

公司代码：600383

公司简称：金地集团



金地（集团）股份有限公司
2014 年年度报告

致股东

2014年以来，中国经济呈现出“新常态”，主要特征表现为从高速增长转为中高速增长，经济结构优化升级，投资驱动转向创新驱动。新常态伴随着新矛盾和新问题，并将给各行各业带来新的发展机遇。房地产行业在新常态下如何打开新思路，解决新问题，实现新发展？正成为当下行业面临的共同课题。而对于金地，我们不仅关注企业的阶段性发展，更看重如何在变化的市场环境中保证企业的长期发展和股东的长远利益。所以，在企业发展的每个阶段，我们都在不断沉淀专业竞争优势，同时，以开放的心态探讨更多领域新的发展机会，为未来蓄积能量，博观而约取，厚积而薄发。

2014年，市场热点不停切换，各界都在谈论互联网金融、电商、颠覆式创新、国企改革、自贸区。当房地产行业从野蛮生长转入理性发展，我们认为，一个考验企业战略视角、管理能力、专业能力，一个属于房地产品牌开发商的时代来临了。

金地初创于1988年，从全国首批房地产企业、首批上市房地产企业，发展到现在总资产已达到1247亿元，年销售额490亿元。从深圳的金海湾、香蜜山这些早期的全国标杆项目，到现在产品覆盖全国7大区域26个城市，我们不断践行自己对产品的专业精神和对客户的人本关怀。“科学筑家”是金地一直以来的使命，“科学”不是个冰冷的词汇，它是一种包容多元的价值观念，一种精益求精的理性态度，一种苛求完美的行为习惯。2014年，金地在原有八大产品系列基础上推出HOME+系列产品，在业界首创SMART及MAGIC户型，通过有趣的空间变化和无边界的“云服务”体系，满足了客户二人世界、三口之家、三代同堂不同生命周期的居住需求。即使在刚需产品占据主要市场份额的今天，金地仍然以打造精品的经验和态度，面对每个客户。我们相信，建筑的艺术，从不止步于创造身体的归属，更是追求心灵的认同，只有忠于自己的使命和原则，才能长久的生存，才能真正为股东创造价值。

2011年，金地确立“以住宅业务为核心，以商业地产和金融业务为两翼”的“一体两翼”发展战略，正式将商业地产和房地产金融列入集团的核心发展业务。我们比较早的意识到房地产和金融的紧密关系，并在这方面做了很多积极的尝试和探索，也正是由于积累了相关领域的经验，使我们在业务拓展时更加从容。2014年，金地在收购美国旧金山CBD商业项目时，由于熟悉当地市场和金融制度，我们能对一些关键性工作做出合理布局和准确判断，在有利的时机，快速推动了金地的国际化进程。

2015年，我们推出“有限合伙企业”模式的跟投机制，把员工和企业真正绑在一起，利益共享、风险共担。金地发展到目前的阶段，我们要上规模，更要上效益，要保证企业的长期发展和股东的长远利益，人才是我们最重要的资源。

在经历了行业快速增长之后，未来往何处去已成为了每个企业必须面对的课题。互联网、电商、金融、房地产相关行业，我们都在做深入研究。同时，在过去的一年，我们也拜访过一些新兴行业的明星企业，在和他们的交流中，我们拓宽了思路，看到了更多的商业逻辑，看到了如何把客户服务做到极致。

每个时代都有属于这个时代的主题，无论这个主题是什么，金地要做的就是洞察它、适应它、运用它。在研究了更成熟的市场和未来发展趋势之后，我们有理由相信，当把服务真正转向人，极致关怀客户需求，我们所处的行业仍然有勃勃生机。而不论面对怎样的环境，我们将始终保持不变的信念，以国际化的视野和标准，以价值创造为目的，为客户提供卓越的产品和服务，为员工提供广阔的发展空间，为股东和合作伙伴持续创造价值，对社会承担应尽的责任。

中国经济在“新常态”带来新矛盾和新问题的同时也迎来了新机遇，经济增速虽然放缓，增量规模依然可观，增长动力更为多元，经济结构更加优化，发展前景更可持续，政府简政放权，市场活力进一步释放。房地产企业要在一个更加理性和多变的市场中发展，需要充分利用自身的核心优势，以学习和创新的心态，运用新科技、新思维，以更具远见的眼光来思考企业的创新和发展。

我们相信，金地人有能力打开新思路，解决新问题，实现新发展。

董事长：凌克

二〇一五年三月十九日

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人凌克、主管会计工作负责人韦传军及会计机构负责人（会计主管人员）曾爱辉声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2014年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为3,997,451,139.05元，按年末总股本4,491,463,472股为基数，每10股派发现金股利1.30元（含税）。不进行资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	6
第二节	公司简介.....	6
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	32
第六节	股份变动及股东情况.....	38
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	42
第八节	公司治理.....	49
第九节	内部控制.....	53
第十节	财务报告.....	54
第十一节	备查文件目录.....	54

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、金地集团、集团	指	金地（集团）股份有限公司
金地商置	指	本公司的控股子公司-金地商置集团有限公司（香港联交所上市，股份代号：00535）
稳盛投资	指	稳盛（天津）投资管理有限公司，是本公司全资持有的投资管理公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的市场风险、政策风险等风险因素及其影响，敬请查阅第四节董事会报告中“二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析”中“（五）可能面对的风险”部分内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	金地（集团）股份有限公司
公司的中文简称	金地集团
公司的外文名称	Gemdale Corporation
公司的外文名称缩写	Gemdale
公司的法定代表人	凌克

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐家俊	张晓瑜
联系地址	深圳市福田区福强路金地商业大楼	深圳市福田区福强路金地商业大楼
电话	0755-82039509	0755-82039509
传真	0755-82039900	0755-82039900
电子信箱	ir@gemdale.com	ir@gemdale.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	深圳市福田区福强路金地商业大楼
公司注册地址的邮政编码	518048
公司办公地址	深圳市福田区福强路金地商业大楼
公司办公地址的邮政编码	518048
公司网址	www.gemdale.com

电子信箱	ir@gemdale.com
------	----------------

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书处

五、公司证券简况

公司证券简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	金地集团	600383
公司债	上海证券交易所	08金地债	122006

六、公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2014年9月23日
注册登记地点	深圳市
企业法人营业执照注册号	440301103379518
税务登记号码	深税登字 440300192181634 号
组织机构代码	19218163-4

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2001 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

公司上市以来, 主营业务未发生变化。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

截止 2014 年 12 月 31 日, 公司无控股股东, 富德生命人寿保险股份有限公司持有本公司股份占公司总股本的 29.99%, 为本公司第一大股东。

七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市延安东路 222 号 30 楼
	签字会计师姓名	李渭华 许湘照

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年	本期比上年同期 增减(%)	2012年
营业收入	45,636,377,981.63	34,835,841,295.08	31.00	32,863,360,359.98
归属于上市公司股东的净利润	3,997,451,139.05	3,608,834,967.29	10.77	3,717,250,195.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,479,366,588.01	2,163,472,954.61	60.82	2,865,369,208.67
经营活动产生的现金流量净额	-951,362,861.62	-1,561,146,743.80	不适用	6,327,366,559.07
	2014年末	2013年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	31,484,307,901.87	29,114,331,819.25	8.14	26,020,611,292.46
总资产	124,667,406,137.16	123,926,332,991.27	0.60	107,137,657,687.87

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增 减(%)	2012年
基本每股收益(元/股)	0.89	0.81	9.88	0.83
稀释每股收益(元/股)	0.89	0.81	9.88	0.83
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.78	0.48	62.50	0.64
加权平均净资产收益率(%)	13.23	13.11	增加0.12个百分点	15.24
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	11.52	7.86	增加3.66个百分点	11.75

二、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2014年金额	2013年金额	2012年金额
非流动资产处置损益	-123,783.69	61,291.71	107,457.45
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	36,473,778.40	38,901,829.74	31,774,464.38
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
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	-170,791.06		

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	824,334,759.41	2,031,343,878.72	519,954,848.41
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-68,166,994.44	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	3,211,191.00	317,238,304.98	164,776,909.44
股权出售取得的投资收益	37,015,223.78	187,247,227.88	9,779,771.07
少数股东权益影响额	-107,682,547.06	-494,710,794.60	-135,354,826.36
所得税影响额	-206,806,285.30	-638,695,313.63	-177,876,210.49
合计	518,084,551.04	1,445,362,012.68	851,880,986.86

三、采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	10,038,112,000.00	11,285,324,488.44	1,247,212,488.44	824,334,759.41
可供出售金融资产	179,135,670.00	136,972,762.50	-42,162,907.50	-170,791.06
合计	10,217,247,670.00	11,422,297,250.94	1,205,049,580.94	824,163,968.35

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

主要政策和市场变化

2014年，中国宏观经济增速放缓，固定资产投资大幅下滑、出口在全球需求衰退下处于弱勢格局，加之消费不振，使得经济增速下滑压力较大。房地产行业在这样的经济大环境中略显颓势，房地产市场新开工、房地产开发投资、商品房成交等统计数据同比2013年均出现一定幅度的下滑，70个大中城市房价下跌数量增加。在“稳增长”和“调结构”政策框架下，房地产行业对稳定宏观经济的重要性开始凸显。从2014年二季度开始政策面不断好转：一方面，地方政府陆续放松调控，取消限购，出台有关公积金、契税等地方救市细则；另一方面，央行三季度末出台限贷放松政策鼓励金融机构继续支持居民购房需求，四季度不对称降息带来资金面宽松，使房地产行业受益匪浅。在一系列稳增长政策激励下，房地产开发投资增速下滑趋缓，新开工面积降幅走势呈整体回稳态势，房地产市场成交明显复苏，全年呈现前低后高的翘尾之势。

从市场成交情况来看，2014年全国商品住宅成交10.5亿平方米，同比下跌9.10%。在2013年信贷政策收紧和需求透支的环境下，2014年初的市场成交延续了2013年下半年的下降趋势。限购政策的大范围取消并未改变需求透支下的房地产市场，直到限贷放松和降息措施出台，需求得以释放，商品房成交才得以显著改善，商品房销售增速触底反弹。

从供求关系来看，商品房库存压力和去库存周期都在历史高位，短期内供应压力不减。2014年商品住宅新开工面积、住宅用地成交建筑面积则明显收缩，同比跌幅分别为14.40%和35%，未来1-2年的供应压力有所缓解。而随着限贷政策放松和降息周期的开启，需求端有所复苏。供求关系逐步调整，城市间的分化更加明显，其中一线城市供求关系好于二三线城市。

从成交价格来看，由于销售下滑导致库存水平不断提升，住宅成交价格自第二季度开始进入下降周期，第四季度在政策面利好之下，购房者预期发生转变，住宅成交价格跌幅随着成交量回暖而逐渐收窄。

土地市场方面，年初的土地市场延续了 2013 年下半年来热度，随后楼市成交下滑影响销售回款，传导至土地市场，土地市场景气度明显下降，直到第四季度销售转暖，土地市场成交才有所恢复。

随着中国经济发展进入减速换挡期，经济发展进入提质增效新阶段，也必然影响房地产业发展步入新常态。随着限购限贷等行政手段逐渐退出，房地产政策调节回归市场化，长效机制逐步建立，房地产行业的发展走势受调控政策影响程度日趋减弱，供求关系、信贷环境以及城市规划等基本市场化因素，将主导未来房地产市场走势，而行业内的竞争也会愈加激烈。企业未来的盈利能力将主要取决于企业的投资能力和经营管理水平。

公司战略实施

公司提出“加快周转，做大规模，提升 ROE”的经营导向，经过一年的努力，公司在以下各方面取得了较好的成绩。

公司住宅业务销售规模稳定增长，2014 年住宅业务实现销售金额 490 亿元人民币，销售面积 389 万平方米，同比分别增长 9% 和 8%。2014 年公司实现结转收入 456 亿元，同比增长 31%。公司适时把握土地拓展时机，全年共获取 19 个项目、总计约 273 万平方米的可售面积，完成总投资额约 153 亿元，拿地时点集中在上半年及 11-12 月，较好实现了常态化、周期化的均衡投资。商业租金收入 5.1 亿，同比增长 17%。金地商置通过定向增发方式融资 18.2 亿港元，成功引入优秀投资者，使集团国际融资平台实力有效提升；稳盛投资新增基金管理规模 44.1 亿元，较 2013 年增加 25%。物业公司客户满意度达到 93 分的历史新高，连续第四年蝉联中国物业服务质量 TOP1。2014 年，公司完成国际化业务评审模型，成功获取美国旧金山项目，迈出国际化第一步。

在进一步提升经营能力的基础上，公司通过优化制度、加强产品创新、缩短开发周期、提高成本控制能力和工程质量，确保公司战略目标实现。具体包括：

1) 激发一线活力、深耕城市发展、加强绩效导向、优化激励制度

通过向一线授权赋能，提升城市自主经营能力和意识，做大做强深耕城市。通过优化奖金激励制度及子公司考核制度，强调经营结果，强化“提升周转率，做大销售规模与利润回报”的战略导向，缩短开发周期，充分调动各区域公司的主动性和创造性。

2) 鼓励创新学习、完善梯队建设、提高组织运作效率

随着业务的精细化，公司加强对专业人员的培养，人力资源“专铸行动”开启了人才专业能力建设、评价、发展新里程，为加速发展提供稳定高效的人才保障。同时，为了配合组织转型和业务发展的需要，公司继续全面开展以培养中层干部为主的先锋计划，重点培养具有综合经营意识、提升跨专业协作效率和新时期的企业家精神。

3) 进一步加强产品系统性创新，标准化应用缩短研发周期

2014 年，公司在业界首创 SMART 及 MAGIC 户型，分别为刚需及首次改善类客户量身定制，提供灵活多变的组合，满足客户不同生命周期的居住使用需求。同时，公司加强了八大产品系列在项目中的应用，产品系列应用率 80% 以上。原有的褐石、名仕、格林三大老系列愈发成熟并在七大区域全面落点，社区商业系列已在东莞和北京面世，风华系列及未来系列正在孕育中。产品标准化的应用进一步缩短了研发周期，目前集团项目平均研发周期缩短至 4.7 个月，为加快项目周转提供了有力保证。

4) 提高成本控制执行能力

2014 年，公司进一步完善了 2013 年颁布的成本管理制度，成本信息系统（EAS）全面上线，确保成本管理体系的有效落地和规范执行，在提升产品品质竞争力的同时，进一步练内功加强成本控制能力。通过与行业优秀企业进行成本水平对标，编制了各城市成本地图，严控各项关键指标，新建刚需首改项目的成本指标比去年有了更进一步降低，缩小了与行业领先企业的差距。在项目实施过程中结合市场和价值工程，对项目指标进行针对性的优化；同时招标采购方面引入新

的供应商，促进在建项目成本优化降低。报告期内，公司建立了集团成本巡检机制，对七大区域进行普查和专项检查，要求各区域按照检查报告进行了整改，并反馈整改效果，减少责任成本发生概率，杜绝无效成本的发生。公司通过细化设计量化指标及限额标准，提炼成本控制设计导则，集团内项目平均建安成本普遍下降。

5) 工程管理体系得到进一步夯实和完善

2014年，公司的工程质量满意度和实测实量成绩稳中有升，进度和供应商管理更加规范，工业化项目试点成果开始在不同区域推广，季度工程管理巡检和年度评优创新更加科学透明。

在其他业务方面，公司也取得较好的成绩：

稳盛投资积极开拓创新，报告期内成功发起并设立第一只人民币不定向股权基金——优选共赢基金，在房地产私募基金领域处于领军地位；同时，继续强化资金募集能力，同银行、保险、信托、资管机构创新合作。报告期内，稳盛新增人民币基金管理规模44.1亿元，较2013年增加25%，累计人民币基金管理规模近150亿元人民币。稳盛投资已在行业内、投资人、项目合作方之间形成了较高的知名度和良好的品牌效应，荣获权威机构评选“人民币房地产基金TOP5”。

金地商置在报告期内稳步发展。2014年金地商置共新增3个项目，在开发项目面积突破100万平方米；运营项目租金收入同比增长19%，运营项目客户满意度达行业领先水平；西安金地广场12月成功试营业，获得了消费者及同行的高度认可；资本市场方面，12月金地商置成功引入两家优质股东新加坡华联力宝和Sino Water，获18.2亿港元股权融资，为公司未来的发展带来新的契机。报告期内，金地商置通过团队与管理建设，进一步加强商业地产操盘与经营管理能力，目前已逐步培养起一支专业化、精细化的商业地产开发与运营团队。未来，金地商置将继续发挥自身的优势，加强资源整合能力，优化产业结构，进一步扩大公司规模，提升盈利能力。

物业管理集团全面启动信息化建设，助力物业发展进入快车道。2014年，物业管理集团编制完成“金地物业住宅物业标准化体系2014版”并落地实施。报告期内，物业管理集团经营工作不断创新，房屋配套升级业务和房屋租赁业务已付诸实践，已明确了社区养老、社区教育、社区金融、不动产运营等创新增值业务的发展方向和模式。

弘金地网球公司正式运营弘金地费雷罗国际网球学院、2014年9月成功举办ATP250赛事、已有五家国际网球俱乐部布局深圳、南京、上海、北京，运营已步入正轨。

公司各项目开发成果

报告期内，公司共获取19个项目、总计约273万平米的可售资源，完成总投资额约153亿元。报告期末，公司土地储备超过2400万平方米，其中，公司权益土地储备超过1700万平方米。

序号	地块名称	位置	权益比例	占地面积 (平方米)	可售面积 (平方米)	总地价 (万元)	权益可售面积 (平方米)	权益地价 (万元)
1	北京顺义19街区项目	顺义区	100%	84,666	149,624	216,000	149,624	216,000
2	金华市金东区广润西地块项目(金华艺境花园)	金东区	50%	79,094	172,255	49,828	86,128	24,914
3	珠海斗门三一香海湾花园(珠海格林泊乐)	斗门区	50%	133,333	263,234	70,740	131,617	35,370
4	沈阳九溪公馆项目	浑南新区	100%	6,909	6,876	1,306	6,876	1,306
5	东莞凤岗项目	凤岗镇	50%	35,128	88,204	63,730	44,102	31,865

	(东莞大运城邦艺境)							
6	杭州金渡北路项目	西湖区	72%	25,139	115,375	30,198	83,301	21,803
7	沈阳市宝马西项目 (沈阳檀悦)	大东区	100%	104,375	259,530	60,016	259,530	60,016
8	南京浦口区华山路西项目	浦口区	100%	44,513	79,197	40,500	79,197	40,500
9	杭州古墩路北项目	余杭区	33%	56,286	120,555	68,209	39,783	22,509
10	杭州萧山蓝爵国际西地块	萧山市	50%	30,382	100,366	62,650	50,183	31,325
11	郑州荥阳市赵家庄 (郑州格林小城)	荥阳市	51%	57,532	164,765	14,700	84,030	7,497
12	东莞黄江三新社区项目	黄江镇	100%	36,653	53,828	22,286	53,828	22,286
13	广州市华美牛奶厂项目	天河区	100%	44,869	128,657	202,000	128,657	202,000
14	沈阳市三一重装项目	铁西区	100%	184,528	440,638	92,515	440,638	92,515
15	南京市浦口区七里桥1号	浦口区	100%	74,163	87,665	74,000	87,665	74,000
16	北京海淀太平庄村	海淀区	30%	5,379	15,776	60,900	4,733	18,270
17	上海市宝山区顾村	宝山区	30%	129,336	181,122	268,000	54,337	80,400
18	杭州余杭翁梅项目	余杭区	51%	102,428	222,296	77,743	113,371	39,649
19	上海奉贤区南桥新城	奉贤区	20%	43,876	77,517	58,333	15,503	11,667
	合计			1,278,588	2,727,481	1,533,654	1,913,103	1,033,891

注：(1) 以上项目可能因引进合作方共同开发等原因导致公司在项目中所占的权益比例发生变化。

(2) 以上项目可售面积根据政府最新规划审批结果得出，规划尤其是分期规划的调整会导致该数据在项目的整个生命周期内出现变化。

报告期内，公司新开工面积约 460 万平方米，比上年减少 19.7%，竣工面积约 534 万平方米，比上年增加 60.4%。公司主要开发项目（不包括处于前期规划的项目）一览表：

单位：平方米

序号	项目	位置	项目进度	权益比例	项目计划总投资(万元)	占地面积	总建筑面积	可售面积	2014 新开工面积	2014 在建面积	2014 竣工面积	待开发面积	本年签约面积	每平方米平均售价(元)	累计签约面积	当期结算面积	累计结算面积
1	深圳天悦湾	宝安区	在建	100%	505,373	91,198	369,890	237,625	156,350	156,350	0	0	95,757	19,892	138,820	15,041	52,703
2	深圳名峰	龙岗区	在建	100%	169,330	39,316	159,470	115,617	0	115,167	115,167	0	34,444	17,594	113,124	111,025	111,935
3	深圳朗悦	坪山新区	在建	100%	76,401	29,515	112,217	90,368	0	90,368	90,368	0	51,462	12,285	79,609	64,003	64,003
4	深圳威新三期	南山区	在建	72%	367,515	50,953	330,850	247,633	0	24,920	0	0	19,392	44,039	19,392	0	0
5	东莞博登湖	塘厦镇	在建	51%	196,029	179,862	380,420	319,560	0	26,294	26,294	16,766	1,940	15,529	303,265	26,652	302,210
6	东莞湖山大境	黄江镇	在建	100%	437,221	284,888	488,597	416,848	12,690	134,735	44,770	173,861	60,863	11,133	172,595	57,109	115,336
7	东莞世纪广场	塘厦镇	在建	100%	132,698	49,322	158,953	130,556	130,556	130,556	0	0	19,628	16,599	19,628	0	0
8	东莞时代广场	虎门镇	在建	100%	108,453	44,056	129,282	95,064	95,064	95,064	0	0	236	53,868	236	0	0
9	东莞城南艺境	道滘镇	在建	80%	328,476	231,046	417,755	350,876	138,050	138,050	0	212,826	17,705	13,987	17,705	0	0
10	广州荔湖城	增城区	在建	80%	1,394,901	2,472,217	3,664,850	2,313,504	103,000	315,536	196,602	1,383,649	95,566	10,573	775,293	185,757	734,666
11	珠海动力港	香洲区	在建	100%	125,172	747,892	750,000	712,483	0	31,461	31,461	282,307	84,801	9,492	430,176	45,349	360,365
12	珠海扑满花园	金湾区	在建	100%	177,959	264,920	315,126	263,910	100,957	173,762	72,805	90,148	42,168	10,883	57,549	37,793	37,793
13	珠海格林泊乐	斗门区	在建	50%	208,408	133,333	324,001	263,234	103,430	103,430	0	159,804	0	0	0	0	0
14	佛山荔湾悦城	南海区	在建	100%	340,577	65,085	302,709	227,417	80,000	80,000	0	147,417	13,825	14,121	13,825	0	0
15	佛山天玺	顺德区	竣工	100%	152,972	43,265	169,350	129,839	0	0	0	0	9,114	15,189	82,167	13,571	71,151
16	佛山珑悦	南海区	在建	65%	277,835	49,102	242,599	186,260	0	186,260	0	0	18,375	11,690	18,375	0	0
17	昆明悦天下	西山区	在建	70%	554,277	116,511	760,982	551,475	221,536	366,719	0	184,756	60,398	11,103	60,398	0	0
18	北京朗悦	房山区	在建	100%	399,878	190,257	374,057	271,342	14,719	170,402	170,402	0	22,545	25,755	260,890	120,022	219,432
19	北京格林格林	通州区	在建	100%	169,333	72,421	198,987	160,066	0	160,066	160,066	0	1,802	25,313	158,546	156,650	156,650
20	北京西山艺境	门头沟区	在建	36%	797,570	266,970	453,784	353,625	66,627	134,268	0	219,357	105,910	26,613	122,835	0	0
21	北京格林云墅	大兴区	在建	50%	225,187	89,714	170,104	131,966	68,120	131,966	38,224	0	103,054	21,819	103,054	30,318	30,318
22	天津国际广场	河东区	在建	100%	575,951	169,006	515,615	354,864	16,751	16,751	0	0	27,436	26,322	309,266	23,521	294,248

序号	项目	位置	项目进度	权益比例	项目计划总投资(万元)	占地面积	总建筑面积	可售面积	2014 新开工面积	2014 在建面积	2014 竣工面积	待开发面积	本年签约面积	每平方米平均售价(元)	累计签约面积	当期结算面积	累计结算面积
23	天津长湖湾	静海县	在建	70%	428,182	666,110	504,799	460,927	47,344	121,990	39,970	413,583	27,588	9,078	64,785	33,865	33,865
24	天津艺境	津南区	在建	36%	206,686	142,770	290,816	285,623	12,754	249,043	45,211	36,580	120,038	9,196	195,982	39,258	39,258
25	烟台澜悦	高新区	在建	51%	117,358	66,311	206,502	143,258	0	21,700	21,700	0	10,537	8,239	63,400	10,784	52,718
26	烟台格林世界	莱山区	在建	85%	362,314	455,779	847,180	488,575	80,983	197,865	34,449	290,764	46,180	6,848	103,312	27,400	27,400
27	上海松江艺境	松江区	在建	50%	135,590	64,993	127,378	98,072	0	98,072	0	0	72,386	19,482	94,331	0	0
28	上海自在城	松江区	在建	40%	642,468	446,483	979,994	726,987	187,465	439,718	141,807	287,269	124,026	18,847	232,868	92,588	92,588
29	上海艺华年	浦东区	在建	100%	529,289	177,900	349,527	218,570	0	99,158	0	0	26,783	26,246	111,323	42,998	88,496
30	上海天境	青浦区	在建	100%	816,855	210,228	352,794	207,678	0	32,653	0	61,194	14,200	30,420	45,762	6,655	30,207
31	上海宝山区顾村	宝山区	在建	30%	480,490	129,336	258,324	181,122	0	0	0	181,122	0	0	0	0	0
32	南京明悦	栖霞区	在建	100%	183,111	81,104	253,411	192,204	0	128,795	106,199	0	581	25,686	185,896	99,518	162,489
33	南京自在城	雨花台区	在建	100%	806,061	468,049	1,193,204	1,030,242	8,980	332,300	250,725	0	31,612	16,721	991,074	241,022	903,234
34	南京湖城艺境	栖霞区	在建	51%	528,935	142,508	472,728	365,858	109,405	219,774	0	146,084	97,292	15,942	102,181	0	0
35	扬州艺境	开发区	在建	100%	152,054	132,731	267,982	208,000	22,342	205,135	165,324	0	36,956	7,099	150,764	145,152	145,152
36	扬州酩悦	邗江区	在建	100%	280,773	160,071	439,161	345,898	34,742	147,769	0	198,129	50,456	8,077	70,383	0	0
37	常州天际	新北区	在建	100%	243,214	69,789	191,695	157,652	0	43,547	43,547	114,105	3,447	10,511	6,961	25,050	25,050
38	常州格林郡	新北区	在建	100%	201,523	102,515	294,719	233,087	48,528	174,234	39,747	58,853	46,936	6,175	77,497	4,128	4,933
39	武汉艺境	高新区	在建	100%	238,402	156,413	428,382	323,343	26,438	165,950	84,046	0	70,593	9,066	272,360	88,661	206,931
40	武汉圣爱米伦	洪山区	竣工	70%	177,065	199,186	396,486	279,807	0	93,383	93,383	0	17,612	11,637	277,312	94,401	274,560
41	武汉澜菲溪岸	汉阳区	在建	100%	438,836	306,551	705,843	575,508	127,458	385,343	27,202	42,946	108,482	8,788	286,786	32,547	160,830
42	武汉名郡	江岸区	竣工	100%	133,659	14,794	94,239	71,768	0	0	0	0	20,811	22,830	61,844	51,438	57,409
43	武汉格林东郡	高新区	在建	51%	285,184	104,703	467,626	382,490	162,158	307,696	73,358	74,794	104,671	10,501	137,284	61,874	61,874
44	武汉自在城	洪山区	在建	50%	771,565	230,193	1,182,232	951,000	290,204	419,370	0	531,630	125,017	9,361	125,017	0	0
45	长沙三千府	望城区	在建	70%	456,820	788,976	1,070,112	938,723	131,243	386,052	87,212	483,238	85,328	4,805	189,397	56,496	84,810

序号	项目	位置	项目 进度	权益 比例	项目计划 总投资 (万元)	占地面积	总建筑面 积	可售面积	2014 新开 工面积	2014 在建 面积	2014 竣工 面积	待开发 面积	本年签约 面积	每平米平 均售价 (元)	累计签约 面积	当期结 算面积	累计结算 面积
46	郑州铂悦	管城区	在建	51%	96,866	40,572	190,458	138,783	0	3,378	0	135,406	0	0	0	0	0
47	郑州格林小城	郑上新区	在建	51%	334,952	57,532	214,976	164,765	93,205	93,205	0	71,560	0	0	0	0	0
48	西安湖城大境	雁塔区	在建	70%	1,191,319	628,799	1,677,319	1,222,140	0	318,739	241,583	40,100	115,092	13,190	899,099	192,717	755,209
49	西安翔悦天下	高新区	在建	100%	179,080	66,053	314,710	259,895	0	259,895	126,487	0	86,143	7,656	130,080	78,770	78,770
50	西安艺华年	高新区	在建	72%	525,487	227,333	834,839	659,971	0	186,544	0	473,427	19,895	7,267	25,540	0	0
51	西安西沔公元	高新区	在建	100%	2,140,243	561,223	2,739,040	2,144,876	137,061	461,560	0	1,688,716	130,381	8,554	317,748	0	0
52	西安格林格林	高新区	在建	67%	652,331	179,400	956,051	774,465	0	0	0	774,465	33,436	7,477	33,436	0	0
53	沈阳滨河国际	浑南区	在建	100%	849,993	599,153	1,651,245	1,362,502	196,951	154,246	351,197	12,441	94,289	7,701	94,289	144,299	1,062,809
54	沈阳铂悦	大东区	在建	51%	343,163	198,206	578,077	450,552	88,416	144,681	272,681	2,070	129,772	8,573	373,767	127,023	292,982
55	沈阳左岸	浑南区	在建	100%	93,876	55,034	186,005	164,287	16,795	94,752	164,287	0	90,421	6,110	148,632	71,649	71,649
56	沈阳锦城	浑南区	在建	67%	312,481	173,278	507,295	397,536	34,338	124,263	218,447	157,944	63,032	8,120	88,789	63,139	67,032
57	沈阳艺境	浑南区	在建	72%	365,470	310,286	652,794	522,925	68,342	119,055	210,855	299,720	50,301	7,681	75,234	0	0
58	沈阳悦峰	皇姑区	在建	72%	177,247	79,200	225,364	196,441	87,209	0	87,209	109,232	36,824	9,861	36,824	0	0
59	沈阳九溪公馆	浑南区	竣工	100%	9,299	6,909	6,876	6,876	0	6,876	6,876	0	0	0	0	0	0
60	沈阳檀悦	大东区	在建	100%	189,559	104,375	309,703	259,530	75,532	0	75,532	183,998	2,112	4,995	2,112	0	0
61	大连云锦	中山区	竣工	70%	97,814	9,800	77,970	63,098	0	54,794	54,794	0	6,545	17,627	45,608	33,811	42,056
62	大连艺境	甘井子区	在建	40%	346,956	294,814	569,094	455,804	65,298	141,850	254,132	0	97,512	7,982	303,972	97,793	241,624
63	大连檀溪	甘井子区	在建	72%	208,325	152,705	297,177	234,096	189,179	22,310	189,179	44,917	89,491	9,111	89,491	14,595	14,595
64	杭州自在城 24#25#	西湖区	在建	49%	676,224	230,366	566,779	414,008	0	154,810	154,810	5,086	15,800	26,967	380,856	122,569	364,409
65	杭州申花里	拱墅区	在建	51%	113,269	29,603	89,964	60,427	0	60,427	0	0	19,519	20,653	19,519	0	0
66	杭州格林格林	江干区	在建	51%	118,249	52,701	162,967	119,438	0	119,438	0	0	35,423	10,730	35,423	0	0
67	杭州萧山蓝爵	萧山区	在建	50%	109,390	30,382	142,006	100,366	100,366	100,366	0	0	12,487	17,732	12,487	0	0
68	杭州天逸	萧山区	在建	100%	715,459	123,464	407,807	305,650	0	305,650	228,520	0	25,896	26,298	190,272	153,561	153,561

序号	项目	位置	项目进度	权益比例	项目计划总投资(万元)	占地面积	总建筑面积	可售面积	2014 新开工面积	2014 在建面积	2014 竣工面积	待开发面积	本年签约面积	每平方米平均售价(元)	累计签约面积	当期结算面积	累计结算面积
69	绍兴自在城	绍兴县	在建	51%	748,170	450,840	1,383,431	1,115,499	0	506,239	192,258	371,473	116,702	9,490	519,246	181,177	371,759
70	绍兴简悦	越城区	在建	51%	112,126	56,872	138,006	100,266	100,266	100,266	0	0	10,283	9,881	10,283	0	0
71	慈溪鸿悦	慈溪市	竣工	100%	284,990	80,070	212,131	154,887	0	154,887	154,887	0	7,969	14,357	93,754	91,689	91,689
72	慈溪印象剑桥	慈溪市	在建	50%	152,408	86,794	209,870	152,669	66,614	66,614	0	86,055	13,541	9,636	13,541	0	0
73	金华格林春晓	婺城区	竣工	90%	46,022	33,991	63,408	50,553	0	50,553	50,553	0	23,682	10,886	39,088	29,179	29,179
74	金华艺境花园	金东区	在建	50%	136,003	79,094	222,040	172,255	85,993	85,993	0	86,262	14,543	8,314	14,543	0	0
75	余姚澜悦	余姚市	竣工	65%	109,085	58,259	142,361	103,310	0	103,310	103,310	0	24,931	16,707	90,751	87,815	87,815
76	宁波东御	高新区	竣工	100%	147,472	47,380	136,348	92,819	0	0	0	0	11,526	12,246	89,944	11,558	87,875
77	宁波新外滩一号	鄞州区	在建	36%	193,740	59,088	193,007	145,497	0	145,497	0	0	95,904	14,614	95,904	0	0

注：以上项目可售面积根据政府最新规划审批结果得出，规划尤其是分期规划的调整会导致该数据在项目的整个生命周期内出现变化。

2014年，公司积极推售以首置首改为主的刚需类产品，同时依据市场情况灵活制定销售及价格策略，对新开盘项目提出较高的开盘认购率要求，对库存项目要求通过积极的营销和销售策略加大去化。

2014年，公司各区域项目销售势头良好，其中包括北京西山艺境、上海自在城在内共计15个项目的销售金额超过10亿元，北京西山艺境单项目销售金额超过28亿元，上海自在城、北京格林云墅等项目年度销售金额超过或者接近20亿元。东莞大运城邦艺境、杭州萧山蓝爵等项目首次开盘都几近售罄。武汉自在城、昆明悦天下、北京格林云墅等项目开盘认购套数均超过200套甚至达300套，北京格林云墅项目开盘认购金额超过8亿。

2014年，随着城市深耕战略的进一步实施，公司所在城市市场份额得到进一步稳固和提升，以签约金额计算，公司在沈阳、西安、宁波、扬州等地的占有率保持在4%以上，在北京、珠海、大连等城市超过3%。公司在西安、扬州等城市市场排名保持前三位，在武汉、沈阳、大连等城市市场排名保持前五位。

社会认同度

2014年，公司在经营上深化体系、提速发展，同时不忘履行应尽的社会职责，在综合能力、公司治理，以及社会责任方面，都取得了广泛认同和赞誉。

在公司综合能力方面，2014年3月，在观点地产新媒体发布的“2013年度中国房地产卓越100榜”中，金地集团获评为“2013年度中国房地产上市企业30强”、“2013年度中国房地产企业商业模式卓越100”、“2013年度中国房地产企业品牌价值卓越100”、“2013年度中国房地产企业管理团队卓越100”等荣誉奖项；6月，金地集团连续第十一年获《经济观察报》评选的“蓝筹地产”大奖；7月，在观点地产新媒体举办的2014年度博鳌房地产论坛年会上，金地集团荣获中国地产金砖奖“2014年度最具投资价值地产上市公司”；同月，在《每日经济新闻》举办的2014年中国价值地产年会上，金地集团荣获“2014年度价值地产企业”、“2014年度最具价值地产上市公司”等奖项；11月，金地集团获得第五届（2014年度）深圳地产资信10强称号；12月，金地集团在在《中国建设报》、住房和城乡建设部政策研究中心、住宅产业化促进中心等权威机构联合主办的2014年中国地产企业公民年会暨第四届“责任地产TOP100”中获得“中国责任地产TOP10”称号；同月，金地集团在第一财经报道主办的“中国房地产价值榜”颁奖典礼上获得“中国房地产价值榜---沪深A股Top20”称号。

在公司治理方面，2014年7月，在观点地产新媒体举办的2014年度博鳌房地产论坛年会上，金地集团凌克董事长荣获“2014年度卓越成就个人”荣誉称号；在由中房协、住建部住宅产业化促进中心和中国建设报联合主办的“2014·中国地产设计创新论坛”上，金地集团总裁黄俊灿荣获“中国房地产创新推动力人物”荣誉称号；同月，证券时报社、新财富杂志社、中国上市公司协会评选董秘徐家俊为“中国主板上市公司百佳董秘”，董秘徐家俊连续五年获《新财富》“金牌董秘”称号。

在社会责任方面，12月，《中国建设报》、住房和城乡建设部政策研究中心、住宅产业化促进中心“责任地产”评选金地集团为2014年度“中国责任地产TOP10”。

物业服务方面，2014年荣获“中国物业管理企业品牌价值10强全国第二名”和“中国物业服务领先品牌企业全国第二名”等殊荣，品牌价值20.26亿元同比增加37%；荣获“2014中国房地产500强首选物业管理公司全国第二名”，并且连续第四年蝉联中国物业服务质量TOP1。

2014年，公司与全球知名的民意测验和商业调查咨询公司盖洛普合作进入第十一年，公司持续跟踪和关注客户，进行客户满意度及客户需求调研，并将结果引入公司经营管理和业绩考核。最新的盖洛普调查结果显示，2014年，金地物业总体客户满意度达93%，为历年来金地物业最高水平，超出一级品牌物业服务公司平均水平10个百分点。

(一) 主营业务分析

1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	说明
营业收入	45,636,377,981.63	34,835,841,295.08	31.00	结算面积增加
营业成本	32,435,052,363.78	25,459,863,230.05	27.40	结算面积增加
销售费用	982,447,849.50	1,050,781,294.95	-6.50	推广服务费减少
管理费用	981,400,716.92	1,248,476,441.95	-21.39	人工费用下降
财务费用	298,315,816.20	223,991,137.41	33.18	借款规模增大
资产减值损失	652,646,404.06	217,263,552.31	200.39	计提存货跌价准备

投资收益	81,362,689.20	450,546,528.24	-81.94	公司之联营合营公司亏损较大
营业外支出	103,495,510.84	33,574,874.97	208.25	对外捐赠等增加
经营活动产生的现金流量净额	-951,362,861.62	-1,561,146,743.80	不适用	支付往来款减少
投资活动产生的现金流量净额	-3,404,101,031.72	-3,680,427,861.47	不适用	取得子公司收到的现金增加
筹资活动产生的现金流量净额	3,861,509,893.54	2,977,985,275.74	29.67	借款增加
研发支出	20,834,226.76	11,628,482.77	79.17	研发投入增加

2 收入

(1) 收入分析

报告期内，公司实现营业收入 456.36 亿元，同比增长 31.00%，其中房地产业务结转收入 438.37 亿元，同比增长 30.88%，主要是由于本期结算面积增加。

