

公司代码：600383

公司简称：金地集团

金地（集团）股份有限公司 2018 年年度报告

致股东

2018 年，我国外部环境复杂严峻。经济全球化遭遇波折，多边主义受到冲击，国际金融市场震荡，全球经济增长动能放缓。中国经济在转型过程中面临严峻挑战，特别是中美经贸摩擦给企业生产经营、市场预期带来不利影响，新老矛盾交织，周期性、结构性问题叠加，经济运行稳中有变、变中有忧。

房地产行业的宏观调控目标从抑制资产泡沫到坚决遏制房价上涨，各地的房地产调控政策在 2018 年不断强化升级，房地产市场从 2018 年上半年的冷热不均，转变为下半年的下行趋势不断蔓延。2018 年，全国商品房销售金额和销售面积虽然实现了新的突破，但是市场格局发生明显变化，随着“因城施政、分类调控”政策的逐步贯彻实施，一线、二线和三四线城市市场分化愈加显著，呈现周期轮动行情。与此同时，房地产行业兼并重组进一步加速，行业集中度进一步提升。

面对错综复杂的外部环境，公司积极应对，实现了规模和效益的协同增长。公司战略布局良好，经营状况稳健，存货结构合理，融资能力突出，产品能力领先，住宅主营业务快速发展，相关多元化业务有序推进。

2018 年，公司销售金额再创新高，达到 1,623 亿元，同比增长 15%，近三年复合增长率 38%。土地投资方面，公司精准把握投资节奏、投资方式，全年投资项目 91 个，新增土地储备近 1,100 万平方米，为规模增长奠定了坚实的基础。截止 2018 年末，公司的业务版图已经覆盖全国 7 大区域，50 座城市，未来公司将继续深入研究宏观经济趋势和房地产市场总体发展趋势，加强把握市场周期轮动的规律，同时强化非周期性投资能力，不放过每一次市场调整带来的成长机会，助力公司规模不断增长。

在总体规模增长的同时，公司较好地把控了财务风险。2018 年，公司继续保持了稳健的财务水平，通过充分利用多种融资渠道，实现了低成本的融资，全年综合融资成本仅为 4.83%；2018 年净负债率 57.36%，低于行业平均水平；公司长期负债占全部有息负债比重的 81.85%，债务期限结构合理；公司重视现金流管理，销售回款率保持在较高水平。公司优秀的经营实力、资信水平和稳健的发展前景使公司长期保持了融资成本优势，提高了公司在资本市场和金融机构中的影响力，并为后续融资打下了坚实的基础。

在产品研发方面，公司继续保持行业领先水平，不断完善产品线和标准化体系建设，不断调整产品结构，以九大系列广泛覆盖市场需求，不断研发服务客户全生命周

期的产品，以独特的建筑美学形成了“科学筑家、智美精工”的产品理念。同时，公司加快采用工业产品生产的管理方法与思想，进行房地产的生产与管理，提高开发运营效率。

公司的运营管理、成本管理、人力资源管理、信息化建设等综合能力也在不断增强，全方位提高运营效率和经营能力。

在主营业务不断做大做强的基础上，公司也在探索新的业务发展模式，希望形成与主营业务的协同发展。2018年，我们按照计划加快了各项新业务的探索，并取得了丰硕的成果：代建业务开局良好，全年签约项目总面积超过300万平方米；产业地产的投资运营实现了跨地域布局，产业园区面积突破100万平方米；互联网家装业务实现了7个城市落地，规模持续增长；体育产业方面成功代表深圳获得WTA十年总决赛举办权，签约球员也拿下了大满贯的优异成绩；此外，物业管理、房地产金融、K12教育、长租公寓等板块也都取得了良好的业绩。

公司不仅关注企业的规模增长，也注重如何在变化的市场环境中给股东提供稳定丰厚的回报。自2001年上市以来，金地持续稳定地回报股东，每年均向股东分配现金股利，2015-2017年连续三年的现金分红均占当年实现净利润的30%以上。

行至半山不停步，中流击水再远航。

2019年，我国发展面临的环境更复杂更严峻，可以预料和难以预料的风险挑战更多更大，房地产调控政策的目标虽然是建立房地产市场调控长效机制，但在一城一策、强化地方政府责任的差异化政策背景下，房地产市场依然有很多不确定性的风险。我们相信，中国经济拥有足够的韧性、巨大的潜力，人民追求美好生活的愿望十分强烈，房地产行业依然有广阔的发展空间。准确把握市场周期走势，做对投资、做精产品、做好营销，不断培育内在增长动能的企业，将在竞争中占据有利的地位。我们将继续坚持企业规模和效益的“平衡发展观”，通过向投资布局要规模，向管理运营要效益，不断提高投资质量和经营效率，实现规模和利润的持续稳定增长。

我们要以科学前瞻为导向，把投资工作做得更好。加强宏观形势的研究，密切关注金融政策、行业调控政策的变化，并进一步优化集团、区域、城市的三级沟通和联动，提升投资效率和投资专业能力。

提效方面，公司将持续优化运营和管控系统，进一步提升区域公司的经营和管控能力，加强城市公司的竞争力。公司要重点在拿地到开工阶段、开工到开盘阶段、竣工交付阶段提升效率，做好职能协同，用好经营分析系统和计划管理系统，进一步提

高效率。我们要打造全行业领先的产品和建造体系，关注前沿智能科技和智慧人居的科学结合，进一步提升产品设计，同时探索新建造模式和新装修模式，强化工程管理，此外还要注重物联网等前沿科技与建筑行业的深度融合，提升工业化和信息化水平。

我们还要继续贯彻"一体两翼"战略，深入推进多元化和国际化发展。我们要继续加强购物中心、写字楼和商业综合体的开发能力，强化招商、管理和运营能力；进一步拓展科技园等新兴产业领域，通过整合产业链上下游资源和支持配合产业的升级发展，形成产业地产的核心竞争力；要深化并拓展地产与金融的结合，学习成熟市场经验，更广更深地整合地产金融、资产管理、资产运营业务，扩大资产管理规模，拓宽资产管理品类；物业公司则要进一步扩大管理规模，同时做好社区服务运营，始终围绕业主核心需求，实现物业管理的创新增值，同时还要加快物业信息化建设，提升科技应用水平，打造智慧社区；我们还将拓展多方位的消费升级业务，打造独立运营并与住宅、商业等业务有效结合的创新产业板块，同时有计划分步骤地在医疗养老、文化旅游、体育产业、教育、家居生活等产业领域探索实践。

今天的金地已经走过了三十年的辉煌历程。三十年时间里，金地走出了一条不为周期性利益诱惑、不为盲目性扩张而裹挟，坚持平衡发展的独特道路。站在新的历史起点上，我们感谢时代赋予我们的历史使命和机遇，感谢各位股东一直以来的支持和信任。

展望未来，我们对把金地事业继续做大做强的决心坚定不移，希望全体股东能与我们一起心怀梦想，戮力同心，携手开启二次创业的新征程！

董事长：凌克

二〇一九年四月二十八日

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、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	罗胜	公务原因	凌克

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

2018年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为8,098,422,083.25元，以公司截至2018年12月31日总股本4,514,583,572股为基数，拟每10股派发现金股利6.00元（含税），不进行资本公积金转增股本。本预案尚需提交公司2018年度股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略、规划及展望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

九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、市场风险等主要风险，详情请查阅本报告第四节“经营情况的讨论与分析”中“公司关于公司未来发展的讨论与分析”的内容。

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	7
第二节	公司简介和主要财务指标.....	7
第三节	公司业务概要.....	11
第四节	经营情况讨论与分析.....	13
第五节	重要事项.....	40
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	57
第七节	优先股相关情况.....	62
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	63
第九节	公司治理.....	71
第十节	公司债券相关情况.....	76
第十一节	财务报告.....	80
第十二节	备查文件目录.....	80

第一节 释义

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、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：535）
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
金地物业	指	金地集团旗下提供物业管理服务、资产和客户资源运营的平台，下辖各区域物业公司及楼宇工程、经营管理等多个专业公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2018 年度

第二节 公司简介和主要财务指标

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媒体名称	《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、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	金地集团	600383	无

六、其他相关资料

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、田芬

七、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	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减 (%)	2016 年
营业收入	50,699,358,636.89	37,662,182,016.11	34.62	55,508,501,670.26
归属于上市公司股东的净利润	8,098,422,083.25	6,842,676,432.42	18.35	6,300,460,718.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,987,025,139.04	5,300,837,397.28	31.81	5,800,074,306.75
经营活动产生的现金流量净额	-1,828,443,219.46	-6,988,734,200.29	不适用	17,081,705,582.79
	2018 年末	2017 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2016 年末
归属于上市公司股东的净资产	46,450,539,896.72	40,764,057,949.39	13.95	37,430,906,350.97
总资产	278,355,032,668.18	207,942,066,457.45	33.86	153,634,258,937.25
期末总股本	4,514,583,572	4,514,583,572	-	4,513,631,772

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减 (%)	2016 年
基本每股收益（元/股）	1.79	1.52	17.76	1.4
稀释每股收益（元/股）	1.79	1.52	17.76	1.4
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	1.55	1.17	32.48	1.29
加权平均净资产收益率（%）	18.66	17.62	增加 1.04 个百分点	17.84
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	16.10	13.65	增加 2.45 个百分点	16.42

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一)同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二)同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三)境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、2018 年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	6,893,859,324.44	8,217,181,149.36	18,403,350,104.95	17,184,968,058.14
归属于上市公司股东的净利润	1,094,875,149.50	1,299,921,252.40	2,850,986,954.87	2,852,638,726.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,054,733,880.13	1,278,162,218.42	2,750,070,118.29	1,904,058,922.20
经营活动产生的现金流量净额	-3,037,772,989.00	-7,747,674,813.05	1,417,393,556.86	7,539,611,025.73

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、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	2018 年金额	附注(如适用)	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	989,838.55		32,315.53	348,210.29
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	50,094,260.45		30,344,744.93	46,985,109.86
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	-		-	24,456,632.30
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	34,478,530.51		-15,004,523.35	-

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	340,965,647.00		784,214,328.57	546,196,107.53
股权出售取得的投资收益	394,113,157.36		116,003,896.04	-9,099,321.83
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-67,366,664.34		24,245,055.50	20,282,535.96
其他符合非经常性损益定义的损益项目	862,845,183.50		1,808,354,540.72	301,351,949.06
少数股东权益影响额	-373,429,246.25		-924,553,301.56	-219,466,089.38
所得税影响额	-131,293,762.57		-281,798,021.24	-210,668,721.99
合计	1,111,396,944.21		1,541,839,035.14	500,386,411.80

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

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	16,317,595,007.00	18,958,829,384.59	2,641,234,377.59	340,965,647.00
合计	16,317,595,007.00	18,958,829,384.59	2,641,234,377.59	340,965,647.00

其中，投资性房地产期末余额变动超过 10% 的项目如下：

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	说明
深圳威新三期项目	1,305,000,000.00	1,563,604,604.10	258,604,604.10	在建成本账面变动及公允价值变动
南京河西项目	240,000,000.00	295,140,000.00	55,140,000.00	在建成本账面变动及公允价值变动
江苏淮安项目	110,000,000.00	205,200,000.00	95,200,000.00	在建成本账面变动及公允价值变动
江苏苏州项目	580,598,000.00	728,420,000.00	147,822,000.00	在建成本账面变动及公允价值变动
上海裕新项目	100,000,000.00	230,780,595.00	130,780,595.00	在建成本账面变动及公允价值变动
上海利尔项目	91,000,000.00	221,511,600.00	130,511,600.00	在建成本账面变动及公允价值变动
成都市青羊区万家湾项目		81,330,000.00	81,330,000.00	新增投资性房地产
上海安洋木业项目		281,510,000.00	281,510,000.00	新增投资性房地产

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。公司的业务板块分为住宅地产开发、商业地产和产业地产开发及运营、房地产金融及物业管理服务等。

公司秉持“科学筑家，智美精工”的产品理念，提供标准化、系列化的住宅与社区商业产品，是中国建设系统企业信誉AAA单位、房地产开发企业国家一级资质单位。目前，公司已形成华南、华东、华北、华中、西部、东北、东南七大区域的全国化布局，精耕全国50座城市。公司已推出“格林”、“褐石”、“名仕”、“天境”、“世家”、“风华”、“未来”、“社区商业”、“峯汇”等九大产品系列，以满足不同消费价值观、不同家庭生命周期的客户需求。基于对客户生活方式的前瞻研究，公司目前已推出“HOME+”、“五心精装家”、“360°健康家”、“Life智享家”等一系列通用标准化研发成果，高度契合客户的生活形态。

公司商业地产业务主要包括城市综合体、写字楼、酒店等业态的开发和运营，目前公司旗下拥有北京金地中心、西安金地中心、杭州金地广场、武汉金地广场等商业物业。公司产业地产项目包括深圳威新科技园、上海嘉定智造园、上海松江智造园、上海闵行科创园、南京威新软件科技园等项目。金地商置作为金地集团旗下的香港上市公司，其集地产综合开发和资产管理平台为一体，通过商业中心综合体、产业园镇、精品住宅、长租公寓、星级酒店等多元物业的开发销售、投资管理和运营，为企业和个人提供集成式空间与服务。

公司是国内最早涉足金融业务的房地产企业之一，早在2006年开始房地产金融领域的探索，成立了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，2008年与国际知名的瑞银环球资产管理集团（UBS）合作设立美元基金（UG基金），并于2010年开始拓展人民币基金业务。稳盛投资以价值发现和价值创造为核心理念，致力于为全球投资者打造稳健、专业的投资平台，为投资者创造最大化的收益。2018年，稳盛投资先后被投中集团、观点、第一财经等权威机构评为中国房地产基金品牌TOP10。

公司旗下的金地物业始创于1993年，是为客户提供物业管理服务、资产运营的综合服务平台。经过20余年的发展，金地物业已成为中国行业领先的社区管理与客户服务运营商。金地物业下辖各区域物业公司、楼宇工程公司等多个专业公司，业务范围包括基础物业管理服务、楼宇工程和创新增值服务三大类。金地物业为客户提供全产业链服务，服务范围囊括了资产管理、社区商业、社区养老、社区金融、社区教育、社区家政、社区仓储、互联网+物业服务、智慧社区、房屋配套升级等。金地物业的服务品质在行业内交口皆碑，多次获得“中国物业服务百强服务质量领先企业”、“中国房地产500强首选物业管理品牌”等殊荣。

公司设立了集团-区域-城市三级管理模式，围绕提效赋能的经营思路，通过城市深耕和不断拓展新城市，进一步做强地产主营业务，同时在地产新业务、多元化等方面持续探索和布局，促进集团规模、利润和竞争力的进一步提升。

行业情况说明

房地产行业是中国经济的重要支柱之一。国民经济持续稳定增长、人均收入水平稳步提高、快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的动力。为了促进房地产业的平稳健康发展，近年来国家根据市场环境的变化，适时调整房地产行业政策。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均收入水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2018年，我国宏观经济运行内外承压，经济全球化遭遇波折，国际金融市场震荡，全球经济增长动能放缓。中国经济在转型过程中面临严峻挑战，特别是中美经贸摩擦给企业生产经营、市场预期带来不利影响，新老矛盾交织，周期性、结构性问题叠加，经济运行稳中有变、变中有忧。中央确定了2018年全年房地产调控的政策基调，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”，继续

实行差别化调控，坚决遏制房价上涨。地方政府则延续 2016、2017 年“因城施策”的调控风格，在需求端继续深化调控，同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。

尽管受到调控政策影响，中国房地产行业整体销售规模仍在进一步增长，全国商品房销售面积 17.2 亿平方米，销售金额 15.0 万亿元，均创新高。与此同时，随着“因城施政、分类调控”的贯彻实施，各线城市市场呈现出周期轮动行情，一线、二线和三四线城市市场分化愈加显著。

2018 年，各大房企销售规模继续扩大，行业集中度进一步上升。行业领先企业得益于精准的市场布局、灵活的经营决策以及优良的融资能力，销售业绩保持快速增长。未来随着市场调控压力的持续累积和品牌房企竞争优势的进一步显现，对房企投资布局、融资能力、内部管控、开发效率、产品竞争力、物业服务等各方面提出了更高的要求。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、科学的投资策略

公司在深耕广拓、提效赋能的导向下，坚持深耕一二线主流城市的投资策略，形成以京津冀都市圈、长三角都市圈、粤港澳大湾区以及中西部和东北三省核心城市为主的区域布局。同时，公司不断加强布局纵深和城市梯度，为集团规模和利润的持续增长奠定坚实基础。

公司坚持对宏观经济和市场状况持续监测分析，准确把握投资周期，运用多种投资方式，提高投资质量。近年来，公司通过公开市场招拍挂、旧城改造、合作、收购等一系列多元化的拓展方式，储备了总量丰富又质地优良的土地，为公司持续发展提供有效的资源保障。截至 2018 年末，公司已布局全国 50 个城市，总土地储备约 4,400 万平方米，其中一、二线城市占比约为 83%。

2、多元化、低成本的融资渠道

凭借雄厚的经营实力和良好的信用水平，公司与各主要银行均建立了长期、稳固的战略合作关系，在银行贷款规模和利率方面均具有突出优势。同时，公司积极开拓中期票据、公司债、资产证券化（ABS）、超短期融资券等多元化的融资渠道，不断优化公司整体债务结构，使公司继续保持了融资成本优势。截至 2018 年末，公司债务融资加权平均成本为 4.83%。

3、良好的品牌影响力

公司在国内房地产企业中具有较强的品牌竞争力。凭借卓越的价值创造力与品牌实力，公司屡创佳绩。公司连续多年荣获“中国蓝筹地产企业”、“中国地产金砖奖”、“品牌价值百强企业”、“年度影响力地产公司”等殊荣。中国房地产已经迈入品牌竞争与经营阶段，优质资源加速向品牌企业聚集，公司将持续推动品牌价值与品牌效益的提升，继续强化差异化特色品牌的铸造，在激烈的市场竞争中赢得发展。

4、卓越的产品创新能力

“科学筑家”是公司产品创新的核心理念和品牌基因。在不断的创新中，公司将这一基因注入不同的产品系列，形成公司独具魅力的品牌系列。公司的产品系列以精准的定位、易于认知的品位、科学的设计、领先意识，在市场竞争中处于优势。在产品系列创新上，公司已形成了九大产品线系列；在通用成果创新上，公司将前沿智能科技与智慧人居理念相结合，推出了 360°景观健康家、Life 智能家、Life 优享家等创新产品，在敏锐洞察到科技发展对未来居住产生的影响之下，公司适时对智能化及产品性能进行价值体系统一规划，整合形成了“Life 智享家”品牌；公司从精装、景观、建筑等维度形成五心精装家三四星体系、海绵社区、住区微气候等创新成果。在户型创新方面，公司在业界首创 SMART 及 MAGIC 户型，又相继研发出极公寓、优品宅、花园叠墅及度假型 MINI 叠墅、高层户型 Perfect+ 等创新户型。公司提出“科学筑家，智美精工”的品牌理念，强化“智、美、精”三大品牌特质，通过人性化细节、持续领先的科技创新、独具格调的美学呈现、精益求精的品质为客户打造智慧、美学、精工的理想生活空间。未来公司将以自身

的产品品牌实力持续打造有竞争力的住宅产品，引领未来高品质生活的发展新趋势。

5、高效、优秀的管理团队

公司拥有一支经验丰富、锐意进取、年富力强的管理团队。董事拥有较高的专业水平和丰富的经验，部分董事和高管人员具有海外留学和工作的经历，具有国际化视野。部分董事和高管人员是投资银行、财务管理、战略管理、项目管理、土木工程、建筑设计、工程设计等相关领域的专家，具有较高的专业造诣和理论建树。高管团队在公司的平均工作时间已超过10年，经过多年的磨合，公司管理团队已经形成了高度一致的核心价值观，具备强有力的地产资源整合能力，能以前瞻性的眼光洞悉房地产市场，对房地产行业的研究和解读能力处于国内前沿水平，具有准确把握房地产开发与投资机会的能力，熟悉市场发展变化的规律和房地产项目开发的节奏。多年来，为适应公司规模化发展，提升管理的精细度，管理团队精诚团结，协同配合，保证了公司管理的高效性和执行力，不断提高管控能力和开发效率。

6、健全的法人治理结构

公司严格按照法律法规及监管要求，构建了健全的治理结构和完善的治理制度，充分发挥董事会及其专门委员会的决策和指导作用，不断强化监事会的监督机制，完善股东大会的操作流程，充分保障中小股东的知情权和决策权，为公司的健康发展打下了坚实的基础。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2018年，我国外部环境复杂严峻，外部经济环境恶化，外部需求面临冲击。受经济全球化遭遇波折，贸易摩擦加剧，国际金融市场震荡，地缘政治风险加大等因素影响，开始于2017年的全球经济复苏共振被打断，除美国经济表现相对强势外，欧元区、日本经济增速出现了明显下滑，全球经济增长动能放缓。本轮美国经济复苏周期即将进入第十年，伴随着加息带来的利率上升、减税效应减弱及贸易摩擦影响，2019年美国经济增长不确定性增强。

与此同时，中国经济在转型过程中面临严峻挑战。国内经济增长动能转弱，2018年GDP全年增速降至6.6%，较2017年同期下降0.2个百分点，且季度GDP增速呈现持续下降趋势。规模以上工业增加值累计同比增速为6.2%，较2017年同期下降0.4个百分点，生产端增速放缓。从需求端表现来看，投资、消费增速均有一定程度放缓，净出口大幅收窄，对GDP贡献率为负，经济增长面临较大的下行压力。金融环境方面，2018年货币供应增速出现明显下降，M2同比增速下降至8%，创历史新低，同时社会融资规模增速大幅下滑，社融存量增速下降到9.8%的历史低值，整体信用扩张走弱。

从房地产行业政策来看，2018年3月，两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”，继续实行差别化调控。7月，中央政治局会议强调“坚决遏制房价上涨”，两次重要会议确定了全年房地产调控的政策基调。随着房地产市场的变化，2018年底，中央政策基调已从坚决遏制房价上涨变为稳市场，2018年12月19日召开的中央经济工作会议提出因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任的政策导向；2018年12月24日召开的全国住房和城乡建设工作会议提出：“2019年将以稳地价稳房价稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展”。当前房产行业政策已转向强调地方政府的主体调控责任，预计在房地产市场保持稳定运行的前提下，各项调控政策将以稳为主，同时也将更加强调因城施策、理性施策和结构优化。

从货币政策来看，政策稳健偏宽松，房地产资金面持续收紧。2018年，宏观金融政策由上半年的去杠杆、严监管转变为下半年的稳杠杆，货币政策稳健，但由偏紧转向偏松，四次定向降准后市场利率总体呈下行趋势。从行业资金面看，中央维持房地产资金监管力度，房地产融资渠道保持收紧，开发贷、发债、股权融资及海外融资等均受到影响。

从房地产行业开发投资指标来看，企业开工意愿较强，商品房新开工面积同比继续增长，房地产开发投资增速较去年同期有所提升。2018年，全国房屋新开工面积为20.93亿平方米，增速上

升至17%，比2017年提高10.2个百分点；全国房地产开发累计投资额为12.02万亿元，同比增长9.5%，较17年同期提高2.5个百分点。

从商品住宅成交量来看，行业整体规模仍在小幅增长，但增速已出现明显下降。2018年全国商品住宅成交量为14.79亿平方米，同比上升2.1%，成交金额为12.64万亿元，同比上升14.7%。同时各城市市场情况继续保持分化态势，一、二线城市销售面积增速为负，市场规模占比较2017年进一步下降；三、四线城市政策相对宽松，受到棚改货币化安置刺激和市场传导机制影响，成交面积和金额占比较2017年继续提升。

从成交价格来看，2018年12月全国70个大中城市新建商品住房价格同比上涨10.6%，较上年同期上升4.8个百分点，其中，一线城市新建商品住宅年底成交有所增加，价格有所上涨，二三线城市则继续保持稳定。7月份政治局会议强调“坚决遏制房价上涨”后，房价上涨动能逐渐趋弱，9月起房价环比指数持续下行，大部分城市房价止涨，部分在2018年上半年表现相对强势的弱二线及三四线城市，市场热度也在四季度明显转冷。在当前政策稳定的前提下，2019年房价有望进一步趋稳。

土地市场方面，由于销售市场下行及房企融资收紧的影响，2018年土地市场全面降温，表现为土地参拍家数及溢价率显著下降，流拍数量明显增加，部分热点城市土地成交价格较高点有明显回调，土地市场竞争烈度显著下降。与此同时，土地市场分化明显，少量弱二线、三四线城市的土地市场依然保持较高热度，地价维持相对高位。

整体来看，2018年房地产市场已逐步回归理性，量价运行相对平稳，行业调控政策预计将整体保持稳定，在因城施策的背景下，部分城市将根据市场运行状态，对调控政策进行适当微调，各城市的市场走势预计将进一步分化。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司提出“提效赋能、谋局未来”的经营导向，通过城市深耕和不断拓展新城市，进一步做强地产主业，同时在地产新业务、多元化等方面持续探索和布局，促进集团规模、利润和竞争力的进一步提升。集团各职能部门和各子公司根据集团发展战略和经营导向，制定发展规划、完善体系建设，强化精细化管理，提升经营效率，在销售运营、财务融资、投资拿地、产品创新、成本控制、工程管理等多个维度实现了均好发展。

2018年，公司实现销售面积877.8万平方米，同比增长14.5%；实现销售金额1,623.3亿元，同比增长15.3%。面对2018年严峻复杂的市场环境，公司因城施策，通过制定合理的销售策略，开展销售行动，实现了销售与利润的均衡增长。从具体项目看，上海金地自在城项目单盘销售额超过40亿元，北京亦庄项目、海口永和花园、广州金地香山湖花园等项目销售额超过30亿元，武汉悦江时代、北京华宸雅苑、沈阳樾檀山等项目销售额超过20亿元。在城市深耕战略的指引下，公司所在城市市场份额得到进一步稳固和提升，公司在上海、北京、广州、天津、武汉、海口、沈阳、大连、东莞、嘉兴等十几个城市的市场排名均位列前十。

通过提效赋能，公司经营效率显著提升。2018年各住宅子公司新开盘项目平均开盘周期10.8个月，2018年获取项目中17个实现当年开盘，其中烟台黄务项目、大连生态科技城项目和嘉兴油车港北项目均实现半年内开盘。

投资拿地方面，在深耕广拓战略的指引下，公司通过坚持对宏观经济和市场状况持续监测分析，把握窗口期的投资机会，控制地价水平，利用多种手段、通过广泛参与获取土地91宗，为公司发展奠定坚实基础。2018年，公司进一步扩大投资布局，新进入9个城市，其中7个省会及副省级城市是合肥、太原、厦门、长春、哈尔滨、石家庄、呼和浩特，2个三线城市是南通和清远，新进入的城市均为省会、计划单列市、以及具备一定人口汇聚能力和市场容量的都市圈辐射城市。2018年，公司有12个城市的投资项目超过3个，投资布局的战略纵深和城市梯度得到加强。2018年全年，公司土地总投资额约1,000亿元，新增了约1,072万平米的土地储备。同时，公司坚持了合理布局，深耕一线城市及强二线城市，一线城市的总投资额占比25%，二线城市的总投资额占

比 43%，三四线城市的总投资额占比 32%。截止报告期末，公司已进入了全国 50 个城市，总土地储备约 4,400 万平方米，权益土地储备约 2,300 万平方米。

2018 年，公司实现营业收入 506.99 亿元，同比上升 34.62%，公司房地产项目结算面积 255.62 万平方米，同比下降 1.33%；结算收入 460.59 亿元，同比上升 36.84%。营业收入上升主要是由于并表范围内的房地产项目的结算收入增加。公司实现归属于上市公司股东的净利润 80.98 亿元，同比增长 18.35%。公司的房地产业务毛利率为 43.08%，较上年同期增加 9.12 个百分点。

公司高度重视现金流管理，强调销售及及时回款。公司在确保资金安全的前提下，加强资金流动性管理，通过投融资结合，提升资金利用效率。截至报告期末，公司持有货币资金 440.10 亿元。公司持续通过项目合作、拓宽融资渠道、保持良好的债务结构和资金状况来确保公司经营的安全稳定。

融资方面，由于公司保持良好的信用状况，公司主体信用评级及各项融资产品评级均为 AAA 级，国际评级机构标准普尔、穆迪维持给予公司的长期信用评级分别为 BB、Ba2。报告期内，公司完成 90 亿元公司债、70 亿元超短期融资券、55 亿元中期票据及 1.5 亿美元债券的发行。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，公司债务融资余额为 821.4 亿元，债务融资加权平均成本为 4.83%，资产负债率为 76.12%，剔除并不构成实际偿债压力的预收账款后，公司实际资产负债率为 68.13%，净负债率为 57.36%。

产品创新方面，公司一直秉持产品领先理念，在创新研发上持续发力。风华系列 2.0 全面升级，打造更具东方文化属性的空间体验；公司最高端产品定位的峯汇系列在纽约、杭州、沈阳、温州落地，引领市场新风尚。家居智能化研发方面，公司完成行业首创的智能化选配系统平台，实现了客户个性定制。公司自主研发的全屋智能语音主机“小金”在西安中心风华、广州仰山项目亮相，为用户提供更便捷和人性化的智能家居体验。住宅精装方面，公司全面推广定制化业务，为客户提供多样化风格及厨卫套餐模块选择；景观设计则聚焦于“科学运动”、“自然教育”，打造金地 360PLUS“玩呗”景观活动系统。在新技术应用领域，公司不断加大装配式研发，以提升开发效率及品质，首个装配式精装房在上海泗泾项目落地。产品管理方面，公司高度重视品质控制，在加强图纸质量管控之外，再推出产品定期巡检制度，以确保产品高品质交付给客户。与此同时，公司优化了内部流程，对项目设计关键节点进行精细化梳理，新项目设计提速明显，较 2017 年平均提速 20%。

公司以提效、增质、创新为中心，全面提升工程管理水平。提效方面，通过新工艺和工序穿插应用使高层项目自开工至竣工时间提效 3 个月，同时鼓励已开工项目落实工序穿插，实现总体提效；全新进度计划管理系统正式上线，完善各个城市的计划标准，使项目开发进度管理精度进一步加强。增质方面，公司全年共组织 259 批次项目过程评估，91 批次项目交付评估，202 批次的材料飞行检查，对项目开发全程进行质量监控，在年底第三方满意度调查公司组织的抽样调查中，各维度指标均创历史新高。创新方面，公司分别从技术创新、管理创新和信息化应用等方面入手，在铝模、爬架等工艺基础上推行预制内墙板的应用，大幅提升建设效率；管理维度中加强对供应商管理，尤其对土建总包、精装总包及园林景观单位的管理，制定更科学的方法实现供应商的优胜劣汰；信息化应用维度中开发完成智慧工地系统，实现现场人员实名制管理。

成本管理方面，公司对新进城市提前进行成本调研和编制城市成本限额标准，提高效率缩短了招标和结算周期，提高了成本信息化管理的先进性；成本采购方面，公司增加战略采购的部品范围和跨区域的采购协作，引入更多供应商以降低采购价格，完成全面的战略采购人员系统搭建。

人力资源管理方面，围绕“提效赋能”的年度主题，公司研究并制定了一系列标准与规则，先后就人员管理、经营发展、组织管理等方面深入开展工作，更好地推动集团赋能，提升管理效率。公司加大区域和城市核心岗位后备梯队建设力度，完成关键岗位人才的测评与盘点，形成后备梯队名单并针对性制定个性化培养方案，同步强化校招生的培养，为公司可持续发展注入人才动力。针对新业务拓展和住宅业务城市布局，公司高效补充了关键人才，吸引了一批具有丰富行业经验的优秀人才，为公司发展提供人才助力。公司坚持从经营出发、强调结果导向的绩效管理机制，牵引经营团队对业绩结果的追求和奋斗。下一步公司将进一步提升组织能力建设，强化纵向与横向协同，着力推动新城市公司赋能工作，助力集团各项业务的发展壮大。

信息化建设方面，包括计划系统、智慧工地系统、定制化精装修系统、客户交付小程序等多个信息系统在2018年实现了落地，助力公司更好地达成年度工作主题“提效赋能”。计划系统和智慧工地的实施上线，实现了多层次共享，跨组织协同的管理架构，提升了整个项目计划运营管理的能力；定制化精装修系统的开发，丰富了服务品类，提升了客户满意度。2019年，公司还将打造统一、动态的经营分析管理看板和数据实验室，为不同层级的人员提供分析和决策依据。

2018年，公司商业地产经营水平持续提升，规模及收益稳步增长，累计开发商业面积已达到205万平方米，写字楼、购物中心项目优质租户引入和经营能力提升初见成效，武汉金地广场、昆明兰亭广场成功开业。在产业地产方面，上海嘉定、闵行、松江、安洋等四个项目顺利开园运营，并进一步拓展，在北京北斗产业园落子轻资产项目，在南京雨花区科技谷落子高端研发办公项目。在长租公寓业务方面，火花长租公寓证券化项目已获交易所审核通过，打通规模增长的资金渠道，同时成熟项目出租率保持在90%以上。

2018年，稳盛投资继续发挥在房地产领域的投资和管理优势，协同集团专业代建能力，积极拓展多家战略资金方，通过股权合作与中小开发商形成资源互补。2018年，稳盛投资继续加大新业务模式的培育，与战略合作伙伴达成合作协议筹备设立城市更新基金，并积极拓展相关项目并购。在资产证券化方面，稳盛投资推进金地商置火花公寓储架式ABS产品获批，并通过上海8号桥项目发行中国首单创意园区轻资产ABS产品，未来将积极推进公募REITs的探索。稳盛投资致力于为不同投资需求的投资人提供更加多元化的产品，努力打造有国际竞争力的房地产金融品牌。

报告期内，金地物业管理规模扩张提速，合同管理面积突破1.5亿平方米。信息系统建设多线发力，累计获得35项软件著作权，享系列平台迭代至3.0版本，享家认证用户突破75万人，享家商业运营年度流水额1.75亿元。2018年，金地物业盖洛普客户满意度达97%，持续保持领先。金地物业多年获得客户广泛认可，第七次获得中国物业服务百强服务质量领先企业，此外还荣获“2018中国物业服务品牌价值榜单”第2名、2018中国房地产500强首选物业管理公司10强等荣誉。除物业管理之外，金地物业在楼宇工程、公寓运营、智慧享联科技、商业物业服务等业务蓬勃发展，行业知名度迅速提升。

2018年，公司在经营上提效赋能，谋局未来，同时不忘履行应尽的社会职责，在综合能力、公司治理、以及社会责任等方面，都取得了广泛认同和赞誉。

2018年3月，由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构组成的中国房地产TOP10研究组发布了《2018中国房地产百强企业》榜单，金地集团位列第12名；同月，中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心共同发布中国房地产开发企业500强测评结果，金地集团位列2018中国房地产开发企业500强第12名；6月，金地集团连续15年蝉联由《经济观察报》颁发的中国蓝筹地产企业殊荣；7月，金地集团被博鳌21世纪房地产论坛评为“2018年度最具投资价值地产上市公司”；8月，金地集团获得由观点地产新媒体颁发的“2018中国年度影响力地产企业”殊荣；9月，公司分别获得由《每日经济新闻》、《时代周报》颁发的“2018中国价值地产总评榜之年度价值地产稳健发展商”和“2018年度中国房地产稳健性公司”品牌奖项；10月，公司入选《福布斯》杂志评选的2018年全球最佳雇主榜单第169名；11月，公司荣获由新地产财经传媒颁发的“2018年度创新路径企业”奖项；12月，公司又入选了由中国投资协会投资咨询专业委员会评选的“2018年中国上市企业绿色信用TOP30”。

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。根据全球知名的民意测验和商业调查咨询公司盖洛普调查结果显示，2018年，金地集团整体客户满意度和忠诚度分别达91分、80分，双双再创新高，连续三年保持在行业标杆水平。

（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 (%)
营业收入	50,699,358,636.89	37,662,182,016.11	34.62
营业成本	28,836,424,463.89	24,547,375,371.97	17.47

销售费用	1,417,030,412.51	1,242,554,791.21	14.04
管理费用	3,267,019,058.82	2,625,083,174.26	24.45
研发费用	44,035,282.37	26,478,672.53	66.30
财务费用	-653,354,566.08	-117,609,774.82	不适用
资产减值损失	961,730,905.06	-39,769,935.47	不适用
投资收益	4,083,579,360.18	4,949,935,694.58	-17.50
公允价值变动损益	340,965,647.00	784,214,328.57	-56.52
经营活动产生的现金流量净额	-1,828,443,219.46	-6,988,734,200.29	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-5,211,122,888.72	745,737,252.90	-798.79
筹资活动产生的现金流量净额	21,330,072,518.46	12,470,607,429.61	71.04

注：1、资产减值损失增加是因为本期计提的存货跌价准备比上年同期增加。

2、公允价值变动损益减少是因为投资性房地产评估增值减少。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司实现营业收入 506.99 亿元，同比增长 34.62%，其中房地产业务结转收入 460.59 亿元，同比增长 36.84%，主要是因为结算单价增长。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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 (%)
房地产开发	46,059,325,083.14	26,217,088,939.12	43.08	36.84	17.94	增长 9.12 个百分点
物业管理	2,155,393,088.34	1,950,078,263.11	9.53	5.06	1.50	增长 3.17 个百分点
物业出租	861,406,607.02	96,761,431.08	88.77	16.89	154.33	降低 6.07 个百分点
其他	1,075,616,787.93	564,851,557.61	47.49	29.89	60.99	降低 10.14 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
华南	12,785,733,569.84	7,343,193,400.22	42.57	17.78	6.87	增长 5.87 个百分点
华北	1,955,406,674.57	890,013,154.34	54.48	-9.30	-32.27	增长 15.44 个百分点
华东	20,200,893,387.95	11,337,193,496.12	43.88	259.86	184.22	增长 14.93 个百分点
东南	5,267,242,655.70	3,094,148,461.58	41.26	-36.65	-43.92	增长 7.61 个百分点
华中	2,568,528,943.33	1,471,006,611.28	42.73	-20.20	-30.70	增长 8.68 个百分点
西部	3,069,972,057.98	1,971,178,691.03	35.79	53.56	84.62	降低 10.81 个百分点
东北	4,303,964,277.06	2,722,046,376.35	36.75	-15.93	-25.58	增长 8.21 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司房地产结算收入 460.59 亿元，同比增长 36.84%，房地产业务的毛利率为 43.08%，比上年增加 9.12 个百分点。

报告期内，华东区域、西部区域的营业收入及营业成本分别较上年增长幅度较大，主要系该区域房地产项目结算收入较上年增加；东南区域、华中区域的营业收入和及营业成本分别较上年下降幅度较大，主要系该区域房地产项目结算收入较上年减少。

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	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	房地产开发	26,217,088,939.12	90.94	22,229,336,036.28	90.58	17.94	单位结算成本增长
物业管理	物业管理	1,950,078,263.11	6.76	1,921,312,996.74	7.83	1.50	
物业出租	物业出租	96,761,431.08	0.34	38,046,177.51	0.16	154.33	物业出租规模增长
其他	其他	564,851,557.61	1.96	350,871,447.82	1.43	60.99	酒店、楼宇业务、互联网装修增长

成本分析其他情况说明

□适用 √不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 33,526 万元，占年度营业收入 0.66%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度营业收入额 0%。

前五名供应商采购额 13,740 万元，占年度采购总额 4.10%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

□适用 √不适用

3. 费用

√适用 □不适用

报告期内，公司发生销售费用 141,703 万元，同比增加 14.04%，主要因为推广服务费增加；发生管理费用 326,702 万元，同比增加 24.45%，主要因为人工费上升；发生财务费用-65,335 万元，减少约 53,574 万元，主要是因为利息资本化金额和利息收入增加。

4. 研发投入

研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	44,035,282.37
研发投入合计	44,035,282.37
研发投入总额占营业收入比例(%)	0.09

情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

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	-1,828,443,219.46	-6,988,734,200.29	5,160,290,980.83	不适用	合作往来款项流入增加
投资活动产生的现金流量净额	-5,211,122,888.72	745,737,252.90	-5,956,860,141.62	-798.79	投资收回减少
筹资活动产生的现金流量净额	21,330,072,518.46	12,470,607,429.61	8,859,465,088.85	71.04	融资增加

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

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	44,009,578,483.87	15.81	27,406,030,533.77	13.18	60.58	合作往来款项流入增加
应收票据及应收账款	103,269,926.97	0.04	62,107,124.92	0.03	66.28	楼宇业务应收款增加
预付款项	920,124,234.04	0.33	3,469,476,069.23	1.67	-73.48	预付转入存货
存货	112,116,634,569.81	40.28	84,183,097,866.10	40.48	33.18	开发项目增加
其他流动资产	6,745,976,311.34	2.42	5,139,636,957.44	2.47	31.25	预缴税金增加
发放贷款及垫款	2,019,041,003.49	0.73	1,473,358,811.91	0.71	37.04	小贷业务增加
可供出售金融资产	350,174,504.24	0.13	203,531,544.60	0.10	72.05	投资创新业务
长期股权投资	24,787,292,108.27	8.90	15,406,356,064.42	7.41	60.89	合作项目投资增加
长期待摊费用	181,670,759.69	0.07	65,313,970.16	0.03	178.15	长租公寓装修支出增加
递延所得税资产	3,320,383,648.64	1.19	2,241,350,996.94	1.08	48.14	预提土地增值税增加导致递延税项增加
其他非流动资产	-	-	1,086,850,000.00	0.52	-100.00	收回投资
应付票据及应付账款	14,132,341,111.12	5.08	9,954,085,901.55	4.79	41.98	应付工程款项增加
应付职工薪酬	2,174,888,405.18	0.78	1,476,925,009.19	0.71	47.26	应付薪酬增加
应交税费	3,566,641,903.56	1.28	2,046,082,803.08	0.98	74.32	应付所得税及增值税增加
其他应付款	36,080,489,759.36	12.96	19,658,548,119.69	9.45	83.54	合作项目往来款及预提土地增值税增加
长期借款	27,425,425,540.22	9.85	17,362,836,326.52	8.35	57.95	银行融资

应付债券	37,594,790,360.12	13.51	22,039,610,313.28	10.60	70.58	发行债券
------	-------------------	-------	-------------------	-------	-------	------

其他说明

适用 不适用

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,300,032,735.41	存入的土地保证金及按揭担保保证金
存货(注1)	452,029,567.59	抵押借款
投资性房地产(注2)	212,827,832.00	抵押借款

注1：公司之子公司以位于美国洛杉矶的开发产品作为抵押，与美国两家金融机构分别签定抵押借款协议。

注2：公司之子公司以位于美国洛杉矶的投资性物业作为抵押，与美国一家金融机构签定抵押借款协议。

除上述受限资产之外，公司不存在资产抵押、质押、被查封、冻结、必须具备一定的条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的情况和其他权利受限制的情况和安排，以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

1. 报告期内新增房地产储备情况

报告期内，公司获取了 91 宗土地，总投资额约 1,000 亿元，权益投资额约 404 亿元，公司新增总土地储备约 1,072 万平方米，其中权益储备约 481 万平方米。主要新获取项目情况如下：

面积单位：平方米 金额单位：人民币万元

地块名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	权益可租售面积	总地价	权益地价
武汉市 P (2017) 173 号宗地 (武汉金地保利褐石公馆)	洪山区	38%	55,990	134,376	124,388	46,646	112,840	42,315
嘉兴市油车港镇【2017 嘉秀洲-59 号】地块 (嘉兴艺华名苑)	秀洲区	34%	50,557	101,099	95,237	32,381	58,773	19,983
杭州余杭区临平山北超山东地块	余杭区	66%	93,357	149,371	147,340	97,244	167,166	110,330
合肥长丰 CF201709 地块	长丰县	100%	164,129	316,521	292,299	292,299	218,080	218,080
北京市大兴区瀛海镇 C4 组团 YZ00-0803-0602 地块 F2 公建混合住宅用地 (北京瀛锦苑)	大兴区	33%	40,985	81,971	106,117	34,826	168,000	55,135
常熟南部新城 2018A-003 地块 (苏州常熟金湾名悦雅苑)	常熟市	67%	58,556	117,017	115,060	77,090	133,300	89,311
温州桃花岛片区 T01-06B 地块 (温州峯汇里)	鹿城区	46%	62,649	205,254	197,404	90,806	300,000	138,000
慈溪中京地块 (宁波慈溪泊江府)	慈溪市	64%	23,902	47,804	46,523	29,776	35,458	22,694
武汉东西湖 131 号地地块 (武汉金地北辰阅风华)	东西湖	49%	41,762	127,226	123,253	60,394	133,820	65,572
成都市青羊区外光华 16 亩商业地块	青羊区	25%	10,781	25,874	30,105	7,389	18,888	4,636
长沙市 026 号地块 (长沙南城铂悦花园)	雨花区	95%	34,505	128,347	127,609	121,854	52,860	50,476
温州瑞安经开区地块 (温州熙悦花苑)	经开区	60%	34,896	87,241	85,859	51,515	101,064	60,638
温州瑞安市塘下地块	塘下镇	92%	16,771	47,898	47,095	43,364	65,139	59,979
温州市龙湾区地块 (温州悦峰园)	龙湾区	50%	37,264	72,372	73,911	36,956	68,800	34,400
郑政经开出[2017]075 号地块 (郑州滨河风华)	经开区	95%	43,056	107,363	102,381	97,446	116,400	110,790
杭州临平项目南侧地块	余杭区	27%	86,356	120,898	109,092	29,455	110,064	29,717
长春市宽城区台北大街地块	宽城区	96%	8,874	14,198	14,064	13,527	5,743	5,524
厦门海沧新垵 A2 地块	海沧区	52%	31,612	95,000	97,446	50,672	238,000	123,760
太仓市沙溪镇 WG2018-9-4 地块	沙溪镇	40%	33,879	60,982	59,481	23,792	38,694	15,478
东莞市桥头镇 2017WG021 地块 (东莞香槟花园)	桥头镇	25%	27,391	68,479	65,200	16,300	33,100	8,275

地块名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	权益可租售面积	总地价	权益地价
上海青浦区高泾路住宅地块	青浦区	29%	20,985	20,985	20,498	5,990	76,525	22,361
上海松江区安洋项目	松江区	29%	37,240	64,975	64,975	18,986	28,875	8,437
温州市瑞安市塘下中心区健身公园南侧地块	塘下镇	100%	29,042	96,769	95,285	95,285	124,766	124,766
南昌新建区长富大道南侧东地块（南昌欣悦湖）	新建区	33%	65,913	96,991	96,991	32,007	54,601	18,018
长沙市高新区[2018]长沙市 035 号地块（长沙金地中交·麓谷香颂）	岳麓区	47%	45,265	162,954	159,414	74,861	64,921	30,487
东莞市樟木头镇 2018WG004 地块	樟木头镇	100%	7,414	10,378	10,343	10,343	9,428	9,428
清远市英德体育馆东地块	英德市	80%	43,336	219,462	216,953	173,562	33,578	26,862
广州增城区荔城街三联村 83001204A18062 地块	增城区	24%	133,319	399,955	389,356	92,939	499,500	119,231
大连科技生态创新城 N5 地块（大连拾贰坊）	甘井子区	100%	27,000	32,380	32,037	32,037	13,276	13,276
南通市通州区 R2018-011 地块	通州区	25%	77,953	101,339	99,720	25,059	65,169	16,376
南京市江北新区 2018G04 地块	江北新区	60%	144,852	250,200	193,972	116,383	335,000	201,000
天津市西青区李七庄 03 号地块	西青区	31%	41,798	75,237	75,458	23,550	76,500	23,876
金华艾青中学南侧地块（金华大境花园）	金东区	85%	122,759	220,965	218,021	185,318	184,749	157,037
厦门翔安新城中路地块	翔安区	33%	24,629	73,880	75,879	25,040	139,700	46,101
宁波慈溪市界牌 2#地块（宁波慈溪锦尚府）	慈溪市	25%	48,636	77,726	76,184	19,046	58,743	14,686
嘉兴科技城晨光路地块（嘉兴风雅熹园）	南湖区	100%	42,438	84,843	83,310	83,310	73,756	73,756
东莞市大朗镇 2017WG017 地块（东莞润地松朗花园）	大朗镇	20%	56,981	126,498	108,647	21,729	184,512	36,902
济南市历城区韩仓片区 A2 地块（济南金地越秀凤鸣艺境苑）	历城区	60%	24,830	37,245	44,792	26,875	40,600	24,360
北京市房山区青龙湖镇 FS16-0201-0013 地块	房山区	29%	47,850	76,560	92,445	27,012	175,000	51,135
天津西青区精武镇 7 号地块（天津溪锦苑）	西青区	98%	75,508	83,059	93,312	91,660	90,700	89,095
上海长宁区新华路街道 49 街坊 421 丘 D1-12 地块位	长宁区	29%	5,551	11,103	11,103	3,244	51,994	15,193
东莞市樟木头镇 2018WG015 地块	樟木头镇	100%	2,446	3,425	3,306	3,306	2,781	2,781
义乌江湾一号地块	经开区	50%	128,166	134,574	132,947	66,474	228,000	114,000
宁波江东宁穿路 A-3 地块	鄞州区	100%	10,147	22,323	21,756	21,756	35,963	35,963
青岛市黄岛区峨眉山路项目（青岛信达金地·蓝庭）	黄岛区	40%	53,485	149,758	147,902	59,161	71,405	28,562
烟台黄务 AB 地块（金地浅山艺境）	芝罘区	40%	83,383	110,860	110,860	44,344	39,639	15,856
杭州桐庐经济开发区 2014-05 号地块（杭州桐庐风华东方苑）	桐庐县	80%	21,316	31,973	29,113	23,290	12,000	9,600
苏州吴江城北 WJ-J-2018-019 号地块（苏州吴江四季春晓花园）	吴江区	33%	65,476	130,953	128,242	42,320	123,397	40,721
太原北堰村城改 6-1 地块	晋源区	22%	19,825	79,232	77,582	16,775	20,650	4,465

地块名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	权益可租售面积	总地价	权益地价
太原北堰村城改 4-2 地块	晋源区	22%	1,041	4,372	4,372	945	1,400	303
长沙市[2018]长沙县 020 号地块（长沙碧桂园金地·星荟项目）	长沙县	33%	25,545	76,683	76,193	25,144	11,921	3,934
东莞市东坑镇沿河东路地块	东坑镇	100%	22,237	55,591	55,257	55,257	37,802	37,802
哈尔滨市 No.2018HT035 地块	道里区	100%	49,030	122,575	121,135	121,135	62,392	62,392
石家庄市正定新区[2018]-018 号地块	正定新区	100%	44,725	89,450	89,004	89,004	57,000	57,000
长春超凡大街地块	高新开发区	50%	65,974	92,364	91,058	45,529	50,089	25,045
昆明市西山区西福路草海地块	西山区	100%	113,689	127,775	122,206	122,206	141,277	141,277
镇江句容市 J1-1-05 (B) 地块	句容市	20%	38,731	69,716	68,996	13,799	28,488	5,698
南京宇龙酷派项目	雨花区	23%	20,042	60,098	58,896	13,768	13,686	3,199
烟台三八水库周边 A 宗地【烟 J[2018]1007 号】	芝罘区	100%	81,057	145,700	140,510	140,510	47,590	47,590
南京市江宁区上坊 2018G60 地块	江宁区	36%	70,129	154,431	144,072	51,866	190,000	68,400
上海市徐汇区康健街道 N05-10 地块	徐汇区	100%	19,624	49,060	37,996	37,996	226,000	226,000
佛山市禅城区南庄镇溶洲地块	禅城区	100%	29,116	101,907	101,537	101,537	68,472	68,472
绍兴诸暨城东 CBD 地块（诸暨祥生金地花园）	诸暨市	29%	30,452	60,905	59,954	17,387	28,148	8,163
呼和浩特市[2018]玉泉区 2018045 号地块	玉泉区	100%	96,204	269,371	266,481	266,481	47,897	47,897
呼和浩特市[2018]赛罕区 2018047、2018048、2018049 号地块	赛罕区	70%	292,696	761,009	748,832	524,182	145,810	102,067
武汉金地中核凤凰城	蔡甸区	20%	66,797	247,000	241,321	48,264	70,915	14,183

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）以上项目可租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。

