金地(集团)股份有限公司 2007年度报告摘要

致股东

尊敬的股东：

2007年，对中国房地产行业是波澜壮阔的一年，对金地公司是实现高质量快速增长的一年，也是营业收入、净利润等各项业绩指标取得历史最佳成绩的一年。得益于公司拥有的卓越战略管理能力、高度市场化运营能力，公司已经进入了“快速滚动开发”的收获期，进入了更加快速增长的良性健康的发展轨道。公司全年实现营业收入74.2亿元，比上年同期增长109%，7年来复合年增长率达到43.9%；实现净利润9.65亿元，比上年同期增长103%，7年来复合年增长率达到42.7%，充分显示金地公司的发展战略思想和公司运作效率明显提高。

这一年，金地公司综合实力快速提升，公司治理能力优势突出，赢得了广泛的社会认同和赞誉。公司董事长凌克入选“影响中国房地产20年20人”、公司入选“中国房地产20年20强”（由《中国房地产报》和新浪网联合推举）。公司连续第五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”之列并入选“中国房地产上市公司财富创造能力十强”。公司荣获由搜狐网和焦点房地产网评选的“2007中国房地产新视角领导力品牌”。公司还获得了“2006年中国最佳投资者关系管理百强奖”第五名和“2006年中国最佳投资者关系管理执行官奖”。

公司的股价全年上涨122%（最高上涨298%）、公司市值上涨178%（最高上涨401%），整体而言强于上证指数和房地产行业指数。截止2007年12月31日，证券投资基金、保险公司、QFII等机构投资者持有公司股份达62.2%，前100名股东持股占公司总股本的比例达83.15%。

在经营思想上，公司一以贯之地深度执行“快速滚动开发、高效多元融资”的战略思想，通过流程优化、产品的标准化、设计的标准化提升开发效率，同时在管理上重点考量人均效能的提升。2007年，金地的地产子公司人均创利达到183万元，同比增长63.39%。

公司通过基于城市群研究的投资布局模型、城市评价模型和项目评价模型，2007年新进入了南京、杭州两个潜力较大的城市，完善了在长三角区域的城市布局。同时公司基本完成三大核心区域（长三角、环渤海和珠三角）和三个重要城市（沈阳、武汉和西安）共14个城市的全国化战略布局。2007年公司新增可结转项目资源504万平方米，合计可结转项目资源1136万平方米（其中公司权益部分约为994万平方米）。并在非常合适的时机进行二线城市投资，其中新增的西安、沈阳等优质项目资源2-3年后将会为公司的持续高速增长作出贡献，公司的资源布局更加合理。

公司于2007年7月初完成了近45亿元的非公开增发。对此，我们心存感恩和感激之情，感恩和感激监管部门、投资者对我们的信任和厚爱。2001年公司的首次公开发行股票（IPO）和上市使公司进入了资本市场这个大舞台，同时使公司得以开始实施跨区域的战略布局；2004年的公开增发新股，确保了公司全国化战略布局的进一步深化；2007年的非公开增发，为公司基本完成全国化战略布局奠定了坚实的基础。这对金地的发展历程而言都具有里程碑式的意义。

我们在2007年底又顺利地取得了中国证监会关于发行12亿元公司债的核准批文，12亿元公司债的发行将有益于公司多元化融资体系的建立、也将有益于改善公司的资本结构和债务结构。同时，公司股东大会审议批准的增发不超过3.6亿股的融资申报材料也已被中国证监会受理。我们相信，通过这一次的融资，使公司能快速增强规模，增强整体抗风险能力，同时使公司更好地抓住我国住宅市场发展的大好时机，把公司做大、做强、做久，成为行业的领先企业，为股东和投资者创造持续稳定的回报。

我们十分珍惜股东给予公司的每一次信任和每一份厚爱。我们在每次融资的时候，都会充分考虑公司发展与股东长远利益的关系，确保公司股本增加后所摊薄的EPS要比同期有增长。我们都做到了。2004年公司增发新股后，股本增长了25.99%，基本EPS同比增长了48.8%；2007年公司非公开增发新股后，股本增长了37.04%，基本EPS同比增长了84.51%。每一次参与增发的股东，都获得了很好的投资收益。

经过将近一年的努力，凭借着我们的优异专业能力和良好的信誉，我们和瑞士银行下属瑞银环球资产管理集团（UBS Global AM）达成了协议，决定共同发起建立针对中国住宅开发市场的房地产投资平台。通过本次合作，公司将与瑞士银行环球资产管理集团建立战略合作伙伴关系，充分发挥公司的投资和开发管理优势和瑞士银行环球资产管理集团房地产投资管理业务的国际经验，充分体现了公司的多元化融资思想与对中国房地产行业的贡献。

我们深深地热爱金地，热爱我们忠诚的股东和客户，热爱我们敬业的员工。虽然我们遗憾地没有能够更早地建立起股权激励体系，但是我们在这个时候推进以股票期权为核心内容的股权激励体系，而且综合行权条件很高，彰显了我们对我国房地产行业前景的信心，对公司未来高质量快速增长的信心。

