

金地(集团)股份有限公司 2007 年度报告摘要

表 1 单位:平方米

| 项目名称 | 位置 | 权益 | 规划可售面积 | 2007年新开面积 | 2007年竣工面积 |
|-----------|------|------|-----------|-----------|-----------|
| 深圳国际公馆 | 宝安区 | 80% | 418,757 | 113,442 | 128,656 |
| 深圳名仕居 | 福田区 | 100% | 193,642 | 0 | 193,642 |
| 深圳北车项目 | 宝安区 | 100% | 128,729 | 28,490 | 0 |
| 深圳 104 项目 | 福田区 | 100% | 26,480 | 26,480 | 0 |
| 东莞大岭山项目 | 大岭山镇 | 100% | 188,668 | 188,668 | 0 |
| 东莞雍翠项目 | 塘厦镇 | 51% | 319,673 | 88,067 | 0 |
| 广州荔城 | 增城市 | 92% | 2,382,000 | 188,660 | 106,221 |
| 佛山江湾 | 禅城区 | 100% | 213,633 | 213,633 | 0 |
| 珠海汇湾 | 香洲区 | 100% | 712,483 | 0 | 13,041 |
| 上海格林世界 | 嘉定区 | 70% | 651,193 | 171,928 | 101,673 |
| 天津津南 | 津南区 | 75% | 238,337 | 115,597 | 109,445 |
| 上海闵行项目 | 浦东新区 | 100% | 155,056 | 155,056 | 0 |
| 上海三林项目 | 浦东新区 | 85% | 188,413 | 140,313 | 0 |
| 宁波国际花园 | 鄞州区 | 100% | 128,929 | 0 | 56,014 |
| 北京金地中心 | 朝阳区 | 70% | 124,481 | 0 | 124,481 |
| 北京金地小镇6 | 通州区 | 100% | 156,860 | 83,547 | 0 |
| 金地国际小镇 | 朝阳区 | 100% | 102,280 | 102,280 | 0 |
| 天津津南 | 津南区 | 100% | 120,586 | 120,586 | 116,370 |
| 武汉国际花园 | 洪山区 | 100% | 651,811 | 182,747 | 159,962 |
| 西安国际花园 | 高新区 | 100% | 196,500 | 182,406 | 0 |
| 西安国际花园 | 雁塔区 | 100% | 79,894 | 48,825 | 31,783 |
| 沈阳项目 | 浑南区 | 100% | 219,270 | 146,860 | 0 |
| 合计 | | | 8,197,698 | 2,426,394 | 1,142,328 |

表 2 单位:人民币元

| 报表项目 | 年末数(人民币元) | 年初数(人民币元) | 变动幅度 | 差异原因 |
|-------------|-------------------|------------------|--------|--------------------|
| 货币资金 | 2,510,694,476.52 | 935,734,635.18 | 168% | 本期借款增加、借款增加及募集资金到位 |
| 应收账款 | 6,964,045.38 | 560,131.04 | 1143% | 应收账款增加 |
| 预收账款 | 2,166,656,083.81 | 23,407,740.34 | 9156% | 本期预售收入增加 |
| 其他应收款 | 712,146,578.42 | 338,222,572.63 | 111% | 本期购地保证金增加 |
| 存货 | 18,624,486,840.34 | 8,538,589,392.68 | 118% | 本期开发规模和土地储备增长 |
| 其他流动资产 | 440,694,516.37 | 49,345,371.64 | 793% | 长期股权投资增加 |
| 长期股权投资 | 246,576,745.57 | 431,094,752.72 | -43% | 本年计提减值准备 |
| 投资性房地产 | 192,383,487.94 | 101,812,010.60 | 89% | 本期开发、固定资产投资转入投资性房产 |
| 递延所得税资产 | 67,244,056.49 | 65,383,473.02 | 58% | 本期新计提折旧性差异增加 |
| 短期借款 | 1,943,275,000.00 | 1,273,118,665.29 | 53% | 公司开发规模扩大,外融融资增加 |
| 应付账款 | 1,414,993,684.43 | 862,184,075.70 | 64% | 业务规模扩大,未支付工程款增加 |
| 预收款项 | 3,793,158,808.26 | 1,601,972,312.91 | 137% | 公司预售收入增加 |
| 应付工资薪酬 | 196,497,232.85 | 95,432,679.35 | 106% | 未支付人工费用增加 |
| 应交税费 | 193,594,729.10 | 83,603,534.31 | 107% | 销售及利润增长导致税金增长 |
| 其他应付款 | 2,011,481,517.58 | 727,538,101.57 | 176% | 应付少数股东项目借款增长 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,100,000,000.00 | 260,000,000.00 | 340% | 公司开发规模扩大,外融融资增加 |
| 长期借款 | 5,404,671,714.29 | 2,252,286,639.86 | 140% | 公司开发规模扩大,外融融资增加 |
| 股本 | 839,076,923.00 | 696,000,000.00 | 26% | 本期定向增发 |
| 资本公积 | 5,642,326,132.23 | 1,289,234,234.15 | 340% | 本期定向增发溢价 |
| 未分配利润 | 1,692,993,600.86 | 924,459,102.88 | 83.13% | 本期利润结转 |
| 外币报表折算差额 | 44,709,322.17 | 1,622,025.87 | 2656% | 外币资产增值、汇率变动幅度大 |

