产品、推进“云服务”理念落地、组织“小桔灯”公益、实施弘金地网球小苗培养，用爱心和实际行动，为社会和谐、为他人奉献自己的正能量。

这就是金地集团“人本”内涵的实践。专注企业行为对人本价值的关怀，通过“服务”的姿态，实现企业行为对股东、对客户、对员工的广泛贡献。这是金地集团企业经营发展的宏愿，也是金地为社会长远持续繁荣发展贡献力量的庄严承诺。

四十年来，世界经历了经济全球化的浪潮；三十年来，中国迎来了历史上最伟大复兴；二十年来，金地见证了中国历史上迄今为止最伟大的一次城市化进程，超过3亿人实现了在城市安家、工作、生活的梦想，也诞生了世界上最大的一批地产企业。金地人把自己的梦想与国家的建设联系在一起，付出了辛勤的努力和汗水，助力金地成为了国内最具竞争力的房地产企业之一。

未来一段时间，中国经济仍将由城市化驱动，全球经济的发展推力也将由发达国家转向新兴市场国家。金地将把握这一历史机遇，继续积极参与国家的城市化建设，同时大力推进业务的国际化，以便分享其他主要经济体经济增长带来的硕果。

责任坚守 存续之本

客户是企业发展的根本。我们始终将“以诚待人、以客为本”的信条贯彻其中，持之以恒为客户提供高品质的居住空间和生活环境。金地所主张的人本精神，不仅仅是一种态度和方法，而是我们成长的基本哲学，认同人的价值和尊严，以人性和人的利益为主题，以此把人纳入自然和人文历史中去，并以这个观点来解释和发展我们的产品。

金地的稳健发展还有赖于股东的信任与支持。因为肩负对股东的责任，金地将力求在产业结构、发展区域、经营管理等问题上始终保持理性，珍惜和善用股东资本，以保证为股东提供长久的利益回报。

随着我们实践日深，体悟更远，我们深刻理解到，责任是我们的出发点，责任不仅仅是信守承诺，而是视客户和股东为价值的源泉，承担责任不仅意味着我们要兑现承诺，更是和客户和股东共同创造价值。

一体两翼 未来之路

随着经济全球化深入发展，城市化浪潮将深入到新兴经济体，全社会对住宅、商业和地产金融的需求将更加蓬勃发展。房地产产业链条上的延展与整合，将成为未来房地产行业转变的重要方向。金地将致力成为最具竞争力的、国际化复合型地产企业，明确“以住宅业务为主体，以商业地产和金融业务为两翼”的战略架构，正是基于对行业趋势的准确把握。

住宅产业是金地的发展重点。未来金地将进入更多的城市，以更优化的产品系列，为客户提供最贴身的居住体验。商业地产的发展将迎合城市化生活方式的需求，提供更多集消费、休闲、娱乐为一体的现代化商业。地产金融业务将有机地将地产与金融业务结合在一起，同时为客户提供丰富的投资产品和服务。

未来几年，住宅地产、商业地产与房地产金融将形成良好联动，实现主业拉动，两翼支持。金地的商业模式将成为集团发展的核心竞争力。

时代机遇 发展之跃

不断新生和成长的城市，是时代前行的里程碑，叙述过去，诠释未来。城市化仍将是经济发展的重要支撑，它为我们指引出，地产行业依然颇具潜力、前景开阔。金地将为股东创造价值，为企业赢得尊敬，为国家赢得声誉。

一、 关于金地

1、 公司概况

金地集团（600383.SH）初创于1988年，1993年正式开始经营房地产。2001年4月在上海证券交易所挂牌上市，成为解禁后首批上市房地产企业。金地集团坚守“科学筑家”使命，在企业经营中体现“专业之道，惟精惟一”特质，已经发展成为极富特色与竞争力的全国化品牌地产公司。2010年，金地集团确立“以住宅业务为核心，以商业地产和金融业务为两翼”的“一体两翼”发展战略，稳步推进业务模式转型，正向着“中国最有价值的国际化企业”的目标持续迈进。

金地集团为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中国房地产市场投资的私募基金管理公司稳盛投资。稳盛投资团队自2006年开始探索房地产金融业务，在香港、北京、上海、深圳、天津均设有分支机构，旗下管理着一支美元房地产基金和多支人民币房地产基金。2014年稳盛投资累计总资产管理规模超过150亿人民币。

2012年，金地集团布局香港资本市场，收购联交所上市公司星狮地产（535.HK），现已更名为金地商置。金地商置主营业务包括城市综合体、销售物业、写字楼、产业园、酒店，为金地集团旗下商业地产投资、开发及运营管理业务平台。未来，金地商置将依托金地集团资源以及北京金地中心、深圳大百汇等项目经验，培育城市综合体开发与运营管理的核心业务模式，成为中国精致商业地产引领者。

历经二十余年探索和实践，金地集团规模发展迅速，企业实力持续增强，是中国建设系统企业信誉AAA单位、房地产开发企业国家一级资质单位。截至2014年底，总资产超过1246亿元，净资产近315亿元。