我们认为，我国居民收入的提升进而带来住房可支付能力的提升、人口向发达城市大量迁徙的趋势不会在未来数年中有所减退。我国房地产需求增长和供给受限的趋势在相当长的时间内不会改变。我们对中国房地产行业仍持乐观态度。

我们认为政府对房地产行业的宏观调控是正确的，也是必须的，是为了保障行业健康、长期、稳定的可持续发展。

公司在平衡快速发展与安全、快速滚动开发思想、产品结构、土地投资等方面的经营理念与战略思想与政府的宏观调控精神是相符的、一致的、匹配的。早在2006年，公司就开展中小户型专题研究，针对“90/70”类型产品进行研发，在近年开发的北京四惠项目、深圳名津项目等多个产品上得以运用，市场反映良好，为公司进一步开发高品质小户型产品奠定了较高的起点。公司一直来坚决反对“捂盘”，而是强调快速滚动开发，加快开发效率，开发周期不断缩短。公司也坚决反对“囤地”，而是在土地投资方面寻求合适数量的项目资源，以支持公司未来2-3年快速、稳定、可持续增长。

作为一家有理想、有志向、有追求的公司，我们的目标没有变，我们的远景也没有变。我们要不断创新、不断超越自己，我们要求金地人要拥有更远大的理想和志向，我们应该，也必须以高质量的、更加快速地成长为行业的领先者。我们坚信，一家有价值的公司必然是有追求的、处于行业领先地位的、有持久发展能力的公司。

为此，我们将推进公司文化的相应变革。金地人秉承“科学筑家”的理念，坚持“用心做事，诚信为人”的核心价值观，形成了金地人谦虚内敛、务实求真的风格，形成了尊重科学、注重团队的氛围。随着行业竞争态势的加剧，公司规模的不断壮大，金地文化在“用心做事，诚信为人”和人文关怀特性的基础上，为进一步加强竞争因子，金地应该增加激情、竞争、奖惩等文化元素，以促进公司和员工的竞争力、紧迫感。

我们将优化和调整区域管控模式，着力对集团总部管理架构、区域公司组织结构、集团总部与区域公司之间以及区域公司与城市公司之间的权责体系进行了梳理。区域管控模式重新界定了各业务单元的定位，通过清晰的责权边界梳理，通过更标准化的流程指引和有效的绩效评价和激励体系，改善内部运营效率，提升组织绩效，提高人工效能，为公司提高效率、扩大公司规模做好充分准备。

我们将和全球管理顾问Hay（合益）集团合作进行领导力素质模型研究以建立对干部科学的综合评价体系。针对集团的中高层领导，从个体知识、技能、社会角色、自我形象、个性特点、动机等六个维度对素质进行分解，通过基于领导力四环模型开发的测评工具，对公司的领导进行详尽的测评，使其了解自身的学习和决策风格、价值观、情商素质、领导风格等特征，结合自身职业发展和岗位要求，明确团队中领导力素质方面的强项和短板，为金地公司的变革、发展和超越做好准备。

股东的信任是我们成长的动力。我们一方面要把项目做到最优秀，把公司的经营做到最优秀，另一方面把公司治理和投资者关系管理做到最优秀。我们会依靠理想、激情、智慧和精神，“科学筑家”，努力把金地打造成中国房地产行业最有价值的领先企业。

董事长：凌克

二〇〇八年二月二十一日

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 董事Bill Huang，因公务未能出席

董事张奕晓，因公务未能出席

董事郑栩燕，因公务未能出席

董事黄晶生，因公务未能出席

1.3 德勤华永会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司董事长凌克，财务总监王培洲及计划财务部总经理韦传军声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	金地集团
股票代码	600383
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	深圳市福田区福强路金地商业大楼
邮政编码	518048
公司国际互联网网址	www.gemdale.com
电子信箱	ir@gemdale.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郭国强	尹芳
联系地址	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
电话	0755-83844828	0755-83844828
传真	0755-82039900	0755-82039900
电子信箱	ir@gemdale.com	ir@gemdale.com

§3 会计数据和业务数据摘要：

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
营业收入	7,487,480,074.56	3,563,841,773.46	110.10	2,577,662,553.32
利润总额	1,797,269,648.18	674,680,986.08	166.39	461,841,420.42
归属于上市公司股东的净利润	964,969,816.03	474,552,478.65	103.34	331,167,782.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	959,397,908.45	454,140,707.24	111.26	321,759,493.81
经营活动产生的现金流量净额	-6,309,103,105.05	-1,471,189,451.55	-328.84	-1,168,113,728.06
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
总资产	25,314,964,946.93	10,822,486,954.86	133.91	6,634,310,597.10
所有者权益（或股东权益）	8,442,207,803.17	3,135,970,869.76	169.21	2,762,394,462.66