表 3 单位:人民币元

| 报表项目 | 2007年数(人民币元) | 2006年数(人民币元) | 变动幅度 | 差异原因 |
|---------|------------------|------------------|-------|----------|
| 营业收入 | 7,487,480,074.56 | 3,563,841,773.46 | 110% | 本年经营面积增加 |
| 营业成本 | 4,204,447,549.04 | 2,170,460,850.94 | 94% | 本年经营面积增加 |
| 营业税金及附加 | 823,944,366.68 | 444,950,487.03 | 85% | 本年经营收入增加 |
| 销售费用 | 212,202,894.02 | 134,515,739.63 | 58% | 本年销售增加 |
| 管理费用 | 400,443,133.73 | 257,627,695.51 | 56% | 本年业务规模增加 |
| 财务费用 | 58,989,972.26 | -2,848,141.26 | -212% | 筹资费用增加 |
| 投资收益 | 1,569,156.67 | 90,203,674.38 | -98% | 联营企业亏损减少 |
| 所得税费用 | 474,457,311.10 | 127,538,818.32 | 272% | 净利润增长 |

2、对公司未来发展的展望
(1) 行业趋势
公司管理层认为房地产行业未来有以下趋势:
针对 2007 年新出台的调控政策,使得房地产市场在高度景气状况下发生转向,短期内产生了明显的观望情绪。对此,我们认为:政策调控的方向是仍有利于房地产市场健康发展的,尤其是“保障性住房由政府提供,商品房主要由市场解决”精神的逐步落实,也考虑了民生问题,又为房地产发展提供了方向,对行业的长远发展利远大于弊。而在人民币升值、全球流动性过剩目前加剧、GDP 持续增长的背景下,人口红利逐步丧失、城市化进程加快、各地土地供应紧张等因素制约着短期房价持续上涨,短期紧缩政策和调控措施将起到明显抑制作用,但自住需求的巨大缺口仍需满足。这样的市场环境和走向下,规模较大、品牌具备优势、融资渠道较广、产品开发能力强的蓝筹企业,发展的前景将更加光明可期。
(2) 风险提示
在行业长期看好、短期存在波动的外部环境下,公司仍将保持 2006 年制订的“快速滚动开发、多元化及品牌”的发展战略,并在各项管理工作上进行优化。
融资方面,截至 2007 年末,公司获得中行、农行、工行、建行、招行等多家银行约 190 亿元的授信额度,且截至 2007 年新增授信,还在继续增加授信额度。同时,公司取得“大红门”和“新嘉坡”项目与 ING 国际银行战略合作伙伴关系,为进一步开拓国际资本融资渠道;与多家国外银行开展项目融资,包括法国 HYPOT 银行、香港永亨银行等,并在多个项目上有了实质合作;与多家信托公司合作,完成了包括“中国嘉德”、“金百禧”等品牌。
投资与运营方面,2008 年,公司将紧密围绕地产主业和短期调整带来的契机,加大对已有项目的开发力度,快速周转,快速回款,以增强现金流,在经营性现金流、公司整体资金支持的情况下,积极推行各类新模式进行项目拓展,不仅通过参与政府的土地招拍挂方式,同时也将合作开发、并购等方式,善用市场公开资源,迅速完成土地储备,增强公司抵御市场风险的能力。
在品牌方面,公司将继续致力于提升品牌的影响力,加强投资管理体系优化、项目开发流程优化及经营管理体系优化,构建标准化、品牌化体系,积极推行品牌化、集团化经营模式,持续提升公司长期公开市场化的投资管理能力和运营管理能力,进一步提升公司的运营和开发效率,持续、稳定地全面提升公司的运营能力。
(3) 2008 年经营计划
根据经营计划,2008 年公司主要开发项目共 32 个,计划开工面积 261 万平方米、计划竣工面积 186 万平方米。

