

金地(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告

2013 年 12 月 31 日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1
公司及合并资产负债表	2 - 3
公司及合并利润表	4 - 5
公司及合并现金流量表	6 - 7
公司及合并股东权益变动表	8 - 9
财务报表附注	10 - 108

审计报告

德师报(审)字(14)第 P1528 号

金地(集团)股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的金地(集团)股份有限公司(以下简称“金地公司”)的财务报表,包括 2013 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2013 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是金地公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,金地公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了金地公司 2013 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2013 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师

李莉

中国注册会计师

陈一夫

2014年4月25日



2013年12月31日

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额(已重述)	项目	附注	年末余额	年初余额(已重述)
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(六)1	18,609,949,221.67	20,616,228,441.72	短期借款	(六)17	2,736,310,901.31	2,835,490,749.13
结算备付金		-	-	向中央银行借款		-	-
拆出资金		-	-	吸收存款及同业存放		-	-
交易性金融资产		-	-	拆入资金		-	-
应收票据		-	-	交易性金融负债		-	-
应收账款	(六)2	9,863,274.33	4,246,750.80	应付票据	(六)18	314,972.18	78,377,495.75
预付款项	(六)3	822,686,154.09	796,294,482.89	应付账款	(六)19	10,081,654,234.82	9,073,596,280.85
应收保费		-	-	预收款项	(六)20	30,276,042,182.49	24,490,339,204.35
应收分保账款		-	-	卖出回购金融资产款		-	-
应收分保合同准备金		-	-	应付手续费及佣金		-	-
应收利息		-	-	应付职工薪酬	(六)21	653,657,927.39	558,110,522.50
应收股利		-	-	应交税费	(六)22	665,260,082.00	1,057,533,592.18
其他应收款	(六)4	10,126,599,754.86	3,515,151,655.36	应付利息	(六)23	171,061,889.01	136,775,743.60
买入返售金融资产		-	-	应付股利	(六)24	36,850,000.00	17,750,438.44
存货	(六)5	76,638,115,688.85	69,843,513,589.81	其他应付款	(六)25	6,338,647,194.28	4,707,192,826.51
一年内到期的非流动资产		-	-	应付分保账款		-	-
其他流动资产	(六)6	3,826,338,997.84	3,004,384,952.08	保险合同准备金		-	-
流动资产合计		110,033,553,091.64	97,779,819,872.66	代理买卖证券款		-	-
非流动资产：				代理承销证券款		-	-
发放贷款及垫款		-	-	一年内到期的非流动负债	(六)26	9,092,725,435.75	6,798,500,705.83
可供出售金融资产	(六)7	179,135,670.00	-	其他流动负债		-	-
持有至到期投资		-	-	流动负债合计		60,052,524,819.23	49,753,667,559.14
长期应收款		-	-	非流动负债：			
长期股权投资	(六)8、9	2,480,403,376.47	576,718,965.44	长期借款	(六)27	16,963,097,519.64	16,479,882,107.30
投资性房地产	(六)10	10,038,112,000.00	7,592,337,126.10	应付债券	(六)28	6,483,515,823.00	4,554,125,145.30
固定资产	(六)11	298,706,116.23	210,231,942.28	长期应付款		-	-
在建工程	(六)12	2,104,503.76	39,044,114.10	专项应付款		-	-
工程物资		-	-	预计负债		-	-
固定资产清理		-	-	递延所得税负债	(六)14	2,391,739,137.98	1,794,593,749.61
生产性生物资产		-	-	其他非流动负债		-	-
油气资产		-	-	非流动负债合计		25,838,352,480.62	22,828,601,002.21
无形资产		-	-	负债合计		85,890,877,299.85	72,582,268,561.35
开发支出		-	-	股东权益：			
商誉		-	-	股本	(六)29	4,471,508,572.00	4,471,508,572.00
长期待摊费用	(六)13	11,961,646.22	9,385,705.49	资本公积	(六)30	5,659,160,053.76	5,989,575,064.58
递延所得税资产	(六)14	867,456,586.95	828,669,961.80	减：库存股		-	-
其他非流动资产	(六)16	14,900,000.00	101,450,000.00	专项储备		-	-
非流动资产合计		13,892,779,899.63	9,357,837,815.21	盈余公积	(六)31	1,209,795,733.29	1,013,696,447.09
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	(六)32	17,243,968,733.11	14,188,953,737.77
				外币报表折算差额		529,898,727.09	356,877,471.02
				归属于母公司股东权益合计		29,114,331,819.25	26,020,611,292.46
				少数股东权益		8,921,123,872.17	8,534,777,834.06
				股东权益合计		38,035,455,691.42	34,555,389,126.52
资产总计		123,926,332,991.27	107,137,657,687.87	负债和股东权益总计		123,926,332,991.27	107,137,657,687.87

附注为财务报表的组成部分

第 2 页至第 108 页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

2013年12月31日

公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额(已重述)	项目	附注	年末余额	年初余额(已重述)
流动资产：				流动负债：			
货币资金		8,376,926,818.85	9,042,361,733.30	短期借款		2,364,400,000.00	1,000,000,000.00
拆出资金		-	-	交易性金融负债		-	-
交易性金融资产		-	-	应付票据		-	-
应收票据		-	-	应付账款		59,825,096.45	21,379,473.39
应收账款		134,934.10	134,934.10	预收款项		1,070,172.75	6,578,450.62
预付款项		45,824,675.82	195,797,919.12	应付职工薪酬		319,328,720.31	280,522,868.74
应收利息		-	-	应交税费		56,013,831.38	76,808,304.12
应收股利		41,958,715.85	66,052,303.61	应付利息		52,616,700.00	52,616,700.00
其他应收款	(十三)1	34,438,618,026.37	29,365,005,105.71	应付股利		-	-
存货		3,206,370.23	3,206,370.23	其他应付款		13,790,475,191.48	11,465,470,676.14
一年内到期的非流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债		7,235,000,000.00	5,073,806,012.07
其他流动资产		117,253.53	600,017,923.81	其他流动负债		-	-
流动资产合计		42,906,786,794.75	39,272,576,289.88	流动负债合计		23,878,729,712.37	17,977,182,485.08
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产		-	-	长期借款		15,694,026,452.84	14,496,680,029.70
持有至到期投资		-	-	应付债券		1,196,360,763.45	1,194,173,458.98
长期应收款		-	-	长期应付款		-	-
长期股权投资	(十三)2	16,384,787,261.37	11,308,929,132.45	专项应付款		-	-
投资性房地产		294,429,000.00	216,611,000.00	预计负债		-	-
固定资产		193,041,530.44	110,813,263.05	递延所得税负债		76,201,607.09	51,004,003.72
在建工程		2,104,503.76	39,044,114.10	其他非流动负债		-	-
工程物资		-	-	非流动负债合计		16,966,588,823.38	15,741,857,492.40
固定资产清理		-	-	负债合计		40,845,318,535.75	33,719,039,977.48
生产性生物资产		-	-	股东权益：			
油气资产		-	-	股本		4,471,508,572.00	4,471,508,572.00
无形资产		-	-	资本公积		6,312,025,871.93	6,295,050,594.19
开发支出		-	-	减：库存股		-	-
商誉		-	-	专项储备		-	-
长期待摊费用		-	140,000.00	盈余公积		1,209,795,733.29	1,013,696,447.09
递延所得税资产		133,068,051.92	119,577,330.48	一般风险准备		-	-
其他非流动资产		-	100,000,000.00	未分配利润	(十三)3	7,075,568,429.27	5,668,395,539.20
非流动资产合计		17,007,430,347.49	11,895,114,840.08	股东权益合计		19,068,898,606.49	17,448,651,152.48
资产总计		59,914,217,142.24	51,167,691,129.96	负债和股东权益总计		59,914,217,142.24	51,167,691,129.96

附注为财务报表的组成部分

合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额(已重述)
一、营业总收入	(六)33	34,835,841,295.08	32,863,360,359.98
其中：营业收入		34,835,841,295.08	32,863,360,359.98
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
减：营业总成本		25,459,863,230.05	22,289,488,947.59
其中：营业成本	(六)33	25,459,863,230.05	22,289,488,947.59
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
营业税金及附加	(六)34	2,848,414,343.77	3,001,565,422.44
销售费用	(六)35	1,050,781,294.95	839,497,180.71
管理费用	(六)36	1,248,476,441.95	843,074,175.87
财务费用	(六)37	223,991,137.41	97,843,132.59
资产减值损失	(六)38	217,263,552.31	439,854,096.13
加：公允价值变动收益	(六)39	2,031,343,878.72	519,954,848.41
投资收益	(六)40	450,546,528.24	161,579,765.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		205,038,693.54	39,943,435.87
二、营业利润		6,268,941,701.60	6,033,572,018.75
加：营业外收入	(六)41	76,513,584.30	503,553,821.10
减：营业外支出	(六)42	33,574,874.97	32,953,326.31
其中：非流动资产处置损失		87,685.13	128,441.07
三、利润总额		6,311,880,410.93	6,504,172,513.54
减：所得税费用	(六)43	1,801,702,186.95	1,737,763,047.27
四、净利润		4,510,178,223.98	4,766,409,466.27
归属于母公司股东的净利润		3,608,834,967.29	3,717,250,195.53
少数股东损益		901,343,256.69	1,049,159,270.74
五、每股收益			
(一)基本每股收益	(六)44	0.81	0.83
(二)稀释每股收益		不适用	不适用
六、其他综合收益	(六)45	186,978,491.42	1,091,785.11
七、综合收益总额		4,697,156,715.40	4,767,501,251.38
归属于母公司股东的综合收益总额		3,778,200,393.36	3,732,594,522.51
归属于少数股东的综合收益总额		918,956,322.04	1,034,906,728.87

附注为财务报表的组成部分

公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额(已重述)
一、营业收入	(十三)4	285,504,685.40	654,599,171.00
减：营业成本	(十三)4	236,199,564.49	528,607,093.82
营业税金及附加		21,489,313.08	23,319,849.43
销售费用		272,648.43	-
管理费用		437,468,004.11	255,294,120.94
财务费用		(283,757,594.28)	(236,941,899.47)
资产减值损失		28,755.34	19,684.05
加：公允价值变动收益		100,790,413.45	12,374,901.01
投资收益	(十三)5	1,743,506,203.48	1,645,127,346.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,894,047.27	4,031,993.51
二、营业利润		1,718,100,611.16	1,741,802,569.86
加：营业外收入		967.44	1,215,283.04
减：营业外支出		5,800,000.00	2,156,447.30
其中：非流动资产处置损失		-	16,015.30
三、利润总额		1,712,301,578.60	1,740,861,405.60
减：所得税费用		25,139,106.92	50,768,634.31
四、净利润		1,687,162,471.68	1,690,092,771.29
五、每股收益			
(一)基本每股收益		不适用	不适用
(二)稀释每股收益		不适用	不适用
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		1,687,162,471.68	1,690,092,771.29

附注为财务报表的组成部分

合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		42,848,141,543.70	34,084,578,037.70
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
处置交易性金融资产净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	(六)46(1)	12,541,354,413.48	1,251,397,132.27
经营活动现金流入小计		55,389,495,957.18	35,335,975,169.97
购买商品、接受劳务支付的现金		30,750,332,481.03	19,446,302,113.04
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		1,294,831,714.18	1,183,128,227.57
支付的各项税费		5,883,460,355.38	5,292,982,204.31
支付其他与经营活动有关的现金	(六)46(2)	19,022,018,150.39	3,086,196,065.98
经营活动现金流出小计		56,950,642,700.98	29,008,608,610.90
经营活动产生的现金流量净额	(六)47(1)	(1,561,146,743.80)	6,327,366,559.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,142,196,523.39	24,626,715,721.71
取得投资收益收到的现金		68,273,603.54	114,335,431.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		643,374.62	3,165,128.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(六)47(2)	-	236,530,762.38
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		2,211,113,501.55	24,980,747,044.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		209,093,575.24	168,650,998.05
投资支付的现金		5,452,640,084.82	26,151,156,490.59
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(六)47(2)	-	823,005,573.15
支付其他与投资活动有关的现金	(六)46(3)	229,807,702.96	-
投资活动现金流出小计		5,891,541,363.02	27,142,813,061.79
投资活动产生的现金流量净额		(3,680,427,861.47)	(2,162,066,017.28)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,834,021,952.37	648,936,428.32
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,834,021,952.37	648,936,428.32
取得借款收到的现金		16,632,396,700.00	16,303,678,600.00
发行债券收到的现金		1,980,000,000.00	3,392,896,828.34
收到其他与筹资活动有关的现金	(六)46(4)	222,430,255.05	993,336,583.67
筹资活动现金流入小计		20,668,848,907.42	21,338,848,440.33
偿还债务支付的现金		13,851,321,004.26	19,674,087,754.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,320,034,758.67	2,684,339,524.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		731,159,714.61	485,677,848.64
支付其他与筹资活动有关的现金	(六)46(5)	519,507,868.75	156,921,464.62
筹资活动现金流出小计		17,690,863,631.68	22,515,348,744.00
筹资活动产生的现金流量净额		2,977,985,275.74	(1,176,500,303.67)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(39,498,012.97)	(17,622,783.63)
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		(2,303,087,342.50)	2,971,177,454.49
加：年初现金及现金等价物余额	(六)47(3)	19,204,139,167.03	16,232,961,712.54
六、年末现金及现金等价物余额	(六)47(3)	16,901,051,824.53	19,204,139,167.03

附注为财务报表的组成部分

公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		285,551,963.09	654,282,453.20
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		12,875,709,723.45	8,729,882,909.27
经营活动现金流入小计		13,161,261,686.54	9,384,165,362.47
购买商品、接受劳务支付的现金		150,714,307.23	683,905,621.95
支付给职工以及为职工支付的现金		199,641,959.45	311,076,384.09
支付的各项税费		202,376,426.11	211,568,733.70
支付其他与经营活动有关的现金		13,426,157,745.75	380,433,376.73
经营活动现金流出小计		13,978,890,438.54	1,586,984,116.47
经营活动产生的现金流量净额		(817,628,752.00)	7,797,181,246.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,751,720,195.03	18,837,715,721.71
取得投资收益收到的现金		1,956,971,168.11	1,639,350,010.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		15,342.45	15,283.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		662,120.30	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		3,709,368,825.89	20,477,081,015.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,142,452.50	35,751,921.01
投资支付的现金		6,150,341,594.00	22,484,034,526.11
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		6,156,484,046.50	22,519,786,447.12
投资活动产生的现金流量净额		(2,447,115,220.61)	(2,042,705,431.90)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		15,053,000,000.00	15,143,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		139,669,881.45	1,052,134,604.84
筹资活动现金流入小计		15,192,669,881.45	16,195,134,604.84
偿还债务支付的现金		10,344,600,000.00	16,980,252,303.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,076,778,688.03	2,053,300,726.02
支付其他与筹资活动有关的现金		35,428,144.90	55,710,410.71
筹资活动现金流出小计		12,456,806,832.93	19,089,263,440.20
筹资活动产生的现金流量净额		2,735,863,048.52	(2,894,128,835.36)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(66,905.69)	(907.57)
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		(528,947,829.78)	2,860,346,071.17
加：年初现金及现金等价物余额		7,744,329,330.87	4,883,983,259.70
六、年末现金及现金等价物余额		7,215,381,501.09	7,744,329,330.87

附注为财务报表的组成部分

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年金额							上年金额						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他			股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	4,471,508,572.00	5,989,575,064.58	998,395,245.96	11,700,162,137.06	356,877,471.02	7,479,916,831.36	30,996,435,321.98	4,471,508,572.00	6,216,486,637.00	830,463,956.74	8,786,909,058.66	341,533,144.04	5,494,877,323.64	26,141,778,692.08
加：会计政策变更	-	-	15,301,201.13	2,488,791,600.71	-	1,054,861,002.70	3,558,953,804.54	-	-	14,223,213.22	2,157,866,343.67	-	912,472,402.34	3,084,561,959.23
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	27,383,039.03	(27,383,039.03)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	4,471,508,572.00	5,989,575,064.58	1,041,079,486.12	14,161,570,698.74	356,877,471.02	8,534,777,834.06	34,555,389,126.52	4,471,508,572.00	6,216,486,637.00	844,687,169.96	10,944,775,402.33	341,533,144.04	6,407,349,725.98	29,226,340,651.31
三、本年增减变动金额	-	(330,415,010.82)	168,716,247.17	3,082,398,034.37	173,021,256.07	386,346,038.11	3,480,066,564.90	-	(226,911,572.42)	169,009,277.13	3,244,178,335.44	15,344,326.98	2,127,428,108.08	5,329,048,475.21
(一)净利润	-	-	-	3,608,834,967.29	-	901,343,256.69	4,510,178,223.98	-	-	-	3,717,250,195.53	-	1,049,159,270.74	4,766,409,466.27
(二)其他综合收益	-	(3,655,830.00)	-	-	173,021,256.07	17,613,065.35	186,978,491.42	-	-	-	-	15,344,326.98	(14,252,541.87)	1,091,785.11
上述(一)和(二)小计	-	(3,655,830.00)	-	3,608,834,967.29	173,021,256.07	918,956,322.04	4,697,156,715.40	-	-	-	3,717,250,195.53	15,344,326.98	1,034,906,728.87	4,767,501,251.38
(三)股东投入和减少资本	-	(326,759,180.82)	-	-	-	217,648,992.24	(109,110,188.58)	-	(226,911,572.42)	-	-	-	1,563,841,379.21	1,336,929,806.79
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	1,834,021,952.37	1,834,021,952.37	-	-	-	-	-	572,936,428.31	572,936,428.31
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	52,355,144.09	-	-	-	12,769,184.86	65,124,328.95	-	58,661,700.60	-	-	-	996,033.75	59,657,734.35
3. 其他	-	(379,114,324.91)	-	-	-	(1,629,142,144.99)	(2,008,256,469.90)	-	(285,573,273.02)	-	-	-	989,908,917.15	704,335,644.13
(四)利润分配	-	-	168,716,247.17	(526,436,932.92)	-	(750,259,276.17)	(1,107,979,961.92)	-	-	169,009,277.13	(473,071,860.09)	-	(471,320,000.00)	(775,382,582.96)
1. 提取盈余公积	-	-	168,716,247.17	(168,716,247.17)	-	-	-	-	-	169,009,277.13	(169,009,277.13)	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(357,720,685.75)	-	(750,259,276.17)	(1,107,979,961.92)	-	-	-	(304,062,582.96)	-	(471,320,000.00)	(775,382,582.96)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,471,508,572.00	5,659,160,053.76	1,209,795,733.29	17,243,968,733.11	529,898,727.09	8,921,123,872.17	38,035,455,691.42	4,471,508,572.00	5,989,575,064.58	1,013,696,447.09	14,188,953,737.77	356,877,471.02	8,534,777,834.06	34,555,389,126.52

附注为财务报表的组成部分

公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年金额					上年金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	4,471,508,572.00	6,295,050,594.19	998,395,245.96	5,530,684,729.15	17,295,639,141.30	4,471,508,572.00	6,236,388,893.59	830,463,956.74	4,323,365,709.15	15,861,727,131.48
加：会计政策变更	-	-	15,301,201.13	137,710,810.05	153,012,011.18	-	-	14,223,213.22	128,008,918.85	142,232,132.07
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	27,383,039.03	246,447,351.31	273,830,390.34	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	4,471,508,572.00	6,295,050,594.19	1,041,079,486.12	5,914,842,890.51	17,722,481,542.82	4,471,508,572.00	6,236,388,893.59	844,687,169.96	4,451,374,628.00	16,003,959,263.55
三、本年增减变动金额	-	16,975,277.74	168,716,247.17	1,160,725,538.76	1,346,417,063.67	-	58,661,700.60	169,009,277.13	1,217,020,911.20	1,444,691,888.93
(一)净利润	-	-	-	1,687,162,471.68	1,687,162,471.68	-	-	-	1,690,092,771.29	1,690,092,771.29
(二)其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	1,687,162,471.68	1,687,162,471.68	-	-	-	1,690,092,771.29	1,690,092,771.29
(三)股东投入和减少资本	-	16,975,277.74	-	-	16,975,277.74	-	58,661,700.60	-	-	58,661,700.60
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	16,975,277.74	-	-	16,975,277.74	-	58,661,700.60	-	-	58,661,700.60
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	168,716,247.17	(526,436,932.92)	(357,720,685.75)	-	-	169,009,277.13	(473,071,860.09)	(304,062,582.96)
1. 提取盈余公积	-	-	168,716,247.17	(168,716,247.17)	-	-	-	169,009,277.13	(169,009,277.13)	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(357,720,685.75)	(357,720,685.75)	-	-	-	(304,062,582.96)	(304,062,582.96)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,471,508,572.00	6,312,025,871.93	1,209,795,733.29	7,075,568,429.27	19,068,898,606.49	4,471,508,572.00	6,295,050,594.19	1,013,696,447.09	5,668,395,539.20	17,448,651,152.48

附注为财务报表的组成部分

(一) 公司基本情况

金地(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)是经深圳市企业制度改革领导小组办公室以深企改办(1996)02 号文批准,以发起设立方式设立的股份有限公司。1996 年 2 月 8 日,公司领取了注册号为 19218163-4 号(2001 年 3 月 9 日变更为 440301103379518)的企业法人营业执照。

2001 年 1 月 15 日,经中国证券监督管理委员会证监发行字[2001]2 号文核准,公司向社会首次公开发行人民币普通股(A 股)。2001 年 4 月 12 日,经上海证券交易所上证上字[2001]39 号《上市通知书》同意,公司发行之股票在上海证券交易所上市。

公司属于房地产行业,总部位于深圳。公司及子公司主要从事房地产开发经营、自有物业管理、兴办各类实体以及信息咨询服务。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表编制基础

公司执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则。此外,公司还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》(2010 年修订)披露有关财务信息。

记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为记账基础。除投资性房地产及某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司于 2013 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2013 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

3、会计期间

公司的会计年度为公历年度,即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

人民币为公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币,公司及境内子公司以人民币为记账本位币。公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币为其记账本位币。公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日当期投资收益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指公司能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

对于公司处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，不调整合并财务报表的期初数和对比数。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入公司的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

子公司采用的会计政策/会计期间与公司不一致，在编制合并财务报表时，公司已按照公司的会计政策/会计期间对子公司的财务报表进行了必要的调整。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

6、合并财务报表的编制方法 - 续

公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

对于通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：(1)这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4)一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

8、外币业务和外币报表折算

8.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)可供出售货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额确认为其他综合收益并计入资本公积外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入股东权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

8.2 外币财务报表折算

为编制合并财务报表，境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的所有资产、负债类项目按资产负债表日的即期汇率折算；除“未分配利润”项目外的股东权益项目按发生时的即期汇率折算；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目按合并财务报表的会计期间的平均汇率折算；年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用合并财务报表的会计期间的平均汇率折算，汇率变动对现金及现金等价物的影响额，作为调节项目，在现金流量表中以“汇率变动对现金及现金等价物的影响”单独列示。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

8、外币业务和外币报表折算 - 续

8.2 外币财务报表折算 - 续

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、金融工具

在公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

9.1 公允价值的确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对于存在活跃市场的金融工具，公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

9.2 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

9.3 金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.3 金融资产的分类、确认和计量 - 续

9.3.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

满足下列条件之一的金融资产划分为交易性金融资产：(1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；(2)公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；(3)《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》允许指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的与嵌入衍生工具相关的混合工具。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

9.3.2 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

9.3.3 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收账款、应收股利、其他应收款及其他非流动资产等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.3 金融资产的分类、确认和计量 - 续

9.3.4 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

9.4 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.4 金融资产减值 - 续

- 以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

- 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益并计入资本公积，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

- 以成本计量的金融资产减值

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。该金融资产的减值损失一经确认不予转回。

9.5 金融资产转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.5 金融资产转移 - 续

若公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

9.6 金融负债的分类、确认和计量

公司将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

9.6.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的金融负债划分为交易性金融负债：(1)承担该金融负债的目的，主要是为了近期内回购；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.6 金融负债的分类、确认和计量 - 续

9.6.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认和计量方面不一致的情况；(2)公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融负债所在的金融负债组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；(3)《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》允许指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的与嵌入衍生工具相关的混合工具。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