3.2 主要财务指标

单位：元

主要财务指标	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
基本每股收益	1.31	0.71	84.51	0.58
稀释每股收益	1.31	0.71	84.51	0.58
扣除非经常性损益后的基本每股收益	1.30	0.68	91.18	0.57
全面摊薄净资产收益率	11.43	15.13	增加3.70个百分点	11.99
加权平均净资产收益率	17.94	16.18	增加1.76个百分点	12.55
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	11.36	14.48	增加3.12个百分点	11.65
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	17.84	15.49	增加2.35个百分点	12.20
每股经营活动产生的现金流量净额	-7.52	-2.21	-240.27	-1.75
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
归属于上市公司股东的每股净资产	10.06	4.71	113.59	4.15

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-449,471.18
计入当期损益的政府补助，但与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	6,888,035.40
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费，但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构对非金融企业收取的资金占用费除外	2,410,000.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-15,821.20
其他非经常性损益项目	2,109,257.34
所得税影响数	-3,766,299.82
少数股东损益影响数	-1,603,792.96
合计	5,571,907.58

采用公允价值计量的项目

□适用 √不适用

3.3 境内外会计准则差异

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股	82,072,368	12.32				-30,359,365	-30,359,365	51,713,003	6.16
2、国有法人持股	13,846,565	2.08				-13,846,565	-13,846,565	0	0
3、其他内资持股	128,734,502	19.33	173,076,923			-113,448,002	59,628,921	188,363,423	22.45
其中：									
境内法人持股	128,734,502	19.33				-113,448,002	59,628,921	188,363,423	22.45
境内自然人持股									
4、外资持股	13,846,565	2.08				-13,846,565	-13,846,565	0	0
其中：									
境外法人持股	13,846,565	2.08				-13,846,565	-13,846,565	0	0
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	238,500,000	35.81	173,076,923			-171,500,497	1,576,426	240,076,426	28.61
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	427,500,000	64.19				171,500,497	171,500,497	599,000,497	71.39
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股份合计	427,500,000	64.19				171,500,497	171,500,497	599,000,497	71.39
三、股份总数	666,000,000	100	173,076,923				173,076,923	839,076,923	100

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市福田投资发展公司	82,072,368	2,940,635	33,300,000	51,713,003	股改限售	2008年8月24日 2009年8月24日
深圳市福田建设股份有限公司	46,989,897	1,596,603	33,300,000	15,286,500	股改限售	2008年8月24日
深圳市中科讯实业有限公司	28,196,641	1,010,280	29,206,921	0	股改限售	
通和投资控股有限公司	27,000,000	-7,441,794	19,558,206	0	股改限售	
广东浩和创业有限公司	14,866,860	505,140	15,372,000	0	股改限售	
UTSTARCOM，INC	13,846,565	496,120	14,342,685	0	股改限售	
深圳市通产实业有限公司	13,846,565	496,120	14,342,685	0	股改限售	
深圳市方兴达建筑工程有限公司	11,681,104	396,896	12,078,000	0	股改限售	
其他有限售条件流通股	0	173,076,923	0	173,076,923	定向增发限售	2008年7月4日
合计	238,500,000	173,076,923	171,500,497	240,076,426	—	—

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					48,976
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳市福田投资发展公司	国家	8.94	75,013,003	51,713,003	质押 0
深圳市福田建设股份有限公司	其他	4.22	35,406,713	15,286,500	质押 0
深圳市中科讯实业有限公司	其他	3.48	29,206,921	0	质押 0
中国工商银行－华安中小盘成长股票型证券投资基金	其他	2.93	24,576,923	776,923	质押 0
中国银行－嘉实稳健开放式证券投资基金	其他	2.82	23,696,157	0	质押 0
中国工商银行－广发策略优选混合型证券投资基金	其他	2.48	20,785,513	3,850,000	质押 0
中国工商银行－广发大盘成长混合型证券投资基金	其他	2.47	20,764,733	7,680,000	质押 0
丰和价值证券投资基金	其他	2.15	18,000,000	0	质押 0
中国工商银行－南方成份精选股票型证券投资基金	其他	2.11	17,692,307	17,692,307	质押 0
博时价值增长证券投资基金	其他	1.91	15,999,566	0	质押 0

