

金地(集团)股份有限公司 2008 年度报告摘要

序号	名称	所在地	面积	销售	金额	均价
16	宁波国际花园	鄞州区	100%	124,896	0	69,419
17	南京名筑(侨寓项目)	建邺区	100%	152,604	152,604	0
18	杭州自在城(三墩21.25地块)	西湖区	60%	406,454	122,845	0
19	武汉格林小城	洪山区	100%	652,191	0	253,770
20	武汉国际花园	武昌区	184%	196,500	0	0
21	西安曲江国际	雁塔区	100%	79,867	0	48,111
22	西安芙蓉湖畔	雁塔区	100%	164,404	164,404	4966
23	沈阳国际花园	浑南区	100%	218,172	70,635	147,537
24	沈阳国际(长青项目)	浑南区	100%	1,383,575	308,087	0
	合计		10,327,953	1,379,255	1,341,187	

注:1)报告期内,天津格林世界项目规划方案局部调整,可销售面积提高到71万平方米,比2007年增加18.71万平方米;2)其它项目中部分项目可销售面积也有所变化,是因为规划设计方案与政府批复之间的销售调整或根据2008年实际销售进行调整;3)本表不包含处于前期设计阶段的未开工项目。

在销售方面,报告期内公司实现销售面积110万平方米,销售金额114亿元,比2007年同期增长17%。

2007年10月以来,宏观经济环境和行业环境发生了对房地产市场不利的急剧变化,在国家宏观调控政策、雪灾、5.12地震、美国金融危机等一系列因素影响之下,房地产市场深度下挫。其中深圳、北京、上海2008年的销售金额大幅下滑,成交价格也在08年年中开始持续向下调整。2008年无疑是中國大多数房地产企业近年来最为困难的一年。

然而在此环境下,公司仍然取得了主营业务收入增长31%,销售金额增长17%的较好成绩。公司在建项目2008年的销售业绩十分突出,销售金额相当于上市同类产品项目。2008年,公司销售面积超过10万平方米的项目共3个,分别是深圳国际花园、上海格林世界、武汉格林小城。2008年,销售金额在10亿元以上的项目有上海格林世界、上海两湾城、上海未来(高行)、深圳国际花园等4个项目。

2008年,深圳国际花园项目销售面积11万平方米,销售金额11.6亿元。在2008年深圳楼市销售排行榜列前三甲。国际花园这一销售业绩,是在最先进行深度调整阶段的深圳区域获得的。

2008年上海格林世界销售面积11.58万平方米,销售金额达16.6亿元,一举获得上海市2008年单盘销售排行榜第一名。

2008年7月6日,上海两湾城盛大开盘,开盘后连续3个月蝉联上海市单盘销售第一名,开盘后5个月成交销售面积7.6万平方米,销售金额突破13亿元的优秀成绩。上海未来项目2008年6月开盘,开盘7个月后,销售金额达14亿元,位列上半年度楼盘销售套数榜第三名。

2008年,武汉格林小城销售面积超过10万平方米,位列2008年武汉市楼市销售排行榜第三名;而公司在武汉的另一个项目金地国际花园也名列销售排行榜TOP10内。西安芙蓉世家项目仅用了一个多月时间就实现现场开盘,在销售价格保持区域内标杆水平的情况下,开盘4个月销售金额即达5.2亿元,位列西安楼市销售排行榜第二名。

4)社会责任 公司治理能力,尤其是在公司治理方面的能力,赢得了较为广泛的社会认同和赞誉。报告期内,公司连续五年荣获经济观察报评选的“蓝筹地产”殊荣,连续六年跻身国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家机构共同评选的“中国房地产上市公司综合实力10强”之列。公司荣获第十届中国上市公司金牛奖百强称号,以及“中国投资者关系管理百强”企业称号。在中国房地产测评中心正式对外发布的《2008年中国房地产上市公司测评报告》中,金地集团凭借良好的业绩荣获08年中国地产上市公司综合实力第四名,同时还荣获房地产行业10强之第三名。

报告期内,公司还获得国际人力资源协会颁发的“2008年行业十强雇主”奖,公司治理能力得到社会认同。2008年是改革开放30周年,伴随社会飞速发展,金地公司在行业中的重要作用也得到了肯定。在《财新周刊》、北京大学、中国人民大学联合主办的《中国房地产行业30年成果展》中,金地集团荣获“卓越金奖”。金地·玫瑰园以其独特的资源利用,居家适老化和一站式社区共享商业模式,荣获“2008年中国典范社区”殊荣。金地·玫瑰园获得了“深圳地产30年十大经典楼盘”称号。天津金地·格林世界荣获“中国地产30年人居成就奖”,西安金地·芙蓉世家更是获得“2008年度陕西十大名盘”等十几项殊荣。在新浪乐居网权威媒体《中国房地产》推出的“寻找中国最美的100个楼盘”大型评选活动中,北京金地·格林小镇、广州金地·荔湖城、深圳金地·香颂山、上海金地·格林世界以其独特建筑内外环境之和诣和匠人艺术之美,征服了权威评委和7.8亿网络人,成功入选“中国最美的100个楼盘”。这些殊荣不仅全面展现了金地的产品实力,也诠释了金地始终一贯倡导的“科学筑家”理念。在报告期内,通过权威第三方满意度调查,金地产品在人居环境与规划等方面的客户满意度达到行业领先水平。

