

金地(集团)股份有限公司

2011 年度 报告 摘要

划,加大了产品系列化、标准化的实施,“引领人本生活”的品牌口号和“人文风格、人性功能、人情社区”的品牌内涵开始了广泛推广;“鹤石、名仕、天境、世家”四大产品系列在具体项目上得到了实际应用,明确了“经典、领先、一致、快速”的产品发展目标,提升了公司的品牌知名度和产品竞争力;同时,四大产品系列的有效应用提升了项目的研发效率,为公司未来的稳健发展提供了强有力的产品保障。

报告期内,公司注重人才培养和加强企业文化建设。2011年5月,公司专门设立了负责培训和企业文化建设的金地管理学院,标志着公司对于人才的培养、对于企业文化建设的建设进入了一个崭新的阶段;报告期初,公司启动了“人才梯队项目”,经过一年的努力,建立了一个更加适应金地战略与业务发展的人才标准,创新了一套选拔与发展人才的方法和工具,健全了符合业务发展战略的梯队建设体系。

报告期内,为提升公司整体的运营效率,公司启动经营系统信息化工作。公司已正式启动了产品研发、成本管理、经营分析、销售管理、计划管理以及客户服务六大系统的建设和升级工作,希望通过全业务系统化的IT系统建设,统一和规范公司的运营管理体系,建立统一的运营管理体系。这一举措正式启动了公司总体运营效率全面提升的工作。

报告期内,稳健投资进一步完善了组织架构、工作流程,成立了北京、上海、深圳三个分支机构;与广泛的金融机构、开发商、银行组织建立了合作关系,成立了稳健会、智团会,并在保障房、产业园基金、商业地产基金等方面进行了创造性的探索,为稳健及集团未来业务的发展建立了坚实的基础和广泛的渠道。稳健投资经过一年的发展,已经完成了从公司基金业务到独立的基金公司的初步转型。

2011年,商业地产公司顺利完成组织建设,商业开发与运营能力初步形成;北京金地中心实现租赁收入2亿元,租金收缴率和物业管理费收缴率均达到100%。同时,金地中心的改造,凤凰、西安、绍兴等商业项目的建设;利用消费升级的机会,继续尝试并深化在养老住宅、养老服务等行业领域的试点,凤凰、西安、绍兴等商业项目的前期研发工作稳步推进,积累了宝贵的商业开发和运营经验。

报告期内,公司各项目开发成果(项目列表详见年报全文)
2011年,公司通过调控政策带来的各地市场销量的下降,以及公司上半年库存不足的困难,多渠道下大力气促进销售,随着下半年推货量的增加,销售额在下半年逐步冲高,全年销售面积完成223.60万平方米,比上年下降了2.37%,销售金额完成309.24亿元,比上年增长9.13%。

年内,公司各区域项目销售呈现均好性特点,其中销售面积前五位的是沈阳滨河国际社区、西安南城、上海艺墅、南京自在城、杭州自在城,其中沈阳滨河国际社区销售面积超过了22万平方米;销售金额前五位的项目是西安南城、上海艺墅、杭州自在城、沈阳滨河国际社区、北京山,其中西安南城大境销售额接近40亿元。

报告期内,公司各地项目在所在城市市场份额逐步扩大,尤其是近年来发展较快的二线城市。据统计,2011年,从销售金额所占当地住宅市场份额看,公司在杭州、西安和沈阳的市场占有率分别达到3.06%、6.59%和4.84%。在上海、天津、武汉的市场占有率达到或者超过了3%。多个项目销售指标位居所在城市销售前列,如西安南城、沈阳滨河国际社区、杭州自在城、南京自在城、上海艺墅,报告期内在所在城市单盘的销售金额或销售面积位居三甲。

5.1.2公司主营业务及其经营状况
报告期内,公司房地产项目结算面积183.04万平方米,同比增长18.43%;结算收入232.14亿元,同比增长21.95%;房地产业务的营业利润率约为39.31%,比上年增加0.69个百分点。

1)主营业务分行业情况详见5.2。
2)报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为零。
3)主要控股公司的经营情况及业绩
单位:万元 币种:人民币

Table with columns: 公司名称, 主要业务或产品, 权益比例, 期末资产规模, 本期营业收入, 本期净利润. Lists subsidiaries like 广州市东成房地产开发有限公司, 北京金地惠达房地产开发有限公司, etc.