9.6.2 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。除财务担保合同负债外的其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

9.6.3 财务担保合同

财务担保合同是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值减直接归属的交易费用进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—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。

9.7 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。公司(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.8 金融资产和金融负债的抵销

当公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

9.9 权益工具

权益工具是指能证明拥有公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。发行权益工具时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、应收款项

10.1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项认定为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

10、应收款项 - 续

10.2 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
组合 1	为单项金额重大但单独进行减值测试后未计提坏账准备的应收款项，主要包括应收公司及子公司关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项。对于该类应收款项，由于发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备。
组合 2	公司对此类应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	不计提坏账准备
组合 2	余额百分比法

10.2.1 采用余额百分比法计提坏账准备的组合

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
按余额百分比法计提坏账准备的应收款项	5.00	5.00

10.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与应收款项账面价值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

11、存货

11.1 存货的分类

公司的存货主要包括开发成本、开发产品、库存商品和库存材料等。存货按成本进行初始计量。库存商品及库存材料的实际成本包括购买价款、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

11、存货 - 续

11.2 发出存货的计价方法

库存商品及材料物资发出时，采用加权平均法确定其实际成本。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

11.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

11.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

12、长期股权投资

12.1 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。对于多次交易实现非同一控制下的企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

12.2 后续计量及损益确认方法

12.2.1 成本法核算的长期股权投资

公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；此外，公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指公司能够对其实施控制的被投资单位。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

12、长期股权投资 - 续

12.2 后续计量及损益确认方法 - 续

12.2.1 成本法核算的长期股权投资 - 续

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

12.2.2 权益法核算的长期股权投资

公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指公司能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指公司与其他投资方对其实施共同控制的被投资单位。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算属于公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

12.2.3 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

12、长期股权投资 - 续

12.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

12.4 减值测试方法及减值准备计提方法

公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。对于在建投资性房地产，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或其完工后(两者孰早)，再以公允价值计量。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

13、投资性房地产 - 续

公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产或存货时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。公司将自用房地产或存货转换为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

14、固定资产

14.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

14.2 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	5	4.75
电子设备、器具及家具	3	5	31.67
运输设备	4	5	23.75
其他设备	5	5	19

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

14、固定资产 - 续

14.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

公司在每一个资产负债表日检查固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

14.4 其他说明

公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

15、在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

公司在每一个资产负债表日检查在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

16、借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

17、无形资产

17.1 无形资产

无形资产包括土地使用权、专利权等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

17.2 研究与开发支出

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

17、无形资产 - 续

17.3 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

公司在每一个资产负债表日检查使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

19、预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

20、股份支付及权益工具

20.1 股份支付的种类

公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

20、股份支付及权益工具 - 续

20.1 股份支付的种类 - 续

以权益结算的股份支付

对于用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，公司以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。如授予后立即可行权的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；如完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值将取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

对于用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

20.2 权益工具公允价值的确定方法

公司授予的股份期权采用布莱克—舒尔茨模型(Black-Scholes Model)及二项式点阵模型(Binominal Model)定价。具体参见附注(八)。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

20、股份支付及权益工具 - 续

20.3 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，公司将其作为授予权益工具的取消处理。

21、收入

21.1 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

对于房地产开发产品销售收入，在买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续；买方按销售合同付款条款支付了约定的购房款项并取得销售合同约定的入伙资格，即卖方收到全部购房款或取得收取全部购房款权利，相关经济利益能全部流入公司时，确认销售收入。

21.2 提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。公司于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

21、收入 - 续

21.3 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

21.4 物业出租收入

按合同或者协议的约定应收租金金额在租赁期内各个期间按直线法确认为营业收入。

21.5 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

21.6 利息收入

按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

22、政府补助

政府补助是指公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。政府补助根据相关政府文件中明确规定的补助对象性质划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

22、政府补助 - 续

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

23、所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

23.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

23.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，公司才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

23、所得税 - 续

23.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

24、经营租赁、融资租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

24.1 公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

24.2 公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

25、持有待售资产

若公司已就处置某项固定资产、无形资产、投资性房地产、长期股权投资等非流动资产(不包括递延所得税资产)作出决议, 已经与受让方签订了不可撤销的转让协议, 且该项转让很可能在一年内完成, 则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算, 不计提折旧或进行摊销, 按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。

某项资产或处置组被划归为持有待售, 但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件, 公司停止将其划归为持有待售, 并按照下列两项金额中较低者进行计量:(1)该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值, 按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额; (2)决定不再出售之日的可收回金额。

26、主要会计政策的变更

26.1 会计政策变更的内容

2013 年 11 月 29 日, 公司第六届董事会第七十一次会议、第六届监事会第十三次会议审议通过了《关于投资性房地产后续计量模式变更的议案》, 决定对投资性房地产由成本模式改为公允价值模式进行后续计量, 自 2013 年 12 月 1 日起执行。

变更前采用的会计政策: 公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法计提折旧, 房屋建筑物预计使用寿命为 20~50 年, 预计净残值率为 0%~5%, 年折旧率为 2%~5%。在资产负债表日按投资性房地产的账面价值与可收回金额孰低计价, 可收回金额低于账面价值的, 按两者的差额计提资产减值准备, 并计入当期损益。

变更后采用的会计政策: 公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量, 不对其计提折旧或进行摊销, 并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值, 公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。对于在建投资性房地产, 如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的, 以成本计量该在建投资性房地产, 其公允价值能够可靠计量时或其完工后(两者孰早), 再以公允价值计量。

26.2 会计政策变更的原因

考虑投资性房地产的公允价值能够持续可靠地取得, 同时基于统一会计政策、提高工作效率和商业地产发展战略等因素, 公司认为采用公允价值对投资性房地产进行后续计量能够更加客观地反映投资性房地产的价值, 便于公司管理层及投资者及时了解公司的财务状况。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

26、主要会计政策的变更 - 续

26.3 会计政策变更的影响

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》规定，成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》进行会计处理。

公司对上述会计政策变更采用追溯调整法核算并重述了可比年度的财务报表。受到上述会计政策变更影响的报表项目名称及 2013 年度、2012 年度调整金额如下：

单位：人民币元

受影响的报表项目	调整金额			
	2013 年 12 月 31 日(2013 年度)		2012 年 12 月 31 日(2012 年度)	
	合并财务报表	母公司财务报表	合并财务报表	母公司财务报表
资产合计	6,986,506,454.91	306,820,653.47	4,616,714,202.49	204,016,014.90
其中：投资性房地产	6,615,057,973.14	306,820,653.47	4,504,243,418.87	204,016,014.90
长期股权投资	637,278,034.72	-	378,300,336.57	-
存货	(265,829,552.95)	-	(265,829,552.95)	-
负债合计	1,574,454,507.94	76,201,607.08	1,057,760,397.95	51,004,003.72
其中：递延所得税负债	1,574,454,507.94	76,201,607.08	1,057,760,397.95	51,004,003.72
股东权益合计	5,412,051,946.97	230,619,046.39	3,558,953,804.54	153,012,011.18
其中：盈余公积	23,061,904.64	23,061,904.64	15,301,201.13	15,301,201.13
未分配利润	3,780,536,322.31	207,557,141.75	2,488,791,600.71	137,710,810.05
少数股东权益	1,608,453,720.02		1,054,861,002.70	
营业成本	(79,470,675.54)	(2,014,225.12)	(42,621,435.72)	(1,998,271.14)
公允价值变动收益	2,031,343,878.72	100,790,413.45	519,954,848.41	12,374,901.01
投资收益	258,977,698.16	-	52,920,350.69	-
所得税费用	516,694,109.99	25,197,603.36	141,104,789.51	3,593,293.04
净利润	1,853,098,142.43	77,607,035.21	474,391,845.31	10,779,879.11
其中：归属于母公司股东的净利润	1,299,505,425.11	77,607,035.21	332,003,244.95	10,779,879.11
少数股东损益	553,592,717.32		142,388,600.36	

27、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

27.1 职工薪酬

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

27、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法 - 续

27.1 职工薪酬 - 续

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

27.2 维修基金

对于深圳地区房地产项目，公司执行《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》；对于非深圳地区房地产项目，公司执行当地的有关规定。

(三) 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

公司在运用附注(二)所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与公司的估计存在差异。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值做出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，公司需对存货增加计提跌价准备。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价高于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费低于目前采用的估计，公司需对存货转回原已计提跌价准备。

如实际售价、至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则公司于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

(四) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	(注 1)
营业税	提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产的营业额	5%或 3%
城市维护建设税	实际缴纳的营业税、增值税税额	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	实际缴纳的营业税、增值税税额	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	转让房地产所取得的增值额(注 2)	超率累进税率 30%-60%
房产税	房产原值一次减除 10%至 30%后的余值或房产租金收入	依照房产余值计算缴纳的, 税率为 1.2%; 依照房产租金收入计算缴纳的, 税率为 12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注 3)

注 1: 公司及主要子公司所得税税率为 25%。

注 2: 公司及子公司按照各地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税, 并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算, 对预缴的土地增值税款多退少补。

注 3: 公司及子公司按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2013 年 12 月 31 日止年度

(五) 企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的主要子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	年末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司 净投资的其他 项目余额 (人民币万元)	持股 比例(%)	表决权比 例(%)	是否 合并报表	少数股东权益 (人民币万元)	少数股东权益中用 于冲减少数股东损 益的金额 (人民币万元)
北京金地兴业房地产有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 18,000.00	房地产开发经营	人民币 18,000.00	-	100	100	是	-	-
北京金地远景房地产开发有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 12,000.00	房地产开发经营	人民币 12,000.00	-	100	100	是	-	-
北京金地鸿业房地产开发有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 5,000.00	房地产开发经营	人民币 3,500.00	-	70	70	是	6,746.24	-
北京金地伟盛房地产开发有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 2,000.00	房地产开发经营	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
北京金地鸿运房地产开发有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 15,000.00	房地产开发经营	人民币 10,500.00	-	70	70	是	118,726.86	-
北京金地融侨房地产开发有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 5,000.00	房地产开发经营	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-
北京金地惠达房地产开发有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 50,000.00	房地产开发经营	人民币 50,000.00	-	100	100	是	-	-
中禧伟业(北京)投资有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 600.00	-	60	60	是	(510.96)	910.96
北京金地格林物业管理有限公司	有限公司	北京	物业管理	人民币 500.00	物业管理	人民币 500.00	-	100	100	是	-	-
广州市东凌房地产开发有限公司	有限公司	广州	房地产开发	人民币 63,000.00	房地产开发经营	人民币 50,400.00	-	80	80	是	20,542.02	-
广州市格林房地产开发有限公司	有限公司	广州	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
上海南翔花园房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 1,800.00	房地产开发经营	人民币 1,620.00	-	90	90	是	11.31	168.69
金地集团上海房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 5,000.00	房地产开发经营	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-
上海深金房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 10,000.00	房地产开发经营	人民币 7,500.00	-	75	75	是	2,941.10	-
上海格林风范房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 20,000.00	房地产开发经营	人民币 14,000.00	-	70	70	是	67,744.44	-
上海深翔房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 2,000.00	房地产开发经营	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
上海金地经久房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
上海金珩房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 163,265.00	房地产开发经营	人民币 163,265.00	-	100	100	是	-	-
上海金深房地产开发有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
上海金地宝山房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 2,000.00	房地产开发经营	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
上海航金房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 147,500.00	房地产开发经营	人民币 147,500.00	-	100	100	是	-	-
金地(集团)天津房地产开发有限公司	有限公司	天津	房地产开发	人民币 20,000.00	房地产开发经营	人民币 20,000.00	-	100	100	是	-	-
金地(集团)天津投资发展有限公司	有限公司	天津	房地产开发	人民币 60,000.00	房地产开发经营	人民币 60,000.00	-	100	100	是	-	-
天津团泊湖开发有限公司	有限公司	天津	房地产开发	人民币 13,900.00	房地产开发经营	人民币 9,730.00	-	70	70	是	2,196.70	1,973.30
天津金地盛景房地产开发有限公司	有限公司	天津	房地产开发	人民币 5,000.00	房地产开发经营	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-
稳盛(天津)投资管理有限公司	有限公司	天津	投资	美元 350.00	投资	美元 350.00	-	100	100	是	-	-
沈阳金地长青房地产开发有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 19,997.00	房地产开发经营	美元 19,997.00	-	100	100	是	-	-
金地集团(沈阳)房地产置业有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 3,770.00	房地产开发经营	美元 3,770.00	-	100	100	是	-	-
沈阳金地鸿业房地产开发有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 2,100.00	房地产开发经营	美元 2,100.00	-	100	100	是	-	-
沈阳金地世城房地产开发有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 3,700.00	房地产开发经营	美元 3,700.00	-	100	100	是	-	-
沈阳金地全胜房地产开发有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 10,900.00	房地产开发经营	美元 10,900.00	-	100	100	是	-	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2013 年 12 月 31 日止年度

(五) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(1) 通过设立或投资等方式取得的主要子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	年末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司 净投资的其他 项目余额 (人民币万元)	持股 比例(%)	表决权比 例(%)	是否 合并报表	少数股东权益 (人民币万元)	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 (人民币万元)
沈阳荣耀房地产开发有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 10,000.00	房地产开发经营	美元 10,000.00	-	100	100	是	-	-
沈阳金地艺境置业有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 510.00	-	51	51	是	415.78	74.22
金地集团南京置业发展有限公司	有限公司	南京	房地产开发	人民币 7,000.00	房地产开发经营	人民币 7,000.00	-	100	100	是	-	-
金地集团南京房地产发展有限公司	有限公司	南京	房地产开发	人民币 2,000.00	房地产开发经营	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
金地集团南京金玖房地产有限公司	有限公司	南京	房地产开发	人民币 30,000.00	房地产开发经营	人民币 30,000.00	-	100	100	是	-	-
金地集团武汉房地产开发有限公司	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 4,200.00	房地产开发经营	人民币 42,000.00	-	100	100	是	-	-
武汉金地伟盛房地产开发有限公司	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 73,469.39	房地产开发经营	人民币 73,469.39	-	100	100	是	-	-
武汉光谷农业开发有限责任公司	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 7,200.00	房地产开发经营	人民币 5,400.00	-	75	75	是	6,997.07	-
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 2,000.00	房地产开发经营	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
武汉金地慧谷置业有限公司	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 40,000.00	房地产开发经营	人民币 40,000.00	-	100	100	是	-	-
武汉金地普盈置业有限公司	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 56,900.00	房地产开发经营	人民币 56,900.00	-	100	100	是	-	-
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 1,620.00	房地产开发经营	人民币 1,620.00	-	100	100	是	-	-
武汉金地傲楚置业有限公司	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 57,000.00	房地产开发经营	人民币 29,070.00	-	51	51	是	27,316.26	613.74
西安金地置业投资有限公司	有限公司	西安	房地产开发	人民币 50,000.00	房地产开发经营	人民币 50,000.00	-	100	100	是	-	-
陕西金地佳和置业有限公司	有限公司	西安	房地产开发	人民币 79,000.00	房地产开发经营	人民币 55,300.00	-	70	70	是	58,805.25	-
陕西金地家宜置业有限公司	有限公司	西安	房地产开发	人民币 60,000.00	房地产开发经营	人民币 60,000.00	-	100	100	是	-	-
陕西和祥置业有限公司	有限公司	西安	房地产开发	人民币 3,000.00	房地产开发经营	人民币 2,010.00	-	67	67	是	523.48	466.52
河南金地实现房地产开发有限公司	有限公司	郑州	房地产开发	人民币 10,000.00	房地产开发经营	人民币 5,100.00	-	51	51	是	3,804.59	1,095.41
大连荣耀房地产开发有限公司	有限公司	大连	房地产开发	美元 6,000.00	房地产开发经营	美元 6,000.00	-	100	100	是	-	-
大连天意房地产开发有限公司	有限公司	大连	房地产开发	美元 12,000.00	房地产开发经营	美元 8,520.00	-	71	60(注 1)	是	33,139.50	-
大连博安置业有限公司	有限公司	大连	房地产开发	人民币 800.00	房地产开发经营	人民币 800.00	-	100	100	是	-	-
金地集团扬州房地产发展有限公司	有限公司	扬州	房地产开发	美元 10,862.00	房地产开发经营	美元 7,072.18	-	100	100	是	-	-
金地集团扬州置业发展有限公司	有限公司	扬州	房地产开发	美元 9000.00	房地产开发经营	美元 5,850.00	-	65	65	是	19,003.41	324.04
常州金坤房地产开发有限公司	有限公司	常州	房地产开发	人民币 100,000.00	房地产开发经营	人民币 100,000.00	-	100	100	是	-	-
常州金玖房地产开发有限公司	有限公司	常州	房地产开发	人民币 100,000.00	房地产开发经营	人民币 100,000.00	-	100	100	是	-	-
烟台金象泰置业有限公司	有限公司	烟台	房地产开发	人民币 20,000.00	房地产开发经营	人民币 10,200.00	-	51	51	是	10,330.96	-
烟台忆境房地产开发有限公司	有限公司	烟台	房地产开发	美元 8000.00	房地产开发经营	美元 6,800.00	-	85	85	是	7,199.28	324.40
杭州金地自在城房地产发展有限公司	有限公司	杭州	房地产开发	人民币 10,000.00	房地产开发经营	人民币 10,000.00	-	100	100	是	-	-
杭州金地香湖房地产开发有限公司	有限公司	杭州	房地产开发	美元 12,500.00	房地产开发经营	美元 7,500.00	-	60	60	是	27,897.66	5,697.99
杭州金睦房地产开发有限公司	有限公司	杭州	房地产开发	人民币 30,000.00	房地产开发经营	人民币 15,300.00	-	51	51	是	14,266.73	433.27
杭州金祥房地产开发有限公司	有限公司	杭州	房地产开发	美元 10,000.00	房地产开发经营	美元 5,100.00	-	51	51	是	29,708.45	539.30
宁波金杰房地产发展有限公司	有限公司	宁波	房地产开发	人民币 5,000.00	房地产开发经营	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2013 年 12 月 31 日止年度

(五) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(1) 通过设立或投资等方式取得的主要子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	年末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司 净投资的其他 项目余额 (人民币万元)	持股 比例(%)	表决权比 例(%)	是否 合并报表	少数股东权益 (人民币万元)	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 (人民币万元)
宁波金翔房地产发展有限公司	有限公司	宁波	房地产开发	人民币 5,000.00	房地产开发经营	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-
慈溪金启房地产开发有限公司	有限公司	慈溪	房地产开发	人民币 88,599.19	房地产开发经营	人民币 88,599.19	-	100	100	是	-	-
余姚金地房地产发展有限公司	有限公司	余姚	房地产开发	人民币 20,000.00	房地产开发经营	人民币 13,000.00	-	65	65	是	6,510.98	489.02
慈溪恒元新城置业有限公司	有限公司	慈溪	房地产开发	人民币 4,000.00	房地产开发经营	人民币 4,000.00	-	100	100	是	-	-
慈溪金恒房地产开发有限公司	有限公司	慈溪	房地产开发	人民币 17,000.00	房地产开发经营	人民币 8,500.00	-	50	50	是	8,494.98	5.02
绍兴市金地中兴房地产发展有限公司	有限公司	绍兴	房地产开发	人民币 60,000.00	房地产开发经营	人民币 30,600.00	-	51	51	是	36,530.19	-
绍兴金地古月房地产投资有限公司	有限公司	绍兴	房地产开发	人民币 12,000.00	房地产开发经营	人民币 6,120.00	-	51	51	是	5,879.98	0.02
金地集团金华房地产开发有限公司	有限公司	金华	房地产开发	人民币 5,000.00	房地产开发经营	人民币 4,500.00	-	90	90	是	427.27	72.73
湖南金麓房地产开发有限公司	有限公司	长沙	房地产开发	人民币 12,534.73	房地产开发经营	人民币 8,386.99	-	66.91	66.91	是	3,360.05	787.70
深圳市金地住宅开发有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	人民币 3,200.00	房地产开发经营	人民币 3,200.00	-	100	100	是	-	-
深圳市金地房地产项目管理有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
深圳市金地新城房地产开发有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
深圳市金地旧城改造开发有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	人民币 4,050.00	房地产开发经营	人民币 2,430.00	-	60	60	是	32,751.88	-
深圳市金地北城房地产开发有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	人民币 140,000.00	房地产开发经营	人民币 140,000.00	-	100	100	是	-	-
深圳市金地宝城房地产开发有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
深圳市金地龙城房地产开发有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	人民币 30,000.00	房地产开发经营	人民币 30,000.00	-	100	100	是	-	-
深圳市淞江康纳投资有限公司	有限公司	深圳	投资、房地产开发	人民币 1,000.00	投资、房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
深圳市稳胜股权投资基金管理有限公司	有限公司	深圳	投资	人民币 500.00	投资	人民币 500.00	-	100	100	是	-	-
金地集团珠海投资有限公司	有限公司	珠海	房地产开发	人民币 3,000.00	房地产开发经营	人民币 3,000.00	-	100	100	是	-	-
珠海市和嘉达投资咨询有限公司	有限公司	珠海	房地产开发	人民币 20,000.00	房地产开发经营	人民币 10,200.00	-	51	51	是	15,135.22	-
珠海市金地房地产开发有限公司	有限公司	珠海	房地产开发	人民币 5,000.00	房地产开发经营	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-
珠海市门道投资有限公司	有限公司	珠海	投资、房地产开发	人民币 1,000.00	投资、房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
金地(佛山)房地产开发有限公司	有限公司	佛山	房地产开发	美元 4,380.00	房地产开发经营	美元 4,380.00	-	100	100	是	-	-
佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	有限公司	佛山	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
佛山市南海区金地睿金房地产开发有限公司	有限公司	佛山	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
东莞市金地房地产投资有限公司	有限公司	东莞	房地产开发	人民币 9,940.10	房地产开发经营	人民币 9,940.10	-	100	100	是	-	-
东莞市金地宝岛房地产有限公司	有限公司	东莞	房地产开发	人民币 10,000.00	房地产开发经营	人民币 10,000.00	-	100	100	是	-	-
云南润安房地产开发有限公司	有限公司	云南	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 700.00	-	70	70	是	286.99	13.01
辉煌商务有限公司	有限公司	香港	投资	港币 100.00 美元 990.00	投资	港币 100.00 美元 990.00	-	100	100	是	-	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2013 年 12 月 31 日止年度

(五) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(1) 通过设立或投资等方式取得的主要子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	年末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司 净投资的其他 项目余额 (人民币万元)	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	是否 合并报表	少数股东权益 (人民币万元)	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 (人民币万元)
金地(亚洲)控股有限公司	有限公司	香港	投资	美元 1,000.00	投资	美元 1,000.00	-	100	100	是	-	-
深圳市金地物业管理有限公司	有限公司	深圳	物业管理	人民币 5,000.00	物业管理	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-

(2) 非同一控制下企业合并取得的主要子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	年末实际出资额 (万元)	实质上构成对子 公司净投资的 其他项目余额 (人民币万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 (人民币万元)	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 (人民币万元)
东莞市新世纪润城实业投资有限公司	有限公司	东莞	房地产开发	人民币 2,300.00	房地产开发经营	人民币 1,173.00	-	51	51	是	4,321.12	-
武汉澳强房地产开发有限公司	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 21,000.00	房地产开发经营	人民币 21,000.00	-	100	100	是	-	-
金地商置集团有限公司(注 2)	有限公司	百慕大	投资	港币 90,931.01	投资	港币 65,652.89	-	72.20	72.20	是	276,719.42	-

注 1： 根据《合作框架协议》的约定，公司之子公司在大连天意房地产开发有限公司享有的表决权按 60%的比例执行。

注 2： 2013 年 1 月，公司之子公司金地商置集团有限公司(以下简称“金地商置”)以每股港币 0.78 元的价格向社会公众配售股份 900,000,000 股，本次配售完成后，公司占金地商置已发行股份的 67.45%。2013 年 10 月，金地商置以每股港币 0.96 元的价格向公司之全资子公司辉煌商务有限公司配售股份 1,325,726,134 股，本次配售完成后，公司占金地商置已发行股份的 72.20%。