(2) 主要销售客户的情况

公司 2014 年前五名客户营业收入总额为人民币 41,200 万元，占全部营业收入的比例为 0.90%。

3 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发	31,329,725,760.27	96.59	24,670,477,384.88	96.90	26.99	总成本主要是房地产业务成本，本期较上期变动主要是因为房地产结算规模增加。
物业出租	2,346,712.35	0.01	4,401,602.06	0.02	-46.69	
物业管理	914,359,649.85	2.82	746,613,077.72	2.93	22.47	
其他	188,184,498.69	0.58	37,630,118.04	0.15	400.09	

(2) 主要供应商情况

公司 2014 年前五位供应商的采购金额约为 30,731 万元，占公司采购总额的比例为 11.88%。

4 费用

报告期内，公司发生销售费用 98,245 万元，同比减少 6.50%，主要是因为公司加大费用管控力度，相应推广服务费减少；发生管理费用 98,140 万元，同比减少 21.39%，主要因为人工费减少；财务费用 29,832 万元，同比增长 33.18%，主要是因为借款规模增大，利息费用增加。

5 研发支出

(1) 研发支出情况表

单位：元

本期费用化研发支出	20,834,226.76
本期资本化研发支出	
研发支出合计	20,834,226.76
研发支出总额占净资产比例 (%)	0.07
研发支出总额占营业收入比例 (%)	0.05

6 现金流

科目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比例 (%)	原因分析
经营活动产生的现金流量净额	-951,362,861.62	-1,561,146,743.80	609,783,882.18	不适用	支付往来款减少
投资活动产生的现金流量净额	-3,404,101,031.72	-3,680,427,861.47	276,326,829.75	不适用	取得子公司收到的现金增加
筹资活动产生的现金流量净额	3,861,509,893.54	2,977,985,275.74	883,524,617.80	29.67	借款增加

(二)行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	43,836,785,049.73	31,329,725,760.27	28.53	30.88	26.99	增加 2.19 个百分点

报告期内,公司房地产项目结算面积347.39万平方米,同比增长25.81%;结算收入438.37亿元,同比增长30.88%;房地产业务的毛利率为28.53%,比上年增加2.19个百分点。

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华南	7,554,488,491.34	37.96
华北	7,433,034,497.35	27.90
华东	8,605,609,229.37	54.55
东南	9,194,535,123.00	47.49
华中	3,918,697,291.16	37.83
西北	3,291,360,992.29	29.18
东北	5,625,023,435.50	-11.45
合计	45,622,749,060.01	30.98

(1) 房地产销售业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

分地区	主营业务收入	比例 (%)	主营业务毛利	比例 (%)	结算面积(万平方米)	比例 (%)
华南	6,676,829,129.48	15.23	2,094,602,262.28	16.75	56.36	16.22
华北	6,778,755,738.00	15.46	2,293,729,192.14	18.34	37.19	10.71
华东	8,387,942,704.75	19.13	2,125,833,526.92	17.00	70.51	20.30
东南	9,193,655,123.00	20.97	2,020,626,433.56	16.15	55.84	16.08

华中	3,904,601,829.00	8.91	1,124,746,218.02	8.99	38.92	11.20
西北	3,290,154,404.50	7.51	1,415,660,878.95	11.32	27.18	7.82
东北	5,604,846,121.00	12.79	1,431,860,777.59	11.45	61.39	17.67
合计	43,836,785,049.73	100	12,507,059,289.46	100	347.39	100.00

报告期内主要项目楼盘结算情况和销售情况如下表：

楼盘项目	结算面积 (万平方米)	结算金额(万元)	销售面积 (万平方米)	销售金额(万元)
东莞湖山大境	5.71	60,893.70	6.09	67,759.10
珠海动力港	4.53	37,389.21	8.48	80,489.43
广州荔湖城	18.58	152,774.52	9.56	101,042.61
深圳天悦湾	1.50	40,909.50	9.58	190,482.39
深圳名峰	11.10	187,277.35	3.44	60,600.37
深圳朗悦	6.40	77,902.51	5.15	63,222.68
昆明悦天下	-	-	6.04	67,062.22
北京朗悦	12.00	246,948.25	2.25	58,063.36
北京格林格林	15.66	299,751.58	0.18	4,560.57
北京顺义	-	-	4.22	80,145.20
北京西山艺境	-	-	10.59	281,859.65
北京格林云墅	3.03	81,409.12	10.31	224,856.06
天津国际广场	2.27	60,867.03	2.74	72,218.47
天津艺境	3.93	42,282.47	12.00	110,383.74
上海艺华年	4.34	110,287.20	2.68	70,295.45
上海松江艺境	-	-	7.24	141,020.14
上海自在城	9.26	153,613.79	12.40	233,752.13
南京自在城	23.97	253,013.16	3.16	52,857.55
南京明悦	9.95	108,291.93	0.06	2,665.13
南京湖城艺境	-	-	9.73	155,106.76
扬州艺境	14.52	108,412.52	3.70	26,234.65
杭州自在城 24#25#	12.26	237,669.43	1.58	42,607.30
金地天逸	15.36	406,279.79	2.59	68,101.94
余姚澜悦	8.78	129,294.40	2.49	41,652.20
慈溪鸿悦	9.17	167,961.55	0.80	11,441.08
宁波新外滩 1 号	-	-	9.59	140,158.10
绍兴自在城	18.12	161,026.87	11.67	110,749.78
武汉名郡	5.14	101,452.76	2.08	47,509.60
武汉澜菲溪岸	3.25	25,828.12	10.85	95,337.68
武汉圣爱米伦	9.44	83,061.18	1.76	20,494.05
武汉艺境	8.87	70,802.89	7.06	63,997.31
格林东郡	6.19	64,801.84	10.47	109,913.42
武汉自在城	-	-	12.50	117,034.23
西安湖城大境	19.27	268,749.04	11.51	151,806.61
西安翔悦天下	7.88	59,307.87	8.61	65,952.28
沈阳滨河国际社区	14.43	113,219.46	9.43	72,613.22
沈阳铂悦	12.70	124,026.72	12.98	111,256.99
沈阳滨河左岸	7.16	47,135.86	9.04	55,243.66
沈阳锦城	6.31	50,732.18	6.30	51,184.70

大连云锦	3.38	69,545.89	0.65	11,537.25
大连艺境	9.78	89,337.17	9.75	77,837.66
大连汇泉路	1.46	14,962.49	8.95	81,535.91
深圳威新软件科技园三期	-	-	1.94	85,400.08

(三) 资产、负债情况分析

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	17,033,919,257.24	13.66	18,609,949,221.67	15.02	-8.47	扩大规模、增加投入
应收账款	20,944,015.23	0.02	9,863,274.33	0.01	112.34	应收款项增加
预付款项	687,235,823.29	0.55	822,686,154.09	0.66	-16.46	预付地价款减少
其他流动资产	3,298,772,992.85	2.65	3,826,338,997.84	3.09	-13.79	预缴税金减少
长期股权投资	3,850,254,313.42	3.09	2,473,467,433.26	2.00	55.66	股权合作规模增长
投资性房地产	11,285,324,488.44	9.05	10,038,112,000.00	8.10	12.42	投资性房地产增值
长期待摊费用	20,148,384.36	0.02	11,961,646.22	0.01	68.44	租入固定资产装修费用增加
其他非流动资产	275,919,890.41	0.22	13,250,000.00	0.01	1,982.41	委托贷款增加
短期借款	2,984,799,876.31	2.39	2,736,310,901.31	2.21	9.08	规模扩大, 借款增加
应付票据	448,030,258.52	0.36	314,972.18	0.00	142,144.39	银行承兑汇票增加
应付账款	11,941,452,977.72	9.58	10,081,654,234.82	8.14	18.45	开发规模扩大
预收款项	18,191,467,761.09	14.59	30,276,042,182.49	24.43	-39.91	本期结转增加
应付职工薪酬	551,385,012.03	0.44	653,657,927.39	0.53	-15.65	发放薪酬
应交税费	1,373,672,761.53	1.10	665,260,082.00	0.54	106.49	应缴税费增加
其他应付款	7,947,806,940.16	6.38	6,338,647,194.28	5.11	25.39	应付往来款增加
一年内到期的非流动负债	11,993,664,739.57	9.62	9,092,725,435.75	7.34	31.90	长期借款转入
长期借款	21,699,929,535.21	17.41	16,963,097,519.64	13.69	27.92	规模扩大, 资金需求增加
应付债券	4,280,921,032.69	3.43	6,483,515,823.00	5.23	-33.97	债券赎回

(四) 房地产出租情况

项目种类	总建筑面积 (平方米)	可供出租面积 (平方米)	出租率	租金收入 (元)	每平方米平均基本租金 (元/月)	租金收入占房地产公允价值比
写字楼	309,280.17	252,319.73	98%	497,317,222.72	166.98	5.51%
金地工业区物业	45,599.74	36,778.50	83%	14,247,512.66	37.53	4.47%
合计	354,879.91	289,098.23		511,564,735.38		

(五)核心竞争力分析

公司初创于1988年，1993年正式开始经营房地产。历经二十余年探索和实践，公司规模迅速壮大，企业实力持续增强。公司坚守“科学筑家”使命，在企业经营中体现“专业之道，惟精惟一”特质，秉承“用心做事，诚信为人”、“果敢进取，永怀梦想”等“金地之道”和企业精神，金地集团形成了地产开发业务核心竞争优势，目前已建立华南、华东、华北、华中、西北、东北、东南7大区域的全国化扩张格局，进入全国26座城市。

金地坚持以“引领人本生活”为产品核心理念，努力回应人居本源需求，为产品赋予浓厚人文风格，打造功能丰富、设计创新的人性功能，并构建居住圈层沟通平台，营造和谐顺畅的人情社区。近年来，金地不仅取得骄人销售业绩，更因产品创新和产品品质获得各类专业奖项，品牌赢得市场认同。

2012年，金地集团布局香港资本市场，收购香港上市公司星狮地产，随后更名为金地商置。未来，金地商置将专注于商业地产，培育城市综合体开发与运营管理的核心业务模式，成为中国精致商业地产引领者。

公司是国内最早涉足金融业务的房地产企业之一。目前，集团旗下拥有专注于中国房地产市场投资的私募基金管理公司稳盛投资。

展望未来，金地集团将持续打造、提升自身在地产、金融等方面的核心竞争力，秉承国际化视野和标准，以价值创造为目的，开拓创新，持续发展，努力实现“做中国最有价值的国际化企业”的愿望。

(六)财务融资情况

公司一直坚持稳健的财务管理方针，拥有多样化的融资渠道，包括银行借款、发行债券、委托借款、信托借款等。报告期内，由于公司保持良好的信用状况，国际权威评级机构标准普尔、穆迪均维持给予公司的长期信用评级，分别为BB、Ba1。公司始终将负债规模和融资成本保持在合理水平，报告期末，公司债务融资总额为414.07亿元，债务融资加权平均成本为6.31%。报告期末，公司对外担保余额为72.96亿元，其中，对子公司担保余额为55.64亿元，对联营公司担保余额为17.33亿元。

(七)投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) 持有其他上市公司股权情况

单位：万元

证券代码	证券简称	占该公司股权比例 (%)	期末账面值	会计核算科目	股份来源
00535.HK	金地商置	72.20	280,161.39	长期股权投资	收购
00207.HK	大悦城地产	1.25	13,697.28	可供出售金融资产	公开交易市场购入
合计		/	293,858.67	/	/

(2) 买卖其他上市公司股份的情况

股份名称	期初股份数量 (股)	报告期买入股份数量 (股)	使用的资金数量 (元)	报告期卖出股份数量 (股)	期末股份数量 (股)	产生的投资收益 (元)
大悦城地产	116,250,000	-	-	500,000.00	115,750,000.00	-170,791.06

注：中粮置地已于2014年12月9日更名为大悦城地产。

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

单位:万元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
中国银行深圳福田支行	银行理财	100,000.00	2014-6-25	2014-7-10	浮动收益	180.82	100,000.00	180.82	是	0	否	否	否	无
中国银行深圳福田支行	银行理财	50,000.00	2014-6-25	2014-7-30	浮动收益	220.55	50,000.00	220.55	是	0	否	否	否	无
中国银行深圳福田支行	银行理财	40,000.00	2014-6-30	2014-7-8	浮动收益	35.07	40,000.00	35.07	是	0	否	否	否	无
工商银行深圳红围支行	银行理财	100,000.00	2014-6-26	2014-7-31	浮动收益	450.68	100,000.00	450.68	是	0	否	否	否	无
渤海银行深圳分行	银行理财	20,000.00	2014-6-26	2014-7-28	浮动收益	78.03	20,000.00	78.03	是	0	否	否	否	无
交通银行深圳华侨城支行	银行理财	30,000.00	2014-6-26	2014-9-28	浮动收益	87.56	30,000.00	262.68	是	0	否	否	否	无
建行深圳分行营业部	银行理财	50,000.00	2014-7-23	2014-8-25	浮动收益	180.82	50,000.00	180.82	是	0	否	否	否	无
建行深圳分行营业部	银行理财	20,000.00	2014-7-25	2014-8-29	浮动收益	76.71	20,000.00	76.71	是	0	否	否	否	无

农行深圳分行营业部	银行理财	49,000.00	2014-7-25	2014-8-28	浮动收益	191.70	49,000.00	191.70	是	0	否	否	否	无
中国银行深圳福田支行	银行理财	50,000.00	2014-7-30	2014-8-13	浮动收益	82.47	50,000.00	82.47	是	0	否	否	否	无
工商银行深圳红围支行	银行理财	50,000.00	2014-8-1	2014-9-9	浮动收益	240.41	50,000.00	240.41	是	0	否	否	否	无
浙商银行深圳分行	银行理财	10,000.00	2014-8-1	2014-8-29	浮动收益	38.36	10,000.00	38.36	是	0	否	否	否	无
建行深圳分行营业部	银行理财	40,000.00	2014-8-21	2014-9-22	浮动收益	140.27	40,000.00	140.27	是	0	否	否	否	无
中国银行深圳福田支行	银行理财	50,000.00	2014-8-21	2014-9-25	浮动收益	191.78	50,000.00	191.78	是	0	否	否	否	无
建行深圳分行营业部	银行理财	30,000.00	2014-8-28	2014-9-28	浮动收益	101.92	30,000.00	101.92	是	0	否	否	否	无
中国银行深圳福田支行	银行理财	30,000.00	2014-9-12	2014-9-26	浮动收益	37.97	30,000.00	37.97	是	0	否	否	否	无
工商银行深圳红围支行	银行理财	50,000.00	2014-9-11	2014-10-16	浮动收益	240.41	50,000.00	240.41	是	0	否	否	否	无
交通银行深圳华侨城支行	银行理财	20,000.00	2014-9-26	2014-11-3	固定收益	96.82	20,000.00	96.82	是	0	否	否	否	无
中国银行深圳福田	银行理财	30,000.00	2014-9-26	2014-10-27	浮动收益	96.82	30,000.00	96.82	是	0	否	否	否	无

支行														
中国银行深圳福田支行	银行理财	50,000.00	2014-9-26	2014-11-5	浮动收益	219.18	50,000.00	219.18	是	0	否	否	否	无
渤海银行深圳分行	银行理财	10,000.00	2014-9-30	2014-11-3	浮动收益	29.81	10,000.00	29.81	是	0	否	否	否	无
宁波银行深圳分行	银行理财	2,100.00	2014-9-30		浮动收益				是	0	否	否	否	无
中国银行深圳福田支行	银行理财	40,000.00	2014-9-30	2014-10-14	浮动收益	35.29	40,000.00	35.29	是	0	否	否	否	无
建行深圳分行营业部	银行理财	50,000.00	2014-10-10	2014-11-24	浮动收益	252.74	50,000.00	252.74	是	0	否	否	否	无
农行深圳分行营业部	银行理财	50,000.00	2014-10-15	2014-11-11	浮动收益	98.01	50,000.00	98.01	是	0	否	否	否	无
农行深圳分行营业部	银行理财	40,000.00	2014-10-16	2014-12-3	浮动收益	163.07	40,000.00	163.07	是	0	否	否	否	无
工商银行深圳红围支行	银行理财	50,000.00	2014-10-21	2014-11-25	浮动收益	172.60	50,000.00	172.60	是	0	否	否	否	无
建行深圳分行营业部	银行理财	30,000.00	2014-10-22	2014-11-24	浮动收益	108.49	30,000.00	108.49	是	0	否	否	否	无
上海银行红岭支行	银行理财	5,000.00	2014-10-20	2015-1-20	固定收益	54.82			是	0	否	否	否	无
建行深圳分行营业部	银行理财	30,000.00	2014-11-28	2015-1-7	浮动收益	128.22			是	0	否	否	否	无

建行深圳分行营业部	银行理财	20,000.00	2014-11-28	2015-1-7	浮动收益	83.34			是	0	否	否	否	无
合计	/	1,196,100.00	/	/	/	4,114.74	1,139,000	4,023.5	/	0	/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）						0								

(2) 委托贷款情况

单位：万元 币种：人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
云南汉都房地产开发有限公司	16,000.00	9 个月	17%/年	项目建设资金	土地使用权抵押	否	否	否	否	否	无	239.66	239.66
云南汉都房地产开发有限公司	14,000.00	1.5 个月	17%/年	项目建设资金	土地使用权抵押	否	否	否	否	否	无	199.78	199.78
济南清大华创置业有限公司	7,000.00	12 个月	17%/年	项目建设资金	土地使用权抵押	否	否	否	是	否	无	0	0
天津豪廷房地产开发有限公司	88,000.00	10 个月	14%/年	土地出让金, 契税及后续开发	土地使用权抵押	否	否	否	否	否	无	9,299.07	9,299.07
昆明建发房地产开发有限公司	50,000.00	4 个月	16%/年	项目建设资金	土地使用权抵押	否	否	否	否	否	无	1,279.23	1,279.23

委托贷款情况说明：上述委托贷款均为公司之子公司稳盛(天津)投资管理有限公司管理的基金产品。

3、主要子公司、参股公司分析

单位:元 币种:人民币

公司名称	主要产品或服务	权益比例(%)	期末资产规模	本期营业收入	本期净利润
北京金地鸿运房地产开发有限公司	物业出租	70	6,670,850,008.64	438,788,524.92	699,431,840.31
北京金地惠达房地产开发有限公司	房地产开发	100	1,219,415,354.09	2,469,482,505.00	291,927,437.16
中禧伟业(北京)投资有限公司	房地产开发	100	1,409,967,648.83	2,997,515,811.00	734,121,959.11
广州市东凌房地产开发有限公司	房地产开发	80	2,354,476,022.56	1,530,893,459.90	329,951,708.21
上海格林风范房地产发展有限公司	房地产开发	70	1,697,536,020.92	443,854,372.00	130,393,194.07
沈阳金地长青房地产开发有限公司	房地产开发	100	3,555,354,229.29	1,132,194,568.00	150,898,363.17
沈阳荣耀房地产开发有限公司	房地产开发	51	1,581,191,620.21	1,240,267,210.00	136,685,892.87
沈阳金地滨河房地产置业有限公司	房地产开发	100	867,407,586.06	471,358,579.00	64,773,585.13
金地集团南京置业发展有限公司	房地产开发	100	2,219,961,900.10	2,530,458,537.01	323,184,046.04
金地集团南京金玖房地产有限公司	房地产开发	100	1,034,236,968.32	1,082,919,288.00	70,964,140.19
武汉光谷农业开发有限责任公司	房地产开发	70	783,863,047.31	830,611,789.00	211,911,221.46
武汉金地慧谷置业有限公司	房地产开发	100	1,077,945,540.79	708,028,850.00	89,701,053.87
武汉金地普盈置业有限公司	房地产开发	100	1,783,864,053.63	648,018,363.00	93,093,782.45
陕西金地佳和置业有限公司	房地产开发	70	5,483,132,124.46	2,688,696,993.29	574,696,829.64
西安筑家置业有限公司	房地产开发	100	1,025,208,415.66	593,078,692.00	59,308,356.88
大连荣耀房地产开发有限公司	房地产开发	100	689,200,702.46	695,458,934.00	105,553,182.49
大连天意房地产开发有限公司	房地产开发	71	1,532,678,859.90	904,742,120.36	87,343,915.35
金地集团扬州房地产发展有限公司	房地产开发	100	567,812,048.30	1,084,125,249.75	51,715,647.31
杭州金地香湖房地产开发有限公司	房地产开发	100	2,656,798,161.37	4,062,797,908.00	192,642,491.14
余姚金地房地产发展有限公司	房地产开发	65	533,768,644.67	1,292,944,020.00	261,743,806.95
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	房地产开发	51	2,624,313,950.61	1,610,268,716.00	271,977,620.75
深圳市金地宝城房地产开发有限公司	房地产开发	100	678,467,025.79	2,760,619,943.03	306,143,511.17
金地集团珠海投资有限公司	房地产开发	100	767,380,265.27	376,815,384.02	112,227,996.81

4、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目计划总投资	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额
深圳天悦湾	505,373.00	在建	33,999.10	412,703.30
东莞湖山大境	437,221.00	在建	64,656.56	317,390.62
广州荔湖城	1,394,901.00	在建	61,167.35	483,436.79
佛山荔湾悦城	340,577.00	在建	202,976.50	202,976.50
昆明悦天下	554,277.00	在建	40,277.48	169,645.22
北京朗悦	399,878.00	在建	54,025.40	357,499.85
天津国际广场	575,951.00	在建	19,224.96	506,554.96
天津长湖湾	428,182.00	在建	29,510.62	137,636.83
烟台格林世界	362,314.30	在建	72,896.39	103,498.92
上海艺华年	529,289.00	在建	50,460.77	426,013.38
上海天境	816,855.00	在建	16,089.32	553,914.39
南京自在城	806,061.00	在建	63,838.92	726,833.71
武汉澜菲溪岸	438,836.00	在建	48,321.76	319,044.22
武汉自在城	771,565.00	在建	167,633.77	315,801.92
长沙三千府	456,820.00	在建	44,404.10	153,417.26
西安湖城大境	1,191,319.00	在建	104,299.56	772,058.93

西安艺华年	525,487.00	在建	25,224.27	105,821.16
西安西沔公元	2,140,243.00	在建	137,572.99	398,175.13
西安格林格林	652,331.00	在建	25,940.18	27,205.68
沈阳滨河国际	849,993.00	在建	64,259.06	673,696.84
杭州自在城 24#25#	676,224.00	在建	36,409.92	622,260.27
杭州天逸	715,459.00	在建	55,742.39	562,959.63
绍兴自在城	748,170.00	在建	74,938.50	430,385.12
合计	16,317,326.30	/	1,493,869.87	8,778,930.63

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

2015 年是中国深化改革的关键年，同时海外大多数国家经济增长乏力，使得中国 2015 年经济增长面临较大的下行压力。在稳增长和抗通缩的诉求之下，预期 2015 年的货币政策相对宽松，有利于降低房地产开发企业的开发成本和客户的购房成本，促进房地产市场持续回暖。虽然行业迎来回暖转机，但在行业内部不断调整中，行业生态已发生改变，在整个市场供求相对平衡，部分城市供过于求的状态下，预计 2015 年行业将保持一个较为平稳运行的态势。

目前，房地产行业规模增速下滑，企业竞争加剧，行业集中度提升，在成本上行和房价下行双重挤压下，行业利润率在逐步下降。除了继续坚持做大规模和提升产品竞争力之外，房地产开发企业还需持续探索新的发展路径和商业竞争模式，成本管控、金融运作、互联网方式、服务创新等将成为房企的核心竞争力。

(二) 公司发展战略

公司 2015 年将进一步推动做强做大城市，通过有效的激励、核心员工跟投等机制，提高城市公司的经营主动性，并通过不断提升项目经营能力，促进城市公司快速发展，提高区域和集团整体周转效率，实现销售规模和利润总额双增长。具体包括：

第一，深化投资体系建设，强化投资能力，提升投资效率

在投资体系建设上，公司将进一步加强前瞻性的经济与政策研究，以准确把握市场变化趋势和投资策略。同时，将继续夯实一线投资拓展的组织建设和人员能力培养，通过深化投资考核与激励、跟投机制，进一步提升项目投资质量和经营效率。在投资布局上，继续坚持深耕已有城市，并根据城市市场的供需情况做好优选，同时把握时机挖掘有潜力的二线城市。在投资项目类型上，除了坚持以刚需产品为主外，适当把握一线及重点二线城市的改善型项目机会。

第二，提升项目经营管控能力，完善营销职能和体系建设，积极推动创新营销

1) 运营管控方面，根据做强做大城市的经营导向，将对项目的前期评审有序下放，进一步加快项目前期运营效率；同时强化开工管理，对适销对路的产品加快开发进度，而对存量较大的产品类型审慎开工。强化对全周期资源尤其是库存总量的控制，坚持新上市项目以市场化原则定价及确保“销售去化率”优先原则；同时通过动态的生产经营计划管理，及时把握和应对市场变化。

2) 坚持以“规模增长、加快周转”为宗旨，完善营销职能在总部、区域、项目三级管理体系的建设，为营销的系统化、标准化夯实基础。推动区域建立和完善市场研究职能，准确聚焦土地、市场和产品，提升一线把握市场的能力和前期定位工作质量。积极应对市场变化，加强市场分析，采取合理定价，加快去化库存。积极倡导营销创新，加强自销团队建设，将重视经营结果的销售文化打造成金地的核心竞争力之一。

(三) 经营计划

2015 年，公司主要开发项目共 78 个，计划新开工面积 459 万平方米、计划竣工面积 439 万平方米。计划开发的主要项目如下：

单位：平方米

序号	项目	位置	权益比例	可售面积	新开工面积	竣工面积
1	深圳天悦湾	宝安区	100%	237,625	0	102,773
2	深圳威新三期	南山区	72%	24,920	0	24,920
3	深圳龙城中央	龙岗区	51%	382,697	153,162	0
4	东莞博登湖	塘厦镇	51%	319,560	0	0
5	东莞湖山大境	黄江镇	100%	416,848	69,554	89,965
6	东莞世纪广场	塘厦镇	100%	130,556	0	40,532
7	东莞时代广场	虎门镇	100%	95,064	0	1,580
8	东莞城南艺境	道滘镇	80%	350,876	35,000	28,962
9	东莞大运城邦艺境	凤岗镇	50%	88,204	0	17,158
10	广州华美牛奶厂项目	天河区	100%	128,657	128,657	0
11	广州荔湖城	增城区	80%	2,313,504	134,522	27,109
12	珠海动力港	香洲区	100%	712,483	115,000	0
13	珠海扑满花园	金湾区	100%	263,910	0	20,674
14	珠海格林泊乐	斗门区	50%	263,234	57,977	22,117
15	佛山珑悦	南海区	65%	186,260	0	14,731
16	佛山荔湾悦城	南海区	100%	227,417	147,417	0
17	昆明悦天下	西山区	70%	551,475	184,756	93,124
18	北京海淀太平庄项目	海淀区	30%	15,776	0	0
19	北京西山艺境	门头沟区	36%	353,625	116,744	75,823
20	北京格林云墅	大兴区	50%	131,966	0	93,742
21	北京顺义 19 街区项目	顺义区	100%	149,624	45,703	0
22	天津国际广场	河东区	100%	354,864	0	0
23	天津长湖湾	静海县	70%	460,927	0	32,458
24	天津艺境	津南区	36%	285,623	36,580	118,577
25	天津双港项目	津南区	100%	134,468	79,488	0
26	青岛浮山后项目	崂山区	49%	182,699	88,684	0
27	烟台格林世界	莱山区	85%	488,575	41,401	76,383
28	上海天境	青浦区	100%	207,678	61,194	32,653
29	上海艺华年	浦东区	100%	218,570	0	99,158
30	上海松江艺境	松江区	50%	98,072	0	98,072
31	上海自在城	松江区	40%	726,987	78,564	110,446
32	上海宝山区顾村项目	宝山区	30%	181,122	105,556	0
33	南京浦口华山路西项目	浦口区	100%	79,197	79,197	0
34	南京浦口七里桥 1 号项目	浦口区	100%	87,665	87,665	0
35	南京明悦	栖霞区	100%	192,204	0	22,596
36	南京自在城	雨花台区	100%	1,030,242	0	81,575
37	南京湖城艺境	栖霞区	51%	365,858	98,689	130,710
38	扬州酩悦	邗江区	100%	345,898	34,459	113,027
39	扬州艺境	开发区	100%	208,000	0	39,811
40	常州天际	新北区	100%	157,652	0	0
41	常州格林郡	新北区	100%	233,087	58,853	85,959
42	武汉艺境	高新区	100%	323,343	0	81,903
43	武汉澜菲溪岸	汉阳区	100%	575,508	42,946	181,892
44	武汉格林东郡	高新区	51%	382,490	74,794	123,337
45	武汉自在城	洪山区	50%	951,000	226,281	129,166

46	长沙三千府	望城区	70%	938,723	33,093	167,597
47	长沙格林东郡	雨花区	100%	97,170	97,170	0
48	郑州铂悦	管城区	51%	138,784	135,406	0
49	郑州格林小城	郑上新区	51%	164,765	71,559	0
50	西安湖城大境	雁塔区	70%	1,222,140	0	0
51	西安西洋公元	高新区	100%	2,144,876	416,766	324,499
52	西安翔悦天下	高新区	100%	259,892	0	133,405
53	西安艺华年	高新区	72%	659,971	0	186,544
54	西安格林格林	高新区	67%	768,181	403,943	0
55	沈阳滨河国际	浑南区	100%	1,362,502	12,439	0
56	沈阳铂悦	大东区	51%	450,552	0	103,890
57	沈阳左岸	浑南区	100%	164,287	0	69,535
58	沈阳锦城	浑南区	67%	397,536	36,980	97,429
59	沈阳艺境	浑南区	72%	522,925	32,599	85,692
60	沈阳悦峰	皇姑区	72%	196,441	68,851	57,578
61	沈阳檀悦	大东区	100%	259,530	85,771	24,009
62	沈阳三一重装项目	铁西区	100%	440,638	80,288	0
63	大连艺境	甘井子区	40%	455,804	0	112,282
64	大连檀溪	甘井子区	72%	234,096	44,917	97,657
65	大连艺境西项目	甘井子区	30%	288,910	72,295	0
66	杭州申花里	拱墅区	51%	60,427	0	60,427
67	杭州格林格林	江干区	51%	119,438	0	119,438
68	杭州天逸	萧山区	100%	305,650	0	77,130
69	杭州德圣中心	萧山区	50%	100,366	0	0
70	杭州余杭艺境	余杭区	51%	222,296	85,793	0
71	杭州金渡北路项目	西湖区	72%	115,375	0	0
72	宁波新外滩一号	鄞州区	36%	145,497	0	145,497
73	宁波长丰 2#项目	鄞州区	30%	97,990	97,990	0
74	慈溪印象剑桥	慈溪市	50%	152,669	86,362	0
75	绍兴自在城	绍兴县	51%	1,115,499	169,457	313,981
76	绍兴澜悦	越城区	51%	100,266	0	0
77	金华艺境花园	金东区	50%	172,255	86,262	0
78	金华江南中学北项目	江南区	48%	131,101	87,889	0
			合计		4,588,673	4,387,523

注：上述开工计划和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

- 1) 宏观经济以及房地产市场可能发生的变化或单个项目销售出现变化；
- 2) 新的法规对项目审批要求进一步严格，使开发项目的证照办理速度滞后而影响开发节奏；
- 3) 涉及拆迁的项目拆迁进度可能对开发计划产生影响；
- 4) 其他不可预测的重大事项对项目工期产生的影响。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

详见“第四节 董事会报告”中“公司主要开发项目一览表”。

(五) 可能面对的风险

市场风险：房地产市场是地区性的市场，当地市场环境条件，尤其是市场供求关系，对公司在当地的销售和业绩状况影响很大。现阶段，部分热点地区存在明显过热，部分地区供应过剩，都需要公司谨慎判断投资拓展的区域。

利率风险：房地产行业是资金密集型行业，对资金需求量大，需求时间长。利率市场化改革继续深化，对于房地产企业的融资和经营会产生不小影响。在个人住房贷款方面，随着市场变化，银行也会不断调整个人住房贷款政策，首付比例和利率高低的变化都将影响购房者的按揭融资成本和潜在客户的购买力，也将对公司销售产生影响。

汇率风险：人民币汇率的波动幅度可能进一步增大。随着公司逐步增加境外投资和国际资本市场的融资，持有的外币资产和外币负债都将会受到汇率的波动幅度增大的影响，形成汇兑损益。

政策风险：国家对房地产行业的调控趋向将更加注重长效机制的建设和调控的市场化，同时，未来地方政府在房地产调控上将具有更多自主权，区域调控政策差异化。这对于多区域经营的公司市场判断、战略制定、项目销售、资金回笼等各环节影响较大。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

财政部自2014年1月26日起陆续发布八项新会计准则，其中修订五项：《企业会计准则第2号-长期股权投资》、《企业会计准则第9号-职工薪酬》、《企业会计准则第30号-财务报表列报》、《企业会计准则第33号-合并财务报表》，新增三项：《企业会计准则第39号-公允价值计量》、《企业会计准则第40号-合营安排》、《企业会计准则第41号-在其他主体中权益的披露》，要求自2014年7月1日起在所有执行企业准则的企业范围内施行。2014年6月20日，财政部修订了《企业会计准则第37号-金融工具列报》，要求执行企业会计准则的企业在2014年度及以后期间的财务报告中按照该准则要求对金融工具进行列报。2014年7月23日，财政部发布了《财政部关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》，要求所有执行企业会计准则的企业自公布之日起施行。

根据财政部的规定，公司自2014年7月1日起执行上述各项新会计准则。按照新发布的相关会计准则结合具体情况修订公司原有的会计政策和会计制度，对相关会计政策进行变更。

此次会计政策变更依照财政部有关规定和要求进行，对公司财务状况、经营成果和现金流无重大影响。对2014年初合并报表项目调整如下：将长期股权投资中6,935,943.21元、其他非流动资产中1,650,000.00元重分类至可供出售金融资产；资产负债表新增其他权益工具项目，将资本公积中股份支付339,516,820.05元重分类至其他权益工具；资产负债表新增其他综合收益项目，将外币报表折算差额529,898,727.09元及资本公积中可供出售金融资产公允价值变动-3,655,830.00元重分类至其他综合收益。

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

1、2013年度分红派息方案。2014年5月29日召开的2013年度股东大会通过了公司2013年度分红派息方案。分红派息方案为：以公司股权登记日收市时总股本为基数，向全体股东每10股派现金人民币1.60元（含税）。报告期内实施了2013年度利润分配方案，股权登记日为2014年7月1日，现金红利发放日为7月2日。实施公告发布于2014年6月26日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

2、2014 年度利润分配预案。2014 年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为 3,997,451,139.05 元，母公司报表净利润 2,783,246,668.83 元。按照国家有关法律、法规及《公司章程》的规定，董事会拟提交股东大会 2014 年度利润分配方案如下：

按德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审定的母公司 2014 年度净利润计提 10%法定盈余公积金 278,324,666.88 元，以 2014 年 12 月 31 日公司总股本 4,491,463,472 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.30 元（含税），本年度公司不进行资本公积金转增股本。公司独立董事已对该预案发表意见，尚需经公司 2014 年度股东大会审议通过。

(二) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2014 年		1.30		583,890,251.36	3,997,451,139.05	14.61
2013 年		1.60		715,441,371.52	3,608,834,967.29	19.82
2012 年		0.80		357,720,685.76	3,385,246,950.58	10.57

近年来，公司在保证资金满足日常经营发展的前提下，积极按照章程规定向股东分配现金股利。最近三年累计现金分红金额占公司最近三年年均净利润的比例为 45.2%，分红标准和比例明确、清晰，相关决策程序和机制完备。公司现金分红政策的制定和执行符合公司章程和股东大会决议的要求，在此过程中独立董事积极发挥监督义务，中小股东有充分表达意见的机会，未来公司仍将坚持持续稳定现金分红的政策。

五、积极履行社会责任的工作情况

详见《公司 2014 年社会责任报告》

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

二、报告期内资被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

事项概述	查询索引
------	------

调整股票期权计划激励对象名单、期权数量及行权价格；确认股票期权行权相关事项	详见公司 2014 年 7 月 26 日发布的《金地（集团）股份有限公司股权激励计划股票期权符合行权条件的公告》
股票期权行权	行权事项详见 2014 年 9 月 11 日公司发布的《关于股权激励计划行权结果暨股份上市公告》

六、重大关联交易

适用 不适用

七、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	22,750.00	2012-5-31	2012-5-31	2014-5-30	连带责任担保	是	否	0	是	是	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	5,250.00	2012-6-1	2012-6-1	2014-5-30	连带责任担保	是	否	0	是	是	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	79,625.00	2014-1-13	2014-1-13	2019-1-13	连带责任担保	否	否	0	是	是	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	17,500.00	2014-1-13	2014-1-15	2019-1-13	连带责任担保	否	否	0	是	是	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	25,375.00	2014-1-13	2014-1-21	2019-1-13	连带责任担保	否	否	0	是	是	联营公司

		发有限公司											
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	17,500.00	2014-6-18	2014-6-18	2017-5-30	连带责任担保	否	否	0	是	是	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	10,500.00	2014-8-27	2014-8-27	2019-8-26	连带责任担保	否	否	0	是	是	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	1,750.00	2014-8-27	2014-9-26	2019-8-26	连带责任担保	否	否	0	是	是	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	3,500.00	2014-12-24	2014-12-24	2020-4-9	连带责任担保	否	否	0	是	是	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	17,500.00	2014-12-31	2014-12-31	2019-12-31	连带责任担保	否	否	0	是	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													145,250
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													173,250
公司对子公司的担保情况													

报告期内对子公司担保发生额合计	230,035
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	556,377
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	729,627
担保总额占公司净资产的比例 (%)	23.17
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	431,342
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	431,342
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	<p>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”)系公司之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司(以下简称“金地旧改公司”)的联营公司,负责开发深圳市岗厦旧城改造项目,金地旧改公司持有金地大百汇35%的股权。</p> <p>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。</p> <p>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年度股东大会决议批准,金地旧改公司继续增加对金地大百汇的资金借款及为金地大百汇贷款提供担保,新增额度合计不超过人民币14亿元。金地旧改公司为金地大百汇提供资金借款或公司为金地大百汇提供贷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。</p> <p>截至2014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17.325亿元,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。</p>

八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	富德生命人寿保险股份有限公司	1、与上市公司在人员、财务、资产、业务和机构等方面保持相互独立并将继续保持相互独立，遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；2、本次权益变动完成后，将不会在中国境内从事与金地集团业务构成同业竞争或潜在同业竞争的业务或活动；3、截至详式权益变动报告书签署之日，不存在或拟与上市公司进行关联交易的情形。	2014 年 4 月 9 日； 2014 年 4 月 21 日； 2014 年 4 月 25 日； 2014 年 6 月 30 日	否	是
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	安邦人寿保险股份有限公司；安邦财产保险股份有限公司	1、与上市公司在人员、财务、资产、业务和机构等方面保持相互独立并将继续保持相互独立，遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；2、本次权益变动完成后，将不会在中国境内从事与金地集团业务构成同业竞争或潜在同业竞争的业务或活动；3、保证与上市公司之间发生的关联交易按公允的原则制定交易条件，经必要程序审核后实施。	2014 年 12 月 19 日	否	是

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	390
境内会计师事务所审计年限	10

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	58

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

无。

十一、面临暂停上市和终止上市风险的情况

无。

十二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

十三、执行新会计准则对合并财务报表的影响

1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日 归属于母公司 股东权益(+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融资 产(+/-)	归属于母公司 股东权益(+/-)
深圳创新科技园有限公司	持股 25%，不具重大影响，正在清算过程中。	0	-6,935,943.21	6,935,943.21	0
合计	/	0	-6,935,943.21	6,935,943.21	0