4.2公司实际控制人之间的产权及控制关系
截止本报告期末公司无持股在百分之十以上的股东,无控股股东及实际控制人。公司的第一大股东是深圳市福田投资发展有限公司,持有公司股份351,060,854股,占公司总股份的7.85%。

5.1管理层讨论与分析概要
5.1.1报告期内经营情况的回顾
(一)主要政策和市场环境
2011年,中国的房地产市场“限”字当头,在国家一系列限制行业非理性发展的调控政策作用下,行业一改2009年以来快速复苏并迅猛发展的势头,开始缓慢下行,一路高歌猛进的价格也开始回调。

2011年,国家延续了2010年以来对房地产的从紧调控政策,从限购、限贷甚至限价等多方面对房地产行业进行规范调控。根据相关统计,2012年全国有超过100个城市出台了房价调控目标,超过40个大中城市出台了“限购令”,近10个城市出台了针对楼市的“限购令”,作为市场调控的另一个重要途径,银行信贷也同步紧缩,二套房信贷首付比例及利率均有显著提升,三套房全面停止贷款。

从市场成交情况来看,自2011年3月起,我们所监测的全国重点城市商品住宅成交量均有不同程度的下滑。根据中指月度成交数据汇总统计,北京、上海、广州和深圳2011年同比2010年商品住宅成交量分别下滑32.5%、25.4%、7.8%和15.1%,杭州、南京、天津、武汉、大连、西安和长沙成交量则分别同比下降43.3%、22.5%、13.4%、4.2%、36.1%、28.3%和16.5%。同时,一、二线城市房地产市场的量价调整也传导至三、四线城市,整个房地产行业在经历过09、10年的繁荣后增速开始放缓。

从成交价格来看,从2011年8月份开始,因为成交量持续萎缩,企业因资金链压力凸显而普遍采取以价换量的销售策略,各地房价均出现一定幅度的回调。全国重点城市2011年房地产价格开始止跌回稳,地方政府指出的价格调控目标大部分如期实现,国家控制房价过快上涨的目标已初步达成,促进房价合理回归的目标也在逐步实现中。

从市场交易的主体来看,2011年房地产市场调控需求主体开始由刚需和改善型需求转变,以往引起房价过快涨跌的投资投机性需求因受到政策强有力的抑制而基本绝迹,刚需及首次改善型需求已成为支撑市场发展的核心力量,市场发展进一步走向健康、理性。

如果就2011年的房地产市场是调整之年,那么我们认为,2012年的市场将进一步沿着2011年的调整之前行;政策面从紧的态势短期内仍将很难改变,为行业提供进一步刺激在一定程度上很难得到预期,房价还将处在理性回归的过程中。

同时,我们也预料2012年的市场将出现不同于2011年的变化:一方面,国家房地产行业调控的长效机制将逐渐形成并带给行业更好、更长远的发展环境;另一方面,房价的合理回归必将大大改善普通老百姓住房购买力,强劲的刚需和改善性需求将有力引导市场走出恐慌并得到适度发展。

管理层认为,市场调控并不可怕,我们将积极应对市场调控并努力适应市场的变化,对希望永续经营并稳步发展的企业而言,我们并不希望看到一时一地的暴利而忽视行业存在的核心价值,即为更多的“人造更好房子”。尽管市场短期内调整的阵痛难以避免,但是我们认为中国未来相当长一段时间内的合理房地产需求仍然强劲,房地产企业未来发展空间仍然很大。