(五) 企业合并及合并财务报表 - 续

2、本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体

(1) 本年新纳入合并范围的主要子公司

单位：人民币元

名称	年末净资产	本年净利润(亏损)
本年度新设立之子公司		
广州市格林房地产开发有限公司	9,990,250.82	(9,749.18)
上海鑫磐投资有限公司	499,949.35	(50.65)
天津金地盛景房地产开发有限公司	50,004,662.21	4,662.21
南京筑堃投资咨询有限公司	102,837.33	2,837.33
武汉金地傲楚置业有限公司	569,855,539.81	(144,460.19)
河南金地实现房地产开发有限公司	88,052,862.53	(1,947,137.47)
大连博安置业有限公司	7,990,890.03	(9,109.97)
杭州琼龙投资管理有限公司	(266,566.20)	(366,566.20)
杭州金睦房地产开发有限公司	291,157,846.52	(8,842,153.48)
杭州金祥房地产开发有限公司	606,294,810.16	(10,878,189.84)
杭州索沃投资咨询有限公司	99,037.03	(962.97)
宁波市鄞州协丰房产投资咨询有限公司	99,148.24	(851.76)
慈溪金恒房地产开发有限公司	169,899,563.45	(100,436.55)
绍兴金地古月房地产投资有限公司	119,999,554.00	(446.00)
绍兴柯筑投资管理有限公司	99,706.42	(293.58)
金地集团金华房地产开发有限公司	42,727,287.17	(7,272,712.83)
佛山市南海区金地睿金房地产开发有限公司	7,777,302.53	(2,222,697.47)
东莞市金地投资发展有限公司	10,000,882.29	882.29
金地(亚洲)控股有限公司	(28,777,896.56)	(91,180,766.69)
金地集团扬州置业发展有限公司	542,954,696.35	(9,995,832.63)
深圳市稳盛股权投资基金管理有限公司	19,997,194.38	(2,805.62)
大连汇泉房地产开发有限公司	6,341,600.24	(3,658,399.76)
郑州港怡房地产开发有限公司	19,990,907.36	(9,092.64)
郑州金景房地产开发有限公司	29,415,047.43	(3,924,952.57)
沈阳金地华城置业有限公司	1,933,089.57	(8,066,910.43)
沈阳金地悦峰房地产开发有限公司	10,000,000.00	-
大连金地腾远管理咨询有限公司	(234,216.62)	(344,216.62)
沈阳金地图远置业有限公司	(864,415.67)	(8,864,415.67)
西安筑泰房地产开发有限公司	914,053,419.14	(6,622,980.86)
本年度收购资产新增之子公司		
杭州郡泓投资管理有限公司	(12,356,381.49)	(12,456,381.49)
慈溪恒元新城置业有限公司	39,969,285.77	(30,714.23)
天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)	83,705,202.93	89,737,385.00
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	(10,244,179.03)	(26,444,179.03)
云南润安房地产开发有限公司	9,566,221.00	(384,139.15)
上海诚金建昊股权投资有限公司	593,453,944.89	318,592.79
深圳市淞江康纳投资有限公司	1,768,133.70	(4,072,990.86)
陕西和祥置业有限公司	15,863,111.62	(237,084.91)

(五) 企业合并及合并财务报表 - 续

2、本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体 - 续

(2) 本年不再纳入合并范围的子公司

单位：人民币元

名称	处置日净资产	年初至 处置日净利润(亏损)
本年度处置全部或部分股权而减少子公司		
上海望岳投资有限公司	500,937.79	(2,017.90)
杭州标凡投资管理有限公司	114,581.21	16,920.67
杭州雄发投资管理有限公司	97,765.61	(20.00)
沈阳金地锦程房地产开发有限公司(注 1)	335,733,256.34	(231,984.53)
睿金房融(北京)投资顾问有限公司(注 2)	383,771.88	-
杭州金地中天房地产发展有限公司(注 2)	762,644,831.02	(6,396,781.95)
本年度注销子公司		
天津稳富股权投资基金合伙企业(有限合伙)	4,001,156.19	-

注 1：处置后成为联营企业。

注 2：处置后成为合营企业。

3、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

公司之境外经营实体资产负债表中的资产和负债项目按HKD1.0000 = RMB0.7862折算，股东权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表项目按合并财务报表的会计期间的平均汇率HKD1.0000 = RMB0.7986折算。

(六) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：人民币元

项目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币			3,375,227.73			2,890,309.14
港币	67,697.93	0.7862	53,224.11	92,992.43	0.8109	75,407.56
美元	25,904.44	6.0969	157,936.78	46,670.44	6.2855	293,347.05
欧元	6,815.00	8.4189	57,374.80	4,815.00	8.3176	40,049.24
小计			3,643,763.42			3,299,112.99
银行存款：						
人民币			16,591,339,592.08			17,122,826,179.27
港币	117,944,444.16	0.7862	92,727,922.00	820,016,743.08	0.8109	664,951,576.97
美元	44,176,638.46	6.0969	269,340,547.03	224,813,029.64	6.2855	1,413,062,297.80
小计			16,953,408,061.11			19,200,840,054.04
其他货币资金(注)：						
人民币			1,488,660,790.55			1,412,089,274.69
美元	26,937,723.53	6.0969	164,236,606.59	-	6.2855	-
小计			1,652,897,397.14			1,412,089,274.69
合计			18,609,949,221.67			20,616,228,441.72

注：其他货币资金主要系提供按揭担保的保证金和向金融机构借款存入的保证金。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

单位：人民币元

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1	-	-	-	-	-	-	-	-
组合 2	10,382,394.03	100.00	519,119.70	5.00	4,470,264.00	100.00	223,513.20	5.00
组合小计	10,382,394.03	100.00	519,119.70	5.00	4,470,264.00	100.00	223,513.20	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	10,382,394.03	100.00	519,119.70	5.00	4,470,264.00	100.00	223,513.20	5.00

应收账款种类的说明：

单项金额重大的款项为单项金额在人民币 500 万元以上(含人民币 500 万元)的应收账款。

应收账款账龄如下：

单位：人民币元

账龄	年末数				年初数			
	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	9,517,896.09	91.67	475,894.80	9,042,001.29	4,300,520.59	96.20	215,026.03	4,085,494.56
1 至 2 年	722,462.04	6.96	36,123.10	686,338.94	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-	-	-
3 年以上	142,035.90	1.37	7,101.80	134,934.10	169,743.41	3.80	8,487.17	161,256.24
合计	10,382,394.03	100.00	519,119.70	9,863,274.33	4,470,264.00	100.00	223,513.20	4,246,750.80

采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款组合：

单位：人民币元

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
组合 2	10,382,394.03	5.00	519,119.70

(2) 应收账款余额中无应收持有公司 5%以上(含 5%)股份的股东的款项。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：人民币元

单位名称	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
客户 1	619,200.00	1 年以内	5.96
客户 2	429,400.00	1 年以内	4.14
客户 3	400,000.00	1 年以内	3.85
客户 4	226,425.60	1 年以内	2.18
客户 5	226,425.60	1 年以内	2.18
合计	1,901,451.20		18.31

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(4) 应收账款余额中无应收关联方款项。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	790,883,589.90	96.13	781,966,970.87	98.20
1 至 2 年	19,908,950.55	2.42	13,535,492.36	1.70
2 至 3 年	11,248,113.06	1.37	572,019.66	0.07
3 年以上	645,500.58	0.08	220,000.00	0.03
合计	822,686,154.09	100.00	796,294,482.89	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
沈阳市财政局	政府部门	282,334,414.74	1 年以内	预付土地款
佛山市南海区公共资源交易中心	政府部门	136,680,000.00	1 年以内	预付土地款
沈阳市土地交易中心	政府部门	120,000,000.00	1 年以内	竞买保证金
五矿国际信托有限公司	债权人	40,666,666.72	1 年以内	预付利息
江苏省电力公司扬州供电公司	供应商	27,987,044.00	1 年以内	预付电力款
合计		607,668,125.46		

(3) 预付款项余额中无预付持有公司 5%以上(含 5%)股份的股东的款项。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：人民币元

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	9,705,942,165.77	95.64	-	-	3,236,133,248.09	91.68	-	-
组合 2	442,797,462.20	4.36	22,139,873.11	5.00	293,703,586.60	8.32	14,685,179.33	5.00
组合小计	10,148,739,627.97	100.00	22,139,873.11	0.22	3,529,836,834.69	100.00	14,685,179.33	0.42
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	10,148,739,627.97	100.00	22,139,873.11	0.22	3,529,836,834.69	100.00	14,685,179.33	0.42

其他应收款种类的说明：

单项金额重大的款项为单项金额在人民币 500 万元以上(含人民币 500 万元)的其他应收款。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

(1) 其他应收款按种类披露 - 续:

其他应收款账龄如下:

单位: 人民币元

账龄	年末数				年初数			
	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	8,921,460,001.61	87.91	17,745,114.91	8,903,714,886.70	2,295,922,626.35	65.04	11,458,291.16	2,284,464,335.19
1 至 2 年	450,976,389.35	4.44	3,001,541.89	447,974,847.46	222,724,788.13	6.31	2,583,108.07	220,141,680.06
2 至 3 年	83,403,552.39	0.82	920,740.08	82,482,812.31	224,257,322.51	6.35	488,848.61	223,768,473.90
3 年以上	692,899,684.62	6.83	472,476.23	692,427,208.39	786,932,097.70	22.30	154,931.49	786,777,166.21
合计	10,148,739,627.97	100.00	22,139,873.11	10,126,599,754.86	3,529,836,834.69	100.00	14,685,179.33	3,515,151,655.36

采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款组合:

单位: 人民币元

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
组合 2	442,797,462.20	5.00	22,139,873.11

(2) 其他应收款余额中无应收持有公司 5%(含 5%)以上股份的股东的款项。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位: 人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
北京金水房地产开发有限公司	合营公司	2,075,492,271.34	1 年以内	20.45
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 (以下简称“金地大百汇”)	联营公司	1,182,800,000.00	1 年以内	11.65
上海嘉宝实业(集团)股份有限公司	子公司之少数股东	18,000,000.00	1 年以内	
		179,100,000.00	1 至 2 年	
		64,200,000.00	2 至 3 年	
		634,447,000.00	3 年以上	
小计		895,747,000.00		8.83
东莞市香堤雅境花园建造有限公司	合营公司	752,000,000.00	1 年以内	7.41
宁波朗悦房地产发展有限公司	合营公司	539,713,998.56	1 年以内	5.32
合计		5,445,753,269.90		53.66

(4) 应收关联方款项

单位: 人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
北京金水房地产开发有限公司	合营公司	2,075,492,271.34	20.45
金地大百汇	联营公司	1,182,800,000.00	11.65
东莞市香堤雅境花园建造有限公司	合营公司	752,000,000.00	7.41
宁波朗悦房地产发展有限公司	合营公司	539,713,998.56	5.32
南京金郡房地产开发有限公司	合营公司	533,569,539.58	5.26
北京金水兴业房地产开发有限公司	合营公司	470,662,562.50	4.64
无锡保利致远房地产开发有限公司	合营公司	280,915,608.35	2.77
上海荣添房地产发展有限公司	合营公司	269,954,300.58	2.66
大连大连湾金益投资有限公司	联营公司	230,663,805.07	2.27
天津褐石房地产开发有限公司	合营公司	215,000,000.00	2.12
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	联营公司	63,195,375.00	0.62
睿金房融(北京)投资顾问有限公司	合营公司	82,071.00	0.00

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货

(1) 存货分类

单位：人民币元

项目	年末数			年初数(已重述)		
	成本	跌价准备	账面价值	成本	跌价准备	账面价值
库存材料	9,345,682.24	-	9,345,682.24	6,382,079.34	-	6,382,079.34
库存商品	69,752.24	-	69,752.24	48,384.09	-	48,384.09
房地产开发成本	62,682,752,355.15	442,143,810.33	62,240,608,544.82	56,064,154,581.08	385,258,174.80	55,678,896,406.28
房地产开发产品	14,523,403,693.48	135,311,983.93	14,388,091,709.55	14,211,710,478.10	53,523,758.00	14,158,186,720.10
合计	77,215,571,483.11	577,455,794.26	76,638,115,688.85	70,282,295,522.61	438,781,932.80	69,843,513,589.81

房地产开发成本列示如下：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	年初余额(已重述)	年末余额
北京朗悦	2011 年 4 月	2014 年 5 月	40.38	2,420,712,584.80	1,579,376,009.10
北京格林格林	2013 年 3 月	2014 年 10 月	18.00	670,872,037.80	984,855,219.53
天津国际广场	2010 年 4 月	2014 年 6 月	57.85	2,279,815,150.69	322,907,983.92
天津长湖湾	2012 年 3 月	2014 年 10 月	40.78	858,579,467.87	1,030,370,231.44
上海天境	2010 年 7 月	2014 年 12 月	84.08	2,154,855,858.28	2,616,679,140.67
上海艺华年	2011 年 8 月	2014 年 12 月	52.40	3,287,399,595.66	2,832,115,344.45
广州荔湖城	2010 年 3 月	2014 年 12 月	139.86	1,125,924,846.78	1,172,460,234.92
东莞博登湖	2008 年 8 月	2014 年 6 月	19.43	308,263,883.48	55,180,998.11
东莞湖山大境	2010 年 6 月	2014 年 12 月	43.82	1,150,712,216.25	1,295,329,817.76
佛山天玺	2010 年 6 月	已竣工	15.00	1,077,081,508.17	-
佛山珑悦	2013 年 4 月	2015 年 12 月	26.59	-	863,718,055.26
武汉名郡	2010 年 3 月	2014 年 6 月	12.88	858,137,139.13	751,751,702.20
武汉圣爱米伦	2010 年 6 月	2014 年 8 月	17.91	587,015,949.65	299,337,382.02
武汉格林东郡	2013 年 1 月	2015 年 6 月	28.81	-	1,128,631,128.29
武汉自在城	2013 年 10 月	2015 年 12 月	80.56	-	1,477,250,634.26
深圳天悦湾	2010 年 3 月	2015 年 12 月	50.51	1,698,629,442.56	1,790,701,213.30
珠海动力港	2005 年 8 月	2014 年 12 月	12.36	55,001,029.74	96,336,648.11
沈阳铂悦	2011 年 5 月	2014 年 12 月	35.21	1,209,167,374.81	1,041,239,376.96
西安湖城大境	2009 年 5 月	2014 年 5 月	109.21	2,448,575,369.90	1,415,648,231.03
南京自在城	2009 年 4 月	2014 年 6 月	81.25	2,321,680,749.06	1,916,511,374.78
南京明悦	2011 年 8 月	2014 年 12 月	18.29	1,103,160,335.35	977,216,348.01
杭州自在城 24#、25#(注)	2008 年 7 月	2014 年 8 月	67.60	1,310,349,343.80	-
杭州自在城 41#	2010 年 3 月	已竣工	41.30	1,899,214,862.88	-
萧山天逸金地城(原杭州天逸)	2011 年 6 月	2014 年 12 月	70.93	4,491,210,447.31	5,057,991,973.83
杭州金地格林格林	2013 年 9 月	2015 年 9 月	11.76	-	646,529,685.15
杭州金地申花里	2013 年 8 月	2016 年 6 月	11.37	-	707,957,355.97
沈阳滨河国际社区	2008 年 4 月	2014 年 9 月	85.06	1,398,825,453.49	977,111,574.22
沈阳九溪公馆	2013 年 5 月	2014 年 12 月	1.00	-	28,007,321.13
珠海伊顿山 1 号地	2010 年 11 月	已竣工	3.58	255,966,901.32	-
珠海扑满花园(原珠海格林小城)	2011 年 10 月	2014 年 12 月	17.68	350,786,106.02	642,766,444.56
深圳名峰	2011 年 5 月	2014 年 9 月	17.34	998,615,084.27	1,320,168,862.88
深圳朗悦	2013 年 9 月	2014 年 12 月	7.79	-	492,381,067.36
深圳圳辅岭项目	2013 年 9 月	2016 年 7 月	37.40	-	1,158,677,102.29
东莞林村项目	2013 年 12 月	2015 年 5 月	13.26	-	443,347,068.18
东莞虎门慧盈项目	2013 年 12 月	2015 年 5 月	12.39	-	510,267,501.83
绍兴自在城	2010 年 8 月	2014 年 11 月	74.50	2,079,971,950.20	1,705,580,085.57
慈溪鸿悦	2011 年 5 月	2014 年 4 月	28.63	1,988,616,273.32	2,289,849,045.58

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下 - 续：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	年初余额(已重述)	年末余额
慈溪金恒	2014 年 5 月	2015 年 12 月	16.04	-	685,029,153.00
余姚澜悦	2013 年 3 月	2014 年 12 月	11.07	527,686,326.84	733,109,990.54
金华格林春晓	2013 年 8 月	2014 年 12 月	4.55	-	284,006,413.53
绍兴迪荡	2014 年 4 月	2016 年 6 月	10.38	-	125,000,000.00
武汉澜菲溪岸	2010 年 7 月	2014 年 12 月	44.44	1,691,987,094.59	1,676,907,401.38
武汉艺境	2011 年 7 月	2014 年 12 月	24.08	1,310,552,679.58	660,193,149.13
郑州航海东路	2014 年 5 月	2016 年 5 月	9.27	-	251,150,808.20
沈阳名京	2010 年 6 月	已竣工	32.65	889,092,308.38	-
西安西沣公元	2011 年 2 月	2015 年 8 月	222.13	1,392,130,658.10	2,614,220,359.78
西安大寨路	2015 年 1 月	2016 年 10 月	55.91	-	14,021,199.79
烟台澜悦	2010 年 11 月	2014 年 10 月	11.18	192,667,702.38	114,753,185.38
昆明海埂路项目	2013 年 9 月	2015 年 11 月	52.14	-	1,454,575,365.47
烟台格林世界	2013 年 3 月	2014 年 9 月	33.80	27,612,759.18	287,060,484.60
大连云锦	2011 年 6 月	2014 年 9 月	9.69	450,557,236.62	610,259,824.04
大连艺境	2011 年 11 月	2014 年 9 月	34.74	1,334,684,610.77	904,865,675.07
长沙三千府	2011 年 3 月	2014 年 4 月	44.99	337,150,560.34	626,855,292.17
扬州艺境	2012 年 2 月	2014 年 10 月	15.31	762,477,777.06	1,075,285,195.82
扬州酩悦	2013 年 6 月	2015 年 10 月	27.76	-	1,230,937,164.78
西安唐华路项目	2012 年 11 月	2015 年 4 月	53.52	576,580,003.74	1,596,623,012.06
深圳威新软件科技园三期	2013 年 10 月	2017 年 6 月	40.97	304,814,426.67	379,997,649.17
沈阳滨河左岸	2012 年 10 月	2014 年 12 月	10.77	292,408,530.66	550,670,958.92
西安雁翔路项目	2012 年 10 月	2014 年 12 月	18.13	444,422,846.54	796,825,407.04
上海自在城	2010 年 9 月	2015 年 6 月	64.99	2,887,090,688.71	3,218,766,428.77
沈阳艺境	2013 年 5 月	2014 年 12 月	37.25	-	590,619,228.26
大连汇泉路	2013 年 10 月	2014 年 12 月	21.00	-	718,835,455.15
常州天际雅居(原常州天际 2#)	2011 年 7 月	2014 年 12 月	18.46	1,077,212,895.40	643,149,764.24
常州格林郡(原常州天际 3#)	2011 年 8 月	2014 年 12 月	20.26	1,081,148,652.42	1,191,727,500.31
沈阳锦城(注)	2013 年 4 月	2014 年 8 月	30.81	77,542,305.27	-
其他				17,193,555.24	19,054,125.88
合计				56,064,154,581.08	62,682,752,355.15

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下：

单位：人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额(已重述)	本年增加	本年减少	年末余额
深圳海景 21 栋单身公寓	2002 年 10 月	2,961,807.04	-	-	2,961,807.04
深圳名座	2010 年 1 月	243,939.18	-	-	243,939.18
深圳网球花园	2005 年 9 月	950,486.44	-	-	950,486.44
深圳金地名津	2007 年 11 月	61,690,171.24	625,711.44	3,602,493.63	58,713,389.05
深圳梅陇镇	2009 年 12 月	1,043,314.12	2,995,545.57	4,038,859.69	-
深圳天悦湾	2012 年 6 月	1,688,927,990.81	-	547,828,581.70	1,141,099,409.11
深圳名峰	2013 年 10 月	-	42,823,808.69	13,141,071.94	29,682,736.75
广州荔湖城	2013 年 12 月	557,376,105.03	497,169,922.69	520,967,146.25	533,578,881.47
上海格林春晓	2005 年 3 月	19,546,571.18	-	-	19,546,571.18
上海格林春岸	2005 年 6 月	3,816,980.27	-	3,816,980.27	-
上海格林郡	2009 年 5 月	214,667,041.60	-	2,350,000.00	212,317,041.60
上海格林世界	2011 年 12 月	541,486,523.78	-	129,955,990.73	411,530,533.05
上海湾流域	2010 年 12 月	52,657,109.85	141,947.52	39,016,235.57	13,782,821.80
上海天御	2011 年 11 月	491,668,841.64	-	362,478,816.10	129,190,025.54
上海天境	2013 年 12 月	2,680,836,778.98	76,523,095.13	418,061,165.10	2,339,298,709.01
上海艺境	2012 年 11 月	214,543,878.19	-	121,625,608.79	92,918,269.40
上海艺华年	2013 年 12 月	-	1,038,720,477.68	739,776,026.00	298,944,451.68
宁波国际花园	2008 年 12 月	1,680,000.00	-	140,000.00	1,540,000.00
宁波东御	2012 年 8 月	617,868,998.57	2,348,804.33	310,246,022.80	309,971,780.10
绍兴自在城	2013 年 12 月	95,602,147.31	1,422,592,203.74	1,189,652,718.77	328,541,632.28
长沙三千府	2012 年 12 月	340,719,885.93	-	94,901,103.97	245,818,781.96
沈阳国际花园 4 期	2011 年 10 月	5,325,539.86	-	2,819,893.84	2,505,646.02
北京名京	2010 年 3 月	11,443,178.46	-	8,779,799.28	2,663,379.18
北京朗悦	2013 年 12 月	-	1,408,071,575.34	1,387,058,808.64	21,012,766.70
天津格林世界	2012 年 12 月	23,902,714.66	683,457.20	11,395,242.81	13,190,929.05
天津国际广场	2013 年 12 月	1,026,497,712.43	2,766,671,499.04	2,555,683,925.03	1,237,485,286.44
西安芙蓉世家	2010 年 12 月	3,155,695.78	-	22,067.22	3,133,628.56
西安尚林苑	2008 年 12 月	1,580,936.04	13,739.84	-	1,594,675.88
西安湖城大境	2013 年 12 月	622,676,909.86	2,121,721,056.41	1,062,108,665.29	1,682,289,300.98
大连云锦	2012 年 12 月	20,194,616.29	642,516.78	19,990,802.54	846,330.53
大连艺境	2013 年 12 月	217,035,629.05	1,192,558,712.67	957,340,045.29	452,254,296.43
烟台澜悦	2013 年 10 月	461,101,242.12	359,341,206.29	209,060,367.17	611,382,081.24
武汉格林小城	2008 年 12 月	964,088.85	3,936,352.69	4,068,041.38	832,400.16
武汉西岸故事	2011 年 12 月	8,828,381.39	2,615,977.12	-	11,444,358.51
武汉名郡	2013 年 9 月	-	276,602,376.18	101,496,228.54	175,106,147.64
武汉澜菲溪岸	2013 年 10 月	336,385,530.67	456,219,913.88	679,293,871.78	113,311,572.77
武汉圣爱米伦	2013 年 9 月	70,209,486.46	506,875,399.80	567,101,099.45	9,983,786.81
武汉艺境	2013 年 12 月	-	1,124,340,460.45	684,645,063.83	439,695,396.62
东莞格林小城	2007 年 1 月	4,144,040.26	1,121,943.12	1,370,276.28	3,895,707.10
东莞格林庭园	2010 年 12 月	1,580,000.00	-	275.03	1,579,724.97
东莞外滩 8 号	2012 年 12 月	43,903,645.94	333,312.59	29,567,921.55	14,669,036.98
东莞博登湖	2013 年 12 月	100,592,057.41	363,434,193.39	448,729,634.63	15,296,616.17
东莞湖山大境	2013 年 12 月	643,280,592.59	267,196,429.38	603,235,023.53	307,241,998.44
佛山九珑璧	2011 年 6 月	30,883,143.44	-	18,337,573.57	12,545,569.87
佛山天玺	2013 年 9 月	-	1,413,396,077.14	635,617,360.45	777,778,716.69