2. 报告期内房地产开发投资及销售情况

报告期内，公司新开工面积约 1,555 万平方米，同比上年增长约 79%，竣工面积约 672 万平方米，与上年持平。公司主要开发投资及销售项目情况如下：

面积单位：平方米；金额单位：万元

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2018 新开工面积	2018 在建面积	2018 竣工面积	累计竣工面积	2018 年签约面积	累计签约面积	2018 签约金额	2018 结算面积	2018 结算金额	项目计划总投资	2018 实际投资额
深圳龙城中央	在建	综合体	77%	85,274	409,132	523,183	388,974	-	203,562	69,731	242,176	81,296	272,865	245,422	70,098	184,371	400,000	60,378
深圳威新三期 09 地块	在建	综合体	29%	44,368	226,673	278,704	208,800	208,800	208,800	-	-	-	-	-	-	-	267,326	15,735
深圳天元	在建	综合体	21%	102,675	884,300	986,600	542,787	-	542,787	51,593	51,593	-	50,677	-	50,678	434,619	2,560,552	261,054
广州金地香山湖	在建	住宅	99%	2,580,862	2,363,316	3,264,289	2,753,642	130,100	628,986	174,857	1,807,232	168,182	1,433,780	317,198	71,518	73,793	1,519,300	117,087
广州天河公馆	竣工	住宅	92%	44,869	134,607	192,184	128,657	-	128,657	128,657	128,657	43,613	123,109	200,787	33,267	157,912	343,425	25,258
广州壹园府(番禺项目)	在建	住宅	97%	21,714	83,235	113,131	53,930	-	53,930	-	-	13,586	13,586	73,004	-	-	316,100	20,398
广州金地云庭(白云项目)	在建	住宅	96%	12,644	44,254	63,604	23,584	-	23,584	-	-	1,716	1,716	9,360	-	-	147,259	18,934
广州国璟花园(增城三联村)	在建	住宅	24%	133,319	399,955	622,155	389,356	105,700	105,700	-	-	-	-	-	-	-	896,943	500,436
东莞湖山大境	竣工	住宅	100%	258,405	367,363	470,782	356,862	-	45,326	45,326	356,862	18,751	342,632	52,370	18,833	49,998	407,894	45,235
东莞湖山花园	竣工	住宅	100%	36,653	54,980	64,213	55,461	-	36,355	36,355	55,461	13,832	53,345	32,026	23,814	50,555	54,591	7,603
东莞珑悦	竣工	住宅	100%	44,056	96,255	114,927	95,583	-	-	-	95,583	1,073	92,646	3,511	1,528	3,978	124,303	2,524
东莞大运城邦艺境	竣工	住宅	50%	35,128	87,793	100,661	87,307	-	-	-	87,307	341	84,000	1,214	501	2,183	154,543	5,488
东莞城南艺境	竣工	住宅	80%	231,046	346,428	417,783	348,696	-	-	-	348,696	28,926	341,016	67,507	46,315	89,447	305,349	51,789
东莞艺境水岸	在建	住宅	92%	55,369	166,105	198,125	164,179	-	158,984	99,194	104,389	94,453	148,473	180,400	82,676	149,479	155,152	45,579
东莞前海山	在建	住宅	31%	121,640	194,624	220,011	191,924	-	191,924	60,795	60,795	142,991	156,335	312,455	17,476	45,826	257,330	49,982
东莞风华公馆	在建	住宅	47%	34,486	67,593	91,004	62,441	-	62,441	44,859	44,859	17,170	17,170	42,152	8,687	18,874	173,621	21,216
东莞鹏程宝项目	在建	产业	51%	59,128	153,734	173,077	153,734	-	153,734	153,734	153,734	35,445	51,199	34,641	-	-	127,948	30,119
东莞仟百汇	竣工	综合体	100%	49,323	123,306	158,308	126,551	-	-	-	126,551	4,929	99,742	10,602	5,031	11,722	172,439	4,637
东莞樟木头项目	在建	住宅	100%	9,860	13,803	19,055	13,649	13,649	13,649	-	-	-	-	-	-	-	29,953	13,165
东莞东坑项目	前期	住宅	100%	22,237	55,591	73,470	55,257	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,087	38,956
东莞森美花园(大岭山 067)	竣工	住宅	31%	57,386	91,807	112,083	85,225	-	-	-	85,225	213	85,225	901	83,196	154,642	127,873	19,991
东莞林语花园(大岭山 068)	竣工	住宅	31%	38,416	61,466	77,139	61,413	-	61,413	-	61,413	41,127	61,413	85,469	12,458	26,002	105,557	20,921
东莞天悦广场(大朗松柏朗)	在建	住宅	25%	36,874	129,060	199,991	120,940	120,940	120,940	-	-	7,610	7,960	23,881	-	-	333,578	5,432

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2018 新开工面积	2018 在建面积	2018 竣工面积	累计竣工面积	2018 年签约面积	累计签约面积	2018 签约金额	2018 结算面积	2018 结算金额	项目计划总投资	2018 实际投资额
东莞润地松朗花园 (大朗巷头)	在建	住宅	20%	56,981	126,492	171,248	108,647	108,647	108,647	-	-	-	-	-	-	-	301,602	33,403
东莞香槟花园	在建	住宅	25%	27,391	68,479	88,662	65,200	65,200	65,200	-	-	11,977	12,083	15,708	-	-	73,580	39,259
佛山天玺	竣工	住宅	100%	43,265	129,637	169,350	129,035	-	-	-	129,035	7,257	122,927	12,619	9,238	15,369	149,547	719
佛山珑悦	竣工	住宅	65%	49,102	186,588	245,106	186,214	-	-	-	186,214	4,328	175,928	10,607	18,483	37,236	264,374	8,218
佛山悦荔	在建	住宅	100%	65,085	227,248	317,473	236,408	-	44,794	44,794	236,408	14,069	226,180	33,786	44,323	85,739	317,162	13,020
佛山三水艺境项目	在建	住宅	94%	50,913	127,283	172,720	127,079	127,079	127,079	-	-	7,465	7,465	6,070	-	-	119,602	38,302
佛山南庄项目	前期	住宅	100%	29,116	101,907	131,192	101,537	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120,855	13,695
珠海扑满花园	在建	住宅	100%	262,420	257,517	309,382	241,102	-	71,548	71,548	241,102	28,829	232,286	43,404	49,397	74,447	188,900	6,786
珠海格林泊乐	在建	住宅	50%	133,334	266,492	323,214	253,100	-	96,929	-	156,171	70,219	201,948	88,451	24,681	39,254	196,300	28,328
昆明恒泰城	在建	综合体	70%	116,511	520,456	748,750	532,668	-	213,479	50,001	263,365	5,262	265,562	9,399	78,364	64,930	558,300	26,378
昆明金悦尚苑	在建	住宅	92%	97,594	399,251	558,604	390,805	174,347	369,016	-	-	211,873	270,329	327,167	-	-	395,600	53,123
昆明巫家坝中交尚城	在建	综合体	31%	65,462	325,514	325,514	327,041	327,041	327,041	-	-	37,711	37,859	65,116	-	-	320,000	98,178
昆明草海项目	在建	住宅	100%	113,741	127,775	217,101	122,206	-	-	-	-	-	-	-	-	-	285,900	74,877
河源孵化器	在建	产业	51%	78,137	78,137	86,118	78,025	-	31,400	31,400	78,025	9,661	41,870	4,830	-	-	41,000	11,264
海口永和花园	在建	住宅	74%	155,562	497,589	627,039	490,646	101,418	309,027	-	-	231,346	231,346	318,095	-	-	437,717	50,178
惠州博罗项目	在建	住宅	100%	15,343	46,029	58,147	45,202	45,202	45,202	-	-	-	-	-	-	-	37,313	3,695
清远英德项目	在建	住宅	80%	43,336	219,462	287,163	216,953	128,909	128,909	-	-	-	-	-	-	-	150,507	4,728
北京中央世家	竣工	住宅	100%	84,666	144,680	223,199	159,641	-	-	-	159,641	2,086	159,073	10,887	2,387	15,848	381,403	14,150
北京西山艺境	在建	住宅	15%	293,976	338,937	455,006	355,080	-	10,045	10,045	326,131	41,056	312,784	196,460	31,748	154,972	787,155	32,648
北京海淀华著	在建	住宅	25%	5,379	16,136	26,496	14,018	-	-	-	14,018	457	13,896	7,859	9,817	133,747	148,595	27,494
北京华宸雅苑	在建	住宅	13%	41,050	104,783	144,851	108,862	-	108,862	51,442	51,442	38,613	101,778	235,042	13,183	78,375	342,500	22,170
北京亦庄项目	在建	住宅	32%	92,065	165,717	279,278	204,071	204,071	204,071	-	-	73,367	73,365	390,062	-	-	839,727	84,116
北京金盏项目	在建	商办	100%	39,744	119,232	194,407	128,009	128,009	128,009	-	-	-	-	-	-	-	380,474	31,831
北京青龙湖项目	前期	住宅	29%	47,850	76,560	125,701	92,445	-	-	-	-	-	-	-	-	-	257,599	182,799
北京大兴黄村镇项目	在建	综合体	26%	90,424	219,998	330,373	258,333	258,333	258,333	-	-	31,274	31,274	171,203	-	-	625,175	51,425

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2018 新开工面积	2018 在建面积	2018 竣工面积	累计竣工面积	2018 年签约面积	累计签约面积	2018 签约金额	2018 结算面积	2018 结算金额	项目计划总投资	2018 实际投资额
北京瀛锦苑	在建	住宅+商办	33%	40,985	81,971	143,856	106,117	-	106,117	-	-	18,434	18,434	127,958	-	-	73,580	39,259
北京舒朗苑（房山良乡）	在建	住宅	28%	53,579	101,509	166,128	103,228	-	103,228	-	-	8,191	8,191	28,659	-	-	274,757	20,153
天津艺华年	竣工	住宅	100%	100,154	137,092	178,064	136,465	-	-	-	136,465	1,990	135,881	4,043	1,612	3,318	168,645	2,610
天津艺城瑞府	在建	住宅	40%	49,815	73,228	87,862	73,154	-	73,154	73,154	73,154	2,072	72,123	2,648	37,901	47,060	57,490	12,512
天津艺城悦府	在建	住宅	29%	67,726	121,909	148,008	113,274	-	113,274	44,288	44,288	1,281	112,892	3,112	43,462	71,808	107,231	10,707
天津紫乐澜轩（团泊）	在建	住宅	70%	666,110	465,547	503,144	460,931	213,522	302,701	75,559	215,464	124,420	287,485	156,946	845	1,202	358,718	33,308
天津艺馨佳苑	在建	住宅	49%	271,197	481,493	494,493	494,493	151,135	309,233	-	-	143,153	230,116	206,349	-	-	798,020	37,357
天津师北新苑（双峰道）	在建	住宅	58%	42,074	96,685	127,729	87,866	29,580	29,580	-	-	-	-	-	-	-	693,268	50,767
天津锦泽苑（精武镇 1#）	在建	住宅	51%	113,446	204,202	287,927	201,270	201,270	201,270	-	-	54,662	54,662	128,650	-	-	450,041	41,106
天津芸泽苑（精武镇 2#）	在建	住宅	96%	57,342	103,216	145,018	100,036	100,036	100,036	-	-	14,056	14,056	31,383	-	-	228,550	36,280
天津嘉泽苑（精武镇 5#）	在建	住宅	99%	46,976	93,953	135,452	82,866	82,866	82,866	-	-	43,304	43,304	81,375	-	-	203,855	36,236
天津君宁雅苑（志成道）	在建	住宅	33%	18,469	36,937	49,437	34,810	34,810	34,810	-	-	525	525	1,353	-	-	90,696	6,934
天津金筑名邸（滨海）	在建	住宅	100%	57,198	114,396	152,183	115,833	115,833	115,833	-	-	2,546	2,546	7,849	-	-	325,390	164,705
天津泽雅苑（李七庄）	在建	住宅	31%	41,798	75,237	102,515	75,458	75,458	75,458	-	-	29,592	29,592	60,234	-	-	139,456	88,444
天津溪锦苑（精武镇 7#）	在建	住宅	98%	75,508	83,059	127,453	93,312	31,781	31,781	-	-	10,832	10,832	20,659	-	-	168,496	102,076
天津东丽小王庄	在建	住宅	25%	72,400	141,600	141,600	141,917	22,900	101,600	40,000	40,000	39,522	141,600	111,710	34,735	66,671	153,488	21,113
烟台格林世界	在建	住宅	85%	455,775	691,275	847,458	487,761	51,348	189,045	107,172	280,155	78,638	404,599	96,150	73,188	61,979	378,997	40,822
烟台澜悦	竣工	住宅	51%	66,311	156,573	206,502	143,258	-	-	-	143,258	10,441	119,417	7,182	6,674	4,941	103,575	778
烟台金地浅山艺境	在建	住宅	40%	83,383	110,860	165,276	110,860	110,860	110,860	-	-	38,775	38,775	62,274	-	-	119,165	48,466
烟台三八水库	前期	住宅	100%	81,057	145,700	197,558	140,510	-	-	-	-	-	-	-	-	-	145,638	-
青岛青特金地汇豪观邸	在建	住宅	32%	112,618	222,538	314,770	219,014	65,699	184,374	56,148	56,148	92,984	131,508	190,342	-	-	147,225	49,494
青岛信达金地·蓝庭	前期	住宅	40%	53,485	149,758	200,208	147,902	-	-	-	-	-	-	-	-	-	825,541	-
青岛东郭庄项目	在建	住宅	30%	114,320	228,734	292,334	224,467	115,700	224,467	-	-	124,100	124,100	162,500	-	-	175,551	15,023
济南金地越秀凤鸣艺境苑	在建	住宅	60%	24,830	37,245	53,265	44,792	44,792	44,792	-	-	-	-	-	-	-	78,001	43,504
石家庄正定 018 地块	前期	住宅	100%	44,725	89,450	120,639	89,004	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116,273	57,000
上海金地尚华庭	竣工	住宅	100%	61,592	107,786	176,699	101,908	-	101,908	101,908	101,908	3,181	101,710	14,535	101,439	466,640	330,739	34,041

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2018 新开工面积	2018 在建面积	2018 竣工面积	累计竣工面积	2018 年签约面积	累计签约面积	2018 签约金额	2018 结算面积	2018 结算金额	项目计划总投资	2018 实际投资额
上海天境	竣工	住宅	100%	210,228	211,077	344,307	208,112	-	-	-	208,112	16,189	197,652	62,895	70,315	302,702	777,196	30,023
上海金地影振苑	竣工	住宅	100%	53,881	87,547	120,994	81,365	-	81,365	81,365	81,365	-157	67,325	-432	66,858	185,359	126,676	19,894
上海艺华年	竣工	住宅	100%	177,900	217,543	306,593	218,620	-	-	-	218,620	3,567	218,620	5,413	4,671	7,648	513,452	1,459
上海自在城	在建	住宅	16%	519,421	751,848	1,052,262	697,006	57,922	237,779	83,213	542,879	97,585	610,501	414,047	75,574	335,417	694,521	76,599
上海天地云墅	在建	住宅	30%	129,336	194,004	251,196	182,413	-	118,490	47,221	182,413	52,708	168,363	214,401	43,494	160,454	486,148	40,856
上海都会艺境	竣工	住宅	25%	72,998	116,797	158,696	109,468	-	-	-	109,468	1,777	107,651	8,065	4,497	19,017	334,141	20,467
上海双都汇	在建	住宅	18%	65,296	91,414	128,043	84,956	-	84,956	-	-	36,644	66,323	164,054	-	-	264,990	28,201
上海金地云筑（祝桥项目）	在建	住宅	34%	140,253	275,357	405,943	259,023	171,748	259,023	-	-	-	-	-	-	-	1,297,961	106,199
上海源溪雅苑（朱家角项目）	在建	住宅	33%	107,954	75,568	112,966	69,709	-	69,709	-	-	5,287	5,287	20,073	-	-	192,227	18,209
上海都会阳光嘉苑（新桥C）	在建	住宅	41%	44,374	62,124	94,005	58,743	58,743	58,743	-	-	-	-	-	-	-	231,441	184,549
上海桂语云居（永丰）	在建	住宅	50%	16,362	22,906	38,446	18,093	18,093	18,093	-	-	-	-	-	-	-	80,599	52,693
上海金卓雅苑（奉贤南桥）	在建	住宅	50%	60,173	96,277	152,358	92,580	92,580	92,580	-	-	3,012	3,012	10,159	-	-	267,136	43,442
上海徐汇	前期	住宅	100%	19,624	49,060	70,001	37,996	-	-	-	-	-	-	-	-	-	325,607	-
上海嘉定产业园	在建	产业	25%	75,922	151,844	158,908	152,148	47,552	152,148	104,596	104,596	-	-	-	-	-	62,894	17,003
上海市松江区泗泾安洋项目	在建	产业	29%	37,250	65,400	65,400	64,975	64,975	64,975	21,074	21,074	-	-	-	-	-	49,599	31,254
上海宝山利尔项目	竣工	产业	29%	36,199	55,198	55,198	55,198	-	55,198	55,198	55,198	-	-	-	-	-	21,586	7,020
上海宝山裕新项目	竣工	产业	29%	42,357	63,535	63,535	63,535	-	63,535	63,535	63,535	-	-	-	-	-	21,586	6,830
上海松江志韬汽车项目	在建	产业	15%	72,380	115,808	117,489	115,808	-	115,808	115,808	115,808	-	-	-	-	-	47,625	13,370
上海市闵行免鑫项目	竣工	产业	15%	77,437	65,400	93,724	92,726	-	92,726	92,726	92,726	-	-	-	-	-	54,965	13,811
上海徐泾项目	在建	住宅	29%	20,985	20,985	30,900	20,498	20,498	20,498	-	-	-	-	-	-	-	101,765	75,433
上海长宁兴化路项目	前期	商办	29%	5,551	11,103	13,764	11,103	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,000	54,489
南京湖城艺境	竣工	住宅	100%	146,008	368,150	477,425	367,671	-	-	-	367,671	50	362,623	8,736	77,773	197,596	536,000	17,926
南京风华雅居	在建	住宅	29%	38,204	105,061	137,971	103,795	-	103,795	103,795	103,795	291	101,140	1,622	101,134	341,829	181,219	26,889
南京河西综合体	在建	综合体	29%	37,483	224,897	317,119	232,581	-	232,581	-	-	15,729	30,391	52,315	-	-	354,593	41,970
南京上坊 G22 项目	前期	住宅	20%	29,758	77,373	101,293	76,145	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221,620	-

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2018 新开工面积	2018 在建面积	2018 竣工面积	累计竣工面积	2018 年签约面积	累计签约面积	2018 签约金额	2018 结算面积	2018 结算金额	项目计划总投资	2018 实际投资额
南京浦口 G25 项目	在建	住宅	30%	83,377	208,443	272,745	191,699	-	191,699	-	-	-	-	-	-	-	554,550	13,485
南京 G04 国际学校项目	在建	住宅	60%	144,852	250,200	332,063	193,972	38,787	38,787	-	-	-	-	-	-	-	542,198	328,773
南京江宁 G60 项目	前期	住宅	36%	70,129	154,431	204,053	144,072	-	-	-	-	-	-	-	-	-	372,300	38,000
南京宇龙项目	在建	产业	23%	20,042	60,098	96,045	58,896	58,896	58,896	-	-	-	-	-	-	-	65,344	14,619
常州天际	在建	住宅	100%	69,789	161,235	190,886	161,228	-	59,377	-	103,429	853	161,228	2,081	1,599	1,894	182,821	8,420
淮安综合体项目	在建	综合体	29%	41,087	184,890	240,908	193,956	-	193,956	70,584	70,584	17,136	87,698	18,006	70,584	74,549	124,880	23,802
苏州名悦	在建	住宅	15%	64,717	148,713	187,430	145,650	-	145,650	82,967	82,967	50,180	145,650	70,837	63,957	125,508	162,175	10,858
苏州浅山风华雅苑(通安)	在建	住宅	100%	46,845	74,952	98,352	73,714	73,714	73,714	-	-	-	-	-	-	-	143,000	78,390
苏州吴江大运河河府	在建	住宅	49%	52,468	136,416	182,605	134,863	-	134,863	-	-	-	-	-	-	-	232,493	44,635
苏州吴江四季春晓花园	在建	住宅	33%	65,476	130,953	167,404	128,242	21,430	21,430	-	-	-	-	-	-	-	224,825	141,341
苏州太仓沙溪	在建	住宅	25%	23,944	43,100	55,419	42,289	-	42,289	-	-	1,414	1,414	1,981	-	-	43,713	11,551
苏州太仓沙溪印溪路项目	在建	住宅	40%	33,879	60,982	82,017	59,775	59,775	59,775	-	-	1,037	1,037	1,522	-	-	87,812	45,982
苏州常熟东三环项目	在建	住宅	25%	28,054	33,664	51,179	32,062	-	32,062	-	-	32,063	32,063	81,926	32,062	80,511	81,835	4,470
苏州常熟褐石源筑	在建	住宅	23%	53,521	69,577	99,417	69,577	69,577	69,577	-	-	7,083	7,083	16,505	-	-	137,507	20,131
苏州常熟金湾名悦雅苑	在建	住宅	67%	58,556	117,017	164,256	115,060	115,060	115,060	-	-	17,500	17,500	32,904	-	-	240,000	143,798
苏州新市路项目	在建	商业	29%	22,858	97,716	114,572	79,805	-	79,805	-	-	-	-	-	-	-	180,571	15,604
扬州酩悦	竣工	住宅	100%	160,070	352,151	447,094	346,585	-	162,324	162,324	346,585	37,986	345,134	55,060	88,269	87,831	257,300	22,845
镇江宝华格林 line	在建	住宅	45%	8,378	20,945	25,581	20,593	20,593	20,593	-	-	15,081	15,081	15,403	-	-	21,922	4,084
镇江句容赤岗路 B 地块	前期	住宅	20%	38,731	69,716	91,286	68,996	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72,764	34,874
滁州汉河艺境花园(15 地块)	在建	住宅	34%	60,189	132,416	167,220	132,416	23,358	132,416	-	-	70,247	84,559	77,714	-	-	137,918	18,616
滁州汉河都会艺境(26 地块)	在建	住宅	92%	46,257	101,766	133,104	101,766	101,766	101,766	-	-	15,732	15,732	17,120	-	-	109,705	13,824
南通通州 011 项目	在建	住宅	25%	77,953	101,339	139,405	99,720	99,720	99,720	-	-	5,014	5,014	5,955	-	-	140,691	71,182
合肥 09 项目	在建	住宅	100%	164,129	316,521	450,089	292,299	89,309	89,309	-	-	12,849	12,849	17,666	-	-	450,000	242,871
武汉自在城	在建	住宅	50%	232,341	966,095	1,183,435	946,269	-	267,084	166,180	759,613	61,849	747,560	108,004	78,975	129,506	735,682	42,416
武汉澜菲溪岸	竣工	住宅	100%	306,551	582,770	690,527	574,926	-	-	-	574,926	360	571,314	3,253	43,636	50,693	411,569	6,673

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2018 新开工面积	2018 在建面积	2018 竣工面积	累计竣工面积	2018 年签约面积	累计签约面积	2018 签约金额	2018 结算面积	2018 结算金额	项目计划总投资	2018 实际投资额
武汉天悦	竣工	住宅	100%	113,796	427,721	540,666	420,523	-	148,277	148,277	420,523	35,131	412,748	77,870	617	3,632	413,571	21,673
武汉悦江时代	在建	住宅	16%	137,982	618,073	820,706	606,845	132,530	446,839	-	-	137,381	299,857	268,394	-	-	667,632	68,407
武汉金地中法仟佰汇	在建	住宅	40%	110,636	318,931	437,549	313,053	198,343	313,053	-	-	195,024	195,024	173,211	-	-	257,529	60,011
武汉金地北辰阅风华	在建	住宅	49%	41,762	127,226	182,126	123,253	123,253	123,253	-	-	12,266	12,266	22,262	-	-	232,093	149,614
武汉金地保利褐石公馆	在建	住宅	38%	55,990	134,376	188,248	124,388	124,388	124,388	-	-	48,642	48,642	72,982	-	-	191,732	134,238
武汉金地中核凤凰城	前期	住宅	20%	66,797	247,000	332,000	241,321	-	-	-	-	-	-	-	-	-	210,100	61,789
长沙三千府	在建	住宅	70%	788,976	946,771	1,080,673	937,850	153,547	430,614	149,656	607,892	217,712	758,260	149,477	140,509	85,401	462,170	62,407
长沙格林公馆	在建	住宅	100%	21,748	97,706	114,143	96,399	-	47,607	47,607	96,399	1,825	96,399	4,573	47,481	48,944	64,550	5,394
长沙香樟·悦府	在建	住宅	98%	5,450	19,247	24,583	18,949	18,949	18,949	-	-	18,369	18,369	17,333	-	-	17,173	1,897
长沙南城铂悦花园	在建	住宅	95%	34,506	128,376	159,983	127,005	127,005	127,005	-	-	-	-	-	-	-	123,678	59,501
长沙金地中交·麓谷香颂	在建	住宅	47%	45,265	162,954	203,230	159,288	159,288	159,288	-	-	-	-	-	-	-	164,494	67,791
长沙碧桂园金地·星荟项目	在建	公寓	33%	25,545	76,683	89,947	76,193	76,193	76,193	-	-	5,666	5,666	4,257	-	-	52,841	14,806
郑州格林小城	在建	住宅	47%	212,488	634,604	826,010	617,429	185,594	524,981	54,279	254,730	184,368	413,775	155,016	49,837	44,589	307,385	42,548
郑州名悦	在建	住宅	92%	45,533	158,617	206,683	155,903	113,092	155,903	-	-	29,921	29,921	36,215	-	-	168,503	22,891
郑州滨河风华	在建	住宅	95%	43,056	107,363	144,085	102,381	36,816	36,816	-	-	-	-	-	-	-	193,706	127,435
西安湖城大境	在建	住宅	70%	544,072	1,073,728	1,527,696	1,132,653	-	39,291	51,571	1,129,653	19,926	1,131,690	52,872	35,997	48,864	918,400	24,982
西安褐石公馆	在建	住宅	29%	228,759	653,405	840,602	647,961	203,702	460,216	85,232	307,551	183,304	578,990	245,682	85,685	121,719	478,900	45,664
西安西洋公元	在建	住宅	100%	561,198	2,208,134	2,712,943	2,008,455	198,662	614,884	137,062	457,244	21,584	651,706	52,734	136,641	106,716	2,315,075	94,747
西安金地中心风华	在建	住宅	14%	130,817	293,025	402,768	287,085	121,331	141,475	-	-	123,867	123,867	190,875	-	-	315,900	30,317
西安常宁项目	在建	住宅	30%	20,618	41,236	59,236	38,181	38,181	38,181	-	-	10,687	10,687	13,569	-	-	44,390	21,015
重庆金地自在城 (重庆金地琅泽)	在建	住宅	98%	245,542	586,079	804,177	577,852	196,524	238,580	-	-	94,309	94,309	93,089	-	-	631,055	50,525
重庆金地自在城 (重庆金地佳誉)	在建	住宅	98%	195,926	587,778	756,459	577,140	258,426	258,426	-	-	11,491	11,491	10,637	-	-	499,942	32,071
重庆弹子石项目	在建	住宅	48%	25,395	76,185	105,674	75,755	-	75,755	-	-	-	-	-	-	-	139,411	15,476
重庆中央公园	在建	住宅	29%	518,452	1,406,648	1,921,522	1,399,338	439,850	497,114	170,348	170,348	253,876	392,270	331,340	162,828	166,584	1,365,605	123,027
成都悦澜道项目	在建	住宅	96%	55,980	139,948	199,205	133,459	133,459	133,459	-	-	10,196	10,196	18,557	-	-	235,600	154,809
成都青羊项目	在建	商业	25%	10,781	25,874	41,043	30,105	30,105	30,105	-	-	-	-	-	-	-	43,000	21,112

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2018 新开工面积	2018 在建面积	2018 竣工面积	累计竣工面积	2018 年签约面积	累计签约面积	2018 签约金额	2018 结算面积	2018 结算金额	项目计划总投资	2018 实际投资额
		+公寓																
沈阳悦峰	在建	住宅	29%	79,200	197,511	226,434	197,511	22,212	22,212	-	167,537	18,705	176,582	20,878	2,501	3,243	163,661	7,975
沈阳艺境	在建	住宅	29%	315,286	526,500	628,985	523,575	102,222	159,860	20,815	319,867	103,169	385,067	105,781	41,587	49,226	346,176	28,215
沈阳九韵风华（中华园北）	竣工	住宅	50%	33,108	66,217	82,159	65,901	-	19,520	19,520	65,901	448	65,608	740	20,195	13,609	39,058	2,665
沈阳滨河国际	竣工	住宅	100%	599,156	1,365,341	1,646,566	1,358,933	-	-	-	1,358,933	27,449	1,340,899	19,399	27,138	18,371	825,294	14,994
沈阳檀悦	在建	住宅	100%	104,375	261,828	309,984	260,420	8,488	71,407	27,114	211,470	40,803	238,735	38,699	34,912	28,427	178,986	10,383
沈阳名悦（沈阳长白岛）	竣工	住宅	100%	37,585	112,755	134,488	111,547	-	94,850	94,850	111,547	3,291	111,506	7,762	94,039	105,826	84,166	7,843
沈阳铂悦	竣工	住宅	100%	198,206	454,745	576,532	451,303	-	-	-	451,303	6,352	451,303	6,845	6,866	6,717	325,710	3,666
沈阳锦城	竣工	住宅	100%	162,009	403,223	477,326	398,943	-	59,814	59,814	398,943	21,023	391,815	24,248	60,081	64,327	259,343	15,383
沈阳铁西檀府	在建	住宅	55%	184,529	443,107	514,214	439,746	82,634	217,944	103,366	325,168	135,185	396,688	154,130	121,283	104,569	287,647	38,504
沈阳樾檀山	在建	住宅	92%	290,366	638,808	773,372	592,349	158,195	211,806	-	-	159,182	159,182	220,197	-	-	478,081	39,065
沈阳左岸	竣工	住宅	100%	61,361	165,422	206,692	165,422	-	-	-	165,422	2,731	163,961	2,109	3,241	2,470	88,262	737
沈阳半山麓	在建	住宅	50%	104,448	250,675	307,856	250,675	69,354	69,354	14,067	14,067	36,776	36,776	44,190	-	-	290,816	86,214
沈阳名著	在建	住宅	55%	15,104	40,619	49,562	40,619	11,885	40,619	-	-	36,635	36,635	58,046	-	-	42,816	23,920
沈阳宸颂	在建	住宅	92%	9,758	19,516	33,638	19,516	19,516	19,516	-	-	1,927	1,927	3,302	-	-	30,367	5,653
沈阳峯汇	在建	住宅	100%	56,042	140,105	176,974	140,105	98,164	98,164	-	-	6,163	6,163	18,502	-	-	351,615	115,474
沈阳九溪公馆	竣工	住宅	100%	6,909	6,882	6,882	6,882	-	-	-	6,882	2,058	4,071	3,117	2,668	3,854	9,926	547
沈阳万科金地中山公园	竣工	住宅	20%	9,444	75,965	91,836	73,609	-	73,609	73,609	73,609	-	73,609	-	71,716	111,258	75,708	19,000
沈阳职业技术学院南	在建	住宅	47%	89,354	196,580	259,334	196,580	44,090	186,625	89,437	89,437	109,122	156,578	118,031	66,919	69,323	146,818	25,855
大连金地中心	竣工	公寓	100%	9,800	63,321	77,478	62,753	-	-	-	62,753	1,032	60,427	1,677	3,236	4,516	89,431	551
大连艺境	竣工	住宅	100%	294,814	462,432	619,152	455,759	-	-	-	455,759	6,765	443,886	8,301	11,137	12,711	329,160	1,687
大连檀溪	竣工	住宅	29%	152,705	239,152	297,601	234,848	-	-	-	234,848	15,140	229,583	18,495	14,759	16,970	195,735	4,250
大连檀境	在建	住宅	30%	161,800	291,240	361,945	291,972	-	76,704	76,704	291,972	66,460	289,132	90,156	102,321	113,160	198,855	25,428
大连自在城	在建	住宅	57%	131,300	236,340	322,475	231,858	119,944	201,562	10,856	22,956	111,914	159,459	143,975	15,916	27,174	180,147	36,140
大连墅苑风华沁苑	竣工	住宅	47%	20,421	22,960	35,540	22,329	-	22,329	22,329	22,329	6,909	16,021	18,779	15,322	33,730	34,183	7,627
大连墅苑风华蝶苑（长宏液化气厂）	竣工	住宅	47%	4,937	7,380	11,967	7,082	7,082	7,082	7,082	7,082	6,391	6,391	10,806	-	-	8,321	1,662

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2018 新开工面积	2018 在建面积	2018 竣工面积	累计竣工面积	2018 年签约面积	累计签约面积	2018 签约金额	2018 结算面积	2018 结算金额	项目计划总投资	2018 实际投资额
大连墅苑风华珑苑 (华和制衣)	竣工	住宅	47%	5,531	7,700	11,000	7,442	-	7,442	7,442	7,442	1,631	6,256	3,927	5,839	12,282	9,951	2,712
大连御中南(山岭巷)	在建	住宅	46%	9,822	11,200	16,460	10,758	-	10,758	-	-	7,040	7,907	16,855	-	-	16,797	2,552
大连油御中南 (油脂化学厂)	在建	住宅	46%	10,969	23,980	33,980	23,445	-	23,445	-	-	7,746	10,950	23,276	-	-	52,657	7,445
大连 V 时代 (华南家居市场北)	在建	住宅	28%	9,773	28,580	41,580	28,264	-	28,264	-	-	10,296	21,566	17,940	-	-	29,153	6,816
大连周家沟改造项目 C 地块	前期	住宅	100%	94,100	122,652	171,752	119,549	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98,551	2,153
大连檀境商街	竣工	商业	97%	2,227	1,040	1,540	1,013	1,013	1,013	1,013	1,013	1,013	1,013	2,040	581	1,027	1,377	493
大连拾贰坊	在建	商业	100%	27,000	32,380	46,980	32,037	29,938	29,938	-	-	11,416	11,416	16,101	-	-	29,153	18,579
长春宽城项目	在建	住宅	96%	8,874	14,198	18,434	14,064	14,064	14,064	-	-	-	-	-	-	-	14,689	6,575
长春超凡大街	前期	住宅	50%	65,974	92,364	92,364	91,058	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106,625	50,089
哈尔滨群力西项目	前期	住宅	100%	49,030	122,575	122,575	121,135	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139,940	65,511
呼和浩特赛罕区帅家营地块	前期	住宅	70%	292,696	761,009	761,009	748,832	-	-	-	-	-	-	-	-	-	541,914	145,810
呼和浩特玉泉区远鹏 2 号地	前期	住宅	100%	96,204	269,371	269,371	266,481	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185,588	47,897
杭州大运宸府	在建	住宅	29%	27,630	77,364	113,444	75,175	-	75,175	75,175	75,175	29,690	73,784	134,648	-	-	205,780	12,281
杭州艺年华艺境	竣工	住宅	51%	102,428	225,342	308,842	222,375	-	-	-	222,375	5,327	220,367	9,788	138,286	220,491	188,000	25,037
杭州金地天逸城	竣工	住宅	100%	123,464	309,039	408,032	305,651	-	-	-	305,651	1,093	303,717	3,317	2,991	5,558	710,356	7,824
杭州金地德圣中心	竣工	住宅	50%	30,382	101,235	142,061	76,479	-	-	-	76,479	882	74,981	4,277	928	9,014	141,512	8,550
杭州下沙水云城	在建	住宅+商业	45%	48,736	127,953	127,953	74,139	-	74,139	-	-	-	-	-	-	-	239,952	36,325
杭州下沙水云城 (2 号地块)	在建	住宅	51%	38,504	94,514	142,770	72,247	-	72,247	-	-	34,758	40,921	88,380	-	-	212,210	27,812
杭州九堡湾汇公寓	在建	住宅	100%	76,674	172,348	245,392	168,683	168,683	168,683	-	-	37,330	42,383	129,839	-	-	543,718	253,640
杭州白马湖乐虹湾	在建	住宅	25%	106,872	277,867	407,875	250,665	250,665	250,665	-	-	22,010	22,010	87,384	-	-	849,405	380,467
杭州临平香岸华庭 (北地块)	在建	住宅	66%	93,357	149,371	242,042	147,340	147,340	147,340	-	-	-	-	-	-	-	283,190	203,500
杭州临平香岸华庭 (南地块)	在建	住宅	27%	86,356	120,898	192,848	109,092	109,092	109,092	-	-	-	-	-	-	-	217,943	196,285

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2018 新开工面积	2018 在建面积	2018 竣工面积	累计竣工面积	2018 年签约面积	累计签约面积	2018 签约金额	2018 结算面积	2018 结算金额	项目计划总投资	2018 实际投资额
杭州桐庐风华东方苑	在建	住宅	80%	21,316	31,973	47,651	29,113	29,113	29,113	-	-	14,148	20,713	17,953	-	-	37,466	7,235
杭州金渡北路项目	竣工	综合体	28%	25,139	100,556	162,088	115,012	-	-	-	115,012	4,077	56,036	10,791	6,554	17,964	118,702	7,461
杭州近江项目	在建	商业	27%	9,623	33,680	48,258	33,468	33,468	-	-	-	-	-	-	-	-	106,943	6,004
杭州海德公园 (勾庄郁宅路地块)	在建	住宅	22%	63,677	202,714	202,714	138,191	-	138,191	138,191	138,191	44,180	136,363	101,037	126,760	277,399	154,690	23,848
绍兴自在城	在建	住宅	51%	396,535	1,013,889	1,198,899	971,948	-	112,593	-	861,735	105,544	967,841	176,147	2,233	2,927	688,671	69,920
绍兴自在天地	在建	商业	51%	54,305	135,213	165,981	135,213	-	80,440	80,440	135,213	6,091	105,207	7,590	16,480	12,795	56,554	15,063
绍兴艺境花园(袍江)	在建	住宅	31%	108,726	195,706	256,087	193,116	-	193,116	-	-	155,061	155,061	208,258	-	-	239,224	68,767
金华江南逸	竣工	住宅	25%	60,274	132,602	167,497	130,752	-	-	-	130,752	1,518	130,384	3,324	5,745	9,497	99,730	3,415
金华风华花园(人民东路)	在建	住宅	55%	15,189	30,378	42,324	29,880	-	29,880	29,880	29,880	15,456	29,880	30,597	29,455	50,612	35,900	8,760
金华风雅苑	在建	住宅	51%	12,494	22,491	31,122	22,108	-	22,108	-	-	21,478	21,478	41,918	-	-	35,927	394
金华峰境花园 (二环北路南)	在建	住宅	25%	36,431	58,290	82,234	57,433	-	57,433	-	-	57,477	57,477	72,507	-	-	52,171	13,026
金华风和苑	在建	住宅	52%	21,062	37,911	51,325	37,323	-	37,323	-	-	34,755	34,755	59,990	-	-	52,404	17,588
金华悦江阁 (康济街 2#地块)	在建	住宅	48%	43,597	65,396	90,490	64,418	64,418	64,418	-	-	40,278	40,278	75,753	-	-	98,066	14,685
金华大境花园	在建	住宅	85%	122,759	220,965	311,507	218,021	108,789	108,789	-	-	-	-	-	-	-	354,975	192,604
金华康济街	在建	住宅	41%	69,073	103,609	146,274	99,201	-	99,201	-	-	81,272	81,272	152,638	-	-	137,485	24,625
义乌西江雅苑	在建	住宅	50%	128,166	134,574	246,489	132,947	132,947	132,947	-	-	-	-	-	-	-	370,000	244,901
诸暨祥生金地花园	在建	住宅	29%	30,452	60,904	79,272	59,954	59,954	59,954	-	-	-	-	-	-	-	67,499	29,738
嘉兴艺境花苑	在建	住宅	100%	69,522	173,805	230,121	171,143	-	171,143	115,380	115,380	53,791	170,706	64,489	-	-	145,400	22,647
嘉兴艺华府第(余新镇)	在建	住宅	100%	77,319	139,159	182,039	135,748	62,174	135,748	73,574	73,574	105,578	135,748	154,671	-	-	146,300	28,672
嘉兴艺华名苑	在建	住宅	34%	50,557	101,099	140,379	95,237	95,237	95,237	-	-	42,430	42,430	54,253	-	-	118,569	76,723
嘉兴风雅熹园 (科技城晨光里)	在建	住宅	100%	42,438	84,843	115,891	83,310	83,310	83,310	-	-	-	-	-	-	-	129,000	79,705
慈溪鸿悦花苑	竣工	住宅	100%	80,070	160,352	212,126	154,883	-	-	-	154,883	16,985	154,883	36,640	16,653	32,312	273,234	1,826
宁波风澜熹园(风华东方)	竣工	住宅	33%	68,092	122,565	161,565	115,740	-	-	115,740	115,740	38	114,343	1,128	114,332	256,197	202,686	31,678
宁波风荷泊园(风华大境)	竣工	住宅	29%	52,123	83,396	117,196	81,077	-	-	81,077	81,077	188	80,493	1,041	80,469	161,982	119,634	11,471

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2018 新开工面积	2018 在建面积	2018 竣工面积	累计竣工面积	2018 年签约面积	累计签约面积	2018 签约金额	2018 结算面积	2018 结算金额	项目计划总投资	2018 实际投资额
宁波御江山花苑（姜山 8 号）	在建	住宅	47%	33,937	61,087	85,173	59,154	-	59,154	-	-	41,809	41,809	89,665	-	-	118,360	21,792
宁波慈溪泊江府（慈溪中京）	在建	住宅	64%	23,902	47,804	63,724	46,523	46,523	46,523	-	-	5,642	5,642	7,608	-	-	64,482	43,468
宁波慈溪锦尚府（界牌）	在建	住宅	25%	48,636	77,726	108,097	76,184	76,184	76,184	-	-	-	-	-	-	-	104,385	65,481
宁波宁穿路地块	在建	住宅	100%	10,147	22,323	33,350	21,756	21,756	21,756	-	-	-	-	-	-	-	61,751	37,900
南昌青云谱	在建	住宅	17%	53,975	138,177	183,011	135,013	135,013	135,013	-	-	45,791	45,791	66,031	-	-	143,210	80,514
南昌欣悦湖	在建	住宅	33%	65,913	96,991	137,200	96,991	25,445	25,445	-	-	-	-	-	-	-	118,049	60,101
温州峯汇里（桃花岛）	在建	住宅	46%	62,649	205,254	274,333	197,404	197,404	197,404	-	-	43,267	43,267	143,135	-	-	554,244	195,122
温州熙悦花苑（经开项目）	在建	住宅	60%	34,896	87,241	114,626	85,859	85,859	85,859	-	-	-	-	-	-	-	157,682	111,362
温州塘下项目	在建	住宅	92%	16,771	47,898	62,198	47,095	47,095	47,095	-	-	2,017	2,017	4,071	-	-	95,087	72,835
温州悦峰园（温州龙湾）	在建	住宅	50%	37,264	72,372	104,716	73,911	73,911	73,911	-	-	4,755	4,755	10,328	-	-	126,366	78,308
温州塘下健身公园南侧地块	前期	住宅	100%	29,042	96,769	122,545	95,285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	194,463	133,224
厦门海沧新垵 A2 地块项目	在建	住宅	52%	31,612	95,000	136,569	97,446	97,446	97,446	-	-	-	-	-	-	-	353,224	246,986
厦门翔安项目	在建	住宅	33%	24,629	73,880	112,047	75,879	75,879	75,879	-	-	-	-	-	-	-	214,941	140,723

注：（1）以上项目可租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。
（2）以上项目计划总投资为预估金额，会随项目开发进程出现变化。

3. 报告期内房地产出租情况

序号	地区	项目	建筑面积（平方米）	可供出租面积（平方米）	出租房地产的租金收入（万元）	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	北京、西安、杭州等地	商业与写字楼	706,596	550,471	92,502	是	6.0
2	深圳	金地工业区物业	41,447	41,257	2,249	是	4.3
		合计	748,042	591,728	94,751		

4. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
821.42	4.83	19.54

公司一直坚持稳健的财务管理方针，并拥有多样化的融资渠道，包括银行借款、境内外债券和中期票据等。截至 2018 年 12 月末，公司有息负债合计人民币 821.42 亿元，其中，银行借款占比为 46.27%，公开市场融资占比为 53.73%，债务融资加权平均成本为 4.83%。公司长期负债占全部有息负债比重的 81.85%，债务期限结构合理。截至报告期末，公司有息负债中，境内负债占比 93.55%，境外负债占比 6.45%。报告期内，公司资本化的利息支出合计人民币 19.54 亿元，没有资本化的利息支出约为人民币 16.98 亿元。

5. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

报告期内，公司无重大的股权投资。本年度取得和处置的控股参股公司的情况详见 2018 年度审计报告中的财务报表附注“五、合并财务报表项目注释-（9）长期股权投资”、“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

面积单位：平方米 金额单位：人民币万元

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	总建筑面积	项目计划总投资	2018 实际投资额	累计总投资额	资金来源
广州金地香山湖	在建	住宅	99%	2,580,862	3,264,289	1,519,300	117,087	911,959	自有资金
天津金筑名邸	在建	住宅	100%	57,198	152,183	325,390	164,705	243,269	自有资金
天津溪锦苑	在建	住宅	98%	75,508	127,453	168,496	102,076	102,076	自有资金
郑州滨河风华	在建	住宅	95%	43,056	144,085	193,706	127,435	127,435	自有资金
南京 G04 国际学校项目	前期	住宅	60%	144,852	332,063	542,198	328,773	328,773	自有资金
成都悦澜道项目	在建	住宅	96%	55,980	199,205	235,600	154,809	154,809	自有资金
杭州九堡湾汇公寓	在建	住宅	100%	76,674	245,392	543,718	253,640	436,119	自有资金
杭州临平香岸华庭	在建	住宅	66%	93,357	242,042	283,190	203,500	203,500	自有资金
温州塘下健身公园南侧地块	前期	住宅	100%	29,042	122,545	194,463	133,224	133,224	自有资金
厦门海沧新垵 A2 地块项目	在建	住宅	52%	31,612	136,569	353,224	246,986	254,497	自有资金
合肥 09 项目	在建	住宅	100%	164,129	450,089	450,000	242,871	242,871	自有资金
义乌西江雅苑	在建	住宅	50%	128,166	246,489	370,000	244,901	244,901	自有资金
金华大境花园	在建	住宅	85%	122,759	311,507	354,975	192,604	192,604	自有资金
沈阳峯汇	在建	住宅	100%	56,042	176,974	351,615	115,474	206,146	自有资金
呼和浩特赛罕区帅家营地块	前期	住宅	70%	292,696	761,009	541,914	145,810	145,810	自有资金

(3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	主要业务	权益比例 (%)	注册资本	期末资产规模	期末净资产	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	70.00	15,000.00	839,767.05	631,533.67	49,311.23	30,075.60
武汉金地伟盛房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	1,000.00	39,605.82	21,988.64	50,828.66	1,913.35
陕西金地佳和置业有限公司	房地产开发	70.00	79,000.00	527,935.64	187,908.80	74,093.77	14,960.52
金地集团扬州置业发展有限公司	房地产开发	100.00	55,295.05	193,755.20	77,380.81	87,831.20	21,329.37
湖南金麓房地产开发有限公司	房地产开发	70.00	12,534.73	215,661.76	43,467.45	85,401.41	16,160.36
珠海市金地房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	5,000.00	76,010.89	30,509.50	74,446.86	22,796.10
佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	1,000.00	21,404.11	5,104.18	15,368.68	2,483.16
东莞市金地宝岛房地产有限公司	房地产开发	100.00	1,000.00	151,755.82	31,496.68	100,553.51	24,697.42
云南润安房地产开发有限公司	房地产开发	70.00	1,000.00	109,312.16	33,700.46	64,932.67	8,530.66

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析**(一) 行业格局和趋势**

√适用 □不适用

展望 2019 年，中国经济稳中有变，变中有忧。中美贸易争端短时间缓和，但长期走向不明确，将进一步影响未来经济形势走向。当前国内经济动能减弱，未来发展的不确定性增加。宏观政策方面，防风险仍旧是三大攻坚战之首，“去杠杆”和“严监管”仍为政策的主基调。房地产调控作为防范金融风险的重要组成部分，行业调控政策难言放松，行业市场增长短期压力增大。

2019 年 4 月 19 日召开的中央政治局会议要求，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。在房地产市场保持稳定运行的前提下，各项调控政策仍将以稳为主，同时也将更加强调因城施策、理性施策和结构优化。需求端各项限制性调控政策将继续推进，同时优化部分行政性调控方式，使整体的政策组合更加合理，更有利于市场平稳运行。供应端将继续围绕增加短期供应量、调整住房及土地供应结构、提高保障性住房融资服务力度，推进中长期住房制度改革进行政策构建，继续保障“有效供给”。中长期逐步向综合施策转变，形成包括金融、土地、财税、住房保障、市场管理等在内的一揽子政策工具，保持政策稳定性、合理性、长效性。

目前，房地产行业企业竞争加剧、行业集中度不断提升。在竞争资源和市场份额的过程中，规模已成为房企获取融资优势及参与土地竞争的重要基础，也是开发企业中长期完成转型的必要保障。如今，除了继续坚持提升产品竞争力和盈利能力之外，房地产开发企业还需持续探索新的发展路径和商业模式，在立足住宅开发主业的前提下，公司须紧跟客户需求，在房地产开发的前中后端积极尝试新业务，积极发展租赁、产业地产等领域，大力挖掘存量资产运营价值，借助产

品创新促进居民消费升级，提高开发主业服务附加值。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司秉持“平衡发展观”，努力追求总规模和利润总额的持续均衡增长，在行业收益率显著承压受限的大背景下，公司将不断提高投资质量和经营效率来实现均衡发展的目标。

2019年，公司将提升住宅开发主营业务的经营效率，提升盈利能力，从而进一步提升ROE。

投资方面，公司将保持投资力度，继续坚持投资主流地段、主流客户、主流产品的高周转项目，同时利用不同阶段城市的市场特点和规律，持续完善布局，并加强现有城市的深耕。投资节奏的把握上，进一步加强宏观大势判断能力，密切关注金融环境变化的方向、力度和持续时间，以及因城施策的房地产调控政策变化对不同城市市场的影响和走势，投资手段上，继续强化非周期性的多元化投资手段，在确保企业长期稳健经营的基础上，实现高质量的规模增长。

运营管控方面，公司将继续坚持开发提效，强化进度管理，实现早开盘、早结转，提高开发效率和周转率。为适应规模增长需要，公司将结合计划管理系统、经营分析系统等信息化工具优化运营管理体系，进一步提高公司的运营管理效率。

营销管理方面，公司将密切关注不同城市的市场变化，坚持并优化市场数据监控机制，根据对市场周期及竞争环境的研究，确定销售时机，制定和落实销售策略，提升竞争力。同时，营销体系工作将着力于业务、组织和人力资源三个维度进行完善，并整合客户经营与品牌、客服、物业等方面的工作，夯实体系建设，提升营销能力。营销费用方面，公司将持续进行营销费用管控，提升费效比。

设计工作方面，公司将力争打造全行业领先的产品和建造体系，做好建筑装配化和装配式精装研发及落地工作，做好建筑的信息化工作，在项目上试点BIM的全开发过程，同时，对房地产上下游产业链进行垂直整合，做好新型建筑材料的研究和投资，建立战略合作伙伴。

工程工作方面，公司将在高层项目中督促铝膜、全钢爬架等工艺落地，同时利用新工艺的优势推行工序穿插，落实工程提效；要在多层项目中探索全混凝土外墙的应用，改善多层住宅质量通病的同时，探寻多层建筑的高效建造方式。此外，公司还将积极进行建筑工业化探索与实践。

能力建设方面，公司将在“精益管理，协同共进”的2019质量管理主题年下，不断完善全集团的管理体系建设，集团层面需加强和提高总部各职能的体系建设，建立管理改善机制，不断优化权责和流程，区域公司层面需完善各区域管理架构，加强对区域、城市组织建设的考核，城市公司层面需加强对新城市公司赋能和帮扶。人才管理方面要充实关键岗位人才，提升管理岗位人员的胜任度。

在主营业务不断做大做强的基础上，公司也在探索其他业务的发展模式，希望形成与主营业务的协同发展。物业管理方面，公司将持续扩大管理规模，拓展管理领域，把握业主需求，拓展社区增值服务，提升科技应用水平打造智慧社区；商业地产和产业地产方面，公司将强化招商、管理和运营能力，进一步拓展科技园等新兴产业领域，并尝试轻资产的管理方式；在其他创新产业板块，公司将有计划、分步骤地向医疗养老、文化旅游、体育产业、教育、家居生活产业探索实践，与住宅、商业等业务有效结合，并处理好新业务投入产出节奏与主业的平衡关系。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2018年，公司计划新开工面积约为1,572万平方米，计划竣工面积约为724万平方米，实际完成新开工面积1,555万平方米，完成竣工面积672万平方米。

