

公司代码：600383

公司简称：金地集团

金地（集团）股份有限公司 2019 年年度报告

致股东

2019 年，受国际贸易摩擦、地缘政治局势紧张等重大不确定性风险的影响，全球经济增速放缓。中国经济内生动力不足，外需尚未恢复，经济增速持续下行。

在宏观经济整体承压的背景下，房地产行业政策依然以“稳定地价、稳定房价、稳定预期”为总基调，不将房地产作为短期刺激经济的手段，地方政府则因城施策，控制市场预期，实现精准调控。尽管国内货币政策的逆周期调节力度逐步加大，但中央聚焦房地产金融风险，房地产行业融资政策依然偏紧。

在以稳为主的政策基调下，2019 年全国商品住宅成交面积达 15 亿平方米，再创新高。虽然行业整体规模仍在增长，但增速下降明显，不同区域分化加剧，行业集中度继续提升，竞争激烈。百城房价涨幅保持在低位区间，调控政策收效明显。

面对宏观经济、政策环境和市场压力带来的挑战，公司坚决贯彻“质量管理年——精益管理，协同共进”的经营导向，各项经营业绩再上新台阶。2019 年集团实现销售金额 2,106 亿元，成功跨越两千亿的新台阶，利润总额也再创新高，实现了规模和利润的平衡增长。

在投资拓展方面，公司把握了市场周期及城市轮动的机会，布局版图新增一省 11 市，已实现全国 61 城布局，构建了更具纵深和梯度的城市布局。全年投资金额达 1,200 亿元，平均楼面地价稳步下降，投资力度和投资质量不断提升，为集团规模和利润的稳定增长奠定了良好的基础。

在业务规模不断扩张、融资环境却在收紧的一年里，我们很好地兼顾了财务风险的控制。公司销售回款良好，现金盈余充沛，债务期限结构合理，财务状况稳健。全年综合融资成本仅为 4.99%；年末净负债率 60.24%，均低于行业平均水平。优秀的融资能力和资金管理水平使公司不仅具备强大的抗风险能力，也能做好投融资的匹配，助力公司在穿越市场周期中行稳致远。

2019 年，公司通过精益管理进一步实现了开发提效。

在营销管理方面，公司加强市场研判，主动应对市场，强化营销关键环节的管理；运营管理方面则借力计划管理系统，新拿地项目开盘周期不断缩短，同时加强供货调度，时刻准备好抓住市场销售窗口。面对行业平均利润率走低的局面，公司强化利润监控、经营决策关注量价平衡。

在产品管理方面，我们持续创新，标准化应用率、产品品质和研发效率不断提高。公司紧跟时代科技发展及客户需求变化，从便捷、健康等维度开展智慧社区的投入，以及户内智能家居定制化的产品打造。工程管理方面，我们全面推行穿插提效施工，高层项目从开工到交付时间进一步缩短，全面启用智慧工地进行管理，并开展 BIM 逆向建模，同时房屋质量总体满意度再创新高。金地人始终秉持着“智美精工”的产品理念，用优质的产品和服务改善城市面貌，改进人居品质，和城市共同成长，这让我们客户满意度和忠诚度均稳居行业标杆水平。

在主营业务不断增长的同时，公司的物业管理、持有型物业运营管理、相关多元化业务稳步推进，与地产主业协同加强。金地物业新增的外拓管理面积接近翻倍，线下管理的面积突破两亿平方米，客户满意度达 99%，继续蝉联全国第一；公司持有型物业种类日益丰富，形成产业、商业、写字楼、酒店等多业态组成的资产集群，租金收入稳步提升；体育产业公司主办的 2019 年首届深圳 WTA 冠军总决赛完美收官，获得了各方好评，有力提升了公司的品牌知名度；金地教育产业发展迅速，与三家教育集团实现合作，落户一个创新教育示范区；此外，公司在养老产业、代建管理、互联网家装业务、国际化拓展等方面也都有序推进。

公司的成长离不开股东的支持，公司致力于用优秀的经营业绩在不确定性的市场环境中给股东提供确定性的回报。自 2001 年上市以来，公司持续稳定地回报股东，每年均向股东分配现金股利，2015-2018 年连续四年的现金分红均占当年实现净利润的 30% 以上。

展望 2020 年，外部环境呈现高度的复杂性和不确定性，中国经济处于新旧动能转换过渡期，经济增长下行压力仍在。开年的新冠疫情给中国“十三五规划”和“全面建成小康社会”的收官之年增添一丝阴霾。疫情的蔓延使房地产行业的销售和开发几近停摆。2020 年一季度，全国商品住宅销售面积和金额累计同比大幅下降，房地产开发投资、房屋新开工面积和竣工面积同比增速也下降明显。房地产行业供需两弱，使经济增长进一步承压。

公司的经营也受到新冠疫情的冲击：一季度的销售指标较去年同期显著下滑，开竣工、推盘计划延误。面对严峻的外部环境，公司主动应对，针对疫情调整营销策略和营运安排，及时上线“金地集团线上售楼处”，同时，在确保安全的前提下积极复工，尽可能减少疫情给经营带来的影响。同时，公司通过捐赠款项、物业服务、租金减免等多项措施积极助力抗击疫情，展现了作为企业公民强烈的使命感和责任感。

为应对疫情对我国经济造成的冲击，中央加大逆周期调节力度，积极的财政政策持续发力，稳健的货币政策更加灵活适度。与此同时，中央强调“房住不炒”定位不变，不将房地产作为短期刺激经济的手段，各地因城施策更加灵活。多省市密集出台房地产行业扶持政策，包括延缓土地出让金缴纳、调整预售条件等以提振市场信心，保障房地产市场的平稳运行。同时，央行、银保监会亦陆续发文提出鼓励通过适当下调贷款利率、增加信用贷款和中长期贷款等措施，缓解房企短期现金流压力，降低整体金融风险。

我们应该看到，中国经济的基本面及长期向好的趋势不会因这场疫情而改变，中国仍将保持城市化发展趋势，作为关联上下游数十个产业的房地产业仍是中国经济的压舱石。

在复杂和动荡的市场环境中，我们需要持续保持销售规模和利润的健康、均衡增长。我们需要培育和增强更加均衡、独到的企业竞争力及组织能力，练好内功、提质增效。以此为导向，我们将着重提升宏观行业和区域市场的研究能力，提高非公开市场投资所需的资源整合能力和信息获取能力；进一步提高营销创新能力、客户渠道挖掘能力和开发效率；加强现金流管理的前瞻性和有效协同，匹配融资节奏与投资需求，促进集团经营目标的实现；利用信息化手段有效提升管理效率；提高区域、城市公司的组织能力，加强集团权责流程和业务管控工作。

我们也敏锐地看到这场疫情对于行业发展的改变，看到机遇与挑战并存。

投资方面，公司将抓住市场机遇，实现精准投资。受突发疫情影响，居民对公共健康卫生的关注度高涨，地方治理水平、城市综合配套等因素亦成为城市发展潜力的重要参考。公司在投资方面将继续专注于都市圈作为重点拓展区域，从经济实力和发展潜力、人口吸引力、城市治理能力等多个维度精选主要城市。我们还将聚焦精准化、系统化能力建设，把握宏观经济、区域轮动与投资节奏的关联，提高非公开市场拿地的能力，密切关注疫情困境下地产项目的收购机会。

疫情也让我们看到营销体系建设的重要性。我们一方面要创建全渠道营销体系，实现线上+线下融合，更直接地面对客户；另一方面加强营销信息化建设，打通集团全域客户数据，探索 AI 应用，实现销售无纸化。

无论市场如何变化，产品和服务始终是链接企业和客户的核心。疫情使得客户对居住产品和物业服务的需求理念产生转变升级。绿色、环保、健康、安全的住宅产品，将获得巨大的竞争力，未来我们将更加注重构建产品的附加值，关注前沿智能科技和

智慧人居的科学结合，营造绿色健康、智能化的生活环境。此外，我们还将通过定制化精装、定制化户型等措施加强在大城市的产品定制化探索，在中小城市着重打造更多惊艳的高性价比产品，同时，探索建设基于 BIM 的协同设计平台，进一步推进建筑主体的 PC 化和精装修的工业化、装配化。我们还将持续提升金地物业的核心竞争力，保持服务质量全国第一的市场领先地位，持续扩大规模，为更多的客户带来优质的服务。除了为住宅业主提供服务外，金地物业还将努力构建商办和园区物业管理的竞争优势，持续探索市政管理业务，继续扩大各类型增值服务的收入来源。

销售放缓叠加融资政策收紧使房企面临着较大的资金压力，我们将特别注意保持良好的流动性，防范财务风险。一方面加大销售回款管理力度，另一方面积极拓展融资渠道，从而保障公司规模发展的资金需求。

公司在提升传统开发业务发展质量的同时，也将继续积极拓展相关多元化业务领域，发挥业务协同效应。我们将着力上下游产业链的构建和改造，加强工艺、材料、部品、部件的研发，推进技术变革，提升建造效率；深入研究全球建材供应网络，在中国逐步实现仓配装一体化；发力整合前端产业链，对重点企业加强投资合作。

在商业地产和产业地产领域，我们将致力建立品牌优势和提升团队能力，打通融资渠道，加大产业资源的拓展力度，提升产业研究能力，加强与企业、政府的互动。与此同时，保持谨慎稳健的态度和理念，主动学习产业相关知识，积极吸纳各领域专业人才加入公司。我们还将拓展多方位的消费升级业务，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。

多年来，公司以“科学筑家”为使命，为客户筑起“人文风格、人性功能、人情社区”的生活家园，胸怀“做中国最有价值的国际化企业”的宏伟目标，着眼于产品打磨和服务升级的细节之处，为满足人民美好生活的需要贡献属于房地产企业的力量。

全体金地人将秉持二次创业再出发的激情，戮力同心，携手共进，共同铸就金地集团新的辉煌！

董事长：凌克

二〇二〇年四月二十一日

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2019年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为10,075,242,887.05元，以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，每10股派发现金股利6.70元（含税），不进行资本公积金转增股本。本预案尚需提交公司2019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.....	8
第二节	公司简介和主要财务指标.....	8
第三节	公司业务概要.....	12
第四节	经营情况讨论与分析.....	14
第五节	重要事项.....	46
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	66
第七节	优先股相关情况.....	69
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	70
第九节	公司治理.....	78
第十节	公司债券相关情况.....	83
第十一节	财务报告.....	87
第十二节	备查文件目录.....	87

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	2019 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	深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道2007号金地中心32层	深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道2007号金地中心32层
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	深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道2007号金地中心32层
公司注册地址的邮政编码	518026
公司办公地址	深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道2007号金地中心32层
公司办公地址的邮政编码	518026
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	杨誉民、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	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)	2017 年
营业收入	63,419,928,668.12	50,699,358,636.89	25.09	37,662,182,016.11
归属于上市公司股东的净利润	10,075,242,887.05	8,098,422,083.25	24.41	6,842,676,432.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,040,860,128.96	6,987,025,139.04	29.39	5,300,837,397.28
经营活动产生的现金流量净额	7,899,281,235.88	-1,828,443,219.46	不适用	-6,988,734,200.29
	2019 年末	2018 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2017 年末
归属于上市公司股东的净资产	54,094,086,139.40	46,450,539,896.72	16.46	40,764,057,949.39
总资产	334,815,965,123.19	278,355,032,668.18	20.28	207,942,066,457.45
期末总股本	4,514,583,572	4,514,583,572	-	4,514,583,572

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)	2017 年
基本每股收益（元/股）	2.23	1.79	24.58	1.52
稀释每股收益（元/股）	2.23	1.79	24.58	1.52
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	2.00	1.55	29.03	1.17
加权平均净资产收益率（%）	20.14	18.66	增加 1.48 个百分点	17.62
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	18.07	16.10	增加 1.97 个百分点	13.65

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、 2019 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	11,114,742,315.83	11,367,824,101.90	20,049,905,418.47	20,887,456,831.92
归属于上市公司股东的净利润	1,498,262,397.92	2,133,417,091.64	1,793,139,664.03	4,650,423,733.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,449,536,019.49	2,137,271,706.62	1,738,946,282.78	3,715,106,120.07
经营活动产生的现金流量净额	-4,822,651,687.90	-2,233,119,777.22	6,784,870,724.97	8,170,181,976.03

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	2019 年金额	附注（如适用）	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	1,725,174.90		989,838.55	32,315.53
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	65,112,567.91		50,094,260.45	30,344,744.93
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	96,507,551.85		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	436,148,753.51		340,965,647.00	784,214,328.57
股权出售取得的投资收益	364,148,689.10		394,113,157.36	116,003,896.04

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-206,558,555.23		-67,366,664.34	24,245,055.50
其他符合非经常性损益定义的损益项目	370,874,307.47		862,845,183.50	1,808,354,540.72
少数股东权益影响额	82,118,887.76		-373,429,246.25	-924,553,301.56
所得税影响额	-175,694,619.18		-131,293,762.57	-281,798,021.24
合计	1,034,382,758.09		1,111,396,944.21	1,541,839,035.14

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	18,958,829,384.59	20,356,402,530.95	1,397,573,146.36	436,148,753.51
交易性金融资产	180,000,000.00	19,470,000.00	-160,530,000.00	
其他权益工具投资	58,562,360.26	66,337,921.31	7,775,561.05	
其他非流动金融资产	320,010,372.91	966,883,610.13	646,873,237.22	65,197,996.22
合计	19,517,402,117.76	21,409,094,062.39	1,891,691,944.63	501,346,749.73

其中，投资性房地产期末余额变动超过 10% 的项目如下：

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	说明
深圳威新三期项目	1,563,604,604.10	1,897,015,200.00	333,410,595.90	78,254,747.50	在建工程成本增加及公允价值变动
南京河西项目	295,140,000.00	340,480,100.00	45,340,100.00	5,784,750.40	在建工程成本增加及公允价值变动
江苏淮安项目	205,200,000.00	280,753,984.06	75,553,984.06	27,602,504.22	在建工程成本增加及公允价值变动
江苏苏州项目	728,420,000.00	854,216,500.00	125,796,500.00	31,254,694.34	在建工程成本增加及公允价值变动
深圳金地工业区、金地花园等自持项目	528,924,620.00	866,096,250.00	337,171,630.00	337,171,630.00	公允价值变动
上海安洋木业项目	281,510,000.00	413,397,196.00	131,887,196.00	17,213,891.48	在建工程成本增加及公允价值变动
北京大兴区项目	1,143,084,232.00	1,376,965,282.00	233,881,050.00	-91,305,161.76	在建工程成本增加及公允价值变动
杭州水云城项目		394,232,711.65	394,232,711.65		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、华北、华东、华中、西部、东北、东南七大区域的全国化布局，精耕全国61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”、“玩呗”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、上海宝山智造园、上海松江智造园、上海虹桥科创园、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。稳盛投资充分发挥在房地产业务上积累的投资与资产管理经验，逐步开发出“投资+代建”、股权投资、城市更新及证券化业务等投资方向。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。2012年至2019年先后被清科集团、金砖论坛、投中集团、观点等多家权威机构评为人民币房地产基金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、资产和客户资源运营的综合服务平台。经过20余年的发展，金地物业住宅与商业项目服务均处于行业领先水平，管理项目包括中高端住宅、产业园、学校、商办、政府机关等多种业态，服务已遍及全国160座城市。依托物联网、大数据、云技术及人工智能等创新科技，金地物业构建了“智享生态圈”，紧密围绕“资产全生命周期”和“家庭全生命周期”两大主线进行业务布局。金地物业的服务品质在行业内口碑皆碑，多次获得“中国物业服务百强服务质量领先企业”，亦荣获“2019中国物业服务品牌价值榜单”第2名、2019中国房地产500强首选物业管理公司10强等殊荣。

此外，公司积极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，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。

公司设立了集团-区域-城市三级管理模式，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。

2019年，我国经济下行压力加大，世界经济增长持续放缓，仍处在国际金融危机后的深度调整期，世界大变局加速演变的特征更趋明显，全球动荡源和风险点显著增多。我国正处在转变发

展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，结构性、体制性、周期性问题相互交织。国内经济增长速度换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期“三期叠加”影响持续深化。尽管如此，我国经济稳中向好、长期向好的基本趋势没有改变。2019年中共中央政治局会议重申“房子是用来住的、不是用来炒的”，继续实行差别化调控，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，坚决遏制房价过快上涨，确保房地产市场平稳健康发展。地方政府延续2016-2018年“因城施策”的调控风格，在需求端继续深化调控，坚决遏制投资炒房，保障合理住房需求，做到稳地价、稳房价、稳预期，防止楼市大起大落，落实地方政府主体责任的长效管理机制。

受调控政策影响，2019年中国房地产行业普遍承压，增速显著放缓。需求端，2019年全国商品房销售面积17.16亿平方米，同比下滑0.1%，增速较2018年下滑1.4个百分点，整体而言市场降温明显；全国商品房销售金额15.97万亿元，同比增长6.5%，增速较2018年下滑5.7个百分点。投资端，2019年全国房屋新开工面积22.72亿平方米，同比增长8.5%，增速较2018年减少8.7个百分点，房企新开工意愿显著降温；全国房地产开发累计投资额13.22万亿元，同比增长9.9%，为施工端支撑下的韧性表现，但全年仍呈现下行趋势。与此同时，随着“一城一策、因城施策”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。

2019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。

目前，房地产调控的政策基调依然是坚持房住不炒，以稳为主。叠加新冠肺炎疫情影响，各大房企2020年一季度销售下滑明显。行业领先企业得益于完善的市场布局、灵活的经营决策以及优良的融资能力，快速恢复肺炎疫情后的开竣工、销售等日常经营活动，快速回笼资金，稳定企业日常经营活动，行业集中度也进一步上升。市场供需后移加剧行业竞争态势，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、科学的投资策略和优质的土地储备

公司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2019年末，公司已布局全国61个城市，总土地储备约5,233万平方米，其中一、二线城市占比约为75%。

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、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2019年末，公司债务融资加权平均成本为4.99%。

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。公司旗下金地物业连续多年荣获中国物业服务百强服务质量领先企业、亦荣获“2019中国物业服务品牌价值榜单”第2名、2019中国房地产500强首选物

业管理公司10强等殊荣。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

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。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、玩呗等创新产品，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、“玩呗”社区生活系统、海绵社区、住区微气候等创新成果，适时推出定制化精装修服务。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。未来公司将以自身的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、专业的管理团队

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

2019年，受贸易紧张局势、地缘政治摩擦等重大不确定因素影响，全球经济增长由2018年的3.6%显著放缓至2.9%，为金融危机以来的最低水平。全球主要央行在2019年相继启动宽松政策以对冲经济下行，且四季度全球贸易形势有所缓和，全球经济增长在年末出现企稳迹象，但全球经济的复苏仍面临众多不确定因素。

在内外多重因素的影响下，2019年中国经济增速持续下行。2019年GDP增速降至6.1%，较2018年回落0.5个百分点，规模以上工业增加值累计同比增速为5.7%，较2018年下降0.5个百分点，生产端增速小幅放缓。需求端的投资、消费增速也有一定程度放缓，基建和制造业投资持续低迷，消费主要受汽车消费的拖累而呈结构性回落。受外需不振和中美贸易冲突持续影响，2019年出口同比增速仅0.5%，较2018年增速下滑9.4个百分点。金融环境方面，货币供应增速出现一定回升，2019年12月M2同比增速上升至8.7%，M1同比增速4.4%，较2018年同期分别回升2.9和0.6个百分点，年末社融规模存量251.3万亿元，同比增长10.7%，较2018年同期上升0.4个百分点，延续企稳回升态势，实体企业融资环境有所改善。

从房地产行业政策来看，2019年4月，政治局会议重申要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。4-6月，热点城市调控进一步升级，同时收紧房地产融资。7月，年中政治局会议更进一步强调不将房地产作为短期刺激经济的手段。12月，中央经济工作会议强调要坚持“房住不炒”的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制。2020年房地产调控政策仍是以稳为主，既防大涨，也防大跌，在因城施策的模式下，预计市场下行压力较大城市的房地产调控政策边际放松。

从货币政策来看，2019年1月央行全面降准，二季度一度转向调整结构，9月后逆周期调节政策再度发力，央行先后启动降准和降息，并推动LPR改革，降低企业融资成本，2019年新增社融25.58万亿元，较2018年多增3.08万亿元，流动性保持合理充裕。当前宏观经济受疫情冲击影响较大，为完成2020年的经济社会发展目标任务，逆周期调节政策力度将加大，预计货币政策将整体保持宽松，降准降息均可进一步期待。

从房地产行业开发投资指标来看，2019年全国房屋新开工面积为22.7亿平方米，同比增长8.5%，增速较2018年显著回落8.7个百分点，房企开工意愿有所降温；全国房地产开发累计投资额为13.22万亿元，同比增长9.9%，在施工端的支撑下表现出较强韧性，但年内整体呈持续回落趋势。

从商品住宅市场规模来看，成交面积和成交金额增速均出现下滑。2019年全国商品住宅成交面积为15.01亿平方米，同比增加1.5%，增速较2018年下降0.7个百分点；成交金额为13.94万亿元，同比增长10.32%，增速较2018年下降4.3个百分点。各城市市场情况继续保持分化态势，一线城市和三四线城市住宅成交量同比2018年有小幅上升，二线城市成交量则有小幅下降。

从成交价格来看，2019年商品住宅销售价格整体保持相对平稳，价格涨幅大幅收窄，2019年12月全国70个大中城市新建商品住宅价格同比上涨6.8%，较2018年12月下降3.8个百分点，其中，一线城市价格同比增速为3.8%，较2018年12月上升1.0个百分点，二线和三四线城市价格同比增速分别为7.3%和6.7%，较2018年12月分别下降4.0、4.1个百分点。

土地市场方面，2019年土地市场存在显著波动，1-2月基本延续2018年四季度较低的土地市场热度，3-4月，土地市场热度迅速升温并全面蔓延，成交地价明显抬升，三季度房企资金面持续趋紧、各城市销售市场持续分化或降温，9-11月土地市场热度整体显著降温。

整体来看，2019年房地产市场量价运行相对平稳，呈现区间波动的态势，行业规模增速显著放缓，市场下行压力有所增加。预计在因城施策模式下，部分城市将对调控政策进行灵活适度的调整，行业整体仍将维持平稳健康发展。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司提出“精益管理、协同共进”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。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，优化管理体系，提升经营效率，在销售运营、财务融资、投资拿地、产品研发、成本控制、工程管理等多个维度实现了较好发展，助力公司继续保持稳健发展的良好态势，并实现规模和效益的协同增长。

2019年，公司累计实现签约面积1,079.0万平方米，同比增长22.9%，实现签约金额2,106.0亿元，同比增长29.7%。面对严峻复杂的市场环境，公司加强年度经营规划的制定，通过制定合理的销售策略，实现了规模的稳定增长。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，在上海、杭州、天津、南京、东莞、海口、沈阳、昆明、嘉兴等十几个城市的市场排名均位列前十。从具体项目看，杭州悦虹湾等项目单盘销售额超过50亿元，南京云逸都荟花园、北京华锦佳苑、沈阳樾檀山、义乌西江雅苑等项目销售额超过30亿元，重庆中交中央公园、温州峯汇里、北京华樾东园等项目销售额超过20亿元。

通过精益管理进一步助力开发提效，公司经营效率显著提升。2019年各住宅子公司新开盘项目平均开盘周期8.8个月，2019年获取项目中26个实现当年开盘，其中沈阳艺华年、青岛西客站项目、石家庄金地玺悦府、太原迎泽上品、宁波华章府五个项目实现4.5个月内的开盘周期。

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 113 宗，为集团发展奠定坚实基础。2019 年，公司进一步扩大投资布局，新进入 11 个城市，分别为贵阳、廊坊、鄂州、台州、江门、襄阳、九江、漳州、湛江、芜湖、威海。2019 年全年，公司土地总投资额约 1,200 亿元，新增了约 1,688 万平方米的总土地储备。同时，公司坚持了合理布局，深耕一、二线城市的同时，适当布局具备人口汇聚能力及市场容量的三四线城市，一线城市的总投资额占比 10%，二线城市的总投资额占比 55%，三四线城市的总投资额占比 35%。截止报告期末，公司已进入了全国 61 个城市，总土地储备约 5,233 万平方米，权益土地储备约 2,802 万平方米。

2019 年，公司实现营业收入 634.20 亿元，同比上升 25.1%，公司房地产项目结算面积 393.22 万平方米，同比上升 53.8%；结算收入 573.92 亿元，同比上升 24.6%。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面积增长。公司实现归属于上市公司股东的净利润 100.75 亿元，同比增长 24.4%。公司的房地产业务结算毛利率为 41.3%，保持行业较高水平。

公司高度重视现金流管理，强调销售及时回款，报告期内实现经营性现金净流入 78.99 亿元。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 451.42 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。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 947.58 亿元，债务融资加权平均成本为 4.99%，资产负债率为 75.40%，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 67.16%，净负债率为 60.24%。

产品研发方面，公司一直秉持产品领先理念，紧跟时代科技发展及客户需求变化，在创新研发上持续发力。产品系列方面，格林系列升级产品在青岛、西安落地；新推出的峯汇子系列-峯范产品系列已在合肥落地，主打精致时尚。景观方面，公司创新推出金地“玩呗”社区生活系统，应用于全集团 95% 以上项目，开启社区游戏、运动、社交新体验。精装修方面，公司持续更新精装配置标准，针对改善型客户的精装标准实现全面升级，针对首置首改客户推出的定制化精装服务也已在杭州、武汉、西安、哈尔滨等 11 个城市 20 多个项目落地，同时，公司也在积极探索定制部品开发。新技术领域方面，公司不断加强 BIM 系统（BIM，建筑信息模型的简称，是一种应用于工程设计、建造、管理的数据化工具）的应用推广，并成立 BIM 专门工作小组制定发展规划、拓展合作资源，在全集团项目中全面推进应用，已在 10 个试点项目中进行设计出图、成本算量、工程建造等应用实践，初步建立了 BIM 平台协同作业能力。智能化方面，公司于上海金地世家项目率先试点投入智能垃圾分类处理设备，为物业提供更为科学的垃圾回收管理方式。产品品质控制方面，公司高度重视品质控制，坚持施工图纸质量抽查、项目关键节点巡检抽查的同时，建立了一整套全专业品质控制标准，并于当年项目中应用推广，实现进度、品质双保障。

工程管理方面，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交付时间提效 3 个月。增质方面，公司全年通过项目过程评估、交付评估、材料飞行检查等方式，对项目开发全过程进行质量监控，并在年底第三方满意度调查公司组织的抽样调查中，实现工程质量总体满意度再创新高。创新方面，公司全面启用智慧工地应用进行管理，并通过开展 BIM 逆向建模，进行铝模精装化、地下室管廊化应用，提升建设效率。

成本管理方面，公司对城市公司层面的成本管理开展评估并针对性提升，同时加强低售价项目的成本控制，进一步提高了成本工作的准确性和效率；成本采购方面，公司进一步扩大集团和区域战略采购范围，同时战略采购部品的价格得到进一步下降。

人力资源管理方面，公司以“进一步提升区域公司的经营和管控能力，加强对新城市公司的赋能和帮扶，进一步提升城市公司的竞争力”为目标推进人力资源管理工作。在组织管理方面，全面推动 13 个新城市公司的赋能工作，实现核心岗位基本配齐、新员工轮岗或驻点辅导全覆盖；人才引进方面，外部引进了一批核心管理干部，为公司发展提供坚实的人才基础；内部培养方面，

公司为城市总经理等核心干部制定个性化培养方案，强化后备梯队和应届生培养，为公司的可持续发展提供充足内生动力。管理机制方面，公司持续完善以经营结果为导向的绩效管理机制，更好地牵引公司经营目标的实现。

信息建设方面，公司在数字化转型、精细化经营管理上不断探索。在数字化转型上，公司打造智能清单系统，实现招标及合同清单系统化、数据化；通过上线客户全触点系统，增强业主粘性，促进用户线上引流；此外，公司推出财务机器人平台，将有效提高财务部门基础工作效率。在精细化经营管理上，公司通过重构经营分析系统，拓展经营管理半径、增加管理指标；通过构建计划系统，模拟计算工期模型，更科学地对房地产全生命周期进行计划管理。

2019年，公司持有物业经营管理水平持续提升，规模和收益稳步增长。商业物业方面，“金粉节”与“金小地”线上线下活动相结合，助力商业物业客流、销售稳步提升。上海九亭时代中心成功开业，实现98%的入驻商户同步开业，并引进众多品牌首进上海外环；此外，上海三邻桥项目成功开园，成为上海市首个服务邻里社区的体育文化创业园区。办公物业方面，公司持续优化租户结构和服务水平，优质租户占比不断提升，租金水平稳中有升。产业地产方面，公司新增产业项目落地杭州。长租公寓方面，公司长租公寓成熟项目出租率保持90%以上，火花长租公寓证券化项目的发行取得交易所批复，并于2020年3月完成首期发行，规模1.1亿元，票面利率4.5%。公司在持续拓展增量持有物业的同时，也积极关注存量市场机会，报告期内先后获取了上海康健广场、上海上工申贝、南京师范大学等多个改造经营项目和轻资产项目。

2019年，在地产与金融政策的双重调控下，稳盛投资恪守合规理念，稳健运营。报告期内，稳盛投资充分发挥在房地产领域的投资及管理优势，协同集团专业代建能力，通过股权合作或“投资+代建”模式与中小开发商形成资源互补，实现多方共赢；在城市更新方面，稳盛投资协同金地商置完成首单持有增值型物业“上海康健广场项目”的收购；在证券化方面，稳盛投资协同金地商置完成火花公寓储架式ABS产品搭建，另外在公募REITs方面也做出了积极研究和探索。2020年稳盛投资将以更加理性的态度、更加专业的能力，为不同投资需求的投资人提供更加多元化的产品，致力于成为最具价值的国际房地产金融服务商。

2019年，金地物业管理规模扩张提速，合同管理面积突破2.1亿平方米，同比增长40%，服务覆盖全国160座城市、1,000余个项目。公司住宅物业管理稳定发展，商办物业管理也在加速拓展。物业信息系统建设方面，公司自主研发及合作建设39个数字化系统及平台，已服务超过100万业主和60万家庭的社区生活；智能家居业务已完成1,671户交付，且已具备研发集成一体化服务能力。2019年，金地物业盖洛普客户满意度达99%，持续保持领先。金地物业多年获得客户广泛认可，第八次获得中国物业服务百强服务质量领先企业，此外还荣获“2019中国物业服务品牌价值榜单”第2名、2019中国房地产500强首选物业管理公司10强等殊荣。除物业管理之外，金地物业在楼宇工程、智慧享联科技等业务蓬勃发展，孵化出支付宝小程序“金品拼拼”创新业务模式，行业知名度迅速提升。

2019年，公司在经营上精益管理，协同共进，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。

2019年3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2019中国房地产开发企业500强第16名；6月，金地集团连续16年蝉联由《经济观察报》颁发的中国蓝筹地产企业殊荣；同月，由北京贝塔咨询中心与《证券市场周刊》联合评选的2019年度地产上市公司综合实力排行榜中，金地集团位居第2名；7月，金地集团被博鳌21世纪房地产论坛评为“2019年卓越投资价值上市公司”；8月，金地集团获得由观点地产新媒体颁发的“2019中国年度影响力地产企业”、“2019中国年度投资价值地产企业TOP30”殊荣；9月，公司入选《每日经济新闻》2019中国上市公司品牌价值榜·地产TOP100名单；12月，金地集团入选2019年A股上市房企稳健性排行榜TOP10。

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，2019年，金地集团整体客户满意度和忠诚度分别达92分、84分，双双再创新高，其中客户满意度连续四年保持在行业标杆水平，客户忠诚度依然名列前茅。

(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	63,419,928,668.12	50,699,358,636.89	25.09
营业成本	37,532,663,528.22	28,836,424,463.89	30.16
销售费用	2,110,260,491.52	1,417,030,412.51	48.92
管理费用	3,958,286,777.20	3,267,019,058.82	21.16
研发费用	61,024,940.81	44,035,282.37	38.58
财务费用	101,103,688.50	-653,354,566.08	不适用
资产减值损失	-218,279,375.61	-961,730,905.06	不适用
投资收益	5,976,021,142.21	4,083,579,360.18	46.34
公允价值变动损益	501,346,749.73	340,965,647.00	47.04
经营活动产生的现金流量净额	7,899,281,235.88	-1,828,443,219.46	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-9,640,713,069.73	-5,211,122,888.72	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	5,113,624,117.08	21,330,072,518.46	-76.03

说明:

- 1、营业成本变动说明: 结转面积增加
- 2、销售费用变动说明: 推广服务费增加
- 3、研发费用变动说明: 产品系列研发投入
- 4、资产减值损失变动说明: 存货减值减少
- 5、公允价值变动说明: 投资性房地产评估增值

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 634.20 亿元,同比增长 25.09%,其中房地产业务结转收入 573.92 亿元,同比增长 24.60%,主要是因为结算面积增长。

(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	57,391,630,519.83	33,711,978,140.76	41.26	24.60	28.59	减少 1.82 个百分点
物业管理	3,065,033,705.22	2,767,316,059.06	9.71	42.20	41.91	增加 0.18 个百分点
物业出租	968,603,225.25	207,069,895.94	78.62	12.44	114.00	减少 10.15 个百分点
其他	1,501,699,623.49	828,354,762.36	44.84	39.61	46.65	减少 2.65 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	21,075,237,118.08	11,942,410,845.75	43.33	64.83	62.63	增加 0.76 个百分点
华北	3,016,361,735.94	1,653,909,209.44	45.17	54.26	85.83	减少 9.31 个百分点
华东	6,723,077,423.00	3,582,959,703.08	46.71	-66.72	-68.40	增加 2.83 个百分点
东南	10,693,052,828.40	6,891,394,020.33	35.55	103.01	122.72	减少 5.71 个百分点
华中	11,082,062,747.24	7,095,662,724.58	35.97	331.46	382.37	减少 6.76 个百分点

西部	5,592,764,357.71	3,606,705,983.02	35.51	82.18	82.97	减少 0.28 个百分点
东北	4,744,410,863.42	2,741,676,371.92	42.21	10.23	0.72	增加 5.46 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

报告期内，公司房地产结算收入 573.92 亿元，同比增长 24.60%，主要因为结算面积增加。房地产业务的毛利率为 41.26%，比上年降低 1.82 个百分点。物业管理实现收入 30.65 亿元，同比增长 42.20%，主要是因为物业管理面积增长；物业出租实现收入 9.69 亿元，同比增长 12.44%，主要是因为可出租物业面积增长；其他业务实现收入 15.02 亿元，同比增长 39.61%，主要是因为产业服务收入增长。

报告期内，华南、华北、东南、华中、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，主要是因为该区域房地产项目结算面积增长；华东区域的营业收入及营业成本分别较上年下降幅度较大，主要是因为该区域房地产项目结算面积减少。

(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	33,711,978,140.76	89.86	26,217,088,939.12	90.94	28.59	结算面积增长
物业管理	物业管理	2,767,316,059.06	7.38	1,950,078,263.11	6.76	41.91	物业管理规模增长
物业出租	物业出租	207,069,895.94	0.55	96,761,431.08	0.34	114.00	长租公寓成本增长
其他	其他	828,354,762.36	2.21	564,851,557.61	1.96	46.65	产业投入增长

成本分析其他情况说明

无。

(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 33,145 万元，占年度销售总额 0.52%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 18,191 万元，占年度采购总额 2.74%；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

无。

3. 费用

适用 不适用

报告期内，公司发生销售费用 211,026 万元，同比增加 48.92%，主要因为推广服务费增加；发生管理费用 395,829 万元，同比增加 21.16%，主要因为人工费上升；发生财务费用 10,110 万元，增加约 75,446 万元，主要是因为利息支出增加。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	61,024,940.81
本期资本化研发投入	-
研发投入合计	61,024,940.81
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.10

(2). 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	7,899,281,235.88	-1,828,443,219.46	9,727,724,455.34	不适用	销售回款增加
投资活动产生的现金流量净额	-9,640,713,069.73	-5,211,122,888.72	-4,429,590,181.01	不适用	对联合营公司投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	5,113,624,117.08	21,330,072,518.46	-16,216,448,401.38	-76.03	债券融资减少

(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
应收账款	285,705,660.54	0.09	103,269,926.97	0.04	176.66	商务服务应收款增长
预付款项	556,171,473.86	0.17	920,124,234.04	0.33	-39.55	预付款结转存货
存货	139,782,666,831.08	41.75	112,116,634,569.81	40.28	24.68	土地储备和开发规模增长
长期股权投资	35,954,583,844.33	10.74	24,787,292,108.27	8.90	45.05	合作项目投资增加

长期待摊费用	385,126,348.63	0.12	181,670,759.69	0.07	111.99	办公室及长租公寓装修增加
应付票据	110,763,147.41	0.03	258,939,454.68	0.09	-57.22	支付票据
应付账款	19,664,962,863.93	5.87	13,873,401,656.44	4.98	41.75	应付工程款增加
预收账款	83,970,601,052.08	25.08	69,746,889,328.75	25.06	20.39	销售规模增加
应付职工薪酬	3,025,301,452.05	0.90	2,174,888,405.18	0.78	39.10	员工数量增加
一年内到期的非流动负债	32,810,070,768.27	9.80	8,266,137,480.29	2.97	296.92	一年内到期还款的长期借款和债券增加
应付债券	28,994,069,028.08	8.66	37,594,790,360.12	13.51	-22.88	将一年内到期债券重分类至一年内到期的非流动负债
其他非流动负债	3,122,000,000.00	0.93	2,209,900,000.00	0.79	41.27	新发行资产支持证券

其他说明
无。

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	44,320,652.09	保函保证金
投资性房地产(注)	717,850,979.67	抵押借款

注：本集团之子公司以投资性物业作为抵押，与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

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

报告期内，公司获取了 113 宗土地，总投资额约 1,200 亿元，权益投资额约 558 亿元，公司新增总土地储备约 1,688 万平方米，其中权益储备约 886 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

区域	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
华南	湛江 WGC-2019028 地块（湛江自在城）	麻章区	100%	245,753	463,456	435,465	435,465	102,000	102,000
华南	清远英德市和平北路以东地块（英德格林悦府）	英德市	74%	5,089	25,445	25,242	18,578	3,010	2,215
华南	昆明安宁市 ANCB-2018T001-A1、A2、A3、A4、A5、A6、ANCB-2018T002-A1、A2、A3 地块（昆明太平项目）	安宁市	100%	488,164	976,321	954,521	954,521	152,307	152,307
华南	江门市蓬江 15 地块	蓬江区	100%	40,623	103,740	98,128	98,128	46,683	46,683
华南	佛山市顺德区顺德西部生态启动区地块（顺德自在城）	顺德区	32%	86,572	216,431	213,165	68,575	111,204	35,774
华南	佛山市顺德区北滘镇新城区 BJ-C-18 地块（佛山金地新翠园）	顺德区	100%	26,410	66,024	62,124	62,124	72,627	72,627
华南	东莞市麻涌镇 2018WG022 地块（东莞华阳湖艺境）	麻涌镇	23%	29,454	103,088	102,611	24,103	53,606	12,592
华南	东莞市寮步 2019WG043 地块	寮步镇	50%	48,728	171,925	169,780	84,890	221,764	110,882
华南	东莞 2019WG050 常平镇板石村地块（东莞名京花园）	常平镇	100%	22,038	59,943	59,652	59,652	63,248	63,248
华北	威海自然资经挂（高）字〔2019〕5-1 号/〔2019〕5-2 号地块（威高铭地项目）	高区	60%	125,426	126,342	124,132	74,479	70,000	42,000
华北	天津市滨海新区空港经济区 23 号地块（天津悦景雅苑）	滨海新区	50%	147,656	236,250	248,521	124,261	331,500	165,750
华北	天津市东丽区津塘路 04#地块（天津时代悦园）	东丽区	47%	27,184	50,627	50,550	23,622	60,000	28,038
华北	天津市东丽区津塘公路 03#地块（天津时代澜园）	东丽区	47%	34,368	54,227	53,965	25,099	70,500	32,790
华北	太原晋源区 SG-1930 地块（晋阳湖项目）	晋源区	92%	96,785	273,458	269,366	247,817	139,810	128,625
华北	太原市迎泽区水峪村城中村改造 SG1939、SG1940、SG1941 及 SG1942 地块（太原保利金地迎泽上品）	迎泽区	43%	60,441	188,854	169,997	72,249	51,259	21,785
华北	石家庄翟营大街项目（石家庄金地玺悦府）	裕华区	100%	14,026	33,942	36,820	36,820	37,080	37,080
华北	青岛市 HD2019-3136 地块（青岛平安国际医疗健康城项目）	黄岛区	21%	49,390	88,902	87,312	18,399	17,265	3,638
华北	青岛市 HD2019-3135 地块（青岛平安国际医疗健康城项目）	黄岛区	21%	40,618	64,922	59,482	12,535	11,851	2,497

区域	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
华北	青岛市 HD2019-3137 地块（青岛平安国际医疗健康城项目）	黄岛区	21%	30,654	55,177	53,822	11,342	10,644	2,243
华北	廊坊市安次区龙河高新区廊安土 2019-2 地块（廊坊项目）	安次区	100%	92,540	185,080	172,428	172,428	103,400	103,400
华北	廊坊市安次区龙河高新区廊安土 2019-6 地块（廊坊项目）	安次区	100%	68,281	136,562	126,165	126,165	76,750	76,750
华北	廊坊市安次区龙河高新区廊安土 2019-7 地块（廊坊项目）	安次区	100%	30,709	61,418	57,375	57,375	33,800	33,800
华北	济南市历下区原黄台煤气炉地块（济南华著佳苑）	历下区	50%	56,902	142,256	150,145	75,072	175,340	87,670
华北	济南天桥区北湖项目（济南湖城大境）	天桥区	21%	193,567	676,348	666,078	140,364	365,763	77,078
华北	北京大兴区黄村镇三合庄村 DX00-0202-6009 地块（北京金旭雅苑）	大兴区	21%	34,940	94,338	96,850	20,009	246,000	50,824
华东	镇江市 G1904 小牛山一号地块（镇江四季风华里）	润州区	33%	20,536	29,120	28,928	9,546	11,532	3,805
华东	镇江市 G1905 小牛山二号地块（镇江四季风华里）	润州区	33%	28,920	73,000	72,588	23,954	30,003	9,901
华东	扬州市邗江区 GZ126 香茗湖地块（扬州蓝湾臻苑）	邗江区	20%	62,008	107,487	105,356	21,071	66,101	13,220
华东	徐州铜山区前周窝地块	铜山区	21%	246,929	578,854	569,563	120,025	126,520	26,662
华东	芜湖弋江区仓津路东侧 B 地块（芜湖弋江融金学府）	弋江区	40%	87,790	175,580	170,125	68,050	108,920	43,568
华东	苏州市 2019-WG-4 号相城区望亭地块（苏州望亭望熙雅苑）	相城区	20%	95,836	191,672	187,910	37,394	156,170	31,078
华东	苏州市苏地 2019-WG-46 号宗地（科技城西项目）	高新区	65%	82,342	164,632	161,952	105,269	183,352	119,179
华东	上海市奉贤区南桥镇 29-02 地块（上海奉贤铂悦华庭）	奉贤区	50%	50,350	80,560	77,345	38,673	135,000	67,500
华东	南京市江宁区科学园 2018G26 地块（南京云逸都荟花园）	江宁区	24%	153,261	396,066	365,877	87,810	556,000	133,440
华东	南京市秦淮区 2019G70 地块（南部新城 G70 项目）	秦淮区	30%	47,824	101,973	101,973	30,592	292,000	87,600
华东	南京雨花台区 NO.2019G87 岱山东路地块	雨花台区	33%	49,829	139,521	136,751	45,128	232,000	76,560
华东	合肥市包河区 S1902 地块（合肥时代领峰）	包河区	60%	122,634	244,444	265,946	159,568	286,963	172,178
华东	合肥市包河区 S1901 地块（合肥雍容雅苑）	包河区	33%	117,428	224,187	229,789	75,830	273,019	90,096
华东	合肥市庐阳 N1904 地块	庐阳区	100%	26,176	73,293	74,357	74,357	36,339	36,339
华东	常州市钟楼区棕榈路 JZX20191105 地块（常州桃李云栖花园）	钟楼区	51%	64,764	142,485	140,094	71,448	104,000	53,040
华中	郑州市二七区竹桂园地块（郑州金地正华·漾时代）	二七区	50%	44,949	115,107	113,801	56,901	51,651	25,826
华中	郑州市荥政储（2019）34-2、35 号地块（郑州金地公园里小区）	荥阳	60%	77,375	223,906	215,888	129,533	36,485	21,891
华中	长沙市[2019]长沙县 014 号地块（长沙金地艺境花园）	长沙县	100%	84,805	169,610	166,774	166,774	38,163	38,163
华中	襄阳市襄土网挂字[2019]48 号地块（襄阳金地悦峯）	高新区	100%	74,474	186,207	179,449	179,449	75,182	75,182
华中	武汉市蔡甸中法生态新城 P（2019）119 号宗地	蔡甸区	53%	49,054	98,108	94,434	49,578	29,635	15,558
华中	鄂州市葛店开发区 WP(2019)003 号地块（鄂州金地格林梦想+）	葛店开发区	70%	39,962	103,901	102,505	71,754	51,058	35,741
华中	鄂州市葛店开发区 2013-26 地块（鄂州金地东方艺境）	葛店开发区	41%	49,272	137,960	133,891	54,628	68,723	28,039

区域	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
华中	鄂州市葛店开发区 2013-38-1 地块（鄂州金地悦府）	葛店开发区	41%	75,976	227,928	222,549	90,800	90,418	36,891
华中	鄂州市葛店开发区 2013-63 地块	葛店开发区	41%	58,886	164,880	160,807	65,609	82,244	33,556
西部	重庆市巴南区李家沱组团 K 分区 K09-7/04 号地块（重庆溪山玥）	巴南区	50%	41,675	100,019	95,918	47,959	49,200	24,600
西部	重庆市大渡口区大渡口组团 F 分区 F10-2、F10-3、F11-6-1、F11-6-2 号宗地（大渡口 133 亩项目）	大渡口区	100%	88,414	170,346	166,950	166,950	96,000	96,000
西部	重庆市沙坪坝区西永组团 L 标准分区 L37-4/02 号宗地（沙坪坝区西永 63 亩）	沙坪坝区	34%	42,170	63,255	62,882	21,380	37,713	12,822
西部	西安空港新城 100 亩地块（西安金地格林云上）	西咸新区	100%	67,156	134,311	132,761	132,761	37,493	37,493
西部	西安西沔公园 DKB21 亩商业地块（西安金地未来域）	雁塔区	100%	14,424	90,872	90,327	90,327	8,815	8,815
西部	西安市国际港务区 60 亩地块	国际港务区	100%	40,168	100,420	98,818	98,818	37,270	37,270
西部	贵阳市南明区后巢乡 G(19)013 号地块（贵阳金地悦峰）	南明区	100%	107,079	406,633	321,662	321,662	209,010	209,010
西部	贵阳清镇市百花新城 44 亩地块（贵阳金地旭辉·枫华）	清镇市	50%	43,046	72,575	71,904	35,952	11,160	5,580
西部	成都市金牛抚琴 16 亩地块	金牛区	60%	10,725	32,174	32,074	19,244	45,686	27,412
西部	成都市青羊区灯笼街 8 亩地块	青羊区	100%	5,489	16,467	16,287	16,287	26,677	26,677
东北	长春市南关区芳草街地块	南关区	95%	104,433	272,524	267,293	252,993	142,557	134,930
东北	长春南关区新明街地块	南关区	92%	40,838	81,676	80,156	73,744	41,001	37,721
东北	长春华润长安里项目	高新南区	49%	165,287	264,459	260,285	127,539	103,880	50,901
东北	沈阳市 2018-015 东望街西-4 地块（沈阳朗悦）	大东区	34%	41,582	103,954	103,954	34,825	36,384	12,189
东北	沈阳市 Tx2019-004 新宏久北地块（沈阳时代风华）	铁西区	92%	16,216	32,420	32,420	29,827	27,729	25,511
东北	沈阳沈河区润景浪琴湾项目（沈阳艺华年）	沈河区	30%	58,625	114,996	112,974	33,892	4,037	1,211
东北	呼和浩特市新城区毫沁营 8 号中地块（毫沁营 2019082）	新城区	100%	56,746	113,492	106,267	106,267	49,369	49,369
东北	哈尔滨南岗区哈西大街延长线西侧 NO.2019HT038 地块	南岗区	100%	32,579	81,447	76,297	76,297	38,159	38,159
东北	大连市金普新区寨子沟 A 地块	金普新区	47%	52,974	63,569	61,611	29,134	15,716	7,432
东北	大连市金普新区寨子沟 C 地块	金普新区	47%	84,991	101,989	99,218	46,917	25,252	11,941
东北	大连市金普新区寨子沟 B 地块	金普新区	48%	59,526	71,431	69,262	33,129	17,957	8,589
东南	漳州台商投资区角海路以东 F-01 地块	台商投资区	50%	49,439	133,485	135,858	67,929	75,000	37,500
东南	漳州台商投资区角海路以东 F-02 地块	台商投资区	100%	32,102	96,306	94,256	94,256	76,000	76,000
东南	温州瑞安市塘下张宅地块	瑞安市	100%	18,170	63,596	62,356	62,356	74,026	74,026
东南	温州瑞安东山下埠村 4 号地块（东山街项目）	瑞安市	100%	16,983	41,038	40,197	40,197	42,335	42,335
东南	台州市椒江区麦德龙西侧地块（台州金地中城广场）	椒江区	100%	55,823	139,557	140,263	140,263	83,900	83,900