在企业信誉和业绩的基础上，金地品牌不断提升，公司连续十一届荣获“蓝筹地产”殊荣；荣获“2014中国最具价值地产上市企业”、“2014年度最具投资价值地产上市公司大奖”、“中国责任地产TOP10”等殊荣。

展望未来，金地集团将稳步推进一体两翼战略，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。

2、 金地的企业核心价值观——《金地之道》

✓ **核心价值观：用心做事，诚信为人；果敢进取，永怀梦想。**

用心做事，诚信为人

用心，源自热爱。全情投入，挑战自我，实现从优秀到卓越的跨越。

诚信，就是人格真诚，以信取信；说到做到，务实求真。

果敢进取，永怀梦想

进，是人生和事业的积极状态；取，是目标必达的决心和要求。进取要以客观务实为出发点，敢于打破常规，乐于包容新事物，勇于乘时而进，不断继往开来、追求卓越。

永怀梦想是不断追求优秀、追求从优秀到卓越的动力，是永葆创业激情、在路上般的执着，也是金地人对自己、对未来的承诺。梦想召唤远航，梦想指引行动，梦想成就舞台。

✓ 金地使命：科学筑家

科学是一种尊重规律的发展思维，是一种包容多元的价值观念，是一种精益求精的理性态度，也是一种苛求完美的行为习惯。

科学的本质从关怀人性需求出发。因此，我们坚信，科学的治理结构和发展模式，将成为金地基业常青的强大支柱。金地将继续坚持以科学为指南，运用科学的工具、方法和眼光，致广大而尽精微，演绎理想生活。

✓ 企业愿景：做中国最有价值的国际化企业

以国际化的视野和标准，以价值创造为目的，为客户提供卓越的产品和服务，为员工提供广泛的发展空间，为股东和合作伙伴创造持续稳定的收入，对社会承担应尽的责任。

✓ 发展理念：

一，发展才是硬道理。

二，业绩决定价值，竞争决定存亡。

三，以创新求新发展，以开放求大发展，以一致求长发展。

业绩：业绩是职业经理人的天职，是金地人的价值所在。

创新、开放、一致：这是金地发展的主要推动力。保持系统创新才能开拓出新的发展空间；开放才能放大视野、做大格局；步调一致、有效协同才能形成持续战斗力，获得整体发展。

✓ 客户理念：

一，客户，是发展之源。

二，客户满意是检验工作的最终标准。

三，客户价值决定资源配置。

四，每个金地人都是客服经理。

客户价值决定资源配置：

每位员工都是价值创造和资源配置的主体，要更加用心地去理解、洞察客户需求，并应需而变，以专业价值提升客户价值。

✓ 人才理念

一，树人重于树楼。

二，崇尚业绩，优胜劣汰。

三，德才兼备，用人之长。

四，有胆有识，敢做敢当。

五，成就最有价值的管理专家。

用人之长：看人之长，识人之长，用人之长。

有胆有识，敢做敢当：更具进取精神和竞争能力的金地职业经理人，应当：

有追求，有视野，有能力；有激情，有担当，有贡献。

成就最有价值的管理专家：我们最大的专业就是整合资源，技术是轮，管理是翼，管理使专业更精彩；管理不仅是领导的工作，更是每位员工的必修课。

3、企业荣誉

2014 年度获奖荣誉

综合能力		
获奖时间	奖项荣誉	评选机构
3 月	“2013 年度中国房地产上市企业 30 强”、“2013 年度中国房地产企业商业模式卓越 100”、“2013 年度中国房地产企业品牌价值卓越 100”、“2013 年度中国房地产企业管理团队卓越 100”	观点新媒体
6 月	“中国蓝筹地产企业”	经济观察报
7 月	“2014 年度最具投资价值地产上市公司”	观点新媒体
7 月	“2013 年度价值地产企业”、“2013 年度地产金融推动力企业”	每日经济新闻
11 月	第五届（2014 年度）深圳地产资信 10 强称号	广东地产资信评审会
12 月	2014 地产价值榜“沪深 A 股上市房企 TOP20”	第一财经日报
12 月	“中国责任地产 TOP10”	《中国建设报》、住房和城乡建设部政策研究中心、住宅产业化促进中心
投资者关系		
8 月	“2013 中国主板上市公司最佳董事会 20 强”	理财周报
物业服务		
3 月	“2014 中国房地产 500 强首选物业管理公司全国第二名”，“中国物业服务质量全国第一名”	中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心
9 月	“中国物业管理企业品牌价值 10 强全国第二名”和“中国物业服务领先品牌企业全国第二名”	中国指数研究院 TOP10 研究组
社会责任		
12 月	2013 年度“中国责任地产 TOP10”	《中国建设报》、住房和城乡建设部政策研究中心、住宅产业化促进中心
个人奖项		
7 月	金地集团董事长凌克荣获“2014 年度卓越成就个人”荣誉称号	观点新媒体
7 月	金地集团总裁黄俊灿荣获“中国房地产创新推动力人物”荣誉称号	中房协、住建部住宅产业化促进中心和中国建设报
7 月	公司董秘徐家俊荣获“中国主板上市公司百佳董秘”	证券时报社、新财富杂志社、中国上市公司协会
9 月	公司董秘徐家俊荣获“中国主板上市公司百	《证券时报》、中国