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
深圳市中科讯实业有限公司	29,206,921	人民币普通股
中国工商银行－华安中小盘成长股票型证券投资基金	23,800,000	人民币普通股
中国银行－嘉实稳健开放式证券投资基金	23,696,157	人民币普通股
深圳市福田投资发展公司	23,300,000	人民币普通股
深圳市福田建设股份有限公司	20,120,213	人民币普通股
丰和价值证券投资基金	18,000,000	人民币普通股
中国工商银行－广发策略优选混合型证券投资基金	16,935,513	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	15,999,566	人民币普通股
深圳市通产实业有限公司	14,342,685	人民币普通股
通和投资控股有限公司	14,023,338	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	广发大盘成长混合型证券投资基金、广发策略优选混合型证券投资基金为广发基金管理有限公司所管理基金。广发证券股份有限公司为广发基金管理有限公司第一大股东，持有其48.33%的股权； 嘉实稳健开放式证券投资基金、丰和价值证券投资基金为嘉实基金管理有限公司所管理基金。中诚信托投资有限责任公司为嘉实基金管理有限公司第一大股东，持有其48%的股权； 除以上股东间关系外，本公司未知前十名股东之间，前十名流通股股东之间，以及前十名流通股股东与前十名股东之间有关联关系或是一致行动人关系。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取
									可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
凌 克	董事长	男	48	2005年4月29日~2008年4月28日	0	0							
蒋跃敏	董事	男	42	2007年3月12日~2008年4月28日	0	0							
张华纲	董事、总裁	男	45	2005年4月29日~2008年4月28日	0	0							
赵汉忠	董事、常务副总裁	男	50	2005年4月29日~2008年4月28日	0	0							
郭国强	董事、董事会秘书	男	44	2005年4月29日~2008年4月28日	0	0							
朱伟洲	董事	男	42	2006年11月22日~2008年4月28日	0	0							
张奕晓	董事	男	32	2006年4月28日~2008年4月28日	0	0							
郑栩燕	董事	女	34	2006年11月22日~2008年4月28日	0	0							
陈志升	董事	男	46	2005年4月29日~2008年4月28日	0	0							
Bill Huang	董事	男	45	2005年4月29日~2008年4月28日	0	0							
孙聚义	独立董事	男	55	2005年4月29日~2008年4月28日	0	0							
黄晶生	独立董事	男	50	2005年4月29日~2008年4月28日	0	0							
麦建光	独立董事	男	46	2005年4月29日~2008年4月28日	0	0							
陈 劲	独立董事	男	39	2005年4月29日~2008年4月28日	0	0							
于韶光	独立董事	男	45	2005年4月29日~2008年4月28日	0	0							
陈必安	监事长	男	45	2005年4月29日~2008年4月28日	0	0							
翁明君	监事	女	34	2007年5月23日~2008年4月28日	0	0							
夏桂英	监事	女	44	2005年4月29日~2008年4月28日	0	0							
徐家俊	职工代表监事	男	30	2007年4月30日~2008年4月28日	0	0							
孙静	职工代表监事	女	33	2005年4月29日~2008年4月28日	0	0							
王培洲	财务总监	男	45	2005年4月29日~2008年4月28日	0	0							
杨伟民	总裁助理	男	45	2005年4月29日~2008年4月28日	0	0							
黄俊灿	总裁助理	男	36	2005年4月29日~2008年4月28日	0	0							
合计	/	/	/	/	0	0	/				/	/	/

1)董事长凌 克持有本公司的股票期权为0。
2)董事蒋跃敏持有本公司的股票期权为0。
3)董事、总裁张华纲持有本公司的股票期权为0。
4)董事、常务副总裁赵汉忠持有本公司的股票期权为0。
5)董事、董事会秘书郭国强持有本公司的股票期权为0。
6)董事朱伟洲持有本公司的股票期权为0。
7)董事张奕晓持有本公司的股票期权为0。
8)董事郑栩燕持有本公司的股票期权为0。
9)董事陈志升持有本公司的股票期权为0。
10)董事Bill Huang持有本公司的股票期权为0。
11)独立董事孙聚义持有本公司的股票期权为0。
12)独立董事黄晶生持有本公司的股票期权为0。
13)独立董事麦建光持有本公司的股票期权为0。
14)独立董事陈 劲持有本公司的股票期权为0。
15)独立董事于韶光持有本公司的股票期权为0。
16)监事长陈必安持有本公司的股票期权为0。
17)监事翁明君持有本公司的股票期权为0。
18)监事夏桂英持有本公司的股票期权为0。
19)职工代表监事徐家俊持有本公司的股票期权为0。
20)职工代表监事孙静持有本公司的股票期权为0。
21)财务总监王培洲持有本公司的股票期权为0。
22)总裁助理杨伟民持有本公司的股票期权为0。
23)总裁助理黄俊灿持有本公司的股票期权为0。

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

1、报告期内经营情况的回顾

(1) 主要政策和市场变化

从2003年开始针对房地产行业的宏观调控，在2006年已经成为常态，而这样的状况在2007年表现得尤为明显。行政调控方面，从90/70政策的从严执行，到2007年8月《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》的发布，国家对调整住房供应结构、解决中低收入阶层住房问题的态度十分坚决，而且政策性住房的供应对象从低收入人群逐步向中等收入人群延伸，政策性住房的受众面不断增加。这样的政策走向符合构建和谐社会这一基本原则，同时也对中国的房地产市场未来的供应结构将产生深远的影响。

对于房地产市场发展变化的这一趋势，公司管理层及时予以高度关注，并积极应对。早在2006年就开展中小户型专题研究，针对“90/70”类型产品进行研发，在近年开发的北京四惠项目、深圳名津项目等多个产品上得以运用，市场反映良好，为公司进一步开发高品质小户型产品奠定了较高的起点。同时，公司一直专注于中高档住宅产品的开发，在该细分市场上已占有一定的产品和品牌优势，相信即使未来该细分市场在整体房地产市场中的份额比例降低，但随着行业集中度的迅速提升，公司所占市场份额将有较大提高，迎来一个新的发展阶段。