2019年，公司计划新开工面积819万平方米，竣工面积854万平方米。随着2019年新获取项目的增加，公司将在年中就经营计划进行调整。

公司计划开发的主要项目如下：

单位：平方米

项目	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2019 计划新开工面积	2019 计划竣工面积
深圳天元	综合体	21%	102,675	884,300	986,600	542,787	-	58,518
广州荔湖城	住宅	99%	2,580,862	2,363,316	3,264,289	2,753,642	216,046	216,646
东莞东坑项目	住宅	100%	22,237	55,591	73,470	55,257	55,257	-
广州国璟花园	住宅	24%	133,319	399,955	622,155	389,356	139,300	-
东莞林语花园	住宅	31%	38,416	61,466	77,139	61,413	-	61,413
东莞天悦广场	住宅	25%	36,874	129,060	199,991	120,940	-	13,261
东莞润地松朗花园	住宅	20%	56,981	126,492	171,248	108,647	-	28,736
东莞香槟花园	住宅	25%	27,391	68,479	88,662	65,200	-	26,328
佛山三水艺境项目	住宅	94%	50,913	127,283	172,720	127,079	-	43,675
佛山南庄项目	住宅	100%	29,116	101,907	131,192	101,537	101,537	-
珠海格林泊乐	住宅	50%	133,334	266,492	323,214	266,766	-	119,018
昆明恒泰城	综合体	70%	116,511	520,456	748,750	532,668	174,442	-
昆明金悦尚苑	住宅	92%	97,594	399,251	558,604	390,805	21,789	190,187
昆明草海项目	住宅	100%	113,741	127,775	217,101	122,206	122,206	-
海口永和花园	住宅	74%	155,562	497,589	627,039	490,646	110,932	207,609
惠州博罗项目	住宅	100%	15,343	46,029	58,147	45,202	-	3,000
清远英德项目	住宅	80%	43,336	219,462	287,163	216,953	88,044	-
北京华宸	住宅	13%	41,050	104,783	144,851	108,862	-	57,420
北京青龙湖项目	住宅	29%	47,850	76,560	125,701	92,445	92,445	-
天津艺城悦府	住宅	29%	67,726	121,909	148,008	113,274	-	68,986
天津北润华庭	住宅	6%	183,036	378,117	454,608	359,181	19,157	184,851
天津艺馨佳苑	住宅	49%	271,197	481,493	494,493	494,493	127,763	51,383
北京瀛锦苑	住宅+商办	33%	40,985	81,971	143,856	106,117	-	106,117
北京舒朗苑	住宅	28%	53,579	101,509	166,128	103,228	-	66,202
天津师北新苑	住宅	58%	42,074	96,685	127,729	87,866	8,836	-
天津溪锦苑	住宅	98%	75,508	83,059	127,453	93,312	61,531	-
天津东丽小王庄	住宅	25%	72,400	141,600	141,600	141,917	-	101,600
烟台格林世界	住宅	85%	455,775	691,275	847,458	487,761	-	54,857
烟台三八水库	住宅	100%	81,057	145,700	197,558	140,510	85,851	-
青岛青特金地汇豪观邸	住宅	32%	112,618	222,538	314,770	219,014	34,640	128,225
青岛信达金地·蓝庭	住宅	40%	53,485	149,758	200,208	147,902	147,902	-
石家庄正定 018 地块	住宅	100%	44,725	89,450	120,639	89,004	89,004	-
上海自在城	住宅	16%	519,421	751,848	1,052,262	697,006	24,983	73,568
上海双都汇	住宅	18%	65,296	91,414	128,043	84,956	-	84,956
上海金地云筑	住宅	34%	140,253	275,357	405,943	259,023	-	87,275
上海源溪雅苑	住宅	33%	107,954	75,568	112,966	69,709	-	69,709
上海徐汇	住宅	100%	19,624	49,060	70,001	37,996	37,996	-
上海嘉定产业园	产业	25%	75,922	151,844	158,908	152,148	-	47,552
上海市松江区泗泾安洋项目	产业	29%	37,250	65,400	65,400	64,975	-	43,900
上海徐泾项目	住宅	29%	20,985	20,985	30,900	20,498	-	20,498
上海长宁兴化路项目	商办	29%	5,551	11,103	13,764	11,103	11,103	-
南京上坊 G22 项目	住宅	20%	29,758	77,373	101,293	76,145	76,145	-
南京浦口 G25 项目	住宅	30%	83,377	208,443	272,745	191,699	-	43,577
南京 G04 国际学校项目	住宅	60%	144,852	250,200	332,063	193,972	155,185	-

项目	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2019 计划新开工面积	2019 计划竣工面积
南京江宁 G60 项目	住宅	36%	70,129	154,431	204,053	144,072	144,072	-
南京河西综合体	综合体	28%	37,483	224,897	317,119	232,581	-	37,489
常州天际	住宅	100%	69,789	161,235	190,886	161,228	-	59,377
苏州浅山风华雅苑	住宅	100%	46,845	74,952	98,352	73,714	-	73,714
苏州吴江大运河府	住宅	49%	52,468	136,416	182,605	134,863	-	134,863
苏州吴江四季春晓花园	住宅	33%	65,476	130,953	167,404	128,242	106,812	-
苏州太仓沙溪	住宅	25%	23,944	43,100	55,419	42,289	-	42,289
苏州常熟东三环项目	住宅	25%	28,054	33,664	51,179	32,062	-	32,062
苏州常熟褐石源筑	住宅	23%	53,521	69,577	99,417	69,577	-	69,577
镇江宝华格林 line	住宅	45%	8,378	20,945	25,581	20,593	-	20,324
滁州汉河艺境花园	住宅	34%	60,189	132,416	167,220	132,416	-	132,416
滁州汉河都会艺境	住宅	92%	46,257	101,766	133,104	101,766	-	101,766
合肥 09 项目	住宅	100%	164,129	316,521	450,089	292,299	114,216	-
武汉自在城	住宅	50%	232,341	966,095	1,183,435	946,269	-	100,904
武汉悦江时代	住宅	16%	137,982	618,073	820,706	606,845	160,007	272,338
武汉金地中核凤凰城	住宅	20%	66,797	247,000	332,000	241,321	241,321	-
长沙三千府	住宅	70%	788,976	946,771	1,080,673	937,850	49,000	280,958
郑州滨河风华	住宅	95%	43,056	107,363	144,085	102,381	65,565	-
西安湖城大境	住宅	70%	544,072	1,073,728	1,527,696	1,132,653	-	3,000
西安褐石公馆	住宅	29%	228,759	653,405	840,602	647,961	-	73,253
西安西沔公元	住宅	100%	561,198	2,208,134	2,712,943	2,008,455	308,214	175,958
重庆金地自在城（金地琅泽）	住宅	98%	245,542	586,079	804,177	577,852	-	178,989
重庆弹子石项目	住宅	48%	25,395	76,185	105,674	75,755	-	75,755
重庆中央公园	住宅	29%	518,452	1,406,648	1,921,522	1,399,338	86,420	61,808
沈阳悦峰	住宅	29%	79,200	197,511	226,434	197,511	7,762	-
沈阳艺境	住宅	29%	315,286	526,500	628,985	523,575	64,663	85,119
沈阳檀悦	住宅	100%	104,375	261,828	309,984	260,420	4,657	47,622
沈阳铁西檀府	住宅	55%	184,529	443,107	514,214	439,746	-	110,752
沈阳樾檀山	住宅	92%	290,366	638,808	773,372	592,349	147,646	112,651
沈阳半山麓	住宅	50%	104,448	250,675	307,856	250,675	91,746	29,269
沈阳名著	住宅	55%	15,104	40,619	49,562	40,619	-	2,770
沈阳峯汇	住宅	100%	56,042	140,105	176,974	140,105	6,060	7,580
沈阳职业技术学院南	住宅	47%	89,354	196,580	259,334	196,580	9,955	33,172
大连自在城	住宅	57%	131,300	236,340	322,475	231,858	18,196	114,170
大连山岭巷（御中南）	住宅	46%	9,822	11,200	16,460	10,758	-	10,758
大连油脂化学厂（御中南）	住宅	46%	10,969	23,980	33,980	23,445	-	23,445
大连 V 时代	住宅	28%	9,773	28,580	41,580	28,264	-	28,264
大连拾贰坊	商业	100%	27,000	32,380	46,980	32,037	2,099	-
长春超凡大街	住宅	50%	65,974	92,364	92,364	91,058	55,704	-
哈尔滨群力西项目	住宅	100%	49,030	122,575	122,575	121,135	63,938	-
呼和浩特赛罕区帅家营地块	住宅	70%	292,696	761,009	761,009	748,832	625,755	-
呼和浩特玉泉区远鹏 2 号地块	住宅	100%	96,204	269,371	269,371	266,481	30,660	-
杭州下沙水云城	住宅+	45%	48,736	127,953	127,953	74,139	-	74,139

项目	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2019 计划新开工面积	2019 计划竣工面积
	商业							
杭州九堡湾汇公寓	住宅	100%	76,674	172,348	245,392	168,683	-	168,683
绍兴艺境花园（袍江）	住宅	31%	108,726	195,706	256,087	193,116	-	193,116
金华风雅苑	住宅	51%	12,494	22,491	31,122	22,108	-	22,108
金华峰境花园	住宅	25%	36,431	58,290	82,234	57,433	-	57,433
金华风和苑	住宅	52%	21,062	37,911	51,325	37,323	-	37,323
金华悦江阁	住宅	48%	43,597	65,396	90,490	64,418	-	64,418
金华大境花园	住宅	85%	122,759	220,965	311,507	218,021	109,232	-
金华康济街	住宅	41%	69,073	103,609	146,274	99,201	-	99,201
嘉兴艺境花苑	住宅	100%	69,522	173,805	230,121	171,143	-	55,763
嘉兴艺华府第	住宅	100%	77,319	139,159	182,039	135,748	-	62,174
宁波御江山花苑	住宅	47%	33,937	61,087	85,173	59,154	-	59,154
南昌欣悦湖	住宅	33%	65,913	96,991	137,200	96,991	71,546	-
温州塘下健身公园南侧地块	住宅	100%	29,042	96,769	122,545	95,285	95,285	-

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）可能面对的风险

√适用 □不适用

宏观经济风险：房地产行业受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。现阶段中国深化改革的关键时期，中国经济增长的压力仍然存在，同时主要经济体经济增长前景尚不明朗，国内外经济形势面临较多不确定因素，宏观经济形势将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。

政策风险：房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。目前，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，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。这对于对房地产企业、风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求，公司将加强政策研究，适应宏观调控政策的变化，在市场判断、战略制定、项目销售、资金回笼等各环节做好充分的准备工作。

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，受宏观经济增速放缓、住房自有率提升等因素影响，近年来我国的商品房的需求增速放缓，部分地区出现需求下降、供应过剩的情况，同时，部分热点地区存在明显过热的情况，公司需加强市场监测，谨慎判断投资拓展的区域，及时调整产品结构、营销策略及区域布局。

融资、利率和汇率风险：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。公司经营规模的扩大对公司的融资能力提出了更高的要求，公司将合理安排融资计划并运用各项融资工具，加强资金管理，确保资金链安全。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，从而对公司销售产生影响。公司持有的外币资产和外币负债都将会受到汇率波动的影响，形成汇兑损益。

经营风险：房地产开发具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及的相关行业范围广，合作单位多，需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司对项目的

开发控制能力提出较高要求。尽管公司具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升。

(五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股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

适用 不适用

1、2017年度分红派息方案：公司于2018年5月15日召开的2017年度股东大会通过了公司2017年度分红派息方案。分红派息方案为：按年末总股本4,514,583,572股为基数，每10股派发现金股利5.30元（含税）。报告期内，公司已实施2017年度利润分配方案，股权登记日为2018年7月10日，现金红利发放日为2018年7月11日。实施公告发布于2018年7月4日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站。

2、2018 年度利润分配预案：2018 年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为 8,098,422,083.25 元，母公司报表净利润 2,644,126,526.77 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 2018 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 2018 年度净利润计提 10%的法定盈余公积金 264,412,652.68 元，以截至 2018 年 12 月 31 日公司总股本 4,514,583,572 为基数，每 10 股派发现金股利 6.00 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 2018 年度股东大会审议通过。

近年来，公司在保证资金满足日常经营发展的前提下，按照章程规定持续、稳定地向股东分配现金股利。公司 2016 年度和 2017 年度的现金分红金额分别占公司当年实现净利润的 50%和 35%，2018 年度利润分配预案提出的现金分红金额占公司当年实现净利润的 33.45%。公司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，进一步保护投资者尤其是中小投资者的利益。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2018 年		6.00		2,708,750,143.20	8,098,422,083.25	33.45
2017 年		5.30		2,392,729,293.16	6,842,676,432.42	34.97
2016 年		7.00		3,159,542,240.40	6,300,460,718.55	50.15

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

□适用 √不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用 √不适用

二、承诺事项履行情况**(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项**

√适用 □不适用

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
	其他	安邦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、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

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

□已达到 □未达到 √不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**√适用 不适用

公司根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）的要求，调整本年度财务报表的列报，并对可比会计期间的比较数据相应进行调整。详见“第十一节 财务报告（三）重要会计政策和会计估计-31 重要会计政策变更”。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明 适用 不适用**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况** 适用 不适用**(四) 其他说明** 适用 不适用**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

	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	410
境内会计师事务所审计年限	14 年

	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)	90

聘任、解聘会计师事务所的情况说明√适用 不适用

公司 2017 年年度股东大会审议通过《关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度审计师的议案》，公司决定继续聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为 2018 年度的审计师，审计报酬为人民币 500 万元，包括公司年度合并报表审计、内部控制审计、控股股东及其关联方资金占用情况的专项说明，公司不另支付差旅费等其他费用。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明 适用 不适用**七、面临暂停上市风险的情况****(一) 导致暂停上市的原因** 适用 不适用**(二) 公司拟采取的应对措施** 适用 不适用**八、面临终止上市的情况和原因** 适用 不适用**九、破产重整相关事项** 适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 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	1,722.00	2016-1-6	2016-1-6	2018-1-22	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	1,722.00	2016-1-6	2016-1-6	2018-7-23	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	1,848.00	2016-1-6	2016-1-6	2021-1-5	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	462.00	2016-1-7	2016-1-7	2018-1-22	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	462.00	2016-1-7	2016-1-7	2018-7-21	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	693.00	2016-1-7	2016-1-7	2021-1-6	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	252.00	2016-1-20	2016-1-20	2018-1-22	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	252.00	2016-1-20	2016-1-20	2018-7-23	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	378.00	2016-1-20	2016-1-20	2021-1-19	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	504.00	2016-1-20	2016-1-20	2018-1-22	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	504.00	2016-1-20	2016-1-20	2018-7-23	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股	公司本部	深圳市金地大百汇房	756.00	2016-1-20	2016-1-20	2021-1-19	连带责任	否	否	0	否	否	联营公司

份有限公司		地产开发有限公司					担保						
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	3,150.00	2016-7-13	2016-7-13	2021-7-13	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	4,725.00	2016-7-13	2016-7-13	2018-12-29	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	6,930.00	2016-10-28	2016-10-28	2021-10-28	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	6,300.00	2016-10-28	2016-10-28	2018-12-11	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	15,120.00	2017-1-3	2017-1-3	2021-10-28	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	210.00	2017-4-13	2017-4-13	2018-3-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	210.00	2017-4-13	2017-4-13	2018-6-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	210.00	2017-4-13	2017-4-13	2018-9-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	210.00	2017-4-13	2017-4-13	2018-12-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	840.00	2017-4-13	2017-4-13	2021-3-30	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	1,260.00	2017-4-25	2017-4-25	2018-3-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	1,260.00	2017-4-25	2017-4-25	2018-6-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	1,260.00	2017-4-25	2017-4-25	2018-9-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	1,260.00	2017-4-25	2017-4-25	2018-12-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	5,040.00	2017-4-25	2017-4-25	2021-3-30	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	21.00	2017-5-11	2017-5-11	2018-1-22	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	21.00	2017-5-11	2017-5-11	2018-7-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	6,258.00	2017-5-11	2017-5-11	2022-5-11	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	210.00	2017-8-25	2017-8-25	2018-3-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	210.00	2017-8-25	2017-8-25	2018-6-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	210.00	2017-8-25	2017-8-25	2018-9-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	210.00	2017-8-25	2017-8-25	2018-12-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	840.00	2017-8-25	2017-8-25	2021-3-30	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	420.00	2017-8-31	2017-8-31	2018-3-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	420.00	2017-8-31	2017-8-31	2018-6-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	420.00	2017-8-31	2017-8-31	2018-9-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	420.00	2017-8-31	2017-8-31	2018-12-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	1,680.00	2017-8-31	2017-8-31	2021-3-30	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	12,600.00	2018-12-29	2018-12-29	2023-12-28	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	2,856.00	2018-12-11	2018-12-11	2025-12-10	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地	公司之控	广州碧臻房地产开发	1,428.00	2018-12-24	2018-12-24	2025-12-23	连带责任	否	否	0	否	否	合营公司

产开发有限公司	控股子公司	有限公司					担保							
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	1,428.00	2018-12-27	2018-12-27	2025-12-26	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司	
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	1,142.40	2018-12-28	2018-12-28	2025-12-27	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司	
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	3,998.40	2018-12-30	2018-12-30	2025-12-29	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司	
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	2,142.00	2018-12-25	2018-12-25	2023-12-24	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司	
辉煌商务有限公司	公司之全资子公司	500 Pine Street Company LLC	5,559.19	2015-10-5	2015-10-5	2018-9-7	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司	
辉煌商务有限公司	公司之全资子公司	350 Bush Street Owner LLC	31,341.49	2015-11-18	2015-11-18	2019-11-18	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司	
金地商置集团有限公司	公司之子公司	122-130 East 23rd Street LLC	24,347.20	2016-12-6	2016-12-6	2019-12-5	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														-2,375.36
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														124,816.49
公司及其子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														192,063.33
报告期末对子公司担保余额合计（B）														256,219.04
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）														381,035.53
担保总额占公司净资产的比例（%）														8.20
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）														296,345.00
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）														296,345.00
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>2014年4月25日,经公司第六届董事会第八十二次会议审议通过,董事会批准金地旧改公司继续增加为对项目公司提供资金借款以及本公司继续增加为项目公司提供贷款担保,新增额度合计不超过人民币 23 亿元,即总额度合计不超过人民币 43 亿元。金地旧改公司为项目公司提供资金借款或本公司为项目公司提供贷款担保将与项目公司其他股东按照同步同股权比例方式来处理。</p> <p>截至2018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5.61亿元。</p> <p>500 Pine Street Company LLC和350 Bush Street Owner LLC系公司之全资子公司的合营企业之子公司,分别于2015年10月5日和2015年11月18日向中国工商银行股份有限公司美国支行分别申请2,700.00万美元和15,222.00万美元额度贷款,分别于2019年10月和2019年11月到期(如展期一年,最晚分别于2020年10月和2020年11月到期)。经公司第七届董事会第三十四次会议审议通过,公司之子公司辉煌商务有限公司为上述有关贷款提供贷款金额30%的贷款担保,实际担保金额为5,376.60万美元,担保期限自担保合同生效之日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日止。500 Pine Street Company LLC于2018年9月7日提前还款,本集团的担保已经履行完毕。</p> <p>122-130 East 23rd Street LLC系公司之子公司的合营企业之子公司,于2016年12月6日向美国纽约梅隆银行申请23,650.00万美元额度贷款,该贷款于2019年12月到期(如展期两年,最晚于2021年12月到期)。经公司第七届董事会第四十九次会议审</p>
--------	---

议通过，公司之子公司金地商置为上述贷款金额的15%提供担保，实际担保金额为3,547.50万美元，担保期限自担保合同生效之日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日止。若上述额度贷款展期申请成功，金地商置为其提供的担保额度将降为贷款金额的7.50%，即实际担保金额为1,773.75万美元。

广州碧臻房地产开发有限公司（下称“广州碧臻”）系本集团合营企业之子公司，分别于2018年11月14日和2018年11月21日向中国农业银行股份有限公司广州番禺支行（下称“农行广州番禺支行”）和交通银行广东省分行（下称“交行广东省分行”）申请人民币150,000.00万元和人民币186,200.00万元额度的贷款。公司之控股子公司广州市东凌房地产开发有限公司（下称“广州东凌”）按提款金额的14.28%为广州碧臻提供担保，实际担保金额以银行放款金额为准。上述两笔贷款的担保期限均自担保合同生效之日起至借款合同债务履行期限届满之日起两年止。截至2018年12月31日，本集团之控股子公司广州东凌为广州碧臻提供的借款担保余额为人民币约1.30亿元。

（三） 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

（1） 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	240,500	0	0
其他类	自有资金	16,000	16,000	0

其他情况

□适用 √不适用

（2） 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划
平安银行深圳分部营业部	银行理财	230	2017-1-18	2018-1-15	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	2.50%	5.70	230	是	是
平安银行深圳分部营业部	银行理财	270	2017-6-29	2018-1-15	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	4.02%	5.94	270	是	是
平安银行深圳分部营业部	银行理财	200	2017-6-29	2018-2-9	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	4.02%	4.95	200	是	是
平安银行深圳分部营业部	银行理财	500	2017-6-29	2018-5-29	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	4.02%	13.27	500	是	是
平安银行青青世界支行	银行理财	1,980	2017-12-25	2018-12-4	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	4.50%	55.98	1,980	是	是
招行上海嘉定支行	银行理财	6,706	2017-12-25	2018-4-13	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	3.50%	74.10	6,706	是	是
招行上海嘉定支行	银行理财	12,455	2017-12-28	2018-4-13	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	3.50%	133.83	12,455	是	是
宁波银行深圳分行	银行理财	4,000	2017-12-29	2018-2-7	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	4.20%	15.07	4,000	是	是
宁波银行深圳分行	银行理财	2,000	2017-12-29	2018-1-31	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	4.20%	6.21	2,000	是	是
宁波银行深圳	银行理财	4,000	2017-12-29	2018-2-1	自有资金	国债、金融债、央行票据、	浮动	4.20%	12.81	4,000	是	是

分行						货币市场工具、较高信用等级信用债等	收益						
农行深圳市分行	银行理财	40,000	2018-1-10	2018-1-24	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	3.15%	48.33	40,000	是	是	
农行深圳市分行	银行理财	20,000	2018-1-10	2018-2-8	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	3.15%	50.05	20,000	是	是	
平安银行青青世界支行	银行理财	200	2017-12-25	2018-7-13	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	4.50%	3.12	200	是	是	
平安银行青青世界支行	银行理财	150	2017-12-25	2018-7-26	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	4.50%	2.45	150	是	是	
平安银行青青世界支行	银行理财	100	2017-12-25	2018-9-18	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	4.50%	2.27	100	是	是	
平安银行青青世界支行	银行理财	130	2018-3-5	2018-12-4	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	3.50%	2.93	130	是	是	
农行深圳市分行	银行理财	140,000	2018-6-7	2018-6-19	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	3.00%	137.64	140,000	是	是	
农行深圳市分行	银行理财	135,000	2018-10-16	2018-12-25	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	3.00%	779.55	135,000	是	是	
招商银行深圳分行	银行理财	20,000	2018-10-17	2018-12-24	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	3.15%	40.99	20,000	是	是	
北京银行高新园支行	银行理财	500	2018-10-19	2018-12-25	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	1.80%	1.65	500	是	是	

						等级的信用债等						
招商银行深圳分行	银行理财	80,000	2018-10-17	2018-12-25	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	3.15%	163.96	80,000	是	是
工商银行金华开发区支行	银行理财	5,000	2018-11-16	2018-12-27	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级信用债等	浮动收益	3.00%	18.18	5,000	是	是
诺亚正行（上海）基金销售投资顾问有限公司	基金	3,000	2018-1-8	2018-5-21	自有资金	资金管理	固定收益	6.40%	67.20	3,000	是	是
农业银行深圳分行	基金	16,000	2018-10-25	2019-1-2	自有资金	资金管理	浮动收益	1.60%	62.45	16,000	是	是

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况**(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、公司债发行

2018年3月19日，公司完成2018年公司债券（第一期）的发行，本期债券为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币30亿元，票面利率为5.68%。

2018年5月28日，公司完成2018年公司债券（第二期）的发行，本期债券分为两个品种发行。品种一为3年期，附第2年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币10亿元，票面利率为5.29%；品种二为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币20亿元，票面利率为5.38%。

2018年6月20日，公司完成2018年公司债券（第三期）的发行，本期债券分为两个品种发行。品种一为3年期，附第2年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币10亿元，票面利率为5.58%；品种二为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币10亿元，票面利率为5.70%。

2018年7月18日，公司完成2018年公司债券（第四期）的发行，本期债券为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币10亿元，票面利率为5.00%。

2、公司债回售

根据“16金地01”募集说明书中关于发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权的约定，本公司有权决定是否在存续期的第3年末调整本期债券后3年的票面利率以及投资者有权选择将持有的债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。根据当前市场环境，公司对该期公司债券票面利率进行上调，调整后票面利率为4.35%。同时公司于2019年3月22日

对在回售登记期内进行登记回售的“16 金地 01”债券投资者实施回售，共回售 20 万张债券，回售金额为 2,000 万元。回售实施完成后，该期债券余额为 12.8 亿元。

3、中期票据发行

2018 年 1 月 9 日，公司完成 2018 年第一期中期票据 15 亿元人民币的发行。该期中期票据的产品简称为“18 金地 MTN001”，产品代码为“101800004”，发行期限为 5 年，起息日为 2018 年 1 月 9 日，到期日为 2023 年 1 月 9 日。发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 5.9%，按年付息。

2018 年 5 月 7 日，公司完成 2018 年第二期中期票据 20 亿元人民币的发行，该期中期票据的产品简称为“18 金地 MTN002”，产品代码为“101800595”，发行期限为 3 年，起息日为 2018 年 5 月 7 日，到期日为 2021 年 5 月 7 日。发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 5.18%，按年付息。

2018 年 8 月 24 日，公司完成 2018 年第三期中期票据 20 亿元人民币的发行，该期中期票据的产品简称为“18 金地 MTN003”，产品代码为“101800941”，发行期限为 3 年，起息日为 2018 年 8 月 24 日，到期日为 2021 年 8 月 24 日。发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 4.8%，按年付息。

4、超短期融资券发行

2018 年 3 月 7 日，公司完成 2018 年第一期超短期融资券 30 亿元人民币的发行。该期超短期融资券的产品简称为“18 金地 SCP001”，产品代码为“011800319”，发行期限为 270 天，起息日为 2018 年 3 月 7 日，到期日为 2018 年 12 月 2 日。发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 5.3%，到期一次还本付息。

2018 年 8 月 8 日，公司完成 2018 年第二期超短期融资券 10 亿元人民币的发行。该期超短期融资券的产品简称为“18 金地 SCP002”，产品代码为“011801472”，发行期限为 270 天，起息日为 2018 年 8 月 8 日，到期日为 2019 年 5 月 5 日。发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 3.75%，到期一次还本付息。

2018 年 11 月 28 日，公司完成 2018 年第三期超短期融资券 30 亿元人民币的发行。该期超短期融资券的产品简称为“18 金地 SCP003”，产品代码为“011802315”，发行期限为 270 天，起息日为 2018 年 11 月 28 日，到期日为 2019 年 8 月 25 日。发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 4.07%，到期一次还本付息。

2019 年 3 月 1 日，公司完成 2019 年第一期超短期融资券 30 亿元人民币的发行。该期超短期融资券的产品简称为“19 金地 SCP001”，产品代码为“011900458”，发行期限为 270 天，起息日为 2019 年 3 月 1 日，到期日为 2019 年 11 月 26 日。发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 3.2%，到期一次还本付息。

5、境外债券发行

公司之境外全资子公司 Gemdale Ever Prosperity Investment Limited（金地永隆投资有限公司）（以下简称“金地永隆”）于 2018 年 9 月 6 日完成 1.5 亿美元高级无抵押固定利率债券的发行，期限 3 年（以下简称“原有债券”）票面利率为 6.00%。

2019 年 4 月 1 日，在前述原有债券发行的基础上，金地永隆完成增加发行 3 亿美元高级无抵押固定利率债券的发行，票面利率为 6.00%，债券发行收益率为 5.70%。

6、累计新增借款超过净资产 40%

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券临时报告信息披露格式指引》的相关规定，2018 年前 8 月，公司累计新增借款金额为 244.73 亿元，占 2017 年末经审计净资产 579.56 亿元的比重为 42.23%。上述借款增加主要是发行债务融资工具、正常支取的银行授信借款增加所致，均属于本公司正常经营活动范围。公司各项业务经营情况正常，上述新增借款对公司偿债能力无重大不利影响。

7、聘请副总裁

2019年2月13日，公司第八届董事会第三十二次会议审议通过了《关于聘请王南先生为公司副总裁的议案》，同意聘请王南先生为公司副总裁，任期同本届董事会任期。

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

1. 精准扶贫规划

适用 不适用

公司在大力推进房地产开发及相关产业发展的同时，主动参与公益慈善工作，履行社会责任。多年来，公司一直通过“小桔灯”公益助学行动，帮助贫困地区和家庭的孩童实现梦想。“小桔灯”行动包括学校定向捐建、学生结对资助、关爱留守儿童等多种形式，在金地全国各分支机构所在地持续开展。

2. 年度精准扶贫概要

适用 不适用

2018年，金地集团升级了“小桔灯”公益品牌，以“帮助所有贫困孩子实现人生梦想”为新的品牌使命，致力于成为“中国公益助学的践行者”。

2018年10月，金地集团华南区域在深圳书城召开以“助力成长，点亮梦想”为主题的金地小桔灯公益论坛及9年影像微展。网球新星王蔷、前凤凰周刊主编邓康延、金地员工、百合公益志愿者等展开了一场别有生趣的讨论，现场吸引200多人围观参与。本次活动联合“百合公益基金”发布了小桔灯捐书助学H5小程序，通过朋友圈分享认捐便可点亮一盏小桔灯，鼓励一个山区儿童的小小梦想，为他们送去精神食粮，捐书活动得到了社会各届的广泛的关注与支持。

2018年11月-12月，由金地员工、社会各界爱心志愿者及合作公司热心公益的员工代表组成金地小桔灯助学义工分三次走访粤北贫困山区，带去了金地及各界爱心人士捐赠的图书50,000余册、助学金及文具礼包。此次爱心行动共邀请了六位来自艺术、教育、传媒、建筑等各领域的志愿者开展“公益课堂”，分享读书的经历，实现人生梦想的心得。以此现身说法，用普通人的真实经历来激励贫困儿童勇敢的追求梦想，并不断努力克服困难。学生们踊跃互动，激发了每个人心中的小小梦想，给予了更多贫困儿童前行的力量。

金地集团华东区域、西部区域等，也持续开展了各类公益爱心活动。2018年12月，金地华东合肥公司组织开展贫困帮扶“冬日棉衣计划”，先后走进合肥长丰县水湖镇张祠小学和水湖镇中韩友谊小学，为小朋友们送去了200件棉衣、400册图书及2套教体设施，金地希望通过企业的实际行动，带给这些孩子更多的关怀和希望。

2018年12月20日，承接金地西部“以人为本”的理念，由公司员工、金地社区业主组成的公益团队来到西安市蓝田县蓝桥镇鸭峪小学，为学校的孩子们送去了过冬棉服、棉鞋、文具套装、食用油、大米、面粉及牛奶等慰问物品，期间还让孩子们一起上美术课，并为他们包一顿热气腾腾的饺子，带去了冬日的温暖与快乐。

3. 精准扶贫成效

适用 不适用

4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

未来，公司将积极履行社会责任，发挥自身行业优势，探索支持贫困地区的产业发展，结对帮扶贫困县或贫困村，主动对接建档立卡贫困户，履行企业社会责任，为国家脱贫攻坚战略做出贡献。

(二) 社会责任工作情况√适用 不适用

详见《公司 2018 年度社会责任报告》。

(三) 环境信息情况**1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明** 适用 不适用**2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明** 适用 不适用**3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明** 适用 不适用**4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明** 适用 不适用**(四) 其他说明** 适用 不适用**十八、可转换公司债券情况****(一) 转债发行情况** 适用 不适用**(二) 报告期转债持有人及担保人情况** 适用 不适用**(三) 报告期转债变动情况** 适用 不适用**报告期转债累计转股情况** 适用 不适用**(四) 转股价格历次调整情况** 适用 不适用**(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排** 适用 不适用**(六) 转债其他情况说明** 适用 不适用**第六节 普通股股份变动及股东情况****一、普通股股本变动情况****(一) 普通股股份变动情况表****1、普通股股份变动情况表**

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明 适用 不适用**3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）** 适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行 数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止 日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
2018 年公司债券（第一期）（品种一）	2018 年 3 月 19 日	5.68%	30	2018 年 3 月 28 日	30	2023 年 3 月 19 日
2018 年公司债券（第二期）（品种一）	2018 年 5 月 28 日	5.29%	10	2018 年 6 月 15 日	10	2021 年 5 月 28 日
2018 年公司债券（第二期）（品种二）	2018 年 5 月 28 日	5.38%	20	2018 年 6 月 15 日	20	2023 年 5 月 28 日
2018 年公司债券（第三期）（品种一）	2018 年 6 月 20 日	5.58%	10	2018 年 6 月 28 日	10	2021 年 6 月 20 日
2018 年公司债券（第三期）（品种二）	2018 年 6 月 20 日	5.70%	10	2018 年 6 月 28 日	10	2023 年 6 月 20 日
2018 年公司债券（第四期）	2018 年 7 月 18 日	5.00%	10	2018 年 7 月 26 日	10	2023 年 7 月 18 日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

2018 年 3 月 19 日，公司完成 2018 年公司债券（第一期）的发行，本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币 30 亿元，票面利率为 5.68%。

2018 年 5 月 28 日，公司完成 2018 年公司债券（第二期）的发行，本期债券分为两个品种发行。品种一为 3 年期，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币 10 亿元，票面利率为 5.29%；品种二为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币 20 亿元，票面利率为 5.38%。

2018 年 6 月 20 日，公司完成 2018 年公司债券（第三期）的发行，本期债券分为两个品种发行。品种一为 3 年期，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币 10 亿元，票面利率为 5.58%；品种二为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币 10 亿元，票面利率为 5.70%。

2018 年 7 月 18 日，公司完成 2018 年公司债券（第四期）的发行，本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币 10 亿元，票面利率为 5.00%。

(二) 公司普通股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

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	57,242
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	53,471

(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	
富德生命人寿保险股份有限公司— 万能 H	0	979,419,165	21.69	0	无	0	其他
安邦人寿保险股份有限公司—稳健 型投资组合	0	657,111,536	14.56	0	无	0	其他
深圳市福田投资控股有限公司 ^{注1}	0	351,777,629	7.79	0	无	0	国有法人
安邦人寿保险股份有限公司—保守 型投资组合 ^{注2}	265,227,389	265,227,389	5.87	0	无	0	其他
富德生命人寿保险股份有限公司— 万能 G	0	197,681,270	4.38	0	无	0	其他
富德生命人寿保险股份有限公司— 分红	0	169,889,373	3.76	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	-85,988,430	135,204,073	2.99	0	无	0	其他
北京坤藤投资有限责任公司	0	78,014,780	1.73	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	59,045,893	76,475,723	1.69	0	无	0	其他
北京凤山投资有限责任公司	0	65,012,316	1.44	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				
富德生命人寿保险股份有限公司— 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— 稳健型投资组合	657,111,536	人民币 普通股	657,111,536				
深圳市福田投资控股有限公司	351,777,629	人民币 普通股	351,777,629				
安邦人寿保险股份有限公司— 保守型投资组合	265,227,389	人民币 普通股	265,227,389				
富德生命人寿保险股份有限公司— 万能 G	197,681,270	人民币 普通股	197,681,270				
富德生命人寿保险股份有限公司— 分红	169,889,373	人民币 普通股	169,889,373				
中国证券金融股份有限公司	135,204,073	人民币 普通股	135,204,073				
北京坤藤投资有限责任公司	78,014,780	人民币 普通股	78,014,780				
香港中央结算有限公司	76,475,723	人民币 普通股	76,475,723				

北京凤山投资有限责任公司	65,012,316	人民币普通股	65,012,316
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>“富德生命人寿保险股份有限公司一万能 H”、“富德生命人寿保险股份有限公司一分红”与“富德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。</p> <p>“安邦人寿保险股份有限公司一稳健型投资组合”和“安邦人寿保险股份有限公司一保守型投资组合”同属于安邦人寿保险股份有限公司持有账户。</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 1：2018 年 6 月 1 日，深圳市福田投资发展公司名称变更为深圳市福田投资控股有限公司。

注 2：2018 年 9 月 28 日，公司发布了《关于股东签署股份转让协议暨权益变动的提示性公告》，安邦财产保险股份有限公司（以下简称“安邦财险”）将“安邦财产保险股份有限公司—传统产品”证券账户持有的本公司 265,227,389 股 A 股股份转让至安邦人寿保险股份有限公司（以下简称“安邦人寿”）持有的“安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合”证券账户。2018 年 11 月 9 日，公司发布了《关于股东权益变动完成的公告》，安邦财险将所持本公司 A 股股份协议转让给安邦人寿的过户手续已经在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成，过户时间为 2018 年 11 月 7 日。本次股份转让完成后，安邦财险不再持有本公司股份，安邦人寿持有本公司 922,338,925 股股份，占本公司总股本的 20.43%，持股数量及比例与本次股份转让前安邦财险、安邦人寿的合计持股数量及比例一致。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

截至 2018 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“富德生命人寿保险股份有限公司一万能 H”、“富德生命人寿保险股份有限公司一分红”与“富德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 29.84%。

富德生命人寿保险股份有限公司目前在本公司董事会 14 位董事席位中占一席，不是公司的控股股东和实际控制人。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。

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

□适用 √不适用

(二) 实际控制人情况

1 法人

□适用 √不适用

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

√适用 □不适用

请参见“公司不存在控股股东情况的特别说明”。

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

□适用 √不适用

6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

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	91440300736677639J	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、团体终身保险、团体年金保险、团体短期健康保险、团体长期健康保险、经中国银行保险监督管理委员会批准的其他人身保险业务，上述保险业务的再保险业务。保险兼业代理业务（凭许可证经营）。经中国银行保险监督管理委员会批准的资金运用业务。

安邦人寿保险股份有限公司	何肖锋	2010-06-23	91110000556828452N	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；经中国银行保险监督管理委员会批准的其他业务。
--------------	-----	------------	--------------------	-------------------	--

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 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

√适用 □不适用

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	报告期内从公司获得的报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
凌克	董事长	男	59	1999年3月1日	2020年4月20日	3,708,400	3,708,400			991	否
黄俊灿	董事、总裁	男	48	2008年4月30日	2020年4月20日	2,065,600	2,065,600			825	否
陈爱虹	董事	女	48	2010年7月5日	2020年4月20日					0	是
陈必安	董事、高级副总裁	男	56	2010年7月5日	2020年4月20日	1,865,600	1,865,600			440	否
孙聚义	董事	男	67	2010年11月8日	2020年4月20日					320	否
徐家俊	董事、高级副总裁、 董事会秘书	男	40	2010年7月21日	2020年4月20日	1,050,800	1,050,800			397	否
林胜德	董事	男	45	2014年4月28日	2020年4月20日					15	是
姚大锋	董事(离任)	男	56	2014年4月28日	2020年4月20日					15	是
韦传军	董事、高级副总裁、 财务负责人	男	50	2017年4月21日	2020年4月20日	960,100	960,100			404	否
罗胜	董事	男	48	2018年7月23日	2020年4月20日					0	否
贝多广	独立董事	男	61	2013年8月16日	2019年8月15日					25	否
张立民	独立董事	男	63	2014年4月28日	2020年4月20日					25	否
陈劲	独立董事	男	51	2017年4月21日	2020年4月20日					16.67	否
王天广	独立董事	男	45	2017年4月21日	2020年4月20日					16.67	否
高峰	独立董事	男	51	2017年4月21日	2020年4月20日					16.67	否
杨伟民	监事会主席	男	57	2010年7月21日	2020年4月20日	27,900	27,900			323	否
胡翔群	监事	女	43	2013年5月15日	2020年4月20日					0	是
徐倩	监事	男	39	2017年4月21日	2020年4月20日					4	是
周丹	监事	女	45	2017年4月21日	2020年4月20日					4	否

王勇	职工代表监事	男	46	2009年1月21日	2020年4月20日	20,000	20,000			209	否
严家荣	高级副总裁	男	55	2011年4月28日	2020年4月20日	1,319,400	1,319,400			494	否
陈长春	高级副总裁	男	52	2013年4月8日	2020年4月20日	710,000	710,000			434	否
张晓峰	副总裁	男	48	2012年12月25日	2020年4月20日	904,200	904,200			407	否
阳侃	副总裁	男	53	2012年12月31日	2020年4月20日					329	否
郝一斌	副总裁	男	46	2015年6月2日	2020年4月20日	315,800	315,800			659	否
合计						12,947,800	12,947,800			6,370.01	

姓名	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。曾任公司常务副总经理、总经理、董事。现任公司第八届董事会董事长。
黄俊灿	男，1971年2月生。同济大学工民建专业工学学士，清华大学五道口金融学院，金融EMBA。曾任公司工程部副经理、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。现任公司第八届董事会董事、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。现任深圳市福田区投资控股有限公司董事长，深圳市福田区福安有限公司、深圳市福田区福华建设开发有限公司和深圳市福田区福河建设开发有限公司董事长，深圳市新一代信息技术产业园投资有限公司、深圳市福田区体育发展有限公司、深圳国际消费电子展示交易中心有限公司和深圳市福田区人才安居有限公司董事。公司第八届董事会董事。
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、华东区域地产公司董事长和总经理。现任公司第八届董事会董事、高级副总裁。
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。现任公司第八届董事会董事。
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。现任公司第八届董事会董事、高级副总裁、董事会秘书，兼任金地商置行政总裁。
林胜德	男，1973年8月生，汕头大学建筑工程学学士。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。现任深圳市生命置地发展有限公司总经理、生命置地（长春）有限公司总经理、富德生命人寿保险股份有限公司资产管理中心副总经理，公司第八届董事会董事。
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年加入公司，任计划财务部总经理。现任公司第八届董事会董事、高级副总裁、财务负责人。
罗胜	男，1970年9月生，南开大学商学院公司治理专业博士。曾先后担任中国保险监督管理委员会政策法规部法规处主任科员，发展改革委市场分析处主任科员，发展改革委公司治理处副处长、处长，法规部副主任，中国保险信息技术管理有限公司执行董事、常务副总裁、董事会秘书、上海分公司总经理，

	发展改革部副主任等职务。现任中国银行保险监督管理委员会派驻安邦保险集团接管工作组副组长。公司第八届董事会董事。
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、加州大学伯克利分校中国中心客座研究员、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、中金公司董事总经理、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、国民小微金融投资有限公司董事局主席。现任中国人民大学中国普惠金融研究院院长、中国证券业协会战略与创新委员会顾问、中国人民大学兼职教授及博士生导师，华西证券股份有限公司、中国信托业保障基金有限责任公司、北京国际信托有限公司、华创证券有限责任公司、京沪高速铁路股份有限公司的独立董事，公司第八届董事会独立董事。
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常务理事，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，是深圳市中洲投资控股股份有限公司和招商局公路网络科技控股股份有限公司的独立董事，公司第八届董事会独立董事。
陈劲	男，1968年1月生，浙江大学管理学院管理工程博士。曾任浙江大学教授、浙江大学管理科学研究所常务副所长、创新与发展研究中心副主任、校长办公室主任助理、创新与持续竞争力研究基地常务副主任、科教发展战略研究中心主任、公共管理学院副院长、本科生院常务副院长以及浙江大学竺可桢学院常务副院长。现任清华大学经济管理学院教授、博士生导师，清华大学技术创新研究中心主任，兼任中国国家标准化管理委员会委员、教育部科技委管理学部委员，《国际创新研究学报》和《国际知识管理研究学报》主编，《技术经济》和《清华管理评论》执行主编，兼任顺发恒业股份公司、上海神奇制药投资管理股份有限公司的独立董事，公司第八届董事会独立董事。
王天广	男，1973年5月生，北京大学经济学学士，注册会计师、律师。曾任深圳证监局上市公司监管处副处长、中国银河证券股份有限公司深圳投行部总经理、西南证券股份有限公司总裁助理兼投行总部总经理、长城证券股份有限公司副总裁。现任广东威华股份有限公司董事长，四环锌铬科技股份有限公司董事，北海国发海洋生物产业股份有限公司独立董事，公司第八届董事会独立董事。
高峰	男，1968年3月生，吉林大学法学院民法硕士，曾任广东华邦世纪律师事务所创始合伙人。现任金杜律师事务所华南区管理合伙人（深圳办公室主任）、金杜华南区争议解决部负责人、金杜人力资源委员会委员，兼任中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员、华南国际经济贸易仲裁委员会（深圳国际仲裁院）仲裁员、深圳证券期货业纠纷调解中心调解员、华南国际经济贸易仲裁委员会（深圳国际仲裁院）调解中心调解专家，公司第八届董事会独立董事。
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、公司总裁助理，现任公司第八届监事会主席。
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。现任深圳市福田区投资控股有限公司董事和总经理助理，深圳市福田区益众有限公司董事，深圳市福田区福华建设开发有限公司、深圳市福田区福河建设开发有限公司和深圳新媒体广告产业园发展有限公司的董事和财务总监，兼任深圳市新一代信息技术产业园投资有限公司、深圳市福田区体育发展有限公司和深圳市福田区福安有限公司财务总监。公司第八届监事会监事。
徐倩	男，1980年10月生，英国剑桥大学土地经济专业博士。曾任生命保险资产管理公司总经理助理、权益投资部总经理、国际业务部负责人、研究部研究员，中国人民银行深圳市中心支行货币信贷管理处副主任科员。现任富德生命人寿保险股份有限公司总经理助理兼资产管理中心总经理。公司第八届监事会监事。
周丹	女，1974年1月生，北京大学新闻传播学院硕士。曾任优势资本投资管理有限公司华北地区合伙人、天洋集团（600702，HK00593）美国公司总经理、伦敦投资署（伦敦）中国项目经理。现任中科招商投资管理集团股份有限公司常务副总裁。公司第八届监事会监事。

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、东南区域地产公司董事长、总经理，现任第八届监事会职工代表监事，公司助理总裁。
严家荣	男，1963 年 10 月生。华中理工大学管理学硕士，高级经济师。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、华中区域地产公司董事长、总经理。现任公司高级副总裁。
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。现任公司高级副总裁、华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。现任公司副总裁、华东区域地产公司董事长、总经理。
郝一斌	男，1972 年 11 月生，本科毕业于清华大学建筑管理工程专业，2003 年 7 月加入金地集团，历任金地集团华北区域金地中心项目总经理、华北区域公司常务副总经理兼任天津分公司总经理、公司助理总裁，现任公司副总裁、东北区域地产公司董事长。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、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

二、现任董事、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	深圳市福田投资控股有限公司	董事长	2010 年 9 月	
胡翔群	深圳市福田投资控股有限公司	董事/总经理助理	2012 年 12 月/2017 年 11 月	
林胜德	富德生命人寿保险股份有限公司	资产管理中心副总经理	2014 年 5 月	

徐倩	富德生命人寿保险股份有限公司	资产管理中心总经理/总经理助理	2015 年 4 月/2015 年 6 月	
在股东单位任职情况的说明		无		

(二) 在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈爱虹	深圳市福田福安有限公司	董事长	2017 年 7 月	
	深圳市福田福华建设开发有限公司	董事长	2017 年 8 月	
	深圳新一代信息产业园技术有限公司	董事	2017 年 7 月	
	深圳市福田体育发展有限公司	董事	2017 年 7 月	
	深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	董事	2016 年 6 月	
	深圳市福田人才安居有限公司	董事	2017 年 2 月	
	深港科技创新特别合作区(深圳)发展有限公司	董事	2018 年 9 月	
	深圳市福田福河建设开发有限公司	董事长	2018 年 10 月	
胡翔群	深圳市福田福华建设开发有限公司	董事、财务总监	2017 年 8 月	
	深圳市福田福河建设开发有限公司	董事、财务总监	2018 年 10 月	
	深圳市福田益众有限公司	董事	2014 年 5 月	
	深圳市福田福安有限公司	财务总监	2013 年 11 月	
	深圳市福田体育发展有限公司	财务总监	2017 年 7 月	
	深圳新一代信息技术产业园投资有限公司	财务总监	2014 年 1 月	
	深圳新媒体广告产业园发展有限公司	董事、财务总监	2013 年 9 月	
林胜德	深圳市生命置地发展有限公司	董事长	2012 年 11 月	2018 年 7 月
	深圳市生命置地发展有限公司	总经理	2010 年 11 月	
	生命置地(长春)有限公司	总经理	2012 年 9 月	
徐倩	富德保险控股股份有限公司	总经理助理	2016 年 3 月	
	深圳市富德前海基础设施投资控股有限公司	总经理	2015 年 3 月	
罗胜	中国银行保险监督管理委员会	派驻安邦保险集团接管工作组副组长	2018 年 2 月 23 日	2020 年 2 月 22 日
贝多广	中国人民大学中国普惠金融研究院	院长	2016 年 4 月	
	中国证券业协会战略与创新委员会	顾问	2015 年 1 月	
	中国人民大学	教授、博士生导师	2002 年 9 月	

	华西证券股份有限公司	独立董事	2015年2月	
	中国信托业保障基金有限责任公司	独立董事	2016年2月	
	北京国际信托有限公司	独立董事	2016年7月	
	华创证券有限责任公司	独立董事	2017年3月	
	京沪高速铁路股份有限公司	独立董事	2018年11月	
张立民	北京交通大学	教授、博士生导师	2009年	
	中国审计学会	常务理事	2015年1月	
	中国内部审计协会	理事	2009年1月	
	中国注册会计师协会惩戒委员会	委员	2012年	
	深圳市中洲投资控股股份有限公司	独立董事	2013年10月	
	招商局公路网络科技控股股份有限公司	独立董事	2016年9月	
陈劲	清华大学经济管理学院	教授	2013年7月	
	教育部人文社会科学重点研究基地——清华大学技术创新研究中心	主任	2013年7月	
	上海神奇制药投资管理股份有限公司	独立董事	2014年6月	
	顺发恒业股份公司	独立董事	2015年4月	
王天广	广东威华股份有限公司	董事长/总经理	2016年2月/2016年9月	
	四环锌锗科技股份有限公司	董事	2017年3月	
	北海国发海洋生物产业股份有限公司	独立董事	2017年5月	
高峰	北京市金杜（深圳）律师事务所	合伙人	2001年10月	
	中国国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员	2012年12月	
	华南国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员	2012年12月	
	深圳证券期货业纠纷调解中心	调解员	2013年9月	
	华南国际经济贸易仲裁委员会	调解专家	2012年4月	
周丹	中科招商投资管理集团股份有限公司	常务副总裁	2016年5月	
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

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实际支付情况	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 6,370.01 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
姚大锋	董事	离任	辞职
罗胜	董事	选举	股东大会选举

董事姚大锋先生因个人原因于 2018 年 7 月辞去第八届董事会董事、董事会审计委员会委员职务，公司于 2018 年 7 月 4 日召开的第八届董事会第二十次会议上，董事会同意提名罗胜先生为第八届董事会董事候选人，并提交股东大会审议批准。

公司于 2018 年 7 月 23 日召开的 2018 年第一次临时股东大会选举罗胜先生为第八届董事会董事。

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

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，公司在职员工为 30,725 人。其中，房地产系统员工共 7,564 人，员工的结构如下：

母公司在职员工的数量	218
主要子公司在职员工的数量	7,346
在职员工的数量合计	7,564
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	1,474
工程人员	1,002
设计人员	604
技术人员	2,606
财务人员	540
行政人员	1,338
合计	7,564
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
专科及以下	2,212
本科	4,006
硕士及以上	1,346
合计	7,564

2018年末，公司物业体系共23,161人，员工的结构如下：

专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
技术人员	3,186
财务人员	586
行政人员	19,389
合计	23,161
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
专科及以下	20,565
本科	2,479
硕士及以上	117
合计	23,161