面对变化莫测的政策和市场环境,我们也将做好应对调控的长期性和艰巨性的准备,更好地建立并培养相应的能力,去适应当前市场的变化。如果说过去中国房地产企业更多地通过销售生产房屋来赚取平均收益,同时依靠土地价格的升值赚取超额收益,那么未来中国房地产企业只能通过产品竞争力赚取平均收益,依靠企业的规模增长、效率提升来赚取超额收益。2012年及以后的金地,将在企业核心竞争力培育、体系效率提升等方面付出更多的努力,以适应未来市场发展的需要。在市场竞争中占据更为有利的地位。

2)公司战略实施
报告期内,公司“一体两翼”的战略架构进一步深化,住宅业务稳步发展,销售规模再创新高;稳健投资定位转型顺利完成,实现了从房地产基金业务到独立基金公司的转变;商业公司职能定位更加清晰,组织架构搭建完成,商业建设及运营能力初步形成。在“一体两翼”主体架构进一步明晰的同时,公司在战略创新上继续前行,2011年在老年住宅和房地产金融业务等领域进行了积极的探索和尝试,为公司未来十年的发展开辟了广阔的战略空间。

报告期内,公司进一步贯彻“智慧投资”理念,根据市场变化情况于2011年4月及时对投资策略进行了调整并坚决予以贯彻落实。公司2011年投资工作较好地抑制了投资冲动,新增投资在一定程度上改善了公司的产品结构,同时侧重于二、三线城市的项目布局也在一定程度上化解了市场调控风险,为公司后续发展积累了资源。

报告期内,公司的产品研发工作取得可喜成果。2011年,公司制定了金地产品战略规

则以电话连线方式开设分会场。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。

公司董事十四人,其中董事陈志升和董事Bill Huang因公务未能亲自出席会议,皆委托董事长凌克出席会议并行使表决权。其他十二名董事和独立董事均亲自出席会议。经会议表决,以十票赞成,零票反对,零票弃权,通过了以下议案:

- 一、2011年度总裁工作报告
二、2011年度董事会工作报告
三、2011年度财务报告
四、关于2011年度利润分配方案的议案
2011年度经审计的归属于上市公司股东的净利润为3,017,226,801.49元,母公司报表净利润1,193,245,964.85元。按照国家有关法律、法规及《公司章程》的规定,董事会拟提交股东大会2011年度利润分配方案如下:
按德勤华永会计师事务所有限公司审定的母公司2011年度净利润计提10%法定盈余公积金119,324,596.49元;母公司净利润计提法定盈余公积金后,加上年初可分配利润3,249,444,340.79元,公司2011年末可分配利润为4,323,365,709.15元。拟以2011年12月31日公司总股本4,471,508,572.00股为基数,每10股派发现金股利0.68元(含税)。

五、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
六、关于续聘德勤华永会计师事务所有限公司为公司2012年度审计师的议案
董事会同意续聘德勤华永会计师事务所有限公司为2012年度审计报告的审计师,审计报酬为人民币420万元,包括公司年度合并报表审计、内部控制制度审核、控股股东及其关联方资金占用情况的专项说明,公司不再另外支付差旅费等其他费用。

七、公司2011年内部控制自我评价报告
八、公司2011年社会责任报告
九、公司前次募集资金使用情况报告
十、公司2011年年度报告
十一、公司2012年第一季度报告
十二、关于确定2012年土地投资总额的议案
董事会就2012年的土地投资形势进行了讨论并确定了2012年土地投资计划总额,该额度将根据市场和公司经营情况的变化动态调整。

上述第三、五、七、八、九项议案内容详见今天发布于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上的公司2011年年度报告全文及相关附件。

以上第二、三、四、六、十项议案将提交2011年度股东大会审议。特此公告。

金地(集团)股份有限公司董事会
2012年4月25日
股票代码:600383 股票简称:金地集团 公告编号:2012-007

金地(集团)股份有限公司 第六届监事会第四次会议决议公告

金地(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)第六届监事会第四次会议于2012年4月23日上午在杭州浙江宾馆会议室召开,同时在深圳以电话连线方式开设分会场。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。