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响的说明

公司根据新会计准则规定，将成本法核算的长期股权投资重分类至可供出售金融资产，并按要求追溯调整期初数。

2 准则其他变动的的影响

此次会计政策变更依照财政部有关规定和要求进行，对公司财务状况、经营成果和现金流无重大影响。除前述长期股权投资准则变动的的影响外，对 2014 年初合并报表其他项目影响如下：将其他非流动资产中 1,650,000.00 元重分类至可供出售金融资产；资产负债表新增其他权益工具项目，将资本公积中股份支付 339,516,820.05 元重分类至其他权益工具；资产负债表新增其他综合收益项目，将外币报表折算差额 529,898,727.09 元及资本公积中可供出售金融资产公允价值变动 -3,655,830.00 元重分类至其他综合收益。

十四、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									

3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	4,471,508,572	100	+19,954,900			+19,954,900	4,491,463,472	100	
1、人民币普通股	4,471,508,572	100	+19,954,900			+19,954,900	4,491,463,472	100	
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	4,471,508,572	100	+19,954,900			+19,954,900	4,491,463,472	100	

2、股份变动情况说明

报告期内，公司股票期权激励计划的 112 名激励对象行权引起公司股本数量增加 19,954,900 股。

(二) 限售股份变动情况

报告期末，公司无限售股。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末近三年，公司无证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内股本总数因股票期权行权增加了 19,954,900 股，公司股东结构及公司资产和负债结构未发生变动。

(三) 现存的内部职工股情况

至报告期末公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数：

截止报告期末股东总数(户)	86,085
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	108,853

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数 量	
生命人寿保险股份有限公司—万能 H	615,348,047	979,419,165	21.81	0	无	0	其他
安邦人寿保险股份有限公司—稳健型投资组合	412,303,314	633,065,430	14.09	0	无	0	其他
深圳市福田投资发展公司	0	351,777,629	7.83	0	无	0	国有 法人
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	41,651,924	265,227,389	5.91	0	无	0	其他
生命人寿保险股份有限公司—万能 G	197,681,270	197,681,270	4.40	0	无	0	其他

华夏人寿保险股份有限公司一万能保险产品	69,079,202	176,998,528	3.94	0	无	0	其他
生命人寿保险股份有限公司一分红	8,295,318	169,889,373	3.78	0	无	0	其他
深圳市福田建设股份有限公司	-37,273,187	128,430,230	2.86	0	无	0	其他
天安财产保险股份有限公司一保赢 1 号	106,074,383	106,074,383	2.36	0	无	0	其他
天安人寿保险股份有限公司一万能产品	53,806,944	53,806,944	1.20	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
生命人寿保险股份有限公司一万能 H	979,419,165	人民币普通股	979,419,165				
安邦人寿保险股份有限公司一稳健型投资组合	633,065,430	人民币普通股	633,065,430				
深圳市福田投资发展公司	351,777,629	人民币普通股	351,777,629				
安邦财产保险股份有限公司一传统产品	265,227,389	人民币普通股	265,227,389				
生命人寿保险股份有限公司一万能 G	197,681,270	人民币普通股	197,681,270				
华夏人寿保险股份有限公司一万能保险产品	176,998,528	人民币普通股	176,998,528				
生命人寿保险股份有限公司一分红	169,889,373	人民币普通股	169,889,373				
深圳市福田建设股份有限公司	128,430,230	人民币普通股	128,430,230				
天安财产保险股份有限公司一保赢 1 号	106,074,383	人民币普通股	106,074,383				
天安人寿保险股份有限公司一万能产品	53,806,944	人民币普通股	53,806,944				
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>“生命人寿保险股份有限公司一万能 H”、“生命人寿保险股份有限公司一分红”与“生命人寿保险股份有限公司一万能 G”同属于富德生命人寿保险股份有限公司持有账户；安邦财产保险股份有限公司与安邦人寿保险股份有限公司同属于安邦保险集团股份有限公司。</p> <p>除上述情况外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系或一致行动人的情况。</p>						

注：生命人寿保险股份有限公司于 2014 年 11 月 27 日更名为富德生命人寿保险股份有限公司。

(三) “08 金地债” 债券持有人情况

报告期末债券持有人总数 (户)	116	
公司债券持有人名称	期末持债数量 (元)	持有比例 (%)
新华人寿保险股份有限公司一万能一得意理财一018L-WN001 沪	180,000,000	15.00
中油财务有限责任公司	121,047,000	10.09
中国邮政储蓄银行股份有限公司	100,000,000	8.33
太平人寿保险有限公司一万能一团体险万能	80,000,000	6.67
新华人寿保险股份有限公司一分红一团体分红一018L-FH001 沪	60,000,000	5.00
农银人寿保险股份有限公司一传统保险产品	58,563,000	4.88
华润深国投信托有限公司一睿致 8 号结构化集合资金信托计划	40,000,000	3.33
中意资产一招商银行一山西尧都农村商业银行股份有限公司	40,000,000	3.33
中国石油天然气集团公司企业年金计划一中国工商银行	38,998,000	3.25
泰康资产管理 (香港) 有限公司一客户资金	35,034,000	2.92

四、控股股东及实际控制人变更情况

公司不存在控股股东和实际控制人情况的特别说明

截至 2014 年 12 月 31 日，公司第一大股东富德生命人寿保险股份有限公司通过其持有的“生命人寿保险股份有限公司一万能 H”、“生命人寿保险股份有限公司一分红”与“生命人寿保险股份有限公司一万能 G”三个账户，持有本公司 1,346,989,808 股普通股，持股比例 29.99%。

富德生命人寿保险股份有限公司目前在本公司董事会 14 位董事席位中仅占一席，不是公司的控股股东和实际控制人。富德生命人寿通过其派出的董事行使其股东权力，公司与其在业务、人员、资产、组织机构、财务等方面均严格分开，保证独立运营管理。

五、持股在百分之十以上的法人股东

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况

富德生命人寿保险股份有限公司	方力	2002-03-04	73667763-9	11,752,005,497.00	个人意外伤害保险、个人定期死亡保险、个人两全寿险、个人终身寿险、个人年金保险、个人短期健康保险、个人长期健康保险、团体意外伤害保险、团体定期寿险、团体终身寿险、团体年金保险、团体短期健康保险、团体长期健康保险、经中国保监会批准的其它人身保险业务,上述保险业务的再保险业务、经中国保监会批准的资金运用业务。
安邦人寿保险股份有限公司	姚大锋	2010-06-23	55682845-2	30,790,000,000.00	人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务;上述业务的再保险业务;国家法律、法规允许的保险资金运用业务;经中国保监会批准的其他业务。
安邦财产保险股份有限公司	张峰	2011-12-31	59963808-5	19,000,000,000.00	财产损失保险、责任保险、信用保险和保证保险、短期健康保险和意外伤害保险;上述业务的再保险业务;国家法律、法规允许的保险资金运用业务;经中国保监会批准的其他业务。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)	报告期内是否在股东单位领薪
凌克	董事长	男	55	2014年4月28日	2017年4月27日	130,000	130,000			592	否
黄俊灿	董事、总裁	男	44	2014年4月28日	2017年4月27日	100,000	100,000			485	否
陈爱虹	董事*	女	44	2014年4月28日	2017年4月27日					0	是
陈必安	董事、高级副总裁	男	52	2014年4月28日	2017年4月27日					345	否
孙聚义	董事	男	62	2014年4月28日	2017年4月27日					217	否
徐家俊	董事、高级副总裁、董事会秘书	男	36	2014年4月28日	2017年4月27日	50,000	50,000			302	否
梁莉莉	董事	女	33	2014年4月28日	2017年4月27日					15	否
林胜德	董事	男	41	2014年4月28日	2017年4月27日					0	是
姚大锋	董事	男	52	2014年4月28日	2017年4月27日					0	是
李绪富	离任独立董事	男	48	2011年4月28日	2014年4月27日					25	否
王志乐	独立董事	男	67	2014年4月28日	2015年5月7日					25	否
夏新平	独立董事	男	49	2014年4月28日	2015年5月7日					25	否
靳庆军	独立董事	男	57	2014年4月28日	2016年11月7日					25	否
贝多广	独立董事	男	57	2014年4月28日	2017年4月27日					9.38	否
张立民	独立董事	男	59	2014年4月28日	2017年4月27日					0	否
杨伟民	监事长	男	53	2014年4月28日	2017年4月27日	49,100	37,100	-12,000	二级市场买卖	286	否
胡翔群	监事*	女	39	2014年4月28日	2017年4月27日					0	是
翁明君	监事	女	41	2014年4月28日	2017年4月27日					6	是
王勇	职工代表监事	男	42	2014年4月28日	2017年4月27日	20,000	20,000			181	否
孙静	职工代表监事	女	40	2014年4月28日	2017年4月27日					125	否
严家荣	高级副总裁	男	51	2014年4月28日	2017年4月27日	30,600	30,600			307	否
胡弘	副总裁	男	48	2014年4月28日	2017年4月27日					216	否
韦传军	高级副总裁、财务	男	46	2014年4月28日	2017年4月27日	30,000	22,500	-7,500	二级市场买卖	262	否

	负责人										
陈长春	高级副总裁	男	48	2014年4月28日	2017年4月27日	1,080,000	810,000	-270,000	二级市场买卖	196	否
张晓峰	副总裁	男	44	2014年4月28日	2017年4月27日	135,000	105,000	-30,000	二级市场买卖	235	否
阳侃	副总裁	男	49	2014年4月28日	2017年4月27日					286	否
宋涛	离任副总裁	男	45	2011年4月28日	2014年4月27日					50	否
合计	/	/	/	/	/	1,624,700	1,305,200	-319,500	/	4,215.38	/

注*: 国有派出董事、监事。

姓名	最近 5 年的主要工作经历
凌克	男, 1959 年 12 月生。浙江大学管理工程硕士, 高级经济师。曾任本公司常务副总经理、总经理, 第六届董事会董事、董事长。现任本公司第七届董事会董事长。
黄俊灿	男, 1971 年 2 月生。同济大学工民建专业工学学士, 英国威尔士大学新港学院(深圳) MBA, 曾在清华大学经济管理学院研修财务管理及在中欧国际工商学院研修 CFO 模块课程。曾任本公司工程部副经理、金地北京公司副总经理、金地深圳公司总经理、监事会职工代表监事、总裁助理、财务总监。现任本公司第七届董事会董事、总裁。
陈爱虹	女, 1970 年 11 月生。研究生学历, 会计师, 威尔士大学 MBA。曾任深圳市福田区投资管理公司财务部部长、审计部部长、福田区国资办监事会监事。现任深圳市福田投资发展公司董事长。本公司第七届董事会董事。
陈必安	男, 1962 年 6 月生。湖南大学工学硕士, 天津大学管理科学与工程专业博士, 高级经济师。曾任本公司常务副总经理, 董事、常务副总裁, 第四届监事会监事长、金地集团武汉公司董事长。现任本公司第七届董事会董事、高级副总裁、华东区域地产公司董事长、总经理。
孙聚义	男, 1952 年 4 月生, 天津财经学院经济学硕士, 高级会计师。曾任本公司董事、副董事长、独立董事。1982 年至 1991 年任天津财经学院讲师, 1991 年至 1994 年任深圳中华会计师事务所所长助理, 1994 年至 2002 年任深业集团董事副总经理、财务总监, 2002 年至 2005 年任骏豪集团副董事长兼财务总监。现任本公司第七届董事会董事。
徐家俊	男, 1978 年 6 月生, 上海财经大学管理学硕士。历任金地(集团)股份有限公司行政管理部副总经理、监事会职工代表监事、人力资源部总经理。现任本公司第七届董事会董事、高级副总裁、董事会秘书, 兼任金地商置行政总裁。
梁莉莉	女, 1982 年 3 月生, 肇庆学院管理学学士。曾任职于深圳市浩和投资有限公司、深圳市福田建设股份有限公司, 现任深圳市方兴达投资有限公司财务部副经理, 本公司第七届董事会董事。
林胜德	男, 1973 年 8 月生, 汕头大学建筑工程学学士。现任深圳市生命置地发展有限公司总经理/董事长、生命置地(长春)有限公司总经理、南通东方绿洲生态发展有限公司董事长, 本公司第七届董事会董事。曾任深圳新亚洲实业发展有限公司总经理助理, 历任合同中心总经理、项目经理、工程技术负责人、技术员, 生命人寿保险股份有限公司资产管理中心物业管理部副总经理、生命人寿保险股份有限公司综合事务部总经理。
姚大锋	男, 1962 年 5 月生, 研究生学历。1981 年 8 月参加工作。曾先后担任中国银行浙江省分行信贷员、科长、副处长、处长、万向财务有限公司副总经理、安邦财产保险股份有限公司筹备组副组长、安邦财产保险股份有限公司总经理等职务。现任安邦保险集团股份有限公司副总裁、安邦人寿保险股份有限公司董事长, 本公司第七届董事会董事。
王志乐	男, 1948 年 3 月生, 东北师范大学本科和研究生毕业, 曾于中国人民大学任教, 先后任讲师、副教授。现任商务部研究院研究员, 北京新世纪跨国公司研究所所长, 联合国全球契约组织第十项原则专家组成员。兼任中国国际经济交流中心学术委员, 国家产业政策咨询委员会委员, 中国投资协会外资投资委员会副会长, 中国经济体制改革研究会特约研究员。获国务院颁发国家有突出贡献专家证书和享受政府特殊津贴。主要研究成果为 2007 年以来建立了全球公司和全球产业的系统的理论框架, 论证了全球市场出现以来全球企业和产业发展的新形态, 并且据此论证了如何在对外开放中发挥全球公司的作用以及如何促进源于中国的全球公司发展。为跨国公司向中国投资以及中国企业走向世界提供调查和顾问服务。本公司第五届、第六届、第七届董事会独立董事。

夏新平	男，1965年4月生，华中科技大学管理学博士，华中科技大学管理学院教授、博士生导师，2003-2011年担任华中科技大学管理学院副院长；曾赴美国哈佛大学、加拿大多伦多大学、蒙特利尔大学高等商学院（HEC）进修和访问研究；《管理学报》、《当代经济管理》等杂志编委会委员；烽火通信科技股份有限公司、雅致集成房屋（集团）股份有限公司独立董事。研究领域包括公司财务、公司治理、公司并购、股权激励、行为财务等。本公司第五届、第六届、第七届董事会独立董事。
靳庆军	男，1957年8月生，先后毕业于安徽大学外语系和中国政法大学研究生院，取得哈佛大学肯尼迪政府学院研究文凭。高级律师。曾在香港马士打律师行、英国律师行 Clyde & Co.、中信律师事务所以及信达律师事务所工作，曾任中华全国律师协会涉外委员会副主任，靳律师是华盛顿上诉法院中国法律顾问，中华全国律师协会 WTO 委员会委员，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，深圳市仲裁委员会仲裁员，清华大学法学院联合硕士生导师，中国政法大学兼职教授。现任北京市金杜律师事务所资深合伙人，本公司第七届董事会独立董事。
贝多广	男，1957年5月生，中国人民大学经济学博士。曾任财政部国债司副处长、纽约联邦储备银行客座研究员、中国证监会国际部副主任、JP 摩根北京代表处首席代表、中国国际金融有限公司董事总经理、投行管理组主席、上海分公司总经理以及上海金融发展基金总裁、一创摩根证券有限公司首席执行官、中国证券业协会投资银行委员会副主任委员。现任国民小微金融投资有限公司董事局主席、中国证券业协会战略与创新委员会副主任委员。贝先生还曾任加州大学伯克利分校中国中心客座研究员，现任中国人民大学和上海财经大学博士生导师、上海国际银行金融学院董事，本公司第七届董事会独立董事。
张立民	男，1955年7月生，经济学博士、中国注册会计师。曾经在天津财经大学、中山大学任会计学教授、博士生导师。自2009年起任北京交通大学会计学教授、博士生导师。张先生兼任了中国审计学会理事、副会长，中国内部审计协会理事、中国注册会计师协会惩戒委员会委员等职，是深圳高速公路股份有限公司、天津百利特精电气股份有限公司和深圳市中洲投资控股股份有限公司的独立董事，本公司第七届董事会独立董事。获霍英东教育基金优秀中青年老师奖、天津市劳动模范称号和享受国务院政府特殊津贴。张先生主要研究领域和工作成果覆盖审计理论、资本市场会计与审计、公司治理与审计、国际会计与审计等多方面。
杨伟民	男，1962年3月生。南京建筑工程学院学士，英国威尔士大学新港学院（深圳）MBA，高级工程师，国际注册商业房地产投资师。曾任本公司规划设计部副经理，工程部经理，深圳地产部总经理、金地集团北京公司总经理、董事长、本公司总裁助理。现任本公司第七届监事会监事长。
胡翔群	女，1975年11月生，华南理工大学工商管理硕士，会计师及经济师。曾任深圳民润公司、深圳钜华投资集团公司和深圳市宝能投资集团公司财务主管、深圳市深业物流集团公司和深圳市宝能投资集团公司财务经理等职。现任深圳市福田投资发展公司财务管理部部长，兼任深圳市新一代信息技术产业园投资有限公司董事、深圳市福田体育发展有限公司监事，本公司第七届监事会监事。
翁明君	女，1973年4月生，大专学历。曾任深圳市福田建设股份有限公司行政人事部副经理、经理，现任深圳市福田建设股份有限公司副总经理，本公司第七届监事会监事。
王勇	男，1972年11月生，毕业于清华大学，工学硕士。1997年加入金地集团，历任金地置业公司副总经理，金地集团品牌管理部副总经理（主持工作），金地集团深圳地产公司营销总监、副总经理、总经理、金地集团经营管理部总经理、战略管理部总经理，现任本公司东南区域地产公司董事长兼总经理，第七届监事会职工代表监事。
孙静	女，1974年8月生，南京建工学院工民建专业工学学士。1996年毕业于至今在本公司工作，曾任北京金地鸿业房地产开发有限公司成本部经理，本公司第五届监事会职工监事。现任本公司成本管理部总经理，第七届监事会职工代表监事。
严家荣	男，1963年10月生。华中理工大学管理学硕士，经济师。曾任猴王集团副总经理、深圳开物科技公司总经理，金地物业公司副总经理、金地集团总经理办公室主任、金地集团北京公司副总经理，金地集团武汉公司董事长、总经理，金地集团北京公司董事长、总经理，总裁助理。现任本公司高级副总裁、华中区域地产公司董事长、总经理。
韦传军	男，1968年10月生。经济学学士，上海财经大学 EMBA，中国注册会计师协会会员、英国特许会计师协会资深会员。曾任职深圳大华会计师事务所审计师、万科集团财务部总经理助理等。2003年加入本公司，任计划财务部总经理。现任本公司高级副总裁、财务负责人。
陈长春	男，1967年1月生。1984年至1993年就读于浙江大学，取得浙江大学工学博士学位。历任金地集团董事、副总裁；同景集团常务董事、总裁，北京前景置地投资有限公司总经理；联想控股下属北京安信颐和控股有限公司执行董事、总裁。现任本公司高级副总裁、稳盛投资董事长。
胡弘	男，1966年10月生。英国威尔士大学新港学院（深圳）MBA。曾就职于现代电子（深圳）有限公司，1993年加入本公司，历任金地集团经营部经理，金地置业顾问有限责任公司总经理，现任本公司副总裁、西北区域地产公司董事长、总经理。

张晓峰	男，1970 年 8 月生，中欧国际工商管理学院 EMBA，本科毕业于北京师范大学。1997 年加入金地集团，历任金地集团建材部副经理，金地集团上海公司拓展总监、金地集团上海公司总经理助理、金地物业公司董事长、金地集团沈阳公司总经理、董事长、华北区域地产公司董事长、总经理等职务，现任本公司副总裁、华南区域地产公司董事长。
阳侃	男，1965 年 10 月生，浙江大学管理学硕士，本科毕业于大连理工大学土木工程系。1996 年至 2005 年任职于本公司，历任金地宾馆总经理，集团项目拓展部总经理助理，企业发展部副总经理，经营管理部总经理。曾任职金科集团副总裁、景瑞集团董事及高级副总裁。现任本公司副总裁、华北区域地产公司董事长、总经理。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√适用□不适用

2010 年 1 月 14 日，公司第五届董事会第三十七次会议审议通过了《关于〈金地（集团）股份有限公司 A 股股票期权计划（草案）〉的议案》，第五届监事会第八次会议审议通过了《关于 A 股股票期权计划（草案）的核查意见》，根据中国证监会的反馈意见，公司董事会薪酬与考核委员会修订了公司股权激励计划草案，形成了《金地（集团）股份有限公司 A 股股票期权计划（草案修订稿）》（以下称“股票期权计划”），并已报中国证监会备案无异议。该股票期权计划于 2010 年 2 月 8 日经第五届董事会第三十九次会议审议通过，并于 2010 年 2 月 26 日经公司 2010 年第一次临时股东大会审议批准。第五届董事会第四十次会议确定期权计划的授予日为 2010 年 3 月 19 日，自 2011 年 3 月 19 日开始，激励对象获授股票期权数量的 40%生效。

公司于 2014 年 7 月 25 日第七届董事会第七次会议审议通过了《关于调整股票期权计划激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》，2010 年度和 2011 年度公司符合行权条件，40%的授予量达到行权条件，2012 年度、2013 年度及 2014 年度公司未达到行权条件，60%未能生效的股票期权作废。由于部分人员辞职导致相应的股票期权失效，2014 年 7 月 25 日股票期权总额为 10,906.20 万份，可行权的股票期权数量为 4,362.48 万份，累计作废的股票期权数量为 6,543.72 万份。可行权的股票期权中，本年实际行权的股票期权数量为 1,995.49 万份，行权价为每股人民币 7.42 元，因部分人员辞职而失效的股票期权为 7.10 万份，本年末股票期权总额为 2,359.89 万份。

报告期末，董事、高级管理人员被授予的情况如下：

姓名	职务	报告期新授予数量（万股）	报告期内累计可行权股数（万股）	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格（元）	期末持有股票期权数量（万股）	报告期末市价（元）
凌克	董事长	0	357.84	0	7.42	357.84	11.41
黄俊灿	董事、总裁	0	196.56	0	7.42	196.56	11.41
陈必安	董事、高级副总裁	0	196.56	0	7.42	196.56	11.41
严家荣	高级副总裁	0	128.88	0	7.42	128.88	11.41

徐家俊	董事、高级副总裁、董事会秘书	0	100.08	0	7.42	100.08	11.41
韦传军	高级副总裁、财务负责人	0	95.76	0	7.42	95.76	11.41
胡弘	副总裁	0	111.6	0	7.42	111.6	11.41
张晓峰	副总裁	0	79.92	0	7.42	79.92	11.41
合计		0	1267.2	0		1267.2	

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈爱虹	深圳市福田投资发展公司	董事长	2012年12月	至今
林胜德	深圳市生命置地发展有限公司	总经理/董事长	2010年11月/2012年11月	至今
姚大锋	安邦人寿保险股份有限公司	董事长	2010年7月	至今
翁明君	深圳市福田建设股份有限公司	副总经理	2010年5月	至今
胡翔群	深圳市福田投资发展公司	财务管理部部长	2008年7月	至今

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

在其他单位任职情况的说明	详见董事、监事、高级管理人员简历。
--------------	-------------------

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司董事、独立董事和监事津贴由董事会拟定初步方案，最终由股东大会决议确定。 本公司高级管理人员年薪及其考核办法由董事会研究决定。公司董事会下设的薪酬与考核委员会根据公司董事会通过的年薪方案和绩效考核办法，考核高级管理人员的年度绩效情况，根据绩效情况，决定年度报酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据 2010 年度股东大会决议，董事（不包括在公司任职并领取薪酬的董事）津贴每年人民币十五

	万元，独立董事津贴每年人民币二十五万元，监事（不包括在公司任职并领取薪酬的监事）津贴每年人民币六万元。 对于高管人员报酬，本公司遵循对外富竞争性，对内“高绩效、高贡献、高收入”的付薪理念，根据年度考评结果，参考同行业、具有可比性企业的报酬情况，确定他们的薪酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	详见现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员从公司实际获得的报酬合计 4215.38 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
李绪富	独立董事	离任	任期届满
林胜德	董事	选举	选举
姚大锋	董事	选举	选举
张立民	独立董事	选举	选举
宋涛	副总裁	离任	任期届满

五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

公司核心技术团队结构合理、队伍稳定，为公司的长远发展奠定了坚实基础。报告期内，公司核心技术团队及关键技术人员情况无重大变动。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

截止报告期末,公司在职工为 14,091 人,需承担费用的离退休职工为 12 人。其中,除物业管理集团以外的人员共 2,832 人,员工的结构如下:

母公司在职员工的数量	173
主要子公司在职员工的数量	2,659
在职员工的数量合计	2,832
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	12
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	496
技术人员	1,355
财务人员	238
行政人员	490
其他(指物管员、保洁、保安、司机等)人员	253
合计	2,832
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
专科及以下	714
本科	1,643
硕士及以上	473
合计	2,832

2014年,物业管理集团共11,259人,员工的结构如下:

教育类别	人数
专科及以下	10,669
本科	561
硕士及以上	29
合计	11,259

(二) 薪酬政策

公司在合法前提下实施为绩效和贡献付薪的全面薪酬管理体系,鼓励高绩效、高贡献、高收入。为满足住宅、商业、基金不同业务发展的需求,遵从行业市场实践,建立以市场为导向,体现金地特色的整体薪酬管理体系。内部具有公平性,外部具有市场竞争力,以实现人才,尤其是关键人才的吸引保留和激励。公司以绩效为导向的激励原则,促使员工个人贡献和公司业绩之间紧密联系,确保公司的薪酬战略能够支持公司业务发展,将员工的利益与公司业绩、公司长期发展目标相结合。

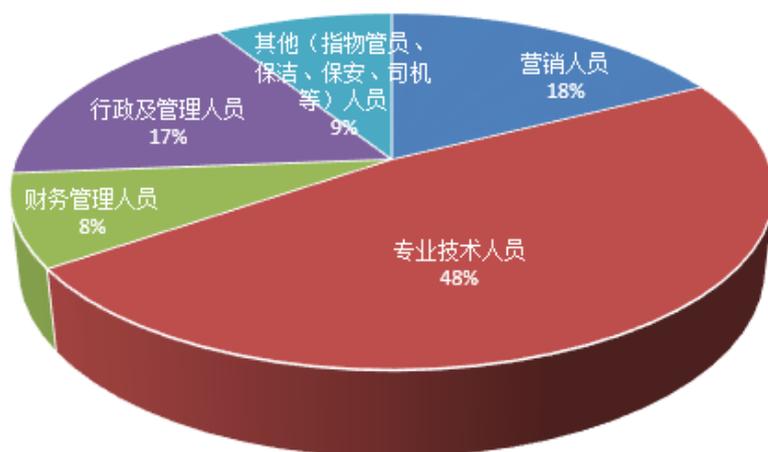
(三) 培训计划

公司重点关注业务发展所需要的能力提升而开展培训工作。公司全年共开发了44门专业课程、8门专业案例,以专业化课程开发充实培训体系内容,同时,公司以定制化项目设计助力不同岗位发展:1)开办了5期新员工培训班;2)深入七大区域公司,组织了15场、80学时、617人次的送课服务一线活动;3)组织了11期、40学时、915人次的专业大讲堂;4)继续开办MBA研修二班,

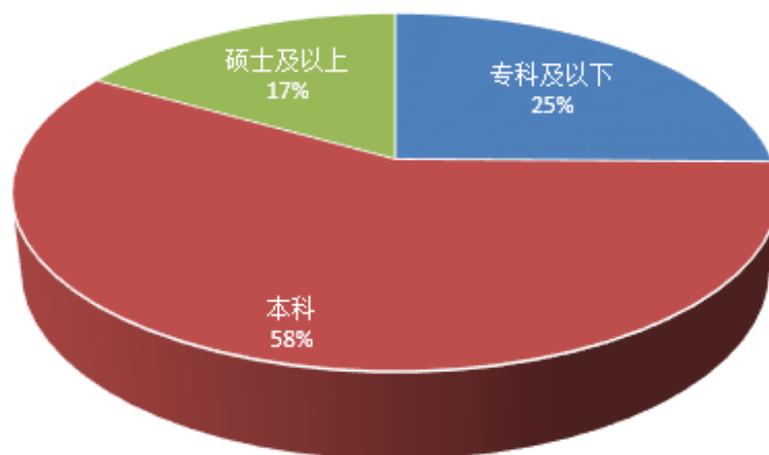
遴选了50名业务骨干参加为期两年的学习；5）举办针对建筑专业能力认证的培训，合计20学时，全集团50名建筑经理通过考试认证。

2015年，公司将围绕“做强城市、深耕发展”的战略要求，让培训有效延伸到一线城市公司，强化专业能力培训认证，形成重点项目的深耕和实践。

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	632,246.32
劳务外包支付的报酬总额	24,708,401.36

第八节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所所有要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。

公司根据《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，以及公司在 2011 年制定《公司内部控制规范实施工作方案》，进一步加大力度，继续做好内控建设和内控自我评价工作。公司在报告期内秉承“强化内控管理、提倡合规反腐、抓重点、促整改”的工作思路 and 理念，紧紧围绕集团重塑再造，不断加大内部审计工作力度，认真履行审计职责，积极开展各项审计工作，宣传集团合规反腐文化，强化员工合规反腐意识，监督集团各项制度的落实，充分发挥内部审计的监督职能。

根据证监会和财政部联合发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 21 号—年度内部控制评价报告的一般规定》的要求，公司顺利完成了内部控制的自我评价工作，编制了内部控制自我评价报告，并由会计师事务所进行内控审计。

公司积极参与深圳证监局举办的各种专项座谈会与展览，提高了公司内部治理的严谨性与合规性。期间，根据《深圳证监局关于召开深圳上市公司信息披露及财务会计基础工作专项会议的通知》、《深圳证监局关于召开深圳地区沪港通上市公司座谈会的通知》以及《关于组织参观内幕交易警示教育展的通知》，认真学习相关内容，加深了信息披露与财务管理及避免内幕交易方面相关问题的理解，完善了相关制度。公司的董事、监事及高管人员通过参与证监局与上交所的各项培训，系统学习了上市公司规范运作知识，进一步提升公司管理能力，这些措施保障了公司治理的合规性和有效性。

沪港通正式开通，促进了中国内地与香港资本市场双向开放和健康发展，为内地上市公司带来了机遇与挑战。作为深圳市 12 家沪港通公司之一，公司积极参与深圳证监局召开的深圳地区沪港通上市公司座谈会，认真学习和总结了沪港通开通以来公司运作管理方面的经验与注意事项，努力提升公司治理、经营管理、信息披露、投资者关系管理及资本运作等方面的能力，提高公司的抗风险能力，确保公司在新的市场环境中更好地发展。

公司于 2011 年建立了《内幕信息及知情人管理制度》，于 2012 年制定了《内幕信息及知情人登记管理工作程序》。公司严格内幕信息的防控，强化和落实重要信息的内部流转和报告制度，以维护公司信息披露的公开、公平、公正原则。报告期内并无内幕信息知情人违规买卖公司证券的行为。公司不存在向第一大股东提供未公开信息等情况。

公司一直以保护投资者利益为己任，在日常工作中努力提高上市公司的透明度，增进投资者对本公司的了解。为进一步完善公司治理结构，增强公司信息披露的质量和透明度，推进公司与投资者关系管理工作，切实保护投资者利益，公司还采用电话、传真、网络、电子邮件等形式与投资者交流。报告期内公司接待了 31 批次共计 313 人次的投资者来访和交流，参加了境内外证券公司举办的 20 场投资策略会和投资者交流会，与众多投资者进行了沟通和交流。公司严格按照有关法律法规的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

1、受邀参加活动情况

邀请方	时间	地点	方式	接待对象	交流内容
Jefferies	2014-2-27	香港	一对一、一对多 和大会推介等 方式	券商、基金等各 类投资者	基于公司定期报告等公开资料 交流的主要内容如下： 1、公司日常经营情况和分析； 2、公司未来经营策略和发展战 略； 3、公司对行业和宏观经济的看 法。
瑞士信贷	2014-3-26	香港			
麦格理证券	2014-5-7	香港			
光大证券	2014-5-9	北京			
海通证券	2014-5-13	杭州			
东方证券	2014-5-14	上海			
中信证券	2014-6-5	成都			
中信建投	2014-6-12	上海			
招商证券	2014-6-19	深圳			
中金公司	2014-6-24	北京			
国金证券	2014-6-26	宁波			
瑞士信贷	2014-6-30	新加坡			
瑞士信贷	2014-9-2	深圳			
国信证券	2014-9-25	深圳			
摩根大通	2014-11-6	香港			
美林银行	2014-11-7	北京			
中信里昂	2014-11-10	香港			
高盛高华	2014-11-18	香港			
海通证券	2014-12-4	上海			
兴业证券	2014-12-4	上海			

2、接待券商、基金、其他投资机构及个人投资者

时间	地点	方式	接待对象	交流内容
报告期内	深圳、广州、 上海、杭州、 北京、天津、 南京、武汉、 大连、沈阳	小组、一 对一、项 目参观、 电话会 议、反向 路演等方 式	中信证券、海通证券、国信证券、国泰君安、 广发证券、中信建投、中金公司、招商证券、 中银国际、东莞证券、华泰证券、美林证券、 兴业证券、东兴证券、里昂证券、第一创业、 麦格理证券、三菱日联、建银国际、博时基 金、招商基金、大成基金、融通基金、泰信 基金、润晖投资、马投咨询、毕盛资产、上 投摩根、大华继显、安本资产、复华投资、 平安资管、BNP PARIBAS、施罗德、花旗银 行	基于公司定期报告 等公开资料交流的 主要内容如下： 1、公司日常经营情 况和分析； 2、公司未来经营策 略和发展战略； 3、公司对行业和宏 观经济的看法。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定 网站的查询索引	决议刊登的 披露日期
2014 年第一次 临时股东大会	2014 年 4 月 24 日	1、关于修订公司章程的议案；2、关于逐项选举第七届董事会董事；3、关于逐项选举第七届监事会监事的议案	审议通过全 部议案	www.sse.com.cn	2014 年 4 月 25 日
2013 年度股东 大会	2014 年 5 月 29 日	1、2013 年度董事会工作报告；2、2013 年度监事会工作报告；3、2013 年度财务	审议通过全 部议案	www.sse.com.cn	2014 年 5 月 30 日

		报告；4、关于 2013 年度利润分配方案的议案；5、关于续聘德勤华永会计师事务所为公司 2014 年度审计师的议案；6、公司 2013 年年度报告；7、关于公司 2014 年度对外担保额度的议案			
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 11 月 4 日	关于公司发行债务融资工具的议案	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2014 年 11 月 5 日

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
凌克	否	23	6	17	0	0	否	3
黄俊灿	否	23	6	17	0	0	否	3
陈爱虹	否	23	6	17	0	0	否	2
陈必安	否	23	6	17	0	0	否	2
孙聚义	否	23	6	17	0	0	否	2
徐家俊	否	23	6	17	0	0	否	3
梁莉莉	否	23	6	17	0	0	否	3
林胜德	否	14	3	11	0	0	否	2
姚大锋	否	14	3	11	0	0	否	2
李绪富	是	9	3	6	0	0	否	0
王志乐	是	23	6	17	0	0	否	3
夏新平	是	23	6	17	0	0	否	3
靳庆军	是	23	6	17	0	0	否	2
贝多广	是	23	6	17	0	0	否	3
张立民	是	14	3	11	0	0	否	2

年内召开董事会会议次数	23
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	17
现场结合通讯方式召开会议次数	3

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

董事会下设三个专业委员会，即审计委员会、薪酬与考核委员会、战略委员会。2003 年 3 月 4 日第三届董事会第三次会议上设立了董事会薪酬与考核委员会。2005 年 6 月 23 日公司第五次临时股东大会上设立了审计委员会。2010 年 10 月 22 日第五届董事会第六十次会议上设立了战略委员会。自成立以来，审计委员会、薪酬与考核委员会以及战略委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专业委员会工作制度，严格履行相应职责。

1、董事会审计委员会的履职情况

本年度审计委员会继续按照相关制度的规定，履行其专业委员会职责，包括：审议并通过了《关于同意并确认公司 2013 年度财务报告审计工作计划的议案》、《关于内部审计 2013 年工作总结及 2014 年工作计划》，以及《关于同意将审计报告及相关报告提交公司董事会审议的议案》和《关于提议续聘德勤华永会计师事务所有限公司为公司 2014 年度会计报表审计师的议案》。

2、董事会薪酬与考核委员会的履职情况

本年度薪酬与考核委员会按照相关制度规定和董事会的授权，履行其专业委员会职责，按照董事会授权审议并通过有关高管年终奖金的议案；本年度薪酬委员会审议通过了《关于调整股票期权计划激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》、《关于股票期权行权相关事项的议案》以及《关于提取 2013 年度长期激励基金的议案》，并提交第七届董事会第七次会议审议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内监督事项无异议。

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司无控股股东。公司的第一大股东是富德生命人寿保险股份有限公司，公司与其在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立运营管理。

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司按照平衡计分卡的方法对高级管理人员进行业绩考核。董事会负责制定高级管理人员的绩效考核办法和当年度的绩效考核目标。绩效目标一般包括财务类、客户类、内部流程类、学习与发展类等四个维度。每个维度下有若干具体的考核项目，每个项目分别占不同的权重。考核年度结束后，高级管理人员应总结自己在财务指标、客户满意度、员工满意度、内部管理等方面的工作完成情况，公司绩效考核小组对完成情况进行核查，并出具独立意见。董事会薪酬与考核委员会复核绩效考核小组的考核数据，并依据考核数据以及年初制定的绩效目标，确定高级管理人员的考核结果。在此基础上，依据绩效考核办法和《长期激励管理办法》确定其具体激励情况。

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

2014 年，公司依据财政部、中国证监会等五委联合发布的《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》等相关规定，在集团董事及董事会审计委员会的领导下，秉承“强化内控管理、提倡合规反腐、抓重点、促整改”的工作思路和理念，紧紧围绕集团重塑再造，不断加大内部审计工作力度，认真履行审计职责，积极开展各项审计工作，宣传集团合规反腐文化，强化员工合规反腐意识，监督集团各项制度的落实，充分发挥内部审计的监督职能。报告期内，审计部全面开展 7 大区域地产公司内控评估及招投标、工程管理、营销管理等专项审计工作，开展了稳盛投资、金地商置内控评估及审计工作，以及开展了营销管理专项、非住宅资产管理专项审计工作。同时，审计部还大力宣传合规反腐文化、编制合规报告，并开展供应商访谈。

报告期内，公司组织开展子公司内控自评工作，通过内控自评工作各公司自我及时梳理、完善内控体系，及时监督各项制度、规章的执行。为推进审计建议落实，强化执行力，每季度末审

计监察部向各公司了解审计建议整改情况，并形成整改简报，向公司管理层和各区域负责人通报整改情况，促进审计整改建议按计划落实，持续优化内部控制。

公司根据 2013 年审计结果、《企业内部控制基本规范》及相关法规要求，以及公司 2013 年颁发的制度、梳理并完善公司内控体系，以保持内控体系的有效性；同时，更新了内控矩阵及测试底稿，完善相关审计底稿和审计程序，提升审计工作效率和效果。

董事会认为：公司参照财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》等相关规定，已经建立起一套适合企业管理和发展需要、比较完整且运行有效的内部控制体系及必要的内部监督机制，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实完整、提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略提供了合理保障。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请的德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)已对公司财务报告相关内部控制有效性进行了审计，出具了无保留意见的内部控制审计报告。

