

金地（集团）股份有限公司

（深圳市福田区）

招股说明书概要

普通股（A股）90,000,000股

重 要 提 示

本招股说明书概要的主要目的仅为尽可能广泛、迅速地向公众提供有关本次发行的简要情况。招股说明书全文方为本次发售股票的正式法律文件。投资人在作出认购本股的决定之前，应首先仔细阅读说明书全文，并以全文作为投资决定的依据。

发行人保证本招股说明书的内容真实、准确、完整。政府及国家证券管理部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人所发行的股票的价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

特别风险提示

特别风险提示：发行人特别提示投资者，在评价本公司此次发售的股票时，应特别认真地考虑公司主营业务集中在房地产开发行业和市场相对集中在深圳市内，以及随着房地产开发土地供给的进一步市场化，市场竞争进一步加剧，从而导致利润率下降给公司的经营带来的风险。请投资者对发行人的上述风险予以特别关注，并仔细阅读本招股说明书中“风险因素与对策”等有关章节。

单位	人民币	发行价	发行费用	募集资金
每股	1.00元	9.42元	0.2055元	9.2145元
合计	9,000万股	84780万元	1849.41万元	82930.59万元

发行方式： 上网定价发行

发 行 期： 2001年1月15日至2001年3月30日

拟上市地： 上海证券交易所

主承销商： 广发证券有限责任公司

上市推荐人：广发证券有限责任公司

招股说明书签署日期：2000年12月28日

释 义

在本招股说明书中，除文义另有所指，下列简称具有如下意义：

发行人、公司、本公司、股份公司：指金地（集团）股份有限公司

董事会：指金地（集团）股份有限公司董事会

监事会：指金地（集团）股份有限公司监事会

本行业：指房地产行业

容积率：指一个房地产开发项目的总建筑面积与该项目占地面积的比值。

红线图：指按一定比例尺制作的、用以标示某一宗地的用地位置、宗地号、权属界线、界址点位置及编号、与相邻地块的关系和面积的地形图。

五证：指房地产开发商需从政府主管部门取得的土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证和房地产预售许可证。

A 股：指每股面值为 1.00 元之人民币普通股

本次发行：指本公司本次向社会公众公开发行的 9,000 万元 A 股之事项

社会公众股：指本公司本次公开发行的每股面值人民币 1.00 元的人民币普通股股票（A 股）

主承销商：指广发证券有限责任公司

上市推荐人：指广发证券有限责任公司

承销协议：指本公司与主承销商达成的有关本次 A 股发行余额包销协议

证监会：指中国证券监督管理委员会

公司法：指中华人民共和国公司法

证券法：指中华人民共和国证券法

一、绪 言

本招股说明书概要是根据《公司法》《证券法》《股票发行与交易管理暂行条例》《公开发行股票公司信息披露实施细则》、《公开发行股票公司信息披露的内容与格式准则第一号 招股说明书的内容与格式》等国家现行有关法律、法规的规定编制而成，旨在向投资者提供有关本公司的基本情况及本次发行与认购的各项有关资料。本招股说明书概要已经本公司董事会通过并确信本招股说明书概要与招股说明书正文一致。本公司董事会确信其中不存在任何重大遗漏或者误导，并愿对其真实性、准确性、完整性负个别和连带责任。

本公司本次新发行的股票是根据招股说明书所载明的资料申请发行的。除本发行人和主承销商外，没有委托或授权任何其他人提供未在招股说明书中刊载的信息和对招股说明书作任何解释或者说明。

投资者应自行承担买卖本发行人股票所应支付的税款和其它有关费用，发行人、上市推荐人和承销商对此不承担责任。

投资者在评价此次发行的股票时，应特别认真地考虑发行人存在的所有风险因素。

本公司本次发行已经证监会证监发行字[2001]2 号文批准。

三、发行情况

(一) 股票种类：人民币普通股（A 股），每股面值 1 元。

(二) 发行日期：2001 年 1 月 15 日。

(三) 发行地区：中华人民共和国境内与上海证券交易所联网的证券营业场所。

(四) 发行对象：中华人民共和国境内投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(五) 承销期：本次股票承销起止日期为 2001 年 1 月 15 日至 2001 年 3 月 30 日。

(六) 预计上市日期及上市交易所：本次公开发行股票结束后，公司将尽快申请把本次公开发行的股票在上海证券交易所挂牌交易。

(七) 发行方式：上网定价发行。具体认购及交款办法详见本次股票发行公告。

(八) 本次股票发行价格为每股 9.42 元，按 2000 年盈利预测和全面摊薄计算的发行市盈率为 31.2 倍。

(九) 每股面值：1.00 元。

(十) 发行量：9000 万股。

(十一) 发行总市值：84780 万元。

四、风险因素与对策

投资者在评价发行人此次发售的股票时，除本招股说明书提供的其它资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

(一) 风险因素

1、经营风险

(1) 对自然资源和重要原材料的依赖

房地产开发的重要原材料是土地和建材。随着深圳市规划国土局对房地产市场控制力的增强，将会控制二级市场土地的供应。深圳市现有土地存量的不断消耗，将加大房地产发展商获得土地的难度，也可能导致土地供应价格的上涨，从而加大房地产发展商的开发成本；虽然建材成本有下降趋势，但随着房地产业的发展，环保方面的法规可能会造成新型建材的需求量持续增长，可能致使建材价格上涨。因此，土地和建材价格的波动会对公司的经营造成一定影响。

(2) 房地产项目开发风险

房地产开发项目具有开发过程复杂、周期长、涉及部门和单位多的特点。从土地获得、市场调研、投资决策、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等开发过程，涉及调研公司、规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位，并接受规划国土局、建设局、消防局、住宅局和环保局等多个政府部门的监管，从而使得公司对开发工程的进度、质量、投资、营销控制的难度增大，一旦某个环节出现问题，如设计变更、施工条件、环境条件等发生变化，将会直接或间接地对整个项目开发产生影响，从而导致公司营业成本增加、收益大幅降低甚至亏损，造成原来估计的销售利润无法按期实现。

(3) 房地产开发项目收入不确定性风险

房地产开发项目的收入受项目定位、销售价格和销售价格的变动趋势、销售率和销售率的变动趋势、租售比、租赁价格和出租率的变动趋势、相关物业的空置情况、竞争楼盘的供应情况等多要素的影响，一旦这些要素与公司的预期产生偏差，都会对公司的收入产生影响。

(4) 筹资风险

公司进行房地产项目开发所需要的资金，除了公司的自有资金（包括预售商品房的预收款）外，主要来源于银行借款。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和银行的信贷政策进行调整，公司开发的房地产项目发生预售不畅的情况，都可能给公司的资金筹措带来风险

（5）产品结构风险

本公司几年来开发的主要房地产产品均为优质住宅商品房，主要的土地资源也集中在深圳市中心区周边一带，目标客户定位在城市中高收入阶层。

由于深圳市房地产市场结构已发生变化，置业对象已从高收入阶层逐渐转向中等收入白领、工薪阶层，客户的需求特点会相应发生变化，并且对价格的敏感性增强，致使公司在开发策略上要作相应的调整。因此，本公司产品开发结构及销售价格策略的制定在相当程度上受这一变化的影响。

（6）业务结构风险

房地产开发与经营收入占公司营业总收入的70%以上。业务结构相对集中，不利于公司在经营上回避和平衡风险。如果公司不能前瞻性地把握经济周期的变更及市场的脉搏，不能根据市场的变化及时调整经营策略，将给公司带来潜在的经营风险。因此，本公司存在一定程度的业务结构过度集中的风险。

（7）产品质量风险

公司在房地产项目开发过程中，如果楼宇的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，可能会给楼盘的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，则不但会严重影响楼盘的销售进度，更会对公司的经营活动造成重大损害；如果公司将项目开发过程主要以出包的方式，交由其他单位负责施工及监理，由于管理的不到位和承包商未能保证项目的开发进度和开发质量的原因也会给公司带来产品质量风险。

（8）投资决策风险

尽管目前本公司对外投资规模较小，但控股、参股企业的经营范围较为分散，涉及物业管理、商业贸易、建材经销、广告、地产评估、餐饮等多个行业，在未来的经营过程中，随着公司资产规模的扩大，如果出现投资决策失误和经营管理不善，都会对公司的盈利造成影响，给投资者带来潜在风险。

（9）与土地使用权相关的风险

公司在房地产项目开发过程中如果改变原来土地用途进行相应的项目开发时，要向有关政府部门进行申请并取得同意，

且土地使用权出让金可能会相应提高，从而增加了项目开发成本。另一方面，由于政府强化了建设用地的管理，对超过规定期限而未开发的闲置土地要征收土地闲置费或无偿收回闲置用地的使用权，将会给投资者带来损失。

（10）采用合作、合资方式进行开发而产生的风险

虽然本公司目前都是采用自主开发的方式进行房地产项目开发，但是不排除今后与其他企业进行合作或合资进行开发的可能。如果有关各方在今后的合作中不能达成一致，或在合作方式的合法性、履行合同条款的可能性等方面出现问题，都将使公司面临风险。

（11）商品房预售风险

目前，进行商品房预售并回收建设资金，是开发商进行项目开发的一个重要环节，这样可以降低开发商的项目累计最大资金需求量，有助于开发商滚动发展项目。但同时带来一定的风险，如果预售商品房不能按原计划竣工交付使用，既可能损害消费者的权益，又影响公司的正常经营运作，损害公司的利益。

（12）为承购人提供抵押贷款担保风险

商品房承购人采用银行按揭（抵押贷款）方式购房时，在交清首期款（一般为楼款的30%）、在规划国土局办理房产抵押登记后，向银行申请抵押贷款，并由开发商提供该抵押贷款的担保。若商品房承购人在办理房产证前没有按期履行供款义务时，开发商将承担担保还款责任。由于房地产价格的波动性较大及承购人还款能力的不确定性，会导致房地产公司承担担保还款的风险。

2、行业风险

（1）市场不规范的风险。尽管深圳市的房地产业在全国市场化的程度比较高，但本公司今后将跨地区从事房地产开发业务，就全国整个行业而言，房地产业仍处于初级发展阶段，还有许多需要规范的方面，如设计单位、施工承包商、专业施工单位、监理单位、材料供应商、金融机构、中介服务机构、物业管理公司等诸多社会专业分工还有待规范，消费者权益的自我保护和开发商权益之间的关系还有待规范等。这些都不可避免地给公司的经营带来潜在的风险。

（2）现阶段住房制度改革的风险。

我国目前推行的住房制度改革措施主要有以下三个方面：即货币分房、公房上市和经济适用房政策。从1999年下半年开始在全国范围内停止福利分房，新房只售不租，提高职工住房公积金，实施住房补贴制度以后，职工需要依靠自身积蓄，并利用住房补贴、住房公积金及贷款等来购买住房。从长远来看，这些政策一方面为房地产开发商创造了新的市场机会，另一方面也为现阶段的经营带来一定的负面影响。

深圳市的住房制度改革、公房上市政策和市住宅局大量开发微利房等都会大大增加房地产的供应量，从而对房地产市场产生较大的影响。由于公房所处地段、位置条件的优势，将会吸引走一部分客户，并使房地产市场价格竞争更为激烈。规模大、市政配套优越、成片规划的留仙村、龙华微利房住宅区将在近两年内每年供应 100 万平方米左右住房，比 1999 年供应量提高 15%，且从 2000 年 7 月 1 日起，深圳的 15 万套公房上市流通。同时，深圳市为加强对房地产市场的可控度，减少了土地一级市场的供给。此外，随着深圳市总体规划获得批准和深圳城市道路的不断完善，使房地产消费热点不断向郊区和城乡结合部转移。随深圳市留仙村住宅区和梅林大型住宅区相继建成，良好的市政配套将分流中心区和中心区辐射区域的市场外，东部高速公路的修建也将使东部沿海区域成为未来高级住宅的市场热点。面对以上因素，如果本公司不能很好地规避风险并前瞻性地加于利用，将加大本公司的经营风险。

(3) 行业竞争的风险。房地产业具有投入大、市场风险高的特点，是资金和技术密集型的行业。深圳市房地产业的日益市场化，使房地产的投资和开发量持续上升，房地产空置率较大，竞争更加激烈。1999 年深圳市商品房总销售面积为 541 万平方米，商品房积压面积达 274.58 万平方米。积压房中一年期的约占 45%，二年期约占 55%，积压销售比近 50%，加上大量的商品房预售面积，使房地产积压现象严重，深圳市的房地产市场已出现供给过剩。房地产销售价格呈下降的趋势，使地产行业利润逐渐趋于社会平均水平(资料来源：《2000 年度深圳房地产年鉴》，深圳市规划国土局主编)。

(4) 深圳市近几年商品房销售价格变动的风险

深圳的房地产市场在经历了九七年的高峰期以后，虽然商品房的的销售面积逐年增加，但销售价格逐步回落。如 1997 年商品住宅的销售面积为 336.7 万平方米，1998 年增加到 372.38 万平方米，1999 年又进一步上升到 492 万平方米，平均年增长率为 21%。在销售量迅速扩大的同时，除个别区域外，销售价格整体呈现出回落之势。根据调查，1997 年至 2000 年，平均销售价格降低约 15% (资料来源同上)。

3、市场风险

(1) 受国民经济发展周期影响的风险

房地产业的发展周期与国民经济发展周期有着极大的相关性。我国国民经济波动周期一般为 4—6 年，这大致与国民经济 5 年计划相吻合，而我国房地产业的波动周期也约为 4—6 年。作为中国房地产改革排头兵的深圳房地产的发展呈现出一定的超前性，也表现出随经济变化的周期波动。1980—1986 年为深圳房地产的萌生阶段和第一个波动周期，1987—1993 年为深圳房地产的形成期，1993--1996 年为深圳房地产的调整期，1996 年以后深圳房地产进入成熟期。因此，能否对经济的发展周期有正确的预计，在相当程度上影响着本公司业务的经营。

(2) 市场集中化的风险

目前本公司所开发的产品均位于深圳市，这一方面有利于本公司的经营管理并为公司带来利益，同是也使本公司过度依赖于深圳市房地产市场的表现。深圳市的房地产市场与国内其他城市或地区的市场有所不同，主要表现为高度的市场化和激烈的竞争。因此，一旦市场需求或市场价格出现大的波动，将直接降低项目的投资利润率并减少项目利润，从而对公司的业务和业绩产生重大影响。

4、政策风险

房地产开发的政策性风险包括政治环境、战争与社会动荡、国家和城市的产业政策、土地使用制度、住房制度改革、金融政策、环保政策、建筑管理、安全管理有关条例和法规、房地产开发过程的各项审批手续以及房地产权纠纷和房地产交易法律问题等。

(1) 目前，房地产行业已成为我国国民经济的支柱产业，但在深圳市已被高新科技产业取代成为基础服务性行业，其行业发展在未来三至五年后将开始进入平稳发展阶段。深圳市的人口增加、GDP 增长和城市居民的收入水平将无法维持深圳市房地产近年的高速增长势态。深圳市房地产产业政策导向将促使深圳市地房地产市场逐步降温。未来，中小型房地产商将逐渐被淘汰出局，深圳市的房地产市场将出现被十几家大型房地产商瓜分的局面。

(2) 深圳市在行业政策上开始提高房地产市场的进入门槛，包括采用地价一次交付政策，并在未来逐步提高房地产预售的条件。这些措施都会促使房地产市场的投入加大，增大市场风险，传统的滚动发展模式将会产生较大的资金问题。

(3) 深圳市对房地产企业的金融政策，也将影响本公司的经营，特别是地产项目融资和房地产按揭政策变化的影响。按揭利率受国家房地产行业政策的影响，在未来有可能会提高，这将会增加中等以上收入水平客户的现金供款量，从而影响总体购房客户的总量，降低整个房地产的市场容量。同时，房地产办理按揭政策的日益规范延缓了业主办理的速度，银行按揭放款速度的减慢影响了本公司的项目现金流量，致使项目投入增大。

(4) 国家对建设用地等方面的限制风险

国家对建设用地的限制，如土地增值税（费）的缴纳，对土地功能的限制，市政建设方面的要求，拆迁补偿政策的变化等因素，将影响房地产开发项目的开发成本和项目的开发规划，从而对公司的经营和盈利能力产生影响。

5、股市风险

近年来，中国证券市场发展迅速，但我国的股票市场仍处于发展的初级阶段，各项管理法规尚不够健全，运行机制尚不够完善。因此，投资者在选择投资本公司股票时，还应充分考虑涉及股票市场的各种风险。公司股票的交易价格可能受到国家政治、经济政策、投资者心理因素及其他不可预见因素的影响，从而不可避免地造成股价的剧烈波动，对发展中的我国股