(二) 薪酬政策

适用 不适用

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

适用 不适用

2018 年，公司以“打造赋能型总部，加强区域公司均衡管理能力，持续不懈地提升城市公司的战斗力和竞争力”为目标推进各项培训工作。报告期内，公司针对性开设了培训城市领导者的“领航、速航”计划；在深入调查研究的基础上，提出“新城市公司辅导期制度及‘361’辅导计划”，并协助区域公司落地实施。同时，公司新版学习发展平台上线，成为“学习型金地”的一个重要阵地。公司在 2018 年全年共计培训新员工近 800 人，工程、设计、营销等专项业务骨干班培训学员 200 多人；全年线下培训时数超过 500 小时，超过 4,000 人次参与培训，学习发展平台举行各类考试 40 场，考试人数超过 2,200 人。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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。

报告期内，公司推进各项规范管理工作，持续完善公司治理结构。公司董事、监事及管理层根据各自职能，严格执行公司经营计划，努力应对市场环境的变化促进公司业务发展。报告期内，公司共召开 15 次董事会议、4 次监事会议和 2 次股东大会，董事会就房地产项目收购及合作、发行债务融资工具、利润分配、提名董事候选人等重要事项进行了审议。

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。公司在报告期内坚持“强化内控管理、提倡合规反腐、抓重点、促整改”的工作方针，从体系、制度层面分析、揭示和研究问题，提出专业改进建议，促进管理规范。审计工作方面，公司通过标准化评估、内控前置评估、内控审阅等方式保持了审计工作的全面性，紧跟集团战略及业务发展需求，对开发周期、合同结算开展了专项审计，为集团增速提效的经营管理提出建议；整改跟进方面，公司完成了多项历年重复出现的内控差距整改闭合；合规工作方面，通过编制合规反腐报告、发送合规提示邮件、合规宣讲等多种方式进行了合规宣导；监察工作方面，及时受理投诉举报，查处违规行为，促进员工廉洁自律，达到警示教育的效果；内审体系建设及人员培训方面，通过各类培训及同行交流、工作总结回顾等方式，保持内审体系的先进性及审计人员的专业水平。

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。

报告期内，公司持续完善信息披露内部机制和优化信息披露业务流程，切实保障披露质量，全年共计完成 4 项定期报告和 47 项临时公告，同时公司不断强化定期报告中非财务经营性信息披露，切实加大自主信息披露力度。公司在上海证券交易所上市公司 2017-2018 年度信息披露工作评价中获评 A 类等级。

公司建立了《内幕信息及知情人管理制度》，以及制定了《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，及时履行内幕信息及知情人的登记、备案以及限制交易期提示等事项。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，公司通过投资者现场调研、项目考察、电话会议、网络说明会、“上证 e 互动”等形式与投资者交流。报告期内公司接待了 41 批次共计约 225 人次的投资者来访和交流，参加了境内外证券公司举办的 17 场投资策略会，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
UBS	2018-1-10	上海	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。
天风证券	2018-1-23	深圳			
华创证券	2018-2-1	深圳			
瑞士信贷	2018-5-11	深圳			
华创证券	2018-5-24	苏州			
中泰证券	2018-6-6	上海			
华泰证券	2018-6-7	北京			
申万宏源	2018-6-22	北京			
招商证券	2018-7-3	深圳			
华创证券	2018-9-12	北京			
安信证券	2018-9-18	上海			
中信证券	2018-11-16	深圳			
申银万国	2018-11-23	深圳			
华创证券	2018-11-28	深圳			
华泰证券	2018-11-30	深圳			
招商证券	2018-12-5	上海			
安信证券	2018-12-6	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、东莞、烟台、绍兴	小组、一对一、项目参观、电话会议等方式	广发证券、中信证券、申万宏源、中信建投、银河证券、招商证券、东北证券、华创证券、方正证券、兴业证券、东方证券、长江证券、安信证券、天风证券、中泰证券、民生证券、东吴证券、海通证券、川财证券、西南证券、华夏基金、广发基金、富国基金、大成基金、华润元大基金、兴业基金、金鹰基金、易方达基金、交银施罗德、国海富兰克林、长城基金、博时基金、南方基金、鹏华基金、景顺长城、工银瑞信、前海开源、前海联合、融通基金、平安大华基金、摩根华鑫基金、招商基金、中银基金、汇添富基金、中欧基金、宝盈基金、中邮基金、诺安基金、方正富邦基金、红土创新基金、摩根大通、阿布扎比投资局、中国人寿、阳光人寿、前海人寿、泰康资产、中金资管、人保资管、中再资产、雪湖资本、太平资产、承泽资产、中信产业基金、星石投资、乐瑞资产、盛宇投资、千合资本、盘京投资、华沚资本、呈瑞投资、智德投资、基石资本、红筹投资、观澜湖投资、易同投资、纯阳投资等。	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。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因
适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2017 年年度股东大会	2018 年 5 月 15 日	www.sse.com.cn	2018 年 5 月 16 日
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 7 月 23 日	www.sse.com.cn	2018 年 7 月 24 日

股东大会情况说明

适用 不适用

2017 年年度股东大会审议通过了：《2017 年度董事会工作报告》、《2017 年度监事会工作报告》、《2017 年度财务报告》、《关于 2017 年度利润分配方案的议案》、《关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度审计师的议案》、《公司 2017 年年度报告》、《关于公司 2018 年度对外担保额度的议案》、《关于公司发行债务融资工具的议案》。

2018 年第一次临时股东大会审议通过了：《关于选举罗胜先生为第八届董事会董事的议案》。

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	亲自出席次数	以通讯方式参	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参	出席股东大会的次数

		次数		加次数			加会议	
凌克	否	15	15	13	0	0	否	2
黄俊灿	否	15	15	13	0	0	否	2
陈爱虹	否	15	15	13	0	0	否	2
陈必安	否	15	15	13	0	0	否	1
孙聚义	否	15	15	13	0	0	否	2
徐家俊	否	15	15	13	0	0	否	2
林胜德	否	15	15	13	0	0	否	2
姚大锋	否	5	5	4	0	0	否	2
韦传军	否	15	15	13	0	0	否	2
罗胜	否	9	9	8	0	0	否	0
贝多广	是	15	15	13	0	0	否	1
张立民	是	15	15	13	0	0	否	2
陈劲	是	15	15	13	0	0	否	1
王天广	是	15	15	13	0	0	否	2
高峰	是	15	15	13	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	13
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

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日公司第五次临时董事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。

报告期内，公司董事会各专门委员会各司其职，严格履行前置审议程序，切实发挥专业指导作用，按照各自的工作细则积极开展工作，分别对公司财务管理、内部控制、对外担保、高级管理人员薪酬、长期激励、董事提名等事项进行了审查，充分发挥了政策把关和专业判断作用。

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，对外部审计工作进行监督及评估，审核、指导内部审计工作，评估内部控制的有效性，审阅公司的财务报告并发表意见，提议续聘会计师事务所，协调管理层、内部审计部门及相关部门与外部审计机构的沟通。

报告期内，审计委员会审议并通过了《关于同意并确认公司2017年度财务报告审计工作计划的议案》、《关于内部审计2017年工作总结及2018年工作计划》、《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（特殊普通合伙）为公司 2018 年度审计师的议案》等。

公司审计监察部定期向董事会审计委员会报告工作，接受审计委员会指导、检查和监督，审计委员会委员认真审阅了公司 2018 年每个季度的《内审工作总结报告》，检查公司内审工作是否按计划进行，并对公司内部审计过程中出现的问题提出了指导性意见，提高了公司内部审计的工作成效

2018 年度财务报告审计工作开展以来，审计委员会认真履行相关职责，并积极参与公司年度审计的各项工作事项。在与年度财务报告审计机构、公司内部审计机构进行充分磋商后，确认并批准年度财务报告审计的工作计划。在年度审计过程中，多次与外部审计机构沟通，督促其严格按照审计计划完成审计工作，确保审计工作顺利完成。同时，审计委员会认真审阅公司财务报表和外部审计机构出具的审计意见，客观公正的予以评议，并形成相关决议或书面记录，呈报董事会审核。

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，根据董事会制定的高级管理人员薪酬方案及业绩指标的达标情况，确定高级管理人员薪酬激励事宜，以及审议通过了《关于提取 2017 年度长期激励基金的议案》等议案。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

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

适用 不适用

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。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

报告全文于 2019 年 4 月 30 日刊登在上海证券交易所网站。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

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

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
金地(集团)股份有限公司2015年公司债券(第一期)	15金地01	122488	2015年10月15日	2022年10月15日	30	4.18	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司2016年公司债券(第一期)(品种一)	16金地01	136325	2016年3月22日	2022年3月22日	12.8	4.35	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司2016年公司债券(第一期)(品种二)	16金地02	136326	2016年3月22日	2024年3月22日	17	3.50	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司2017年公司债券(第一期)(品种一)	17金地01	143175	2017年7月13日	2022年7月13日	30	4.85	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司2017年公司债券(第一期)(品种二)	17金地02	143176	2017年7月13日	2024年7月13日	10	5.05	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司2018年公司债券(第一期)(品种一)	18金地01	143520	2018年3月19日	2023年3月19日	30	5.68	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司2018年公司债券(第二期)(品种一)	18金地03	143657	2018年5月28日	2021年5月28日	10	5.29	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司	18金地04	143658	2018年5月28日	2023年5月28日	20	5.38	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最	上海证券交易所

2018 年公司债券(第二期)(品种二)				日			后一期利息随本金的兑付一起支付	所
金地(集团)股份有限公司 2018 年公司债券(第三期)(品种一)	18 金地 05	143694	2018 年 6 月 20 日	2021 年 6 月 20 日	10	5.58	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司 2018 年公司债券(第三期)(品种二)	18 金地 06	143695	2018 年 6 月 20 日	2023 年 6 月 20 日	10	5.70	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司 2018 年公司债券(第四期)	18 金地 07	143018	2018 年 7 月 18 日	2023 年 7 月 18 日	10	5.00	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

15 金地 01 债券已于 2018 年 10 月 15 日完成兑息。

16 金地 01 和 16 金地 02 债券已于 2018 年 3 月 22 日、2019 年 3 月 22 日完成兑息。

17 金地 01 和 17 金地 02 债券已于 2018 年 7 月 13 日完成兑息。

18 金地 01 债券已于 2019 年 3 月 19 日完成兑息。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

1、15 金地 01 为 7 年期, 附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权; 16 金地 02 为 8 年期, 附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权; 17 金地 01 为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权; 17 金地 02 为 7 年期, 附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权; 18 金地 01 为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权; 18 金地 03 为 3 年期, 附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权; 18 金地 04 为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权; 18 金地 05 为 3 年期, 附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权; 18 金地 06 为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权; 18 金地 07 为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内, 上述公司债券均未到债券含权条款行权期, 未发生行权。

2、根据公司公告的《金地(集团)股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)募集说明书》的约定, 公司有权决定是否在“16 金地 01”存续期的第 3 年末上调本期债券后 3 年的票面利率。“16 金地 01”的债券持有人有权选择在回售申报期内进行申报, 将持有的“16 金地 01”按面值全部或者部分回售给公司, 或选择继续持有“16 金地 01”。根据公司实际情况及市场环境, 公司对“16 金地 01”票面利率进行上调, 调整后票面利率为 4.35%。公司于 2019 年 3 月 22 日对在回售登记期内进行登记回售的“16 金地 01”债券投资者实施回售, 共回售 200,000 张债券, 回售金额为 2,000 万元。回售注销后, 该期债券余额为 12.80 亿元。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中国国际金融股份有限公司
---------	----	--------------

	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
	联系人	徐晔、芮文栋
	联系电话	010-65051166
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层

其他说明：

√适用 □不适用

报告期内，公司发行的各期公司债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

公司根据相关法律法规的规定设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

公司债券（“15金地01”、“16金地01”和“16金地02”）共募集资金60亿元，公司已按募集说明书约定的用途偿还银行贷款58.305亿元，余下部分扣除发行费用后已用于补充流动资金。

公司债券（“17金地01”、“17金地02”）共募集资金40亿元，已全部用于偿还银行贷款。

公司债券（“18金地01”、“18金地03”、“18金地04”、“18金地05”、“18金地06”、“18金地07”）共募集资金90亿元，已全部用于偿还银行贷款和到期债务。

上述公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

报告期内，本公司委托联合信用评级有限公司对本公司主体信用等级及本公司发行的“15金地01”、“16金地01”、“16金地02”、“17金地01”、“17金地02”、“18金地01”的信用等级进行了跟踪评级，联合评级维持本公司AAA的主体长期信用等级，评级展望维持“稳定”；维持“15金地01”、“16金地01”、“16金地02”、“17金地01”、“17金地02”、“18金地01”的债项信用等级为AAA。不存在评级差异的情况。相关评级结果和评级报告已于2018年6月2日发布在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和公司网站（www.gemdale.com）。

报告期内，经联合信用评级有限公司对本公司的主体长期信用状况及公开发行的2018年公司债券（第二期）、2018年公司债券（第三期）以及2018年公司债券（第四期）进行综合评定，本公司的主体信用等级为AAA，评级展望为“稳定”，历次债券的信用等级为AAA。联合评级出具了《金地（集团）股份有限公司2018年公司债券（第二期）信用评级报告》、《金地（集团）股份有限公司2018年公司债券（第三期）信用评级报告》以及《金地（集团）股份有限公司2018年公司债券（第四期）信用评级报告》，分别于2018年5月23日、6月14日及7月13日发布在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和公司网站（www.gemdale.com）。公司不存在评级差异的情况。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

公司发行的公司债券为无担保债券。公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

六、公司债券持有人会议召开情况

□适用 √不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

报告期内，中国国际金融股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。《金地（集团）股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2017年度）》已于2018年6月29日披露。《关于金地（集团）股份有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的重大事项受托管理事务临时报告》已于2018年6月9日披露。《关于金地（集团）股份有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之四十的重大事项受托管理事务临时报告》已于2018年9月12日披露。

八、截至报告期末公司近2年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减（%）	变动原因
息税折旧摊销前利润	16,970,695,149.29	13,002,744,847.28	30.52	本年结算收入和毛利率均上升
流动比率	1.62	1.63	-0.61	
速动比率	0.77	0.77	-	
资产负债率（%）	76.12	72.13	提高 3.99 个百分点	
EBITDA 全部债务比	0.08	0.09	-11.11	
利息保障倍数	4.60	5.66	-18.73	
现金利息保障倍数	1.27	-0.63	301.59	经营活动产生的现金流量净额增加
EBITDA 利息保障倍数	4.65	5.72	-18.71	
贷款偿还率（%）	100	100	-	
利息偿付率（%）	100	100	-	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内，公司其他债券和债务融资工具按时付息兑付，不存在延期支付利息和本金以及无法支付利息和本金的情况。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

本公司与银行等金融机构均建立了良好的长期合作关系，债务融资能力强，银行授信额度较为充裕。截至2018年12月31日，公司获得各银行金融机构授信总额人民币1,813亿元，已使用银行授信总额为人民币391亿元，尚剩余授信额度1,422亿元。报告期内，公司均已按期归还或支付借款本金及利息。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

公司承诺在出现预计不能按期偿付公司债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，根据相关法律法规要求采取相应偿还保障措施，包括但不限于：

- 1、不向股东分配利润；

- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

公司严格执行公司债券募集说明书相关约定和承诺，为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司已为公司债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括设立专门的偿付工作小组、切实做到专款专用、充分发挥债券受托管理人的作用、制定债券持有人会议规则、严格的信息披露等，确保债券及时安全付息、兑付。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

截至 2018 年 8 月末，公司当年累计新增借款占 2017 年末经审计净资产的比重为 42.23%，上述借款增加主要是发行债务融资工具、正常支取的银行授信借款增加所致，均属于本公司正常经营活动范围，对公司偿债能力无重大不利影响。相关内容详见 2018 年 9 月 6 日公司于上交所网站披露的《关于 2018 年累计新增借款的公告》（公告编号 2018-035）。

第十一节 财务报告

财务报表及附注详见后附。

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	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。
备查文件目录	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。
备查文件目录	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

董事会批准报送日期：2019 年 4 月 28 日

修订信息

适用 不适用

金地(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告

2018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

2018年12月31日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 6
合并及母公司资产负债表	7 - 9
合并及母公司利润表	10 - 11
合并及母公司现金流量表	12 - 13
合并及母公司股东权益变动表	14 - 17
财务报表附注	18 - 162

审计报告

德师报(审)字(19)第 P03058 号
(第 1 页, 共 6 页)

金地(集团)股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了金地(集团)股份有限公司(以下简称“金地集团”)的财务报表,包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表,2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了金地集团2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于金地集团,并履行了职业道德方面的其他责任。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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1、 房地产开发产品销售收入的确认

如财务报表附注(五)33所述,2018年度,金地集团在合并财务报表中列报的房地产开发产品销售收入计人民币 46,059,325,083.14 元,占合并营业收入总额的 92%。由于房地产开发产品销售收入对财务报表的重要性,存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认的固有风险,因此,我们将房地产开发产品销售收入的确认确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

三、关键审计事项 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 测试与房地产开发产品销售相关的关键内部控制实际运行的有效性。
- 检查房地产标准买卖合同的条款, 评估房地产开发产品销售收入确认政策是否符合企业会计准则的要求。
- 与前期采用的会计政策进行比较, 判断房地产开发产品销售收入确认会计政策是否得到一贯运用。
- 就本年确认房地产开发产品销售收入的项目, 选取样本, 检查销售合同及可以证明房地产已达到交付条件的支持性文件, 评估房地产开发产品销售收入的确认是否正确。
- 就资产负债表日前后确认房地产开发产品销售收入的项目, 选取样本, 检查销售合同及可以证明房地产已达到交付条件的支持性文件, 评价相关房地产开发产品销售收入是否记入恰当的会计期间。

2、存货减值

如财务报表附注(五)5 所述, 2018 年 12 月 31 日, 金地集团在合并财务报表中列报的存货为人民币 112,116,634,569.81 元, 其中房地产开发成本和房地产开发产品的账面余额合计为人民币 112,401,229,082.79 元, 相应的存货跌价准备为人民币 354,646,157.47 元。金地集团对期末存货按照成本与可变现净值孰低计量, 而可变现净值的确定则需要管理层作出重大估计, 因此我们将存货减值确定为合并财务报表的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 对本年末的存货项目进行实地抽查盘点, 观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目, 判断相关存货是否存在跌价的情形。
- 获取计算存货跌价准备的相关资料, 复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确。
- 对于已完工的开发产品, 在抽样的基础上, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。
- 对于未完工的开发成本, 在抽样的基础上, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较, 将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

审计报告 - 续

德师报(审)字(19)第 P03058 号
(第 3 页, 共 6 页)

三、关键审计事项 - 续

3、投资性房地产的期末计量

如财务报表附注(五)10所述, 2018年12月31日, 金地集团在合并财务报表中列报的投资性房地产为人民币18,958,829,384.59元, 包括已出租的投资性物业人民币14,520,311,525.21元及在建投资性物业人民币4,438,517,859.38元; 在母公司财务报表中列报的投资性房地产为人民币528,924,620.00元, 全部为已出租的投资性物业。金地集团期末采用公允价值模式对投资性房地产进行计量, 而投资性房地产的公允价值系按照外聘专业资产评估师的评估价值确定。由于资产评估师在评估时涉及的重要输入值有赖于管理层作出的重大判断及估计, 因此我们将投资性房地产期末计量确定为合并及母公司财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 评价第三方资产评估机构的独立性、客观性和专业胜任能力, 了解资产评估师工作范围。
- 获取投资性房地产的明细表, 了解各投资性房地产的情况, 包括地址、面积、状态、签约情况等。
- 取得资产评估报告, 与管理层和资产评估师沟通, 根据对房地产行业及投资性房地产业务的了解, 评估其估值方法的合理性, 检查估值模型的相关运算是否准确。
- 抽样复核估值时所采用的主要输入值的合理性, 结合预计总成本以及现有工程合同的签订情况评估预计完工所需的成本等。
- 针对公允价值变动重大的投资性房地产, 利用内部评估专家的工作, 评估其公允价值计量的合理性。

4、土地增值税的计提

如财务报表附注(五)35所述, 2018年度, 金地集团在合并财务报表中列报的土地增值税计人民币5,499,077,895.73元。于每个资产负债表日, 金地集团根据相关税务法律法规的要求以销售房地产所取得的增值额按照超率累进税率计提土地增值税, 土地增值额系根据预计销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用和开发费用等确定。在清算时, 金地集团实际应纳土地增值税金额可能与计提的金额存在差异。由于土地增值税的计提对财务报表的重要性, 且涉及管理层的重大会计估计, 因此, 我们将土地增值税的计提确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

审计报告 - 续

德师报(审)字(19)第 P03058 号
(第 4 页, 共 6 页)

三、关键审计事项 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 获取主要房地产开发项目的土地增值税计算资料, 复核本年计提的土地增值税金额是否正确。
- 结合房地产销售收入审计, 检查管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理。
- 结合存货审计, 检查管理层计算土地增值税时扣除的土地成本、房地产开发成本、开发费用是否正确。
- 按照清算口径重新计算销售房地产所取得的增值额, 根据超率累进税率计算应计提土地增值税, 并与已计提金额进行比较。
- 利用内部税务专家的工作, 评估重要房地产项目土地增值税计提金额的合理性。

四、其他信息

金地集团管理层对其他信息负责。其他信息包括2018年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

金地集团管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、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导致的重大错报。

在编制财务报表时, 管理层负责评估金地集团的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算金地集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督金地集团的财务报告过程。

审计报告 - 续

德师报(审)字(19)第 P03058 号
(第 5 页, 共 6 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对金地集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致金地集团不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露)，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就金地集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施(如适用)。

审计报告 - 续

德师报(审)字(19)第 P03058 号
(第 6 页, 共 6 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

从与治理层沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要, 因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项, 除非法律法规禁止公开披露这些事项, 或在极少数情形下, 如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处, 我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师
(项目合伙人)

中国注册会计师

2019年4月28日

2018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	44,009,578,483.87	27,406,030,533.77	短期借款	(五)16	2,645,542,762.76	2,350,969,617.41
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		-	-
应收票据及应收账款	(五)2	103,269,926.97	62,107,124.92	衍生金融负债		-	-
预付款项	(五)3	920,124,234.04	3,469,476,069.23	应付票据及应付账款	(五)17	14,132,341,111.12	9,954,085,901.55
应收保费		-	-	预收款项	(五)18	69,746,889,328.75	57,948,241,014.05
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		-	-
其他应收款	(五)4	63,741,817,008.54	49,716,122,300.09	应付职工薪酬	(五)19	2,174,888,405.18	1,476,925,009.19
买入返售金融资产		-	-	应交税费	(五)20	3,566,641,903.56	2,046,082,803.08
存货	(五)5	112,116,634,569.81	84,183,097,866.10	其他应付款	(五)21	36,080,489,759.36	19,658,548,119.69
持有待售资产		-	-	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)6	6,745,976,311.34	5,139,636,957.44	代理买卖证券款		-	-
流动资产合计		227,637,400,534.57	169,976,470,851.55	代理承销证券款		-	-
非流动资产：				持有待售负债		-	-
发放贷款及垫款	(五)7	2,019,041,003.49	1,473,358,811.91	一年内到期的非流动负债	(五)22	8,266,137,480.29	11,059,211,960.90
可供出售金融资产	(五)8	350,174,504.24	203,531,544.60	其他流动负债	(五)23	4,000,000,000.00	-
持有至到期投资		-	-	流动负债合计		140,612,930,751.02	104,494,064,425.87
长期应收款		207,726.66	-	非流动负债：			
长期股权投资	(五)9	24,787,292,108.27	15,406,356,064.42	长期借款	(五)24	27,425,425,540.22	17,362,836,326.52
投资性房地产	(五)10	18,958,829,384.59	16,317,595,007.00	应付债券	(五)25	37,594,790,360.12	22,039,610,313.28
固定资产	(五)11	1,060,185,329.72	1,123,163,641.16	其中：优先股		-	-
在建工程		-	-	永续债		-	-
生产性生物资产		-	-	长期应付款		-	-
油气资产		-	-	长期应付职工薪酬		-	-
无形资产	(五)12	39,847,668.31	48,075,569.71	专项应付款		-	-
开发支出		-	-	预计负债		-	-
商誉		-	-	递延收益		-	-
长期待摊费用	(五)13	181,670,759.69	65,313,970.16	递延所得税负债	(五)14	4,034,421,155.23	3,548,090,493.50
递延所得税资产	(五)14	3,320,383,648.64	2,241,350,996.94	其他非流动负债	(五)26	2,209,900,000.00	2,541,500,000.00
其他非流动资产	(五)15	-	1,086,850,000.00	非流动负债合计		71,264,537,055.57	45,492,037,133.30
非流动资产合计		50,717,632,133.61	37,965,595,605.90	负债合计		211,877,467,806.59	149,986,101,559.17

2018年12月31日

合并资产负债表 - 续

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)
				股东权益：			
				股本	(五)27	4,514,583,572.00	4,514,583,572.00
				其他权益工具	(五)28	83,305,358.45	84,635,169.54
				其中：优先股		-	-
				永续债		-	-
				资本公积	(五)29	3,313,069,794.62	3,455,701,136.44
				减：库存股		-	-
				其他综合收益	(五)30	388,415,791.15	263,665,481.00
				专项储备		-	-
				盈余公积	(五)31	2,438,452,948.86	2,174,040,296.18
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	(五)32	35,712,712,431.64	30,271,432,294.23
				归属于母公司股东权益合计		46,450,539,896.72	40,764,057,949.39
				少数股东权益		20,027,024,964.87	17,191,906,948.89
				股东权益合计		66,477,564,861.59	57,955,964,898.28
资产总计		278,355,032,668.18	207,942,066,457.45	负债和股东权益总计		278,355,032,668.18	207,942,066,457.45

附注为财务报表的组成部分

第 7 页至第 162 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

2018年12月31日

母公司资产负债表

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		17,566,682,173.14	7,156,609,761.55	短期借款		739,375,000.00	387,500,000.00
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		-	-
应收票据及应收账款		14,995.94	22,975.94	应付票据及应付账款		2,504,075.44	3,348,334.65
预付款项		290,164.10	290,312.14	预收款项		471,934.39	471,934.39
其他应收款	(十五)1	96,826,029,684.65	72,549,633,026.85	应付职工薪酬		1,222,961,515.47	699,030,610.00
存货		2,935,905.85	2,935,905.85	应交税费		95,368,744.98	17,240,205.37
持有待售资产		-	-	其他应付款		47,945,768,939.97	30,295,975,690.70
一年内到期的非流动资产		-	-	持有待售负债		-	-
其他流动资产		160,067,613.78	100,067,657.47	一年内到期的非流动负债		7,702,875,000.00	10,579,400,549.57
流动资产合计		114,556,020,537.46	79,809,559,639.80	其他流动负债		4,000,000,000.00	-
非流动资产：				流动负债合计		61,709,325,210.25	41,982,967,324.68
可供出售金融资产		100,000,000.00	100,000,000.00	非流动负债：			
持有至到期投资		-	-	长期借款		26,599,325,000.00	16,761,500,000.00
长期应收款		-	-	应付债券		35,212,549,724.06	20,746,793,587.90
长期股权投资	(十五)2	30,700,227,575.00	21,309,718,618.69	其中：优先股		-	-
投资性房地产		528,924,620.00	511,793,704.00	永续债		-	-
固定资产		102,025,178.59	125,381,713.16	长期应付款		-	-
在建工程		-	-	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		130,568,360.01	125,582,375.02
商誉		-	-	其他非流动负债		-	-
长期待摊费用		6,072,027.44	2,735,727.89	非流动负债合计		61,942,443,084.07	37,633,875,962.92
递延所得税资产		395,721,231.03	243,899,770.87	负债合计		123,651,768,294.32	79,616,843,287.60
其他非流动资产		-	-	股东权益：			
非流动资产合计		31,832,970,632.06	22,293,529,534.61	股本		4,514,583,572.00	4,514,583,572.00
				其他权益工具		-	-
				其中：优先股		-	-
				永续债		-	-
				资本公积		6,392,662,877.64	6,393,083,122.86
				减：库存股		-	-
				其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积		2,438,452,948.86	2,174,040,296.18
				一般风险准备		-	-
				未分配利润		9,391,523,476.70	9,404,538,895.77
				股东权益合计		22,737,222,875.20	22,486,245,886.81
资产总计		146,388,991,169.52	102,103,089,174.41	负债和股东权益总计		146,388,991,169.52	102,103,089,174.41

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 (已重述)
一、营业总收入		50,699,358,636.89	37,662,182,016.11
其中：营业收入	(五)33	50,311,817,459.28	37,332,209,455.65
利息收入	(五)34	387,541,177.61	329,972,560.46
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
减：营业总成本		28,836,424,463.89	24,547,375,371.97
其中：营业成本	(五)33	28,836,424,463.89	24,547,375,371.97
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		-	-
税金及附加	(五)35	6,123,822,858.90	3,486,566,002.24
销售费用	(五)36	1,417,030,412.51	1,242,554,791.21
管理费用	(五)37	3,267,019,058.82	2,625,083,174.26
研发费用	(五)38	44,035,282.37	26,478,672.53
财务费用	(五)39	(653,354,566.08)	(117,609,774.82)
其中：利息费用		1,697,574,896.86	1,181,632,259.23
利息收入		2,394,100,273.54	1,381,528,733.99
资产减值损失	(五)40	961,730,905.06	(39,769,935.47)
加：其他收益	(五)41	50,094,260.45	30,344,744.93
投资收益	(五)42	4,083,579,360.18	4,949,935,694.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,925,596,047.36	4,662,693,082.80
公允价值变动收益	(五)43	340,965,647.00	784,214,328.57
资产处置收益	(五)44	989,838.55	32,315.53
二、营业利润		15,178,279,327.60	11,656,030,797.80
加：营业外收入	(五)45	84,022,562.09	107,753,441.56
减：营业外支出	(五)46	151,389,226.43	83,508,386.06
三、利润总额		15,110,912,663.26	11,680,275,853.30
减：所得税费用	(五)47	3,006,252,448.59	2,202,978,922.10
四、净利润		12,104,660,214.67	9,477,296,931.20
(一)按持续经营性分类			
1.持续经营净利润		12,104,660,214.67	9,477,296,931.20
2.终止经营净利润		-	-
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润		8,098,422,083.25	6,842,676,432.42
2.少数股东损益		4,006,238,131.42	2,634,620,498.78
五、其他综合收益的税后净额	(五)48	94,539,411.26	(171,473,477.49)
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		124,750,310.15	(180,083,281.50)
(一)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变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		124,750,310.15	(180,083,281.50)
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	22,346,883.10
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	24,490,372.38
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		124,750,310.15	(226,920,536.98)
6.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(30,210,898.89)	8,609,804.01
六、综合收益总额		12,199,199,625.93	9,305,823,453.71
归属于母公司股东的综合收益总额		8,223,172,393.40	6,662,593,150.92
归属于少数股东的综合收益总额		3,976,027,232.53	2,643,230,302.79
七、每股收益			
(一)基本每股收益		1.79	1.52
(二)稀释每股收益		1.79	1.52

附注为财务报表的组成部分

母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额 (已重述)
一、营业收入	(十五)3	263,648,047.35	323,946,660.56
减：营业成本	(十五)3	2,110,736.45	37,415,029.24
税金及附加		14,282,062.54	10,673,697.24
销售费用		-	-
管理费用		1,065,103,147.52	936,968,309.84
研发费用		10,516,386.73	10,793,738.89
财务费用		(884,054,107.56)	(258,031,025.71)
其中：利息费用		3,256,455,539.40	2,011,786,824.23
利息收入		4,144,189,745.30	2,289,095,669.61
资产减值损失		581,023,382.24	(142,507.71)
加：其他收益		12,241,257.80	7,030,525.13
投资收益	(十五)4	3,070,291,786.34	3,234,997,863.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(38,266,769.58)	(6,221,455.74)
公允价值变动收益		17,130,916.00	82,793,704.00
资产处置收益		323,030.01	8,737.85
二、营业利润		2,574,653,429.58	2,911,100,249.21
加：营业外收入		-	2,089,394.00
减：营业外支出		66,258,634.92	3,000,000.00
三、利润总额		2,508,394,794.66	2,910,189,643.21
减：所得税费用		(135,731,732.11)	(75,486,676.15)
四、净利润		2,644,126,526.77	2,985,676,319.36
(一)持续经营净利润		2,644,126,526.77	2,985,676,319.36
(二)终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一)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变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
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		2,644,126,526.77	2,985,676,319.36
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		61,951,303,909.26	66,248,556,681.05
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		387,541,177.61	329,972,560.46
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)49(1)	88,298,586,143.79	50,513,910,297.33
经营活动现金流入小计		150,637,431,230.66	117,092,439,538.84
购买商品、接受劳务支付的现金		49,038,588,702.25	40,928,704,452.43
客户贷款及垫款净增加额		657,850,146.86	642,835,185.12
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		3,291,250,118.19	2,440,792,307.23
支付的各项税费		10,426,828,500.00	9,455,025,500.00
支付其他与经营活动有关的现金	(五)49(2)	89,051,356,982.82	70,613,816,294.35
经营活动现金流出小计		152,465,874,450.12	124,081,173,739.13
经营活动产生的现金流量净额	(五)50(1)	(1,828,443,219.46)	(6,988,734,200.29)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		7,044,047,331.06	33,347,180,255.80
取得投资收益收到的现金		1,048,791,935.85	1,447,797,369.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,314,556.33	2,997,216.97
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(五)50(3)	2,019,408,482.46	555,769,097.47
收到其他与投资活动有关的现金	(五)49(3)	564,142,702.14	443,069,978.52
投资活动现金流入小计		10,683,705,007.84	35,796,813,918.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		856,207,926.56	500,808,680.53
投资支付的现金		12,753,501,377.59	33,745,929,161.40
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)50(2)	667,255,686.21	568,480,714.43
支付其他与投资活动有关的现金	(五)49(4)	1,617,862,906.20	235,858,108.91
投资活动现金流出小计		15,894,827,896.56	35,051,076,665.27
投资活动产生的现金流量净额		(5,211,122,888.72)	745,737,252.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,934,863,178.25	354,866,466.14
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,934,863,178.25	348,993,860.14
取得借款收到的现金		22,178,697,606.00	22,342,983,729.37
发行债券收到的现金		22,493,915,000.00	9,849,079,423.49
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)49(5)	46,002,014.27	272,057,254.87
筹资活动现金流入小计		46,653,477,798.52	32,818,986,873.87
偿还债务支付的现金		17,455,636,477.69	13,745,648,207.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,765,778,303.50	5,941,168,869.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,200,981,482.74	657,573,872.50
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)49(6)	1,101,990,498.87	661,562,368.11
筹资活动现金流出小计		25,323,405,280.06	20,348,379,444.26
筹资活动产生的现金流量净额		21,330,072,518.46	12,470,607,429.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		107,980,367.09	(101,093,078.61)
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		14,398,486,777.37	6,126,517,403.61
加：年初现金及现金等价物余额	(五)50(4)	27,287,308,971.09	21,160,791,567.48
六、年末现金及现金等价物余额	(五)50(4)	41,685,795,748.46	27,287,308,971.09

附注为财务报表的组成部分

母公司现金流量表

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		338,992,907.83	332,365,400.43
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		51,758,656,527.03	30,915,706,206.96
经营活动现金流入小计		52,097,649,434.86	31,248,071,607.39
购买商品、接受劳务支付的现金		2,860,300.66	21,144,836.58
支付给职工以及为职工支付的现金		299,926,277.53	371,583,818.60
支付的各项税费		289,006,548.87	335,359,363.18
支付其他与经营活动有关的现金		54,810,126,389.03	48,738,793,496.91
经营活动现金流出小计		55,401,919,516.09	49,466,881,515.27
经营活动产生的现金流量净额		(3,304,270,081.23)	(18,218,809,907.88)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,978,691,565.45	19,032,068,198.42
取得投资收益收到的现金		3,013,720,683.51	2,504,724,316.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		125,595.70	137,807.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		249,830,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		5,242,367,844.66	21,536,930,321.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,477,886.22	1,582,190.22
投资支付的现金		12,192,029,119.68	14,656,174,591.00
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		12,197,507,005.90	14,657,756,781.22
投资活动产生的现金流量净额		(6,955,139,161.24)	6,879,173,540.69
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	5,872,606.00
取得借款收到的现金		20,732,500,000.00	17,913,000,000.00
发行债券收到的现金		21,500,000,000.00	8,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	1,213,027.47
筹资活动现金流入小计		42,232,500,000.00	26,420,085,633.47
偿还债务支付的现金		16,470,545,000.00	12,537,051,671.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,087,575,394.85	4,963,281,670.06
支付其他与筹资活动有关的现金		4,876,136.78	18,464,123.21
筹资活动现金流出小计		21,562,996,531.63	17,518,797,464.67
筹资活动产生的现金流量净额		20,669,503,468.37	8,901,288,168.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(21,814.31)	(7,341.67)
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		10,410,072,411.59	(2,438,355,540.06)
加：年初现金及现金等价物余额		7,156,609,761.55	9,594,965,301.61
六、年末现金及现金等价物余额		17,566,682,173.14	7,156,609,761.55

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	4,514,583,572.00	-	-	84,635,169.54	3,455,701,136.44	263,665,481.00	2,174,040,296.18	30,271,432,294.23	-	17,191,906,948.89	57,955,964,898.28
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	4,514,583,572.00	-	-	84,635,169.54	3,455,701,136.44	263,665,481.00	2,174,040,296.18	30,271,432,294.23	-	17,191,906,948.89	57,955,964,898.28
三、本年增减变动金额	-	-	-	(1,329,811.09)	(142,631,341.82)	124,750,310.15	264,412,652.68	5,441,280,137.41	-	2,835,118,015.98	8,521,599,963.31
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	124,750,310.15	-	8,098,422,083.25	-	3,976,027,232.53	12,199,199,625.93
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	(1,329,811.09)	(142,631,341.82)	-	-	-	-	377,670,378.69	233,709,225.78
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,466,629,893.39	1,466,629,893.39
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	(1,329,811.09)	-	-	-	-	-	-	(1,329,811.09)
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,201,061.46)	(3,201,061.46)
4. 其他	-	-	-	-	(142,631,341.82)	-	-	-	-	(1,085,758,453.24)	(1,228,389,795.06)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	264,412,652.68	(2,657,141,945.84)	-	(1,518,579,595.24)	(3,911,308,888.40)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	264,412,652.68	(264,412,652.68)	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	(2,392,729,293.16)	-	(1,518,579,595.24)	(3,911,308,888.40)
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	4,514,583,572.00	-	-	83,305,358.45	3,313,069,794.62	388,415,791.15	2,438,452,948.86	35,712,712,431.64	-	20,027,024,964.87	66,477,564,861.59

合并股东权益变动表 - 续

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	4,513,631,772.00	-	-	95,325,455.65	3,615,861,962.43	443,748,762.50	1,875,472,664.24	26,886,865,734.15	-	15,672,965,316.04	53,103,871,667.01	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	4,513,631,772.00	-	-	95,325,455.65	3,615,861,962.43	443,748,762.50	1,875,472,664.24	26,886,865,734.15	-	15,672,965,316.04	53,103,871,667.01	
三、本年增减变动金额	951,800.00	-	-	(10,690,286.11)	(160,160,825.99)	(180,083,281.50)	298,567,631.94	3,384,566,560.08	-	1,518,941,632.85	4,852,093,231.27	
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	(180,083,281.50)	-	6,842,676,432.42	-	2,643,230,302.79	9,305,823,453.71	
(二)股东投入和减少资本	951,800.00	-	-	(10,690,286.11)	(160,160,825.99)	-	-	-	-	106,749,794.44	(63,149,517.66)	
1. 股东投入的普通股	951,800.00	-	-	-	7,241,959.87	-	-	-	-	270,712,009.21	278,905,769.08	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	(10,690,286.11)	-	-	-	-	-	-	(10,690,286.11)	
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,145,798.73)	(20,145,798.73)	
4. 其他	-	-	-	-	(167,402,785.86)	-	-	-	-	(143,816,416.04)	(311,219,201.90)	
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	298,567,631.94	(3,458,109,872.34)	-	(1,231,038,464.38)	(4,390,580,704.78)	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	298,567,631.94	(298,567,631.94)	-	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	(3,159,542,240.40)	-	(1,231,038,464.38)	(4,390,580,704.78)	
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	4,514,583,572.00	-	-	84,635,169.54	3,455,701,136.44	263,665,481.00	2,174,040,296.18	30,271,432,294.23	-	17,191,906,948.89	57,955,964,898.28	

附注为财务报表的组成部分

母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本金额								
	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	4,514,583,572.00	-	-	-	6,393,083,122.86	-	2,174,040,296.18	9,404,538,895.77	22,486,245,886.81
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,393,083,122.86	-	2,174,040,296.18	9,404,538,895.77	22,486,245,886.81
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	(420,245.22)	-	264,412,652.68	(13,015,419.07)	250,976,988.39
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	2,644,126,526.77	2,644,126,526.77
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	(420,245.22)	-	-	-	(420,245.22)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	(420,245.22)	-	-	-	(420,245.22)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	264,412,652.68	(2,657,141,945.84)	(2,392,729,293.16)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	264,412,652.68	(264,412,652.68)	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	(2,392,729,293.16)	(2,392,729,293.16)
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	4,514,583,572.00	-	-	-	6,392,662,877.64	-	2,438,452,948.86	9,391,523,476.70	22,737,222,875.20

母公司股东权益变动表 - 续

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	4,513,631,772.00	-	-	2,321,153.87	6,385,841,162.99	-	1,875,472,664.24	9,876,972,448.75	22,654,239,201.85
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	4,513,631,772.00	-	-	2,321,153.87	6,385,841,162.99	-	1,875,472,664.24	9,876,972,448.75	22,654,239,201.85
三、本年增减变动金额	951,800.00	-	-	(2,321,153.87)	7,241,959.87	-	298,567,631.94	(472,433,552.98)	(167,993,315.04)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	2,985,676,319.36	2,985,676,319.36
(二)股东投入和减少资本	951,800.00	-	-	(2,321,153.87)	7,241,959.87	-	-	-	5,872,606.00
1. 股东投入的普通股	951,800.00	-	-	-	7,241,959.87	-	-	-	8,193,759.87
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	(2,321,153.87)	-	-	-	-	(2,321,153.87)
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	298,567,631.94	(3,458,109,872.34)	(3,159,542,240.40)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	298,567,631.94	(298,567,631.94)	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	(3,159,542,240.40)	(3,159,542,240.40)
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	4,514,583,572.00	-	-	-	6,393,083,122.86	-	2,174,040,296.18	9,404,538,895.77	22,486,245,886.81

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“本公司”)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,本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。按照《国务院关于批转发展改革委等部门法人和其他组织统一社会信用代码制度建设总体方案的通知》(国发〔2015〕33号)和《国务院办公厅关于加快推进“三证合一”登记制度改革的意见》(国办发〔2015〕50号)的要求,本公司已完成换发加载统一社会信用代码的营业执照,统一社会信用代码为914403001921816342。

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,本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,本公司发行之股票在上海证券交易所上市。

本公司属于房地产行业,总部位于深圳。本公司及子公司(以下简称“本集团”)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。

本年度本公司的合并及母公司财务报表已于2019年4月28日经本公司董事会批准。

本年度本集团主要子公司的详细情况参见附注(七)“在其他主体中的权益”;合并财务报表范围的变化参见附注(六)“合并范围的变更”。

(二) 财务报表编制基础

编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外,本集团还按照《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。

持续经营

本集团对自2018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。

记账基础和计价原则

本集团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。

(二) 财务报表编制基础 - 续

记账基础和计价原则 - 续

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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

2、会计期间

本集团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。本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

人民币为本集团及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本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。本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，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，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本集团的合并范围，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/会计期间与本公司不一致，在编制合并财务报表时，本公司已按照本公司的会计政策/会计期间对子公司的财务报表进行了必要的调整。

本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。

本集团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。

本集团根据共同经营的安排确认本集团单独所持有的资产以及按本集团份额确认共同持有的资产；确认本集团单独所承担的负债以及按本集团份额确认共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。本集团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。

本集团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，本集团全额确认该损失。

本集团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，本集团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。现金等价物是指本集团持有的期限短、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记账本位币，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，列入其他综合收益的“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

在处置本集团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

在本集团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。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

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，本集团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。

(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

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

满足下列条件之一的金融资产划分为交易性金融资产：(1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团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)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，且本集团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。本集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款及发放贷款及垫款等。

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，本集团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) 本集团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。

本集团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。此类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，虽然本集团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的控制。

(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

若本集团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

本集团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，且有客观证据表明本集团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。(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

当本集团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，同时本集团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本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团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。

本集团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	本集团将金额为人民币 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	本集团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应收款项，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

本集团的存货主要包括房地产开发成本、房地产开发产品、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

库存商品及库存材料发出时，采用加权平均法确定其实际成本。房地产开发产品发出时，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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

12、存货 - 续

12.3 存货可变现净值的确定依据 - 续

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。

12.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

13、持有待售资产

当本集团主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将其划分为持有待售类别。

分类为持有待售类别的非流动资产或处置组需同时满足以下条件：(1)根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2)出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

本集团以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量持有待售的非流动资产或处置组。账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，减记账面价值至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，恢复以前减记的金额，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产，分类为持有待售的部分自分类为持有待售之日起不再采用权益法核算。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

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本集团债券、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。

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。

(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

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 按成本法核算的长期股权投资

母公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团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。

14.3.2 按权益法核算的长期股权投资

除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团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。

(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 按权益法核算的长期股权投资 - 续

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本公司不一致的，按照本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。对于本集团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本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团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。本集团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。本集团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。本集团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，如本集团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，本集团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。

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。

(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 - 续

本集团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。对于本集团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。

本集团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。

本集团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。

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。

本集团投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本集团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，因此本集团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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

15、投资性房地产 - 续

本集团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。本集团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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，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。

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，本集团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

当固定资产处置时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。

本集团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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

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。

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

无形资产为合同性权利。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

19、无形资产 - 续

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

本集团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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

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

本集团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。本集团发生的职工福利费，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。

本集团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，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团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。

本集团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

本集团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：本集团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；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

23、预计负债

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

24、股份支付

本集团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。本集团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，本集团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，本集团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。

24.2 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本集团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，在授予日以本集团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，按照本集团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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

24、股份支付 - 续

24.3 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团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，除非本集团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，本集团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，本集团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本集团时，确认销售收入。

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。本集团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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

25、收入 - 续

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

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

26、政府补助

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

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

26、政府补助 - 续

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，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

本集团的政府补助主要为地方政府提供的企业发展奖励金，由于其与本集团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成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要退回时，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。

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，本集团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。

(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

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。

本集团确认与子公司、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，除非本集团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，本集团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，本集团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，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

28、租赁 - 续

28.1 本集团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 本集团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、资产证券化业务

本集团以其特定期限内物业项目之《物业服务合同》项下享有的全部物业服务费收入(“底层资产”)作为还款来源，由特定目的实体向投资者发行优先级资产支持证券，本集团持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本集团作为底层资产服务商，提供资产维护和日常管理、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时本集团作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。底层资产优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的底层资产作为次级资产支持证券的收益，归本集团所有。本集团对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本集团已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬程度，以及本集团对该实体行使控制权的程度：

- 当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团予以终止确认该金融资产；
- 当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团继续确认该金融资产；
- 如本集团并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本集团考虑对该金融资产是否存在控制。如果本集团并未保留控制权，本集团终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本集团保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、维修基金

对于深圳地区房地产项目，本集团执行《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，本集团执行当地的有关规定。

31、重要会计政策变更

本集团从编制 2018 年度财务报表起执行财政部于 2018 年 6 月 15 日颁布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号,以下简称“财会 15 号文件”)。财会 15 号文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订,新增了“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”、“研发费用”行项目,修订了“其他应收款”、“固定资产”、“在建工程”、“其他应付款”、“长期应付款”、“管理费用”行项目的列报内容,减少了“应收票据”、“应收账款”、“应收股利”、“应收利息”、“固定资产清理”、“工程物资”、“应付票据”、“应付账款”、“应付利息”、“应付股利”及“专项应付款”行项目,在“财务费用”项目下增加“其中:利息费用”和“利息收入”行项目进行列报,调整了利润表部分项目的列报位置。对于上述列报项目的变更,本集团采用追溯调整法进行会计处理,并对上年比较数据进行了追溯调整。

(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%
增值税(注 1)	销售额为纳税人发生应税行为取得的全部价款和价外费用,财政部和国家税务总局另有规定的除外。 一般计税:应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。 简易计税:按照销售额和征收率计算应纳税额,并不得抵扣进项税额。	税率: 17%、16%、11%、10%、6% 征收率: 5%或 3%
营业税	销售不动产的营业额	5%
城市维护建设税	实际缴纳的营业税、增值税税额	按本集团所在地政策缴纳
教育费附加	实际缴纳的营业税、增值税税额	按本集团所在地政策缴纳
土地增值税(注 2)	销售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 3)

(四) 税项 - 续

1、主要税种及税率 - 续

注1：对于房地产老项目，本集团可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。本集团物业管理收入按6%的税率计税；向服务接受方收取的自来水水费，以扣除其对外支付的自来水水费后的余额为销售额，按照简易计税方法依3%的征收率计算缴纳增值税。根据财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)规定，自2018年5月1日起，原适用17%和11%税率的应税行为，税率分别调整为16%、10%。

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

注3：本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：美国子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	1,616,422.13	6,018,237.02
港币	19,469.77	74,481.14
美元	155,420.45	165,377.21
欧元	19,751.65	35,711.12
英镑	8,415.91	17,295.02
小计	1,819,479.91	6,311,101.51
银行存款：		
人民币	39,237,410,987.83	25,357,430,733.45
港币	302,856,370.09	494,942,527.45
美元	2,167,455,835.19	1,474,621,152.34
欧元	3,075.44	3,456.34
小计	41,707,726,268.55	27,326,997,869.58
其他货币资金(注)：		
人民币	2,300,032,735.41	72,721,562.68
小计	2,300,032,735.41	72,721,562.68
合计	44,009,578,483.87	27,406,030,533.77
其中：存放在境外的款项总额	2,335,608,180.67	1,661,304,659.60

注：其他货币资金主要系存入的土地保证金及按揭担保保证金。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收票据及应收账款

2.1 应收票据及应收账款汇总

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
应收票据	-	-
应收账款	103,269,926.97	62,107,124.92
合计	103,269,926.97	62,107,124.92

2.2 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	34,816,288.02	32.58	-	-	34,816,288.02	7,085,686.66	10.90	-	-	7,085,686.66
组合 2	72,056,462.05	67.42	3,602,823.10	5.00	68,453,638.95	57,917,303.42	89.10	2,895,865.16	5.00	55,021,438.26
小计	106,872,750.07	100.00	3,602,823.10	3.37	103,269,926.97	65,002,990.08	100.00	2,895,865.16	4.45	62,107,124.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	106,872,750.07	100.00	3,602,823.10	3.37	103,269,926.97	65,002,990.08	100.00	2,895,865.16	4.45	62,107,124.92

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			年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合 2	72,056,462.05	3,602,823.10	5.00	57,917,303.42	2,895,865.16	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 2,372,513.16 元；本年收回或转回坏账准备金额人民币 1,664,832.57 元，本年转销坏账准备金额人民币 722.65 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收票据及应收账款 - 续

2.2 应收账款 - 续

(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	8,012,017.48	7.50	400,600.87
客户 2	5,242,722.55	4.90	262,136.13
客户 3	4,374,065.78	4.09	218,703.29
客户 4	4,210,094.91	3.94	210,504.75
客户 5	4,100,000.00	3.84	205,000.00
合计	25,938,900.72	24.27	1,296,945.04

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	828,602,166.35	90.05	3,039,993,153.63	87.62
1 至 2 年	53,137,992.41	5.78	412,251,319.44	11.88
2 至 3 年	23,631,302.16	2.57	11,359,095.64	0.33
3 年以上	14,752,773.12	1.60	5,872,500.52	0.17
合计	920,124,234.04	100.00	3,469,476,069.23	100.00

2018年12月31日，账龄超过一年的重要预付款项

单位：人民币元

公司名称	年末余额	性质及未结算原因
沈阳浑南热力有限责任公司	13,543,652.44	为子公司预付的工程款及供热款，尚未结算
西安索宝实业集团有限公司	11,500,000.00	为子公司预付的工程款，尚未结算
南京市自来水板桥有限责任公司	9,555,401.48	为子公司预付的供水款项，尚未结算
北京英豪建筑装饰设计工程有限公司	5,544,000.00	为子公司预付的工程款，尚未结算
合计	40,143,053.92	