区域	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
东南	绍兴上虞区城北 49 号地块（绍兴悦峯里）	上虞区	100%	41,442	74,440	73,181	73,181	68,120	68,120
东南	绍兴上虞区高铁新城 J-12 地块（绍兴上虞云熙望府）	上虞区	37%	145,154	261,277	249,235	92,965	198,010	73,858
东南	厦门市翔安南部新城档案馆地块（2019XP01）	翔安区	100%	17,734	44,500	45,397	45,397	89,400	89,400
东南	宁波鄞州区 06-03-02#(东钱湖)地块（宁波湖城大境府）	鄞州区	46%	61,875	123,750	125,052	57,803	161,123	74,477
东南	宁波海曙南门地块（宁波华章府）	海曙区	97%	12,987	29,213	28,142	27,431	53,501	52,149
东南	宁波象山和景府南地块（丹东街道项目）	象山县	100%	33,668	53,869	53,685	53,685	25,511	25,511
东南	宁波余姚兰馨公寓北地块（余姚华璟庭）	余姚市	60%	26,343	52,686	50,887	30,532	39,654	23,792
东南	宁波余姚兰馨公寓南地块（余姚巧园）	余姚市	35%	19,704	31,526	30,309	10,608	24,207	8,472
东南	南昌市新建区工业三路西侧地块（南昌湖光雅苑）	新建区	51%	70,867	212,607	206,520	105,325	117,036	59,689
东南	南昌市赣国土资网交地[2019]AA035 号地块（九龙湖项目）	红谷滩区	60%	70,323	140,647	139,347	83,608	92,721	55,633
东南	金华义乌市江湾 2 号地块（金华义乌西江悦府）	义乌市	50%	61,839	80,390	79,100	39,550	128,405	64,203
东南	金华义乌市老油库项目（金华义乌万家风华）	义乌市	25%	139,972	349,487	340,367	83,390	431,000	105,595
东南	嘉兴市平湖新埭镇新北路南侧地块（嘉兴云栖湾）	平湖市	100%	65,165	162,878	159,318	159,318	62,489	62,489
东南	嘉兴市海盐恒大滨海御府北侧地块（嘉兴风华四海小区）	海盐县	50%	71,984	158,360	152,327	76,164	79,254	39,627
东南	嘉兴桐乡庆北秋实路地块（嘉兴万卷风华小区）	桐乡市	50%	69,932	147,331	136,494	68,247	139,700	69,850
东南	嘉兴海盐盈都海棠湾西侧地块（嘉兴求学里）	海盐县	100%	24,971	44,948	44,162	44,162	29,179	29,179
东南	嘉兴市海盐老城盐平塘西侧地块（嘉兴风华绮轩）	海盐县	49%	30,660	55,188	53,314	26,124	43,966	21,543
东南	嘉兴市秀洲区恬园路项目	南湖区	100%	32,824	68,931	66,346	66,346	47,398	47,398
东南	杭州近江 4 合 1 商办项目	上城区	41%	26,682	141,415	140,440	58,030	227,520	94,011
东南	杭州市拱墅区祥符万融城东侧地块（拱墅运河项目）	拱墅区	100%	31,601	79,003	69,349	69,349	175,995	175,995

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 1,631 万平方米，同比上年增长约 5%，竣工面积约 925 万平方米，同比上年增长约 38%。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	2019 新开工面积	2019 在建面积	2019 竣工面积	累计竣工面积	2019 年签约面积	累计签约面积	2019 签约金额	2019 结算面积	2019 结算金额	项目计划总投资	2019 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	-	148,700	-	240,274	36,170	309,035	102,369	9,699	10,794	475,220	49,597
深圳金地威新中心 (深圳威新三期 09)	在建	综合体	41%	44,368	227,503	279,534	208,800	-	208,800	-	-	-	-	-	-	-	267,326	27,670
深圳天元	在建	综合体	21%	102,675	884,300	986,600	586,857	-	473,808	123,016	236,064	1,630	52,307	19,435	854	6,623	2,712,124	288,192
广州荔湖城	在建	住宅	99%	2,580,862	2,363,316	3,264,289	2,753,642	236,305	642,586	203,191	2,010,423	132,588	1,566,368	245,386	233,004	342,599	1,745,234	140,595
广州天河公馆	竣工	住宅	100%	44,869	134,245	192,566	130,894	-	-	-	130,894	6,149	129,295	28,457	95,904	398,538	346,215	18,801
广州壹阅府	在建	住宅	97%	21,714	83,209	124,858	54,179	-	54,179	-	-	32,920	46,506	164,390	-	-	314,554	25,111
广州金地云庭	在建	住宅	99%	12,644	44,254	64,592	23,584	-	23,584	-	-	4,167	5,883	21,625	-	-	140,616	9,621
广州国璟花园	在建	住宅	24%	133,319	399,955	622,155	389,356	283,656	389,356	-	-	21,471	21,471	43,558	-	-	864,507	61,929
东莞湖山大境	竣工	住宅	100%	258,405	367,363	470,782	356,862	-	1,567	1,567	356,862	12,841	355,473	34,037	24,163	61,844	394,812	3,329
东莞湖山花园	竣工	住宅	100%	36,653	54,980	64,213	55,461	-	-	-	55,461	1,118	54,463	3,519	8,263	18,715	54,591	351
东莞珑悦	竣工	住宅	100%	44,056	96,255	114,927	95,583	-	-	-	95,583	1,762	94,408	4,556	1,240	3,520	106,764	617
东莞大运城邦艺境	竣工	住宅	50%	35,128	87,793	100,661	87,307	-	-	-	87,307	1,020	85,020	2,141	916	2,919	122,857	772
东莞城南艺境	竣工	住宅	80%	231,046	346,428	417,783	348,696	-	-	-	348,696	3,899	344,915	8,123	8,792	18,587	305,349	7,447
东莞艺境水岸	竣工	住宅	100%	55,369	166,105	198,125	164,179	-	63,889	63,889	164,179	14,007	162,481	25,739	76,417	126,109	155,200	20,750
东莞前海山	竣工	住宅	31%	121,640	194,624	220,011	191,924	-	130,454	130,454	191,924	31,417	187,753	65,268	39,656	97,249	249,658	22,149
东莞风华公馆	竣工	住宅	47%	34,486	67,593	91,004	62,441	-	18,845	17,582	61,178	38,429	55,458	105,109	43,324	105,864	163,772	11,448
东莞智汇港 (东莞鹏程宝项目)	竣工	产业	51%	59,128	153,734	173,077	153,734	-	-	-	153,734	28,492	79,411	27,298	23,231	19,205	108,251	18,075
东莞千佰汇	竣工	综合体	100%	49,323	123,306	158,308	126,551	-	-	-	126,551	2,208	101,950	5,170	2,250	5,676	127,601	1,013
东莞金地时代艺境花园	在建	住宅	15%	26,345	79,036	95,023	78,636	-	78,636	58,837	58,837	37,082	38,701	62,779	30,024	46,942	121,975	23,340
东莞艺境湾花园	在建	住宅	17%	95,977	211,150	267,120	208,750	98,510	208,750	54,516	121,482	42,471	44,298	86,051	12,037	23,256	341,477	34,360
东莞湖岸风华 (东莞樟木头项目)	在建	住宅	97%	9,860	13,803	19,055	13,649	-	13,649	-	-	2,642	2,642	4,656	-	-	25,283	4,979
东莞水岸花园 (东莞东坑项目)	在建	住宅	48%	22,237	55,591	73,470	55,257	55,257	55,257	-	-	38,930	38,930	63,223	-	-	81,039	12,146
东莞华阳湖艺境 (东莞麻涌项目)	在建	住宅	23%	29,454	103,088	147,199	102,611	102,611	102,611	-	-	43,739	43,739	65,724	-	-	129,397	10,619

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	2019 新开工面积	2019 在建面积	2019 竣工面积	累计竣工面积	2019 年签约面积	累计签约面积	2019 签约金额	2019 结算面积	2019 结算金额	项目计划总投资	2019 实际投资额
东莞林语花园	竣工	住宅	31%	38,416	61,466	77,139	61,413	-	50,763	50,763	61,413	-	61,413	-	48,955	92,545	105,557	29,322
东莞天悦广场	在建	住宅/商办	23%	36,874	126,151	202,429	134,760	66,966	81,092	-	-	44,720	52,213	143,048	-	-	333,578	25,707
东莞润地松朗花园	在建	住宅	20%	56,981	126,492	171,248	117,743	108,647	117,743	-	-	83,181	99,187	221,137	-	-	302,591	36,135
东莞香槟花园	在建	住宅	23%	27,391	68,479	88,662	65,200	-	65,200	-	-	52,456	64,071	73,286	-	-	73,580	17,800
佛山悦荔	竣工	住宅	100%	65,085	227,248	317,473	236,408	-	-	-	236,408	4,380	232,835	10,895	13,610	25,772	319,104	10,437
佛山艺境花园 (三水艺境项目)	在建	住宅	94%	50,913	127,283	172,720	127,079	-	127,079	35,235	35,235	41,210	48,675	34,055	8,996	7,108	129,645	23,353
佛山金地海逸悦江台 (南庄项目)	在建	住宅	51%	29,116	101,907	131,192	101,537	101,537	101,537	-	-	24,986	24,986	32,365	-	-	126,653	87,432
佛山金地新翠园 (北滘新城项目)	在建	住宅	100%	26,410	66,024	88,760	62,124	62,124	62,124	-	-	2,358	2,358	5,152	-	-	130,480	81,121
佛山顺德自在城 (顺德杏坛项目)	在建	住宅	32%	86,572	216,431	284,587	213,165	213,165	213,165	-	-	1,579	1,579	1,734	-	-	237,711	123,596
珠海扑满花园	在建	住宅	100%	262,420	257,517	309,382	257,656	-	-	-	238,456	5,768	235,207	12,875	15,980	25,958	189,000	10,736
珠海格林泊乐	竣工	住宅	50%	133,334	266,492	323,214	258,026	-	119,018	119,018	258,026	44,139	245,463	60,373	106,477	127,550	203,800	13,493
昆明恒泰城	在建	综合体	70%	116,511	520,456	748,750	531,913	-	102,529	-	263,358	10,627	278,121	8,903	778	1,158	554,316	30,948
昆明金悦尚苑	在建	住宅	92%	97,594	399,251	558,604	390,464	20,943	390,464	190,187	190,187	111,968	382,297	203,498	186,976	268,886	386,697	61,084
昆明巫家坝中交尚城	在建	综合体	31%	65,462	325,514	325,514	321,857	-	321,857	-	-	147,509	185,368	243,241	-	-	446,041	80,962
昆明金地云泊花园 (昆明草海项目)	在建	住宅	92%	113,741	127,775	217,101	121,464	121,464	121,464	-	-	46,748	46,748	127,863	-	-	280,800	129,242
海口永和花园	在建	住宅	74%	155,562	497,589	627,039	490,646	111,236	449,633	207,609	207,609	123,024	354,360	179,091	188,170	243,954	389,838	75,161
惠州艺境公馆 (惠州博罗项目)	竣工	住宅	92%	15,343	46,029	58,147	45,202	-	45,202	45,202	45,202	34,422	34,422	28,091	27,023	20,279	31,850	11,528
清远英德格林公馆	在建	住宅	74%	43,336	219,462	287,163	216,953	77,215	216,953	-	-	45,327	45,327	30,142	-	-	150,000	44,245
清远英德格林悦府	在建	住宅	74%	5,089	25,445	35,390	25,242	25,242	25,242	-	-	-	-	-	-	-	19,681	5,113
北京西山艺境	在建	住宅	21%	293,976	338,937	455,006	355,080	-	-	-	326,131	-1,055	311,730	-7,649	20,028	90,560	786,489	21,716
北京华宸	竣工	住宅	20%	41,050	104,783	144,851	108,862	-	57,420	57,420	108,862	2,884	104,662	11,939	72,637	387,396	342,412	37,316
北京华锦佳苑 (北京亦庄项目)	在建	住宅	32%	92,065	165,717	279,278	204,071	-	204,071	-	-	81,974	155,339	415,427	-	-	902,652	27,577
北京金地盛通中心	在建	商办	100%	39,744	119,232	194,407	128,009	-	128,009	-	-	-	-	-	-	-	487,900	55,022

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	2019 新开工面积	2019 在建面积	2019 竣工面积	累计竣工面积	2019 年签约面积	累计签约面积	2019 签约金额	2019 结算面积	2019 结算金额	项目计划总投资	2019 实际投资额
(北京金盏项目)																		
北京大湖风华嘉园 (北京青龙湖项目)	在建	住宅	41%	47,850	76,560	125,701	92,566	92,566	92,566	-	-	21,949	21,949	70,321	-	-	280,853	24,248
北京华樾东园	在建	住宅/ 办公	18%	19,201	57,402	90,160	65,796	65,796	65,796	-	-	34,292	34,292	258,700	-	-	328,062	19,940
北京华樾西园	在建	住宅/ 办公	22%	22,975	68,925	108,326	66,040	66,040	66,040	-	-	-	-	-	-	-	376,672	23,051
北京庆峪嘉园 (北京顺义后沙峪)	在建	住宅	14%	66,475	132,950	220,891	157,887	157,887	157,887	-	-	37,532	37,532	200,358	-	-	778,230	543,018
北京兴韵雅苑	在建	综合体	41%	90,424	219,998	330,373	258,333	-	258,333	-	-	57,021	86,337	224,190	-	-	625,865	72,593
北京金旭雅苑 (原大兴黄村镇三合庄村项目)	在建	综合体	21%	34,940	94,338	140,208	96,850	93,793	93,793	-	-	13,088	13,088	69,004	-	-	368,339	268,840
北京瀛锦苑	竣工	住宅/ 商办	33%	40,985	81,971	143,856	105,301	-	105,301	105,301	105,301	4,982	36,000	19,623	22,165	149,398	268,752	45,583
北京舒朗苑	在建	住宅	28%	53,579	101,509	166,128	110,762	-	110,762	5,830	5,830	9,637	17,828	29,398	-	-	299,950	24,411
廊坊项目	前期	住宅	100%	191,530	383,060	528,313	355,968	-	-	-	-	-	-	-	-	-	469,863	220,371
天津艺城瑞府	竣工	住宅	40%	49,815	73,228	87,862	72,981	-	-	-	72,981	731	72,854	1,331	34,560	51,930	60,305	5,004
天津艺城悦府	竣工	住宅	29%	67,726	121,909	148,008	114,122	-	68,986	68,986	114,122	1,230	114,122	2,269	69,680	132,426	107,231	18,973
天津紫乐澜轩	在建	住宅	70%	666,110	465,547	503,144	448,960	-	311,079	77,155	215,036	137,955	425,441	137,105	76,046	100,130	364,525	66,730
天津卫星雅苑	在建	住宅	67%	13,172	49,345	71,645	47,623	-	47,623	-	-	3,059	41,736	11,785	-	-	140,072	12,398
天津艺馨佳苑	在建	住宅	49%	271,197	499,798	647,051	492,243	192,220	492,243	51,383	51,383	113,513	343,629	164,112	51,383	65,949	776,240	57,390
天津师北新苑	在建	住宅	58%	42,074	96,685	127,729	88,333	59,375	88,333	-	-	6,545	6,545	39,426	-	-	736,628	22,177
天津锦泽苑	在建	住宅	48%	113,446	204,202	287,927	204,331	-	204,331	-	-	28,101	82,763	68,359	-	-	477,169	67,074
天津芸泽苑	在建	住宅	96%	57,342	103,216	145,018	100,891	-	100,891	-	-	72,792	86,848	157,957	-	-	227,332	34,522
天津嘉泽苑	在建	住宅	99%	46,976	93,953	135,452	84,003	-	84,003	-	-	31,089	74,393	65,577	-	-	197,256	23,302
天津君宁雅苑	在建	住宅	31%	18,469	36,937	49,437	34,810	-	34,810	-	-	13,760	14,285	30,540	-	-	91,842	6,524
天津金筑名邸	在建	住宅	99%	57,198	114,396	152,183	115,971	-	115,971	-	-	-508	2,037	-1,221	-	-	314,600	17,546
天津泽雅苑	在建	住宅	30%	41,798	75,237	102,515	77,732	-	77,732	-	-	46,851	76,443	100,000	-	-	136,413	18,913
天津溪锦苑	在建	住宅	98%	75,508	83,059	127,453	93,438	61,658	93,438	-	-	39,968	50,800	78,065	-	-	176,027	20,858

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	2019 新开工面积	2019 在建面积	2019 竣工面积	累计竣工面积	2019 年签约面积	累计签约面积	2019 签约金额	2019 结算面积	2019 结算金额	项目计划总投资	2019 实际投资额
天津悦景雅苑（空港项目）	在建	住宅	50%	147,656	236,250	335,242	248,521	45,671	45,671	-	-	14,518	14,518	32,346	-	-	549,985	358,020
天津时代澜园（东丽 03#）	在建	住宅	47%	34,368	54,227	73,856	53,965	53,965	53,965	-	-	2,522	2,522	6,225	-	-	119,146	75,117
天津时代悦园（东丽 04#）	在建	住宅	47%	27,184	50,627	67,495	50,550	4,326	4,326	-	-	-	-	-	-	-	105,908	63,598
天津东丽小王庄	竣备	住宅	25%	72,400	144,716	175,386	142,102	-	41,103	41,103	142,102	100	141,800	93	94,651	255,111	198,509	13,329
天津-旭辉海教园	在建	住宅	25%	150,240	202,826	271,826	198,583	13,960	180,678	167,417	167,417	23,341	180,568	51,912	167,904	299,192	238,319	38,238
烟台格林世界	在建	住宅	85%	455,775	691,275	847,458	487,761	36,669	118,542	91,526	371,681	2,481	405,903	4,341	92,437	87,993	333,262	21,687
烟台澜悦	竣工	住宅	51%	66,311	156,573	206,502	143,258	-	-	-	143,258	3,988	123,405	2,535	10,095	6,545	104,136	580
烟台金地浅山艺境	在建	住宅	37%	83,383	110,860	165,276	111,045	-	111,045	-	-	72,277	111,045	103,986	-	-	114,286	31,461
烟台金地浅山艺境玺湖（烟台三八水库）	在建	住宅	40%	81,057	145,700	197,558	142,351	120,293	120,293	-	-	59,977	59,977	77,944	-	-	146,335	23,372
青岛青特金地汇豪观邸	在建	住宅	32%	112,618	222,538	314,770	219,014	33,407	161,632	62,526	118,800	87,675	219,011	162,445	51,110	101,410	235,712	179,345
青岛金地禹州江山艺境	在建	住宅	19%	36,386	72,772	97,330	72,132	-	72,132	-	-	33,104	62,189	72,385	-	-	96,115	11,640
青岛金地金泽九里风华（青岛连江路 3093 地块项目）	在建	住宅	41%	113,335	114,468	176,828	110,465	79,517	110,465	-	-	12,768	19,389	36,706	-	-	241,809	24,087
青岛信达金地·蓝庭	在建	住宅	37%	53,485	149,758	200,208	149,273	149,273	149,273	-	-	44,637	44,637	65,893	-	-	162,449	17,931
青岛中海商贸综合体项目（青岛西客站项目）	在建	住宅	19%	147,908	364,940	503,971	362,214	218,821	218,821	-	-	197,245	197,245	187,051	-	-	294,589	50,250
青岛平安国际医疗健康城项目（青岛祠堂村项目）	在建	住宅	21%	120,662	209,002	283,284	200,617	114,458	114,458	-	-	-	-	-	-	-	156,786	47,089
青岛东郭庄项目	在建	住宅	30%	114,320	228,734	295,307	227,464	-	227,464	32,550	32,550	73,680	195,854	96,833	-	-	175,551	28,255
济南金地越秀凤鸣艺境苑	在建	住宅	59%	24,830	37,245	53,265	44,792	-	44,792	-	-	24,547	24,547	38,137	-	-	72,059	12,002
济南华著佳苑（济南黄台项目）	在建	住宅	50%	56,902	142,256	191,284	150,145	150,145	150,145	-	-	-	-	-	-	-	278,902	189,019
济南湖城大境（北湖项目）	在建	住宅	21%	193,567	676,348	871,238	666,078	393,944	393,944	-	-	306,723	306,723	166,873	-	-	968,071	38,530
石家庄金地风华大境（石家庄正定 018 地块）	在建	住宅	94%	44,725	89,434	126,386	89,004	89,004	89,004	-	-	34,954	34,954	47,323	-	-	117,699	20,493
石家庄金地玺悦府（石家庄翟营大街项目）	在建	住宅	100%	14,026	33,942	51,718	36,820	36,820	36,820	-	-	3,290	3,290	6,769	-	-	61,971	37,156
太原晋阳湖项目	在建	住宅	92%	96,785	273,458	346,844	269,366	269,366	269,366	-	-	-	-	-	-	-	291,509	110,836
太原保利金地迎泽上品（太原市迎泽区水峪村城中	在建	住宅	43%	60,441	188,854	233,367	169,997	169,997	169,997	-	-	4,327	4,327	4,393	-	-	153,925	17,296

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	2019 新开工面积	2019 在建面积	2019 竣工面积	累计竣工面积	2019 年签约面积	累计签约面积	2019 签约金额	2019 结算面积	2019 结算金额	项目计划总投资	2019 实际投资额
村改造地块)																		
上海天境	竣工	住宅	100%	210,228	211,077	344,307	208,112	-	-	-	208,112	-785	196,867	-946	4,717	18,378	809,058	19,182
上海自在城	在建	住宅	23%	519,421	743,477	1,043,891	688,635	-	140,614	82,563	625,442	60,984	671,485	241,092	88,103	333,525	767,309	69,647
上海天地云墅	竣工	住宅	30%	129,336	194,004	251,196	182,413	-	-	-	182,413	3,262	171,625	22,093	30,853	61,790	488,620	15,643
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	-	4,252	336,495	6,390
上海双都汇	在建	住宅	25%	65,296	91,414	128,043	84,956	-	84,956	84,956	84,956	17,802	84,126	75,169	80,576	332,030	255,968	25,897
上海金地云筑	在建	住宅	34%	140,253	275,357	405,943	259,023	171,748	259,023	87,658	87,658	51,301	51,301	227,728	43,193	175,616	1,326,792	95,396
上海源溪雅苑	在建	住宅	33%	107,954	75,568	112,966	69,709	-	69,709	69,709	69,709	14,480	19,767	59,198	-	-	196,329	20,651
上海都会阳光嘉苑	在建	住宅	42%	44,374	62,124	94,005	58,743	58,743	58,743	-	-	28,193	28,193	132,016	-	-	267,263	20,460
上海桂语云居	在建	住宅	50%	16,362	22,906	38,446	18,093	18,093	18,093	-	-	12,431	12,431	52,384	-	-	100,999	15,774
上海金卓雅苑	在建	住宅	50%	60,173	96,277	152,358	92,580	92,580	92,580	-	-	17,460	20,472	60,353	-	-	327,610	28,138
上海铭望雅筑（徐汇项目）	在建	住宅	26%	19,624	49,060	70,001	46,094	46,094	46,094	-	-	-	-	-	-	-	310,500	239,805
上海奉贤铂悦华庭（奉贤 02 项目）	在建	住宅	50%	50,350	80,560	128,187	77,345	77,345	77,345	-	-	-	-	-	-	-	243,386	153,825
上海嘉定金地恒动产业园	竣工	产业	18%	75,922	151,844	157,758	152,148	-	54,539	54,539	152,148	-	-	-	-	-	65,187	10,498
上海市虹桥科创园（泗泾安洋项目）	竣工	产业	41%	37,250	65,400	65,400	64,975	-	21,074	21,074	64,975	-	-	-	-	-	43,000	8,342
上海万金中心	在建	商办	21%	30,324	87,938	116,332	87,271	-	87,271	-	-	-	-	-	-	-	285,850	35,042
上海金地虹桥世家	竣工	住宅	38%	20,985	20,985	31,440	20,811	-	20,811	20,811	20,811	20,811	20,811	119,092	-	-	103,968	13,422
上海平金中心	在建	商办	20%	20,350	71,225	118,507	86,911	86,911	86,911	-	-	-	-	-	-	-	233,696	129,443
上海万科南桥传奇	竣工	住宅	20%	43,876	87,752	120,154	77,446	-	-	-	77,446	5	77,446	1,501	307	2,124	127,496	91
南京悦风华	在建	住宅	21%	62,188	146,447	194,726	146,121	-	146,121	54,768	102,324	19,845	31,059	56,056	25,907	67,279	462,399	26,668
南京湖光晨樾	在建	住宅	16%	100,452	141,298	195,230	140,183	-	140,183	24,191	24,191	19,412	21,026	47,003	2,506	5,769	329,200	35,191
南京上坊 G22 项目	在建	住宅	29%	29,758	77,373	101,293	76,145	76,145	76,145	-	-	-	-	-	-	-	213,063	3,288
南京语山棠花园（浦口 G25 项目）	在建	住宅	30%	83,377	208,443	272,745	191,699	-	191,699	45,258	45,258	1,702	1,702	5,242	1,407	3,808	558,345	36,384
南京风华国际（南京锦承苑）	在建	住宅	58%	144,852	250,200	332,063	193,972	-	193,972	-	-	133,257	133,257	408,751	-	-	496,524	39,155
南京翡翠尚居	在建	住宅	11%	52,532	131,329	178,075	125,984	72,392	125,277	-	-	124,638	124,638	438,064	-	-	350,353	23,713
南京云靖花园（南京江宁 G60 项目）	在建	住宅	66%	70,129	154,431	204,053	144,072	94,787	94,787	-	-	30,972	30,972	80,578	-	-	342,631	177,466

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	2019 新开工面积	2019 在建面积	2019 竣工面积	累计竣工面积	2019 年签约面积	累计签约面积	2019 签约金额	2019 结算面积	2019 结算金额	项目计划总投资	2019 实际投资额
南京云逸都荟花园 (南京江宁 G26 项目)	在建	住宅	24%	153,261	396,066	520,863	365,877	365,877	365,877	-	-	164,263	164,263	499,305	-	-	959,900	60,083
南京绿谷商业广场	在建	综合体	40%	37,483	224,897	317,119	232,581	-	232,581	-	-	2,155	32,546	10,696	-	-	354,593	24,170
南京宇龙通信研发中心项目	在建	产业	33%	20,042	60,132	96,045	62,698	-	62,698	-	-	-	-	-	-	-	60,973	9,026
常州天际	竣工	住宅	100%	69,789	161,235	190,886	161,228	-	59,377	59,377	161,228	290	161,228	9,021	57,796	75,743	177,301	5,977
常州桃李云栖花园 (常州棕榈路项目)	在建	住宅	51%	64,764	142,485	187,175	140,094	34,395	34,395	-	-	-	-	-	-	-	203,891	109,419
苏州名悦	竣工	住宅	21%	64,717	148,713	187,430	146,317	-	65,746	65,746	146,317	373	146,023	2,654	82,246	121,841	162,163	35,164
苏州浅山风华雅苑	在建	住宅	100%	46,845	74,952	98,352	73,714	-	73,714	35,426	35,426	63,696	63,696	122,571	29,524	53,666	128,513	26,970
苏州吴江大运河府	竣工	住宅	49%	52,468	136,416	182,605	134,863	-	134,863	134,863	134,863	121,622	121,622	214,644	32,820	53,231	211,956	33,387
苏州吴江四季春晓花园	在建	住宅	33%	65,476	130,953	167,404	128,242	106,812	128,242	-	-	94,763	94,763	185,699	-	-	223,881	30,012
苏州太仓倚云悦府 (沙溪项目)	竣工	住宅	25%	23,944	43,100	55,419	42,289	-	42,289	42,289	42,289	19,200	20,615	26,649	12,609	18,316	46,585	10,514
苏州太仓翡翠名苑 (沙溪印溪路项目)	在建	住宅	40%	33,879	60,982	82,017	59,775	59,775	59,775	-	-	7,511	8,548	10,907	-	-	87,925	11,385
苏州常熟褐石源筑	在建	住宅	25%	53,521	69,577	99,417	69,577	-	69,577	-	-	15,281	22,364	33,678	-	-	152,366	26,048
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	-	-	50,874	68,374	97,174	-	-	236,867	28,525
苏州望亭望熙雅苑 (望亭项目)	在建	住宅	20%	95,836	191,672	273,943	187,910	108,451	108,451	-	-	-	-	-	-	-	320,000	163,297
苏州金地中心	在建	商业	41%	22,858	97,716	114,572	40,883	-	40,883	-	-	-	-	-	-	-	180,571	14,229
扬州酩悦	竣工	住宅	100%	160,070	352,151	447,094	346,585	-	346,585	346,585	346,585	821	345,955	3,103	79,729	79,955	255,231	11,205
镇江宝华格林 line	竣工	住宅	45%	8,378	20,945	25,581	20,593	-	20,593	20,593	20,593	1,892	16,973	1,739	-	-	22,545	4,677
镇江句容赤岗路 B 地块	前期	住宅	20%	38,731	69,716	91,286	68,996	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71,192	602
镇江四季风华里 (镇江 1904 项目)	前期	住宅	33%	20,536	29,120	37,475	28,928	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,210	12,056
镇江四季风华里 (G1905 地块项目)	在建	住宅	33%	28,920	73,000	93,406	72,588	72,588	72,588	-	-	-	-	-	-	-	77,472	32,585
滁州汉河艺境花园	竣工	住宅	31%	60,189	132,416	167,220	132,416	-	132,416	132,416	132,416	7,067	91,574	6,856	80,285	80,856	138,162	21,989
滁州汉河都会艺境	竣工	住宅	92%	46,257	101,766	133,104	101,766	-	101,766	101,766	101,766	-779	14,954	-818	148	281	111,964	12,040
南通通州繁茂花园 (通州 011 项目)	在建	住宅	25%	77,953	101,339	139,405	99,720	99,720	99,720	-	-	65,569	70,583	81,399	-	-	139,520	27,618

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	2019 新开工面积	2019 在建面积	2019 竣工面积	累计竣工面积	2019 年签约面积	累计签约面积	2019 签约金额	2019 结算面积	2019 结算金额	项目计划总投资	2019 实际投资额
合肥金地自在城 (合肥 09 项目)	在建	住宅	100%	164,129	316,521	450,089	316,389	137,929	227,636	66,933	66,933	82,915	97,658	111,992	-	-	448,759	44,100
合肥雍容雅苑 (包河 S1901 项目)	在建	住宅	33%	117,428	224,187	306,709	229,789	77,055	77,055	-	-	1,180	4,917	2,327	-	-	450,953	290,313
合肥时代领峰 (包河 S1902 项目)	在建	住宅	60%	122,634	244,444	342,761	265,946	121,520	121,520	-	-	2,813	7,320	5,826	-	-	492,927	307,963
芜湖弋江融金学府 (弋江项目)	在建	住宅	40%	87,790	175,580	228,392	170,125	20,590	20,590	-	-	-	-	-	-	-	195,000	82,239
武汉自在城	竣工	住宅	50%	232,341	966,095	1,183,435	946,269	-	100,903	100,903	946,269	15,687	763,247	29,256	159,197	254,762	703,203	22,391
武汉天悦	竣工	住宅	100%	113,796	427,721	540,666	420,523	-	-	-	420,523	2,195	414,944	9,820	148,304	311,909	416,071	11,873
武汉悦江时代	在建	住宅	23%	137,982	617,703	837,226	615,650	132,530	446,771	272,270	272,270	59,358	359,215	120,302	266,771	451,587	652,176	76,133
武汉金地中法仟佰汇	在建	住宅	47%	110,636	318,931	437,549	313,053	-	313,053	114,641	114,641	44,749	239,771	43,497	-	-	285,000	55,430
武汉金地北辰阅风华	在建	住宅	45%	41,762	127,226	182,126	123,253	-	123,253	-	-	71,552	83,817	131,336	-	-	220,000	52,557
武汉金地保利褐石公馆	在建	住宅	38%	55,990	134,376	188,248	123,186	-	123,186	-	-	54,330	102,972	92,325	-	-	194,560	21,469
鄂州金地悦府 (葛店 003 项目)	在建	住宅	70%	39,962	103,901	129,699	102,505	102,505	102,505	-	-	3,595	3,595	3,453	-	-	97,184	54,850
鄂州金地东方艺境 (葛店 026 项目)	在建	住宅	41%	49,272	137,960	179,460	133,891	133,891	133,891	-	-	2,068	2,068	2,650	-	-	129,563	71,561
鄂州金地格林梦想+ (葛店 038 项目)	在建	住宅	41%	75,976	227,928	281,928	222,549	112,964	112,964	-	-	-	-	-	-	-	184,013	90,854
鄂州市葛店 2013-63 地块	前期	住宅	41%	58,886	164,880	164,880	160,807	-	-	-	-	-	-	-	-	-	154,629	82,144
长沙三千府	在建	住宅	70%	788,976	946,771	1,080,673	937,850	-	293,107	283,297	878,213	102,176	878,610	95,385	276,936	185,102	430,368	50,653
长沙香樟·悦府	在建	住宅	98%	5,450	19,247	24,583	18,949	-	18,949	-	-	257	18,535	-34	-	-	17,045	2,184
长沙南城铂悦花园	在建	住宅	95%	34,506	128,376	159,983	127,005	-	127,005	-	-	69,366	69,366	67,248	-	-	123,467	19,048
长沙金地中交·麓谷香颂项目	在建	住宅	47%	45,265	162,954	203,230	159,288	-	159,288	-	-	53,712	53,712	55,081	-	-	165,218	16,179
长沙碧桂园金地·星荟项目	在建	公寓	31%	25,545	76,683	89,947	76,193	-	76,193	-	-	50,401	56,067	40,151	-	-	52,785	11,519
长沙金地艺境花园	在建	住宅	100%	84,805	169,610	228,720	166,774	71,422	71,422	-	-	9,396	9,396	6,150	-	-	123,540	46,357
郑州金地格林小城	在建	住宅	47%	212,488	634,015	825,422	616,840	-	362,119	177,105	431,825	134,725	548,494	118,717	174,831	140,731	300,828	49,382
郑州金地名悦	在建	住宅	92%	45,533	158,617	206,683	155,903	-	155,903	-	-	53,176	83,098	57,679	-	-	166,300	17,287
郑州金地滨河风华	在建	住宅	95%	43,056	107,361	144,082	102,378	65,589	102,378	-	-	25,241	25,241	44,124	-	-	190,139	15,964
郑州金地正华·漾时代	在建	住宅	50%	44,949	115,107	155,117	113,801	113,801	113,801	-	-	7,952	7,952	10,027	-	-	140,801	62,310

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	2019 新开工面积	2019 在建面积	2019 竣工面积	累计竣工面积	2019 年签约面积	累计签约面积	2019 签约金额	2019 结算面积	2019 结算金额	项目计划总投资	2019 实际投资额
西安湖城大境	在建	住宅	70%	544,072	1,073,728	1,527,696	1,132,653	-	5,177	2,008	1,129,484	925	1,129,152	9,352	53,505	151,562	900,392	16,719
西安翔悦天下	竣工	住宅	100%	66,053	264,077	314,828	262,575	-	-	-	262,575	208	262,575	623	2,849	2,451	155,986	393
西安褐石公馆	在建	住宅	41%	218,829	674,864	934,838	655,016	-	342,572	198,367	510,811	80,696	652,309	108,538	160,119	160,754	453,340	57,475
西安西洋公元 (含西安金地未来城)	在建	住宅/ 商业/ 公寓	100%	575,622	2,299,006	2,832,853	2,097,638	596,436	874,381	175,958	658,356	32,327	684,062	43,812	191,316	181,556	2,471,382	114,534
西安金地中心风华	在建	住宅	20%	130,817	293,025	402,768	287,085	106,615	249,928	63,094	63,094	73,875	197,733	121,743	63,094	95,625	300,466	37,549
西安常宁府 (西安常宁项目)	在建	住宅	30%	20,618	43,326	59,236	38,132	-	38,132	-	-	27,445	38,132	36,209	-	-	44,161	7,015
西安金地格林云上 (西安西咸新区空港新城项目)	在建	住宅/ 商业	100%	67,156	134,311	187,255	132,761	34,587	34,587	-	-	2,957	2,957	3,029	-	-	140,653	50,039
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	12,263	257,843	48,848	48,848	101,400	195,729	97,475	31,573	27,790	654,622	51,454
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	168,002	426,428	6,914	6,914	190,000	201,491	176,374	6,356	5,492	503,880	71,339
重庆金地两岸风华 (重庆弹子石项目)	在建	住宅	48%	25,395	76,185	105,674	77,383	-	77,383	18,820	18,820	2,267	2,267	4,017	792	1,347	150,000	26,617
重庆中交中央公园项目	在建	住宅	29%	518,452	1,406,648	1,921,522	1,399,338	185,564	512,125	201,244	371,872	204,779	597,049	272,953	107,422	113,866	1,400,373	103,112
重庆溪山玥 (重庆李家沱项目)	在建	住宅	50%	41,675	100,019	147,311	95,918	95,918	95,918	-	-	198	3,200	249	-	-	106,775	57,094
成都金地悦澜道 (成都悦澜道项目)	在建	住宅	96%	55,980	139,948	199,205	133,459	-	133,459	-	-	104,897	115,089	191,181	-	-	235,930	42,855
成都金地自在坊	在建	商业/ 公寓	37%	10,781	25,874	41,029	30,586	-	30,586	-	-	6,082	7,388	17,483	-	-	48,510	13,057
贵阳金地悦峰 (贵阳后巢乡项目)	在建	住宅	100%	107,079	406,633	526,479	321,662	97,750	97,750	-	-	-	-	-	-	-	454,929	226,276
贵阳金地旭辉枫华建设项目 (贵阳清镇项目)	在建	住宅	50%	43,046	72,575	95,723	71,904	71,904	71,904	-	-	-	-	-	-	-	48,263	6,687
沈阳悦峰	在建	住宅	41%	79,200	197,511	226,434	197,511	7,762	29,974	-	167,332	10,127	187,703	11,920	2,483	2,356	161,365	7,050
沈阳艺境	在建	住宅	41%	315,286	526,500	628,985	523,575	63,850	196,404	111,421	425,084	122,215	508,561	125,221	111,901	105,473	339,747	32,619
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	4,264	1,345,163	2,897	5,332	3,838	825,294	4,706
沈阳檀悦	在建	住宅	100%	104,375	261,828	309,984	259,091	3,329	47,622	47,622	259,091	9,025	248,420	10,076	39,156	32,407	177,453	10,997
沈阳铂悦	竣工	住宅	100%	198,206	454,745	576,532	451,303	-	-	-	451,303	1,021	450,931	996	1,683	1,470	326,049	1,132

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	2019 新开工面积	2019 在建面积	2019 竣工面积	累计竣工面积	2019 年签约面积	累计签约面积	2019 签约金额	2019 结算面积	2019 结算金额	项目计划总投资	2019 实际投资额
沈阳锦城	竣工	住宅	100%	162,009	403,223	477,326	398,943	-	-	-	398,943	2,222	395,112	3,616	4,270	5,782	260,973	5,783
沈阳铁西檀府	竣工	住宅	100%	184,529	443,107	514,214	439,746	-	114,578	114,578	439,746	34,341	432,210	42,335	118,842	132,193	284,297	26,432
沈阳樾檀山	在建	住宅	92%	290,366	638,808	773,372	592,349	193,236	398,882	52,893	52,893	215,203	375,225	377,693	52,893	93,590	449,742	55,196
沈阳半山麓	在建	住宅	46%	104,448	250,675	307,856	250,675	99,915	167,008	36,644	36,644	69,556	106,883	87,467	14,679	22,242	289,888	28,704
沈阳名著	竣工	住宅	60%	15,104	40,619	49,562	40,619	-	40,619	40,619	40,619	3,986	40,619	6,885	2,770	8,627	42,127	6,094
沈阳宸颂	竣工	住宅	92%	9,758	19,516	33,638	19,516	-	19,516	-	-	11,190	13,985	20,156	-	-	30,259	4,321
沈阳峯汇	在建	住宅	92%	56,042	140,105	176,974	140,105	12,798	104,997	7,580	7,580	42,449	48,735	132,641	6,060	22,369	329,511	31,524
沈阳朗悦	在建	住宅	34%	41,582	103,954	103,954	103,954	103,954	103,954	-	-	52,794	52,818	55,955	-	-	100,445	48,917
沈阳时代风华	在建	住宅	92%	16,216	32,420	32,420	32,420	32,420	32,420	-	-	8,212	8,213	13,221	-	-	53,177	34,115
沈阳艺华年	在建	住宅	30%	58,625	114,996	114,996	112,974	45,428	45,428	-	-	8,230	8,230	10,719	-	-	78,380	14,112
沈阳旭辉东樾城 (沈阳职业技术学院南)	在建	住宅	46%	89,354	196,580	259,334	196,580	16,507	141,299	68,830	140,861	54,961	192,867	53,862	74,513	48,747	162,949	37,595
大连金地中心	竣工	公寓	100%	9,800	63,321	77,478	62,753	-	-	-	62,753	-588	60,579	-924	588	774	96,714	361
大连艺境	竣工	住宅	100%	294,814	462,432	619,152	455,759	-	-	-	455,759	8,296	451,139	8,845	9,503	9,498	350,393	1,884
大连檀溪	竣工	住宅	41%	152,705	239,152	297,601	234,848	-	-	-	234,848	2,831	233,500	3,355	5,885	7,039	205,034	785
大连檀境	竣工	住宅	30%	161,800	291,240	361,945	291,973	-	-	-	291,973	2,364	291,973	5,294	6,421	9,316	206,301	12,872
大连自在城	在建	住宅	57%	131,300	236,340	322,475	231,858	18,196	208,901	146,295	169,251	46,292	205,902	66,953	148,064	171,407	194,507	31,559
大连墅苑风华沁苑	竣工	住宅	48%	20,421	22,960	35,540	22,329	-	-	-	22,329	3,251	19,204	7,243	2,904	7,053	41,433	4,173
大连墅苑风华蝶苑	竣工	住宅	48%	4,937	7,380	11,967	7,139	-	7,139	7,139	7,139	648	7,044	1,518	6,745	10,733	9,665	1,528
大连墅苑风华珑苑	竣工	住宅	48%	5,531	7,700	11,000	7,442	-	-	-	7,442	1,187	7,442	2,570	1,604	3,274	11,296	1,832
大连御中南(山岭巷)	竣工	住宅	46%	9,822	11,200	16,460	10,758	-	10,758	10,758	10,758	1,595	9,502	3,602	9,502	21,321	27,740	4,354
大连御中南(油脂化学厂)	竣工	住宅	46%	10,969	23,980	33,980	23,445	-	23,445	23,445	23,445	8,400	19,350	23,759	18,317	48,120	53,473	8,394
大连 V 时代	竣工	住宅	28%	9,773	28,580	41,580	28,264	-	28,264	28,264	28,264	3,055	24,652	5,044	24,515	35,936	33,804	6,470
大连檀境商街	竣工	商业	100%	2,227	1,040	1,540	1,013	-	-	-	1,013	-	1,013	-	432	844	1,541	148
大连拾贰坊	竣工	商业	93%	27,000	32,380	46,980	32,037	2,099	32,037	32,037	32,037	16,159	27,653	22,368	27,574	35,293	40,414	10,165
大连寨子沟 AC 地块	在建	住宅	47%	137,965	165,558	196,621	160,829	61,611	61,611	-	-	5,156	5,156	4,739	-	-	142,353	44,981
长春名悦	在建	住宅	96%	8,874	14,198	18,434	14,064	-	14,064	-	-	7,423	7,423	9,383	-	-	16,728	3,523
长春风华雅筑	在建	住宅	48%	65,974	92,364	92,364	91,447	91,447	91,447	-	-	54,156	54,156	72,929	-	-	105,712	18,629

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	2019 新开工面积	2019 在建面积	2019 竣工面积	累计竣工面积	2019 年签约面积	累计签约面积	2019 签约金额	2019 结算面积	2019 结算金额	项目计划总投资	2019 实际投资额
长春芳草街	在建	住宅	95%	104,433	272,524	272,524	267,293	32,816	32,816	-	-	-	-	-	-	-	319,938	154,582
长春华润长安里	在建	住宅	49%	165,287	264,459	336,500	260,285	212,345	212,345	-	-	54,787	54,787	66,159	-	-	288,160	15,255
哈尔滨名悦	在建	住宅	94%	49,030	122,575	122,575	120,883	120,883	120,883	-	-	79,662	79,662	117,382	-	-	136,976	29,438
呼和浩特江山风华	在建	住宅	64%	292,696	761,009	761,009	748,832	254,562	254,562	-	-	91,259	91,259	95,398	-	-	569,109	32,548
呼和浩特名京	在建	住宅	72%	96,204	269,371	269,371	266,481	204,379	204,379	-	-	156,735	156,735	145,653	-	-	187,435	6,098
杭州大运宸府	竣工	住宅	41%	27,630	77,364	113,444	75,175	-	-	-	75,175	-70	73,714	-585	73,851	337,865	225,100	21,082
杭州艺年华佳苑	竣工	住宅	51%	102,428	225,342	308,842	222,375	-	-	-	222,375	348	220,405	1,106	3,077	1,686	188,000	-
杭州金湖艺境城	竣工	住宅	25%	57,416	143,540	208,307	137,733	-	137,733	137,733	137,733	1,267	128,672	3,736	128,609	320,047	186,359	28,846
杭州下沙晓春城	竣工	住宅/商业	45%	48,736	130,459	192,664	131,515	-	131,515	131,515	131,515	76,489	76,489	181,631	62,832	136,847	225,283	39,537
杭州下沙水云城	竣工	住宅	51%	38,504	94,513	142,769	93,198	-	93,198	93,198	93,198	35,331	70,089	102,639	-	-	212,210	21,318
杭州湾汇公寓	在建	住宅	100%	76,674	172,348	245,392	168,683	-	168,683	-	-	63,362	100,694	245,065	-	-	558,795	46,419
杭州悦虹湾	在建	住宅	25%	106,872	277,015	412,927	269,491	-	269,491	-	-	172,305	194,315	598,660	-	-	849,405	53,029
杭州香岸华庭	在建	住宅	62%	93,357	149,371	242,042	147,340	-	147,340	-	-	69,822	69,822	139,082	-	-	279,388	48,071
杭州望梅华庭	在建	住宅	25%	86,356	120,898	192,848	109,094	-	109,094	-	-	23,303	23,303	51,131	-	-	214,267	27,089
杭州风华东方苑	竣工	住宅	100%	21,316	31,973	47,651	29,113	-	29,113	29,113	29,113	14,830	29,069	27,169	-	-	35,833	14,491
杭州拱墅运河项目	在建	住宅	100%	31,601	79,003	119,315	69,349	69,349	69,349	-	-	-	-	-	-	-	280,369	203,022
杭州铂瑞悦府	在建	商住	22%	26,213	83,882	117,830	82,788	-	82,788	-	-	31,631	35,677	151,265	-	-	317,017	28,762
杭州近江四合一商办项目	在建	商办	41%	26,682	141,415	202,431	140,440	140,440	140,440	-	-	-	-	-	-	-	421,832	241,396
杭州海德公园	竣工	住宅	24%	63,677	202,714	202,714	138,191	-	-	-	138,191	1,534	136,541	4,330	9,781	24,273	154,690	13,336
绍兴自在城	竣工	住宅	51%	396,535	1,013,889	1,198,899	971,948	-	111,665	111,665	971,948	2,104	969,946	2,573	115,008	174,111	688,671	14,549
绍兴华舍街道自在天地商业中心	竣工	商业	51%	54,305	135,213	165,981	135,213	-	-	-	135,213	316	105,525	540	44,178	36,295	110,890	30,024
绍兴金艺学府	竣工	住宅	34%	108,726	195,706	256,087	193,116	-	193,116	193,116	193,116	37,273	192,320	49,081	191,076	234,093	214,495	45,387
绍兴诸暨祥生金地花园	在建	住宅	27%	30,452	60,904	80,285	62,876	-	62,876	-	-	62,562	62,557	78,984	-	-	64,759	15,305
绍兴上虞云熙望府	在建	住宅	37%	145,154	261,277	353,594	249,235	136,158	136,158	-	-	-	-	-	-	-	369,957	211,098
绍兴悦峯里	在建	住宅	100%	41,442	74,440	102,955	73,181	73,181	73,181	-	-	1,540	1,540	2,649	-	-	121,219	75,520
金华风雅苑	竣工	住宅	51%	12,494	22,491	31,122	22,116	-	22,116	22,116	22,116	478	21,955	1,239	21,958	39,589	32,000	3,819