市来说，这种波动表现得尤为剧烈。同时，股价的变动不仅取决于公司的经营状况和业绩，由于诸多因素的迭加影响、不可预测事件的发生，都可能使本公司股票价格与实际营运业绩背离，从而有可能直接、间接地对投资者的投资行为带来一定的风险。投资者对此应有充分的心理准备。

6、加入世界贸易组织(WTO)的风险

我国加入世界贸易组织(WTO)后，国外的房地产行业投资商将会乘中国加入 WTO 之机，以多种方式和渠道介入中国的房地产开发行业。由于国外的房地产行业巨商在资金规模、金融手段（如住房抵押贷款证券化、对住房抵押贷款进行保险等）、新技术和新材料的应用等方面都有优势，将对公司的房地产开发主业造成更加激烈的竞争压力。另一方面，我国加入 WTO 后，将会由于房地产的需求增加而使土地需求不断增加，进而使土地的价格上升，使得开发成本进一步提高。

（二）风险因素对策

针对上述风险因素，本公司将采取以下对策：

1、经营风险对策

（1）对土地和重要原材料依赖风险的对策

本公司将积极实施土地储备计划，大力开拓土地储备渠道，充分发挥现有品牌优势，减低土地储备成本。一方面，拓宽土地储备区域，向全国部分大中城市寻找土地资源；另一方面扩大增加土地储备的方式，通过购买土地、合作开发、项目整体购买、参股、参与旧城改造等多种方式增加土地储备。另外，公司在工程招标过程中普遍采用甲定乙购的原材料供应办法，对降低原材料成本有着显著的效果。

（二）风险因素对策

针对上述风险因素，本公司将采取以下对策：

1、经营风险对策

（1）对土地和重要原材料依赖风险的对策

本公司将积极实施土地储备计划，大力开拓土地储备渠道，充分发挥现有品牌优势，减低土地储备成本。一方面，拓宽土地储备区域，向全国部分大中城市寻找土地资源；另一方面扩大增加土地储备的方式，通过购买土地、合作开发、项目整体购买、参股、参与旧城改造等多种方式增加土地储备。另外，公司在工程招标过程中普遍采用甲定乙购的原材料供应办法，对降低原材料成本有着显著的效果。

（2）房地产项目开发风险的对策

针对房地产项目开发的风险，公司将在进一步提高项目决策科学化的前提下，一方面控制项目开发周期，均衡各项目开发周期；另一方面，以 ISO9001 标准体系和计算机化管理为手段，进一步提高管理水平，使开发周期可控并进一步缩短。从而进一步提升公司房地产开发方面的核心竞争力。

为了防范项目开发风险，公司首先从管理制度上作出了保证，建立了严密的管理体系，其中最主要的是构建“ISO9001 标准体系”管理体系。

作为地产开发重要内容的成本控制，公司以事前计划、事中控制、事后分析为关键点，根据 ISO9001 质量体系的要求，对工程设计、施工及重大设备、建材采购等重大项目，一律由政府部门主持公开的社会招标；而对零星配套工程和小型设备购进，则采用内部招标。对所有招标，都由公司监事会参与监督，有力控制了成本风险。

在前期策划和测算工作中，结合具体项目的实际情况，充分考虑和估计到项目将要遇到的各种成本风险因素，制定出成本控制目标。并把目标贯彻到成本控制，包括项目概算、施工图预算、竣工结算等工作组成的整个过程之内。

在长期的地产开发过程中，公司建立了一套行之有效的设计监理体系，在设计阶段就严格控制产品的质量和投资成本；在设计阶段对项目的设计采用多方案比较，优选出造价合理、符合市场要求、性能价格比最合理的方案，使成本管理在设计阶段就得到很好的控制。科学的方法及全员的参与，使投资成本偏差控制在 10% 以内。

在项目成本构成里占较大比重的建材成本也是公司投资成本控制的重要方面。为此，公司建立了一个囊括项目施工过程中所需的 3000 多种材料的信息库，并且即时更新；一方面广泛的联系了建材生产厂家，扩大了建材的选择面；另一方面也有利于挑选物美价廉的建材、挑选采用新工艺生产的新材料或选用合适的替代产品。

在施工过程中，公司与施工单位一道，优化施工组织设计，对施工方案进行研究和多方案比较，挑选出造价合理、工期和质量较佳的施工方法和工艺。如对各种桩基形式：人工挖孔桩、条形筏式基础、沉管灌注桩等结合项目实际情况进行技术、经济的多方面分析，从而确定最优的施工方案。同时通过科学严密的施工组织，降低施工材料的周转库存和损耗，进一步减少项目的建安成本。

（3）房地产开发项目收入不确定性风险的对策

针对房地产开发项目收入不确定性风险，公司将采取以下的对策：

首先，公司在项目的前期策划阶段，就进行周密的市场调查，进行市场细分，从而确定项目的主要客户群体；第二，根据项目定位，对项目进行总体规划，确定项目设计主体风格和户型结构以及配套的用于出租的商业服务设施数量；第三，根

据项目定位、地理位置、竞争对手相关物业销售情况、竞争楼盘供应情况等因素，制定相应的营销策略并根据市场销售情况进行销售价格的动态调整；第四，根据公司制定的项目计划，严格控制项目进度，保证项目按期完成，避免项目延期对销售造成的不利影响。通过采取这些措施，将房地产项目收入的不确定性降到最低。

（4）筹资风险对策

针对筹资风险，公司首先是加强经营管理，保证项目按计划进行开发和完工，增加公司的自有资金数量；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和银行信贷政策变化，及时调整公司项目发展规划；四是通过公开发行股票开辟新的融资渠道。

（5）产品和业务结构过度集中风险的对策

针对公司产品和业务结构较为单一的特点，公司一方面将及时调整市场定位和产品定位，扩大产品线。如公司在开发金地翠园的过程中，就已经获得了以白领阶层为目标客户的宝贵开发经验。公司将适应深圳房地产购买力趋向大众化的趋势，进一步发挥已取得的优势，进行审慎的产品延伸，把产品线扩大到以优质中档产品为主导，高、中、低价产品兼顾的精品路线，以适应市场变化，缩小开发风险，扩大市场占有率，减少对价格的依赖。另一方面还将积极拓展高科技领域，寻找一条合适的住宅开发、物业管理与信息化网络技术相融合的边缘产业之路，以优化公司的投资结构，培育面向未来的利润增长点。

（6）对产品质量风险的对策

针对产品质量风险，公司拟采取以下措施：

一、在项目的前期就非常注重市场调查和目标顾客群体的分析、项目主题策划，使公司一开始就能够开发出适销对路的物业。

二、严格选择设计、施工合作单位。施工单位的选择采用公开招标的选择方式，并且在投标资格的审查中严格把关。如在地海景观花园、金地翠园、金海湾花园等项目中，公司就集中进行施工单位的实力调查和认定，杜绝施工单位中普遍存在的挂靠现象，在确保参加投标企业的质量的基础上，从中选出最优的施工企业，并与中标的施工单位签订质量“保证书”，保证承包合同条款的履行和施工质量，以降低公司直接的质量风险。

三、加强公司本身的设计、施工监理力量，强化对设计环节的控制力，确保设计、施工的质量。目前公司拥有技术力量雄厚的监理力量，严格质量把关。同时，公司在深圳乃至全国开创了“设计监理”的先河，全面推行设计过程中的全程跟踪、监理、反馈和调整，保证设计的质量达到原定目标。

四、在开发项目的过程中不予选择出包项目的开发模式，坚持走自我发展、自我完善的经营道路，坚持本公司对项目开发全过程的监管，保证开发质量，从而杜绝由此而产生的风险。

(7) 投资决策风险对策

针对投资决策所带来的风险，公司一方面将加强市场调研和行业研究力度，充分研究对外投资可能出现的各种不确定因素，加强对外投资的可行性分析，建立专家评审制度，从而提高决策的科学化程度。另一方面继续严格执行股东大会和董事会的投资决策程序，建立健全公司投资决策体系。并且，加强对投资企业的生产管理和财务管理，提高企业的管理水平和集约化生产程度，继续实施财务管理人员的委派制度，加强内部审计力度，在财务核算上采取审慎的财务政策，通过对公司的长期投资逐项进行检查并按照规定提取相应的长期投资减值准备，向投资者真实、公允的反映企业财务状况。

(8) 防范土地使用权的相关风险的对策

为防范土地使用权的相关风险，公司的对策是：一、公司开发土地的储备严格按照公司地产开发所制订的明确计划来进行；二、保持与城市规划、国土部门的密切接触，及时了解政府规划和土地政策的调整；灵活掌握政府地价政策的变更，及时采取相应的对策。三、公司现有即将开发的土地和储备土地使用功能已全部确定为商品住宅开发用途，其中部分项目已与规划国土部门签定土地使用合同，并缴交了地价；其余项目正在根据深圳市法定图则办理规划要点和地价缴交的手续。四、公司今后在与外单位进行合作开发的情况下，把土地使用功能和政府地价的确定作为双方谈判和合作的前提，消除由土地使用功能变性和地价不确定所带来的相关风险。

(9) 采用合作、合资方式进行开发而产生的风险的对策

针对采用合作、合资方式进行开发而产生的风险，公司将采取如下措施防范风险：一、严格筛选合作单位，对合作单位的资质、实力、信誉进行严格的审查，确保挑选到理想的合作单位。同时，对合作方的经济实力进行审查，确保合作对方能够顺利履行合作条款。二、在合作模式的选择上，公司要占有绝对或相对控股权；并全面主持项目的开发运作和日常管理工作，保持合作开发项目的运作过程与公司独立开发项目的一致性，把由于合作单位介入所带来的风险降到最低。

(10) 对于预售相关风险的对策

对于预售相关风险，公司的对策一是公司建立了一整套机制，在项目前期的市场调查、目标顾客群体分析、项目整体策划、规划设计、营销策划到项目销售都有成熟的运行机制，使公司开发的物业在建设阶段的预售中就取得较高的销售率；二是深圳市为了防止出现“烂尾”楼盘现象，进一步规范房地产市场，对商品房申请预售作了严格规定，要求项目投资已达到总投资的40%以上，同时项目的形象进度必须建到四层以上，对防范预售风险起到了较好的促进作用。同时，公司作为一家成熟的房地产开发商，在进行项目投资时，一般都准备好项目建设所需要的70-80%资金，保证每一项目在预售不顺或市

场发生较大变化的情况下都能达到正常进行。公司还把资产负债率控制在合理水平，即使遇到市场状况的剧烈波动，难以进行正常销售，可采用适当增加资产负债率来筹措建设资金，保证项目的如期建成。从而把预售的相关风险降到最低。

(11) 针对为承购人提供抵押贷款担保风险的对策

本公司自成立以来，所开发的楼盘均按质如期完工，为房产证的办理、缩短担保责任期间提供了必要条件。虽然为承购人提供抵押贷款担保不会带来公司资产风险，目前也没有出现因为为承购人提供抵押贷款担保而产生的资产损失，但公司对此已高度重视，采取了必要的措施，首先，通过树立良好的品牌形象，增强抵御价格下跌的能力；第二，加强对承购人还款能力的审查，确保承购人按期供款；第三，制定规范的工作流程，确保承担担保责任后房产得到及时、妥善的处理；第四，积极协助银行督促承购人按时偿还贷款和寻求反担保的措施，以避免本公司的收入和利润风险。

2、行业风险对策

(1) 市场不规范风险的对策

针对国内设计单位、建筑承包商、材料供应商、金融机构、中介服务机构专业化还有待完善的情况，公司将采取以下三方面措施：首先，继续保持与境外高水准合作单位的合作，充分借用他们成熟的专业经验和管理方式，提高公司的整体开发水平。其次，实行核心技术公司内部化策略，针对核心技术，如项目策划、规划设计、成本控制、营销推广及经营策划等，在公司内部造就高素质人才。第三，与国内著名的设计单位、建筑承包商、材料供应商、广告公司等建立更深入的合作关系，合力推动住宅产业化进程，树立公司在住宅产业化中的领先地位。

(2) 现阶段住房制度政策改革风险的对策

针对现阶段的住房制度政策，公司将采取以下应对措施：一是对客户定位层面进行细分，延长产品线，扩大适合中等收入白领、工薪阶层购买力水平的产品份额，以适应购买力趋向大众化的趋势；二是公司一方面加强与政府机构的联系和沟通，另一方面加强产业政策尤其是对中长期房地产市场趋势的研究，适时调整公司的开发策略，避免各种不同政策风险。

(3) 行业竞争风险对策

针对行业竞争日益激烈的现状，本公司将采取以下五方面的措施：首先，进一步强化公司的核心竞争力。本公司通过金地花园、金地海景花园、金地翠园、金海湾花园的开发，已经取得了项目及营销策划、规划设计、工程监理、广告推广及物业管理服务等方面的优势。针对房地产业竞争进一步加强的态势，将进一步加强公司的核心竞争力，特别是在资源整合、计划管理、成本管理三方面争取优势，从而适应公司产品线的变化，为优质中档住宅的大规模开发打下坚实基础；其次，进一步加强公司的市场研究力量。本公司已经建立了强大的房地产市场研究机构。一方面，公司将进一步加强与政府机构的联系，

及时获取各项政策的变化和动向，研究各项政策带来的市场变化；另一方面积极争取与政府机构合作进行市场研究。通过这种方式，取得政策对市场影响研究的领先地位。在公司内，加强市场研究人员与项目开发人员的合作，使公司在项目储备、项目评估和策划阶段即接受市场研究的成果，避免因政府规划方案、微利房政策及其它政策变化带来的市场变动的风险；第三，进一步贯彻全程策划思想，使市场意识深入项目开发的每一个阶段，并且建立项目开发对市场变化作出快速反应的机制。公司还将在项目开发中注重研究柔性产品，使产品具有更强的抗市场风险的能力；第四，在与国内著名的大学，如清华大学、同济大学及其它研究机构建立长期合作关系的基础上，进一步增强公司的技术优势，提高产品的技术含量。为了适应房地产产品向信息化发展的趋势，公司成立了信息事业部，争取在全国率先大范围地实现住宅信息化；第五，实施品牌战略，进一步提升公司的品牌知名度和美誉度，通过品牌经营，使金地地产在 3-5 年内成为全国的著名房地产品牌。

（4）对深圳市近几年商品房销售价格变动风险的对策

虽然从整体上来看，深圳市近几年的房地产销售价格回落，但从长远发展来看，随着住房制度改革的深入和深圳经济的持续发展，特别是高新技术产业的发展和港人北上置业需求的不断增加，会吸引更多的消费群体来深圳置业。即使在目前，虽然深圳市近几年的房地产销售总体价格回落，但精品楼盘、知名品牌楼盘的销售价格不但没有回落，反而呈现出稳中有升的趋势。特别是随着深圳市中心区的开发建设，市政设施的逐步完善，深圳市福田区、南山区的楼盘销售价格，上升幅度已经达到 10% 以上。在此基础上，第一，本公司将进一步开展深入细致的市场调查，进行市场细分，针对不同客户群体的置业需求，开发位于不同区域、不同价位的精品楼盘；第二，增加产品的研发投入，继续保持公司产品在技术创新方面的优势，努力引导消费，提高毛利水平；第三，增加服务内容，降低对产品内涵的依赖，强化交楼只是服务开始这一经营理念。

3、市场风险对策

（1）国民经济发展周期影响的风险对策

为了避免经济周期给公司带来的负面影响，公司一方面将在保持以住宅开发为主导的基础上，探讨增加房地产开发品种，采取租售结合的经营方式，稳定公司的收益。另一方面，拓展投资领域，积极寻找合适的高科技投资领域，从而减少单一品种和单一经营方式受市场波动的影响，增强公司抗风险能力。

（2）市场集中化的风险对策

目前本公司产品的主要市场局限在深圳市，在全国的市场占有率较低，市场份额还有待进一步提高。为此，本公司一方面将集中优势资源，继续扩大在深圳市的市场占有率；同时在合适的条件和时机下，拓展国内其他有发展潜力的房地产市场，进一步提高本公司在全国范围内的市场竞争力和市场占有率。具体的措施包括以下两个方面：

首先，积极开拓国内其它区域市场。国内房地产市场已经出现热点扩散的趋势。继深圳、广州之后，上海、北京、成都、

杭州、青岛等城市的房地产发展迅速。去年，这些城市的房地产开发增长率都超过了 30%。本公司将利用业已取得的在全国领先的房地产开发专业优势，在近几年内，选取合适的城市，夺取新的市场空间。