土地政策方面，国家陆续颁布政策，加强了对土地市场的管理，如规定招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的，应付清全部出让金后方可领取国有建设用地使用权证；以及加大对闲置土地的清理力度等政策措施。我们认为，这些措施的出台有利于打击囤积土地、规范土地市场发展，从而更有利于运作规范企业的发展。作为应对，公司对所有在建待建项目进行了梳理，结合公司“快速滚动开发”的战略，以实现最快开发速度为原则对各项目后期开发计划进行优化组织，从而积极相应政府的政策号召。

2007年国家颁布了《物权法》，这是一部具有里程碑式意义的重要法典。管理层经过认真研读和分析后认为，《物权法》的实施奠定了房地产行业整体规范发展的基石，其意义不仅在于明确了诸多之前处于模糊地带的权责划分，更重要的是其代表了这样的发展趋势：即整个行业中各方利益主体的权责都会越来越明晰，其利益诉求逐一通过公平的方式得到体现。这将有助于房地产企业从众多的利益纷争和舆论焦点中摆脱出来，集中精力开发产品，其中，专业性更强、更期求一个成熟发展环境的品牌发展商将受益匪浅。

金融政策方面，由于持续的房价上涨，为稳定房价，2007年9月27日，国家相关机构颁布《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，对购买第二套房的贷款提高首付要求，并上浮利率，从信贷上对房地产进行调控。随着银根的收紧，各地房地产市场投机性购买明显得到遏制，市场热度迅速降低。但其后部分市场反映过度，部分正常的换房需求也受到影响，从而对市场的总体景气造成不利影响。注意到这个情况后，公司管理层及时反应，在2007年10月召开的公司经营例会上即要求各地子公司密切跟踪市场状况，加大销售推广的力度，符合销售条件的项目尽快销售。经过努力，第四季度公司各项目销售情况基本正常，确保了年度销售任务的超额完成。

（2）公司战略实施

面对近年宏观调控、行业整合的发展契机，公司制订了“快速滚动开发、多元化及时融资”的发展战略，2007年，在融资、投资、产品开发方面着力进取，获得了显著的成果。在股权融资方面，年内公司成功实现约45亿元的非公开增发新股。在债权融资方面，公司获得了中行、农行、工行、建行、招行等10家银行共计约190亿元的授信额度。

在项目投资方面，年内公司在8个城市获取了14个项目，合同地价总计161.61亿元，共计504万平方米（可售建筑面积）的项目资源。拓展布局上，公司对进入新区域保持谨慎态度，年内仅进入杭州、南京两个长三角重镇，而在其他已进入城市获取了10个项目。我们认为，加大在已进入城市的开发规模，不仅可以降低风险，而且可以有效提高开发效率，尤其是人均效能。这与公司的发展战略和管理改进方向是一致的。

2007年公司新获取房地产项目如下：

项目名称	位置	权益	占地面积（平方米）	规划可售面积（平方米）	地价（百万元）	项目进度
深圳龙华新城	宝安区	100%	861	53104.87	125739	已开工
东莞塘厦项目	塘厦镇	51%	51%	180016.5	319873	已开工
广州番禺项目	番禺区	100%	1590	243989	240803	项目前期
珠海红山楼项目	香洲区	100%	88	10386.91	32360	项目前期
南京所街项目	建邺区	100%	840	90760.1	148009	项目前期
南京板桥项目	雨花台区	100%	2250	468049	1008819	项目前期
杭州三墩24、25号地块项目	西湖区	60%	3070	230366	409258	项目前期
杭州三墩41号地块项目	西湖区	80%	1540	133450	289690	项目前期
天津国际广场	河东区	100%	2266.6	178883.6	332862	项目前期
武汉金银湖项目	东西湖区	100%	240	106817.26	238144	项目前期
武汉京汉大道项目	江岸区	100%	488.5	14794	71020	项目前期
西安芙蓉湖项目	雁塔区	100%	406.7	135600	158700	项目前期
西安南湖项目	雁塔区	100%	685	175652.49	286400	项目前期
沈阳长青项目	浑南区	100%	1632	597253	1383608	项目前期
合计			16161.8	2619123	5045285	

注：

1、东莞塘厦项目是公司通过股权受让方式以2.04亿元的价格获得东莞市塘厦镇塘坑水库商住用地项目公司51%股权。

2、沈阳长青项目，公告土地使用面积和地价分别为725822平方米和19.44亿。现因政府需在出让地块内解决部分回迁用地，政府最终确定回迁用地面积是128569平方米，并相应减少地价3.12亿，故目前该项目土地使用面积和地价分别为597253平方米和16.32亿。

在报告期内，公司进行了区域管控模式的优化和调整，着力对集团总部管理架构、区域公司组织结构、集团总部与区域公司之间以及区域公司与城市公司之间的责体系进行了梳理。区域管控模式重新界定了各业务单元的定位，通过清晰的责权边界梳理，通过更标准化的流程指引和有效的绩效评价和激励体系，改善内部运营效率，提升组织绩效，提高人工效能。