表 4 单位:平方米

| 项目名称 | 位置 | 权益 | 规划可售面积 | 项目进展(报告期) | 2008年计划开工面积 | 2008年计划竣工面积 |
|--------------------|------|------|------------|------------|-------------|-------------|
| 深圳国际公馆 | 宝安区 | 80% | 418,757 | 189,491 | 40,637 | 108,662 |
| 天津津南项目 | 宝坻区 | 100% | 128,729 | 128,729 | 57,429 | 0 |
| 深圳 104 项目 | 福田区 | 100% | 26,480 | 26,480 | 0 | 0 |
| 东莞大岭山项目 | 大岭山镇 | 100% | 188,668 | 188,668 | 0 | 128,234 |
| 东莞雍翠项目 | 塘厦镇 | 51% | 319,673 | 319,673 | 251,808 | 68,067 |
| 广州荔城 | 增城市 | 92% | 2,382,000 | 2,289,206 | 148,691 | 112,260 |
| 广州国际公馆 | 番禺区 | 100% | 240,833 | 240,833 | 114,565 | 0 |
| 佛山江湾 | 禅城区 | 51% | 213,633 | 213,633 | 0 | 136,202 |
| 珠海汇湾 | 香洲区 | 100% | 712,483 | 690,715 | 108,848 | 121,889 |
| 深圳国际公馆 | 宝安区 | 100% | 32,300 | 32,300 | 32,300 | 0 |
| 上海格林世界 | 嘉定区 | 70% | 651,193 | 618,281 | 228,085 | 146,437 |
| 天津津南 | 津南区 | 75% | 238,337 | 132,350 | 0 | 128,892 |
| 上海闵行项目 | 浦东新区 | 100% | 155,056 | 155,056 | 0 | 0 |
| 上海三林项目 | 浦东新区 | 85% | 188,413 | 188,413 | 48,100 | 20,652 |
| 宁波国际花园 | 鄞州区 | 100% | 128,929 | 147,002 | 0 | 69,915 |
| 南京新街项目 | 建邺区 | 100% | 148,009 | 148,009 | 0 | 0 |
| 南京教场项目 | 雨花台区 | 100% | 1,008,819 | 1,008,819 | 289,209 | 0 |
| 杭州钱江新城 28.25 号地块项目 | 西湖区 | 60% | 409,258 | 409,258 | 144,735 | 0 |
| 杭州钱江新城 41 号地块项目 | 西湖区 | 80% | 289,690 | 289,690 | 64,669 | 0 |
| 北京金地小镇 6 | 通州区 | 100% | 158,850 | 158,850 | 0 | 158,850 |
| 北京西园项目 | 朝阳区 | 100% | 102,280 | 102,280 | 0 | 27,289 |
| 天津津南 | 津南区 | 100% | 524,211 | 410,383 | 84,327 | 188,936 |
| 天津津南 | 津南区 | 100% | 332,862 | 332,862 | 278,242 | 0 |
| 武汉国际花园 | 洪山区 | 100% | 651,811 | 289,996 | 0 | 253,300 |
| 武汉国际花园 | 洪山区 | 184% | 196,500 | 196,500 | 0 | 0 |
| 武汉国际花园项目 | 东西湖区 | 100% | 238,144 | 238,144 | 170,294 | 0 |
| 武汉国际花园项目 | 江岸区 | 100% | 71,020 | 71,020 | 71,020 | 0 |
| 西安国际花园 | 雁塔区 | 100% | 80,608 | 52,168 | 0 | 48,825 |
| 西安芙蓉项目 | 雁塔区 | 100% | 158,700 | 158,700 | 158,700 | 0 |
| 西安南郊项目 | 雁塔区 | 100% | 288,400 | 288,400 | 83,340 | 0 |
| 沈阳国际花园 | 浑南区 | 100% | 219,270 | 219,270 | 73,180 | 146,090 |
| 沈阳长青项目 | 浑南区 | 100% | 1,383,698 | 1,383,698 | 140,000 | 0 |
| 合计 | | | 12,479,773 | 11,160,496 | 2,638,687 | 1,868,800 |