其次，积极开拓香港市场。香港回归后，深港两地交流更为密切。深港政府都在积极采取措施促进深港两地的进一步融合。深圳方面，深港第三通道已经多次论证，驳接九广铁路的深圳地铁已经动工。香港方面，连接皇岗口岸的西北铁路将于 2004 年建成，而且现在香港交通署正在规划建设九龙到深圳的快速干线，从九龙到深圳只要 15 分钟。近两年，香港人在深圳置业每年以 20% 的速度增长。据香港的一项调查表明，2 年内，将有 37 万港人拟来深圳置业，未来 10 年，这一数字将达到 100 万人口以上。本公司从金地海景花园项目开始，开始开拓香港市场，到金海湾花园项目，香港客户已经占到客户比例的 30% 以上。公司已经积累了开拓香港市场的宝贵经验，在后续项目的开发中，将把进一步开拓香港市场放在一个更加重要的地位。

第三，适应深圳房地产购买力趋向大众化的趋势，扩大产品线，把产品线扩大到以优质中档产品为主导，高、中、低价位产品兼顾，争取更大的深圳本地市场份额。

4、政策风险对策

(1) 公房上市政策的推行会影响市场的容量，但由于公房在户型、小区环境和物业管理等方面都无法满足当今客户对楼盘的基本要求，而本公司目前从事的主要是中高档住宅的开发，其客户层面不同于上市公房的客户层面。相反，由于公房上市，将会产生大批的换房的二次置业和三次置业的中高层面的客户，本公司的定位客户层面细分市场容量会增大。

(2) 针对房地产开发进入门槛和商品房预售条件的逐步提高，公司将逐步提高各项目的投入规模，充分利用自身的规模和品牌优势，取得更大竞争优势，扩大市场份额。

(3) 针对金融和按揭政策可能带来的风险，公司一方面采取审慎的财务政策，另一方面将采取更为严格的项目评估制度，使每一个项目都建立在科学论证基础上，降低不必要的风险。

(4) 公司一方面加强与政府机构的联系和沟通，另一方面加强对各项产业政策的研究，特别是公司将加强对中长期房地产市场趋势的研究，使公司及早避免各种政策带来的风险。

(5) 针对国家对建设用地等方面限制带来的风险，本公司将通过在土地取得前就确定土地功能，来有效避免国家对土地功能限制政策带来的影响。就拆迁补偿政策的变化来说，由于深圳是一个新兴的城市，城市总体规划较好，新开发的房地产项目大都在空置土地上建设，拆迁情况较少，因此，拆迁政策变化对深圳市房地产市场影响较小。对于市政建设对土地功能的影响，公司将在储备有关土地之前，及时了解城市的总体规划情况和配套设施建设情况，根据市政建设的总体规划来安排开发项目的设计、施工，有效利用市政建设来促进土地开发项目的建设等措施来避免其负面影响。

对土地增值税（费）的缴纳，本公司将严格执行国家的有关政策法规，及时了解有关政策的变化，并遵照执行。

5、股市风险的对策

虽然股市存在着不可预见的风险，但本公司董事会认为，在对诸多外因分析后，投资者更应注重股票发行公司的内在品质。针对股市风险，本公司将本着对股东负责的原则，严格按照《公司法》、《证券法》、《股票发行与交易管理暂行条例》等法律和法规的规定以及国家证券监督管理部门和证券交易所的要求，及时、准确、完整地披露信息，以尽可能降低投资者的投资风险。

6、加入世界贸易组织(WTO)风险的对策

加入世界贸易组织(WTO)后，我国主要城市的经贸活动将趋于频繁和活跃，从而刺激对房地产的需求。此外，加入WTO后，随着就业机会的扩大、居民收入的增加和关税的下降，有利于居民积累购房资金，使住宅类房地产需求增加。同时，随着进口建材和建筑物设备关税的下降，将会使建筑成本明显降低。本公司将积极利用我国加入WTO的契机，加强新技术和新材料的应用，加强对先进的开发技术和优秀建筑理念的引入，强化金融手段，扩大产品线，加大对房地产住宅中科技含量的投入，提升住宅的附加值，重视房地产产品的工程质量、功能质量、环境质量和管理服务质量，进一步扩大外销市场。

五、募集资金的运用

（一）本次募集资金的运用

公司此次拟发行社会公众股 9,000 万股，发行价为每股 9.42 元，若发行成功，可募集股款 84780 万元，扣除发行费用后，实际募集资金为 82930.59 万元，拟将这些资金用于以下项目：

1、金海湾花园项目

本项目位于深圳市中心区西南面，东邻市政沙咀路，西边是规划中的一所中学所在地，南临市政福荣路及广深高速公路，离亚洲最大陆路口岸 -- 皇岗口岸约 3 公里，北面为本公司已开发的楼盘 -- 金地花园。

本项目用地面积 48158.9 平方米(按深圳市规划国土局批准的红线图)，规划建设 10 幢 26-32 层的高层住宅，建筑总面积 120550 平方米，预计开工期为 4 年零 2 个月。截止 2000 年 6 月 30 日，项目第一组团 3 栋塔楼已入伙交付使用；第二组团 4 栋塔楼已封顶，预计于 2000 年年底竣工；第三组团 3 栋塔楼目前已经开始施工,预计于 2001 年 9 月 30 日竣工。

该项目的施工单位是深圳市福田区建设实业发展公司；在该项目可销售的 115137.75 平方米建筑面积中,目前已经预售 66.04%。按付款方式分,银行按揭销售占 88%，一次性和分期付款占 12%。

该项目固定资产投资 43426 万元，包括地价和各种税费的总投资 69968 万元，本次募集资金拟投入 18000 万元，占该项目总投资的 25.73%，该项目资金不足部分，本公司将利用自筹资金解决。项目建成并按计划销售完成后可实现总利润 36404.64 万元，税后利润 30943.94 万元，税后投资利润率 44.23%。

本项目已经深圳市计划局深计投资[1999]143 号文批复，本公司已于 1997 年 5 月与市规划国土局签定了本项目用地的土地出让合同，合同号为深地协字（97）2021 号、深地合字（97）2021 号及其补充协议，并已付清全部地价款。办理了深规土规许字[1996]FT010 号《深圳市建设用地规划许可证》、深规土建许字 FT1999012 号《深圳市建设工程规划许可证》、深福建施许字 9900016 号《深圳市建设工程施工许可证》、粤计资证字 99034414 号《固定资产投资项目投资许可证》和深福房许字（1999）029、059 号等《深圳市房地产预售许可证》。

该项目的地价款已全部支付。

2、金地海景花园二期（D、E 区）项目

该项目位于深圳市福田区南部新洲路与福荣路交汇处，距深圳市未来的市中心“福田中心区”约 1.5 公里，距皇岗口岸约 2 公里。南侧临福荣路、广深高速公路，以及国家级红树林自然保护区与深圳湾，东侧临新洲路，北侧为金地海景花园 A、B 区，西侧是沙咀村旧村改造项目。

本项目总用地面积为 27755.4 平方米，建设用地 25904.4 平方米，规划设计多栋高层和小高层住宅楼六栋，D、E 区建筑面积分别为 45000 平方米和 96000 平方米，总建筑面积为 141000 平方米，其中：住宅面积 138000 平方米，商业及配套设施用房面积 3000 平方米，容积率分别为 4.7 和 5.9。项目的开发工期预计为 2 年 7 个月，从 2000 年 5 月开始设计方案招标，计划于 2000 年 12 月动工，2002 年 10 月竣工。该项目固定资产投资 54580 万元，包括地价和各种税费的总投资为 80568 万元，其中，本次募集资金投入 45000 万元，占该项目总投资的 55.85%，资金不足部分，由公司自筹资金解决。项目建成并按计划销售完后，预计可实现总利润 24661.55 万元，税后利润 20962.32 万元，税后投资利润率 26.02%。

金地海景花园 D 区项目已经深圳市规划国土局出宗地图，划定小红线，确定该项目用地面积为 11493.5 平方米，建设用地面积为 9642.5 平方米，宗地号为 B109—26。1997 年 10 月 30 日深圳市计划局以深计投资[1997]416 号文确认，列入深圳市 1997 年固定资产投资计划表，项目编号为 3019702526。办理了深规土规许字 03-2000-0023 号《深圳市建设用地规划许可证》。

金地海景花园 E 区项目已经深圳市规划国土局出宗地图，划定小红线，确定该项目用地面积为 16261.9 平方米，宗地号为 B109—0042。1999 年 6 月 30 日深圳市计划局以深计投资[1999]318 号文确认，列入深圳市 1999 年固定资产投资计划表，项目编号为 3019901610。办理了深规土规许字 03-2000-0024 号《深圳市建设用地规划许可证》。

该项目正在办理地价缴交手续。

3、金海湾公寓楼（原金海湾花园二期）项目

本项目地块位于金海湾花园一期北面，大致成长梯形，向南隔金地二路与金海湾花园的第一二座建筑相向，其北面紧靠上、下沙村。

从金海湾花园整体来看，东邻市政沙咀路，南临市政福荣路及广深高速公路，北面是金地公司开发的金地花园，向南眺望是红树林自然保护区和深圳湾蔚蓝的海面，与香港元朗隔海相望。

该项目用地面积 2492.6 平方米，建筑面积 7800 平方米，初步规划建设 2 层商业裙楼(建筑面积 1000 平方米)和一幢中高层塔楼(建筑面积 6800 平方米)，容积率为 3.1，建筑覆盖率 30%。该项目固定资产投资 2875 万元，包括地价和各种税费的总投资预计为 3915 万元，其中，本次募集资金投入 2000 万元（占该项目总投资的 51.09%），自筹资金投入 1915 万元。项目的开发工期预计为两年半。项目建成并销售完成后可实现总利润 1241.04 万元 税后利润 1054.88 万元 税后投资利润率为 26.94%。

本项目已经由深圳市规划国土局划出宗地图（宗地号为 B108-19），出具深规土规许字 03-2000-0020 号《深圳市建设用地规划许可证》，并已获得深圳市福田区计划统计局深福计统[2000]10 号文批准立项。

该项目的地价款已支付。

4、金地商住大厦项目

本项目位于深圳市福田区福强路与沙咀路交汇处的东南侧，距深圳市未来的市中心“福田中心区”约 2 公里，距皇岗口岸约 3 公里。地块西侧临沙咀路，对面是金地花园，南侧临金地一路，北侧为金地大厦，东侧为金地工业区。

本项目初步规划用地面积 8493 平方米，建筑用地面积 7581.5 平方米,总建筑面积为 29050 平方米，其中住宅 19050 平方米，商业设施 9400 平方米，会所 600 平方米，车位 180 个。预计项目的开发工期为 2 年零 8 个月，即 2000 年 10 月开始方案设计招标，2001 年 4 月动工，2003 年 6 月竣工。该项目固定资产投资 9296 万元，包括地价和各种税费的项目总投资为 16419 万元，其中，本次募集资金投入 13000 万元（占该项目总投资的 79.18%），自筹资金投入 3418 万元。预计项目建成并销售完成后可实现总利润 5993.10 万元，税后利润 5094.14 万元，税后投资利润率 31.03%。

本项目已经深圳市规划国土局出宗地图 B109-0050，划定用地红线图。深圳市福田区计划统计局以深福计统[2000]19 号文确认，列入深圳市 2000 年固定资产投资计划表。

该项目正在办理地价缴交手续。

5、补充流动资金

房地产行业是资金密集型行业，具有投资规模大、周期长的特点，因此，公司对资金的需求量一直保持在较高的水平。目前，公司的流动资金主要是银行短期借款、期房销售资金和自有资金，将募集资金中的 4930.59 万元用于补充公司流动资金将有助于缓解公司对资金的需求，促进公司资金的良好运作。

公司在募集资金到位后，将按照上述项目的排列次序投入资金。因募集资金分期投入而造成的暂时闲置资金存入银行或购买短期国债。

上述 4 个房地产开发项目的建设共计需要资金 170870 万元，除投入本次募集的资金外，不足部分由本公司自筹（利用盈余和预售款）及银行贷款解决。

（二）募集资金年度使用计划

募集资金年度使用计划如表 6-1 所示。

表 6-1 募集资金年度使用计划 单位：万元

项目名称	总投资 (万元)	募集资金 投入 (万元)	募集资金投入计划（万元）			投资收益 率 (%)
			第 2000 年	第 2001 年	第 2002 年	
1. 金海湾花园	69968	18000	4000	14000	---	44.23
2. 金地海景花园二期（D、E 区）项目	80568	45000	2000	31000	12000	26.02
3. 金海湾公寓楼项目	3915	2000	---	---	2000	26.94
4. 金地商住大厦项目	16419	13000		10239	2761	31.03
5. 补充公司流动资金		4930.59	4930.59	---	---	
合 计	170870	82930.59	10930.59	55239	16761	

（三）1998 年增资扩股的募集资金使用情况

1998 年，本公司进行增资扩股，增资发行 7000 万股，每股发行价格 1.66 元，共计募集资金 11620 万元，主要用于以下项目的开发：

1、金地翠园

金地翠园位于福田中心区南侧，石厦南片区，毗邻福田新区委，交通便捷。本项目占地面积 8190 m²，规划建筑面积 24570 m²，其中会所 570 m²，住宅 24000 m²，容积率 3.0。周边配套齐全，已建成的有石厦中学、石厦小学、幼儿园、彩田医院、皇岗公园等，南面众孚新村、招商银行、菜市场等。

本地块通过参加深圳市国土局组织的土地拍卖会获得，项目总投资为 11500 万元人民币，其中投入募集资金 7600 万元，所需其余资金通过销售回款、公司自有资金、银行贷款解决。项目投资收益率为 26.1%。

该项目于 1999 年 1 月开工建设，年底竣工，当年 5 月 1 日开始对外预售，销售率已达 92.55%。

2、金海湾花园

共有 4020 万元增资扩股募集资金投入了金海湾花园项目，这部分资金是作为该项目的部分前期开发费用投入的。项目所需的后续资金通过公司的自有资金和新增银行贷款以及本次公开发行股票募集。

（四）公司设立时所筹集资金使用情况

1996 年本公司设立时，其他 4 家发起人共计投入现金 5610 万元，这些资金主要投入了金地海景花园项目的开发。该项目总投资为 26058 万元人民币，其中投入股本金 5610 万元，所需其余资金通过销售回款、公司自有资金、银行贷款解决。

该项目于 1996 年 5 月开工建设，1997 年 4 月竣工入伙并投入使用，1996 年 12 月 15 日开始对外预售，至 2000 年 3 月 25 日已经销售 92.55%。

六、股利分配政策

（一）股利分配的一般政策

1、本公司的税后利润按以下顺序及比例分配：

- （1）弥补上一年度的亏损；
- （2）提取法定公积金百分之十；
- （3）提取法定公益金百分之五到百分之十；
- （4）提取任意公积金；
- （5）支付股东股利。

公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。提取法定公积金、公益金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。公司不在弥补公司亏损和提取法定公积金、公益金之前向股东分配利润。

2、公司股份均为普通股，同股同权、同股同利。

3、公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利或股份的派发事项。

4、公司采取现金或者股票方式分配股利。

5、本公司派发股利时，按有关法律和法规代扣代缴股东股利收入的应纳税金。

（二）发行当年的股利分配

根据本公司 2000 年第二次临时股东大会决议，如果公司本次股票公开发行在 2000 年度完成，本次认购社会公众股的新股东将与原股东共同享有公司 2000 年 7 月 1 日至 12 月 31 日产生的利润，公司 2000 年 7 月 1 日前的经审计的利润，由公司原股东享有；如果公司本次公开发行在 2001 年度完成，本次认购社会公众股的新股东将与原股东共同享有公司股票公开发行当年产生的利润。

（三）本次发行后的首次股利分配

本公司本次股票发行后，预计将于发行次年召开股东大会后的两个月内进行上市后首次分配。

七、发行人及发行人主要成员的情况

第一节 发行人概况

(一) 发行人名称 (中文) 金地(集团)股份有限公司

(英文) GOLDFIELD INDUSTRIES INC.