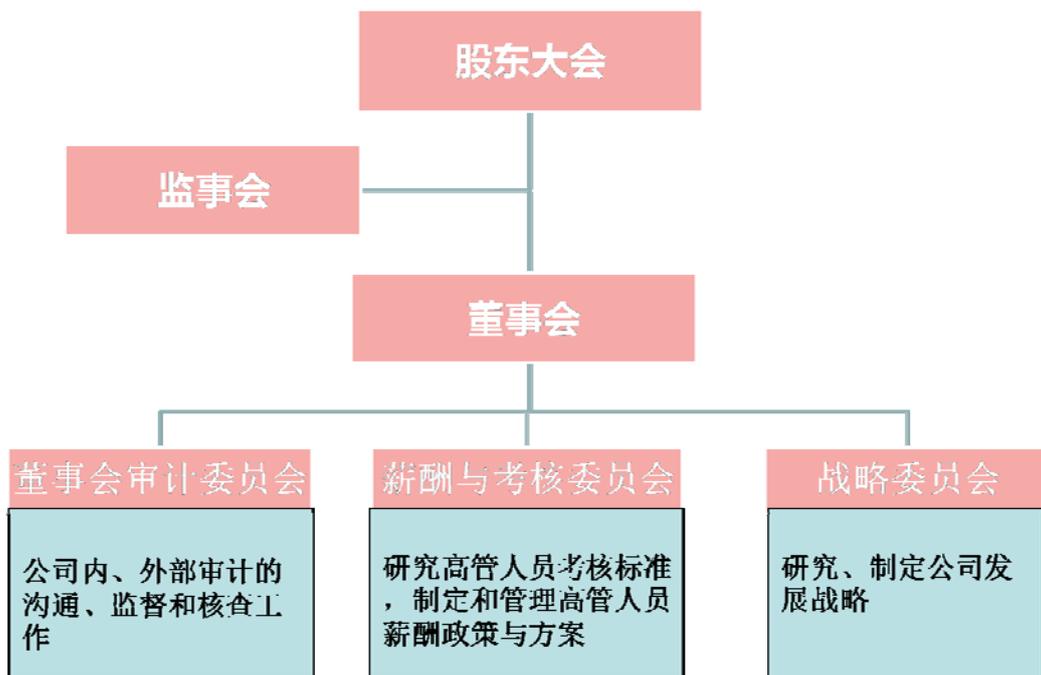
4、利益相关方

金地集团始终秉持诚信、人本、科学、理想的经营理念，通过不断拓展与地产行业相关的业务领域，在产品与服务中坚持开创性思考和对品质的不懈追求，致力于为客户提供高品质的产品和服务，为政府和公众贡献丰富的社会财富，为股东和合作伙伴创造稳定持续的收益，为员工开辟广阔的发展空间，并与利益相关各方保持良好的沟通与合作，成为利益相关群体心目中最有价值的国际化企业。

5、公司治理和监督

金地集团把坚持“稳健、规范、专业、高效”四大原则作为公司治理建设的长期工作，在董事会、监事会、管理层及全体员工的共同努力下，公司参照财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》等相关规定，已经建立起一套完整且运行有效的内部控制体系，从公司治理层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制制度及必要的内部监督机制，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实完整、提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略提供了合理保障。

公司按照《公司法》、《证券法》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了一套以《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》为基础，以各专业委员会工作制度、独立董事制度、总裁工作细则、《募集资金管理办法》、《关联交易管理制度》、《内幕信息及知情人管理制度》为具体规范的完善的治理制度。明确了股东大会、董事会、监事会分别行使决策权、执行权和监督权，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。



投资者关系

金地集团认为建立公开、透明、深层次与投资者的沟通机制是公司治理的重要部分，并制定了《投资者关系管理制度》。金地集团始终保持了与广大投资者畅通、高效的沟通关系，并通过各种方式的投资者关系活动，加强与投资者和潜在投资者之间的沟通，不断完善与投资者关系管理工作，通过真实、准确、完整、及时、主动的信息披露，使公司与投资者实现信息的双向沟通。

2014年，公司通过电话、传真、网络、电子等形式接待投资者来访、机构调研、电话会议 31 批次共计 313 人次，参加境内外机构组织的大型投资策略会和投资者交流会 20 场。

董事会职责

董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。对股东大会负责。召集股东大会；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司管理层；董事会设立了审计、薪酬与考核、战略三个专业委员会，提高董事会运作效率。

截止 2014 年底，公司董事会 14 名董事中，有 5 名独立董事。审计、薪酬与考核委员会主任委员均由独立董事担任，涉及专业的事项首先要经过专业委员会通过然后才提交董事会审议，以利于独立董事更好地发挥作用。