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下 - 续：

单位：人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额(已重述)	本年增加	本年减少	年末余额
珠海动力港	2012 年 12 月	382,773,339.99	4,436,045.99	224,021,590.51	163,187,795.47
珠海伊顿山 3 号地	2012 年 12 月	141,803,501.93	1,234,315.42	116,115,954.32	26,921,863.03
珠海伊顿山 1 号地	2013 年 9 月	-	340,094,938.33	337,694,691.21	2,400,247.12
北京格林小镇	2009 年 11 月	4,611,168.10	1,052,707.86	40,962.43	5,622,913.53
沈阳国际花园	2010 年 1 月	8,201,365.45	3,872,200.30	20,527.71	12,053,038.04
南京名京	2010 年 10 月	94,981,532.32	487,362.75	39,023,792.40	56,445,102.67
南京明悦	2013 年 12 月	-	566,819,458.72	515,301,412.11	51,518,046.61
深圳上塘道	2011 年 3 月	11,156,681.71	8,320.57	8,931,378.88	2,233,623.40
南京自在城	2013 年 12 月	444,036,362.06	1,736,786,201.56	1,916,545,138.23	264,277,425.39
杭州自在城 24#、25#(注)	2012 年 12 月	288,823,190.48	-	288,823,190.48	-
杭州自在城 41#	2013 年 12 月	236,715,523.39	3,193,395,631.33	3,312,880,697.13	117,230,457.59
武汉格林春岸	2012 年 3 月	104,075,629.34	-	37,570,211.17	66,505,418.17
武汉国际花园	2011 年 12 月	8,027,273.48	5,831,810.30	11,779,079.10	2,080,004.68
沈阳滨河国际社区	2013 年 9 月	574,185,252.11	1,450,753,209.73	1,491,311,331.11	533,627,130.73
沈阳檀郡	2012 年 12 月	35,571,796.13	360,650.38	15,850,069.27	20,082,377.24
北京仰山	2012 年 12 月	38,863,584.98	4,860,000.00	28,571,178.66	15,152,406.32
沈阳名京	2013 年 12 月	268,178,961.99	1,524,423,340.08	1,562,018,688.47	230,583,613.60
沈阳铂悦	2013 年 12 月	231,767,055.30	632,119,142.24	764,131,530.25	99,754,667.29
常州天际雅居(原常州天际 2#)	2013 年 12 月	-	606,495,046.43	14,004,237.93	592,490,808.50
上海自在城	2010 年 9 月	90,254,482.62	1,404,657.96	3,801.63	91,655,338.95
香港元朗翠韵华庭	2001 年 9 月	20,690,339.68	-	11,672,224.05	9,018,115.63
大连中山九号	2004 年 7 月	4,232,182.92	206,897.40	113,020.00	4,326,060.32
沈阳艺境	2013 年 12 月	-	84,972,415.61	11,657,811.79	73,314,603.82
香港旺角维景雅轩	2000 年 5 月	552,015.00	-	-	552,015.00
香港湾仔慧贤轩	2000 年 8 月	235,526.40	-	235,526.40	-
合计		14,211,710,478.10	25,509,332,069.06	25,197,638,853.68	14,523,403,693.48

注：为处置子公司而减少。

(2) 存货跌价准备

单位：人民币元

存货种类	年初账面余额	本年增加		本年减少			年末账面余额
		本年计提额	开发成本转入	结转开发产品	转回	转销	
房地产开发成本 (注 1)	385,258,174.80	241,307,564.20	-	103,648,004.95	80,773,923.72	-	442,143,810.33
房地产开发产品 (注 2)	53,523,758.00	63,573,684.64	103,648,004.95	-	20,328,179.07	65,105,284.59	135,311,983.93
合计	438,781,932.80	304,881,248.84	103,648,004.95	103,648,004.95	101,102,102.79	65,105,284.59	577,455,794.26

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(2) 存货跌价准备 - 续

注 1：公司之子公司持有在建上海艺华年项目和常州格林郡项目，因可变现净值低于开发成本账面金额，于本年末计提跌价准备计人民币 241,307,564.20 元；在建上海艺华年项目和常州天际雅居项目，因结转开发产品而减少跌价准备计人民币 103,648,004.95 元；在建上海艺华年项目、常州天际雅居项目、慈溪鸿悦项目因本期影响存货价值减少的因素消失而转回前期计提跌价准备计人民币 80,773,923.72 元。

注 2：公司之子公司持有开发产品上海艺华年项目、宁波东御项目和常州天际雅居项目，因可变现净值低于开发产品账面金额，于本年末计提跌价准备计人民币 63,573,684.64 元；开发产品上海艺华年项目因本期影响存货价值减少的因素消失而转回前期计提跌价准备计人民币 20,328,179.07 元；开发产品上海艺华年项目、常州天际雅居项目和宁波东御项目因实现收入而转销跌价准备计人民币 65,105,284.59 元。

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货年末余额的比例
房地产开发成本	预计的可变现净值低于存货账面价值	影响存货价值减少的因素已消失	0.13%
房地产开发产品	预计的可变现净值低于存货账面价值	影响存货价值减少的因素已消失	0.14%

6、其他流动资产

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
预缴税金	2,964,400,997.84	2,264,484,952.08
理财产品(注 1)	121,938,000.00	100,000,000.00
其他投资(注 2)	740,000,000.00	639,900,000.00
合计	3,826,338,997.84	3,004,384,952.08

注 1：为公司购入的一年内到期的理财产品。

注 2：年末数为公司之子公司通过深圳稳悦投资合伙企业(有限合伙)、深圳稳鸿投资合伙企业(有限合伙)发放的委托贷款人民币 320,000,000.00 元和通过深圳稳鑫投资合伙企业(有限合伙)进行的短期过桥基金人民币 420,000,000.00 元。该等款项公司按照约定收益率获取收益。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

7、可供出售金融资产

单位：人民币元

项目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具	179,135,670.00	-

单位：人民币元

项目	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
权益工具的成本	182,791,500.00	-	-	182,791,500.00
期末公允价值(注)	179,135,670.00	-	-	179,135,670.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	(3,655,830.00)	-	-	(3,655,830.00)
已计提减值金额	-	-	-	-

注：年末可供出售权益工具的公允价值按资产负债表日公开交易市场的收盘价确定。

8、对合营企业投资和联营企业投资

单位：人民币元

被投资单位名称	公司持股比例(%)	公司在被投资单位表决权比例(%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
一、联营企业							
上海浦东金地房地产发展有限公司	49	49	158,691,488.67	45,458,635.36	113,232,853.31	92,102,989.75	36,118,937.02
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	45	45	1,324,853,211.28	991,864,600.37	332,988,610.91	41,608,708.00	(3,011,389.09)
深圳市远盛发展一期股权投资企业(有限合伙)	38.76	38.76	895,515,379.89	2,800.31	895,512,579.58	58,160,200.00	38,137,579.58
杭州万泓置业有限公司	49	49	2,120,180,591.87	1,494,778,551.29	625,402,040.58	-	(25,372,770.29)
金地大百汇	35	35	8,983,045,078.76	7,252,572,136.47	1,730,472,942.29	-	641,976,363.55
UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P. (注 1)	4.71	4.71	924,658,428.23	5,181,657.70	919,476,770.53	214,295,443.50	202,616,483.01
深圳市远盛投资管理有限公司	40	40	5,318,046.52	317,948.42	5,000,098.10	183,347.61	0.88
大连大连湾金益投资有限公司	49	49	324,833,022.62	330,663,800.07	(5,830,777.45)	-	(15,830,777.45)
二、合营企业							
UBS/Gemdale Investment Management Limited	50	50	5,812,354.38	2,796,508.72	3,015,845.66	-	(2,974,968.20)
UBS/Gemdale Investment G.P. Ltd	50	50	0.12	-	0.12	-	-
天津褐石房地产开发有限公司	50	50	1,254,264,400.98	1,217,851,714.91	36,412,686.07	-	(13,575,447.08)
宁波朗悦房地产发展有限公司	50	50	1,272,137,385.31	1,179,279,355.37	92,858,029.94	-	(7,141,970.06)
北京金水房地产开发有限公司	50	50	4,822,309,442.49	4,785,925,828.27	36,383,614.22	-	(13,616,385.78)
东莞市香堤雅境花园建设有限公司(注2)	80	80	950,378,281.25	940,530,307.90	9,847,973.35	-	(24,113.04)
睿金房融(北京)投资顾问有限公司	50	50	3,586,611.78	2,966,355.39	620,256.39	15,100,768.71	271,845.06
上海盛实投资管理有限公司	50	50	39,565,085.26	6,844,403.01	32,720,682.25	30,126,740.89	12,078,586.78
无锡保利致远房地产开发有限公司(注2)	49	49	935,343,727.23	841,729,845.42	93,613,881.81	-	(6,386,118.20)
北京金水兴业房地产开发有限公司(注2)	2.38	2.38	2,420,956,854.14	1,377,639,086.67	1,043,317,767.47	-	(5,011,674.40)
南京金都房地产开发有限公司(注2)	51	51	3,188,576,634.86	2,276,155,752.84	912,420,882.02	-	(5,951,667.00)
上海荣泰房地产发展有限公司	50	50	866,010,364.86	768,589,421.83	97,420,943.03	-	(7,579,056.97)
杭州金地中天房地产发展有限公司(注2)	49	49	3,104,252,984.52	2,341,608,153.50	762,644,831.02	100,658,777.72	(6,396,781.95)

注 1：UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P. 为美元基金合伙企业，公司实际出资占募集资金总额的 4.71%。根据合伙协议，UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P. 的重要经营及投资决策由投资委员会决定，公司在投资委员会中具有重大影响，因此公司将其作为联营企业核算。

注 2：公司与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意，因此公司将其作为合营企业核算。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类：

单位：人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
对合营企业投资	1,237,922,403.80	53,382,414.09
对联营企业投资	1,235,545,029.46	456,975,747.34
对其他企业投资	6,935,943.21	66,360,804.01
小计	2,480,403,376.47	576,718,965.44
减：长期股权投资减值准备	-	-
合计	2,480,403,376.47	576,718,965.44

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2013 年 12 月 31 日止年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

9、长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资明细如下：

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额(已重述)	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
杭州金地中天房地产发展有限公司	权益法	343,000,000.00	-	516,802,575.49	516,802,575.49	49	49	不适用	-	-	-
南京金郡房地产开发有限公司	权益法	468,370,000.00	-	465,334,649.83	465,334,649.83	51	51	不适用	-	-	-
无锡保利致远房地产开发有限公司	权益法	49,000,000.00	-	45,870,802.08	45,870,802.08	49	49	不适用	-	-	-
东莞市香堤雅境花园建设有限公司	权益法	40,000,000.00	-	40,000,000.00	40,000,000.00	80	80	不适用	-	-	-
北京金水兴业房地产开发有限公司	权益法	25,000,000.00	-	22,494,162.80	22,494,162.80	2.38	2.38	不适用	-	-	-
上海浦发金地房地产发展有限公司	权益法	4,899,980.00	37,785,818.98	17,698,279.13	55,484,098.11	49	49	不适用	-	-	-
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	权益法	151,200,000.00	-	149,844,874.91	149,844,874.91	45	45	不适用	-	-	-
上海荣泰房地产发展有限公司	权益法	52,500,000.00	-	48,710,471.52	48,710,471.52	50	50	不适用	-	-	-
深圳市远盛发展一期股权投资企业(有限合伙)	权益法	72,800,000.00	-	72,800,000.00	72,800,000.00	38.76	38.76	不适用	-	-	-
上海盛实投资管理有限公司	权益法	10,000,000.00	10,321,047.74	3,702,505.37	14,023,553.11	50	50	不适用	-	-	-
睿金房融(北京)投资顾问有限公司	权益法	331,060.15	-	331,060.15	331,060.15	50	50	不适用	-	-	-
杭州万泓置业有限公司	权益法	318,901,800.00	-	306,446,999.88	306,446,999.88	49	49	不适用	-	-	-
金地大百汇	权益法	35,000,000.00	380,973,802.56	224,691,727.24	605,665,529.80	35	35	不适用	-	-	-
深圳市远盛投资管理有限公司	权益法	2,000,000.00	2,000,000.00	-	2,000,000.00	40	40	不适用	-	-	-
宁波朗悦房地产发展有限公司	权益法	50,000,000.00	-	46,429,014.99	46,429,014.99	50	50	不适用	-	-	-
北京金水房地产开发有限公司	权益法	25,000,000.00	-	18,191,807.11	18,191,807.11	50	50	不适用	-	-	-
天津褐石房地产开发有限公司	权益法	25,000,000.00	24,994,066.57	(6,787,723.54)	18,206,343.03	50	50	不适用	-	-	-
UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P.	权益法	45,688,846.59	32,937,315.30	10,366,211.46	43,303,526.76	4.71	4.71	不适用	-	-	8,494,425.15
UBS/Gemdale Investment G.P. Ltd	权益法	0.06	0.06	-	0.06	50	50	不适用	-	-	-
UBS/Gemdale Investment Management Limited	权益法	60,940.77	3,086,361.83	(1,558,398.20)	1,527,963.63	50	50	不适用	-	-	-
大连大连湾金益投资有限公司	权益法	4,900,000.00	-	-	-	49	49	不适用	-	-	-
深圳市淞江康纳投资有限公司	权益法	-	14,980,937.89	(14,980,937.89)	-	-	-	不适用	-	-	-
天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)	权益法	-	3,278,810.50	(3,278,810.50)	-	-	-	不适用	-	-	-
上海诚金建昊股权投资有限公司	成本法	-	59,200,000.00	(59,200,000.00)	-	-	-	不适用	-	-	-
深圳创新科技园有限公司(注)	成本法	6,935,943.21	7,160,804.01	(224,860.80)	6,935,943.21	25	25	不适用	-	-	-
合计		1,730,588,570.78	576,718,965.44	1,903,684,411.03	2,480,403,376.47				-	-	8,494,425.15

注：深圳创新科技园有限公司正在清算过程中，经测算长期股权投资的账面余额不存在减值。

本年末公司及其子公司无向投资企业转移资金能力受到限制的长期股权投资项目。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

9、长期股权投资 - 续

(3) 未确认的投资损失的详细情况如下：

单位：人民币元

被投资单位	本年数		上年数	
	本年未确认 投资损失	累计未确认 投资损失	本年未确认 投资损失	累计未确认 投资损失
大连大连湾金益投资有限公司	2,857,080.95	2,857,080.95	-	-
合计	2,857,080.95	2,857,080.95	-	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

10、投资性房地产

按公允价值计量的投资性房地产

单位：人民币元

项目	年初数(已重述)	本年增加					本年减少			年末数
		购置	自用房地产、在建工程或存货转入	土地及建筑成本	在建投资物业竣工转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产、在建工程或存货	在建投资物业竣工转出	
一、成本合计	3,509,024,082.39	-	311,493,013.22	132,588,981.96	-	-	-	6,445,658.85	-	3,946,660,418.72
1.已竣工投资物业	3,240,954,529.44	-	-	219,260.03	-	-	-	6,445,658.85	-	3,234,728,130.62
(1)房屋、建筑物	3,240,954,529.44	-	-	219,260.03	-	-	-	6,445,658.85	-	3,234,728,130.62
(2)土地使用权	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.在建投资物业	268,069,552.95	-	311,493,013.22	132,369,721.93	-	-	-	-	-	711,932,288.10
二、公允价值变动合计	4,083,313,043.71	-	-	-	-	2,031,343,878.72	-	23,205,341.15	-	6,091,451,581.28
1.已竣工投资物业	3,923,382,596.66	-	-	-	-	1,368,528,027.65	-	23,205,341.15	-	5,268,705,283.16
(1)房屋、建筑物	3,923,382,596.66	-	-	-	-	1,368,528,027.65	-	23,205,341.15	-	5,268,705,283.16
(2)土地使用权	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.在建投资物业	159,930,447.05	-	-	-	-	662,815,851.07	-	-	-	822,746,298.12
三、投资性房地产账面价值合计	7,592,337,126.10									10,038,112,000.00
1.已竣工投资物业	7,164,337,126.10									8,503,433,413.78
(1)房屋、建筑物	7,164,337,126.10									8,503,433,413.78
(2)土地使用权	-									-
(3)其他	-									-
2.在建投资物业	428,000,000.00									1,534,678,586.22

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

10、投资性房地产 - 续

- (1) 经公司第六届董事会第七十一次会议、第六届监事会第十三次会议批准，投资性房地产的后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式，采用追溯调整法调整增加年初投资性房地产账面价值人民币 4,504,243,418.87 元。
- (2) 本年增加中，因土地及建筑成本而增加成本人民币 132,588,981.96 元，因存货转入而增加成本人民币 304,814,426.67 元，因在建工程转入而增加成本人民币 6,678,586.55 元；因公允价值变动而增加人民币 2,031,343,878.72 元。
- (3) 本年减少中，因投资性房地产转换为自用房地产而减少成本人民币 6,445,658.85 元、公允价值变动人民币 23,205,341.15 元。
- (4) 2013 年 12 月 31 日，账面价值人民币 49,820,000.00 元的已竣工投资物业尚未办理产权证明(年初数：人民币 33,330,000.00 元)。

11、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：人民币元

项目	年初账面余额	本年增加		本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计：	334,854,966.72	140,681,107.68		6,944,454.21	468,591,620.19
其中：房屋及建筑物	165,884,070.97	94,767,084.02		-	260,651,154.99
电子设备、器具及家具	65,074,663.10	22,516,413.73		3,573,555.79	84,017,521.04
运输设备	82,069,067.96	13,932,171.32		2,814,993.16	93,186,246.12
其他设备	21,827,164.69	9,465,438.61		555,905.26	30,736,698.04
二、累计折旧合计：	124,623,024.44	本年新增	本年计提	5,448,607.96	169,885,503.96
其中：房屋及建筑物	22,883,163.41	-	12,224,638.95	-	35,107,802.36
电子设备、器具及家具	41,558,978.94	-	17,259,246.91	2,922,083.88	55,896,141.97
运输设备	46,651,539.63	-	15,844,950.39	2,105,899.19	60,390,590.83
其他设备	13,529,342.46	-	5,382,251.23	420,624.89	18,490,968.80
三、固定资产账面净值合计	210,231,942.28				298,706,116.23
其中：房屋及建筑物	143,000,907.56				225,543,352.63
电子设备、器具及家具	23,515,684.16				28,121,379.07
运输设备	35,417,528.33				32,795,655.29
其他设备	8,297,822.23				12,245,729.24
四、减值准备合计	-	-		-	-
其中：房屋及建筑物	-	-		-	-
电子设备、器具及家具	-	-		-	-
运输设备	-	-		-	-
其他设备	-	-		-	-
五、固定资产账面价值合计	210,231,942.28				298,706,116.23
其中：房屋及建筑物	143,000,907.56				225,543,352.63
电子设备、器具及家具	23,515,684.16				28,121,379.07
运输设备	35,417,528.33				32,795,655.29
其他设备	8,297,822.23				12,245,729.24

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

11、固定资产 - 续

(1) 固定资产情况 - 续

固定资产说明：

- (1) 账面原值本年增加中，因购置而增加人民币 49,114,023.66 元，因在建工程转入而增加人民币 61,916,084.02 元，因投资性房地产转换为自用房地产而增加人民币 29,651,000.00 元。
- (2) 账面原值本年减少中，因处置而减少人民币 4,927,109.21 元，因处置子公司而减少人民币 2,017,345.00 元。
- (3) 累计折旧本年增加中，本年计提人民币 50,711,087.48 元。
- (4) 累计折旧本年减少中，因处置而减少人民币 4,345,026.30 元，因处置子公司而减少人民币 1,103,581.66 元。

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

截至 2013 年 12 月 31 日止，净值人民币 374,933.03 元的房屋及建筑物尚未办理产权证明(年初数：人民币 462,073.43 元)。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

12、在建工程

(1) 在建工程明细如下：

单位：人民币元

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
办公楼装修工程	-	-	-	30,015,429.83	-	30,015,429.83
其他改造工程	2,104,503.76	-	2,104,503.76	9,028,684.27	-	9,028,684.27
合计	2,104,503.76	-	2,104,503.76	39,044,114.10	-	39,044,114.10

(2) 重大在建工程项目变动情况：

单位：人民币元

项目名称	预算数	年初数	本年增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源	年末数
办公楼装修工程	133,765,861.12	30,015,429.83	4,814,875.48	34,830,305.31	-	83.65	100.00	-	-	-	自筹资金	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

13、长期待摊费用

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
经营租入固定资产改良支出	5,698,580.89	12,429,987.63	7,981,383.38	-	10,147,185.14	
其他	3,687,124.60	3,000.00	1,875,663.52	-	1,814,461.08	
合计	9,385,705.49	12,432,987.63	9,857,046.90	-	11,961,646.22	

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：人民币元

项目	年末可抵扣或应纳税暂时性差异	年末递延所得税资产或负债	年初可抵扣或应纳税暂时性差异(已重述)	年初递延所得税资产或负债(已重述)
递延所得税资产：				
资产减值准备	125,116,827.16	31,279,206.79	85,541,162.76	21,385,290.69
存货中未实现利润	618,651,294.44	154,662,823.61	658,070,717.64	164,517,679.41
应付职工薪酬	492,768,693.80	123,192,173.45	438,804,799.92	109,701,199.98
可抵扣亏损	1,177,269,363.20	294,317,340.80	901,363,255.04	225,340,813.76
预提土地增值税	433,828,870.04	108,457,217.51	715,441,072.88	178,860,268.22
预提成本	466,857,341.40	116,714,335.35	476,124,571.52	119,031,142.88
其他	155,333,957.76	38,833,489.44	39,334,267.44	9,833,566.86
小计	3,469,826,347.80	867,456,586.95	3,314,679,847.20	828,669,961.80
递延所得税负债：				
投资性房地产	6,528,942,173.58	1,632,235,543.40	4,304,643,212.97	1,076,160,803.24
购买子公司公允价值调整	2,757,410,558.76	689,352,639.69	2,757,410,558.76	689,352,639.69
处置子公司公允价值调整	136,215,676.88	34,053,919.22	-	-
其他	315,090,972.76	36,097,035.67	287,024,056.62	29,080,306.68
小计	9,737,659,381.98	2,391,739,137.98	7,349,077,828.35	1,794,593,749.61

注：根据公司及其子公司的测算结果，公司认为在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损，因此确认相关递延所得税资产。

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	853,277,162.77	368,149,462.57
可抵扣亏损	246,957,557.90	213,379,614.53
合计	1,100,234,720.67	581,529,077.10

由于部分子公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损没有确认为递延所得税资产。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

14、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	年末数	年初数	备注
2013 年	-	10,745,164.92	
2014 年	1,694,301.12	1,694,301.12	
2015 年	1,046,859.86	1,046,859.86	
2016 年	34,326,509.67	78,842,546.23	
2017 年	90,701,465.57	121,050,742.40	
2018 年	119,188,421.68	-	
合计	246,957,557.90	213,379,614.53	

15、资产减值准备明细

单位：人民币元

项目	年初账面余额	本年增加(注)	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	14,908,692.53	14,837,071.13	1,156,296.29	5,930,474.56	22,658,992.81
二、存货跌价准备	438,781,932.80	304,881,248.84	101,102,102.79	65,105,284.59	577,455,794.26
合计	453,690,625.33	319,718,319.97	102,258,399.08	71,035,759.15	600,114,787.07

注：本年因合并范围变更影响，增加坏账准备人民币 196,368.58 元。

16、其他非流动资产

单位：人民币元

项目	年末账面余额	年初账面余额
其他投资(注)	14,900,000.00	101,450,000.00

注：年末账面余额主要为股权收购预付款。年初账面余额主要为公司通过深圳稳兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)发放的委托贷款人民币 1 亿元，约定期限为 2 年，于本年内收回。

17、短期借款

短期借款分类如下：

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
质押借款(注 1)	-	860,547,352.51
保证借款(注 2)	353,620,201.24	947,853,396.62
信用借款(注 3)	2,382,690,700.07	1,027,090,000.00
合计	2,736,310,901.31	2,835,490,749.13