是否披露内部控制审计报告：是

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司于 2010 年建立了《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》。报告期内，未发生年报及相关报告信息披露的重大差错。

第十节 财务报告

财务报表及审计报告附后。

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表原件。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：凌克
金地（集团）股份有限公司
2015 年 3 月 19 日

金地(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告
2014年12月31日止年度

金地(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告

2014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 - 4
公司及合并利润表	5 - 6
公司及合并现金流量表	7 - 8
公司及合并股东权益变动表	9 - 12
财务报表附注	13 - 129

审计报告

德师报(审)字(15)第 P0407 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 2014 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2014 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 2014 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2014 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

中国·上海

中国注册会计师

2015年3月19日

2014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	(五)1	17,033,919,257.24	18,609,949,221.67	短期借款	(五)16	2,984,799,876.31	2,736,310,901.31
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		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	拆入资金		-	-
衍生金融资产		-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
应收票据		-	-	衍生金融负债		-	-
应收账款	(五)2	20,944,015.23	9,863,274.33	应付票据	(五)17	448,030,258.52	314,972.18
预付款项	(五)3	687,235,823.29	822,686,154.09	应付账款	(五)18	11,941,452,977.72	10,081,654,234.82
应收保费		-	-	预收款项	(五)19	18,191,467,761.09	30,276,042,182.49
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	(五)20	551,385,012.03	653,657,927.39
应收股利	(五)4	51,874,245.52	-	应交税费	(五)21	1,373,672,761.53	665,260,082.00
其他应收款	(五)5	9,524,228,551.57	10,126,599,754.86	应付利息	(五)22	156,867,657.54	171,061,889.01
买入返售金融资产		-	-	应付股利	(五)23	36,850,000.00	36,850,000.00
存货	(五)6	77,235,478,277.69	76,638,115,688.85	其他应付款	(五)24	7,947,806,940.16	6,338,647,194.28
划分为持有待售的资产		-	-	应付分保账款		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	保险合同准备金		-	-
其他流动资产	(五)7	3,298,772,992.85	3,826,338,997.84	代理买卖证券款		-	-
流动资产合计		107,852,453,163.39	110,033,553,091.64	代理承销证券款		-	-
非流动资产：				划分为持有待售的负债		-	-
发放贷款及垫款		-	-	一年内到期的非流动负债	(五)25	11,993,664,739.57	9,092,725,435.75
可供出售金融资产	(五)8	185,432,525.51	187,721,613.21	其他流动负债		-	-
持有至到期投资		-	-	流动负债合计		55,625,997,984.47	60,052,524,819.23
长期应收款		-	-	非流动负债：			
长期股权投资	(五)9	3,850,254,313.42	2,473,467,433.26	长期借款	(五)26	21,699,929,535.21	16,963,097,519.64
投资性房地产	(五)10	11,285,324,488.44	10,038,112,000.00	应付债券	(五)27	4,280,921,032.69	6,483,515,823.00
固定资产	(五)11	286,511,204.24	298,706,116.23	其中：优先股		-	-
在建工程	(五)12	-	2,104,503.76	永续债		-	-
工程物资		-	-	长期应付款		-	-
固定资产清理		-	-	长期应付职工薪酬		-	-
生产性生物资产		-	-	专项应付款		-	-
油气资产		-	-	预计负债		-	-
无形资产		-	-	递延收益		-	-
开发支出		-	-	递延所得税负债	(五)14	2,541,086,747.10	2,391,739,137.98

2014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)
商誉		-	-	其他非流动负债		-	-
长期待摊费用	(五)13	20,148,384.36	11,961,646.22	非流动负债合计		28,521,937,315.00	25,838,352,480.62
递延所得税资产	(五)14	911,362,167.39	867,456,586.95	负债合计		84,147,935,299.47	85,890,877,299.85
其他非流动资产	(五)15	275,919,890.41	13,250,000.00	股东权益：			
非流动资产合计		16,814,952,973.77	13,892,779,899.63	股本	(五)28	4,491,463,472.00	4,471,508,572.00
				其他权益工具	(五)29	122,461,352.16	339,516,820.05
				其中：优先股		-	-
				永续债		-	-
				资本公积	(五)30	4,701,166,316.04	5,323,299,063.71
				减：库存股		-	-
				其他综合收益	(五)31	433,442,527.74	526,242,897.09
				专项储备		-	-
				盈余公积	(五)32	1,487,612,088.64	1,209,795,733.29
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	(五)33	20,248,162,145.29	17,243,968,733.11
				归属于母公司股东权益合计		31,484,307,901.87	29,114,331,819.25
				少数股东权益		9,035,162,935.82	8,921,123,872.17
				股东权益合计		40,519,470,837.69	38,035,455,691.42
资产总计		124,667,406,137.16	123,926,332,991.27	负债和股东权益总计		124,667,406,137.16	123,926,332,991.27

附注为财务报表的组成部分

第 2 页至第 129 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

2014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		7,872,310,855.60	8,376,926,818.85	短期借款		1,910,200,000.00	2,364,400,000.00
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负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		177,850,723.94	-
应收账款		28,966.83	134,934.10	应付账款		20,672,815.23	59,825,096.45
预付款项		289,836.10	45,824,675.82	预收款项		1,070,479.99	1,070,172.75
应收利息		-	-	应付职工薪酬		200,279,090.41	319,328,720.31
应收股利		101,657,911.03	41,958,715.85	应交税费		34,010,403.81	56,013,831.38
其他应收款	(十五)1	42,160,037,088.92	34,438,618,026.37	应付利息		53,158,813.86	52,616,700.00
存货		3,206,370.23	3,206,370.23	应付股利		-	-
划分为持有待售的资产		-	-	其他应付款		14,960,144,525.02	13,790,475,191.48
一年内到期的非流动资产		-	-	划分为持有待售的负债		-	-
其他流动资产		71,279,864.03	117,253.53	一年内到期的非流动负债		10,686,589,537.22	7,235,000,000.00
流动资产合计		50,208,810,892.74	42,906,786,794.75	其他流动负债		-	-
非流动资产：				流动负债合计		28,043,976,389.48	23,878,729,712.37
可供出售金融资产		-	-	非流动负债：			
持有至到期投资		-	-	长期借款		19,318,900,342.96	15,694,026,452.84
长期应收款		-	-	应付债券		1,198,672,963.05	1,196,360,763.45
长期股权投资	(十五)2	18,909,332,440.89	16,384,787,261.37	其中：优先股		-	-
投资性房地产		341,498,000.00	294,429,000.00	永续债		-	-
固定资产		177,673,284.21	193,041,530.44	长期应付款		-	-
在建工程		-	2,104,503.76	长期应付职工薪酬		-	-
工程物资		-	-	专项应付款		-	-
固定资产清理		-	-	预计负债		-	-
生产性生物资产		-	-	递延收益		-	-
油气资产		-	-	递延所得税负债		85,499,529.79	76,201,607.09
无形资产		-	-	其他非流动负债		-	-
开发支出		-	-	非流动负债合计		20,603,072,835.80	16,966,588,823.38
商誉		-	-	负债合计		48,647,049,225.28	40,845,318,535.75
长期待摊费用		-	-	股东权益：			
递延所得税资产		104,775,901.91	133,068,051.92	股本		4,491,463,472.00	4,471,508,572.00
其他非流动资产		-	-	其他权益工具		57,782,128.69	304,136,953.70
非流动资产合计		19,533,279,627.01	17,007,430,347.49	其中：优先股		-	-
				永续债		-	-
				资本公积		6,197,709,349.17	6,007,888,918.23
				减：库存股		-	-
				其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积		1,487,612,088.64	1,209,795,733.29
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	(十五)3	8,860,474,255.97	7,075,568,429.27
				股东权益合计		21,095,041,294.47	19,068,898,606.49
资产总计		69,742,090,519.75	59,914,217,142.24	负债和股东权益总计		69,742,090,519.75	59,914,217,142.24

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	本年发生额	上年发生额
一、营业总收入		45,636,377,981.63	34,835,841,295.08
其中：营业收入	(五)34	45,636,377,981.63	34,835,841,295.08
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
减：营业总成本		32,435,052,363.78	25,459,863,230.05
其中：营业成本	(五)34	32,435,052,363.78	25,459,863,230.05
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	(五)35	4,047,856,839.85	2,848,414,343.77
销售费用	(五)36	982,447,849.50	1,050,781,294.95
管理费用	(五)37	981,400,716.92	1,248,476,441.95
财务费用	(五)38	298,315,816.20	223,991,137.41
资产减值损失	(五)39	652,646,404.06	217,263,552.31
加：公允价值变动收益	(五)40	824,334,759.41	2,031,343,878.72
投资收益	(五)41	81,362,689.20	450,546,528.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(166,625,293.88)	205,038,693.54
二、营业利润		7,144,355,439.93	6,268,941,701.60
加：营业外收入	(五)42	71,678,511.11	76,513,584.30
其中：非流动资产处置利得		77,599.78	148,976.84
减：营业外支出	(五)43	103,495,510.84	33,574,874.97
其中：非流动资产处置损失		201,383.47	87,685.13
三、利润总额		7,112,538,440.20	6,311,880,410.93
减：所得税费用	(五)44	2,148,549,119.43	1,801,702,186.95
四、净利润		4,963,989,320.77	4,510,178,223.98
归属于母公司股东的净利润		3,997,451,139.05	3,608,834,967.29
少数股东损益		966,538,181.72	901,343,256.69
五、其他综合收益的税后净额	(五)45	(124,103,465.06)	186,978,491.42
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		(92,800,369.35)	169,365,426.07
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		(92,800,369.35)	169,365,426.07
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		(42,175,318.75)	(3,655,830.00)
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4.现金流量套期损益的有效部分		-	-
5.外币财务报表折算差额		(50,625,050.60)	173,021,256.07
6.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(31,303,095.71)	17,613,065.35
六、综合收益总额		4,839,885,855.71	4,697,156,715.40
归属于母公司股东的综合收益总额		3,904,650,769.70	3,778,200,393.36
归属于少数股东的综合收益总额		935,235,086.01	918,956,322.04
七、每股收益			
(一)基本每股收益		0.89	0.81
(二)稀释每股收益		0.89	不适用

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	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(十五)4	112,466,979.88	285,504,685.40
减：营业成本	(十五)4	15,116,400.87	236,199,564.49
营业税金及附加		15,984,673.87	21,489,313.08
销售费用		-	272,648.43
管理费用		169,273,823.43	437,468,004.11
财务费用		(157,242,906.47)	(283,757,594.28)
资产减值损失		13,040.06	28,755.34
加：公允价值变动收益		37,191,690.78	100,790,413.45
投资收益	(十五)5	2,726,176,624.83	1,743,506,203.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		146,233,096.74	5,894,047.27
二、营业利润		2,832,690,263.73	1,718,100,611.16
加：营业外收入		2,040,183.37	967.44
其中：非流动资产处置利得		14,972.70	-
减：营业外支出		5,080,732.70	5,800,000.00
其中：非流动资产处置损失		72,572.09	-
三、利润总额		2,829,649,714.40	1,712,301,578.60
减：所得税费用		46,403,045.57	25,139,106.92
四、净利润		2,783,246,668.83	1,687,162,471.68
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4.现金流量套期损益的有效部分		-	-
5.外币财务报表折算差额		-	-
6.其他		-	-
六、综合收益总额		2,783,246,668.83	1,687,162,471.68
七、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

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	本年发生额	上年发生额
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		33,291,922,816.27	42,848,141,543.70
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		-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	-
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	(五)46(1)	16,567,711,607.25	12,541,354,413.48
经营活动现金流入小计		49,859,634,423.52	55,389,495,957.18
购买商品、接受劳务支付的现金		31,069,513,219.53	30,750,332,481.03
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		1,340,518,850.80	1,294,831,714.18
支付的各项税费		5,121,595,911.93	5,883,460,355.38
支付其他与经营活动有关的现金	(五)46(2)	13,279,369,302.88	19,022,018,150.39
经营活动现金流出小计		50,810,997,285.14	56,950,642,700.98
经营活动产生的现金流量净额	(五)47(1)	(951,362,861.62)	(1,561,146,743.80)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		14,008,059,101.09	2,142,196,523.39
取得投资收益收到的现金		112,714,848.26	68,273,603.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,109,147.19	643,374.62
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(五)47(3)	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	(五)46(3)	299,198,871.78	-
投资活动现金流入小计		14,425,081,968.32	2,211,113,501.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		474,483,323.29	209,093,575.24
投资支付的现金		17,285,741,662.06	5,452,640,084.82
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	(五)47(2)	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	(五)46(4)	68,958,014.69	229,807,702.96
投资活动现金流出小计		17,829,183,000.04	5,891,541,363.02
投资活动产生的现金流量净额		(3,404,101,031.72)	(3,680,427,861.47)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,278,663,147.66	1,834,021,952.37
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,130,597,789.66	1,834,021,952.37
取得借款收到的现金		22,737,009,050.00	16,632,396,700.00
发行债券收到的现金		1,028,479,000.00	1,980,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)46(5)	1,216,958,843.97	222,430,255.05
筹资活动现金流入小计		26,261,110,041.63	20,668,848,907.42
偿还债务支付的现金		18,148,119,054.37	13,851,321,004.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,918,862,409.14	3,320,034,758.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		392,050,658.83	731,159,714.61
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)46(6)	332,618,684.58	519,507,868.75
筹资活动现金流出小计		22,399,600,148.09	17,690,863,631.68
筹资活动产生的现金流量净额		3,861,509,893.54	2,977,985,275.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,524,274.81	(39,498,012.97)
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		(491,429,724.99)	(2,303,087,342.50)
加：年初现金及现金等价物余额	(五)47(4)	16,901,051,824.53	19,204,139,167.03
六、年末现金及现金等价物余额	(五)47(4)	16,409,622,099.54	16,901,051,824.53

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	本年发生额	上年发生额
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		112,578,831.62	285,551,963.09
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		14,814,771,773.72	12,875,709,723.45
经营活动现金流入小计		14,927,350,605.34	13,161,261,686.54
购买商品、接受劳务支付的现金		58,025,736.06	150,714,307.23
支付给职工以及为职工支付的现金		138,517,029.61	199,641,959.45
支付的各项税费		199,516,084.21	202,376,426.11
支付其他与经营活动有关的现金		18,045,685,217.80	13,426,157,745.75
经营活动现金流出小计		18,441,744,067.68	13,978,890,438.54
经营活动产生的现金流量净额		(3,514,393,462.34)	(817,628,752.00)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		11,979,900,000.00	1,751,720,195.03
取得投资收益收到的现金		1,428,244,332.91	1,956,971,168.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		116,917.75	15,342.45
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		13,408,261,250.66	3,709,368,825.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,610,315.17	6,142,452.50
投资支付的现金		14,178,479,179.45	6,150,341,594.00
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		14,183,089,494.62	6,156,484,046.50
投资活动产生的现金流量净额		(774,828,243.96)	(2,447,115,220.61)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		148,065,358.00	-
取得借款收到的现金		20,239,000,000.00	15,053,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		1,040,939,797.56	139,669,881.45
筹资活动现金流入小计		21,428,005,155.56	15,192,669,881.45
偿还债务支付的现金		13,640,841,092.77	10,344,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,953,434,803.62	2,076,778,688.03
支付其他与筹资活动有关的现金		10,443,477.18	35,428,144.90
筹资活动现金流出小计		16,604,719,373.57	12,456,806,832.93
筹资活动产生的现金流量净额		4,823,285,781.99	2,735,863,048.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(3,169.84)	(66,905.69)
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		534,060,905.85	(528,947,829.78)
加：年初现金及现金等价物余额		7,215,381,501.09	7,744,329,330.87
六、年末现金及现金等价物余额		7,749,442,406.94	7,215,381,501.09

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	本金额										
	归属于母公司股东权益								少数 股东权益	股东 权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配 利润			其他
优先股		永续债	其他								
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更	-	-	-	339,516,820.05	(335,860,990.05)	526,242,897.09	-	-	(529,898,727.09)	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	(508,311.53)	508,311.53	-	-	-
二、本年初余额	4,471,508,572.00	-	-	339,516,820.05	5,323,299,063.71	526,242,897.09	1,209,287,421.76	17,244,477,044.64	-	8,921,123,872.17	38,035,455,691.42
三、本年增减变动金额	19,954,900.00	-	-	(217,055,467.89)	(622,132,747.67)	(92,800,369.35)	278,324,666.88	3,003,685,100.65	-	114,039,063.65	2,484,015,146.27
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	(92,800,369.35)	-	3,997,451,139.05	-	935,235,086.01	4,839,885,855.71
(二)股东投入和减少资本	19,954,900.00	-	-	(217,055,467.89)	(622,132,747.67)	-	-	-	-	50,854,636.47	(768,378,679.09)
1. 股东投入的普通股	19,954,900.00	-	-	-	189,820,430.94	-	-	-	-	969,076,808.26	1,178,852,139.20
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	(217,055,467.89)	-	-	-	-	-	5,159,070.65	(211,896,397.24)
4. 其他	-	-	-	-	(811,953,178.61)	-	-	-	-	(923,381,242.44)	(1,735,334,421.05)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	278,324,666.88	(993,766,038.40)	-	(872,050,658.83)	(1,587,492,030.35)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	278,324,666.88	(278,324,666.88)	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	(715,441,371.52)	-	(872,050,658.83)	(1,587,492,030.35)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)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	4,491,463,472.00	-	-	122,461,352.16	4,701,166,316.04	433,442,527.74	1,487,612,088.64	20,248,162,145.29	-	9,035,162,935.82	40,519,470,837.69

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	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
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配 利润	其他		
	优先股	永续债	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
加：会计政策变更	-	-	-	287,161,675.96	(287,161,675.96)	356,877,471.02	15,301,201.13	2,488,791,600.71	(356,877,471.02)	1,054,861,002.70	3,558,953,804.54
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	27,383,039.03	(27,383,039.03)	-	-	-
二、本年年初余额	4,471,508,572.00	-	-	287,161,675.96	5,702,413,388.62	356,877,471.02	1,041,079,486.12	14,161,570,698.74	-	8,534,777,834.06	34,555,389,126.52
三、本年增减变动金额	-	-	-	52,355,144.09	(379,114,324.91)	169,365,426.07	168,716,247.17	3,082,398,034.37	-	386,346,038.11	3,480,066,564.90
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	169,365,426.07	-	3,608,834,967.29	-	918,956,322.04	4,697,156,715.40
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	52,355,144.09	(379,114,324.91)	-	-	-	-	217,648,992.24	(109,110,188.58)
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,834,021,952.37	1,834,021,952.37
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 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
4. 其他	-	-	-	-	(379,114,324.91)	-	-	-	-	(1,629,142,144.99)	(2,008,256,469.90)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	168,716,247.17	(526,436,932.92)	-	(750,259,276.17)	(1,107,979,961.92)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	168,716,247.17	(168,716,247.17)	-	-	-
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)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)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	-	-	339,516,820.05	5,323,299,063.71	526,242,897.09	1,209,795,733.29	17,243,968,733.11	-	8,921,123,872.17	38,035,455,691.42

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								
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他					
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更	-	-	-	304,136,953.70	(304,136,953.70)	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	(508,311.53)	(4,574,803.73)	(5,083,115.26)
二、本年初余额	4,471,508,572.00	-	-	304,136,953.70	6,007,888,918.23	-	1,209,287,421.76	7,070,993,625.54	19,063,815,491.23
三、本年增减变动金额	19,954,900.00	-	-	(246,354,825.01)	189,820,430.94	-	278,324,666.88	1,789,480,630.43	2,031,225,803.24
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	2,783,246,668.83	2,783,246,668.83
(二)股东投入和减少资本	19,954,900.00	-	-	(246,354,825.01)	189,820,430.94	-	-	-	(36,579,494.07)
1. 股东投入的普通股	19,954,900.00	-	-	-	189,820,430.94	-	-	-	209,775,330.94
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	(246,354,825.01)	-	-	-	-	(246,354,825.01)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	278,324,666.88	(993,766,038.40)	(715,441,371.52)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	278,324,666.88	(278,324,666.88)	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	(715,441,371.52)	(715,441,371.52)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)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	4,491,463,472.00	-	-	57,782,128.69	6,197,709,349.17	-	1,487,612,088.64	8,860,474,255.97	21,095,041,294.47

公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	上年金额								
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他					
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
加：会计政策变更	-	-	-	287,161,675.96	(287,161,675.96)	-	15,301,201.13	137,710,810.05	153,012,011.18
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	27,383,039.03	246,447,351.31	273,830,390.34
二、本年初余额	4,471,508,572.00	-	-	287,161,675.96	6,007,888,918.23	-	1,041,079,486.12	5,914,842,890.51	17,722,481,542.82
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
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	1,687,162,471.68	1,687,162,471.68
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	16,975,277.74	-	-	-	-	16,975,277.74
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	16,975,277.74	-	-	-	-	16,975,277.74
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	168,716,247.17	(526,436,932.92)	(357,720,685.75)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	168,716,247.17	(168,716,247.17)	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	(357,720,685.75)	(357,720,685.75)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)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	-	-	304,136,953.70	6,007,888,918.23	-	1,209,795,733.29	7,075,568,429.27	19,068,898,606.49

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。

公司及合并财务报表于2015年3月19日已经公司董事会批准。

本年度合并财务报表范围包括248家子公司,详细情况参见附注(七)。本年度合并财务报表范围变化主要为新设子公司,详细情况参见附注(六)。

(二) 财务报表编制基础

编制基础

公司执行财政部颁布的企业会计准则(包括于2014年颁布的新的和修订的企业会计准则)及相关规定。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(2014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。

在历史成本计量下,资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额,或者承担现时义务的合同金额,或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的,在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

(二) 财务报表编制基础 - 续

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

持续经营

公司对自2014年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

(三) 重要会计政策和会计估计

1、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2014年12月31日的公司及合并财务状况以及2014年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

2、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。

3、营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。公司之从事房地产开发经营业务的子公司，营业周期大于一年，该类子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分依据。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 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。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。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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

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。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，公司将进行重新评估。

子公司的合并起始于公司获得对该子公司的控制权时，终止于公司丧失对该子公司的控制权时。

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。

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。

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。

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在购买日作为取得控制权的交易进行会计处理，购买日之前持有的被购买方的股权按该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；购买日前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

6、合并财务报表的编制方法 - 续

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、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

公司对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(三)14.3.2。

公司根据共同经营的安排确认公司单独所持有的资产以及按公司份额确认共同持有的资产；确认公司单独所承担的负债以及按公司份额确认共同承担的负债；确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认公司单独所发生的费用，以及按公司份额确认共同经营发生的费用。公司按照适用于特定资产、负债、收入和费用的规定核算确认的与共同经营相关的资产、负债、收入和费用。

公司向共同经营投出或出售资产等(该资产构成业务的除外)，在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生资产减值损失的，公司全额确认该损失。

公司自共同经营购买资产等(该资产构成业务的除外)，在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生资产减值损失的，公司按其承担的份额确认该部分损失。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

8、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。

9、外币业务和外币报表折算

9.1 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计入其他综合收益外，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。

9.2 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

9、外币业务和外币报表折算 - 续

9.2 外币财务报表折算 - 续

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。

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。

10、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。

10.1 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。

10.2 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。

10.2.1 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融资产的分类、确认和计量 - 续

10.2.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 - 续

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)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

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。

10.2.2 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。

10.2.3 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融资产的分类、确认和计量 - 续

10.2.4 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，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。

10.3 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.3 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，将原计入其他综合收益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，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。

10.4 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4 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。

10.5 金融负债的分类、确认和计量

公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类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。

10.5.1 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.5 金融负债的分类、确认和计量 - 续

10.5.1 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)本集团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)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

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。

10.5.2 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。

10.5.3 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。

10.6 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.7 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。

10.8 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。公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

11、应收款项

11.1 单项金额重大并单独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。
单项金额重大并单独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。

11.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定信用风险特征组合的依据	
组合 1	主要包括应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项。
组合 2	除组合 1 外的应收款项。
按信用风险特征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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、应收款项 - 续

11.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项 - 续

11.2.1 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(%)
组合 2	5.00	5.00

11.3 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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。

12、存货

12.1 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。

12.2 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。

12.3 存货可变现净值的确定依据

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

12、存货 - 续

12.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

13、划分为持有待售资产

当公司的某一组成部分或非流动资产(不包括递延所得税资产)同时满足下列条件时,公司将其确认为持有待售:该组成部分或非流动资产必须在其当前状态下仅根据出售此类组成部分或非流动资产的惯常条款即可立即出售;已经就处置该组成部分或非流动资产作出决议;已经与受让方签订了不可撤销的转让协议;该项转让将在一年内完成。对于持有待售的非流动资产,公司不进行权益法核算,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。

14、长期股权投资

14.1 共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方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,已考虑投资方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。

14.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.2 初始投资成本的确定 - 续

通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或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。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

14.3 后续计量及损益确认方法

14.3.1 成本法核算的长期股权投资

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。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.3 后续计量及损益确认方法 - 续

14.3.2 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，合营企业是指公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归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。公司投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。公司出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号—企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.4 长期股权投资处置

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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

公司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，如果上述交易属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资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所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

15、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。

16、固定资产

16.1 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、固定资产 - 续

16.2 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	19.00

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。

16.3 其他说明

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。

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。

17、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。

18、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；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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

18、借款费用 - 续

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。

19、无形资产

19.1 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。

19.2 内部研究开发支出

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。

20、长期资产减值

公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、在建工程及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。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。

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。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

20、长期资产减值 - 续

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21、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。

22、职工薪酬

22.1 短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及公司按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

22.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

22.3 辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

23、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。

24、股份支付

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。

24.1 以权益结算的股份支付

授予职工的以权益结算的股份支付

对于用以换取职工提供的服务的以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。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，相应增加其他权益工具；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，相应增加其他权益工具。

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，并相应调整其他权益工具。

换取其他第三方提供的服务

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，相应增加其他权益工具。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

24、股份支付 - 续

24.2 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；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。

24.3 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，同时确认其他权益工具。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。

25、收入

25.1 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

25、收入 - 续

25.2 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。

25.3 建造合同

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时，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。

25.4 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。

25.5 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

25.6 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

26、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。

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。

26.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

26.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司的政府补助主要为地方政府提供的企业发展奖励金，由于其与公司发生的收益性支出相关，该等政府补助划分为与收益相关的政府补助。

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。

27、所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

27.1 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。

27.2 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

27、所得税 - 续

27.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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。

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。

27.3 所得税的抵销

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

28、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。

28.1 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。

28.2 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。

29、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(三)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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

29、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 - 续

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。

30、重要会计政策和会计估计变更

30.1 会计政策变更

公司于2014年7月1日开始采用财政部于2014年新颁布的《企业会计准则第39号—公允价值计量》、《企业会计准则第40号—合营安排》、《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》和经修订的《企业会计准则第2号—长期股权投资》、《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第30号—财务报表列报》、《企业会计准则第33号—合并财务报表》，同时在2014年度财务报表中开始采用财政部于2014年修订的《企业会计准则第37号—金融工具列报》。由于采用上述新的或修订的企业会计准则而导致的会计政策变更由公司于2014年10月30日第七届董事会第十二次会议批准。

- 长期股权投资

执行《企业会计准则第2号—长期股权投资》(修订)之前，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股权投资，作为长期股权投资并采用成本法进行核算。

执行《企业会计准则第2号—长期股权投资》(修订)后，公司将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股权投资作为可供出售金融资产核算。公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。

- 职工薪酬

执行《企业会计准则第9号—职工薪酬》(修订)之前，对于辞退福利，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。

执行《企业会计准则第9号—职工薪酬》(修订)后，辞退福利的会计政策参见附注(三)22.3。公司管理层认为该准则的采用未对公司财务报表产生重大影响。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、重要会计政策和会计估计变更 - 续

30.1 会计政策变更 - 续

- 合营安排

《企业会计准则第40号—合营安排》将合营安排分为共同经营和合营企业，该分类根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定，对权利和义务进行评价时考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。公司管理层认为该准则的采用未对公司财务报表产生重大影响。

- 合并财务报表

《企业会计准则第33号—合并财务报表》(修订)修订了控制的定义，将“控制”定义为“投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额”，并对特殊交易的会计处理作出了明确规定。公司管理层认为该准则的采用未对公司的财务报表产生重大影响。

- 金融工具列报

《企业会计准则第37号—金融工具列报》(修订)增加了有关抵销的规定和披露要求，增加了金融资产转移的披露要求，修改了金融资产和金融负债到期期限分析的披露要求。公司管理层认为该准则的采用未对公司的财务报表产生重大影响。

- 财务报表列报

《企业会计准则第30号—财务报表列报》(修订)将其他综合收益划分为两类：(1)以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目；(2)以后会计期间在满足特定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目，同时规范了持有待售等项目的列报。本财务报表已按该准则的规定进行列报，并对可比年度财务报表的列报进行了相应调整。

- 公允价值计量

《企业会计准则第39号—公允价值计量》规范了公允价值的计量和披露。采用《企业会计准则第39号—公允价值计量》未对财务报表项目的计量产生重大影响，但将导致公司在财务报表附注中就公允价值信息作出更广泛的披露。本财务报表已按该准则的规定进行披露。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、重要会计政策和会计估计变更 - 续

30.1 会计政策变更 - 续

- 在其他主体中权益的披露

《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》适用于企业在子公司、合营安排、联营和未纳入合并财务报表范围的结构化主体中权益的披露。采用《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》将导致公司在财务报表附注中作出更广泛的披露。本财务报表已按该准则的规定进行披露，并对可比年度财务报表的附注进行了相应调整。

对于上述涉及会计政策变更的事项，业已采用追溯调整法调整了本财务报表的期初数或上年对比数，并重述了可比年度的财务报表。

上述会计政策变更对2013年1月1日及2013年12月31日的合并资产、负债和所有者权益的影响列示如下：

单位：人民币元

	2013年12月 31日(重述前)	长期股权投资	财务报表列报	2013年12月 31日(重述后)
可供出售金融资产	179,135,670.00	8,585,943.21		187,721,613.21
长期股权投资	2,480,403,376.47	(6,935,943.21)		2,473,467,433.26
其他非流动资产	14,900,000.00	(1,650,000.00)		13,250,000.00
其他综合收益	-		526,242,897.09	526,242,897.09
其他权益工具	-		339,516,820.05	339,516,820.05
资本公积	5,659,160,053.76		(335,860,990.05)	5,323,299,063.71
外币财务报表折算差额	529,898,727.09		(529,898,727.09)	-
对股东权益的影响总额	38,035,455,691.42	-	-	38,035,455,691.42

单位：人民币元

	2013年1月 1日(重述前)	长期股权投资	财务报表列报	2013年1月 1日(重述后)
可供出售金融资产	-	67,760,804.01		67,760,804.01
长期股权投资	576,718,965.44	(66,360,804.01)		510,358,161.43
其他非流动资产	101,450,000.00	(1,400,000.00)		100,050,000.00
其他综合收益	-		356,877,471.02	356,877,471.02
其他权益工具	-		287,161,675.96	287,161,675.96
资本公积	5,989,575,064.58		(287,161,675.96)	5,702,413,388.62
外币财务报表折算差额	356,877,471.02		(356,877,471.02)	-
对股东权益的影响总额	30,996,435,321.98	-	-	30,996,435,321.98

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、重要会计政策和会计估计变更 - 续

30.1 会计政策变更 - 续

上述会计政策变更对2013年1月1日及2013年12月31日的公司资产、负债和所有者权益的影响列示如下：

单位：人民币元

	2013年12月 31日(重述前)	财务报表列报	2013年12月 31日(重述后)
其他权益工具	-	304,136,953.70	304,136,953.70
资本公积	6,312,025,871.93	(304,136,953.70)	6,007,888,918.23
对股东权益的影响总额	19,068,898,606.49	-	19,068,898,606.49

单位：人民币元

	2013年1月 1日(重述前)	财务报表列报	2013年1月 1日(重述后)
其他权益工具	-	287,161,675.96	287,161,675.96
资本公积	6,295,050,594.19	(287,161,675.96)	6,007,888,918.23
对股东权益的影响总额	17,295,639,141.30	-	17,295,639,141.30

上述会计政策变更对2013年度公司及合并净利润、公司及合并综合收益总额没有影响。

31、其他

31.1 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。

(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	25%
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(注1)	转让房地产所取得的增值额	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2)

注1: 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2: 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。

存在不同企业所得税税率纳税主体的说明:

纳税主体名称	所得税税率
中国香港子公司	16.5%
美国子公司	(注)

注: 公司按照美国联邦企业所得税法, 及公司注册运营所在地企业所得税法缴纳所得税。

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
现金：		
人民币	2,498,295.86	3,375,227.73
港币	79,888.85	53,224.11
美元	153,827.99	157,936.78
欧元	34,124.28	57,374.80
小计	2,766,136.98	3,643,763.42
银行存款：		
人民币	15,794,524,153.12	16,591,339,592.08
港币	12,926,417.90	92,727,922.00
美元	675,405,391.54	269,340,547.03
小计	16,482,855,962.56	16,953,408,061.11
其他货币资金(注)：		
人民币	401,713,465.19	1,488,660,790.55
美元	146,583,692.51	164,236,606.59
小计	548,297,157.70	1,652,897,397.14
合计	17,033,919,257.24	18,609,949,221.67
其中：存放在境外的款项总额	965,988,622.88	747,410,859.28

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。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：人民币元

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
组合 1	12,338,520.79	57.66	-	-	12,338,520.79	-	-	-	-	-
组合 2	9,058,415.20	42.34	452,920.76	5.00	8,605,494.44	10,382,394.03	100.00	519,119.70	5.00	9,863,274.33
小计	21,396,935.99	100.00	452,920.76	2.12	20,944,015.23	10,382,394.03	100.00	519,119.70	5.00	9,863,274.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	21,396,935.99	100.00	452,920.76	2.12	20,944,015.23	10,382,394.03	100.00	519,119.70	5.00	9,863,274.33

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(1) 应收账款分类披露 - 续

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

单位：人民币元

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
组合 2	9,058,415.20	452,920.76	5.00

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额人民币 424,800.04 元；本年收回或转回坏账准备金额人民币 490,998.98 元。

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

单位名称	年末余额	占应收账款 年末余额合计 数的比例(%)	坏账准备年末余额
客户 1	12,338,520.79	57.66	-
客户 2	2,050,000.00	9.58	102,500.00
客户 3	1,003,904.20	4.69	50,195.21
客户 4	880,000.00	4.11	44,000.00
客户 5	664,427.11	3.11	33,221.36
合计	16,936,852.10	79.15	229,916.57

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	648,284,047.21	94.33	790,883,589.90	96.13
1 至 2 年	24,036,288.62	3.50	19,908,950.55	2.42
2 至 3 年	11,394,379.78	1.66	11,248,113.06	1.37
3 年以上	3,521,107.68	0.51	645,500.58	0.08
合计	687,235,823.29	100.00	822,686,154.09	100.00

于 2014 年 12 月 31 日，公司无账龄超过一年的重要预付款项。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、预付款项 - 续

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

单位：人民币元

单位名称	年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
沈阳市财政局	462,580,000.00	67.31
江苏省电力公司扬州供电公司	31,980,518.00	4.65
余姚市舜泰资产经营公司	20,477,041.00	2.98
西安索宝实业集团有限公司	19,750,000.00	2.87
绍兴柯桥供水有限公司	12,253,432.63	1.78
合计	547,040,991.63	79.59

4、应收股利

(1) 应收股利

单位：人民币元

被投资单位	年末余额	年初余额
北京金水兴业房地产开发有限公司	51,874,245.52	-

(2) 于2014年12月31日，公司无账龄超过1年的应收股利。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：人民币元

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
组合 1	8,947,263,163.90	93.64	-	-	8,947,263,163.90	9,705,942,165.77	95.64	-	-	9,705,942,165.77
组合 2	607,331,987.02	6.36	30,366,599.35	5.00	576,965,387.67	442,797,462.20	4.36	22,139,873.11	5.00	420,657,589.09
小计	9,554,595,150.92	100.00	30,366,599.35	0.32	9,524,228,551.57	10,148,739,627.97	100.00	22,139,873.11	0.22	10,126,599,754.86
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	9,554,595,150.92	100.00	30,366,599.35	0.32	9,524,228,551.57	10,148,739,627.97	100.00	22,139,873.11	0.22	10,126,599,754.86

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

(1) 其他应收款分类披露 - 续

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

单位：人民币元

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
组合 2	607,331,987.02	30,366,599.35	5.00

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额人民币 23,898,411.68 元；本年收回或转回坏账准备金额人民币 15,204,030.71 元；本年核销坏账准备人民币 148,178.71 元；因合并范围变更影响，减少坏账准备人民币 319,476.02 元。

(3) 本年实际核销的其他应收款情况

单位：人民币元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	148,178.71

(4) 按款项性质列示其他应收款

单位：人民币元

其他应收款性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	7,642,801,801.97	7,492,384,717.87
保证金、押金	1,034,987,236.33	1,146,013,505.73
备用金	40,429,259.02	48,126,311.13
代垫款	339,759,033.02	701,016,770.75
合作诚意金	482,416,224.18	752,000,000.00
其他	14,201,596.40	9,198,322.49
合计	9,554,595,150.92	10,148,739,627.97

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
北京金水房地产开发有限公司	关联方借款	273,246,207.33	1年以内		
		793,220,152.42	1至2年		
小计		1,066,466,359.75		11.16	-
南京金郡房地产开发有限公司	关联方借款	615,200,093.73	1年以内		
		395,147,287.80	1至2年		
小计		1,010,347,381.53		10.57	-
东莞市香堤雅境花园建造有限公司	关联方借款	819,176,616.85	1年以内	8.57	-
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	关联方借款	580,000,000.00	1年以内	6.07	-
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”)	关联方借款	543,650,785.42	1年以内	5.69	-
合计		4,019,641,143.55		42.06	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货

(1) 存货分类

单位：人民币元

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存材料	10,042,765.46	-	10,042,765.46	9,345,682.24	-	9,345,682.24
库存商品	298,472.97	-	298,472.97	69,752.24	-	69,752.24
房地产开发成本	57,003,236,842.85	645,272,435.73	56,357,964,407.12	62,682,752,355.15	442,143,810.33	62,240,608,544.82
房地产开发产品	21,212,340,256.35	345,167,624.21	20,867,172,632.14	14,523,403,693.48	135,311,983.93	14,388,091,709.55
合计	78,225,918,337.63	990,440,059.94	77,235,478,277.69	77,215,571,483.11	577,455,794.26	76,638,115,688.85