监事会职责

监事会对股东大会负责，对公司财务和高管履职情况进行检查监督；审核公司定期报告；检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督；提议召开临时股东大会；向股东大会提出提案等。管理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管理工作。

监督与内控

公司在内控职责方面，明确各控股公司第一负责人为内控第一责任人，督促落实各部门内控职责，同时在各区域公司和城市公司设立内控兼职人员，组织内控优化和改进，集团总部开展内控培训宣传，提升各级员工的内控意识、知识和技能。公司各职能部门和子公司负责相关内部控制的实施和日常管理，并通过自我评估和日常检查，不断梳理完善内控体系；公司战略管理部具体负责组织协调内部控制的优化、评审工作；审计监察部对各公司内控的设计与执行进行检查，并对整改情况持续跟进，推进内控体系的建立健全。

公司设立审计监察部全面负责内部控制工作。内部审计机构根据年度审计计划，通过执行内控审计或专项审计，对公司内部控制的健全性、有效性，财务收支、经营管理的合规性等发表意见，对于发现问题提出整改计划，并定期检查整改落实情况。对在审计中发现的内部控制缺陷，依据缺陷性质按照既定的汇报程序向管理层或审计委员会及监事会报告。

参照国际化企业做法，金地集团实行了年度合规反腐报告制度。由城市公司向区域公司，区域公司向集团公司每半年报告合规反腐的制度执行、宣传培训、责任追究等情况。

目前，金地集团已经建立起一套基本完整且运行有效的内部控制体系，通过内部控制评估和审计，促进各公司经营管理的规范化，提高各级管理人员自我约束、自觉接受监督的意识。

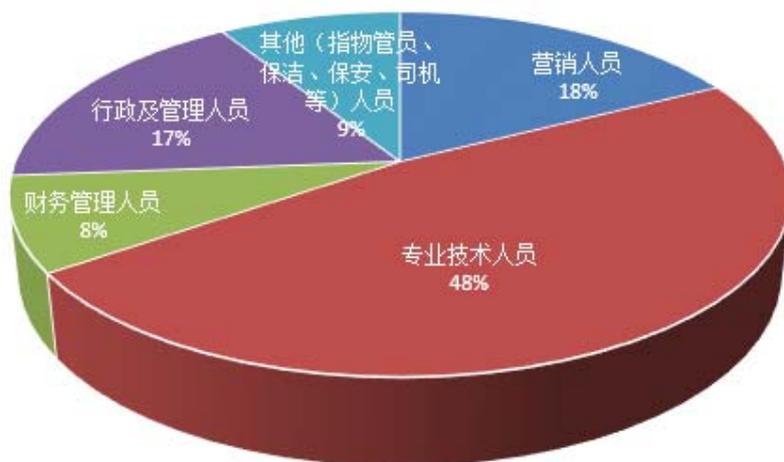
二、 优秀的员工成长平台

人才是金地集团重要的无形资产，金地的发展离不开每一位员工的努力和付出，与员工共享企业发展成果一直是金地努力发展的方向。金地集团为员工提供丰厚的薪酬，采取各种措施保障员工的职业健康和合法权益，每年为员工提供免费体检，为员工创造和谐、人性化的工作氛围。金地集团设立了员工与高层领导的沟通机制，设立不定期“总裁对话日”活动，以茶话会的形式，倾听员工的心声。此外，金地集团竭力为员工创造公平的竞争机制、成长平台和上升空间。

1、**员工多样性：**截止 2014 年底，金地集团全职员工公司在职员工为 14,091 人，需承担费用的离退休职工为 12 人。其中，集团总部、各区域地产公司、稳盛投资、金地商置、金地研发设计有限公司、弘金地网球公司人员共 2,832 人，员工的结构如下：

房地产开发系统专业构成情况：

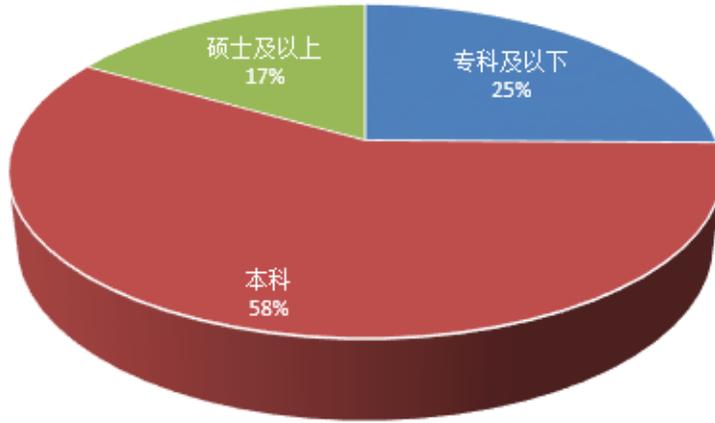
专业类别	人数
营销人员	496
专业技术人员	1355
财务管理人员	238
行政及管理人员	490
其他（指物管员、保洁、保安、司机等）人员	253
合计	2832