(二) 发行人成立日期 1996年2月8日

(三) 发行人注册地及住所 深圳市福田区沙咀路金地宾馆3楼

(四) 发行人历史情况简介

1、发行人历史情况简介

本公司是经深圳市企业制度改革领导小组办公室深企改办[1996]002号文《关于改组设立金地(集团)股份有限公司的批复》批准,由深圳市福田区国有资产管理局、深圳市投资管理公司、美国UT斯达康有限公司、深圳市方兴达建筑工程有限公司和金地实业开发总公司工会(本公司设立后依法更名为金地(集团)股份有限公司工会)作为发起人,在原金地实业开发总公司的基础上,通过对原金地实业开发总公司进行改组,以发起设立方式,于1996年2月8日设立的股份有限公司。股份公司设立时总股本为11000万股,注册资本为11000万元,企业法人营业执照注册号为19218163-4号,执照号为深司字N12331号。

本公司设立时,主发起人深圳市福田区国有资产管理局以其区属国有企业——金地实业开发总公司经整体评估确认后的5390万元净资产认购5390万股,占总股本的49%;深圳市投资管理公司以现金1100万元认购1100万股,占总股本的10%;美国UT斯达康有限公司以现金1100万元认购1100万股,占总股本的10%;深圳市方兴达建筑工程有限公司以现金880万元认购880万股,占总股本的8%;金地实业开发总公司工会以现金2530万元(其中包括深圳市福田区国资局批钱腾的702.35万元公益金)认购2530万股,占总股本的23%。

金地实业开发总公司的前身可以追溯到1988年成立的深圳市上步区工业村建设服务公司。当时,该公司的主要业务是统一开发建设上步区属下工业村。后来,该公司先后更名为深圳市福田区工业村建设服务公司、深圳市福田区金地实业开发公司、深圳市金地实业开发总公司,最后变更为金地实业开发总公司。该公司1993年取得房地产开发业务资格,开始从事房地产开发与经营业务。

1997年11月29日,经本公司1997年股东大会临时会议决议,并经深圳市企业制度改革领导小组办公室《关于金地(集团)股份有限公司申请增资扩股的批复》(1998年4月7日深企改办[1998]3号文)、深圳市证券管理办公室《关于金地

(集团)股份有限公司申请增资扩股的函复》(1998年10月19日深证办函[1998]48号文)和深圳市外商投资局《关于金地(集团)股份有限公司增加股东、增资、变更为外商投资企业等事宜的批复》(1998年12月25日深外资复[1998]B2490号文)的批准,以每股1.66元的发行价格,增发7000万股新股,股本总额增至18000万股。

该次增资扩股时,深圳市福田区国有资产管理局认购10万股,股份公司工会认购1950万股,新股东深业控股有限公司认购5040万股,其他股东则放弃认购。新股东深业控股有限公司是深圳市政府在香港设立的窗口企业--深业(集团)有限公司控股的一家香港上市公司。

1998年11月5日,深圳市福田区国有资产管理局决定,将福田区国有资产管理局持有的本公司国家股5400万股全部转由深圳市福田投资发展公司持有。

该次增资扩股和股权划转后,公司股东及持股情况变更为深圳市福田投资发展公司持有5400万股,占总股本的30%;深业控股有限公司持有5040万股,占总股本的28%;金地(集团)股份有限公司工会持有4480万股,占总股本的24.89%;深圳市投资管理公司持有1100万股,占总股本的6.11%;美国UT斯达康有限公司持有1100万股,占总股本的6.11%;深圳市方兴达建筑工程有限公司持有880万股,占总股本的4.89%。

1998年12月31日,本公司完成上述增资扩股后的股本变更和转变为外商投资股份有限公司的全部工商登记注册工作。公司的股本总额变更为18000万股,注册资本变更为18000万元,企业法人营业执照注册号变更为企股粤深总副字第400007号。

2000年7月,根据本公司股东大会决议,并经深圳市工会企业管理委员会、深圳市人民政府经济体制改革办公室和深圳市外商投资局批准,金地(集团)股份有限公司工会将其持有的本公司全部股份4480万股,分别转让给深圳市中科讯实业有限公司2240万股、深圳市福田投资发展公司1120万股和深圳市深业投资开发有限公司1120万股。至此,公司股东及持股数量变更为:深圳市福田投资发展公司持有6520万股,占总股本的36.22%;深业控股有限公司持有5040万股,占总股本的28%;深圳市中科讯实业有限公司持有2240万股,占总股本的12.45%;深圳市深业投资开发有限公司持有1120万股,占总股本的6.22%;深圳市投资管理公司持有1100万股,占总股本的6.11%;美国UT斯达康有限公司持有1100万股,占总股本的6.11%;深圳市方兴达建筑工程有限公司持有880万股,占总股本的4.89%。

截止2000年6月30日,本公司总资产为73,815.93万元,净资产为36,221.69万元。1999年主营业务收入29,666.45万元,当年实现净利润5,078.23万元,2000年1—6月本公司主营业务收入为29,621.83万元,实现净利润4,192.30万元。公司现有员工139人。

2、股份公司设立时的发起人简介

(1) 深圳市福田区国有资产管理局

本公司主发起人深圳市福田区国有资产管理局是深圳市福田区区属国有资产的所有者代表。对区属国有资产依法行使出资人的权利。

(2) 深圳市投资管理公司

该公司成立于 1988 年，是深圳市政府最主要的国有资产经营公司之一。注册资本 200000 万元，住所深圳市福田区上步中路通心岭新村 39 栋，法定代表人李黑虎。经营范围包括企业市属国有资产、财务和产权代表的管理、监督；向市属各类企业参股和周转投资，提供贷款担保；征收国营企业税后利润和资产占用费；深圳市政府授权的其他业务。目前，该公司拥有 296 亿元净资产，全资及控股、参股的企业 58 家，其中有上市企业 19 家，行业范围包括基础设施、能源、交通运输、公用事业和金融证券等。

(3) 深圳市方兴达建筑工程有限公司

该公司成立于 1995 年，为工业与民用建筑工程施工二级资质企业。注册资本 2000 万元，住所为深圳市福田区上步中路四号深堪大厦 610B，法定代表人陈济民。经营范围为经营建筑工程总承包、建筑工程、市政工程、土石方工程、机电设备安装工程施工。公司累计完成建筑面积 15 万平方米，1999 年施工产值超过 6000 万元。

(4) 美国 UT 斯达康有限公司

该公司成立于 1991 年，1995 年更为现名，是一家专门从事现代通信领域前沿产品开发及生产研制的高科技通信公司。总部位于美国加州，为美国 NASDAQ 上市公司（代码 UTSI）。主要产品包括 AN—2000 接入网系统、SPDHOMUX 光端机、无线市话系统（AirStar PAS）等等。目前，该公司已在中国成立了 4 家独资、合资企业和一个研究发展中心，累计投入资金 20 亿元。1999 年财政年度该公司销售收入超过 30 亿元人民币。

(5) 金地实业开发总公司工会

金地实业开发总公司工会是由其员工组成的工会组织，是经深圳市总工会批准于 1995 年 6 月 11 日注册的社团法人。在本公司成立后，金地实业开发总公司工会依法更名为金地（集团）股份有限公司工会。其办公地址为深圳市振华路深纺大厦 C 座 6 楼东，法定代表人陈必安，社团法人资格证书号为粤工社法证字第 03020042 号。

3、公司现有股东简介

(1) 深圳市福田区投资发展公司

该公司创立于 1983 年，1996 年改制为深圳市福田区区属国有资产的经营公司。注册资本 10500 万元，住所深圳市福田区南园路 68 号

上步大厦 18 楼、19 楼西侧，法定代表人吴振舟。作为国有资产出资者代表，其控股参股的企业有 20 余家，涉及光电、通信、环保、数控机床、房地产、运输等行业。经营范围为投资兴办实业（具体项目另报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；机械电子，仪表仪器，印刷包装，化工原料生产，经济信息咨询服务，塑料工业生产，来料加工，建筑材料；对所属企业资产的管理。

（2）深圳市投资管理公司（见发起人简介）。

（3）深圳市方兴达建筑工程有限公司（见发起人简介）。

（4）深圳市中科讯实业有限公司

该公司经深圳市工商行政管理局批准于 2000 年 6 月 15 日成立，公司住所为深圳市福田区新洲路金地海景花园 A 区裙楼 801 号，法定代表人朱江，注册资本 10100 万元。该公司由朱江、张晓峰和朱峰共同出资设立。该公司经营范围为兴办实业（具体项目另报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。

（5）深圳市深业投资开发有限公司

该公司是经深圳市政府批准于 1997 年 6 月成立的市属国有独资公司，公司住所为深圳市罗湖区深南东路深业中心大厦 26 楼，法定代表人温国坚，注册资本为 10000 万元。公司经营范围为资产经营、投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；高新技术项目开发；市国有资产管理职能部门授权经营的其它业务。

（6）美国 UT 斯达康有限公司（见发起人简介）。

（7）深业控股有限公司

该公司成立于 1992 年 12 月 15 日，是深圳市政府在香港设立的窗口企业——深业（集团）有限公司的控股子公司，为香港上市公司。该公司地址是香港九龙尖沙咀东科学馆道九号新东海商业中心八字楼。业务性质是土地和控股投资。法定股份 15 亿股，已发行股份 10.7655 亿股。

（五）发行人的组织结构和内部管理机构

1、发行人的组织结构和内部管理机构

根据公司章程，本公司实行董事会领导下的总经理负责制。董事会对股东大会负责，下设董事会秘书，并设有非常设机构——公司投资委员会、财务委员会和外部行业专家顾问团；股东大会下设监事会；公司总经理由董事会聘任，总经理对董事会负责。公司其他高级管理人员由总经理提名并经董事会批准；总经理下设副总经理、财务总监等高级管理人员；总经理全面负责公司的日常生产经营活动。公司的组织结构和内部管理结构如图 7-1 所示。

2、关联企业及控股、参股企业情况

本公司的关联企业主要有公司的 7 家股东单位和本公司的控股、参股企业以及公司第一大股东深圳市福田投资发展公司控股的深圳市福田房地产开发公司。7 家股东的情况见本章之发起人简介。本公司控股和参股企业的基本情况如下：

(1) 深圳市金地物业管理有限公司

该公司成立于 1993 年 3 月，注册资本 650 万元人民币。本公司合并出资比例为 99.30%。该公司主营物业管理，是深圳市首批甲级物业管理公司，1997 年在行业内最早通过 ISO9002 质量体系国际国内双重认证，管理面积 258 万平方米。

(2) 深圳市金地商贸发展有限公司

该公司成立于 1994 年 6 月，注册资金 550 万元人民币。本公司合并出资比例为 90.90%。该公司主营国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；进出口业务。

(3) 深圳市金地宾馆有限公司

该公司成立于 1996 年 2 月，注册资金 600 万元人民币。本公司合并出资比例为 99.86%。该公司主营客房、中西餐。

(4) 深圳市金地建材有限公司

该公司成立于 1998 年 6 月，注册资金 100 万元人民币。本公司合并出资比例为 98.18%。该公司主营建筑材料、装饰材料、五金件、电器的购销（不含专营、专控、专卖商品）。

(5) 深圳市金地会所有限公司

该公司成立于 1998 年 5 月，注册资金 200 万元人民币。本公司合并出资比例为 99.86%。该公司主营网球、游泳、健身、乒乓球、桌球娱乐项目。

99.30% 90.90% 99.86% 98.18% 99.86% 99.91% 99.09% 93.18% 40% 99.09% 50%

图 7-1 股份公司组织结构图

(6) 深圳市金地麦肯企业管理顾问有限公司

该公司成立于 1999 年 11 月，注册资金 20 万元人民币。本公司合并出资比例为 99.91%。该公司经营范围包括企业形象设计；信息咨询（不含限制项目）。

(7) 深圳市金地广告有限公司

该公司成立于1998年5月，注册资金100万元人民币。本公司合并出资比例为99.09%。该公司经营范围为设计、制作、代理国内外各类广告业务。

(8) 深圳市金地商业服务有限公司

该公司成立于1995年11月，注册资金600万元人民币。本公司合并出资比例为99.09%。该公司主营国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；各类经济信息咨询；自有物业管理。

(9) 深圳市置业易物业顾问有限公司

该公司成立于1999年11月，注册资金200万元人民币。本公司合并出资比例为93.18%。该公司经营范围为房地产评估；信息咨询（不含限制项目）。

(10) 深圳金美时表业有限公司

该公司成立于1992年10月，注册资金70万美元。本公司出资比例为40%。该公司经营范围为生产手表、表面、表盘等零配件。成表100%外销，表面及配件80%外销。增加：加工生产塑料配件。增营产品100%外销。

(11) 北海三金经济发展公司

该公司成立于1993年4月，注册资金500万元人民币。本公司出资比例为50%。该公司经营范围为房地产开发经营。因经济环境持续欠佳，经营困难，于1998年3月26日向地方税务部门申请停业至今（连续三年续办了相关手续），其中涉及本公司投资权益133.366518万元，已在本公司作相应的减值准备。

公司关联企业基本情况如表7-1所示。

(六) 发行人的职工人数及福利

1、发行人的职工人数

本公司现有员工139人，其构成情况如表7-2所示。公司员工中持有房地产专业和与建筑工程专业相关的专业资格的管理和技术人员的数量为51人。

2、职工福利

本公司按国家的有关政策为所有合同员工办理了社会保险，包括养老保险、医疗保险、住房公积金、工伤保险等。

公司的离退休员工由深圳市社会保险局统一发放退休金。

表 7-1

公司关联企业基本情况

子公司	注册资本 (万元)	股 东	股权比例 (%)	本公司合 并持股(%)	少 数 股 权(%)
深圳市金地物业管理有限公 司	650	金地(集团)股份有限公司	92.31	99.30	0.70
		深圳市金地商贸发展有限公司	7.69		
深圳市金地宾馆有限公司	600	金地(集团)股份有限公司	80.00	99.86	0.14
		深圳市金地物业管理有限公司	20.00		
深圳市金地会所有限公司	200	金地(集团)股份有限公司	80.00	99.86	0.14
		深圳市金地物业管理有限公司	20.00		
深圳市金地商贸发展有限公 司	550	金地(集团)股份有限公司	90.90	90.90	9.10
		金地(集团)股份有限公司工会	9.10		
深圳市金地建材有限公司	100	金地(集团)股份有限公司	80.00	98.18	1.82
		深圳市金地商贸发展有限公司	20.00		
深圳市金地广告有限公司	100	金地(集团)股份有限公司	90.00	99.09	0.91
		深圳市金地商贸发展有限公司	10.00		
深圳市置业易物业顾问有限 公司	200	金地(集团)股份有限公司	25.00	93.18	6.82
		深圳市金地商贸发展有限公司	75.00		
深圳市金地麦肯企业管理顾 问有限公司	20	金地(集团)股份有限公司	90.00	99.91	0.09
		深圳市金地广告有限公司	10.00		
深圳市金地商业服务有限公 司	600	金地(集团)股份有限公司	90.00	99.09	0.91
		深圳市金地商贸发展有限公司	10.00		
深圳金美时表业有限公司	70	金地(集团)股份有限公司	40	40	60
	(美元)	香港捷美时有限公司	60		

北海三金经济发展公司	500	金地（集团）股份有限公司	50		50
		深圳三明发展有限公司	60		

表 7-2 公司员工构成情况

	人 数（名）	比 例（%）
按教育程度分类		
博士	2	1
硕士	24	17
大学本科	63	45
大学专科	20	14
大专以下	30	22
按专业构成分类		
管理人员	43	31
技术人员	18	13
财务人员	15	11
其他人员	63	45
按持有房地产和与建筑工程专业有关分类		
持有房地产和与建筑工程专业 有关人员	51	37
其 它	88	63
按年龄分类		
20—29 岁	60	43
30—39 岁	67	48
40—49 岁	9	6
50 岁以上	3	2
按职称分类		
高级职称	3	2
中级职称	50	36
其 它	86	62

第二节 发行人业务范围和实际从事的主要业务

（一）发行人的业务经营范围

目前，公司经核准的业务经营范围是：在全市（深圳）范围内从事房地产开发经营业务；自有物业管理；兴办各类实体（具体项目需另报）。

根据公司的发展规划，本公司经批准后将把业务经营范围扩展到深圳市以外的区域，实现跨地区经营。

（二）发行人实际从事的主要业务

1、房地产开发、经营与销售

房地产的开发、经营与销售是公司的主要业务，也是公司利润的最主要来源。主要包括商品房销售和自有物业出租等。

2、物业管理

公司的控股子公司--深圳市金地物业管理有限公司从事物业管理业务。

3、商业贸易

公司的控股子公司--深圳市金地商贸发展有限公司、深圳市金地商业服务有限责任公司和深圳市金地建材有限公司主要从事建筑材料、装饰材料、五金件、电器等的商业贸易。

4、其它业务

公司的控股子公司--深圳市金地麦肯企业管理顾问有限公司和投资参股公司--深圳市置业易物业顾问有限公司从事信息咨询服务业务；公司的控股子公司--深圳市金地广告有限公司主要从事广告业务。

第三节 发行人的主要经营策略和运营模式

（一）房地产经营的市场定位及主要消费群体

发行人房地产经营的市场定位是主要从事住宅商品房，尤其是中档及中档偏上住宅商品房的项目开发和物业管理。面对的主要消费群体是首次置业和二次置业的中等及中等偏上收入购房者。