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

17、短期借款 - 续

注 1：质押借款系将子公司股权质押获得的借款，于本年内归还。

注 2：保证借款系由金融机构提供担保的借款。

注 3：年末信用借款中，银行信用借款为人民币 882,690,700.07 元，信托借款为人民币 1,000,000,000.00 元，委托借款为人民币 500,000,000.00 元。年初信用借款中，信托借款为人民币 1,000,000,000.00 元，委托借款为人民币 27,090,000.00 元。

18、应付票据

单位：人民币元

种类	年末数	年初数
商业承兑汇票	314,972.18	-
银行承兑汇票	-	78,377,495.75
合计	314,972.18	78,377,495.75

下一会计期间将到期的应付票据金额人民币 314,972.18 元。

19、应付账款

(1) 应付账款明细如下：

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
应付建筑工程款及土地价款	10,081,654,234.82	9,073,596,280.85

(2) 应付账款余额中无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东的款项。

20、预收款项

预收款项账龄分析如下：

单位：人民币元

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	26,552,463,112.09	87.70	19,041,690,316.11	77.75
1 至 2 年	2,714,991,530.11	8.97	5,421,887,386.18	22.14
2 至 3 年	1,000,886,487.00	3.31	26,326,457.00	0.11
3 年以上	7,701,053.29	0.02	435,045.06	0.00
合计	30,276,042,182.49	100.00	24,490,339,204.35	100.00

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

20、预收款项 - 续

其中，主要预收售楼款列示如下：

单位：人民币元

项目名称	年初数	年末数	预计下批竣工时间	预售比例
沈阳滨河国际社区	590,919,297.00	432,422,220.00	2014 年 9 月	67.06%
沈阳铂悦	434,058,542.00	570,373,778.88	2014 年 12 月	54.40%
上海格林世界	355,935,738.87	259,331,688.87	已竣工	98.65%
萧山天逸金地城(原杭州天逸)	1,091,326,770.00	3,850,886,839.00	2014 年 12 月	54.17%
上海艺华年	454,923,195.00	690,103,438.00	2014 年 5 月	38.65%
南京自在城	2,476,452,600.91	2,235,634,621.18	2014 年 6 月	93.00%
南京明悦	437,329,489.00	1,054,447,474.00	2014 年 12 月	66.49%
深圳名峰	271,048,917.50	1,173,175,174.56	2014 年 9 月	67.95%
广州荔湖城	352,223,115.71	764,440,054.69	2014 年 12 月	27.74%
东莞博登湖	461,224,805.92	201,657,585.44	2014 年 6 月	94.07%
东莞湖山大境	196,605,619.00	359,207,318.00	2014 年 12 月	34.43%
扬州艺境	190,760,715.20	817,296,099.10	2014 年 10 月	54.72%
武汉名郡	272,360,166.00	572,772,917.39	2014 年 6 月	58.00%
武汉澜菲溪岸	486,236,120.00	294,010,788.00	2014 年 12 月	30.94%
武汉圣爱米伦	796,202,372.00	607,564,858.00	2014 年 8 月	92.43%
武汉艺境	359,273,181.00	476,368,494.00	2014 年 12 月	62.24%
北京朗悦	1,061,609,646.00	1,685,769,012.00	2014 年 5 月	59.43%
西安湖城大境	1,526,933,751.87	1,663,922,950.37	2014 年 5 月	69.27%
西安西沣公元	151,935,448.00	511,591,053.00	2015 年 8 月	8.76%
长沙三千府	53,962,995.00	243,101,100.00	2014 年 4 月	11.15%
大连云锦	235,130,771.80	609,701,529.80	2014 年 9 月	61.91%
大连艺境	382,950,784.00	388,588,498.00	2014 年 9 月	45.38%
慈溪鸿悦	845,007,015.00	1,547,191,262.00	2014 年 4 月	55.34%
绍兴自在城	1,253,468,006.00	1,603,745,840.00	2014 年 11 月	40.39%
上海自在城	-	1,532,758,641.00	2015 年 6 月	15.70%
沈阳滨河左岸	-	326,654,539.00	2014 年 12 月	31.73%
西安雁翔路项目	-	224,392,289.00	2014 年 12 月	8.76%
北京格林格林	-	2,185,525,334.00	2014 年 10 月	64.63%
余姚澜悦	-	684,452,818.00	2014 年 12 月	63.69%
天津长湖湾	-	298,125,728.00	2014 年 10 月	8.16%
烟台格林世界	-	243,423,602.00	2014 年 9 月	11.49%

预收款项余额中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

21、应付职工薪酬

单位：人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	486,036,009.06	1,331,776,308.52	1,249,629,201.74	568,183,115.84
二、职工福利费	19,635.43	37,585,891.65	37,423,335.35	182,191.73
三、社会保险费	608,275.16	71,316,122.16	71,368,170.51	556,226.81
其中：医疗保险费	139,916.73	25,193,347.74	25,204,302.21	128,962.26
基本养老保险	284,098.74	40,631,392.37	40,703,301.23	212,189.88
年金缴费	-	-	-	-
失业保险费	178,350.18	2,783,901.61	2,762,030.37	200,221.42
工伤保险费	5,691.11	1,360,548.25	1,366,239.36	-
生育保险费	218.40	1,346,932.19	1,332,297.34	14,853.25
四、住房公积金	178,429.44	35,193,476.34	34,815,318.07	556,587.71
五、工会经费和职工教育经费	65,537,580.37	39,857,445.16	26,098,336.93	79,296,688.60
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	3,310,520.63	3,310,520.63	-
八、其他	5,730,593.04	463,767.85	1,311,244.19	4,883,116.70
合计	558,110,522.50	1,519,503,532.31	1,423,956,127.42	653,657,927.39

22、应交税费

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
企业所得税	549,324,775.97	879,650,271.61
增值税	3,051,016.48	2,243,270.86
营业税	39,538,778.04	44,220,160.96
土地增值税	16,965,597.97	67,705,129.80
房产税	1,975,607.11	1,546,583.18
其他	54,404,306.43	62,168,175.77
合计	665,260,082.00	1,057,533,592.18

23、应付利息

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
分期付息到期还本的借款利息	15,803,701.87	13,765,609.39
企业债券利息(注)	147,856,381.61	117,959,793.77
短期借款利息	869,180.47	4,783,416.19
其他利息	6,532,625.06	266,924.25
合计	171,061,889.01	136,775,743.60

注：系公司人民币 44 亿元企业债券和 3.5 亿美元企业债券所计提的利息，详见附注(六)28。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

24、应付股利

单位：人民币元

单位名称	年末数	年初数	超过 1 年未支付原因
北京鸿运置业股份有限公司	-	17,750,438.44	
上海明启投资有限公司	36,850,000.00	-	
合计	36,850,000.00	17,750,438.44	

25、其他应付款

(1) 其他应付款明细如下：

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
预提的土地增值税(注)	2,470,516,489.64	2,548,056,512.70
往来款	2,490,854,280.73	1,172,918,198.33
保证金、押金等	310,032,922.12	269,705,338.98
其他	1,067,243,501.79	716,512,776.50
合计	6,338,647,194.28	4,707,192,826.51

注：公司根据国家税务总局国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定预提土地增值税，并计入损益。

(2) 其他应付款余额中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。

(3) 对于金额较大的其他应付款，说明如下：

单位：人民币元

公司名称	年末数	账龄	性质
杭州金地中天房地产发展有限公司	530,902,562.36	1 年以内	合营公司对本公司的贷款
云南恒誉房地产开发有限公司	333,844,586.00	1 年以内	少数股东对项目公司的贷款
上海景时懿普投资中心(有限合伙)	309,288,900.00	1 年以内	少数股东对项目公司的贷款
慈溪恒元新城置业公司	262,946,250.00	1 年以内	少数股东对项目公司的贷款
天津仁爱企业有限公司	202,781,000.00	3 年以上	少数股东对项目公司的贷款

26、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
一年内到期的长期借款	9,092,725,435.75	6,798,500,705.83

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

26、一年内到期的非流动负债 - 续

(2) 一年内到期的长期借款

A. 一年内到期的长期借款

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
抵押借款(注 1)	-	200,000,000.00
保证借款(注 2)	1,490,692,055.23	1,361,271,694.34
信用借款(注 3)	7,602,033,380.52	5,237,229,011.49
合计	9,092,725,435.75	6,798,500,705.83

注 1：抵押借款系以公司之子公司的存货提供抵押，于本年内归还。

注 2：保证借款系由金融机构提供担保的借款。

注 3：年末信用借款中，银行信用借款为人民币 5,966,433,380.52 元，信托借款为人民币 1,635,600,000.00 元。年初银行信用借款为人民币 5,237,229,011.49 元。

B. 金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率(%)	年末数	
					外币金额	本币金额
平安信托有限责任公司	2012-10-31	2014-10-31	人民币	协议利率		997,000,000.00
五矿国际信托有限公司	2011-9-22	2014-9-22	人民币	协议利率		499,500,000.00
中国工商银行巴黎分行	2011-4-27	2014-3-24	美元	市场利率	78,000,000.00	475,558,201.67
中国工商银行东京分行	2011-5-12	2014-3-14	美元	市场利率	68,000,000.00	414,589,201.46
中国建设银行深圳城建支行	2012-8-29	2014-8-28	人民币	市场利率		400,000,000.00
合计						2,786,647,403.13

27、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
抵押借款(注 1)	-	113,265,834.26
保证借款(注 2)	329,232,601.16	1,536,804,744.52
信用借款(注 3)	16,633,864,918.48	14,829,811,528.52
合计	16,963,097,519.64	16,479,882,107.30

上述借款年利率从 2.24%至 12.50%。

注 1：抵押借款系以公司之子公司的存货提供抵押，于本年归还。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

27、长期借款 - 续

(1) 长期借款分类 - 续

注 2：保证借款系由金融机构提供担保的借款。

注 3：年末信用借款中，银行信用借款为人民币 15,733,864,918.48 元，信托借款为人民币 900,000,000.00 元。年初信用借款中，银行信用借款为人民币 13,330,011,528.52 元，信托借款为人民币 1,499,800,000.00 元。

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末数		年初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
北京银行深圳分行	2013-2-1	2015-11-28	人民币	市场利率		600,000,000.00		-
上海银行深圳分行	2013-8-27	2016-8-27	人民币	市场利率		600,000,000.00		-
厦门国际信托有限公司	2013-6-27	2015-6-26	人民币	协议利率		500,000,000.00		-
北京银行深圳分行	2013-2-6	2016-2-4	人民币	市场利率		450,000,000.00		-
渣打银行(香港)有限公司	2013-10-11	2016-10-7	美元	市场利率	70,000,000.00	426,783,001.50	-	-
合计						2,576,783,001.50		-

28、应付债券

单位：人民币元

债券名称	面值(元)	发行日期	债券期限	发行金额(元)	年初应付利息	本年 应计利息	本年 已付利息	年末 应付利息	年末余额
公司债券(注 1)	人民币 1,200,000,000.00	2008-3-10	8 年	人民币 1,200,000,000.00	52,616,700.00	66,000,000.00	66,000,000.00	52,616,700.00	1,196,360,763.45
2012 年人民币债券(注 2)	人民币 1,200,000,000.00	2012-7-26	3 年	人民币 1,200,000,000.00	45,750,000.00	109,800,000.00	109,799,999.35	45,750,000.65	1,191,692,931.22
2012 年美元债券(注 3)	美元 350,000,000.00	2012-11-16	5 年	美元 350,000,000.00	19,593,093.77	154,393,050.00	154,980,963.24	19,005,180.53	2,112,621,752.19
2013 年人民币债券(注 4)	人民币 2,000,000,000.00	2013-3-21	5 年	人民币 2,000,000,000.00	-	87,812,500.00	57,327,999.57	30,484,500.43	1,982,840,376.14
合计					117,959,793.77	418,005,550.00	388,108,962.16	147,856,381.61	6,483,515,823.00

注 1：公司经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]457 号文核准，于 2008 年 3 月 10 日采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者协议发行相结合的方式发行债券 1,200 万张，每张面值为人民币 100 元，共计人民币 12 亿元。该债券期限为 8 年，票面利率为 5.5%，在债券存续期内固定不变，采取单利按年计息，不计复利，由中国建设银行授权其深圳市分行提供不可撤销连带责任保证担保。该债券于 2008 年 3 月 20 日起在上海证券交易所挂牌交易，发行债券募集资金用于偿还商业银行贷款的金额为人民币 3 亿元，剩余募集资金用于补充公司流动资金。

注 2：公司于 2012 年 7 月 26 日通过香港上海汇丰银行有限公司向机构投资者协议发行债券 1,200 张，每张面值为人民币 100 万元，共计人民币 12 亿元。该债券期限为 3 年，票面年利率为 9.15%，在债券存续期内固定不变，采取单利按半年派息，不计复利，由公司之子公司辉煌商务有限公司等子公司提供不可撤销连带责任保证担保。该债券于 2012 年 7 月 26 日起在新加坡证券交易所挂牌交易，发行债券募集资金用于补充公司流动资金。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

28、应付债券 - 续

注 3：公司于 2012 年 11 月 16 日通过香港上海汇丰银行有限公司和摩根大通银行有限公司向机构投资者协议发行债券 1,750 张，每张面值为 20 万美元，共计 3.5 亿美元。该债券期限为 5 年，票面年利率为 7.125%，在债券存续期内固定不变，采取单利按半年派息，不计复利，由公司之子公司辉煌商务有限公司等子公司提供不可撤销连带责任保证担保。该债券于 2012 年 11 月 16 日起在新加坡证券交易所挂牌交易，发行债券募集资金用于偿还商业银行贷款并改善融资结构。

注 4：公司于 2013 年 3 月 21 日通过香港上海汇丰银行有限公司和渣打银行(香港)有限公司向机构投资者协议发行债券 2,000 张，每张面值为人民币 100 万元，共计人民币 20 亿元。该债券期限为 5 年，票面年利率为 5.625%，在债券存续期内固定不变，采取单利按半年派息，不计复利，由公司之子公司辉煌商务有限公司等子公司提供不可撤销连带责任保证担保。该债券于 2013 年 3 月 21 日起在新加坡证券交易所挂牌交易，发行债券募集资金用于优化债务结构。

29、股本

单位：人民币元

	年初数	本年变动					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
2013 年度：							
一、有限售条件股份							
1.国家持股	-	-	-	-	-	-	
2.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3.其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
4.外资持股	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	4,471,508,572.00	-	-	-	-	-	4,471,508,572.00
2.境内上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
3.境外上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	4,471,508,572.00	-	-	-	-	-	4,471,508,572.00
三、股本总额	4,471,508,572.00	-	-	-	-	-	4,471,508,572.00
2012 年度：							
一、有限售条件股份							
1.国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3.其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
4.外资持股	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	4,471,508,572.00	-	-	-	-	-	4,471,508,572.00
2.境内上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
3.境外上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	4,471,508,572.00	-	-	-	-	-	4,471,508,572.00
三、股本总额	4,471,508,572.00	-	-	-	-	-	4,471,508,572.00

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

30、资本公积

单位：人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
2013 年度：				
资本溢价	6,008,655,745.23	-	-	6,008,655,745.23
其中：投资者投入的资本	6,008,655,745.23	-	-	6,008,655,745.23
可转换公司债券行使转换权	-	-	-	-
债务转为资本	-	-	-	-
同一控制下合并形成的差额	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	3,655,830.00	(3,655,830.00)
其他资本公积	(19,080,680.65)	52,355,144.09	379,114,324.91	(345,839,861.47)
其中：可转换公司债券拆分的权益部分	-	-	-	-
以权益结算的股份支付权益工具公允价值(注 1)	287,161,675.96	52,355,144.09	-	339,516,820.05
政府因公共利益搬迁给予的搬迁补偿款的结余	-	-	-	-
原制度资本公积转入	-	-	-	-
其他(注 2)	(306,242,356.61)	-	379,114,324.91	(685,356,681.52)
合计	5,989,575,064.58	52,355,144.09	382,770,154.91	5,659,160,053.76
2012 年度：				
资本溢价	6,008,655,745.23	-	-	6,008,655,745.23
其中：投资者投入的资本	6,008,655,745.23	-	-	6,008,655,745.23
可转换公司债券行使转换权	-	-	-	-
债务转为资本	-	-	-	-
同一控制下合并形成的差额	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
其他资本公积	207,830,891.77	58,661,700.60	285,573,273.02	(19,080,680.65)
其中：可转换公司债券拆分的权益部分	-	-	-	-
以权益结算的股份支付权益工具公允价值	228,499,975.36	58,661,700.60	-	287,161,675.96
政府因公共利益搬迁给予的搬迁补偿款的结余	-	-	-	-
原制度资本公积转入	-	-	-	-
其他	(20,669,083.59)	-	285,573,273.02	(306,242,356.61)
合计	6,216,486,637.00	58,661,700.60	285,573,273.02	5,989,575,064.58

注 1：2010 年 3 月 19 日，公司向董事、高级管理人员等激励对象授予 9,937 万份股票期权，该股票期权有效期为 7 年。自授予日满 1 年起至满 5 年时，每年每名激励对象获授的股票期权数量的 20%生效，行权有效期至第 7 年最后一个交易日止。股票期权行权价格为每股人民币 14.12 元。根据布莱克—舒尔茨模型估计，该期权在授予日的公允价值为人民币 5.26 元。2010 年公司实施资本公积金转增股本及股利分配方案后，股票期权行权价变更为每股人民币 7.79 元，股票期权数量由 9,937 万份变为 17,886.60 万份。由于部分人员辞职导致相应的股票期权失效，本年末股票期权总额为 11,917.80 万份。上述公司股票期权导致公司本年度归属于母公司股东的净利润减少人民币 16,975,277.74 元，资本公积增加人民币 16,975,277.74 元。

2013 年 1 月 7 日及 5 月 20 日，公司之子公司金地商置向董事、高级管理人员等激励对象分别授予 15,423 万份及 46,519.8 万份以金地商置股份结算的股票期权，股票期权有效期均为 10 年，股票期权行权价格分别为每股港币 0.55 元及港币 0.79 元。根据二项式点阵模型估计，期权在授予日的公允价值分别为港币 0.55 元及港币 0.79 元，本年末股票期权总额为 61,942.80 万份。上述公司之子公司股票期权导致公司本年度归属于母公司股东的净利润减少人民币 35,379,866.35 元，资本公积增加人民币 35,379,866.35 元。

注 2：本年减少为公司在不丧失控制权的情况下，收购子公司少数股东持有的股权或处置子公司的部分股权形成的资本公积。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

31、盈余公积

单位：人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
2013 年度：				
法定盈余公积(注)	922,331,906.39	196,099,286.20	-	1,118,431,192.59
任意盈余公积	91,364,540.70	-	-	91,364,540.70
储备基金	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	1,013,696,447.09	196,099,286.20	-	1,209,795,733.29
2012 年度(已重述)：				
法定盈余公积	753,322,629.26	169,009,277.13	-	922,331,906.39
任意盈余公积	91,364,540.70	-	-	91,364,540.70
储备基金	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	844,687,169.96	169,009,277.13	-	1,013,696,447.09

注：法定公积金可用于弥补公司的亏损，扩大公司生产经营或转增公司资本。本年增加中，因处置子公司导致由成本法转为权益法进行追溯调整而增加人民币 27,383,039.03 元，因提取法定盈余公积而增加人民币 168,716,247.17 元。

32、未分配利润

单位：人民币元

项目	金额	提取或分配比例
2013 年度：		
调整前：上年末未分配利润	11,700,162,137.06	
调整：年初未分配利润合计数(注)	2,461,408,561.68	
调整后：年初未分配利润	14,161,570,698.74	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	3,608,834,967.29	
减：提取法定盈余公积	168,716,247.17	10%
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	-	
转作股本的普通股股利	-	
应付股利—股东大会已批准的上年度现金股利	357,720,685.75	
年末未分配利润	17,243,968,733.11	
2012 年度(已重述)：		
调整前：上年末未分配利润	8,786,909,058.66	
调整：年初未分配利润合计数	2,157,866,343.67	
调整后：年初未分配利润	10,944,775,402.33	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	3,717,250,195.53	
减：提取法定盈余公积	169,009,277.13	10%
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	-	
转作股本的普通股股利	-	
应付股利—股东大会已批准的上年度现金股利	304,062,582.96	
年末未分配利润	14,188,953,737.77	

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

32、未分配利润 - 续

(1) 提取法定盈余公积

根据公司章程规定，法定盈余公积金按净利润之 10%提取。公司法定盈余公积金累计额为公司注册资本百分之五十以上的，可不再提取。

(2) 本年度股东大会已批准的现金股利

2013 年 5 月 15 日，经公司 2012 年度股东大会决议，按已发行之股份 4,471,508,572 股(每股面值人民币 1.00 元)计算，以每 10 股向全体股东派发现金红利人民币 0.8 元(含税)。

(3) 资产负债表日后决议的利润分配情况

根据董事会的提议，2013 年度按已发行之股份 4,471,508,572 股(每股面值人民币 1.00 元)计算，拟以每 10 股向全体股东派发现金红利人民币 1.60 元(含税)，剩余未分配利润全部结转以后年度分配。上述股利分配方案尚待股东大会批准。

注：因会计政策变更进行追溯调整而增加 2013 年度年初未分配利润人民币 2,488,791,600.71 元；因处置子公司导致由成本法转为权益法而减少 2013 年度年初未分配利润人民币 27,383,039.03 元。

33、营业收入、营业成本

(1) 营业收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额(已重述)
主营业务收入	34,832,822,053.39	32,859,955,398.23
其他业务收入	3,019,241.69	3,404,961.75
营业成本	25,459,863,230.05	22,289,488,947.59

(2) 主营业务(分行业)

单位：人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本(已重述)
房地产开发	33,492,791,360.67	24,670,477,384.88	31,872,255,219.54	21,661,218,956.41
物业出租	453,633,832.85	4,401,602.06	323,574,864.10	8,517,739.97
物业管理	744,551,454.08	746,613,077.72	518,697,936.81	579,287,444.54
其他	141,845,405.79	37,630,118.04	145,427,377.78	40,281,446.98
合计	34,832,822,053.39	25,459,122,182.70	32,859,955,398.23	22,289,305,587.90

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

33、营业收入、营业成本 - 续

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

前五名客户营业收入总额为人民币24,660万元(上年度：人民币23,266万元)，占全部营业收入的比例为0.71%(上年度：0.71%)。

34、营业税金及附加

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	1,755,294,620.13	1,648,426,408.53	注
城市维护建设税	111,236,570.12	100,764,267.26	注
教育费附加	82,884,279.20	79,650,443.47	注
土地增值税	862,386,766.96	1,147,714,733.58	注
其他	36,612,107.36	25,009,569.60	
合计	2,848,414,343.77	3,001,565,422.44	

注：详见附注(四)。

35、销售费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
人工费用	67,452,941.02	59,393,578.58
办公事务费	12,334,056.14	10,642,779.28
业务活动费	9,154,845.97	6,789,029.49
财产费用	6,794,546.08	5,525,831.83
推广服务费	947,902,556.06	737,662,986.75
其他营业费用	7,142,349.68	19,482,974.78
合计	1,050,781,294.95	839,497,180.71

36、管理费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
人工费用	809,720,678.00	483,595,592.53
办公事务费	81,844,790.28	57,941,389.41
业务活动费	162,540,285.74	159,817,296.25
财产费用	139,091,614.91	103,959,926.64
企业文化费	39,667,225.08	22,740,103.19
董事会费	8,644,660.18	6,229,223.55
其他费用	6,967,187.76	8,790,644.30
合计	1,248,476,441.95	843,074,175.87

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

37、财务费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	2,325,753,089.89	2,082,371,200.95
减：已资本化的利息费用	1,666,483,841.09	1,855,885,291.03
减：利息收入	558,995,929.16	234,351,055.81
汇兑差额	61,206,214.63	24,177,313.78
减：已资本化的汇兑差额	-	-
其他	62,511,603.14	81,530,964.70
合计	223,991,137.41	97,843,132.59