房地产开发系统教育程度情况：

教育类别	人数
------	----

专科及以下	714
本科	1643
硕士及以上	475
合计	2,832



2014年物业管理集团共11,259人, 员工的结构如下:

教育类别	人数
专科及以下	10,669
本科	561
硕士及以上	29
合计	11,259

此外, 金地集团注重对各大高校学子的人才挖掘和交流, 每年都会通过校园宣讲会、金地体验之旅等形式与高校学子面对面交流, 以提升他们对金地集团的认可度。2014年, 为了夯实招聘成果, 更有力地吸引学子入巢, 各子公司陆续启动金地体验之旅, 带领学生感受金地集团企业文化、开发项目, 体验金地集团的工作氛围和人性化的关怀, 并与公司高管们近距离对话、面对面交流, 加强学生们对金地集团的认可度和美誉度。

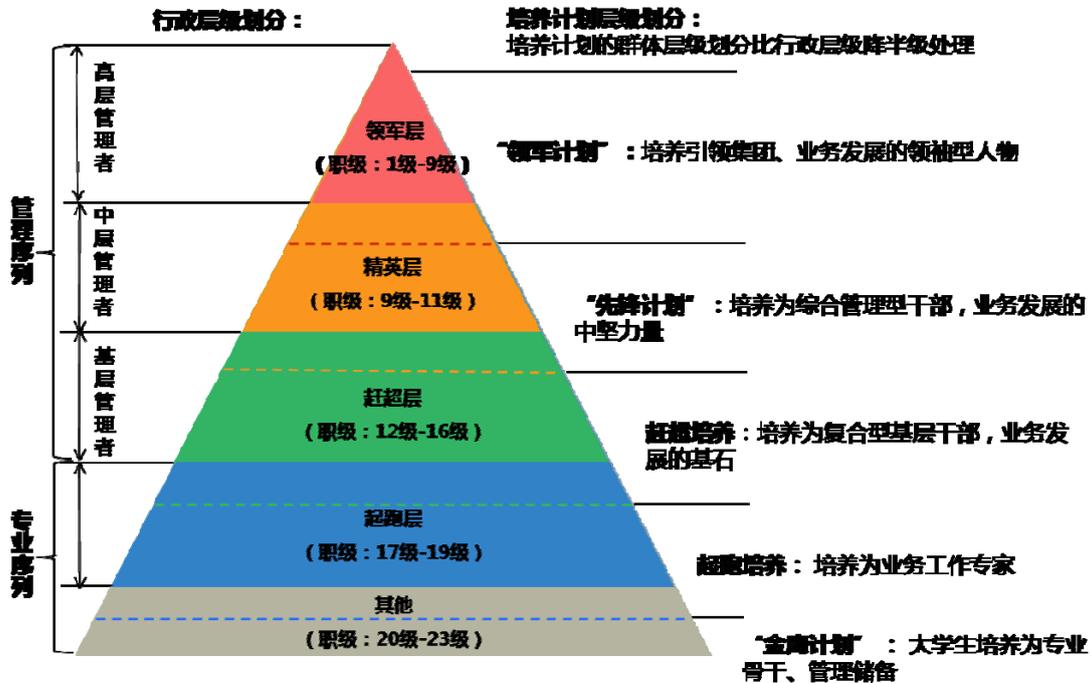
2、优秀的晋升机制和平台

为了促进企业优秀文化的传承与发展, 金地集团每年都会针对员工进行各种形式的专业技能和公司企业文化的培训, 为此金地集团成立了金地集团管理学院负责企业内部培训工作。

2014年, 金地集团管理学院主要工作方向是培训体系的充实、设计、实践和验证。主要包括: 以专业化课程开发充实培训体系内容: 开发了44门专业课程, 8门专业案例; 以定制化项目设计助力不同岗位发展: 开办了5期新员工培训班, 合计275人参训, 深入7个子公司, 组织了15场、80学时、617人次的送课服务一线活动, 关注专业能力提升, 组织11期、40学时、915人次的专业大讲堂, 继续开办MBA研修班, 二期遴选了50名业务骨干参加为期两年的学习。以自动化项目

管理提高培训运营效率——“学习平台”、“远程系统建设”，丰富了学习型组织的软硬件建设，节约了大量培训成本

金地集团还根据员工所处不同职业阶段、部门和专业岗位，进行不同的职业培养，金地全集团人才梯队建设共分为5个层级计划，总部负责领军计划、先锋计划、金鹰计划，区域负责赶超计划、起跑计划，目前只有领军计划和起跑计划未开展，其他人才梯队建设均已由总部和区域覆盖。



3、金地新生代——“金鹰计划”

优秀的企业无一不重视新加入大学生成长为企业带来的重要价值。金地集团正处在快速发展阶段，人才储备是未来发展的坚定基石。从2003年公司正规化运作金鹰项目起，至今已有11个年头。“金鹰”的培养日益得到公司高层直至各区域、城市公司及各部门的重视。