在产品开发方面，公司在前期对中小户型的深入研究、精装修房的研究等基础上，启动产品策略研究，力求在不远的将来在企业内部梳理各类系列的成熟产品，在产品标准化上力求突破，从而在产品层面支持公司制订的快速滚动开发战略。

（3）公司各项目开发成果

报告期内，公司规模持续增长，新开工面积243万平方米、竣工面积114万平方米。在开发项目（包括处于前期规划的项目）达到36个。报告期内，公司完成营业收入共计人民币74.87亿元，较上年增长110.10%，其中：房地产结算收入为72亿元，较上年增长116.28%。报告期实现净利润人民币9.65亿元，比上年同期增长103.34%；基本每股收益1.31元，较上年增长84.51%。到本年度报告披露时，公司未结算的项目资源约1136万平方米（其中公司权益部分约为994万平方米）。

注：本报告“项目资源”指公司获取后、尚未结算的项目可结算面积，为可售建筑面积口径。

2007年主要在建房地产项目一览表

（下转23版）

股票代码：600383　　股票简称：金地集团　　公告编号：2008-009

金地(集团)股份有限公司 第四届董事会第六次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容的真实、准确和完整，对本公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

金地（集团）股份有限公司（以下称“公司”）于2008年2月10日发出召开第四届董事会第六次会议的通知，会议于2008年2月21日上午9:30在总部（深圳）第一会议室召开。会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定。

公司董事15人，其中董事Bill Huang因公务未能亲自出席会议，委托董事张华纲出席会议并行使表决权；董事张奕晓、郑栩燕因公务未能亲自出席会议，均委托董事郭国强出席会议并行使表决权；独立董事黄晶生因公务未能亲自出席会议，委托独立董事孙聚义出席会议并行使表决权。其他11名董事和独立董事均亲自出席会议。

经会议表决，以十五票赞成，零票反对，零票弃权通过了以下议案：

一、《2007年度总裁工作报告》

二、《2007年度董事会工作报告》

该议案需递交年度股东大会审议批准。

三、2007年度报告正文和摘要

2007年度报告正文和摘要详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和公司网站（www.gemdale.com），同时2007年度报告摘要见2008年2月23日的上海证券报、证券时报和中国证券报。

该议案需递交年度股东大会审议批准。

四、《2007年度财务决算报告》

本次财务决算结果经委托德勤华永会计师事务所审计，并以德师报(审)字(08)第P0012号审计报告予以确认。详见公司2007年度报告全文。

该议案需递交年度股东大会审议批准。

五、《关于2007年度利润分配预案的议案》

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360,143,639.85元，净利润379,273,281.49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478,102,500.78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），同时以资本公积每10股转增10股，剩余未分配利润全部结转以后年度分配。

该议案需递交年度股东大会审议批准。

六、《关于对前期已披露的2007年期初资产负债表相关项目及其金额做出变更或调整的议案》

公司于2007年1月1日起执行新《企业会计准则》，按照《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》、《公开发行证券的公司信息披露规范问答第7号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》等相关规定，公司对前期已披露的2007年年初资产负债表相关项目及其金额做出调整如下：

（一）采用追溯调整法的会计政策变更

1、长期股权投资

执行新会计准则之前，公司以权益法核算对子公司的长期股权投资。

执行新会计准则后，公司以成本法核算对子公司的长期股权投资。并根据《企业会计准则解释第1号》的规定，企业在首次执行日以前已经持有的对子公司长期股权投资，应在首次执行日进行追溯调整，视同该子公司自最初即采用成本法核算。

该项变更调减了年初母公司资产负债表中的长期股权投资618,910,173.44元，相应地未分配利润调减557,019,156.10元，盈余公积调减61,891,017.34元。年初合并资产负债表的盈余公积相应调减61,891,017.34元，未分配利润则增加61,891,017.34元，该调整不影响合并资产负债表中的其他项目。

2、所得税

执行新会计准则之前，所得税的会计处理方法采用应付税款法。

执行新会计准则后，本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。并对抵销未实现的内部损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用。

该项变更确认年初递延所得税资产55,383,473.02元，相应地年初未分配利润增加51,650,995.88元，年初少数股东权益增加3,890,553.35元。

3、财务担保合同

执行新会计准则之前，对于为商品房承购人向银行按揭贷款提供的担保，公司将其作为表外事项不予确认，仅在财务报表附注中予以披露。

执行新会计准则后，上述负债为财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

该项变更增加年初其他流动负债4,384,825.27元，减少年初未分配利润3,532,928.06元和少数股东权益851,897.21元。

（二）、采用未来适用法的会计政策变更

职工福利费

执行新会计准则之前，公司按规定的比例计提职工福利费，并计入当期损益。

在执行新会计准则后，本公司不再按规定的比例计提职工福利费，而是根据实际情况和职工福利计划确认应付职工薪酬(职工福利)。首次执行日后的第一个会计期间，将根据新准则确认的应付职工薪酬与原转入的职工薪酬之间的差额计入当期损益。