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	年末余额
深圳名峰	2011年5月	已竣工	16.93	1,320,168,862.88	-
深圳朗悦	2013年9月	已竣工	7.64	492,381,067.36	-
深圳圳埔岭项目(注)	2013年9月	2016年6月	43.35	1,158,677,102.29	-
深圳天悦湾	2010年3月	2015年12月	50.54	1,790,701,213.30	2,080,770,183.87
广州荔湖城	2010年3月	2015年6月	139.49	1,172,460,234.92	941,312,006.25
广州华美牛奶厂项目	2015年5月	2016年11月	36.91	-	2,020,000,000.00
东莞林村项目	2013年12月	2015年9月	13.27	443,347,068.18	563,978,567.29
东莞虎门慧盈项目	2013年12月	2015年9月	10.85	510,267,501.83	590,442,662.21
东莞博登湖	2008年8月	2017年6月	19.60	55,180,998.11	19,839,196.88
东莞湖山大境	2010年6月	2015年9月	43.72	1,295,329,817.76	1,390,583,742.80
佛山珑悦	2013年4月	2015年8月	27.78	863,718,055.26	1,825,737,354.44
佛山大沥盐步项目	2014年4月	2016年12月	34.06	-	2,032,177,921.90
珠海扑满花园	2011年10月	2016年3月	17.80	642,766,444.56	316,906,659.19
珠海斗门香海湾花园	2014年5月	2015年11月	20.84	-	772,997,688.40
珠海动力港	2005年8月	2016年6月	12.52	96,336,648.11	56,728,408.56
上海天境	2010年7月	2015年5月	81.69	2,616,679,140.67	3,029,844,061.43
上海艺华年	2011年8月	2015年12月	52.93	2,832,115,344.45	1,746,769,850.40
绍兴自在城	2010年8月	2015年10月	74.82	1,705,580,085.57	1,459,796,605.73
慈溪鸿悦	2011年5月	已竣工	28.50	2,289,849,045.58	-
慈溪金恒	2014年5月	2015年12月	15.24	685,029,153.00	808,134,038.10
余姚澜悦	2013年3月	已竣工	10.91	733,109,990.54	-
金华格林春晓	2013年8月	已竣工	4.60	284,006,413.53	-
绍兴迪荡(注)	2014年4月	2016年6月	11.21	125,000,000.00	-
常州天际雅居	2011年7月	2018年10月	24.32	643,149,764.24	323,002,553.92
常州格林郡	2011年8月	2015年6月	20.15	1,191,727,500.31	1,077,582,496.83
郑州金地格林小城	2014年11月	2016年12月	33.50	-	158,283,643.18
长沙三千府	2011年3月	2015年6月	45.68	626,855,292.17	592,327,631.78
沈阳滨河国际社区	2008年4月	2015年11月	85.00	977,111,574.22	465,173,351.10
沈阳九溪公馆	2013年5月	已竣工	0.93	28,007,321.13	-
沈阳铂悦	2011年5月	2015年12月	34.32	1,041,239,376.96	524,487,900.09
沈阳锦城	2013年4月	2015年12月	31.25	-	852,208,403.70
沈阳檀悦	2014年9月	2015年12月	18.96	-	695,780,796.42
沈阳三一项目	2015年4月	2016年12月	31.32	-	37,006,063.45
沈阳滨河左岸	2012年10月	2015年12月	9.39	550,670,958.92	322,735,908.31
北京朗悦	2011年4月	2015年9月	39.99	1,579,376,009.10	95,134,253.10
北京格林格林	2013年3月	已竣工	16.93	984,855,219.53	-
北京顺义	2014年6月	2016年6月	37.17	-	2,442,771,630.73

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、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	年末余额
天津国际广场	2010年4月	2016年6月	57.60	322,907,983.92	378,433,423.69
天津长湖湾	2012年3月	2015年8月	42.82	1,030,370,231.44	937,438,043.82
天津双港	2014年4月	2016年4月	17.20	-	951,364,973.40
西安湖城大境	2009年5月	2015年12月	119.13	1,415,648,231.03	1,050,013,998.06
西安西洋公元	2011年2月	2015年8月	214.02	2,614,220,359.78	4,069,196,929.88
西安大寨路	2015年1月	2017年12月	65.23	14,021,199.79	264,890,008.00
大连云锦	2011年6月	已竣工	9.78	610,259,824.04	-
大连艺境	2011年11月	2015年9月	34.70	904,865,675.07	599,467,135.95
烟台澜悦	2010年11月	已竣工	11.74	114,753,185.38	-
昆明海埂路项目	2013年9月	2015年11月	55.43	1,454,575,365.47	1,829,325,201.48
烟台格林世界	2013年3月	2015年5月	36.23	287,060,484.60	825,462,837.29
京汉1903(原武汉名郡)	2010年3月	已竣工	13.37	751,751,702.20	-
武汉圣爱米伦	2010年6月	已竣工	17.71	299,337,382.02	-
武汉格林东郡	2013年1月	2015年12月	28.52	1,128,631,128.29	1,225,491,338.23
武汉自在城(注)	2013年10月	2015年12月	77.16	1,477,250,634.26	-
武汉澜菲溪岸	2010年7月	2015年6月	43.88	1,676,907,401.38	1,919,037,077.57
武汉艺境	2011年7月	2015年3月	23.84	660,193,149.13	427,168,430.11
郑州航海东路	2014年5月	2017年3月	9.69	251,150,808.20	291,468,949.62
南京自在城	2009年4月	2015年10月	80.61	1,916,511,374.78	792,885,293.14
南京明悦	2011年8月	2015年3月	18.31	977,216,348.01	229,755,627.27
南京七里桥项目	2015年8月	2016年12月	13.99	-	370,131,244.05
南京五华路项目	2015年4月	2017年5月	9.02	-	205,051,389.05
萧山天逸金地城	2011年6月	2015年5月	71.55	5,057,991,973.83	863,188,909.68
杭州金地格林格林	2013年9月	2015年9月	11.82	646,529,685.15	772,823,707.72
杭州金地申花里	2013年8月	2016年6月	11.33	707,957,355.97	790,298,411.29
苏州宝带路	2014年6月	2016年11月	7.98	-	451,765,170.69
扬州艺境	2012年2月	2015年3月	15.21	1,075,285,195.82	183,777,169.56
扬州酩悦	2013年6月	2015年8月	28.08	1,230,937,164.78	1,432,336,612.42
西安翔悦天下(原西安雁翔路项	2012年10月	2015年8月	17.91	796,825,407.04	508,940,666.19
西安唐华路项目	2012年11月	2015年7月	52.55	1,596,623,012.06	1,836,442,054.39
深圳威新软件科技园三期	2013年10月	2018年11月	36.75	379,997,649.17	485,844,348.85
上海自在城	2010年9月	2015年8月	64.25	3,218,766,428.77	2,739,062,876.40
沈阳艺境	2013年5月	2015年6月	36.55	590,619,228.26	1,150,715,442.25
大连汇泉路	2013年10月	2015年6月	20.83	718,835,455.15	1,086,352,603.25
沈阳鸭绿江	2014年5月	2015年12月	17.72	-	876,512,172.01
杭州金地左邻右里	2014年12月	2017年1月	17.79	-	193,432,814.02
其他				19,054,125.88	22,648,403.46
合计				62,682,752,355.15	57,003,236,842.85

注: 为处置子公司而减少。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、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	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	58,713,389.05	45,370.67	30,431,545.63	28,327,214.09
深圳天悦湾	2012年6月	1,141,099,409.11	5,357,486.37	367,877,635.70	778,579,259.78
深圳名峰	2014年9月	29,682,736.75	1,571,606,107.67	1,551,993,050.13	49,295,794.29
深圳朗悦	2014年12月	-	718,711,858.43	509,275,300.86	209,436,557.57
深圳上塘道	2011年3月	2,233,623.40	132,117.33	-	2,365,740.73
珠海扑满花园	2014年12月	-	688,044,038.40	314,522,356.09	373,521,682.31
珠海动力港	2014年9月	163,187,795.47	95,312,354.04	141,084,287.35	117,415,862.16
珠海伊顿山3号地	2012年12月	26,921,863.03	1,853,491.48	12,730,892.81	16,044,461.70
珠海伊顿山1号地	2013年9月	2,400,247.12	77,379.27	1,927,641.39	549,985.00
佛山九珑壁	2011年6月	12,545,569.87	239,227.63	3,748,496.81	9,036,300.69
佛山天玺	2013年9月	777,778,716.69	4,877,861.84	161,072,503.26	621,584,075.27
广州荔湖城	2014年12月	533,578,881.47	844,928,949.30	852,819,855.52	525,687,975.25
东莞格林小城	2007年1月	3,895,707.10	104,523.06	99,041.45	3,901,188.71
东莞格林庭园	2010年12月	1,579,724.97	275.03	899,792.74	680,207.26
东莞外滩8号	2012年12月	14,669,036.98	-	2,417,877.01	12,251,159.97
东莞博登湖	2014年11月	15,296,616.17	174,491,430.42	168,579,398.30	21,208,648.29
东莞湖山大境	2014年12月	307,241,998.44	575,823,786.35	640,033,984.32	243,031,800.47
上海格林春晓	2005年3月	19,546,571.18	-	-	19,546,571.18
上海格林郡	2009年5月	212,317,041.60	-	-	212,317,041.60
上海格林世界	2011年12月	411,530,533.05	-	221,615,618.34	189,914,914.71
上海湾流域	2010年12月	13,782,821.80	108,818.16	6,820,859.13	7,070,780.83
上海天御	2011年11月	129,190,025.54	686,494.94	66,199,459.16	63,677,061.32
上海天境	2014年7月	2,339,298,709.01	60,039,277.81	270,633,782.61	2,128,704,204.21
上海艺境	2012年11月	92,918,269.40	21,343,090.60	55,600,627.01	58,660,732.99
上海艺华年	2014年5月	298,944,451.68	1,540,214,597.76	1,084,340,841.37	754,818,208.07
宁波国际花园	2008年12月	1,540,000.00	-	224,000.00	1,316,000.00
宁波东御	2012年8月	309,971,780.10	4,383,395.24	201,346,942.22	113,008,233.12
绍兴自在城	2014年11月	328,541,632.28	1,248,297,255.91	1,097,197,718.34	479,641,169.85
余姚澜悦	2014年12月	-	1,035,134,628.58	820,324,465.12	214,810,163.46
慈溪鸿悦	2014年10月	-	2,738,030,451.20	1,559,385,319.69	1,178,645,131.51
常州天际雅居	2014年12月	592,490,808.50	427,801,092.00	9,489,922.47	1,010,801,978.03
常州格林郡	2014年12月	-	333,038,408.82	198,834,764.07	134,203,644.75
扬州艺境	2014年12月	-	1,080,358,765.75	934,907,386.15	145,451,379.60
金华格林春晓	2014年12月	-	423,067,974.23	236,361,734.42	186,706,239.81
长沙三千府	2014年11月	245,818,781.96	434,350,108.15	299,058,955.59	381,109,934.52
沈阳国际花园4期	2011年10月	2,505,646.02	1,175,970.46	1,381,616.48	2,300,000.00
沈阳九溪公馆	2014年9月	-	88,266,189.78	-	88,266,189.78
沈阳国际花园	2010年1月	12,053,038.04	-	-	12,053,038.04

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、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	本年增加	本年减少	年末余额
沈阳滨河国际社区	2014年12月	533,627,130.73	867,263,309.02	800,368,282.86	600,522,156.89
沈阳檀郡	2012年12月	20,082,377.24	15,237,121.54	35,319,498.78	-
沈阳名京	2013年12月	230,583,613.60	2,873,437.89	112,692,802.63	120,764,248.86
沈阳铂悦	2014年12月	99,754,667.29	1,074,154,277.33	906,545,365.88	267,363,578.74
沈阳锦城	2014年12月	-	992,725,885.70	454,849,571.30	537,876,314.40
沈阳滨河左岸	2014年12月	-	507,609,223.13	352,826,968.20	154,782,254.93
北京仰山	2012年12月	15,152,406.32	5,690,000.00	10,433,206.16	10,409,200.16
北京名京	2010年3月	2,663,379.18	-	1,252,996.16	1,410,383.02
北京朗悦	2014年12月	21,012,766.70	1,977,668,026.87	1,860,554,843.25	138,125,950.32
北京格林格林	2014年12月	-	1,649,265,117.85	1,614,345,787.77	34,919,330.08
北京格林小镇	2009年11月	5,622,913.53	-	-	5,622,913.53
天津格林世界	2012年12月	13,190,929.05	-	-	13,190,929.05
天津国际广场	2013年12月	1,237,485,286.44	-	478,477,888.29	759,007,398.15
天津长湖湾	2014年12月	-	375,674,099.15	286,206,809.31	89,467,289.84
西安芙蓉世家	2010年12月	3,133,628.56	9,307,449.05	12,441,077.61	-
西安尚林苑	2008年11月	1,594,675.88	179,523.70	185,882.82	1,588,316.76
西安翔悦天下(原西安雁翔路项目)	2014年12月	-	802,328,179.60	475,413,408.96	326,914,770.64
西安湖城大境	2014年12月	1,682,289,300.98	1,738,979,925.95	1,414,893,557.72	2,006,375,669.21
大连云锦	2014年11月	846,330.53	789,806,417.53	502,062,287.04	288,590,461.02
大连艺境	2014年12月	452,254,296.43	960,453,778.32	679,481,224.70	733,226,850.05
烟台澜悦	2014年10月	611,382,081.24	117,712,506.41	73,069,167.88	656,025,419.77
烟台格林世界	2014年9月	-	232,564,861.45	184,979,560.32	47,585,301.13
武汉格林小城	2008年12月	832,400.16	915,482.83	1,747,882.99	-
武汉西岸故事	2011年12月	11,444,358.51	-	4,530,854.12	6,913,504.39
京汉1903(原武汉名郡)	2014年6月	175,106,147.64	913,986,939.06	860,967,395.20	228,125,691.50
武汉澜菲溪岸	2014年9月	113,311,572.77	176,349,170.18	207,962,625.08	81,698,117.87
武汉圣爱米伦	2014年12月	9,983,786.81	474,192,270.82	434,300,237.06	49,875,820.57
武汉艺境	2014年12月	439,695,396.62	488,085,221.89	531,527,181.01	396,253,437.50
武汉格林东郡	2014年12月	-	606,848,802.05	440,824,759.13	166,024,042.92
武汉格林春岸	2012年3月	66,505,418.17	-	31,334,493.36	35,170,924.81
武汉国际花园	2011年12月	2,080,004.68	33,897.88	814,859.67	1,299,042.89
南京名京	2010年10月	56,445,102.67	164,756.09	610,713.21	55,999,145.55
南京明悦	2014年12月	51,518,046.61	898,527,292.82	923,265,728.07	26,779,611.36
南京自在城	2014年12月	264,277,425.39	1,602,021,293.62	1,713,650,016.18	152,648,702.83
杭州自在城 41#	2013年12月	117,230,457.59	-	45,971,220.86	71,259,236.73
萧山天逸金地城	2014年12月	-	5,077,800,000.00	3,412,740,463.24	1,665,059,536.76
上海自在城	2014年12月	91,655,338.95	1,443,799,985.56	840,117,666.81	695,337,657.70
香港元朗翠韵华庭	2001年9月	9,018,115.63	-	1,262,938.76	7,755,176.87
大连中山九号	2004年7月	4,326,060.32	-	9,336.22	4,316,724.10
沈阳艺境	2014年12月	73,314,603.82	587,135,946.31	352,904,955.54	307,545,594.59
香港旺角维景雅轩	2000年5月	552,015.00	-	-	552,015.00
大连汇泉路	2014年12月	-	190,948,826.13	125,088,053.85	65,860,772.28
合计		14,523,403,693.48	38,698,205,802.41	32,009,269,239.54	21,212,340,256.35

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(2) 存货跌价准备

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发成本(注 1)	442,143,810.33	494,597,056.99	-	4,213,492.06	287,254,939.53	645,272,435.73
房地产开发产品(注 2)	135,311,983.93	159,253,220.88	287,254,939.53	236,652,520.13	-	345,167,624.21
合计	577,455,794.26	653,850,277.87	287,254,939.53	240,866,012.19	287,254,939.53	990,440,059.94

注 1：公司之子公司持有在建上海天境项目、上海艺华年项目、常州格林郡项目和萧山天逸金地城项目，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 494,597,056.99 元；在建上海艺华年项目、常州天际雅居项目、慈溪鸿悦项目、深圳名峰项目和常州格林郡项目，因结转开发产品而减少跌价准备计人民币 287,254,939.53 元；在建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 4,213,492.06 元。

注 2：公司之子公司持有开发产品宁波东御项目、慈溪鸿悦项目、上海天境项目和萧山天逸金地城项目，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 159,253,220.88 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 5,618,563.78 元；开发产品宁波东御项目、慈溪鸿悦项目、上海艺华年项目、常州天际雅居项目、常州格林郡项目、深圳名峰项目，因实现收入而转销跌价准备计人民币 231,033,956.35 元。

(3) 存货年末余额含有借款费用资本化金额参见附注(十四)1。

7、其他流动资产

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
预缴税金	2,214,415,081.82	2,964,400,997.84
理财产品(注 1)	571,000,000.00	121,938,000.00
其他投资(注 2)	513,357,911.03	740,000,000.00
合计	3,298,772,992.85	3,826,338,997.84

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

7、其他流动资产 - 续

注 1: 为公司购入的一年内到期的理财产品, 由于这些理财产品可收回金额不确定(保证本金但不保证收益)且无公开市场报价, 公司作为按成本计量的可供出售金融资产核算。

注 2: 为公司之子公司通过深圳稳隆投资合伙企业(有限合伙)借出的短期过桥基金人民币 211,257,911.03 元和通过嘉兴稳兴贰拾陆号投资合伙企业(有限合伙)借出的短期过桥基金人民币 247,100,000.00 元, 及公司之子公司通过银行发放的委托贷款人民币 55,000,000.00 元, 均属于贷款及应收款类型的投资。

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位: 人民币元

项目	年末余额			年初余额(已重述)		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	-	-	-	-	-	-
可供出售权益工具	185,432,525.51	-	185,432,525.51	187,721,613.21	-	187,721,613.21
按公允价值计量的(注)	136,972,762.50	-	136,972,762.50	179,135,670.00	-	179,135,670.00
按成本计量的	48,459,763.01	-	48,459,763.01	8,585,943.21	-	8,585,943.21
合计	185,432,525.51	-	185,432,525.51	187,721,613.21	-	187,721,613.21

注: 系上市公司股票投资, 年末该项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。

(2) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位: 人民币元

项目	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	182,803,911.25	-	182,803,911.25
公允价值	136,972,762.50	-	136,972,762.50
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	(45,831,148.75)	-	(45,831,148.75)
已计提减值金额	-	-	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、可供出售金融资产 - 续

(3) 年末按成本计量的可供出售金融资产

单位：人民币元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
深圳创新科技园有限公司(注 1)	6,935,943.21	23,819.80	-	6,959,763.01	-	-	-	-	25.00	-
青岛岸琴御酒店管理有限公司	-	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	-	-	-	14.29	-
嘉兴稳兴贰拾伍号投资合伙企业(有限合伙)	-	5,100,000.00	-	5,100,000.00	-	-	-	-	0.93	-
嘉兴稳兴贰拾陆号投资合伙企业(有限合伙)	-	5,100,000.00	-	5,100,000.00	-	-	-	-	0.50	-
嘉兴稳嘉肆号股权投资合伙企业(有限合伙)	-	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	-	-	-	0.32	-
深圳稳鸿投资合伙企业(有限合伙)	50,000.00	2,000,000.00	-	2,050,000.00	-	-	-	-	0.49	-
深圳稳悦投资合伙企业(有限合伙)	50,000.00	4,700,000.00	-	4,750,000.00	-	-	-	-	2.53	-
中融-融泰安盈 2 号集合资金信托计划(注 2)	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-	-	-	不适用	-
深圳稳和投资合伙企业(有限合伙)(注 3)	50,000.00	-	-	50,000.00	-	-	-	-	不适用	-
深圳稳兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)(注 3)	50,000.00	-	-	50,000.00	-	-	-	-	不适用	-
深圳稳鑫投资合伙企业(有限合伙)	300,000.00	-	-	300,000.00	-	-	-	-	0.01	-
上海稳裕望跃投资管理合伙企业(有限合伙)	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-	-	-	0.04	-
上海稳裕盛达投资管理合伙企业(有限合伙)	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-	-	-	0.09	-
深圳稳富投资合伙企业(有限合伙)	50,000.00	-	50,000.00	-	-	-	-	-	-	-
普泽众富-合肥大宁国际广场项目资产管理计划(注 2)	-	12,000,000.00	-	12,000,000.00	-	-	-	-	不适用	-
合计	8,585,943.21	39,923,819.80	50,000.00	48,459,763.01	-	-	-	-	-	-

注 1：深圳创新科技园有限公司正在清算过程中，公司对其不具有控制、共同控制或重大影响。

注 2：系公司之子公司持有的一年以上信托理财产品。

注 3：截至年末，投资项目已完成，其余有限合伙人已退出。

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2014年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
南京金郡房地产开发有限公司	465,334,649.83	-	-	(23,329,075.55)	-	-	-	-	-	442,005,574.28	-
上海荣添房地产发展有限公司	48,710,471.52	-	-	(8,886,346.84)	-	-	-	-	-	39,824,124.68	-
杭州金地中天房地产发展有限公司	516,802,575.49	-	-	38,273,409.08	-	-	-	-	-	555,075,984.57	-
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	-	10,200,000.00	-	(2,306,898.13)	-	-	-	-	-	7,893,101.87	-
北京金水兴业房地产开发有限公司	22,494,162.80	-	-	60,143,887.77	-	-	(51,874,245.52)	-	-	30,763,805.05	-
深圳市金地龙城房地产开发有限公司	-	300,000,000.00	-	(4,123,803.37)	-	-	-	(13,543,752.88)	-	282,332,443.75	-
无锡保利致远房地产开发有限公司	45,870,802.08	-	-	(6,527,923.97)	-	-	-	-	-	39,342,878.11	-
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	-	501,800,000.00	-	(7,562,826.63)	-	-	-	(16,305,711.55)	-	477,931,461.82	-
杭州德汇房地产开发有限公司	-	49,000,000.00	-	(3,385,905.11)	-	-	-	-	-	45,614,094.89	-
金地集团金华众达房地产开发有限公司	-	15,000,000.00	-	(3,476,712.99)	-	-	-	-	-	11,523,287.01	-
东莞市香堤雅境花园建造有限公司	40,000,000.00	32,000,000.00	-	(3,206,480.14)	-	-	-	-	-	68,793,519.86	-
东莞市奥林匹克房地产开发有限公司	-	5,000,000.00	-	(467,477.67)	-	-	-	-	-	4,532,522.33	-
绍兴金地古月房地产投资有限公司	-	61,200,000.00	-	-	-	-	-	(6,158,301.46)	-	55,041,698.54	-
上海盛实投资管理有限公司	14,023,553.11	-	-	-	-	-	(4,004,643.54)	-	-	10,018,909.57	-
睿金房融(北京)投资顾问有限公司	331,060.15	-	-	-	-	-	-	-	-	331,060.15	-
宁波朗悦房地产发展有限公司	46,429,014.99	-	-	(9,479,931.98)	-	-	-	-	-	36,949,083.01	-
北京金水房地产开发有限公司	18,191,807.11	-	-	(18,191,807.11)	-	-	-	-	-	-	-
天津褐石房地产开发有限公司	18,206,343.03	-	-	22,874,956.66	-	-	-	-	-	41,081,299.69	-
UBS/Gemdale Investment G.P. Ltd	0.06	-	-	-	-	-	-	-	-	0.06	-
UBS/Gemdale Investment Management Limited	1,527,963.63	-	-	1,803,768.24	-	-	-	-	8,224.66	3,339,956.53	-
Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC	-	583,030,241.16	-	-	-	-	-	-	-	583,030,241.16	-
小计	1,237,922,403.80	1,557,230,241.16	-	32,150,832.26	-	-	(55,878,889.06)	-	(35,999,541.23)	2,735,425,046.93	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2014年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
二、联营企业												
上海浦发金地房地产发展有限公司	55,484,098.11	-	-	22,576,576.89	-	-	-	-	-	-	78,060,675.00	-
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	-
上海玖开投资管理有限公司	-	5,000,000.00	-	(9,467.92)	-	-	-	-	-	-	4,990,532.08	-
杭州万泓置业有限公司	306,446,999.88	-	-	(17,011,834.14)	-	-	-	-	-	-	289,435,165.74	-
杭州万业置业有限公司	-	66,000,000.00	-	(7,797,194.27)	-	-	-	-	-	-	58,202,805.73	-
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	149,844,874.91	-	(151,200,000.00)	(5,776,217.42)	-	-	-	-	7,131,342.51	-	-	-
金地大百汇	605,665,529.80	-	-	(193,325,441.86)	-	-	-	-	-	-	412,340,087.94	-
深圳市远盛投资管理有限公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P.	43,303,526.76	-	(45,688,846.59)	2,567,452.58	-	-	-	-	(182,132.75)	-	-	-
嘉兴稳嘉肆号股权投资合伙企业(有限合伙)	-	197,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	197,000,000.00	-
大连大连湾金益投资有限公司	-	-	(4,900,000.00)	-	-	-	-	-	4,900,000.00	-	-	-
小计	1,235,545,029.46	268,000,000.00	(201,788,846.59)	(198,776,126.14)	-	-	-	-	11,849,209.76	-	1,114,829,266.49	-
合计	2,473,467,433.26	1,825,230,241.16	(201,788,846.59)	(166,625,293.88)	-	-	(55,878,889.06)	-	(24,150,331.47)	-	3,850,254,313.42	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、年初余额	8,503,433,413.78	-	1,534,678,586.22	10,038,112,000.00
二、本年变动	1,736,326,690.79	-	(489,114,202.35)	1,247,212,488.44
加：外购	11,301,637.07	-	411,576,091.96	422,877,729.03
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
企业合并增加	-	-	-	-
其他转入	905,751,556.14	-	-	905,751,556.14
减：处置	-	-	-	-
其他转出	-	-	905,751,556.14	905,751,556.14
公允价值变动	819,273,497.58	-	5,061,261.83	824,334,759.41
三、年末余额	10,239,760,104.57	-	1,045,564,383.87	11,285,324,488.44

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：人民币元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
142B 单身公寓	29,105,000.00	报批报建手续未完成
深纺大厦 6 层	22,779,000.00	报批报建手续未完成
136 栋厂房 4 层	3,406,000.00	报批报建手续未完成

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	电子设备、器具及家具	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值					
1.年初余额	260,651,154.99	84,017,521.04	93,186,246.12	30,736,698.04	468,591,620.19
2.本年增加金额	11,001,402.91	13,704,053.07	9,849,967.17	7,071,631.75	41,627,054.90
(1)购置	5,252,712.45	13,216,174.96	9,849,967.17	7,071,631.75	35,390,486.33
(2)在建工程转入	2,104,503.76	-	-	-	2,104,503.76
(3)企业合并增加	-	487,878.11	-	-	487,878.11
(4)存货转为自用	3,644,186.70	-	-	-	3,644,186.70
3.本年减少金额	-	7,297,644.90	5,212,377.04	568,690.10	13,078,712.04
(1)处置或报废	-	7,020,848.87	4,257,944.09	512,277.08	11,791,070.04
(2)处置子公司减少	-	276,796.03	954,432.95	56,413.02	1,287,642.00
4.年末余额	271,652,557.90	90,423,929.21	97,823,836.25	37,239,639.69	497,139,963.05
二、累计折旧					
1.年初余额	35,107,802.36	55,896,141.97	60,390,590.83	18,490,968.80	169,885,503.96
2.本年增加金额	16,102,810.44	13,371,596.96	13,520,304.49	4,550,637.03	47,545,348.92
(1)计提	16,102,810.44	13,371,596.96	13,520,304.49	4,550,637.03	47,545,348.92
3.本年减少金额	-	3,370,520.55	3,130,096.01	301,477.51	6,802,094.07
(1)处置或报废	-	3,292,987.56	2,970,612.89	294,538.71	6,558,139.16
(2)处置子公司减少	-	77,532.99	159,483.12	6,938.80	243,954.91
4.年末余额	51,210,612.80	65,897,218.38	70,780,799.31	22,740,128.32	210,628,758.81
三、减值准备					
1.年初余额	-	-	-	-	-
2.本年增加金额	-	-	-	-	-
(1)计提	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-	-	-
(1)处置或报废	-	-	-	-	-
4.年末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1.年末账面价值	220,441,945.10	24,526,710.83	27,043,036.94	14,499,511.37	286,511,204.24
2.年初账面价值	225,543,352.63	28,121,379.07	32,795,655.29	12,245,729.24	298,706,116.23

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：人民币元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
金地网球俱乐部	1,813,557.90	报批报建手续未完成

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：人民币元

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他改造工程	-	-	-	2,104,503.76	-	2,104,503.76

13、长期待摊费用

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
经营租入固定资产改良支出	10,147,185.14	16,146,105.93	7,078,590.16	-	19,214,700.91
其他	1,814,461.08	69,002.00	949,779.63	-	933,683.45
合计	11,961,646.22	16,215,107.93	8,028,369.79	-	20,148,384.36

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	28,608,141.88	7,152,035.47	125,116,827.16	31,279,206.79
内部交易未实现利润	524,559,856.12	131,139,964.03	618,651,294.44	154,662,823.61
应付职工薪酬	379,682,477.20	94,920,619.30	492,768,693.80	123,192,173.45
可抵扣亏损	1,016,715,390.00	254,178,847.50	1,177,269,363.20	294,317,340.80
预提土地增值税	1,165,509,184.64	291,377,296.16	433,828,870.04	108,457,217.51
预提成本	291,660,782.60	72,915,195.65	466,857,341.40	116,714,335.35
其他	238,712,837.12	59,678,209.28	155,333,957.76	38,833,489.44
合计	3,645,448,669.56	911,362,167.39	3,469,826,347.80	867,456,586.95

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。

(五) 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

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	7,380,699,088.37	1,845,174,772.09	6,528,942,173.58	1,632,235,543.40
非同一控制下企业合并资产评估增值	2,614,004,369.79	653,501,092.45	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	340,346,360.12	42,410,882.56	315,090,972.76	36,097,035.67
合计	10,335,049,818.28	2,541,086,747.10	9,737,659,381.98	2,391,739,137.98

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年末余额	递延所得税资产和负债年初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年初余额
递延所得税资产	-	911,362,167.39	-	867,456,586.95
递延所得税负债	-	2,541,086,747.10	-	2,391,739,137.98

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	1,625,783,820.16	853,277,162.77
可抵扣亏损	451,423,049.55	246,957,557.90
合计	2,077,206,869.71	1,100,234,720.67

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。

(5) 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	年末余额	年初余额	备注
2014年	-	1,694,301.12	
2015年	561,796.55	1,046,859.86	
2016年	34,326,509.67	34,326,509.67	
2017年	85,964,090.95	90,701,465.57	
2018年	114,353,751.30	119,188,421.68	
2019年	216,216,901.08	-	
合计	451,423,049.55	246,957,557.90	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

15、其他非流动资产

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
委托贷款(注 1)	200,000,000.00	-
其他投资(注 2)	75,919,890.41	13,250,000.00
合计	275,919,890.41	13,250,000.00

注 1：系公司之子公司通过银行发放的委托贷款。

注 2：为公司之子公司作为优先级有限合伙人对深圳稳悦投资合伙企业(有限合伙)投资人民币 65,869,890.41 元，对嘉兴稳兴贰拾伍号投资合伙企业(有限合伙)投资人民币 5,000,000.00 元，对嘉兴稳兴贰拾陆号投资合伙企业(有限合伙)投资人民币 5,000,000.00 元，对深圳稳和投资合伙企业(有限合伙)投资人民币 50,000.00 元。

16、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
保证借款(注)	891,029,867.51	353,620,201.24
信用借款	2,093,770,008.80	2,382,690,700.07
合计	2,984,799,876.31	2,736,310,901.31

注：保证借款系由金融机构及公司之子公司提供担保的借款。

(2) 于 2014 年 12 月 31 日，公司无已逾期未偿还的短期借款。

17、应付票据

单位：人民币元

种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	434,476,496.73	314,972.18
银行承兑汇票	13,553,761.79	-
合计	448,030,258.52	314,972.18

于 2014 年 12 月 31 日，公司无已到期未支付的应付票据。

18、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
应付建筑工程款及土地价款	11,941,452,977.72	10,081,654,234.82

(2) 于 2014 年 12 月 31 日，公司无账龄超过一年的重要应付账款。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

19、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
售楼款	18,085,694,755.65	30,186,393,258.94
租金款	49,075,902.17	41,128,066.99
物业管理费	54,029,036.53	34,668,894.23
其他	2,668,066.74	13,851,962.33
合计	18,191,467,761.09	30,276,042,182.49

其中，重要预收售楼款列示如下：

单位：人民币元

项目名称	年初余额	年末余额	预计下批竣工时间	预售比例
上海自在城	1,532,758,641.00	2,190,291,555.00	2015年8月	31.99%
南京自在城	2,235,634,621.18	1,180,911,578.17	2015年10月	96.10%
绍兴自在城	1,603,745,840.00	979,992,709.00	2015年10月	45.86%
深圳威新软件科技园三期	-	828,172,709.00	2018年11月	62.36%
西安西沔公元	511,591,053.00	772,744,157.72	2015年8月	14.81%
深圳天悦湾	135,706,066.00	767,356,828.07	2015年12月	57.48%
武汉澜菲溪岸	294,010,788.00	748,232,316.52	2015年6月	49.80%
西安湖城大境	1,663,922,950.37	646,797,415.05	2015年12月	79.26%
扬州韶悦	152,333,898.00	544,020,781.00	2015年8月	20.35%
武汉格林东郡	195,893,831.00	507,667,178.00	2015年12月	35.86%
武汉艺境	476,368,494.00	443,896,870.00	2015年3月	75.53%
烟台格林世界	243,423,602.00	436,907,083.00	2015年5月	21.14%
昆明海埂路项目	-	421,457,185.00	2015年11月	10.98%
大连汇泉路	-	391,431,650.00	2015年6月	38.23%
沈阳滨河左岸	326,654,539.00	387,735,242.00	2015年12月	79.38%
沈阳铂悦	570,373,778.88	380,715,690.88	2015年12月	62.57%
萧山天逸金地城	3,850,886,839.00	356,286,777.00	2015年5月	62.17%
长沙三千府	243,101,100.00	343,771,893.00	2015年6月	20.18%
东莞湖山大境	359,207,318.00	341,588,834.00	2015年9月	47.70%
天津国际广场	132,255,571.08	337,204,861.39	2016年6月	67.33%
常州格林郡	188,543,547.00	309,158,505.00	2015年6月	33.25%
上海艺华年	690,103,438.00	283,759,393.40	2015年12月	50.90%
杭州金地格林格林	2,155,000.00	290,606,477.20	2015年9月	29.66%
北京顺义	-	277,647,586.00	2016年6月	28.05%
天津双港	-	265,704,825.00	2016年4月	19.99%
北京朗悦	1,685,769,012.00	254,127,404.00	2015年9月	95.43%
沈阳鸭绿江	-	251,245,170.00	2015年12月	18.73%
南京明悦	1,054,447,474.00	250,030,527.00	2015年3月	66.67%
天津长湖湾	298,125,728.00	247,599,691.40	2015年8月	14.06%
西安翔悦天下	224,392,289.00	238,191,546.43	2015年8月	50.05%
大连艺境	388,588,498.00	237,294,772.00	2015年9月	66.75%
杭州金地申花里	-	223,974,190.00	2016年6月	32.09%
上海天境	125,225,663.00	194,817,214.48	2015年5月	21.91%
广州荔湖城	764,440,054.69	188,088,016.44	2015年6月	31.52%
西安唐华路项目	31,949,296.00	167,096,422.45	2015年7月	3.76%
佛山珑悦	-	158,138,618.00	2015年8月	9.88%

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

19、预收款项 - 续

(2) 预收款项账龄分析

单位：人民币元

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	16,750,023,327.20	92.08	26,552,463,112.09	87.70
1至2年	1,277,366,473.97	7.02	2,714,991,530.11	8.97
2至3年	158,552,024.00	0.87	1,000,886,487.00	3.31
3年以上	5,525,935.92	0.03	7,701,053.29	0.02
合计	18,191,467,761.09	100.00	30,276,042,182.49	100.00

(3) 于2014年12月31日，公司无账龄超过一年的重要预收款项。

20、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、短期薪酬	653,245,516.09	1,512,217,376.41	1,614,632,215.75	550,830,676.75
2、离职后福利-设定提存计划	412,411.30	69,597,508.29	69,455,584.31	554,335.28
3、辞退福利	-	620,101.60	620,101.60	-
4、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	653,657,927.39	1,582,434,986.30	1,684,707,901.66	551,385,012.03

(2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	568,183,115.84	1,338,986,955.26	1,452,090,685.06	455,079,386.04
2、职工福利费	182,191.73	42,449,288.97	42,325,988.31	305,492.39
3、社会保险费	143,815.51	40,237,961.43	40,165,388.34	216,388.60
其中：医疗保险费	128,962.26	36,722,040.48	36,655,658.18	195,344.56
工伤保险费	-	1,722,384.20	1,717,023.92	5,360.28
生育保险费	14,853.25	1,793,536.75	1,792,706.24	15,683.76
4、住房公积金	556,587.71	46,887,211.36	46,822,918.23	620,880.84
5、工会经费和职工教育经费	79,296,688.60	43,064,387.14	32,935,017.14	89,426,058.60
6、非货币性福利	-	75,458.00	75,458.00	-
7、其他	4,883,116.70	516,114.25	216,760.67	5,182,470.28
合计	653,245,516.09	1,512,217,376.41	1,614,632,215.75	550,830,676.75

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、应付职工薪酬 - 续

(3) 设定提存计划

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	212,189.88	65,860,990.53	65,738,565.96	334,614.45
2、失业保险费	200,221.42	3,736,517.76	3,717,018.35	219,720.83
合计	412,411.30	69,597,508.29	69,455,584.31	554,335.28

注：公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该计划，公司分别按照规定的标准向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

公司本年应分别向养老保险、失业保险计划缴存费用人民币 65,860,990.53 元及人民币 3,736,517.76 元(2013 年：人民币 40,631,392.37 元及人民币 2,783,901.61 元)。于 2014 年 12 月 31 日，公司尚有人民币 334,614.45 元及人民币 219,720.83 元(2013 年 12 月 31 日：人民币 212,189.88 元及人民币 200,221.42 元)的应缴存费用是于本报告期间到期而未支付给养老保险及失业保险计划的。有关应缴存费用已于报告期后支付。

21、应交税费

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	1,218,931,592.23	549,324,775.97
增值税	4,428,920.22	3,051,016.48
营业税	24,303,430.20	39,538,778.04
土地增值税	89,805,629.20	16,965,597.97
房产税	3,052,295.81	1,975,607.11
其他	33,150,893.87	54,404,306.43
合计	1,373,672,761.53	665,260,082.00

22、应付利息

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	10,776,861.75	15,803,701.87
企业债券利息(注)	141,320,715.15	147,856,381.61
短期借款利息	2,928,761.64	869,180.47
其他利息	1,841,319.00	6,532,625.06
合计	156,867,657.54	171,061,889.01

注：系公司人民币 54.50 亿元企业债券和 3.50 亿美元企业债券所计提的利息，参见附注(五)27。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

23、应付股利

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
普通股股利	36,850,000.00	36,850,000.00
- 上海明启投资有限公司	36,850,000.00	36,850,000.00
划分为权益工具的优先股/永续债股利	-	-
合计	36,850,000.00	36,850,000.00

超过1年的应付股利余额为人民币36,850,000.00元，系投资方尚未领取的股利，将于2015年12月31日前支付。

24、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
预提的土地增值税(注)	2,690,219,286.21	2,470,516,489.64
往来款	4,019,239,602.84	2,490,854,280.73
保证金、押金等	449,419,403.99	310,032,922.12
其他	788,928,647.12	1,067,243,501.79
合计	7,947,806,940.16	6,338,647,194.28

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) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位：人民币元

公司名称	年末余额	未偿还或结转的原因
云南恒誉房地产开发有限公司	333,844,586.00	为子公司少数股东对公司的借款，无明确还款日期
天津仁爱企业有限公司	227,083,002.00	为子公司少数股东对公司的借款，无明确还款日期
烟台市豪泰物业管理有限公司	137,540,000.00	为应付物业管理公司款项，尚未结算
杭州标凡投资管理有限公司	129,303,062.00	为子公司少数股东对公司的借款，无明确还款日期
合计	827,770,650.00	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	10,796,731,542.49	9,092,725,435.75
一年内到期的应付债券	1,196,933,197.08	-
一年内到期的长期应付款	-	-
合计	11,993,664,739.57	9,092,725,435.75