自2013年金地集团启动了全新的金鹰培养计划，为期3年的培养周期共涵盖了7个赛马点，每个赛马点都设有明确的成长点和成长评估细则，以期金地发展持续培养出优秀的金地子弟兵。2014年，金地集团百名校招金鹰正式入职，这也是金地集团启动金鹰培养计划以来，规模最大的一次校招。

新金鹰计划贯穿大学生的在校关注与筛选、校园招聘、假期实习、入营集训、雏鹰成长、出营放飞等全成长生命周期，三年培养期间以半年为赛马点明确各阶段的培养重点和成长要求，在高压、高节奏、高挑战的成长环境里给予优秀金鹰更快的成长机会和平台。

4、绩效管理

为规范金地集团绩效管理工作，建立集团内部统一、规范、有效的激励和约束机制，充分调动全体员工的积极性和创造性，提高集团整体经营业绩，实现集团发展战略目标，特制订并实施《金地集团绩效管理制度》。

公司倡导业绩导向的文化，对员工的工作业绩和行为表现进行客观评价，通过设立专门的绩效工作小组，本着规范统一、客观公正、严格兑现、业务兼顾的

原则根据不同岗位分别参加季度和年度考核，并在考核过程中享受充分的申诉沟通机制。

薪酬与考核委员会负责监督公司高管的考核、激励、奖励，通过年度述职会，对高级管理人员的业绩状况、岗位价值和绩效达成状况进行考评。

5、薪酬政策

公司在合法前提下实施为绩效和贡献付薪的全面薪酬管理体系，鼓励高绩效、高贡献、高收入。为满足住宅、商业、基金不同业务发展的需求，遵从行业市场实践，建立以市场为导向，体现金地特色的整体薪酬管理体系。内部具有公平性，外部具有市场竞争力，以实现人才，尤其是关键人才的吸引保留和激励。公司以绩效为导向的激励原则，促使员工个人贡献和公司业绩之间紧密联系，确保公司的薪酬战略能够支持公司业务发展，将员工的利益与公司业绩、长期发展目标相结合。

6、福利保障

除了按照国家规定和标准为员工提供福利保障外，金地集团还向员工提供多种额外福利和援助，如为员工购买医疗保险外，每年为员工购买大病医疗、意外伤害等商业保险。

7、员工文化

优秀的企业文化是推动公司发展，增强员工归属感和凝聚企业向心力的润滑剂。一直以来，金地集团优秀的企业文化成功打造了金地专业、高效的团队精神。

金地集团每年都会举行“感动金地”优秀人物评选活动，提倡金地员工之间感恩文化，以达到员工之间和睦相处的目的。

除此之外，公司还鼓励员工自发组织各种体育活动协会，如羽毛球协会、网球协会、足球协会等等。自从2003年以来，金地集团内部每年4月份都将举行“金地徒步日”活动，这已经成为公司一年一度的企业文化活动。

三、 经营可持续发展

如今，金地集团已发展成为一个以房地产开发为主营业务，以商业和金融业务协同发展的上市公司，上市十多年来的探索和实践，实现了 100 倍的规模增长。

过去的一年，金地集团“一体两翼”战略进一步深化和提速，住宅、商业、金融三大业务呈现全方位增长态势。在这一年里，我们进行了全新的产品和物业服务创新，产品标准化更加完善、商业运营平台日益完善增强、房地产金融规模进一步增大。

1、“一体两翼”发展战略

2010 年，金地集团确立“以住宅业务为核心，以商业地产和金融业务为两翼”的“一体两翼”发展战略。优良的主营业务模式，能在强调各业务单元协同互动、平抑经济周期波动风险的同时，使净资产收益率稳步上升。

目前，金地集团旗下拥有专注于中国房地产市场投资的私募基金管理公司稳盛投资。

2012 年，金地集团布局香港资本市场，收购联交所上市公司星狮地产(535.HK)，现更名为金地商置。金地商置主营业务包括城市综合体、销售物业、写字楼、产业园、酒店，为金地集团旗下独立运作的商业地产投资、开发及运营管理业务平台。

2、稳健增长的业绩

自 2001 年上市以来，金地集团不断超越自我，始终保持了稳健快速的增长势头。2014 年住宅业务实现销售金额 490 亿元人民币，销售面积 389 万平方米，同比分别增长 9%和 8%。2014 年公司实现结转收入 456 亿元，同比增长 31%。

截止 2014 年底，金地集团已成功布局华南、华东、华北、华中、西北、东北、东南 7 大区域、26 个重点城市，累计约为 20 万户家庭提供精品住宅。截止 2014 年底，公司土地储备超过 2400 万平方米，其中公司权益土地储备超过 1700 万平方米。

自 2001 年上市以来，金地集团房地产累计销售金额超过 2438 亿元，累计销售面积 2116 万平米。

3、践行人本生活理念，提升产品创新能力

金地集团坚持以“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，金地集团不仅取得骄人销售业绩，更因产品创新和产品品质获得各类专业奖项，公司品牌赢得市场认同。