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	2019 新开工面积	2019 在建面积	2019 竣工面积	累计竣工面积	2019 年签约面积	累计签约面积	2019 签约金额	2019 结算面积	2019 结算金额	项目计划总投资	2019 实际投资额
金华峰境花园	竣工	住宅	25%	36,431	58,290	82,234	57,708	-	57,708	57,708	57,708	236	57,708	314	57,619	66,574	55,400	9,374
金华风和苑	竣工	住宅	55%	21,062	37,911	51,325	37,374	-	37,374	37,374	37,374	2,621	37,374	3,891	37,374	58,607	50,210	6,409
金华悦江阁	竣工	住宅	51%	43,597	65,396	90,490	64,414	-	64,414	64,414	64,414	24,140	64,414	41,330	64,414	107,416	98,066	16,268
金华大境花园	在建	住宅	82%	122,759	220,891	308,585	217,882	109,161	217,882	-	-	71,486	71,483	128,754	-	-	337,496	30,840
金华义乌西江雅苑	在建	住宅	48%	128,166	134,575	246,490	132,940	-	132,940	-	-	97,147	97,145	302,900	-	-	372,055	34,665
金华义乌西江悦府	在建	住宅	50%	61,839	80,390	122,951	79,100	79,100	79,100	-	-	-	-	-	-	-	192,507	136,550
金华义乌万家风华	在建	住宅	25%	139,972	349,487	709,883	340,367	340,367	340,367	-	-	-	-	-	-	-	717,314	452,539
金华康济街	竣工	住宅	45%	69,073	103,609	152,550	98,959	-	98,959	98,959	98,959	17,464	98,726	28,612	98,726	181,250	134,354	24,093
嘉兴艺境花苑	竣工	住宅/商业	100%	69,522	173,588	228,031	178,427	-	69,925	69,925	178,427	436	178,207	621	177,649	185,526	147,000	29,706
嘉兴艺华府第	竣工	住宅/商业	100%	77,319	139,164	182,043	136,754	-	64,186	64,186	136,754	189	136,639	174	135,760	179,107	146,065	27,928
嘉兴艺华名苑	在建	住宅	34%	50,557	101,089	140,369	101,030	-	101,030	-	-	57,326	99,752	68,628	-	-	118,457	26,709
嘉兴风雅熹园	在建	住宅	100%	42,438	84,843	115,891	83,310	-	83,310	-	-	82,857	82,857	135,442	-	-	119,935	17,904
嘉兴风华绮轩	在建	住宅	49%	30,660	55,188	78,899	53,314	53,314	53,314	-	-	2,757	2,757	4,114	-	-	80,990	50,124
嘉兴万卷风华小区	在建	住宅	50%	69,932	147,331	201,999	136,494	136,494	136,494	-	-	913	913	1,662	-	-	230,579	146,960
嘉兴云栖湾	在建	住宅	100%	65,165	162,878	218,001	159,318	159,318	159,318	-	-	-	-	-	-	-	148,900	71,046
嘉兴风华四海小区	在建	住宅/商业	50%	71,984	158,360	215,161	152,327	152,327	152,327	-	-	-	-	-	-	-	159,885	87,649
宁波御江山花苑	竣工	住宅	47%	33,937	61,087	85,173	59,154	-	59,154	59,154	59,154	16,882	58,856	39,497	59,017	119,294	116,671	13,775
宁波慈溪泊江府	竣工	住宅	64%	23,902	47,804	63,724	46,523	-	46,523	46,523	46,523	31,725	39,819	43,507	33,556	42,154	66,832	16,304
宁波湖成大境府 (东钱湖项目)	在建	住宅	46%	61,875	123,750	172,947	125,052	125,052	125,052	-	-	35,595	35,595	84,324	-	-	256,971	181,288
宁波华章府	在建	住宅	97%	12,987	29,213	45,913	28,142	28,142	28,142	-	-	22,418	22,418	71,197	-	-	79,820	64,893
宁波华著府	在建	住宅	94%	10,147	22,323	33,350	21,890	-	21,890	-	-	21,500	21,500	73,677	-	-	62,166	8,724
宁波象山丹东街道项目	在建	住宅	100%	33,668	53,869	76,543	53,685	53,685	53,685	-	-	-	-	-	-	-	61,930	26,585
宁波慈溪锦尚府	在建	住宅	24%	48,636	77,726	108,097	76,184	-	76,184	-	-	46,611	46,611	63,262	-	-	112,424	13,860
余姚华璟庭 (兰馨公寓北地块项目)	在建	住宅	60%	26,343	52,686	74,930	50,887	50,887	50,887	-	-	-	-	-	-	-	75,635	43,141
余姚巧园 (兰馨公寓南地块项目)	在建	住宅	35%	19,704	31,526	46,286	30,309	30,309	30,309	-	-	-	-	-	-	-	46,240	25,928

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	2019 新开工面积	2019 在建面积	2019 竣工面积	累计竣工面积	2019 年签约面积	累计签约面积	2019 签约金额	2019 结算面积	2019 结算金额	项目计划总投资	2019 实际投资额
南昌青蓝府（南昌青云谱）	在建	住宅/商业/公寓	17%	53,975	137,232	182,066	133,616	-	133,616	-	-	46,647	92,437	51,678	-	-	141,648	21,578
南昌悦风华（南昌欣悦湖）	在建	住宅/商业	30%	65,913	98,869	137,200	96,987	-	96,987	-	-	36,483	36,483	45,564	-	-	114,812	13,750
淮安金悦商置中心	在建	综合体	41%	41,087	184,890	240,908	193,956	-	123,372	-	70,584	40,213	129,265	36,418	-	405	134,008	19,665
温州峯汇里	在建	住宅	46%	62,649	205,254	274,853	197,404	-	197,404	-	-	86,892	129,731	269,209	-	-	544,218	76,602
温州瑞安熙悦花苑	在建	住宅	55%	34,896	87,224	114,334	85,843	-	85,843	-	-	83,496	83,496	161,396	-	-	159,713	21,418
温州瑞安金雅苑	在建	住宅	92%	16,722	47,898	62,198	47,105	-	47,105	-	-	43,847	45,864	89,903	-	-	93,264	5,527
温州悦峰园	在建	住宅	48%	36,186	72,372	104,639	73,813	-	73,813	-	-	48,202	52,957	92,290	-	-	123,911	17,703
温州瑞安金熙花苑	在建	住宅	98%	29,042	96,769	119,598	95,315	95,315	95,315	-	-	94,572	94,572	216,338	-	-	187,923	20,483
温州瑞安塘下张宅项目	在建	住宅	100%	18,170	63,596	83,278	62,356	62,356	62,356	-	-	-	-	-	-	-	116,232	79,306
温州瑞安东山街项目	在建	住宅	100%	16,983	41,038	54,313	40,197	40,197	40,197	-	-	-	-	-	-	-	67,475	44,291
台州金地中城广场（麦德龙西项目）	在建	住宅	100%	55,823	139,557	188,974	140,263	140,263	140,263	-	-	-	-	-	-	-	183,304	90,579
厦门马銮湾 1 号	在建	住宅	51%	31,612	95,000	136,569	97,444	-	97,444	-	-	11,805	11,805	41,907	-	-	338,590	33,727
厦门前海湾	在建	住宅	31%	24,629	73,880	112,047	76,361	-	76,361	-	-	20,377	20,377	68,270	-	-	210,661	23,126

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

√适用 □不适用

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	947,443	783,600	111,738	是	5.7
2	深圳	金地工业区物业	41,444	41,257	1,444	是	1.7
		合计	988,887	824,857	113,182		

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
947.58	4.99	20.49

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 2019 年 12 月末，公司有息负债合计人民币 947.58 亿元，其中，银行借款占比为 49.8%，公开市场融资占比为 47.56%，其他融资占比为 2.64%。债务融资加权平均成本为 4.99%。公司长期负债占全部有息负债比重的 63.01%，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 90.44%，境外负债占比 9.56%。报告期内，公司资本化的利息支出合计人民币 20.49 亿元，没有资本化的利息支出约为人民币 28.22 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 2019 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-10、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	2019 实际投资额	累计总投资额	资金来源
广州荔湖城	在建	住宅	99%	2,580,862	3,264,289	1,745,234	140,595	1,052,555	自有资金
昆明金地云泊花园	在建	住宅	92%	113,741	217,101	280,800	129,242	175,863	自有资金
东莞寮步 TOD 项目	前期	住宅	50%	48,728	230,499	356,802	220,764	220,764	自有资金
湛江自在城	前期	住宅	100%	245,753	623,555	381,659	102,000	102,000	自有资金
廊坊项目	前期	住宅	100%	191,530	528,313	469,863	220,371	220,371	自有资金
天津悦景雅苑	在建	住宅	50%	147,656	335,242	549,985	358,020	358,020	自有资金
太原晋阳湖项目	在建	住宅	92%	96,785	346,844	291,509	110,836	110,836	自有资金
南京云靖花园	在建	住宅	66%	70,129	204,053	342,631	177,466	215,466	自有资金
合肥时代领峰	在建	住宅	60%	122,634	342,761	492,927	307,963	307,963	自有资金
西安西泮公元 (含西安金地未来城)	在建	住宅/ 商业/ 公寓	100%	575,622	2,832,853	2,471,382	114,534	1,025,308	自有资金
贵阳金地悦峰	在建	住宅	100%	107,079	526,479	454,929	226,276	226,276	自有资金
长春芳草街	在建	住宅	95%	104,433	272,524	319,938	154,582	154,582	自有资金
杭州拱墅运河项目	在建	住宅	100%	31,601	119,315	280,369	203,022	203,022	自有资金
金华义乌万家风华	在建	住宅	25%	139,972	709,883	717,314	452,539	452,539	自有资金

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	初始投资成本	资金来源	报告期内损益	公允价值变动情况	期末余额
远大住工	26,604,550.53	自有资金	-2,672,017.49	-2,672,017.49	23,883,630.59
长青量化 CTA 私募投资基金 1 号	2,000,000.00	自有资金	56,709.89	56,709.89	2,056,709.89

(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
广州市富昌房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	10,869.57	194,324.56	110,892.72	398,537.60	96,135.07
广州市东凌房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	2,000.00	731,774.34	114,613.03	343,305.22	103,084.71
云南杰鑫宁房地产开发有限公司	房地产开发	92.00	6,000.00	454,946.01	67,748.40	268,886.25	67,800.23
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	房地产开发	51.00	60,000.00	210,714.26	123,877.58	210,853.89	58,643.79
金地嘉禾房地产开发嘉兴有限公司	房地产开发	100.00	2,000.00	59,324.19	36,356.47	185,873.79	38,573.23
陕西金地家宜置业有限公司	房地产开发	100.00	110,000.00	597,326.21	122,825.39	185,312.45	19,662.29
湖南金麓房地产开发有限公司	房地产开发	70.00	12,534.73	198,548.30	82,957.98	185,101.72	39,490.53
嘉兴恒地房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	25,000.00	81,591.23	55,968.07	179,168.52	37,677.80
陕西金地佳和置业有限公司	房地产开发	70.00	79,000.00	385,879.67	211,777.52	175,611.77	38,868.72

(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 2020 年，我国经济中期面临“三期叠加”的持续影响，经济仍面临较大下行压力。2019 年末短期出现了经济阶段性企稳的积极因素，但总体来看，外部中美贸易局势仍存在较强的不确定性，内部受疫情冲击影响较大。

新冠疫情的蔓延使得房地产的销售在 2020 年 2 月份陷入停滞，尽管 3 月份以来疫情有所缓和，但 2020 年一季度全国商品住宅销售面积和金额分别累计同比大幅下降，预计二季度随着疫情影响淡化以及流动性宽松预期下，市场销售将得到一定修复，但本次疫情仍将对于全年销售产生负面影响。受停工停产等防控措施的影响，一季度房地产行业投资数据出现明显下降。新开工面积的大幅下降将对短期市场供给造成一定影响，预计疫情好转后房地产投资将有所回升。

为应对疫情对我国经济造成的冲击，中央加大逆周期调节力度，与此同时，中央强调“房住不炒”定位不变，不将房地产作为短期刺激经济的手段。各地因城施策更加灵活，多个省市密集出台房地产行业扶持政策，包括延缓土地出让金缴纳、调整预售条件等以提振市场信心，保障房地产市场的平稳运行。同时，央行、银保监会亦陆续发文提出鼓励通过适当下调贷款利率、完善续贷政策安排、增加信用贷款和中长期贷款等措施，有利于缓解房企短期现金流压力，降低整体金融风险，维持楼市稳定。

新冠肺炎疫情的爆发进一步加大了行业发展的不确定性,对企业的综合能力提出了更高要求。房地产行业企业竞争加剧、行业集中度不断提升。土地和金融资源持续向头部企业集中,规模依然是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,积极发展持有经营、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。

2020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,根据变化情况及时有效地评估和调整投资策略,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。

公司将重视营运驱动,强化精益管理,增强组织能力,保持销售规模和利润持续、健康、均衡增长。运营管控方面,公司将不断更新优化城市开发周期标准,进一步提高开发效率和周转率,实现早开盘、早结转。同时,根据市场形势变化,结合计划管理系统、经营分析系统等信息化工具,做好运营调度供货工作。营销管理方面,公司将结合内外部环境的变化和发展,着力于业务、组织和人力资源三个维度进行完善,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,同时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,创新客户拓展渠道,打造明星销售团队,提升营销能力。

财务方面,积极拓展融资渠道,保持合理的融资成本,保障公司规模发展的资金需求,加强回款与现金流管理,匹配融资节奏与投资需求,促进集团经营目标的实现。

投资、运营、财务需要进一步加强协同、协作,做好宏观经济、货币政策、行业政策、融资形势的分析研判和信息共享,充分沟通销售和土地市场运行情况和趋势判断,形成共识,做好销售、融资、投资现金流的预判和规划,及时进行动态调整,对投资盘子、销售策略和融资手段进行指导。

产品研发方面,公司将着力推进科技、配套、定制、外观等多个方面的产品创新,做好年轻主流客户需求研究,并协同推进以客户需求为导向的单体标准优化等工作,提升产品竞争力。同时,公司将不断加强BIM系统的应用推广,完善BIM技术标准、构件库及协同平台,强化基于BIM的协同设计平台,提升产品研发能力,并推进建筑主体的PC化与精装修的装配化。

工程工作方面,公司将研究升级工程质量评估体系,使工程质量监控在项目开发过程全覆盖中更加精细化、全面化。此外,公司将全面落实毛坯及精装修穿插工艺的应用,提升开发效率,减少项目竣工备案到结转的时间,同时进一步推行项目精装竣备,通过精装工程前置化,控制项目开发周期。

成本管理则要赋能一线,提升成本竞争力,培育优秀供应商,整合上下游供应链资源扩大战略采购范围和深度。

产品、工程、成本管理要加强协作,联合研究目前存在的影响项目开发效率的问题。

能力建设方面，公司将根据“强化组织能力、提升经营质量”的2020质量管理主题年要求，持续以新城市赋能工作为抓手，面向新城市总、新城市中高层干部、关键岗位员工群体开展专业管理培训工作，提升组织能力；持续开展优秀管理经验的提炼与推广，助力业务管理体系推广；围绕主营业务，以金地文化为核心开展金地之道传承工作，稳步推动企业文化与品牌落地。

信息建设方面，公司将启动“金石”数字智能化平台，全面启动数字化转型，为多业态赋能及创新协同方面做出更多的努力和尝试。

公司还将注重探索主营业务与其他业务协同的创新投资模式。在传统住宅业务领域市场愈加成熟的情况下，一方面抓住战略机遇继续做大主营业务，形成更大的规模，积累在融资、产品、成本等多方面优势，另一方面利用一部分资源持续探索创新业务领域。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，提升产业研究能力，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

2019年，公司计划新开工面积约为1,235万平方米，计划竣工面积约为876万平方米，实际完成新开工面积1,631万平方米，完成竣工面积925万平方米。

2020年，公司计划新开工面积923万平方米，竣工面积1,158万平方米。随着2020年新获取项目的增加，叠加新冠疫情对工程施工带来的不确定性，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	2020计划新开工面积	2020计划竣工面积
深圳龙城中央	综合体	77%	85,274	409,132	523,183	388,974	-	148,700
深圳天元	综合体	21%	102,675	884,300	986,600	586,857	-	42,933
广州荔湖城	住宅	99%	2,580,862	2,363,316	3,264,289	2,753,642	20,373	205,458
东莞风华公馆	住宅	47%	34,486	67,593	91,004	62,441	-	1,263
东莞金地时代艺境花园	住宅	15%	26,345	79,036	95,023	78,636	-	19,643
东莞艺境湾花园	住宅	17%	95,977	211,150	267,120	208,750	-	74,883
东莞湖岸风华	住宅	97%	9,860	13,803	19,055	13,649	-	13,649
东莞水岸花园	住宅	48%	22,237	55,591	73,470	55,257	-	55,257
东莞寮步TOD项目	住宅	50%	48,728	171,925	230,499	169,780	169,780	-
东莞名京花园	住宅	100%	22,038	59,943	80,035	59,652	59,652	-
东莞天悦广场	住宅/商办	23%	36,874	126,151	202,429	134,760	36,469	29,959
东莞润地松朗花园	住宅	20%	56,981	126,492	171,248	117,743	-	117,743
东莞香槟花园	住宅	23%	27,391	68,479	88,662	65,200	-	65,200
佛山艺境花园	住宅	94%	50,913	127,283	172,720	127,079	-	91,844
佛山金地新翠园	住宅	100%	26,410	66,024	88,760	62,124	-	62,124
昆明恒泰城	综合体	70%	116,511	520,456	748,750	531,913	166,027	102,529
昆明金悦尚苑	住宅	92%	97,594	399,251	558,604	390,464	-	179,335
昆明巫家坝中交尚城	综合体	31%	65,462	325,514	325,514	321,857	-	153,526
昆明金地云泊花园	住宅	92%	113,741	127,775	217,101	121,464	-	58,641
昆明太平项目	住宅	100%	488,164	976,321	1,367,718	954,521	150,000	-
海口永和花园	住宅	74%	155,562	497,589	627,039	490,646	41,013	212,350

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	2020 计划新开工面积	2020 计划竣工面积
清远英德格林公馆	住宅	74%	43,336	219,462	287,163	216,953	-	65,234
江门蓬江项目	住宅	100%	40,623	103,740	140,959	98,128	70,322	-
湛江自在城	住宅	100%	245,753	463,456	623,555	435,465	41,405	-
北京金地盛通中心	商办	100%	39,744	119,232	194,407	128,009	-	128,009
北京兴韵雅苑	综合体	41%	90,424	219,998	330,373	258,333	-	258,333
北京金旭雅苑	综合体	21%	34,940	94,338	140,208	96,850	3,057	-
北京舒朗苑	住宅	28%	53,579	101,509	166,128	110,762	-	71,060
廊坊项目	住宅	100%	191,530	383,060	528,313	355,968	355,968	-
天津紫乐澜轩	住宅	70%	666,110	465,547	503,144	448,960	-	233,924
天津卫星雅苑	住宅	67%	13,172	49,345	71,645	47,623	-	47,623
天津艺馨佳苑	住宅	49%	271,197	499,798	647,051	492,243	-	40,200
天津锦泽苑	住宅	48%	113,446	204,202	287,927	204,331	-	204,331
天津芸泽苑	住宅	96%	57,342	103,216	145,018	100,891	-	100,891
天津嘉泽苑	住宅	99%	46,976	93,953	135,452	84,003	-	84,003
天津君宁雅苑	住宅	31%	18,469	36,937	49,437	34,810	-	34,810
天津悦景雅苑	住宅	50%	147,656	236,250	335,242	248,521	93,549	-
天津时代悦园	住宅	47%	27,184	50,627	67,495	50,550	46,224	-
天津-旭辉海教园	住宅	25%	150,240	202,826	271,826	198,583	17,905	-
烟台格林世界	住宅	85%	455,775	691,275	847,458	487,761	-	27,016
烟台金地浅山艺境	住宅	37%	83,383	110,860	165,276	111,045	-	111,045
烟台金地浅山艺境 玺湖	住宅	40%	81,057	145,700	197,558	142,351	22,058	46,962
青岛青特金地汇豪观邸	住宅	32%	112,618	222,538	314,770	219,014	-	65,699
青岛金地禹州江山艺境	住宅	19%	36,386	72,772	97,330	72,132	-	71,992
青岛金地金泽九里风华	住宅	41%	113,335	114,468	176,828	110,465	-	39,874
青岛中海商贸综合体项目	住宅	19%	147,908	364,940	503,971	362,214	-	58,424
青岛平安国际医疗健康城项目	住宅	21%	120,662	209,002	283,284	200,617	86,159	-
青岛美隆油漆	住宅	51%	36,924	92,310	129,584	90,635	90,635	-
青岛东郭庄项目	住宅	30%	114,320	228,734	295,307	227,464	-	148,660
济南金地越秀凤鸣艺境苑	住宅	59%	24,830	37,245	53,265	44,792	-	44,792
济南湖城大境	住宅	21%	193,567	676,348	871,238	666,078	272,134	-
威海威高铭地项目	住宅	60%	125,426	126,342	171,112	124,132	89,518	-
上海自在城	住宅	23%	519,421	743,477	1,043,891	688,635	37,119	58,051
上海金地云筑	住宅	34%	140,253	275,357	405,943	259,023	-	171,365
上海都会阳光嘉苑	住宅	42%	44,374	62,124	94,005	58,743	-	58,743
上海金卓雅苑	住宅	50%	60,173	96,277	152,358	92,580	-	92,580
南京悦风华	住宅	21%	62,188	146,447	194,726	146,121	-	43,797
南京湖光晨樾	住宅	16%	100,452	141,298	195,230	140,183	-	115,992
南京语山棠花园	住宅	30%	83,377	208,443	272,745	191,699	-	146,441
南京风华国际	住宅	58%	144,852	250,200	332,063	193,972	-	36,853
南京翡翠尚居	住宅	11%	52,532	131,329	178,075	125,984	707	52,885
南京云靖花园	住宅	66%	70,129	154,431	204,053	144,072	49,285	-
南京雨花台区 G87 项目	住宅	33%	49,829	139,521	195,357	136,751	136,751	-
南京南部新城 G70 项目	住宅	30%	47,824	101,973	151,512	101,973	101,973	-
南京绿谷商业广场	综合体	40%	37,483	224,897	317,119	232,581	-	37,489

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	2020 计划新开工面积	2020 计划竣工面积
苏州浅山风华雅苑	住宅	100%	46,845	74,952	98,352	73,714	-	38,288
苏州太仓翡翠名苑	住宅	40%	33,879	60,982	82,017	59,775	-	59,775
苏州常熟褐石源筑	住宅	25%	53,521	69,577	99,417	69,577	-	69,577
苏州常熟金湾名悦雅苑	住宅	67%	58,556	117,017	164,256	115,060	-	115,060
苏州望亭望熙雅苑	住宅	20%	95,836	191,672	273,943	187,910	79,459	-
苏州科技城西项目	住宅	65%	82,342	164,632	224,027	161,952	69,189	-
南通通州繁茂花园	住宅	25%	77,953	101,339	139,405	99,720	-	99,720
常州桃李云栖花园	住宅	51%	64,764	142,485	187,175	140,094	105,699	-
合肥金地自在城	住宅	100%	164,129	316,521	450,089	316,389	88,753	-
合肥雍容雅苑	住宅	33%	117,428	224,187	306,709	229,789	152,734	-
合肥时代领峰	住宅	60%	122,634	244,444	342,761	265,946	59,619	29,038
合肥庐阳 N1904 项目	住宅	100%	26,176	73,293	93,529	74,357	74,357	-
镇江四季风华里	住宅	33%	20,536	29,120	37,475	28,928	28,928	-
芜湖弋江融金学府	住宅	40%	87,790	175,580	228,392	170,125	110,741	-
扬州蓝湾臻苑	住宅	20%	62,008	107,487	149,473	105,356	105,356	-
武汉悦江时代	住宅	23%	137,982	617,703	837,226	615,650	168,879	41,971
武汉金地中法仟佰汇	住宅	47%	110,636	318,931	437,549	313,053	-	198,412
武汉金地北辰阅风华	住宅	45%	41,762	127,226	182,126	123,253	-	46,050
武汉金地保利褐石公馆	住宅	38%	55,990	134,376	188,248	123,186	-	123,186
武汉蔡甸 119 项目	住宅/ 商业	53%	49,054	98,108	134,155	94,434	94,434	-
长沙三千府	住宅	70%	788,976	946,771	1,080,673	937,850	-	9,810
长沙香樟·悦府	住宅	98%	5,450	19,247	24,583	18,949	-	18,949
长沙南城铂悦花园	住宅	95%	34,506	128,376	159,983	127,005	-	127,005
长沙金地艺境花园	住宅	100%	84,805	169,610	228,720	166,774	95,352	-
郑州金地格林小城	住宅	47%	212,488	634,015	825,422	616,840	-	94,696
郑州金地名悦	住宅	92%	45,533	158,617	206,683	155,903	-	155,903
郑州金地公园里小区	住宅	60%	77,375	223,906	300,091	215,888	162,068	-
襄阳金地悦峯	住宅	100%	74,474	186,207	254,445	179,449	179,449	-
西安湖城大境	住宅	70%	544,072	1,073,728	1,527,696	1,132,653	-	3,169
西安褐石公馆	住宅	41%	218,829	674,864	934,838	655,016	-	71,123
西安金地中心风华	住宅	20%	130,817	293,025	402,768	287,085	37,157	101,163
西安常宁府	住宅	30%	20,618	43,326	59,236	38,132	-	38,132
西安金地格林云上	住宅/ 商业	100%	67,156	134,311	187,255	132,761	98,174	-
重庆金地自在城 (重庆金地琅泽)	住宅	98%	245,542	586,079	804,177	577,852	-	131,515
重庆金地自在城 (重庆金地佳誉)	住宅	98%	195,926	587,778	756,459	577,140	131,491	168,741
重庆金地两岸风华	住宅	48%	25,395	76,185	105,674	77,383	-	49,857
重庆中交中央公园项目	住宅	29%	518,452	1,406,648	1,921,522	1,399,338	203,411	370,271
重庆大渡口 133 亩项目	住宅	100%	88,414	170,346	244,583	166,949	40,528	-
重庆沙坪坝区西永 63 亩	住宅	34%	42,170	63,255	87,308	62,882	62,882	-
成都金地悦澜道	住宅	96%	55,980	139,948	199,205	133,459	-	133,459
成都金牛抚琴 16 亩	住宅	60%	10,725	32,174	43,570	32,074	32,073	-
成都青羊灯笼街 8 亩	住宅	100%	5,489	16,467	23,406	16,287	16,287	-

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	2020 计划新开工面积	2020 计划竣工面积
成都金地自在坊	商业/公寓	37%	10,781	25,874	41,029	30,586	-	30,586
贵阳金地悦峰	住宅	100%	107,079	406,633	526,479	321,662	132,623	-
沈阳悦峰	住宅	41%	79,200	197,511	226,434	197,511	-	29,961
沈阳艺境	住宅	41%	315,286	526,500	628,985	523,575	-	29,573
沈阳樾檀山	住宅	92%	290,366	638,808	773,372	592,349	9,832	165,197
沈阳半山麓	住宅	46%	104,448	250,675	307,856	250,675	72,367	82,562
沈阳宸颂	住宅	92%	9,758	19,516	33,638	19,516	-	19,434
沈阳峯汇	住宅	92%	56,042	140,105	176,974	140,105	12,058	15,164
沈阳朗悦	住宅	34%	41,582	103,954	103,954	103,954	-	12,487
沈阳艺华年	住宅	30%	58,625	114,996	114,996	112,974	67,546	18,338
沈阳旭辉东樾城 (沈阳职业技术学院南)	住宅	46%	89,354	196,580	259,334	196,580	-	55,719
大连自在城	住宅	57%	131,300	236,340	322,475	231,858	-	28,995
大连寨子沟 AC 地块	住宅	47%	137,965	165,558	196,621	160,829	99,218	-
大连寨子沟 B 地块	住宅	48%	59,526	71,431	85,173	69,262	69,262	-
长春名悦	住宅	96%	8,874	14,198	18,434	14,064	-	14,064
长春风华雅筑	住宅	48%	65,974	92,364	92,364	91,447	-	91,447
长春芳草街	住宅	95%	104,433	272,524	272,524	267,293	155,092	-
长春新明街	住宅	92%	40,838	81,676	106,409	80,156	79,882	-
长春华润长安里	住宅	49%	165,287	264,459	336,500	260,285	47,939	-
哈尔滨名悦	住宅	94%	49,030	122,575	122,575	120,883	-	106,267
呼和浩特江山风华	住宅	64%	292,696	761,009	761,009	748,832	338,597	-
呼和浩特名京	住宅	72%	96,204	269,371	269,371	266,481	61,904	-
杭州湾汇公寓	住宅	100%	76,674	172,348	245,392	168,683	-	168,683
杭州悦虹湾	住宅	25%	106,872	277,015	412,927	269,491	-	269,491
杭州香岸华庭	住宅	62%	93,357	149,371	242,042	147,340	-	147,340
杭州铂瑞悦府	商住	22%	26,213	83,882	117,830	82,788	-	82,788
金华大境花园	住宅	82%	122,759	220,891	308,585	217,882	-	108,721
金华义乌西江雅苑	住宅	48%	128,166	134,575	246,490	132,940	-	132,940
绍兴诸暨祥生金地花园	住宅	27%	30,452	60,904	80,285	62,876	-	62,876
绍兴上虞云熙望府	住宅	37%	145,154	261,277	353,594	249,235	113,077	-
嘉兴艺华名苑	住宅	34%	50,557	101,089	140,369	101,030	-	101,030
嘉兴风雅熹园	住宅	100%	42,438	84,843	115,891	83,310	-	83,310
嘉兴求学里	住宅	100%	24,971	44,948	62,108	44,162	44,162	-
嘉兴恬园路项目	住宅	100%	32,824	68,931	91,889	66,346	66,346	-
宁波华章府	住宅	97%	12,987	29,213	45,913	28,142	-	28,142
宁波华著府	住宅	94%	10,147	22,323	33,350	21,890	-	21,890
宁波慈溪锦尚府	住宅	24%	48,636	77,726	108,097	76,184	-	76,184
南昌青蓝府	住宅/ 商业/ 公寓	17%	53,975	137,232	182,066	133,616	-	80,189
南昌悦风华	住宅/ 商业	30%	65,913	98,869	137,200	96,987	-	96,987
南昌湖光雅苑	住宅/ 商业	51%	70,867	212,607	262,725	206,520	206,520	-
南昌九龙湖项目	住宅/ 商业	60%	70,323	140,647	181,611	139,347	139,347	-

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	2020 计划新开工面积	2020 计划竣工面积
	商业/公寓							
淮安金悦商置中心	综合体	41%	41,087	184,890	240,908	193,956	-	123,372
徐州前周窝项目	住宅/商业/办公	21%	246,929	578,854	794,359	569,563	80,000	-
温州峯汇里	住宅	46%	62,649	205,254	274,853	197,404	-	197,404
温州瑞安金雅苑	住宅	92%	16,722	47,898	62,198	47,105	-	47,105
温州悦峰园	住宅	48%	36,186	72,372	104,639	73,813	-	73,813
温州瑞安金熙花苑	住宅	98%	29,042	96,769	119,598	95,315	-	95,315
厦门马銮湾 1 号	住宅	51%	31,612	95,000	136,569	97,444	-	97,444
漳州台商投资区 F01 地 (2019P04)	住宅/商业	50%	49,439	133,485	179,276	135,858	135,858	-
漳州台商投资区 F02 地 (2019P03)	住宅/商业	100%	32,102	96,306	126,112	94,256	94,256	-
厦门翔安 2019XP01 地块	住宅	100%	17,734	44,500	73,990	45,397	45,397	-

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攻关期，中国经济下行压力加大，同时主要经济体经济增长持续放缓、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常态化、精细化，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。2020年初新冠疫情爆发，影响严重各行各业的正常经营，房地产市场受到严重冲击，造成多地售楼处关闭、工地延迟开工复工等不利局面，房地产行业为资金密集型行业，如果疫情控制不理想或者再次爆发，从而使售楼处无法正常运营、工地无法正常开工复工，会对公司销售、回款产生影响。

(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、2018年度分红派息方案：公司于2019年5月24日召开的2018年度股东大会通过了公司2018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6.00元（含税）。报告期内，公司已实施2018年度利润分配方案，股权登记日为2019年7月18日，现金红利发放日为2019年7月19日。实施公告发布于2019年7月12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、2019年度利润分配预案：经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为10,075,242,887.05元，母公司净利润为1,636,046,820.97元，母公司可供分配利润为8,269,748,335.30元。按照有关法规及公司章程、制度的规定，本次利润分配预案如下：

截至2019年12月31日，公司总股本4,514,583,572股，每10股派发现金股利6.70元（含税），合计拟派发现金红利3,024,770,993.24元（含税），占公司2019年合并报表中归属于母公司股东的净利润的比例为30.02%。本年度公司不进行资本公积金转增股本。本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，具体日期将在权益分派实施公告中明确。

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2017年度和2018年度的现金分红金额分别占公司当年实现净利润的35%和33%，2019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30.02%。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(%)
2019年		6.70		3,024,770,993.24	10,075,242,887.05	30.02
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

(三) 以现金方式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	大家人寿保险股份有限公司 ^{注1}	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

注 1: 2019 年 8 月 30 日, 公司发布了《关于股东更名的公告》, 安邦人寿保险股份有限公司更名为大家人寿保险股份有限公司, 控股股东由安邦保险集团股份有限公司变更为大家保险集团有限责任公司, 其实际控制人不变。

(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

财政部修订并发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会 [2019] 6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式 (2019 版) 的通知》(财会 [2019] 16 号), 根据相关规定, 公司从 2019 年 6 月 10 日开始执行修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》, 从 2019 年 6 月 17 日开始执行修订后的《企业会计准则第 12 号——债务重组》, 并在编制 2019 年度中期财务报表及以后期间的财务报表时执行新财务报表格式, 在编制 2019 年度合并财务报表及以后期间的合并财务报表时执行新合并财务报表格式。详见本报告“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	430.5
境内会计师事务所审计年限	15 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)	94.5

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司 2018 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 2019 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 2019 年度的审计师，审计报酬为人民币 525 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	1,848.00	2016-01-06	2016-01-06	2019-01-07	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	2016-01-07	2016-01-07	2019-01-07	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	2016-01-20	2016-01-20	2019-01-07	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	756.00	2016-01-20	2016-01-20	2019-01-07	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	3,150.00	2016-07-13	2016-07-13	2019-07-13	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	1,470.00	2016-10-28	2016-10-28	2019-03-05	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	5,460.00	2016-10-28	2016-10-28	2019-05-30	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	2017-01-03	2017-01-03	2019-03-05	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	2017-01-03	2017-01-03	2019-05-30	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	6,300.00	2017-01-03	2017-01-03	2019-06-28	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	6,300.00	2017-01-03	2017-01-03	2019-10-28	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	2017-04-13	2017-04-13	2019-03-11	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	5,040.00	2017-04-25	2017-04-25	2019-03-11	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	21.00	2017-05-11	2017-05-11	2019-01-21	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	21.00	2017-05-11	2017-05-11	2019-07-18	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	6,216.00	2017-05-11	2017-05-11	2022-05-11	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	840.00	2017-08-25	2017-08-25	2019-03-11	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	1,680.00	2017-08-31	2017-08-31	2019-03-11	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	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
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	2019-04-08	2019-04-08	2024-04-03	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	2019-05-20	2019-05-20	2023-12-28	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	2019-06-04	2019-06-04	2023-12-28	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	2019-10-31	2019-10-31	2023-12-28	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	10,500.00	2019-11-29	2019-11-29	2024-11-29	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	3,990.00	2019-12-13	2019-12-13	2024-04-03	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	25,200.00	2019-12-18	2019-12-18	2025-12-17	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	2019-12-19	2019-12-19	2025-12-18	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	8,190.00	2019-12-31	2019-12-31	2024-04-03	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司

份有限公司		地产开发有限公司					担保						
广州市东凌房地产开发有限公司	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	42.84	2018-12-11	2018-12-11	2019-12-10	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	2,813.16	2018-12-11	2018-12-11	2025-12-10	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	21.42	2018-12-24	2018-12-24	2019-12-10	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	1,406.58	2018-12-24	2018-12-24	2025-12-23	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	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	0.14	2018-12-25	2018-12-25	2019-06-21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	0.14	2018-12-25	2018-12-25	2019-12-21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	2,141.71	2018-12-25	2018-12-25	2023-12-24	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	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	21.42	2018-12-27	2018-12-27	2019-12-10	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	1,406.58	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	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	17.14	2018-12-28	2018-12-28	2019-12-10	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	1,125.26	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	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	57.12	2018-12-30	2018-12-30	2019-12-10	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	3,941.28	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	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	85.68	2019-01-02	2019-01-02	2019-12-10	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	6,197.52	2019-01-02	2019-01-02	2026-01-01	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	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	0.14	2019-01-22	2019-01-22	2019-06-21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	0.14	2019-01-22	2019-01-22	2019-12-21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	4,997.71	2019-01-22	2019-01-22	2024-01-21	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	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	42.84	2019-02-02	2019-02-02	2019-12-10	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	3,527.16	2019-02-02	2019-02-02	2026-02-01	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	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	0.14	2019-07-23	2019-07-23	2019-12-21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	7,139.86	2019-07-23	2019-07-23	2024-07-22	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
辉煌商务有限公司	全资子公司	350 Bush Street Owner LLC	31,857.51	2015-11-18	2015-11-18	2019-04-22	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地商置集团有限公司	控股子公司	122-130 East 23rd Street LLC	24,748.07	2016-12-06	2016-12-06	2019-11-25	一般担保	是	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）													1,986.34
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													126,802.83
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													375,489.82
报告期末对子公司担保余额合计（B）													631,708.86
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）													758,511.69
担保总额占公司净资产的比例（%）													14.02
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）													754,660.83

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)	754,660.83
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2019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9.21亿元。</p> <p>350 Bush Street Owner LLC系公司之全资子公司的合营企业之子公司,于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15,222.00万美元额度贷款,于2019年11月到期(如展期一年,最晚于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。截至2019年12月31日,350 Bush Street Owner LLC的贷款已全部偿还。</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。上述贷款已于2019年内分多笔偿还。截至2019年12月31日，122-130 East 23rd Street LLC的贷款已全部偿还。</p> <p>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2019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3.47亿元。</p>
--	---

(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	512,180	1,947	0
其他类	自有资金	16,000	0	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
平安银行青青世界支行	银行理财	2,900	2019-01-02	2019-03-27	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	0.92%	6.23	2,900	是	是
平安银行青青世界支行	银行理财	100	2019-01-02	2019-01-28	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	3.25%	0.24	100	是	是
平安银行青青世界支行	银行理财	700	2019-01-02	2019-01-14	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	4.36%	1.02	700	是	是
农行深圳市分行	银行理财	100,000	2019-01-10	2019-03-25	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	3.21%	658.90	100,000	是	是

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
农行深圳市分行	银行理财	45,000	2019-01-10	2019-03-27	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	3.21%	304.52	45,000	是	是
农行深圳市分行	银行理财	50,000	2019-01-14	2019-03-25	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	3.21%	311.64	50,000	是	是
农行深圳市分行	银行理财	30,000	2019-01-14	2019-03-26	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	3.21%	189.65	30,000	是	是
杭州银行金华分行	银行理财	3,000	2019-01-24	2019-02-27	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	4.64%	13.13	3,000	是	是
招行深圳分行	银行理财	100,000	2019-03-06	2019-03-21	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	2.67%	111.32	100,000	是	是
建设银行深圳分行	银行理财	40,000	2019-03-06	2019-03-25	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	3.65%	77.04	40,000	是	是
上海银行深圳红岭支行	银行理财	75,000	2019-03-06	2019-03-25	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	1.66%	65.75	75,000	是	是
上海银行深圳红岭支行	银行理财	5,000	2019-03-07	2019-03-25	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	1.75%	4.38	5,000	是	是
农行深圳市分行	银行理财	125,000	2019-04-03	2019-04-19	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	2.76%	153.42	125,000	是	是

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
建设银行深圳分行	银行理财	100,000	2019-04-08	2019-04-19	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	3.65%	111.51	100,000	是	是
农行深圳市分行	银行理财	100,000	2019-04-04	2019-04-22	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	2.76%	138.08	100,000	是	是
招行深圳分行	银行理财	100,000	2019-04-04	2019-04-22	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	2.70%	134.99	100,000	是	是
上海银行深圳红岭支行	银行理财	80,000	2019-04-10	2019-04-22	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	1.84%	49.10	80,000	是	是
平安银行青青世界支行	银行理财	5,000	2019-04-18	2019-06-28	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	3.16%	31.12	5,000	是	是
平安银行青青世界支行	银行理财	100	2019-04-18	2019-04-30	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	2.96%	0.10	100	是	是
平安银行青青世界支行	银行理财	200	2019-04-18	2019-06-10	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	3.45%	1.02	200	是	是
农行深圳市分行	银行理财	100,000	2019-04-29	2019-05-07	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	2.27%	50.41	100,000	是	是
北京银行深圳高新园支行	银行理财	4,500	2019-06-12	2019-06-28	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	2.10%	4.19	4,500	是	是

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
平安银行青青世界支行	银行理财	1,800	2019-06-24	2019-06-28	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	2.96%	0.59	1,800	是	是
平安银行青青世界支行	银行理财	6,700	2019-07-08	2019-12-27	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	1.85%	59.35	6,700	是	是
北京银行深圳高新园支行	银行理财	4,500	2019-07-11	2019-09-27	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	1.97%	19.23	4,500	是	是
北京银行深圳高新园支行	银行理财	3,100	2019-07-11	2019-09-27	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	1.97%	13.25	3,100	是	是
北京银行深圳高新园支行	银行理财	4,500	2019-11-18	2019-12-30	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	2.52%	13.25	4,500	是	是
北京银行深圳高新园支行	银行理财	2,100	2019-11-18	2019-12-30	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	1.89%	4.62	2,100	是	是
北京银行深圳高新园支行	银行理财	1,000	2019-11-18	2019-12-13	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	3.17%	2.20	1,000	是	是
平安银行深圳市分行营业部	银行理财	1,140	2019-03-21	T+0	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				是	是
平安银行深圳市分行营业部	银行理财	600	2019-03-21	2019-07-08	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	2.96%	5.38	600	是	是

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
平安银行深圳市分行营业部	银行理财	130	2019-03-21	2020-01-16	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	2.96%	3.22	130	是	是
平安银行深圳市分行营业部	银行理财	10	2019-03-21	2020-02-14	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	2.96%	0.27	10	是	是
平安银行深圳市分行营业部	银行理财	67	2019-04-22	T+0	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				是	是
平安银行深圳市分行营业部	银行理财	600	2019-09-20	T+0	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				是	是
农行深圳市分行	基金	16,000	2018-10-25	2019-1-2	自有资金	资金管理	浮动收益	2.04%	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 年末调整该期债券后 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该期债券。根据市场环境，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。

2、超短期融资券的发行

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。

3、境外债券发行

公司之境外全资子公司于 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（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，完成增加发行 3 亿美元高级无抵押固定利率债券，票面利率为 6.00%，债券发行收益率为 5.70%。

2019 年 6 月 14 日，完成 2.5 亿美元高级无抵押固定利率债券的发行，期限 3 年，票面利率为 5.60%。

4、资产支持票据发行

2019 年 5 月 8 日，公司之子公司完成 2019 年第一期资产支持票据的发行，发行规模 14 亿元，期限 10 年，票面利率 4.5%。

5、董事、高级管理人员变更

独立董事高峰先生因个人原因于 2019 年 7 月申请辞去第八届董事会独立董事、审计委员会委员、薪酬与考核委员会委员职务。公司于 2019 年 7 月 17 日召开第八届董事会第四十一次会议，董事会同意提名胡野碧先生为第八届董事会独立董事候选人，并提交股东大会审议批准。公司于 2019 年 8 月 2 日召开的 2019 年第二次临时股东大会选举胡野碧先生为第八届董事会独立董事。公司于 2019 年 8 月 14 日召开第八届董事会第四十三次会议，董事会选举胡野碧先生为第八届董事会薪酬与考核委员会委员、第八届董事会审计委员会委员。

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。

2. 年度精准扶贫概要

适用 不适用

2019 年 3 月 22 日，金地华中区域首个“梦想中心”在湖北鄂州涂家垹镇宅俊小学正式启动。“金地梦想中心”由金地集团与上海真爱梦想公益基金会联合建设，目前已在甘肃、广东、江西、云南、重庆、贵州、湖北 7 个省市捐建 8 间梦想中心，帮助一万六千余名孩子享受优质的素养教育课程。金地华中希望通过“梦想中心”，让欠发达地区的孩子们打开全新视野与教育体验。此外，金地华中区域通过暑期大型公益市集、义卖快闪、公益画展等形式筹集大批爱心物资，赠与鄂州梁子湖区宅俊小学和狮子口小学，为留守儿童梦想加油。

2019 年 4 月 22 日，第十二个“世界自闭症关注日”，金地西部区域公司员工、项目业主组成的公益团队前往西安拉拉手特殊教育中心，开启了“与星为伴携爱前行”关爱自闭症公益行，公益团队为拉拉手特殊教育中心送去了必须的生活用品，并且在工作人员带领下参观了特殊教育中心。金地西部区域希望通过本次公益活动，让更多人了解和关注自闭症，帮助这群孩子融入社会，为星星的孩子点亮一片星空。

2019 年 6 月 26 日，广东河源高新区举行了 2019 “广东扶贫济困日”暨河源洪灾捐款活动，金地华南区域深河实业公司与同行一起积极响应活动，为受灾群众慷慨捐赠。公司员工在以企业名义捐款之余再以个人名义捐赠，活动现场认捐爱心款超 300 万元。

2019 年 11 月 29 日，金地西部区域捐建的“梦想书屋”在陕西咸阳市武功县武功镇上营小学正式落成，金地西部区域联合员工、业主、公众多方力量共筑书屋，共计捐赠 3,300 余本书籍，帮助欠发达地区的孩子们拓宽视野、读上好书，用知识改变命运。