注:1、上表中的开工计划可能会根据市场的变化做出调整;
2、公司报告期内 19 个房地产开发项目并未结转项目资源;
6.2 主营业务分行业、产品情况表
请见前述 6.1
6.3 主营业务分地区情况
请见前述 6.1
6.4 募集资金使用情况
√适用 □不适用

表 5 单位:元 币种:人民币

| 募集资金总额 | 445,659 万元 | 本年末已使用募集资金总额 | 441,215.5 万元 | 已累计使用募集资金总额 | 441,215.5 万元 |
|--------|------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
|--------|------------|--------------|--------------|-------------|--------------|

表 6 单位:元 币种:人民币

| 承诺项目 | 是否变更项目 | 拟投入金额 | 实际投入金额 | 是否按计划进度 | 预计收益 | 产生收益情况 |
|----------|--------|---------|-----------|---------|-----------|------------|
| 北京金地中心 | 否 | 28,276 | 28,276 | 是 | -3,763.02 | |
| 北京金地 | 否 | 97,438 | 57,438 | 是 | -1,064.66 | |
| 金地国际小镇 6 | 否 | 42,547 | 42,547 | 是 | -2,306.72 | |
| 深圳国际公馆 | 否 | 23,200 | 23,200 | 是 | 56,053.97 | |
| 深圳项目 | 否 | 9,000 | 9,000 | 是 | 47,493.52 | |
| 广州荔城 | 否 | 50,000 | 50,000 | 是 | 112,631 | |
| 天津津南 | 否 | 36,336 | 36,336 | 是 | 22,941.86 | |
| 武汉国际花园 | 是 | 11,763 | 11,763 | 是 | 9,355.33 | |
| 上海格林世界 | 否 | 38,000 | 38,000 | 是 | 51,166.40 | |
| 上海闵行(深租) | 否 | 60,850 | 56,406.55 | 是 | -64.59 | |
| 宁波国际花园 | 否 | 29,500 | 29,500 | 是 | 1,467.29 | |
| 补充流动资金 | 否 | 57,669 | 57,669 | 是 | - | |
| 合计 | / | 445,659 | 441,215.5 | 是 | | 181,748.90 |