2014 年，金地集团将打造能够支撑跨越式发展的产品能力作为产品研发创新的重要目标。经过三年多的产品系列化、标准化工作，金地集团在产品开发效率有了明显的提升。报告期内，金地集团新增项目中产品系列总体应用率超过 90%。并推出“风华”、“未来”、“社区商业”三个全新的产品系列，使产品系列涵盖社会各个消费阶层。

金地集团持续实践对客户居住需求和生活理想的郑重承诺，精益求精，以创

新的产品、精细的质量、人性的营造来赢得认可。为了更好的为客户提供高品质产品，金地集团还委托盖洛普对金地集团客户进行了产品调研，根据调研结果，金地集团从客户最本源的人性化需求出发，从而创造出更贴近客户需求的产品和设计。2014年，金地集团积极调整产品结构，目前，已推出“格林”、“褐石”、“名仕”、“天境”、“世家”、“风华”、“未来”、“社区商业”8大产品系列。未来，金地将进入更多城市，以更优化的系列产品，为客户提供更丰富的居住体验。

四、 以人为本 践行责任

作为一家公众公司，金地集团始终怀有一颗感恩之心，注重承担社会责任，热心公益事业，用心回馈社会。在业务发展的同时，坚持“以人为本”的思想，积极履行社会责任，在慈善捐款、公益助学、青少年网球职业培训教育、推动行业工厂化等方面进行了广泛的实践。

2014年12月，由中国建设报社主办的2014年中国地产企业公民年会暨第三届“责任地产TOP100”发布会在北京召开。金地集团秉持“用心做事，诚信为人”的企业核心价值观，因积极树立企业公民意识，在追求盈利的同时，主动践行社会责任，赢得社会各界的信赖和尊重，荣获“中国责任地产TOP10”的殊荣，凸显了金地集团在企业社会责任方面取得的进步，并赢得社会公众的赞誉。

1、公益创新，培育网球小苗

为了扶持贫困地区体育事业，支持中国网球运动事业发展，关爱社会，奉献爱心。2010年，金地集团与深圳市政府合作成立“弘金地爱心基金”，走访了甘肃21个县市，在参选的1500名适龄少年中公开选拔了8名贫困家庭孩子，为其配备专业国际化团队，同步进行专业网球训练和文化知识学习。

2、筹办赛事，推动网球发展

金地集团相信，网球能把健康和快乐带给更多的家庭和人群。2012年12月，弘金地国际网球学院项目正式启动，旨在通过职业、学历教育和业余网球技能培训，全面推动中国网球运动的教育和普及。

2013年12月，弘金地国际网球学院正式与西班牙费雷罗网球学校合作，建立中国目前最具规模的国际化网球学院，为中国培养网球人才。除此之外，数年来，弘金地成功运作了“金地大师赛”、“金地少儿赛”、“深圳网球团体赛”等数十次品牌网球赛事。2014年，弘金地成功协助深圳市政府承办了WTA深圳金地网球公开赛，ATP深圳网球公开赛，致力于将这两项国际职业网球赛事打造成深圳的体育赛事名片。

3、帮学助困，为爱圆梦

爱心点燃希望。“小桔灯”公益慈善活动，是金地集团为帮助贫困儿童实现梦想而发起的公益活动。近年来，金地集团以“小桔灯”为主题，在全国10多个城市和地区发起了慈善公益活动。

2010年金地集团员工自发组建了“金地义工联”，并在公司的资助下筹建了“小桔灯公益慈善基金”。“小桔灯”公益活动从2010年实施以来，已经在全国10多个城市帮助了数千名贫困家庭学生实现了读书的梦想。近年来，金地集团“小桔灯”慈善公益活动不断向全国其它省份覆盖，将金地的爱心撒播到需要帮助的每个角落。

2014年，金地集团在全国各大区域公司开展了一系列“小桔灯”公益慈善活动。惠及广东、河北、陕西、辽宁、湖北、安徽、南京、江西8个省的11所贫困学校、特殊学校学生。

7到9月，集团发起“小桔灯”爱心一对一捐资助学活动，在长达一个多月的募捐过程中，“小桔灯公益慈善”活动得到了广大金地集团员工的积极响应。

金地集团总部、华南区域、金地商置、稳盛投资的广大金地员工向清远、潮汕的4所学校44位贫困学子进行了“一对一”的现金资助。

除此之外，2014年5月，华中区域的员工随湖北经视两次探访鄂州新屋小学，业主、员工捐赠2万元善款，为学生们采购书籍、校服及文具、电脑；

2014年9月，金地集团捐建的第一所金地小桔灯希望小学——江西省赣州市兴国县宝石金地小学终于落成，不仅注资173万元在硬件和软件上为学生的学习和生活提供有力的保障，还通过金地云服务平台将方太乡的特色农产品——奶桔、赣南脐橙推广至金地集团的业主、员工以及合作伙伴，通过方太乡的自富自强，实现方太乡金地小学真正的可持续发展。