(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(%)
北京市财政局	385,000,000.00	41.84
WTA TOUR INC.	32,151,500.00	3.49
杭州宇优商业管理有限公司	19,655,389.74	2.14
中厦建设集团有限公司	18,183,349.00	1.98
沈阳浑南热力有限责任公司	13,565,898.64	1.47
合计	468,556,137.38	50.92

4、其他应收款

4.1 其他应收款汇总

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
应收利息	30,354,267.27	-
应收股利	53,195,477.25	35,000,000.00
其他应收款	63,658,267,264.02	49,681,122,300.09
合计	63,741,817,008.54	49,716,122,300.09

4.2 应收利息

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
定期存款	-	-
委托贷款	30,354,267.27	-
债券投资	-	-
合计	30,354,267.27	-

注：2018年12月31日，本集团无重要逾期利息。

4.3 应收股利

单位：人民币元

被投资方名称	年末余额	年初余额
金地集团金华众达房地产开发有限公司	-	35,000,000.00
天津金地凯丰置业有限公司	18,943,200.00	-
天津金辉永华置业有限公司	34,252,277.25	-
合计	53,195,477.25	35,000,000.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.4 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	6,358,244,739.51	9.89	593,422,843.73	9.33	5,764,821,895.78	12,422,843.73	0.02	12,422,843.73	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
组合 1	56,646,309,740.59	88.07	-	-	56,646,309,740.59	48,642,107,178.57	97.78	-	-	48,642,107,178.57
组合 2	1,310,385,848.81	2.04	65,105,456.16	5.00	1,245,280,392.65	1,090,764,351.89	2.19	54,543,518.78	5.00	1,036,220,833.11
小计	57,956,695,589.40	90.11	65,105,456.16	0.11	57,891,590,133.24	49,732,871,530.46	99.97	54,543,518.78	0.11	49,678,328,011.68
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,050,063.03	-	194,828.03	9.50	1,855,235.00	3,102,499.45	0.01	308,211.04	9.93	2,794,288.41
合计	64,316,990,391.94	100.00	658,723,127.92	1.02	63,658,267,264.02	49,748,396,873.64	100.00	67,274,573.55	0.14	49,681,122,300.09

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.4 其他应收款 - 续

(1) 其他应收款分类披露 - 续

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

单位：人民币元

单位名称	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
天津金地风华房地产开发有限公司	3,445,962,542.24	340,000,000.00	9.87	注
上海祝金房地产发展有限公司	2,899,859,353.54	241,000,000.00	8.31	注
其他	12,422,843.73	12,422,843.73	100.00	预计无法收回
合计	6,358,244,739.51	593,422,843.73	9.33	

注：系合营企业往来款，受限价、限售等政策影响，相关合营企业对合作开发项目计提了存货跌价准备，本集团综合考虑相关合营企业项目开发的情况，对合营企业往来款的可回收性进行了评估并单项计提了坏账准备。

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			年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
组合2	1,310,385,848.81	65,105,456.16	5.00	1,090,764,351.89	54,543,518.78	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 598,059,590.15 元；本年收回或转回坏账准备金额人民币 6,489,412.89 元，本年转销坏账准备金额人民币 37,870.61 元；因合并范围变更影响，减少坏账准备金额人民币 83,752.28 元。

(3) 按款项性质列示的其他应收款

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	58,612,488,516.03	38,502,054,679.04
保证金、押金	2,277,983,228.26	9,825,306,748.41
备用金	125,568,494.96	159,412,167.52
代垫款	3,219,866,287.46	1,161,636,711.07
合作诚意金	5,648,586.61	28,851,522.95
其他	75,435,278.62	71,135,044.65
合计	64,316,990,391.94	49,748,396,873.64

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.4 其他应收款 - 续

(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
天津金地风华房地产开发有限公司	关联方往来款	3,445,962,542.24	1年以内	5.36	340,000,000.00
上海祝金房地产发展有限公司	关联方往来款	2,899,859,353.54	1年以内	4.51	241,000,000.00
星隆置业(苏州)有限公司	子公司少数股东往来款	2,083,966,261.67	1年以内	3.24	-
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")	关联方往来款	1,869,717,808.29	1年以内	2.91	-
温州诚裕置业有限公司	关联方往来款	1,449,447,095.88	1年以内	2.25	-
合计		11,748,953,061.62		18.27	581,000,000.00

5、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	20,510,550.96	-	20,510,550.96	10,746,216.74	-	10,746,216.74
库存商品	49,541,093.53	-	49,541,093.53	790,833.66	-	790,833.66
房地产开发成本	101,103,075,894.44	275,120,159.91	100,827,955,734.53	71,266,793,005.73	17,000,867.98	71,249,792,137.75
房地产开发产品	11,298,153,188.35	79,525,997.56	11,218,627,190.79	13,252,180,332.06	330,411,654.11	12,921,768,677.95
合计	112,471,280,727.28	354,646,157.47	112,116,634,569.81	84,530,510,388.19	347,412,522.09	84,183,097,866.10

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
常州天际雅居	2011年7月	2019年8月	18.00	465,545,418.72	545,047,926.86
东莞湖山大境	2010年6月	已竣工	40.79	234,982,360.23	-
东莞万江汾溪河项目	2016年5月	2019年5月	15.52	901,511,850.69	408,135,848.11
佛山珑悦	2013年4月	已竣工	26.25	201,876,159.79	-
广州荔湖城	2010年3月	2019年2月	151.93	1,693,435,872.43	2,108,978,515.05
杭州艺华年佳苑	2015年5月	已竣工	20.69	854,302,225.91	-
淮安金地中心	2016年3月	2020年12月	16.30	356,386,331.07	121,766,543.68
昆明海埂路项目	2013年9月	2019年12月	55.83	1,296,667,772.63	830,571,851.89
宁波湿地 E8 地块	2016年7月	已竣工	12.12	938,228,865.78	-
上海天境	2010年7月	已竣工	77.56	1,629,202,719.27	-
上海自在城	2013年8月	2020年5月	73.22	1,160,222,122.65	1,058,717,516.58
绍兴自在城	2010年8月	2019年9月	71.14	371,814,753.60	405,966,316.50
深圳龙城中央	2013年9月	2020年5月	47.36	2,104,581,673.59	1,551,151,279.11
沈阳锦城	2013年4月	已竣工	25.93	271,319,631.11	-
沈阳檀悦	2014年9月	2019年7月	17.90	270,463,505.87	234,128,018.44

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下 - 续：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计分批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	年初余额	年末余额
沈阳铁西檀府(原沈阳三一项目)	2015年5月	2019年6月	28.76	724,235,251.34	477,716,165.85
沈阳鸭绿江	2014年5月	2020年8月	16.37	55,861,934.52	99,720,861.21
沈阳艺境	2013年5月	2019年8月	34.62	492,348,840.35	546,180,921.62
沈阳长白岛	2016年4月	已竣工	8.42	517,469,339.38	-
西安唐华路二期项目	2016年4月	2019年6月	29.87	1,023,436,341.39	742,548,276.13
天津长湖湾	2012年3月	2019年4月	36.01	796,716,793.26	1,096,774,187.20
武汉金地天悦	2015年5月	2019年9月	40.46	-	2,266,957,968.23
武汉澜菲溪岸	2010年7月	已竣工	41.75	190,703,652.77	-
西安湖城大境	2009年5月	2019年1月	91.84	749,437,984.23	763,319,068.03
西安唐华路项目	2012年11月	2019年6月	18.02	249,659,647.00	337,009,747.99
西安西泮公元	2011年2月	2019年3月	231.51	5,822,981,718.35	6,124,709,219.31
东莞林森艺境花园	2016年11月	2019年9月	22.81	1,400,794,006.98	892,201,731.36
南京仙林湖项目	2013年11月	已竣工	53.6	1,060,030,469.96	-
烟台格林世界	2013年3月	2019年1月	31.65	725,394,794.63	762,166,112.47
扬州韶悦	2013年6月	2019年6月	25.73	1,050,181,058.93	544,211,274.15
长沙格林公馆	2015年4月	已竣工	6.54	315,759,032.15	-
长沙三千府	2011年3月	2019年6月	41.58	484,428,962.69	714,303,874.48
郑州金地格林小城	2014年11月	2019年1月	30.74	539,374,741.83	671,214,137.32
珠海动力港	2005年8月	2020年12月	12.52	67,822,806.24	69,151,102.51
珠海斗门香海湾花园	2014年5月	2019年1月	19.63	618,986,961.48	478,235,242.68
珠海扑满花园	2011年10月	2020年6月	18.89	314,178,374.29	56,147,571.82
南京河西项目	2016年5月	2021年2月	87.45	2,202,312,133.23	1,052,016,364.49
广州华美牛奶厂项目	2015年8月	2019年3月	35.02	2,702,226,470.71	2,072,843,884.97
上海嘉定新城	2016年3月	已竣工	35.10	2,808,726,942.92	-
大连檀境商街	2018年2月	已竣工	0.15	8,840,000.00	-
上海松江车墩	2016年5月	2021年8月	12.70	1,117,776,131.05	136,883,943.50
佛山悦荔	2014年4月	已竣工	31.71	557,915,907.88	-
长春金地名悦项目	2018年9月	2020年8月	1.47	-	69,124,235.24
长沙香樟悦府	2018年3月	2020年4月	1.73	-	94,702,632.98
杭州下沙西地块(注1)	2017年12月	2020年1月	23.18	1,238,424,696.63	-
美国 85 Cleaveland Project	2018年4月	2022年5月	6.94	-	48,360,450.64
美国 The Blake Project	2017年11月	2020年7月	3.90	79,613,913.98	95,073,443.65
金华艾青中学南	2018年6月	2020年9月	33.75	-	1,974,924,786.13
武汉白沙洲173地块	2018年5月	2020年8月	19.46	-	1,327,609,927.13
重庆大渡口项目-佳誉	2017年7月	2020年5月	49.99	1,940,331,487.42	2,384,377,122.07
重庆大渡口项目-琅泽	2017年9月	2019年11月	63.11	3,071,231,552.79	3,630,546,418.54
北京大湖风华	2018年12月	2020年6月	28.90	-	1,844,958,807.98
大连金地拾贰坊	2018年9月	2020年6月	3.63	-	185,787,558.54
北京大兴项目	2018年9月	2020年11月	54.91	3,609,937,942.75	2,694,287,029.83
杭州大运河府	2016年3月	2019年12月	22.51	1,689,891,248.89	1,788,906,493.85
金华风雅苑(注2)	2017年7月	2019年3月	3.10	-	388,865,332.62
金华峰境花园(注2)	2017年8月	2019年2月	5.23	-	537,366,293.54
美国 2400 Barranca Project(注3)	未开工		1.58	112,412,988.02	-
广州白云新市华盛项目	2017年6月	2021年5月	13.50	911,006,413.12	1,042,502,473.15

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下 - 续:

单位: 人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	年初余额	年末余额
广州番禺万博项目	2017年4月	2019年12月	31.61	2,020,162,903.21	2,298,792,503.59
哈尔滨金地名悦项目	未开工	2020年10月	13.99	-	623,962,738.87
杭州近江项目	2018年3月	2020年1月	9.00	585,774,192.19	614,998,850.41
杭州九堡项目	2017年12月	2021年6月	54.37	1,824,784,509.33	4,360,985,070.70
合肥金地自在城项目	2018年8月	2020年6月	42.00	-	2,408,541,962.95
东莞湖岸风华项目	2018年11月	2020年5月	2.40	-	132,216,103.47
惠州艺镜公馆项目	2018年7月	2019年8月	3.19	96,506,325.00	125,647,006.06
济南鹏远置业有限公司项目	2018年12月	2020年12月	7.08	-	441,841,720.77
嘉兴晨光路地块	2018年11月	2020年12月	12.90	-	830,627,931.13
嘉兴艺境	2016年10月	2019年9月	14.54	740,982,165.61	1,085,113,961.17
嘉兴余新项目	2017年4月	2019年9月	14.63	724,980,483.57	1,001,398,805.32
南京江北 G04 项目	2018年11月	2020年8月	49.68	-	3,457,352,113.46
来安金地都会艺境	2018年1月	2019年12月	12.14	634,370,696.86	790,413,516.85
南通金地繁茂花园	2018年9月	2020年6月	13.75	-	741,555,874.58
郑州金地名悦轩项目	2018年4月	2020年12月	16.95	893,150,414.47	1,071,300,978.59
佛山金地艺境花园	2018年2月	2019年12月	11.96	223,660,255.20	684,145,337.73
成都金地悦澜道	2018年6月	2020年6月	23.56	-	1,526,389,633.85
云南金悦尚苑项目	2017年4月	2019年12月	39.56	1,554,792,212.18	1,934,261,665.94
北京金盏项目	2018年1月	2020年11月	48.79	3,015,356,636.39	3,333,666,095.78
天津精武镇 7#地项目	2018年11月	2021年6月	16.30	-	1,013,304,862.92
昆明金玺	未开工	2020年12月	28.59	-	466,213,664.00
青岛连江路地块一期	2018年9月	2020年5月	20.60	-	1,190,787,854.73
长沙南城铂悦花园项目	2018年9月	2020年3月	11.70	-	602,575,712.44
成都青羊万家湾-金地自在坊	2018年8月	2020年10月	4.56	-	138,281,432.81
瑞安市塘下镇香港城东侧地块	2018年5月	2020年9月	9.72	-	745,791,688.90
瑞安塘下健身中心南地块	2018年7月	2021年3月	19.18	-	1,320,941,408.49
上海青浦徐泾项目	2018年8月	2019年12月	10.00	-	827,966,909.95
上海长宁新华路项目	未开工	2020年12月	6.50	-	544,614,144.09
沈阳金地峯汇	2018年4月	2019年12月	35.16	-	2,087,927,005.57
沈阳金地名著项目	2017年9月	2019年10月	4.28	167,964,746.44	242,968,461.01
沈阳檀郡西	2017年10月	2019年10月	47.81	92,916,062.60	1,875,882,116.48
石家庄正定新区项目	未开工	2020年11月	11.57	-	570,000,000.00
内蒙古帅家营项目	未开工	2021年9月	54.19	-	1,937,070,367.00
苏州通安项目一期	2018年4月	2019年12月	12.44	712,547,628.39	833,512,117.41
天津滨海北疆项目	2018年6月	2021年7月	31.73	74,557,460.07	2,397,001,609.61
天津精武镇 2 号地	2018年7月	2021年6月	21.96	-	1,500,728,748.89
天津精武镇 5 号地	2018年7月	2021年6月	19.71	-	1,364,374,055.88
桐庐经开项目(风华东方苑)	2018年10月	2020年2月	3.40	-	96,859,233.42
武汉悦江时代	2016年5月	2019年6月	69.32	3,598,756,722.19	4,254,954,633.46
西安大寨路	2015年1月	2019年5月	66.70	410,200,401.96	551,162,059.91
西安裴家崆项目(注 1)	2017年9月	2019年9月	31.59	1,035,400,236.11	-
金华晓郡西项目_一期	2017年10月	2019年1月	5.02	-	525,567,350.54
烟台浅山艺境	2018年11月	2020年12月	11.97	-	496,592,507.66
烟台卧龙项目	未开工	2021年7月	13.50	-	494,936,000.00
宁波鄞州区 A1-3 项目	2018年12月	2020年12月	5.75	-	384,843,743.54
英德格林公馆	2018年9月	2020年12月	14.86	-	118,048,315.25

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下 - 续：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	年初余额	年末余额
郑州金地滨河风华	未开工	2021年11月	19.37	-	1,267,199,909.15
郑州金地铂悦(注1)	2014年5月	已竣工	10.82	526,532,721.89	-
大连周家沟项目	未开工	2021年6月	11.31	302,293,270.78	323,827,979.91
其他				30,111,156.79	189,761,652.77
合计				71,266,793,005.73	101,103,075,894.44

注1：系因处置子公司而减少。

注2：系因收购子公司而增加。

注3：系因存货转换为投资性房地产而减少。

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
常州天际雅居	2014年12月	14,773,704.71	260,225.28	14,950,474.66	83,455.33
东莞湖山大境	2018年5月	314,703,022.04	687,963,805.92	480,794,380.11	521,872,447.85
东莞万江汾溪河项目	2018年12月	43,130,323.56	724,380,397.96	654,327,219.99	113,183,501.53
佛山珑悦	2018年12月	350,919,387.26	235,279,059.62	257,110,449.31	329,087,997.57
广州荔湖城	2018年7月	418,043,285.52	475,329,102.07	388,452,987.66	504,919,399.93
杭州艺华年佳苑	2018年9月	45,669,340.72	1,143,231,905.35	1,176,785,606.56	12,115,639.51
淮安金地中心	2018年10月	-	343,389,194.00	343,389,194.00	-
昆明海埂路项目	2018年12月	235,826,163.84	502,358,990.76	479,359,167.39	258,825,987.21
宁波湿地 E8 地块	2018年8月	-	1,043,258,407.31	1,030,009,912.55	13,248,494.76
上海天境	2018年1月	1,242,397,019.76	1,806,884,543.73	2,230,392,685.40	818,888,878.09
上海自在城	2018年3月	685,386,377.82	433,089,462.25	858,159,398.15	260,316,441.92
绍兴自在城	2018年12月	117,868,637.80	354,117,214.79	582,415.03	471,403,437.56
深圳龙城中央	2018年7月	682,946,468.01	558,663,126.42	660,569,766.19	581,039,828.24
沈阳锦城	2018年11月	103,323,332.12	283,746,378.56	303,326,138.96	83,743,571.72
沈阳檀悦	2018年12月	117,607,368.70	158,375,711.77	235,901,069.59	40,082,010.88
沈阳铁西檀府(原沈阳三一项目)	2018年10月	216,427,114.95	557,588,992.07	673,315,818.18	100,700,288.84
沈阳鸭绿江	2017年12月	100,484,291.69	1,670,397.91	26,775,468.14	75,379,221.46
沈阳艺境	2018年10月	250,705,913.10	188,571,627.11	320,567,610.04	118,709,930.17
沈阳长白岛	2018年5月	7,273,861.94	600,988,915.80	606,279,189.83	1,983,587.91
西安唐华路二期项目	2018年10月	15,300,400.68	697,819,867.63	616,999,613.11	96,120,655.20
天津长湖湾	2017年12月	69,080,312.34	-	10,561,410.24	58,518,902.10
武汉金地天悦	2016年12月	-	62,196,157.00	6,168,698.00	56,027,459.00
武汉澜菲溪岸	2018年4月	124,854,172.94	259,475,267.40	272,196,362.99	112,133,077.35
西安湖城大境	2018年11月	96,683,550.09	104,076,528.12	165,676,844.15	35,083,234.06
西安唐华路项目	2017年9月	145,843,054.47	13,504,016.31	56,020,786.55	103,326,284.23
西安西沣公元	2018年2月	123,572,587.10	900,110,421.00	1,000,540,389.18	23,142,618.92
东莞林森艺境花园	2018年12月	-	914,488,812.35	302,981,296.48	611,507,515.87

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下 - 续：

单位：人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
南京仙林湖项目	2018年6月	42,852,213.52	1,100,514,400.19	1,050,605,262.49	92,761,351.22
烟台格林世界	2018年5月	55,353,472.38	288,887,096.92	321,056,093.78	23,184,475.52
扬州酩悦	2018年12月	35,091,169.78	606,376,714.45	604,535,266.58	36,932,617.65
长沙格林公馆	2018年6月	6,409,646.39	309,846,963.77	308,950,377.20	7,306,232.96
长沙三千府	2018年12月	153,560,375.33	546,441,405.04	546,276,959.11	153,724,821.26
郑州金地格林小城	2018年11月	145,570,905.04	247,351,565.51	198,779,514.74	194,142,955.81
珠海动力港	2014年9月	89,780,101.53	-	7,780,642.54	81,999,458.99
珠海斗门香海湾花园	2018年6月	199,296,692.16	331,343,827.57	189,927,885.36	340,712,634.37
珠海扑满花园	2018年12月	190,774,244.14	253,753,433.49	273,687,156.78	170,840,520.85
南京河西项目	2018年12月	-	1,749,374,994.25	1,714,334,815.90	35,040,178.35
广州华美牛奶厂项目	2018年12月	-	79,066,326.78	-	79,066,326.78
上海嘉定新城	2018年9月	-	3,259,949,041.29	3,185,575,952.86	74,373,088.43
大连檀境商街	2018年12月	-	13,306,089.85	7,628,735.99	5,677,353.86
上海松江车墩	2018年12月	-	1,198,169,034.94	1,150,759,013.40	47,410,021.54
佛山悦荔	2018年12月	393,184,749.44	622,612,680.97	563,554,545.97	452,242,884.44
北京朗悦	2015年7月	119,116,441.94	2,517,208.06	121,633,650.00	-
北京顺义	2016年12月	183,538,801.78	-	104,994,150.02	78,544,651.76
常州格林郡	2017年5月	37,566,904.70	-	10,815,304.29	26,751,600.41
慈溪鸿悦	2014年10月	463,959,891.17	3,685,871.08	437,244,559.54	30,401,202.71
慈溪金恒	2016年12月	37,187,445.13	-	6,506,162.61	30,681,282.52
大连汇泉路	2016年12月	249,811,776.27	5,150,350.05	151,595,145.53	103,366,980.79
大连汇载	2016年12月	20,120,758.82	1,073,126.77	16,433,847.59	4,760,038.00
大连艺境	2015年11月	292,332,588.17	5,347,616.96	109,636,777.26	188,043,427.87
大连云锦	2014年11月	94,397,200.73	2,710,235.74	45,624,161.99	51,483,274.48
东莞虎门慧盈项目	2016年10月	118,016,548.14	-	29,484,661.82	88,531,886.32
东莞林村项目	2016年10月	519,133,443.29	-	68,760,293.07	450,373,150.22
金华风华花园(注1)	2018年11月	-	323,281,679.77	315,270,822.43	8,010,857.34
佛山天玺	2013年9月	180,539,275.88	2,813,907.48	99,352,044.24	84,001,139.12
杭州金地格林格林	2015年10月	1,220.00	-	1,220.00	-
杭州金地申花里	2016年6月	16,842,561.16	-	14,351,471.72	2,491,089.44
杭州金地左邻右里	2017年9月	84,020,977.70	-	66,255,745.36	17,765,232.34
金地威新公寓	2015年11月	3,485,243.48	-	1,793,198.11	1,692,045.37
金地西溪风华	2017年12月	34,500,100.81	17,130,846.14	19,969,459.73	31,661,487.22
武汉京汉1903	2014年6月	135,124,834.37	3,231,711.99	52,863,225.11	85,493,321.25
南京明悦	2016年6月	17,662,474.28	57,960.81	5,502,150.63	12,218,284.46
南京七里桥项目	2017年12月	83,210,006.85	-	66,474,747.28	16,735,259.57
南京五华路项目	2016年12月	34,063,669.34	-	8,941,166.64	25,122,502.70
南京自在城	2015年12月	242,605,233.24	2,418,072.97	45,792,803.50	199,230,502.71
宁波艺境二期	2017年9月	10,272,921.50	-	10,272,921.50	-
上海格林郡	2009年5月	212,017,010.88	113,395.51	1,452.28	212,128,954.11
上海格林世界	2011年12月	44,514,985.97	295,952.84	1,860,729.91	42,950,208.90
上海天御	2011年11月	21,501,524.66	11,271,401.41	1,119,403.19	31,653,522.88
上海艺华年	2016年12月	122,390,547.97	724,577.45	81,447,762.70	41,667,362.72
深圳天悦湾	2016年7月	426,917,036.52	38,405,996.46	43,328,272.63	421,994,760.35
沈阳滨河国际社区	2017年11月	524,798,382.98	6,693,467.00	152,111,439.67	379,380,410.31
沈阳滨河左岸	2015年10月	24,388,770.58	402,090.82	22,354,765.42	2,436,095.98

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下 - 续：

单位：人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
沈阳铂悦	2016年10月	88,161,802.71	2,561,702.56	55,829,694.70	34,893,810.57
沈阳九溪公馆	2014年9月	69,043,250.66	-	36,570,075.08	32,473,175.58
沈阳名京	2013年12月	93,213,139.62	953,793.69	458,979.87	93,707,953.44
天津国际广场	2016年12月	486,096,363.65	-	7,857,693.90	478,238,669.75
天津双港	2017年10月	86,072,229.68	-	31,627,389.09	54,444,840.59
武汉格林东郡	2017年5月	103,089,745.17	20,297,201.33	51,090,850.39	72,296,096.11
武汉艺境	2015年11月	103,523,479.37	406,885.03	14,526,945.25	89,403,419.15
西安翔悦天下	2016年1月	71,832,541.08	-	39,399,716.33	32,432,824.75
萧山天逸金地城	2017年6月	73,714,980.18	-	72,203,014.40	1,511,965.78
扬州艺境	2015年6月	54,956,988.00	108,595.15	6,493,257.48	48,572,325.67
余姚澜悦	2014年12月	15,761,931.67	-	12,920,442.52	2,841,489.15
烟台澜悦	2014年10月	285,698,874.56	-	46,001,425.29	239,697,449.27
美国 The Madison		303,917,771.70	-	303,917,771.70	-
其他		228,365,394.83	51,620,092.67	28,775,640.05	251,209,847.45
合计		13,252,180,332.06	24,161,085,843.25	26,115,112,986.96	11,298,153,188.35

注 1：系因收购子公司而增加。

(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)	17,000,867.98	258,119,291.93	-	-	-	275,120,159.91
房地产开发产品(注 2)	330,411,654.11	-	-	250,885,656.55	-	79,525,997.56
合计	347,412,522.09	258,119,291.93	-	250,885,656.55	-	354,646,157.47

注 1：本集团之子公司持有在建来安金地都会艺境项目、合肥金地自在城项目、南通金地繁茂花园项目，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 258,119,291.93 元。

注 2：本集团之子公司持有开发产品慈溪鸿悦项目，因本期影响存货价值减少的因素消失而转回前期计提跌价准备计人民币 834,200.00 元；开发产品常州天际雅居项目、上海天境项目、上海艺华年项目、扬州艺境项目、常州格林郡项目、慈溪鸿悦项目、宁波东御项目等，因实现收入而转销跌价准备计人民币 250,051,456.55 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。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、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	5,627,976,311.34	4,347,728,843.74
理财产品(注 1)	180,000,000.00	371,908,113.70
其他投资(注 2)	938,000,000.00	420,000,000.00
合计	6,745,976,311.34	5,139,636,957.44

注 1：系本集团购入的一年内到期的理财产品，该理财产品可收回金额不确定且无公开市场报价。

注 2：系本集团之子公司作为优先级有限合伙人投资的款项以及向房地产开发项目提供的债权投资。该等投资款均属于贷款及应收款类型的投资。

7、发放贷款及垫款

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 (%)	
发放贷款及垫款	2,275,533,359.59	100.00	256,492,356.10	11.27	2,019,041,003.49	1,617,683,212.73	100.00	144,324,400.82	8.92	1,473,358,811.91

注：本年计提坏账准备金额人民币 112,167,955.28 元。

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		
	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	350,174,504.24	-	350,174,504.24	203,531,544.60	-	203,531,544.60
- 按成本计量的	350,174,504.24	-	350,174,504.24	203,531,544.60	-	203,531,544.60
合计	350,174,504.24	-	350,174,504.24	203,531,544.60	-	203,531,544.60

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、可供出售金融资产 - 续

(2) 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		
杭州鼎晖新趋势股权投资合伙企业(有限合伙)(注 1)	107,020,690.11	200,538,483.09	147,020,690.11	160,538,483.09	-	-	-	-	不适用	13,517,792.98
Bishop Senior Coinvest	-	80,536,330.62	-	80,536,330.62	-	-	-	-	0.60	-
ZPark Capital II, L.P	32,671,000.00	1,645,000.01	424,242.74	33,891,757.27	-	-	-	-	8.94	-
嘉兴稳弘三十六号投资合伙企业(有限合伙)	16,900,000.00	-	-	16,900,000.00	-	-	-	-	1.00	-
杭州巨梦科技有限公司	-	12,000,000.00	-	12,000,000.00	-	-	-	-	4.00	-
嘉兴金琥八号投资合伙企业(有限合伙)	10,100,000.00	1,000,000.00	-	11,100,000.00	-	-	-	-	1.03	-
嘉兴稳弘九号投资合伙企业(有限合伙)	10,180,000.00	-	-	10,180,000.00	-	-	-	-	1.00	-
深圳创新科技园有限公司(注 2)	7,374,402.20	355,531.06	-	7,729,933.26	-	-	-	-	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	-
嘉兴金琥十号投资合伙企业(有限合伙)	-	3,548,000.00	-	3,548,000.00	-	-	-	-	0.60	-
深圳稳鸿投资合伙企业(有限合伙)	2,050,000.00	-	-	2,050,000.00	-	-	-	-	0.93	-
嘉兴稳弘一号投资合伙企业(有限合伙)	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-	-	-	0.98	-
长青量化 CTA 私募投资基金 1 号(注 1)	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	-	-	-	不适用	-
稳盛长福天逸私募股权投资投资基金(注 1)	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	-	-	-	不适用	-
深圳稳鑫投资合伙企业(有限合伙)	300,000.00	-	-	300,000.00	-	-	-	-	0.03	-
嘉兴稳兴叁拾捌号投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-	-	-	0.26	-
嘉兴稳兴叁拾玖号投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-	-	-	0.09	-
嘉兴稳兴伍拾捌号投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-	-	-	0.10	-
嘉兴稳兴伍拾陆号投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-	-	-	0.28	-
嘉兴稳兴贰拾柒号投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	-	100,000.00	-	-	-	-	-	-	-
嘉兴稳嘉捌号股权投资合伙企业(有限合伙)	1,135,452.29	-	1,135,452.29	-	-	-	-	-	-	20,047,126.78
嘉兴稳兴叁拾陆号投资合伙企业(有限合伙)	8,200,000.00	-	8,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-
嘉兴稳兴肆拾叁号投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	-	100,000.00	-	-	-	-	-	-	-
深圳稳悦投资合伙企业(有限合伙)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	913,610.75
合计	203,531,544.60	303,623,344.78	156,980,385.14	350,174,504.24	-	-	-	-	-	34,478,530.51

注 1：系本集团之子公司持有的一年以上基金理财产品。

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、可供出售金融资产 - 续

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产 - 续

注2：深圳创新科技园有限公司正在清算过程中，本年增加系汇率影响。本集团对其不具有控制、共同控制或重大影响。

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												
杭州金地中天房地产发展有限公司	151,774,001.87	-	-	(825,861.79)	-	-	-	-	-	-	150,948,140.08	-
上海安富鑫房地产发展有限公司	178,249,966.01	-	-	71,655,212.15	-	-	-	-	-	-	249,905,178.16	-
武汉市地安君泰房地产开发有限公司(注1)	417,056,359.81	-	-	184,168,006.90	-	-	(100,000,000.00)	-	3,591,783.55	-	504,816,150.26	-
南京筑浦兴业房地产开发有限公司	254,954,240.31	-	-	8,571,030.33	-	-	-	-	-	-	263,525,270.64	-
杭州万业置业有限公司	110,294,434.51	-	-	1,602,309.20	-	-	(33,000,000.00)	-	-	-	78,896,743.71	-
金地集团金华嘉宏置业有限公司	99,021,904.55	-	(22,500,000.00)	10,892,802.24	-	-	-	-	-	-	87,414,706.79	-
东莞市香堤雅境花园建造有限公司(注1)	464,322,615.30	-	-	114,418,890.89	-	-	(352,000,000.00)	-	6,563,492.19	-	233,304,998.38	-
北京金水房地产开发有限公司(注1)	571,517,388.31	-	-	195,829,929.14	-	-	-	-	324,564.20	-	767,671,881.65	-
天津褐石房地产开发有限公司	138,695,756.63	-	-	(1,072,791.10)	-	-	(45,000,000.00)	-	-	-	92,622,965.53	-
宁波金联房地产发展有限公司(注1)	132,791,570.40	-	(45,000,000.00)	5,345,239.11	-	-	(60,000,000.00)	-	1,142,074.91	-	34,278,884.42	-
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	257,403,106.72	-	-	145,151,624.16	-	-	-	-	-	-	402,554,730.88	-
Deluxe Hollywood Investors,LLC(注1)	109,778,938.88	28,896,075.96	-	11,312,756.95	9,217,445.35	-	-	-	(19,723,906.41)	-	139,481,310.73	-
Gemdale JV Bush-Pine RealEstate Development Company LLC	1,678,816,769.25	216,835,940.80	(285,371,856.00)	241,279,366.62	93,162,839.22	-	-	-	-	-	1,944,723,059.89	-
上海久青置业有限公司	333,928,438.92	-	-	(3,353,833.06)	-	-	-	-	-	-	330,574,605.86	-
Madison 45 Venture II LLC	412,841,607.86	-	-	-	21,011,270.47	-	-	-	-	-	433,852,878.33	-
122-130 East 23 rd JV LLC	691,388,484.56	-	-	(10,069,954.52)	34,513,387.68	-	-	-	-	-	715,831,917.72	-
Gemdale JV Midpoint Real Estate Development Company LLC(注1)	346,119,680.89	-	-	28,578,590.32	19,438,028.67	-	-	-	(757,112.07)	-	393,379,187.81	-
PINNACLE 360 INVESTORS,LLC(注1)	161,824,415.47	-	(2,234,417.32)	(148,573.27)	8,257,499.80	-	-	-	1,750,657.72	-	169,449,582.40	-
Link JV Holdings Limited(注1)	95,538,730.50	-	-	145,749,688.28	(2,918,125.83)	-	-	-	(34,762.39)	-	238,335,530.56	-
海南鼎圣置业有限公司(注1)	208,676,363.83	-	-	(62,133,021.54)	-	-	-	-	(18,685,720.82)	-	127,857,621.47	-
上海信能度尔信息科技有限公司(注1)	171,436,005.31	-	-	89,913,845.33	-	-	-	-	(6,296,401.72)	-	255,053,448.92	-
济南万科众享置业有限公司	214,695,019.35	-	-	(4,362,333.49)	-	-	-	-	-	-	210,332,685.86	-
南京威润房地产开发有限公司	200,171,664.12	-	-	(375,750.00)	-	-	-	-	-	-	199,795,914.12	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018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		
一、合营企业											
嘉兴稳嘉拾陆号股权投资合伙企业(有限合伙)	150,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	150,000,000.00	-
沈阳金地风华房地产开发有限公司	199,560,414.32	-	-	(6,227,856.56)	-	-	-	-	-	193,332,557.76	-
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司(注2)	-	152,900,000.00	-	(16,066,891.27)	-	-	-	-	(1,958,364.30)	134,874,744.43	-
东莞市润地房地产有限公司	-	132,420,000.00	-	(1,535,943.79)	-	-	-	-	-	130,884,056.21	-
杭州天郡投资管理有限公司(注2)	-	593,900,000.00	-	(9,822,665.20)	-	-	-	-	200,000.00	584,277,334.80	-
杭州火地投资管理有限公司(注2)	-	179,900,000.00	-	(6,069,179.47)	-	-	-	-	100,000.00	173,930,820.53	-
杭州火丰投资管理有限公司(注2)	-	124,900,000.00	-	(3,794,545.09)	-	-	-	-	50,000.00	121,155,454.91	-
武汉市新威玖嘉置业有限公司(注3)	-	-	-	141,100,451.44	-	-	-	-	20,575,004.88	161,675,456.32	-
天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	-	124,849,700.00	-	(5,725,593.64)	-	-	-	-	-	119,124,106.36	-
常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	-	201,000,000.00	-	(115,557,992.99)	-	-	-	-	-	85,442,007.01	-
武汉滨江臻毅置业有限公司	-	364,000,000.00	-	(24,686,739.34)	-	-	-	-	-	339,313,260.66	-
广州广电房地产开发集团股份有限公司(注1)	1,404,334,154.76	-	-	100,658,475.84	-	-	-	-	(169,092,720.45)	1,335,899,910.15	-
其他	1,922,996,629.80	1,266,277,397.40	(79,534,723.83)	495,543,872.04	(3,467,980.97)	-	(88,195,477.25)	-	(234,575,624.41)	3,279,044,092.78	-
小计	11,078,188,662.24	3,385,879,114.16	(434,640,997.15)	1,719,942,564.82	179,214,364.39	-	(678,195,477.25)	-	(416,827,035.12)	14,833,561,196.09	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018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												
杭州万泓置业有限公司	386,217,822.35	-	-	9,067,968.96	-	-	-	-	-	-	395,285,791.31	-
金地大百汇	1,130,253,836.25	-	-	533,673,459.10	-	-	-	-	-	-	1,663,927,295.35	-
杭州万照置业有限公司(注3)	23,942,680.44	45,191,560.00	-	350,681,033.05	-	-	-	-	(12,961,254.35)	-	406,854,019.14	-
苏州金安泽房地产开发有限公司	50,745,971.54	-	-	141,275,064.01	-	-	-	-	-	-	192,021,035.55	-
南京金拓房地产开发有限公司	7,040,988.63	1,009,800,000.00	-	(380,103,047.55)	-	-	-	-	-	-	636,737,941.08	-
嘉兴稳弘一号投资合伙企业(有限合伙)	388,322,034.56	-	-	(3,939,824.91)	-	-	-	-	-	-	384,382,209.65	-
嘉兴稳弘三号投资合伙企业(有限合伙)	484,055,772.04	33,000,000.00	-	(40,049,722.10)	-	-	-	-	-	-	477,006,049.94	-
杭州金丰房地产开发有限公司	134,748,438.00	-	-	(969,548.50)	-	-	-	-	-	-	133,778,889.50	-
宁波翔竣投资有限公司	195,713,899.22	-	-	(5,308,326.10)	-	-	-	-	-	-	190,405,573.12	-
重庆中交西南置业有限公司	814,339,883.22	-	-	(17,787,652.44)	-	-	-	-	-	-	796,552,230.78	-
浙江金澳置业有限公司	-	-	-	171,635,845.98	-	-	(148,800,000.00)	-	-	-	22,835,845.98	-
苏州金宸房地产开发有限公司	-	198,000,000.00	-	(209,675.19)	-	-	-	-	-	-	197,790,324.81	-
天津兴泰聚成置业有限公司	-	141,007,504.00	-	35,156,000.00	-	-	-	-	-	-	176,163,504.00	-
北京创世瑞新房地产开发有限公司	-	330,000,000.00	-	(9,106,983.22)	-	-	-	-	-	-	320,893,016.78	-
北京金开连泰房地产开发有限公司	-	495,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	495,000,000.00	-
北京金开祯泰房地产开发有限公司	-	450,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	450,000,000.00	-
嘉兴稳弘三十二号投资合伙企业(有限合伙)	-	510,000,000.00	-	1,028.75	-	-	-	-	-	-	510,001,028.75	-

(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											
北京海盈房地产开发有限公司	-	264,000,000.00	-	(5,370,959.38)	-	-	-	-	-	258,629,040.62	-
北京博睿宏业房地产开发有限公司	-	495,000,000.00	-	(15,187,909.08)	-	-	-	-	-	479,812,090.92	-
西安朔坤房地产开发有限公司(注2)	-	483,562,517.00	-	(8,847,770.93)	-	-	-	-	(4,151,212.46)	470,563,533.61	-
其他	712,786,075.93	370,164,282.54	(48,103,039.84)	451,044,502.09	-	-	(170,122,227.68)	-	(20,678,101.75)	1,295,091,491.29	-
小计	4,328,167,402.18	4,824,725,863.54	(48,103,039.84)	1,205,653,482.54	-	-	(318,922,227.68)	-	(37,790,568.56)	9,953,730,912.18	-
合计	15,406,356,064.42	8,210,604,977.70	(482,744,036.99)	2,925,596,047.36	179,214,364.39	-	(997,117,704.93)	-	(454,617,603.68)	24,787,292,108.27	-

注1：其他变动系本集团与联营企业或合营企业发生交易，抵销未实现内部交易损益所产生的影响。

注2：其他变动系因子公司转为联营企业或合营企业所产生的影响。

注3：其他变动系购买联营企业或合营企业的股权所产生的影响。

(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	13,606,468,418.50	-	2,711,126,588.50	16,317,595,007.00
二、本年变动	913,843,106.71	-	1,727,391,270.88	2,641,234,377.59
加：外购	-	-	251,128,629.60	251,128,629.60
存货\在建工程竣工转入	630,254,867.43	-	1,347,261,553.49	1,977,516,420.92
企业合并增加	-	-	-	-
土地及建筑成本增加	-	-	721,270,617.21	721,270,617.21
减：处置\在建工程竣工转出	-	-	649,646,937.14	649,646,937.14
其他转出	-	-	-	-
公允价值变动	283,588,239.28	-	57,377,407.72	340,965,647.00
三、年末余额	14,520,311,525.21	-	4,438,517,859.38	18,958,829,384.59

(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	34,968,000.00	报批报建手续未完成
深纺大厦 6 层	17,513,230.00	报批报建手续未完成
136 栋厂房 4 层	4,240,080.00	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	1,177,870,816.50	128,261,795.92	120,811,401.64	68,724,859.99	1,495,668,874.05
2.本年增加金额	1,646,821.29	30,391,551.88	17,776,932.92	10,410,738.68	60,226,044.77
(1)购置	1,646,821.29	30,146,668.23	17,200,645.95	10,397,323.70	59,391,459.17
(2)在建工程转入	-	-	-	-	-
(3)企业合并增加	-	244,883.65	576,286.97	13,414.98	834,585.60
(4)存货转为自用	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	24,461,482.35	3,701,435.18	10,395,912.66	5,400,280.71	43,959,110.90
(1)处置或报废	14,637,540.35	3,445,243.76	10,395,912.66	5,392,793.53	33,871,490.30
(2)处置子公司减少	9,823,942.00	256,191.42	-	7,487.18	10,087,620.60
4.年末余额	1,155,056,155.44	154,951,912.62	128,192,421.90	73,735,317.96	1,511,935,807.92
二、累计折旧					
1.年初余额	146,889,912.18	97,849,773.82	87,314,706.86	40,450,840.03	372,505,232.89
2.本年增加金额	58,224,723.76	17,633,054.29	11,283,473.92	9,170,711.69	96,311,963.66
(1)计提	58,224,723.76	17,633,054.29	11,283,473.92	9,170,711.69	96,311,963.66
3.本年减少金额	5,039,546.75	2,777,648.13	8,487,897.07	761,626.40	17,066,718.35
(1)处置或报废	4,034,301.49	2,763,362.97	8,487,897.07	761,231.24	16,046,792.77
(2)处置子公司减少	1,005,245.26	14,285.16	-	395.16	1,019,925.58
4.年末余额	200,075,089.19	112,705,179.98	90,110,283.71	48,859,925.32	451,750,478.20
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	954,981,066.25	42,246,732.64	38,082,138.19	24,875,392.64	1,060,185,329.72
2.年初账面价值	1,030,980,904.32	30,412,022.10	33,496,694.78	28,274,019.96	1,123,163,641.16

(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	196,951.93	报批报建手续未完成

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、无形资产

单位：人民币元

项目	合同性权利
一、账面原值	
1.年初余额	58,401,175.03
2.本年增加金额	-
(1)购置	-
(2)内部研发	-
(3)企业合并增加	-
3.本年减少金额	-
(1)处置	-
4.年末余额	58,401,175.03
二、累计摊销	
1.年初余额	10,325,605.32
2.本年增加金额	8,227,901.40
(1)计提	8,227,901.40
3.本年减少金额	-
(1)处置	-
4.年末余额	18,553,506.72
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	-
4.年末余额	-
四、账面价值	
1.年末账面价值	39,847,668.31
2.年初账面价值	48,075,569.71

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	62,668,694.92	165,348,308.35	53,856,292.64	-	174,160,710.63
其他	2,645,275.24	8,685,130.29	3,811,431.47	8,925.00	7,510,049.06
合计	65,313,970.16	174,033,438.64	57,667,724.11	8,925.00	181,670,759.69

(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

(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	382,907,373.24	95,726,843.31	195,109,165.48	48,777,291.37
内部交易未实现利润	592,925,889.56	148,231,472.39	538,304,489.40	134,576,122.35
应付职工薪酬	1,463,496,805.16	365,874,201.29	940,019,448.36	235,004,862.09
可抵扣亏损	5,198,618,650.76	1,299,654,662.69	3,941,058,312.84	985,264,578.21
预提土地增值税	5,461,470,347.12	1,365,367,586.78	3,129,856,492.44	782,464,123.11
其他	182,115,528.72	45,528,882.18	221,056,079.24	55,264,019.81
合计	13,281,534,594.56	3,320,383,648.64	8,965,403,987.76	2,241,350,996.94

根据本集团的测算结果，本集团认为在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损，因此确认相关递延所得税资产。

(2) 未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	12,987,871,283.52	3,246,967,820.88	11,840,904,691.24	2,960,226,172.81
非同一控制下企业合并资产评估增值	2,501,844,391.20	625,461,097.80	1,631,663,332.29	407,915,833.07
其他	647,968,946.20	161,992,236.55	1,380,743,122.99	179,948,487.62
合计	16,137,684,620.92	4,034,421,155.23	14,853,311,146.52	3,548,090,493.50

(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	-	3,320,383,648.64	-	2,241,350,996.94
递延所得税负债	-	4,034,421,155.23	-	3,548,090,493.50

(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	1,372,570,762.27	858,979,094.42
可抵扣亏损	1,907,978,336.58	2,224,439,173.65
合计	3,280,549,098.85	3,083,418,268.07

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。

(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

(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
2018年	-	66,560,003.03
2019年	5,005,763.37	128,337,313.03
2020年	165,945,498.07	258,891,022.71
2021年	475,836,190.38	854,776,647.73
2022年	687,594,724.07	915,874,187.15
2023年	573,596,160.69	-
合计	1,907,978,336.58	2,224,439,173.65

15、其他非流动资产

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
其他投资(注)	-	1,086,850,000.00

注：年初余额系本集团之子公司作为优先级有限合伙人投资的款项以及向房地产开发项目提供的债权投资。该等投资款均属于贷款及应收款类型的投资。

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)	767,648,933.76	1,057,560,303.60
信用借款	1,877,893,829.00	1,293,409,313.81
合计	2,645,542,762.76	2,350,969,617.41

注：保证借款系由金融机构担保的借款。

(2) 2018年12月31日，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

17、应付票据及应付账款

17.1 应付票据及应付账款汇总

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
应付票据	258,939,454.68	-
应付账款	13,873,401,656.44	9,954,085,901.55
合计	14,132,341,111.12	9,954,085,901.55

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、应付票据及应付账款 - 续

17.2 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	258,939,454.68	-
银行承兑汇票	-	-
合计	258,939,454.68	-

2018年12月31日，本集团无已到期未支付的应付票据。

17.3 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	13,873,401,656.44	9,954,085,901.55

(2) 2018年12月31日，本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

18、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	69,081,903,585.59	57,544,068,719.31
租金款	164,955,170.29	62,773,712.21
物业管理费	357,453,732.31	291,348,978.37
装修款	43,646,482.13	-
其他	98,930,358.43	50,049,604.16
合计	69,746,889,328.75	57,948,241,014.05

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、预收款项 - 续

(1) 预收款项列示 - 续

其中，重要预收售楼款列示如下：

单位：人民币元

项目名称	年末余额	年初余额	预计下批竣工时间	预售比例
武汉悦江时代	5,516,810,597.00	2,654,132,136.00	2019年6月	49.35%
广州荔湖城	5,302,742,319.60	3,124,955,278.07	2019年2月	63.69%
云南金悦尚苑项目	3,798,880,706.00	625,875,691.00	2019年12月	52.23%
广州华美牛奶厂项目	3,605,706,375.00	3,569,825,277.20	2019年3月	95.00%
杭州大运河府	3,415,846,641.00	2,381,178,284.00	2019年12月	98.13%
上海自在城	3,363,815,210.00	2,678,414,185.00	2020年5月	86.06%
武汉金地天悦	3,174,407,520.40	-	2019年9月	98.15%
西安唐华路二期项目	2,330,378,008.99	1,345,709,518.00	2019年6月	79.51%
绍兴自在城	2,216,779,775.23	442,560,691.03	2019年9月	96.50%
沈阳檀郡西	2,106,749,043.00	-	2019年10月	26.88%
嘉兴艺境	2,029,189,713.00	1,259,672,284.00	2019年9月	99.57%
深圳龙城中央	2,003,838,763.70	1,488,727,991.00	2020年5月	68.00%
东莞林森艺境花园	1,992,254,611.00	240,565,260.00	2019年9月	81.99%
嘉兴余新项目	1,929,379,586.00	390,024,099.00	2019年9月	99.77%
天津长湖湾	1,872,945,950.00	352,534,950.00	2019年4月	63.82%
西安西泮公元	1,842,017,499.62	2,437,759,808.30	2019年3月	30.25%
西安湖城大境	1,573,318,201.97	1,519,024,969.58	2019年1月	99.77%
郑州金地格林小城	1,406,755,336.00	454,526,915.00	2019年1月	66.75%
烟台格林世界	1,254,542,942.00	857,413,960.00	2019年1月	81.45%
杭州九堡项目	1,239,050,946.00	-	2021年6月	29.44%
长沙三千府	1,095,664,931.00	651,293,093.00	2019年6月	80.80%
沈阳铁西檀府(原沈阳三一项目)	955,967,453.00	556,171,104.00	2019年6月	90.31%
东莞万江汾溪河项目	939,619,793.00	583,532,850.00	2019年5月	91.18%
南京河西项目	930,925,150.00	3,967,569,203.00	2021年2月	45.85%
北京大兴项目	887,557,662.00	-	2020年11月	29.23%
扬州酩悦	837,827,970.82	1,233,981,317.52	2019年6月	99.00%
西安唐华路项目	837,046,392.63	715,981,736.31	2019年6月	97.23%
重庆大渡口项目-琅泽	774,221,208.00	-	2019年11月	16.35%
常州天际雅居	736,674,003.37	693,550,991.37	2019年8月	100.00%
金华峰境花园	713,212,020.00	-	2019年2月	99.60%
珠海斗门香海湾花园	685,709,337.60	397,421,776.60	2019年1月	73.15%
沈阳艺境	638,882,112.00	92,000,809.00	2019年8月	73.51%
金华晓郡西项目_一期	593,768,178.00	-	2019年1月	92.99%
沈阳金地名著项目	543,399,895.00	-	2019年10月	90.19%
广州番禺万博项目	516,129,805.00	-	2019年12月	25.08%
烟台浅山艺境	476,076,960.00	-	2020年12月	35.00%
天津精武镇5号地	469,976,862.00	-	2021年6月	44.40%
武汉白沙洲173地块	427,663,100.00	-	2020年8月	39.49%
金华风雅苑	414,379,067.00	-	2019年3月	97.14%
郑州金地名悦轩项目	336,518,230.00	-	2020年12月	19.19%

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、预收款项 - 续

(1) 预收款项列示 - 续

其中，重要预收售楼款列示如下 - 续：

单位：人民币元

项目名称	年末余额	年初余额	预计下批竣工时间	预售比例
沈阳檀悦	269,539,749.00	172,643,586.00	2019年7月	91.96%
天津精武镇2号地	226,830,248.00	-	2021年6月	12.99%
东莞湖山大境	210,920,423.00	294,085,665.00	已竣工	95.53%
淮安金地中心	196,254,980.00	770,946,322.00	2020年12月	45.00%
沈阳鸭绿江	183,630,491.00	12,623,005.00	2020年8月	90.00%
成都金地悦澜道	162,679,764.00	-	2020年6月	7.64%
合计	67,036,485,530.93	35,964,702,755.98		

(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	63,821,101,504.43	91.50	54,866,071,757.98	94.68
1至2年	5,848,549,900.99	8.39	2,877,156,912.43	4.97
2至3年	317,902.00	-	196,790,832.74	0.34
3年以上	76,920,021.33	0.11	8,221,510.90	0.01
合计	69,746,889,328.75	100.00	57,948,241,014.05	100.00

(3) 账龄超过1年的重要预收款项情况

单位：人民币元

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
杭州大运河府	1,344,659,855.00	未完成备案，尚未结转
珠海动力港	61,624,876.00	用地属性变更，尚未结转
南京河西项目	18,332,345.00	未完成备案，尚未结转
深圳天悦湾	12,220,642.00	未完成备案，尚未结转
武汉悦江时代	11,064,490.00	未完成备案，尚未结转
西安唐华路项目	5,133,554.00	未完成备案，尚未结转
合计	1,453,035,762.00	

(五)合并财务报表项目注释 - 续

19、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	1,475,676,817.13	4,380,265,461.72	3,684,784,893.84	2,171,157,385.01
2、离职后福利-设定提存计划	809,783.38	124,285,091.30	123,514,262.97	1,580,611.71
3、辞退福利	438,408.68	2,094,511.40	923,450.67	1,609,469.41
4、一年内到期的其他福利	-	540,939.05	-	540,939.05
合计	1,476,925,009.19	4,507,186,003.47	3,809,222,607.48	2,174,888,405.18