公司监事会共五人,以五票赞成,零票反对,零票弃权,通过了以下议案:
一、2011年度监事会工作报告
二、公司2011年内部控制自我评价报告
根据财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》、上海证券交易所《上市公司内部控制指引》和《关于做好上市公司2011年年度报告工作的通知》的有关规定,公司监事会对公司内部控制自我评估报告发表意见如下:

1、公司根据中国证监会、上海证券交易所的有关规定,遵循内部控制的基本原则,按照自身的实际情况,建立健全内部控制制度,保证了公司业务活动的正常进行,保护公司资产的安全和完整。
2、公司内部控制组织机构完整,保证了内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

3、2011年,公司未有违反上海证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。
监事会已经审阅了公司内部控制自我评估报告,对董事会自我评估报告没有异议。

综上所述,监事会认为,公司内部控制自我评估报告内容真实、准确,反映了公司内部控制的实际情况。
三、公司2011年社会责任报告
监事会审核后《社会责任报告》后认为:本社会责任报告的编制符合上海证券交易所关于上市公司社会责任承担工作暨发布《上海证券交易所上市公司环境信息披露指引》的通知要求,所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司在承担社会责任方面所做的贡献。

四、公司前次募集资金使用情况报告
监事会对公司前次募集资金使用情况报告进行了审核,监事会认为:截至2011年12月31日,公司根据募集资金投资项目实施进度进行投资,募集资金的存放与使用情况符合《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》及《募集资金管理制度》的要求,不存在违反募集资金的行为。

五、公司2011年年度报告
公司监事会对董事会编制的2011年年度报告正文以及财务报告进行了审核,提出如下审核意见:
1、公司2011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控制制度的各项规定;
2、2011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。
六、公司2012年第一季度报告
公司监事会对董事会编制的2012年第一季度报告进行了审核后,认为:
1、公司2012年第一季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控制制度的各项规定;
2、第一季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,所包含的信息能真实地反映出公司2012年第一季度的财务状况和经营成果;

3、在对第一季度报告审核过程中,未发现参与第一季度报告编制和审议工作的人员有违反保密规定的行为。
特此公告。
金地(集团)股份有限公司监事会
2012年4月25日

2012 年度 报告 摘要

针对公司产品结构中中高端产品占比较大的状况,公司将密切关注影响高端产品去化的政策调整 and 变化趋势,研究高端客户消费心理,同时保障高端产品始终如一的产品品质,争取提升高端产品的资产周转率。

资本支出方面,公司将以“以销定产、量入为出”为原则,以“调结构、求发展”为方向,在保证生存的前提下,尽可能地积和有效利用各种资源,把握土地投资时机,在获取较好土地资源的同时调整未来产品结构;通过加大加快中小户型产品的新开工规模,调整短期的产品结构。同时,公司将以“降成本、控费用”为手段,优化产品成本配置,严控各项费用开支,促进现金流改善。

融资方面,在2012年将继续拓展银行贷款、企业债、项目股权合作、房地产基金、信托等融资渠道,同时优化债务结构,控制财务成本。

企业管理体系和运营效率提升方面,公司将在产品研发、人力资源建设和经营系统信息化建设等多方面进行深化,使公司的运营更加适应当前的激烈的竞争市场。2012年,公司将继续加大产品标准化的研发与推广力度,力争完成新的产品线的研发和应用,进一步挖掘中高端产品的潜在需求,提升公司在目前市场上的产品竞争力,缩短研发周期;继续开展员工培训和人才梯队体系建设,提升员工战斗力;通过全业务力的IT平台和工具的建设,进一步规范和统一公司的运营流程,全面提升公司运营效率,提升市场应变能力。

商业地产发展方面,公司将大力发展与零售紧密相关的商业地产,特别是重点城市核心地段的优质物业,以及结合住宅项目的区域级商业物业,提高此类商业地产租金占公司全部营业收入的比重;加强现有商业项目开发,如金地中心的改造,凤凰、西安、绍兴等商业项目的建设;利用消费升级的机会,继续尝试并深化在养老住宅、养老服务等行业领域的试点。