2014年6月，华东区域公司为大别山青龙寺希望小学捐资24万元，累计共捐资200余万元用于校园建设，金地在公益事业上不同于其它企业单纯的资金捐助，金地更注重长期的文化输出，坚持援建、支教相结合，组织金地员工、金地业主开展一系列“爱心助学”、“爱心支教”、“结对帮扶”等爱心活动。从科学筑家到关注公益事业发展，企业责任感已经融入到金地企业文化的骨子里。

2014年8月，华北区域公司发起“小桔灯”爱心募捐活动，公司征集金地爱心业主志愿者50余人一同前往蔚县，与贫困学生建立结对帮扶，成功建立一对一资助30组。10月金地再出资为学校捐赠25台电脑，成立“金地梦想中心”。

4、爱心徒步 援建梦想

2014年，金地集团还以“爱心点燃梦想”为主题，金地集团从4月到7月在全国7个区域16个城市举办“小桔灯”爱心徒步活动，这些城市是：杭州、绍兴、宁波、佛山、珠海、深圳、东莞、广州、武汉、上海、南京、常州、天津、北京、西安、沈阳。全国有4500多名金地客户参加这次徒步活动。。

除了“小桔灯”公益活动，金地集团一直以来关注贫困山区儿童的教育公平问题，并与专业慈善组织合作，支持贫困山区儿童获得更完善的成长条件与机会。

金地集团与真爱梦想基金于2011年起建立合作，在甘肃定西市安定区交通路中学、安定区东关小学建设两间梦想中心和10个梦想书屋，共惠及4968名学生，216位老师。目前，两所“梦想中心”学校均已建成并投入使用。

五、 为客户创新服务

1、 云服务

“提升管理服务品质，提升客户满意度，培养客户忠诚度”一直以来是金地的做好客户服务的工作目标。金地将客户的体验和感受摆在第一位，努力通过细微而周到的服务来满足每一个准业主及业主的点滴需求，真正创造出家的温馨和归宿感。

值得一提的是，金地在总结以往物业服务的优秀经验上，积极探索物业管理创新，在房地产业界首创“云服务”系统，2014年是金地“云服务”不断推进完善的一年，云服务平台与内容进一步丰满，其中金地天才计划、小桔灯、网球之星等云服务活动受到广大业主的青睐和好评。

“云服务”是金地集团在中国房地产界首创的深度客户服务平台，是金地基础物业服务之外的增值服务体系总称，目前涵盖了“云居家”、“云教育”、“云健康”、“云商旅”、“云消费”、“云公益”六大板块二十多项服务。依托公司的资源背景和强大的市场拓展能力，金地整合各区域、城市、项目的公司内外优质资源，构成一个庞大的服务资源池，客户通过加入金地“家天下”客户会网络，获得全方位的服务，真正享受到超越一般的出色生活体验。

2、 客户满意进一步提升

金地集团十分重视对客户满意度的调研，每年都聘请盖洛普针对金地业主和客户进行调研，并根据调研结果改进金地产品服务品质，满足客户的不同需求。

在行业整体客户满意度下滑的大环境下，2014年金地集团的盖洛普客户满意度达93%，超出挑战值，创历史新高，领先行业一级品牌公司平均值10个百分点，成为行业名副其实的标杆。客户忠诚度高于行业平均水平。

金地物业在业界首创云服务铺就金牌管家的品牌。2014年，金地物业以绝对的优势获得荣获“2014中国房地产500强首选物业管理公司全国第二名”的荣誉，并连续四年蝉联中国物业服务品质TOP1，金地物业再次以金牌管家式的服务获得客户认同，其首创的云服务在业界也已传为佳话。

截至2014年底，金地物业管理服务已在全国50余个大中型城市落地生根，服务客户80余万人。金地物业品牌价值20.26亿元，位居全国第二名。

六、金地的绿色畅想

金地公司一直以来持续加大对建筑节能技术的研究和投入力度，确保各地的项目均满足国家和当地节能设计标准的要求。

金地集团通过对居住实态和住宅状况的调查，不断探索并努力建立适合我国国情的高集成、高耐久性住宅体系，并在金地产品中予以大力推广，努力实现低碳环保的时代要求。还与其它优秀企业合作，共同推动工厂化住宅的研发建设和应用。2014年11月4日，金地·远大·住宅工厂化研发与设计战略合作协议签约仪式在深圳金地集团大楼隆重举行。双方将利用各自优势，秉承绿色建筑的理念，从升级产品、降低能耗、控制成本、提高效率等方面深入合作，促进双方共同发展，共同抒写我国“绿色建筑”之梦。金地集团希望通过与远大住工的合作，将金地26年的产品打造经验与远大住工领先的工业化制造技术相结合，赋予建筑以高质量、高效率、低成本、低能耗，为我国的建筑工业化做出更多的贡献。

在精装方面，目前，金地集团正在研发家居智能化、隔声降噪、空气净化、照明节能、地源热泵等技术，以期在装修方面更加符合低碳环保的时代要求。

意见反馈：

关于本报告的意见和建议，请联系 ir@gemdale.com