38、资产减值损失

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	13,484,406.26	1,072,163.33
存货跌价损失	203,779,146.05	438,781,932.80
可供出售金融资产减值损失	-	-
持有至到期投资减值损失	-	-
长期股权投资减值损失	-	-
投资性房地产减值损失	-	-
固定资产减值损失	-	-
工程物资减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
生产性生物资产减值损失	-	-
油气资产减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	-	-
合计	217,263,552.31	439,854,096.13

39、公允价值变动收益

单位：人民币元

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额(已重述)
交易性金融资产	-	-
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-
交易性金融负债	-	-
按公允价值计量的投资性房地产	2,031,343,878.72	519,954,848.41
其他	-	-
合计	2,031,343,878.72	519,954,848.41

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

40、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额(已重述)
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	205,038,693.54	39,943,435.87
处置长期股权投资产生的投资收益	187,247,227.88	9,779,771.07
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有持有至到期投资期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
其他投资收益(注)	58,260,606.82	111,856,558.75
合计	450,546,528.24	161,579,765.69

注：其他投资收益本年发生额包括：本年度按照协议约定收益率确认基金产品投资收益计人民币 57,579,428.73 元；理财产品投资收益计人民币 681,178.09 元。

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额(已重述)
上海浦发金地房地产发展有限公司	17,698,279.14	4,031,993.51
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	(1,355,125.09)	-
南京金郡房地产开发有限公司	(3,035,350.17)	-
上海荣添房地产发展有限公司	(3,789,528.48)	-
无锡保利致远房地产开发有限公司	(3,129,197.92)	-
天津褐石房地产开发有限公司	(6,787,723.54)	(5,933.43)
宁波朗悦房地产发展有限公司	(3,570,985.03)	-
北京金水房地产开发有限公司	(6,808,192.89)	-
上海盛实投资管理有限公司	3,702,505.37	321,047.74
大连大连湾金益投资有限公司	(4,900,000.00)	-
杭州万泓置业有限公司	(12,454,800.12)	-
UBS/Gemdale Investment Management Limited	(1,487,484.10)	(1,341,751.85)
UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P.	9,543,236.35	(1,156,046.98)
北京金水兴业房地产开发有限公司	(2,505,837.20)	-
深圳市淞江康纳投资有限公司	(1,094,019.52)	(119,062.11)
天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)	321,189.50	(119,738.03)
金地大百汇	224,691,727.24	38,169,417.46
天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)	-	163,509.56
合计	205,038,693.54	39,943,435.87

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

40、投资收益 - 续

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益 - 续

注：上述投资收益汇回不存在重大限制。

41、营业外收入

(1) 营业外收入明细如下：

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	148,976.84	235,898.52	148,976.84
其中：固定资产处置利得	148,976.84	235,898.52	148,976.84
无形资产处置利得	-	-	-
债务重组利得	-	-	-
非货币性资产交换利得	-	-	-
接受捐赠	2,000.00	-	2,000.00
政府补助	38,901,829.74	31,774,464.38	38,901,829.74
违约金收入	12,844,917.58	13,129,059.83	12,844,917.58
负商誉	-	453,517,441.20	-
其他	24,615,860.14	4,896,957.17	24,615,860.14
合计	76,513,584.30	503,553,821.10	76,513,584.30

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
财政奖励(注)	38,901,829.74	31,774,464.38	与收益相关

注：财政奖励主要为地方政府提供的企业发展奖励金。

42、营业外支出

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	87,685.13	128,441.07	87,685.13
其中：固定资产处置损失	87,685.13	128,441.07	87,685.13
无形资产处置损失	-	-	-
债务重组损失	-	-	-
非货币性资产交换损失	-	-	-
对外捐赠	14,522,854.71	17,057,917.00	14,522,854.71
罚没支出	944,255.85	179,951.91	944,255.85
赔偿款	14,669,273.15	11,524,018.97	14,669,273.15
其他	3,350,806.13	4,062,997.36	3,350,806.13
合计	33,574,874.97	32,953,326.31	33,574,874.97

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

43、所得税费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额(已重述)
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,259,659,985.90	1,799,203,317.67
递延所得税调整	542,042,201.05	(61,440,270.40)
合计	1,801,702,186.95	1,737,763,047.27

所得税费用与会计利润的调节表如下：

单位：人民币元

	本年发生额	上年发生额(已重述)
会计利润	6,311,880,410.93	6,504,172,513.54
按 25%的税率计算的所得税费用(上年度：25%)	1,577,970,102.73	1,626,043,128.39
不可抵扣费用的纳税影响	191,009,583.80	134,360,088.50
免税收入的纳税影响	(27,048,519.36)	(129,641,363.77)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	150,356,904.56	127,187,590.19
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	(20,680,493.67)	-
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	-	-
在其他地区的子公司税率不一致的影响	(72,496,996.46)	(20,186,396.04)
以前年度所得税调整	2,591,605.35	-
所得税费用	1,801,702,186.95	1,737,763,047.27

44、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

单位：人民币元

	本年发生额	上年发生额(已重述)
归属于普通股股东的当期净利润	3,608,834,967.29	3,717,250,195.53
其中：归属于持续经营的净利润	3,608,834,967.29	3,717,250,195.53
归属于终止经营的净利润	-	-

计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

单位：股

	本年发生额	上年发生额
年初发行在外的普通股股数	4,471,508,572	4,471,508,572
加：本年发行的普通股加权数	-	-
减：本年回购的普通股加权数	-	-
年末发行在外的普通股加权数	4,471,508,572	4,471,508,572

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

44、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程 - 续

每股收益

单位：人民币元

	本年发生额	上年发生额(已重述)
按归属于母公司股东的净利润计算：		
基本每股收益	0.81	0.83
按归属于母公司股东的持续经营净利润计算：		
基本每股收益	0.81	0.83
按归属于母公司股东的终止经营净利润计算：		
基本每股收益	-	-

45、其他综合收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	(3,655,830.00)	-
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	(3,655,830.00)	-
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-	-
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
3. 现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额	-	-
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
转为被套期项目初始确认金额的调整	-	-
小计	-	-
4. 外币财务报表折算差额	190,634,321.42	1,091,785.11
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	190,634,321.42	1,091,785.11
5. 其他	-	-
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
合计	186,978,491.42	1,091,785.11

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

46、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
往来款项	11,571,131,095.73	840,359,769.24
银行存款利息收入	407,837,646.83	234,351,055.81
保证金、押金等	452,426,710.62	110,504,443.27
违约金收入	12,844,917.58	13,129,059.83
政府补助	38,901,829.74	31,774,464.38
其他	58,212,212.98	21,278,339.74
合计	12,541,354,413.48	1,251,397,132.27

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
往来款项	16,695,835,306.75	1,647,766,589.56
管理费用支付的现金	253,396,604.84	212,156,572.88
销售费用支付的现金	983,328,353.93	776,501,026.02
押金、保证金、维修金支出	979,596,750.80	388,937,689.86
员工备用金	41,781,964.03	4,807,126.35
对外捐赠	14,522,854.71	17,057,917.00
罚没支出	944,255.85	179,951.91
手续费等	12,883,778.54	5,399,803.96
其他	39,728,280.94	33,389,388.44
合计	19,022,018,150.39	3,086,196,065.98

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额(注)	173,807,702.96	-
三个月以上的定期存款增加	56,000,000.00	-
合计	229,807,702.96	-

注：参见附注(六)47(2)。

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
作为保证金的其他货币资金净减少	222,430,255.05	993,336,583.67

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
支付的财务顾问费、保函费及保函保证金等	519,507,868.75	156,921,464.62

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：人民币元

补充资料	本年金额	上年金额(已重述)
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,510,178,223.98	4,766,409,466.27
加：资产减值准备	217,263,552.31	439,854,096.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	50,711,087.48	29,255,047.80
无形资产摊销	-	-
投资性房地产折旧	-	-
长期待摊费用摊销	9,857,046.90	4,202,301.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	(61,291.71)	(107,457.45)
固定资产报废损失(收益)	-	-
公允价值变动损失(收益)	(2,031,343,878.72)	(519,954,848.41)
财务费用(收益)	597,236,804.04	298,050,177.37
投资损失(收益)	(450,546,528.24)	(161,579,765.69)
递延所得税资产减少(增加)	(55,103,187.32)	(216,086,385.33)
递延所得税负债增加(减少)	597,145,388.37	156,868,490.88
存货的减少(增加)	(7,059,307,600.80)	(1,265,338,925.95)
经营性应收项目的减少(增加)	(955,013,341.35)	(1,687,816,596.25)
经营性应付项目的增加(减少)	2,942,712,652.31	4,869,826,733.71
负商誉	-	(453,517,441.20)
其他	65,124,328.95	67,301,665.32
经营活动产生的现金流量净额	(1,561,146,743.80)	6,327,366,559.07
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	16,901,051,824.53	19,204,139,167.03
减：现金的年初余额	19,204,139,167.03	16,232,961,712.54
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加(减少)额	(2,303,087,342.50)	2,971,177,454.49

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

47、现金流量表补充资料 - 续

(2) 本年取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	-	1,867,237,231.18
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	-	1,867,237,231.18
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	1,044,231,658.03
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	823,005,573.15
4. 取得子公司的净资产	-	4,005,460,586.02
流动资产	-	4,413,536,933.28
非流动资产	-	1,751,295,498.15
流动负债	-	1,239,142,009.20
非流动负债	-	920,229,836.21
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	117,047,960.15	236,587,762.05
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	1,031,060.15	236,587,762.05
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	174,838,763.11	56,999.67
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(173,807,702.96)	236,530,762.38
4. 处置子公司的净资产	763,741,887.51	157,180,790.83
流动资产	3,258,189,295.35	2,075,538,545.14
非流动资产	221,459,442.24	12,934,298.67
流动负债	2,715,906,850.08	1,931,292,052.98
非流动负债	-	-

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
一、现金	16,901,051,824.53	19,204,139,167.03
其中：库存现金	3,643,763.42	3,299,112.99
可随时用于支付的银行存款	16,897,408,061.11	19,200,840,054.04
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	16,901,051,824.53	19,204,139,167.03

(七) 关联方及关联交易

1、公司的母公司情况

本公司无母公司。

2、公司的子公司情况

公司的子公司情况详见附注(五)。

3、公司的合营和联营企业情况

公司的合营和联营企业情况详见附注(六)8 和附注(六)9 的说明。

4、公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
公司董事、总经理及副总经理等	关键管理人员	不适用

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额		上年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)	提供管理服务	按协议进行	-	-	3,314,848.40	34
上海盛实投资管理有限公司	提供管理服务	按协议进行	4,682,805.90	100	6,303,000.00	66
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	提供咨询服务	按协议进行	2,331,226.42	100	-	-
UBS/Gemdale Investment Management Limited	提供咨询服务	按协议进行	-	-	19,560,314.27	91
金地大百汇	提供咨询服务	按协议进行	-	-	2,000,000.00	9

(七) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(2) 资金拆借

资金拆出：

单位：人民币元

资金往来方名称	2013 年年初往来资金余额	2013 年度往来累计发生金额	2013 年度偿还累计发生金额	2013 年年末往来资金余额
北京金水房地产开发有限公司	-	4,330,846,750.51	2,255,354,479.17	2,075,492,271.34
金地大百汇	423,500,000.00	1,422,600,100.00	663,300,100.00	1,182,800,000.00
南京金郡房地产开发有限公司	-	4,485,785,649.43	3,952,216,109.85	533,569,539.58
北京金水兴业房地产开发有限公司	-	1,323,565,356.00	852,902,793.50	470,662,562.50
上海荣添房地产发展有限公司	-	407,423,126.92	137,468,826.34	269,954,300.58
天津褐石房地产开发有限公司	46,000,000.00	492,644,449.76	323,644,449.76	215,000,000.00
大连大连湾金益投资有限公司	-	230,663,805.07	-	230,663,805.07
无锡保利致远房地产开发有限公司	-	533,098,902.84	252,183,294.49	280,915,608.35
宁波朗悦房地产发展有限公司	-	579,713,998.56	40,000,000.00	539,713,998.56
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	-	665,717,358.94	602,521,983.94	63,195,375.00
杭州万泓置业有限公司	-	303,587,500.00	303,587,500.00	-
东莞市香堤雅境花园建造有限公司	-	752,000,000.00	-	752,000,000.00

2013 年度往来累计发生金额中，包含对关联方往来资金的利息收入合计人民币 339,485,691.32 元(2012 年度：无)。

资金拆入：

单位：人民币元

资金往来方名称	2013 年年初往来资金余额	2013 年度往来累计发生金额	2013 年度偿还累计发生金额	2013 年年末往来资金余额
杭州金地中天房地产发展有限公司	-	530,902,562.36	-	530,902,562.36
南京金郡房地产开发有限公司	-	9,503,561.28	-	9,503,561.28

2013 年度往来累计发生金额中，包含对关联方往来资金的利息支出合计人民币 469,766.46 元(2012 年度：无)。

(3) 关联担保情况

单位：人民币元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
公司	金地大百汇	28,000,000.00	2011-11-30	2013-5-30	是
公司	金地大百汇	70,000,000.00	2012-1-17	2013-2-28	是
公司	金地大百汇	42,000,000.00	2012-1-17	2013-5-30	是
公司	金地大百汇	227,500,000.00	2012-5-31	2016-5-30	否
公司	金地大百汇	52,500,000.00	2012-6-1	2016-5-30	否

金地大百汇系公司之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司的联营公司，负责开发深圳市岗厦旧城改造项目，深圳市金地旧城改造开发有限公司持有金地大百汇 35%的股权。

(七) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(3) 关联担保情况 - 续

经公司 2009 年 4 月 8 日第五届董事会第四次会议审议通过，并经 2009 年 4 月 24 日召开的 2009 年第一次临时股东大会批准，公司按 35% 比例为金地大百汇提供借款担保或有偿提供资金，两项累计额不超过人民币 6 亿元。公司提供资金或提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。

为继续支持深圳市岗厦旧城改造项目的发展，经公司 2012 年 4 月 26 日第六届董事会第二十一次会议审议通过，并经 2012 年 5 月 22 日召开的 2011 年度股东大会批准，深圳市金地旧城改造开发有限公司继续增加对金地大百汇的资金借款及为金地大百汇借款提供担保，新增额度合计不超过人民币 14 亿元。深圳市金地旧城改造开发有限公司为金地大百汇提供资金或公司为金地大百汇提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司为金地大百汇提供的借款担保余额为人民币 2.8 亿元，深圳市金地旧城改造开发有限公司的少数股东深圳市俊唯置业开发有限公司以其持有的深圳市金地旧城改造开发有限公司 40% 的股权为质押，就上述借款担保为公司提供反担保。

(4) 关键管理人员报酬

单位：人民币元

项目名称	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	40,900,000.00	34,200,000.00

6、关联方应收应付款项

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应收款	北京金水房地产开发有限公司	2,075,492,271.34	-
其他应收款	金地大百汇	1,182,800,000.00	423,500,000.00
其他应收款	东莞市香堤雅境花园建造有限公司	752,000,000.00	-
其他应收款	宁波朗悦房地产发展有限公司	539,713,998.56	-
其他应收款	南京金郡房地产开发有限公司	533,569,539.58	-
其他应收款	北京金水兴业房地产开发有限公司	470,662,562.50	-
其他应收款	无锡保利致远房地产开发有限公司	280,915,608.35	-
其他应收款	上海荣添房地产发展有限公司	269,954,300.58	-
其他应收款	大连大连湾金益投资有限公司	230,663,805.07	-
其他应收款	天津褐石房地产开发有限公司	215,000,000.00	46,000,000.00
其他应收款	沈阳金地锦程房地产开发有限公司	63,195,375.00	-
其他应收款	睿金金融(北京)投资顾问有限公司	82,071.00	-
其他应付款	杭州金地中天房地产发展有限公司	530,902,562.36	-
其他应付款	南京金郡房地产开发有限公司	9,503,561.28	-
其他应付款	UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P.	-	113,139.00

(八) 股份支付

1、公司股份支付

(1) 股份支付总体情况

	本年发生额	上年发生额
公司本年授予的各项权益工具总额	-	-
公司本年行权的各项权益工具总额	-	-
公司本年失效的各项权益工具总额	8,748,000	5,706,000
年末发行在外的权益工具总额	119,178,000	127,926,000
年末可行使的权益工具总额	47,671,200	51,170,400
公司年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	本年行权价为人民币 7.58 元，自股票期权授予日起 7 年内有效，尚剩余 3.25 年	本年行权价为人民币 7.66 元，自股票期权授予日起 7 年内有效，尚剩余 4.25 年
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	-	-

股份支付情况的说明：

年末发行在外的与股份支付有关的各项权益工具的行权价格的范围和合同剩余期限			
股份支付计划	权益工具	行权价格的范围	合同剩余期限
公司 A 股股票期权计划	股票期权	人民币 7.58 元	自股票期权授予日起 7 年内有效，尚剩余 3.25 年

(2) 以权益结算的股份支付情况

单位：人民币元

	本年	上年
授予日权益工具公允价值的确定方法	注	注
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。	
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	304,136,953.70	287,161,675.96
以权益结算的股份支付确认的费用总额	16,121,743.98	59,657,734.35

注：权益工具公允价值确定方法

这些公允价值是使用布莱克—舒尔茨模型计算，输入至模型的数据如下：

单位：人民币元

	2010 年
加权平均股票价	13.96
加权平均行使价	14.12
预计波动	42.32%
预计寿命	5 年
无风险利率	2.6968%
预计股息收益	0.75%

预计波动是根据公司过去 5 年股价的波动计算得出。于模型中使用的预计寿命是基于管理层的最佳估计，就不可转换性、行使限制和行使模式的影响作出了调整。

(八) 股份支付 - 续

2、公司之子公司金地商置股份支付

(1) 股份支付总体情况

	本年发生额	上年发生额
金地商置本年授予的各项权益工具总额	619,428,000	-
金地商置本年行权的各项权益工具总额	-	-
金地商置本年失效的各项权益工具总额	-	-
年末发行在外的权益工具总额	619,428,000	-
年末可行使的权益工具总额	-	-
金地商置年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	行权价为港币 0.55 元及港币 0.79 元，自股票期权授予日起 10 年内有效，尚剩余 9 年至 9.5 年	
金地商置期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	-	-

股份支付情况的说明：

年末发行在外的与股份支付有关的各项权益工具的行权价格的范围和合同剩余期限			
股份支付计划	权益工具	行权价格的范围	合同剩余期限
金地商置股票期权计划	股票期权	港币 0.55 元及港币 0.79 元	自股票期权授予日起 10 年内有效，尚剩余 9 年至 9.5 年

(2) 以权益结算的股份支付情况

单位：人民币元

	本年	上年
授予日权益工具公允价值的确定方法	注	无
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	在等待期内的每个资产负债日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。	无
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	35,379,866.35	-
以权益结算的股份支付确认的费用总额	49,002,584.97	-

注：权益工具公允价值确定方法

这些公允价值是使用二项式点阵模型计算，输入至模型的数据如下：

	2013 年 1 月 7 日	2013 年 5 月 20 日
授予的各项权益工具数量	154,230,000	465,198,000
股价波动幅度	39.8%	48.6%
预期股息收益率	4%	4%
预期员工离职率		
- 董事	14.2%	16.7%
- 高级管理人员	14.2%	16.7%
无风险利率	0.756%	1.093%
行使倍数		
- 董事	2.01	2.01
- 高级管理人员	1.66	1.66

(九) 或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至本年末，公司未有重大未决诉讼仲裁事项。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

- (1) 2013 年 12 月 31 日，公司及子公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保的余额为人民币 547,486 万元。由于截至目前承购人未发生违约，公司认为与该等担保相关的风险较小。
- (2) 公司为联营公司金地大百汇向银行借款人民币 2.8 亿元提供担保，若该公司不能按期归还借款，则公司将承担连带还款责任。公司之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司的少数股东深圳市俊唯置业开发有限公司以其所持有深圳市金地旧城改造开发有限公司 40%的股权为质押，就上述借款担保为公司提供反担保。

(十) 承诺事项

1、重大承诺事项

(1) 资本承诺

单位：人民币万元

	年末数	年初数
已签约但尚未于财务报表中确认的		
购建长期资产承诺	22,443	-
大额发包合同	-	-
房地产开发项目	1,214,849	1,427,647
对外投资承诺	-	-
合计	1,237,292	1,427,647

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

单位：人民币万元

	年末数	年初数
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	2,794	1,107
资产负债表日后第 2 年	2,607	397
资产负债表日后第 3 年	1,174	367
以后年度	232	363
合计	6,807	2,234

(十一) 资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
发行债券	2014 年 3 月 4 日，公司通过子公司于境外定价发行人民币 10.5 亿元三年期固定债券。债券起息日为 2014 年 3 月 4 日，到期日为 2017 年 3 月 4 日，年利率为 6.50%，每半年付息一次。该债券已获批准于新加坡证券交易所上市。	不适用	不适用
债券赎回	2014 年 3 月 7 日，公司之子公司金地(亚洲)控股有限公司和金地国际投资有限公司提前赎回债券所支付的金额分别为人民币 1,692,871,100.00 元和 66,373,160.00 美元。	不适用	不适用

2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：人民币元

	金额
拟分配的股利	715,441,371.52
经审议批准宣告发放的股利	股利分配方案尚待股东大会批准

(十二) 其他重要事项

1、借款费用

单位：人民币元

项目	当年资本化的借款费用金额	资本化率
存货	1,666,483,841.09	6.5277%
在建工程	-	
无形资产	-	
当期资本化借款费用小计	1,666,483,841.09	
计入当年损益的借款费用	659,269,248.80	
当年借款费用合计	2,325,753,089.89	

2、分部报告

根据公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，公司的经营业务划分为七个报告分部。公司的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。公司各个报告分部提供的主要产品及劳务为房地产销售。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注
2013 年 12 月 31 日止年度

(十二) 其他重要事项 - 续

2、分部报告 - 续

(1) 分部报告信息

单位：人民币元

	华南地区		华东地区		东南地区		华北地区		华中地区		西北地区		东北地区		未分配项目		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年(已重述)	本年	上年	本年	上年	本年	上年(已重述)	本年	上年	本年	上年(已重述)	本年	上年	本年	上年	本年	上年(已重述)	本年	上年(已重述)
营业收入:																				
对外交易收入	5,491,382,675.42	5,189,291,145.28	5,517,820,980.56	7,871,149,364.12	6,234,192,451.72	4,547,473,787.81	5,833,347,270.12	4,889,396,124.49	2,843,186,905.20	1,955,703,021.27	2,547,848,667.02	3,340,393,080.76	6,368,062,345.04	5,069,953,836.25	-	-	-	-	34,835,841,295.08	32,863,360,359.98
分部间交易收入	242,573,446.48	267,134,837.50	59,809,247.29	59,090,532.63	-	-	21,757,570.17	16,486,411.36	-	-	-	-	-	-	-	-	(324,140,263.94)	(342,711,781.49)	-	-
分部营业收入合计	5,733,956,121.90	5,456,425,982.78	5,577,630,227.85	7,930,239,896.75	6,234,192,451.72	4,547,473,787.81	5,855,104,840.29	4,905,882,535.85	2,843,186,905.20	1,955,703,021.27	2,547,848,667.02	3,340,393,080.76	6,368,062,345.04	5,069,953,836.25	-	-	(324,140,263.94)	(342,711,781.49)	34,835,841,295.08	32,863,360,359.98
调节项目:																				
报表营业收入合计																				34,835,841,295.08
营业成本	4,228,447,315.66	2,959,270,713.41	5,290,629,337.16	7,311,059,578.89	5,507,706,211.28	3,978,213,228.77	5,020,191,669.76	3,580,990,502.36	2,530,470,411.24	1,617,273,897.18	1,726,786,471.82	2,145,706,490.27	5,484,408,221.63	4,227,741,325.37	-	-	(512,454,997.27)	(169,441,757.82)	29,276,184,641.28	25,650,813,978.43
分部营业利润(亏损)	1,505,508,806.24	2,497,155,269.37	287,000,890.69	619,180,317.86	726,486,240.44	569,260,559.04	834,913,170.53	1,324,892,033.49	312,716,493.96	338,429,124.09	821,062,195.20	1,194,686,590.49	883,654,123.41	842,212,510.88	-	-	188,314,733.33	(173,270,023.67)	5,559,656,653.80	7,212,546,381.55
调节项目:																				
利息费用	1,772,605,359.16	1,860,508,976.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,772,605,359.16	1,860,508,976.90
公允价值变动收益	1,066,616,586.13	10,532,027.11	-	-	-	-	836,084,913.90	359,249,443.15	-	-	128,642,378.69	150,173,378.15	-	-	-	-	-	-	2,031,343,878.72	519,954,848.41
投资收益	2,629,033,949.90	1,898,568,846.63	145,495,841.26	7,074,127.13	67,275,099.88	-	106,219,859.17	6,268,286.52	31,660,800.00	55,488,000.00	610,156,142.68	235,029,726.03	(13,693,668.20)	-	-	-	(3,125,601,496.45)	(2,040,849,220.62)	450,546,528.24	161,579,765.69
营业利润	3,428,553,983.11	2,545,747,166.21	432,496,731.95	626,254,444.99	793,761,340.32	569,260,559.04	1,777,217,943.60	1,690,409,763.16	344,377,293.96	393,917,124.09	1,559,860,716.57	1,579,889,694.67	869,960,455.21	842,212,510.88	-	-	(2,937,286,763.12)	(2,214,419,244.29)	6,268,941,701.60	6,033,572,018.75
营业外收入	20,753,243.64	9,397,859.48	6,216,106.31	12,648,880.36	3,068,736.94	2,947,874.02	41,528,272.69	12,140,445.12	2,670,278.90	376,046.73	1,008,520.00	195,871.12	1,268,425.82	12,329,403.07	-	-	-	453,517,441.20	76,513,584.30	503,553,821.10
营业外支出	8,341,601.87	2,023,707.10	2,833,319.58	10,233,394.93	11,413,183.10	16,250,955.07	7,407,576.12	377,180.01	328,834.18	365,351.89	912,804.91	-	2,337,555.21	3,702,737.31	-	-	-	-	33,574,874.97	32,953,326.31
利润总额	3,440,965,624.88	2,553,121,318.59	435,879,518.68	628,669,930.42	785,416,894.16	555,957,477.99	1,811,338,640.17	1,702,173,028.27	346,718,738.68	393,927,818.93	1,559,956,431.66	1,580,085,565.79	868,891,325.82	850,839,176.64	-	-	(2,937,286,763.12)	(1,760,601,803.09)	6,311,880,410.93	6,504,172,513.54