（二）房地产开发项目的类型、经营模式

近3年来，发行人开发的房地产项目全部是住宅商品房，这些住宅商品房主要以出售为主、与其配套的商业服务设施等以租赁经营为主。

公司已经开发完成和正在开发的房地产项目的经营模式都是由本公司自主经营开发。

（三）房地产项目的定价模式和销售理念

公司根据对市场的预测和对拟开发项目进行可行性研究的基础上，确定项目的销售价格区间，然后开始进行内部认购。通过内部认购，测定市场对项目定价的敏感性，据此对项目价格进行必要的调整，再确定项目的销售价格。此后，开展项目的市场推广和营销活动，根据市场销售情况再对项目销售价格进行动态调整，并且在销售的不同阶段，推出不同的销售重点（卖点）。

（四）发行人在房地产项目开发方面的竞争优势

发行人的房地产经营开发，在全国率先引入了以市场为导向的综合经营理念，公司通过采用先进的管理手段，建立了严密的计划管理体系，形成了一套具有本公司特色的科学、规范、卓有成效的管理体制，培育出公司在项目规划设计和市场营销方面的核心竞争优势。这些优势主要体现在以下几个方面：

1、紧紧把握客户需求，始终坚持给客户以最大满意度的经营理念

在本公司人的意识里，从董事长、总经理，到部门经理、业务人员和普通文员，都是客户需求的服务员。公司在进行项目开发的过程中，作到想客户所想，最大满足客户的“核心需求”；同时，分析客户的个性化需求，为客户提供个性化服务。因为人的需求是分层次的。好的产品就是要满足客户高层次的需要。住宅在满足客户基本需求的同时，讲究品位，讲究文化，就是对客户高层次需求的满足。

2、紧紧盯准市场，拥有以变应变的能力

（1）组建快速应变组织平台

为适应新经济时代的到来，顺应市场变化，提高项目前期的定位与决策能力，公司通过组织再造，打破等级森严的金字塔结构，建立了扁平化组织结构；通过导入 ISO9001 质量标准管理体系，规范管理，重组了业务流程和通过创建电子商务系统组建了快速应变组织平台。

通过实施这三方面的改造措施，使公司对市场反应的速度明显加快。

（2）建立客户数据库、产品数据库和市场研究平台

建立客户数据库和产品数据库，一方面使公司不同部门获得的市场数据得到快速共享，另一方面使公司的市场研究资料得到有效整理积累，使公司拥有了一套科学、完整的市场信息平台，形成一个对市场变化作出快速反应的便捷通道，并且在需要时随手可得，对公司项目开发的成功作出了很大贡献。

3、注重 Know-how，赋予产品以生命的能力

“Know-how”就是技术秘诀、诀窍。公司通过技术攻关，掌握了多项新技术和新工艺并应用于开发的项目中。如金地翠园项目，通过“立体绿化”，让绿化率超过 100%；金海湾花园项目，通过创新设计，实现了实用率与观赏景观的协调统一；通过采用“交错式双层开启通风隔音窗”新技术，既降低了噪音，又解决了通风问题；通过采用双向施工新工艺，先建环境，后盖楼，在装修外立面的时候，采取上下同时推进施工，使客户可以提前见到漂亮的楼宇和环境等。

4、整合营销，价值传播的能力

(1) 价值的全息传播

尊重客户，向客户传播楼盘的真实信息，并帮助客户客观的分析利弊，替客户选定最合适的物业。

(2) 重视计算机及网络技术，实现个性化营销。

公司在开发项目的销售过程中，利用互联网，建立“项目网站”，发布展示楼盘及发展商的相关信息，同时开展网上讨论，并及时收集对项目的点评意见。

利用公司已建立的客户数据库，对客户进行分析。在对客户进行合理分类以后，针对每一类客户的特点，制作不同的广告和销售策略，从而突破现有营销手段的限制，实现更为有效的个性化营销。

(3)“情景式”营销

组织业主联谊活动。并通过活动及时听取业主意见，让业主也参与到对产品的品评分析，并使发展商与业主信息直接沟通、全面接触。

(4) 链式营销

推出客户代表制度。伴随营销活动整个过程，都有客户选出的代表若干名，积极参与经营决策意见，并可定期与不定期地与决策者对话，代表客户利益，反映客户意见。提高客户忠诚度，通过老业主引来新客户。

第四节 环保及其它方面的情况

(一) 公司开发和管理的物业小区环保状况和公司房地产开发中采取的环保措施

公司现有开发的房地产项目和管理的物业住宅小区不仅不存在环境污染问题，而且居民小区环境保护和绿化美化工作成效显著，平均绿化率达 55%。金地花园、金地海景花园、金地翠园等小区均被评为“全国物业管理优秀示范小区”、“深圳市住宅小区标兵”等称号。在公司现有和后续的房地产开发项目中，公司一贯十分重视开发过程中的环保问题，并采取了一系列有力的措施：如严格控制施工噪音的产生、采用商品混凝土、泥头车净化后上路、采用无公害以及节能建筑材料、采用可回收材料等来大力推行环境保护。

(二) 依赖的主要自然资源 and 主要原材料

房地产开发依赖的主要自然资源是土地。本公司开发使用的土地主要通过向政府购买、拍卖竞标购得和与其它厂商合作开发等形式取得。使用的主要原材料是钢材、水泥、玻璃等建筑材料。原材料的采购通过采取公开竞价的招标方式，选择质量可靠、价格合理、服务周到的供应商，以控制原材料成本.保证原材料价格。

（三）对发行人业务有重要意义的工业产权和其他类似无形资产的有关情况

公司拥有“金地”注册商标。商标注册登记号为第 1131734 号。

（四）正在进行和计划进行的投资项目

1、正在进行的房地产开发项目是金海湾花园。

2、计划进行的房地产开发项目有：

（1）金地海景花园 D、E 区项目；

（2）金海湾公寓楼（原金海湾花园二期）项目；

（3）金地商住大厦项目。

以上项目的基本情况详见本招股说明书第六章。

（五）改制前后国家政策、法规和制度的限定和限制

1、本公司主营业务——房地产开发，尤其是住宅建设，已被国家作为新的经济增长点，是国家重点鼓励发展的产业。

2、本公司改制前为依据《中华人民共和国企业法》注册的全民所有制企业，改制后为依据《中华人民共和国公司法》注册的非上市的股份有限公司。1998 年增资扩股后，总股本从 11000 万股增加到 18000 万股，其中，外资股的比例达到 34.11%。经深圳市外商投资局批准，转变为外商投资股份有限公司，与其他内资企业一样享受国民待遇。本次股票增资公发后，由于外资持股比例低于 25%，本公司将不再具有外商投资企业的身份，与所有已上市的纯内资股份公司一样享受国民待遇，受国家法律、法规、政策、制度的保护和限制。

3、本公司地处深圳经济特区，1997 年、1998 年、1999 年三年所得税以应纳税所得额的 15%比例税率计算纳税，公司上市后继续执行 15%的所得税优惠税率。

4、国家政策、法规对本公司的经营活动无特别限制。

（六）增资扩股

经深圳市企改办、深圳市证管办和深圳市外商投资局批准，本公司于 1998 年 12 月 31 日完成一次增资扩股，以每股 1.66 元的发行价格，增资发行 7000 万股，注册资本由 11000 万元变更为 18000 万元。增资扩股完成后，公司的资金实力进一步提高，项目开发能力更强。

（七）关联交易

1、关联方概况

除纳入合并会计报表企业之间的关联交易外，截止 2000 年 6 月 30 日，发行人的其它关联方的关联情况如下：

(1) 与本公司存在控制关系的关联方情况

关联方名称	经济性质	法人代表	注册地	与本公司关系	主营业务
深圳市福田投资发展公司	全民	吴振舟	深圳市	本公司之股东	投资兴办实业, 对所属企业资产进行管理
深业控股有限公司	上市公司		香港	本公司之股东	土地和控股投资

(2)存在控制关系的关联方所持股份或权益

关联方名称	所持股份或权益	百分比(%)
深圳市福田投资发展公司	65,200,000.00	36.22
深业控股有限公司	50,400,000.00	28.00

(3)不存在控制关系的关联方关系的性质

关联方名称	与本公司关系
深圳市中科讯实业有限公司	本公司之股东
深圳市深业投资有限公司	本公司之股东
深圳市投资管理公司	本公司之股东
美国 UT 斯达康有限公司	本公司之股东
深圳市方兴达建筑工程有限公司	本公司之股东
深圳市福田房地产开发公司	为本公司第一大股东所控股

2、关联交易

(1) 截止 2000 年 6 月 30 日, 深圳市福田房地产开发公司为本公司担保借款人民币 43,000,000.00 元。

(2) 2000 年 5 月, 本公司为深圳市福田房地产开发公司贷款人民币 40,000,000.00 元提供担保, 2000 年 6 月 19 日, 本公司已向银行申请撤销该担保。2000 年 9 月 28 日, 该担保已被撤销。

3、关联方应收应付款项余额

项 目	2000.6.30
-----	-----------

其他应收款	RMB
深圳市方兴达建筑工程有限公司	1,640,000.00

(八) 同业竞争

深圳市福田房地产开发公司是行政关系隶属本公司股东深圳市福田投资发展公司的一家全民所有制企业,该公司的主要业务之一为房地产开发与经营,发行人与深圳市福田房地产开发公司所开发的项目在分布地域、客户群体定位、产品档次、产品品牌、项目规模和经营策略与营销手段等方面存在较大差异,为保证本公司股票发行后社会公众股东的利益,深圳市福田投资发展公司承诺,将按照有利于发行人长远发展和其他股东利益的原则在房地产开发业务中避免与发行人的直接竞争,并探讨多种合作的可能性,如有新的合作业务,在同等的市场条件下,将优先与发行人合作。

本公司股东—深业控股有限公司在深圳市投资设立的子公司在从事房地产开发业务,但与本公司从事商品房开发不同的是,其主要从事工业区(如:深圳泰然工业区、莲塘工业区、深圳笋岗仓库区)及其配套设施和写字楼(如深业中心、深业大厦等)的开发。

该公司于2000年8月11日出具承诺书,说明该公司于本公司1998年增资扩股时成为本公司的股东,持有5040万股股份,占本公司总股本的28%,为第二大股东,但与本公司不存在控制关系;其下属公司在深圳市所从事的房地产开发业务,在分布区域、产品开发的客户群体定位、产品档次等方面,也与本公司不同。为充分保障本公司向中国境内的社会公众公开发行股票后的其他股东的利益,作为本公司的非控制性股东,作出如下承诺:在房地产业务方面,该公司如有新的合作业务,在同等的市场条件下,将优先考虑同本公司合作。

(九) 董事、监事、高级管理人员及重要职员

凌克,男,1959年12月生,华中理工大学无线电专业工学学士,浙江大学管理工程硕士,高级经济师。曾任深圳市福田外贸公司经营部长,深圳市金地商贸发展有限公司总经理,金地(集团)股份有限公司常务副总经理、总经理,现任本公司董事长、党支部书记。

孙聚义,男,1952年4月生,天津财经学院经济学硕士,高级会计师。曾任天津财经学院讲师,深圳中华会计师事务所所长助理,现任深业控股有限公司董事、副总经理兼财务总监,本公司副董事长。

张华纲,男,1962年10月生,工学学士,美国纽约州立大学布法罗管理学院工商管理硕士(MBA),高级经济师。曾任深圳赛格宝华电子股份有限公司销售经理、经营部部长、副总经济师,金地(集团)股份有限公司总经理助理、财务总监、常务副总经理,现任本公司董事、总经理。

周品，男，1956年6月生，美国国际大学工商管理硕士（MBA），副教授。曾任湖南高等财经专科学校财政系副主任，湖南信托投资公司深圳证券部总经理，现任深圳市福田区投资发展公司董事、副总裁，深圳新开达电子有限公司董事长，本公司董事。

朱新宏，男，1961年6月生，山西财经学院计划统计学学士，英国伯明翰大学经济预测学硕士，高级经济师。曾任郑州航空管理学院讲师，深圳市信息中心经济预测部部长、《经济动态》杂志主编，深圳市统计信息局综合处负责人，现任深圳市投资管理公司债务清缴部部长，本公司董事。

陈必安，男，1962年6月生，湖南大学工学硕士，工程师。曾任职于深圳华加日铝业有限公司、深圳市深恒实业公司，历任金地（集团）股份有限公司办公室主任、深圳市金地物业管理有限公司常务副总经理，现任本公司董事、常务副总经理。

陈长春，男，1967年1月生，浙江大学工学博士，经济师。曾任杭州工程技术学院计算中心主任，深圳市金地物业管理有限公司总经理助理、金地（集团）股份有限公司房地产经营部经理、总经理助理，现任本公司董事、副总经理。

刁伟程，男，1963年6月生，工商管理硕士（MBA）。曾任深圳中航企业集团公司经理部副经理，深业（集团）有限公司董事会秘书、综合业务部副总经理，深业控股有限公司深圳业务部经理。现任深业控股有限公司副总经理，本公司董事。

Bill Huang，男，1962年9月生，华中理工大学电子工程专业工学学士，美国伊利诺依斯大学电子工程与计算机科学硕士，现任美国UT斯达康有限公司副总裁兼首席技术长官（CTO），本公司董事。

陈济民，男，1944年11月生，清华大学土建系结构理论研究生毕业，高级工程师。曾任中建二局一公司经理，广东大亚湾核电站HCCM核电建设公司副总经理，深圳物业（集团）股份有限公司地产部负责人，深圳物跃发展有限公司副总经理，中建二局深圳南方建筑公司副总经理。现任深圳市方兴达建筑工程有限公司总经理，本公司董事。

靳庆军，男，1957年8月生，中国政法大学国际法学硕士，中国法学会、中国国际法学会、中国海商法学会会员，华盛顿上诉法院中国法律顾问，中华全国律师协会涉外委员会副主任，信达律师事务所执行合伙人、美国分所首席代表，本公司独立董事。

赵汉忠，男，1957年4月生，华中理工大学电机专业工学学士，高级工程师。曾任武汉曙光控制微电机厂副厂长、厂长，深圳市金地商贸发展有限公司副总经理、金地（集团）股份有限公司企业发展部经理、总经理助理兼总经理办公室主任，现任本公司监事长、党总支副书记。

廉宇强，男，1963年7月生，财务及会计管理硕士，会计师。曾任南京师范大学财务科长、广东核电投资有限公司财务管理主任、广东核电实业开发有限公司财务部经理、深业（集团）有限公司稽核室副总经理，现任深业控股有限公司财务

部经理，本公司监事。

苗海波，男，1951年8月生，美国国际东西方大学工商管理硕士（MBA），政工师。曾任中国人民解放军五六三八部队政治处副主任，西藏军区高炮团政治处主任，深圳市人事局企事业干部任免处主任科员，现任深圳市投资管理公司人事部副部长，本公司监事。

曾明霞，女，1971年11月生，同济大学工民建专业工学学士，工程造价师。1992年毕业至今在金地（集团）股份有限公司工作，现任金地（集团）股份有限公司预算决算部副经理，本公司职工代表监事。

黄俊灿，男，1971年2月生，同济大学工民建专业工学学士，工程师。1992年毕业至今在金地（集团）股份有限公司工作，现任金地（集团）股份有限公司工程部副经理，本公司职工代表监事。

王培洲，男，1962年6月生，中南财经大学经济学学士，会计师。曾任国营七三三厂财务处副处长、处长，金地（集团）股份有限公司副总会计师兼财务部经理，现任本公司财务总监。

阎冰，男，1972年8月生，大连理工大学管理工程专业工学学士，首都经贸大学金融研究生，经济师。现任本公司董事会秘书。

八、发行人主要业务

第一节 发行人主要业务

（一）发行人所从事房地产业务的性质和特点

发行人认为，房地产开发业务的性质和特点可以概括为以下五个方面：

（1）资金密集。开发一个项目往往需要投入大量资金；

（2）投资周期较长。完成一个开发项目一般需要 2-3 年甚至更长的时间，因此容易受到国家政策、市场需求、竞争对手等方面变化的影响；

（3）市场风险较大。由于开发周期较长，又容易受到政策和市场及竞争的影响，而楼盘一旦开工并施工到一定进度又很难对其进行调整或修改，因此，若销售不畅，造成空置积压的市场风险较大；

（4）收入风险较小。项目预售一旦成功，业主不付完全款一般不能入伙入住，则公司基本可以实现销售收入，因此收入风险较小；

（5）质量风险小。就产品质量而言，由于施工单位与开发商都签定有质量保证协议，在保质期内出现的质量问题由施工单位负责，保质期后的使用问题则主要是由业主负责。因此，质量风险也较小。