未达到计划进度原因及预计收益的说明(如有具体项目):
变更项目
√适用 □不适用
6.5 非募集资金使用项目情况
√适用 □不适用
6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明
□适用 √不适用
6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案
经德勤华永会计师事务所有限公司审计,公司 2007 年度的母公司报表利润总额 360,143,629.85 元,净利润 579,273,281.49 元,按 10%计提法定盈余公积金,加上年初未分配利润,公司 2007 年末可供分配利润为 478,102,500.77 元。拟以截止至 2007 年 12 月 31 日公司 839,076,923 股总股本为基数,每 10 股派发现金股利 0.5 元(含税),同时对资本公积每 10 股转增 10 股,剩余未分配利润全部结转以后年度分配。
公司报告期内期内利润未提出现金利润分配预案
□适用 √不适用
7.1 重要事项
7.1 收购资产
√适用 □不适用

表 7 单位:元 币种:人民币

| 交易对方/被收购资产 | 购买日 | 收购价格 | 自购买日起至本年末为公司贡献的净利润 | 年初至本年末为公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并) | 是否为关联交易(如是,说明定价原则) | 所涉及的资产占净资产的比例 | 是否为债务重组(如是,说明债权是否全部转移) |
|--------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|---------------|------------------------|
| 武汉嘉豪高制衣有限公司、武汉友利房产有限公司 100% 股权 | 2007 年 7 月 8 日 | 240,330,000.00 | -10,462.76 | -244,586.05 | 否 | 是 | 是 |
| 付尚成、彭朝华 | 2007 年 9 月 9 日 | 11,730,000.00 | -1,254,524.68 | -1,254,524.68 | 否 | 是 | 是 |
| 前裕隆房产有限公司 100% 股权 | 2007 年 8 月 1 日 | 9,680 | -13,811,912.02 | -25,267,638.30 | 否 | 是 | 是 |

表 8 单位:元 币种:人民币

| 交易对方 | 被出售资产 | 出售日 | 出售价格 | 年初至出售日止出售的净利润 | 出售产生的损益 | 是否关联交易(如是,说明定价原则) | 所涉及的资产占净资产的比例 | 是否为债务重组(如是,说明债权是否全部转移) |
|-----------------------|--------------------|-----------------|-------|---------------|---------|-------------------|---------------|------------------------|
| 西安芙蓉佳苑物业管理有限公司 98% 股权 | 陕西置地发展有限公司 98% 股权 | 2007 年 12 月 1 日 | 1,000 | 0 | 0 | 否 | 是 | 是 |
| ING COFFSRL | 金地房产集团有限公司 49% 的股权 | 2007 年 2 月 17 日 | 4,900 | 0 | 0 | 否 | 是 | 是 |

表 9 单位:元 币种:人民币

| 担保对象名称(发生日期及终止日期) | 担保金额 | 担保类型 | 担保期 | 是否履行 | 是否为关联方担保(是或否) |
|------------------------|------|------|-----|------|---------------|
| 报告期内担保发生额合计 | | | | | |
| 报告期末担保余额合计 | | | | | |
| 公司对子公司担保情况 | | | | | |
| 报告期内对子公司担保发生额合计 | | | | | 250,000,000 |
| 报告期末对子公司担保余额合计 | | | | | 550,000,000 |
| 公司对非关联方担保情况(包括对子公司的担保) | | | | | |
| 报告期内对非关联方担保发生额合计 | | | | | 560,000,000 |
| 报告期末对非关联方担保余额合计 | | | | | 632 |