(2) 一年内到期的长期借款

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
保证借款(注)	-	1,490,692,055.23
信用借款	10,796,731,542.49	7,602,033,380.52
合计	10,796,731,542.49	9,092,725,435.75

注：保证借款系由金融机构提供担保的借款。

26、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
保证借款(注)	1,720,477,007.30	329,232,601.16
信用借款	19,979,452,527.91	16,633,864,918.48
合计	21,699,929,535.21	16,963,097,519.64

注：保证借款系由金融机构及公司之子公司提供担保的借款。

上述借款年利率为从 2.24% 至 8.00%。

27、应付债券

(1) 应付债券

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
公司债券	1,198,672,963.05	1,196,360,763.45
2012年人民币债券	1,196,933,197.08	1,191,692,931.22
2012年美元债券	1,726,396,769.08	2,112,621,752.19
2013年人民币债券	321,779,878.18	1,982,840,376.14
2014年人民币债券	1,034,071,422.38	-
合计	5,477,854,229.77	6,483,515,823.00
减：一年内到期的应付债券	1,196,933,197.08	-
一年后到期的应付债券	4,280,921,032.69	6,483,515,823.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

27、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动

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)	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	外币报表折算的影响	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	1,196,360,763.45	-	66,000,000.00	2,312,199.60	-	-	1,198,672,963.05
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	1,191,692,931.22	-	109,800,007.17	5,240,265.86	-	-	1,196,933,197.08
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	2,112,621,752.19	-	129,574,871.06	8,233,411.94	402,188,491.60	7,730,096.55	1,726,396,769.08
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	1,982,840,376.14	-	35,554,305.21	15,049,502.04	1,676,110,000.00	-	321,779,878.18
2014年人民币债券(注5)	人民币 1,050,000,000.00	2014-3-4	3年	人民币 1,050,000,000.00	-	1,028,479,000.00	56,875,003.89	5,592,422.38	-	-	1,034,071,422.38
合计					6,483,515,823.00	1,028,479,000.00	397,804,187.33	36,427,801.82	2,078,298,491.60	7,730,096.55	5,477,854,229.77
减：一年内到期的应付债券					-						1,196,933,197.08
一年后到期的应付债券					6,483,515,823.00						4,280,921,032.69

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100.00元，共计人民币12.00亿元。该债券期限为8年，票面利率为5.50%，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量为人民币3.00亿元，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100.00万元，共计人民币12.00亿元。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。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

27、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 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 20.00 万美元, 共计 3.50 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。因 2013 年公司第一大股东发生变更触发债券赎回条款, 公司于 2014 年 1 月 22 日发出债券赎回要约, 通知债券持有人可行使赎回债券的权利。2014 年 3 月 7 日, 公司支付债券赎回款项人民币 402,188,491.60 元。

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 100.00 万元, 共计人民币 20.00 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。因 2013 年公司第一大股东发生变更触发债券赎回条款, 公司于 2014 年 1 月 22 日发出债券赎回要约, 通知债券持有人可行使赎回债券的权利。2014 年 3 月 7 日, 公司支付债券赎回款项人民币 1,676,110,000.00 元。

注 5: 公司于 2014 年 3 月 4 日通过渣打银行(香港)有限公司、中国国际金融(香港)有限公司、瑞士信贷银行股份有限公司、星展银行香港分行、德意志银行香港分行、香港上海汇丰银行有限公司、中国工商银行(亚洲)有限公司向机构投资者协议发行债券 1,050 张, 每张面值为人民币 100.00 万元, 共计人民币 10.50 亿元。该债券期限为 3 年, 票面年利率为 6.50%, 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 2014 年 3 月 4 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。

28、股本

单位: 人民币元

	年初余额	本年变动				小计	年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他(注)		
股份总数	4,471,508,572.00	-	-	-	19,954,900.00	19,954,900.00	4,491,463,472.00

注: 2014 年 7 月 25 日, 公司第七届董事会第七次会议审议通过了《关于调整股票期权计划激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》, 同意对期权数量和行权价格进行调整。本次股权激励计划实际行权股票数量 19,954,900 股, 行权对象为 112 名, 行权价为每股人民币 7.42 元。公司收到行权对象缴纳的行权款项合计人民币 148,065,358.00 元, 其中股本人民币 19,954,900.00 元, 资本公积人民币 128,110,458.00 元。本次行权股票的上市流通日期为 2014 年 9 月 16 日。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

29、其他权益工具

(1) 期末发行在外的股票期权情况

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，2013年末股票期权数量变为11,917.80万份。

2013年1月7日、2013年5月20日及2014年12月29日，公司之子公司金地商置集团有限公司(以下简称“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、46,519.8万份及49,470万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、港币0.79元及港币0.44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、港币0.79元及港币0.44元。由于部分人员辞职导致相应的股票期权失效，2013年末股票期权数量变为61,942.80万份。

(2) 期末发行在外股票期权变动情况表

单位：人民币元

发行在外的 金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
公司股票期权(注1)	119,178,000	304,136,953.70	-	-	95,579,100	246,354,825.01	23,598,900	57,782,128.69
公司之子公司金地商置股票期权(注2)	619,428,000	35,379,866.35	484,775,000	29,299,357.12	-	-	1,104,203,000	64,679,223.47
合计		339,516,820.05		29,299,357.12		246,354,825.01		122,461,352.16

注1：2014年度，公司股票期权中，失效的股票期权数量为7,562.42万份，实际行权的股票期权数量为1,995.49万份，行权价格调整为人民币7.42元。本年末股票期权数量为2,359.89万份。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增加人民币184,644,852.07元，资本公积增加人民币61,709,972.94元，其他权益工具减少人民币246,354,825.01元。

注2：2014年度，公司之子公司金地商置股票期权中，新授予股票期权数量为49,470万份，由于部分人员辞职导致失效的股票期权数量为992.50万份，本年末股票期权数量为110,420.30万份。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29,299,357.12元，其他权益工具增加人民币29,299,357.12元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

30、资本公积

单位：人民币元

项目	年初余额(已重述)	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	5,323,299,063.71	189,820,430.94	811,953,178.61	4,701,166,316.04
其他资本公积	-	-	-	-
合计	5,323,299,063.71	189,820,430.94	811,953,178.61	4,701,166,316.04

注：因股票期权实际行权而增加资本公积人民币128,110,458.00元，具体情况参见附注(五)28。同时因股票期权实际行权，从其他权益工具转入资本溢价人民币61,709,972.94元。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。

31、其他综合收益

单位：人民币元

项目	年初余额(已重述)	本年发生额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司股东	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其中：重新计量设定受益计划净负债和净资产的变动	-	-	-	-	-	-	-
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-	-	-	-
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	526,242,897.09	(124,274,256.12)	(170,791.06)	-	(92,800,369.35)	(31,303,095.71)	433,442,527.74
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	(3,655,830.00)	(42,346,109.81)	(170,791.06)	-	(42,175,318.75)	-	(45,831,148.75)
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	529,898,727.09	(81,928,146.31)	-	-	(50,625,050.60)	(31,303,095.71)	479,273,676.49
其他综合收益合计	526,242,897.09	(124,274,256.12)	(170,791.06)	-	(92,800,369.35)	(31,303,095.71)	433,442,527.74

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、盈余公积

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积(注)	1,118,431,192.59	278,324,666.88	508,311.53	1,396,247,547.94
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	1,209,795,733.29	278,324,666.88	508,311.53	1,487,612,088.64

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。本年提取法定盈余公积人民币 278,324,666.88 元，因处置子公司导致由成本法转为权益法进行追溯调整而减少人民币 508,311.53 元。

33、未分配利润

单位：人民币元

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	17,243,968,733.11	11,700,162,137.06
调整年初未分配利润合计数(注)	508,311.53	2,461,408,561.68
调整后年初未分配利润	17,244,477,044.64	14,161,570,698.74
加：本年归属于母公司所有者的净利润	3,997,451,139.05	3,608,834,967.29
减：提取法定盈余公积	278,324,666.88	168,716,247.17
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	715,441,371.52	357,720,685.75
年末未分配利润	20,248,162,145.29	17,243,968,733.11

(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

2014 年 5 月 29 日，经公司 2013 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 1.60 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，2014 年度按已发行之股份 4,491,463,472 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 1.30 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。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

33、未分配利润 - 续

注：因处置子公司导致由成本法转为权益法而增加 2014 年度年初未分配利润人民币 508,311.53 元。

34、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	45,622,749,060.01	32,434,616,621.16	34,832,822,053.39	25,459,122,182.70
其他业务	13,628,921.62	435,742.62	3,019,241.69	741,047.35
合计	45,636,377,981.63	32,435,052,363.78	34,835,841,295.08	25,459,863,230.05

(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	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	43,836,785,049.73	31,329,725,760.27	33,492,791,360.67	24,670,477,384.88
物业出租	537,611,883.47	2,346,712.35	453,633,832.85	4,401,602.06
物业管理	942,659,692.50	914,359,649.85	744,551,454.08	746,613,077.72
其他	305,692,434.31	188,184,498.69	141,845,405.79	37,630,118.04
合计	45,622,749,060.01	32,434,616,621.16	34,832,822,053.39	25,459,122,182.70

35、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
营业税	2,298,996,054.19	1,755,294,620.13
城市维护建设税	140,476,375.28	111,236,570.12
教育费附加	113,516,704.52	82,884,279.20
土地增值税	1,461,339,425.86	862,386,766.96
其他	33,528,280.00	36,612,107.36
合计	4,047,856,839.85	2,848,414,343.77

36、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	74,925,794.67	67,452,941.02
办公事务费	9,731,291.47	12,334,056.14
业务活动费	7,469,820.49	9,154,845.97
财产费用	6,895,099.34	6,794,546.08
推广服务费	878,808,422.04	947,902,556.06
其他营业费用	4,617,421.49	7,142,349.68
合计	982,447,849.50	1,050,781,294.95

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

37、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	490,421,716.77	809,720,678.00
办公事务费	104,831,451.08	81,844,790.28
业务活动费	171,135,698.30	162,540,285.74
财产费用	161,965,372.49	139,091,614.91
企业文化费	39,389,980.26	39,667,225.08
董事会费	11,909,520.75	8,644,660.18
其他费用	1,746,977.27	6,967,187.76
合计	981,400,716.92	1,248,476,441.95

38、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	2,822,726,566.18	2,325,753,089.89
减：已资本化的利息费用	1,877,070,494.08	1,666,483,841.09
减：利息收入	701,315,519.49	558,995,929.16
汇兑差额	(16,105,255.70)	61,206,214.63
减：已资本化的汇兑差额	-	-
其他	70,080,519.29	62,511,603.14
合计	298,315,816.20	223,991,137.41

39、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	8,628,182.03	13,484,406.26
存货跌价损失	644,018,222.03	203,779,146.05
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	652,646,404.06	217,263,552.31

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

40、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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
按公允价值计量的投资性房地产	824,334,759.41	2,031,343,878.72
其他	-	-
合计	824,334,759.41	2,031,343,878.72

41、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
权益法核算的长期股权投资收益	(166,625,293.88)	205,038,693.54
处置长期股权投资产生的投资收益	37,015,223.78	187,247,227.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	(170,791.06)	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-
其他投资收益(注)	211,143,550.36	58,260,606.82
合计	81,362,689.20	450,546,528.24

注：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 170,531,350.24 元及理财产品投资收益计人民币 40,612,200.12 元。

42、营业外收入

(1) 营业外收入

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	77,599.78	148,976.84	77,599.78
其中：固定资产处置利得	77,599.78	148,976.84	77,599.78
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	-
政府补助	36,473,778.40	38,901,829.74	36,473,778.40
违约金收入	17,669,802.62	12,844,917.58	17,669,802.62
其他	17,457,330.31	24,615,860.14	17,457,330.31
合计	71,678,511.11	76,513,584.30	71,678,511.11

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

42、营业外收入 - 续

(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
企业发展奖励金	36,473,778.40	38,901,829.74	与收益相关

43、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	201,383.47	87,685.13	201,383.47
其中：固定资产处置损失	201,383.47	87,685.13	201,383.47
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	47,086,799.99	14,522,854.71	47,086,799.99
罚没支出	9,117,554.77	944,255.85	9,117,554.77
赔偿款	39,291,138.78	14,669,273.15	39,291,138.78
其他	7,798,633.83	3,350,806.13	7,798,633.83
合计	103,495,510.84	33,574,874.97	103,495,510.84

44、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	2,052,188,154.86	1,259,659,985.90
递延所得税费用	96,360,964.57	542,042,201.05
合计	2,148,549,119.43	1,801,702,186.95

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本年发生额
利润总额	7,112,538,440.20
按法定税率计算的所得税费用	1,778,134,610.05
子公司适用不同税率的影响	(62,962,083.98)
调整以前期间所得税的影响	29,586,187.45
非应税收入的影响	(58,015,871.72)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	199,962,340.88
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	(16,520,398.48)
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	278,364,335.23
所得税费用	2,148,549,119.43

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

45、其他综合收益

参见附注(五)31。

46、现金流量表项目

(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	15,760,269,701.82	11,571,131,095.73
银行存款利息收入	183,814,371.79	407,837,646.83
保证金、押金等	552,026,622.31	452,426,710.62
违约金收入	17,669,802.62	12,844,917.58
政府补助	36,473,778.40	38,901,829.74
其他	17,457,330.31	58,212,212.98
合计	16,567,711,607.25	12,541,354,413.48

(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	10,905,828,396.93	16,695,835,306.75
管理费用支付的现金	353,367,002.46	253,396,604.84
销售费用支付的现金	902,531,385.95	983,328,353.93
押金、保证金、维修金支出	950,017,313.98	979,596,750.80
员工备用金	74,860,851.08	41,781,964.03
对外捐赠	47,086,799.99	14,522,854.71
罚没支出	9,117,554.77	944,255.85
手续费等	3,051,205.98	12,883,778.54
其他	33,508,791.74	39,728,280.94
合计	13,279,369,302.88	19,022,018,150.39

(3) 收到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
取得子公司收到的现金净额(注)	299,198,871.78	-

注：参见附注(五)47(2)。

(4) 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
处置子公司支付的现金净额(注)	48,958,014.69	173,807,702.96
三个月以上的定期存款净增加	20,000,000.00	56,000,000.00
合计	68,958,014.69	229,807,702.96

注：参见附注(五)47(3)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

46、现金流量表项目 - 续

(5) 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	1,216,958,843.97	222,430,255.05

(6) 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	171,097,703.18	519,507,868.75
少数股东投资减少	161,520,981.40	-
合计	332,618,684.58	519,507,868.75

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,963,989,320.77	4,510,178,223.98
加：资产减值准备	652,646,404.06	217,263,552.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	47,545,348.92	50,711,087.48
无形资产摊销	-	-
投资性房地产折旧	-	-
长期待摊费用摊销	8,028,369.79	9,857,046.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	123,783.69	(61,291.71)
固定资产报废损失(收益)	-	-
公允价值变动损失(收益)	(824,334,759.41)	(2,031,343,878.72)
财务费用(收益)	1,010,161,110.58	597,236,804.04
投资损失(收益)	(81,362,689.20)	(450,546,528.24)
递延所得税资产减少(增加)	(52,986,644.55)	(55,103,187.32)
递延所得税负债增加(减少)	149,347,609.12	597,145,388.37
存货的减少(增加)	(1,658,004,172.34)	(7,059,307,600.80)
经营性应收项目的减少(增加)	832,345,524.33	(955,013,341.35)
经营性应付项目的增加(减少)	(5,848,675,643.09)	2,942,712,652.31
其他	(150,186,424.29)	65,124,328.95
经营活动产生的现金流量净额	(951,362,861.62)	(1,561,146,743.80)
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	16,409,622,099.54	16,901,051,824.53
减：现金的年初余额	16,901,051,824.53	19,204,139,167.03
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	(491,429,724.99)	(2,303,087,342.50)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

47、现金流量表补充资料 - 续

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

	金额
本年发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中：沈阳金地锦程房地产开发有限公司	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	299,198,871.78
其中：沈阳金地锦程房地产开发有限公司	299,198,871.78
加：以前年度发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	(299,198,871.78)

(3) 本年收到的处置子公司的现金净额

单位：人民币元

	金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	-
其中：绍兴金地古月房地产投资有限公司	-
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	-
深圳市淞江康纳投资有限公司	-
深圳市金地龙城房地产开发有限公司	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	48,958,014.69
其中：绍兴金地古月房地产投资有限公司	14,770,170.12
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	32,137,042.37
深圳市淞江康纳投资有限公司	1,188,140.06
深圳市金地龙城房地产开发有限公司	862,662.14
加：以前年度处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	(48,958,014.69)

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	年末金额	年初金额
一、现金	16,409,622,099.54	16,901,051,824.53
其中：库存现金	2,766,136.98	3,643,763.42
可随时用于支付的银行存款	16,406,855,962.56	16,897,408,061.11
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	16,409,622,099.54	16,901,051,824.53
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

48、所有权或使用权受到限制的资产

单位：人民币元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	548,297,157.70	按揭担保保证金及借款保证金

49、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：人民币元

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			835,183,343.07
其中：港币	16,486,635.51	0.7889	13,006,306.75
美元	134,359,031.22	6.1190	822,142,912.04
欧元	4,577.00	7.4556	34,124.28
应收账款			14,370.60
其中：港币	18,216.00	0.7889	14,370.60
其他应收款			32,689,854.37
其中：港币	9,154,154.07	0.7889	7,221,712.15
美元	4,160,557.27	6.1190	25,458,449.94
欧元	1,300.00	7.4556	9,692.28
其他应付款			97,813,764.36
其中：港币	114,046,946.89	0.7889	89,971,636.40
美元	1,281,602.87	6.1190	7,842,127.96
短期借款			1,074,599,830.51
其中：港币	149,829,041.08	0.7889	118,200,130.51
美元	156,300,000.00	6.1190	956,399,700.00
一年内到期的长期借款			110,142,000.00
其中：美元	18,000,000.00	6.1190	110,142,000.00
应付债券			1,726,396,769.08
其中：美元	282,137,076.17	6.1190	1,726,396,769.08
长期借款			2,381,022,974.91
其中：美元	389,119,623.29	6.1190	2,381,022,974.91

(2) 重要境外经营实体说明

公司之子公司金地商置，为香港联合交易所上市公司，境外主要经营地为中国香港，日常经营以港币进行计价与结算，故选择港币作为记账本位币。

(六) 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

人民币元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	2014-6-30	144,068,657.49	45	表决权发生变更	2014-6-30	为实际取得被购买方日期	450,463,314.00	6,274,375.41

注：公司对沈阳金地锦程房地产开发有限公司持股比例为45%。以前年度，根据沈阳金地锦程房地产开发有限公司章程，股东按照出资比例行使表决权，股东会决议必须经出席会议的股东所持表决权过半数通过；董事会由五名成员组成，其中公司委派两名，另一股东委派三名，董事会决议必须经全体董事过半数通过。因此以前年度公司对沈阳金地锦程房地产开发有限公司不具有控制权，将其作为联营企业核算。2014年，沈阳金地锦程房地产开发有限公司通过章程修订案，公司在股东会行使的表决权比例变更为51%；董事会五名成员中，公司委派三名，另一股东委派两名，因而公司可以控制沈阳金地锦程房地产开发有限公司的财务和经营决策，对其拥有控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

(2) 合并成本及商誉

人民币元

合并成本	沈阳金地锦程房地产开发有限公司
- 现金	-
- 非现金资产的公允价值	-
- 发行或承担的债务的公允价值	-
- 发行的权益性证券的公允价值	-
- 或有对价的公允价值	-
- 购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	144,068,657.49
- 其他	-
合并成本合计	144,068,657.49
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	144,068,657.49
商誉	-

(六) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：人民币元

	沈阳金地锦程房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	299,198,871.78	299,198,871.78
预付款项	1,695,845.35	1,695,845.35
其他应收款	2,624,673.91	2,624,673.91
存货	1,372,056,506.11	1,372,056,506.11
其他流动资产	18,842,230.63	18,842,230.63
固定资产	458,533.35	458,533.35
递延所得税资产	5,282,475.94	5,282,475.94
负债：		
应付款项	101,781,644.22	101,781,644.22
预收款项	291,009,664.00	291,009,664.00
应付职工薪酬	4,436.47	4,436.47
应交税费	16,362.63	16,362.63
其他应付款	987,194,457.54	987,194,457.54
净资产	320,152,572.21	320,152,572.21
减：少数股东权益	176,083,914.72	176,083,914.72
取得的净资产	144,068,657.49	144,068,657.49

注：公司管理层认为被购买方于购买日的可辨认资产、负债的公允价值与账面价值一致。

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

单位：人民币元

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	144,068,657.49	144,068,657.49	-	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值与账面价值一致	-

(六) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

2、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：人民币元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	485,494,288.46	50.00	因新增股东，持股比例降低而丧失控制权	2014-5-30	股东决议变更日	-	50.00	485,494,288.46	485,494,288.46	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
绍兴金地古月房地产投资有限公司(注1)	55,041,698.54	-	因表决权比例变更而丧失控制权	2014-12-31	股东决议变更日	-	51.00	55,041,698.54	55,041,698.54	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
深圳市金地龙城房地产开发有限公司(注2)	286,456,247.12	40.00	因新增股东，持股比例降低且表决权比例变更而丧失控制权	2014-6-12	股东决议变更日	-	60.00	286,456,247.12	286,456,247.12	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-

注 1：公司对绍兴金地古月房地产投资有限公司持股比例为 51%。以前年度，根据绍兴金地古月房地产投资有限公司章程，股东按照出资比例行使表决权，股东会决议必须经出席会议的股东所持表决权过半数通过，董事会决议必须经全体董事过半数通过，因此公司可以控制绍兴金地古月房地产投资有限公司的财务和经营决策，对其拥有控制权，将其纳入合并财务报表范围。2014 年，绍兴金地古月房地产投资有限公司通过章程修订案，根据章程修订案约定，该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。

注 2：以前年度，深圳市金地龙城房地产开发有限公司为公司之全资子公司。2014 年，合作方对深圳市金地龙城房地产开发有限公司增资，公司对深圳市金地龙城房地产开发有限公司持股比例变更为 60%，根据修订后的章程，深圳市金地龙城房地产开发有限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。公司丧失对深圳市金地龙城房地产开发有限公司控制权后，同时也丧失了对深圳市金地龙城房地产开发有限公司之全资子公司深圳市淞江康纳投资有限公司的控制权。

(六) 合并范围的变更 - 续

3、其他原因的合并范围变动

(1) 本年度新设立之子公司

单位：人民币元

名称	年末净资产	本年净利润(亏损)
北京金地惠远房地产开发有限公司	94,139,536.20	(5,860,463.80)
北京安赢达投资有限公司	(6.50)	(6.50)
广州市富昌房地产开发有限公司	(757,500.00)	(757,500.00)
上海鑫眷昌投资管理有限公司	-	-
上海鑫隽荣投资管理有限公司	-	-
沈阳合盛房地产开发有限公司	7,996,564.38	(3,435.62)
沈阳金地悦盛房地产开发有限公司	438,989,964.07	(1,377,769.93)
南京金汇房地产开发有限公司	7,916,882.00	(83,118.00)
南京金硕房地产开发有限公司	8,000,000.00	-
陕西朗坤投资有限公司	-	-
郑州金豫房地产开发有限公司	97,872,581.88	(2,127,418.12)
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	13,633,933.97	(6,366,066.03)
青岛崂山区东盛置业有限公司	(4.50)	(4.50)
杭州天雄投资管理有限公司	99,782.50	(217.50)
杭州大文投资管理有限公司	99,764.50	(235.50)
绍兴泽重投资管理有限公司	93,811.06	(6,188.94)
金地(集团)湖南置业有限公司	7,107,961.42	(892,038.58)
佛山市南海区金地房地产开发有限公司	3,552,743.10	(6,447,256.90)
佛山市金地新华投资有限公司	699,675,547.05	(324,452.95)
嘉兴稳嘉壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	282,215,238.80	(1,587,661.20)
沈阳金地至胜房地产开发有限公司	(346,931.84)	(346,931.84)
金地(亚洲)投资有限公司	50,677,107.21	(10,483,958.73)
深圳市专美国际投资发展有限公司	609,263,755.18	1,663,755.18
Gemdale USA Corporation	545,196,496.53	(4,083,783.76)
Gemdale Bush-Pine Investment Company LLC	2,580.69	2,576.05
威胜商务有限公司	(12,030.73)	(12,010.90)
大连威新投资咨询有限公司	96,316.00	(3,684.00)
北京金地创世咨询有限公司	98,645.76	(1,354.24)
杭州热火投资咨询有限公司	98,902.27	(1,097.73)
宁波鄞州协远房产投资咨询有限公司	100,000.00	-
深圳市远威投资有限公司	-	-
深圳市金赛威投资有限公司	-	-
深圳市新威投资有限公司	-	-
天津商置房地产信息咨询有限公司	29,244.81	(755.19)
深圳市金诚信小额贷款有限责任公司	299,991,300.00	(8,700.00)
杭州威新房地产开发有限公司	9,115,643.69	(884,356.31)

(2) 本年度收购资产新增之子公司

单位：人民币元

名称	年末净资产	本年净利润(亏损)
珠海竹胜园房地产有限公司	493,461,292.69	(1,524,368.24)
杭州朗旭投资咨询有限公司	(3,287,307.89)	(3,387,307.89)

(3) 本年度注销之子公司

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)
天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)	-	51,954,865.79
天津稳裕金启股权投资基金合伙企业(有限合伙)	-	(926.82)
VCC iVenture Limited	-	3,742.20

(七) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京金地兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	出资设立
北京金地远景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	80.00	20.00	出资设立
北京金地鸿业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	70.00	-	出资设立
北京金地伟盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	50.00	50.00	出资设立
北京金地鸿运房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发、物业出租	70.00	-	出资设立
北京金地融侨房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	出资设立
北京金地惠达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	出资设立
中禧伟业(北京)投资有限公司	北京	北京	房地产开发	-	100.00	出资设立
北京金地惠远房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	100.00	出资设立
北京安赢达投资有限公司	北京	北京	投资	-	75.00	股权收购
北京金地格林物业管理有限公司	北京	北京	物业管理	-	100.00	出资设立
北京港旅房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	100.00	出资设立
北京金地创世咨询有限公司	北京	北京	咨询	-	100.00	出资设立
威新华清(北京)置业发展有限公司	北京	北京	房地产开发	-	60.00	出资设立
广州市东凌房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	80.00	-	股权收购
广州市格林房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00	-	出资设立
广州市富昌房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	-	100.00	出资设立
上海南翔花园房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	90.00	-	股权收购
金地集团上海房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	90.00	10.00	出资设立
上海深金房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	-	75.00	出资设立
上海格林风范房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	70.00	-	出资设立
上海深翔房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	出资设立
上海金地经久房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	出资设立
上海金珩房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	51.00	49.00	出资设立
上海金深房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	出资设立
上海金地宝山房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	出资设立
上海鑫浦投资有限公司	上海	上海	投资	-	100.00	出资设立
上海鑫漪投资有限公司	上海	上海	投资	-	100.00	出资设立
上海航金房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	60.00	40.00	出资设立
上海鑫磐投资有限公司	上海	上海	投资	100.00	-	出资设立
上海诚金建昊股权投资有限公司	上海	上海	投资	100.00	-	出资设立
上海鑫眷昌投资管理有限公司	上海	上海	投资	-	100.00	出资设立
上海鑫隽荣投资管理有限公司	上海	上海	投资	-	100.00	出资设立
上海金地物业服务有限公司	上海	上海	物业管理	-	100.00	出资设立
上海稳裕股权投资管理有限公司	上海	上海	投资	-	100.00	出资设立
上海稳捷股权投资基金合伙企业(有限合伙)	上海	天津	投资	100.00	-	出资设立
上海仲骏房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	54.85	股权收购
金地(集团)天津投资发展有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	出资设立
金地(集团)天津房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	98.60	1.40	出资设立
天津团泊湖开发有限公司	天津	天津	房地产开发	70.00	-	出资设立
天津金地盛景房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	出资设立
稳盛(天津)投资管理有限公司	天津	天津	投资	-	100.00	出资设立
天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)	天津	天津	投资	-	100.00	出资设立
天津稳恒股权投资基金合伙企业(有限合伙)	天津	天津	投资	100.00	-	出资设立
天津商置房地产信息咨询有限公司	天津	天津	咨询	-	100.00	出资设立
沈阳金地长青房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
金地集团(沈阳)房地产置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地鸿业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地世城房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2014年12月31日止年度

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	-	出资设立
沈阳金地全胜房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳荣耀房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	51.00	出资设立
沈阳金地滨河房地产置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地锦程房地产开发有限公司(注1)	沈阳	沈阳	房地产开发	45.00	-	出资设立
沈阳金地艺境置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳合盛房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	投资	-	100.00	出资设立
沈阳金地悦盛房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	51.00	出资设立
沈阳金地至胜房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地华城置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地图远置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地悦峰房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
金地集团南京置业发展有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00	-	出资设立
金地集团南京房地产发展有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00	-	出资设立
金地集团南京金玖房地产有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00	-	出资设立
南京筑堃投资咨询有限公司	南京	南京	投资	-	100.00	出资设立
南京金汇房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	100.00	出资设立
南京金硕房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	100.00	出资设立
金地集团武汉房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	98.57	1.43	出资设立
武汉金地伟盛房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	出资设立
湖北万豪科技发展有限公司	武汉	武汉	设计咨询服务	70.00	-	股权收购
武汉光谷农业开发有限责任公司	武汉	武汉	房地产开发	-	70.00	股权收购
武汉澳强房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00	-	股权收购
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	18.40	81.60	出资设立
武汉金地慧谷置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	90.00	10.00	出资设立
武汉金地普盈置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	出资设立
武汉金地傲楚置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	51.00	-	出资设立
武汉金地怡家物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理	-	100.00	出资设立
西安金地置业投资有限公司	西安	西安	房地产开发	100.00	-	出资设立
陕西金地佳和置业有限公司	西安	西安	房地产开发	-	70.00	出资设立
陕西金地家宜置业有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	出资设立
西安筑家置业有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	出资设立
西安筑天置业有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	出资设立
陕西和祥置业有限公司	西安	西安	房地产开发	-	67.00	出资设立
陕西朗坤投资有限公司	西安	西安	投资	-	100.00	出资设立
河南金地实现房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	51.00	出资设立
郑州金豫房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	51.00	出资设立
郑州港怡房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	100.00	出资设立
郑州金景房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	100.00	出资设立
大连荣耀房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
大连天意房地产开发有限公司(注2)	大连	大连	房地产开发	-	71.00	出资设立
大连博安置业有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
大连金地物业管理有限公司	大连	大连	物业管理	-	100.00	出资设立
大连汇泉房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
大连金地腾远管理咨询有限公司	大连	大连	咨询	-	100.00	出资设立
威新房地产开发(大连)有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	股权收购
大连威新投资咨询有限公司	大连	大连	咨询	-	100.00	出资设立
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	出资设立
金地集团扬州房地产发展有限公司	扬州	扬州	房地产开发	57.59	42.41	出资设立
金地集团扬州置业发展有限公司	扬州	扬州	房地产开发	-	100.00	出资设立

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
常州金坤房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	100.00	-	出资设立
常州金玖房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	100.00	-	出资设立
青岛崂山区东盛置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	75.00	股权收购
烟台金象泰置业有限公司	烟台	烟台	房地产开发	51.00	-	股权收购
烟台忆境房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	-	85.00	出资设立
杭州金地自在城房地产发展有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	-	出资设立
杭州金地香湖房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	60.00	40.00	出资设立
杭州郡泓投资管理有限公司	杭州	杭州	投资	-	100.00	出资设立
杭州琼龙投资管理有限公司	杭州	杭州	投资	-	100.00	出资设立
杭州金睦房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	51.00	出资设立
杭州金祥房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	出资设立
杭州索沃投资咨询有限公司	杭州	杭州	投资	-	100.00	出资设立
杭州朗旭投资咨询有限公司	杭州	杭州	投资	-	100.00	出资设立
杭州天雄投资管理有限公司	杭州	杭州	投资	-	100.00	出资设立
杭州大文投资管理有限公司	杭州	杭州	投资	-	100.00	出资设立
杭州威新房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	出资设立
杭州热火投资咨询有限公司	杭州	杭州	投资	-	100.00	出资设立
余姚金地房地产发展有限公司	余姚	余姚	房地产开发	-	65.00	出资设立
宁波金杰房地产发展有限公司	宁波	宁波	房地产开发	100.00	-	出资设立
宁波金翔房地产发展有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	出资设立
宁波市鄞州协丰房地产投资咨询有限公司	宁波	宁波	投资	-	100.00	出资设立
宁波鄞州协远房产投资咨询有限公司	宁波	宁波	投资	-	100.00	出资设立
慈溪金启房地产开发有限公司	慈溪	慈溪	房地产开发	100.00	-	出资设立
慈溪恒元新城置业有限公司	慈溪	慈溪	房地产开发	-	100.00	出资设立
慈溪金恒房地产开发有限公司(注3)	慈溪	慈溪	房地产开发	-	50.00	出资设立
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	绍兴	绍兴	房地产开发	51.00	-	出资设立
绍兴科筑投资管理有限公司	绍兴	绍兴	投资	-	100.00	出资设立
绍兴泽重投资管理有限公司	绍兴	绍兴	投资	-	100.00	出资设立
金地集团金华房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发	-	90.00	出资设立
湖南金麓房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	70.00	-	出资设立
金地(集团)湖南置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	-	100.00	出资设立
深圳市金地住宅开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	出资设立
深圳市金地旧城改造开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	60.00	-	出资设立
深圳市金地房地产项目管理有限公司	深圳	深圳	房地产开发	90.00	10.00	出资设立
深圳市金地新城房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	出资设立
深圳市金地工业区改造开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	60.00	-	出资设立
深圳市弘金地网球俱乐部有限公司	深圳	深圳	房地产开发及其他综合业务	95.00	5.00	出资设立
深圳市金地北城房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	出资设立
深圳市金地宝城房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	出资设立
深圳市金地宾馆有限公司	深圳	深圳	房地产开发	80.00	20.00	出资设立
深圳睿金同德投资有限公司	深圳	深圳	投资	100.00	-	出资设立
深圳市稳胜股权投资基金管理有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	出资设立
深圳市稳盛股权投资基金管理有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	出资设立
深圳市金地网球中心有限公司	深圳	深圳	房地产开发及其他综合业务	100.00	-	出资设立
深圳市弘金地网球发展有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	出资设立

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市金地楼宇工程有限公司	深圳	深圳	资产管理	80.00	20.00	出资设立
深圳金地研发设计有限公司	深圳	深圳	设计咨询服务	90.00	10.00	出资设立
深圳市金地建材有限公司	深圳	深圳	建筑材料、装饰材料、五金件、电器的购销	100.00	-	出资设立
深圳市专美国际投资发展有限公司	深圳	深圳	投资	100.00	-	出资设立
深圳市金地物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	99.00	1.00	出资设立
深圳市远威投资有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	出资设立
深圳市金赛威投资有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	出资设立
深圳市新威投资有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	出资设立
深圳市金诚信小额贷款有限责任公司	深圳	深圳	其他金融业	-	100.00	出资设立
深圳威新软件科技园有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	-	100.00	股权收购
威新地产(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业管理	-	100.00	出资设立
金地集团珠海投资有限公司	珠海	珠海	房地产开发	90.00	10.00	出资设立
珠海市格林投资有限公司	珠海	珠海	投资	100.00	-	出资设立
珠海市和嘉达投资咨询有限公司	珠海	珠海	房地产开发	51.00	-	股权收购
珠海市金地房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	100.00	出资设立
珠海市门道投资有限公司	珠海	珠海	投资、房地产开发	-	100.00	出资设立
珠海竹胜园房地产有限公司(注4)	珠海	珠海	房地产开发	-	50.00	资产收购
金地(佛山)房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	出资设立
佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	100.00	-	出资设立
佛山市南海区金地睿金房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	1.41	98.59	出资设立
佛山市南海区金地房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	100.00	-	出资设立
佛山市金地新华投资有限公司	佛山	佛山	投资	64.50	-	出资设立
东莞市金地房地产投资有限公司	东莞	东莞	房地产开发	62.08	37.92	出资设立
东莞市金地宝岛房地产有限公司	东莞	东莞	房地产开发	100.00	-	出资设立
东莞市新世纪润城实业投资有限公司	东莞	东莞	房地产开发	51.00	-	出资设立
东莞市金地投资发展有限公司	东莞	东莞	投资	-	100.00	出资设立
云南润安房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	70.00	股权收购
嘉兴稳嘉壹号股权投资合伙企业(有限合伙)(注5)	嘉兴	嘉兴	投资	48.79	2.83	出资设立
金地商置	香港	百慕大	投资、房地产开发	-	72.20	股权收购
稳盛(香港)投资管理有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	出资设立
辉煌商务有限公司	香港	香港	投资	100.00	-	出资设立
金地劳瑞特有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	出资设立
荣耀商务有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	出资设立
荣耀投资管理有限公司	香港	香港	投资	-	51.00	出资设立
金牛控股有限公司	香港	香港	投资	-	72.00	出资设立
金地国际控股有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	出资设立
金地国际投资有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	出资设立
金地(亚洲)控股有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	出资设立
金地(亚洲)投资有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	出资设立
威胜商务有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	出资设立
诚信投资(香港)有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	股权收购
永信商务有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	股权收购
Gemdale USA Corporation	美国	美国	投资	-	100.00	出资设立
Gemdale Bush-Pine Investment Company LLC	美国	美国	投资	-	100.00	出资设立

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

注 1: 参见附注(六)1。

注 2: 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 3: 根据公司章程, 公司之子公司委派的董事在慈溪金恒房地产开发有限公司董事会中占有半数以上席位, 且董事会决议经半数董事同意通过即可, 公司之子公司可以控制慈溪金恒房地产开发有限公司的财务和经营决策, 对其拥有控制权, 故将其纳入合并财务报表范围。

注 4: 根据公司章程, 对于珠海竹胜园房地产有限公司的经营方针、投资计划、财务预算方案和决算方案等重要财务和经营决策, 公司之子公司金地集团珠海投资有限公司同意即可通过, 因此公司之子公司可以控制珠海竹胜园房地产有限公司的财务和经营决策, 对其拥有控制权, 故将其纳入合并财务报表范围。

注 5: 嘉兴稳嘉壹号股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“稳嘉壹号”)为股权基金合伙企业, 公司之子公司上海稳裕股权投资基金管理有限公司(以下简称“上海稳裕”)为合伙企业的普通合伙人, 出资额为人民币 2,797,000.00 元, 占募集资金总额的 0.99%, 公司和公司之子公司深圳市稳胜股权投资基金管理有限公司(以下简称“深圳稳胜”)为其有限合伙人, 出资额合计为人民币 143,687,600.00 元, 占募集资金总额的 50.63%。根据合伙协议, 普通合伙人拥有执行合伙企业投资及其他业务的权利, 重大财务和经营决策经出资额总和 50%的有限合伙人同意, 因此公司对其拥有控制权, 将其纳入合并财务报表范围。

(2) 重要的非全资子公司

单位: 人民币元

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
金地商置	27.80%	103,406,060.47	20,191,219.18	2,586,908,658.13
北京金地鸿运房地产开发有限公司	30.00%	209,829,552.09	24,002,305.68	1,373,095,813.55