（二）房地产行业概况

房地产市场近几年发展迅速，有效地连接起生产与消费两大环节，使我国住宅及房地产业出现了新的局面，呈现出良好的发展势头。

1、房地产开发继续保持稳定增长。据国家统计局快报资料，今年 1—8 月，全国完成房地产开发投资比上年同期增长 24.3%，其中商品住宅完成开发投资增长 29%；商品房施工面积增长 12.8%，其中商品住宅施工面积增长 16.8%；商品房新开工面积增长 32.3%，其中商品住宅新开工面积增长 33.3%；商品房竣工面积增长 21.7%，其中商品住宅竣工面积增长 25.7%（资料来源：国家统计局统计资料）。

2、商品房销售继续保持旺盛。今年 1—8 月，商品房销售面积比上年同期增长 40.1%，销售额增长 42.8%，其中商品住宅销售面积增长 43.4%，销售额增长 48.8%。销售面积总体上大于竣工面积。在商品住宅销售面积中，个人购买的商品房占 89.4%，比上年同期提高了 7.7 个百分点，显示出个人已经成为商品住宅的购买主体（资料来源：国家统计局统计资料）。

3、存量和增量市场互动，市场消化前几年空置房的能力有所增强。随着房产交易二级市场的启动，存量市场与增量市场联动的格局初步形成，存量房交易量明显放大，如广州去年增量房与存量房买卖之比为 13 : 1，今年为 6 : 1；浙江宁波市、江苏南通市、吉林省吉林市、上海市长宁区等市(区)存量房买卖已超过增量，打破了长期以来存量市场冷清沉闷的局面。存量房交易的增加非但没有造成增量房市场的萎缩，反而通过置换实现了存量与增量的联动，从而带动了增量房市场的增长。这表明我国房地产市场结构正趋于合理，标志着我国住宅及房地产业在快速发展中不断得到调整和完善，适应市场的能力在不断增强。

随着住房分配货币化方案的出台，对居民的生活和消费方式、财产拥有方式，对金融业，对国有企业改革，都将产生长远而深刻的影响。从过去坐等单位福利分房，到现在以个人购房为主体，个人将越来越成为住宅的购买主力。在居民的购房积极性调动起来后，住宅产业将具有越来越广阔的市场前景。同时，住房二级市场的开放，对整个房地产市场的活跃，对居民住房条件的加快改善，对住宅建设的拉动作用，都具有十分重要的意义。此外，降低住房贷款利率、延长住房贷款期限，推进住宅产业现代化等积极政策的实施，也将大大推动住宅产业的发展。

（三）深圳市近几年的房地产市场情况

据《2000 年深圳市房地产年鉴》数据，1999 年深圳市房地产开发诸多指标均创历史新高，全年深圳市商品房开发投资完成 261.45 亿元，比前一年增长 45.2%；竣工面积比上年增长 29.3%；住宅新开工面积 620.05 万平方米，比上年同期增长 57.6%，表明深圳市的房地产业正步入一个快速增长的时期。

（四）房地产开发的简要工作流程

房地产业是由从事房地产的开发、经营、管理、中介、服务等多种经济活动的企、事业群体所组成的重要产业，房地产业的工作包括土地的开发经营、房屋的开发建设、买卖、租赁、信托、物业管理、综合服务和以房地产为依托所进行的多项经营管理等工作。房地产开发的简要工作流程如图 8-1 所示。

（五）房地产项目的设计组织模式及流程

本公司开发项目的设计工作，通过招投标的方式选择设计单位，并由本公司对项目设计进行监理，以确保设计符合项目的市场定位和客户需求。

（六）房地产项目的分包及施工建设的组织模式

本公司开发项目的施工通过招投标选择施工总承包商，由总承包商确定是否需要进行施工分包，但本公司对不符合资质要求的分包商具有否决权。

图 8-1 房地产开发项目简要流程

第二节 发行人主要房地产业务项目情况

本公司坚持“创造机遇、挑战常规”，“铸精品、创名牌”等体现企业价值观的经营理念，继续强化本公司房地产业务的核心竞争优势。1999 年度，在深圳市规划国土局进行的深圳房地产企业综合实力排名中，本公司名列第八；据深圳市尺度市场策略顾问有限公司的调查数据显示，金地地产的品牌知名度已跃居深圳同行的前 3 位。

近几年，公司加大对住宅产业的投资力度，自 1996 年以来，相继完成了金地海景花园、金地翠园和金海湾花园一组团的开发建设，并取得了骄人的销售业绩。已完工交付使用的金地海景花园、金地翠园的预售销售率达 90% 以上，为业内公认的明星楼盘。公司开发的每一个项目，“工程优良率”均达到 100%，其中金地海景花园荣获广东省样板工程，被评为“全国城市物业管理优秀示范小区”和“深圳市安全文明标兵小区”。

（一）开发的主要房地产项目概况

1、已开发和正在开发的房地产项目

本公司具有年开发商品房 30 万平方米的生产能力。自公司成立以来，先后开发了金地生活区、金地花园、金地海景花园一期（A、B、C 区）、金地翠园等房地产项目，共计开发商品房面积 83 万平方米。目前正在开发的房地产项目是金海湾花园。这些房地产项目全部位于深圳市。

公司近 3 年来开发的房地产项目情况如下：

（1）金地海景花园一期（A、B、C 区）

金地海景花园位于深圳市福田区南部，新洲路与福荣路交汇处，距深圳市福田区中心区约 1.5 公里，地理位置优越。根据深圳市已经制定的建设用地规划许可证，金地海景花园的总占地面积为 117466 平方米，规划建筑面积为 378340 平方米，是目前深圳市较具规模的住宅小区之一。

该项目一期总建设用地面积为 46763 平方米，总建筑面积为 87445 平方米，其中商品住宅为 73095 平方米，其余部分为商业配套和小区配套设施。该项目于 1996 年 5 月开始动工建设，1997 年 4 月陆续竣工入伙并投入使用，预销售率达到 96.84%。1998 年获得“深圳市安全文明标兵小区”，1999 年获得“全国城市物业管理优秀示范小区”称号。

该项目开发所需要的立项批复和“五证”齐全。

（2）金地翠园

本公司通过参加深圳市规划国土局组织的国有土地拍卖会获得金地翠园项目用地。该项目位于深圳市福田区中心区南侧，石厦南片区，毗邻深圳市福田区新区委办公大楼，交通便捷，深圳市中心区的区位优势明显。项目占地面积 8190 平方米，规划建筑面积 24570，由 6 栋 12 层高的小高层住宅组成。容积率 3.0。项目周边配套较齐全，已建成的有石厦中学、石厦小学、幼儿园、彩田医院、皇岗公园等，南面众孚新村内有银行、菜市场等。

金地翠园于 1999 年 1 月动工建设，并于当年 12 月竣工，1999 年 5 月开始预售，销售率已达 92.55%，创造了当年开工、当年竣工和当年盈利的记录。该项目开发所需要的立项批复和“五证”齐全。

（3）金海湾花园

金海湾花园位于深圳市中心区西南面，所处地理位置优越，交通方便。东邻市政沙咀路，西边是规划中的一所中学所在地，南临市政福荣路及广深高速公路，离亚洲最大陆路口岸——皇岗口岸约 3 公里，北面是本公司已开发的楼盘——金地花园。地块大致呈长方形，东西向长 400 多米，南北向宽约 110 米。向南眺望是红树林自然保护区和深圳湾蔚蓝的海面，与香港元朗隔海相望，距纵贯深圳市东西向主干道滨河大道 1 公里。

该项目是本公司 1999 年和今明两年的重点开发建设项目。项目总用地面积为 48158.90 平方米，建设用地面积为 42508 平方米，总建筑面积为 120550 平方米。整个小区由 3 个组团共 10 栋塔楼和 1 座大型会所组成，并围绕“海文化”的主题营造了 10 多个主题景区，架空的住宅塔楼底层布置了丰富的休闲、娱乐设施和主题景观，成为深圳市住宅小区内名列前茅的架空层。

本项目已经深圳市计划局深计投资[1999]143 号文批复立项，本公司已于 1997 年 5 月与市规划国土局签定了本项目用地的土地出让合同，合同号为深地协字（97）2021 号、深地合字（97）2021 号及其补充协议，并已付清全部地价款。办理了深规土规许字[1996]FT010 号《深圳市建设用地规划许可证》、深规土建许字 FT1999012 号《深圳市建设工程规划许可证》、深福建设许字 9900016 号《深圳市建设工程施工许可证》、粤计资证字 99034414 号《固定资产投资项目投资许可证》和深福房许字（1999）029、059 号等《深圳市房地产预售许可证》。

该项目总投资 69968 万元。截至 2000 年 6 月 30 日，已投资 34515 万元，第一组团 3 栋塔楼已经完工，业主已开始装修；第二组团、第三组团正在进行主体施工，预计将分别于 2000 年 12 月 31 日和 2001 年 9 月 30 日按期完工。

2、各项目在深圳市的分布简图（见图 8-2）

（二）项目经营模式

如前所述，公司正在进行开发的房地产项目的经营模式都是自主经营开发。

（三）土地取得情况

截止目前，除金地翠园的开发用地是通过深圳市政府主管部门组织的竞拍方式取得之外，其余的开发用地都是通过深圳市规划国土局以协议出让的方式有偿取得。

1、土地取得及土地开发情况（见表 8-1）

表 8-1 土地取得及土地开发情况

项 目	土地取得 情 况	土地开发 情 况	开发模式	总用地面积（平 方米）	建筑面积（平 方米）
金地海景花园（A、 B、C区）	政府协议 出让	已开发完成	自主开发	46763	87445
金地翠园	政府拍卖	已开发完成	自主开发	8190	24570
金海湾花园	政府协议 出让	正在开发 建设	自主开发	48158.9	120550
合 计				103111.9	232565

2、拟规划开发土地储备情况（见表 8-2）

表 8-2 公司拟规划开发的土地储备情况

项目名称	总用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	分类面积 (平方米)	报批情况
金海湾公寓楼（原 名：金海湾花园二 期）	2492.6	7800	商住:6800 商业及配套:1000	深福计统[2000]10号 用地红线 B108-19 深规土规字 03-2000-0020号 已交地价
金地 SOHO 公寓	5687.8	26881.3	展销用房:6720 办公:13441.28 宾馆:6720	深地合字（97）2037号、 规划要点 FT-72（95） 深福计福[1993]34号 已交地价
金地商住大厦	8493	29050	住宅:19050 商业:9400 会所:600	用地红线 B109-0050 深福计统[2000]19号 正在办理规划要点 （正在办理地价缴交手续）
金地海景花园二 期(D、E区)	27755.4	141000	住宅:138000 商业及配套:3000	
其中：D区	11493.5	45000	住宅:44840 居委会办公楼:100 配电:60	用地红线 B109-26 深计投资[1997]416号

				深规土规许字 03-2000-0023 待签土地使用合同 (正在办理地价缴交手续)
E 区	16261.9	96000	住宅:93160 商业:800 配套:2040	用地红线 B109-42 深计投资[1999]318 号 深规土规许字 03-2000-0024 待签土地使用合同 (正在办理地价缴交手续)
合计	44428.8	204731.3		

3、各项目有关的土地增值税情况

根据深圳市政府深府[1993]441 号文中关于土地增值费的有关规定，本公司作为房地产开发项目出售的房产，要向政府缴纳有关的土地增值费。其土地增值费额为房地产售价与建造成本价的 1.4 倍之差额。其中建造成本不包括利息和管理费等。土地增值费列入“开发成本”。

(四) 建筑施工单位的选择方式

1、建筑施工单位选择方式

公司在选择建筑施工公司方面，严格按照《中华人民共和国招标投标法》及《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》执行。目前正在施工建设的金海湾花园项目即采用这种方式选择了深圳市福田区建设实业发展公司进行施工。

2、建筑施工单位基本情况

近 3 年来，共有深圳市福田区建设实业发展公司、江苏省建筑安装工程股份有限公司深圳分公司、深圳市方兴达建筑工程有限公司等 3 家施工企业承建本公司开发的房地产项目。这 3 家企业的有关情况如下：

(1) 深圳市福田区建设实业发展公司

深圳市福田区建设实业发展公司创建于 1984 年初，现为全民所有制国家二级建筑施工企业，具有独立的法人资格。公司住所为深圳福田区华福路沙头街南 20 号建发大厦 6、7 层，法定代表人陈长源，现有员工 950 人，注册资本 1500 万元。该公司能够独立承担大、中型工业厂房和高层民用楼宇的建设及市政工程、装饰工程及各类地基与基础工程等的施工建设，曾多次创深圳市和广东省的优质样板工程。十多年来，该公司奉行“高标准、严要求、抓安全、创优质”的原则，先后承建开发了锦龙新村、福华新村、福田市场、沙咀工业区、锦洲花园、锦滨花园、梅林新村、金地海景花园、福田花园、福田外贸仓库、福田中医院、福桥花园、深南中学、益田村幼儿园等一大批办公、住宅、教学、商业楼宇和工业厂房，工程合格率

为 100%，优良率达 98% 以上，其中福田花园和梅林新村两项工程被评为深圳市及广东省的优质样板工程。

该公司多次被评为广东省、深圳市和福田区先进单位，安全生产、文明生产先进单位，深圳市重合同、守信用企业和财税遵纪守法先进单位等。

（2）江苏省建筑安装工程股份有限公司深圳分公司

江苏省建筑安装工程股份有限公司深圳分公司是国有大型一级施工企业江苏省建筑安装工程股份有限公司（简称“江苏一建”）属下最大的驻外分支机构。该公司 1982 年 5 月进入深圳参加特区建设，下设 10 个土建工程处、1 个设备安装处和 1 个材料试验室，职工 8000 余人，拥有各类专业技术人员 800 多人，其中具有高、中级技术职称人员 300 多人；拥有各种大型施工设备和运输车辆 400 多台（套），固定资产和建筑材料总值超过 2 亿元，具备同时承包 30 幢 30 层以上建筑的施工能力。从 1992 年起，江苏一建跻身中国建筑施工企业百强行列。

自参加特区建设以来，该公司累计完成各类工程项目 600 多个，其中 18 层以上的高层建筑近百幢，约占深圳建成高层总数的九分之一。竣工工程一次交验合格率 100%，优良率在 90% 以上。该公司先后创国家和广东省、深圳市质量荣誉 150 多项（次），其中深圳市优质样板工程 53 项，约占深圳评定总数的四分之一，是深圳市创样板工程最多的企业；其在深圳承建的人民银行大厦、华侨城海景花园 B4 楼、华民大厦、荔景大厦、湖滨花园 C 栋、中山花园、无线大厦等 7 项工程获得中国建筑工程鲁班奖（国家优质工程），百仕达花园荣获 1999 年度“国家优质工程”称号。该公司是深圳市最早荣获全国“创鲁班工程特别荣誉奖”和创鲁班奖最多的企业。

该公司营业场所为深圳市福田区红荔路 7022 号鲁班大厦写字楼 16 层北座，负责人为祝全德，具有深圳市施工企业属地等级壹级承建资格证书。

（3）深圳市方兴达建筑工程有限公司（见公司发起人简介）

该公司在 1997 年承担了本公司金地海景花园 C 区的项目建设，1998 年已竣工。此后未承担本公司开发项目的建设事宜。

（五）各项目工程质量情况

金地海景花园 A、B、C 区均由质量监督部门——深圳市福田区建设局颁发竣工验收证书，并被评为优良工程。其中：B 区 3-4、7-8 栋、C 区 15-18 栋被评为 1997 年度深圳市优质样板工程；B 区 3 栋、7 栋还被评为 1997 年度广东省优良样板工程。

金地翠园由深圳市建设局颁发竣工验收证书，并被深圳市福田区质量监督检验站评定为优良工程。各项目的质量及施工企业见表 8-3。

对已经售出、交付使用的商品房，凡属于本公司的原因造成的毁损，公司自房产交付购房者之日起，承担保修一年的责

任。

在过去三年中，本公司开发销售的商品房没有出现重大质量问题，也没有引起任何重大质量方面的争议。

表 8-3 各项目工程质量及施工企业

项目名称	质量评级	施工单位
金地海景花园 A 区 9-12、13-20、22-24 栋	优良工程	深圳市福田区建设实业发展公司
金地海景花园 B 区 1、2、5、6 栋	优良工程	江苏省建筑安装工程股份有限公司深圳分公司
金地海景花园 B 区 3、4、7、8 栋	优良工程、深圳市样板工程 广东省样板工程	深圳市福田区建设实业发展公司
金地海景花园 C 区 15-18 栋	优良工程、深圳市样板工程	深圳市方兴达建筑工程有限公司
金地翠园	优良工程	深圳市福田区建设实业发展公司
金海湾花园	桩基优良、主体优良	深圳市福田区建设实业发展公司