公司积极承担企业社会责任,通过捐赠、捐助及定点援建等方式支持四川地震灾区灾后重建工作,为此企业荣获“广东省抗震救灾”的“感动广东”“抗震救灾”称号。

与公允价值计量相关的项目
□适用√不适用
持有外币金融资产、金融负债情况
√适用□不适用
单位:万元

项目(1)	期初余额(2)	本期公允价值变动损益(3)	计入权益的累计公允价值变动(4)	本期计提的减值(5)	期末余额(6)
金融资产					
其中:1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
2.其中:衍生金融资产					
其他应收款	290				13,676.00
3.可供出售金融资产					
4.持有至到期投资					
金融资产小计	290				13,676.00
金融负债	136,216.65				176,469.71

6.2 主营业务分行业、产品情况表
单位:元;币种:人民币

分行业	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产业	9,432,967,166.00	5,283,991,830.03	31.75	31.01	32.21
				减少1.74个百分点	

6.3 主营业务分地区情况表
单位:元;币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
广东	2,136,689,967.20	-38.30
上海	3,386,027,832.64	43.27
武汉	1,115,251,062.00	57.89
深圳	1,750,088,794.22	171.04
西安	773,917,222.00	169.84
沈阳	584,489,577.00	
合计	9,747,037,436.06	30.56

6.4 募集资金使用情况
√适用□不适用
单位:万元;币种:人民币

承诺项目名称	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	产生收益情况	是否符合计划进度
北京金地中心	28,276	否	28,276	-5,431.79	是
北京国际	57,438	否	57,438	-2,826.79	是
北京格林小城6	42,547	否	42,547	8,143.07	是
深圳国际	23,200	否	23,200	77,731.10	是
深圳名洋	9,600	否	9,600	56,782.64	是
广州荔湖城	50,000	否	50,000	12,299.39	是
武汉格林小城	36,326	否	36,326	43,612.43	是
上海格林郡	11,763	否	11,763	21,403.44	是
上海格林世界	38,500	否	38,500	83,690.63	是
上海高行	60,850	否	60,850	-2,706.89	是
西安芙蓉国际	29,500	否	29,500	16,688.08	是
补充流动资金	57,669	否	57,669		是
合计	446,650	/	446,650	309,385.12	/

变更项目情况
□适用√不适用
6.5 非募集资金项目情况
√适用□不适用
(1)主要股权投资
报告期内,公司股权投资增加人民币112,790.8万元,比上年增加19,470.17万元,增加20.86%。
①报告期内,公司因项目发展需要新设控股公司6家,合计投入注册资本人民币66,010万元(详见下表)。

被投资公司名称	主要经营业务	注册资本	公司投入注册资本
上海金地经久房地产发展有限公司	房地产开发经营,物业管理,货物与技术的进出口业务	1,000	880
陕西金地恒和置业有限公司	房地产开发,商品房销售,物业管理。	76,000	54,600
杭州金地自在城房地产发展有限公司	房地产开发经营,物业管理,货物出口	10,000	10,000
深圳金同隆投资有限公司	投资兴办实业	10	10
晋金鼎(北京)投资顾问有限公司	投资咨询	50	50

变更项目情况
□适用√不适用
6.5 非募集资金项目情况
√适用□不适用
(1)主要股权投资
报告期内,公司股权投资增加人民币112,790.8万元,比上年增加19,470.17万元,增加20.86%。
①报告期内,公司因项目发展需要新设控股公司6家,合计投入注册资本人民币66,010万元(详见下表)。

被投资公司名称	主要经营业务	注册资本	公司投入注册资本
上海金地经久房地产发展有限公司	房地产开发经营,物业管理,货物与技术的进出口业务	1,000	880
陕西金地恒和置业有限公司	房地产开发,商品房销售,物业管理。	76,000	54,600
杭州金地自在城房地产发展有限公司	房地产开发经营,物业管理,货物出口	10,000	10,000
深圳金同隆投资有限公司	投资兴办实业	10	10
晋金鼎(北京)投资顾问有限公司	投资咨询	50	50