2019 年 11 月至 12 月，金地华南区域开展了“小桔灯龙城社区宣讲会”，金地“小桔灯”助学公益活动首次走进金地社区，先后在深圳龙城中央、梅陇镇及金海湾项目开展了“小桔灯”摄影展，以此呼吁更多业主朋友们参与到“小桔灯”公益活动中来。此外，报告期内，金地华南区域“小桔灯”志愿队先后踏入海南五指山、英德、清远、汕头，共邀海南、广州等爱心媒体人士，开展“小桔灯护眼行动”等公益活动，给较落后地区的孩子们带去了学习、生活用品及助学金，为孩子们的健康成长提供更好的条件。

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

公司积极贯彻十九大报告精神，以“科学筑家”为使命，为客户筑起“人文风格、人性功能、人情社区”的生活家园，为员工筑起治理规范、发展稳健、目标远大的企业家园，在追求经济效益的同时，积极履行社会责任，注重保护环境，聚焦房地产及相关产品和服务主业，奉献国家和社会。

2019年12月，武汉爆发新型冠状病毒感染肺炎，随即蔓延至全国及部分海外地区。作为最早进入武汉的上市房企之一，金地集团通过捐赠款项、物业服务、租金减免等多项措施积极助力抗击疫情。2020年1月27日，金地集团通过武汉红十字会捐款1,000万元人民币，用于助力抗击新型冠状病毒肺炎疫情。在疫情抗击前线，金地物业按照各级部门对物业工作的管控要求，参照公司内部应急预案，在地方政府、行政主管部门的指导下，切实做好社区消毒、防疫工作，保障业主生命财产安全。此外，2020年1月30日，金地旗下所有在营金地广场宣布减免租金政策：2020年正月初一至正月十五，湖北境内金地广场品牌商户租金全免，其他地区金地广场品牌商户租金减半。

详见《公司2019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

公司以房地产开发为主业，按照国家有关环境保护的规定，在建设项目设计、施工和运行的各个阶段，严格按照规定和程序进行环境影响评价，认真落实各项环境保护措施，积极响应国家关于绿色建筑等号召，公司致力于通过新技术、新材料、新工艺的应用，在产品的生产和服务提供的过程中，最大程度地降低能耗、保护环境，并与广大客户、员工及其家人携手，为守护家园而并肩努力。

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

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

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

(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)	46,627
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	44,346

(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	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	0	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	0	135,204,073	2.99	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	28,043,573	104,519,296	2.32	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
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				
香港中央结算有限公司	104,519,296	人民币普通股	104,519,296				
北京坤藤投资有限责任公司	78,014,780	人民币普通股	78,014,780				
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—万能H”、“富德生命人寿保险股份有限公司—分红”与“富德生命人寿保险股份有限公司—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—稳健型投资组合”与“安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合”同属于安邦人寿保险股份有限公司^{注1}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: 2019 年 8 月 30 日，公司发布了《关于股东更名的公告》，安邦人寿保险股份有限公司更名为大家人寿保险股份有限公司，控股股东由安邦保险集团股份有限公司变更为大家保险集团有限责任公司，其实际控制人不变。目前其账户更名尚未完成。

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2019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一万能G”与“富德生命人寿保险股份有限公司一分红”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。
大家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	60	1999年3月1日	2020年4月	3,708,400	3,708,400			979	否
黄俊灿	董事、总裁	男	49	2008年4月30日	2020年4月	2,065,600	2,065,600			820	否
陈爱虹	董事	女	49	2010年7月5日	2020年4月					0	是
陈必安	董事、高级副总裁	男	57	2010年7月5日	2020年4月	1,865,600	1,865,600			462	否
孙聚义	董事	男	68	2010年11月8日	2020年4月					341	否
徐家俊	董事、高级副总裁、 董事会秘书	男	41	2010年7月21日	2020年4月	1,050,800	1,050,800			405	否
林胜德	董事	男	46	2014年4月28日	2020年4月					15	是
韦传军	董事、高级副总裁、 财务负责人	男	51	2017年4月21日	2020年4月	960,100	960,100			413	否
罗胜	董事	男	49	2018年7月23日	2020年4月					7	否
贝多广	独立董事	男	62	2013年8月16日	2020年4月					25	否
张立民	独立董事	男	64	2014年4月28日	2020年4月					25	否
陈劲	独立董事	男	52	2017年4月21日	2020年4月					25	否
王天广	独立董事	男	46	2017年4月21日	2020年4月					25	否
高峰	独立董事(离任)	男	52	2017年4月21日	2019年8月					25	否
胡野碧	独立董事	男	56	2019年8月2日	2020年4月					0	否
杨伟民	监事会主席	男	58	2010年7月21日	2020年4月	27,900	27,900			351	否
胡翔群	监事	女	44	2013年5月15日	2020年4月					0	是
徐倩	监事	男	40	2017年4月21日	2020年4月					6	是
周丹	监事	女	46	2017年4月21日	2020年4月					6	否

王勇	职工代表监事	男	47	2009年1月21日	2020年4月	20,000	20,000			299	否
严家荣	高级副总裁	男	56	2011年4月28日	2020年4月	1,319,400	1,319,400			455	否
陈长春	高级副总裁	男	53	2013年4月8日	2020年4月	710,000	710,000			437	否
张晓峰	副总裁	男	49	2012年12月25日	2020年4月	904,200	904,200			337	否
阳侃	副总裁	男	54	2012年12月31日	2020年4月					318	否
郝一斌	副总裁	男	47	2015年6月2日	2020年4月	315,800	315,800			650	否
王南	副总裁	男	48	2019年2月13日	2020年4月					345	否
合计						12,947,800	12,947,800			6,771	

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。现任深圳市福田投资控股有限公司董事长，深圳市福田福安有限公司、深圳市福田福华建设开发有限公司、深圳市福田福兴信息技术产业园有限公司和深圳市福田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、深圳市福田体育发展有限公司和深圳市福田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、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MBA，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，发展改革委副主任等职务。现任中国银行保险监督管理委员会派驻安邦集团风险处置专责组组长。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，《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、大连电瓷集团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、广东威华股份有限公司总经理、四环锌锆科技股份有限公司董事。现任广东威华股份有限公司董事长，北海国发海洋生物产业股份有限公司董事，公司第八届董事会独立董事。
胡野碧	男，1963年6月生，湖南大学工业电气自动化专业学士，研究生毕业于北京理工大学管理工程专业，并获得荷兰国际管理学院（Netherlands International Institute for Management）工商管理硕士。曾任星展银行亚洲融资有限公司董事总经理、博大资本国际有限公司创办人及董事会主席，现任香港睿智金融集团有限公司创办人及董事会主席，兼任香港上市公司北京体育文化产业集团有限公司（1803.HK）非执行董事和远大医药健康控股有限公司（512.HK）的独立非执行董事。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，深圳市深高项目运营管理有限公司董事长，深圳市福田区福兴信息技术产业园有限公司、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的董事和财务总监，兼任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。
王南	男，1972 年 1 月生，北京大学工商管理硕士，本科毕业于东北大学管理工程系。2002 年 4 月加入金地集团，历任金地集团武汉地产公司和上海地产公司营销总监、上海地产杭州公司总经理、华东区域地产公司副总经理、金地集团战略总监，现任本公司副总裁。

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、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈爱虹	深圳市福田投资控股有限公司	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 11 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	总经理助理/资产管理中心总经理	2015 年 6 月/2015 年 4 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	2020 年 1 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	
	深圳市福田福兴信息技术产业园有限公司	董事长	2020 年 2 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	2019 年 5 月
	深圳市深高项目运营管理有限公司	董事长	2020 年 2 月	
	深圳市福田福兴信息技术产业园有限公司	董事	2020 年 2 月	
林胜德	深圳市生命置地发展有限公司	总经理	2010 年 11 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
	中国银行保险监督管理委员会	派驻安邦集团风险处置专责	2020 年 2 月 23 日	

		副组长		
	招商银行股份有限公司	非执行董事	2019年7月	
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	2019年9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	
	大连电瓷集团股份有限公司	独立董事	2019年3月	
王天广	广东威华股份有限公司	董事长	2016年2月	
	广东威华股份有限公司	总经理	2016年9月	2018年2月
	四环锌锗科技股份有限公司	董事	2017年3月	2019年7月
	北海国发海洋生物产业股份有限公司	董事	2017年5月	
胡野碧	香港睿智金融集团有限公司	创办人及董事会主席	2006年4月	
	北京体育文化产业集团有限公司	非执行董事	2015年4月	
	远大医药健康控股有限公司	独立非执行董事	2018年12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	无			

情况的说明	
-------	--

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 6,771 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
王南	副总裁	聘任	董事会聘任
高峰	独立董事	离任	辞职
胡野碧	独立董事	选举	股东大会选举

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 34,227 人。其中，房地产系统员工共 9,114 人，员工的结构如下：

母公司在职员工的数量	234
主要子公司在职员工的数量	8,880
在职员工的数量合计	9,114
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	10
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	2,316
工程人员	1,208
设计人员	678
技术人员	2,651
财务人员	611
行政人员	1,650
合计	9,114
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
专科及以下	2,751
本科	4,737
硕士及以上	1,626
合计	9,114

2019年末，公司物业体系共25,113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	3,587
财务人员	649
行政人员	20,877
合计	25,113
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
专科及以下	22,081
本科	2,924
硕士及以上	108
合计	25,113

(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，以实现对人才，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

2019 年，公司从“精益管理、协同共进”的质量管理主题出发，通过“纵向三级强联动，横向专业深协同”的方式开展系列培训工作，并通过“新城市公司赋能‘361’辅导计划”，对 13 个新城市公司赋能。公司在 2019 年全年共计培训新员工近 500 人，组织设计、工程、成本、营销、客服等专项业务骨干班培训学员 300 余人；全年线下培训学时超过 600 小时，超过 5,000 人次参与培训，通过学习发展平台组织各类考试，考试人数超过 5,000 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、上海证券交易所有关要求，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，公司监事依法履行监督职责，督促公司董事会和管理层依法运作、科学决策。报告期内，公司共召开 21 次董事会、3 次监事会和 4 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、提名独立董事候选人、聘请高级管理人员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》，继续做好内控建设和内控自我评价工作。公司在报告期内充分发挥审计的监督、服务和促进作用，从执行层面深入检查，从体系层面分析、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，公司审计监察部牵头，联合财务、成本、工程部门组成联合内控评估及审计工作小组，进行了全面性、多层次、专业性的审计评估，协助各公司不断完善内控体系；整改跟进方面，公司制定专项整改计划，对部分区域及城市公司开展了专项现场整改跟进回访，促进问题整改和管理改进落地，并针对审计情况发现存在的共性问题和新暴露隐患，向集团管理层提出制度层面整改建议，从集团体系层面提升管理要求，提高管理质量；合规工作方面，公司发布《金地集团合规手册 1.0 版》，指导和帮助各区域、城市公司尤其是新城市公司进行合规建设和培训；内控审计体系完善方面，公司制定了《联合内控评估及审计工作指引》，形成工作规范，对新设立城市公司开展审计前置评估，促进制度体系流程管理健全。

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 57 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 2018-2019 年度信息披露工作评价中获评 A 类等级，自 2014 年以来，金地集团已连续五年取得年度“A”的评价结果。

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、“上证 e 互动”等形式与投资者交流。报告期内公司接待了 45 批次共计 251 人次的投资者来访和交流，参加了境内外证券公司举办的 28 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。

整体而言，公司治理结构规范，业绩稳健增长，多年保持较高的分红比率，与资本市场保持较为紧密的联系，努力承担作为一家优质上市公司的责任，积极为社会创造价值。

附：1、公司受邀参加投资者交流活动情况

邀请单位	时间	会议主题	会议地点	方式	接待对象	交流内容
国信证券	2019-1-11	“效率 转型”-国信证券 2019 年度策略会	深圳	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	2019-2-22	2019 天风证券新春策略会 暨可转债交流大会	深圳			
长江证券	2019-3-7	春季投资峰会	武汉			
中信建投	2019-3-13	上市公司交流会	上海			
中泰证券	2019-3-13	2019 春季策略会	上海			
JP Morgan	2019-5-8	15th Global China Summit	北京			
华创证券	2019-5-8	“正合奇胜”2019 中期策略 会	上海			
方正证券	2019-5-9	2019 春季策略会	深圳			
申万宏源	2019-5-9	2019 上市公司见面会	厦门			
中信证券	2019-5-15	2019 年中期资本市场论坛	青岛			
安信证券	2019-5-16	2019 中期投资策略会	厦门			
华泰证券	2019-5-22	2019 中期策略会	上海			
光大证券	2019-6-19	2019 中期策略会	深圳			
东吴证券	2019-6-21	2019 中期策略会	上海			
招商证券	2019-6-26	2019 资本市场峰会	上海			
国信证券	2019-7-5	2019 中期策略会	深圳			
华创证券	2019-9-4	2019 秋季策略会	北京			
中信建投	2019-9-5	2019 秋季资本市场峰会	北京			
华泰证券	2019-9-25	2019 年房地产论坛	上海			
国盛证券	2019-9-27	2019 年秋季资本市场峰会	苏州			
海通证券	2019-10-31	2019 上市公司交流会	上海			

高盛高华	2019-11-6	高盛中国投资论坛	深圳			
华创证券	2019-11-13	2020 资本市场年会	深圳			
招商证券	2019-11-14	2020 资本市场年会	北京			
中信证券	2019-11-20	2020 年资本市场年会	深圳			
华西证券	2019-11-29	2020 年资本市场年会	成都			
华泰证券	2019-12-4	2020 年度投资峰会	北京			
国信证券	2019-12-12	2020 年投资策略会	上海			

附：2、接待券商、基金、其他投资机构及个人投资者情况

时间	地点	方式	接待对象	交流内容
报告期内	深圳、广州、上海、南京、杭州、武汉、烟台、南昌、嘉兴	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、招商证券、海通证券、华创证券、国盛证券、方正证券、兴业证券、东方证券、国信证券、国金证券、山西证券、华西证券、克而瑞证券、中银国际、兴业证券、华夏基金、广发基金、富国基金、融通基金、中欧基金、汇添富基金、建信基金、华润元大基金、长城基金、景顺长城、南方基金、前海开源基金、摩根华鑫基金、招商基金、中银基金、鹏华基金、中信保诚、国投瑞银、安信基金、华泰柏瑞、民生加银、中银基金、华商基金、天治基金、中国人寿、泰康资产、中金资管、招银国际、清水源投资、东方资管、昊创资本、汐泰投资、毕盛投资、小草资本、中睿合银、国网英大、中惠金控、韩华投资等	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
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 1 月 25 日	www.sse.com.cn	2019 年 1 月 26 日
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 24 日	www.sse.com.cn	2019 年 5 月 25 日
2019 年第二次临时股东大会	2019 年 8 月 2 日	www.sse.com.cn	2019 年 8 月 3 日
2019 年第三次临时股东大会	2019 年 12 月 20 日	www.sse.com.cn	2019 年 12 月 21 日

股东大会情况说明
适用 不适用

2019 年第一次临时股东大会审议通过了：《关于公司发行债务融资工具的议案》。

2018 年年度股东大会审议通过了：《2018 年度董事会工作报告》、《2018 年度监事会工作报告》、《2018 年度财务报告》、《关于 2018 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 2019 年度审计师的议案》、《公司 2018 年年度报告》、《关于公司 2019 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》。

2019 年第二次临时股东大会审议通过了：《关于选举胡野碧先生为第八届董事会独立董事的议案》。

2019 年第三次临时股东大会审议通过了：《关于变更公司住址并修订<公司章程>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
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
凌克	否	21	21	19	0	0	否	4
黄俊灿	否	21	21	19	0	0	否	4
陈爱虹	否	21	21	19	0	0	否	4
陈必安	否	21	21	19	0	0	否	1
孙聚义	否	21	21	19	0	0	否	3
徐家俊	否	21	21	19	0	0	否	4
林胜德	否	21	21	19	0	0	否	4
韦传军	否	21	21	19	0	0	否	3
罗胜	否	21	20	19	1	0	否	3
贝多广	是	21	21	19	0	0	否	2
张立民	是	21	21	19	0	0	否	4
陈劲	是	21	21	19	0	0	否	4
王天广	是	21	21	19	0	0	否	4
高峰（离任）	是	13	13	12	0	0	否	2
胡野碧	是	8	8	7	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	21
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	19
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 日公司第三届董事会第三次会议上设立了董事会薪酬与考核委员会。2005 年 6 月 23 日公司第五次临时股东大会上设立了审计委员会。2010 年 10 月 22 日第五届董事会第六十次会议上设立了战略

委员会。自成立以来，审计委员会、薪酬与考核委员会以及战略委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专业委员会工作制度，严格履行相应职责。

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 2018 年度财务报告审计工作计划的议案》、《关于内部审计 2018 年工作总结及 2019 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 2019 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 2019 年各季度的《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

2019 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 2018 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 2020 年 4 月 23 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 2018 年公司债券（第二期）（品种二）	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 2019 年 10 月 15 日完成兑息；
- 16 金地 01 和 16 金地 02 债券已于 2019 年 3 月 22 日、2020 年 3 月 22 日完成兑息；
- 17 金地 01 和 17 金地 02 债券已于 2019 年 7 月 15 日完成兑息；
- 18 金地 01 债券已于 2019 年 3 月 19 日、2020 年 3 月 19 日完成兑息；
- 18 金地 03、18 金地 04 债券已于 2019 年 5 月 28 日完成兑息；
- 18 金地 05、18 金地 06 债券已于 2019 年 6 月 20 日完成兑息；
- 18 金地 07 债券已于 2019 年 7 月 18 日完成兑息。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

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、刘京京
	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”、“18 金地 03”、“18 金地 04”、“18 金地 05”、“18 金地 06”、“18 金地 07”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”、“18 金地 03”、“18 金地 04”、“18 金地 05”、“18 金地 06”、“18 金地 07”的债项信用等级为 AAA。不存在评级差异的情况。相关跟踪评级结果和跟踪评级报告已于 2019 年 6 月 25 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)。

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（2018年度）》已于2019年6月29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	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	22,526,960,104.10	16,970,695,149.29	32.74	本年结算收入上升
流动比率	1.44	1.62	-11.11	
速动比率	0.66	0.77	-14.29	
资产负债率(%)	75.40	76.12	降低0.72个百分点	
EBITDA全部债务比	0.09	0.08	12.50	
利息保障倍数	4.58	4.60	-0.43	
现金利息保障倍数	3.50	1.27	175.59	经营活动产生的现金流量净额增加
EBITDA利息保障倍数	4.63	4.65	-0.43	
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2019年12月31日，公司获得各银行金融机构授信总额人民币2,028亿元，已使用银行授信总额为人民币643亿元，尚剩余授信额度1,385亿元。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证措施，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

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：2020年4月21日

金地(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告
2019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

2019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 - 8
合并及母公司利润表	9 - 10
合并及母公司现金流量表	11 - 12
合并及母公司股东权益变动表	13 - 16
财务报表附注	17 - 174

审计报告

德师报(审)字(20)第 P01787 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2019年12月31日的合并及母公司资产负债表,2019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2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019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)36所述,2019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 57,391,630,519.83 元,占合并营业收入总额的 91%。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。

审计报告 - 续

德师报(审)字(20)第 P01787 号
(第 2 页, 共 6 页)

三、关键审计事项 - 续

1、房地产开发产品销售收入的确认 - 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)6 所述, 2019 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 139,782,666,831.08 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 140,198,841,585.90 元, 相应的存货跌价准备为人民币 514,200,310.15 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(20)第 P01787 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)13 所述, 2019 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 20,356,402,530.95 元, 包括已出租的投资性物业人民币 14,977,623,509.69 元及在建投资性物业人民币 5,378,779,021.26 元; 在母公司财务报表中列报的投资性房地产为人民币 866,096,250.00 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)38所述, 2019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5,390,373,832.85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。

三、关键审计事项 - 续

4、土地增值税的计提 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 获取重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, 抽样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, 抽样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2019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(20)第 P01787 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(包括披露)、结构和内容，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(20)第 P01787 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

2020年4月21日

2019年12月31日

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额 (已重述)	项目	附注	本年年末余额	上年年末余额 (已重述)
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(五)1	45,141,951,893.47	44,009,578,483.87	短期借款	(五)18	3,295,602,588.13	2,645,542,762.76
交易性金融资产	(五)2	19,470,000.00	-	交易性金融负债		-	-
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		2,269,201.17	-	应付票据	(五)19	110,763,147.41	258,939,454.68
应收账款	(五)3	285,705,660.54	103,269,926.97	应付账款	(五)20	19,664,962,863.93	13,873,401,656.44
应收款项融资		-	-	预收款项	(五)21	83,970,601,052.08	69,746,889,328.75
预付款项	(五)4	556,171,473.86	920,124,234.04	应付职工薪酬	(五)22	3,025,301,452.05	2,174,888,405.18
其他应收款	(五)5	77,741,623,626.56	63,741,817,008.54	应交税费	(五)23	3,617,443,412.53	3,566,641,903.56
存货	(五)6	139,782,666,831.08	112,116,634,569.81	其他应付款	(五)24	41,835,498,290.89	36,080,489,759.36
持有待售资产		-	-	持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动资产	(五)7	20,819,605.31	-	一年内到期的非流动负债	(五)25	32,810,070,768.27	8,266,137,480.29
其他流动资产	(五)8	7,272,544,491.28	6,745,976,311.34	其他流动负债	(五)26	-	4,000,000,000.00
流动资产合计		270,823,222,783.27	227,637,400,534.57	流动负债合计		188,330,243,575.29	140,612,930,751.02
非流动资产：				非流动负债：			
发放贷款及垫款	(五)9	1,506,322,300.24	2,019,041,003.49	长期借款	(五)27	27,594,617,781.61	27,425,425,540.22
债权投资		-	-	应付债券	(五)28	28,994,069,028.08	37,594,790,360.12
可供出售金融资产		-	350,174,504.24	其中：优先股		-	-
其他债权投资		-	-	永续债		-	-
持有至到期投资		-	-	长期应付款		-	-
长期应收款		-	207,726.66	长期应付职工薪酬		-	-
长期股权投资	(五)10	35,954,583,844.33	24,787,292,108.27	预计负债		-	-
其他权益工具投资	(五)11	66,337,921.31	-	递延收益		6,285,714.27	-
其他非流动金融资产	(五)12	966,883,610.13	-	递延所得税负债	(五)17	4,399,309,496.38	4,034,421,155.23
投资性房地产	(五)13	20,356,402,530.95	18,958,829,384.59	其他非流动负债	(五)29	3,122,000,000.00	2,209,900,000.00
固定资产	(五)14	1,248,700,944.70	1,060,185,329.72	非流动负债合计		64,116,282,020.34	71,264,537,055.57
在建工程		-	-	负债合计		252,446,525,595.63	211,877,467,806.59
生产性生物资产		-	-	股东权益：			
油气资产		-	-	股本	(五)30	4,514,583,572.00	4,514,583,572.00
无形资产	(五)15	31,619,766.88	39,847,668.31	其他权益工具	(五)31	80,219,591.99	83,305,358.45
开发支出		-	-	其中：优先股		-	-
商誉		-	-	永续债		-	-
长期待摊费用	(五)16	385,126,348.63	181,670,759.69	资本公积	(五)32	3,711,705,310.24	3,313,069,794.62
递延所得税资产	(五)17	3,476,765,072.75	3,320,383,648.64	减：库存股		-	-
其他非流动资产		-	-	其他综合收益	(五)33	296,176,967.20	388,415,791.15
非流动资产合计		63,992,742,339.92	50,717,632,133.61	专项储备		-	-
				盈余公积	(五)34	2,438,452,948.86	2,438,452,948.86
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	(五)35	43,052,947,749.11	35,712,712,431.64
				归属于母公司股东权益合计		54,094,086,139.40	46,450,539,896.72
				少数股东权益		28,275,353,388.16	20,027,024,964.87
				股东权益合计		82,369,439,527.56	66,477,564,861.59
资产总计		334,815,965,123.19	278,355,032,668.18	负债和股东权益总计		334,815,965,123.19	278,355,032,668.18

附注为财务报表的组成部分

第 7 页至第 174 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

2019年12月31日

母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额 (已重述)	项目	附注	本年年末余额	上年年末余额 (已重述)
流动资产：				流动负债：			
货币资金		20,250,618,318.22	17,566,682,173.14	短期借款		1,354,600,000.00	739,375,000.00
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款		14,995.94	14,995.94	应付账款		2,490,539.94	2,504,075.44
应收款项融资		-	-	预收款项		5,471,934.39	471,934.39
预付款项		290,164.10	290,164.10	应付职工薪酬		1,801,160,885.40	1,222,961,515.47
其他应收款	(十五)1	108,516,758,793.69	96,826,029,684.65	应交税费		23,768,471.71	95,368,744.98
存货		2,935,905.85	2,935,905.85	其他应付款		59,362,907,719.19	47,945,768,939.97
持有待售资产		-	-	持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债		31,812,851,086.78	7,702,875,000.00
其他流动资产		76,794.88	160,067,613.78	其他流动负债		-	4,000,000,000.00
流动资产合计		128,770,694,972.68	114,556,020,537.46	流动负债合计		94,363,250,637.41	61,709,325,210.25
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资		-	-	长期借款		27,197,300,000.00	26,599,325,000.00
可供出售金融资产		-	100,000,000.00	应付债券		22,735,850,657.26	35,212,549,724.06
其他债权投资		-	-	其中：优先股		-	-
持有至到期投资		-	-	永续债		-	-
长期应收款		-	-	长期应付款		-	-
长期股权投资	(十五)2	35,438,865,076.54	30,700,227,575.00	长期应付职工薪酬		-	-
其他权益工具投资		-	-	预计负债		-	-
其他非流动金融资产		276,421,913.32	-	递延收益		-	-
投资性房地产		866,096,250.00	528,924,620.00	递延所得税负债		216,362,361.74	130,568,360.01
固定资产		101,745,398.46	102,025,178.59	其他非流动负债		-	-
在建工程		-	-	非流动负债合计		50,149,513,019.00	61,942,443,084.07
生产性生物资产		-	-	负债合计		144,512,763,656.41	123,651,768,294.32
油气资产		-	-	股东权益：			
无形资产		-	-	股本		4,514,583,572.00	4,514,583,572.00
开发支出		-	-	其他权益工具		-	-
商誉		-	-	其中：优先股		-	-
长期待摊费用		70,281,259.10	6,072,027.44	永续债		-	-
递延所得税资产		604,106,520.11	395,721,231.03	资本公积		6,392,662,877.64	6,392,662,877.64
其他非流动资产		-	-	减：库存股		-	-
非流动资产合计		37,357,516,417.53	31,832,970,632.06	其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积		2,438,452,948.86	2,438,452,948.86
				未分配利润		8,269,748,335.30	9,391,523,476.70
				股东权益合计		21,615,447,733.80	22,737,222,875.20
资产总计		166,128,211,390.21	146,388,991,169.52	负债和股东权益总计		166,128,211,390.21	146,388,991,169.52

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		63,419,928,668.12	50,699,358,636.89
其中：营业收入	(五)36	63,084,210,229.55	50,311,817,459.28
利息收入	(五)37	335,718,438.57	387,541,177.61
减：营业总成本		37,532,663,528.22	28,836,424,463.89
其中：营业成本	(五)36	37,532,663,528.22	28,836,424,463.89
税金及附加	(五)38	6,172,316,426.61	6,123,822,858.90
销售费用	(五)39	2,110,260,491.52	1,417,030,412.51
管理费用	(五)40	3,958,286,777.20	3,267,019,058.82
研发费用	(五)41	61,024,940.81	44,035,282.37
财务费用	(五)42	101,103,688.50	(653,354,566.08)
其中：利息费用		2,821,997,344.42	1,697,574,896.86
利息收入		2,759,479,728.70	2,394,100,273.54
加：其他收益	(五)43	65,112,567.91	50,094,260.45
投资收益	(五)44	5,976,021,142.21	4,083,579,360.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,018,336,411.20	2,925,596,047.36
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失)		-	-
公允价值变动收益	(五)45	501,346,749.73	340,965,647.00
信用减值利得(损失)	(五)46	(94,420,579.72)	-
资产减值利得(损失)	(五)47	(218,279,375.61)	(961,730,905.06)
资产处置收益	(五)48	1,725,174.90	989,838.55
二、营业利润		19,715,778,494.68	15,178,279,327.60
加：营业外收入	(五)49	100,554,848.71	84,022,562.09
减：营业外支出	(五)50	307,113,403.94	151,389,226.43
三、利润总额		19,509,219,939.45	15,110,912,663.26
减：所得税费用	(五)51	4,044,201,426.15	3,006,252,448.59
四、净利润		15,465,018,513.30	12,104,660,214.67
(一)按持续经营分类			
1.持续经营净利润		15,465,018,513.30	12,104,660,214.67
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		10,075,242,887.05	8,098,422,083.25
2.少数股东损益		5,389,775,626.25	4,006,238,131.42
五、其他综合收益的税后净额	(五)52	(92,469,164.92)	94,539,411.26
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		(91,852,929.44)	124,750,310.15
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		3,372,261.05	-
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		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		3,372,261.05	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		(95,225,190.49)	124,750,310.15
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
6.其他债权投资信用减值准备		-	-
7.现金流量套期损益的有效部分		-	-
8.外币财务报表折算差额		(95,225,190.49)	124,750,310.15
9.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(616,235.48)	(30,210,898.89)
六、综合收益总额		15,372,549,348.38	12,199,199,625.93
归属母公司股东的综合收益总额		9,983,389,957.61	8,223,172,393.40
归属于少数股东的综合收益总额		5,389,159,390.77	3,976,027,232.53
七、每股收益			
(一)基本每股收益		2.23	1.79
(二)稀释每股收益		2.23	1.79

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	296,642,547.36	263,648,047.35
减：营业成本	(十五)3	6,335,475.09	2,110,736.45
税金及附加		26,534,672.68	14,282,062.54
销售费用		-	-
管理费用		1,275,739,648.81	1,065,103,147.52
研发费用		5,060,314.92	10,516,386.73
财务费用		(254,928,470.88)	(884,054,107.56)
其中：利息费用		4,049,184,843.65	3,256,455,539.40
利息收入		4,316,670,386.14	4,144,189,745.30
加：其他收益		6,282,858.35	12,241,257.80
投资收益	(十五)4	1,989,561,313.20	3,070,291,786.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		131,705,752.69	(38,266,769.58)
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失)		-	-
公允价值变动收益		346,151,601.35	17,130,916.00
信用减值利得(损失)		(24,041,221.99)	-
资产减值利得(损失)		-	(581,023,382.24)
资产处置收益		92,085.77	323,030.01
二、营业利润		1,555,947,543.42	2,574,653,429.58
加：营业外收入		15,990.27	-
减：营业外支出		23,179,195.82	66,258,634.92
三、利润总额		1,532,784,337.87	2,508,394,794.66
减：所得税费用		(103,262,483.10)	(135,731,732.11)
四、净利润		1,636,046,820.97	2,644,126,526.77
(一)持续经营净利润		1,636,046,820.97	2,644,126,526.77
(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		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(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.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
6.其他债权投资信用减值准备		-	-
7.现金流量套期损益的有效部分		-	-
8.外币财务报表折算差额		-	-
9.其他		-	-
六、综合收益总额		1,636,046,820.97	2,644,126,526.77
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		78,637,164,342.89	61,951,303,909.26
客户贷款及垫款净减少额		436,258,990.65	-
收取利息、手续费及佣金的现金		335,718,438.57	387,541,177.61
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	(五)53(1)	94,446,880,717.21	88,298,586,143.79
经营活动现金流入小计		173,856,022,489.32	150,637,431,230.66
购买商品、接受劳务支付的现金		54,557,394,236.67	49,038,588,702.25
客户贷款及垫款净增加额		-	657,850,146.86
支付给职工以及为职工支付的现金		4,174,941,965.34	3,291,250,118.19
支付的各项税费		14,323,641,347.78	10,426,828,500.00
支付其他与经营活动有关的现金	(五)53(2)	92,900,763,703.65	89,051,356,982.82
经营活动现金流出小计		165,956,741,253.44	152,465,874,450.12
经营活动产生的现金流量净额	(五)54(1)	7,899,281,235.88	(1,828,443,219.46)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		13,163,067,388.22	7,044,047,331.06
取得投资收益收到的现金		463,423,777.57	1,048,791,935.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,760,764.61	7,314,556.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(五)54(3)	320,192,783.71	2,019,408,482.46
收到其他与投资活动有关的现金	(五)53(3)	951,826,877.62	564,142,702.14
投资活动现金流入小计		14,904,271,591.73	10,683,705,007.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,141,635,002.51	856,207,926.56
投资支付的现金		21,204,849,947.54	12,753,501,377.59
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(五)54(2)	1,931,650,168.64	667,255,686.21
支付其他与投资活动有关的现金	(五)53(4)	266,849,542.77	1,617,862,906.20
投资活动现金流出小计		24,544,984,661.46	15,894,827,896.56
投资活动产生的现金流量净额		(9,640,713,069.73)	(5,211,122,888.72)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,417,269,886.08	1,934,863,178.25
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,417,269,886.08	1,934,863,178.25
取得借款收到的现金		34,243,794,452.85	44,672,612,606.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)53(5)	8,516,797.35	46,002,014.27
筹资活动现金流入小计		35,669,581,136.28	46,653,477,798.52
偿还债务支付的现金		21,771,352,104.18	17,455,636,477.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,028,371,879.25	6,765,778,303.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		533,408,021.97	1,200,981,482.74
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)53(6)	756,233,035.77	1,101,990,498.87
筹资活动现金流出小计		30,555,957,019.20	25,323,405,280.06
筹资活动产生的现金流量净额		5,113,624,117.08	21,330,072,518.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		39,643,209.69	107,980,367.09
五、现金及现金等价物净增加额		3,411,835,492.92	14,398,486,777.37
加：年初现金及现金等价物余额	(五)54(4)	41,685,795,748.46	27,287,308,971.09
六、年末现金及现金等价物余额	(五)54(4)	45,097,631,241.38	41,685,795,748.46

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		392,982,248.44	338,992,907.83
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		34,639,387,359.69	51,758,656,527.03
经营活动现金流入小计		35,032,369,608.13	52,097,649,434.86
购买商品、接受劳务支付的现金		7,629,963.43	2,860,300.66
支付给职工以及为职工支付的现金		385,142,562.19	299,926,277.53
支付的各项税费		409,930,451.83	289,006,548.87
支付其他与经营活动有关的现金		30,440,647,134.34	54,810,126,389.03
经营活动现金流出小计		31,243,350,111.79	55,401,919,516.09
经营活动产生的现金流量净额		3,789,019,496.34	(3,304,270,081.23)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		7,682,001,034.65	1,978,691,565.45
取得投资收益收到的现金		1,857,186,775.91	3,013,720,683.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		162,340.00	125,595.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,331,245.28	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		9,544,681,395.84	5,242,367,844.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		33,617,403.22	5,477,886.22
投资支付的现金		11,818,252,119.18	12,192,029,119.68
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		11,851,869,522.40	12,197,507,005.90
投资活动产生的现金流量净额		(2,307,188,126.56)	(6,955,139,161.24)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		28,067,000,000.00	42,232,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		28,067,000,000.00	42,232,500,000.00
偿还债务支付的现金		20,178,700,000.00	16,470,545,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,674,714,318.94	5,087,575,394.85
支付其他与筹资活动有关的现金		11,918,062.04	4,876,136.78
筹资活动现金流出小计		26,865,332,380.98	21,562,996,531.63
筹资活动产生的现金流量净额		1,201,667,619.02	20,669,503,468.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		37,156.28	(21,814.31)
五、现金及现金等价物净增加额		2,683,536,145.08	10,410,072,411.59
加：年初现金及现金等价物余额		17,566,682,173.14	7,156,609,761.55
六、年末现金及现金等价物余额		20,250,218,318.22	17,566,682,173.14

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	优先股	其他权益工具		资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			
		永续债	其他									
一、上年年末余额	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	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	(385,894.51)	-	-	(26,257,426.38)	5,920,751.40	(20,722,569.49)	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	4,514,583,572.00	-	-	83,305,358.45	3,313,069,794.62	388,029,896.64	-	2,438,452,948.86	35,686,455,005.26	20,032,945,716.27	66,456,842,292.10	
三、本年增减变动金额	-	-	-	(3,085,766.46)	398,635,515.62	(91,852,929.44)	-	-	7,366,492,743.85	8,242,407,671.89	15,912,597,235.46	
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	(91,852,929.44)	-	-	10,075,242,887.05	5,389,159,390.77	15,372,549,348.38	
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	(3,085,766.46)	398,635,515.62	-	-	-	-	3,223,170,761.24	3,618,720,510.40	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,277,286,458.25	3,277,286,458.25	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	(3,085,766.46)	-	-	-	-	-	-	(3,085,766.46)	
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,402,633.54)	(4,402,633.54)	
4. 其他	-	-	-	-	398,635,515.62	-	-	-	-	(49,713,063.47)	348,922,452.15	
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,708,750,143.20)	(369,922,480.12)	(3,078,672,623.32)	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,708,750,143.20)	(369,922,480.12)	(3,078,672,623.32)	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	80,219,591.99	3,711,705,310.24	296,176,967.20	-	2,438,452,948.86	43,052,947,749.11	28,275,353,388.16	82,369,439,527.56	

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	专项储备	盈余公积	未分配利润			
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	

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	本年金额									
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	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	-	-	-	6,392,662,877.64	-	-	2,438,452,948.86	9,391,523,476.70	22,737,222,875.20
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,071,819.17)	(49,071,819.17)
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,392,662,877.64	-	-	2,438,452,948.86	9,342,451,657.53	22,688,151,056.03
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,072,703,322.23)	(1,072,703,322.23)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	1,636,046,820.97	1,636,046,820.97
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,708,750,143.20)	(2,708,750,143.20)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,708,750,143.20)	(2,708,750,143.20)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,392,662,877.64	-	-	2,438,452,948.86	8,269,748,335.30	21,615,447,733.80

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	专项储备	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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

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2020年4月21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2019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2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

4、记账本位币

人民币为本公司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或美金为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

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。

(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

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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法 - 续

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。

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)分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的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“外币财务报表折算差额”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。

(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

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；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；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；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，确认为其他综合收益并计入股东权益。

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。

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置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

本集团在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。

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。

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当期损益；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。当本集团按照《企业会计准则第14号——收入》(以下简称“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

10.1 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、发放贷款及垫款和长期应收款等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示于一年内到期的非流动资产；取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资；其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产。

初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的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：

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团可以将金融资产不可撤销地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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

10.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

10.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，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

10.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

10.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 - 续

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本集团持有该等非交易性权益工具投资期间，在本集团收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本集团，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

10.1.3 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以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金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

10.2 金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部应收票据和应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.1 信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本集团在应用金融工具减值规定时，将本集团成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (14) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.1 信用风险显著增加 - 续

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

10.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本集团内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本集团在内的债权人(不考虑本集团取得的任何担保)，则本集团认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本集团推定该金融工具已发生违约。

10.2.3 预期信用损失的确定

本集团对应收票据、应收账款、租赁应收款、其他应收款等在组合基础上采用减值矩阵或在单项资产的基础上确定相关金融工具的信用损失。本集团以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.3 预期信用损失的确定 - 续

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于租赁应收款，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于财务担保合同(具体会计政策参见附注(三)10.4.1.2.1)，信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

10.2.4 减记金融资产

当本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

10.3 金融资产的转移

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，但是未保留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

10.3 金融资产的转移 - 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风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本集团按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不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。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产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中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本集团继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

10.4 金融负债和权益工具的分类

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认及计量

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。

10.4.1.1 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(含属于金融负债的衍生工具)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。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本集团将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)该指定能够消除或显著减少会计错配；(2)根据本集团正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本集团内部以此为基础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合同。

交易性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或利息支出计入当期损益。

对于被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，该金融负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失(包括自身信用风险变动的影响金额)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

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

10.4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，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。

本集团与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本集团调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

10.4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于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或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

10.4.2 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。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，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。

10.4.3 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.5 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金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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。

11、应收款项

本集团按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分类。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。各类别确定依据及信用损失准备计提方法如下：

类别名称	确定类别的依据
低风险类别	本类别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、备用金、押金、保证金等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小。
正常风险类别	本类别为除低风险、高风险及损失类别之外的款项。
高风险类别	本类别为根据内部信息及外部资源进行评估，信用风险自初始确认以来显著增加的款项。
损失类别	本类别为有明显证据表明债务人出现重大财务困难，且预期日后实际上不能收回的款项。
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
低风险类别	按该等组合余额的零至 0.10% 计提。
正常风险类别	按该等组合余额的零至 5.00% 计提。
高风险类别	单独进行减值测试，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。
损失类别	按该等组合余额的 100% 计提。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

12、存货 - 续

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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

13、持有待售资产 - 续

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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.2 初始投资成本的确定 - 续

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

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

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

14.3 后续计量及损益确认方法

14.3.1 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。

(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

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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.4 长期股权投资处置

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

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

15、投资性房地产

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

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

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。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、固定资产 - 续

16.2 折旧方法 - 续

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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

19、无形资产

19.1 无形资产计价方法、使用寿命

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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

20、长期资产减值 - 续

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21、长期待摊费用

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

22、职工薪酬

22.1 短期薪酬的会计处理方法

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

23、预计负债

当与或有事项相关的义务是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。

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。该公允价值的金额在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，该公允价值的金额在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，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，并相应调整资本公积。

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，相应增加资本公积。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

24、股份支付 - 续

24.2 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照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，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债。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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

25、收入 - 续

25.2 提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

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。

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、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

27.1 当期所得税

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

27.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

27、所得税 - 续

27.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

28、租赁

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

28.1 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、资产证券化业务的会计处理方法

本集团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(“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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

31、重要会计政策变更

31.1 新金融工具准则

本集团自2019年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》(以下简称“新金融工具准则”)。

在金融资产分类与计量方面,新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产三大类别,取消了原金融工具准则中贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等分类。非交易性权益工具投资一般分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,也允许将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,但该指定不可撤销,且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

在减值方面,新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款以及财务担保合同。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型确认信用损失准备,以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型采用三阶段模型,依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加,信用损失准备按12个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。本集团对由收入准则规范的交易形成的应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的,本集团按照新金融工具准则的要求进行追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的,本集团不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额,计入2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。于2019年1月1日本集团采用新金融工具准则的影响详见附注(三)31.5。

31.2 新非货币性资产交换准则

2019年5月9日,财政部发布了经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(财会[2019]8号,以下简称“新非货币性资产交换准则”),自2019年6月10日起施行。新非货币性资产交换准则修订了非货币性资产交换的定义;明确了准则的适用范围;规定了确认换入资产和终止确认换出资产的时点,以及当换入资产的确认时点与换出资产的终止确认时点不一致时的会计处理原则;细化了非货币性资产交换的会计处理;增加了有关披露要求。

本集团对于2019年1月1日至新非货币性资产交换准则施行日2019年6月10日之间发生的非货币性资产交换,已根据新非货币性资产交换准则进行调整,对于2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换未进行追溯调整。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

31、重要会计政策变更 - 续

31.3 新债务重组准则

2019年5月16日,财政部发布了经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》(财会[2019]9号,以下简称“新债务重组准则”),自2019年6月17日起施行。新债务重组准则修订了债务重组的定义:明确了准则的适用范围;修订了债务重组的会计处理;简化了债务重组的披露要求。

本集团对于2019年1月1日至新债务重组准则施行日2019年6月17日之间发生的债务重组,已根据新债务重组准则进行调整,对于2019年1月1日之前发生的债务重组未进行追溯调整。

31.4 财务报表列报格式

本集团按财政部分别于2019年4月30日和2019年9月19日颁布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2019)6号,以下简称“财会6号文件”)和《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会(2019)16号,以下简称“财会16号文件”)编制2019年度财务报表。财会6号文件及财会16号文件对资产负债表和利润表的列报项目先后进行了修订,将“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”、“应收账款”两个项目,将“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”和“应付账款”两个项目,同时明确或修订了“一年内到期的非流动资产”、“递延收益”、“其他权益工具”、“研发费用”、“财务费用”项目下的“利息收入”、“其他收益”、“资产处置收益”、“营业外收入”和“营业外支出”项目的列报内容,调整了“资产减值损失”项目的列示位置,明确了“其他权益工具持有者投入资本”项目的列报内容,删除了合并现金流量表中“发行债券收到的现金”项目,在合并资产负债表和合并所有者权益变动表中增加了“专项储备”项目。对于上述列报项目的变更,本集团对上年比较数据进行了追溯调整。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

31、重要会计政策变更 - 续

31.5 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

(1) 对年初合并资产负债表相关项目的影响

2019年1月1日首次施行新金融工具准则的影响汇总表

单位：人民币元

项目	按原金融工具准则 列示的账面价值 2018年12月31日	施行新金融工具准则影响					按新金融工具准则 列示的账面价值 2019年1月1日
		重分类		重新计量			
		自原分类为贷款和应收款项类 金融资产转入(注1)	自原分类为可供出售金融资产 转入(注2)	从摊余成本计量变为 公允价值计量(注1)	从成本计量变为公 允价值计量(注2)	预期信用损失 (注3)	
交易性金融资产	-	180,000,000.00	-	-	-	-	180,000,000.00
其他应收款	63,741,817,008.54	(20,000,000.00)	-	-	-	(31,341,472.68)	63,690,475,535.86
其他流动资产	6,745,976,311.34	(180,000,000.00)	-	-	-	-	6,565,976,311.34
可供出售金融资产	350,174,504.24	-	(350,174,504.24)	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	59,909,933.26	-	(1,347,573.00)	-	58,562,360.26
其他非流动金融资产	-	20,000,000.00	290,264,570.98	(1,186,000.00)	10,931,801.93	-	320,010,372.91
递延所得税资产	3,320,383,648.64	-	-	-	-	2,220,674.26	3,322,604,322.90
其他综合收益	388,415,791.15	-	-	-	(385,894.51)	-	388,029,896.64
未分配利润	35,712,712,431.64	-	-	(349,870.00)	3,213,242.04	(29,120,798.42)	35,686,455,005.26
少数股东权益	20,027,024,964.87	-	-	(836,130.00)	6,756,881.40	-	20,032,945,716.27

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

31、重要会计政策变更 - 续

31.5 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况 - 续

2019年1月1日信用损失准备的调节表

单位：人民币元

项目	按原金融工具准则确认的 减值准备	重分类	重新计量 预期损失准备	按新金融工具准则 确认的损失准备
其他应收款信用损失准备	658,723,127.92	-	31,341,472.68	690,064,600.60

(2) 对年初母公司资产负债表相关项目的影响

2019年1月1日首次施行新金融工具准则的影响汇总表

单位：人民币元

项目	按原金融工具准则列 示的账面价值 2018年12月31日	施行新金融工具准则影响			按新金融工具准则 列示的账面价值 2019年1月1日
		重分类	重新计量		
		自原分类为可供出售 金融资产转入(注2)	预期信用损失(注3)	从成本计量变为 公允价值计量(注2)	
其他应收款	96,826,029,684.65	-	(22,458,775.65)	-	96,803,570,909.00
可供出售金融资产	100,000,000.00	(100,000,000.00)	-	-	-
其他非流动金融资产	-	100,000,000.00	-	(35,484,058.03)	64,515,941.97
递延所得税资产	395,721,231.03	-	-	8,871,014.51	404,592,245.54
未分配利润	9,391,523,476.70	-	(22,458,775.65)	(26,613,043.52)	9,342,451,657.53

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

31、重要会计政策变更 - 续

31.5 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况 - 续

2019年1月1日信用损失准备的调节表

单位：人民币元

项目	按原金融工具准则确认的 减值准备	重分类	重新计量 预期损失准备	按新金融工具准则 确认的损失准备
其他应收款信用损失准备	581,077,737.17	-	22,458,775.65	603,536,512.82

注 1：自原分类为贷款和应收款项类金融资产转入

于2019年1月1日，本集团持有理财产品投资及次级资产支持证券，原金融工具准则下分类为贷款和应收款项类金融资产，计入其他应收款和其他流动资产项目。因该等投资的合同条款不满足新金融工具准则中本金加利息的合同现金流量特征，因此，于2019年1月1日本集团将合并财务报表中原分类为贷款和应收款项的其他应收款人民币20,000,000.00元和其他流动资产人民币180,000,000.00元重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分别列报为交易性金融资产人民币180,000,000.00元和其他非流动金融资产人民币20,000,000.00元。原先以摊余成本计量的金融资产改按公允价值计量导致其他非流动金融资产账面价值减少人民币1,186,000.00元，并相应减少未分配利润人民币349,870.00元及少数股东权益人民币836,130.00元。原先以摊余成本计量的金融资产改按公允价值计量未对交易性金融资产账面价值产生重大影响。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