7.1 重大关联交易
7.1.1 与日常经营相关的关联交易
□适用 √不适用
7.1.2 关联债权债务往来
□适用 √不适用
7.1.3 2007 年资金被占用情况及清欠进展情况
□适用 √不适用
截止 2007 年末,上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的,董事会提出的责任追究方案
□适用 √不适用
7.2 收购资产
7.2.1 收购资产
7.2.2 收购资产
7.2.3 收购资产
7.2.4 收购资产
7.2.5 收购资产
7.2.6 收购资产
7.2.7 收购资产
7.2.8 收购资产
7.2.9 收购资产
7.2.10 收购资产
7.2.11 收购资产
7.2.12 收购资产
7.2.13 收购资产
7.2.14 收购资产
7.2.15 收购资产
7.2.16 收购资产
7.2.17 收购资产
7.2.18 收购资产
7.2.19 收购资产
7.2.20 收购资产
7.2.21 收购资产
7.2.22 收购资产
7.2.23 收购资产
7.2.24 收购资产
7.2.25 收购资产
7.2.26 收购资产
7.2.27 收购资产
7.2.28 收购资产
7.2.29 收购资产
7.2.30 收购资产
7.2.31 收购资产
7.2.32 收购资产
7.2.33 收购资产
7.2.34 收购资产
7.2.35 收购资产
7.2.36 收购资产
7.2.37 收购资产
7.2.38 收购资产
7.2.39 收购资产
7.2.40 收购资产
7.2.41 收购资产
7.2.42 收购资产
7.2.43 收购资产
7.2.44 收购资产
7.2.45 收购资产
7.2.46 收购资产
7.2.47 收购资产
7.2.48 收购资产
7.2.49 收购资产
7.2.50 收购资产
7.2.51 收购资产
7.2.52 收购资产
7.2.53 收购资产
7.2.54 收购资产
7.2.55 收购资产
7.2.56 收购资产
7.2.57 收购资产
7.2.58 收购资产
7.2.59 收购资产
7.2.60 收购资产
7.2.61 收购资产
7.2.62 收购资产
7.2.63 收购资产
7.2.64 收购资产
7.2.65 收购资产
7.2.66 收购资产
7.2.67 收购资产
7.2.68 收购资产
7.2.69 收购资产
7.2.70 收购资产
7.2.71 收购资产
7.2.72 收购资产
7.2.73 收购资产
7.2.74 收购资产
7.2.75 收购资产
7.2.76 收购资产
7.2.77 收购资产
7.2.78 收购资产
7.2.79 收购资产
7.2.80 收购资产
7.2.81 收购资产
7.2.82 收购资产
7.2.83 收购资产
7.2.84 收购资产
7.2.85 收购资产
7.2.86 收购资产
7.2.87 收购资产
7.2.88 收购资产
7.2.89 收购资产
7.2.90 收购资产
7.2.91 收购资产
7.2.92 收购资产
7.2.93 收购资产
7.2.94 收购资产
7.2.95 收购资产
7.2.96 收购资产
7.2.97 收购资产
7.2.98 收购资产
7.2.99 收购资产
7.2.100 收购资产

表 10 单位:元 币种:人民币

| 项目 | 附注 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------------|----|-------------------|-------------------|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | | 2,510,694,476.52 | 935,734,635.18 |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | | 6,964,045.38 | 560,131.04 |
| 预付款项 | | 2,166,656,083.81 | 23,407,740.34 |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | | 712,146,578.42 | 338,222,572.63 |
| 存货 | | 18,624,486,840.34 | 8,538,589,392.68 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | 440,694,516.37 | 49,345,371.64 |
| 流动资产合计 | | 24,617,642,540.84 | 9,885,689,843.41 |
| 非流动资产: | | | |
| 长期股权投资 | | 246,576,745.57 | 431,094,752.72 |
| 投资性房地产 | | 192,383,487.94 | 101,812,010.60 |
| 固定资产 | | 78,880,854.66 | 76,367,213.40 |
| 在建工程 | | | |
| 工程物资 | | | |
| 固定资产清理 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 无形资产 | | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | | 67,244,056.49 | 65,383,473.02 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 440,694,516.37 | 49,345,371.64 |
| 资产总计 | | 25,314,964,963.93 | 10,822,486,964.86 |

表 11 单位:元 币种:人民币

| 项目 | 附注 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------|----|------------------|------------------|
| 一、营业收入 | | 7,487,480,074.56 | 3,563,841,773.46 |
| 其中:营业收入 | | 7,487,480,074.56 | 3,563,841,773.46 |
| 利息收入 | | | |
| 手续费及佣金收入 | | | |
| 二、营业总成本 | | 5,700,612,365.07 | 3,004,921,176.69 |
| 其中:营业成本 | | 4,204,447,549.04 | 2,170,460,850.94 |
| 营业税金及附加 | | | |