(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	1,322,005,576.79	4,018,912,119.10	3,344,044,456.56	1,996,873,239.33
2、职工福利费	673,797.00	86,168,119.05	84,413,668.24	2,428,247.81
3、社会保险费	1,102,304.02	94,526,262.85	94,313,570.77	1,314,996.10
其中：医疗保险费	1,015,799.51	86,025,836.67	86,063,231.82	978,404.36
工伤保险费	14,195.74	3,928,449.04	3,652,595.18	290,049.60
生育保险费	72,308.77	4,571,977.14	4,597,743.77	46,542.14
4、住房公积金	2,543,067.22	111,638,792.28	111,974,017.31	2,207,842.19
5、工会经费和职工教育经费	139,953,928.66	66,237,759.29	46,889,463.23	159,302,224.72
6、非货币性福利	8,200.00	130,731.50	82,382.50	56,549.00
7、因解除劳动关系给予的补偿	3,928,126.76	2,111,060.56	2,330,818.12	3,708,369.20
8、其他	5,461,816.68	540,617.09	736,517.11	5,265,916.66
合计	1,475,676,817.13	4,380,265,461.72	3,684,784,893.84	2,171,157,385.01

(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	662,712.31	119,918,550.53	119,195,382.98	1,385,879.86
2、失业保险费	147,071.07	4,366,540.77	4,318,879.99	194,731.85
合计	809,783.38	124,285,091.30	123,514,262.97	1,580,611.71

注：本集团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，本集团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，本集团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。

本集团本年应分别向养老保险、失业保险计划缴存费用人民币 119,918,550.53 元及人民币 4,366,540.77 元(2017 年：人民币 78,253,053.81 元及人民币 2,890,885.80 元)。2018 年 12 月 31 日，本集团尚有人民币 1,385,879.86 元及人民币 194,731.85 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 662,712.31 元及人民币 147,071.07 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。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、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	2,111,478,891.46	1,505,996,638.46
增值税	1,252,281,208.10	440,443,024.13
城市维护建设税	30,349,264.60	27,689,232.06
土地增值税	49,938,253.01	20,293,915.52
个人所得税	69,590,784.42	15,106,612.19
教育费附加	14,435,297.57	12,816,269.84
房产税	24,415,673.61	10,637,290.59
其他	14,152,530.79	13,099,820.29
合计	3,566,641,903.56	2,046,082,803.08

21、其他应付款

21.1 其他应付款汇总

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
应付利息	991,326,284.70	541,625,449.45
应付股利	39,509,160.11	30,505,421.60
其他应付款	35,049,654,314.55	19,086,417,248.64
合计	36,080,489,759.36	19,658,548,119.69

21.2 应付利息

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
企业债券利息	978,923,099.45	532,361,484.04
短期借款利息	5,683,678.30	5,832,123.74
分期付息到期还本的长期借款利息	6,719,506.95	3,431,841.67
合计	991,326,284.70	541,625,449.45

21.3 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	39,509,160.11	30,505,421.60
-上海明启投资有限公司	26,850,000.00	26,850,000.00
-Jinding Dairy Investment Corporation	1,367,339.69	3,655,421.60
-杭州标凡管理有限公司	11,291,820.42	-
合计	39,509,160.11	30,505,421.60

注：超过1年的应付股利余额为人民币26,850,000.00元，系投资方尚未领取的股利，将于2019年12月31日前支付。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

21、其他应付款 - 续

21.4 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
往来款	23,921,807,682.57	12,677,214,922.41
预提的土地增值税(注)	9,065,217,060.80	5,582,463,223.98
保证金、押金等	2,040,570,905.02	814,244,272.23
其他	22,058,666.16	12,494,830.02
合计	35,049,654,314.55	19,086,417,248.64

注：本集团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
北京金水房地产开发有限公司	365,000,000.00	关联方资金往来款
杭州万泓置业有限公司	343,964,671.00	关联方资金往来款
南京筑浦兴业房地产开发有限公司	342,129,370.31	关联方资金往来款
苏州金安泽房地产开发有限公司	224,520,000.00	关联方资金往来款
上海安泷鑫房地产开发有限公司	210,000,000.00	关联方资金往来款
合计	1,485,614,041.31	

22、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	7,934,537,480.29	7,581,777,395.86
一年内到期的应付债券	-	3,161,934,565.04
一年内到期的资产支持证券(注)	331,600,000.00	315,500,000.00
合计	8,266,137,480.29	11,059,211,960.90

注：详见附注(五)26。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

22、一年内到期的非流动负债 - 续

(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
信用借款	7,762,875,000.00	7,579,820,000.00
抵押借款(注 1)	2,141,440.29	1,957,395.86
保证借款(注 2)	169,521,040.00	-
合计	7,934,537,480.29	7,581,777,395.86

注 1：抵押借款系由本集团之子公司以其投资性房地产提供抵押的借款，参见附注(五)51。

注 2：保证借款系由金融机构提供担保的借款。

23、其他流动负债

(1) 其他流动负债

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
超短期融资券(注)	4,000,000,000.00	-

注：本公司 2017 及 2018 年经中国银行间市场交易商协会获准注册人民币 30 亿元超短期融资券以及人民币 40 亿元超短期融资券，《接受注册通知书》编号分别为“中市协注[2017]SCP100 号”和“中市协注[2018]SCP162 号”，有效期均为 2 年。本公司于 2018 年发行了三期超短期融资券。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

23、其他流动负债 - 续

(2) 其他流动负债的增减变动

单位：人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
2018年第一期超短期融资券	3,000,000,000.00	2018-03-07	270天	3,000,000,000.00	-	3,000,000,000.00	117,616,438.36	-	3,000,000,000.00	-
2018年第二期超短期融资券	1,000,000,000.00	2018-08-08	270天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	15,104,166.67	-	-	1,000,000,000.00
2018年第三期超短期融资券	3,000,000,000.00	2018-11-28	270天	3,000,000,000.00	-	3,000,000,000.00	11,192,500.00	-	-	3,000,000,000.00
合计					-	7,000,000,000.00	143,913,105.03	-	3,000,000,000.00	4,000,000,000.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

24、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
信用借款	27,028,663,000.00	16,821,500,000.00
抵押借款(注 1)	396,762,540.22	379,941,586.52
保证借款(注 2)	-	161,394,740.00
合计	27,425,425,540.22	17,362,836,326.52

上述借款年利率为从 3.8970%至 5.7000%。

注 1：抵押借款系由本集团之子公司以其投资性房地产及存货提供抵押的借款，参见附注(五)51。

注 2：保证借款系由金融机构提供担保的借款。

25、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
2013 年人民币债券	-	162,354,015.47
2015 年公司债券(第一期)	2,991,430,206.38	2,989,360,302.74
2015 年第一期中期票据	-	2,999,580,549.57
2015 年第二期中期票据	2,498,298,005.04	2,497,280,746.76
2015 年第三、四期中期票据	1,998,512,472.28	1,997,705,679.14
2016 年第一、二期中期票据	1,998,186,761.07	1,997,392,327.21
2016 年第三期中期票据	2,796,937,789.19	2,795,843,202.36
2016 年公司债券(第一期)	2,989,922,795.39	2,987,730,588.16
2017 年公司债券(第一期)	3,987,131,387.15	3,984,215,103.52
2017 年第一期中期票据	1,497,820,893.07	1,497,265,638.01
2017 年美元债券	1,361,107,387.25	1,292,816,725.38
2018 年第一期中期票据	1,497,519,612.00	-
2018 年公司债券(第一期)	2,987,100,759.46	-
2018 年第二期中期票据	1,998,095,316.63	-
2018 年公司债券(第二期)	2,987,003,845.20	-
2018 年公司债券(第三期)	1,991,309,825.06	-
2018 年公司债券(第四期)	995,410,580.43	-
2018 年第三期中期票据	1,997,869,475.71	-
2018 年美元债券	1,021,133,248.81	-
合计	37,594,790,360.12	25,201,544,878.32
减：一年内到期的应付债券	-	3,161,934,565.04
一年后到期的应付债券	37,594,790,360.12	22,039,610,313.28

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、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	发行日期	债券期限	发行金额	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
2013年人民币债券(注1)	2,000,000,000.00	2013-3-21	5年	2,000,000,000.00	162,354,015.47	-	1,907,251.17	95,984.53	162,450,000.00	-	-
2015年公司债券(第一期)(注2)	3,000,000,000.00	2015-10-15	7年	3,000,000,000.00	2,989,360,302.74	-	125,400,000.00	2,069,903.64	-	-	2,991,430,206.38
2015年第一期中期票据(注3)	3,000,000,000.00	2015-4-28	3年	3,000,000,000.00	2,999,580,549.57	-	49,000,000.00	419,450.43	3,000,000,000.00	-	-
2015年第二期中期票据(注4)	2,500,000,000.00	2015-8-5	5年	2,500,000,000.00	2,497,280,746.76	-	115,000,000.00	1,017,258.28	-	-	2,498,298,005.04
2015年第三、四期中期票据(注5)	2,000,000,000.00	2015-10-29	5年	2,000,000,000.00	1,997,705,679.14	-	79,600,000.00	806,793.14	-	-	1,998,512,472.28
2016年第一、二期中期票据(注6)	2,000,000,000.00	2016-2-26	5年	2,000,000,000.00	1,997,392,327.21	-	73,800,000.00	794,433.86	-	-	1,998,186,761.07
2016年第三期中期票据(注7)	2,800,000,000.00	2016-8-18	5年	2,800,000,000.00	2,795,843,202.36	-	97,720,000.00	1,094,586.83	-	-	2,796,937,789.19
2016年公司债券(第一期)(注8)	3,000,000,000.00	2016-3-22	6年及8年	3,000,000,000.00	2,987,730,588.16	-	98,500,000.01	2,192,207.23	-	-	2,989,922,795.39
2017年公司债券(第一期)(注9)	4,000,000,000.00	2017-7-13	5年及7年	4,000,000,000.00	3,984,215,103.52	-	196,000,000.00	2,916,283.63	-	-	3,987,131,387.15
2017年第一期中期票据(注10)	1,500,000,000.00	2017-7-5	5年	1,500,000,000.00	1,497,265,638.01	-	76,050,000.00	555,255.06	-	-	1,497,820,893.07
2017年美元债券(注11)	200,000,000.00 美元	2017-7-26	5年	200,000,000.00 美元	1,292,816,725.38	-	67,986,090.13	3,196,759.06	-	65,093,902.81	1,361,107,387.25
2018年第一期中期票据(注12)	1,500,000,000.00	2018-1-9	5年	1,500,000,000.00	-	1,497,000,000.00	86,317,808.23	519,612.00	-	-	1,497,519,612.00
2018年公司债券(第一期)(注13)	3,000,000,000.00	2018-3-19	5年	3,000,000,000.00	-	2,985,000,000.00	133,985,753.43	2,100,759.46	-	-	2,987,100,759.46
2018年第二期中期票据(注14)	2,000,000,000.00	2018-5-7	3年	2,000,000,000.00	-	1,997,600,000.00	67,552,876.70	495,316.63	-	-	1,998,095,316.63
2018年公司债券(第二期)(注15)	3,000,000,000.00	2018-5-28	3年及5年	3,000,000,000.00	-	2,985,000,000.00	95,420,547.99	2,003,845.20	-	-	2,987,003,845.20
2018年公司债券(第三期)(注16)	2,000,000,000.00	2018-6-20	3年及5年	2,000,000,000.00	-	1,990,000,000.00	59,953,972.60	1,309,825.06	-	-	1,991,309,825.06
2018年公司债券(第四期)(注17)	1,000,000,000.00	2018-7-18	5年	1,000,000,000.00	-	995,000,000.00	22,739,726.02	410,580.43	-	-	995,410,580.43
2018年第三期中期票据(注18)	2,000,000,000.00	2018-8-24	3年	2,000,000,000.00	-	1,997,600,000.00	33,928,767.13	269,475.71	-	-	1,997,869,475.71
2018年美元债券(注19)	150,000,000.00 美元	2018-9-6	3年	150,000,000.00 美元	-	1,022,593,115.68	19,552,475.99	918,550.53	-	(2,378,417.39)	1,021,133,248.81
合计					25,201,544,878.32	15,469,793,115.68	1,500,415,269.40	23,186,880.71	3,162,450,000.00	62,715,485.42	37,594,790,360.12
减：一年内到期的应付债券					3,161,934,565.04						-
一年后到期的应付债券					22,039,610,313.28						37,594,790,360.12

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

- 注 1: 本集团于 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, 由本集团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 年本集团第一大股东发生变更触发债券赎回条款, 本集团于 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。截至 2018 年 12 月 31 日, 本集团已经赎回全部债券。
- 注 2: 本集团经中国证券监督管理委员会证监发行字[2015]1977 号文核准, 于 2015 年 10 月 15 日通过中国国际金融股份有限公司和国信证券股份有限公司向合格投资者协议发行 2015 年公司债券(第一期)3,000 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 30.00 亿元。该债券期限为 7 年, 附第 5 年末发行人票面利率选择权和投资者回售选择权, 票面利率为 4.18%, 采取单利按年计息, 不计复利, 无担保。该债券于 2015 年 11 月 19 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银行贷款及补充流动资金。
- 注 3: 本集团于 2015 年 4 月 28 日通过中国建设银行股份有限公司和中国工商银行股份有限公司发行第一期中期票据 3,000 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 30.00 亿元。该票据期限为 3 年, 票面利率为 4.90%, 按年付息, 无担保。该票据在全国银行间债券市场上进行交易, 发行票据募集资金用于偿还金融机构借款。截至 2018 年 12 月 31 日, 本集团已经偿还全部票据。
- 注 4: 本集团于 2015 年 8 月 5 日通过中国工商银行股份有限公司和中国农业银行股份有限公司发行第二期中期票据 2,500 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 25.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率为 4.60%, 按年付息, 无担保。该票据在全国银行间债券市场上进行交易, 发行票据募集资金用于偿还金融机构借款。
- 注 5: 本集团于 2015 年 10 月 29 日通过招商银行股份有限公司和兴业银行股份有限公司发行第三期中期票据、通过中信银行股份有限公司和上海银行股份有限公司发行第四期中期票据, 上述票据共计发行 2,000 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 20.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率为 3.98%, 按年付息, 无担保。该票据在全国银行间债券市场上进行交易, 发行票据募集资金用于普通商品房及保障房项目建设。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

- 注 6: 本集团于 2016 年 2 月 26 日通过招商银行股份有限公司及兴业银行股份有限公司发行 2016 年第一期中期票据, 通过中信银行股份有限公司及上海银行股份有限公司发行 2016 年第二期中期票据。上述票据共计发行 2,000 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 20.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率为 3.69%, 按年付息, 无担保。该票据在全国银行间债券市场上进行交易, 发行票据募集资金用于偿还金融机构借款。
- 注 7: 本集团于 2016 年 8 月 18 日通过中国农业银行股份有限公司及北京银行股份有限公司发行 2016 年第三期中期票据共 2,800 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 28.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率为 3.49%, 按年付息, 无担保。该票据在全国银行间债券市场上进行交易, 发行票据募集资金用于偿还金融机构借款。
- 注 8: 本集团于 2016 年 3 月 22 日通过中国国际金融股份有限公司及国信证券股份有限公司发行 2016 年公司债券(第一期)。本期债券分为两个品种发行。品种一为 6 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权, 初始基础发行规模为人民币 10.00 亿元。品种二为 8 年期, 附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权, 初始基础发行规模为人民币 10.00 亿元。上述两个品种共计可超额配售不超过人民币 10.00 亿元。本期债券引入品种间回拨选择权, 回拨比例不受限制, 发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况, 在总发行规模内(含超额配售部分), 经过协商一致后决定是否启动品种间回拨机制。本期债券发行工作于 2016 年 3 月 23 日结束, 品种一实际发行规模为人民币 13.00 亿元, 最终票面利率为 3.00%; 品种二实际发行规模为人民币 17.00 亿元, 最终票面利率为 3.50%。
- 注 9: 本集团于 2017 年 7 月 13 日通过中国国际金融股份有限公司及国信证券股份有限公司发行 2017 年公司债券(第一期)。本期债券分为两个品种发行。品种一为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权, 初始基础发行规模为人民币 10.00 亿元。品种二为 7 年期, 附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权, 初始基础发行规模为 5.00 亿元。上述两个品种共计可超额配售不超过人民币 25.00 亿元。本期债券引入品种间回拨选择权, 回拨比例不受限制, 发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况, 在总发行规模内(含超额配售部分), 经过协商一致后决定是否启动品种间回拨机制。本期债券发行工作于 2017 年 7 月 13 日结束, 品种一实际发行规模为人民币 30.00 亿元, 最终票面利率为 4.85%; 品种二实际发行规模为人民币 10.00 亿元, 最终票面利率为 5.05%。
- 注 10: 本集团于 2017 年 7 月 5 日通过中国农业银行股份有限公司及上海银行股份有限公司发行 2017 年第一期中期票据。上述票据共计发行 1500 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 15.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率为 5.07%, 按年付息, 无担保。该票据在全国银行间债券市场上进行交易, 发行票据募集资金用于普通商品房项目建设。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 11: 本集团于 2017 年 7 月 26 日通过中国国际金融香港证券有限公司、瑞士联合银行香港分行、渣打银行(香港)有限公司、香港上海汇丰银行有限公司、星展银行香港分行、招银国际融资有限公司、中国丝路国际资本有限公司、中信建投(国际)融资有限公司及上银国际有限公司发行债券 200 万张, 每张面值为 100.00 美元, 共计 2.00 亿美元。该债券期限为 5 年, 票面年利率为 4.95%, 在债券存续期内固定不变, 采取单利按半年派息, 不计复利, 由本集团之子公司辉煌商务有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。该债券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现有债务及一般公司用途。

注 12: 本集团于 2018 年 1 月 9 日通过中国农业银行股份有限公司及上海银行股份有限公司发行 2018 年第一期中期票据。上述票据共计发行 1500 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 15.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率为 5.90%, 按年付息, 无担保。该票据在全国银行间债券市场上进行交易, 发行票据募集资金用于普通商品房项目建设。

注 13: 本集团于 2018 年 3 月 19 日通过中国国际金融股份有限公司和国信证券股份有限公司发行 2018 年公司债券(第一期)。本期债券分为两个品种发行。品种一为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。品种二为 7 年期, 附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权, 回拨比例不受限制, 发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况, 在总发行规模内, 经过协商一致后决定是否启动品种间回拨机制。本期债券发行工作于 2018 年 3 月 19 日结束, 本期债券实际发行规模为人民币 30.00 亿元, 其中品种二全额回拨至品种一, 品种一实际发行规模为人民币 30.00 亿元, 最终票面利率为 5.68%。

注 14: 本集团于 2018 年 5 月 7 日通过中国工商银行股份有限公司和交通银行股份有限公司发行 2018 年第二期中期票据。上述票据共计发行 2000 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 20.00 亿元。该票据期限为 3 年, 票面利率为 5.18%, 按年付息, 无担保。该票据在全国银行间债券市场上进行交易, 发行票据募集资金用于普通商品房项目建设。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 15: 本集团于 2018 年 5 月 28 日通过中国国际金融股份有限公司和国信证券股份有限公司发行 2018 年公司债券(第二期)。本期债券分为两个品种发行。品种一为 3 年期, 附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。品种二为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权, 回拨比例不受限制, 发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况, 在总发行规模内, 经过协商一致后决定是否启动品种间回拨机制。本期债券发行工作于 2018 年 5 月 28 日结束, 品种一实际发行规模为人民币 10.00 亿元, 最终票面利率为 5.29%; 品种二实际发行规模为人民币 20.00 亿元, 最终票面利率为 5.38%。

注 16: 本集团于 2018 年 6 月 20 日通过中国国际金融股份有限公司和国信证券股份有限公司发行 2018 年公司债券(第三期)。本期债券分为两个品种发行。品种一为 3 年期, 附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。品种二为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权, 回拨比例不受限制, 发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况, 在总发行规模内, 经过协商一致后决定是否启动品种间回拨机制。本期债券发行工作于 2018 年 6 月 20 日结束, 品种一实际发行规模为人民币 10.00 亿元, 最终票面利率为 5.58%; 品种二实际发行规模为人民币 10.00 亿元, 最终票面利率为 5.70%。

注 17: 本集团于 2018 年 7 月 18 日通过中国国际金融股份有限公司和国信证券股份有限公司发行 2018 年公司债券(第四期)。本期债券为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券发行工作于 2018 年 7 月 18 日结束, 本期债券实际发行规模为人民币 10.00 亿元, 最终票面利率为 5.0%。

注 18: 本集团于 2018 年 8 月 24 日通过中国工商银行股份有限公司和交通银行股份有限公司发行 2018 年第三期中期票据。上述票据共计发行 2000 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 20.00 亿元。该票据期限为 3 年, 票面利率为 4.80%, 按年付息, 无担保。该票据在全国银行间债券市场上进行交易, 发行票据募集资金用于普通商品房项目建设。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 19: 本集团于 2018 年 9 月 6 日通过上银国际有限公司、中国国际金融香港证券有限公司、中国丝路国际资本有限公司、中国平安证券(香港)有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司发行债券 150 万张, 每张面值为 100.00 美元, 共计 1.50 亿美元。该债券期限为 3 年, 票面年利率为 6.00%, 在债券存续期内固定不变, 采取单利按半年派息, 不计复利, 由本集团之子公司辉煌商务有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。该债券在新加坡证券交易所挂牌交易, 发行债券募集资金主要用于境外债务置换和公司业务发展。

26、其他非流动负债

单位: 人民币元

项目	年末余额	年初余额
资产支持证券(注)	2,541,500,000.00	2,857,000,000.00
减: 一年内到期的资产支持证券	331,600,000.00	315,500,000.00
一年后到期的资产支持证券	2,209,900,000.00	2,541,500,000.00

注: 2017 年 9 月, 本集团根据资产证券化安排发行金地物业资产支持证券(金地 01 至金地 08, 共八个品种), 以其特定期间内物业项目之《物业服务合同》项下享有的全部物业服务费收入作为还款来源, 发行总面值为人民币 3,050,000,000.00 元的资产支持证券, 其中向投资者发行优先级资产支持证券计人民币 2,950,000,000.00 元, 次级资产支持证券人民币 100,000,000.00 元由本公司认购。该资产支持证券的预期收益率为 5.00%至 5.30%, 按季支付本金及利息, 到期日为 2018 年 9 月 14 日至 2025 年 9 月 12 日。截至 2018 年 12 月 31 日, 本集团已偿还金额为人民币 408,500,000.00 元, 余额为人民币 2,541,500,000.00 元。

27、股本

单位: 人民币元

	年初余额	本年变动					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	4,514,583,572.00	-	-	-	-	-	4,514,583,572.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

28、其他权益工具

(1) 期末发行在外的股票期权情况

2013年1月7日、2013年5月20日及2014年12月29日，本集团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15,423.00万份、46,519.80万份及49,470.00万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0.15元、港币0.26元及港币0.14元。截至2018年12月31日止，由于部分人员辞职导致失效的股票期权数量为8,698.60万份，实际行权的股票期权数量为8,124.60万份，2018年末尚未行权的股票期权数量为94,589.60万份。

(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
本集团之子公司金地商置股票期权(注)	958,886,000.00	84,635,169.54	-	-	12,990,000.00	1,329,811.09	945,896,000.00	83,305,358.45

注：2018年度，本集团之子公司金地商置股票期权中，实际行权的股票期权数量为1,299.00万份，本年末股票期权数量为94,589.60万份。上述本集团之子公司股票期权导致本集团其他权益工具减少人民币1,329,811.09元。

29、资本公积

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	3,455,701,136.44	-	142,631,341.82	3,313,069,794.62
其他资本公积	-	-	-	-
合计	3,455,701,136.44	-	142,631,341.82	3,313,069,794.62

注：本年减少为本集团收购子公司少数股东持有的股权而冲减的资本公积。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

30、其他综合收益

单位：人民币元

项目	年初余额	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、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变动额	-	-	-	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	263,665,481.00	94,539,411.26	-	-	124,750,310.15	(30,210,898.89)	388,415,791.15
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	22,346,883.10	-	-	-	-	-	22,346,883.10
可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-	-	-	-
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	241,318,597.90	94,539,411.26	-	-	124,750,310.15	(30,210,898.89)	366,068,908.05
其他综合收益合计	263,665,481.00	94,539,411.26	-	-	124,750,310.15	(30,210,898.89)	388,415,791.15

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、盈余公积

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积(注)	2,082,675,755.48	264,412,652.68	-	2,347,088,408.16
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	2,174,040,296.18	264,412,652.68	-	2,438,452,948.86

注：法定盈余公积金可用于弥补本集团的亏损，扩大本集团生产经营或转增本集团资本。
本年提取法定盈余公积人民币 264,412,652.68 元。

32、未分配利润

单位：人民币元

项目	本年	上年
上年末未分配利润	30,271,432,294.23	26,886,865,734.15
调整年初未分配利润合计数	-	-
调整后年初未分配利润	30,271,432,294.23	26,886,865,734.15
加：本年归属于母公司股东的净利润	8,098,422,083.25	6,842,676,432.42
减：提取法定盈余公积	264,412,652.68	298,567,631.94
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	2,392,729,293.16	3,159,542,240.40
年末未分配利润	35,712,712,431.64	30,271,432,294.23

(1) 提取法定盈余公积

根据本公司章程规定，法定盈余公积金按净利润之 10%提取。本公司法定盈余公积金累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

(2) 本年度股东大会已批准的现金股利

2018年5月15日，经本公司2017年度股东大会决议，按已发行之股份4,514,583,572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5.30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，2018年度按已发行之股份4,514,583,572股(每股面值人民币1.00元)计算，拟以每10股向全体股东派发现金红利人民币6.00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、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	50,151,741,566.43	28,828,780,190.92	37,276,467,113.64	24,539,566,658.35
其他业务	160,075,892.85	7,644,272.97	55,742,342.01	7,808,713.62
合计	50,311,817,459.28	28,836,424,463.89	37,332,209,455.65	24,547,375,371.97

(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	46,059,325,083.14	26,217,088,939.12	33,659,788,101.43	22,229,336,036.28
物业管理	2,155,393,088.34	1,950,078,263.11	2,051,652,305.41	1,921,312,996.74
物业出租	861,406,607.02	96,761,431.08	736,916,899.16	38,046,177.51
其他	1,075,616,787.93	564,851,557.61	828,109,807.64	350,871,447.82
合计	50,151,741,566.43	28,828,780,190.92	37,276,467,113.64	24,539,566,658.35

34、利息收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息收入	387,541,177.61	329,972,560.46

注：系发放贷款及垫款业务所确认的利息收入。

35、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	41,993,300.37	313,223,095.00
城市维护建设税	175,445,908.15	178,719,290.35
教育费附加	131,491,296.27	140,643,911.39
土地增值税	5,499,077,895.73	2,596,299,663.49
房产税	140,672,987.63	137,468,186.58
土地使用税	44,860,148.27	31,727,906.85
印花税	55,042,028.52	28,667,047.04
其他	35,239,293.96	59,816,901.54
合计	6,123,822,858.90	3,486,566,002.24

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

36、销售费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
推广服务费	1,131,733,028.93	991,317,948.62
人工费用	217,660,190.06	195,671,933.83
办公事务费	36,057,150.26	19,563,162.12
业务活动费	10,948,528.28	9,856,257.07
财产费用	13,615,255.87	8,610,324.92
其他营业费用	7,016,259.11	17,535,164.65
合计	1,417,030,412.51	1,242,554,791.21

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	2,419,420,715.61	1,982,030,381.97
办公事务费	177,498,908.71	133,173,048.64
业务活动费	441,556,486.24	302,476,409.12
财产费用	116,618,384.04	102,140,986.22
企业文化费	58,978,177.92	64,907,507.45
董事会费	14,696,702.72	17,442,166.04
其他费用	38,249,683.58	22,912,674.82
合计	3,267,019,058.82	2,625,083,174.26

38、研发费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
产品研发费用	10,516,386.73	10,793,738.89
业务信息化平台研发费用	33,518,895.64	15,684,933.64
合计	44,035,282.37	26,478,672.53

39、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	3,651,227,608.10	2,271,819,179.86
减：已资本化的利息费用	1,953,652,711.24	1,090,186,920.63
减：利息收入	2,394,100,273.54	1,381,528,733.99
汇兑差额	17,581,310.71	35,250,551.45
减：已资本化的汇兑差额	-	-
其他	25,589,499.89	47,036,148.49
合计	(653,354,566.08)	(117,609,774.82)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

40、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	704,445,813.13	98,317,312.70
存货跌价损失	257,285,091.93	(138,087,248.17)
合计	961,730,905.06	(39,769,935.47)

41、其他收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
企业发展奖励金	50,094,260.45	30,344,744.93

42、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	2,925,596,047.36	4,662,693,082.80
处置长期股权投资产生的投资收益	394,113,157.36	116,003,896.04
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	-	12,166,335.63
处置可供出售金融资产取得的投资收益	34,478,530.51	(15,004,523.35)
取得控制权时原持有股权按公允价值重新计量产生的利得	494,147,545.49	33,657,403.71
其他投资收益(注)	235,244,079.46	140,419,499.75
合计	4,083,579,360.18	4,949,935,694.58

注：主要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 206,627,766.33 元及理财产品投资收益计人民币 27,973,107.96 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

43、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	340,965,647.00	784,214,328.57
其中：持有按公允价值计量的投资性房地产所产生的公允价值变动收益	359,910,747.00	801,531,108.81
存货转换为按公允价值计量的投资性房地产所产生的公允价值变动收益	(18,945,100.00)	(17,316,780.24)
合计	340,965,647.00	784,214,328.57

44、资产处置收益

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
资产处置收益	989,838.55	32,315.53	989,838.55

45、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
债务重组利得	-	-	-
非货币性资产交换利得	-	-	-
接受捐赠	255,000.31	-	255,000.31
政府补助	-	-	-
违约金收入	55,902,285.13	89,809,265.27	55,902,285.13
其他	27,865,276.65	17,944,176.29	27,865,276.65
合计	84,022,562.09	107,753,441.56	84,022,562.09

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

46、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
非流动资产报废损失合计	10,890,635.29	-	10,890,635.29
其中：固定资产报废损失	10,890,635.29	-	10,890,635.29
债务重组损失	-	-	-
非货币性资产交换损失	-	-	-
对外捐赠	58,338,900.00	9,458,330.00	58,338,900.00
罚没支出	31,096,869.98	25,908,753.93	31,096,869.98
赔偿款	37,628,789.85	24,941,680.62	37,628,789.85
其他	13,434,031.31	23,199,621.51	13,434,031.31
合计	151,389,226.43	83,508,386.06	151,389,226.43

47、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	3,411,815,482.51	2,698,967,547.12
递延所得税费用	(405,563,033.92)	(495,988,625.02)
合计	3,006,252,448.59	2,202,978,922.10

(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	上年发生额
利润总额	15,110,912,663.26	11,680,275,853.30
按法定税率计算的所得税费用	3,777,728,165.82	2,920,068,963.33
子公司适用不同税率的影响	(94,990,862.27)	88,884,001.53
调整以前期间所得税的影响	(10,484,325.42)	37,491,411.56
非应税收入的影响	(852,639,576.60)	(1,461,754,075.72)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	137,356,339.37	637,077,269.82
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	(222,514,249.44)	(250,873,969.49)
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	271,796,957.13	232,085,321.07
所得税费用	3,006,252,448.59	2,202,978,922.10

48、其他综合收益

参见附注(五)30。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

49、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	80,553,661,064.87	47,977,294,773.11
利息收入	2,394,100,273.54	1,381,528,733.99
保证金、押金等	5,216,707,982.84	1,016,988,603.74
违约金收入	55,902,285.13	89,809,265.27
政府补助	50,094,260.45	30,344,744.93
其他	28,120,276.96	17,944,176.29
合计	88,298,586,143.79	50,513,910,297.33

(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	77,955,066,597.73	55,843,946,479.09
管理费用支付的现金	753,060,587.62	612,765,328.04
销售费用支付的现金	1,186,796,178.53	1,038,984,273.36
研发费用支付的现金	44,035,282.37	26,478,672.53
押金、保证金、维修金支出	8,623,578,888.19	12,834,010,382.62
员工备用金	335,631,217.05	145,550,747.37
对外捐赠	58,338,900.00	9,458,330.00
罚没支出	31,096,869.98	25,908,753.93
手续费等	12,689,640.19	28,572,025.28
其他	51,062,821.16	48,141,302.13
合计	89,051,356,982.82	70,613,816,294.35

(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)	541,892,702.14	419,069,978.52
三个月以上的定期存款净减少	22,250,000.00	24,000,000.00
合计	564,142,702.14	443,069,978.52

注：参见附注(五)50(2)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

49、现金流量表项目 - 续

(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)	1,617,862,906.20	235,858,108.91
三个月以上的定期存款净增加	-	-
合计	1,617,862,906.20	235,858,108.91

注：参见附注(五)50(3)。

(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减少	46,002,014.27	272,057,254.87

(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	13,806,265.93	29,048,050.11
少数股东收回投资	1,088,184,232.94	632,514,318.00
合计	1,101,990,498.87	661,562,368.11

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

50、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	12,104,660,214.67	9,477,296,931.20
加：资产减值准备	961,730,905.06	(39,769,935.47)
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	96,311,963.66	94,163,186.02
无形资产摊销	8,227,901.40	8,227,901.43
投资性房地产折旧	-	-
长期待摊费用摊销	57,667,724.11	38,445,647.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	(989,838.55)	(32,315.53)
固定资产报废损失(收益)	10,890,635.29	-
公允价值变动损失(收益)	(340,965,647.00)	(784,214,328.57)
财务费用	659,979,867.12	1,301,189,461.06
投资损失(收益)	(4,083,579,360.18)	(4,949,935,694.58)
递延所得税资产减少(增加)	(1,090,554,822.58)	(616,351,132.32)
递延所得税负债增加	162,655,065.31	45,466,773.00
存货的减少(增加)	(28,702,874,842.87)	(14,792,516,612.09)
经营性应收项目的(减少)增加	(16,048,999,589.29)	(30,407,917,699.36)
经营性应付项目的增加	34,377,396,604.39	33,638,095,662.72
其他	-	(882,045.10)
经营活动产生的现金流量净额	(1,828,443,219.46)	(6,988,734,200.29)
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	41,685,795,748.46	27,287,308,971.09
减：现金的年初余额	27,287,308,971.09	21,160,791,567.48
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额	14,398,486,777.37	6,126,517,403.61

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

50、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

项目	金额	金额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	1,150,434,521.11	6,854.80
其中：金华市风华房地产开发有限公司	-	-
金华市世腾房地产开发有限公司	-	-
金华市金航房地产开发有限公司	-	-
金华市金沃房地产开发有限公司	-	-
英德市锦顺房地产开发有限公司	13,921,100.00	-
桐庐励耘实业有限公司	70,070,000.00	-
惠州金地物业管理有限公司	-	1.00
深圳市金地怡家物业管理有限公司	-	1.00
金牛投资(香港)有限公司	321,450,201.95	-
武汉市金地金泰置业有限公司	513,920,441.00	-
上海安洋木业有限公司	22,049,192.60	-
上海合树置业有限公司	147,967,707.10	-
深圳市我们投资发展有限公司	61,055,878.46	-
永胜投资管理有限公司	-	6,852.80
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	483,178,834.90	541,899,556.94
其中：金华市风华房地产开发有限公司	-	167,802,774.22
金华市世腾房地产开发有限公司	-	140,680,959.88
金华市金航房地产开发有限公司	-	90,926,133.55
金华市金沃房地产开发有限公司	-	141,105,325.00
英德市锦顺房地产开发有限公司	14,509.81	-
桐庐励耘实业有限公司	144.54	-
惠州金地物业管理有限公司	-	286,957.08
深圳市金地怡家物业管理有限公司	-	122,323.48
金牛投资(香港)有限公司	648,426.79	-
武汉市金地金泰置业有限公司	470,222,557.81	-
上海安洋木业有限公司	7,196,429.15	-
上海合树置业有限公司	8,072.83	-
深圳市我们投资发展有限公司	5,088,693.97	-
永胜投资管理有限公司	-	975,083.73
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	667,255,686.21	(541,892,702.14)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

50、现金流量表补充资料 - 续

(3) 本年收到的处置子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	金额	金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	2,056,238,945.56	-
其中：杭州火丰投资管理有限公司	-	-
杭州火地投资管理有限公司	-	-
杭州耀强投资管理有限公司	-	-
杭州天郡投资管理有限公司	-	-
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	-	-
宁波市鄞州金丁企业管理咨询有限公司	-	-
太仓市金栎商务咨询有限公司	-	-
天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	-	-
长沙金地金泰置业有限公司	-	-
杭州火竹投资管理有限公司	-	-
杭州大文投资管理有限公司	-	-
绍兴银湖企业管理咨询有限公司	-	-
绍兴安地企业管理咨询有限公司	100,000.00	-
绍兴飘萍企业管理咨询有限公司	-	-
宁波梅山保税港区协依房产投资咨询有限公司	99,670.00	-
河南金地实现房地产开发有限公司	413,210,850.00	-
嘉兴胜信投资合伙企业(有限合伙)	980,200,000.00	-
郑州金合亨房地产开发有限公司	26,000,000.00	-
鑫誉有限公司	-	-
荣徽集团公司	-	-
上海志韬汽车零部件有限公司	98,348,068.00	-
西安朔坤房地产开发有限公司	538,280,357.56	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	36,830,463.10	1,617,862,906.20
其中：杭州火丰投资管理有限公司	-	125,000,298.25
杭州火地投资管理有限公司	-	179,995,815.45
杭州耀强投资管理有限公司	-	100,793.63
杭州天郡投资管理有限公司	-	648,715,187.95
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	-	398,945,744.15
宁波市鄞州金丁企业管理咨询有限公司	-	5,338,449.66
太仓市金栎商务咨询有限公司	-	5,205,612.84
天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	-	124,850,234.55
长沙金地金泰置业有限公司	-	93,920,000.00
杭州火竹投资管理有限公司	-	101,193.50
杭州大文投资管理有限公司	-	118,448.97
绍兴银湖企业管理咨询有限公司	-	99,527.32
绍兴安地企业管理咨询有限公司	99,905.37	-
绍兴飘萍企业管理咨询有限公司	-	99,930.44
宁波梅山保税港区协依房产投资咨询有限公司	97,677.77	-
河南金地实现房地产开发有限公司	18,821,619.67	-
嘉兴胜信投资合伙企业(有限合伙)	6,647,729.96	-
郑州金合亨房地产开发有限公司	373,925.43	-
鑫誉有限公司	-	1,043,177.97
荣徽集团公司	-	34,328,491.52
上海志韬汽车零部件有限公司	9,766,342.20	-
西安朔坤房地产开发有限公司	1,023,262.70	-
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	2,019,408,482.46	(1,617,862,906.20)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

50、现金流量表补充资料 - 续

(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	41,685,795,748.46	27,287,308,971.09
其中：库存现金	1,819,479.91	6,311,101.51
可随时用于支付的银行存款	41,683,976,268.55	27,280,997,869.58
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	41,685,795,748.46	27,287,308,971.09
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	-	-

51、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	2,300,032,735.41	存入的土地保证金及按揭担保保证金
存货(注 1)	452,029,567.59	抵押借款
投资性房地产(注 2)	212,827,832.00	抵押借款
合计	2,964,890,135.00	

注 1：本集团之子公司以位于美国洛杉矶的开发产品作为抵押，与美国两家金融机构分别签订抵押借款协议。

注 2：本集团之子公司以位于美国洛杉矶的投资性物业作为抵押，与美国一家金融机构签订抵押借款协议。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

52、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

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			2,470,518,338.50
其中：港币	345,669,755.32	0.8762	302,875,839.86
美元	315,830,982.87	6.8632	2,167,611,255.64
欧元	2,908.91	7.8473	22,827.09
英镑	970.00	8.6762	8,415.91
其他应收款			1,242,662,666.64
其中：港币	13,770,426.37	0.8762	12,065,647.59
美元	179,303,680.36	6.8632	1,230,597,019.05
应付票据及应付账款			844,119.17
其中：美元	122,992.07	6.8632	844,119.17
其他应付款			961,758,478.49
其中：港币	76,974,237.38	0.8762	67,444,826.79
美元	130,305,637.56	6.8632	894,313,651.70
短期借款			1,906,167,762.69
其中：港币	1,299,382,365.90	0.8762	1,138,518,829.00
美元	111,850,002.00	6.8632	767,648,933.69
一年内到期的长期借款			171,662,480.29
其中：美元	25,012,017.76	6.8632	171,662,480.29
长期借款			826,100,540.22
其中：港币	490,000,000.00	0.8762	429,338,000.00
美元	57,810,138.16	6.8632	396,762,540.22
应付债券			2,382,240,636.06
其中：美元	347,103,484.68	6.8632	2,382,240,636.06

(2) 重要境外经营实体说明

本集团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

单位：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(亏损)
深圳市我们投资发展有限公司(注 1)	2018-07-01	66,055,878.46	100.00	收购股权	2018-07-01	为实际取得被购买方日期	26,246,794.60	46,236.74
武汉市金地金泰置业有限公司(注 1)	2018-11-15	513,920,441.00	100.00	收购股权	2018-11-15	为实际取得被购买方日期	-	25,792.12
金牛投资(香港)有限公司(注 1)	2018-07-31	321,450,201.95	100.00	收购股权	2018-07-31	为实际取得被购买方日期	-	(617,788.61)
惠州金地物业管理有限公司(注 1)	2018-08-31	1.00	100.00	收购股权	2018-08-31	为实际取得被购买方日期	381,749.58	(1,007,864.85)
深圳市金地怡家物业管理有限公司(注 1)	2018-08-31	1.00	100.00	收购股权	2018-08-31	为实际取得被购买方日期	1,406,981.69	(3,394,726.12)
永胜投资管理有限公司(注 1)	2018-12-28	6,852.80	100.00	收购股权	2018-12-28	为实际取得被购买方日期	-	(5,488,172.63)
金华市风华房地产开发有限公司(注 2)	2018-05-31	24,308,037.67	55.00	表决权发生变更	2018-05-31	为实际取得被购买方日期	-	(7,815,179.13)
金华市世腾房地产开发有限公司(注 2)	2018-05-31	23,180,506.32	25.00	表决权发生变更	2018-05-31	为实际取得被购买方日期	-	(6,265,602.11)
金华市金航房地产开发有限公司(注 2)	2018-05-31	25,633,321.80	51.00	表决权发生变更	2018-05-31	为实际取得被购买方日期	-	(4,291,117.38)
金华市金沃房地产开发有限公司(注 2)	2018-05-31	70,634,008.78	55.00	表决权发生变更	2018-05-31	为实际取得被购买方日期	506,122,693.64	125,881,827.24

注 1： 系本年度本集团以现金收购被购买方的股权并达到对其控制，故将其纳入合并范围。本集团获得对其控制权后，同时也获得了对其全资子公司(如有)的控制权。

注 2： 系本年度对公司章程进行了修订，本集团能够通过董事会控制其重大财务和经营决策，对其拥有控制权，故将其纳入合并范围。

(六) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(2) 合并成本及商誉

单位：人民币元

合并成本	深圳市我们投资发展有限公司	武汉市金地金泰置业有限公司	金牛投资(香港)有限公司	惠州金地物业管理 有限公司	深圳市金地怡家物 业管理有限公司
-现金	61,055,878.46	513,920,441.00	321,450,201.95	1.00	1.00
-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	-	513,920,441.00	-	-	-
-其他	5,000,000.00	-	-	-	-
合并成本合计	66,055,878.46	1,027,840,882.00	321,450,201.95	1.00	1.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	66,055,878.46	1,027,840,882.00	321,450,201.95	1.00	1.00
商誉	-	-	-	-	-

(六) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(2) 合并成本及商誉 - 续

单位：人民币元

合并成本	永胜投资管理 有限公司	金华市风华房地产 开发有限公司	金华市世腾房地产 开发有限公司	金华市金航房地产 开发有限公司	金华市金沃房地产 开发有限公司
-现金	6,852.80	-	-	-	-
-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	-	24,308,037.67	23,180,506.32	25,633,321.80	70,634,008.78
-其他	-	-	-	-	-
合并成本合计	6,852.80	24,308,037.67	23,180,506.32	25,633,321.80	70,634,008.78
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	6,852.80	24,308,037.67	23,180,506.32	25,633,321.80	70,634,008.78
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

项目	深圳市我们投资发展有限公司		武汉市金地金泰置业有限公司		金牛投资(香港)有限公司		惠州金地物业管理有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：								
货币资金	5,088,693.97	5,088,693.97	470,222,557.81	470,222,557.81	648,426.79	648,426.79	286,957.08	286,957.08
应收票据及应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
预付款项	847,078.42	847,078.42	857,767.19	857,767.19	-	-	-	-
其他应收款	47,329,544.05	47,329,544.05	1,476,816,392.22	1,476,816,392.22	320,801,775.17	320,801,775.17	-	-
存货	-	-	2,309,348,854.89	1,298,285,271.87	-	-	-	-
其他流动资产	1,349,346.36	1,349,346.36	258,858,690.24	258,858,690.24	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产	257,906.92	257,906.92	118,804.43	118,804.43	-	-	8,110.08	8,110.08
无形资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	34,774,269.22	34,774,269.22	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	2,578,828.49	2,578,828.49	62.50	62.50	-	-	-	-
负债：								
短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-
应付票据及应付账款	4,378,765.13	4,378,765.13	63,134,158.03	63,134,158.03	-	-	521,255.64	521,255.64
预收款项	1,037,182.50	1,037,182.50	3,153,479,198.40	3,153,479,198.40	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-	-	-
应交税费	2,129,822.96	2,129,822.96	557,051.07	557,051.07	-	-	(226,897.27)	(226,897.27)
其他应付款	17,950,997.70	17,950,997.70	18,445,944.04	18,445,944.04	-	-	707.79	707.79
递延所得税负债	-	-	252,765,895.74	-	-	-	-	-
长期应付款	673,020.68	673,020.68	-	-	-	-	-	-
净资产	66,055,878.46	66,055,878.46	1,027,840,882.00	269,543,194.72	321,450,201.96	321,450,201.96	1.00	1.00
减：少数股东权益	-	-	-	-	-	-	-	-
取得的净资产	66,055,878.46	66,055,878.46	1,027,840,882.00	269,543,194.72	321,450,201.96	321,450,201.96	1.00	1.00

(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 - 续

单位：人民币元

项目	深圳市金地怡家物业管理有限公司		永胜投资管理有限公司		金华市风华房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：						
货币资金	122,323.48	122,323.48	975,083.73	975,083.73	167,802,774.22	167,802,774.22
应收票据及应收账款	-	-	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-	1,707,117.00	1,707,117.00
其他应收款	618.70	618.70	-	-	267,762.25	267,762.25
存货	-	-	494,936,000.00	494,936,000.00	427,371,126.44	361,441,472.58
其他流动资产	-	-	-	-	8,797,932.64	8,797,932.64
长期股权投资	-	-	-	-	-	-
固定资产	102,568.29	102,568.29	-	-	26,400.32	26,400.32
无形资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	55.00	55.00	1,121,685.59	1,121,685.59
负债：						
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付票据及应付账款	124,166.66	124,166.66	-	-	1,083,718.60	1,083,718.60
预收款项	-	-	-	-	183,246,447.00	183,246,447.00
应付职工薪酬	-	-	-	-	49,503.39	49,503.39
应交税费	18,170.99	18,170.99	-	-	21,592.71	21,592.71
其他应付款	83,171.82	83,171.82	495,904,285.93	495,904,285.93	362,014,691.16	362,014,691.16
递延所得税负债	-	-	-	-	16,482,413.47	-
长期应付款	-	-	-	-	-	-
净资产	1.00	1.00	6,852.80	6,852.80	44,196,432.13	(5,250,808.26)
减：少数股东权益	-	-	-	-	19,888,394.46	(2,362,863.72)
取得的净资产	1.00	1.00	6,852.80	6,852.80	24,308,037.67	(2,887,944.54)

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(六) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(2) 被购买方于购买日可辨认资产、负债 - 续

单位：人民币元

项目	金华市世腾房地产开发有限公司		金华市金航房地产开发有限公司		金华市金沃房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：						
货币资金	140,680,959.88	140,680,959.88	90,926,133.55	90,926,133.55	141,105,325.00	141,105,325.00
应收票据及应收账款	-	-	-	-	-	-
预付款项	393,595.82	393,595.82	1,117,629.16	1,117,629.16	90,500.00	90,500.00
其他应收款	9,258,407.80	9,258,407.80	100,247,783.98	100,247,783.98	146,001,820.06	146,001,820.06
存货	435,779,702.28	301,605,032.29	313,340,441.49	247,269,709.90	353,770,123.51	251,374,722.22
其他流动资产	19,092,601.68	19,092,601.68	11,921,534.10	11,921,534.10	29,869,055.63	29,869,055.63
长期股权投资	-	-	-	-	-	-
固定资产	78,974.67	78,974.67	-	-	29,551.08	29,551.08
无形资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	1,497,062.31	1,497,062.31	736,472.86	736,472.86	2,546,395.88	2,546,395.88
负债：						
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付票据及应付账款	870,774.30	870,774.30	1,207,144.61	1,207,144.61	-	-
预收款项	375,413,261.00	375,413,261.00	264,996,287.00	264,996,287.00	518,263,263.00	518,263,263.00
应付职工薪酬	57,734.34	57,734.34	(15,256.46)	(15,256.46)	-	-
应交税费	76,594.84	76,594.84	-	-	16,164.56	16,164.56
其他应付款	104,097,247.20	104,097,247.20	185,322,721.80	185,322,721.80	1,109,022.77	1,109,022.77
递延所得税负债	33,543,667.50	-	16,517,682.90	-	25,598,850.32	-
长期应付款	-	-	-	-	-	-
净资产	92,722,025.26	(7,908,977.23)	50,261,415.29	708,366.60	128,425,470.51	51,628,919.54
减：少数股东权益	69,541,518.94	(5,931,732.92)	24,628,093.49	347,099.63	57,791,461.73	23,233,013.79
取得的净资产	23,180,506.32	(1,977,244.31)	25,633,321.80	361,266.97	70,634,008.78	28,395,905.75

(六) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(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
深圳市我们投资发展有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
武汉市金地金泰置业有限公司	134,771,597.36	513,920,441.00	379,148,843.64	未来收益评估法	-
金牛投资(香港)有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
惠州金地物业管理有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
深圳市金地怡家物业管理有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
永胜投资管理有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
金华市风华房地产开发有限公司	-	24,308,037.67	24,308,037.67	未来收益评估法	-
金华市世腾房地产开发有限公司	-	23,180,506.32	23,180,506.32	未来收益评估法	-
金华市金航房地产开发有限公司	361,266.97	25,633,321.80	25,272,054.83	未来收益评估法	-
金华市金沃房地产开发有限公司	28,395,905.75	70,634,008.78	42,238,103.03	未来收益评估法	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(六) 合并范围的变更 - 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
河南金地实现房地产开发有限公司(注1)	413,210,850.00	48.83	转让股权	2018-11-28	工商变更登记日	386,245,279.37	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
上海志韬汽车零部件有限公司(注1)	213,348,068.00	100.00	转让股权	2018-06-30	工商变更登记日	(45,824,303.87)	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
嘉兴胜信投资合伙企业(有限合伙)(注2)	980,200,000.00	99.00	合伙企业退伙	2018-01-01	合伙协议变更日	-	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司(注3)	124,839,891.05	68.79	因新增股东,持股比例降低	2018-09-28	工商变更登记日	349.09	31.21	124,839,891.05	124,839,891.05	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
杭州天郡投资管理有限公司(注3)	594,001,759.13	34.00	因新增股东,持股比例降低	2018-05-17	工商变更登记日	(2,665.35)	66.00	594,001,759.13	594,001,759.13	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
杭州火地投资管理有限公司(注3)	180,000,000.00	40.00	因新增股东,持股比例降低	2018-06-11	工商变更登记日	2,027.50	60.00	180,000,000.00	180,000,000.00	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
杭州火丰投资管理有限公司(注3)	125,000,000.00	50.00	因新增股东,持股比例降低	2018-05-25	工商变更登记日	(51.18)	50.00	125,000,000.00	125,000,000.00	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司(注3)	150,941,635.70	49.00	因新增股东,持股比例降低	2018-03-12	工商变更登记日	1,977,644.13	51.00	150,941,635.70	150,941,635.70	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
西安朔坤房地产开发有限公司(注4)	1,017,692,065.15	51.00	转让股权	2018-06-30	工商变更登记日	20,416,770.96	47.00	479,411,707.59	479,411,707.59	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
其他公司	103,965,584.29	不适用	转让股权或因新增股东,持股比例降低	不适用	工商变更登记日	33,340,297.98	不适用	77,734,690.29	77,734,690.29	-	-	-
合计	3,903,199,853.32					396,155,348.63		1,731,929,683.76	1,731,929,683.76	-		-