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(3) 重要非全资子公司的重要财务信息

单位：人民币元

子公司名称	年末余额						年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金地商置	12,268,466,472.62	3,782,069,635.83	16,050,536,108.45	7,107,171,405.43	2,119,172,490.06	9,226,343,895.49	10,320,022,509.90	3,215,071,461.20	13,535,093,971.10	6,155,852,602.46	993,992,011.81	7,149,844,614.27
北京金地鸿运房地产开发有限公司	50,586,514.12	6,620,263,494.52	6,670,850,008.64	722,336,266.19	1,371,527,697.28	2,093,863,963.47	44,214,773.28	5,998,786,813.87	6,043,001,587.15	887,334,677.36	1,198,105,019.33	2,085,439,696.69

单位：人民币元

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
金地商置	2,294,455,438.71	544,493,778.21	474,992,313.92	(822,988,197.34)	205,781,557.41	578,860,447.91	608,142,546.33	975,866,524.13
北京金地鸿运房地产开发有限公司	438,788,524.92	699,431,840.31	699,431,840.31	123,210,958.43	365,884,561.47	765,899,850.72	765,899,850.72	19,018,611.65

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

公司之子公司北京金地兴业房地产有限公司本年收购子公司中禧伟业(北京)投资有限公司 40%股权，收购后公司持股比例由 60%变更为 100%。

公司之子公司沈阳金地天邦房地产开发有限公司本年收购子公司沈阳金地艺境置业有限公司 49%股权，收购后公司持股比例由 51%变更为 100%。

(七) 在其他主体中的权益 - 续

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易 - 续

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明 - 续

公司之子公司金地集团上海房地产发展有限公司本年收购子公司金地集团扬州置业发展有限公司 35% 股权，收购后公司持股比例由 65% 变更为 100%。

公司之子公司杭州金地自在城房地产发展有限公司本年收购子公司杭州金地香湖房地产开发有限公司 40% 股权，收购后公司持股比例由 60% 变更为 100%。

公司之子公司杭州金地自在城房地产发展有限公司本年收购子公司杭州金祥房地产开发有限公司 49% 股权，收购后公司持股比例由 51% 变更为 100%。

公司本年收购子公司湖南金麓房地产开发有限公司 3.09% 股权，收购后公司持股比例由 66.91% 变更为 70%。

公司之子公司深圳稳胜本年收购西藏信托有限公司持有的天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)的 15.96% 少数股权，收购后公司间接合计持有天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)100% 的股权。由于收购时天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)持有慈溪金启房地产开发有限公司 33.68% 的股权，故公司同时完成对慈溪金启房地产开发有限公司 5.38% 少数股权的收购，收购后公司持有慈溪金启房地产开发有限公司 100% 的股权。

公司之子公司荣耀商务有限公司本年回购其少数股东持有的 30% 股权，回购后公司间接合计持有荣耀商务有限公司 100% 的股权。由于回购时荣耀商务有限公司持有大连荣耀房地产开发有限公司 70% 的股权，公司之全资子公司大连博安置业有限公司持有大连荣耀房地产开发有限公司 30% 的股权，故公司同时完成对大连荣耀房地产开发有限公司 21% 少数股权的收购。

金地商置之全资子公司北京港旅房地产开发有限公司本年收购郑州港怡房地产开发有限公司的 40% 股权，收购后公司间接合计持有郑州港怡房地产开发有限公司 100% 的股权。由于收购时郑州港怡房地产开发有限公司持有郑州金景房地产开发有限公司 100% 的股权，故公司同时完成对郑州金景房地产开发有限公司 40% 少数股权的收购。

公司之全资子公司沈阳金地天邦房地产开发有限公司本年收购金地商置之非全资子公司诚信投资(香港)有限公司持有的沈阳金地滨河房地产置业有限公司的 100% 股权，收购后公司间接持有沈阳金地滨河房地产置业有限公司 100% 的股权。

公司之全资子公司西安金地置业投资有限公司本年收购金地商置之非全资子公司永信商务有限公司持有的西安筑家置业有限公司的 100% 股权，收购后公司间接持有西安筑家置业有限公司 100% 的股权。

(七) 在其他主体中的权益 - 续

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易 - 续

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：人民币元

子公司名称	中禧伟业(北京)投资有限公司	沈阳金地艺境置业有限公司	金地集团扬州置业发展有限公司	杭州金地香湖房地产开发有限公司	杭州金祥房地产开发有限公司	湖南金麓房地产开发有限公司	天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)及慈溪金启房地产开发有限公司	大连荣耀房地产开发有限公司	郑州港怡房地产开发有限公司及郑州金景房地产开发有限公司	沈阳金地滨河房地产置业有限公司	西安筑家置业有限公司
购买成本/处置对价											
- 现金	350,000,000.00	4,900,000.00	266,541,116.28	372,076,742.64	341,752,320.00	57,366,000.00	53,900,000.00	1,872.00	4,000,000.00	395,877,688.50	655,848,211.24
- 非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
购买成本/处置对价合计	350,000,000.00	4,900,000.00	266,541,116.28	372,076,742.64	341,752,320.00	57,366,000.00	53,900,000.00	1,872.00	4,000,000.00	395,877,688.50	655,848,211.24
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	(4,520,164.37)	4,952,697.16	185,621,256.66	262,828,429.71	291,777,327.23	2,539,438.45	42,374,590.90	6,966,697.42	3,573,323.05	289,380,147.07	486,439,015.07
差额	354,520,164.37	(52,697.16)	80,919,859.62	109,248,312.93	49,974,992.77	54,826,561.55	11,525,409.10	(6,964,825.42)	426,676.95	106,497,541.43	169,409,196.17
其中：调整资本公积	(354,520,164.37)	52,697.16	(80,919,859.62)	(109,248,312.93)	(49,974,992.77)	(54,826,561.55)	(11,525,409.10)	6,964,825.42	(426,676.95)	(60,804,683.30)	(96,724,040.60)
调整盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,692,858.13)	(72,685,155.57)

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州金地中天房地产发展有限公司	杭州	杭州	房地产开发	49.00	-	权益法
天津褐石房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	50.00	权益法
北京金水兴业房地产开发有限公司(注)	北京	北京	房地产开发	-	2.38	权益法

注：北京金水兴业房地产开发有限公司章程约定，该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。

(七) 在其他主体中的权益 - 续

3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：人民币元

	年末余额 / 本年发生额			年初余额 / 上年发生额		
	杭州金地中天房地 产发展有限公司	天津褐石房地产开 发有限公司	北京金水兴业房地 产开发有限公司	杭州金地中天房地 产发展有限公司	天津褐石房地产开 发有限公司	北京金水兴业房地 产开发有限公司
流动资产	1,822,902,165.64	1,555,857,863.61	2,469,036,869.39	3,376,755,609.62	1,249,362,449.41	2,420,847,735.71
其中：现金和现金 等价物	51,588,920.07	398,410,853.93	251,749,061.30	170,422,345.22	242,311,045.09	1,026,171,403.84
非流动资产	5,923,118.09	269,704.80	144,724.67	19,551,677.53	4,901,951.57	1,768,572.39
资产合计	1,828,825,283.73	1,556,127,568.41	2,469,181,594.06	3,396,307,287.15	1,254,264,400.98	2,422,616,308.10
流动负债	695,854,639.38	1,413,964,969.03	1,107,653,983.94	2,341,608,153.50	1,031,851,714.91	977,627,982.50
非流动负债	162,512.58	60,000,000.00	300,000,000.00	-	186,000,000.00	400,000,000.00
负债合计	696,017,151.96	1,473,964,969.03	1,407,653,983.94	2,341,608,153.50	1,217,851,714.91	1,377,627,982.50
少数股东权益	555,075,984.57	41,081,299.69	30,763,805.05	516,802,575.49	18,206,343.03	22,494,162.80
归属于母公司股东 权益	577,732,147.20	41,081,299.69	1,030,763,805.07	537,896,558.16	18,206,343.04	1,022,494,162.80
按持股比例计算的 净资产份额	555,075,984.57	41,081,299.69	30,763,805.05	516,802,575.49	18,206,343.03	22,494,162.80
调整事项						
- 商誉	-	-	-	-	-	-
- 内部交易未实现 利润	-	-	-	-	-	-
- 其他	-	-	-	-	-	-
对合营企业权益投 资的账面价值	555,075,984.57	41,081,299.69	30,763,805.05	516,802,575.49	18,206,343.03	22,494,162.80
存在公开报价的合 营企业权益投资的 公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
营业收入	2,376,694,236.34	422,824,679.00	814,091,266.00	100,658,777.72	-	-
财务费用	(1,691,569.43)	(2,998,528.93)	(9,868,447.02)	(2,833,167.72)	(252,184.07)	(324,845.23)
所得税费用	120,094,897.13	15,249,971.11	40,095,925.19	(2,132,260.65)	(4,525,149.03)	(1,670,558.13)
净利润	78,108,998.12	45,749,913.31	120,287,775.56	(6,396,781.95)	(13,575,447.08)	(5,011,674.40)
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	78,108,998.12	45,749,913.31	120,287,775.56	(6,396,781.95)	(13,575,447.08)	(5,011,674.40)
本期收到的来自合 营企业的股利	-	-	51,874,245.52	-	-	-

(七) 在其他主体中的权益 - 续

3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：人民币元

	年末余额 / 本年发生额	年初余额 / 上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	2,108,503,957.62	680,419,322.48
下列各项按持股比例计算的合计数	(89,141,421.25)	(17,976,074.67)
- 净利润	(89,141,421.25)	(17,976,074.67)
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	-	-
联营企业：		
投资账面价值合计	1,114,829,266.49	1,235,545,029.46
下列各项按持股比例计算的合计数	(198,776,126.14)	233,544,507.01
- 净利润	(198,776,126.14)	233,544,507.01
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	-	-

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：人民币元

合营企业或联营企业名称	累计未确认的前期累计损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
北京金水房地产开发有限公司	-	5,541,349.35	5,541,349.35
大连大连湾金益投资有限公司(注)	2,857,080.95	(2,857,080.95)	-
合计	2,857,080.95	2,684,268.40	5,541,349.35

注：本年已处置大连大连湾金益投资有限公司，因此累计未确认的损失已转出。

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

与公司相关联、但未纳入公司合并财务报表范围的结构化主体主要从事实业投资，以有资源优势的住宅项目为投资标的，进行投资管理和投资咨询。截至 2014 年 12 月 31 日，与公司相关联的结构化主体相关信息披露如下：

- (1) 嘉兴稳嘉肆号股权投资合伙企业(有限合伙)投资于深圳圳埔岭项目。上海稳裕为合伙企业的普通合伙人，出资额为人民币 500.00 万元，占募集资金总额 0.32%，该投资在可供出售金融资产核算；稳嘉壹号为其劣后有限合伙人，出资额为人民币 1.97 亿元，占募集资金总额 12.69%，该投资在长期股权投资核算。公司为该合伙企业的发起人，参与其创建和设计的过程。公司的最大风险敞口为人民币 2.02 亿元，以出资额为限。截至 2014 年 12 月 31 日，公司尚未从有限合伙企业中取得任何收益。

(七) 在其他主体中的权益 - 续

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益 - 续

- (2) 深圳稳鑫投资合伙企业(有限合伙)投资于天津豪庭项目。公司之子公司稳盛(天津)投资管理有限公司(以下简称“天津稳盛”)为合伙企业的普通合伙人, 出资额为人民币 30.00 万元, 占募集资金总额 0.01%, 该投资在可供出售金融资产核算。公司的最大风险敞口为人民币 30.00 万元, 以出资额为限。
- (3) 深圳稳隆投资合伙企业(有限合伙)投资于天津豪庭项目。天津稳盛为合伙企业的普通合伙人, 认缴额为人民币 5.00 万元; 公司之子公司上海稳捷股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“上海稳捷”)为其优先有限合伙人, 出资额为人民币 13.00 亿元, 该投资性质为一年以内的短期过桥基金, 在其他流动资产核算。截至 2014 年 12 月 31 日, 上海稳捷已收回人民币 1,187,000,000.00 元。公司的最大风险敞口为人民币 113,000,000.00 元, 以出资额为限。
- (4) 深圳稳悦投资合伙企业(有限合伙)投资于济南清大华创职业有限公司开发的项目。天津稳盛为合伙企业的普通合伙人, 出资额为人民币 475.00 万元, 占募集资金总额 2.53%, 该投资在可供出售金融资产核算; 公司之天津稳恒股权投资基金合伙企业(有限合伙)为其优先有限合伙人, 出资额为人民币 6,530.00 万元, 占募集资金总额 34.72%, 该投资在其他非流动资产核算。公司的最大风险敞口为人民币 7,005.00 万元, 以出资额为限。
- (5) 深圳稳鸿投资合伙企业(有限合伙)投资于云南汉都房地产开发有限公司开发的项目。天津稳盛为合伙企业的普通合伙人, 出资额为人民币 205.00 万元, 占募集资金总额 0.49%, 该投资在可供出售金融资产核算。公司的最大风险敞口为人民币 205.00 万元, 以出资额为限。
- (6) 上海稳裕望跃投资管理合伙企业(有限合伙)投资于郑州瑞隆置业有限公司开发的项目。上海稳裕为合伙企业的普通合伙人, 出资额为人民币 10.00 万元, 占募集资金总额 0.04%, 该投资在可供出售金融资产核算。公司的最大风险敞口为人民币 10.00 万元, 以出资额为限。
- (7) 上海稳裕盛达投资管理合伙企业(有限合伙)投资于上海智品置业有限公司和上海智富茂城置业有限公司开发的项目。上海稳裕为合伙企业的普通合伙人, 出资额为人民币 100.00 万元, 占募集资金总额 0.09%, 该投资在可供出售金融资产核算。公司的最大风险敞口为人民币 100.00 万元, 以出资额为限。
- (8) 嘉兴稳兴贰拾叁号投资合伙企业(有限合伙)投资于昆明建发房地产开发有限公司开发的项目。上海稳裕为合伙企业的普通合伙人, 认缴额为人民币 10.00 万元。

(七) 在其他主体中的权益 - 续

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益 - 续

- (9) 嘉兴稳兴贰拾伍号投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“嘉兴贰拾伍号”)和嘉兴稳兴贰拾陆号投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“嘉兴贰拾陆号”)投资于成都蓝润联博置业有限公司开发的项目。上海稳裕为合伙企业的普通合伙人,向嘉兴贰拾伍号、嘉兴贰拾陆号分别出资人民币 510.00 万元,占募集资金总额的比例分别为 0.93%、0.50%,该投资在可供出售金融资产核算;深圳稳胜为其优先有限合伙人,分别为其出资人民币 500.00 万元,占募集资金总额的比例分别为 0.92%、0.49%,该部分投资在其他非流动资产核算。公司的最大风险敞口为人民币 2,020.00 万元,以出资额为限。
- (10) 深圳稳和投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“深圳稳和”)、深圳稳兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“深圳稳兴”)分别投资于桂林冠泰和合肥之心城项目。天津稳盛为合伙企业的普通合伙人,向深圳稳和、深圳稳兴分别出资人民币 5.00 万元,该投资在可供出售金融资产核算。深圳稳胜为深圳稳和的优先有限合伙人,出资额为人民币 5.00 万元,该投资在其他非流动资产核算。截至 2014 年 12 月 31 日,投资项目已完成,其余有限合伙人已退出。

(八) 与金融工具相关的风险

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。

公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期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地发生变化,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在独立的情况下进行的。

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。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险

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。除少数以港币或美元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2014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。

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
货币资金(港币)	5,663,470.10	46,492,343.62
货币资金(美元)	757,563,022.26	433,735,090.40
货币资金(欧元)	34,124.28	57,374.80
货币资金(人民币)(注)	75,721,736.42	58,414,316.16
应收账款(港币)	14,370.60	5,344,793.71
其他应收款(港币)	128,908.71	185,471.04
其他应收款(美元)	25,433,973.94	1,496,995.15
其他应收款(欧元)	9,692.28	-
其他应付款(港币)	75,103,496.59	77,019,980.71
其他应付款(美元)	7,842,127.96	131,814,631.64
短期借款(美元)	956,399,700.00	371,910,900.00
一年内到期的长期借款(美元)	110,142,000.00	1,857,725,430.00
长期借款(美元)	2,381,022,974.91	1,279,129,620.00
应付债券(美元)	1,726,396,769.08	2,112,621,752.19

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。

外汇风险敏感性分析

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，港币与美元继续维持联系汇率。

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期损益和股东权益的税前影响如下：

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1 外汇风险 - 续

外汇风险敏感性分析 - 续

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%	(76,468,767.82)	(76,468,767.82)	(99,170,258.08)	(99,170,258.08)
所有外币	对人民币贬值 5%	76,468,767.82	76,468,767.82	99,170,258.08	99,170,258.08

以港币作为记账本位币的子公司：

单位：港元

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%	4,799,197.39	4,799,197.39	3,714,978.13	3,714,978.13
除美元外所有外币	对港币贬值 5%	(4,799,197.39)	(4,799,197.39)	(3,714,978.13)	(3,714,978.13)

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。

利率风险敏感性分析

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。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.2 利率风险 - 现金流量变动风险 - 续

利率风险敏感性分析 - 续

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%	(144,848,175.53)	(144,848,175.53)	(100,996,210.64)	(100,996,210.64)
对外借款	下降 1%	144,848,175.53	144,848,175.53	100,996,210.64	100,996,210.64

1.1.3 其他价格风险

公司持有的分类为可供出售金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，公司承担着证券市场价格变动的风险。公司采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

其他价格风险敏感性分析

公司因本年末持有以公允价值计量的金融资产而面临价格风险。公司认为估值模型关键输入值的潜在合理变动不会对公司年末持有的金融资产公允价值产生重大影响。

1.2 信用风险

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。

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。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.3 流动风险 - 续

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	-	17,033,919,257.24	-	-
应收账款	-	20,944,015.23	-	-
应收股利	-	51,874,245.52	-	-
其他应收款	-	9,851,332,816.11	-	-
其他流动资产	-	1,094,514,075.41	-	-
其他非流动资产	-	-	221,499,726.03	-
金融负债：				
短期借款	-	(3,067,534,957.99)	-	-
应付票据	-	(448,030,258.52)	-	-
应付账款	-	(11,941,452,977.72)	-	-
应付利息	-	(156,867,657.54)	-	-
应付股利	-	(36,850,000.00)	-	-
其他应付款	-	(7,947,806,940.16)	-	-
一年内到期的非流动负债	-	(13,674,584,159.39)	-	-
长期借款	-	(854,819,425.09)	(21,364,526,043.48)	-
应付债券	-	(256,299,867.02)	(6,398,870,924.43)	-

(九) 公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

单位：人民币元

项目	年末公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一)可供出售金融资产	136,972,762.50	-	-	136,972,762.50
(二)投资性房地产	-	-	11,285,324,488.44	11,285,324,488.44
1.出租用的土地使用权	-	-	-	-
2.出租的建筑物	-	-	10,239,760,104.57	10,239,760,104.57
3.在建投资物业	-	-	1,045,564,383.87	1,045,564,383.87
持续以公允价值计量的资产总额	136,972,762.50	-	11,285,324,488.44	11,422,297,250.94

(九) 公允价值的披露 - 续

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

公司持有的可供出售金融资产中的上市公司股票投资，年末公允价值按资产负债表日公开交易市场的收盘价确定。

3、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

单位：人民币元

	2014年12月31日的公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
位于中国广东省深圳市福田区金地花园、142B 单身公寓、翠堤湾商铺及金地工业区厂房(“本部物业项目”)	318,719,000.00	收益法	租期内收益率
			租期外收益率
			空置率
位于中国广东省深圳市福田区华强北路深纺大厦第6层(“深纺大厦项目”)	22,779,000.00	收益法	租期内收益率
			租期外收益率
			空置率
位于中国北京市朝阳区建国路91号北京金地中心(“北京金地中心项目”)	6,619,366,000.00	收益法	租期内收益率
			租期外收益率
			空置率
位于中国广东省深圳市南山区高新区高新南九道9号威新软件科技园一期与二期(“深圳威新一二期项目”)	1,862,172,000.00	收益法	租期外收益率
			租期外收益率
			空置率
位于中国广东省深圳市南山区高新区高新南九道9号威新软件科技园三期(“深圳威新三期项目”)	900,316,000.00	剩余法	开发商销售利润率
			贷款利润率
位于中国北京市海淀区中关村东路1号9号楼 SOHU 网络大厦地下2层至地上6层部分(“北京 SOHU 大厦项目”)	516,955,000.00	收益法	租期内收益率
			租期外收益率
			空置率
位于中国陕西省西安市曲江新区曲江池北路以南、曲江池东路以东西安购物中心(“西安购物中心项目”)	916,325,000.00	收益法	租期内收益率
			租期外收益率
			空置率
位于中国浙江省杭州市余杭区古墩路与金渡北路交汇处地块(“杭州左邻右里项目”商业商务部分)	128,692,488.44	市场比较法	土地还原率

(九) 公允价值的披露 - 续

4、持续的第三层次公允价值计量项目，年初与年末账面价值之间的调节信息及不可观察参数的敏感性分析

单位：人民币元

第三层次公允价值计量										
项目	2014年1月1日	转入第三层次	转出第三层次	当年利得或损失总额		投资性房地产成本变动			2014年12月31日	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动
				计入损益	计入其他综合收益	外购	在建投资物业竣工转入	在建投资物业竣工转出		
投资性房地产	10,038,112,000.00	-	-	824,334,759.41	-	422,877,729.03	905,751,556.14	905,751,556.14	11,285,324,488.44	824,334,759.41
- 出租用的土地使用权	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 出租的建筑物	8,503,433,413.78	-	-	819,273,497.58	-	11,301,637.07	905,751,556.14	-	10,239,760,104.57	819,273,497.58
- 在建投资物业	1,534,678,586.22	-	-	5,061,261.83	-	411,576,091.96	-	905,751,556.14	1,045,564,383.87	5,061,261.83

5、本年发生的估值技术变更及变更原因

西安购物中心项目本年由在建投资物业转为已竣工投资物业，因此评估方法由“剩余法”变更为“收益法”。

6、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

公司管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产与金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

(十) 关联方及关联方交易

1、公司的母公司情况

公司无母公司。

2、公司的子公司情况

公司的子公司情况参见附注(七)1。

3、公司的合营和联营企业情况

公司重要的合营或联营企业参见附注(七)3。

本年与公司发生关联方交易，或以前年度与公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京金水房地产开发有限公司	合营企业
北京金水兴业房地产开发有限公司	合营企业
武汉市地安君泰房地产开发有限公司(注 1)	合营企业
东莞市奥林威房地产开发有限公司	合营企业
东莞市香堤雅境花园建造有限公司	合营企业
杭州德汇房地产开发有限公司	合营企业
杭州万泓置业有限公司	联营企业
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	合营企业
金地集团金华众达房地产开发有限公司	合营企业
宁波朗悦房地产发展有限公司	合营企业
深圳市金地龙城房地产开发有限公司(注 1)	合营企业
深圳市淞江康纳投资有限公司(注 1)	合营企业之子公司
天津褐石房地产开发有限公司	合营企业
绍兴金地古月房地产投资有限公司(注 1)	合营企业
沈阳金地锦程房地产开发有限公司(注 2)	联营企业
金地大百汇	联营企业
上海荣添房地产发展有限公司	合营企业
无锡保利致远房地产开发有限公司	合营企业
大连大连湾金益投资有限公司(注 3)	联营企业
南京金郡房地产开发有限公司	合营企业
杭州金地中天房地产发展有限公司	合营企业
睿金房融(北京)投资顾问有限公司	合营企业
上海浦发金地房地产发展有限公司	联营企业
上海盛实投资管理有限公司	合营企业

注 1：参见附注(六)2。

注 2：参见附注(六)1。

注 3：公司已于本年处置对大连大连湾金益投资有限公司的长期股权投资。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

4、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
公司董事、总经理及副总经理等	关键管理人员

5、关联方交易情况

(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	本年发生额	上年发生额
东莞市香堤雅境花园建设有限公司	提供管理服务	1,847,184.47	-
上海盛实投资管理有限公司	提供管理服务	5,095,916.38	4,682,805.90
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	提供咨询服务	-	2,331,226.42
杭州金地中天房地产发展有限公司	提供咨询服务	6,957,169.81	-

(2) 资金拆借

资金拆出：

单位：人民币元

资金往来方名称	2014年年初往来资金余额	2014年度往来累计发生金额	2014年度偿还累计发生金额	合并范围变更影响金额	2014年年末往来资金余额
北京金水房地产开发有限公司	2,075,492,271.34	273,246,207.33	1,282,272,118.92	-	1,066,466,359.75
金地大百汇	1,182,800,000.00	1,049,096,473.14	1,688,245,687.72	-	543,650,785.42
南京金郡房地产开发有限公司	533,569,539.58	791,627,587.29	314,849,745.34	-	1,010,347,381.53
北京金水兴业房地产开发有限公司	470,662,562.50	18,813,020.83	449,475,583.33	-	40,000,000.00
上海荣添房地产发展有限公司	269,954,300.58	5,603,424.34	275,557,724.92	-	-
天津褐石房地产开发有限公司	215,000,000.00	10,179,616.70	190,179,616.70	-	35,000,000.00
大连大连湾金益投资有限公司	230,663,805.07	43,799,671.24	274,463,476.31	-	-
无锡保利致远房地产开发有限公司	280,915,608.35	4,151,854.05	271,063,100.00	-	14,004,362.40
宁波朗悦房地产发展有限公司	539,713,998.56	23,228,939.74	320,000,000.00	-	242,942,938.30
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	63,195,375.00	1,127,588,752.62	444,986,898.85	(745,797,228.77)	-
杭州万泓置业有限公司	-	300,000,000.00	300,000,000.00	-	-
东莞市香堤雅境花园建设有限公司	752,000,000.00	1,005,350,028.17	938,173,411.32	-	819,176,616.85
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	-	638,431,514.07	2,694,005,862.07	2,635,574,348.00	580,000,000.00
东莞市奥林威房地产开发有限公司	-	238,145,300.68	203,019,225.68	-	35,126,075.00
杭州德汇房地产开发有限公司	-	365,099,315.06	51,737,157.53	-	313,362,157.53
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	-	2,550,000.00	-	-	2,550,000.00
金地集团金华众达房地产开发有限公司	-	408,112,389.50	132,796,856.65	-	275,315,532.85
绍兴金地古月房地产投资有限公司	-	-	-	220,002,149.66	220,002,149.66
深圳市淞江康纳投资有限公司	-	97,643,386.34	906,898,491.01	858,255,104.67	49,000,000.00
合计	6,613,967,460.98	6,194,031,730.96	10,561,297,462.79	2,968,034,373.56	5,214,736,102.71

2014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534,178,119.14元(2013年度：人民币339,485,691.32元)。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(2) 资金拆借 - 续

资金拆入：

单位：人民币元

资金往来方名称	2014 年年初往来资金余额	2014 年度往来累计发生金额	2014 年度偿还累计发生金额	合并范围变更影响金额	2014 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	326,745,943.13	485,307,502.05	-	372,341,003.44
南京金郡房地产开发有限公司	9,503,561.28	730,359,623.36	707,731,011.94	-	32,132,172.70
东莞市香堤雅境花园建设有限公司	-	979,974,030.85	978,176,616.85	-	1,797,414.00
绍兴金地古月房地产投资有限公司	-	-	-	1,053,407.79	1,053,407.79
深圳市金地龙城房地产开发有限公司	-	201,981,146.42	23,758.00	255,094,827.76	457,052,216.18
深圳市淞江康纳投资有限公司	-	20,700,318.16	1,548,565.59	-	19,151,752.57
杭州万泓置业有限公司	-	564,310,317.00	50,000,000.00	-	514,310,317.00
上海浦发金地房地产发展有限公司	-	90,000,000.00	5,000,000.00	-	85,000,000.00
上海荣添房地产发展有限公司	-	139,870,063.69	-	-	139,870,063.69
北京金水兴业房地产开发有限公司	-	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00
合计	540,406,123.64	3,553,941,442.61	2,227,787,454.43	256,148,235.55	2,122,708,347.37

2014 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 5,142,629.80 元(2013 年度：人民币 469,766.46 元)。

(3) 关联担保情况

公司作为担保方：

单位：人民币元

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
金地大百汇	227,500,000.00	2012-5-31	2014-5-30	是
金地大百汇	52,500,000.00	2012-6-1	2014-5-30	是
金地大百汇	796,250,000.00	2014-1-13	2019-1-13	否
金地大百汇	175,000,000.00	2014-1-15	2019-1-13	否
金地大百汇	253,750,000.00	2014-1-21	2019-1-13	否
金地大百汇	175,000,000.00	2014-6-18	2019-5-30	否
金地大百汇	105,000,000.00	2014-8-27	2019-8-26	否
金地大百汇	17,500,000.00	2014-9-26	2019-8-26	否
金地大百汇	35,000,000.00	2014-12-24	2020-4-9	否
金地大百汇	175,000,000.00	2014-12-31	2019-12-31	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企业，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。

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 6.00 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。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(3) 关联担保情况 - 续

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 14.00 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。

为继续支持深圳岗厦旧城改造项目的发展，经公司 2014 年 4 月 25 日第六届董事会第八十二次会议审议通过，并经 2014 年 5 月 29 日召开的 2013 年度股东大会决议批准，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 23.00 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 2014 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 1,732,500,000.00 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	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	39,100,000.00	40,900,000.00

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应收款	北京金水房地产开发有限公司	1,066,466,359.75	2,075,492,271.34
其他应收款	金地大百汇	543,650,785.42	1,182,800,000.00
其他应收款	东莞市香堤雅境花园建造有限公司	819,176,616.85	752,000,000.00
其他应收款	宁波朗悦房地产发展有限公司	242,942,938.30	539,713,998.56
其他应收款	南京金郡房地产开发有限公司	1,010,347,381.53	533,569,539.58
其他应收款	北京金水兴业房地产开发有限公司	40,000,000.00	470,662,562.50
其他应收款	无锡保利致远房地产开发有限公司	14,004,362.40	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	35,000,000.00	215,000,000.00
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	睿金房融(北京)投资顾问有限公司	113,071.00	82,071.00
其他应收款	武汉市地安君泰房地产开发有限公司	580,000,000.00	-
其他应收款	东莞市奥林威房地产开发有限公司	35,126,075.00	-
其他应收款	杭州德汇房地产开发有限公司	313,362,157.53	-
其他应收款	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	2,550,000.00	-
其他应收款	金地集团金华众达房地产开发有限公司	275,315,532.85	-
其他应收款	绍兴金地古月房地产投资有限公司	220,002,149.66	-
其他应收款	深圳市淞江康纳投资有限公司	49,000,000.00	-
合计		5,247,057,430.29	6,614,049,531.98
应收股利	北京金水兴业房地产开发有限公司	51,874,245.52	-

注：公司对上述关联方的应收款项均未计提坏账准备。

(2) 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	上海浦发金地房地产发展有限公司	85,000,000.00	-
其他应付款	杭州金地中天房地产发展有限公司	372,341,003.44	530,902,562.36
其他应付款	南京金郡房地产开发有限公司	32,132,172.70	9,503,561.28
其他应付款	东莞市香堤雅境花园建造有限公司	1,797,414.00	-
其他应付款	绍兴金地古月房地产投资有限公司	1,053,407.79	-
其他应付款	深圳市金地龙城房地产开发有限公司	457,052,216.18	-
其他应付款	深圳市淞江康纳投资有限公司	19,151,752.57	-
其他应付款	杭州万泓置业有限公司	514,310,317.00	-
其他应付款	上海荣添房地产发展有限公司	139,870,063.69	-
其他应付款	北京金水兴业房地产开发有限公司	500,000,000.00	-
合计		2,122,708,347.37	540,406,123.64

(十一) 股份支付

1、公司股份支付总体情况

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	19,954,900
公司本年失效的各项权益工具总额	75,624,200
公司期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 7.42 元，自股票期权授予日起 7 年内有效，尚剩余 2.25 年
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	-

股份支付情况说明：

单位：人民币元

授予日权益工具公允价值的确定方法	注
可行权权益工具数量的确定依据	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
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	119,492,101.63
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	(190,767,251.33)

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。

2、公司之子公司金地商置股份支付总体情况

本年授予的各项权益工具总额	494,700,000
本年行权的各项权益工具总额	-
本年失效的各项权益工具总额	9,925,000
年末发行在外的权益工具总额	1,104,203,000
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、港币 0.79 元及港币 0.44 元，自股票期权授予日起 10 年内有效，尚剩余期限分别为 8 年、8.5 年及 10 年。
期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	-

(十一) 股份支付 - 续

2、公司之子公司金地商置股份支付总体情况 - 续

股份支付情况说明：

单位：人民币元

授予日权益工具公允价值的确定方法	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。
本年估计与上年估计有重大差异的原因	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	64,679,223.47
以权益结算的股份支付确认的费用总额	40,580,827.04

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：

单位：人民币元

	2013年1月7日	2013年5月20日	2014年12月29日
授予的各项权益工具数量	154,230,000	465,198,000	494,700,000
股价波动幅度	39.8%	48.6%	47.5%
预期股息收益率	4%	4%	4%
预期员工离职率			
- 董事	14.2%	16.7%	11.3%
- 高级管理人员	14.2%	16.7%	15.6%
无风险利率	0.756%	1.093%	1.912%
行使倍数			
- 董事	2.01	2.01	2.01
- 高级管理人员	1.66	1.66	1.66

(十二) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 资本承诺

单位：人民币万元

	年末金额	年初金额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
- 购建长期资产承诺	5,037	22,443
- 大额发包合同	-	-
- 房地产开发项目	1,014,905	1,214,849
- 对外投资承诺	-	-
合计	1,019,942	1,237,292

(十二) 承诺及或有事项 - 续

1、重要承诺事项 - 续

(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

	年末金额	年初金额
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	2,431	2,794
资产负债表日后第2年	551	2,607
资产负债表日后第3年	124	1,174
以后年度	57	232
合计	3,163	6,807

2、或有事项

- (1) 2014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508,486万元。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1,732,500,000.00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。

(十三) 资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

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
子公司配发股份	2015年2月12日，公司之子公司金地商置根据特别授权以认购价每股0.52港元分别向Sino Water及OUE Lippo配发630,000,000股及2,900,000,000股，上述配发股份事项完成后，金地商置总股份为12,623,101,032股，公司持有金地商置6,565,112,983股，占地商置已发行股份的比例由72.20%降至52.01%。	不适用	不适用

2、利润分配情况

单位：人民币元

拟分配的利润或股利	583,890,251.36
经审议批准宣告发放的利润或股利	股利分配方案尚待股东大会批准

(十四) 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	1,877,070,494.08	6.5286%
在建工程	-	
无形资产	-	
当期资本化借款费用小计	1,877,070,494.08	
计入当年损益的借款费用	945,656,072.10	
当年借款费用合计	2,822,726,566.18	

2、分部报告

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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经营分部。公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上，公司确定了七个报告分部，分别为华南片区、华东片区、东南片区、华北片区、华中片区、西北片区、东北片区。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

2014年12月31日止年度

(十四) 其他重要事项 - 续

2、分部报告 - 续

(2) 报告分部的财务信息

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	本年	上年	本年	上年	本年	上年													
营业收入:																					
对外交易收入	7,537,554,712.51	5,491,382,675.42	8,605,626,666.37	5,517,820,980.56	9,204,763,839.91	6,234,192,451.72	7,453,065,643.91	5,833,347,270.12	3,918,697,291.16	2,843,186,905.20	3,291,360,992.29	2,547,848,667.02	5,625,308,835.48	6,368,062,345.04	-	-	-	-	45,636,377,981.63	34,835,841,295.08	
分部间交易收入	378,982,559.13	242,573,446.48	50,381,318.02	59,809,247.29	-	-	12,936,671.56	21,757,570.17	-	-	-	-	15,834,607.04	-	-	-	-	(458,135,155.75)	(324,140,263.94)	-	
分部营业收入合计	7,916,537,271.64	5,733,956,121.90	8,656,007,984.39	5,577,630,227.85	9,204,763,839.91	6,234,192,451.72	7,466,002,315.47	5,855,104,840.29	3,918,697,291.16	2,843,186,905.20	3,291,360,992.29	2,547,848,667.02	5,641,143,442.52	6,368,062,345.04	-	-	-	(458,135,155.75)	(324,140,263.94)	45,636,377,981.63	34,835,841,295.08
调节项目:																					
报表营业收入合计																				45,636,377,981.63	34,835,841,295.08
营业成本	4,934,406,051.42	4,228,447,315.66	8,080,857,202.14	5,290,629,337.16	8,210,695,738.49	5,507,706,211.28	5,616,307,776.96	5,020,191,669.76	3,280,302,541.28	2,530,470,411.24	2,472,092,636.46	1,726,786,471.82	4,942,945,001.27	5,484,408,221.63	-	-	(448,379,780.58)	(512,454,997.27)	37,089,227,167.44	29,276,184,641.28	
分部营业利润(亏损)	2,982,131,220.22	1,505,508,806.24	575,150,782.25	287,000,890.69	994,068,101.42	726,486,240.44	1,849,694,538.51	834,913,170.53	638,394,749.88	312,716,493.96	819,268,355.83	821,062,195.20	698,198,441.25	883,654,123.41	-	-	(9,755,375.17)	188,314,733.33	8,547,150,814.19	5,559,656,653.80	
调节项目:																					
利息费用	2,308,492,822.87	1,772,605,359.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,308,492,822.87	1,772,605,359.16
公允价值变动收益	37,191,690.78	1,066,616,586.13	-	-	-	-	621,738,000.00	836,084,913.90	-	-	10,573,443.86	128,642,378.69	-	-	-	-	154,831,624.77	-	824,334,759.41	2,031,343,878.72	
投资收益	3,080,674,199.35	2,629,033,949.90	159,001,585.83	145,495,841.26	(37,829,720.51)	67,275,099.88	75,659,437.52	106,219,859.17	1,937,151.34	31,660,800.00	518,538,951.12	610,156,142.68	298,990,911.57	(13,693,668.20)	-	-	(4,015,609,827.02)	(3,125,601,496.45)	81,362,689.20	450,546,528.24	
营业利润	3,791,504,287.48	3,428,553,983.11	734,152,368.08	432,496,731.95	956,238,380.91	793,761,340.32	2,547,091,976.03	1,777,217,943.60	640,331,901.22	344,377,293.96	1,348,380,750.81	1,559,860,716.57	997,189,352.82	869,960,455.21	-	-	(3,870,533,577.42)	(2,937,286,763.12)	7,144,355,439.93	6,268,941,701.60	
营业外收入	24,445,513.35	20,753,243.64	7,512,475.95	6,216,106.31	3,709,400.91	3,068,736.94	21,053,294.81	41,528,272.69	468,254.69	2,670,278.90	2,720,233.50	1,008,520.00	1,152,658.74	1,268,425.82	-	-	10,616,679.16	-	71,678,511.11	76,513,584.30	
营业外支出	40,389,239.22	8,341,601.87	33,372,979.59	2,833,319.58	16,372,942.63	11,413,183.10	5,246,116.27	7,407,576.12	754,471.99	328,834.18	5,705,989.46	912,804.91	1,653,771.68	2,337,555.21	-	-	-	-	103,495,510.84	33,574,874.97	
利润总额	3,775,560,561.61	3,440,965,624.88	708,291,864.44	435,879,518.68	943,574,839.19	785,416,894.16	2,562,899,154.57	1,811,338,640.17	640,045,683.92	346,718,738.68	1,345,394,994.85	1,559,956,431.66	996,688,239.88	868,891,325.82	-	-	(3,859,916,898.26)	(2,937,286,763.12)	7,112,538,440.20	6,311,880,410.93	