31、重要会计政策变更 - 续

31.5 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况 - 续

注 2：自原分类为可供出售金融资产转入

从可供出售金融资产项目转入其他权益工具投资项目

于 2019 年 1 月 1 日，本集团将合并财务报表中原分类为可供出售金融资产人民币 59,909,933.26 元指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资项目，该部分投资属于非交易性权益工具投资，并且本集团预计不会在可预见的未来出售。该部分投资为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，于以前期间根据原金融工具准则按照成本计量。于 2019 年 1 月 1 日对该部分股权投资采用公允价值计量导致其他权益工具投资账面价值减少人民币 1,347,573.00 元，并相应减少其他综合收益人民币 385,894.51 元及少数股东权益人民币 961,678.49 元。

从可供出售金融资产项目转入其他非流动金融资产项目

于 2019 年 1 月 1 日，本集团将合并财务报表中原分类为可供出售金融资产人民币 290,264,570.98 元及母公司财务报表中原分类可供出售金融资产人民币 100,000,000.00 元重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为其他非流动金融资产项目。该部分投资为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，以前期间根据原金融工具准则按照成本计量，于 2019 年 1 月 1 日对该部分股权投资采用公允价值计量导致合并资产负债表中其他非流动金融资产账面价值增加人民币 10,931,801.93 元，并相应增加未分配利润人民币 3,213,242.04 元及少数股东权益人民币 7,718,559.89 元；母公司资产负债表中其他非流动金融资产账面价值减少人民币 35,484,058.03 元，并相应减少未分配利润人民币 26,613,043.52 元及确认递延所得税资产人民币 8,871,014.51 元。

注 3：预期信用损失

于 2019 年 1 月 1 日，本集团依照新金融工具准则的要求对分类为按摊余成本计量的金融资产确认信用损失准备。具体影响包括：

针对应收票据和应收账款，本集团按照新金融工具准则的要求采用简化方法来计量预期信用损失，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。经过本集团管理层的综合评估，应收票据和应收账款没有因应用新金融工具准则对本公司 2019 年度的合并及母公司财务报表产生重大影响。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

31、重要会计政策变更 - 续

31.5 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况 - 续

从可供出售金融资产项目转入其他非流动金融资产项目 - 续

注 3：预期信用损失 - 续

对于按摊余成本计量的其他金融资产(主要系其他应收款)，本集团按照新金融工具准则的要求采用三阶段模型计量预期信用损失，依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按 12 个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提，导致 2019 年 1 月 1 日在合并资产负债表中其他应收款的损失准备增加人民币 31,341,472.68 元，并相应减少未分配利润人民币 29,120,798.42 元及确认递延所得税资产人民币 2,220,674.26 元；母公司资产负债表中其他应收款的损失准备增加人民币 22,458,775.65 元，并相应减少未分配利润人民币 22,458,775.65 元。

(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：16%、13%、10%、9%、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)

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%的征收率计算缴纳增值税。本集团物业管理收入按 6%的税率计算缴纳增值税；向服务接受方收取的自来水水费，以扣除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、税务总局和海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号)规定，自 2019 年 4 月 1 日起，原适用 16%和 10%税率的应税行为，税率分别调整为 13%、9%。

(四) 税项 - 续

1、主要税种及税率 - 续

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4)

注4：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	本年年末余额	上年年末余额
现金：		
人民币	1,257,522.90	1,616,422.13
港币	22,833.04	19,469.77
美元	101,416.36	155,420.45
欧元	19,671.61	19,751.65
英镑	8,875.60	8,415.91
小计	1,410,319.51	1,819,479.91
银行存款：		
人民币	42,940,469,709.07	39,237,410,987.83
港币	326,962,100.80	302,856,370.09
美元	1,827,573,658.84	2,167,455,835.19
欧元	2,644.37	3,075.44
英镑	1,212,808.79	-
小计	45,096,220,921.87	41,707,726,268.55
其他货币资金(注)：		
人民币	44,320,652.09	2,300,032,735.41
小计	44,320,652.09	2,300,032,735.41
合计	45,141,951,893.47	44,009,578,483.87
其中：存放在境外的款项总额	2,013,164,919.45	2,335,608,180.67

注：其他货币资金主要系存入的保函保证金。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、交易性金融资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
理财产品	19,470,000.00	

3、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额			上年年末余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	282,823,720.19	11,062,097.68	3.91	98,983,424.61	3,413,356.82	3.45
1至2年	13,912,017.48	12,112.02	0.09	5,883,684.32	89,184.23	1.52
2至3年	-	-	-	791,631.03	39,581.55	5.00
3年以上	44,951.00	818.43	1.82	1,214,010.11	60,700.50	5.00
合计	296,780,688.67	11,075,028.13		106,872,750.07	3,602,823.10	

(2) 按信用损失准备计提方法分类披露

作为本集团信用风险管理的一部分，本集团对各类业务客户的信用风险进行分类，并确定各类应收账款的预期损失率。于资产负债表日，本集团基于减值矩阵确认应收账款的预期信用损失准备。

于2019年12月31日，应收账款的信用风险与预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

信用风险类别	本年年末余额			
	预期平均损失率(%)	账面余额	信用损失准备	账面价值
低风险	0.10	76,620,439.49	76,620.43	76,543,819.06
正常	5.00	220,160,249.18	10,998,407.70	209,161,841.48
高风险	-	-	-	-
损失	-	-	-	-
合计		296,780,688.67	11,075,028.13	285,705,660.54

(3) 信用损失准备情况

本年计提信用损失准备金额人民币9,552,865.94元；本年收回或转回信用损失准备金额人民币2,080,660.91元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、应收账款 - 续

(3) 信用损失准备情况 - 续

应收账款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2018年12月31日余额	-	3,602,823.10	3,602,823.10
重新计量预期信用损失准备	3,602,823.10	(3,602,823.10)	-
2019年1月1日余额	3,602,823.10	-	3,602,823.10
本年计提	9,552,865.94	-	9,552,865.94
本年转回	(2,080,660.91)	-	(2,080,660.91)
2019年12月31日余额	11,075,028.13	-	11,075,028.13

(4) 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	本年年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	信用损失准备年末余额
客户1	50,000,000.00	16.85	2,500,000.00
客户2	30,000,000.00	10.11	1,500,000.00
客户3	20,000,000.00	6.74	1,000,000.00
客户4	12,992,017.48	4.38	12,992.02
客户5	5,421,829.19	1.82	5,421.83
合计	118,413,846.67	39.90	5,018,413.85

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本年年末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	413,484,689.56	74.35	828,602,166.35	90.05
1至2年	79,741,570.17	14.34	53,137,992.41	5.78
2至3年	44,908,768.68	8.07	23,631,302.16	2.57
3年以上	18,036,445.45	3.24	14,752,773.12	1.60
合计	556,171,473.86	100.00	920,124,234.04	100.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、预付款项 - 续

(1) 预付款项按账龄列示 - 续

2019年12月31日，账龄超过一年的重要预付款项如下：

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	性质及未结算原因
中国建筑一局(集团)有限公司	38,300,000.00	为子公司预付的工程款，尚未结算
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	23,714,228.45	为子公司预付的供电款项，尚未结算
中厦建设集团有限公司	18,183,349.00	为子公司预付的工程款，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
常州通用自来水有限公司	10,409,512.39	为子公司预付的供水款项，尚未结算
合计	102,107,089.84	

(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	本年年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
中国建筑一局(集团)有限公司	38,661,531.52	6.95
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	27,867,611.77	5.01
中厦建设集团有限公司	18,183,349.00	3.27
杭州东埭科技发展有限公司	14,733,375.81	2.65
西安索宝实业集团有限公司	11,500,000.00	2.07
合计	110,945,868.10	19.95

5、其他应收款

5.1 其他应收款汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收利息	-	30,354,267.27
应收股利	52,020,000.00	53,195,477.25
其他应收款	77,689,603,626.56	63,658,267,264.02
合计	77,741,623,626.56	63,741,817,008.54

5.2 应收利息

(1) 应收利息

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
定期存款	-	-
委托贷款	-	30,354,267.27
债券投资	-	-
合计	-	30,354,267.27

2019年12月31日，本集团无逾期利息。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.3 应收股利

(1) 应收股利

单位：人民币元

被投资单位	本年年末余额	上年年末余额
重庆中交西南置业有限公司	52,020,000.00	-
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	52,020,000.00	53,195,477.25

2019年12月31日，本集团应收股利账龄为1年以内且无重大信用风险。

5.4 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	69,771,274,135.64	112,535,987.36	0.16	61,597,473,322.02	634,518,203.80	1.03
1至2年	7,426,649,207.44	592,389,716.67	7.98	2,080,503,153.80	7,106,630.17	0.34
2至3年	908,540,924.52	2,771,799.56	0.31	293,016,795.01	14,644,701.73	5.00
3年以上	304,296,003.15	13,459,140.60	4.42	345,997,121.11	2,453,592.22	0.71
合计	78,410,760,270.75	721,156,644.19		64,316,990,391.94	658,723,127.92	

(2) 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本年年末账面余额	上年年末账面余额
往来款	70,164,924,546.64	58,612,488,516.03
保证金、押金	6,171,752,663.06	2,277,983,228.26
代垫款	1,859,551,031.01	3,219,866,287.46
备用金	143,994,820.55	125,568,494.96
合作诚意金	34,190,175.04	5,648,586.61
其他	36,347,034.45	75,435,278.62
合计	78,410,760,270.75	64,316,990,391.94

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.4 其他应收款 - 续

(3) 信用损失准备计提情况

其他应收款的信用风险与预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

信用风险类别	本年年末余额				合计
	预期平均损失率 (%)	未来 12 个月内计提预期信用损失的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的其他应收款	
低风险	0.10	73,961,906,700.60	-	-	73,961,906,700.60
正常	5.00	960,856,129.42	-	-	960,856,129.42
高风险	16.88	-	3,475,410,376.00	-	3,475,410,376.00
损失	100.00	-	-	12,587,064.73	12,587,064.73
账面余额合计		74,922,762,830.02	3,475,410,376.00	12,587,064.73	78,410,760,270.75
信用损失准备		121,969,201.71	586,600,377.75	12,587,064.73	721,156,644.19
账面价值		74,800,793,628.31	2,888,809,998.25	-	77,689,603,626.56

本集团以单项资产为基础确定其他应收款的预期信用损失，考虑历史的违约情况、行业前瞻性信息和各种外部实际与预期经济信息。

其他应收款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2018 年 12 月 31 日余额	-	-	658,723,127.92	658,723,127.92
重新计量预期信用损失准备	96,446,928.84	581,030,607.03	(646,136,063.19)	31,341,472.68
2019 年 1 月 1 日余额	96,446,928.84	581,030,607.03	12,587,064.73	690,064,600.60
2019 年 1 月 1 日其他应收款 账面余额在本期				
--转回第一阶段	30,607.03	(30,607.03)	-	-
本年计提	71,237,187.88	246,600,377.75	-	317,837,565.63
本年转回	(45,529,298.23)	(241,000,000.00)	-	(286,529,298.23)
本年转销	(461,540.87)	-	-	(461,540.87)
其他变动(注)	245,317.06	-	-	245,317.06
2019 年 12 月 31 日余额	121,969,201.71	586,600,377.75	12,587,064.73	721,156,644.19

注：系合并范围变更引起的变动。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.4 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	款项性质	本年年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计数 的比例(%)	信用损失准备 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	3,475,410,376.00	1年以内、1 至2年	4.43	586,600,377.75
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	2,346,098,819.29	1年以内	2.99	2,346,098.82
星隆置业(苏州)有限公司	子公司少数股 东往来款	2,261,200,000.00	1年以上	2.88	2,261,200.00
济南海盈房地产开发有限公司	关联方往来款	1,653,055,543.54	1年以内	2.11	1,653,055.54
合肥金玖房地产开发有限公司	关联方往来款	1,578,737,230.43	1年以内	2.01	1,578,737.23
合计		11,314,501,969.26		14.42	594,439,469.34

6、存货

(1) 存货分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	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	47,412,394.91	-	47,412,394.91	20,510,550.96	-	20,510,550.96
库存商品	50,613,160.42	-	50,613,160.42	49,541,093.53	-	49,541,093.53
房地产开发成本	127,943,724,474.18	493,399,535.52	127,450,324,938.66	101,103,075,894.44	275,120,159.91	100,827,955,734.53
房地产开发产品	12,255,117,111.72	20,800,774.63	12,234,316,337.09	11,298,153,188.35	79,525,997.56	11,218,627,190.79
合计	140,296,867,141.23	514,200,310.15	139,782,666,831.08	112,471,280,727.28	354,646,157.47	112,116,634,569.81

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下：

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)	上年年末余额	本年年末余额
重庆大渡口项目-琅泽	2017年9月	2020年6月	65.46	3,630,546,418.54	3,923,765,696.37
重庆大渡口项目-佳誉	2017年7月	2020年7月	50.39	2,384,377,122.07	3,173,222,790.14
重庆大渡口滨江项目	未开工	2021年12月	20.39	-	480,341,320.75
郑州金地名悦轩	2018年4月	2020年10月	16.63	1,071,300,978.59	1,240,898,121.59
郑州金地公园里	未开工	2022年4月	14.72	-	382,181,386.43
郑州金地格林小城	2014年11月	2020年7月	30.08	671,214,137.32	472,926,986.78
郑州金地滨河风华苑	2018年9月	2021年6月	19.01	1,267,199,909.15	1,414,605,175.39
长沙香樟悦府	2018年3月	2020年11月	1.71	94,702,632.98	112,904,727.30
长沙南城铂悦花园项目	2018年9月	2020年10月	12.35	602,575,712.44	816,971,572.60
长沙金地艺境花园	2019年9月	2021年10月	12.30	-	497,697,489.83
长沙金地三千府	2011年3月	2020年10月	43.04	714,303,874.48	67,873,115.26
长春金地新明街项目	2019年10月	2022年8月	9.71	-	430,754,991.61
长春金地名悦项目	2018年9月	2020年10月	1.67	69,124,235.24	98,557,606.24
长春金地江山风华项目	2019年10月	2022年6月	31.99	-	1,551,563,518.10
长春金地风华雅筑(注1)	2019年5月	2020年10月	10.57	-	684,172,969.03
角美02地块	未开工	2022年3月	13.62	-	783,832,844.28
湛江金地自在城	未开工	2021年9月	38.17	-	1,020,000,000.00
翟营大街项目	2019年11月	2022年8月	6.20	-	366,273,338.73
扬州酩悦	2013年6月	已竣工	25.52	544,211,274.15	-
烟台卧龙项目	2019年4月	2021年7月	14.60	494,936,000.00	710,015,220.95
烟台浅山艺境(注2)	2018年11月		11.51	496,592,507.66	-
烟台格林世界	2013年3月	2020年10月	33.32	762,166,112.47	398,378,981.12
象山县丹东街道原华翔4S店及东侧地块项目	2019年12月	2021年9月	6.32	-	264,579,629.64
西安西洋公元	2011年2月	2021年6月	247.13	6,124,709,219.31	5,558,481,966.92
西安唐华路项目	2012年11月	已竣工	17.87	337,009,747.99	-
西安唐华路二期项目	2016年4月	2020年6月	27.46	742,548,276.13	791,941,636.30
西安湖城大境	2009年5月	已竣工	90.03	763,319,068.03	-
西安大寨路	2015年1月	2023年5月	80.16	551,162,059.91	658,559,677.47
武汉悦江时代	2016年5月	2021年8月	67.95	4,254,954,633.46	2,237,760,789.24
武汉金地天悦	2015年5月	已竣工	40.46	2,266,957,968.23	-
武汉白沙洲173地块	2018年5月	2020年11月	19.46	1,327,609,927.13	1,553,040,415.37
威海高新区西海岸项目	未开工	2020年5月	16.10	-	290,000,000.00
珠海扑满花园(注5)	2011年10月		18.86	56,147,571.82	56,022,000.12
珠海斗门香海湾花园	2014年5月	已竣工	20.31	478,235,242.68	-
珠海动力港(注3)	2005年8月		12.57	69,151,102.51	71,189,033.25
周家沟项目(注2)	未开工		11.31	323,827,979.91	-
桐庐经开项目(风华东方苑)	2018年10月	2020年1月	3.58	96,859,233.42	199,363,965.48
恬园路地块	未开工	2022年3月	8.85	-	328,992,300.00
天津长湖湾	2012年3月	2020年5月	36.45	1,096,774,187.20	1,100,586,302.28
天津精武镇5号地	2018年7月	2020年8月	19.73	1,364,374,055.88	1,567,468,984.51

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下 - 续:

单位: 人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	上年年末余额	本年年末余额
天津精武镇2号地	2018年7月	2021年6月	22.73	1,500,728,748.89	1,771,984,688.77
天津滨海北疆项目	2018年6月	2021年6月	31.46	2,397,001,609.61	2,562,184,437.32
太原晋阳湖项目	2019年7月	2022年3月	29.15	-	1,093,333,326.47
苏州科技城西	未开工	2022年4月	32.70	-	1,086,747,703.58
帅家营项目(注2)	2019年9月		56.91	1,937,070,367.00	-
石家庄正定项目	2019年7月	2021年5月	11.77	570,000,000.00	743,650,240.77
沈阳艺境	2013年5月	2020年8月	32.65	546,180,921.62	345,963,703.16
沈阳鸭绿江	2014年5月	2020年7月	15.39	99,720,861.21	144,883,651.43
沈阳新宏久北	2019年6月	2021年8月	5.31	-	347,392,735.92
沈阳铁西檀府	2015年5月	已竣工	28.43	477,716,165.85	-
沈阳檀悦	2014年9月	2023年12月	17.75	234,128,018.44	12,984,516.37
沈阳金地樾檀山	2017年10月	2020年1月	48.56	1,875,882,116.48	2,128,416,968.22
沈阳金地名著项目	2017年9月	2020年5月	4.21	242,968,461.01	265,829,781.08
沈阳金地峯汇	2018年4月	2020年6月	34.15	2,087,927,005.57	2,236,321,256.69
深圳龙城中央	2013年9月	2020年4月	47.52	1,551,151,279.11	1,793,413,621.57
绍兴自在城	2010年8月	已竣工	71.14	405,966,316.50	-
上虞城北49项目	2019年7月	2021年9月	11.20	-	772,509,025.91
上海自在城	2013年8月	2020年5月	70.31	1,058,717,516.58	672,754,662.65
上海长宁新华路项目	2019年11月	2022年6月	9.91	544,614,144.09	579,748,492.26
上海徐汇项目	2019年5月	2021年12月	31.05	-	2,459,248,264.09
上海松江车墩	2016年5月	2021年9月	12.87	136,883,943.50	160,847,931.93
厦门翔安档案馆地块	未开工	2021年12月	13.49	-	447,000,000.00
清远金地英德格林公馆	2018年9月	2020年9月	15.00	118,048,315.25	462,104,492.28
浅山风华雅苑	2018年4月	2020年9月	12.44	833,512,117.41	544,074,764.32
平湖新埭项目	2019年9月	2021年6月	14.89	-	789,082,402.01
宁波余姚兰馨公寓北地块项目	2019年11月	2021年9月	7.56	-	427,252,836.65
宁波华著府(鄞州区A1-3项目)	2018年12月	2020年12月	6.22	384,843,743.54	455,081,811.21
宁波华章府(注4)	2019年4月	2020年10月	7.98	-	619,326,332.87
南通金地繁茂花园	2018年9月	2020年9月	16.50	741,555,874.58	965,015,193.70
南京河西南项目	2016年1月	2020年6月	52.80	1,052,016,364.49	1,236,439,595.44
连江路项目3093地块	2018年9月	2020年8月	24.18	1,190,787,854.73	1,560,882,438.70
廊坊安次项目	未开工	2021年11月	47.00	-	2,285,732,940.64
来安金地都会艺境	2018年1月	2020年1月	11.20	790,413,516.85	681,390,296.13
昆明太平新城项目	未开工	2022年12月	76.58	-	550,543,396.23
昆明金地云泊花园	2019年3月	2020年6月	28.08	466,213,664.00	1,731,128,718.24
昆明海埂路项目	2013年9月	2020年6月	55.43	830,571,851.89	1,135,386,035.21
精武镇7#地项目	2018年11月	2020年10月	17.60	1,013,304,862.92	1,248,091,849.09
金华峰境花园	2017年8月	已竣工	5.54	537,366,293.54	-
金华风和苑项目	2017年10月	已竣工	5.02	525,567,350.54	-
金地自在坊	2018年8月	2020年5月	4.30	138,281,432.81	201,590,463.45
金地中梁棠境	2019年7月	2021年12月	9.70	-	580,145,680.62
金地中城广场	2019年8月	2021年10月	18.33	-	966,836,992.24

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下 - 续:

单位: 人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	上年年末余额	本年年末余额
金地壹阅府	2017年4月	2020年7月	31.46	2,298,792,503.59	2,630,022,681.45
金地金城广场	2019年8月	2022年1月	11.62	-	815,067,492.02
金地江山风华	2019年12月	2021年12月	6.75	-	459,480,133.64
金地虹桥世家	2018年8月	已竣工	10.00	827,966,909.95	-
金地海南自在城(注1)	2017年1月	2020年6月	38.98	-	1,448,895,461.85
金地格林云上	2019年5月	2021年11月	14.07	-	561,010,482.46
金地大境花园项目	2018年6月	2020年12月	33.75	1,974,924,786.13	2,248,426,335.23
江山壹品(金熙花苑)	2018年7月	2020年12月	18.79	1,320,941,408.49	1,537,946,520.44
江门金地名悦项目	2019年12月	2021年5月	10.53	-	294,342,617.61
江北G04项目	2018年11月	2022年2月	50.28	3,457,352,113.46	3,843,800,882.89
嘉兴余新项目	2017年4月	已竣工	14.63	1,001,398,805.32	-
嘉兴油车港北项目(注1)	2018年6月	2020年5月	11.85	-	1,023,212,304.81
嘉兴艺境	2016年10月	已竣工	14.54	1,085,113,961.17	-
嘉兴科技城项目	2018年11月	2020年9月	11.99	830,627,931.13	953,091,868.85
嘉兴海盐盈都海棠湾西侧地块	未开工	2021年6月	5.65	-	302,653,859.36
惠州艺境公馆项目	2018年7月	已竣工	3.27	125,647,006.06	-
淮安金地中心	2016年3月	2020年12月	16.30	121,766,543.68	381,684,802.79
湖岸风华项目	2018年11月	2020年5月	2.40	132,216,103.47	191,156,802.89
呼和浩特金地名京项目	2019年6月	2021年5月	20.42	-	689,713,659.84
合肥庐阳N1904项目	未开工	2021年10月	8.02	-	181,693,759.40
合肥金地自在城项目	2018年8月	2021年3月	44.88	2,408,541,962.95	2,877,340,155.59
毫沁营	未开工	2021年12月	10.00	-	493,686,904.00
杭州水云城	2017年12月	2020年12月	21.22	-	1,537,827,623.39
杭州近江项目	2018年3月	2020年1月	10.30	614,998,850.41	635,418,522.27
杭州近江四合一项目	2019年11月	2022年9月	42.19	-	2,361,311,391.50
杭州金地玖峯汇	2017年12月	2020年12月	55.88	4,360,985,070.70	4,690,206,867.17
杭州拱墅运河项目	2019年7月	2021年9月	28.04	-	1,966,531,185.27
杭州大运河府	2016年3月	已竣工	22.51	1,788,906,493.85	-
韩仓河A2地块	2018年12月	2020年12月	7.66	441,841,720.77	529,558,567.53
海埂路三期	2017年4月	2020年10月	38.67	1,934,261,665.94	844,536,740.35
哈尔滨金地名悦项目	2019年4月	2021年11月	13.68	623,962,738.87	922,662,784.69
国港60亩项目	未开工	2023年5月	12.77	-	372,800,059.67
贵阳后巢乡项目	2019年9月	2021年8月	45.49	-	2,224,895,619.56
广州天河金地公馆	2015年8月	已竣工	34.62	2,072,843,884.97	-
广州荔湖城	2010年3月	2020年1月	174.52	2,108,978,515.05	1,817,201,673.69
广州白云金地云庭	2017年6月	2021年5月	14.06	1,042,502,473.15	1,123,699,895.77
高新区[2019]48号小清河项目	未开工	2022年12月	17.62	-	781,922,564.37

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下 - 续：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	上年年末余额	本年年末余额
佛山金地艺境花园	2018年2月	2020年5月	12.96	684,145,337.73	640,614,289.07
佛山金地新翠园	2019年8月	2020年10月	13.05	-	821,381,451.16
风雅苑	2017年7月	已竣工	3.82	388,865,332.62	-
鄂州金地东方艺境(注4)	2019年7月	2021年12月	31.30	-	1,653,851,623.82
都会壹号(金雅苑)	2018年5月	2020年10月	9.33	745,791,688.90	806,486,597.04
都会外滩(熙悦花苑)	2018年8月	2021年4月	15.97	-	1,393,987,037.55
东莞万江汾溪河项目	2016年5月	已竣工	15.52	408,135,848.11	-
东莞林森艺境花园	2016年11月	2020年12月	22.81	892,201,731.36	1,664,579.14
大连金地拾贰坊	2018年9月	已竣工	4.04	185,787,558.54	-
大湖风华	2018年12月	2020年6月	28.90	1,844,958,807.98	2,007,560,089.30
成都双流协和83亩地块	2018年6月	2020年9月	23.59	1,526,389,633.85	1,923,525,029.40
成都青羊灯笼街8亩	未开工	2021年10月	4.23	-	46,589,461.45
成都金牛抚琴16亩项目	未开工	2021年10月	7.27	-	96,370,368.40
常州天际雅居	2011年7月	已竣工	17.73	545,047,926.86	-
北京金盏项目	2018年5月	2020年6月	48.79	3,333,666,095.78	3,826,439,438.60
北京大兴项目	2018年5月	2020年11月	54.91	2,694,287,029.83	2,889,797,252.38
板石项目	未开工	2022年9月	9.94	-	200,000,000.00
The Blake Project	2017年11月	2021年1月	3.48	95,073,443.65	132,609,927.60
Dexter	2019年5月	2023年4月	14.51	-	188,793,614.81
85 Cleaveland Project	2018年4月	2022年1月	2.89	48,360,450.64	54,997,266.16
063地块(注4)	未开工	2023年3月	15.40	-	821,441,800.00
其他				189,761,652.77	325,568,627.65
合计				101,103,075,894.44	127,943,724,474.18

注1：系因合并范围变更而增加。

注2：系因处置子公司而减少。

注3：系因地块用地规划不明确，尚未开发。

注4：系因收购子公司而增加。

注5：建设用地指标未审批完毕，尚未开发。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下：

单位：人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
珠海扑满花园	2018年12月	170,840,520.85	24,970,201.99	156,248,928.36	39,561,794.48
珠海斗门香海湾花园	2019年2月	340,712,634.37	501,857,321.93	626,403,014.73	216,166,941.57
珠海动力港	2014年9月	81,999,458.99	-	-	81,999,458.99
郑州金地格林小城	2019年12月	194,142,955.81	718,748,308.27	690,025,617.75	222,865,646.33
长沙金地三千府	2019年12月	153,724,821.26	1,219,182,021.04	1,166,787,944.56	206,118,897.74
长沙格林公馆	2018年6月	7,306,232.96	727,226.05	90,000.00	7,943,459.01
海埂路三期	2019年12月	-	1,580,548,245.28	1,402,368,866.94	178,179,378.34
扬州艺境	2015年6月	48,572,325.67	5,556.41	3,823,738.00	44,754,144.08
扬州酩悦	2019年4月	36,932,617.65	549,116,197.15	563,020,183.96	23,028,630.84
烟台澜悦	2014年10月	239,697,449.27	3,442,500.00	68,585,259.27	174,554,690.00
烟台格林世界	2019年1月	23,184,475.52	587,381,197.36	567,902,104.12	42,663,568.76
仙林湖项目	2018年6月	92,761,351.22	368,211.89	16,169,493.78	76,960,069.33
西安西洋公元	2019年3月	23,142,618.92	1,598,404,633.02	1,566,826,650.20	54,720,601.74
西安唐华路项目	2019年6月	103,326,284.23	449,929,062.37	479,190,394.55	74,064,952.05
西安唐华路二期项目	2019年12月	96,120,655.20	394,511,694.37	432,748,568.27	57,883,781.30
西安湖城大境	2019年1月	35,083,234.06	774,953,792.75	745,678,205.38	64,358,821.43
武汉悦江时代	2019年12月	-	2,845,805,879.80	2,756,629,247.10	89,176,632.70
武汉艺境	2015年11月	89,403,419.15	233,609.87	7,149,147.70	82,487,881.32
武汉名郡	2014年6月	85,493,321.25	2,419,974.11	24,671,037.64	63,242,257.72
武汉澜菲溪岸	2017年12月	112,133,077.35	7,863,593.11	11,878,731.77	108,117,938.69
武汉金地天悦	2019年9月	56,027,459.00	2,266,957,968.23	2,189,948,372.02	133,037,055.21
武汉格林东郡	2017年6月	72,296,096.11	5,026,194.42	24,175,328.85	53,146,961.68
天津长湖湾	2019年1月	58,518,902.10	621,395,547.97	610,910,520.02	69,003,930.05
天津双港	2017年10月	54,444,840.59	27,025.00	6,622,931.25	47,848,934.34
天津国际广场	2016年12月	478,238,669.75	414,191.27	1,619,237.47	477,033,623.55
沈阳艺境	2019年12月	118,709,930.17	587,968,511.14	594,386,915.52	112,291,525.79
沈阳鸭绿江	2017年12月	75,379,221.46	1,303,834.57	29,355,418.35	47,327,637.68
沈阳铁西檀府	2019年10月	100,700,288.84	757,754,563.16	789,255,159.78	69,199,692.22
沈阳檀悦	2019年12月	40,082,010.88	316,964,205.91	251,004,883.43	106,041,333.36
沈阳名京	2013年12月	93,707,953.44	8,979.87	1,804,915.45	91,912,017.86

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下 - 续:

单位: 人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
沈阳九溪公馆	2014年9月	32,473,175.58	-	-	32,473,175.58
沈阳锦城	2018年12月	83,743,571.72	8,658,984.25	50,122,707.97	42,279,848.00
沈阳金地樾檀山	2019年12月	-	389,986,662.74	383,961,605.45	6,025,057.29
沈阳金地名著项目	2019年7月	-	43,528,958.97	43,182,847.25	346,111.72
沈阳金地峯汇	2019年11月	-	172,962,147.21	133,859,163.06	39,102,984.15
沈阳铂悦	2016年12月	34,893,810.57	210,444.16	17,403,239.20	17,701,015.53
沈阳滨河左岸	2015年10月	2,436,095.98	30,246.32	69,125.00	2,397,217.30
沈阳滨河国际社区	2017年11月	379,380,410.31	50,947,087.63	83,561,227.00	346,766,270.94
深圳天悦湾	2016年7月	421,994,760.35	26,896,166.77	14,853,980.52	434,036,946.60
深圳龙城中央	2018年7月	581,039,828.24	19,356,075.09	138,561,904.11	461,833,999.22
绍兴自在城	2019年9月	471,403,437.56	594,450,058.18	836,398,465.17	229,455,030.57
上海自在城	2019年6月	260,316,441.92	885,780,845.67	916,030,975.42	230,066,312.17
上海艺华年	2016年12月	41,667,362.72	-	7,732,087.84	33,935,274.88
上海天御	2011年11月	31,653,522.88	559,840.85	1,037,151.14	31,176,212.59
上海天境	2018年1月	818,888,878.09	14,652,443.96	210,403,489.33	623,137,832.72
上海松江车墩	2018年12月	47,410,021.54	6,703,435.68	16,944,905.26	37,168,551.96
上海九亭(注6)	2019年6月	-	170,633,471.28	-	170,633,471.28
上海嘉定新城	2018年9月	74,373,088.43	7,215,778.86	61,104,292.29	20,484,575.00
上海格林世界	2011年12月	42,950,208.90	36,729.91	1,687,952.84	41,298,985.97
上海格林郡	2009年5月	212,128,954.11	1,452.28	1,038,395.51	211,092,010.88
浅山风华雅苑	2019年12月	-	541,118,928.40	451,293,534.80	89,825,393.60
宁波湿地E8地块	2018年8月	13,248,494.76	3,673,593.97	10,594,903.34	6,327,185.39
南京自在城	2015年12月	199,230,502.71	1,020,432.21	9,154,561.04	191,096,373.88
南京明悦	2016年6月	12,218,284.46	197,777.43	369,131.76	12,046,930.13
南京金地格林格林	2017年4月	25,122,502.70	1,607,484.89	2,110,567.04	24,619,420.55
南京河西西南项目	2018年11月	35,040,178.35	39,301,968.91	34,315,138.33	40,027,008.93
来安金地都会艺境	2019年12月	-	374,020,346.63	1,805,671.26	372,214,675.37
昆明海埂路项目	2018年12月	258,825,987.21	87,121,215.77	103,603,924.57	242,343,278.41
金华峰境花园	2019年2月	-	537,366,293.54	535,183,994.78	2,182,298.76
金华风和苑项目	2019年1月	-	525,567,350.54	525,057,350.54	510,000.00
金地虹桥世家	2019年12月	-	914,839,476.37	-	914,839,476.37
金地西溪风华	2017年12月	31,661,487.22	14,549,617.44	3,672,070.56	42,539,034.10
金地威新公寓	2015年10月	1,692,045.37	13,139,459.32	11,346,261.21	3,485,243.48
嘉兴余新项目	2019年12月	-	1,304,615,873.89	1,295,451,670.99	9,164,202.90

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下 - 续:

单位: 人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
嘉兴艺境	2019年12月	-	1,319,332,273.14	1,313,545,922.96	5,786,350.18
惠州艺境公馆项目	2019年12月	-	309,664,093.89	162,469,347.37	147,194,746.52
何山路项目(注6)	2018年6月	-	244,037,949.33	201,781,619.60	42,256,329.73
杭州自在城41#	2014年4月	56,414,993.57	26,252,814.48	4,791,946.16	77,875,861.89
杭州艺华年佳苑	2018年9月	12,115,639.51	12,912,645.07	12,743,091.58	12,285,193.00
杭州金地左邻右里	2017年9月	17,765,232.34	3,153,264.17	-	20,918,496.51
杭州大运河府	2019年10月	-	2,108,195,208.91	2,084,341,354.18	23,853,854.73
金地海南自在城(注6)	2019年9月	-	1,466,125,790.25	1,275,711,405.06	190,414,385.19
广州天河金地公馆	2019年7月	79,066,326.78	2,258,171,180.39	2,300,515,217.25	36,722,289.92
广州荔湖城	2019年12月	504,919,399.93	1,370,618,323.05	1,562,491,528.49	313,046,194.49
佛山悦荔	2018年12月	452,242,884.44	9,840,489.71	146,009,284.60	316,074,089.55
佛山天玺	2013年9月	84,001,139.12	528,053.64	12,660,686.58	71,868,506.18
佛山珑悦	2018年12月	329,087,997.57	6,056,534.79	24,255,845.49	310,888,686.87
佛山金地艺境花园	2019年12月	-	197,255,071.97	67,156,454.45	130,098,617.52
风雅苑	2019年4月	-	388,865,332.62	385,585,173.38	3,280,159.24
东莞万江汾溪河项目	2019年6月	113,183,501.53	570,875,025.55	656,347,657.98	27,710,869.10
东莞林森艺境花园	2019年12月	611,507,515.87	1,295,904,184.61	621,742,120.53	1,285,669,579.95
东莞林村项目	2016年10月	450,373,150.22	-	36,236,183.92	414,136,966.30
东莞虎门慧盈项目	2016年10月	88,531,886.32	-	32,396,525.01	56,135,361.31
东莞湖山大境	2018年5月	521,872,447.85	14,450,309.74	412,965,464.17	123,357,293.42
大连云锦	2014年11月	51,483,274.48	524,633.68	9,618,858.26	42,389,049.90
大连艺境	2015年11月	188,043,427.87	102,000.14	92,825,586.88	95,319,841.13
大连金地拾贰坊	2019年12月	-	347,514,046.66	288,778,191.69	58,735,854.97
大连汇泉路	2016年12月	103,366,980.79	1,889,192.65	71,761,593.40	33,494,580.04
慈溪金仕华庭	2016年12月	30,681,282.52	146,962.22	9,134,628.53	21,693,616.21
慈溪鸿悦花苑	2014年10月	30,401,202.71	35,493.11	298,434.41	30,138,261.41
常州天际雅居	2014年12月	83,455.33	646,874,565.93	620,909,604.03	26,048,417.23
常州格林郡	2017年5月	26,751,600.41	532,918.81	9,367,678.42	17,916,840.80
北京顺义	2016年12月	78,544,651.76	383,461.81	22,297,861.86	56,630,251.71
其他		271,239,319.68	63,577,746.37	149,964,163.71	184,852,902.34
合计		11,298,153,188.35	35,232,860,464.12	34,275,896,540.75	12,255,117,111.72

注6: 系因合并范围变更而增加。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(2) 存货跌价准备

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加金额		本年减少金额		本年年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发成本(注1)	275,120,159.91	218,279,375.61	-	-	-	493,399,535.52
房地产开发产品(注2)	79,525,997.56	-	-	58,725,222.93	-	20,800,774.63
合计	354,646,157.47	218,279,375.61	-	58,725,222.93	-	514,200,310.15

注1：本集团之子公司持有在建开发成本广州白云金地云庭项目、合肥金地自在城项目、贵阳后巢乡项目，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 218,279,375.61 元。

注2：本集团之子公司持有开发产品上海天境、常州天际雅居、宁波金地东御等项目，因实现收入而转销跌价准备计人民币 58,725,222.93 元。

(3) 存货年末余额含有借款费用资本化金额参见附注(十四)1。

7、一年内到期的非流动资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一年内到期的应收利息	21,914,830.68	-
减：信用损失准备(注)	1,095,225.37	-
账面价值	20,819,605.31	-

注：本集团以单项资产为基础确定应收利息的预期信用损失，计提预期信用损失准备人民币 1,095,225.37 元。

8、其他流动资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
预缴税金	7,272,544,491.28	5,627,976,311.34
其他投资(注)	-	938,000,000.00
理财产品	-	180,000,000.00
合计	7,272,544,491.28	6,745,976,311.34

注：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。该等债权投资于上年年末以摊余成本计量。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、发放贷款及垫款

单位：人民币元

种类	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		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	1,817,015,112.37	100.00	310,692,812.13	17.10	1,506,322,300.24	2,275,533,359.59	100.00	256,492,356.10	11.27	2,019,041,003.49

信用损失准备计提情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2018年12月31日余额	-	-	256,492,356.10	256,492,356.10
重新计量预期信用损失准备	65,757,620.59	52,607,137.03	(118,364,757.62)	-
2019年1月1日余额	65,757,620.59	52,607,137.03	138,127,598.48	256,492,356.10
2019年1月1日发放贷款及垫款账面余额在本期				
--转入第二阶段	(29,513,681.41)	29,513,681.41	-	-
本年计提	-	57,601,831.58	10,272,402.72	67,874,234.30
本年转回	(13,329,352.38)	-	-	(13,329,352.38)
本年转销	(4,425.89)	-	(340,000.00)	(344,425.89)
2019年12月31日余额	22,910,160.91	139,722,650.02	148,060,001.20	310,692,812.13

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增减变动							本年年末余额	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											
Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC	1,944,723,059.89	624,369,900.00	-	51,557,088.88	32,649,008.06	-	-	-	-	2,653,299,056.83	-
广州广电房地产开发集团股份有限公司(注)	1,335,899,910.15	72,763,925.19	-	600,675,658.92	-	-	-	-	(16,294,930.56)	1,993,044,563.70	-
武汉市地安君泰房地产开发有限公司(注)	504,816,150.26	-	-	336,875,305.87	-	-	-	-	13,626,603.44	855,318,059.57	-
北京金水房地产开发有限公司(注)	767,671,881.65	-	-	38,827,440.92	-	-	-	-	966,923.81	807,466,246.38	-
122-130 East 23 rd JV LLC	715,831,917.72	42,851,606.88	-	14,114,011.01	13,773,766.11	-	-	-	-	786,571,301.72	-
嘉兴金瓯三号投资合伙企业(有限合伙)	-	708,000,000.00	-	(20,659,575.85)	-	-	-	-	-	687,340,424.15	-
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	-	615,000,000.00	(15,000,000.00)	(2,965,664.07)	-	-	-	-	-	597,034,335.93	-
Madison 45 Venture II LLC	433,852,878.33	152,512,608.02	-	(11,771,813.96)	9,732,580.19	-	-	-	-	584,326,252.58	-
西安朔坤房地产开发有限公司	470,563,533.61	-	-	101,930,687.49	-	-	-	-	-	572,494,221.10	-
杭州天郡投资管理有限公司	584,277,334.80	-	(33,617,000.00)	(17,076,812.92)	-	-	-	-	-	533,583,521.88	-
Gemdale Aperture Owner LLC	-	503,083,245.40	-	-	-	-	-	-	-	503,083,245.40	-
上海祝金房地产发展有限公司	-	700,000,000.00	-	(210,963,956.04)	-	-	-	-	-	489,036,043.96	-
473 President Partners LLC	-	426,319,320.89	-	-	-	-	-	-	-	426,319,320.89	-
青岛市北区锦麟置业有限公司	-	354,960,000.00	-	-	-	-	-	-	-	354,960,000.00	-
青岛安培投资开发有限公司	-	373,490,956.00	-	(22,576,976.54)	-	-	-	-	-	350,913,979.46	-
苏州金悦凯投资咨询有限公司	-	490,000,000.00	-	(142,537,525.95)	-	-	-	-	-	347,462,474.05	-
杭州金湖房地产开发有限公司(注)	109,486,462.03	17,447,181.00	-	223,831,581.83	-	-	-	-	(9,860,884.19)	340,904,340.67	-
武汉滨江臻毅置业有限公司	339,313,260.66	-	-	(3,879,132.36)	-	-	-	-	-	335,434,128.30	-
上海久青置业有限公司	330,574,605.86	-	-	(4,733,012.65)	-	-	-	-	-	325,841,593.21	-
上海安富鑫房地产发展有限公司	249,905,178.16	-	-	75,226,457.06	-	-	-	-	-	325,131,635.22	-
大连天耀房地产开发有限公司(注)	123,401,590.54	-	-	196,269,999.99	-	-	-	-	798,491.28	320,470,081.81	-
南昌金祥房地产开发有限公司	-	295,800,000.00	-	(346,314.79)	-	-	-	-	-	295,453,685.21	-
东莞市香堤雅境花园建设有限公司(注)	233,304,998.38	-	-	42,418,994.61	-	-	-	-	1,481,798.85	277,205,791.84	-
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	402,554,730.88	-	-	83,102,181.52	-	-	(231,500,000.00)	-	-	254,156,912.40	-
青岛观珊开发投资有限公司	-	239,493,658.59	-	(3,444,563.73)	-	-	-	-	-	236,049,094.86	-
Link JV Holdings Limited	238,335,530.56	-	-	(200,253.48)	(2,358,779.51)	-	-	-	-	235,776,497.57	-
上海安洳鑫房地产开发有限公司	156,052,932.36	-	-	46,847,807.94	-	-	-	-	-	202,900,740.30	-
沈阳辉羽置业有限公司(注)	137,866,609.01	-	(3,109,421.78)	58,707,780.68	-	-	-	-	1,870,687.64	195,335,655.55	-
沈阳金地风华房地产开发有限公司	193,332,557.76	-	(9,180,373.00)	9,255,674.57	-	-	-	-	-	193,407,859.33	-
南京威润房地产开发有限公司	199,795,914.12	-	-	(9,221,761.49)	-	-	-	-	-	190,574,152.63	-
济南万科众享置业有限公司	210,332,685.86	-	-	(22,968,704.35)	-	-	-	-	-	187,363,981.51	-
PINNACLE 360 INVESTORS, LLC(注)	169,449,582.40	13,581,713.55	-	-	2,837,297.75	-	-	-	(23,783.04)	185,844,810.66	-
Deluxe Hollywood Investors, LLC(注)	139,481,310.73	9,585,708.05	-	(33,593,428.37)	3,001,531.71	-	-	-	62,378,123.91	180,853,246.03	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2019年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增减变动								本年年末余额	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											
天津鑫胜房地产信息咨询有限公司	-	175,000,000.00	(949,950.00)	(5,612,757.45)	-	-	-	-	-	168,437,292.55	-
天津融泰房地产开发有限公司	-	175,000,000.00	(1,527,960.00)	(7,495,613.95)	-	-	-	-	-	165,976,426.05	-
武汉市新威玖嘉置业有限公司	161,675,456.32	-	-	2,633,109.99	-	-	-	-	-	164,308,566.31	-
常州金悦晟房地产开发有限公司(注)	-	156,587,621.26	-	(1,224,696.17)	-	-	-	-	(22,414.01)	155,340,511.08	-
杭州金地中天房地产发展有限公司	150,948,140.08	-	-	2,667,039.71	-	-	-	-	-	153,615,179.79	-
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	-
嘉兴睿钺置业有限公司	-	150,000,000.00	-	(2,217,523.74)	-	-	-	-	-	147,782,476.26	-
徐州德融置业有限公司	-	148,050,000.00	-	(15,307,676.76)	-	-	-	-	-	132,742,323.24	-
慈溪金奕房地产开发有限公司	122,801,842.71	-	-	(258,566.78)	-	-	-	-	-	122,543,275.93	-
上海荣添房地产发展有限公司	117,784,270.83	-	-	705,687.97	-	-	-	-	-	118,489,958.80	-
东莞市润地房地产有限公司	130,884,056.21	-	(10,480,000.00)	(5,472,908.23)	-	-	-	-	-	114,931,147.98	-
漳州嘉地房地产开发有限公司	-	112,500,000.00	-	(11,665.76)	-	-	-	-	-	112,488,334.24	-
天津隆顺金安房地产信息咨询有限公司	119,124,106.36	-	-	(8,876,743.50)	-	-	-	-	-	110,247,362.86	-
杭州德汇房地产开发有限公司	106,819,692.15	-	-	2,238,962.58	-	-	-	-	-	109,058,654.73	-
杭州火丰投资管理有限公司	121,155,454.91	50,000.00	(5,952,250.00)	(8,598,973.27)	-	-	-	-	-	106,654,231.64	-
Gemdale JV Midpoint Real Estate Development Company LLC(注)	393,379,187.81	165,312,316.66	(337,308,523.84)	90,225,149.37	10,952,318.28	-	(239,934,548.81)	-	22,631,267.64	105,257,167.11	-
重庆金南顺碧置业有限公司	-	107,693,642.00	-	(2,937,099.92)	-	-	-	-	-	104,756,542.08	-
其他	3,954,350,252.93	756,986,956.77	(1,189,123,107.87)	339,842,068.85	(1,926,471.53)	-	(657,381,367.40)	-	20,574,943.85	3,223,323,275.60	-
小计	15,519,747,076.03	7,586,440,360.26	(1,606,248,586.49)	1,752,998,967.68	68,661,251.06	-	(1,128,815,916.21)	-	98,126,828.62	22,290,909,980.95	-
二、联营企业											
金地大百汇	1,663,927,295.35	-	-	780,544,640.58	-	-	-	-	-	2,444,471,935.93	-
重庆中交西南置业有限公司	796,552,230.78	-	(2,743,495.33)	128,921,933.98	-	-	(52,020,000.00)	-	-	870,710,669.43	-
南京金拓房地产开发有限公司	636,737,941.08	-	-	91,706,495.65	-	-	-	-	-	728,444,436.73	-
南京威丰房地产开发有限公司	-	634,514,800.00	-	-	-	-	-	-	-	634,514,800.00	-
北京金水永业房地产开发有限公司	120,803,549.07	-	-	418,989,354.13	-	-	-	-	-	539,792,903.20	-
嘉兴稳弘三十二号投资合伙企业(有限合伙)	510,001,028.75	-	-	385,642.30	-	-	-	-	-	510,386,671.05	-
北京金开连泰房地产开发有限公司	495,000,000.00	-	-	(1,545,777.17)	-	-	-	-	-	493,454,222.83	-
北京博睿宏业房地产开发有限公司	479,812,090.92	-	-	(21,518,990.29)	-	-	-	-	-	458,293,100.63	-
北京金开祯泰房地产开发有限公司	450,000,000.00	-	-	(4,129,018.05)	-	-	-	-	-	445,870,981.95	-
嘉兴稳弘一号投资合伙企业(有限合伙)	384,382,209.65	-	-	56,449,229.95	-	-	-	-	-	440,831,439.60	-
杭州万照置业有限公司	406,854,019.14	-	-	19,151,959.65	-	-	-	-	-	426,005,978.79	-
上海鑫威房地产开发有限公司	9,134,409.51	-	-	353,225,844.60	-	-	-	-	-	362,360,254.11	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增减变动							本年年末余额	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											
杭州万宁置业有限公司(注)	46,023,511.41	37,865,810.00	-	289,165,177.52	-	-	-	-	(15,557,103.98)	357,497,394.95	-
北京金地达远企业管理咨询有限公司	-	369,025,000.00	(31,588,500.00)	(4,398,390.15)	-	-	-	-	429,206.53	333,467,316.38	-
北京创世瑞新房地产开发有限公司	320,893,016.78	-	-	(14,076,193.40)	-	-	-	-	-	306,816,823.38	-
杭州蓝光和骏诚业房地产开发有限公司	-	298,400,000.00	-	(7,129,500.26)	-	-	-	-	-	291,270,499.74	-
北京海盈房地产开发有限公司	258,629,040.62	-	-	26,728,744.71	-	-	-	-	-	285,357,785.33	-
长春润置房地产开发有限公司	-	280,065,282.00	-	(7,724,139.00)	-	-	-	-	-	272,341,143.00	-
天津兴泰聚成置业有限公司	176,163,504.00	-	-	90,119,577.59	-	-	-	-	-	266,283,081.59	-
宁波翔竣投资有限公司	190,405,573.12	-	-	47,745,834.99	-	-	-	-	-	238,151,408.11	-
杭州金丰房地产开发有限公司	133,778,889.50	-	-	95,582,041.63	-	-	-	-	-	229,360,931.13	-
其他	2,188,446,722.56	586,342,820.31	(574,438,200.00)	927,142,974.56	-	-	(153,873,046.27)	-	(245,631,185.64)	2,727,990,085.52	-
小计	9,267,545,032.24	2,206,213,712.31	(608,770,195.33)	3,265,337,443.52	-	-	(205,893,046.27)	-	(260,759,083.09)	13,663,673,863.38	-
合计	24,787,292,108.27	9,792,654,072.57	(2,215,018,781.82)	5,018,336,411.20	68,661,251.06	-	(1,334,708,962.48)	-	(162,632,254.47)	35,954,583,844.33	-