(六) 合并范围的变更 - 续

2、处置子公司 - 续

注 1： 系本年度本集团将其持有该公司的股权全部对外转让。

注 2： 2018 年 1 月，根据合伙企业的退伙协议，本集团全额退出对该合伙企业的出资。

注 3： 系本年度合作方对该等公司进行增资，导致本集团对其持股比例下降。同时，根据修订后的公司章程，本集团对该等公司重大财务和经营决策不再具有控制权，故将其作为合营公司核算。本集团丧失对其控制权后，同时也丧失了对其全资子公司(如有)的控制权。

注 4： 系本年度本集团将其持有该公司的股权部分对外转让。

(六) 合并范围的变更 - 续

3、其他原因的合并范围变动

(1) 本年度新设立之重要子公司

单位：人民币元

名称	年末净资产	本年净利润(亏损)
南京金晟房地产开发有限公司	3,422,159,616.49	(2,840,383.51)
南京鑫宸企业管理咨询有限公司	2,055,012,393.95	12,393.95
合肥金郡房地产开发有限公司	1,172,040,174.41	(87,959,825.59)
武汉泰达诚悦置业有限公司	494,890,698.77	(5,109,301.23)
济南鹏远置业有限公司	246,948,530.20	(3,051,469.80)
武汉金盈智宸企业咨询有限公司	187,462,826.54	(37,173.46)
天津金晟房地产信息咨询有限责任公司	179,998,806.49	(833.51)
天津金毅置业有限公司	153,681,175.69	(26,318,824.31)
杭州天运投资咨询有限公司	108,940,940.21	(6,559,059.79)
宁波市鄞州金旭企业管理咨询有限公司	100,080,742.40	(19,257.60)
瑞安市金锐房地产开发有限公司	99,052,048.05	(947,951.95)
广州金益房地产开发有限公司	99,213,698.11	(786,301.89)
宁波金睦房地产发展有限公司	97,867,417.93	(2,132,582.07)

(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)
上海安洋木业有限公司	(169,632,199.86)	(361,218.48)
上海合树置业有限公司	43,093,416.03	(1,781,505.38)
英德市锦顺房地产开发有限公司	(4,422,221.19)	(4,935,067.20)
桐庐励耘实业有限公司	(495,494.86)	(4,413,155.74)

(六) 合并范围的变更 - 续

3、其他原因的合并范围变动 - 续

(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)
宁波梅山保税港区协足房产投资咨询有限公司	69,508.45	(25,850.94)
上海深翔房地产发展有限公司	75,857,872.40	68,115.22
天津商置房地产信息咨询有限公司	-	(850.61)

(七) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的主要构成

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有限公司	北京	北京	房地产开发	99.45	-	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
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	收购
北京金地盛通房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	100.00	出资设立
北京金地格林物业管理有限公司	北京	北京	物业管理	-	100.00	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	20.00	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	92.00	-	出资设立
广州市睿程房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	-	97.22	出资设立
广州市贤德房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	-	96.32	出资设立
广州金益房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	95.48	-	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	100.00	-	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	99.37	0.63	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
上海丞郅企业管理咨询有限公司(原名:上海诚金建吴股权投资有限公司)	上海	上海	咨询	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
上海鑫隼荣投资管理有限公司	上海	上海	投资	-	99.02	出资设立
上海茸鑫房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	出资设立
上海嘉金房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	出资设立
上海鑫崤商务咨询有限公司	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

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018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) 企业集团的主要构成 - 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	
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
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
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
天津和纵联横房地产信息咨询有限公司	天津	天津	房地产信息咨询服务	-	100.00	出资设立
天津金地华府置业有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	出资设立
天津金滨置业有限责任公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	出资设立
天津金晟房地产信息咨询服务有限责任公司	天津	天津	咨询	83.33	15.18	出资设立
天津金毅置业有限公司	天津	天津	房地产开发	-	98.51	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
重庆金地琅泽置业有限公司	重庆	重庆	房地产业	80.24	18.18	出资设立
重庆金地佳誉置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	93.23	5.00	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
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	-	100.00	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	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	-	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	房地产开发	-	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	-	100.00	出资设立
沈阳世耀房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
兴进(沈阳)房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	92.00	出资设立
沈阳金地恒耀房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳鼎业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	收购
沈阳金地拓远置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业	-	92.00	出资设立
沈阳金地致成房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地至胜房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	55.00	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
南京金晟房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	60.00	出资设立
南京鑫宸企业管理咨询有限公司	南京	南京	咨询	-	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	收购
南京金郡房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	100.00	收购
南京金硕房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	100.00	收购
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	技术服务	70.00	-	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	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	-	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	房地产业	-	100.00	收购
武汉金盈智宸企业咨询有限公司	武汉	武汉	咨询	-	100.00	出资设立
武汉泰达诚悦置业有限公司(注1)	武汉	武汉	房地产开发	-	37.50	出资设立
武汉市金地房地产开发有限公司东湖分公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	收购
武汉市金地金泰置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	收购
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

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018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) 企业集团的主要构成 - 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	
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
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
郑州金豫房地产开发有限公司(注 1)	郑州	郑州	房地产开发	-	48.83	出资设立
郑州金地荣祥房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	92.00	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	大连	大连	房地产开发	-	100.00	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
大连金世置业有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
大连金地恒昌房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
大连天腾房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	-	96.90	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
苏州金安悦房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	94.10	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
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
济南鹏远置业有限公司	济南	济南	房地产开发	-	60.00	出资设立
青岛金泽城镇开发建设有限公司(注 1)	青岛	青岛	房地产开发	-	45.00	收购
烟台金象泰置业有限公司	烟台	烟台	房地产开发	51.00	-	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
烟台金亚成房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	-	100.00	收购
烟台金亩房地产开发有限公司(注 1)	烟台	烟台	房地产开发	-	40.00	出资设立
来安县金郡置业发展有限公司	来安县	来安县	房地产业	-	92.00	出资设立
合肥金郡房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	100.00	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
杭州金睦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
杭州朗旭投资咨询有限公司	杭州	杭州	投资	-	100.00	出资设立
杭州褐石房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	51.00	出资设立
杭州火松投资管理有限公司	杭州	杭州	投资	-	100.00	出资设立
杭州火天投资管理有限公司	杭州	杭州	投资	-	92.00	出资设立
杭州长翔投资管理有限公司	杭州	杭州	投资	-	100.00	出资设立
杭州金霖房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	出资设立
杭州天运投资咨询有限公司	杭州	杭州	投资	-	100.00	出资设立
杭州金来房地产开发有限公司(注 1)	杭州	杭州	房地产开发	-	50.00	收购
桐庐励耘实业有限公司	桐庐	桐庐	实业投资	-	80.00	收购
金地嘉禾房地产开发嘉兴有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	100.00	出资设立
嘉兴恒地房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	98.53	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
宁波市鄞州金丙企业管理咨询有限公司	宁波	宁波	咨询	-	96.00	出资设立
宁波市鄞州金旭企业管理咨询有限公司	宁波	宁波	咨询	-	100.00	出资设立
宁波金睦房地产发展有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	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
慈溪金恒房地产开发有限公司(注 1)	慈溪	慈溪	房地产开发	-	50.00	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	-	100.00	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)股份有限公司

财务报表附注

2018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) 企业集团的主要构成 - 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	
瑞安市金锐房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产开发	-	100.00	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	19.60	78.40	出资设立
惠州市金地房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发	-	91.24	出资设立
惠州金地物业管理有限公司	惠州	惠州	物业管理	-	100.00	收购
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
深圳市金地工业厂区改造开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	60.00	-	出资设立
深圳市弘金地体育产业有限公司	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
深圳市淞江康纳投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	收购
深圳市盛峰房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发及其他综合业务	97.55	0.15	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	95.56	4.44	出资设立
深圳市金地体育文化有限公司	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
深圳市半径颐养健康管理服务有限公司	深圳	深圳	商务服务业	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
深圳市新威时代投资有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	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
深圳市金地怡家物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	收购
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	-	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1)	珠海	珠海	房地产开发	-	50.00	资产收购
珠海市金地高新房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	100.00	出资设立
金地房地产开发建设(横琴)有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	100.00	出资设立
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	63.59	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
佛山市三水区傲粤房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	94.05	出资设立
英德市锦顺房地产开发有限公司	英德	英德	房地产开发	-	73.60	收购
东莞市金地房地产投资有限公司	东莞	东莞	房地产开发	60.84	39.16	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
东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司(注1)	东莞	东莞	房地产开发	-	30.67	出资设立
东莞市艺境水岸花园房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	-	60.00	出资设立
南昌金来房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发	-	94.00	出资设立
金地商置(注1)	香港	百慕大	投资、房地产开发	-	41.36	收购
云南润安房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	70.00	收购
云南杰鑫宁房地产开发有限公司	云南	云南	房地产开发	-	92.00	收购
Gemdale USA Corporation	美国	美国	投资	-	100.00	出资设立
Vision Real Estate Development, Inc.	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) 企业集团的主要构成 - 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	
辉煌商务有限公司	香港	香港	投资	100.00	-	出资设立
永胜投资管理有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	收购
金牛投资(香港)有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	收购
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
金华市风华房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发	-	55.00	收购
金华市世腾房地产开发有限公司(注1)	金华	金华	房地产开发	-	25.00	收购
金华市金航房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发	-	51.00	收购
金华市金沃房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发	-	55.00	收购
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
北京金地兴晟房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	90.50	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	收购
上海安泽木业有限公司	上海	上海	木制品加工、建筑施工	-	100.00	收购
上海合树置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	收购
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
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
西安筑泰房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	-	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
威新房地产开发(大连)有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	收购
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
杭州金航房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	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
深圳威新软件科技有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	-	100.00	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
深圳置美投资有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	出资设立
深圳市我们投资发展有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	收购
宁波万林新城置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	80.00	收购
宁波金丰房地产发展有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	出资设立
淮安威新置业有限公司	淮安	淮安	房地产开发	-	98.43	收购
南京威新房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	96.12	出资设立

注1：根据公司章程，本集团拥有对被投资公司财务和经营决策的控制权，故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	70.80%	2,508,028,024.75	231,878,196.25	8,639,360,492.93
北京金地鸿运房地产开发有限公司	30.00%	90,226,801.31	60,903,448.17	1,894,601,009.18

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018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

(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	34,642,790,897.21	21,284,761,238.28	55,927,552,135.49	37,777,005,039.42	1,944,526,531.71	39,721,531,571.13	34,482,804,333.42	14,211,305,668.12	48,694,110,001.54	33,504,031,773.10	1,639,664,778.30	35,143,696,551.40
北京金地鸿运房地产开发有限公司	123,991,326.51	8,273,679,164.11	8,397,670,490.62	226,064,005.25	1,856,269,788.09	2,082,333,793.34	62,988,719.98	8,263,767,058.30	8,326,755,778.28	273,443,007.59	1,835,720,583.87	2,109,163,591.46

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	12,476,857,701.85	4,035,916,352.84	3,976,486,557.96	1,921,468,113.01	4,877,294,541.29	1,759,379,073.82	1,779,910,295.33	4,052,399,112.92
北京金地鸿运房地产开发有限公司	493,112,305.59	300,756,004.35	300,756,004.35	201,650,006.62	480,119,361.55	254,007,406.57	254,007,406.57	196,407,677.87

(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

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本集团之子公司本年收购子公司深圳市新威时代投资有限公司 15.69%股权，收购后本集团持股比例由 84.31%变更为 100%。

除以上少数股权交易外，截至报告期末，本集团本年因其他少数股权交易调整减少资本公积合计人民币 23,593,618.82 元。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司股东权益的主要影响

单位：人民币元

子公司名称	深圳市新威时代投资有限公司
购买成本	
-现金	112,384,477.00
-非现金资产的公允价值	-
购买成本合计	112,384,477.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	(6,653,246.00)
差额	119,037,723.00
其中：调整资本公积	119,037,723.00
调整盈余公积	-
调整未分配利润	-

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	
北京金水房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	50.00	权益法
广州广电房地产开发集团股份有限公司(注 1)	广州	广州	房地产开发	-	74.00	权益法
Gemdale JV Bush-Pine RealEstate Development Company LLC(注 2)	美国	美国	房地产开发、物业出租	-	99.00	权益法
金地大百汇	深圳	深圳	房地产开发	-	35.00	权益法

注 1：根据公司章程，广州广电房地产开发集团股份有限公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意，本集团对其不具有控制权，故将其作为合营公司核算。

注 2：根据合作协议，Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC 重大财务和经营决策均需合作各方一致同意，本集团对其不具有控制权，故将其作为合营公司核算。

(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

项目	年末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC	广州广电房地产开发集团股份有限公司	北京金水房地产开发有限公司	Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC	广州广电房地产开发集团股份有限公司	北京金水房地产开发有限公司
流动资产	289,379,262.28	27,718,979,821.69	3,707,213,426.20	1,130,137,780.59	30,948,481,995.63	2,726,686,571.39
其中：现金和现金等价物	115,013,159.49	3,677,499,018.64	1,099,178,273.40	47,074,240.88	4,822,207,425.82	770,929,384.81
非流动资产	3,464,165,228.84	3,792,464,997.61	62,666.22	2,072,274,516.05	3,179,787,886.32	79,141.55
资产合计	3,753,544,491.12	31,511,444,819.30	3,707,276,092.42	3,202,412,296.64	34,128,269,881.95	2,726,765,712.94
流动负债	1,320,304,598.60	21,562,864,370.81	2,169,998,481.50	1,293,366,531.42	20,148,773,276.36	1,581,147,960.31
非流动负债	143,645,197.94	7,869,409,494.72	-	16,761,144.38	12,079,930,666.61	-
负债合计	1,463,949,796.54	29,432,273,865.53	2,169,998,481.50	1,310,127,675.80	32,228,703,942.97	1,581,147,960.31
少数股东权益	-	247,707,932.79	-	-	(24,968,558.22)	-
归属于母公司股东权益	2,289,594,694.58	1,831,463,020.98	1,537,277,610.92	1,892,284,620.84	1,924,534,497.20	1,145,617,752.63
按持股比例计算的净资产份额	1,944,723,059.89	1,355,282,635.53	768,638,805.46	1,678,816,769.25	1,424,155,527.93	572,808,876.32
调整事项						
-商誉	-	-	-	-	-	-
-内部交易未实现利润	-	(19,382,725.38)	(966,923.81)	-	(19,821,373.17)	(1,291,488.01)
-其他	-	-	-	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	1,944,723,059.89	1,335,899,910.15	767,671,881.65	1,678,816,769.25	1,404,334,154.76	571,517,388.31
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

(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 - 续

单位：人民币元

项目	年末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC	广州广电房地产开发集团股份有限公司	北京金水房地产开发有限公司	Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC	广州广电房地产开发集团股份有限公司	北京金水房地产开发有限公司
营业收入	191,418,434.80	7,009,697,996.02	1,477,499,875.03	34,056,166.42	2,855,029,991.83	4,883,635,076.95
财务费用	2,225,095.07	106,689,721.62	(2,042,641.98)	23,190.40	34,075,748.56	(6,652,992.60)
所得税费用	13,591,311.27	145,337,184.52	130,553,286.08	747,709.32	9,680,131.09	356,872,584.22
净利润	175,465,110.77	136,024,967.36	391,659,858.27	960,829,544.82	91,140,852.27	1,070,617,752.68
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	65,960,371.33	-	-	(19,601,407.82)	-	-
综合收益总额	241,425,482.10	136,024,967.36	391,659,858.27	941,228,137.00	91,140,852.27	1,070,617,752.68
本期收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-	-	(340,670,317.50)

(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) 重要联营企业的主要财务信息

单位：人民币元

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	金地大百汇	金地大百汇
流动资产	4,413,335,796.61	21,245,151,960.39
其中：现金和现金等价物	693,091,037.62	143,791,875.16
非流动资产	18,014,278,602.03	209,082,351.01
资产合计	22,427,614,398.64	21,454,234,311.40
流动负债	7,730,559,727.00	5,197,539,341.43
非流动负债	9,942,976,684.93	13,027,398,294.91
负债合计	17,673,536,411.93	18,224,937,636.34
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	4,754,077,986.71	3,229,296,675.06
按持股比例计算的净资产份额	1,663,927,295.35	1,130,253,836.25
调整事项		
-商誉	-	-
-内部交易未实现利润	-	-
-其他	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	1,663,927,295.35	1,130,253,836.25
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用
营业收入	4,372,501,793.68	42,735.04
财务费用	(1,407,725.89)	(2,954,634.53)
所得税费用	508,878,854.61	730,767,962.56
净利润	1,524,781,311.70	2,194,765,008.28
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	1,524,781,311.70	2,194,765,008.28

(4) 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

项目	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	10,785,266,344.40	7,423,520,349.91
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	1,182,174,793.22	1,492,061,157.53
- 其他综合收益	86,051,525.17	(77,720,582.15)
- 综合收益总额	1,268,226,318.39	1,414,340,575.37
联营企业：		
投资账面价值合计	8,289,803,616.83	3,197,913,565.93
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	671,980,023.44	473,570,167.47
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	671,980,023.44	473,570,167.47

(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

(5) 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	累积未确认的前期累计损失	本期未确认的损失	本期末累积未确认的损失
稳盈财富(北京)科技有限公司	4,064,621.88	4,134,149.19	8,198,771.07
东莞滕顺房地产开发有限公司	-	8,131,084.55	8,131,084.55
东莞鹏程宝汽车城投资有限公司(原名: 东莞鹏程宝汽车城有限公司)	-	7,218,160.29	7,218,160.29
苏州金悦凯投资咨询有限公司	-	90,644,894.75	90,644,894.75
上海祝金房地产发展有限公司	6,181,348.29	233,933,597.83	240,114,946.12
深圳市新威尚达投资有限公司	1,547.62	34,447,739.82	34,449,287.44
启客威新商业网络服务(深圳)有限公司	4,885,034.70	2,130,767.84	7,015,802.54
深圳美味杰尔思教育科技有限公司	-	2,585,272.73	2,585,272.73
深圳市安途生教育有限公司	-	3,279,084.65	3,279,084.65
Vanlink Company Limited	-	85,019,153.44	85,019,153.44
深圳市金地远佳投资咨询有限公司	-	9,011,251.27	9,011,251.27
天津中惠房地产信息咨询有限公司	81,451,628.49	88,929,266.16	170,380,894.65
苏州金涵泽投资咨询有限公司	-	21,626,020.19	21,626,020.19
杭州众旭置业有限公司	4,188,662.66	2,697,604.91	6,886,267.57
上海威歆实业有限公司	-	4,351,529.38	4,351,529.38
太仓市金栎商务咨询有限公司	-	4,536,179.32	4,536,179.32
昆山浩捷信息咨询有限公司	-	39,798,250.11	39,798,250.11
武汉金悦鑫汉和置业有限公司	-	3,515,329.42	3,515,329.42
Apex River Limited	-	6,380,600.73	6,380,600.73
Fainmark Limited	-	7,670,446.35	7,670,446.35
Swift Unique Limited	-	26,661.77	26,661.77
Fine Ardent Limited	-	6,338.76	6,338.76
Mighty Magic Limited	-	8,575.38	8,575.38
杭州颐扬投资管理有限公司	-	16,810,478.88	16,810,478.88
杭州耀强投资管理有限公司	-	538,434.79	538,434.79
嘉兴金久房地产开发有限公司	-	9,647,117.36	9,647,117.36

(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

与本集团相关联、但未纳入本集团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2018年12月31日，与本集团相关联的结构化主体相关信息披露如下：

- (1) 投资于房地产开发项目：本集团之子公司作为普通合伙人在合伙企业中合计出资额计人民币 275.00 万元，该投资在可供出售金融资产核算；本集团之子公司作为合伙企业的优先级有限合伙人，合计出资额计人民币 53,800.00 万元，该投资在其他流动资产核算；本集团之子公司作为合伙企业的有限合伙人，合计出资额计人民币 19,269.03 万元，该投资在长期股权投资核算。本集团的最大风险敞口为人民币 73,344.03 万元，以出资额为限。本集团本年对该等结构化主体合计确认投资收益计人民币 26,296.69 万元。
- (2) 投资于房地产基金和城市更新项目：本集团之子公司作为普通合伙人在合伙企业中合计出资额计人民币 4,372.80 万元，该投资在可供出售金融资产核算；本集团之子公司作为合伙企业的有限合伙人，合计出资额计人民币 144,938.36 万元，该投资在长期股权投资核算。本集团的最大风险敞口为人民币 149,311.16 万元，以出资额为限。本集团本年对该等结构化主体合计确认投资损失计人民币 5,015.82 万元。

(八) 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、可供出售金融资产、借款、应付票据及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，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团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。

本集团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。

本集团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，将风险对本集团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，本集团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

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。本集团承受外汇风险主要与美元有关，除本集团的几个下属子公司以美元进行借款外，本集团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，本集团及其他子公司均以人民币作为记账本位币。于2018年12月31日，除下表所述资产及负债为外币余额外，本集团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本集团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)	1,536,673.79	1,583,499.89
货币资金(美元)	1,930,115,848.02	1,203,805,411.64
货币资金(欧元)	22,827.09	39,167.47
货币资金(英镑)	8,415.91	17,295.02
货币资金(人民币)(注)	822,329.51	19,678,950.60
其他应收款(港币)	24,219.08	23,015.12
其他应收款(美元)	798,455,736.88	849,035,415.57
其他应付款(美元)	879,410,508.91	72,417,024.04
短期借款(美元)	765,994,231.24	1,204,579,770.00
一年内到期的长期借款(美元)	-	-
长期借款(美元)	-	-
应付债券(美元)	2,382,240,636.06	1,292,816,725.38

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。

本集团密切关注汇率变动对公司外汇风险的影响。本集团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。

(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

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：

以人民币作为记账本位币的本公司及子公司：

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%	94,376.25	94,376.25	113,258.61	113,258.61
所有外币	对人民币贬值 5%	(94,376.25)	(94,376.25)	(113,258.61)	(113,258.61)

以港币作为记账本位币的子公司：

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
除美元外所有外币	对港币升值 5%	41,136.07	41,136.07	983,947.53	983,947.53
除美元外所有外币	对港币贬值 5%	(41,136.07)	(41,136.07)	(983,947.53)	(983,947.53)

除以港币和人民币作为记账本位币的子公司外，汇率变动产生的外汇风险较低，对利润和股东权益的影响不重大，故不再进行风险分析。

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

本集团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。本集团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%	(351,464,781.96)	(351,464,781.96)	(248,289,016.67)	(248,289,016.67)
对外借款	下降 1%	351,464,781.96	351,464,781.96	248,289,016.67	248,289,016.67

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，本集团认为与该等担保相关的风险较小。

本集团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。

本集团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，本集团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，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团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。

本集团持有的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

项目	无期限	1 年以内	1 至 5 年	5 年以上
短期借款	-	2,736,349,506.24	-	-
应付票据及应付账款	-	14,132,341,111.12	-	-
其他应付款	-	27,015,272,698.59	-	-
一年内到期的非流动负债	-	8,617,609,727.42	-	-
其他流动负债	-	4,097,025,000.00	-	-
长期借款	-	1,396,403,725.09	28,624,238,647.49	-
应付债券	-	1,772,981,648.00	39,223,146,924.00	-
其他非流动负债	-	460,327,327.50	1,835,979,676.39	876,753,919.72
按揭担保	-	20,279,967,658.37	-	-
关联方担保	-	255,948,000.00	992,216,911.20	-

(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	-	-	-	-
(二)投资性房地产	-	-	18,958,829,384.59	18,958,829,384.59
1.出租用的土地使用权	-	-	-	-
2.出租的建筑物	-	-	14,520,311,525.21	14,520,311,525.21
3.在建投资物业	-	-	4,438,517,859.38	4,438,517,859.38
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	18,958,829,384.59	18,958,829,384.59

2、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

项目	2018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、深纺大厦项目	528,924,620.00	收益法	收益率
			年递增率
			空置率
位于中国北京市朝阳区建国路 91 号北京金地中心	8,272,581,000.00	收益法	收益率
			年递增率
			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	2,210,422,728.00	收益法	收益率
			年递增率
			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	1,563,604,604.10	剩余法	开发商销售利润率
			开发周期
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	586,633,930.70	收益法	收益率
			年递增率
			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	1,160,900,125.00	收益法	收益率
			年递增率
			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	748,840,000.00	收益法	收益率
			年递增率
			空置率
位于中国江苏省南京市建邺区江东南路以北、淮河路以东	295,140,000.00	剩余法	开发商销售利润率
			开发周期

(九) 公允价值的披露 - 续

2、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 - 续

单位：人民币元

项目	2018年12月31日的公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
位于中国江苏省淮安市清河区和平路南侧、翔宇大道西侧地块	205,200,000.00	剩余法	开发商销售利润率 开发周期
位于中国江苏省苏州市姑苏区人民路西、新市路南	728,420,000.00	市场比较法	不适用
位于中国上海市青浦区徐泾镇叶联路333弄10幢18号	15,580,160.00	成本法	不可预见费 投资利润率 建筑物成新率
位于中国上海市宝山区罗泾镇0003街坊30/1丘	230,780,595.00	收益法	收益率 年递增率 空置率
位于中国上海市宝山区罗泾镇0003街坊15/1丘	221,511,600.00	收益法	收益率 年递增率 空置率
217 South Barranca Street West Covina, Los Angeles County, California 91791	212,827,832.00	收益法	收益率 租期外租金 空置率
Single-Tenant Office/F&D Building, 2400 Barranca Parkway, Irvine, Orange County, California 92606	122,321,439.79	收益法	收益率 租期外租金 空置率
位于中国浙江省杭州市萧山区风情大道以东杭州金地天逸	19,508,390.00	收益法	收益率 年递增率 空置率
位于中国四川省成都市青羊区万家湾社区6、8组	81,330,000.00	剩余法	开发商销售利润率 开发周期
24555 Town Center Drive, Valencia, Los Angeles, County, CA 91355	329,708,128.00	收益法	收益率 租期外租金 空置率
中国上海市松江区泗泾镇望东南路98号	281,510,000.00	剩余法	开发商销售利润率 开发周期
中国北京市大兴区黄村镇DX00-0301-0029等地块	1,143,084,232.00	剩余法	开发商销售利润率 开发周期
合计	18,958,829,384.59		

(九) 公允价值的披露 - 续

3、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

单位：人民币元

项目	2018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				2018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	存货/在建投资物 业竣工转入	其他转入	其他转出		
投资性房地产	16,317,595,007.00	-	-	340,965,647.00	-	251,128,629.60	1,977,516,420.92	721,270,617.21	(649,646,937.14)	18,958,829,384.59	340,965,647.00
-出租用的土地使用权	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-出租的建筑物	13,606,468,418.50	-	-	283,588,239.28	-	-	630,254,867.43	-	-	14,520,311,525.21	283,588,239.28
-在建投资物	2,711,126,588.50	-	-	57,377,407.72	-	251,128,629.60	1,347,261,553.49	721,270,617.21	(649,646,937.14)	4,438,517,859.38	57,377,407.72

4、本年发生的估值技术变更及变更原因

本年位于上海市宝山区罗泾镇 0003 街坊 30/1 丘和上海市宝山区罗泾镇 0003 街坊 15/1 丘的投资性房地产公允价值评估的估值技术由剩余法变更为收益法，系该投资性房地产于本年竣工并投入使用，故采用收益法进行评估。位于南京市建邺区江东南路以北、淮河路以东和位于江苏省淮安市清河区和平路南侧、翔宇大道西侧地块的投资性房地产公允价值评估的估值技术由市场比较法变更为剩余法，系该投资性房地产于本年开始开发建设，故采用剩余法进行评估。

5、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

单位：人民币元

项目	2018年12月31日 账面价值	2018年12月31日公允价值			
		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
应付债券	37,594,790,360.12	37,292,702,300.00	-	-	37,292,702,300.00

本集团管理层认为，除应付债券外，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、 本公司的母公司情况

本公司无母公司。

2、 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况参见附注(七)1。

3、 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业参见附注(七)3。

本年与本集团发生关联方交易，或以前年度与本集团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
122-130 East 23 rd JV LLC	合营企业
122-130 East 23 rd Street LLC	合营企业之子公司
350 Bush Street Owner LLC	合营企业之子公司
500 Pine Street Company LLC	合营企业之子公司
Deluxe Hollywood Investors, LLC	合营企业
Gemdale JV Midpoint Real Estate Development Company LLC	合营企业
Madison 45 VentureII LLC	合营企业
北京博睿宏业房地产开发有限公司	联营企业
北京创世瑞新房地产开发有限公司	联营企业
北京达成光远置业有限公司	合营企业
北京海盈房地产开发有限公司	联营企业
北京金龙永辉置业有限公司	合营企业
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
北京金水永业房地产开发有限公司	联营企业
北京盛鹏置业有限公司	合营企业
北京同创金龙置业有限公司	联营企业
北京西元祥泰房地产开发有限公司	合营企业
常熟市共筑房地产有限公司	联营企业
常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	合营企业
慈溪金奕房地产开发有限公司	合营企业
大连金保房地产开发有限公司	合营企业
大连金瑞房地产开发有限公司	联营企业
大连金玺房地产开发有限公司	合营企业
大连天盛房地产开发有限公司	联营企业
大连天耀房地产开发有限公司	合营企业
东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	合营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
东莞市奥林威房地产开发有限公司	合营企业
东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	联营企业
东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	联营企业
东莞市和瑞实业投资有限公司	合营企业
东莞市景源房地产开发有限公司	联营企业
东莞市润地房地产有限公司	合营企业
东莞市石安房地产开发有限公司	联营企业
东莞市万瑞房地产有限公司	合营企业
东莞市香堤雅境花园建造有限公司	合营企业
东莞滕顺房地产开发有限公司	合营企业
广州碧臻房地产开发有限公司	合营企业之子公司
广州广电房地产开发集团股份有限公司	合营企业
广州穗海置业有限公司	合营企业
海南鼎圣置业有限公司	合营企业
杭州滨惠投资管理有限公司	合营企业
杭州滨望房地产开发有限公司	合营企业之子公司
杭州德汇房地产开发有限公司	合营企业
杭州火地投资管理有限公司(注2)	合营企业
杭州金地中天房地产发展有限公司	合营企业
杭州金丰房地产开发有限公司	联营企业
杭州金湖房地产开发有限公司	合营企业
杭州金实房地产开发有限公司	合营企业之子公司
杭州万泓置业有限公司	联营企业
杭州万宁置业有限公司	联营企业
杭州万照置业有限公司	联营企业
杭州颐扬投资管理有限公司	联营企业
杭州众旭置业有限公司	联营企业
河源市金地深河实业有限公司	合营企业
湖北房地产投资集团怡龙苑项目有限公司江夏分公司	合营企业之子公司
济南万科众享置业有限公司	合营企业
嘉兴金久房地产开发有限公司	合营企业
嘉兴稳弘三十二号投资合伙企业(有限合伙)	联营企业
金地集团金华嘉宏置业有限公司	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
金华市福桥置业有限公司	合营企业
金华市金麟置业有限公司	合营企业
金华市金沃房地产开发有限公司(注1)	合营企业
金华元荣房地产开发有限公司	联营企业
句容明金泰置业有限公司	联营企业
句容市锐翰房地产开发有限公司	联营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
昆明乾辉房地产开发有限公司	合营企业之子公司
昆明旭昇房地产开发有限公司	合营企业之子公司
昆明中交金汇置业有限公司	联营企业
昆山广电鸿辉房地产开发有限公司	合营企业之子公司
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业
南昌金瀚房地产开发有限公司	合营企业
南昌盛都置业有限公司	合营企业
南京金拓房地产开发有限公司	联营企业
南京矿利金房地产开发有限公司	联营企业
南京朗乾置业有限公司	联营企业
南京威润房地产开发有限公司	合营企业
南京鑫晟企业管理咨询有限公司	合营企业
南京宇龙威新信息科技有限公司	合营企业
南京裕鸿房地产开发有限公司	合营企业
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业
南京筑浦兴业房地产开发有限公司	合营企业
宁波金鸿房地产发展有限公司	合营企业
宁波金联房地产发展有限公司	合营企业
宁波金远房地产发展有限公司	联营企业
宁波朗悦房地产发展有限公司	合营企业
宁波翔竣投资有限公司	联营企业
启客威新商业网络服务(深圳)有限公司	合营企业
青岛纺织机械股份有限公司	联营企业之子公司
青岛广润置业有限公司	合营企业
青岛坤泰置业有限公司	联营企业
青岛青特华建置业有限公司	合营企业
青岛盛港投资有限公司	合营企业之子公司
青岛置海房地产开发有限公司	合营企业
瑞安市金旭房地产开发有限公司	合营企业之子公司
厦门润金悦地产有限公司	联营企业
山西合众瑞通投资有限公司	合营企业之子公司
上海安富鑫房地产发展有限公司	合营企业
上海安泷鑫房地产开发有限公司	合营企业
上海恒动汽车电池有限公司	合营企业
上海奂亿科技有限公司	合营企业
上海金鸣置业有限公司	合营企业之子公司
上海锦所置业有限公司	联营企业之子公司
上海久青置业有限公司	合营企业
上海玖开投资管理有限公司	联营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海绿隆房地产开发有限公司	合营企业
上海浦发金地房地产发展有限公司	联营企业
上海启悟商贸有限公司	合营企业
上海荣添房地产发展有限公司	合营企业
上海威歆实业有限公司	联营企业
上海鑫威房地产开发有限公司	联营企业
上海旭亭置业有限公司	合营企业
上海祝金房地产发展有限公司	合营企业
绍兴金地古月房地产投资有限公司	合营企业
绍兴艺境房地产开发有限公司	联营企业
深圳合国控股有限公司	合营企业
深圳美味杰尔思教育科技有限公司	合营企业
深圳市安途生教育有限公司	合营企业
金地大百汇	联营企业
深圳市金地地方鑫房地产开发有限公司	合营企业
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	合营企业
深圳市金地远佳投资咨询有限公司	合营企业
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业
沈阳辉羽置业有限公司	合营企业
沈阳金地风华房地产开发有限公司	合营企业
沈阳金地顺成房地产开发有限公司	联营企业
苏州金安泽房地产开发有限公司	联营企业
苏州金宸房地产开发有限公司	联营企业
苏州津鑫共创置业有限公司	合营企业
苏州致方房地产开发有限公司	联营企业
太仓市辉盛房地产开发有限公司	联营企业
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫威房地产开发有限公司	合营企业之子公司
太原颖沅房地产开发有限公司	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
天津辉拓房地产开发有限公司	合营企业
天津金保银房置业有限公司	合营企业
天津金地风华房地产开发有限公司	合营企业之子公司
天津金地凯丰置业有限公司	合营企业
天津金辉永华置业有限公司	合营企业
天津金耀置业有限公司	合营企业之子公司
天津农垦金安投资有限公司	联营企业
天津新城宝郡房地产开发有限公司	联营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
天津新志成房地产开发有限公司	联营企业之子公司
温州诚裕置业有限公司	合营企业
温州金耀房地产开发有限公司	合营企业之子公司
稳盈财富(北京)科技有限公司	联营企业
无锡保利致远房地产开发有限公司	合营企业
武汉广电国博房地产开发有限公司	合营企业之子公司
武汉广电新城房地产开发有限公司	合营企业之子公司
武汉广申房地产开发有限公司	合营企业之子公司
武汉金辰盈智置业有限公司	联营企业
武汉金地普盈置业有限公司	合营企业之子公司
武汉金悦鑫汉和置业有限公司	合营企业
武汉锦祥置业有限公司	联营企业之子公司
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	合营企业
武汉市金地房地产开发有限公司	合营企业之子公司
武汉市金地金泰置业有限公司(注 1)	合营企业
武汉市新威玖嘉置业有限公司	合营企业
武汉鑫汉和实业发展有限公司	合营企业
武汉云锦置业有限公司	合营企业
西安朔坤房地产开发有限公司(注 2)	联营企业
西安沃呈房地产开发有限公司	合营企业
徐州正升置业发展有限公司	联营企业
义乌市中梁创置业有限公司	合营企业之子公司
云南伟佳房地产开发有限公司	合营企业之子公司
长沙金地金泰置业有限公司(注 2)	合营企业
长沙市靳江水利投资置业有限公司	合营企业之子公司
长沙颖汇房地产开发有限公司	合营企业之子公司
浙江金澳置业有限公司	联营企业
重庆金誉首瑞置业有限公司	合营企业
重庆中交西南置业有限公司	联营企业
株洲颖沅房地产开发有限公司	合营企业之子公司

注 1：参见附注(六)1。

注 2：参见附注(六)2。

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

(十) 关联方及关联方交易 - 续

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
海南鼎圣置业有限公司	提供房地产项目相关服务	25,388,207.63	-
武汉锦祥置业有限公司	提供房地产项目相关服务	21,465,919.80	9,254,106.99
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	13,856,864.86	37,445,177.65
武汉广申房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	12,988,378.92	8,840,670.90
太原颖沅房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	11,133,719.93	9,329,130.01
东莞市香堤雅境花园建造有限公司	提供房地产项目相关服务	10,983,490.59	22,857,094.95
武汉市金地房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	9,134,183.25	26,737,926.08
武汉广电国博房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	8,924,698.64	5,109,014.70
武汉金悦鑫汉和置业有限公司	提供房地产项目相关服务	8,331,603.79	-
上海安富鑫房地产发展有限公司	提供房地产项目相关服务	8,001,144.05	19,770,759.12
长沙市靳江水利投资置业有限公司	提供房地产项目相关服务	6,542,872.11	6,603,773.61
大连天耀房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	6,436,674.86	2,555,089.61
大连天盛房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	4,441,486.58	9,245,681.12
武汉广电新城房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	4,067,085.95	4,265,461.22
重庆金誉首瑞置业有限公司	提供房地产项目相关服务	3,533,962.28	-
义乌市中梁创置业有限公司	提供房地产项目相关服务	3,226,415.09	-
云南伟佳房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,966,719.07	5,660,377.38
湖北房地产投资集团怡龙苑项目有限公司江夏分公司	提供房地产项目相关服务	1,183,113.21	-
南昌盛都置业有限公司	提供房地产项目相关服务	441,509.43	-
天津农垦金安投资有限公司	提供房地产项目相关服务	424,528.29	113,207.54
金地集团金华众达房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	306,132.07	6,391,792.47
金地集团金华嘉宏置业有限公司	提供房地产项目相关服务	215,505.46	6,740,684.38
大连金玺房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	206,132.07	-
昆山广电鸿辉房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	177,452.83	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	159,716.97	-
株洲颖沅房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	135,849.05	-
杭州金地中天房地产发展有限公司	提供房地产项目相关服务	114,622.64	1,848,113.21
上海祝金房地产发展有限公司	提供房地产项目相关服务	90,566.04	-
北京金龙永辉置业有限公司	提供租赁及物业管理服务	84,905.66	699,258.84
青岛盛港投资有限公司	提供房地产项目相关服务	84,905.66	-
长沙颖汇房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	66,037.74	-
山西合众瑞通投资有限公司	提供房地产项目相关服务	55,945.66	-
杭州金丰房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	30,188.68	7,547.17
昆明乾辉房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	23,396.23	3,885,188.68
北京金水房地产开发有限公司	提供租赁及物业管理服务	-	2,234,563.10
北京同创金龙置业有限公司	提供租赁及物业管理服务	-	1,960,134.27
Deluxe Hollywood Investors, LLC	提供房地产项目相关服务	-	3,339,133.29

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

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
武汉金地普盈置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	2,037,399.43
沈阳金地顺成房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	1,299,056.57
绍兴金地古月房地产投资有限公司	提供房地产项目相关服务	-	2,830,188.69
武汉市金地金泰置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	1,727,232.69
Madison 45 Venture II LLC	提供房地产项目相关服务	-	4,795,720.26
122-130 East 23 rd JV LLC	提供房地产项目相关服务	-	4,827,423.45
Gemdale JV Midpoint Real Estate Development Company LLC	提供房地产项目相关服务	-	29,700,702.90
东莞市奥林威房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	283,018.86
苏州金安泽房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	188,679.25
昆明旭昇房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	2,358,490.57
合计		164,223,935.09	244,941,798.96

(2) 资金拆借

资金拆出：

单位：人民币元

资金往来方名称	2018年年初 往来资金余额	2018年度 往来累计发生金额	2018年度 偿还累计发生金额	合并范围 变更影响金额	2018年年末 往来资金余额
天津金地风华房地产开发有限公司	3,143,538,500.00	3,478,051,994.48	3,175,627,952.24	-	3,445,962,542.24
上海祝金房地产发展有限公司	3,375,079,358.39	2,345,764,878.73	2,820,984,883.58	-	2,899,859,353.54
金地大百汇	1,264,781,307.29	1,958,527,522.32	1,353,591,021.32	-	1,869,717,808.29
温州诚裕置业有限公司	-	3,214,447,095.88	1,765,000,000.00	-	1,449,447,095.88
武汉金悦鑫和置业有限公司	1,308,500,000.00	2,296,644,690.06	2,230,992,720.01	-	1,374,151,970.05
南京矿利金房地产开发有限公司	1,282,350,000.00	3,000,000.00	103,683,960.16	-	1,181,666,039.84
天津金保银置业有限公司	-	1,519,973,260.00	354,683,133.00	-	1,165,290,127.00
北京博睿宏业房地产开发有限公司	-	2,307,640,233.37	1,047,064,260.00	-	1,260,575,973.37
广州穗海置业有限公司	-	1,156,463,514.75	-	-	1,156,463,514.75
北京西元祥泰房地产开发有限公司	-	1,153,709,456.91	0.01	-	1,153,709,456.90
常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	-	973,128,318.79	147,400,000.00	-	825,728,318.79
天津新城宝郡房地产开发有限公司	584,060,756.24	267,568,726.22	48,042,865.46	-	803,586,617.00
武汉金辰盈智置业有限公司	-	796,428,283.77	42,710,283.77	-	753,718,000.00
上海金鸣置业有限公司	269,490,000.00	520,452,566.66	72,157,566.66	-	717,785,000.00
东莞市润地房地产有限公司	-	1,547,743,880.39	860,048,000.00	-	687,695,880.39
杭州颐扬投资管理有限公司	-	622,504,961.00	4,961,000.00	-	617,543,961.00
东莞滕顺房地产开发有限公司	592,860,691.88	30,033,484.43	9,985.00	-	622,884,191.31
东莞市万瑞房地产有限公司	546,729,324.00	551,589,324.00	549,159,324.00	-	549,159,324.00
南京威润房地产开发有限公司	427,500,000.00	263,150,000.00	200,000,000.00	-	490,650,000.00
南京悦颐房地产开发有限公司	-	577,996,253.19	109,064,835.46	-	468,931,417.73
杭州金丰房地产开发有限公司	488,991,424.80	32,902,665.76	79,167,775.98	-	442,726,314.58
重庆金誉首瑞置业有限公司	396,577,608.20	75,028,231.75	60,342,661.07	-	411,263,178.88

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(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

资金拆出 - 续:

单位: 人民币元

资金往来方名称	2018年年初 往来资金余额	2018年度 往来累计发生金额	2018年度 偿还累计发生金额	合并范围 变更影响金额	2018年年末 往来资金余额
上海旭亨置业有限公司	319,493,020.00	136,471,677.80	84,235,838.90	-	371,728,858.90
北京创世瑞新房地产开发有限公司	-	875,280,011.73	495,281,800.00	-	379,998,211.73
厦门润金悦地产有限公司	-	518,403,226.58	159,291,000.01	-	359,112,226.57
北京盛鹏置业有限公司	482,426,990.00	476,924,490.00	621,624,490.00	-	337,726,990.00
沈阳金地风华房地产开发有限公司	132,832,930.56	582,441,536.77	390,077,892.90	-	325,196,574.43
杭州滨望房地产开发有限公司	-	314,603,791.25	-	-	314,603,791.25
南京裕鸿房地产开发有限公司	381,909,150.00	13,068,825.00	94,395,000.00	-	300,582,975.00
青岛坤泰置业有限公司	-	309,360,549.75	11,742,092.15	-	297,618,457.60
青岛置海房地产开发有限公司	-	381,968,880.85	89,413,547.10	-	292,555,333.75
长沙金地金泰置业有限公司	-	362,443,750.96	105,631,250.96	-	256,812,500.00
苏州金宸房地产开发有限公司	-	288,948,895.00	44,880,000.00	-	244,068,895.00
杭州金实房地产开发有限公司	-	329,234,502.01	93,450,000.00	-	235,784,502.01
天津新志成房地产开发有限公司	213,120,000.00	313,029,063.45	309,581,579.80	-	216,567,483.65
重庆中交西南置业有限公司	-	882,015,344.15	667,367,455.92	-	214,647,888.23
Deluxe Hollywood Investors, LLC	205,486,370.99	23,508,475.81	15,633,054.61	-	213,361,792.19
南昌金瀚房地产开发有限公司	-	592,107,267.18	427,654,475.49	-	164,452,791.69
南京金拓房地产开发有限公司	1,069,878,794.89	1,258,544,200.45	2,173,558,277.67	-	154,864,717.67
北京海盈房地产开发有限公司	22,413,600.00	627,898,425.00	509,520,000.00	-	140,792,025.00
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	-	141,617,047.94	3,917,047.94	-	137,700,000.00
太仓市鑫威房地产开发有限公司	-	275,922,080.00	148,132,992.00	-	127,789,088.00
东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	99,721,976.00	143,566,215.80	119,410,000.00	-	123,878,191.80
天津金耀置业有限公司	-	793,389,308.13	671,280,818.13	-	122,108,490.00
东莞市景源房地产开发有限公司	-	355,131,648.76	235,413,225.68	-	119,718,423.08
海南鼎圣置业有限公司	585,997,231.37	82,550,647.80	550,232,633.00	-	118,315,246.17
绍兴艺境房地产开发有限公司	372,025,187.00	53,279.90	256,020,000.00	-	116,058,466.90
大连金保房地产开发有限公司	16,592.00	179,314,626.88	87,986,456.74	-	91,344,762.14
济南万科众享置业有限公司	118,582,200.00	20,000,000.00	50,000,000.00	-	88,582,200.00
东莞市和瑞实业投资有限公司	-	257,485,461.19	172,205,367.19	-	85,280,094.00
嘉兴金久房地产开发有限公司	-	306,287,099.48	235,093,522.86	-	71,193,576.62
深圳市金地远佳投资咨询有限公司	236,310,126.38	138,989,438.12	308,962,594.79	-	66,336,969.71
句容市锐翰房地产开发有限公司	-	107,223,110.78	46,200,000.00	-	61,023,110.78
慈溪金奕房地产开发有限公司	-	152,935,848.49	99,920,524.95	-	53,015,323.54
句容明金泰置业有限公司	41,543,438.71	17,317,134.41	12,250,000.00	-	46,610,573.12
东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	142,693,451.93	-	99,990,000.00	-	42,703,451.93
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	46,635,720.00	2,760,000.00	15,675,000.00	-	33,720,720.00
昆山浩捷信息咨询有限公司	849,150,000.00	31,474,500.00	849,150,000.00	-	31,474,500.00
上海久青置业有限公司	-	25,375,400.00	-	-	25,375,400.00
南京宇龙威新信息科技有限公司	-	20,424,100.00	-	-	20,424,100.00
西安沃呈房地产开发有限公司	-	22,198,912.00	3,300,000.00	-	18,898,912.00
上海安富鑫房地产发展有限公司	350,800,000.00	8,655,299.18	350,800,000.00	-	8,655,299.18
大连金玺房地产开发有限公司	93,953,187.09	22,721,868.98	116,565,485.57	-	109,570.50
大连金瑞房地产开发有限公司	76,836,954.80	549,229.13	77,301,732.93	-	84,451.00
西安翔坤房地产开发有限公司	-	140,152,769.77	159,870,878.78	19,751,601.51	33,492.50
天津金辉永华置业有限公司	-	59,474,893.00	59,448,893.00	-	26,000.00
金华市金麟置业有限公司	295,161,915.03	63,603,468.81	345,696,676.03	-	13,068,707.81

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(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

资金拆出 - 续:

单位: 人民币元

资金往来方名称	2018年年初 往来资金余额	2018年度 往来累计发生金额	2018年度 偿还累计发生金额	合并范围 变更影响金额	2018年年末 往来资金余额
南昌盛都置业有限公司	-	233,578,410.52	233,560,910.52	-	17,500.00
南京鑫晟企业管理咨询有限公司	-	1,000,805,000.00	1,000,800,000.00	-	5,000.00
广州广电房地产开发集团股份有限公司	8,923,055.56	1,757,091,666.66	1,766,014,722.22	-	-
武汉云锦置业有限公司	-	782,000,000.00	782,000,000.00	-	-
杭州滨惠投资管理有限公司	-	94,232,520.00	94,232,520.00	-	-
金华市福桥置业有限公司	-	1,175,770,000.00	1,175,770,000.00	-	-
北京金水永业房地产开发有限公司	465,518,043.01	7,385,696.94	472,903,739.95	-	-
金华元荣房地产开发有限公司	313,520,247.00	47,709,388.82	361,229,635.82	-	-
昆明中交金汇置业有限公司	-	270,809,746.86	270,809,746.86	-	-
大连天耀房地产开发有限公司	246,144,709.17	15,754,819.95	261,899,529.12	-	-
上海恒动汽车电池有限公司	130,344,783.35	103,703,966.64	234,048,749.99	-	-
东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	146,799,249.02	48,536,873.48	195,336,122.50	-	-
武汉鑫汉和实业发展有限公司	154,346,250.00	2,280,000.00	156,626,250.00	-	-
青岛青特华建置业有限公司	154,141,651.20	38,229.50	154,179,880.70	-	-
瑞安市金旭房地产开发有限公司	-	258,800,000.00	-	(258,800,000.00)	-
温州金耀房地产开发有限公司	-	172,000,000.00	-	(172,000,000.00)	-
青岛广润置业有限公司	147,702,657.13	2,742,286.28	143,717,870.44	-	6,727,072.97
常熟市共筑房地产有限公司	125,000,000.00	3,332,269.62	128,332,269.62	-	-
上海鑫威房地产开发有限公司	116,233,830.61	11,377,112.58	127,610,943.19	-	-
金华市金沃房地产开发有限公司	44,476,602.88	38,393,362.98	102,240,965.86	19,371,000.00	-
太仓市鑫盈房地产开发有限公司	39,424,665.74	29,880,000.00	69,304,665.74	-	-
天津辉拓房地产开发有限公司	30,660,713.00	3,061,948.08	33,722,661.08	-	-
湖北房地产投资集团怡龙苑项目有限公司江夏分公司	-	23,616,244.80	23,616,244.80	-	-
武汉锦祥置业有限公司	-	22,783,615.00	22,783,615.00	-	-
上海绿隆房地产开发有限公司	-	22,648,250.00	22,648,250.00	-	-
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	-	17,761,975.04	17,761,975.04	-	-
上海浦发金地房地产发展有限公司	-	15,577,648.96	15,577,648.96	-	-
其他公司	538,617,544.53	62,482,285.24	58,998,175.94	100,230.00	542,201,883.83
合计	22,479,301,809.75	43,572,328,962.70	34,318,580,926.17	(391,577,168.49)	31,341,472,677.79

2018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1,032,113,553.31元(2017年度: 人民币695,946,743.87元)。