变更项目情况
□适用√不适用
6.5 非募集资金项目情况
√适用□不适用
(1)主要股权投资
报告期内,公司股权投资增加人民币112,790.8万元,比上年增加19,470.17万元,增加20.86%。
①报告期内,公司因项目发展需要新设控股公司6家,合计投入注册资本人民币66,010万元(详见下表)。

被投资公司名称	主要经营业务	注册资本	公司投入注册资本
上海金地经久房地产发展有限公司	房地产开发经营,物业管理,货物与技术的进出口业务	1,000	880
陕西金地恒和置业有限公司	房地产开发,商品房销售,物业管理。	76,000	54,600
杭州金地自在城房地产发展有限公司	房地产开发经营,物业管理,货物出口	10,000	10,000
深圳金同隆投资有限公司	投资兴办实业	10	10
晋金鼎(北京)投资顾问有限公司	投资咨询	50	50

变更项目情况
□适用√不适用
6.5 非募集资金项目情况
√适用□不适用
(1)主要股权投资
报告期内,公司股权投资增加人民币112,790.8万元,比上年增加19,470.17万元,增加20.86%。
①报告期内,公司因项目发展需要新设控股公司6家,合计投入注册资本人民币66,010万元(详见下表)。

被投资公司名称	主要经营业务	注册资本	公司投入注册资本
上海金地经久房地产发展有限公司	房地产开发经营,物业管理,货物与技术的进出口业务	1,000	880
陕西金地恒和置业有限公司	房地产开发,商品房销售,物业管理。	76,000	54,600
杭州金地自在城房地产发展有限公司	房地产开发经营,物业管理,货物出口	10,000	10,000
深圳金同隆投资有限公司	投资兴办实业	10	10
晋金鼎(北京)投资顾问有限公司	投资咨询	50	50

变更项目情况
□适用√不适用
6.5 非募集资金项目情况
√适用□不适用
(1)主要股权投资
报告期内,公司股权投资增加人民币112,790.8万元,比上年增加19,470.17万元,增加20.86%。
①报告期内,公司因项目发展需要新设控股公司6家,合计投入注册资本人民币66,010万元(详见下表)。

被投资公司名称	主要经营业务	注册资本	公司投入注册资本
上海金地经久房地产发展有限公司	房地产开发经营,物业管理,货物与技术的进出口业务	1,000	880
陕西金地恒和置业有限公司	房地产开发,商品房销售,物业管理。	76,000	54,600
杭州金地自在城房地产发展有限公司	房地产开发经营,物业管理,货物出口	10,000	10,000
深圳金同隆投资有限公司	投资兴办实业	10	10
晋金鼎(北京)投资顾问有限公司	投资咨询	50	50

变更项目情况
□适用√不适用
6.5 非募集资金项目情况
√适用□不适用
(1)主要股权投资
报告期内,公司股权投资增加人民币112,790.8万元,比上年增加19,470.17万元,增加20.86%。
①报告期内,公司因项目发展需要新设控股公司6家,合计投入注册资本人民币66,010万元(详见下表)。

被投资公司名称	主要经营业务	注册资本	公司投入注册资本
上海金地经久房地产发展有限公司	房地产开发经营,物业管理,货物与技术的进出口业务	1,000	880
陕西金地恒和置业有限公司	房地产开发,商品房销售,物业管理。	76,000	54,600
杭州金地自在城房地产发展有限公司	房地产开发经营,物业管理,货物出口	10,000	10,000
深圳金同隆投资有限公司	投资兴办实业	10	10
晋金鼎(北京)投资顾问有限公司	投资咨询	50	50

变更项目情况
□适用√不适用
6.5 非募集资金项目情况
√适用□不适用
(1)主要股权投资
报告期内,公司股权投资增加人民币112,790.8万元,比上年增加19,470.17万元,增加20.86%。
①报告期内,公司因项目发展需要新设控股公司6家,合计投入注册资本人民币66,010万元(详见下表)。

被投资公司名称	主要经营业务	注册资本	公司投入注册资本
上海金地经久房地产发展有限公司	房地产开发经营,物业管理,货物与技术的进出口业务	1,000	880
陕西金地恒和置业有限公司	房地产开发,商品房销售,物业管理。	76,000	54,600
杭州金地自在城房地产发展有限公司	房地产开发经营,物业管理,货物出口	10,000	10,000
深圳金同隆投资有限公司	投资兴办实业	10	10
晋金鼎(北京)投资顾问有限公司	投资咨询	50	50

变更项目情况
□适用√不适用
6.5 非募集资金项目情况
√适用□不适用
(1)主要股权投资
报告期内,公司股权投资增加人民币112,790.8万元,比上年增加19,470.17万元,增加20.86%。
①报告期内,公司因项目发展需要新设控股公司6家,合计投入注册资本人民币66,010万元(详见下表)。