注：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。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额
嘉兴金瓯八号投资合伙企业(有限合伙)	31,614,228.88
嘉兴稳弘九号投资合伙企业(有限合伙)	17,784,560.69
杭州巨梦科技有限公司	10,458,049.16
深圳创新科技园有限公司	7,924,311.10
南京吉庆丰企业管理咨询有限公司	4,403,300.00
嘉兴稳弘一号投资合伙企业(有限合伙)	1,284,925.40
嘉兴稳弘三十六号投资合伙企业(有限合伙)	(7,131,453.92)
合计	66,337,921.31

(2) 非交易性权益工具投资的情况

因其他权益工具投资为非交易性权益工具、在可预见的未来不会出售，所以被指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

其他权益工具投资本年未确认股利收入，计入其他综合收益的累计利得为人民币2,974,727.02元，本年转入留存收益的金额为零。

12、其他非流动金融资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额
对结构化主体的投资	561,047,419.32
股权投资	381,952,560.22
股票投资	23,883,630.59
合计	966,883,610.13

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

13、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、本年年初余额	14,520,311,525.21	-	4,438,517,859.38	18,958,829,384.59
二、本年变动	457,311,984.48	-	940,261,161.88	1,397,573,146.36
加：外购	-	-	-	-
存货\在建工程竣工转入	413,397,196.00	-	-	413,397,196.00
企业合并增加	-	-	-	-
土地及建筑成本增加	128,757,802.17	-	1,290,336,711.53	1,419,094,513.70
减：处置\在建工程竣工转出	-	-	413,397,196.00	413,397,196.00
其他转出(注)	456,653,682.22	-	1,016,438.63	457,670,120.85
公允价值变动	371,810,668.53	-	64,338,084.98	436,148,753.51
三、本年年末余额	14,977,623,509.69	-	5,378,779,021.26	20,356,402,530.95

注：系因合并范围变更而减少。

(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	93,000,000.00	报批报建手续未完成
深纺大厦 6 层	16,483,040.00	报批报建手续未完成
136 栋厂房 4 层	14,722,500.00	报批报建手续未完成

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

14、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.本年初余额	1,155,056,155.44	154,951,912.62	128,192,421.90	73,735,317.96	1,511,935,807.92
2.本年增加金额	228,892,157.64	35,002,714.61	11,899,115.31	21,519,911.83	297,313,899.39
(1)购置	5,573,574.07	33,533,527.38	11,146,351.63	21,461,245.83	71,714,698.91
(2)在建工程转入	-	-	-	-	-
(3)企业合并增加	-	1,469,187.23	752,763.68	58,666.00	2,280,616.91
(4)存货转为自用	223,318,583.57	-	-	-	223,318,583.57
3.本年减少金额	-	19,728,872.51	6,030,194.06	2,347,593.98	28,106,660.55
(1)处置或报废	-	19,260,251.21	6,030,194.06	2,336,133.98	27,626,579.25
(2)处置子公司减少	-	468,621.30	-	11,460.00	480,081.30
4.本年年末余额	1,383,948,313.08	170,225,754.72	134,061,343.15	92,907,635.81	1,781,143,046.76
二、累计折旧					
1.本年初余额	200,075,089.19	112,705,179.98	90,110,283.71	48,859,925.32	451,750,478.20
2.本年增加金额	57,842,951.59	23,430,469.14	13,467,882.24	10,562,964.13	105,304,267.10
(1)计提	57,842,951.59	23,430,469.14	13,467,882.24	10,562,964.13	105,304,267.10
3.本年减少金额	-	17,407,489.81	5,475,875.39	1,729,278.04	24,612,643.24
(1)处置或报废	-	17,283,747.39	5,475,875.39	1,728,007.95	24,487,630.73
(2)处置子公司减少	-	123,742.42	-	1,270.09	125,012.51
4.本年年末余额	257,918,040.78	118,728,159.31	98,102,290.56	57,693,611.41	532,442,102.06
三、减值准备					
1.本年初余额	-	-	-	-	-
2.本年增加金额	-	-	-	-	-
(1)计提	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-	-	-
(1)处置或报废	-	-	-	-	-
4.本年年末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1.年末账面价值	1,126,030,272.30	51,497,595.41	35,959,052.59	35,214,024.40	1,248,700,944.70
2.年初账面价值	954,981,066.25	42,246,732.64	38,082,138.19	24,875,392.64	1,060,185,329.72

(2) 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

15、无形资产

单位：人民币元

项目	合同性权利
一、账面原值	
1.本年年初余额	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.本年年末余额	58,401,175.03
二、累计摊销	
1.本年年初余额	18,553,506.72
2.本年增加金额	8,227,901.43
(1)计提	8,227,901.43
3.本年减少金额	-
(1)处置	-
4.本年年末余额	26,781,408.15
三、减值准备	
1.本年年初余额	-
2.本年增加金额	-
(1)计提	-
3.本年减少金额	-
(1)处置	-
4.本年年末余额	-
四、账面价值	
1.年末账面价值	31,619,766.88
2.年初账面价值	39,847,668.31

16、长期待摊费用

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	本年年末余额
经营租入固定资产改良支出	174,160,710.63	243,637,667.00	67,190,592.72	1,167,946.14	349,439,838.77
其他	7,510,049.06	43,196,519.78	15,020,058.98	-	35,686,509.86
合计	181,670,759.69	286,834,186.78	82,210,651.70	1,167,946.14	385,126,348.63

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、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	本年年末余额		上年年末余额	
	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	663,529,916.76	165,882,479.19	382,907,373.24	95,726,843.31
内部交易未实现利润	479,382,917.16	119,845,729.29	592,925,889.56	148,231,472.39
应付职工薪酬	2,227,309,162.00	556,827,290.50	1,463,496,805.16	365,874,201.29
可抵扣亏损	5,324,786,361.72	1,331,196,590.43	5,198,618,650.76	1,299,654,662.69
预提土地增值税	5,075,140,546.76	1,268,785,136.69	5,461,470,347.12	1,365,367,586.78
其他	136,911,386.60	34,227,846.65	182,115,528.72	45,528,882.18
合计	13,907,060,291.00	3,476,765,072.75	13,281,534,594.56	3,320,383,648.64

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	本年年末余额		上年年末余额	
	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	13,996,197,909.68	3,499,049,477.42	12,987,871,283.52	3,246,967,820.88
非同一控制下企业合并资产评估增值	1,732,152,365.40	433,038,091.35	2,501,844,391.20	625,461,097.80
代扣代缴所得税	3,445,680,661.00	344,568,066.10	1,171,783,298.00	117,178,329.80
其他	490,615,446.04	122,653,861.51	179,255,627.00	44,813,906.75
合计	19,664,646,382.12	4,399,309,496.38	16,840,754,599.72	4,034,421,155.23

(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 本年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债 本年年末余额	递延所得税资产和负债 上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债 上年年末余额
递延所得税资产	-	3,476,765,072.75	-	3,320,383,648.64
递延所得税负债	-	4,399,309,496.38	-	4,034,421,155.23

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	1,378,171,140.02	1,372,570,762.27
可抵扣亏损	2,065,681,718.38	1,907,978,336.58
合计	3,443,852,858.40	3,280,549,098.85

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

17、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	本年年末余额	上年年末余额
2019年	-	5,005,763.37
2020年	80,968,483.93	165,945,498.07
2021年	226,461,659.77	475,836,190.38
2022年	503,293,865.11	687,594,724.07
2023年	426,600,335.47	573,596,160.69
2024年	828,357,374.10	-
合计	2,065,681,718.38	1,907,978,336.58

18、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
保证借款(注)	475,428,040.96	767,648,933.76
信用借款	2,814,741,403.37	1,877,893,829.00
应付利息	5,433,143.80	-
合计	3,295,602,588.13	2,645,542,762.76

注：保证借款系由金融机构担保的借款。

(2) 2019年12月31日，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

19、应付票据

单位：人民币元

种类	本年年末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	110,763,147.41	258,939,454.68
银行承兑汇票	-	-
合计	110,763,147.41	258,939,454.68

2019年12月31日，本集团无已到期未支付的应付票据。

20、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付建筑工程款及土地价款	19,664,962,863.93	13,873,401,656.44

(2) 2019年12月31日，本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

21、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
售楼款	83,185,690,571.29	69,081,903,585.59
租金款	112,593,264.04	164,955,170.29
物业管理费	434,495,024.29	357,453,732.31
装修款	99,544,782.75	43,646,482.13
其他	138,277,409.71	98,930,358.43
合计	83,970,601,052.08	69,746,889,328.75

其中，重要预收售楼款列示如下：

单位：人民币元

项目名称	本年年末余额	上年年末余额	预计下批竣工时间	预售比例
沈阳金地樾檀山	4,894,897,064.00	2,106,749,043.00	2020年1月	63.21%
广州荔湖城	4,581,714,026.89	5,302,742,319.60	2020年1月	69.89%
江北G04项目	4,003,810,808.00	-	2022年2月	69.85%
杭州金地玖峯汇	3,792,383,520.00	1,239,050,946.00	2020年12月	78.96%
北京大兴项目	3,740,605,216.33	887,557,662.00	2020年11月	43.33%
深圳龙城中央	3,142,023,181.04	2,003,838,763.70	2020年4月	79.17%
海埂路三期	3,033,817,994.00	3,798,880,706.00	2020年10月	97.91%
西安唐华路二期项目	2,587,773,422.98	2,330,378,008.99	2020年6月	92.00%
上海自在城	2,394,509,934.00	3,363,815,210.00	2020年5月	94.48%
东莞林森艺境花园	2,377,059,923.00	1,992,254,611.00	2020年12月	98.81%
金地壹阅府	2,258,964,624.65	516,129,805.00	2020年7月	85.84%
金地海南自在城	2,148,437,834.79	-	2020年6月	73.32%
天津长湖湾	2,148,372,632.81	1,872,945,950.00	2020年5月	94.29%
成都双流协和83亩地块	2,013,386,873.46	162,679,764.00	2020年9月	86.40%
杭州水云城	1,910,193,895.00	-	2020年12月	96.94%
武汉白沙洲173地块	1,657,623,793.00	427,663,100.00	2020年11月	83.76%
武汉悦江时代	1,633,810,905.00	5,516,810,597.00	2021年8月	59.27%
天津精武镇2号地	1,625,364,479.27	226,830,248.00	2021年6月	81.00%
重庆大渡口项目-佳誉	1,622,397,639.00	68,598,185.00	2020年7月	34.68%
重庆大渡口项目-琅泽	1,543,354,895.00	774,221,208.00	2020年6月	33.30%
天津精武镇5号地	1,362,268,383.58	469,976,862.00	2020年8月	87.00%
嘉兴科技城项目	1,352,939,113.00	-	2020年9月	99.46%
沈阳金地峯汇	1,231,096,884.00	144,192,791.00	2020年6月	34.75%
嘉兴油车港北项目	1,226,169,457.00	-	2020年5月	98.51%
呼和浩特金地名京项目	1,220,116,254.00	-	2021年5月	58.86%
金地虹桥世家	1,185,908,171.00	-	已竣工	67.58%
金地大境花园项目	1,176,685,359.00	-	2020年12月	32.78%
哈尔滨金地名悦项目	1,159,046,855.00	-	2021年11月	65.92%
郑州金地格林小城	1,069,799,569.00	1,406,755,336.00	2020年7月	88.46%
南京河西项目	1,043,077,495.00	930,925,150.00	2020年6月	48.60%
合肥金地自在城项目	1,023,974,410.00	109,788,020.00	2021年3月	31.96%
昆明金地云泊花园	1,012,725,517.13	-	2020年6月	37.29%
江山壹品(金熙花苑)	1,003,995,223.00	-	2020年12月	99.21%

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

21、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	本年年末余额	上年年末余额	预计下批竣工时间	预售比例
郑州金地名悦轩	860,212,364.00	336,518,230.00	2020年10月	53.31%
沈阳艺境	750,323,550.00	638,882,112.00	2020年8月	97.18%
南通金地繁茂花园	705,286,608.00	19,589,330.00	2020年9月	62.00%
长春金地风华雅筑	687,396,509.00	-	2020年10月	54.30%
都会外滩(熙悦花苑)	685,422,046.00	-	2021年4月	97.27%
精武镇7#地项目	668,324,099.50	43,919,200.00	2020年10月	49.96%
宁波华著府(鄞州区A1-3项目)	659,456,650.00	-	2020年12月	93.72%
宁波华章府	632,564,429.00	-	2020年10月	79.66%
长沙南城铂悦花园项目	587,813,044.00	-	2020年10月	54.61%
烟台卧龙项目	556,426,793.00	-	2021年7月	42.13%
沈阳金地名著项目	556,312,650.00	543,399,895.00	2020年5月	100.00%
都会壹号(金雅苑)	550,927,545.00	127,550,752.00	2020年10月	97.36%
淮安金地中心	528,663,209.00	196,254,980.00	2020年12月	90.06%
连江路项目3093地块	479,967,602.40	80,040,113.00	2020年8月	42.00%
桐庐经开项目(风华东方苑)	445,518,157.00	71,193,202.00	2020年1月	92.89%
烟台格林世界	403,467,537.00	1,254,542,942.00	2020年10月	81.61%
浅山风华雅苑	368,098,716.00	-	2020年9月	87.00%
郑州金地滨河风华苑	344,313,191.00	-	2021年6月	24.65%
石家庄正定项目	331,937,183.00	-	2021年5月	37.71%
韩仓河A2地块	304,109,461.30	-	2020年12月	55.05%
佛山金地艺境花园	295,313,418.00	31,570,538.00	2020年5月	38.71%
沈阳鸭绿江	294,576,984.00	183,630,491.00	2020年7月	94.69%
广州白云金地云庭	270,620,522.00	63,615,088.00	2021年5月	24.94%
清远金地英德格林公馆	262,156,506.00	-	2020年9月	20.89%
合计	80,407,514,127.13	39,243,491,159.29		

(2) 预收款项账龄分析

单位：人民币元

账龄	本年年末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	74,829,589,457.70	89.11	63,821,101,504.43	91.50
1至2年	9,085,334,960.10	10.82	5,848,549,900.99	8.39
2至3年	46,371,225.81	0.06	317,902.00	-
3年以上	9,305,408.47	0.01	76,920,021.33	0.11
合计	83,970,601,052.08	100.00	69,746,889,328.75	100.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

21、预收款项 - 续

(3) 账龄超过1年的重要预收款项情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额	未偿还或结转的原因
金地壹阅府	323,160,500.00	未完成备案, 尚未结转
杭州金地玖峯汇	169,858,121.00	未完成备案, 尚未结转
珠海动力港	59,691,614.43	用地属性变更, 尚未结转
北京大兴项目	57,708,990.00	未完成备案, 尚未结转
南京河西南项目	41,416,729.00	未完成备案, 尚未结转
广州白云金地云庭	28,255,660.00	未完成备案, 尚未结转
南通金地繁茂花园	14,997,179.00	未完成备案, 尚未结转
沈阳金地宸颂	7,069,732.00	未完成备案, 尚未结转
深圳天悦湾	5,716,579.00	未完成备案, 尚未结转
烟台澜悦	5,206,862.00	尚未收齐全款, 尚未结转
合计	713,081,966.43	

22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

项目	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、短期薪酬	2,171,157,385.01	5,430,382,800.70	4,578,665,560.65	3,022,874,625.06
2、离职后福利-设定提存计划	1,580,611.71	142,516,292.19	142,904,728.49	1,192,175.41
3、辞退福利	1,609,469.41	2,144,756.39	3,060,608.33	693,617.47
4、一年内到期的其他福利	540,939.05	348,069.58	347,974.52	541,034.11
合计	2,174,888,405.18	5,575,391,918.86	4,724,978,871.99	3,025,301,452.05

(2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

项目	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,996,873,239.33	4,976,079,928.67	4,145,481,929.88	2,827,471,238.12
2、职工福利费	2,428,247.81	108,006,119.22	107,336,141.59	3,098,225.44
3、社会保险费	1,314,996.10	98,450,928.95	98,533,868.31	1,232,056.74
其中：医疗保险费	978,404.36	88,200,988.27	88,234,997.63	944,395.00
工伤保险费	290,049.60	4,387,598.28	4,409,929.24	267,718.64
生育保险费	46,542.14	5,862,342.40	5,888,941.44	19,943.10
4、住房公积金	2,207,842.19	157,697,087.63	157,877,050.66	2,027,879.16
5、工会经费和职工教育经费	159,302,224.72	75,778,953.59	55,433,689.73	179,647,488.58
6、非货币性福利	56,549.00	346,721.75	310,558.75	92,712.00
7、因解除劳动关系给予的补偿	3,708,369.20	-	3,708,369.20	-
8、其他	5,265,916.66	14,023,060.89	9,983,952.53	9,305,025.02
合计	2,171,157,385.01	5,430,382,800.70	4,578,665,560.65	3,022,874,625.06

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

22、应付职工薪酬 - 续

(3) 设定提存计划

单位：人民币元

项目	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、基本养老保险	1,385,879.86	137,491,268.72	137,808,557.18	1,068,591.40
2、失业保险费	194,731.85	5,025,023.47	5,096,171.31	123,584.01
合计	1,580,611.71	142,516,292.19	142,904,728.49	1,192,175.41

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 137,491,268.72 元及人民币 5,025,023.47 元(2018 年：人民币 119,918,550.53 元及人民币 4,366,540.77 元)。2019 年 12 月 31 日，本集团尚有人民币 1,068,591.40 元及人民币 123,584.01 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 1,385,879.86 元及人民币 194,731.85 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。

23、应交税费

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
企业所得税	1,914,052,089.51	2,111,478,891.46
增值税	1,554,778,867.48	1,252,281,208.10
城市维护建设税	44,397,752.97	30,349,264.60
土地增值税	11,925,927.94	49,938,253.01
个人所得税	22,654,771.55	69,590,784.42
教育费附加	20,178,901.15	14,435,297.57
房产税	29,755,580.72	24,415,673.61
其他	19,699,521.21	14,152,530.79
合计	3,617,443,412.53	3,566,641,903.56

24、其他应付款

24.1 其他应付款汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付利息	-	991,326,284.70
应付股利	31,490,568.25	39,509,160.11
其他应付款	41,804,007,722.64	35,049,654,314.55
合计	41,835,498,290.89	36,080,489,759.36

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

24、其他应付款 - 续

24.2 应付利息

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
企业债券利息	-	978,923,099.45
短期借款利息	-	5,683,678.30
分期付息到期还本的长期借款利息	-	6,719,506.95
合计	-	991,326,284.70

24.3 应付股利

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
普通股股利	31,490,568.25	39,509,160.11
-上海明启投资有限公司	26,850,000.00	26,850,000.00
-Jinding Dairy Investment Corporation	4,640,568.25	1,367,339.69
-杭州标凡管理有限公司	-	11,291,820.42
合计	31,490,568.25	39,509,160.11

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2020年12月31日前支付。

24.4 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	本年年末余额	上年年末余额
往来款	28,409,609,011.47	23,921,807,682.57
预提的土地增值税(注)	11,307,230,632.44	9,065,217,060.80
保证金、押金等	1,833,194,662.26	2,040,570,905.02
其他	253,973,416.47	22,058,666.16
合计	41,804,007,722.64	35,049,654,314.55

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。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

24、其他应付款 - 续

24.4 其他应付款 - 续

(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	本年年末余额	未偿还或结转的原因
北京金水房地产开发有限公司	900,000,000.00	关联方往来款
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	353,000,000.00	关联方往来款
杭州万照置业有限公司	318,681,000.00	关联方往来款
杭州五八威新科技有限公司	251,708,750.00	关联方往来款
杭州万宁置业有限公司	245,117,675.00	关联方往来款
合计	2,068,507,425.00	

25、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	18,842,960,872.38	7,934,537,480.29
一年内到期的应付债券(注1)	12,480,429,267.48	-
一年内到期的资产支持证券(注2)	346,900,000.00	331,600,000.00
一年内到期的资产支持票据(注2)	87,000,000.00	-
一年内到期的应付利息	1,052,780,628.41	-
合计	32,810,070,768.27	8,266,137,480.29

注1：详见附注(五)28。

注2：详见附注(五)29。

(2) 一年内到期的长期借款

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
信用借款	18,836,917,000.00	7,762,875,000.00
抵押借款(注)	6,043,872.38	2,141,440.29
保证借款	-	169,521,040.00
合计	18,842,960,872.38	7,934,537,480.29

注：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)55。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

26、其他流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
超短期融资券	-	4,000,000,000.00

27、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
信用借款	27,197,300,000.00	27,028,663,000.00
抵押借款(注)	397,317,781.61	396,762,540.22
合计	27,594,617,781.61	27,425,425,540.22

上述借款年利率为从 3.6094%至 6.5000%。

注：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)55。

28、应付债券

(1) 应付债券

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
2015年公司债券(第一期)	2,993,588,373.13	2,991,430,206.38
2015年第二期中期票据	2,499,342,307.78	2,498,298,005.04
2015年第三、四期中期票据	1,999,351,738.38	1,998,512,472.28
2016年第一、二期中期票据	1,999,010,863.83	1,998,186,761.07
2016年第三期中期票据	2,798,069,892.03	2,796,937,789.19
2016年公司债券(第一期)	2,972,171,109.35	2,989,922,795.39
2017年公司债券(第一期)	3,990,188,910.67	3,987,131,387.15
2017年第一期中期票据	1,498,403,754.90	1,497,820,893.07
2017年美元债券	1,386,445,348.69	1,361,107,387.25
2018年第一期中期票据	1,498,083,263.75	1,497,519,612.00
2018年公司债券(第一期)	2,989,888,187.47	2,987,100,759.46
2018年第二期中期票据	1,998,879,393.43	1,998,095,316.63
2018年公司债券(第二期)	2,990,478,540.68	2,987,003,845.20
2018年公司债券(第三期)	1,993,846,174.06	1,991,309,825.06
2018年公司债券(第四期)	996,333,188.21	995,410,580.43
2018年第三期中期票据	1,998,644,227.07	1,997,869,475.71
2018年美元债券	1,040,944,111.79	1,021,133,248.81
2019年4月美元债券	2,098,358,381.77	-
2019年6月美元债券	1,732,470,528.57	-
合计	41,474,498,295.56	37,594,790,360.12
减：一年内到期的应付债券	12,480,429,267.48	-
一年后到期的应付债券	28,994,069,028.08	37,594,790,360.12

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

28、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	本年年初余额	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	本年年末余额
2015年公司债券(第一期)(注1)	3,000,000,000.00	2015-10-15	7年	3,000,000,000.00	2,991,430,206.38	-	125,400,000.00	2,158,166.75	-	-	2,993,588,373.13
2015年第二期中期票据(注2)	2,500,000,000.00	2015-8-5	5年	2,500,000,000.00	2,498,298,005.04	-	114,999,999.83	1,044,302.74	-	-	2,499,342,307.78
2015年第三、四期中期票据(注3)	2,000,000,000.00	2015-10-29	5年	2,000,000,000.00	1,998,512,472.28	-	79,599,999.99	839,266.10	-	-	1,999,351,738.38
2016年第一、二期中期票据(注4)	2,000,000,000.00	2016-2-26	5年	2,000,000,000.00	1,998,186,761.07	-	73,799,999.94	824,102.76	-	-	1,999,010,863.83
2016年第三期中期票据(注5)	2,800,000,000.00	2016-8-18	5年	2,800,000,000.00	2,796,937,789.19	-	97,621,248.60	1,132,102.84	-	-	2,798,069,892.03
2016年公司债券(第一期)(注6)	3,000,000,000.00	2016-3-22	6年及8年	3,000,000,000.00	2,989,922,795.39	-	111,233,548.92	2,248,313.96	20,000,000.00	-	2,972,171,109.35
2017年公司债券(第一期)(注7)	4,000,000,000.00	2017-7-13	5年及7年	4,000,000,000.00	3,987,131,387.15	-	195,749,112.92	3,057,523.52	-	-	3,990,188,910.67
2017年第一期中期票据(注8)	1,500,000,000.00	2017-7-5	5年	1,500,000,000.00	1,497,820,893.07	-	75,948,099.03	582,861.83	-	-	1,498,403,754.90
2017年美元债券(注9)	200,000,000.00 美元	2017-7-26	5年	200,000,000.00 美元	1,361,107,387.25	-	69,480,023.03	2,927,834.47	-	22,410,126.97	1,386,445,348.69
2018年第一期中期票据(注10)	1,500,000,000.00	2018-1-9	5年	1,500,000,000.00	1,497,519,612.00	-	88,500,000.02	563,651.75	-	-	1,498,083,263.75
2018年公司债券(第一期)(注11)	3,000,000,000.00	2018-3-19	5年	3,000,000,000.00	2,987,100,759.46	-	170,033,918.71	2,787,428.01	-	-	2,989,888,187.47
2018年第二期中期票据(注12)	2,000,000,000.00	2018-5-7	3年	2,000,000,000.00	1,998,095,316.63	-	103,415,429.32	784,076.80	-	-	1,998,879,393.43
2018年公司债券(第二期)(注13)	3,000,000,000.00	2018-5-28	3年及5年	3,000,000,000.00	2,987,003,845.20	-	160,239,288.06	3,474,695.48	-	-	2,990,478,540.68
2018年公司债券(第三期)(注14)	2,000,000,000.00	2018-6-20	3年及5年	2,000,000,000.00	1,991,309,825.06	-	112,636,191.34	2,536,349.00	-	-	1,993,846,174.06
2018年公司债券(第四期)(注15)	1,000,000,000.00	2018-7-18	5年	1,000,000,000.00	995,410,580.43	-	49,937,869.61	922,607.78	-	-	996,333,188.21
2018年第三期中期票据(注16)	2,000,000,000.00	2018-8-24	3年	2,000,000,000.00	1,997,869,475.71	-	95,907,298.46	774,751.36	-	-	1,998,644,227.07
2018年美元债券(注17)	150,000,000.00 美元	2018-9-6	3年	150,000,000.00 美元	1,021,133,248.81	-	63,163,657.28	2,998,283.77	-	16,812,579.21	1,040,944,111.79
2019年4月美元债券(注18)	300,000,000.00 美元	2019-4-1	2年5个月	300,000,000.00 美元	-	2,022,321,201.87	94,693,864.66	1,619,573.21	-	74,417,606.69	2,098,358,381.77
2019年6月美元债券(注19)	250,000,000.00 美元	2019-6-14	3年	250,000,000.00 美元	-	1,704,892,768.29	53,711,875.49	2,406,374.46	-	25,171,385.82	1,732,470,528.57
合计					37,594,790,360.12	3,727,213,970.16	1,936,071,425.21	33,682,266.59	20,000,000.00	138,811,698.69	41,474,498,295.56
减：一年内到期的应付债券					-						12,480,429,267.48
一年后到期的应付债券					37,594,790,360.12						28,994,069,028.08

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

28、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

- 注 1: 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 2: 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 3: 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。
- 注 4: 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 5: 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。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

28、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 6: 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%。2019 年 3 月 22 日, 根据当前市场环境, 本集团对品种一票面利率进行上调, 调整后票面利率为 4.35%。同日, 本集团对在回售登记期内进行登记回售的品种一债券投资者实施回售, 回售金额为人民币 2,000 万元。回售实施完成后, 品种一债券余额为人民币 12.80 亿元。

注 7: 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 年末发行人调整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 年末发行人调整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 8: 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

28、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 9: 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 10: 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 11: 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 年末发行人调整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 年末发行人调整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 12: 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

28、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 13: 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 年末发行人调整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 年末发行人调整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 14: 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 年末发行人调整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 年末发行人调整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 15: 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 年末发行人调整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 5.00%。

注 16: 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。

注 17: 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、上海浦东发展银行香港分行发行债券 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。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

28、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 18: 本集团于 2019 年 4 月 1 日通过中国国际金融香港证券有限公司发行债券 300 万张, 每张面值为 100.00 美元, 共计 3.00 亿美元。该债券到期日为 2021 年 9 月 6 日, 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。

注 19: 本集团于 2019 年 6 月 14 日通过中国国际金融香港证券有限公司、上银国际有限公司、星展银行香港分行、交银国际证券有限公司、上海浦东发展银行香港分行发行债券 250 万张, 每张面值为 100.00 美元, 共计 2.50 亿美元。该债券期限为 3 年, 票面年利率为 5.60%, 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。该债券在香港联合交易所挂牌交易, 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。

29、其他非流动负债

单位: 人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
资产支持证券(注 1)	2,209,900,000.00	2,541,500,000.00
资产支持票据(注 2)	1,346,000,000.00	-
合计	3,555,900,000.00	2,541,500,000.00
减: 一年内到期的资产支持证券	346,900,000.00	331,600,000.00
一年内到期的资产支持票据	87,000,000.00	-
一年后到期的非流动负债	3,122,000,000.00	2,209,900,000.00

注 1: 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 2019 年 12 月 31 日止, 本集团已偿还金额为人民币 740,100,000.00 元, 余额为人民币 2,209,900,000.00 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

29、其他非流动负债 - 续

注2：2019年5月，本集团发行2019年度第一期资产支持票据，以其特定期间内标的物业与承租人已经签订及未来拟签订的《租赁合同》项下享有的全部租金收入作为还款来源，发行总面值为人民币1,400,000,000.00元的资产支持票据。该资产支持票据的面票利率为4.50%，按半年支付本金及利息，期限为10年。截至2019年12月31日止，本集团已偿还金额为人民币54,000,000.00元，余额为人民币1,346,000,000.00元。

30、股本

单位：人民币元

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

31、其他权益工具

(1) 年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2019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9,498.60万份，实际行权的股票期权数量为10,509.40万份，2019年末尚未行权的股票期权数量为91,404.80万份。

(2) 年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	本年年初余额		本年增加		本年减少		本年年末余额	
	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)	945,896,000.00	83,305,358.45	-	-	31,848,000.00	3,085,766.46	914,048,000.00	80,219,591.99

注：2019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2,384.80万份，由于部分人员辞职导致失效的股票期权为800.00万份，本年末股票期权数量为91,404.80万份。上述本集团之子公司股票期权行权或失效导致本集团其他权益工具减少人民币3,085,766.46元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、资本公积

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
资本溢价	3,313,069,794.62	398,635,515.62	-	3,711,705,310.24
其他资本公积	-	-	-	-
合计	3,313,069,794.62	398,635,515.62	-	3,711,705,310.24

注：本年增加为本集团收购子公司少数股东持有的股权而增加的资本公积。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

33、其他综合收益

单位：人民币元

项目	上年年末余额	会计政策变更	本年年初余额	本年发生额					本年年末余额
				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	-	(397,534.03)	(397,534.03)	3,372,261.05	-	-	3,372,261.05	-	2,974,727.02
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	-	(397,534.03)	(397,534.03)	3,372,261.05	-	-	3,372,261.05	-	2,974,727.02
企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	388,415,791.15	11,639.52	388,427,430.67	(95,841,425.97)	-	-	(95,225,190.49)	(616,235.48)	293,202,240.18
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	-	-	-	-	-	22,346,883.10
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	366,068,908.05	11,639.52	366,080,547.57	(95,841,425.97)	-	-	(95,225,190.49)	(616,235.48)	270,855,357.08
其他综合收益合计	388,415,791.15	(385,894.51)	388,029,896.64	(92,469,164.92)	-	-	(91,852,929.44)	(616,235.48)	296,176,967.20

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

34、盈余公积

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
法定盈余公积(注)	2,347,088,408.16	-	-	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	2,438,452,948.86	-	-	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。

35、未分配利润

单位：人民币元

项目	本年	上年
调整前上年年末未分配利润	35,712,712,431.64	30,271,432,294.23
调整因会计政策变更影响年初未分配利润合计数	(26,257,426.38)	-
调整后本年年初未分配利润	35,686,455,005.26	30,271,432,294.23
加：本年归属于母公司股东的净利润	10,075,242,887.05	8,098,422,083.25
减：提取法定盈余公积	-	264,412,652.68
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	2,708,750,143.20	2,392,729,293.16
本年年末未分配利润	43,052,947,749.11	35,712,712,431.64

(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

2019年5月25日，经本公司2018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6.00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，2019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6.70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

36、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	62,926,967,073.79	37,514,718,858.12	50,151,741,566.43	28,828,780,190.92
其他业务	157,243,155.76	17,944,670.10	160,075,892.85	7,644,272.97
合计	63,084,210,229.55	37,532,663,528.22	50,311,817,459.28	28,836,424,463.89

(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	57,391,630,519.83	33,711,978,140.76	46,059,325,083.14	26,217,088,939.12
物业管理	3,065,033,705.22	2,767,316,059.06	2,155,393,088.34	1,950,078,263.11
物业出租	968,603,225.25	207,069,895.94	861,406,607.02	96,761,431.08
其他	1,501,699,623.49	828,354,762.36	1,075,616,787.93	564,851,557.61
合计	62,926,967,073.79	37,514,718,858.12	50,151,741,566.43	28,828,780,190.92

37、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(注)	335,718,438.57	387,541,177.61

注：系发放贷款及垫款业务所确认的利息收入。

38、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	25,576,470.64	41,993,300.37
城市维护建设税	218,747,783.72	175,445,908.15
教育费附加	161,522,615.89	131,491,296.27
土地增值税	5,390,373,832.85	5,499,077,895.73
房产税	204,980,959.44	140,672,987.63
土地使用税	57,309,230.37	44,860,148.27
印花税	70,607,949.46	55,042,028.52
其他	43,197,584.24	35,239,293.96
合计	6,172,316,426.61	6,123,822,858.90

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

39、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	1,650,138,525.08	1,131,733,028.93
人工费用	341,039,027.11	217,660,190.06
业务活动费	41,826,728.09	10,948,528.28
办公事务费	32,717,564.70	36,057,150.26
财产费用	19,337,355.27	13,615,255.87
其他营业费用	25,201,291.27	7,016,259.11
合计	2,110,260,491.52	1,417,030,412.51

40、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	2,925,832,907.24	2,419,420,715.61
业务活动费	529,329,995.01	441,556,486.24
办公事务费	249,133,886.34	177,498,908.71
财产费用	147,199,337.75	116,618,384.04
企业文化费	74,518,898.99	58,978,177.92
董事会费	15,698,608.35	14,696,702.72
其他费用	16,573,143.52	38,249,683.58
合计	3,958,286,777.20	3,267,019,058.82

41、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	25,434,685.58	10,516,386.73
业务信息化平台研发费用	35,590,255.23	33,518,895.64
合计	61,024,940.81	44,035,282.37

42、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	4,870,501,619.62	3,651,227,608.10
减：已资本化的利息费用	2,048,504,275.20	1,953,652,711.24
减：利息收入	2,759,479,728.70	2,394,100,273.54
汇兑差额	(3,014,471.38)	17,581,310.71
减：已资本化的汇兑差额	-	-
其他	41,600,544.16	25,589,499.89
合计	101,103,688.50	(653,354,566.08)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

43、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	65,112,567.91	50,094,260.45

44、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	5,018,336,411.20	2,925,596,047.36
处置长期股权投资产生的投资收益	364,148,689.10	394,113,157.36
处置可供出售金融资产取得的投资收益		34,478,530.51
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	-	
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	-	
处置交易性金融资产取得的投资收益	31,309,555.63	
处置其他权益工具投资取得的投资收益	-	
处置其他债权投资取得的投资收益	-	
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	481,044,760.65	494,147,545.49
其他投资收益(注)	81,181,725.63	235,244,079.46
合计	5,976,021,142.21	4,083,579,360.18

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 53,613,153.31 元及理财产品投资收益计人民币 27,568,572.32 元。

45、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
按公允价值计量的投资性房地产	436,148,753.51	340,965,647.00
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	436,148,753.51	359,910,747.00
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)
其他非流动金融资产	65,197,996.22	
合计	501,346,749.73	340,965,647.00

46、信用减值利得(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款	(7,472,205.03)	
其他应收款	(31,308,267.40)	
一年内到期的非流动资产	(1,095,225.37)	
发放贷款及垫款	(54,544,881.92)	
合计	(94,420,579.72)	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

47、资产减值利得(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)
存货跌价损失	(218,279,375.61)	(257,285,091.93)
合计	(218,279,375.61)	(961,730,905.06)

48、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	1,725,174.90	989,838.55	1,725,174.90

49、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
接受捐赠	113,190.10	255,000.31	113,190.10
违约金收入	62,384,993.96	55,902,285.13	62,384,993.96
赔偿收入	30,613,082.58	15,148,233.93	30,613,082.58
其他	7,443,582.07	12,717,042.72	7,443,582.07
合计	100,554,848.71	84,022,562.09	100,554,848.71

50、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	2,800.00	10,890,635.29	2,800.00
其中：固定资产报废损失	2,800.00	10,890,635.29	2,800.00
对外捐赠	17,124,359.90	58,338,900.00	17,124,359.90
罚没支出	32,031,368.63	31,096,869.98	32,031,368.63
赔偿款	253,292,677.21	37,628,789.85	253,292,677.21
其他	4,662,198.20	13,434,031.31	4,662,198.20
合计	307,113,403.94	151,389,226.43	307,113,403.94

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

51、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	4,097,289,249.21	3,411,815,482.51
递延所得税费用	(53,087,823.06)	(405,563,033.92)
合计	4,044,201,426.15	3,006,252,448.59

(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	19,509,219,939.45	15,110,912,663.26
按法定税率计算的所得税费用	4,877,304,984.86	3,777,728,165.82
子公司适用不同税率的影响	(32,390,814.78)	(94,990,862.27)
调整以前期间所得税的影响	38,383,671.47	(10,484,325.42)
非应税收入的影响	(1,337,012,932.74)	(852,639,576.60)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	456,879,989.77	137,356,339.37
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	(167,452,910.40)	(222,514,249.44)
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	208,489,437.97	271,796,957.13
所得税费用	4,044,201,426.15	3,006,252,448.59

52、其他综合收益

参见附注(五)33。

53、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	88,221,207,583.42	80,553,661,064.87
利息收入	2,759,479,728.70	2,394,100,273.54
保证金、押金等	3,300,525,988.47	5,216,707,982.84
政府补助	65,112,567.91	50,094,260.45
违约金收入	62,384,993.96	55,902,285.13
其他	38,169,854.75	28,120,276.96
合计	94,446,880,717.21	88,298,586,143.79

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

53、现金流量表项目 - 续

(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	78,807,554,190.57	77,955,066,597.73
管理费用支付的现金	952,054,526.53	753,060,587.62
销售费用支付的现金	1,751,930,837.18	1,186,796,178.53
研发费用支付的现金	61,024,940.81	44,035,282.37
押金、保证金、维修金支出	10,662,740,985.48	8,623,578,888.19
员工备用金	322,931,643.16	335,631,217.05
对外捐赠	17,124,359.90	58,338,900.00
罚没支出	32,031,368.63	31,096,869.98
手续费等	35,888,042.21	12,689,640.19
其他	257,482,809.18	51,062,821.16
合计	92,900,763,703.65	89,051,356,982.82

(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)	928,076,877.62	541,892,702.14
三个月以上的定期存款净减少	23,750,000.00	22,250,000.00
合计	951,826,877.62	564,142,702.14

注：参见附注(五)54(2)。

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
处置子公司支付的现金净额(注)	266,849,542.77	1,617,862,906.20
三个月以上的定期存款净增加	-	-
合计	266,849,542.77	1,617,862,906.20

注：参见附注(五)54(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	8,516,797.35	46,002,014.27

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

53、现金流量表项目 - 续

(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	47,818,123.73	13,806,265.93
少数股东收回投资	708,414,912.04	1,088,184,232.94
合计	756,233,035.77	1,101,990,498.87

54、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	15,465,018,513.30	12,104,660,214.67
加：资产减值准备	218,279,375.61	961,730,905.06
信用损失准备	94,420,579.72	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	105,304,267.10	96,311,963.66
无形资产摊销	8,227,901.43	8,227,901.40
长期待摊费用摊销	82,210,651.70	57,667,724.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	(1,725,174.90)	(989,838.55)
固定资产报废损失(收益)	2,800.00	10,890,635.29
公允价值变动损失(收益)	(501,346,749.73)	(340,965,647.00)
财务费用	2,788,066,636.65	659,979,867.12
投资损失(收益)	(5,976,021,142.21)	(4,083,579,360.18)
递延所得税资产减少(增加)	(118,235,037.22)	(1,090,554,822.58)
递延所得税负债增加	115,600,125.09	162,655,065.31
存货的减少(增加)	(22,754,412,060.32)	(28,702,874,842.87)
经营性应收项目的减少(增加)	(9,788,967,102.52)	(16,048,999,589.29)
经营性应付项目的增加	28,162,857,652.18	34,377,396,604.39
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	7,899,281,235.88	(1,828,443,219.46)
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	45,097,631,241.38	41,685,795,748.46
减：现金的年初余额	41,685,795,748.46	27,287,308,971.09
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	3,411,835,492.92	14,398,486,777.37

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

54、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		
其中：嘉兴金久房地产开发有限公司	-	-
海南鼎圣置业有限公司	-	-
宁波瑞欣置业有限公司	2,230,000.00	-
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	-	-
长春金地至胜房地产开发有限公司	-	-
鄂州葛店开发区新拓置业发展有限公司	657,960,000.00	-
鄂州葛店开发区新展置业发展有限公司	1,273,130,000.00	-
杭州火地投资管理有限公司	-	-
葫芦岛山河半岛物业管理有限公司	-	1.00
苏州金安泽房地产开发有限公司	-	-
其他公司	1,670,000.00	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物		
其中：嘉兴金久房地产开发有限公司	-	186,540,866.63
海南鼎圣置业有限公司	-	49,755,147.78
宁波瑞欣置业有限公司	1,334,930.33	-
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	-	392,088,635.23
长春金地至胜房地产开发有限公司	-	107,315,214.56
鄂州葛店开发区新拓置业发展有限公司	1,001,507.01	-
鄂州葛店开发区新展置业发展有限公司	1,000,364.95	-
杭州火地投资管理有限公司	-	140,152,692.09
葫芦岛山河半岛物业管理有限公司	-	7,047.89
苏州金安泽房地产开发有限公司	-	52,033,804.94
其他公司	3,029.07	183,469.50
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	1,931,650,168.64	(928,076,877.62)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

54、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		
其中：北京瑞成永创科技有限公司	-	-
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	-	-
大连金地恒昌房地产开发有限公司	120,317,953.00	-
内蒙古华耀房地产开发有限公司(江山风华)	-	-
南京市金裕企业管理咨询有限公司	-	-
济南金地宏远房地产开发有限公司	-	-
宁波市鄞州金梁企业管理咨询有限公司	-	-
宁波市鄞州智理企业管理咨询有限公司	-	-
沈阳卓耀投资有限公司	-	-
六盘水金地成丰房地产开发有限公司	-	-
杭州金睦房地产开发有限公司	-	-
深圳市金地工业区改造开发有限公司	-	-
天津金宏置业有限公司	-	-
天津鑫胜房地产信息咨询有限公司	-	-
青岛金信业房地产开发有限公司	-	-
绍兴金辽企业管理咨询有限公司	-	-
裕新(上海)电子有限公司	97,755,800.00	-
上海利尔新材料有限公司	102,770,700.00	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物		
其中：北京瑞成永创科技有限公司	-	875,969.08
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	-	1,192,358.66
大连金地恒昌房地产开发有限公司	621.48	-
内蒙古华耀房地产开发有限公司(江山风华)	-	2,917,664.57
南京市金裕企业管理咨询有限公司	-	99,853.10
济南金地宏远房地产开发有限公司	-	8,887,423.31
宁波市鄞州金梁企业管理咨询有限公司	-	99,373.35
宁波市鄞州智理企业管理咨询有限公司	-	99,140.83
沈阳卓耀投资有限公司	-	3,047.12
六盘水金地成丰房地产开发有限公司	-	9,232.29
杭州金睦房地产开发有限公司	-	5,829,768.22
深圳市金地工业区改造开发有限公司	-	8,860,007.47
天津金宏置业有限公司	-	1.00
天津鑫胜房地产信息咨询有限公司	-	2,414.51
青岛金信业房地产开发有限公司	-	237,871,419.41
绍兴金辽企业管理咨询有限公司	-	101,869.85
裕新(上海)电子有限公司	521,738.65	-
上海利尔新材料有限公司	129,309.16	-
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	320,192,783.71	(266,849,542.77)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

54、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	本年年末金额	本年初金额
一、现金	45,097,631,241.38	41,685,795,748.46
其中：库存现金	1,410,319.51	1,819,479.91
可随时用于支付的银行存款	45,096,220,921.87	41,683,976,268.55
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	45,097,631,241.38	41,685,795,748.46
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	-	-

55、所有权或使用权受到限制的资产

单位：人民币元

项目	本年年末账面价值	受限原因
货币资金	44,320,652.09	保函保证金
投资性房地产(注)	717,850,979.67	抵押借款
合计	762,171,631.76	

注：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，与美国金融机构签定抵押借款协议。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