采用未来适用法核算的职工福利费会计政策变更对2007年度合并净利润影响金额为153万元。

七、《关于公司内部控制自我评估报告的议案》

该内部控制自我评估报告已经德勤华永会计师事务所《内部控制审核报告》审核确认，详见公司2007年度报告全文。

八、《关于公司内部控制审核报告》

详见公司2007年度报告全文。

九、《审计委员会关于德勤华永会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告》

详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和公司网站（www.gemdale.com），以及08年2月23日的上海证券报、证券时报和中国证券报。

十、《独立董事年报工作制度》

详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和公司网站（www.gemdale.com），以及08年2月23日的上海证券报、证券时报和中国证券报。

十一、《审计委员会年报工作规程》

详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和公司网站（www.gemdale.com），以及08年2月23日的上海证券报、证券时报和中国证券报。

十二、关于召开2007年度股东大会的议案

公司拟于2008年3月18日上午9:30在总部第一会议室召开2007年度股东大会。审议以下议案：

1.《2007年度董事会工作报告》
2.《2007年度监事会工作报告》
3. 2007年年报正文和摘要
4.《2007年度财务决算报告》
5.《关于2007年度利润分配预案的议案》

特此公告。

金地（集团）股份有限公司董事会

二〇〇八年二月二十一日

股票代码：600383　　股票简称：金地集团　　公告编号：2008-010

金地(集团)股份有限公司 关于召开二〇〇七年度股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证本公告内容的真实、准确和完整，对本公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

一、会议时间：2008年3月18日上午9:30

二、会议地点：深圳市福田区福强路金地商业大楼金地集团第一会议室

三、会议召集人：金地（集团）股份有限公司董事会

四、会议投票方式：现场投票

五、出席人资格：

1、公司董事、监事及高级管理人员；

2、2008年3月13日上海证券交易所收市时，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司全体股东，均有权出席本次股东大会；因故不能出席本次股东大会的股东可委托授权代理人出席会议和参加表决，该受托人不必是公司股东（授权委托书式样附后）；

3、公司聘请的律师。

六、会议议题：

1、关于《2007年度董事会工作报告》的议案
2、关于《2007年度监事会工作报告》的议案
3、关于《2007年年报正文》及其摘要的议案
4、关于《2007年度财务决算报告》的议案
5、关于《2007年度利润分配预案》的议案

七、出席会议登记办法：

符合上述条件的法人股东登记时应提供法定代表人身份证明书、法定代表人身份证复印件、持股凭证；如委托代理人出席，则应另外提供法定代表人委托书、出席人身份证复印件；

符合上述条件的自然人股东登记时应提供本人的身份证复印件、持股凭证；如委托代理人出席，则应另外提供代理人身份证复印件、委托书。

八、联系地址：深圳市福田区福强路金地商业大楼，邮编：518048

九、联系人及方式

联系人姓名：尹芳

联系电话：0755-83844828

传真：0755-82039900

十、其他事项：

出席本次会议交通、住宿自理。

特此公告。

金地（集团）股份有限公司董事会

二〇〇八年二月二十一日

附件一：授权委托书样式

兹委托＿＿＿＿＿＿＿先生（女士）代表我出席金地（集团）股份有限公司2007年度股东大会，并行使表决权。

委托人（签名）：　　　受托人（签名）：

委托人身份证号码：　　　受托人身份证号码：

委托人持股数：

委托人股东账号：

委托日期：＿＿＿年＿＿月＿＿日

委托有效期：

委托人对审议事项的投票指示：

股票代码：600383　　股票简称：金地集团　　公告编号：2008-011

金地(集团)股份有限公司 第四届监事会第十二次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证本公告内容的真实、准确和完整，对本公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

金地（集团）股份有限公司（以下称“公司”）第四届监事会第十二次会议于2008年2月21日在公司总部六楼第一会议室召开。公司监事共五人，均亲自出席了会议。会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定。

经与会监事审议并表决，以五票赞成，零票反对，零票弃权通过了：

1、监事会2007年工作报告

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

2、2007年度报告全文和摘要

公司监事会对董事会编制的2007年年度报告进行了审核后，提出如下审核意见：

（1）公司2007年度报告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；

（2）2007年度报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定，所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司当年度的经营管理和财务状况；

（3）在提出本意见前，监事会未发现参与年报编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

以上议案将提交年度股东大会审议。

特此公告。

金地（集团）股份有限公司监事会

二〇〇八年二月二十一日

金地(集团)股份有限公司 关于德勤华永会计师事务所有限公司对公司2007年度审计工作的总结报告

按照中国证监会《关于做好上市公司2007年年度报告及相关工作的通知》（证监公司字[2007]235号）等规定，现对德勤华永会计师事务所有限公司从事本年度公司审计工作总结如下：

一、审计前的准备工作

（一）审计计划的确定

2007年12月14日，公司收到德勤华永会计师事务所有限公司发来的对公司2007年度审计的初步工作计划。审计工作时间安排为：2007年12月10日——17日了解情况、编制计划；2008年1月4日开始进场审计，2月18日出具2007年度审计报告初稿提交审计委员会审阅。在德勤华永会计师事务所有限公司进场审计前，公司对审计人员的独立性进行了审核，并向审计委员会提交了本年度审计工作的具体安排。