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注
2014年12月31日止年度

(十四) 其他重要事项 - 续

2、分部报告 - 续

(2) 报告分部的财务信息 - 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(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	本年	上年	本年	上年	本年	上年(已重述)
分部资产总额	38,208,917,688.62	34,914,164,899.29	20,400,778,783.39	23,525,495,635.00	10,140,215,798.86	14,941,442,063.06	17,027,993,988.82	15,794,876,463.81	7,182,483,098.85	8,756,866,916.32	13,081,873,115.36	11,884,087,832.02	11,721,776,465.93	8,761,507,195.22	-	-	1,904,443,945.48	1,819,246,353.13	119,668,482,885.31	120,397,687,357.85
调节项目：																			4,998,923,251.85	3,528,645,633.42
报表资产总额	72,705,856,305.28	66,038,701,140.36	22,336,565,207.72	24,867,638,741.85	12,279,071,407.44	16,223,018,014.06	18,482,345,671.49	17,191,614,636.23	9,365,351,658.18	10,418,440,801.15	14,912,024,243.98	13,170,044,466.37	14,730,931,469.29	11,102,382,955.56	-	-	(40,144,739,826.22)	(35,085,507,764.31)	124,667,406,137.16	123,926,332,991.27
分部负债总额	8,109,335,189.19	7,675,377,143.45	8,897,044,448.57	11,033,659,004.21	4,812,686,949.47	9,579,318,806.32	4,917,548,629.77	6,519,920,228.61	3,238,608,268.92	3,409,067,133.84	5,408,908,542.72	4,969,559,235.49	5,093,018,558.07	4,988,231,669.79	-	-	(23,334,875.66)	(159,556,628.55)	40,453,815,711.05	48,015,576,593.16
调节项目：																			43,694,119,588.42	37,875,300,706.69
报表负债总额	49,715,994,528.82	43,325,833,712.42	9,156,793,678.60	11,413,386,309.33	4,812,686,949.47	9,594,893,580.72	6,296,308,800.03	7,851,331,384.02	3,238,608,268.92	3,409,067,133.84	5,483,695,110.11	5,041,702,441.92	5,093,018,558.07	4,988,231,669.79	-	-	350,829,405.45	266,431,067.81	84,147,935,299.47	85,890,877,299.85
补充信息：																				
折旧	27,720,590.32	31,613,613.73	3,611,372.73	3,706,750.38	2,060,098.99	1,542,340.68	3,612,114.11	3,857,369.69	2,699,263.60	3,634,372.33	2,484,783.39	1,330,320.54	5,357,125.78	5,026,320.13	-	-	-	-	47,545,348.92	50,711,087.48
摊销	6,245,495.98	6,556,817.78	46,164.12	252,474.76	3,000.00	-	770,978.42	1,973,662.48	487,259.95	545,904.66	318,061.80	244,421.30	157,409.52	283,765.92	-	-	-	-	8,028,369.79	9,857,046.90
折旧和摊销以外的非现金费用	(120,728,644.05)	65,074,969.74	(17,295,434.44)	(3,734,765.51)	(2,325,617.56)	1,389,746.96	(14,648,036.66)	4,987,161.32	(20,165,010.60)	(1,272,002.53)	(6,358,416.83)	44,688.38	(9,246,091.19)	(1,365,469.41)	-	-	-	-	(190,767,251.33)	65,124,328.95
利息收入	2,877,019,034.00	2,221,260,575.54	51,180,435.70	19,018,537.61	6,428,224.77	17,644,674.62	63,798,501.46	60,460,905.01	14,262,358.43	15,728,722.77	15,405,556.89	20,743,792.89	39,901,811.36	39,594,626.25	-	-	(2,366,680,403.12)	(1,835,455,905.53)	701,315,519.49	558,995,929.16
利息费用	3,226,964,437.84	2,358,546,217.80	6,709,330.70	13,781,403.57	-	2,055,709.31	44,063,502.63	66,426,144.62	21,473,190.00	38,659,891.66	-	-	13,126,014.05	15,255,787.37	-	-	(2,366,680,403.12)	(1,835,455,905.53)	945,656,072.10	659,269,248.80
当期确认的减值损失	13,461,182.19	126,209,999.54	458,938,882.58	188,032,471.03	187,208,425.47	19,257,825.66	1,555,509.94	8,967.30	1,486,552.43	291,303.00	639,411.84	739,234.50	374,827.02	781,016.24	-	-	(11,018,387.37)	(118,057,254.96)	652,646,404.06	217,263,552.31
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	(176,200,534.20)	225,469,795.85	(6,537,391.89)	(3,129,197.92)	(31,671,646.51)	(13,258,717.76)	60,143,887.77	856,813.37	(7,562,826.63)	-	22,874,956.66	-	(33,213,088.43)	(4,900,000.00)	-	-	5,541,349.35	-	(166,625,293.88)	205,038,693.54
采用权益法核算的长期股权投资金额	2,552,028,232.03	2,084,300,855.24	241,333,410.19	45,870,802.08	459,817,051.91	306,446,999.88	41,113,774.77	36,848,776.06	477,931,461.82	-	41,081,299.69	-	36,949,083.01	-	-	-	-	-	3,850,254,313.42	2,473,467,433.26
长期股权投资以外的非流动资产	1,349,111,143.50	1,720,445,968.35	6,695,966.47	7,542,626.28	133,192,261.05	17,799,377.05	6,802,201,706.43	6,502,484,840.76	17,800,162.62	14,837,716.02	920,671,910.44	797,639,800.72	37,814,592.03	40,191,418.63	-	-	2,400,416,224.91	1,442,328,188.40	11,667,903,967.45	10,543,269,936.21
资本性支出	97,675,629.13	49,802,582.19	2,799,532.25	2,609,439.39	131,162,064.70	2,797,034.03	3,090,660.06	4,312,113.78	2,202,774.81	5,211,915.00	234,681,494.88	142,059,115.26	2,871,167.46	2,867,889.97	-	-	(566,514.38)	-	474,483,323.29	209,693,575.24
其中：在建工程支出	-	14,957,581.99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,957,581.99
购置固定资产支出	20,213,366.00	25,800,257.96	2,799,532.25	2,609,439.39	2,884,379.00	2,797,034.03	3,090,660.06	4,312,113.78	1,601,442.82	5,211,915.00	1,929,838.74	5,515,373.53	2,871,167.46	2,867,889.97	-	-	-	-	35,390,486.33	49,114,023.96
购置无形资产支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资性房地产支出	61,848,487.19	7,204,094.61	-	-	128,277,685.70	-	-	-	-	-	232,751,556.14	125,384,887.35	-	-	-	-	-	-	422,877,729.03	132,588,981.96

(十五) 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：人民币元

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
组合1	42,155,704,883.38	99.99	-	-	42,155,704,883.38	34,434,639,549.21	99.99	-	-	34,434,639,549.21
组合2	4,560,216.36	0.01	228,010.82	5.00	4,332,205.54	4,187,870.69	0.01	209,393.53	5.00	3,978,477.16
组合小计	42,160,265,099.74	100.00	228,010.82	-	42,160,037,088.92	34,438,827,419.90	100.00	209,393.53	-	34,438,618,026.37
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	42,160,265,099.74	100.00	228,010.82	-	42,160,037,088.92	34,438,827,419.90	100.00	209,393.53	-	34,438,618,026.37

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

单位：人民币元

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
组合2	4,560,216.36	228,010.82	5.00

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额人民币 19,242.27 元；本年收回或转回坏账准备金额人民币 624.98 元。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、其他应收款 - 续

(3) 按款项性质列示其他应收款

单位：人民币元

其他应收款性质	年末余额	年初余额
往来款项	42,155,704,883.38	34,434,639,549.30
备用金	755,848.72	2,856,904.88
押金或保证金	3,804,367.64	1,330,965.72
合计	42,160,265,099.74	34,438,827,419.90

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
上海金珩房地产发展有限公司	子公司往来款	3,036,001,896.52	1年以内	7.20	-
陕西金地家宜置业有限公司	子公司往来款	2,823,019,512.48	1年以内	6.70	-
北京金地惠远房地产开发有限公司	子公司往来款	2,323,312,964.34	1年以内	5.51	-
广州市富昌房地产开发有限公司	子公司往来款	2,021,010,000.00	1年以内	4.79	-
佛山市南海区金地房地产开发有限公司	子公司往来款	2,018,268,135.41	1年以内	4.79	-
合计		12,221,612,508.75		28.99	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2014年12月31日止年度

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润(注2)	计提减值准备			其他(注3)
一、按权益法核算											
南京金郡房地产开发有限公司	465,334,649.83	-	-	(23,329,075.55)	-	-	-	-	-	442,005,574.28	-
上海荣添房地产发展有限公司	48,710,471.52	-	-	(8,886,346.84)	-	-	-	-	-	39,824,124.68	-
杭州金地中天房地产发展有限公司	373,695,967.20	-	-	176,539,498.78	-	-	-	-	-	550,235,465.98	-
上海浦发金地房地产发展有限公司	55,484,098.11	-	-	22,576,576.89	-	-	-	-	-	78,060,675.00	-
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	-
深圳市金地龙城房地产开发有限公司(注1)	300,000,000.00	-	-	(12,584,440.99)	-	-	-	-	(5,083,115.26)	282,332,443.75	-
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	-	10,200,000.00	-	(2,306,898.13)	-	-	-	-	-	7,893,101.87	-
小计	1,316,025,186.66	10,200,000.00	-	152,009,314.16	-	-	-	-	(5,083,115.26)	1,473,151,385.56	-
二、按成本法核算											
北京金地鸿业房地产开发有限公司	38,535,739.96	-	-	-	-	-	-	-	(858,251.96)	37,677,488.00	-
北京金地融侨房地产开发有限公司	214,017,372.84	-	-	-	-	-	-	-	(2,399,475.74)	211,617,897.10	-
北京金地伟盛房地产开发有限公司	14,644,097.99	-	-	-	-	-	-	-	(2,439,602.87)	12,204,495.12	-
北京金地兴业房地产有限公司	185,892,433.61	-	-	-	-	-	-	-	(1,978,681.52)	183,913,752.09	-
东莞市金地房地产投资有限公司	64,258,914.58	-	-	-	-	-	-	-	(1,771,850.63)	62,487,063.95	-
广州市东凌房地产开发有限公司	505,978,048.78	-	-	-	-	-	-	-	(1,069,120.78)	504,908,928.00	-
杭州金地香湖房地产开发有限公司	505,692,266.10	-	-	-	-	-	-	-	(643,646.59)	505,048,619.51	-
金地(集团)天津房地产开发有限公司	203,022,749.25	-	-	-	-	-	-	-	(2,951,710.82)	200,071,038.43	-
金地集团南京置业发展有限公司	70,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,198,009.22	72,198,009.22	-
金地集团武汉房地产开发有限公司	443,696,338.26	-	-	-	-	-	-	-	(18,103,246.98)	425,593,091.28	-
金地集团珠海投资有限公司	28,158,959.04	-	-	-	-	-	-	-	(647,687.05)	27,511,271.99	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2014年12月31日止年度

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润(注2)	计提减值准备			其他(注3)
上海格林风范房地产发展有限公司	146,442,202.82	-	-	-	-	-	-	-	(5,000,795.18)	141,441,407.64	-
上海金珩房地产发展有限公司	835,120,195.09	-	-	-	-	-	-	-	(1,756,489.36)	833,363,705.73	-
上海金深房地产开发有限公司	11,811,140.24	-	-	-	-	-	-	-	(1,616,870.56)	10,194,269.68	-
深圳市弘金地网球俱乐部有限公司	145,048,356.63	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	(21,485,414.36)	323,562,942.27	-
深圳市金地物业管理有限公司	56,081,990.67	-	-	-	-	-	-	-	(3,937,282.05)	52,144,708.62	-
西安金地置业投资有限公司	510,455,858.07	-	-	-	-	-	-	-	(5,654,010.64)	504,801,847.43	-
常州金坤房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000,000.00	-
深圳市金地新城房地产开发有限公司	17,878,373.63	-	-	-	-	-	-	-	(4,935,437.56)	12,942,936.07	-
北京金地远景房地产开发有限公司	100,402,068.93	-	-	-	-	-	-	-	(2,335,496.83)	98,066,572.10	-
辉煌商务有限公司	71,126,977.92	-	-	-	-	-	-	-	(3,256,598.90)	67,870,379.02	-
宁波金杰房地产发展有限公司	51,813,759.81	-	-	-	-	-	-	-	(746,306.05)	51,067,453.76	-
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	60,995,147.08	-	-	-	-	-	-	-	(8,349,644.93)	52,645,502.15	-
金地集团南京金玖房地产有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-
上海航金房地产发展有限公司	885,233,255.45	-	-	-	-	-	-	-	(233,255.45)	885,000,000.00	-
湖南金麓房地产开发有限公司	133,528,450.00	57,524,415.00	-	-	-	-	-	-	-	191,052,865.00	-
深圳市金地宾馆有限公司	4,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,800,000.00	-
深圳市金地建材有限公司	927,808,728.80	-	-	-	-	-	-	-	(1,687,607.42)	926,121,121.38	-
深圳金地研发设计有限公司	3,305,903.32	-	-	-	-	-	-	-	(1,675,565.47)	1,630,337.85	-
金地集团上海房地产发展有限公司	48,287,058.67	-	-	-	-	-	-	-	(1,874,856.17)	46,412,202.50	-
上海南翔花园房地产发展有限公司	14,006,666.81	-	-	-	-	-	-	-	-	14,006,666.81	-
深圳市金地住宅开发有限公司	32,200,000.00	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	532,200,000.00	-
深圳市金地网球中心有限公司	800,000.00	3,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	4,300,000.00	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2014年12月31日止年度

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润(注2)	计提减值准备			其他(注3)
深圳市金地房地产项目管理有限公司	9,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000,000.00	-
深圳市金地旧城改造开发有限公司	25,587,732.27	-	-	-	-	-	-	-	(719,652.27)	24,868,080.00	-
上海深翔房地产发展有限公司	23,551,410.24	-	-	-	-	-	-	-	(3,551,410.24)	20,000,000.00	-
金地集团南京房地产发展有限公司	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000,000.00	-
珠海市格林投资有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
武汉澳强房地产开发有限公司	240,330,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	240,330,000.00	-
东莞市新世纪润城实业投资有限公司	12,979,339.87	-	-	-	-	-	-	-	(774,679.15)	12,204,660.72	-
深圳市金地工业区改造开发有限公司	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	6,000,000.00	-
上海金地经久房地产发展有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
杭州金地自在城房地产发展有限公司	100,676,194.29	-	-	-	-	-	-	-	(632,957.09)	100,043,237.20	-
深圳睿金同德投资有限公司	100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000.00	-
深圳市金地楼宇工程有限公司	4,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000,000.00	-
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	-
深圳市金地北城房地产开发有限公司	1,481,015,150.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,481,015,150.00	-
北京金地鸿运房地产开发有限公司	111,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	338,744.00	111,338,744.00	-
湖北万豪科技发展有限公司	75,180,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	75,180,000.00	-
天津团泊湖开发有限公司	90,626,329.47	-	-	-	-	-	-	-	(322,505.25)	90,303,824.22	-
东莞市金地宝岛房地产有限公司	100,000,000.00	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	400,000,000.00	-
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	306,372,203.46	-	-	-	-	-	-	-	(316,157.23)	306,056,046.23	-
上海金地宝山房地产发展有限公司	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000,000.00	-
珠海市和嘉达投资咨询有限公司	101,984,881.72	-	(51,000,000.00)	-	-	-	-	-	-	50,984,881.72	-
烟台金象泰置业有限公司	125,024,844.97	-	-	-	-	-	-	-	(74,844.97)	124,950,000.00	-

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润(注2)	计提减值准备	其他(注3)		
慈溪金启房地产开发有限公司	587,629,162.00	570,789,774.94		-	-	-	-	-	-	1,158,418,936.94	-
深圳市金地宝城房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	5,616,935.26	-	-	-	-	-	-	-	-	5,616,935.26	-
武汉金地慧谷置业有限公司	360,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	360,000,000.00	-
常州金玖房地产开发有限公司	1,000,049,536.57	-	-	-	-	-	-	(49,536.58)	-	999,999,999.99	-
北京金地惠达房地产开发有限公司	500,247,019.31	-	-	-	-	-	-	(224,638.01)	-	500,022,381.30	-
金地集团扬州房地产发展有限公司	256,689,122.02	-	-	-	-	-	-	40,362.09	-	256,729,484.11	-
上海稳捷股权投资基金合伙企业(有限合伙)	740,000,000.00	2,010,000,000.00	(2,389,900,000.00)	-	-	-	-	-	-	360,100,000.00	-
广州市格林房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
上海鑫磐投资有限公司	500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000.00	-
武汉金地傲楚置业有限公司	290,700,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	290,700,000.00	-
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	-
上海诚金建昊股权投资有限公司	633,014,284.00	-	-	-	-	-	-	-	-	633,014,284.00	-
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	149,844,874.91	-	-	(5,776,217.42)	-	-	-	-	-	144,068,657.49	-
佛山市南海区金地房地产开发有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
佛山市金地新华投资有限公司	-	451,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	451,500,000.00	-
天津稳恒股权投资基金合伙企业(有限合伙)	-	66,223,479.45	-	-	-	-	-	-	-	66,223,479.45	-
嘉兴稳嘉壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	-	138,455,700.00	-	-	-	-	-	-	-	138,455,700.00	-
深圳市专美国际投资发展有限公司	-	607,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	607,600,000.00	-
小计	15,068,762,074.71	4,915,593,369.39	(2,440,900,000.00)	(5,776,217.42)	-	-	-	(101,498,171.35)	-	17,436,181,055.33	-
合计	16,384,787,261.37	4,925,793,369.39	(2,440,900,000.00)	146,233,096.74	-	-	-	(106,581,286.61)	-	18,909,332,440.89	-

注 1：其他变动系因处置子公司导致由成本法转为权益法，对其账面价值进行追溯调整。

注 2：参见附注(十五)5(2)。

注 3：成本法核算的长期股权投资系由于股份支付事项，在母公司层面对长期股权投资账面金额进行调整。

(十五) 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	本年	上年
调整前上年末未分配利润	7,075,568,429.27	5,530,684,729.15
调整年初未分配利润合计数(注)	(4,574,803.73)	384,158,161.36
调整后年初未分配利润	7,070,993,625.54	5,914,842,890.51
加：本年归属于母公司所有者的净利润	2,783,246,668.83	1,687,162,471.68
减：提取法定盈余公积	278,324,666.88	168,716,247.17
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	715,441,371.52	357,720,685.75
年末未分配利润	8,860,474,255.97	7,075,568,429.27

注：因处置子公司导致由成本法转为权益法而减少 2014 年度年初未分配利润人民币 4,574,803.73 元。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。

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(五)33。

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	112,466,979.88	15,065,614.19	285,078,426.94	236,199,564.49
其他业务	-	50,786.68	426,258.46	-
合计	112,466,979.88	15,116,400.87	285,504,685.40	236,199,564.49

(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	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	14,094,626.05	14,318,923.15	237,795,486.20	235,699,564.49
物业出租	27,665,145.29	746,691.04	22,957,405.05	500,000.00
其他	70,707,208.54	-	24,325,535.69	-
合计	112,466,979.88	15,065,614.19	285,078,426.94	236,199,564.49

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

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	2,547,952,377.23	1,644,269,076.76
权益法核算的长期股权投资收益	146,233,096.74	5,894,047.27
处置长期股权投资产生的投资收益	-	64,179,025.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-
其他投资收益(注)	31,991,150.86	29,164,054.18
合计	2,726,176,624.83	1,743,506,203.48

注：系理财产品投资收益。

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

单位：人民币元

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
北京金地兴业房地产有限公司	-	3,800,000.00
北京金地远景房地产开发有限公司	2,320,000.00	3,520,000.00
北京金地伟盛房地产开发有限公司	5,700,000.00	900,000.00
北京金地鸿运房地产开发有限公司	56,005,379.92	-
上海深翔房地产发展有限公司	2,000,000.00	2,200,000.00
上海金地经久房地产发展有限公司	11,000,000.00	16,000,000.00
金地集团南京金玖房地产有限公司	16,700,000.00	-
上海金深房地产开发有限公司	50,000,000.00	159,900,000.00
金地(集团)天津房地产开发有限公司	-	98,600,000.00
金地集团南京置业发展有限公司	189,900,000.00	105,500,000.00
金地集团南京房地产发展有限公司	14,300,000.00	9,700,000.00
武汉澳强房地产开发有限公司	24,000,000.00	128,300,000.00
武汉金地慧谷置业有限公司	34,650,000.00	-
北京金地惠达房地产开发有限公司	21,100,000.00	-
上海格林风范房地产发展有限公司	1,120,000,000.00	-
北京金地鸿业房地产开发有限公司	33,990,741.52	-
深圳市金地房地产项目管理有限公司	1,980,000.00	-
深圳市金地新城房地产开发有限公司	-	15,300,000.00
深圳市弘金地网球俱乐部有限公司	-	5,225,000.00
深圳市金地宾馆有限公司	1,280,000.00	-
金地集团珠海投资有限公司	-	50,400,000.00
东莞市新世纪润城实业投资有限公司	23,922,900.11	-
深圳金地研发设计有限公司	14,400,000.00	-
北京金地融侨房地产开发有限公司	-	288,200,000.00
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	1,766,400.00	7,139,200.00
上海金地宝山房地产发展有限公司	60,000,000.00	144,900,000.00

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、投资收益 - 续

(2) 成本法核算的长期股权投资收益 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
上海诚金建昊股权投资有限公司	1,300,000.00	-
西安金地置业投资有限公司	420,000,000.00	505,000,000.00
杭州金地自在城房地产发展有限公司	120,000,000.00	3,500,000.00
珠海市和嘉达投资咨询有限公司	23,460,000.00	71,400,000.00
珠海市格林投资有限公司	135,600,000.00	-
上海稳捷股权投资基金合伙企业(有限合伙)	162,576,955.68	24,784,876.76
合计	2,547,952,377.23	1,644,269,076.76

6、关联方交易情况

(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

应收项目：

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应收款	深圳金地研发设计有限公司	698,430.56	-
	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
	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	783,872,303.62	1,316,002,625.20
	深圳市金地宝城房地产开发有限公司	-	514,002,559.35
	深圳市稳胜股权投资基金管理有限公司	-	581,310,000.00
	深圳市金地新城房地产开发有限公司	143,000,358.03	109,516,712.11
	深圳市淞江康纳投资有限公司	49,000,000.00	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	-	-
	东莞市金地宝岛房地产有限公司	1,311,911,585.34	1,500,820,072.31
	东莞市金地房地产投资有限公司	963,630,183.58	1,397,697,397.24
	东莞市新世纪润城实业投资有限公司	-	98,005.92
	佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	219,899,712.67	292,526,528.39
珠海市格林投资有限公司	-	232,198,093.62	

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

6、关联方交易情况 - 续

(2) 关联方应收应付款项 - 续

应收项目：

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应收款	珠海市门道投资有限公司	39,904,181.26	37,016,452.74
	珠海市金地房地产开发有限公司	381,875,990.00	387,901,840.32
	深圳市金地物业管理有限公司	1,640.00	-
	云南润安房地产开发有限公司	585,523,913.23	937,186,177.35
	北京金地鸿运房地产开发有限公司	352,700,533.15	507,644,727.27
	北京金地兴业房地产有限公司	956,930,051.01	90,545,505.96
	天津团泊湖开发有限公司	625,377,011.50	591,911,428.83
	睿金房融(北京)投资顾问有限公司	113,071.00	82,071.00
	金地(集团)天津投资发展有限公司	-	742,469,531.25
	稳盛(天津)投资管理有限公司	41,207,456.40	-
	烟台忆境房地产开发有限公司	465,110,312.50	239,186,993.72
	河南金地实现房地产开发有限公司	214,520,738.51	164,574,605.60
	金地集团上海房地产发展有限公司	944,068,323.76	545,190,408.47
	上海航金房地产发展有限公司	845,277,595.46	971,345,446.87
	上海金珩房地产发展有限公司	3,036,001,896.52	2,837,840,927.54
	上海稳裕股权投资管理有限公司	1,086,949.90	104,755.80
	上海仲俊房地产开发有限公司	3,867,315.03	10,831,391.59
	杭州金地香湖房地产开发有限公司	994,288,587.15	961,787,445.46
	杭州金睦房地产开发有限公司	133,907,038.07	222,861,010.44
	杭州金祥房地产开发有限公司	73,045,502.35	97,913,132.45
	杭州琼龙投资管理有限公司	61,200,000.00	115,236,251.46
	金地集团扬州置业发展有限公司	512,323,442.32	561,485,802.96
	常州金玖房地产开发有限公司	355,433,341.49	274,311,315.89
	常州金坤房地产开发有限公司	70,042,180.47	115,683,986.76
	慈溪金启房地产开发有限公司	162,380,205.70	102,580,938.37
	慈溪金恒房地产开发有限公司	85,933,537.31	255,946,250.00
	绍兴金地古月房地产投资有限公司	220,002,149.66	61,250,000.00
	宁波金翔房地产发展有限公司	90,827,608.40	876,157,585.51
	金地集团金华房地产开发有限公司	8,960,221.72	174,440,862.78
	金地集团南京金玖房地产有限公司	21,926,899.53	-
	金地集团武汉房地产开发有限公司	971,128,139.68	387,118,527.94
	武汉金地慧谷置业有限公司	-	198,950,170.82
	佛山市南海区金地睿金房地产开发有限公司	1,097,778,833.17	850,577,481.79
	金地集团珠海投资有限公司	219,094,725.34	42,053,551.52
	武汉金地伟盛房地产开发有限公司	663,590,291.24	765,250,637.30
	武汉金地普盈置业有限公司	-	174,685,133.52
	武汉市地安君泰房地产开发有限公司	580,000,000.00	1,494,772,141.38
	沈阳金地天邦房地产开发有限公司	1,963,895,192.54	1,192,259,139.41
	沈阳金地锦程房地产开发有限公司	780,797,228.77	63,195,375.00
	沈阳金地华城置业有限公司	-	579,844,486.50

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

6、关联方交易情况 - 续

(2) 关联方应收应付款项 - 续

应收项目：

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应收款	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
	大连汇泉房地产开发有限公司	227,921,224.03	713,869,789.99
	大连金地腾远管理咨询有限公司	500,000.00	500,000.00
	上海南翔花园房地产发展有限公司	16,082,432.24	16,487,497.75
	陕西金地佳和置业有限公司	301,151.35	10,515,642.39
	陕西金地家宜置业有限公司	2,823,019,512.48	1,718,865,698.09
	西安金地置业投资有限公司	596,153,044.02	-
	西安筑天置业有限公司	11,500.00	318,572,135.36
	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	14,700,000.00
	上海鑫漪投资有限公司	500,000.00	500,000.00
	西安筑家置业有限公司	-	127,430,741.25
	陕西和祥置业有限公司	274,048,960.37	37,881,739.68
	烟台金象泰置业有限公司	202,034,951.56	223,123,439.58
	湖南金麓房地产开发有限公司	581,044,508.57	575,649,057.24
	北京金水房地产开发有限公司	1,066,466,359.75	2,075,492,271.34
	金地大百汇	282,705,785.42	1,086,000,000.00
	宁波朗悦房地产发展有限公司	242,942,938.30	539,713,998.56
	南京金郡房地产开发有限公司	978,139,124.95	533,569,539.58
	北京金水兴业房地产开发有限公司	40,000,000.00	470,662,562.50
	无锡保利致远房地产开发有限公司	14,004,362.40	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	35,000,000.00	215,000,000.00
	广州市富昌房地产开发有限公司	2,021,010,000.00	-
	苏州金鸿悦房地产开发有限公司	438,053,269.38	-
	辉煌商务有限公司	1,152,063,523.94	-
	深圳市专美国际投资发展有限公司	11,160.00	-
	天津金地盛景房地产开发有限公司	785,194,589.40	-
	南京金汇房地产开发有限公司	198,586,768.75	-
	沈阳金地悦盛房地产开发有限公司	301,880,473.71	-
	大连博安置业有限公司	367,307,767.64	-
	郑州金豫房地产开发有限公司	25,536,878.00	-
金地(集团)湖南置业有限公司	60,359,176.80	-	
杭州金地自在城房地产发展有限公司	541,235,551.25	-	

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

6、关联方交易情况 - 续

(2) 关联方应收应付款项 - 续

应收项目：

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应收款	杭州朗旭投资咨询有限公司	49,002,359.30	-
	珠海竹胜园房地产有限公司	177,561,528.27	-
	佛山市南海区金地房地产开发有限公司	2,018,268,135.41	-
	东莞市金地投资发展有限公司	17,981,028.82	-
	沈阳金地悦峰房地产开发有限公司	336,106,994.57	-
	杭州威新房地产开发有限公司	192,560,322.88	-
	绍兴泽重投资管理有限公司	84,299,900.00	-
	沈阳金地至胜房地产开发有限公司	462,580,000.00	-
	东莞市香堤雅境花园建造有限公司	819,176,616.85	-
	杭州德汇房地产开发有限公司	313,362,157.53	-
	东莞市奥林威房地产开发有限公司	35,126,075.00	-
	金地集团金华众达房地产开发有限公司	275,315,532.85	-
	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	2,550,000.00	-
	北京金地惠远房地产开发有限公司	2,323,312,964.34	-
	深圳威新软件科技园有限公司	616,390,000.00	-
合计	42,050,151,920.13	34,159,203,001.89	

注：公司对上述关联方的应收款项均未计提坏账准备。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

6、关联方交易情况 - 续

(2) 关联方应收应付款项 - 续

应付项目：

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	深圳市金地宾馆有限公司	5,810,262.26	6,830,854.66
	深圳市弘金地网球俱乐部有限公司	4,607,045.63	115,665,739.25
	深圳市金地住宅开发有限公司	37,095,384.25	269,480,498.07
	深圳市金地物业管理有限公司	91,706,578.88	104,415,135.66
	深圳市金地工业区改造开发有限公司	7,838,207.49	7,650,939.48
	深圳市金地龙城房地产开发有限公司	457,052,216.18	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	110,538,242.23	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	173,853,250.98	335,461,808.37
	金地(佛山)房地产开发有限公司	483,488,237.34	469,810,572.61
	广州市东凌房地产开发有限公司	398,295,304.85	149,259,912.69
	辉煌商务有限公司	-	20,047,705.61
	北京金地远景房地产开发有限公司	112,067,278.16	107,682,859.64
	北京金地鸿业房地产开发有限公司	217,768,701.91	262,422,309.62
	北京金地伟盛房地产开发有限公司	45,645,819.96	33,777,406.91
	北京金地融侨房地产开发有限公司	76,131,733.66	66,675,907.11
	北京金地惠达房地产开发有限公司	849,569,557.25	287,692,104.38
	中禧伟业(北京)投资有限公司	1,311,970,590.76	748,820,594.51
	金地(集团)天津房地产开发有限公司	16,965,609.01	22,935,454.63
	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
	上海深金房地产发展有限公司	58,007,544.63	54,797,102.48
	上海格林风范房地产发展有限公司	861,554,543.07	2,084,105,462.33
	上海金地经久房地产发展有限公司	318,313,874.57	312,158,623.58
	上海金深房地产开发有限公司	39,060,328.16	161,145,988.43
	上海深翔房地产发展有限公司	133,785,622.99	136,076,648.04
	上海金地宝山房地产发展有限公司	5,525,003.69	130,967,483.32
	杭州金地自在城房地产发展有限公司	-	530,752,224.38
	金地集团扬州房地产发展有限公司	188,723,984.64	83,517,659.24
	宁波金杰房地产发展有限公司	18,019,748.53	18,002,479.67
	余姚金地房地产发展有限公司	184,948,176.32	50,076,703.58
	绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	152,390,697.23	50,728,180.67
	金地集团南京房地产发展有限公司	20,925,087.39	47,849,277.30
金地集团南京置业发展有限公司	850,120,374.14	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	498,618,235.74	433,209,459.56	
武汉澳强房地产开发有限公司	232,790,605.32	241,073,956.78	

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

6、关联方交易情况 - 续

(2) 关联方应收应付款项 - 续

应付项目：

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	武汉金地辉煌房地产开发有限公司	16,764,841.03	20,937,879.91
	沈阳金地长青房地产开发有限公司	2,295,761,336.44	2,052,682,785.59
	金地集团(沈阳)房地产置业有限公司	359,272,438.36	365,846,915.73
	沈阳金地世城房地产开发有限公司	531,375,002.32	611,237,364.05
	沈阳金地鸿业房地产开发有限公司	109,179,395.08	229,004,084.29
	沈阳金地全胜房地产开发有限公司	949,119,860.08	1,302,303,637.20
	大连荣耀房地产开发有限公司	360,975,959.90	381,017,608.64
	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	372,341,003.44	530,902,562.36
	南京金郡房地产开发有限公司	32,132,172.70	9,503,561.28
	珠海市格林投资有限公司	121,073,373.93	-
	北京金地鸿运房地产开发有限公司	9,762,289.22	-
	金地(集团)天津投资发展有限公司	87,099,342.31	-
	沈阳金地艺境置业有限公司	12,593,831.99	-
	武汉金地慧谷置业有限公司	102,318,664.55	-
	上海浦发金地房地产发展有限公司	85,000,000.00	-
	上海荣添房地产发展有限公司	139,870,063.69	-
	绍兴金地古月房地产投资有限公司	1,053,407.79	-
	深圳市淞江康纳投资有限公司	19,151,752.57	-
	东莞市香堤雅境花园建造有限公司	1,797,414.00	-
	东莞市新世纪润城实业投资有限公司	1,129.08	-
	广州市格林房地产开发有限公司	4,711,718.37	-
	深圳市金地宝城房地产开发有限公司	377,082,384.48	-
	深圳市金地房地产项目管理有限公司	6,720,974.99	-
	深圳市稳胜股权投资基金管理有限公司	6,289,341.58	-
	沈阳金地滨河房地产置业有限公司	337,140,000.00	-
	沈阳荣耀房地产开发有限公司	266,000,000.00	-
	武汉金地普盈置业有限公司	152,657,662.14	-
	西安筑家置业有限公司	99,028,707.61	-
	合计	14,819,461,914.87	13,667,055,929.25

1、非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	(123,783.69)	
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)	36,473,778.40	
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	-	
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	(170,791.06)	
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	824,334,759.41	
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	37,015,223.78	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(68,166,994.44)	
其他符合非经常性损益定义的损益项目(注)	3,211,191.00	
所得税影响额	(206,806,285.30)	
少数股东权益影响额(税后)	(107,682,547.06)	
合计	518,084,551.04	

注：其中包括因联营公司投资性房地产公允价值变动而产生的投资损失计人民币 207,932,359.36 元，及因购买基金、理财产品而产生的投资收益人民币 211,143,550.36 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	13.23	0.89	0.89
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.52	0.78	0.78

3、会计政策变更相关补充资料

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2013年1月1日 (已重述)	2013年12月31日 (已重述)	2014年12月31日	项目	2013年1月1日 (已重述)	2013年12月31日 (已重述)	2014年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	20,616,228,441.72	18,609,949,221.67	17,033,919,257.24	短期借款	2,835,490,749.13	2,736,310,901.31	2,984,799,876.31
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	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	拆入资金	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
应收票据	-	-	-	衍生金融负债	-	-	-
应收账款	4,246,750.80	9,863,274.33	20,944,015.23	应付票据	78,377,495.75	314,972.18	448,030,258.52
预付款项	796,294,482.89	822,686,154.09	687,235,823.29	应付账款	9,073,596,280.85	10,081,654,234.82	11,941,452,977.72
应收保费	-	-	-	预收款项	24,490,339,204.35	30,276,042,182.49	18,191,467,761.09
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	558,110,522.50	653,657,927.39	551,385,012.03
应收股利	-	-	51,874,245.52	应交税费	1,057,533,592.18	665,260,082.00	1,373,672,761.53
其他应收款	3,515,151,655.36	10,126,599,754.86	9,524,228,551.57	应付利息	136,775,743.60	171,061,889.01	156,867,657.54
买入返售金融资产	-	-	-	应付股利	17,750,438.44	36,850,000.00	36,850,000.00
存货	69,843,513,589.81	76,638,115,688.85	77,235,478,277.69	其他应付款	4,707,192,826.51	6,338,647,194.28	7,947,806,940.16
划分为持有待售的资产	-	-	-	应付分保账款	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	保险合同准备金	-	-	-
其他流动资产	3,004,384,952.08	3,826,338,997.84	3,298,772,992.85	代理买卖证券款	-	-	-
流动资产合计	97,779,819,872.66	110,033,553,091.64	107,852,453,163.39	代理承销证券款	-	-	-
非流动资产：				划分为持有待售的负债	-	-	-
发放贷款及垫款	-	-	-	一年内到期的非流动负债	6,798,500,705.83	9,092,725,435.75	11,993,664,739.57
可供出售金融资产	67,760,804.01	187,721,613.21	185,432,525.51	其他流动负债	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	流动负债合计	49,753,667,559.14	60,052,524,819.23	55,625,997,984.47
长期应收款	-	-	-	非流动负债：			
长期股权投资	510,358,161.43	2,473,467,433.26	3,850,254,313.42	长期借款	16,479,882,107.30	16,963,097,519.64	21,699,929,535.21
投资性房地产	7,592,337,126.10	10,038,112,000.00	11,285,324,488.44	应付债券	4,554,125,145.30	6,483,515,823.00	4,280,921,032.69
固定资产	210,231,942.28	298,706,116.23	286,511,204.24	其中：优先股	-	-	-
在建工程	39,044,114.10	2,104,503.76	-	永续债	-	-	-
工程物资	-	-	-	长期应付款	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	长期应付职工薪酬	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	专项应付款	-	-	-
油气资产	-	-	-	预计负债	-	-	-
无形资产	-	-	-	递延收益	-	-	-
开发支出	-	-	-	递延所得税负债	1,794,593,749.61	2,391,739,137.98	2,541,086,747.10

金地(集团)股份有限公司

2014 年度

补充资料

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2013 年 1 月 1 日 (已重述)	2013 年 12 月 31 日 (已重述)	2014 年 12 月 31 日	项目	2013 年 1 月 1 日 (已重述)	2013 年 12 月 31 日 (已重述)	2014 年 12 月 31 日
商誉	-	-	-	其他非流动负债	-	-	-
长期待摊费用	9,385,705.49	11,961,646.22	20,148,384.36	非流动负债合计	22,828,601,002.21	25,838,352,480.62	28,521,937,315.00
递延所得税资产	828,669,961.80	867,456,586.95	911,362,167.39	负债合计	72,582,268,561.35	85,890,877,299.85	84,147,935,299.47
其他非流动资产	100,050,000.00	13,250,000.00	275,919,890.41	股东权益：			
非流动资产合计	9,357,837,815.21	13,892,779,899.63	16,814,952,973.77	股本	4,471,508,572.00	4,471,508,572.00	4,491,463,472.00
				其他权益工具	287,161,675.96	339,516,820.05	122,461,352.16
				其中：优先股	-	-	-
				永续债	-	-	-
				资本公积	5,702,413,388.62	5,323,299,063.71	4,701,166,316.04
				减：库存股	-	-	-
				其他综合收益	356,877,471.02	526,242,897.09	433,442,527.74
				专项储备	-	-	-
				盈余公积	1,013,696,447.09	1,209,795,733.29	1,487,612,088.64
				一般风险准备	-	-	-
				未分配利润	14,188,953,737.77	17,243,968,733.11	20,248,162,145.29
				归属于母公司股东权益合计	26,020,611,292.46	29,114,331,819.25	31,484,307,901.87
				少数股东权益	8,534,777,834.06	8,921,123,872.17	9,035,162,935.82
				股东权益合计	34,555,389,126.52	38,035,455,691.42	40,519,470,837.69
资产总计	107,137,657,687.87	123,926,332,991.27	124,667,406,137.16	负债和股东权益总计	107,137,657,687.87	123,926,332,991.27	124,667,406,137.16

金地(集团)股份有限公司

2014 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：

2015 年 3 月 19 日