(六) 各楼盘的营销状况

1、各楼盘的基本销售情况

本公司近 3 年开发的楼盘,其销售方式主要是通过广告、房展会等宣传形式进行宣传,然后在本公司的售楼处由公司的售楼代表以“顾问式销售模式”的形式进行销售。外销(香港)商品房的营销则由熟悉当地市场状况的地产中介机构代理销售。公司已竣工交付使用的楼盘金地海景花园一期(A、B、C区)和金地翠园均已基本销售完毕。1999年房地产销售(包括物业租赁)收入为185,989,614.78元,按销售额计算的深圳市房地产市场占有率为1.5%左右。各楼盘的销售情况如表8-4所示。

表 8-4 各楼盘的销售情况

项目名称	建筑面积* (平方米)	销售率(%)*			按付款方式		按销售对象	
		预售	现售	合计	一次性或分期付款(%)	银行按揭(%)	个人(%)	机构(%)
金地海景 A、B、C 区	76065.08	87.81	7.19	95	57	43	97.50	2.50
金地翠园	24535.25	96	--	96	22	78	97.80	2.22
金海湾花园:	115266	66.04	--	66.04	12	88	99.84	0.16
其中:一组团		95		95				
二组团		90		90				

*1、建筑面积指可销售建筑面积(即住宅和商业用房面积);

*2、销售率中包括已经预售但尚未确认销售收入的预售数量，若按已确认销售收入的销售面积计算，金地海景花园 A、B、C 区、金地翠园，金海湾花园的实际销售率分别为 83.38%、74.16%和 37.74%。

2、公司为购房者向银行提供抵押贷款担保情况

截止 2000 年 6 月 30 日，本公司为购房者向银行提供抵押贷款担保金额为 18,240 万元。

3、截止目前，本公司没有售后收购协议和安排。

(七) 代为收取的住宅公用部分、公用设施设备维修基金的执行情况

本公司执行《深圳市住宅区公用设施专用基金管理试行规定》，按照住宅区建设总投资的 2%计提公用设施专用基金列入“开发成本”，用于住宅区公用设施的重大维修工程（含改造）项目，这些项目包括区内道路、路灯、沟、渠、池、井、园林绿化地、地下排水管等；文化娱乐体育场所、停车场、连廊、自行车棚房等。这些维修基金在公司开发的住宅小区建成后，竣工验收前直接划拨给（福田）区住宅管理部门。

第三节 发行人的物业管理和其它业务

(一) 发行人的物业管理业务模式

发行人的控股子公司深圳市金地物业管理有限公司主要从事物业管理业务。原来主要是为入住本公司开发的物业的业主提供物业管理服务，现已扩展到为其它房地产开发商开发的物业提供物业管理服务。管理的物业除深圳市之外，已经扩大到北京、武汉、重庆和济南等大中城市。管理模式主要是全权委托管理和顾问式管理两种形式。

公司管理的物业小区情况见表 8-5。1999 年营业收入 34,976,759.11 万元，实现净利润 491.38 万元。

表 8-5 公司管理的物业小区情况

地域	物业名称	管理面积(M2)	项目位置	管理类型
北京市	亚运豪庭	80000	朝阳区安外小营路 9 号	全权委托
	玲珑花园	78300	航天桥西昆玉河畔	顾问管理
重庆市	皇冠东和花园	180000	渝北区黄泥	顾问管理
	金科花园	250000	江北区五黄路	顾问管理
	蔚蓝世纪	290000	渝中区棉花街 9 号	顾问管理
	御景江山		江北区塔坪贾家梁	
辽宁省	沈阳海碧花园	186000	沈阳市铁西区滑翔社区内滑翔机厂西厂区	顾问管理
	青云翠区	240000	大连市中山区中青街	顾问管理
吉林省	五环·高尔夫家园	190000	长春市青草路和普阳街交汇处	顾问管理
湖北省	徐东欧洲花园	230000	武汉市武昌区徐东路 7 号	顾问管理
	丽岛花园	250000	武汉市洪山区珞狮路 497 号	顾问管理
广东省	富通苑	78500	深圳市宝安区新城大道	顾问管理
	富瑰园	90000	深圳市宝安区 80 区	顾问管理

苏豪名厦	48000	深圳市南山区南新路\桃园路东北角	顾问管理
嘉洲豪园	69600	深圳市福田区滨河路南、新洲二路东	顾问管理
西海岸花园	78000	深圳市宝安区 48 区	顾问管理
嘉湖新都	47210.5	深圳市罗湖区田贝四路	全权委托
福涛东园	49317.87	深圳市福田区金田路	全权委托
金海丽名居	45124	深圳市新洲路西\福荣路北	全权委托
碧华庭居	181870.6	深圳市梅华路梅秀路交汇处	全权委托
雅云轩	44099	深圳市福民路北\益田路西	全权委托
嘉多利花园	97000	深圳市田贝二路与文锦北路交汇处	全权委托
芳邻大厦	36588.6	深圳市罗湖区人民北路物资大厦南侧\深圳中学西侧	全权委托
岭南海滨翠园	71773.14	深圳市南山区海滨大道与南油大道交汇处	全权委托
碧星园	45171.11	深圳市福田区新区委对面	全权委托
翠盈家园	78883.97	笋岗路与洪湖一街的交汇处	全权委托
新世界豪园	160000	深圳市南山区科技园沙河西路路西	全权委托
沙尾工业区	147542	深圳市沙尾	全权委托
恒乐海景花园	160000	深圳市宝安区	全权委托

说明:上述管理的物业小区不包括本公司自己开发的金地工业区、金地花园、金地海景花园、金地翠园和金海湾花园。

(二) 出租物业业务

本公司的出租物业主要是早期开发的金地工业区配套宿舍和近 3 年开发项目的商业服务业配套设施等。根据这些物业的用途和性质,公司与承租方签定租赁合同(协议)确定出租价格,每月收取一次租金,每年签定新的出租合同并根据市场情况对出租价格进行调整。

(三) 商业贸易服务业务

商业贸易主要是国内外知名品牌产品的代理业务和建材销售等业务,1999 年年销售额为 63,322,901.63 元。

第四节 发行人的经营管理体制和内部控制制度

(一) 房地产开发项目的决策程序

公司实行董事会领导下的总经理负责制,由总经理全面负责公司的日常生产经营活动,并对经营管理活动涉及的房地产开发项目听取公司投资委员会、财务委员会和行业专家顾问团的意见。决策的一般程序是:(1)对拟开发项目进行地域选择;(2)进行地块选择;(3)地块特征分析;(4)进行市场调查;(5)进行项目的市场定位;(6)与持地方进行谈判;(7)确定设计思想;(8)进行项目可行性分析;(9)听取咨询专家意见;(10)公司经营班子决定;(11)董事会(监事会列席)审批;(12)签定合作协议。

(二) 开发项目管理架构

公司采用矩阵式管理体系对开发项目进行管理。由公司项目开发部、工程部、市场部、建材供应部等专业管理部门（职能部门）和各专门的项目经理部及项目的工程监理公司、销售代理公司、广告公司等组成一个矩阵式管理体系。各项目经理部协调各个职能部门的资源，为项目开发提供计划及协调服务并对开发项目进行核算。在项目开发完成以后，项目经理部即解散，由公司指派专门人员对开发项目提供后续跟踪服务。这套由职能部门和项目经理部组成的矩阵式结构体系，以项目发展为核心，特别适合多项目的市场化大规模开发。

（三）设计单位、施工单位的选择

如前所述，开发项目的设计和施工均通过招投标选择设计者和施工单位。

（四）质量控制体系

1998年，公司在全国同行业中率先导入ISO9001质量保证体系并获得国际权威认证机构德国TUV的认证。该体系包括主运作程序52套，作业指导书101个，从项目的总体策划，到每一道工序的施工工艺，都制定了详细的标准。通过采用该体系，公司的房地产开发业务从项目策划、设计管理、投资控制、工程施工、物资采购到销售服务和物业管理的每一个过程，均得到有效控制，确保项目开发的质量。

九 经营业绩

（一）公司生产经营的一般情况

本公司的主营业务是房地产开发与经营。目前，本公司已形成以房地产开发为基础、物业管理和商贸同步发展的产业结构。

公司2000年名列深圳市房地产综合开发企业第8名，是深圳市规划国土局上报省建委、国家建设部的深圳市房地产开发企业中具有综合开发甲级资质的企业之一。公司的控股子公司金地物业管理公司具有深圳市物业管理一级资质，是深圳市首批甲级物业管理公司之一。

公司的主要产品为城市居民住宅商品房，同时提供物业管理服务和自有物业租赁。本公司先后开发了金地生活区、金地花园、金地海景花园一期（A、B、C区）、金地翠园等地产项目，共计建造了83万平方米的居民小区，向社会提供住房11066套。其中金地花园被评为深圳市“1997年消费者最喜爱的楼盘”，金地海景花园被评为深圳市“1998年八大明星楼盘”，金地翠园被评为深圳市“1999年十大畅销楼盘”。正在建设中的金海湾花园更是成为热销深港两地的楼盘之一。

在房地产开发主营业务方面，本公司在全国率先引入了以市场为导向的综合经营理念，采用先进的管理手段，建立了严密的计划管理体系，培育出规划设计和市场营销的房地产开发核心竞争力。从1997年开始，公司全面导入ISO900质量管理体系，并于1998年在全国房地产开发企业中率先通过德国TUV的ISO9001质量体系认证。公司所属深圳市金地物业管理有限公司于1997年通过了英国BSI的ISO9002质量体系认证；在内部管理方面，公司借鉴国际先进管理经验并结合我国企业的实际情况研究摸索出员工考评考核体系，建立了“甲A甲B升降级制”的干部任用制度和以全员考核制度为基础的新型分配制度体系。

在生产经营取得良好经济效益的同时，公司因股份制改造、管理创新和经营效益三个方面的突出成就，于1998年荣获

“全国五一劳动奖状”、“全国企业管理现代化创新成果奖”，并连续三年被评为“深圳市先进企业”、“深圳市文明单位”和“深圳市守法纳税大户”。

（二）1997 年到 2000 年 6 月销售收入和利润情况

经深圳中天会计师事务所审计，本公司 1997 年到 2000 年 6 月的经营业绩如表 9-1 所示。

表 9-1 1997 年到 2000 年 6 月的经营业绩

单位：千元

项 目	2000 年 1-6 月	1999 年	1998 年	1997 年
主营业务收入	296,218.35	296,664.51	264,253.51	286,921.28
主营业务利润	88,384.95	99,961.09	113,559.32	103,706.48
营业利润	49,685.75	59,131.74	74,501.42	69,442.13
利润总额	49,446.85	60,061.48	74,191.98	69,473.66
净利润	41,942.97	50,782.33	62,452.63	58,078.28

(三) 发行人业务收入的主要构成

发行人业务收入的主要构成如表 9-2 所示。

表 9-2 发行人业务收入的主要构成

单位：千元

收入 项目	2000 年 1-6 月		1999 年		1998 年		1997 年	
	销售收 入	占总销售 收入的比 例(%)	销售收 入	占总销售 收入的比 例(%)	销售收入	占总销售 收入的比 例(%)	销售收入	占总销售 收入的比 例(%)
房地产销售	247092	83.42	185990	62.69	192276	72.76	241258	84.09
物业管理	17215	5.81	34977	11.79	34058	12.89	26600	9.27
商业贸易	23858	8.05	63323	21.24	35636	13.49	19063	6.64
其 它	8053	2.72	12375	4.17	2283	0.86	----	----
合 计	296218	100.00	296665	100.00	264253	100.00	286921	100.00

(四) 发行人近三年完成的主要项目及采用的新材料、新工艺和新技术

1、发行人近三年完成的主要项目

本公司近三年来已完成的房地产开发项目是金地海景花园一期（A、B、C 区）和金地翠园。这两个项目的情况见第十三章。

2、在项目开发中采用的新材料、新工艺和新技术

在项目开发建设中，本公司积极应用新材料、新工艺和新技术，以不断提高楼盘品质。采用的新型建筑材料，主要有：

- (1) 率先采用进口自粘卷材必坚定 3000，使建筑防水更可靠；
- (2) 率先使用 PB、PE 和铝塑复合管等新型给水管材，彻底解决了传统镀锌钢管污染水质，容易腐蚀等问题；
- (3) 应用国家最新型的 GCS 低压配电柜，从而使操作更简捷，使用更安全；
- (4) 应用国家最新型的 SCB9-630/10/0.4BXF 式变压器，有效解决了住宅环境的噪音问题。

采用的新工艺和新技术，主要有：

- (1) 大胆地采用在人工挖孔桩施工时取消止水帷幕、通过回灌井、观测井结合进行沉降观测的作法；
- (2) 空调冷凝水集中隐蔽排放，空调室外机隐蔽集中放置，有效地解决了建筑物外立面空调管杂乱无章的问题；
- (3) 卫生间采用降板技术，有效地解决了住宅室内排水噪音及卫生漏水问题；
- (4) 小区生活消防系统供水采用变频技术，有效地降低了土建造价及用水的二次污染，也使建筑物立面造型更加美观；
- (5) 率先在小区的戏水池内采用造波技术，在小区内设游戏旱喷泉，丰富了小区景观及娱乐设施；
- (6) 率先在深圳市应用了闭路电视监控与红外线对射相结合的安全防范系统，从而取消了防盗网，使建筑更美观，安全更可靠；
- (7) 率先在住宅应用管道直饮水系统，使住户饮水更净洁，提高了小区的档次；
- (8) 率先实现小区智能化网络系统，使住户可以享受高速的网上服务；
- (9) 率先采用卫星电视系统，使小区能接收卫星电视信号；
- (10) 率先采用双层交叉开启式窗户，在保证室内通风的前提下，大大降低了室内噪音。

这些新材料、新技术的应用，不但大大改善了本公司开发项目的居住舒适度，充分体现了本公司以人为本，为住户着想的经营理念，同时也提高了住宅使用率，有效地降低了施工成本。

(五) 各项目工程进度情况

公司正在建设之中的金海湾花园项目截止今年 6 月底，一组团 3 栋塔楼已完工，已入伙交付使用，二组团 4 栋塔楼已经封顶、3000 平方米的豪华小区会所已完成外装修，三组团 3 栋塔楼也在加紧施工。

项目进度的确认方法是：

本公司各开发项目均按期竣工并交付使用，未出现较大的计划与实际进度的差异，所有开发项目均没有出现项目停工及烂尾情况。

各项目的总投资额和已投资额情况如表 9-3 所示。

表 9-3 公司正在开发项目（包括开发前期项目）投资情况 单位：万元

项目名称	总投资额	已投资额	预售收款*
金海湾花园	69968	34515	3018.17
金地海景花园二期（D、E 区）	80568	18969	--
金海湾公寓楼	3915	851	--

*预售收款不包括已结转的销售收入款。

（六）产品（商品房）市场情况

本公司商品房的主要销售对象是深圳市民和香港来深圳购房的客户。深圳市的房地产市场现状和发展趋势对公司具有重要意义。根据深圳市规划国土局、香港梁振英测量事务所和本公司的预测，预计未来 5 年，深圳市的房地产销售数量将从 1999 年的 500 多万平方米增加到 800 多万平方米，销售价格将基本保持稳定。

本公司开发的地产项目主要面对的客户群体是中等及中等以上收入的购房者。售价一般在 6000 元/平方米以上。目前的市场占有率在 1.5%（按销售额计算），发展空间是很大的。

（七）产品质量情况

公司一直奉行高品质的商品房开发、销售和优良的售后服务策略，并以不断创新的设计、不断提高的高技术含量、优良的产品质量而在业内树立了良好的声誉，赢得了购房者的青睐。经过几年的发展，公司已形成了一整套完善、严密的质量管理体系，在项目可行性研究、项目评估决策、项目的确定和建设、项目的交付使用和营销、物业管理等各个环节都制定了相应的质量管理标准，使公司的产品质量一直在深圳市同行业中处于先进地位。