56、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	本年年末外币余额	折算汇率	本年年末折算人民币余额
货币资金			2,155,904,009.41
其中：港币	365,019,929.65	0.8958	326,984,933.84
美元	261,987,165.67	6.9762	1,827,675,075.20
欧元	2,855.35	7.8155	22,315.98
英镑	133,515.96	9.1501	1,221,684.39
其他应收款			2,806,178,460.48
其中：港币	268,699,767.13	0.8958	240,701,251.40
美元	367,747,084.24	6.9762	2,565,477,209.08
应付账款			7,388,641.04
其中：美元	1,059,121.16	6.9762	7,388,641.04
其他应付款			1,484,927,330.02
其中：港币	90,508,180.57	0.8958	81,077,228.15
美元	201,234,210.87	6.9762	1,403,850,101.87
短期借款			1,935,569,444.33
其中：港币	1,629,985,938.12	0.8958	1,460,141,403.37
美元	68,150,001.57	6.9762	475,428,040.96
一年内到期的长期借款			444,985,872.38
其中：港币	490,000,000.00	0.8958	438,942,000.00
美元	866,355.95	6.9762	6,043,872.38
长期借款			397,317,781.61
其中：美元	56,953,324.39	6.9762	397,317,781.61
应付债券			6,258,218,370.82
其中：美元	897,081,272.16	6.9762	6,258,218,370.82

(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) 本年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	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润(亏损)
宁波瑞欣置业有限公司(注 1)	2019-03-29	2,230,000.00	100.00	收购股权	2019-03-29	为实际取得被购买方日期	-	(16,612,990.62)
葫芦岛山河半岛物业管理有限公司(注 1)	2019-06-30	1.00	70.00	收购股权	2019-06-30	为实际取得被购买方日期	3,575,166.19	(645,366.20)
杭州火地投资管理有限公司(注 2)	2019-08-31	184,038,554.34	55.20	表决权发生变更	2019-08-31	为实际取得被购买方日期	-	(4,030,509.36)
长春金地至胜房地产开发有限公司(注 2)	2019-09-30	130,752,248.85	49.62	表决权发生变更	2019-09-30	为实际取得被购买方日期	-	(21,844,439.44)
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司(注 2)	2019-08-29	181,090,153.50	51.00	表决权发生变更	2019-08-29	为实际取得被购买方日期	-	(4,030,509.36)
海南鼎圣置业有限公司(注 2)	2019-05-31	518,596,921.76	73.60	表决权发生变更	2019-05-31	为实际取得被购买方日期	2,439,544,996.20	612,021,761.67
嘉兴金久房地产开发有限公司(注 3)	2019-08-31	6,640,974.26	33.00	表决权发生变更	2019-08-31	为实际取得被购买方日期	-	(25,245,908.67)
苏州金安泽房地产开发有限公司(注 2)	2019-09-30	341,612,168.99	51.00	表决权发生变更	2019-09-30	为实际取得被购买方日期	78,285,614.27	(92,696,025.44)
其他公司(注 1)	不适用	1,670,000.00	100.00	收购股权	不适用	为实际取得被购买方日期	959,492.79	(1,705,223.00)

注 1：本年度本集团通过收购被购买方股权的方式对其实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。本集团获得对该等公司的控制权后，也相应获得其子公司(如有)的控制权。

注 2：本年度该等公司的章程进行了修订，本集团能够通过董事会对该等公司实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

注 3：根据一致行动协议，持有该公司其余股权的相关股东在处理有关该公司经营发展且经股东会审议批准的重大事项时需与本集团采取一致行动，因而本集团可以控制该公司的相关活动，对其拥有控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

(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	宁波瑞欣置业有限公司	葫芦岛山河半岛物业管理有限公司	杭州火地投资管理 有限公司	长春金地至胜房地产开发 有限公司	宁波市鄞州金甲企业 管理咨询有限公司
-现金	2,230,000.00	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	-	-	184,038,554.34	130,752,248.85	181,090,153.50
-其他	-	-	-	-	-
合并成本合计	2,230,000.00	1.00	184,038,554.34	130,752,248.85	181,090,153.50
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	2,230,000.00	1.00	184,038,554.34	130,752,248.85	181,090,153.50
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	海南鼎圣置业有限公司	嘉兴金久房地产开发有限公司	苏州金安泽房地产开发有限公司	其他公司
-现金	-	-	-	1,670,000.00
-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	518,596,921.76	6,640,974.26	341,612,168.98	-
-其他	-	-	-	-
合并成本合计	518,596,921.76	6,640,974.26	341,612,168.98	1,670,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	518,596,921.76	6,640,974.26	341,612,168.98	1,670,000.00
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	宁波瑞欣置业有限公司		葫芦岛山河半岛物业管理有限公司		杭州火地投资管理有限公司	
	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
资产：						
货币资金	1,334,930.33	1,334,930.33	7,047.89	7,047.89	140,152,692.09	140,152,692.09
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-	-	-
预付款项	105,905.03	105,905.03	-	-	27,318.72	27,318.72
其他应收款	-	-	386,020.67	386,020.67	236,963.56	236,963.56
存货	540,906,688.21	540,906,688.21	4,258.16	4,258.16	1,296,566,632.90	1,218,606,632.90
其他流动资产	1,669,522.16	1,669,522.16	8,621,308.94	8,621,308.94	27,835,205.73	27,835,205.73
长期股权投资	-	-	-	-	-	-
固定资产	-	-	42,109.77	42,109.77	107,666.83	107,666.83
无形资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-	5,444,002.81	5,444,002.81
负债：						
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付账款	2,584,690.00	2,584,690.00	162,886.38	162,886.38	2,763,550.00	2,763,550.00
预收款项	-	-	6,034,693.39	6,034,693.39	592,389,300.00	592,389,300.00
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-
应交税费	4,017,153.23	4,017,153.23	28,559.46	28,559.46	(12,204,198.99)	(12,204,198.99)
其他应付款	535,185,202.50	535,185,202.50	2,834,604.77	2,834,604.77	534,528,653.47	534,528,653.47
递延所得税负债	-	-	-	-	19,490,000.00	-
长期应付款	-	-	-	-	-	-
净资产	2,230,000.00	2,230,000.00	1.43	1.43	333,403,178.16	274,933,178.16
减：少数股东权益	-	-	0.43	0.43	149,364,623.82	123,755,315.45
取得的净资产	2,230,000.00	2,230,000.00	1.00	1.00	184,038,554.34	151,177,862.71

(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	长春金地至胜房地产开发有限公司		宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司		海南鼎圣置业有限公司(注)	
	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	107,315,214.56	107,315,214.56	392,088,635.23	392,088,635.23	49,755,247.78	49,755,247.78
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-	-	-
预付款项	2,260,394.72	2,260,394.72	-	-	38,528,901.47	38,528,901.47
其他应收款	21,175,220.04	21,175,220.04	616,760.85	616,760.85	2,034,994,805.03	2,034,994,805.03
存货	585,037,868.16	585,037,868.16	1,779,790,281.36	1,636,305,348.03	2,585,560,633.23	1,816,095,668.14
其他流动资产	17,617,850.69	17,617,850.69	118,954,135.03	118,954,135.03	340,476,699.48	340,476,699.48
长期股权投资	-	-	-	-	-	-
固定资产	64,403.03	64,403.03	188,117.00	188,117.00	921,272.87	921,272.87
无形资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	747,510.81	747,510.81
递延所得税资产	3,248,163.64	3,248,163.64	15,321,098.07	15,321,098.07	40,616,162.44	40,616,162.44
负债：						
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付账款	11,083,048.41	11,083,048.41	1,836,938.17	1,836,938.17	207,300,839.30	207,300,839.30
预收款项	436,363,327.00	436,363,327.00	1,910,026,895.00	1,910,026,895.00	3,809,438,932.00	3,809,438,932.00
应付职工薪酬	8,920.81	8,920.81	(2,503.44)	(2,503.44)	347,974.52	347,974.52
应交税费	12,168.33	12,168.33	1,207,148.46	1,207,148.46	255,006.06	255,006.06
其他应付款	25,719,141.20	25,719,141.20	2,940,583.66	2,940,583.66	160,821,681.23	160,821,681.23
递延所得税负债	-	-	35,871,233.33	-	192,366,241.27	-
长期应付款	-	-	-	-	-	-
净资产	263,532,509.09	263,532,509.09	355,078,732.36	247,465,032.36	721,070,558.73	143,971,834.91
减：少数股东权益	132,780,260.24	132,780,260.24	173,988,578.86	120,440,660.90	202,473,636.97	12,852,225.87
取得的净资产	130,752,248.85	130,752,248.85	181,090,153.50	127,024,371.46	518,596,921.76	131,119,609.04

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2019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

(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	嘉兴金久房地产开发有限公司		苏州金安泽房地产开发有限公司		其他公司	
	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	186,540,866.63	186,540,866.63	52,033,804.94	52,033,804.94	186,498.57	186,498.57
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-	-	-
预付款项	1,360,724.65	1,360,724.65	22,738,093.67	22,738,093.67	-	-
其他应收款	553,499.70	553,499.70	809,369,513.04	809,369,513.04	227,736.27	227,736.27
存货	898,438,852.82	826,968,852.82	96,836,048.70	96,836,048.70	-	-
其他流动资产	75,963,333.49	75,963,333.49	90,771,345.83	90,771,345.83	3,820,000.00	3,820,000.00
长期股权投资	-	-	-	-	1,666,317.00	1,666,317.00
固定资产	36,041.50	36,041.50	165,616.27	165,616.27	-	-
无形资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	27,425.63	27,425.63	-	-	-	-
递延所得税资产	13,114,212.47	13,114,212.47	196,328.09	196,328.09	-	-
负债：						
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付账款	7,679,970.27	7,679,970.27	7,803,662.81	7,803,662.81	-	-
预收款项	1,116,266,945.00	1,116,266,945.00	202,912,319.19	202,912,319.19	58,079.00	58,079.00
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-
应交税费	81,052.98	81,052.98	191,566,986.21	191,566,986.21	(18,593.89)	(18,593.89)
其他应付款	14,015,324.22	14,015,324.22	-	-	4,191,066.73	4,191,066.73
递延所得税负债	17,867,500.00	-	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-	-	-
净资产	20,124,164.42	(33,478,335.58)	669,827,782.33	669,827,782.33	1,670,000.00	1,670,000.00
减：少数股东权益	13,483,190.16	(22,430,484.84)	328,215,613.34	328,215,613.34	-	-
取得的净资产	6,640,974.26	(11,047,850.74)	341,612,168.99	341,612,168.99	1,670,000.00	1,670,000.00

注：海南鼎圣置业有限公司少数股东权益金额与按股权比例计算之结果有差异，系按实际出资比例进行核算。

(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
杭州火地投资管理有限公司	151,177,862.71	184,038,554.34	32,860,691.63	未来收益评估法	-
长春金地至胜房地产开发有限公司	130,752,248.85	130,752,248.85	-	未来收益评估法	-
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	127,024,371.46	181,090,153.50	54,065,782.04	未来收益评估法	-
海南鼎圣置业有限公司	131,119,609.04	518,596,921.76	387,477,312.72	未来收益评估法	-
嘉兴金久房地产开发有限公司	-	6,640,974.26	6,640,974.26	未来收益评估法	-
苏州金安泽房地产开发有限公司	341,612,168.99	341,612,168.99	-	未来收益评估法	-
合计	881,686,261.05	1,362,731,021.70	481,044,760.65		

(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
大连金地恒昌房地产开发有限公司(注1)	120,317,953.00	96.00	转让股权	2019-07-26	工商变更登记日	113,180,090.64	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
青岛金信业房地产开发有限公司(注1)	11,242,262.59	72.16	转让股权	2019-12-31	工商变更登记日	11,242,262.59	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
裕新(上海)电子有限公司(注1)	97,755,800.00	100.00	转让股权	2019-09-30	工商变更登记日	-	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
上海利尔新材料有限公司(注1)	102,770,700.00	100.00	转让股权	2019-09-30	工商变更登记日	-	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
济南金地宏远房地产开发有限公司(注2)	19,786,584.62	50.00	因新增股东,持股比例降低	2019-09-30	工商变更登记日	-	50.00	19,786,584.62	19,786,584.62	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
宁波市鄞州金梁企业管理咨询有限公司(注2)	99,999,793.31	50.00	因新增股东,持股比例降低	2019-07-31	工商变更登记日	413.38	50.00	99,999,793.31	99,999,793.31	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
宁波市鄞州智理企业管理咨询有限公司(注2)	35,349,759.26	65.00	因新增股东,持股比例降低	2019-07-31	工商变更登记日	687.84	35.00	35,349,759.26	35,349,759.26	-	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	9,541,365.23	不适用	转让股权、注销或因新增股东,持股比例降低	不适用	工商变更登记日	18,837,002.08	不适用	9,441,365.23	9,441,365.23	-		-
合计	496,764,218.01					143,260,456.53		164,577,502.42	164,577,502.42	-		-

注1：本年度本集团将持有该等公司的股权全部对外转让。

注2：本年度合作方对该等公司增资，导致本集团对其持股比例下降。根据修订后的公司章程，本集团对该等公司的相关活动不再具有控制权，故将其作为合营公司核算。本集团丧失对该等公司的控制权后，相应也丧失了对其子公司(如有)的控制权。

(六) 合并范围的变更 - 续

3、其他原因的合并范围变动

(1) 本年度新设立之重要子公司

单位：人民币元

名称	年末净资产	本年净利润(亏损)
上海筑堃房地产开发有限公司	2,498,162,659.19	(1,837,340.81)
武汉金地弘耀置地有限公司	1,926,419,229.19	(4,670,770.81)
威海威高铭地置业有限公司	555,000,000.00	-
鄂州金泓房地产开发有限公司	245,922,089.52	(4,077,910.48)
余姚金世房地产发展有限公司	168,393,643.48	(1,606,356.52)
象山金进房地产发展有限公司	164,624,336.62	(375,663.38)
江门市金地房地产开发有限公司	99,757,669.67	(242,330.33)
杭州金贤房地产开发有限公司	86,957,506.56	(13,042,493.44)
合肥金烁房地产开发有限公司	49,999,594.75	(405.25)
瑞安市金裕房地产开发有限公司	9,242,501.55	(757,498.45)
瑞安市金丰房地产开发有限公司	9,056,729.50	(943,270.50)
平湖金航房地产开发有限公司	7,731,856.14	(2,268,143.86)
石家庄稳睿房地产开发有限公司	6,317,799.36	(3,682,200.64)
佛山市顺德区樾金房地产开发有限公司	4,107,360.75	(5,892,639.25)

(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)
鄂州葛店开发区新展置业发展有限公司	1,585,617,550.87	(5,795,614.08)
鄂州葛店开发区新拓置业发展有限公司	821,936,761.17	(506,545.84)

(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)
杭州金睦房地产开发有限公司	154,195,579.74	1,195,579.74
深圳市金地工业区改造开发有限公司	8,886,443.45	26,335.98
六盘水金地成丰房地产开发有限公司	9,235.29	7,047.79
沈阳卓耀投资有限公司	3,218.22	257.54
嘉兴丰悦五号企业管理合伙企业(有限合伙)	-	586.95
天津金宏置业有限公司	-	-

(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	100.00	-	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	97.82	1.03	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
上海丞邨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)	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	-	100.00	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
上海鑫崑商务咨询有限公司	上海	上海	投资	-	92.00	出资设立
上海筑堃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)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
天津金滨置业有限公司	天津	天津	咨询	-	100.00	出资设立
天津金晟房地产信息咨询有限公司	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	-	100.00	出资设立
稳盛(天津)投资管理有限公司	天津	天津	投资	-	100.00	出资设立
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

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2019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	
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	-	60.00	出资设立
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	-	92.12	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
金地集团南京金地房产有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00	-	出资设立
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
南京金硕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
金地集团武汉房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	98.57	1.43	出资设立
武汉金地伟盛房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	出资设立
湖北万豪科技发展有限公司	武汉	武汉	设计咨询服务	70.00	-	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	-	75.00	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
武汉市金地金泰置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	收购
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
武汉金盈智宸企业咨询有限公司	武汉	武汉	咨询	-	93.53	出资设立
武汉泰达诚悦置业有限公司(注)	武汉	武汉	房地产开发	-	37.50	出资设立
武汉金地弘耀置地有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	51.00	出资设立
成都金地兴蓉置业有限公司	成都	成都	房地产业	-	95.92	出资设立
成都金朗兴蓉置业有限公司	成都	成都	房地产业	-	100.00	出资设立
成都金丰阳置业有限公司	成都	成都	房地产开发	-	100.00	出资设立
西安金地置业投资有限公司	西安	西安	房地产开发	100.00	-	出资设立
陕西金地佳和置业有限公司	西安	西安	房地产开发	-	70.00	出资设立
陕西金地家宜置业有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	出资设立
西安筑家置业有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	出资设立
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
石家庄昂进房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发	-	94.28	出资设立
石家庄稳睿房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	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)	郑州	郑州	房地产开发	-	46.92	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
大连天腾房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
葫芦岛山河半岛物业管理有限公司	葫芦岛	葫芦岛	物业管理、家政服务	-	70.00	收购
长春金地至胜房地产开发有限公司(注)	长春	长春	房地产开发	-	48.25	收购
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	-	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	
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)	青岛	青岛	房地产开发	-	45.00	出资设立
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	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	-	98.94	出资设立
合肥金烁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	-	100.00	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
杭州金兴房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	51.00	出资设立
杭州火地投资管理有限公司	杭州	杭州	投资	-	55.20	收购
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
桐庐励耘实业有限公司	桐庐	桐庐	实业投资	-	90.00	收购
杭州天运投资咨询有限公司	杭州	杭州	投资	-	94.62	出资设立
杭州金贤房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	出资设立
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	-	100.00	出资设立
嘉兴金久房地产开发有限公司(注)	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	33.00	收购
嘉兴金匠房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	100.00	出资设立
平湖金航房地产开发有限公司	嘉兴平湖	嘉兴平湖	房地产开发	-	100.00	出资设立
宁波金杰房地产发展有限公司	宁波	宁波	房地产开发	100.00	-	出资设立
宁波金翔房地产发展有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	出资设立
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
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
慈溪金恒房地产开发有限公司(注)	慈溪	慈溪	房地产开发	-	50.00	出资设立
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	宁波	宁波	咨询	-	51.00	收购
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	-	94.11	出资设立
宁波金睦房地产发展有限公司	宁波	宁波	咨询	-	100.00	出资设立
宁波瑞欣置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	收购
象山金进房地产发展有限公司	宁波象山县	宁波象山县	房地产开发	-	100.00	出资设立
余姚金世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
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
瑞安市金旭房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产开发	-	100.00	收购
瑞安市金航房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产开发	-	100.00	出资设立
瑞安市金丰房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产开发	-	100.00	出资设立
瑞安市金裕房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产开发	-	100.00	出资设立
金地集团金华房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发	-	90.00	出资设立
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
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
金华市世腾房地产开发有限公司(注)	金华	金华	房地产开发	-	25.00	收购
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
金华市金旭房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发	-	81.50	出资设立

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2019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	
威海威高铭地置业有限公司	威海	威海	房地产开发	-	60.00	出资设立
鄂州金泓房地产开发有限公司	鄂州	鄂州	房地产开发	-	70.00	出资设立
鄂州葛店开发区新拓置业发展有限公司	鄂州	鄂州	房地产开发	-	80.00	收购
鄂州葛店开发区新展置业发展有限公司	鄂州	鄂州	房地产开发	-	80.00	收购
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
江门市金地房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	-	100.00	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	-	92.00	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
深圳市沿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	服务业	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
深圳市金地楼宇工程有限公司	深圳	深圳	资产管理	80.00	20.00	出资设立
深圳金地健康产业有限公司 (原名: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)	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
佛山市顺德区樾金房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	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	-	100.00	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)	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	-	100.00	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)	香港	百慕大	投资、房地产开发	-	41.29	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
海南鼎圣置业有限公司	海南	海南	房地产开发	-	73.60	收购
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

(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	
北京稳投天下企业管理咨询有限公司	北京	北京	企业管理咨询、技术推广	-	100.00	收购
沈阳金地至胜房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
杭州金来房地产开发有限公司(注)	杭州	杭州	房地产开发	-	50.00	收购
辉煌商务有限公司	香港	香港	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
深圳市弘桥盛达投资管理有限公司	深圳	深圳	投资管理及咨询	-	100.00	收购
深圳市毅信中正投资管理有限公司	深圳	深圳	投资管理及咨询	-	100.00	收购

注：根据公司章程，本集团拥有对被投资公司相关活动的控制权，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	58.71%	2,730,667,782.74	256,366,289.30	10,527,359,688.92
北京金地鸿运房地产开发有限公司	30.00%	74,888,013.08	66,624,479.33	1,902,864,542.93

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2019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	本年年末余额						上年年末余额					
	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	36,553,202,718.79	27,823,557,859.31	64,376,760,578.10	40,244,036,199.88	3,022,040,370.35	43,266,076,570.23	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
北京金地鸿运房地产开发有限公司	167,335,818.19	8,253,486,134.30	8,420,821,952.49	208,672,902.41	1,869,267,240.30	2,077,940,142.71	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

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	14,943,724,927.71	5,372,824,694.18	5,370,771,574.90	6,122,249,572.55	12,476,857,701.85	4,035,916,352.84	3,976,486,557.96	1,921,468,113.01
北京金地鸿运房地产开发有限公司	454,835,083.82	249,626,710.26	249,626,710.26	223,697,580.91	493,112,305.59	300,756,004.35	300,756,004.35	201,650,006.62

(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

本集团本年收购子公司荣盛商务有限公司 51% 股权，收购后本集团持股比例由 49% 变更为 100%。

本集团本年收购子公司广州市富昌房地产开发有限公司 8% 股权，收购后本集团持股比例由 92% 变更为 100%。

本集团本年收购子公司沈阳金地至胜房地产开发有限公司 45% 股权，收购后本集团持股比例由 55% 变更为 100%。

本集团本年收购子公司东莞市艺境水岸花园房地产开发有限公司 8% 股权，收购后本集团持股比例由 92% 变更为 100%。

本集团本年收购子公司杭州火天投资管理有限公司 8% 股权，收购后本集团持股比例由 92% 变更为 100%。

除以上少数股权交易外，截至本年末，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 23,457,856.02 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	荣盛商务有限公司	广州市富昌房地产开发有限公司	沈阳金地至胜房地产开发有限公司	东莞市艺境水岸花园房地产开发有限公司	杭州火天投资管理有限公司
购买成本					
- 现金	264,600,000.00	139,607,602.18	366,967,706.00	103,503,846.86	26,337,853.00
- 非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-
购买成本合计	264,600,000.00	139,607,602.18	366,967,706.00	103,503,846.86	26,337,853.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	859,446,172.87	87,291,400.26	307,747,809.78	53,683,523.48	14,941,473.29
差额	(594,846,172.87)	52,316,201.92	59,219,896.22	49,820,323.38	11,396,379.71
其中：调整资本公积	(594,846,172.87)	52,316,201.92	59,219,896.22	49,820,323.38	11,396,379.71
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	
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	-	76.00	权益法
Gemdale JV Bush-Pine Real Estate 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

(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

(1) 重要的合营企业或联营企业 - 续

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。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位: 人民币元

项目	本年年末余额/本年发生额		上年年末余额/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	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
流动资产	1,065,935,805.41	28,294,454,118.41	289,379,262.28	27,718,979,821.69
其中: 现金和现金等价物	54,819,563.79	3,072,230,703.79	115,013,159.49	3,677,499,018.64
非流动资产	3,767,148,000.00	3,752,884,522.32	3,464,165,228.84	3,792,464,997.62
资产合计	4,833,083,805.41	32,047,338,640.73	3,753,544,491.12	31,511,444,819.31
流动负债	164,766,748.01	22,821,991,751.47	1,320,304,598.60	21,562,864,370.81
非流动负债	1,988,217,000.00	6,240,334,820.51	143,645,197.94	7,869,409,494.72
负债合计	2,152,983,748.01	29,062,326,571.98	1,463,949,796.54	29,432,273,865.53
少数股东权益	-	322,901,837.31	-	247,707,932.79
归属于母公司股东权益	2,680,100,057.40	2,662,110,231.44	2,289,594,694.58	1,831,463,020.99
按持股比例计算的净资产份额	2,653,299,056.83	2,023,203,775.89	1,944,723,059.89	1,355,282,635.53
调整事项				
-商誉	-	-	-	-
-内部交易未实现利润	-	(30,159,212.19)	-	(19,382,725.38)
-其他	-	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	2,653,299,056.83	1,993,044,563.70	1,944,723,059.89	1,335,899,910.15
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
营业收入	176,945,252.66	10,236,258,240.31	191,418,434.80	7,009,697,996.02
财务费用	667,849.69	87,640,208.17	2,225,095.07	106,689,721.62
所得税费用	20,432,208.04	140,248,278.41	13,591,311.27	145,337,184.52
净利润	43,181,101.38	788,277,330.86	175,465,110.77	136,024,967.36
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	107,915,939.49	-	65,960,371.33	-
综合收益总额	151,097,040.87	788,277,330.86	241,425,482.10	136,024,967.36

(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	本年发生额	上年发生额
	金地大百汇	金地大百汇
流动资产	7,521,841,623.79	4,413,335,796.61
其中：现金和现金等价物	252,233,047.42	693,091,037.62
非流动资产	22,405,508,933.42	18,014,278,602.03
资产合计	29,927,350,557.21	22,427,614,398.64
流动负债	2,450,737,031.70	7,730,559,727.00
非流动负债	20,492,407,994.28	9,942,976,684.93
负债合计	22,943,145,025.98	17,673,536,411.93
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	6,984,205,531.23	4,754,077,986.71
按持股比例计算的净资产份额	2,444,471,935.93	1,663,927,295.35
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	2,444,471,935.93	1,663,927,295.35
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	237,401,908.92	4,372,501,793.68
财务费用	10,820,751.28	(1,407,725.89)
所得税费用	745,707,732.62	508,878,854.61
净利润	2,230,127,544.52	1,524,781,311.70
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	2,230,127,544.52	1,524,781,311.70

(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	本年年末余额/本年发生额	上年年末余额/上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	17,644,566,360.42	12,239,124,105.99
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	1,100,766,219.88	1,387,072,691.32
- 其他综合收益	36,012,243.00	86,051,525.17
- 综合收益总额	1,136,778,462.88	1,473,124,216.49
联营企业：		
投资账面价值合计	11,219,201,927.45	7,603,617,736.89
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	2,484,792,802.94	662,912,054.48
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	2,484,792,802.94	662,912,054.48

(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	本年未确 认的损失	本年末累积 未确认的损失
天津中惠房地产信息咨询有限公司	170,380,894.65	8,512,399.59	178,893,294.24
Vanlink Company Limited	85,019,153.44	16,686,667.68	101,705,821.12
深圳市新威尚达投资有限公司	34,449,287.44	18,507,799.40	52,957,086.84
昆山浩捷信息咨询有限公司	39,798,250.11	5,174,713.21	44,972,963.32
杭州颐扬投资管理有限公司	16,810,478.88	25,343,509.14	42,153,988.02
内蒙古泓盛房地产开发有限公司	-	39,505,952.76	39,505,952.76
天津新城宝郡房地产开发有限公司	-	35,754,107.69	35,754,107.69
徐州万和紫荆实业有限公司	-	33,763,421.52	33,763,421.52
深圳市中集智城企业发展有限公司	-	28,345,162.41	28,345,162.41
Fainmark Limited	7,670,446.35	13,954,881.39	21,625,327.74
天津景天恒瑞房地产信息咨询有限公司	-	18,628,395.27	18,628,395.27
杭州耀强投资管理有限公司	538,434.79	17,767,291.58	18,305,726.37
深圳市创吉投资管理有限公司	-	15,947,111.16	15,947,111.16
武汉金辰盈智置业有限公司	-	15,013,728.04	15,013,728.04
合肥金玖房地产开发有限公司	-	12,768,226.85	12,768,226.85
北京金开辉泰房地产开发有限公司	-	12,730,175.06	12,730,175.06
Cosmic Day Limited	-	12,689,500.95	12,689,500.95
南京悦颐房地产开发有限公司	-	12,328,343.93	12,328,343.93
太仓市金栎商务咨询有限公司	4,536,179.32	7,131,481.19	11,667,660.51
稳盈财富(北京)科技有限公司	8,198,771.08	3,313,622.38	11,512,393.46
Fine Ardent Limited	6,338.76	10,825,641.77	10,831,980.53
宁波市鄞州金丁企业管理咨询有限公司	-	8,882,746.43	8,882,746.43
启客威新商业网络服务(深圳)有限公司	7,015,802.54	1,463,480.77	8,479,283.31
武汉金悦鑫汉和置业有限公司	3,515,329.42	4,451,049.15	7,966,378.57
深圳市安途生教育有限公司	3,279,084.65	4,549,042.58	7,828,127.23
南京金铭新房地产开发有限公司	-	7,390,885.19	7,390,885.19
苏州金涵泽投资咨询有限公司	7,352,846.86	2,214.69	7,355,061.55
太原利泽盛远房地产开发有限公司	-	5,127,149.83	5,127,149.83
内蒙古华耀房地产开发有限公司(江山风华)	-	5,019,184.12	5,019,184.12
Apex River Limited	6,380,600.73	(1,733,824.26)	4,646,776.47
成都金鑫垚房地产开发有限公司	-	3,561,838.88	3,561,838.88
常州金悦晟房地产开发有限公司	-	2,663,899.51	2,663,899.51
南京市金裕企业管理咨询有限公司	-	457,695.00	457,695.00
Swift Unique Limited	26,661.77	29,728.71	56,390.48
Haven Development Holding Limited	-	47,706.93	47,706.93
Anyang Wood Holding Limited	-	33,816.15	33,816.15
Pleasant Resources Limited	-	20,076.40	20,076.40
东莞市金航房地产开发有限公司	-	1,381.72	1,381.72

(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。此外，本集团还从事结构化主体的投资、不具有重大影响的股权投资及若干股票投资等。截至2019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合伙企业的有限合伙人，合计出资额计人民币 27,130.45 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 27,130.45 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 13,859.86 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 4,355.23 万元，该投资在其他权益工具投资核算；本集团之子公司作为有限合伙人在合伙企业中合计出资额计人民币 172,086.71 万元，其中人民币 171,731.91 万元在长期股权投资核算，人民币 354.80 万元在其他非流动金融资产核算。本集团的最大风险敞口为人民币 176,441.94 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 576.94 万元。
- (3) 投资于结构化产品：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 53,468.54 万元，该投资在其他非流动金融资产核算；本集团之子公司作为次级权益的投资者，合计出资额计人民币 2,281.40 万元，该投资在其他非流动金融资产核算。本集团的最大风险敞口为人民币 55,749.94 万元，以出资额为限。本集团本年未对该等结构化主体确认投资收益。

(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、交易性金融资产、应收票据、应收账款、其他应收款、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、借款、应付票据、应付债券、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。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

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本集团所面临的各种风险，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。

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、英镑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2019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	本年年末余额	上年年末余额
货币资金(港币)	1,576,871.17	1,536,673.79
货币资金(美元)	1,448,109,575.11	1,930,115,848.02
货币资金(欧元)	22,315.98	22,827.09
货币资金(英镑)	8,875.60	8,415.91
货币资金(人民币)(注)	139,013,394.81	822,329.51
其他应收款(港币)	43,663.00	24,219.08
其他应收款(美元)	2,144,256,432.16	798,455,736.88
其他应付款(美元)	411,517,330.10	879,410,508.91
短期借款(美元)	475,428,040.96	765,994,231.24
应付债券(美元)	6,258,218,370.82	2,382,240,636.06

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本集团外汇风险的影响。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%	3,134,674.61	3,134,674.61	94,376.25	94,376.25
所有外币	对人民币贬值 5%	(3,134,674.61)	(3,134,674.61)	(94,376.25)	(94,376.25)

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%	6,950,812.51	6,950,812.51	41,136.07	41,136.07
除美元外所有外币	对港币贬值 5%	(6,950,812.51)	(6,950,812.51)	(41,136.07)	(41,136.07)

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变动风险。

(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

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。

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%	(559,698,005.64)	(559,698,005.64)	(351,464,781.96)	(351,464,781.96)
对外借款	下降 1%	559,698,005.64	559,698,005.64	351,464,781.96	351,464,781.96

1.2 信用风险

2019年12月31日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金(附注(五)1)、应收票据、应收账款(附注(五)3)、其他应收款(附注(五)5)、发放贷款及垫款(附注(五)9)等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。此外本集团信用损失的最大信用风险敞口还包括附注(附注(十二)2)“或有事项”中披露的财务担保合同金额。

为降低信用风险，本集团安排专门人员负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

(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

本集团的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。于2019年12月31日，本集团对前五大客户的应收账款余额为人民币118,413,846.67元(2018年12月31日：人民币25,938,900.72元)，占本集团应收账款余额的39.90%(2018年12月31日：24.27%)。除此之外，本集团无其他重大信用风险敞口集中于单一金融资产或有类似特征的金融资产组合。

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	-	3,377,187,679.64	-	-
应付票据	-	110,763,147.41	-	-
应付账款	-	19,664,962,863.93	-	-
其他应付款	-	30,528,267,658.45	-	-
一年内到期的非流动负债	-	33,777,736,420.79	-	-
长期借款	-	1,441,226,784.75	29,006,479,727.97	-
应付债券	-	1,441,339,828.56	32,404,608,345.99	-
其他非流动负债	-	160,694,000.00	2,470,111,657.22	1,291,535,741.67
按揭担保	-	33,862,430,583.12	-	-
关联方担保	-	-	1,170,781,500.00	97,246,800.00

(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)交易性金融资产	-	-	19,470,000.00	19,470,000.00
(二)其他非流动金融资产	23,883,630.59	-	942,999,979.54	966,883,610.13
(三)其他权益工具投资	-	-	66,337,921.31	66,337,921.31
(四)投资性房地产	-	-	20,356,402,530.95	20,356,402,530.95
1.出租用的土地使用权	-	-	-	-
2.出租的建筑物	-	-	14,977,623,509.69	14,977,623,509.69
3.在建投资物业	-	-	5,378,779,021.26	5,378,779,021.26
持续以公允价值计量的资产总额	23,883,630.59	-	21,385,210,431.80	21,409,094,062.39

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本集团以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

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

单位：人民币元

项目	2019年12月31日的公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
交易性金融资产	19,470,000.00	现金流量折现法	加权平均资本成本、长期收入增长率
其他非流动金融资产	942,999,979.54	市场比较法	同类上市公司的股价、企业价值倍数、折溢价调整
		现金流量折现法	加权平均资本成本、长期收入增长率
其他权益工具投资	66,337,921.31	市场比较法	同类上市公司的股价、企业价值倍数、折溢价调整
		现金流量折现法	加权平均资本成本、长期收入增长率
投资性房地产			
位于中国北京市朝阳区建国路91号北京金地中心	8,252,443,000.00	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	2,335,262,915.17	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	1,897,015,200.00	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	1,376,965,282.00	剩余法	开发商销售利润率 开发周期
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
位于中国江苏省苏州市姑苏区人民路西、新市路南	854,216,500.00	成本法	不可预见费
			投资利润率
			建筑物成新率
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	866,096,250.00	市场比较法	不适用
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	770,550,000.00	收益法	收益率
			年递增率
			空置率
位于中国北京市海淀区中关村东路1号9号楼SOHU网络大厦地下2层至地上6层部分	575,094,637.33	收益法	收益率
			年递增率
			空置率

(九) 公允价值的披露 - 续

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

单位：人民币元

项目	2019年12月31日的公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
中国上海市松江区泗泾镇望东南路98号	413,397,196.00	收益法	收益率
			年递增率
			空置率
浙江省杭州市江干区杭州经济技术开发区凌云街与春新路交叉口东北水云城17幢	394,232,711.65	收益法	收益率
			年递增率
			空置率
24555 Town Center Drive, Valencia, Los Angeles, County, CA91355	366,948,119.78	收益法	收益率
			租期外租金
			空置率
位于中国江苏省南京市建邺区江东南路以北、淮南路以东	340,480,100.00	剩余法	开发商销售利润率
			开发周期
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	280,753,984.06	剩余法	开发商销售利润率
			开发周期
217 South Barranca Street West Covina, Los Angeles County, California91791	219,750,300.00	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,California92606	131,152,559.96	收益法	收益率
			租期外租金
			空置率
位于中国四川省成都市青羊区万家湾社区6、8组	86,055,100.00	剩余法	开发商销售利润率
			开发周期
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
合计	20,356,402,530.95		

(九) 公允价值的披露 - 续

4、持续的第三层次公允价值计量项目，年初与年末账面价值之间的调节信息

单位：人民币元

项目	2019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		成本变动				2019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/转出	出售	其他转出		
交易性金融资产	180,000,000.00	-	-	-	-	7,331,230,000.00	-	(7,491,760,000.00)	-	19,470,000.00	-
其他非流动金融资产	320,010,372.91	-	-	67,870,013.71	-	572,977,802.00	-	(17,858,209.08)	-	942,999,979.54	67,870,013.71
其他权益工具投资	58,562,360.26	-	-	-	3,372,261.05	4,403,300.00	-	-	-	66,337,921.31	-
投资性房地产	18,958,829,384.59	-	-	436,148,753.51	-	1,419,094,513.70	-	-	(457,670,120.85)	20,356,402,530.95	436,148,753.51
-出租用的土地使用权	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-出租的建筑物	14,520,311,525.21	-	-	371,810,668.53	-	128,757,802.17	413,397,196.00	-	(456,653,682.22)	14,977,623,509.69	371,810,668.53
-在建投资物业	4,438,517,859.38	-	-	64,338,084.98	-	1,290,336,711.53	(413,397,196.00)	-	(1,016,438.63)	5,378,779,021.26	64,338,084.98

5、本年发生的估值技术变更及变更原因

本年位于中国上海市松江区泗泾镇望东南路98号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。位于中国广东省深圳市福田区的金地花园、142B单身公寓、翠堤湾商铺及金地工业区厂房、深纺大厦等投资性房地产公允价值评估的估值技术由收益法变更为市场比较法，系该投资性房地产因未来涉及搬迁事宜，年末不再处于出租状态，故采用市场比较法进行评估。

6、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

单位：人民币元

项目	2019年12月31日 账面价值	2019年12月31日公允价值			合计
		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	
应付债券	41,474,498,295.56	40,616,041,088.50	-	-	40,616,041,088.50

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
Deluxe Hollywood Investors, 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
北京辉盛房地产开发有限公司	联营企业之子公司
北京金地致远企业管理咨询有限公司	合营企业
北京金开辉泰房地产开发有限公司	联营企业
北京金开连泰房地产开发有限公司	联营企业
北京金开祯泰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
北京利嘉德信企业管理有限公司	合营企业
北京瑞成永创科技有限公司(注2)	合营企业
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
常熟市金安瑞宸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
常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	合营企业
常州金悦晟房地产开发有限公司	合营企业
成都辰榆置业有限公司	联营企业
成都金鑫垚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
大连金灿房地产开发有限公司	合营企业
大连金嵘房地产开发有限公司	合营企业之子公司
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
大连科地置业有限公司	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
东莞金默软件科技有限公司	联营企业
东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	合营企业
东莞市奥林威房地产开发有限公司	合营企业
东莞市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
东莞市东坑金地房地产投资有限公司	合营企业
东莞市和瑞实业投资有限公司	合营企业
东莞市金航房地产开发有限公司	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
佛山市顺德区悦坛房地产开发有限公司	联营企业
广东省佛山市禅城区睿添房地产开发有限公司(注 2)	合营企业
广州碧臻房地产开发有限公司(以下简称“广州碧臻”)	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
广州广鸿投资管理有限公司	合营企业之子公司
广州佳郡置业有限公司	合营企业之子公司
广州市轩梁房地产有限公司	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(注 1)	合营企业
海盐金桂房地产开发有限公司	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 1)	合营企业
杭州金地中天房地产发展有限公司	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
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
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业之子公司
杭州金实房地产开发有限公司	合营企业之子公司
杭州金运房地产开发有限公司	合营企业之子公司
杭州蓝光和骏诚业房地产开发有限公司	联营企业
杭州梁信置业有限公司	合营企业
杭州天留企业管理有限公司	联营企业
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
杭州万业置业有限公司	合营企业
杭州万照置业有限公司	联营企业
杭州五八威新科技有限公司	合营企业
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
合肥金玖房地产开发有限公司	联营企业
合肥禹博房地产开发有限公司	联营企业
河南正华竹桂园置业有限公司	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
济南海盈房地产开发有限公司	合营企业之子公司
济南金地宏远房地产开发有限公司(注 2)	合营企业
济南万科众享置业有限公司	合营企业
嘉善盛泰置业有限公司	联营企业
嘉兴都成投资有限公司	合营企业
嘉兴丰悦房地产开发有限公司	合营企业
嘉兴丰悦一号企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业
嘉兴金久房地产开发有限公司(注 1)	合营企业
嘉兴睿钊置业有限公司	合营企业
嘉兴天凯置业有限公司	联营企业之子公司
嘉兴稳弘三十二号投资合伙企业(有限合伙)	联营企业
金地大百汇	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
句容市金嘉润房地产开发有限公司	联营企业
句容市锐翰房地产开发有限公司	联营企业
昆明乾辉房地产开发有限公司	合营企业之子公司

(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
昆明中交金盛置业有限公司	联营企业之子公司
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
昆山越锦茂房地产开发有限公司	合营企业之子公司
来安金弘新房地产有限公司	合营企业之子公司
南昌金瀚房地产开发有限公司	合营企业
南昌金祥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
南京金铭新房地产开发有限公司	联营企业
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
南京尚宸房地产开发有限公司	联营企业
南京威丰房地产开发有限公司	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
南京裕晟置业有限公司	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
内蒙古华耀房地产开发有限公司(江山风华)(注 2)	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
宁波金前房地产发展有限公司	合营企业之子公司
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
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司(注 1)	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
青岛安海投资开发有限公司	合营企业之子公司
青岛安培投资开发有限公司	合营企业
青岛纺织机械股份有限公司	联营企业之子公司
青岛观珊开发投资有限公司	合营企业
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
青岛荣金美地置业有限公司	联营企业
青岛荣轩置业有限公司	联营企业之子公司
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

(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
瑞安市金旭房地产开发有限公司(注1)	合营企业之子公司
厦门润金悦地产有限公司	联营企业
厦门稳投房地产开发有限公司	合营企业之子公司
山东金垠置业有限公司	合营企业
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
上海绿隆房地产开发有限公司	合营企业
上海平莘房地产开发有限公司	联营企业之子公司
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
上海鑫侃房地产开发有限公司	联营企业之子公司
上海鑫威房地产开发有限公司	联营企业
上海旭亨置业有限公司	合营企业
上海智飞置业有限公司	联营企业之子公司
上海祝金房地产发展有限公司	合营企业
上海筑碧企业管理有限公司	合营企业
绍兴金地古月房地产投资有限公司	合营企业
绍兴骏阳置业有限公司	联营企业之子公司
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
深圳市创吉投资管理有限公司	联营企业
深圳市金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
深圳市联仲企业管理有限公司	合营企业
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业
深圳市中集智城企业发展有限公司	联营企业
沈阳恒升房地产开发有限公司	联营企业
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
沈阳市熙龙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
苏州华运地产有限公司	联营企业
苏州金安泽房地产开发有限公司(注 1)	合营企业
苏州金宸房地产开发有限公司	联营企业
苏州金悦璨房地产开发有限公司	联营企业
苏州金悦凯投资咨询有限公司	合营企业
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
太原利泽盛远房地产开发有限公司	合营企业
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
天津金航置业有限公司(注 2)	合营企业之子公司
天津金辉永华置业有限公司	合营企业
天津金锐置业有限公司	合营企业之子公司
天津金耀置业有限公司	合营企业之子公司
天津景天恒瑞房地产信息咨询有限公司	合营企业
天津隆顺金安房地产信息咨询有限公司	合营企业
天津农垦金安投资有限公司	联营企业
天津融辉房地产开发有限公司	合营企业之子公司
天津融泰房地产开发有限公司	合营企业
天津新城宝郡房地产开发有限公司	联营企业
天津新志成房地产开发有限公司	联营企业之子公司
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司(注 2)	合营企业
天津鑫胜房地产信息咨询有限公司(注 2)	合营企业
天津兴泰聚成置业有限公司	联营企业
桐乡荣金置业有限公司	合营企业之子公司
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
芜湖兴元置业有限公司	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
武汉滨江臻毅置业有限公司	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
武汉泓耀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
武汉金驰耀楚置地有限公司	合营企业
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
武汉市新威玖嘉置业有限公司	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	合营企业
西安沃呈房地产开发有限公司	合营企业
徐州万和紫荆置业有限公司	联营企业
徐州誉创置业有限公司	联营企业之子公司
徐州正升置业发展有限公司	联营企业
扬州昌泽置业有限公司	联营企业
义乌市梁恒置业有限公司	合营企业之子公司
义乌市中梁创置业有限公司	合营企业之子公司
余姚金馨房地产发展有限公司	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
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	联营企业
漳州嘉地房地产开发有限公司	合营企业
长春润置房地产开发有限公司	联营企业
长沙碧顺置业有限公司	联营企业
长沙金地金泰置业有限公司	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
镇江美辰房地产发展有限公司	联营企业
镇江市金捷房地产开发有限公司	联营企业
中交世茂(北京)置业有限公司	联营企业
重庆金南顺碧置业有限公司	合营企业
重庆金誉首瑞置业有限公司	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
重庆融美实业有限公司	合营企业之子公司
重庆中交西南置业有限公司	联营企业
重庆筑品房地产开发有限公司	合营企业之子公司
株洲颖沅房地产开发有限公司	合营企业之子公司
诸暨祥生弘瑞置业有限公司	联营企业

注 1：系本年度本集团通过收购股权或修改公司章程的方式对该等公司实施控制，因而将其纳入合并财务报表范围。该等公司在购买日之前系本集团的合营或联营企业，因此作为关联方进行披露。

注 2：系本年度本集团将持有该等公司的股权对外转让或因合作方对该等公司增资导致本集团丧失对其的控制权。该等公司在处置日之后系本集团的合营企业，因此作为关联方进行披露。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
公司董事、总经理及副总经理等	关键管理人员

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
广州佳郡置业有限公司	提供房地产项目相关服务	32,009,557.09	-
义乌市中梁创置业有限公司	提供房地产项目相关服务	29,119,808.01	3,226,415.09
昆山越锦茂房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	24,528,301.90	-
杭州金实房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	16,107,105.24	-
武汉金悦鑫汉和置业有限公司	提供房地产项目相关服务	15,491,886.82	8,331,603.79
海南鼎圣置业有限公司	提供房地产项目相关服务	12,112,169.84	25,388,207.63
武汉广申房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	11,381,395.31	12,988,378.92
杭州金昇房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	9,833,356.24	-
武汉锦祥置业有限公司	提供房地产项目相关服务	9,105,184.92	21,465,919.80
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	7,397,049.68	13,856,864.86
厦门稳投房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	6,990,468.83	-
太原颖沅房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	6,027,515.74	11,133,719.93
杭州众旭置业有限公司	提供房地产项目相关服务	5,935,849.06	-
南京金铭新房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	5,660,377.37	-
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	5,155,424.54	8,924,698.64
东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	提供房地产项目相关服务	4,857,169.82	-
温州诚裕置业有限公司	提供房地产项目相关服务	3,988,207.53	-
长沙市新江水利投资置业有限公司	提供房地产项目相关服务	3,815,513.62	6,542,872.11
大连天耀房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	3,728,718.20	6,436,674.86
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	3,400,544.26	8,001,144.05

(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
常熟市共筑房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	3,084,905.66	-
嘉善盛泰置业有限公司	提供房地产项目相关服务	2,563,311.64	-
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	2,232,358.50	10,983,490.59
重庆金南顺碧置业有限公司	提供房地产项目相关服务	1,509,433.92	-
宁波金前房地产发展有限公司	提供房地产项目相关服务	1,224,528.30	-
沈阳市熙龙房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,060,840.54	-
温州金耀房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	754,716.98	-
南京威润房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	556,603.77	-
天津农垦金安投资有限公司	提供房地产项目相关服务	554,716.97	424,528.29
西安朔坤房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	533,962.25	-
大连天盛房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	244,126.47	4,441,486.58
南京宇龙威新信息科技有限公司	提供房地产项目相关服务	222,222.22	-
天津金保银房置业有限公司	提供房地产项目相关服务	153,773.58	-
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	106,726.41	159,716.97
太仓市鑫威房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	94,339.62	-
东莞市石安房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	90,566.04	-
天津新志成房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	69,433.96	-
慈溪金奕房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	68,679.25	-
北京金龙永辉置业有限公司	提供房地产项目相关服务	66,037.74	-
重庆金誉首瑞置业有限公司	提供房地产项目相关服务	60,377.36	3,533,962.28
天津金耀置业有限公司	提供房地产项目相关服务	56,603.77	-
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	36,886.79	306,132.07
广东省佛山市禅城区睿添房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	26,415.09	-
大连金嵘房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	11,320.75	-
北京金龙永辉置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	84,905.66
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
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
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
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
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
南昌盛都置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	441,509.43
青岛盛港投资有限公司	提供房地产项目相关服务	-	84,905.66
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
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
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
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
其他	提供房地产项目相关服务	866,514.66	458,681.51
合计		232,895,006.26	164,223,935.09