公司将继续大力提高房地产金融服务的市场竞争力,配合公司总体战略,为住宅开发、商业地产提供有力的资金支持。同时,利用我国金融快速发展的历史机遇,积极探索新的业务模式和盈利增长点。

2012年,公司主要开发项目共44个,计划新开工面积253.90万平方米,计划竣工面积278.83万平方米。计划开发的主要项目列表详见年报全文。
5.2主营业务分行业、产品情况表
单位:元 币种:人民币

注:此处营业利润率(毛利率)= (营业收入-营业成本)/营业收入。
6.1本报告期无会计政策、会计估计和核算方法的变化。
6.2本报告期无前期会计差错更正。
6.3与最近一期年度报告相比,合并范围发生变化的具体说明
6.3.1本年新纳入合并范围的子公司
单位:人民币元

Table with columns: 名称, 年末净资产, 本年净利润. Lists subsidiaries like 北京金地惠达房地产开发有限公司, 深圳市稳健股权投资基金管理有限公司, etc.

6.3.2本年不再纳入合并范围的子公司
单位:人民币元

Table with columns: 名称, 处置日净资产, 年初至处置日净利润. Lists subsidiaries like 上海定鼎投资有限公司, 广州市江岸房地产开发有限公司(注2), etc.

注1:2011年6月24日,公司之子公司金地集团上海房地产发展有限公司对外转让所持有的上海定鼎投资有限公司100%股权,处置对价为人民币500,000元。公司不再将上海定鼎投资有限公司纳入2011年12月31日的合并资产负债表范围,而上海定鼎投资有限公司自2011年1月1日至处置日止的经营成果和现金流量仍然反映在本报告期的合并利润表和合并现金流量表中。

注2:广州市江岸房地产开发有限公司股东会决议解散,并于2011年12月20日清算完毕。故公司将不再将广州市江岸房地产开发有限公司纳入2011年12月31日的合并资产负债表范围,而广州市江岸房地产开发有限公司自2011年1月1日至清算完成日止的经营成果和现金流量仍然反映在本报告期的合并利润表和合并现金流量表中。

6.4董事、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明
□适用/√不适用
董事长:凌克
金地(集团)股份有限公司
2012年4月23日
股票代码:600383 股票简称:金地集团 公告编号:2012-006

金地(集团)股份有限公司 第六届董事会第二十次会议决议公告

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。
金地(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)于2012年4月13日发出召开第六届董事会第二十次会议的通知,会议于2012年4月23日上午9:30在杭州浙江宾馆会议室召开,同时在深

2012 年度 报告 摘要

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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。
1.2 公司董事十四人,其中董事陈志升和董事Bill Huang因公务未能亲自出席会议,皆委托董事长凌克出席会议并行使表决权。其他十二名董事和独立董事均亲自出席会议。

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。
1.4 公司董事长凌克、总裁黄俊迪和财务总监韦声声明:保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

2.1 主要会计数据及财务指标
币种:人民币

Table with columns: 资产负债表, 利润表, 现金流量表. Shows financial data for 2012 and 2011.

2.2 报告期内股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表
单位:股

Table with columns: 报告期末股东总数(户), 前十名无限售条件流通股持股情况. Lists shareholders like 深圳市福田投资发展有限公司, 长沙中实投资有限公司, etc.

2012 年度 报告 摘要

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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。
1.2 公司董事十四人,其中董事陈志升和董事Bill Huang因公务未能亲自出席会议,皆委托董事长凌克出席会议并行使表决权。其他十二名董事和独立董事均亲自出席会议。

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。
1.4 公司董事长凌克、总裁黄俊迪和财务总监韦声声明:保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

2.1 主要会计数据及财务指标
币种:人民币

Table with columns: 资产负债表, 利润表, 现金流量表. Shows financial data for 2012 and 2011.

2.2 报告期内股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表
单位:股

Table with columns: 报告期末股东总数(户), 前十名无限售条件流通股持股情况. Lists shareholders like 深圳市福田投资发展有限公司, 长沙中实投资有限公司, etc.