7.2 出售资产
□适用√不适用
7.3 重大担保
√适用□不适用
单位:万元;币种:人民币

担保金额	担保金额占公司净资产的比例(%)
担保总额	0
担保总额占公司净资产的比例(%)	0
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	0
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	0
担保总额超过净资产50%部分的金额	0
上述三项担保金额合计	0

7.4 重大关联交易
7.4.1 与日常经营相关的关联交易
□适用√不适用
7.4.2 关联债权债务往来
□适用√不适用
7.4.3 2008年资金被占用情况及清欠进展情况
□适用√不适用
截止2008年末,上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作,董事会提出的责任追究方案
□适用√不适用
7.5 委托理财
□适用√不适用
7.6 承诺事项履行情况
7.6.1 公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项
√适用□不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股权激励	1.深圳市福田投资发展有限公司(以下简称“福田投资”)承诺,如福田投资下属地产公司未来从事可能与公司构成实质性竞争的业务的,福田投资将在下属房地产公司的股东大会上对该等业务的决策持不支持态度,福田投资将促使提名或委派至下属房地产公司的董事在董事会对该等业务作出决策时持不支持态度,如福田投资下属地产公司未来从事可能与公司构成实质性竞争的业务的,福田投资将不利用自身影响力为下属房地产公司在获取资金、土地或其他资源等方面提供协助;且下属房地产公司从事房地产业务的合作时,福田投资将根据联合合作方的综合实力、品牌效应、市场拓展等因素,采取市场化方式确定合作方。	报告期内,未发生股东违背承诺事项。
股权投资	2.通和股权投资有限公司承诺,其下属企业与公司出现竞争时,将不偏袒任何一方,且不会利用主要股东地位干涉公司的正常经营。	

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测,且报告期仍处在盈利预测期间,公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明
□适用√不适用
7.7 重大诉讼事项
□适用√不适用
7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明
7.8.1 证券投资情况
□适用√不适用
7.8.2 持有其他上市公司股权情况
□适用√不适用
7.8.3 持有非上市公司股权情况
□适用√不适用
7.8.4 证券投资情况
□适用√不适用
7.8.5 持有其他上市公司股权情况
□适用√不适用
7.8.6 持有非上市公司股权情况
□适用√不适用
7.9 公司董事会对公司内部控制出具了自我评估报告,审计机构出具了评价意见,详见公司2008年年度报告全文。

8.1 监事会披露了履行社会责任报告,详见年报全文。
8.2 监事会对公司依法运作、公司财务状况、募集资金使用、公司收购、资产交易和关联交易不存在异议。
8.3 监事会对公司依法运作情况的独立意见
公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他法律法规规范运作,公司决策程序合法,并且公司已建立了完善的内部控制制度,公司董事、高级管理人员执行公司职务时无违反法律法规、公司章程及损害公司利益的行为,公司在报告期内无违法违规事项发生。
8.4 监事会对公司财务状况的独立意见
公司财务报表真实、完整,会计核算符合公司财务状况和经营成果,德勤华永会计师事务所有限公司出具的无保留意见的审计报告如实反映了公司的财务状况和经营成果。
8.5 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见
2008年4月8日,公司对2007年非公开发行股票及2008年非公开发行股票募集资金使用情况,出具了《非公开发行股票及公开发行股票募集资金使用情况报告》,德勤华永会计师事务所有限公司出具了《非公开发行股票及公开发行股票募集资金使用情况的审核报告》(德师报(核)字(09)第0015号)。

8.6 监事会对公司2007年非公开发行股票及2008年公开发行股票募集资金实际投入项目与承诺投入项目是否一致的。
8.7 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见
报告期内公司无重大收购及出售资产的行为发生,所发生的标的金额较小的收购及出售资产事项均按程序经董事会审议通过,监事会对不存在损害股东利益或公司资产流失的行为。
8.8 监事会对公司关联交易情况的独立意见
报告期内公司无重大关联交易行为发生,所发生的标的金额较小的关联交易均经公平、公正、公开的程序进行,监事会认为没有损害公司利益或其他股东特别是中小股东利益的情况。
8.9 募集资金报告
8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

8.9.1 募集资金
8.9.2 募集资金使用情况

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		3,616,339,203.12	1,256,845,822.89
交易性金融资产			
应收票据		158,815.58	158,815.58
应收账款		158,815.58	158,815.58
预付款项		158,815.58	158,815.58
应收利息		158,815.58	158,815.58
应收股利		158,815.58	158,815.58
其他应收款		158,815.58	158,815.58
存货		158,815.58	158,815.58
一年内到期的非流动资产		158,815.58	158,815.58
其他流动资产		158,815.58	158,815.58
流动资产合计</			