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注
2013 年 12 月 31 日止年度

(十二) 其他重要事项 - 续

2、分部报告 - 续

(1) 分部报告信息 - 续

单位：人民币元

	华南地区		华东地区		东南地区		华北地区		华中地区		西北地区		东北地区		未分配项目		分部间相互抵减		合计		
	本年	上年(已重述)	本年	上年	本年	上年	本年	上年(已重述)	本年	上年	本年	上年(已重述)	本年	上年	本年	上年	本年	上年(已重述)	本年	上年(已重述)	
分部资产总额	34,914,164,899.29	28,919,396,020.02	23,526,595,635.00	22,053,668,199.81	14,941,442,063.06	16,107,175,229.86	15,795,426,463.81	15,727,942,306.28	8,756,866,916.32	6,653,133,619.01	11,884,087,832.02	8,624,221,335.58	8,761,507,195.22	8,195,872,166.00	-	-	1,819,246,353.13	(549,140,115.93)	120,399,337,357.85	105,732,268,760.63	
调节项目:																				3,526,995,633.42	1,405,388,927.24
报表资产总额	66,038,701,140.36	29,801,648,092.02	24,867,638,741.85	22,117,539,097.38	16,223,018,014.06	16,193,557,970.97	17,191,614,636.23	15,801,755,918.46	10,418,440,801.15	6,678,451,756.21	13,170,044,466.37	8,724,951,598.64	11,102,382,955.56	8,333,047,728.21	-	-	(35,085,507,764.31)	(513,294,474.02)	123,926,332,991.27	107,137,657,687.87	
分部负债总额	7,675,377,143.45	5,981,451,263.76	11,033,659,004.21	8,284,338,969.98	9,579,318,806.32	8,802,817,709.18	6,519,920,228.61	5,541,294,498.05	3,409,067,133.84	2,510,035,103.86	4,969,559,235.49	4,118,724,363.93	4,988,231,669.79	4,723,735,486.93	-	-	(159,556,628.55)	2,752,526.45	48,015,576,593.16	39,965,149,922.14	
调节项目:																				37,875,300,706.69	32,617,118,639.21
报表负债总额	43,325,833,712.42	36,770,809,901.20	11,413,386,309.33	9,157,954,010.88	9,594,893,580.72	8,802,817,709.18	7,851,331,384.02	6,584,128,870.31	3,409,067,133.84	2,510,035,103.86	5,041,702,441.92	4,158,706,975.69	4,988,231,669.79	4,723,735,486.93	-	-	266,431,067.81	(125,919,496.70)	85,890,877,299.85	72,582,268,561.35	
补充信息:																					
折旧	31,613,613.73	14,456,197.19	3,706,758.38	3,579,404.52	1,542,348.68	719,741.89	3,857,369.69	3,371,266.03	3,634,372.33	2,226,092.76	1,330,320.54	722,310.83	5,026,320.13	4,188,737.31	-	-	-	(8,702.73)	50,711,087.48	29,255,047.80	
摊销	6,556,817.78	315,953.25	252,474.76	170,308.24	-	-	1,973,662.48	2,461,378.54	545,904.66	785,427.76	244,421.30	169,941.84	283,765.92	299,292.24	-	-	-	-	9,857,046.90	4,202,301.87	
折旧和摊销以外的非现金费用	65,074,969.74	42,311,833.08	(3,734,765.51)	8,545,288.09	1,389,746.96	(2,313,821.88)	4,987,161.32	3,738,269.94	(1,272,002.53)	4,736,845.84	44,688.38	2,512,691.54	(1,365,469.41)	126,627.74	-	-	-	-	65,124,328.95	59,657,734.35	
利息收入	2,221,360,575.54	2,275,863,020.34	19,018,537.61	15,585,609.12	17,644,674.62	15,887,688.12	60,460,905.01	40,958,302.65	15,728,722.77	13,666,344.14	20,743,792.89	11,597,943.53	39,594,626.25	16,010,857.49	-	-	(1,835,455,905.53)	(2,155,218,709.58)	558,995,929.16	234,351,055.81	
利息费用	2,358,546,217.80	2,132,947,259.09	13,781,403.57	60,369,772.21	2,055,709.31	88.40	66,426,144.62	61,659,675.28	38,659,891.66	22,902,238.36	-	-	15,255,787.37	-	-	-	(1,835,455,905.53)	(2,051,393,123.42)	659,269,248.80	226,485,909.92	
当期确认的减值损失	126,209,999.54	43,504,344.04	188,032,471.03	271,947,726.57	19,257,825.66	124,879,703.69	8,967.30	992,594.34	291,303.00	83,239.13	739,224.50	(256,157.18)	781,016.24	(1,297,354.46)	-	-	(118,057,254.96)	-	217,263,552.31	439,854,096.13	
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	225,469,795.85	39,584,550.03	(3,129,197.92)	-	(13,258,717.76)	-	856,813.37	358,885.84	-	-	-	-	(4,900,000.00)	-	-	-	-	-	205,038,693.54	39,943,435.87	
采用权益法核算的长期股权投资金额	2,084,300,855.24	471,764,236.62	45,870,802.08	-	306,446,999.88	-	36,848,776.06	38,593,924.81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,473,467,433.26	510,358,161.43	
长期股权投资以外的非流动资产	1,720,445,968.35	2,113,649,625.57	8,642,626.28	8,850,018.03	17,799,377.05	3,765,166.01	6,503,034,840.76	5,350,856,228.72	14,837,716.02	13,346,119.28	797,639,800.72	429,533,052.97	40,191,418.63	41,663,825.39	-	-	1,442,328,188.40	(9,215,148.00)	10,544,919,936.21	7,952,448,887.97	
资本性支出	49,802,582.19	49,210,004.78	2,609,439.39	2,668,101.86	2,797,034.03	3,253,464.00	4,312,113.78	108,494,071.61	5,211,915.00	1,119,009.00	142,059,115.26	370,148.00	2,867,889.97	3,536,198.80	-	-	(566,514.38)	-	209,093,575.24	168,650,998.05	
其中: 在建工程支出	14,957,581.99	22,718,899.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,957,581.99	22,718,899.53	
购置固定资产支出	25,800,257.96	20,198,310.60	2,609,439.39	2,290,282.86	2,797,034.03	3,253,464.00	4,312,113.78	2,916,989.51	5,211,915.00	1,119,009.00	5,515,373.53	370,148.00	2,867,889.97	3,349,882.80	-	-	-	-	49,114,023.66	33,498,086.77	
购置无形资产支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
投资性房地产支出	7,204,094.61	3,892,768.65	-	-	-	-	-	105,175,083.85	-	-	125,384,887.35	-	-	-	-	-	-	-	132,588,981.96	109,067,852.50	

(十二) 其他重要事项 - 续

2、分部报告 - 续

(2) 按收入来源地划分的对外交易收入和资产所在地划分的非流动资产

公司 2013 年度及 2012 年度主要收入来源于中国境内，主要非流动资产在中国境内。

(3) 对主要客户的依赖程度

公司不存在对主要客户的收入占公司营业收入 10%以上的情况。

3、金融工具及风险管理

公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、可供出售金融资产、借款、应付账款及其他应付款等，各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

3.1 风险管理目标和政策

公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，公司风险管理的基本策略是确定和分析公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

3.1.1 市场风险

3.1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。公司承受外汇风险主要与美元有关，除公司的几个下属子公司以美元进行借款外，公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。除少数以港币作为记账本位币的子公司外，公司及其他子公司均以人民币作为记账本位币。于 2013 年 12 月 31 日，除下表所述资产及负债为外币余额外，公司其他资产及负债均为记账本位币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对公司的经营业绩产生影响。

(十二) 其他重要事项 - 续

3、金融工具及风险管理 - 续

3.1 风险管理目标和政策 - 续

3.1.1 市场风险 - 续

3.1.1.1 外汇风险 - 续

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
货币资金(港币)	46,492,343.62	249,497,589.55
货币资金(美元)	433,735,090.40	1,413,355,644.85
货币资金(欧元)	57,374.80	40,049.24
货币资金(人民币)(注)	58,414,316.16	68,308,828.36
应收账款(港币)	5,344,793.71	-
其他应收款(港币)	185,471.04	52,375,892.18
其他应收款(美元)	1,496,995.15	151,939.45
其他应付款(港币)	77,019,980.71	34,546,408.39
其他应付款(美元)	131,814,631.64	208,094,461.83
其他应付款(欧元)	-	10,688.12
短期借款(美元)	371,910,900.00	947,853,396.62
一年内到期的长期借款(美元)	1,857,725,430.00	942,825,000.00
长期借款(美元)	1,279,129,620.00	1,869,936,250.00
应付债券(美元)	2,112,621,752.19	2,173,037,223.61

注：系以港币作为记账本位币的子公司所持有的人民币金融资产。

公司密切关注汇率变动对公司外汇风险的影响。公司目前并未采取任何措施规避外汇风险。

3.1.1.2 利率风险 - 现金流量变动风险

公司借款以人民币借款为主，同时辅以外币借款。外币借款主要为美元浮动利率借款，借款利率不受中国人民银行调整贷款基准利率的影响，但受到国际市场美元利率影响。人民币借款主要为浮动利率借款，借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动。公司目前主要是通过合理安排短期和中长期借款比例来避免利率变动所产生的现金流量风险。

3.1.2 信用风险

2013年12月31日，可能引起公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致公司金融资产产生的损失及公司承担的财务担保，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；
- 本附注(九)“或有事项”中披露的担保金额。

(十二) 其他重要事项 - 续

3、金融工具及风险管理 - 续

3.1 风险管理目标和政策 - 续

3.1.2 信用风险 - 续

由于截至目前商品房承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，公司认为与该等担保相关的风险较小。

公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险。

3.1.3 流动风险

管理流动风险时，公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

公司持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

	无期限	1 年以内	1 至 5 年	5 年以上
金融资产：				
货币资金	-	18,609,949,221.67	-	-
应收账款	-	9,863,274.33	-	-
其他应收款	-	11,114,182,224.62	-	-
其他流动资产	-	861,938,000.00	-	-
可供出售金融资产	179,135,670.00	-	-	-
金融负债：				
短期借款	-	(2,777,167,469.86)	-	-
应付票据	-	(314,972.18)	-	-
应付账款	-	(10,081,654,234.82)	-	-
应付利息	-	(171,061,889.01)	-	-
应付股利	-	(36,850,000.00)	-	-
其他应付款	-	(6,338,647,194.28)	-	-
一年内到期的非流动负债	-	(9,432,411,722.15)	-	-
长期借款	-	(1,049,592,990.26)	(17,859,428,507.91)	-
应付债券	-	(292,485,062.14)	(7,681,839,331.25)	-

(十二) 其他重要事项 - 续

3、金融工具及风险管理 - 续

3.2 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

- 具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；
- 其他金融资产及金融负债(不包括衍生工具)的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认；
- 衍生工具的公允价值采用活跃市场的公开报价确定。如果不存在公开报价，不具有选择权的衍生工具的公允价值采用未来现金流量折现法在适用的收益曲线的基础上估计确定；具有选择权的衍生工具的公允价值采用期权定价模型(如二项式模型)计算确定。

公司管理层认为，财务报表中的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

公允价值计量层级

以公允价值进行后续计量的金融资产及金融负债，其公允价值计量中的三个层级分析如下：

第 1 层级：同类资产或负债在活跃市场上(未经调整)的报价；

第 2 层级：直接(比如取自价格)或间接(比如根据价格推算的)可观察到的、除市场报价以外的有关资产或负债的输入值估值；

第 3 层级：以可观察到的市场数据以外的变量为基础确定的资产或负债的输入值(不可观察输入值)。

公司持有的以公允价值计量的可供出售金融资产，其公允价值的计量使用第 1 层级的方法确定。

(十二) 其他重要事项 - 续

3、金融工具及风险管理 - 续

3.3 敏感性分析

公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当年损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

3.3.1 外汇风险敏感性分析

3.3.1.1 外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效，同时假定港币与美元继续维持联系汇率。

3.3.1.2 在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当年损益和股东权益的税前影响如下：

以人民币作为记账本位币的公司及子公司：

单位：人民币元

项目	汇率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	(99,170,258.08)	(99,170,258.08)	(98,201,284.33)	(98,201,284.33)
所有外币	对人民币贬值 5%	99,170,258.08	99,170,258.08	98,201,284.33	98,201,284.33

以港币作为记账本位币的子公司：

单位：港币元

项目	汇率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
除美元外所有外币	对港币升值 5%	3,714,978.13	3,714,978.13	4,211,914.44	4,211,914.44
除美元外所有外币	对港币贬值 5%	(3,714,978.13)	(3,714,978.13)	(4,211,914.44)	(4,211,914.44)

(十二) 其他重要事项 - 续

3、金融工具及风险管理 - 续

3.3 敏感性分析 - 续

3.3.2 利率风险敏感性分析

3.3.2.1 利率风险敏感性分析基于下述假设：

- 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；
- 对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；
- 对于指定为套期工具的衍生金融工具，市场利率变化影响其公允价值，并且所有利率套期预计都是高度有效的；
- 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

3.3.2.2 在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年损益和股东权益的税前影响如下：

单位：人民币元

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
对外借款	上升 1%	(100,996,210.64)	(100,996,210.64)	(37,936,131.01)	(37,936,131.01)
对外借款	下降 1%	100,996,210.64	100,996,210.64	37,936,131.01	37,936,131.01

(十三) 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露如下：

单位：人民币元

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	34,434,639,549.21	99.99	-	-	29,361,572,980.04	99.99	-	-
组合 2	4,187,870.69	0.01	209,393.53	5.00	3,612,763.86	0.01	180,638.19	5.00
组合小计	34,438,827,419.90	100.00	209,393.53	-	29,365,185,743.90	100.00	180,638.19	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	34,438,827,419.90	100.00	209,393.53	-	29,365,185,743.90	100.00	180,638.19	-

单项金额重大的款项为单项金额在人民币 500 万元以上(含人民币 500 万元)的其他应收款。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、其他应收款 - 续

(1) 其他应收款按种类披露如下 - 续:

其他应收款账龄如下:

单位: 人民币元

账龄	年末数				年初数			
	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	34,438,389,779.43	100.00	187,511.51	34,438,202,267.92	29,364,748,115.67	100.00	158,756.77	29,364,589,358.90
1 至 2 年	12.24	-	0.61	11.63	161.16	-	8.06	153.10
2 至 3 年	161.16	-	8.06	153.10	90,366.14	-	4,518.31	85,847.83
3 年以上	437,467.07	-	21,873.35	415,593.72	347,100.93	-	17,355.05	329,745.88
合计	34,438,827,419.90	100.00	209,393.53	34,438,618,026.37	29,365,185,743.90	100.00	180,638.19	29,365,005,105.71

采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款组合:

单位: 人民币元

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
组合 2	4,187,870.69	5.00	209,393.53

(2) 其他应收款余额中无应收持有公司 5%(含 5%)以上股份的股东的款项。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位: 人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
上海金珩房地产发展有限公司	公司之子公司	2,837,840,927.54	1 年以内	8.24
北京金水房地产开发有限公司	公司子公司之合营公司	2,075,492,271.34	1 年以内	6.03
陕西金地家宜置业有限公司	公司之子公司	1,718,865,698.09	1 年以内	4.99
东莞市金地宝岛房地产有限公司	公司之子公司	1,500,820,072.31	1 年以内	4.36
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	公司之子公司	1,494,772,141.38	1 年以内	4.34
合计		9,627,791,110.66		27.96

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2013 年 12 月 31 日止年度

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资详细情况如下：

单位：人民币元

被投资单位	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
按权益法核算										
南京金地房地产开发有限公司	468,370,000.00	-	465,334,649.83	465,334,649.83	51	51	不适用	-	-	-
杭州金地中天房地产发展有限公司	376,830,390.35	180,000,000.00	193,695,967.20	373,695,967.20	49	49	不适用	-	-	240,000,000.00
上海荣添房地产发展有限公司	52,500,000.00	-	48,710,471.52	48,710,471.52	50	50	不适用	-	-	-
上海浦发金地房地产发展有限公司	4,899,980.00	37,785,818.98	17,698,279.13	55,484,098.11	49	49	不适用	-	-	-
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	151,200,000.00	8,000,000.00	141,844,874.91	149,844,874.91	45	45	不适用	-	-	-
深圳市远盛发展一期股权投资企业(有限合伙)	72,800,000.00	-	72,800,000.00	72,800,000.00	38.76	38.76	不适用	-	-	-
小计	1,126,600,370.35	225,785,818.98	940,084,242.59	1,165,870,061.57				-	-	240,000,000.00
按成本法核算										
北京金地鸿业房地产开发有限公司	37,000,000.00	38,325,057.96	210,682.00	38,535,739.96	70	70	不适用	-	-	-
北京金地兴业房地产有限公司	182,418,321.68	186,064,288.61	(171,855.00)	185,892,433.61	100	100	不适用	-	-	3,800,000.00
北京金地远景房地产开发有限公司	96,000,000.00	97,909,400.28	2,492,668.65	100,402,068.93	80	80	不适用	-	-	3,520,000.00
北京金地伟盛房地产开发有限公司	10,000,000.00	12,386,750.37	2,257,347.62	14,644,097.99	50	50	不适用	-	-	900,000.00
深圳市金地物业管理有限公司	49,500,000.00	55,055,367.23	1,026,623.44	56,081,990.67	99	99	不适用	-	-	-
深圳市金地宾馆有限公司	4,800,000.00	4,800,000.00	-	4,800,000.00	80	80	不适用	-	-	-
深圳金地研发设计有限公司	900,000.00	900,000.00	2,405,903.32	3,305,903.32	90	90	不适用	-	-	-
金地集团上海房地产发展有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	3,287,058.67	48,287,058.67	90	90	不适用	-	-	-
上海南翔花园房地产发展有限公司	14,006,666.81	14,006,666.81	-	14,006,666.81	90	90	不适用	-	-	-
深圳市弘金地网球俱乐部有限公司	111,213,950.35	132,517,754.89	12,530,601.74	145,048,356.63	95	95	不适用	-	-	5,225,000.00
上海格林风范房地产发展有限公司	140,000,000.00	144,320,841.17	2,121,361.65	146,442,202.82	70	70	不适用	-	-	-
深圳市金地住宅开发有限公司	32,200,000.00	32,200,000.00	-	32,200,000.00	100	100	不适用	-	-	-
金地集团武汉房地产开发有限公司	419,961,322.16	84,256,794.83	359,439,543.43	443,696,338.26	98.57	98.57	不适用	-	-	-
金地集团珠海投资有限公司	27,000,000.00	27,999,966.10	158,992.94	28,158,959.04	90	90	不适用	-	-	50,400,000.00
金地(集团)天津房地产开发有限公司	197,200,000.00	205,718,229.74	(2,695,480.49)	203,022,749.25	98.60	98.60	不适用	-	-	98,600,000.00
深圳市金地网球中心有限公司	800,000.00	800,000.00	-	800,000.00	80	80	不适用	-	-	-
辉煌商务有限公司	61,974,610.00	16,151,924.21	54,975,053.71	71,126,977.92	100	100	不适用	-	-	-
广州市东凌房地产开发有限公司	504,000,000.00	505,777,717.50	200,331.28	505,978,048.78	80	80	不适用	-	-	-
睿金房融(北京)投资顾问有限公司	-	500,000.00	(500,000.00)	-	-	-	不适用	-	-	-
西安金地置业投资有限公司	500,000,000.00	510,411,169.69	44,688.38	510,455,858.07	100	100	不适用	-	-	505,000,000.00

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2013 年 12 月 31 日止年度

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资 - 续

(1) 长期股权投资详细情况如下 - 续:

单位：人民币元

被投资单位	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
东莞市金地房地产投资有限公司	61,710,118.00	64,765,474.49	(506,559.91)	64,258,914.58	62.08	62.08	不适用	-	-	-
宁波金杰房地产发展有限公司	50,478,333.76	52,618,178.91	(804,419.10)	51,813,759.81	100	100	不适用	-	-	-
深圳市金地房地产项目管理有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	-	9,000,000.00	90	90	不适用	-	-	-
深圳市金地旧城改造开发有限公司	24,300,000.00	24,300,000.00	1,287,732.27	25,587,732.27	60	60	不适用	-	-	-
上海深翔房地产发展有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	3,551,410.24	23,551,410.24	100	100	不适用	-	-	2,200,000.00
深圳市金地新城房地产开发有限公司	10,000,000.00	17,695,212.38	183,161.25	17,878,373.63	100	100	不适用	-	-	15,300,000.00
金地集团南京房地产发展有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100	100	不适用	-	-	9,700,000.00
珠海市格林投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
武汉澳强房地产开发有限公司	240,330,000.00	240,330,000.00	-	240,330,000.00	100	100	不适用	-	-	128,300,000.00
金地集团南京置业发展有限公司	70,000,000.00	75,719,970.70	(5,719,970.70)	70,000,000.00	100	100	不适用	-	-	105,500,000.00
东莞市新世纪润城实业投资有限公司	11,730,000.00	11,730,000.00	1,249,339.87	12,979,339.87	51	51	不适用	-	-	-
深圳市金地工业区改造开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	-	6,000,000.00	60	60	不适用	-	-	-
上海金地经久房地产发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100	100	不适用	-	-	16,000,000.00
杭州金地自在城房地产发展有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	676,194.29	100,676,194.29	100	100	不适用	-	-	3,500,000.00
深圳睿金同德投资有限公司	100,000.00	100,000.00	-	100,000.00	100	100	不适用	-	-	-
深圳市金地楼宇工程有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	-	4,000,000.00	80	80	不适用	-	-	-
上海金深房地产开发有限公司	10,000,000.00	16,254,931.99	(4,443,791.75)	11,811,140.24	100	100	不适用	-	-	159,900,000.00
上海金珩房地产发展有限公司	832,650,000.00	834,916,589.83	203,605.26	835,120,195.09	51	51	不适用	-	-	-
佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
深圳市金地北城房地产开发有限公司	1,481,015,150.00	800,000,000.00	681,015,150.00	1,481,015,150.00	100	100	不适用	-	-	-
北京金地鸿运房地产开发有限公司	111,000,000.00	111,000,000.00	-	111,000,000.00	70	70	不适用	-	-	-
湖北万豪科技发展有限公司	75,180,000.00	75,180,000.00	-	75,180,000.00	70	70	不适用	-	-	-
天津团泊湖开发有限公司	90,254,780.00	90,254,780.00	371,549.47	90,626,329.47	70	70	不适用	-	-	-
东莞市金地宝岛房地产有限公司	100,000,000.00	10,000,000.00	90,000,000.00	100,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	306,000,000.00	306,000,000.00	372,203.46	306,372,203.46	51	51	不适用	-	-	-
上海金地宝山房地产发展有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100	100	不适用	-	-	144,900,000.00
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,524,673.58	10,470,473.50	60,995,147.08	100	100	不适用	-	-	-
杭州金地香湖房地产开发有限公司	504,418,113.81	506,557,958.97	(865,692.87)	505,692,266.10	60	60	不适用	-	-	-
珠海市和嘉达投资咨询有限公司	101,984,881.72	101,984,881.72	-	101,984,881.72	51	51	不适用	-	-	71,400,000.00
烟台金象泰置业有限公司	124,950,000.00	124,950,000.00	74,844.97	125,024,844.97	51	51	不适用	-	-	-
慈溪金启房地产开发有限公司	587,629,162.00	587,629,162.00	-	587,629,162.00	66.32	66.32	不适用	-	-	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2013 年 12 月 31 日止年度