公司近 3 年开发的房地产项目的质量情况见表 8-3。

（八）筹资和投资方面的情况

本次发行前公司主要的筹资渠道是金融机构贷款。截止 2000 年 6 月 30 日，银行短期贷款余额为 17650 万元。通过贷款

和自有资金，公司开发并完成了前述的房地产开发项目。另外，还投资设立了一些控股和参股公司。其中投资的主要控股和参股公司见第十章的“关联关系”的有关内容。

（九）职工数量和业务水平方面的变化

公司现有员工 139 人，平均年龄 31 岁，其中 83% 拥有本科以上学历，技术人员中 58% 具有中级以上职称，管理人员中 37% 具有硕士学位。董事会成员和公司高层管理者长期从事经营管理工作，平均学历达到硕士水平。

公司十分重视员工素质的培养和提高，将高素质人才队伍的建设，视作竞争优势的基础和长远发展的保障。公司秉承内部培养和外部吸收并举、专业化技术人才和复合型管理人才双项选择的人才发展战略，对外通过公司企业文化的有效传播、不断提升公司品牌价值和更有效的人才待遇等措施吸引优秀人才加盟，对内通过公司为人才量身定做的职业生涯规划，多层次、多角度、全方位的技能培训，民主评议、年度人才流动计划、职务说明等体制合理使用并保持人才活力。公司每年都要根据业务发展的需要，招聘具有优秀专业水平、丰富从业经验的人才加盟和从高校招聘优秀应届毕业生，并选派业务骨干赴高校系统深造。公司制定了员工培训计划，根据岗位职责标准，拟定培训科目，以定期学习、定期培训、定期考核的形式，对员工进行在职培训，以提高员工整体素质。通过这样的方式，为公司储备了人才，使公司形成了一支在房地产行业前期调研、项目策划、研究设计、开发建设和市场销售及售后服务等方面积累了丰富实践经验的员工队伍，足以支撑公司业务快速发展和新项目开发的需要。

十、股本

(一) 注册资本

本次公开发行前本公司注册股份 18000 万元。

(二) 股本形成过程及股权变动情况

本公司是经深圳市企业制度改革领导小组办公室深企改办[1996]002 号文《关于改组设立金地（集团）股份有限公司的批复》批准，由深圳市福田区国有资产管理局、深圳市投资管理公司、美国 UT 斯达康有限公司、深圳市方兴达建筑工程有限公司和金地实业开发总公司工会（股份公司设立后更名为金地（集团）股份有限公司工会）作为发起人，在对金地实业开发总公司进行改组的基础上，以发起设立方式成立的股份有限公司。公司于 1996 年 2 月 8 日在深圳市工商行政管理局注册登记，股本总额 11000 万股，注册资本为 11000 万元。

公司设立时，深圳市福田区国有资产管理局以其全资拥有的区属国有企业金地实业开发总公司经评估确认后的净资产 5390 万元认购 5390 万股，占总股本的 49%；深圳市投资管理公司以现金 1100 万元认购 1100 万股，占总股本的 10%；美国 UT 斯达康有限公司以现金 1100 万元认购 1100 万股，占总股本的 10%；深圳市方兴达建筑工程有限公司以现金 880 万元认购 880 万股，占总股本的 8%；金地实业开发总公司工会以现金 2530 万元（其中包括经深圳市福田区国资局批准划转的 702.35 万元公益金）认购 2530 万股占总股本的 23%。

1998 年，经深圳市企业制度改革领导小组办公室深企改办[1998]3 号文《关于金地（集团）股份有限公司申请增资扩股的批复》、深圳市证券管理办公室深证办函[1998]48 号文《关于金地（集团）股份有限公司申请增资扩股的函复》和深圳市外商投资局深外资复[1998]B2490 号文《关于金地（集团）股份有限公司增加股东、增资、变更为外商投资企业等事宜的批复》批准，公司以每股 1.66 元人民币的价格，增发 7000 万股新股。

这次增资扩股，公司原有股东深圳市福田区国有资产管理局以现金认购 10 万股，公司工会以现金认购 1950 万股；公司新增股东深业控股有限公司以现金认购 5040 万股，公司其他原有股东放弃了认购。

这次增资扩股，超过面值缴入的资本 4620 万元全部作为公司的资本公积金。

1998 年 11 月 5 日，深圳市福田区国有资产管理局决定，将福田区国有资产管理局持有的本公司国家股 5400 万股全部转由深圳市福田投资发展公司持有。

在这次增资扩股完成后，本公司的股东数量增加为 6 位。股东及其持股数量变为深圳市福田投资发展公司持有 5400 万股，占总股本的 30%；深业控股有限公司持有 5040 万股，占总股本的 28%；金地（集团）股份有限公司工会持有 4480 万股，占总股本的 24.89%；深

圳市投资管理公司持有 1100 万股，占总股本的 6.11%；美国 UT 斯达康有限公司持有 1100 万股，占总股本的 6.11%；深圳市方兴达建筑工程有限公司持有 880 万股，占总股本的 4.89%。

1998 年 12 月，公司完成上述增资扩股后的股本变更和转变为外商投资股份有限公司的全部工商登记注册工作。公司总股本增加到 18000 万股。

2000 年 7 月，经深圳市工会企业管理委员会、深圳市人民政府经济体制改革办公室和深圳市外商投资局批准，金地（集团）股份有限公司工会将其持有的本公司股份分别转让给深圳市中科讯实业有限公司、深圳市福田投资发展公司和深圳市深业投资开发有限公司。此次转让，只是持股股东的变化，股本总额没有变动。至此，公司的股东数量由 6 位变为 7 位，其持股数量和比例分别是深圳市福田投资发展公司持有 6520 万股，占总股本的 36.22%；深业控股有限公司持有 5040 万股，占总股本的 28%；深圳市中科讯实业有限公司持有 2240 万股，占总股本的 12.45%；深圳市深业投资开发有限公司持有 1120 万股，占总股本的 6.22%；深圳市投资管理公司持有 1100 万股，占总股本的 6.11%；美国 UT 斯达康有限公司持有 1100 万股，占总股本的 6.11%；深圳市方兴达建筑工程有限公司持有 880 万股，占总股本的 4.89%。

（三）公司股权结构的变动情况表

本次公开发行前公司的股权结构

股 东	股数（万股）	占总股本比例（%）
深圳市福田投资发展公司	6520	36.22
深业控股有限公司	5040	28.00
深圳市中科讯实业有限公司	2240	12.45
深圳市深业投资开发有限公司	1120	6.22
深圳市投资管理公司	1100	6.11
美国 UT 斯达康有限公司	1100	6.11
深圳市方兴达建筑工程有限公司	880	4.89
合 计	18000	100.00

（四）本次股票发行后的总股本

公司本次向社会公众公开发行人民币普通股 9000 万股，每股面值为 1.00 元，采用溢价发行的方式。成功发行后，公司的总股本将达到 27000 万股。

（五）本次发行超过面值缴入的资本及其用途

本次发行超过面值缴入的资本将全部作为本公司的资本公积金。

(六) 本次发行后公司的股本结构和股权性质

股 东	持股数量 (万股)	占总股本比例 (%)	股权性质
尚未流通股份(公司现有股份)	18000	66.67	-----
其中:深圳市福田投资发展公司	6520	24.15	国家股
深业控股有限公司	5040	18.67	外资股
深圳市中科讯实业有限公司	2240	8.30	法人股
深圳市深业投资开发有限公司	1120	4.15	法人股
深圳市投资管理公司	1100	4.07	国家股
美国 UT 斯达康有限公司	1100	4.07	外资股
深圳市方兴达建筑工程有限公司	880	3.26	法人股
本次发行股份(社会公众股)	9000	33.33	社会公众股
总股本	27000	100	——

本公司的国有股权处置及管理方案已经深圳市国有资产管理办公室深国资办函[2000]81 号文批准。

(七) 本次发行后净资产总额

本次发行后预计净资产总额为 1,191,522,821.00 元。

(八)本次发行前净资产总额

本次发行前净资产总额为 362,216,921.00 元, 每股净资产为 2.01 元。

(九) 本次发行后每股净资产

本次发行后每股净资产为 4.41 元。

(十) 本次发行前公司股东简要情况

本次发行前, 公司共有 7 名股东, 其简要情况如下表所示。

本次发行前公司股东简要情况

股东名称	股东简介	股份(万股)	持股比例(%)
1、深圳市福田投资发展公司	为深圳市福田区国有资产经营公司。注册资本 10500 万元，住所深圳市福田区南园路 68 号上步大厦 18-19 楼西侧，法定代表人吴振舟。作为国有资产出资者代表，其控股参股的企业有 20 余家，涉及光电、通信、环保、数控机床、房地产、运输等行业。经营范围为投资兴办实业及对所属企业资产的管理等。	6520	36.22
2、深业控股有限公司	为深圳市在香港的窗口企业---深业集团的控股子公司。是香港上市公司，该公司地址是香港九龙尖沙咀东科学馆道九号新东海商业中心八号楼。业务性质是土地和控股投资。法定股份 15 亿股，已发行股份 10.7655 亿股。	5040	28.00
3、深圳市中科讯实业有限公司	该公司经深圳市工商行政管理局批准于 2000 年 6 月 15 日成立，公司住所为深圳市福田区新洲路金地海景花园 A 区裙楼 801 号，法定代表人朱江，注册资本 10100 万元。公司经营范围为兴办实业（具体项目另报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。	2240	12.45
4、深圳市深业投资开发有限公司	是经深圳市政府批准于 1997 年 6 月成立的市属国有独资公司，公司住所为深圳市罗湖区深南东路深业中心大厦 26 楼，法定代表人温固坚，注册资本为 10000 万元。公司经营范围为资产经营、投资兴办实业；国内商业，物资供销业；高新技术项目开发；市国有资产管理部门授权经营的其它业务。	1120	6.22
5、深圳市投资管理公司	为深圳市政府主要国有资产经营公司之一。注册资本 200000 万元，住所深圳市福田区上步中路通心岭新村 39 栋，法定代表人李黑虎。经营范围包括企业市属国有资产、财务和产权代表的管理、监督；向市属各类企业参股和周转投资，提供贷款担保；征收国营企业税后利润和资产占用费；深圳市政府授权的其他业务。拥有全资及控股、参股企业 58 家，其中有上市企业 19 家，行业包括基础设施、能源、交通运输、公用事业和金融证券等。	1100	6.11
6、美国 UT 斯达康有限公司	是一家专门从事现代通信领域前沿产品开发及生产研制的高科技通信公司。总部位于美国加州，为美国 NASDAQ 上市公司（代码 UTSI），主要产品包括 AN—2000 接入网系统、SPDHOMUX 光端机、无线市	1100	6.11

	话系统 (AirStar PAS) 等等。目前, 该公司已在中国成立了 4 家独资、合资企业和一个研究发展中心, 累计投入资金 20 亿元。		
7、深圳市方兴达建筑工程有限公司	为深圳市二级建筑施工企业。注册资本 2000 万元, 住所深圳市福田区上步中路四号深堪大厦 610B, 法定代表人陈济民。经营范围为经营建筑工程总承包、建筑工程、市政工程、土石方工程、机电设备安装工程施工。	880	4.89
合计		18000	100

(十一) 公司董事、监事、高级管理人员及重要职员持有公司及其他关联企业股份情况

本次发行前, 本公司董事、监事、高级管理人员及重要职员不持有本公司股份和其它关联企业的股份。

(十二) 股票回购程序

根据本公司章程, 为减少公司注册资本或与持有本公司股票的其他公司合并或有关法律许可的其他情形, 公司可以回购本公司发行在外的股票, 但应获得股东大会的通过和国家主管机关的批准。

公司依照前款规定收购本公司股票后, 必须在十日内注销该部分股份, 依照法律、行政法规办理变更登记, 并公告。

十一、主要会计资料

(一) 审计报告

以下为深圳中天会计师事务所为本次公开发行股票出具的《审计报告》全文。

股申报字(2000)第 C021 号

审计报告

金地(集团)股份有限公司全体股东:

我们接受委托, 审计了 贵公司一九九七年十二月三十一日、一九九八年十二月三十一日、一九九九年十二月三十一日、二 000 年六月三十日资产负债表及合并的资产负债表, 一九九七年度、一九九八年度、一九九九年度、二 000 年一至六月利润表及合并的利润表及一九九七年度、一九九八年度、一九九九年度、二 000 年一至六月利润分配表及合并的利润分配表和一九九九年度、二 000 年一至六月现金流量表及合并的现金流量表。这些会计报表

由 贵公司负责,我们的责任是对这些会计报表发表审计意见.我们的审计是依据《中国注册会计师独立审计准则》进行的.在审计过程中,我们结合 贵公司实际情况,实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审计程序.

我们认为,上述会计报表符合《企业会计准则》和《股份有限公司会计制度》及其有关的补充规定,在所有重大方面公允地反映了 贵公司一九九七年十二月三十一日、一九九八年十二月三十一日、一九九九年十二月三十一日、二 000 年六月三十日的财务状况及一九九七年度、一九九八年度、一九九九年度、二 000 年一至六月的经营成果和一九九九年度、二 000 年一至六月的现金流量变动情况,会计处理方法的选用遵循了一贯性原则.

深圳中天会计师事务所

中国注册会计师 蒋贤山 (盖章)

中国注册会计师 祝小兰 (盖章)

中国 深圳

二 000 年八月八日

合并资产负债表

编制单位: 金地(集团)股份有限公司					
位:人民币元					
一 资产	注释	2000.6.30	1999.12.31	1998.12.31	1997.12.31
		RMB	RMB	RMB	RMB
流 动 资产:					
货 币 资金	四(1)	211,630,451.69	92,711,733.17	102,111,859.93	233,410,633.85
短 期 投资	四(2)	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
减:短 期 投 资 跌 价 准 备	四(2)	_____	_____	_____	_____
短 期 投 资 净 额		3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
应 收 票 据		_____	_____	1,005,160.74	_____
应 收 账 款	四(3)	5,675,085.31	6,111,521.87	12,162,830.39	4,846,000.99
其 他 应 收 款	四(4)	33,999,419.68	27,829,727.74	14,846,740.14	10,536,378.26
减:坏		1,983,725.25	1,697,062.48	1,350,478.53	769,118.96

账 准 备					
应 收 款 项 净 额		37,690,779.74	32,244,187.13	25,659,092.00	14,613,260.29
预 付 账 款	四(5)	6,682,980.83	1,320,056.80	2,614,584.13	3,512,082.55
应 收 补 贴 款	四(6)	1,313,068.78	1,202,549.40	_____	_____
存 货	四(7)	397,419,846.88	446,244,107.54	316,600,322.38	210,130,862.12
减：存 货 跌 价 准 备	四(7)	_____	_____	_____	_____
存 货 净 额		397,419,846.88	446,244,107.54	316,600,322.38	210,130,862.12
待 摊 费 用	四(8)	2,308,449.30	1,055,301.98	1,846,356.50	5,086,406.61
待 处 理 流 动 资 产 损 失		_____	_____	_____	_____
其 他 流 动 资 产		_____	_____	_____	_____
流 动 资 产 合 计		660,045,577.22	577,777,936.02	452,837,375.68	469,753,245.42
长 期 投 资					
长 期 股 权 投 资	四(9)	8,958,584.57	8,958,584.57	8,891,858.42	8,724,960.39
长 期 债 权 投 资		_____	_____	_____	_____
长 期 投 资 合 计		8,958,584.57	8,958,584.57	8,891,858.42	8,724,960.39
减：长 期 投	四(9)	1,381,758.62	1,050,000.00	1,050,000.00	_____

资 减					
值 减					
准 备					
长 期		7,576,825.95	7,908,584.57	7,841,858.42	8,724,960.39
投 资					
净 额					
固 定					
资 产:					
固 定	四	96,117,031.66	91,815,231.32	87,014,129.22	84,115,978.64
资 产	(10)				
原 值					
减:累	四	26,690,449.07	25,730,638.47	18,973,460.46	15,477,268.14
计 折	(10)				
旧					
固 定		69,426,582.59	66,084,592.85	68,040,668.76	68,638,710.50
资 产					
净 值					
工 程					
物 资					
在 建					
工 程					
固 定					
资 产					
清 理					
待 处					
理 固					
定 资					
产 净					
损 失					
固		69,426,582.59	66,084,592.85	68,040,668.76	68,638,710.50
定 资					
产 合					
计					
无 形					
资 产					
及 其					
他 资					
产:					
无 形					
资 产					

开办费	四 (11)	96,859.65	115,021.65	155,646.65	92,631.14
长期待摊费用	四 (11)	1,013,453.40	1,089,003.36	1,329,449.80	197,874.36
其他长期资产		_____	_____	_____	_____
		_____	_____	_____	_____
无形资产及其他资产合计		1,110,313.05	1,204,025.01	1,485,096.45	290,505.50
资产总计		_____	_____	_____	_____
		738,159,298.81	652,975,138.45	530,204,999.31	547,407,421.81
		=====	=====	=====	=====