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(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	2018年年初 往来资金余额	2018年度 往来累计发生金额	2018年度 偿还累计发生金额	合并范围 变更影响金额	2018年年末 往来资金余额
海南鼎盛置业有限公司	-	2,097,743,420.76	809,498,204.13	-	1,288,245,216.63
东莞市香堤雅境花园建设有限公司	4,079,984.60	4,870,000,000.00	3,870,000,000.00	-	1,004,079,984.60
北京金水房地产开发有限公司	420,000,000.00	535,000,000.00	55,000,000.00	-	900,000,000.00
武汉锦祥置业有限公司	190,000,000.00	1,746,515,991.62	1,204,957,995.81	-	731,557,995.81
武汉云锦置业有限公司	-	1,085,000,000.00	370,000,000.00	-	715,000,000.00
嘉兴稳弘三十二号投资合伙企业(有限合伙)	-	510,000,000.00	-	-	510,000,000.00
湖北房地产投资集团怡龙苑项目有限公司江夏分公司	625,071,453.06	307,692,815.38	421,586,512.80	-	511,177,755.64
杭州万泓置业有限公司	343,964,671.00	66,000,000.00	-	-	409,964,671.00
天津金辉永华置业有限公司	114,724,000.00	2,872,485,277.67	2,637,109,277.67	-	350,100,000.00
南京筑浦兴业房地产开发有限公司	391,629,370.31	-	49,500,000.00	-	342,129,370.31
杭州万照置业有限公司	185,712,120.00	132,968,880.00	-	-	318,681,000.00
苏州金安泽房地产开发有限公司	224,520,000.00	71,400,000.00	-	-	295,920,000.00
西安朔坤房地产开发有限公司	-	294,376,842.66	1,168,421.33	-	293,208,421.33
青岛青特华建置业有限公司	-	459,732,008.69	185,154,672.46	-	274,577,336.23
杭州万宁置业有限公司	2,316,261.00	242,801,414.00	-	-	245,117,675.00
上海鑫威房地产开发有限公司	-	297,766,169.39	54,000,000.00	-	243,766,169.39
杭州众旭置业有限公司	99,338,905.00	115,000,000.00	-	-	214,338,905.00
上海安洸鑫房地产开发有限公司	260,000,000.00	-	50,000,000.00	-	210,000,000.00
天津农垦金安投资有限公司	120,000,000.00	140,416,929.54	91,876,123.38	-	168,540,806.16
上海安富鑫房地产发展有限公司	342,261,666.67	429,000,000.00	605,800,000.00	-	165,461,666.67
东莞市奥林匹克房地产开发有限公司	-	645,000,000.00	500,000,000.00	-	145,000,000.00
上海绿隆房地产开发有限公司	-	135,001,750.00	7,400,000.00	-	127,601,750.00
沈阳辉羽置业有限公司	35,000,000.00	333,000,000.00	255,000,000.00	-	113,000,000.00
大连金瑞房地产开发有限公司	-	108,000,000.00	2,100,000.00	-	105,900,000.00
太仓市鑫盈房地产开发有限公司	-	217,725,104.26	125,269,908.00	-	92,455,196.26
天津金地凯丰置业有限公司	47,840,000.00	748,392,800.00	710,892,800.00	-	85,340,000.00
杭州德汇房地产开发有限公司	50,000,000.00	75,000,000.00	50,000,000.00	-	75,000,000.00
金华市金沃房地产开发有限公司	-	85,250,000.00	19,999,000.00	(65,251,000.00)	-
深圳市金地方鑫房地产开发有限公司	-	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00
北京达成光远置业有限公司	36,000,000.00	24,000,000.00	-	-	60,000,000.00
杭州金湖房地产开发有限公司	-	49,000,000.00	-	-	49,000,000.00
东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	-	48,536,873.48	-	-	48,536,873.48
太仓市辉盛房地产开发有限公司	-	37,830,000.00	-	-	37,830,000.00
南昌盛都置业有限公司	-	226,360,910.52	190,360,910.52	-	36,000,000.00
北京盛鹏置业有限公司	-	36,000,000.00	-	-	36,000,000.00
上海锦所置业有限公司	-	54,447,000.00	22,200,000.00	-	32,247,000.00
苏州津鑫共创置业有限公司	-	22,050,000.00	-	-	22,050,000.00
大连金玺房地产开发有限公司	-	157,075,743.97	137,075,743.97	-	20,000,000.00
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	-	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00
南京威润房地产开发有限公司	-	15,820,000.00	-	-	15,820,000.00
宁波金远房地产发展有限公司	40,109,044.44	222,211.12	26,111,105.56	-	14,220,150.00
常熟市共筑房地产有限公司	-	142,000,000.00	131,524,115.91	-	10,475,884.09
宁波金联房地产发展有限公司	114,438,608.33	369,833.34	105,184,916.67	-	9,623,525.00
南京悦颐房地产开发有限公司	-	564,862,253.19	561,496,253.19	-	3,366,000.00

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(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 - 续：

单位：人民币元

资金往来方名称	2018年年初 往来资金余额	2018年度 往来累计发生金额	2018年度 偿还累计发生金额	合并范围 变更影响金额	2018年年末 往来资金余额
上海启悟商贸有限公司	87,000,000.00	47,236,113.16	134,061,113.16	-	175,000.00
杭州颐扬投资管理有限公司	-	960,482,224.00	960,382,224.00	-	100,000.00
北京博睿宏业房地产开发有限公司	-	3,256,125,260.00	3,256,125,260.00	-	-
温州诚裕置业有限公司	-	3,165,500,000.00	3,165,500,000.00	-	-
北京创世瑞新房地产开发有限公司	-	1,340,294,500.00	1,340,294,500.00	-	-
广州穗海置业有限公司	-	1,138,344,061.00	1,138,344,061.00	-	-
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	-	1,128,580,516.00	1,128,580,516.00	-	-
常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	-	1,094,142,532.52	1,094,142,532.52	-	-
南昌金瀚房地产开发有限公司	-	1,010,996,268.49	1,010,996,268.49	-	-
武汉市金地金泰置业有限公司	4,760,776.52	1,084,717,040.62	990,008,520.31	(99,469,296.83)	-
武汉市金地房地产开发有限公司	256,310,901.12	1,986,081,499.84	867,340,749.92	(1,375,051,651.04)	-
武汉金辰盈智置业有限公司	-	753,718,000.00	753,718,000.00	-	-
东莞市万瑞房地产有限公司	-	549,159,324.00	549,159,324.00	-	-
天津金耀置业有限公司	-	512,550,000.00	512,550,000.00	-	-
厦门润金悦地产有限公司	-	504,801,000.00	504,801,000.00	-	-
大连金保房地产开发有限公司	-	393,367,668.80	393,367,668.80	-	-
天津新城宝都房地产开发有限公司	-	91,750,000.00	91,750,000.00	-	-
东莞市和瑞实业投资有限公司	-	85,280,094.00	85,280,094.00	-	-
广州广电房地产开发集团股份有限公司	56,190,000.00	-	56,190,000.00	-	-
金地集团金华众达房地产开发有限公司	74,882,654.02	-	74,882,654.02	-	-
济南万科众享置业有限公司	-	30,000,000.00	30,000,000.00	-	-
上海威歆实业有限公司	-	21,250,000.00	21,250,000.00	-	-
其他公司	892,691,628.92	35,905,344.25	16,996,433.89	-	911,600,539.28
合计	5,018,842,044.99	39,270,125,676.27	31,425,986,881.51	(1,539,771,947.87)	11,323,208,891.88

2018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10,508,115.77元(2017年度：人民币2,724,703.09元)。

(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

本集团作为担保方：

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	18,480,000.00	06/01/2016	05/01/2021	否
金地大百汇	17,220,000.00	06/01/2016	22/01/2018	是
金地大百汇	17,220,000.00	06/01/2016	23/07/2018	是
金地大百汇	6,930,000.00	07/01/2016	06/01/2021	否
金地大百汇	4,620,000.00	07/01/2016	22/01/2018	是
金地大百汇	4,620,000.00	07/01/2016	21/07/2018	是
金地大百汇	3,780,000.00	20/01/2016	19/01/2021	否
金地大百汇	2,520,000.00	20/01/2016	22/01/2018	是
金地大百汇	2,520,000.00	20/01/2016	23/07/2018	是
金地大百汇	7,560,000.00	20/01/2016	19/01/2021	否
金地大百汇	5,040,000.00	20/01/2016	22/01/2018	是
金地大百汇	5,040,000.00	20/01/2016	23/07/2018	是
金地大百汇	31,500,000.00	13/07/2016	13/07/2021	否
金地大百汇	47,250,000.00	13/07/2016	29/12/2018	是
金地大百汇	69,300,000.00	28/10/2016	28/10/2021	否
金地大百汇	63,000,000.00	28/10/2016	11/12/2018	是
金地大百汇	151,200,000.00	03/01/2017	28/10/2021	否
金地大百汇	62,580,000.00	11/05/2017	11/05/2022	否
金地大百汇	210,000.00	11/05/2017	22/01/2018	是
金地大百汇	210,000.00	11/05/2017	20/07/2018	是
金地大百汇	8,400,000.00	13/04/2017	30/03/2021	否
金地大百汇	2,100,000.00	13/04/2017	20/03/2018	是
金地大百汇	2,100,000.00	13/04/2017	20/06/2018	是
金地大百汇	2,100,000.00	13/04/2017	20/09/2018	是
金地大百汇	2,100,000.00	13/04/2017	20/12/2018	是
金地大百汇	50,400,000.00	25/04/2017	30/03/2021	否
金地大百汇	12,600,000.00	25/04/2017	20/03/2018	是
金地大百汇	12,600,000.00	25/04/2017	20/06/2018	是
金地大百汇	12,600,000.00	25/04/2017	20/09/2018	是
金地大百汇	12,600,000.00	25/04/2017	20/12/2018	是
金地大百汇	8,400,000.00	25/08/2017	30/03/2021	否
金地大百汇	2,100,000.00	25/08/2017	20/03/2018	是
金地大百汇	2,100,000.00	25/08/2017	20/06/2018	是
金地大百汇	2,100,000.00	25/08/2017	20/09/2018	是
金地大百汇	2,100,000.00	25/08/2017	20/12/2018	是
金地大百汇	16,800,000.00	31/08/2017	30/03/2021	否
金地大百汇	4,200,000.00	31/08/2017	20/03/2018	是
金地大百汇	4,200,000.00	31/08/2017	20/06/2018	是
金地大百汇	4,200,000.00	31/08/2017	20/09/2018	是
金地大百汇	4,200,000.00	31/08/2017	20/12/2018	是
金地大百汇	126,000,000.00	29/12/2018	28/12/2023	否

(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

本集团作为担保方 - 续：

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
500 Pine Street Company LLC	8,100,000.00 美元	05/10/2015	07/09/2018	是
350 Bush Street Owner LLC	45,666,000.00 美元	18/11/2015	注	否
122-130 East 23 rd Street LLC	35,475,000.00 美元	06/12/2016	注	否
广州碧臻房地产开发有限公司	28,560,000.00	11/12/2018	10/12/2025	否
广州碧臻房地产开发有限公司	14,280,000.00	24/12/2018	23/12/2025	否
广州碧臻房地产开发有限公司	14,280,000.00	27/12/2018	26/12/2025	否
广州碧臻房地产开发有限公司	11,424,000.00	28/12/2018	27/12/2025	否
广州碧臻房地产开发有限公司	39,984,000.00	30/12/2018	29/12/2025	否
广州碧臻房地产开发有限公司	21,420,000.00	25/12/2018	24/12/2023	否

注：担保到期日至贷款合同项下债务履行期限届满之日止。

金地大百汇系本集团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。

经本集团 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，本集团按 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。本集团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。

经本集团 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，经本集团 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，即总额度不超过人民币 43.00 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 2018 年 12 月 31 日，本集团为金地大百汇提供的借款担保余额为人民币 56,133.00 万元。

(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

500 Pine Street Company LLC 和 350 Bush Street Owner LLC 系本集团之全资子公司的合营企业之子公司，分别于 2015 年 10 月 5 日和 2015 年 11 月 18 日向中国工商银行股份有限公司美国支行申请 2,700.00 万美元和 15,222.00 万美元额度贷款，分别于 2019 年 10 月和 2019 年 11 月到期(如展期一年，最晚分别于 2020 年 10 月和 2020 年 11 月到期)。经本集团第七届董事会第三十四次会议审议通过，本集团之子公司辉煌商务有限公司为上述有关贷款金额的 30%提供担保，实际担保金额分别为 810.00 万美元和 4,566.60 万美元，担保期限自担保合同生效之日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日止。500 Pine Street Company LLC 于 2018 年 9 月 7 日提前还款，本集团的担保已经履行完毕。

122-130 East 23rd Street LLC 系本集团之子公司的合营企业之子公司，于 2016 年 12 月 6 日向美国纽约梅隆银行申请 23,650.00 万美元额度贷款，该贷款于 2019 年 12 月到期(如展期两年，最晚于 2021 年 12 月到期)。经本集团第七届董事会第四十九次会议审议通过，本集团之子公司金地商置为上述贷款金额的 15%提供担保，实际担保金额为 3,547.50 万美元，担保期限自担保合同生效之日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日止。若上述额度贷款展期申请成功，金地商置为其提供的担保额度将降为贷款金额的 7.50%，即实际担保金额为 1,773.75 万美元。

广州碧臻房地产开发有限公司系本集团合营企业之子公司。广州碧臻房地产开发有限公司因开发位于广州市番禺区大石街兴南大道南侧 DSJ15-01 地块需要，分别向中国农业银行股份有限公司广州番禺支行和交通银行广东省支行申请人民币 150,000.00 万元和人民币 186,200.00 万元额度的贷款。按照贷款银行要求，本集团之控股子公司广州市东凌房地产开发有限公司按提款金额的 14.28%为其担保。截至 2018 年 12 月 31 日，广州碧臻房地产开发有限公司累计提款金额分别为人民币 15,000.00 万元和人民币 76,000.00 万元，担保金额分别为人民币 2,142.00 万元和人民币 10,852.80 万元。担保期限自担保合同生效之日起至借款合同债务履行期限届满之日起两年止。

(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	62,320,000.00	61,030,000.00

(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	天津金地风华房地产开发有限公司	3,445,962,542.24	3,143,538,500.00
	上海祝金房地产发展有限公司	2,899,859,353.54	3,375,079,358.39
	金地大百汇	1,869,717,808.29	1,264,781,307.29
	温州诚裕置业有限公司	1,449,447,095.88	-
	武汉金悦鑫汉和置业有限公司	1,374,151,970.05	1,308,500,000.00
	南京矿利金房地产开发有限公司	1,181,666,039.84	1,282,350,000.00
	天津金保银房置业有限公司	1,165,290,127.00	-
	北京博睿宏业房地产开发有限公司	1,260,575,973.37	-
	广州穗海置业有限公司	1,156,463,514.75	-
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	1,153,709,456.90	-
	常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	825,728,318.79	-
	天津新城宝郡房地产开发有限公司	803,586,617.00	584,060,756.24
	武汉金辰盈智置业有限公司	753,718,000.00	-
	上海金鸣置业有限公司	717,785,000.00	269,490,000.00
	东莞市润地房地产有限公司	687,695,880.39	-
	杭州颐扬投资管理有限公司	617,543,961.00	-
	东莞滕顺房地产开发有限公司	622,884,191.31	592,860,691.88
	东莞市万瑞房地产有限公司	549,159,324.00	546,729,324.00
	南京威润房地产开发有限公司	490,650,000.00	427,500,000.00
	南京悦颐房地产开发有限公司	468,931,417.73	-
	杭州金丰房地产开发有限公司	442,726,314.58	488,991,424.80
	重庆金誉首瑞置业有限公司	411,263,178.88	396,577,608.20
	上海旭亭置业有限公司	371,728,858.90	319,493,020.00
	北京创世瑞新房地产开发有限公司	379,998,211.73	-
	厦门润金悦地产有限公司	359,112,226.57	-
	北京盛鹏置业有限公司	337,726,990.00	482,426,990.00
沈阳金地风华房地产开发有限公司	325,196,574.43	132,832,930.56	
杭州滨望房地产开发有限公司	314,603,791.25	-	

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

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	南京裕鸿房地产开发有限公司	300,582,975.00	381,909,150.00
	青岛坤泰置业有限公司	297,618,457.60	-
	青岛置海房地产开发有限公司	292,555,333.75	-
	长沙金地金泰置业有限公司	256,812,500.00	-
	苏州金宸房地产开发有限公司	244,068,895.00	-
	杭州金实房地产开发有限公司	235,784,502.01	-
	天津新志成房地产开发有限公司	216,567,483.65	213,120,000.00
	重庆中交西南置业有限公司	214,647,888.23	-
	Deluxe Hollywood Investors, LLC	213,361,792.19	205,486,370.99
	南昌金瀚房地产开发有限公司	164,452,791.69	-
	南京金拓房地产开发有限公司	154,864,717.67	1,069,878,794.89
	北京海盈房地产开发有限公司	140,792,025.00	22,413,600.00
	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	137,700,000.00	-
	太仓市鑫威房地产开发有限公司	127,789,088.00	-
	东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	123,878,191.80	99,721,976.00
	天津金耀置业有限公司	122,108,490.00	-
	东莞市景源房地产开发有限公司	119,718,423.08	-
	海南鼎圣置业有限公司	118,315,246.17	585,997,231.37
	绍兴艺境房地产开发有限公司	116,058,466.90	372,025,187.00
	大连金保房地产开发有限公司	91,344,762.14	16,592.00
	济南万科众享置业有限公司	88,582,200.00	118,582,200.00
	东莞市和瑞实业投资有限公司	85,280,094.00	-
	嘉兴金久房地产开发有限公司	71,193,576.62	-
	深圳市金地远佳投资咨询有限公司	66,336,969.71	236,310,126.38
	句容市锐翰房地产开发有限公司	61,023,110.78	-
	慈溪金奕房地产开发有限公司	53,015,323.54	-
	句容明金泰置业有限公司	46,610,573.12	41,543,438.71
	东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	42,703,451.93	142,693,451.93
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	33,720,720.00	46,635,720.00
	昆山浩捷信息咨询有限公司	31,474,500.00	849,150,000.00
	上海久青置业有限公司	25,375,400.00	-
	南京宇龙威新信息科技有限公司	20,424,100.00	-
	西安沃呈房地产开发有限公司	18,898,912.00	-
	上海安富鑫房地产发展有限公司	8,655,299.18	350,800,000.00
大连金玺房地产开发有限公司	109,570.50	93,953,187.09	

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

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	大连金瑞房地产开发有限公司	84,451.00	76,836,954.80
	西安朔坤房地产开发有限公司	33,492.50	-
	天津金辉永华置业有限公司	26,000.00	-
	金华市金麟置业有限公司	13,068,707.81	295,161,915.03
	南昌盛都置业有限公司	17,500.00	-
	南京鑫晟企业管理咨询有限公司	5,000.00	-
	广州广电房地产开发集团股份有限公司	-	8,923,055.56
	北京金水永业房地产开发有限公司	-	465,518,043.01
	金华元荣房地产开发有限公司	-	313,520,247.00
	大连天耀房地产开发有限公司	-	246,144,709.17
	上海恒动汽车电池有限公司	-	130,344,783.35
	东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	-	146,799,249.02
	武汉鑫汉和实业发展有限公司	-	154,346,250.00
	青岛青特华建置业有限公司	-	154,141,651.20
	青岛广润置业有限公司	6,727,072.97	147,702,657.13
	常熟市共筑房地产有限公司	-	125,000,000.00
	上海鑫威房地产开发有限公司	-	116,233,830.61
	金华市金沃房地产开发有限公司	-	44,476,602.88
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	-	39,424,665.74
	天津辉拓房地产开发有限公司	-	30,660,713.00
	南京朗乾置业有限公司	276,187,927.60	276,187,927.60
	青岛纺织机械股份有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00
	深圳合国控股有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
	启客威新商业网络服务(深圳)有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
	稳盈财富(北京)科技有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
	徐州正升置业发展有限公司	7,350,000.00	-
	金地集团金华众达房地产开发有限公司	5,134,865.98	-
	苏州致方房地产开发有限公司	3,082,500.00	1,000,000.00
	东莞市石安房地产开发有限公司	2,690,752.00	-
	深圳美味杰尔思英语教育科技有限公司	2,000,000.00	-
	深圳市安途生教育有限公司	360,000.00	-
	宁波翔竣投资有限公司	102,900.00	102,900.00
	杭州火地投资管理有限公司	100,230.00	-
北京金水房地产开发有限公司	68,031.00	286,067.65	
天津褐石房地产开发有限公司	40,080.00	40,080.00	
天津农垦金安投资有限公司	32,630.00	67,362.50	

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

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	绍兴金地古月房地产投资有限公司	32,173.75	11,975.75
	天津金地凯丰置业有限公司	7,077.50	-
	沈阳金地顺成房地产开发有限公司	6,866.00	-
	上海锦所置业有限公司	5,850.00	7,200,000.00
	河源市金地深河实业有限公司	-	5,353,419.29
	上海免亿科技有限公司	-	3,066,120.00
	苏州金安泽房地产开发有限公司	-	52,532.00
	杭州金湖房地产开发有限公司	-	51,288.24
	苏州津鑫共创置业有限公司	-	42,500.00
	杭州德汇房地产开发有限公司	-	98,000.00
	宁波金鸿房地产发展有限公司	-	18,051.00
	北京同创金龙置业有限公司	-	7,077.50
	北京金水兴业房地产开发有限公司	-	20,760.00
	宁波朗悦房地产发展有限公司	-	11,483.00
	合计		31,341,472,677.79

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(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	海南鼎圣置业有限公司	1,288,245,216.63	-
	东莞市香堤雅境花园建造有限公司	1,004,079,984.60	4,079,984.60
	北京金水房地产开发有限公司	900,000,000.00	420,000,000.00
	武汉锦祥置业有限公司	731,557,995.81	190,000,000.00
	武汉云锦置业有限公司	715,000,000.00	-
	嘉兴稳弘三十二号投资合伙企业(有限合伙)	510,000,000.00	-
	湖北房地产投资集团怡龙苑项目有限公司江夏分公司	511,177,755.64	625,071,453.06
	杭州万泓置业有限公司	409,964,671.00	343,964,671.00
	天津金辉永华置业有限公司	350,100,000.00	114,724,000.00
	南京筑浦兴业房地产开发有限公司	342,129,370.31	391,629,370.31
	杭州万照置业有限公司	318,681,000.00	185,712,120.00
	苏州金安泽房地产开发有限公司	295,920,000.00	224,520,000.00
	西安朔坤房地产开发有限公司	293,208,421.33	-
	青岛青特华建置业有限公司	274,577,336.23	-
	杭州万宁置业有限公司	245,117,675.00	2,316,261.00
	上海鑫威房地产开发有限公司	243,766,169.39	-
	杭州众旭置业有限公司	214,338,905.00	99,338,905.00
	上海安泷鑫房地产开发有限公司	210,000,000.00	260,000,000.00
	天津农垦金安投资有限公司	168,540,806.16	120,000,000.00
	上海安富鑫房地产发展有限公司	165,461,666.67	342,261,666.67
	东莞市奥林威房地产开发有限公司	145,000,000.00	-
	上海绿隆房地产开发有限公司	127,601,750.00	-
	沈阳辉羽置业有限公司	113,000,000.00	35,000,000.00
	大连金瑞房地产开发有限公司	105,900,000.00	-
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	92,455,196.26	-
	天津金地凯丰置业有限公司	85,340,000.00	47,840,000.00
	杭州德汇房地产开发有限公司	75,000,000.00	50,000,000.00
	深圳市金地地方鑫房地产开发有限公司	60,000,000.00	-
	北京达成光远置业有限公司	60,000,000.00	36,000,000.00
	杭州金湖房地产开发有限公司	49,000,000.00	-
	东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	48,536,873.48	-
	太仓市辉盛房地产开发有限公司	37,830,000.00	-
	南昌盛都置业有限公司	36,000,000.00	-
	北京盛鹏置业有限公司	36,000,000.00	-
上海锦所置业有限公司	32,247,000.00	-	
苏州津鑫共创置业有限公司	22,050,000.00	-	
大连金玺房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	
南京威润房地产开发有限公司	15,820,000.00	-	
宁波金远房地产发展有限公司	14,220,150.00	40,109,044.44	

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(3) 应付项目 - 续

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	常熟市共筑房地产有限公司	10,475,884.09	-
	宁波金联房地产发展有限公司	9,623,525.00	114,438,608.33
	南京悦颐房地产开发有限公司	3,366,000.00	-
	上海启悟商贸有限公司	175,000.00	87,000,000.00
	杭州颐扬投资管理有限公司	100,000.00	-
	武汉市金地金泰置业有限公司	-	4,760,776.52
	武汉市金地房地产开发有限公司	-	256,310,901.12
	广州广电房地产开发集团股份有限公司	-	56,190,000.00
	金地集团金华众达房地产开发有限公司	-	74,882,654.02
	杭州金地中天房地产发展有限公司	107,471,727.00	110,137,384.74
	金地集团金华嘉宏置业有限公司	105,000,000.01	102,500,000.01
	沈阳金地风华房地产开发有限公司	-	1,026,263.90
	沈阳金地顺成房地产开发有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
	上海久青置业有限公司	-	61,000.00
	上海荣添房地产发展有限公司	72,260,270.65	72,272,156.65
	苏州致方房地产开发有限公司	1,991,703.00	-
	北京金水兴业房地产开发有限公司	58,000,000.00	48,000,000.00
	武汉市新威玖嘉置业有限公司	48,639,158.00	40,457,143.00
	北京同创金龙置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
	东莞滕顺房地产开发有限公司	11,474,216.00	11,474,216.00
	上海玖开投资管理有限公司	29,470,704.00	29,470,704.00
	宁波朗悦房地产发展有限公司	9,648,256.13	9,648,256.13
	绍兴金地古月房地产投资有限公司	10,107,904.49	10,107,904.49
	深圳市龙城广场房地产开发有限公司	166,736,600.00	166,736,600.00
	无锡保利致远房地产开发有限公司	58,800,000.00	58,800,000.00
	浙江金澳置业有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00
	合计	11,323,208,891.88	5,018,842,044.99

(十一) 股份支付

1、本集团之子公司金地商置股份支付总体情况

单位：份

本年授予的各项权益工具总额	-
本年行权的各项权益工具总额	12,990,000.00
本年失效的各项权益工具总额	-
年末发行在外的权益工具总额	945,896,000.00
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 4 年、4.5 年及 6 年。
期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

(十一) 股份支付 - 续

1、本集团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
其他权益工具中以权益结算的股份支付的累计金额	83,305,358.45
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	-

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

项目	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

项目	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	105,410	29,334
-大额发包合同	-	-
-房地产开发项目	1,133,250	1,072,238
-对外投资承诺	32,982	42,055
合计	1,271,642	1,143,627

(十二) 承诺及或有事项 - 续

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本集团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

项目	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	12,961	6,296
资产负债表日后第2年	12,601	4,727
资产负债表日后第3年	11,525	3,945
以后年度	85,197	22,327
合计	122,284	37,295

2、或有事项

- (1) 2018年12月31日，本集团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2,027,996.77万元。由于截至目前承购人未发生违约，本集团认为与该等担保相关的风险较小。
- (2) 本集团为联营企业金地大百汇向银行借款提供的担保余额为人民币561,330,000.00元，若该公司不能按期归还借款，则本集团将承担连带还款责任。

本集团为合营企业之子公司350 Bush Street Owner LLC向银行借款152,220,000.00美元提供担保，若该公司不能按期归还借款，则本集团将承担贷款金额30%连带还款责任，实际担保金额为45,666,000.00美元。

本集团为合营企业之子公司122-130 East 23rd Street LLC向银行借款236,500,000.00美元提供担保，若该公司不能按期归还借款，则本集团将承担贷款金额15%连带还款责任，实际担保金额为35,475,000.00美元。

本集团为合营企业之子公司广州碧臻房地产开发有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币129,948,000.00元，若该公司不能按期归还借款，则本集团将承担连带还款责任。

(十三) 资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

- (1) 2019年3月1日，本集团通过招商银行股份有限公司和上海银行股份有限公司发行2019年第一期超短期融资券3,000万张，每张面值为人民币100.00元，共计人民币30.00亿元。该票据期限为270天，票面利率为3.20%，到期一次还本付息，无担保。该票据已在全国银行间债券市场上进行交易。

(十三) 资产负债表日后事项 - 续

1、重要的非调整事项 - 续

(2) 2019年3月21日, 本集团之境外全资子公司金地永隆投资有限公司在2018年9月6日1.5亿美元高级无抵押固定利率债券发行的基础上, 增加发行3亿美元高级无抵押固定利率债券。本期债券到期日为2021年9月6日, 票面利率6.00%, 每半年付息一次, 本集团之境外全资子公司辉煌商务有限公司为有关债务本息提供全额担保。

2、利润分配情况

单位: 人民币元

拟分配的利润或股利	2,708,750,143.20
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	1,953,652,711.24	4.8300%
在建工程	-	
无形资产	-	
当期资本化借款费用小计	1,953,652,711.24	
计入当年损益的借款费用	1,697,574,896.86	
当年借款费用合计	3,651,227,608.10	

2、分部报告

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度, 本集团的经营业务划分为七个经营分部。本集团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, 本集团确定了七个报告分部, 分别为华南地区、华东地区、东南地区、华北地区、华中地区、西部地区、东北地区。本集团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

2018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

项目	华南地区		华东地区		东南地区		华北地区		华中地区		西部地区		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	本年	上年	本年	上年	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	12,981,738,805.10	11,218,596,181.25	20,349,975,182.51	5,628,387,810.06	5,341,379,588.63	8,316,833,734.10	2,025,186,045.31	2,156,552,822.20	2,592,641,881.99	3,222,852,939.49	3,094,597,004.56	1,999,265,339.73	4,313,840,128.79	5,119,693,189.28	-	-	-	-	50,699,358,636.89	37,662,182,016.11	
分部间交易收入	1,236,270,314.57	665,340,142.96	77,782,392.49	90,688,279.19	-	-	67,939,041.00	92,970,846.33	-	-	-	-	4,048,182.01	7,524,767.10	-	-	(1,386,039,930.07)	(856,524,035.58)	-	-	
分部营业收入合计	14,218,009,119.67	11,883,936,324.21	20,427,757,575.00	5,719,076,089.25	5,341,379,588.63	8,316,833,734.10	2,093,125,086.31	2,249,523,668.53	2,592,641,881.99	3,222,852,939.49	3,094,597,004.56	1,999,265,339.73	4,317,888,310.80	5,127,217,956.38	-	-	(1,386,039,930.07)	(856,524,035.58)	50,699,358,636.89	37,662,182,016.11	
调节项目:																					
报表营业收入合计																				50,699,358,636.89	37,662,182,016.11
营业成本	12,596,832,296.68	10,498,890,746.19	14,796,237,921.90	4,835,587,090.08	3,821,169,667.80	6,451,246,822.27	1,530,360,507.99	1,840,135,792.46	2,122,861,574.28	2,370,446,976.20	2,518,621,118.07	1,462,815,451.04	3,386,750,498.62	4,094,529,290.54	-	-	(776,125,169.87)	217,026,133.14	39,996,708,415.47	31,770,678,301.92	
分部营业利润(亏损)	1,621,176,822.99	1,385,045,578.02	5,631,519,653.10	883,488,999.17	1,520,209,920.83	1,865,586,911.83	562,764,578.32	409,387,876.07	469,780,307.71	852,405,963.29	575,975,886.49	536,449,888.69	931,137,812.18	1,032,688,665.84	-	-	(609,914,760.20)	(1,073,550,168.72)	10,702,650,221.42	5,891,503,714.19	
调节项目:																					
利息费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
公允价值变动收益	23,924,302.30	78,533,864.00	-	-	1,773,490.00	-	10,069,000.00	7,675,898.00	-	-	-	169,481,125.00	-	-	-	-	-	305,198,854.70	528,523,441.57	340,965,647.00	784,214,328.57
投资收益	9,318,833,685.92	9,179,302,585.53	415,002,970.11	620,618,735.00	52,740,888.75	319,329,553.07	424,463,031.89	868,130,642.83	1,446,612,422.62	724,018,850.87	237,866,905.91	336,827,904.76	924,090,648.64	752,461,569.69	-	-	(8,736,031,193.66)	(7,850,754,147.17)	4,083,579,360.18	4,949,935,694.58	
其他收益	26,744,947.00	17,691,338.28	3,080,853.76	3,287,006.49	2,655,478.80	1,085,752.91	15,496,745.25	7,790,647.25	16,367.48	190,000.00	72,619.57	300,000.00	-	-	-	-	2,027,248.59	-	50,094,260.45	30,344,744.93	
资产处置损益	349,563.12	(114,597.79)	597,114.99	(42,529.33)	91,303.76	-	114,793.33	8,914.24	(160,932.20)	9,241.52	-	-	-	171,286.89	-	-	(2,004.45)	-	989,838.55	32,315.53	
营业利润	10,991,029,321.33	10,660,458,768.04	6,050,200,591.95	1,507,352,211.33	1,577,471,082.14	2,186,002,217.81	1,012,908,148.79	1,292,993,978.39	1,916,248,165.61	1,576,624,055.68	813,915,411.97	1,043,058,918.45	1,855,228,460.82	1,785,321,522.42	-	-	(9,038,721,855.01)	(8,395,780,874.32)	15,178,279,327.60	11,656,030,797.80	
营业外收入	21,002,797.88	60,427,258.43	11,919,048.27	11,109,765.43	11,617,446.60	17,005,232.48	28,769,289.06	8,950,430.98	1,807,264.35	964,338.95	9,173,238.14	1,843,328.35	2,011,050.33	7,425,547.92	-	-	(2,277,572.54)	-	27,539.02	107,753,441.56	
营业外支出	72,373,902.39	24,854,296.17	2,264,589.24	9,095,746.67	26,914,837.88	22,773,132.46	21,671,949.04	12,693,463.46	1,234,557.50	3,551,857.64	24,353,231.49	7,217,262.90	2,576,158.89	2,732,004.93	-	-	-	590,621.83	151,389,226.43	83,508,386.06	
利润总额	10,939,658,216.82	10,696,031,730.30	6,059,855,050.98	1,509,366,230.09	1,562,173,690.86	2,180,234,317.83	1,020,005,488.81	1,289,250,945.91	1,916,820,872.46	1,574,036,536.99	798,735,418.62	1,037,684,983.90	1,854,663,352.26	1,790,015,065.41	-	-	(9,040,999,427.55)	(8,396,343,957.13)	15,110,912,663.26	11,680,275,853.30	

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018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

项目	华南地区		华东地区		东南地区		华北地区		华中地区		西部地区		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	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	
分部资产总额	97,999,557,224.74	66,697,886,963.72	33,553,220,730.41	32,770,151,768.91	26,015,846,360.36	15,383,372,569.40	35,869,901,212.17	30,863,099,809.54	15,797,777,946.85	12,028,539,889.46	22,359,186,875.24	15,463,290,629.54	15,408,554,964.95	9,710,256,378.45	-	-	2,839,941,615.06	7,139,229,842.46	249,843,986,929.78	190,055,827,851.48	
调节项目：																			28,511,045,738.40	17,886,238,605.97	
报表资产总额	172,635,374,849.33	128,154,841,140.89	45,060,394,286.22	37,534,154,512.59	35,703,996,410.87	20,648,087,475.41	43,475,485,707.94	32,658,128,028.27	18,939,056,714.29	13,788,241,519.22	24,484,069,841.16	18,905,522,097.57	21,924,916,638.39	15,436,106,821.97	-	-	(83,868,261,780.02)	(59,183,015,138.47)	278,355,032,668.18	207,942,066,457.45	
分部负债总额	44,807,321,167.39	25,928,266,624.42	18,618,193,246.03	26,142,952,840.65	18,356,560,166.93	11,894,866,079.73	9,857,186,610.49	3,540,385,486.49	15,042,743,534.20	8,168,588,156.18	11,762,572,929.32	9,051,999,295.82	9,455,217,204.41	5,566,033,187.08	-	-	(28,990,019.67)	2,760,160,306.15	127,871,204,839.10	93,053,251,976.52	
调节项目：																			84,006,262,967.49	56,932,849,582.65	
报表负债总额	124,764,359,178.96	81,102,943,900.19	18,799,979,754.83	26,839,059,820.89	18,452,573,383.37	11,985,037,670.51	11,871,304,933.53	5,844,766,934.11	15,058,423,296.63	8,220,157,054.72	11,916,180,069.57	9,202,525,763.30	9,460,582,144.80	5,570,879,430.44	-	-	1,554,065,044.86	1,220,730,985.01	211,877,467,806.59	149,986,101,559.17	
补充信息：																					
折旧	34,934,546.42	32,971,241.85	5,102,858.13	3,644,088.95	1,997,753.97	1,279,353.78	5,366,630.32	5,545,364.63	1,808,331.32	2,391,280.38	45,626,722.03	44,853,495.51	1,470,065.68	3,343,086.66	-	-	5,055.79	135,274.28	96,311,963.66	94,163,186.02	
摊销	56,398,096.93	43,553,734.51	7,451,045.83	2,337,892.69	380,329.18	-	442,998.16	187,197.38	214,361.92	247,185.16	1,008,793.49	37,029.99	-	-	-	-	-	310,509.00	65,895,625.51	46,673,548.73	
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
利息收入	4,902,383,515.52	2,652,107,440.00	250,286,541.04	85,651,456.21	66,913,154.66	86,098,136.94	136,223,393.96	147,542,945.20	30,185,659.92	29,029,321.00	4,287,148.80	18,305,286.32	93,423,466.58	89,949,502.47	-	-	(3,089,602,606.94)	(1,727,155,354.15)	2,394,100,273.54	1,381,528,733.99	
利息费用	4,441,397,828.62	2,482,311,081.25	128,518,308.73	49,802,279.78	14,867,714.15	30,737,226.02	90,107,184.13	200,834,057.36	811,558.16	7,628,702.57	39,439,024.87	27,677,342.00	54,224,021.51	62,982,723.74	-	-	(3,071,790,743.31)	(1,680,341,153.49)	1,697,574,896.86	1,181,632,259.23	
当期确认的减值损失	703,708,807.99	93,944,267.46	254,622,077.46	(243,390,042.84)	(116,640.51)	109,828,026.80	406,428.12	(686,367.18)	(292,027.12)	(1,083,651.12)	288,235.85	944,342.09	84,566.39	562,511.09	-	-	3,029,456.88	110,978.23	961,730,905.06	(39,769,935.47)	
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	1,807,720,965.88	2,475,022,713.61	(39,064,967.53)	331,031,636.82	(196,021,285.96)	154,892,865.68	281,713,156.01	416,046,970.02	161,591,972.62	406,410,850.87	(6,644,508.12)	17,823,559.86	498,333,203.04	595,237,479.33	-	-	417,967,511.42	266,227,006.61	2,925,596,047.36	4,662,693,082.80	
采用权益法核算的长期股权投资金额	11,937,414,558.35	9,256,888,693.70	1,939,738,942.57	1,533,196,616.14	5,475,862,183.64	2,383,690,900.28	2,805,389,173.17	373,771,794.41	942,723,039.77	537,102,714.48	100,028,361.81	148,372,869.93	1,586,135,848.96	1,173,332,475.48	-	-	-	-	24,787,292,108.27	15,406,356,064.42	
长期股权投资以外的非流动资产	3,773,674,798.00	2,966,309,474.00	1,393,062,130.06	1,033,464,036.86	536,709,300.95	1,515,984,522.72	8,390,969,260.39	8,476,962,750.19	11,983,478.74	21,713,918.99	1,993,236,420.65	2,030,058,655.20	6,366,401.13	4,931,171.06	-	-	5,682,537,856.06	4,268,464,015.52	21,788,539,645.98	20,317,888,544.54	
资本性支出	333,401,979.62	169,068,094.12	683,269,977.20	647,771,816.09	27,436,543.02	3,184,995.38	9,464,633.88	7,116,819.55	1,217,504.96	1,193,861.28	88,757,519.00	863,042.56	2,922,922.14	1,690,129.10	-	-	59,353,064.81	(19,670,854.11)	1,205,824,144.63	811,217,903.97	
其中：在建工程支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
购置固定资产支出	28,154,397.35	29,913,300.52	7,118,431.15	9,642,921.26	6,613,620.20	3,184,995.38	8,934,097.85	4,245,361.19	1,217,504.96	1,193,861.28	5,569,980.35	863,042.56	1,659,376.22	1,690,129.11	-	-	124,051.10	169,145.89	59,391,459.18	50,902,757.19	
购置无形资产支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
投资性房地产支出	177,627,212.39	119,996,275.09	654,273,020.71	631,613,284.66	-	-	-	-	2,393,102.00	-	-	-	-	-	-	-	-	99,229,013.71	(19,840,000.00)	972,399,246.81	733,762,661.75

(十五) 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

1.1 其他应收款汇总

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	96,826,029,684.65	72,549,633,026.85
合计	96,826,029,684.65	72,549,633,026.85

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1.2 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	6,345,821,895.78	6.51	581,000,000.00	9.16	5,764,821,895.78	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
组合 1	91,059,730,782.62	93.49	-	-	91,059,730,782.62	72,548,608,263.23	100.00	-	-	72,548,608,263.23
组合 2	1,554,743.42	-	77,737.17	5.00	1,477,006.25	1,078,698.55	-	53,934.93	5.00	1,024,763.62
组合小计	91,061,285,526.04	93.49	77,737.17	-	91,061,207,788.87	72,549,686,961.78	100.00	53,934.93	-	72,549,633,026.85
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	97,407,107,421.82	100.00	581,077,737.17	0.60	96,826,029,684.65	72,549,686,961.78	100.00	53,934.93	-	72,549,633,026.85

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

单位：人民币元

单位名称	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津金地风华房地产开发有限公司	3,445,962,542.24	340,000,000.00	9.87	注
上海祝金房地产发展有限公司	2,899,859,353.54	241,000,000.00	8.31	注
合计	6,345,821,895.78	581,000,000.00	9.16	

注：系合营企业往来款，受限价、限售等政策影响，相关合营企业对合作开发项目计提了存货跌价准备，本集团综合考虑相关合营企业项目开发的情况，对合营企业往来款的可回收性进行了评估并单项计提了坏账准备。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1.2 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			年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
组合 2	1,554,743.42	77,737.17	5.00	1,078,698.55	53,934.93	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 581,023,802.24 元。

(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	97,405,825,980.85	72,548,809,101.14
押金和保证金	168,250.00	168,250.00
备用金	959,121.18	709,610.64
代垫款	151,892.99	-
其他	2,176.80	-
合计	97,407,107,421.82	72,549,686,961.78

(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
辉煌商务有限公司	子公司往来款	7,805,975,204.00	1年以内	8.01	-
天津金地风华房地产开发有限公司	合营企业往来款	3,445,962,542.24	1年以内	3.54	340,000,000.00
杭州金霖房地产开发有限公司	子公司往来款	3,224,899,706.43	1年以内	3.31	-
上海祝金房地产发展有限公司	合营企业往来款	2,899,859,353.54	1年以内	2.98	241,000,000.00
陕西金地家宜置业有限公司	子公司往来款	2,564,529,337.84	1年以内	2.63	-
合计		19,941,226,144.05		20.47	581,000,000.00

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018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	计提减 值准备	其他(注)		
一、按权益法核算											
上海荣添房地产发展有限公司	117,635,272.03	-	-	148,998.80	-	-	-	-	-	117,784,270.83	-
杭州金地中天房地产发展有限公司	151,774,001.87	-	-	(825,861.79)	-	-	-	-	-	150,948,140.08	-
重庆中交西南置业有限公司	814,339,883.22	-	-	(17,787,652.44)	-	-	-	-	-	796,552,230.78	-
其他	72,904,231.50	25,954,282.55	(15,577,648.95)	(19,802,254.15)	-	-	-	-	-	63,478,610.95	-
小计	1,156,653,388.62	25,954,282.55	(15,577,648.95)	(38,266,769.58)	-	-	-	-	-	1,128,763,252.64	-
二、按成本法核算											
北京金地融侨房地产开发有限公司	211,617,897.10	-	-	-	-	-	-	-	-	211,617,897.10	-
北京金地兴业房地产有限公司	199,716,601.09	-	-	-	-	-	-	-	-	199,716,601.09	-
广州市富昌房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-
金地(集团)天津房地产开发有限公司	200,071,038.43	-	-	-	-	-	-	-	-	200,071,038.43	-
金地集团南京置业发展有限公司	72,198,009.22	2,555,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,627,198,009.22	-
金地集团武汉房地产开发有限公司	425,593,091.28	-	-	-	-	-	-	-	-	425,593,091.28	-
上海格林风范房地产发展有限公司	141,441,407.64	-	-	-	-	-	-	-	-	141,441,407.64	-
上海金珩房地产发展有限公司	833,363,705.73	-	-	-	-	-	-	-	-	833,363,705.73	-
深圳市弘金地体育产业有限公司	323,317,432.30	-	-	-	-	-	-	-	-	323,317,432.30	-
西安金地置业投资有限公司	833,781,407.43	-	-	-	-	-	-	-	-	833,781,407.43	-
常州金坤房地产开发有限公司	800,000,000.00	-	(800,000,000.00)	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市金地新城房地产开发有限公司	362,809,726.04	-	-	-	-	-	-	-	-	362,809,726.04	-
宁波金杰房地产发展有限公司	51,067,453.76	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	351,067,453.76	-
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	2,222,645,502.15	600,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,822,645,502.15	-
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	285,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	285,000,000.00	-
湖南金麓房地产开发有限公司	191,052,865.00	-	-	-	-	-	-	-	-	191,052,865.00	-
深圳市金地建材有限公司	926,121,121.38	-	-	-	-	-	-	-	-	926,121,121.38	-
金地集团上海房地产发展有限公司	791,412,202.50	745,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,536,412,202.50	-
深圳市金地住宅开发有限公司	532,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	532,200,000.00	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018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	计提减值 准备	其他		
珠海市格林投资有限公司	340,000,000.00	270,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	610,000,000.00	-
杭州金地自在城房地产发展有限公司	647,043,237.20	2,080,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,727,043,237.20	-
深圳睿金同德投资有限公司	100,000.00	556,624,981.39	-	-	-	-	-	-	-	556,724,981.39	-
深圳市金地北城房地产开发有限公司	281,015,150.00	-	-	-	-	-	-	-	-	281,015,150.00	-
北京金地鸿运房地产开发有限公司	111,338,744.00	-	-	-	-	-	-	-	-	111,338,744.00	-
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	306,056,046.23	-	-	-	-	-	-	-	-	306,056,046.23	-
烟台金象泰置业有限公司	124,950,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	124,950,000.00	-
慈溪金启房地产开发有限公司	1,158,418,936.94	-	(705,991,895.00)	-	-	-	-	-	-	452,427,041.94	-
常州金玖房地产开发有限公司	899,999,999.99	-	-	-	-	-	-	-	-	899,999,999.99	-
北京金地惠达房地产开发有限公司	500,022,381.30	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,000,022,381.30	-
金地集团扬州房地产发展有限公司	256,729,484.11	-	-	-	-	-	-	-	-	256,729,484.11	-
上海丞郇企业管理咨询有限公司(原名:上海诚金建昊股权投资有限公司)	231,014,284.00	-	-	-	-	-	-	-	-	231,014,284.00	-
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	386,448,632.49	-	-	-	-	-	-	-	-	386,448,632.49	-
佛山市金地新华投资有限公司	451,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	451,500,000.00	-
嘉兴稳隆投资合伙企业(有限合伙)	1,183,295,000.00	543,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,726,295,000.00	-
深圳市专美国际投资发展有限公司	785,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	785,000,000.00	-
南京金郡房地产开发有限公司	556,624,981.39	-	(556,624,981.39)	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市盛峰房地产开发有限公司	529,687,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	529,687,000.00	-
深圳市金地龙城房地产开发有限公司	523,458,409.03	-	-	-	-	-	-	-	-	523,458,409.03	-
广州金益房地产开发有限公司	-	95,475,939.00	-	-	-	-	-	-	-	95,475,939.00	-
天津仁惠房地产信息咨询有限责任公司	-	2,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000,000.00	-
天津金晟房地产信息咨询有限责任公司	-	150,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	150,000,000.00	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018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	计提减值 准备			其他
杭州世宁投资管理有限公司	-	499,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	499,900,000.00	-
重庆金地琅泽置业有限公司	-	441,303,446.00	-	-	-	-	-	-	-	441,303,446.00	-
重庆金地佳誉置业有限公司	-	186,459,544.00	-	-	-	-	-	-	-	186,459,544.00	-
其他	1,076,953,482.34	59,516,207.38	(101,264,149.09)	-	-	-	-	-	-	1,035,205,540.63	-
小计	20,153,065,230.07	11,582,280,117.77	(2,163,881,025.48)	-	-	-	-	-	-	29,571,464,322.36	-
合计	21,309,718,618.69	11,608,234,400.32	(2,179,458,674.43)	(38,266,769.58)	-	-	-	-	-	30,700,227,575.00	-

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、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	263,648,047.35	2,110,736.45	323,946,660.56	37,415,029.24
其他业务	-	-	-	-
合计	263,648,047.35	2,110,736.45	323,946,660.56	37,415,029.24

(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	476,676.12	1,422,292.27	30,488,859.84	36,510,290.31
物业出租	29,161,842.11	688,444.18	35,882,727.00	904,738.93
商标使用	42,766,876.98	-	12,577,963.94	-
咨询管理	191,242,652.14	-	244,997,109.78	-
合计	263,648,047.35	2,110,736.45	323,946,660.56	37,415,029.24

4、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	3,593,389,239.45	3,215,054,442.50
权益法核算的长期股权投资收益	(38,266,769.58)	(6,221,455.74)
处置长期股权投资产生的投资收益	(494,312,127.60)	-
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	-	-
其他投资收益(注)	9,481,444.07	26,164,876.70
合计	3,070,291,786.34	3,234,997,863.46

注：系理财产品投资收益。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

4、投资收益 - 续

(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
深圳市金地龙城房地产开发有限公司	641,555,974.00	299,715,400.00
东莞市金地宝岛房地产有限公司	357,000,000.00	161,000,000.00
湖北万豪科技发展有限公司	339,150,000.00	-
金地集团南京金玖房地产有限公司	308,800,000.00	-
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	306,000,000.00	382,500,000.00
广州市东凌房地产开发有限公司	244,000,000.00	-
深圳市金地住宅开发有限公司	205,000,000.00	-
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	192,000,000.00	-
北京金地鸿运房地产开发有限公司	142,108,045.72	136,522,790.08
武汉金地傲楚置业有限公司	134,500,000.00	-
金地集团珠海投资有限公司	130,500,000.00	-
佛山市南海区金地房地产开发有限公司	107,000,000.00	33,000,000.00
杭州金地香湖房地产开发有限公司	102,000,000.00	-
深圳市金地旧城改造开发有限公司	72,684,000.00	-
金地集团扬州房地产发展有限公司	61,880,000.00	-
天津稳恒股权投资基金合伙企业（有限合伙）	58,450,139.87	-
上海金地经久房地产发展有限公司	42,000,000.00	-
深圳市金地物业管理有限公司	36,630,000.00	-
佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	31,800,000.00	1,300,000.00
金地(集团)天津房地产开发有限公司	19,720,000.00	273,691,712.23
珠海市和嘉达投资咨询有限公司	17,850,000.00	-
湖南金麓房地产开发有限公司	12,000,000.00	-
金地（集团）湖南置业有限公司	8,580,000.00	-
武汉澳强房地产开发有限公司	7,700,000.00	5,000,000.00
太仓市金栎商务咨询有限公司	5,376,129.35	-
北京金地远景房地产开发有限公司	4,800,000.00	2,400,000.00
北京金地融侨房地产开发有限公司	2,700,000.00	-
深圳市金地宾馆有限公司	960,000.00	-
北京金地鸿业房地产开发有限公司	534,550.51	792,067.84
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	110,400.00	2,392,000.00
西安金地置业投资有限公司	-	483,800,000.00
南京金郡房地产开发有限公司	-	373,000,000.00
金地集团南京置业发展有限公司	-	277,000,000.00
金地集团武汉房地产开发有限公司	-	246,425,000.00

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

4、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
深圳市金地北城房地产开发有限公司	-	200,000,000.00
上海格林风范房地产发展有限公司	-	140,000,000.00
珠海市格林投资有限公司	-	114,000,000.00
金地集团上海房地产发展有限公司	-	70,552,700.00
北京金地惠达房地产开发有限公司	-	7,000,000.00
上海稳捷股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	3,440,880.58
深圳市专美国际投资发展有限公司	-	1,500,000.00
深圳睿金同德投资有限公司	-	21,891.77
合计	3,593,389,239.45	3,215,054,442.50

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	989,838.55	
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)	50,094,260.45	
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	34,478,530.51	
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	340,965,647.00	
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	394,113,157.36	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(67,366,664.34)	
其他符合非经常性损益定义的损益项目(注)	862,845,183.50	
所得税影响额	(131,293,762.57)	
少数股东权益影响额(税后)	(373,429,246.25)	
合计	1,111,396,944.21	

注：其中包括因联营公司和合营公司投资性房地产公允价值变动而产生的投资收益计人民币 627,601,104.04 元，及因购买基金、理财产品等产生的投资收益人民币 235,244,079.46 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	18.66	1.79	1.79
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.10	1.55	1.55

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：

2019年4月28日