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资 - 续

(1) 长期股权投资详细情况如下 - 续:

单位：人民币元

被投资单位	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
北京金地融侨房地产开发有限公司	210,000,000.00	213,086,315.13	931,057.71	214,017,372.84	100	100	不适用	-	-	288,200,000.00
深圳市金地宝城房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
天津稳富股权投资基金合伙企业(有限合伙)	-	4,000,000.00	(4,000,000.00)	-	-	-	不适用	-	-	-
湖南金麓房地产开发有限公司	133,528,450.00	80,446,462.24	53,081,987.76	133,528,450.00	66.91	66.91	不适用	-	-	-
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	5,616,935.26	5,616,935.26	-	5,616,935.26	18.40	18.40	不适用	-	-	7,139,200.00
上海航金地地产发展有限公司	885,000,000.00	886,382,669.18	(1,149,413.73)	885,233,255.45	60	60	不适用	-	-	-
武汉金地慧谷置业有限公司	360,000,000.00	360,000,000.00	-	360,000,000.00	90	90	不适用	-	-	-
常州金坤房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	502,839,409.92	497,160,590.08	1,000,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
常州金玖房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	20,000,000.00	980,049,536.57	1,000,049,536.57	100	100	不适用	-	-	-
深圳市金地龙城房地产开发有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00	-	300,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
北京金地惠达房地产开发有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00	247,019.31	500,247,019.31	100	100	不适用	-	-	-
金地集团南京金玖房地产有限公司	300,000,000.00	300,781,866.50	(781,866.50)	300,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
深圳市金地建材有限公司	925,435,404.11	927,613,108.06	195,620.74	927,808,728.80	100	100	不适用	-	-	-
金地集团扬州房地产发展有限公司	256,689,122.00	257,352,803.22	(663,681.20)	256,689,122.02	57.59	57.59	不适用	-	-	-
上海稳捷股权投资基金合伙企业(有限合伙)	740,000,000.00	139,900,000.00	600,100,000.00	740,000,000.00	100	100	不适用	-	-	24,784,876.76
武汉金地普盈置业有限公司	-	89,210,000.00	(89,210,000.00)	-	-	-	不适用	-	-	-
杭州雄发投资管理有限公司	-	100,000.00	(100,000.00)	-	-	-	不适用	-	-	-
上海诚金建昊股权投资有限公司	633,014,284.00	59,200,000.00	573,814,284.00	633,014,284.00	100	100	不适用	-	-	-
广州市格林房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
上海鑫磐投资有限公司	500,000.00	-	500,000.00	500,000.00	100	100	不适用	-	-	-
武汉金地傲楚置业有限公司	290,700,000.00	-	290,700,000.00	290,700,000.00	51	51	不适用	-	-	-
佛山市南海区金地睿金房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
小计	15,057,189,605.66	11,083,143,313.47	4,135,773,886.33	15,218,917,199.80				-	-	1,644,269,076.76
长期股权投资合计	16,183,789,976.01	11,308,929,132.45	5,075,858,128.92	16,384,787,261.37				-	-	1,884,269,076.76

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2013 年 12 月 31 日止年度

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资 - 续

(2) 合营企业及联营企业清单及其主要财务信息

单位：人民币元

被投资单位名称	公司 持股比例(%)	公司在被投资单位 表决权比例(%)	年末 资产总额	年末 负债总额	年末 净资产总额	本年营业 收入总额	本年 净利润
合营企业							
南京金郡房地产开发有限公司	51	51	3,188,576,634.86	2,276,155,752.84	912,420,882.02	-	(5,951,667.00)
上海荣添房地产发展有限公司	50	50	866,010,364.86	768,589,421.83	97,420,943.03	-	(7,579,056.97)
杭州金地中天房地产发展有限公司	49	49	3,104,252,984.52	2,341,608,153.50	762,644,831.02	100,658,777.72	(6,396,781.95)
联营企业							
上海浦发金地房地产发展有限公司	49	49	158,691,488.67	45,458,635.36	113,232,853.31	92,102,989.75	36,118,937.02
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	45	45	1,324,853,211.28	991,864,600.37	332,988,610.91	41,608,708.00	(3,011,389.09)
深圳市远盛发展一期股权投资企业(有限合伙)	38.76	38.76	895,515,379.89	2,800.31	895,512,579.58	58,160,200.00	38,137,579.58

(3) 公司于 2013 年 12 月 31 日持有的长期股权投资之被投资单位向公司转移资金的能力未受到限制。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、未分配利润

单位：人民币元

项目	金额	提取或分配比例
2013 年度：		
调整前：上年末未分配利润	5,530,684,729.15	
调整：年初未分配利润合计数(注)	384,158,161.36	
调整后：年初未分配利润	5,914,842,890.51	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	1,687,162,471.68	
减：提取法定盈余公积	168,716,247.17	10%
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	-	
转作股本的普通股股利	-	
应付股利—股东大会已批准的上年度现金股利	357,720,685.75	
年末未分配利润	7,075,568,429.27	
2012 年度(已重述)：		
调整前：上年末未分配利润	4,323,365,709.15	
调整：年初未分配利润合计数	128,008,918.85	
调整后：年初未分配利润	4,451,374,628.00	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	1,690,092,771.29	
减：提取法定盈余公积	169,009,277.13	10%
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	-	
转作股本的普通股股利	-	
应付股利—股东大会已批准的上年度现金股利	304,062,582.96	
年末未分配利润	5,668,395,539.20	

提取法定盈余公积、本年度股东大会已批准的上年度现金股利、资产负债表日后决议的利润分配情况参见附注(六)32。

注：因会计政策变更进行追溯调整而增加 2013 年度年初未分配利润人民币 137,710,810.05 元；因处置子公司导致由成本法转为权益法而增加 2013 年度年初未分配利润人民币 246,447,351.31 元。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

4、营业收入及营业成本

(1) 营业收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额(已重述)
主营业务收入	285,078,426.94	652,599,171.00
其他业务收入	426,258.46	2,000,000.00
营业成本	236,199,564.49	528,607,093.82

(2) 主营业务(分行业)

单位：人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额(已重述)	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	237,795,486.20	235,699,564.49	531,441,285.55	527,803,110.13
物业出租	22,957,405.05	500,000.00	20,529,068.31	803,983.69
其他	24,325,535.69	-	100,628,817.14	-
合计	285,078,426.94	236,199,564.49	652,599,171.00	528,607,093.82

5、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,644,269,076.76	1,562,126,127.13
权益法核算的长期股权投资收益	5,894,047.27	4,031,993.51
处置长期股权投资产生的投资收益	64,179,025.27	226,771.07
持有持有至到期投资期间取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
其他投资收益(注)	29,164,054.18	78,742,454.91
合计	1,743,506,203.48	1,645,127,346.62

注：其他投资收益包括：本年度按照协议约定收益率确认基金产品投资收益计人民币 28,765,698.01 元；理财产品投资收益计人民币 398,356.17 元。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、投资收益 - 续

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
南京金郡房地产开发有限公司	(3,035,350.17)	-	被投资单位本年净利润变动
上海荣添房地产发展有限公司	(3,789,528.48)	-	被投资单位本年净利润变动
上海浦发金地房地产发展有限公司	17,698,279.14	4,031,993.51	被投资单位本年净利润变动
北京金水房地产开发有限公司	(489,804.97)	-	被投资单位本年净利润变动
杭州金地中天房地产发展有限公司	(3,134,423.16)	-	被投资单位上年度为子公司，采用成本法核算
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	(1,355,125.09)	-	被投资单位上年度为子公司，采用成本法核算
合计	5,894,047.27	4,031,993.51	

6、公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易：

(1) 资金拆借

公司设有资金结算中心，统一管理并调度集团内资金。各子公司根据开发项目进展情况，向母公司拆借项目开发所需资金，母公司向其收取一定的资金占用费。

(2) 关联方应收应付款项

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应收款	深圳金地研发设计有限公司	-	17,819,730.19
	深圳市金地网球中心有限公司	7,608,287.06	7,608,287.06
	深圳市金地房地产项目管理有限公司	54,400.00	47,600.00
	深圳市金地旧城改造开发有限公司	-	88,897,262.32
	深圳睿金同德投资有限公司	325.00	325.00
	深圳市金地北城房地产开发有限公司	1,316,002,625.20	1,837,060,443.05
	深圳市金地宝城房地产开发有限公司	514,002,559.35	765,631,712.74
	深圳市金地龙城房地产开发有限公司	-	1,452,523.13
	深圳市稳胜股权投资基金管理有限公司	581,310,000.00	290,720,000.00
	深圳市金地新城房地产开发有限公司	109,516,712.11	-
	深圳市淞江康纳投资有限公司	806,565,916.58	-
	深圳市金地建材有限公司	5,408.00	-
	广州市东凌房地产开发有限公司	-	209,020,090.91
	东莞市金地宝岛房地产有限公司	1,500,820,072.31	1,922,522,001.23
	东莞市金地房地产投资有限公司	1,397,697,397.24	-
	东莞市新世纪润城实业投资有限公司	98,005.92	40,865.77
	佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	292,526,528.39	396,161,361.77

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

6、公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易 - 续：

(2) 关联方应收应付款项 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应收款	珠海市格林投资有限公司	232,198,093.62	52,545,780.19
	珠海市门道投资有限公司	37,016,452.74	34,340,655.67
	珠海市金地房地产开发有限公司	387,901,840.32	181,200,195.87
	深圳市金地物业管理有限公司	-	46,591.42
	云南润安房地产开发有限公司	937,186,177.35	-
	北京金地鸿运房地产开发有限公司	507,644,727.27	461,959,389.17
	北京金地惠达房地产开发有限公司	-	1,301,039,263.56
	北京金地兴业房地产有限公司	90,545,505.96	-
	中禧伟业(北京)投资有限公司	-	666,837,949.42
	天津团泊湖开发有限公司	591,911,428.83	510,927,271.79
	睿金房融(北京)投资顾问有限公司	82,071.00	54,026.15
	金地(集团)天津投资发展有限公司	742,469,531.25	1,032,510,147.02
	稳盛(天津)投资管理有限公司	-	41,693,570.03
	烟台忆境房地产开发有限公司	239,186,993.72	-
	河南金地实现房地产开发有限公司	164,574,605.60	-
	金地集团上海房地产发展有限公司	545,190,408.47	-
	上海航金房地产发展有限公司	971,345,446.87	1,427,559,890.58
	上海金珩房地产发展有限公司	2,837,840,927.54	2,632,269,171.29
	上海稳裕股权投资管理有限公司	104,755.80	25,624.80
	上海仲俊房地产开发有限公司	10,831,391.59	-
	杭州金地香湖房地产开发有限公司	961,787,445.46	2,895,000,067.40
	杭州金地中天房地产发展有限公司	-	419,560,801.52
	杭州金睦房地产开发有限公司	222,861,010.44	-
	杭州金祥房地产开发有限公司	97,913,132.45	-
	杭州琼龙投资管理有限公司	115,236,251.46	-
	金地集团扬州置业发展有限公司	561,485,802.96	-
	常州金玖房地产开发有限公司	274,311,315.89	1,081,761,847.64
	常州金坤房地产开发有限公司	115,683,986.76	638,519,541.29
	慈溪金启房地产开发有限公司	102,580,938.37	417,306,320.08
	慈溪金恒房地产开发有限公司	255,946,250.00	-
	余姚金地房地产发展有限公司	-	214,122,406.46
	绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	-	373,076,307.83
	绍兴金地古月房地产投资有限公司	61,250,000.00	-
	宁波金翔房地产发展有限公司	876,157,585.51	889,257,825.23
	金地集团金华房地产开发有限公司	174,440,862.78	-
	金地集团南京金玖房地产有限公司	-	609,670,324.63
	金地集团南京置业发展有限公司	-	685,793,382.36
	金地集团扬州房地产发展有限公司	-	162,052,433.73
	金地集团武汉房地产开发有限公司	387,118,527.94	870,964,839.57
	武汉金地慧谷置业有限公司	198,950,170.82	625,719,428.89

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

6、公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易 - 续：

(2) 关联方应收应付款项 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应收款	佛山市南海区金地睿金房地产开发有限公司	850,577,481.79	-
	金地集团珠海投资有限公司	42,053,551.52	270,992,586.97
	武汉金地伟盛房地产开发有限公司	765,250,637.30	844,422,905.00
	武汉金地普盈置业有限公司	174,685,133.52	452,519,086.50
	武汉市地安君泰房地产开发有限公司	1,494,772,141.38	-
	沈阳金地天邦房地产开发有限公司	1,192,259,139.41	1,162,304,251.67
	沈阳荣耀房地产开发有限公司	-	222,428,835.86
	沈阳金地锦程房地产开发有限公司	63,195,375.00	250,576,662.42
	沈阳金地滨河房地产置业有限公司	-	31,542,737.50
	沈阳金地华城置业有限公司	579,844,486.50	-
	沈阳金地图远置业有限公司	179,240,100.00	-
	沈阳金地艺境置业有限公司	220,619,940.05	-
	大连天意房地产开发有限公司	-	147,616,334.14
	大连汇泉房地产开发有限公司	713,869,789.99	-
	大连金地腾远管理咨询有限公司	500,000.00	-
	上海南翔花园房地产发展有限公司	16,487,497.75	16,890,360.66
	陕西金地佳和置业有限公司	10,515,642.39	40,968.00
	陕西金地家宜置业有限公司	1,718,865,698.09	831,992,455.23
	西安金地置业投资有限公司	-	44,990,714.36
	西安筑天置业有限公司	318,572,135.36	24,842,599.00
	威新房地产开发(大连)有限公司	139,339,117.25	-
	上海鑫浦投资有限公司	14,700,000.00	-
	上海鑫漪投资有限公司	500,000.00	-
	西安筑家置业有限公司	127,430,741.25	9,916,041.25
	陕西和祥置业有限公司	37,881,739.68	-
	烟台金象泰置业有限公司	223,123,439.58	238,068,964.42
	湖南金麓房地产开发有限公司	575,649,057.24	520,790,220.30
	北京金水房地产开发有限公司	2,075,492,271.34	-
	金地大百汇	1,086,000,000.00	-
	宁波朗悦房地产发展有限公司	539,713,998.56	-
	南京金郡房地产开发有限公司	533,569,539.58	-
	北京金水兴业房地产开发有限公司	470,662,562.50	-
	无锡保利致远房地产开发有限公司	280,915,608.35	-
	上海荣添房地产发展有限公司	269,954,300.58	-
	天津褐石房地产开发有限公司	215,000,000.00	-
	合计	34,159,203,001.89	28,832,732,980.04

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

6、公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易 - 续：

(2) 关联方应收应付款项 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应付款	深圳市金地宾馆有限公司	6,830,854.66	6,578,620.34
	深圳市弘金地网球俱乐部有限公司	115,665,739.25	41,971,518.11
	深圳市金地住宅开发有限公司	269,480,498.07	235,567,690.74
	深圳市金地物业管理有限公司	104,415,135.66	119,796,527.49
	深圳市金地工业区改造开发有限公司	7,650,939.48	8,973,746.16
	深圳市金地新城房地产开发有限公司	-	231,166,467.21
	深圳市金地龙城房地产开发有限公司	253,076,308.05	-
	深圳市金地楼宇工程有限公司	14,053.69	-
	深圳市金地旧城改造开发有限公司	139,398,834.74	-
	深圳金地研发设计有限公司	14,665,221.19	-
	珠海市和嘉达投资咨询有限公司	335,461,808.37	489,458,994.01
	金地(佛山)房地产开发有限公司	469,810,572.61	497,592,338.32
	东莞市金地房地产投资有限公司	-	357,178,542.27
	广州市东凌房地产开发有限公司	149,259,912.69	-
	辉煌商务有限公司	20,047,705.61	20,045,855.58
	北京金地兴业房地产有限公司	-	109,815,155.45
	北京金地远景房地产开发有限公司	107,682,859.64	110,270,559.67
	北京金地鸿业房地产开发有限公司	262,422,309.62	1,360,893.95
	北京金地伟盛房地产开发有限公司	33,777,406.91	74,401,438.83
	北京金地融侨房地产开发有限公司	66,675,907.11	349,997,907.23
	北京金地惠达房地产开发有限公司	287,692,104.38	-
	中禧伟业(北京)投资有限公司	748,820,594.51	-
	金地(集团)天津房地产开发有限公司	22,935,454.63	351,185,322.52
	天津稳富股权投资基金合伙企业(有限合伙)	-	4,000,000.00
	稳盛(天津)投资管理有限公司	4,314,625.58	-
	天津金地盛景房地产开发有限公司	45,000,000.00	-
	金地集团上海房地产发展有限公司	-	15,630,389.90
	上海深金房地产发展有限公司	54,797,102.48	72,180,783.92
	上海格林风范房地产发展有限公司	2,084,105,462.33	2,158,521,758.67
	上海金地经久房地产发展有限公司	312,158,623.58	330,621,353.72
	上海金深房地产开发有限公司	161,145,988.43	56,750,135.31
	上海深翔房地产发展有限公司	136,076,648.04	143,403,356.26
	上海望岳投资有限公司	-	12,000,000.00
	上海金地宝山房地产发展有限公司	130,967,483.32	474,935,665.69
	杭州金地自在城房地产发展有限公司	530,752,224.38	919,426,846.01
	金地集团扬州房地产发展有限公司	83,517,659.24	-
	宁波金杰房地产发展有限公司	18,002,479.67	17,938,737.32
	余姚金地房地产发展有限公司	50,076,703.58	-
	绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	50,728,180.67	-

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

6、公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易 - 续：

(2) 关联方应收应付款项 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应付款	金地集团南京房地产发展有限公司	47,849,277.30	32,159,567.27
	金地集团南京置业发展有限公司	142,237,070.96	-
	金地集团南京金玖房地产有限公司	207,458,577.11	-
	武汉光谷农业开发有限责任公司	433,209,459.56	215,128,079.26
	武汉澳强房地产开发有限公司	241,073,956.78	393,695,892.51
	武汉金地辉煌房地产开发有限公司	20,937,879.91	83,077,824.97
	沈阳金地长青房地产开发有限公司	2,052,682,785.59	1,575,203,770.94
	金地集团(沈阳)房地产置业有限公司	365,846,915.73	382,501,292.59
	沈阳金地世城房地产开发有限公司	611,237,364.05	648,091,215.07
	沈阳金地鸿业房地产开发有限公司	229,004,084.29	279,588,160.15
	沈阳金地全胜房地产开发有限公司	1,302,303,637.20	472,128,446.96
	大连荣耀房地产开发有限公司	381,017,608.64	67,027,018.69
	西安金地置业投资有限公司	14,363,786.32	-
	杭州金地中天房地产发展有限公司	530,902,562.36	-
	南京金郡房地产开发有限公司	9,503,561.28	-
	合计	13,667,055,929.25	11,359,371,873.09

(十四) 财务报表之批准

本公司的公司及合并财务报表于 2014 年 4 月 25 日已经本公司董事会批准。

1、非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
非流动资产处置损益	61,291.71	107,457.45
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	38,901,829.74	31,774,464.38
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	453,517,441.20
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	2,031,343,878.72	519,954,848.41
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
股权出售取得的投资收益	187,247,227.88	9,779,771.07
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,975,587.88	(14,798,868.24)
其他符合非经常性损益定义的损益项目(注)	317,238,304.98	164,776,909.44
少数股东权益影响额(税后)	(494,710,794.60)	(135,354,826.36)
所得税影响额	(638,695,313.63)	(177,876,210.49)
合计	1,445,362,012.68	851,880,986.86

注：其中包括因联营公司投资性房地产公允价值变动而增加 2013 年度及 2012 年度对联营公司权益法核算的投资收益计人民币 258,977,698.16 元及人民币 52,920,350.69 元。

2、净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是金地(集团)股份有限公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 09 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)的有关规定而编制的。

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.11	0.81	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.86	0.48	不适用

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

单位：人民币元

	报表项目	2013 年度	2012 年度(已重述)	变动幅度	差异原因
1	货币资金	18,609,949,221.67	20,616,228,441.72	(9.73%)	扩大规模,投入增加
2	其他应收款	10,126,599,754.86	3,515,151,655.36	188.08%	土地保证金、合作往来款增加
3	存货	76,638,115,688.85	69,843,513,589.81	9.73%	开发规模增长
4	可供出售金融资产	179,135,670.00	-	不适用	增加可供出售权益工具
5	长期股权投资	2,480,403,376.47	576,718,965.44	330.09%	股权合作规模增长
6	投资性房地产	10,038,112,000.00	7,592,337,126.10	32.21%	投资性房地产从成本模式改为公允价值模式计量,公允价值调整增加
7	其他非流动资产	14,900,000.00	101,450,000.00	(85.31%)	收回委托贷款
8	应付账款	10,081,654,234.82	9,073,596,280.85	11.11%	开发规模扩大
9	预收款项	30,276,042,182.49	24,490,339,204.35	23.62%	预售房地产增加
10	应交税费	665,260,082.00	1,057,533,592.18	(37.09%)	缴纳税款
11	应付股利	36,850,000.00	17,750,438.44	107.60%	宣告发放股利
12	其他应付款	6,338,647,194.28	4,707,192,826.51	34.66%	应付往来款增加
13	一年内到期的非流动负债	9,092,725,435.75	6,798,500,705.83	33.75%	长期借款转入
14	长期借款	16,963,097,519.64	16,479,882,107.30	2.93%	长期借款增加
15	应付债券	6,483,515,823.00	4,554,125,145.30	42.37%	新增发行债券
16	递延所得税负债	2,391,739,137.98	1,794,593,749.61	33.27%	投资性房地产公允价值增加
17	外币报表折算差额	529,898,727.09	356,877,471.02	48.48%	汇率变动
18	营业收入	34,835,841,295.08	32,863,360,359.98	6.00%	结算面积增加
19	营业成本	25,459,863,230.05	22,289,488,947.59	14.22%	结算面积增加
20	营业税金及附加	2,848,414,343.77	3,001,565,422.44	(5.10%)	土地增值税减少
21	销售费用	1,050,781,294.95	839,497,180.71	25.17%	推广服务费增加
22	管理费用	1,248,476,441.95	843,074,175.87	48.09%	公司规模扩大
23	财务费用	223,991,137.41	97,843,132.59	128.93%	利息费用增加
24	资产减值损失	217,263,552.31	439,854,096.13	(50.61%)	计提存货跌价准备减少
25	公允价值变动收益	2,031,343,878.72	519,954,848.41	290.68%	投资性房地产公允价值增加
26	投资收益	450,546,528.24	161,579,765.69	178.84%	对联营和合营企业投资收益增加

金地(集团)股份有限公司

2013 年度
补充资料

补充资料由金地(集团)股份有限公司下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

2014 年 4 月 25 日