（二）未审财务报表的审阅

审计进场前，审计委员会对公司编制的财务会计报表进行了认真的审阅，形成书面意见认为：公司编制的财务会计报表基本上公允反映了公司2007年12月31日的公司及合并财务状况以及2007年度的公司及合并经营成果和现金流量，同意在此财务会计报表的基础上进行2007年度的财务审计工作。

二、审计过程

2007年1月4日开始，德勤华永会计师事务所有限公司派出7个审计小组对公司总部和各子公司全面开展审计。

审计过程中，德勤华永会计师事务所有限公司定期向审计委员会汇报审计进展情况，审计委员会根据审计进度先后三次要求德勤华永会计师事务所有限公司严格按照审计计划安排审计工作，确保在约定时间提交审计报告初稿。

2008年2月5日，德勤华永会计师事务所有限公司对公司2007年度财务审计的现场审计工作结束。

三、审计报告初稿的审阅

2008年2月18日，德勤华永会计师事务所有限公司向审计委员会提交《审计报告》（初稿，下同），同时提交《金地（集团）股份有限公司内部控制审核报告》、《金地（集团）股份有限公司新旧会计准则合并股东权益差异和净利润差异调节表及审阅报告（2005年12月31日止年度）》和《金地（集团）股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》。

审计委员会全体委员认真仔细地审阅了德勤华永会计师事务所有限公司提交的审计报告和其他相关报告初稿。

至此，公司2007年度审计工作圆满结束。

金地（集团）股份有限公司

董事会审计委员会

二〇〇八年二月二十一日

金地(集团)股份有限公司 独立董事年度报告工作制度

第一条 为进一步完善公司治理机制，夯实信息披露编制工作基础，充分发挥公司独立董事在年度报告编制工作中的作用，根据中国证监会的要求及本公司章程、董事会议事规则和信息披露管理办法的有关规定，特制定本制度。

第二条 独立董事应在公司年报编制和披露过程中，切实履行独立董事的职责和义务，勤勉尽责。

第三条 在年度报告编制期间，公司管理层应向独立董事全面汇报公司本年度的经营情况和重大事项的进展情况，并安排每位独立董事进行实地考察。

第四条 在为公司提供年报审计的注册会计师（以下简称“年审注册会计师”）进场审计前，公司财务负责人应向每位独立董事提交本年度审计工作安排的书面文件及其它相关资料。

第五条 公司应在年审注册会计师出具初步审计意见后和召开董事会会议审议年报前，至少安排一次每位独立董事与年审注册会计师的沟通，双方沟通审计过程中发现的问题。独立董事应履行与年审注册会计师沟通的职责。

第六条 在履行上述第三条、第五条规定事项时，公司应有书面记录，当事人应在相关的文件上签字。

第七条 独立董事应对公司年报编制过程中获取的信息保密，关注和严防泄漏内幕信息、进行内幕交易等违规违法行为的发生。

第八条 公司董事会秘书负责协调独立董事与公司管理层的沟通工作，为独立董事在年报编制工作过程中履行职责创造必要的条件。

第九条 本工作制度自公司董事会会议审议通过后生效。

第十条 本工作制度由董事会负责制定与解释。

金地（集团）股份有限公司董事会

二〇〇八年二月二十一日

金地(集团)股份有限公司 董事会审计委员会年度审计工作规程

第一条 为进一步提高公司信息披露的质量，夯实信息披露编制工作基础，根据中国证监会的要求及公司章程、董事会议事规则和信息披露管理办法的相关规定，特制定本规程。

第二条 董事会审计委员会应与提供年报审计的会计师事务所协商确定年度财务报告审计工作的具体时间安排。

第三条 审计委员会有权了解公司管理层年度报告编制情况。

第四条 审计委员会有权了解会计师事务所的审计工作进度及在审计过程中发现的问题，并督促会计师事务所在约定的时间内提交审计报告。审计委员会应当以书面意见形式记录督促的方式、次数和结果，并由相关负责人在书面意见上签字确认。

第五条 审计委员会应在年审注册会计师进场前审阅公司编制的财务报告，形成书面意见。

第六条 年审注册会计师进场后，审计委员会应加强与其的沟通，在年审注册会计师出具初步审计意见后再次审阅公司财务报告，形成书面意见。

第七条 年度财务报告完成后，审计委员会应召开会议对相关问题进行表决，形成决议后提交董事会审核。

第八条 在向董事会提交财务报告的同时，审计委员会应向董事会提交会计师事务所从事本年度审计工作的总结报告和下年度续聘或改聘会计师事务所的决议。

审计委员会形成的上述文件应在年报中予以披露。

第九条 公司董事会秘书负责协调审计委员会与年审注册会计师的沟通，为审计委员会在年报编制工作过程中履行职责创造必要的条件。

第十条 本工作规程自公司董事会会议审议批准后实行。

第十一条 本工作规程由董事会制定与解释。

金地（集团）股份有限公司董事会

二〇〇八年二月二十一日