(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

资金拆出：

单位：人民币元

资金往来方名称	2019年年初 往来资金余额	2019年度 往来累计发生金额	2019年度 偿还累计发生金额	合并范围 变更影响金额	2019年年末 往来资金余额
天津金地风华房地产开发有限公司	3,445,962,542.24	57,077,586.32	27,629,752.56	-	3,475,410,376.00
金地大百汇	1,869,717,808.29	2,931,710,727.46	2,455,329,716.46	-	2,346,098,819.29
济南海盈房地产开发有限公司	-	5,286,559,310.77	3,633,503,767.23	-	1,653,055,543.54
合肥金玖房地产开发有限公司	-	1,802,737,230.43	224,000,000.00	-	1,578,737,230.43
南京矿利金房地产开发有限公司	1,181,666,039.84	99,000,000.00	-	-	1,280,666,039.84
武汉金悦鑫汉和置业有限公司	1,374,151,970.05	306,174,742.88	452,889,043.00	-	1,227,437,669.93
广州穗海置业有限公司	1,156,463,514.75	118,591,382.83	84,594,061.00	-	1,190,460,836.58
武汉云锦置业有限公司	-	1,150,000,000.00	-	-	1,150,000,000.00
天津金航置业有限公司	-	177,385,651.46	744,441,053.02	1,708,686,053.02	1,141,630,651.46
东莞市金航房地产开发有限公司	-	1,462,210,555.00	326,943,906.23	-	1,135,266,648.77
内蒙古华耀房地产开发有限公司(江山风华)	-	65,881,525.96	511,245,811.34	1,560,370,266.38	1,115,005,981.00
上海祝金房地产发展有限公司	2,899,859,353.54	3,391,517.16	1,897,358,597.16	-	1,005,892,273.54
成都金鑫垚房地产开发有限公司	-	968,221,899.17	6,000,000.00	-	962,221,899.17
厦门稳投房地产开发有限公司	1,319,578,890.76	909,275,190.40	1,295,488,661.02	-	933,365,420.14
济南金地宏远房地产开发有限公司	-	12,931,046.59	-	914,108,150.00	927,039,196.59
北京金开辉泰房地产开发有限公司	-	1,206,050,000.00	290,300,000.00	-	915,750,000.00
天津金保银置业有限公司	1,165,290,127.00	114,297,448.17	378,297,475.15	-	901,290,100.02
合肥禹博房地产开发有限公司	-	935,219,538.03	114,697,439.27	-	820,522,098.76
北京西元祥泰房地产开发有限公司	1,153,709,456.90	53,181,875.00	421,500,000.00	-	785,391,331.90
南京尚宸房地产开发有限公司	-	732,467,171.30	-	-	732,467,171.30
天津新城宝都房地产开发有限公司	803,586,617.00	347,554,192.38	431,937,934.23	-	719,202,875.15
温州诚裕置业有限公司	1,479,447,095.88	1,380,191,840.41	2,146,490,818.86	-	713,148,117.43
徐州万和紫荆置业有限公司	-	1,077,797,690.33	390,069,333.33	-	687,728,357.00
北京金开连泰房地产开发有限公司	1,000,800,000.00	1,377,808,693.74	1,691,214,605.00	-	687,394,088.74
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	-	707,693,336.76	22,671,000.00	-	685,022,336.76
南京威润房地产开发有限公司	490,650,000.00	1,276,743,485.13	1,096,500,754.88	-	670,892,730.25
深圳市中集智城企业发展有限公司	-	1,751,992,993.31	1,093,267,472.48	-	658,725,520.83
苏州金悦璨房地产开发有限公司	-	645,912,941.70	-	-	645,912,941.70
南昌金祥房地产开发有限公司	-	1,214,643,724.88	590,253,768.00	-	624,389,956.88
杭州颐扬投资管理有限公司	617,543,961.00	-	100,000.00	-	617,443,961.00
上海平萃房地产开发有限公司	534,884,000.00	68,792,025.56	-	-	603,676,025.56
义乌市梁恒置业有限公司	-	845,304,982.50	253,607,220.00	-	591,697,762.50
南京金铭新房地产开发有限公司	-	2,574,821,279.89	1,985,881,029.99	-	588,940,249.90
大连科地置业有限公司	-	1,116,947,980.00	561,555,600.00	-	555,392,380.00
上海鑫侃房地产开发有限公司	802,962,774.76	42,675,438.37	355,187,172.55	-	490,451,040.58
青岛置海房地产开发有限公司	292,555,333.75	194,836,666.89	19,903,815.78	-	467,488,184.86
北京辉盛房地产开发有限公司	-	1,371,787,733.11	907,169,233.11	-	464,618,500.00
南京威丰房地产开发有限公司	-	760,722,488.07	301,052,026.00	-	459,670,462.07
宁波金前房地产发展有限公司	-	1,238,207,322.31	778,917,492.00	-	459,289,830.31
重庆金誉首瑞置业有限公司	411,263,178.88	103,137,193.47	57,595,021.53	-	456,805,350.82
太原利泽盛远房地产开发有限公司	-	561,955,699.76	113,582,370.00	-	448,373,329.76
武汉金辰盈智置业有限公司	753,718,000.00	41,997,542.27	359,255,042.27	-	436,460,500.00
北京博睿宏业房地产开发有限公司	1,260,575,973.37	39,876,768.06	907,500,000.00	-	392,952,741.43
北京盛鹏置业有限公司	337,726,990.00	45,505,820.00	-	-	383,232,810.00
武汉滨江臻毅置业有限公司	437,600,131.47	23,009,906.67	77,609,906.67	-	383,000,131.47
杭州蓝光和骏诚业房地产开发有限公司	-	370,318,500.00	-	-	370,318,500.00
南京金拓房地产开发有限公司	154,864,717.67	214,205,850.00	29,250.00	-	369,041,317.67
东莞市石安房地产开发有限公司	405,186,325.80	81,832,737.60	128,233,590.41	-	358,785,472.99
上海金鸣置业有限公司	717,785,000.00	678,468,767.56	1,041,763,767.56	-	354,490,000.00
杭州金丰房地产开发有限公司	442,726,314.58	394,752,563.78	483,722,509.06	-	353,756,369.30
东莞滕顺房地产开发有限公司	622,884,191.31	5,095,626.07	293,839,687.90	-	334,140,129.48
芜湖兴元置业有限公司	-	331,307,668.73	-	-	331,307,668.73
南京裕晟置业有限公司	1,036,170,280.44	508,232,187.02	1,228,037,830.02	-	316,364,637.44
海盐金桂房地产开发有限公司	-	453,624,511.43	147,500,000.00	-	306,124,511.43
河南正华竹桂园置业有限公司	-	819,925,190.00	515,275,190.00	-	304,650,000.00
青岛坤泰置业有限公司	297,618,457.60	72,018,536.96	72,018,536.96	-	297,618,457.60
南京裕鸿房地产开发有限公司	300,582,975.00	-	9,911,400.00	-	290,671,575.00

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2019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	2019年年初 往来资金余额	2019年度 往来累计发生金额	2019年度 偿还累计发生金额	合并范围 变更影响金额	2019年年末 往来资金余额
嘉兴丰悦房地产开发有限公司	180,700,000.00	485,077,044.61	405,228,307.63	-	260,548,736.98
佛山市顺德区悦坛房地产开发有限公司	-	398,753,697.11	147,114,400.00	-	251,639,297.11
沈阳金地风华房地产开发有限公司	325,196,574.43	13,822,859.78	92,093,109.60	-	246,926,324.61
广东省佛山市禅城区睿添房地产开发有限公司	-	468,761,263.01	230,561,473.16	-	238,199,789.85
杭州五八威新科技有限公司	-	487,528,000.00	250,000,000.00	-	237,528,000.00
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	137,700,000.00	105,270,410.44	5,839,570.88	-	237,130,839.56
Deluxe Hollywood Investors, LLC	213,361,792.19	29,002,479.30	5,772,160.46	-	236,592,111.03
嘉兴天凯置业有限公司	-	236,216,340.00	-	-	236,216,340.00
大连金灿房地产开发有限公司	-	446,717,924.80	227,569,580.40	-	219,148,344.40
常州金悦晟房地产开发有限公司	-	298,067,200.00	73,032,000.00	-	225,035,200.00
东莞市万瑞房地产有限公司	549,159,324.00	36,971,404.18	367,500,000.00	-	218,630,728.18
天津新志成房地产开发有限公司	216,567,483.65	21,232.50	7,077.50	-	216,581,638.65
常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	825,728,318.79	63,930.00	609,763,930.00	-	216,028,318.79
来安金弘新房地产有限公司	264,005,817.94	11,816,466.19	107,100,000.00	-	168,722,284.13
厦门润金悦地产有限公司	359,112,226.57	44,749,070.13	245,243,322.00	-	158,617,974.70
青岛纺织机械股份有限公司	150,000,000.00	-	-	-	150,000,000.00
长沙金地金泰置业有限公司	256,812,500.00	70,707,147.08	179,337,147.08	-	148,182,500.00
扬州昌泽置业有限公司	-	142,433,188.21	-	-	142,433,188.21
上海旭亨置业有限公司	371,728,858.90	105,632,129.38	335,241,130.77	-	142,119,857.51
太仓市鑫威房地产开发有限公司	127,789,088.00	24,000,000.00	10,000,000.00	-	141,789,088.00
天津金锐置业有限公司	-	604,405,200.00	465,000,000.00	-	139,405,200.00
南京朗乾置业有限公司	276,187,927.60	-	150,000,000.00	-	126,187,927.60
广州碧臻	405,606,242.97	33,809,143.22	318,029,000.00	-	121,386,386.19
北京金地致远企业管理咨询有限公司	-	120,000,000.00	-	-	120,000,000.00
常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	135,442,529.79	5,232,790.49	28,000,000.00	-	112,675,320.28
沈阳市熙龙房地产开发有限公司	-	119,497,289.65	16,124,490.97	-	103,372,798.68
北京海盈房地产开发有限公司	140,792,025.00	-	40,920,000.00	-	99,872,025.00
苏州华运地产有限公司	107,585,608.67	41,038,810.82	50,617,694.49	-	98,006,725.00
长春润置房地产开发有限公司	519,408,296.00	74,700,616.37	497,314,639.00	-	96,794,273.37
北京金开桢泰房地产开发有限公司	-	811,758,266.39	715,485,465.00	-	96,272,801.39
天津金辉永华置业有限公司	26,000.00	98,027,935.50	2,053,935.50	-	96,000,000.00
东莞市景源房地产开发有限公司	117,953,264.99	11,970,856.41	36,183,337.00	-	93,740,784.40
漳州嘉地房地产开发有限公司	-	161,937,500.00	75,000,000.00	-	86,937,500.00
东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	123,878,191.80	45,268,008.14	82,656,215.80	-	86,489,984.14
中交世茂(北京)置业有限公司	-	83,552,659.12	-	-	83,552,659.12
杭州金昇房地产开发有限公司	1,012,773,261.23	67,900,501.89	997,132,945.51	-	83,540,817.61
杭州金实房地产开发有限公司	235,784,502.01	11,915,619.44	170,880,000.00	-	76,820,121.45
重庆筑品房地产开发有限公司	-	116,524,795.20	45,617,695.20	-	70,907,100.00
上海绿隆房地产开发有限公司	-	301,000,000.00	231,601,750.00	-	69,398,250.00
青岛荣金美地置业有限公司	-	69,100,000.00	-	-	69,100,000.00
上海恒动汽车电池有限公司	95,850,000.00	36,077,735.85	66,077,735.85	-	65,850,000.00
天津融辉房地产开发有限公司	-	205,426,500.00	142,500,000.00	-	62,926,500.00
句容市锐翰房地产开发有限公司	61,023,110.78	3,300,000.00	2,145,000.00	-	62,178,110.78
句容市金嘉润房地产开发有限公司	59,713,878.00	1,213,200.00	106,000.00	-	60,821,078.00
镇江美辰房地产发展有限公司	-	60,336,317.35	-	-	60,336,317.35
深圳合国控股有限公司	60,000,000.00	-	-	-	60,000,000.00
余姚金馨房地产发展有限公司	-	105,680,000.00	48,000,000.00	-	57,680,000.00
徐州誉创置业有限公司	-	56,769,513.89	-	-	56,769,513.89

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2019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	2019年年初 往来资金余额	2019年度 往来累计发生金额	2019年度 偿还累计发生金额	合并范围 变更影响金额	2019年年末 往来资金余额
南昌金瀚房地产开发有限公司	164,452,791.69	7,465,066.50	122,100,000.01	-	49,817,858.18
上海智飞置业有限公司	-	54,260,000.00	7,500,000.00	-	46,760,000.00
昆山浩捷信息咨询有限公司	31,474,500.00	45,000,000.00	30,000,000.00	-	46,474,500.00
金地集团金华嘉宏置业有限公司	-	46,280,296.59	30,296.60	-	46,249,999.99
徐州正升置业发展有限公司	145,518,360.32	180,405,319.53	280,048,127.08	-	45,875,552.77
长沙碧顺置业有限公司	52,178,688.40	55,580,844.00	65,378,488.40	-	42,381,044.00
上海久青置业有限公司	25,375,400.00	16,503,403.00	-	-	41,878,803.00
北京创世瑞新房地产开发有限公司	379,998,211.73	9,246,167.18	349,775,900.00	-	39,468,478.91
太仓市鑫盈房地产开发有限公司	-	75,100,000.00	36,045,242.26	-	39,054,757.74
广州市轩梁房地产有限公司	-	76,973,202.59	48,652,500.00	-	28,320,702.59
启客威新商业网络服务(深圳)有限公司	25,000,000.00	-	-	-	25,000,000.00
句容明金泰置业有限公司	46,610,573.12	1,274,782.77	24,992,800.00	-	22,892,555.89
稳盈财富(北京)科技有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-	20,000,000.00
重庆融美实业有限公司	-	16,950,595.20	-	-	16,950,595.20
武汉金驰耀楚置地有限公司	-	16,000,000.00	-	-	16,000,000.00
太仓市鑫斯房地产开发有限公司	33,720,720.00	2,061,188.25	22,061,188.25	-	13,720,720.00
镇江市金捷房地产开发有限公司	-	12,724,008.00	1,262,344.51	-	11,461,663.49
重庆金南顺碧置业有限公司	-	274,193,733.08	262,818,642.00	-	11,375,091.08
义乌市中梁创置业有限公司	1,149,391,265.82	50,384,689.15	1,199,775,954.97	-	-
东莞市润地房地产有限公司	687,695,880.39	19,329,421.05	707,025,301.44	-	-
南京悦颐房地产开发有限公司	541,437,417.73	99,882,783.39	641,320,201.12	-	-
瑞安市金旭房地产开发有限公司	513,275,177.27	18,784,077.68	246,696,542.95	(285,362,712.00)	-
杭州滨望房地产开发有限公司	314,603,791.25	-	314,603,791.25	-	-
昆明中交金盛置业有限公司	252,000,000.00	5,721,179.25	257,721,179.25	-	-
苏州金宸房地产开发有限公司	244,068,895.00	37,323,563.96	281,392,458.96	-	-
重庆中交西南置业有限公司	214,647,888.23	6,196,004.07	220,843,892.30	-	-
东莞市东坑金地房地产投资有限公司	195,774,805.00	21,781,049.92	217,555,854.92	-	-
温州金耀房地产开发有限公司	163,792,000.00	14,911,908.23	178,703,908.23	-	-
嘉善盛泰置业有限公司	124,415,276.48	5,656,954.80	130,072,231.28	-	-
天津金耀置业有限公司	122,108,490.00	968,704.38	123,077,194.38	-	-
海南鼎盛置业有限公司	118,315,246.17	7,433,075.21	71,430.50	(125,676,890.88)	-
绍兴艺境房地产开发有限公司	116,058,466.90	37,891,533.51	153,842,810.51	-	107,189.90
大连金保房地产开发有限公司	91,344,762.14	2,061,187.01	93,233,022.73	-	172,926.42
济南万科众享置业有限公司	88,582,200.00	-	88,582,200.00	-	-
诸暨祥生弘瑞置业有限公司	86,599,200.00	4,368,285.24	90,967,485.24	-	-
东莞市和瑞实业投资有限公司	85,280,094.00	-	85,280,094.00	-	-
杭州金运房地产开发有限公司	80,756,935.70	21,361,250.96	101,931,628.28	-	186,558.38
嘉兴金久房地产开发有限公司	71,193,576.62	2,428,921.89	73,617,623.51	(4,875.00)	-
深圳市金地远佳投资咨询有限公司	66,336,969.71	5,981,704.57	72,318,674.28	-	-
慈溪金奕房地产开发有限公司	53,015,323.54	5,904,231.16	58,046,253.02	-	873,301.68
南京宇龙威新信息科技有限公司	20,424,100.00	42,294,642.71	62,718,742.71	-	-
青岛盛港投资有限公司	19,810,126.38	8,062,275.60	27,872,401.98	-	-

(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	2019年年初 往来资金余额	2019年度 往来累计发生金额	2019年度 偿还累计发生金额	合并范围 变更影响金额	2019年年末 往来资金余额
西安沃呈房地产开发有限公司	18,898,912.00	-	18,898,912.00	-	-
天津景天恒瑞房地产信息咨询有限公司	15,302,200.00	2,000.00	15,295,350.00	-	8,850.00
金华市金麟置业有限公司	13,068,707.81	7,147,934.36	20,216,642.17	-	-
广州广电房地产开发集团股份有限公司	-	3,021,130,199.16	3,021,130,199.16	-	-
杭州梁信置业有限公司	-	661,606,762.50	661,606,762.50	-	-
深圳市联仲企业管理有限公司	-	613,775,000.00	613,725,000.00	-	50,000.00
青岛荣轩置业有限公司	-	508,948,222.23	508,948,222.23	-	-
东莞市香堤雅境花园建设有限公司	201,946.52	351,378,687.20	351,580,633.72	-	-
桐乡荣金置业有限公司	-	349,339,540.04	349,250,000.00	-	89,540.04
天津融泰房地产开发有限公司	-	242,197,500.00	242,197,500.00	-	-
沈阳恒升房地产开发有限公司	-	201,424,249.88	197,075,312.50	-	4,348,937.38
绍兴骏阳置业有限公司	-	115,938,847.65	115,917,407.65	-	21,440.00
成都辰榆置业有限公司	-	110,102,729.45	110,102,729.45	-	-
杭州天留企业管理有限公司	-	109,187,778.00	109,187,778.00	-	-
嘉兴睿亿置业有限公司	-	74,700,000.00	74,700,000.00	-	-
天津兴泰聚成置业有限公司	-	28,070,639.82	28,070,639.82	-	-
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	-	23,331,020.86	20,289,768.71	-	3,041,252.15
北京利嘉德信企业管理有限公司	-	20,020,000.00	20,020,000.00	-	-
沈阳金地顺成房地产开发有限公司	6,866.00	10,010,773.00	10,017,639.00	-	-
其他公司	31,777,748.29	55,159,929.96	79,083,421.35	29,841,500.00	37,695,756.90
合计	42,511,932,359.40	55,606,337,194.64	51,643,972,101.01	3,801,961,491.52	50,276,258,944.55

2019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2,142,162,684.45元(2018年度: 人民币1,032,113,553.31元)。

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2019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	2019年年初 往来资金余额	2019年度 往来累计发生金额	2019年度 偿还累计发生金额	合并范围 变更影响金额	2019年年末 往来资金余额
北京金水房地产开发有限公司	900,000,000.00	120,000,000.00	-	-	1,020,000,000.00
西安朔坤房地产开发有限公司	294,657,173.28	788,355,804.56	63,033,779.23	-	1,019,979,198.61
北京金水永业房地产开发有限公司	714,513,100.00	827,997,100.00	739,013,100.00	-	803,497,100.00
东莞市香堤雅境花园建造有限公司	1,004,079,984.60	1,679,023,707.22	2,004,103,691.82	-	679,000,000.00
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	353,000,000.00	250,000,000.00	-	-	603,000,000.00
南昌金祥房地产开发有限公司	-	578,324,346.32	-	-	578,324,346.32
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	166,736,600.00	429,500,000.00	231,500,000.00	-	364,736,600.00
武汉锦祥置业有限公司	758,763,924.41	370,234,241.31	780,330,000.00	-	348,668,165.72
杭州万照置业有限公司	318,681,000.00	-	-	-	318,681,000.00
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	70,847,182.15	274,207,778.00	-	307,817,159.79
上海鑫威房地产开发有限公司	243,766,169.39	60,000,000.00	-	-	303,766,169.39
天津兴泰聚成置业有限公司	239,405,628.00	27,001,876.00	-	-	266,407,504.00
杭州五八威新科技有限公司	251,708,750.00	11,791,250.00	-	-	263,500,000.00
沈阳辉羽置业有限公司	113,000,000.00	160,000,000.00	10,294,000.00	-	262,706,000.00
杭州滨望房地产开发有限公司	-	333,396,208.75	84,600,000.00	-	248,796,208.75
杭州万宁置业有限公司	245,117,675.00	9,800,000.00	-	-	254,917,675.00
上海安富鑫房地产发展有限公司	516,261,666.67	66,000,000.00	350,800,000.00	-	231,461,666.67
宁波翔竣投资有限公司	-	235,200,000.00	3,920,000.00	-	231,280,000.00
天津农垦金安投资有限公司	168,540,806.16	50,000,000.00	-	-	218,540,806.16
天津辉拓房地产开发有限公司	120,000,000.00	90,000,000.00	-	-	210,000,000.00
杭州众旭置业有限公司	214,338,905.00	-	6,900,000.00	-	207,438,905.00
广州广电房地产开发集团有限公司	-	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00
杭州金运房地产开发有限公司	-	320,325,630.00	122,325,630.00	-	198,000,000.00
金华市福桥置业有限公司	-	197,857,107.52	-	-	197,857,107.52
青岛广润置业有限公司	41,505,723.75	145,037,484.09	-	-	186,543,207.84
常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	201,000,000.00	161,000,000.00	181,000,000.00	-	181,000,000.00
金华元荣房地产开发有限公司	113,988,329.97	63,000,000.00	1,440,000.00	-	175,548,329.97
南京筑浦兴业房地产开发有限公司	342,129,370.31	19,800,000.00	184,955,700.00	-	176,973,670.31
昆明中交金盛置业有限公司	-	168,000,000.00	-	-	168,000,000.00
上海安洳鑫房地产开发有限公司	210,000,000.00	-	42,500,000.00	-	167,500,000.00
北京利嘉德信企业管理有限公司	-	1,130,000,000.00	964,020,000.00	-	165,980,000.00
天津金耀置业有限公司	-	163,164,005.88	859,425.88	-	162,304,580.00
苏州金宸房地产开发有限公司	-	148,510,000.00	-	-	148,510,000.00
杭州金地中天房地产发展有限公司	107,448,111.00	29,489,333.00	-	-	136,937,444.00
温州金耀房地产开发有限公司	-	130,000,000.00	-	-	130,000,000.00
杭州金昇房地产开发有限公司	-	218,363,000.00	93,863,000.00	-	124,500,000.00
武汉云锦置业有限公司	727,420,000.00	1,157,054,000.00	1,764,000,000.00	-	120,474,000.00
北京创世瑞新房地产开发有限公司	-	118,869,100.00	-	-	118,869,100.00
金华市金麟置业有限公司	-	118,621,500.00	1,321,500.00	-	117,300,000.00
绍兴艺境房地产开发有限公司	-	108,618,446.79	31,800.00	-	108,586,646.79
北京达成光远置业有限公司	60,000,000.00	43,200,000.00	-	-	103,200,000.00
浙江金澳置业有限公司	124,800,000.00	7,200,000.00	31,200,000.00	-	100,800,000.00
上海筑碧企业管理有限公司	-	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00
杭州万泓置业有限公司	409,964,671.00	-	314,001,800.00	-	95,962,871.00
东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	48,536,873.48	43,352,386.30	-	-	91,889,259.78
天津褐石房地产开发有限公司	78,500,000.00	5,000,000.00	-	-	83,500,000.00
沈阳金地顺成房地产开发有限公司	120,627,330.08	103,405.88	42,150,000.00	-	78,580,735.96
杭州德汇房地产开发有限公司	75,000,000.00	-	-	-	75,000,000.00
东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	-	74,711,739.07	-	-	74,711,739.07
上海荣添房地产发展有限公司	72,260,270.65	-	-	-	72,260,270.65
南京威润房地产开发有限公司	87,820,000.00	265,820,000.00	281,640,000.00	-	72,000,000.00
南京悦颐房地产开发有限公司	3,366,000.00	149,140,000.00	80,940,000.00	-	71,566,000.00
上海锦所置业有限公司	32,247,000.00	35,250,000.00	-	-	67,497,000.00
天津金地凯丰置业有限公司	85,340,000.00	213,000,000.00	231,943,200.00	-	66,396,800.00
南昌盛都置业有限公司	36,000,000.00	25,518,570.75	-	-	61,518,570.75
深圳市金地方鑫房地产开发有限公司	60,000,000.00	-	-	-	60,000,000.00
北京金水兴业房地产开发有限公司	58,000,000.00	-	5,500,000.00	-	52,500,000.00

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2019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	2019年年初 往来资金余额	2019年度 往来累计发生金额	2019年度 偿还累计发生金额	合并范围 变更影响金额	2019年年末 往来资金余额
武汉市新威玖嘉置业有限公司	48,639,158.00	3,600,000.00	-	-	52,239,158.00
杭州金湖房地产开发有限公司	49,000,000.00	-	-	-	49,000,000.00
金地集团金华嘉宏置业有限公司	82,500,000.01	-	36,250,000.01	-	46,250,000.00
天津金辉永华置业有限公司	137,750,000.00	498,000,000.00	590,252,277.25	-	45,497,722.75
太仓辉盛房地产开发有限公司	53,107,500.00	39,869,586.67	48,599,586.67	-	44,377,500.00
慈溪金奕房地产开发有限公司	-	40,000,000.00	-	-	40,000,000.00
北京盛鹏置业有限公司	36,000,000.00	-	-	-	36,000,000.00
大连金玺房地产开发有限公司	20,000,000.00	15,320,000.00	-	-	35,320,000.00
东莞市和瑞实业投资有限公司	-	35,219,906.00	-	-	35,219,906.00
常熟市共筑房地产有限公司	33,145,884.09	3,330,000.00	6,200,000.00	-	30,275,884.09
上海玖开投资管理有限公司	29,470,704.00	-	-	-	29,470,704.00
北京瑞成永创科技有限公司	-	28,600,000.00	-	-	28,600,000.00
诸暨祥生弘瑞置业有限公司	-	26,100,000.00	-	-	26,100,000.00
北京同创金龙置业有限公司	100,000,000.00	-	75,000,000.00	-	25,000,000.00
无锡保利致远房地产开发有限公司	58,800,000.00	-	34,300,000.00	-	24,500,000.00
天津金地风华房地产开发有限公司	-	22,800,000.00	-	-	22,800,000.00
大连金瑞房地产开发有限公司	105,900,000.00	-	85,034,627.40	-	20,865,372.60
常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	-	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00
绍兴金地古月房地产投资有限公司	10,107,904.49	7,800,000.00	-	-	17,907,904.49
长沙碧顺置业有限公司	-	16,500,000.00	-	-	16,500,000.00
绍兴骏阳置业有限公司	-	15,612,188.31	-	-	15,612,188.31
东莞市奥林威房地产开发有限公司	145,000,000.00	40,008,189.86	170,008,189.86	-	15,000,000.00
苏州华运地产有限公司	-	14,914,391.33	-	-	14,914,391.33
宁波金远房地产发展有限公司	14,220,150.00	1,336,222.20	661,986.10	-	14,894,386.10
镇江市金捷房地产开发有限公司	-	14,834,005.07	-	-	14,834,005.07
大连金嵘房地产开发有限公司	12,069,505.00	580,000.00	-	-	12,649,505.00
宁波朗悦房地产发展有限公司	9,648,256.13	2,000,000.00	-	-	11,648,256.13
海南鼎圣置业有限公司	1,290,743,420.76	2,091,809,198.34	1,538,739,198.34	(1,843,813,420.76)	-
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	-	-
北京金开祯泰房地产开发有限公司	450,000,000.00	-	450,000,000.00	-	-
苏州金安泽房地产开发有限公司	295,920,000.00	-	-	(295,920,000.00)	-
青岛青特华建置业有限公司	274,577,336.23	-	274,577,336.23	-	-
天津新城宝都房地产开发有限公司	212,350,000.00	75,000,000.00	287,350,000.00	-	-
宁波金鸿房地产发展有限公司	132,000,000.00	-	125,400,000.00	-	6,600,000.00
上海绿隆房地产开发有限公司	127,601,750.00	-	127,601,750.00	-	-
太仓市鑫盈房地产开发有限公司	92,455,196.26	-	92,455,196.26	-	-
杭州万业置业有限公司	64,128,460.00	-	-	-	64,128,460.00
温州诚裕置业有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-
苏州津鑫共创置业有限公司	22,050,000.00	-	17,150,000.00	-	4,900,000.00
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	-
东莞滕顺房地产开发有限公司	18,911,704.66	4,435,858.05	18,916,338.41	-	4,431,224.30
嘉兴丰悦房地产开发有限公司	5,000,000.00	525,300,000.00	525,300,000.00	-	5,000,000.00
常州金悦晟房地产开发有限公司	-	625,899,200.00	625,899,200.00	-	-
青岛安培投资开发有限公司	-	372,730,500.00	372,730,500.00	-	-
余姚金馨房地产发展有限公司	-	48,256,230.56	47,565,000.00	-	691,230.56
上海启悟商贸有限公司	175,000.00	21,920,236.46	22,095,236.46	-	-
徐州正升置业发展有限公司	-	21,011,639.68	21,000,000.00	-	11,639.68
其他公司	16,990,747.50	43,122,877.17	24,462,106.37	-	35,651,518.30
合计	14,757,965,495.52	16,393,387,655.29	15,089,942,934.29	(2,139,733,420.76)	13,921,676,795.76

2019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35,048,476.21元(2018年度: 人民币10,508,115.77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	07/01/2019	是
金地大百汇	6,930,000.00	07/01/2016	07/01/2019	是
金地大百汇	3,780,000.00	20/01/2016	07/01/2019	是
金地大百汇	7,560,000.00	20/01/2016	07/01/2019	是
金地大百汇	31,500,000.00	13/07/2016	13/07/2019	是
金地大百汇	14,700,000.00	28/10/2016	05/03/2019	是
金地大百汇	54,600,000.00	28/10/2016	30/05/2019	是
金地大百汇	16,800,000.00	03/01/2017	05/03/2019	是
金地大百汇	8,400,000.00	03/01/2017	30/05/2019	是
金地大百汇	63,000,000.00	03/01/2017	28/06/2019	是
金地大百汇	63,000,000.00	03/01/2017	28/10/2019	是
金地大百汇	62,160,000.00	11/05/2017	11/05/2022	否
金地大百汇	210,000.00	11/05/2017	21/01/2019	是
金地大百汇	210,000.00	11/05/2017	18/07/2019	是
金地大百汇	8,400,000.00	13/04/2017	11/03/2019	是
金地大百汇	50,400,000.00	25/04/2017	11/03/2019	是
金地大百汇	8,400,000.00	25/08/2017	11/03/2019	是
金地大百汇	16,800,000.00	31/08/2017	11/03/2019	是
金地大百汇	126,000,000.00	29/12/2018	28/12/2023	否
金地大百汇	63,000,000.00	20/05/2019	28/12/2023	否
金地大百汇	63,000,000.00	04/06/2019	28/12/2023	否
金地大百汇	63,000,000.00	31/10/2019	28/12/2023	否
金地大百汇	252,000,000.00	18/12/2019	17/12/2025	否
金地大百汇	63,000,000.00	19/12/2019	18/12/2025	否
金地大百汇	2,100,000.00	08/04/2019	03/04/2024	否
金地大百汇	39,900,000.00	13/12/2019	03/04/2024	否
金地大百汇	81,900,000.00	31/12/2019	03/04/2024	否
金地大百汇	105,000,000.00	29/11/2019	29/11/2024	否
350 Bush Street Owner LLC	318,575,149.20 (45,666,000.00 美元)	18/11/2015	22/04/2019	是
122-130 East 23 rd Street LLC	247,480,695.00 (35,475,000.00 美元)	06/12/2016	25/11/2019	是
广州碧臻	428,400.00	11/12/2018	10/12/2019	是
广州碧臻	28,131,600.00	11/12/2018	10/12/2025	否
广州碧臻	214,200.00	24/12/2018	10/12/2019	是
广州碧臻	14,065,800.00	24/12/2018	23/12/2025	否
广州碧臻	214,200.00	27/12/2018	10/12/2019	是
广州碧臻	14,065,800.00	27/12/2018	26/12/2025	否
广州碧臻	171,360.00	28/12/2018	10/12/2019	是
广州碧臻	11,252,640.00	28/12/2018	27/12/2025	否
广州碧臻	571,200.00	30/12/2018	10/12/2019	是
广州碧臻	39,412,800.00	30/12/2018	29/12/2025	否
广州碧臻	1,428.00	25/12/2018	21/06/2019	是

(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
广州碧臻	1,428.00	25/12/2018	21/12/2019	是
广州碧臻	21,417,144.00	25/12/2018	24/12/2023	否
广州碧臻	856,800.00	02/01/2019	10/12/2019	是
广州碧臻	61,975,200.00	02/01/2019	01/01/2026	否
广州碧臻	428,400.00	02/02/2019	10/12/2019	是
广州碧臻	35,271,600.00	02/02/2019	01/02/2026	否
广州碧臻	1,428.00	22/01/2019	21/06/2019	是
广州碧臻	1,428.00	22/01/2019	21/12/2019	是
广州碧臻	49,977,144.00	22/01/2019	21/01/2024	否
广州碧臻	1,428.00	23/07/2019	21/12/2019	是
广州碧臻	71,398,572.00	23/07/2019	22/07/2024	否
合计	2,210,145,844.20			

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。

2019 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 92,106.00 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

350 Bush Street Owner LLC 系本集团之全资子公司的合营企业之子公司，于 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 15,222.00 万美元额度贷款，于 2019 年 11 月到期(如展期一年，最晚于 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提供贷款金额 30% 的贷款担保。2019 年实际发生的担保金额为 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。截至 2019 年 12 月 31 日，350 Bush Street Owner LLC 的贷款已全部偿还，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，于 2019 年 12 月(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 23,650.00 万美元额度贷款金额的 15% 提供担保。2019 年实际发生的担保金额为 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。截至 2019 年 12 月 31 日，122-130 East 23rd Street LLC 的贷款已全部偿还，本集团的担保已经履行完毕。

广州碧臻系本集团之子公司的合营企业之子公司。广州碧臻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。按照贷款银行要求，本集团之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。于 2019 年 12 月 31 日，广州碧臻贷款余额分别为人民币 142,980.00 万元和人民币 99,995.00 万元，担保金额分别为人民币 20,417.54 万元和人民币 14,279.29 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	66,120,000.00	62,320,000.00

(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	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	天津金地风华房地产开发有限公司	3,475,410,376.00	3,445,962,542.24
	金地大百汇	2,346,098,819.29	1,869,717,808.29
	济南海盈房地产开发有限公司	1,653,055,543.54	-
	合肥金玖房地产开发有限公司	1,578,737,230.43	-
	南京矿利金房地产开发有限公司	1,280,666,039.84	1,181,666,039.84
	武汉金悦鑫汉和置业有限公司	1,227,437,669.93	1,374,151,970.05
	广州穗海置业有限公司	1,190,460,836.58	1,156,463,514.75
	武汉云锦置业有限公司	1,150,000,000.00	-
	天津金航置业有限公司	1,141,630,651.46	-
	东莞市金航房地产开发有限公司	1,135,266,648.77	-
	内蒙古华耀房地产开发有限公司(江山风华)	1,115,005,981.00	-
	上海祝金房地产发展有限公司	1,005,892,273.54	2,899,859,353.54
	成都金鑫垚房地产开发有限公司	962,221,899.17	-
	厦门稳投房地产开发有限公司	933,365,420.14	1,319,578,890.76
	济南金地宏远房地产开发有限公司	927,039,196.59	-
	北京金开辉泰房地产开发有限公司	915,750,000.00	-
	天津金保银房置业有限公司	901,290,100.02	1,165,290,127.00
	合肥禹博房地产开发有限公司	820,522,098.76	-
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	785,391,331.90	1,153,709,456.90
	南京尚宸房地产开发有限公司	732,467,171.30	-
	天津新城宝郡房地产开发有限公司	719,202,875.15	803,586,617.00
	温州诚裕置业有限公司	713,148,117.43	1,479,447,095.88
	徐州万和紫荆置业有限公司	687,728,357.00	-
	北京金开连泰房地产开发有限公司	687,394,088.74	1,000,800,000.00
	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	685,022,336.76	-
	南京威润房地产开发有限公司	670,892,730.25	490,650,000.00
	深圳市中集智城企业发展有限公司	658,725,520.83	-
	苏州金悦璨房地产开发有限公司	645,912,941.70	-
	南昌金祥房地产开发有限公司	624,389,956.88	-
	杭州颐扬投资管理有限公司	617,443,961.00	617,543,961.00
	上海平莘房地产开发有限公司	603,676,025.56	534,884,000.00
	义乌市梁恒置业有限公司	591,697,762.50	-
	南京金铭新房地产开发有限公司	588,940,249.90	-
	大连科地置业有限公司	555,392,380.00	-
	上海鑫侃房地产开发有限公司	490,451,040.58	802,962,774.76
	青岛置海房地产开发有限公司	467,488,184.86	292,555,333.75
	北京辉盛房地产开发有限公司	464,618,500.00	-
	南京威丰房地产开发有限公司	459,670,462.07	-
	宁波金前房地产发展有限公司	459,289,830.31	-
	重庆金誉首瑞置业有限公司	456,805,350.82	411,263,178.88
太原利泽盛远房地产开发有限公司	448,373,329.76	-	
武汉金辰盈智置业有限公司	436,460,500.00	753,718,000.00	
北京博睿宏业房地产开发有限公司	392,952,741.43	1,260,575,973.37	
北京盛鹏置业有限公司	383,232,810.00	337,726,990.00	
武汉滨江臻毅置业有限公司	383,000,131.47	437,600,131.47	

(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	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	杭州蓝光和骏诚业房地产开发有限公司	370,318,500.00	-
	南京金拓房地产开发有限公司	369,041,317.67	154,864,717.67
	东莞市石安房地产开发有限公司	358,785,472.99	405,186,325.80
	上海金鸣置业有限公司	354,490,000.00	717,785,000.00
	杭州金丰房地产开发有限公司	353,756,369.30	442,726,314.58
	东莞滕顺房地产开发有限公司	334,140,129.48	622,884,191.31
	芜湖兴元置业有限公司	331,307,668.73	-
	南京裕晟置业有限公司	316,364,637.44	1,036,170,280.44
	海盐金桂房地产开发有限公司	306,124,511.43	-
	河南正华竹桂园置业有限公司	304,650,000.00	-
	青岛坤泰置业有限公司	297,618,457.60	297,618,457.60
	南京裕鸿房地产开发有限公司	290,671,575.00	300,582,975.00
	嘉兴丰悦房地产开发有限公司	260,548,736.98	180,700,000.00
	佛山市顺德区悦坛房地产开发有限公司	251,639,297.11	-
	沈阳金地风华房地产开发有限公司	246,926,324.61	325,196,574.43
	广东省佛山市禅城区睿添房地产开发有限公司	238,199,789.85	-
	杭州五八威新科技有限公司	237,528,000.00	-
	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	237,130,839.56	137,700,000.00
	Deluxe Hollywood Investors,LLC	236,592,111.03	213,361,792.19
	嘉兴天凯置业有限公司	236,216,340.00	-
	常州金悦晟房地产开发有限公司	225,035,200.00	-
	大连金灿房地产开发有限公司	219,148,344.40	-
	东莞市万瑞房地产有限公司	218,630,728.18	549,159,324.00
	天津新志成房地产开发有限公司	216,581,638.65	216,567,483.65
	常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	216,028,318.79	825,728,318.79
	来安金弘新房地产有限公司	168,722,284.13	264,005,817.94
	厦门润金悦地产有限公司	158,617,974.70	359,112,226.57
	青岛纺织机械股份有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00
	长沙金地金泰置业有限公司	148,182,500.00	256,812,500.00
	扬州昌泽置业有限公司	142,433,188.21	-
	上海旭亨置业有限公司	142,119,857.51	371,728,858.90
	太仓市鑫威房地产开发有限公司	141,789,088.00	127,789,088.00
	天津金锐置业有限公司	139,405,200.00	-
	南京朗乾置业有限公司	126,187,927.60	276,187,927.60
	广州碧臻	121,386,386.19	405,606,242.97
	北京金地致远企业管理咨询有限公司	120,000,000.00	-
	常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	112,675,320.28	135,442,529.79
	沈阳市熙龙房地产开发有限公司	103,372,798.68	-
	北京海盈房地产开发有限公司	99,872,025.00	140,792,025.00
	苏州华运地产有限公司	98,006,725.00	107,585,608.67
	长春润置房地产开发有限公司	96,794,273.37	519,408,296.00
	北京金开祯泰房地产开发有限公司	96,272,801.39	-
	天津金辉永华置业有限公司	96,000,000.00	26,000.00
东莞市景源房地产开发有限公司	93,740,784.40	117,953,264.99	
漳州嘉地房地产开发有限公司	86,937,500.00	-	
东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	86,489,984.14	123,878,191.80	

(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	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	中交世茂(北京)置业有限公司	83,552,659.12	-
	杭州金昇房地产开发有限公司	83,540,817.61	1,012,773,261.23
	杭州金实房地产开发有限公司	76,820,121.45	235,784,502.01
	重庆筑品房地产开发有限公司	70,907,100.00	-
	上海绿隆房地产开发有限公司	69,398,250.00	-
	青岛荣金美地置业有限公司	69,100,000.00	-
	上海恒动汽车电池有限公司	65,850,000.00	95,850,000.00
	天津融辉房地产开发有限公司	62,926,500.00	-
	句容市锐翰房地产开发有限公司	62,178,110.78	61,023,110.78
	句容市金嘉润房地产开发有限公司	60,821,078.00	59,713,878.00
	镇江美辰房地产发展有限公司	60,336,317.35	-
	深圳合国控股有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
	余姚金馨房地产发展有限公司	57,680,000.00	-
	徐州誉创置业有限公司	56,769,513.89	-
	南昌金瀚房地产开发有限公司	49,817,858.18	164,452,791.69
	上海智飞置业有限公司	46,760,000.00	-
	昆山浩捷信息咨询有限公司	46,474,500.00	31,474,500.00
	金地集团金华嘉宏置业有限公司	46,249,999.99	-
	徐州正升置业发展有限公司	45,875,552.77	145,518,360.32
	长沙碧顺置业有限公司	42,381,044.00	52,178,688.40
	上海久青置业有限公司	41,878,803.00	25,375,400.00
	北京创世瑞新房地产开发有限公司	39,468,478.91	379,998,211.73
	太仓市鑫埴房地产开发有限公司	39,054,757.74	-
	广州市轩梁房地产有限公司	28,320,702.59	-
	启客威新商业网络服务(深圳)有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
	句容明金泰置业有限公司	22,892,555.89	46,610,573.12
	稳盈财富(北京)科技有限公司	20,000,000.00	10,000,000.00
	重庆融美实业有限公司	16,950,595.20	-
	武汉金驰耀楚置地有限公司	16,000,000.00	-
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	13,720,720.00	33,720,720.00
	镇江市金捷房地产开发有限公司	11,461,663.49	-
	重庆金南顺碧置业有限公司	11,375,091.08	-
	义乌市中梁创置业有限公司	-	1,149,391,265.82
	东莞市润地房地产有限公司	-	687,695,880.39
	南京悦颐房地产开发有限公司	-	541,437,417.73
	瑞安市金旭房地产开发有限公司	-	513,275,177.27
	杭州滨望房地产开发有限公司	-	314,603,791.25
	昆明中交金盛置业有限公司	-	252,000,000.00
	苏州金宸房地产开发有限公司	-	244,068,895.00
	重庆中交西南置业有限公司	-	214,647,888.23
	东莞市东坑金地房地产投资有限公司	-	195,774,805.00
温州金耀房地产开发有限公司	-	163,792,000.00	
嘉善盛泰置业有限公司	-	124,415,276.48	
天津金耀置业有限公司	-	122,108,490.00	
海南鼎圣置业有限公司	-	118,315,246.17	

(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	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	绍兴艺境房地产开发有限公司	107,189.90	116,058,466.90
	大连金保房地产开发有限公司	172,926.42	91,344,762.14
	济南万科众享置业有限公司	-	88,582,200.00
	诸暨祥生弘瑞置业有限公司	-	86,599,200.00
	东莞市和瑞实业投资有限公司	-	85,280,094.00
	杭州金运房地产开发有限公司	186,558.38	80,756,935.70
	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
	慈溪金奕房地产开发有限公司	873,301.68	53,015,323.54
	南京宇龙威新信息科技有限公司	-	20,424,100.00
	青岛盛港投资有限公司	-	19,810,126.38
	西安沃呈房地产开发有限公司	-	18,898,912.00
	天津景天恒瑞房地产信息咨询有限公司	8,850.00	15,302,200.00
	金华市金麟置业有限公司	-	13,068,707.81
	上海启悟商贸有限公司	9,825,000.00	-
	青岛广润置业有限公司	6,727,072.97	6,727,072.97
	金地集团金华众达房地产开发有限公司	5,117,345.98	5,134,865.98
	武汉锦祥置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
	沈阳恒升房地产开发有限公司	4,348,937.38	-
	深圳市创吉投资管理有限公司	3,269,549.00	-
	武汉市地安君泰房地产开发有限公司	3,041,252.15	-
	上海安富鑫房地产发展有限公司	2,535,546.38	8,655,299.18
	嘉兴都成投资有限公司	2,020,000.00	-
	深圳市安途生教育有限公司	1,833,000.00	360,000.00
	北京金水兴业房地产开发有限公司	500,000.00	-
	大连金玺房地产开发有限公司	183,315.00	109,570.50
	西安朔坤房地产开发有限公司	152,878.55	33,492.50
	上海锦所置业有限公司	124,350.00	5,850.00
	北京金水房地产开发有限公司	94,031.00	68,031.00
	桐乡荣金置业有限公司	89,540.04	-
	大连天耀房地产开发有限公司	61,599.02	-
	深圳市联仲企业管理有限公司	50,000.00	-
	杭州金地中天房地产发展有限公司	47,000.00	47,000.00
	大连金嵘房地产开发有限公司	44,576.00	14,985.00
	东莞金默软件科技有限公司	30,000.00	30,000.00
	大连金瑞房地产开发有限公司	23,094.00	84,451.00
	大连天盛房地产开发有限公司	21,546.00	-
	绍兴骏阳置业有限公司	21,440.00	-
	天津农垦金安投资有限公司	21,232.50	32,630.00
	青岛观珊开发投资有限公司	16,980.00	-
青岛青特华建置业有限公司	16,290.00	-	
绍兴金地古月房地产投资有限公司	10,773.00	20,198.00	
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	9,500.00	-	
青岛安海投资开发有限公司	7,077.50	-	

(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	本年年末余额	上年年末余额	
其他应收款	苏州金悦凯投资咨询有限公司	3,000.00	-	
	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	1,000.00	1,000.00	
	苏州致方房地产开发有限公司	-	3,082,500.00	
	深圳美味杰尔思英语教育科技有限公司	-	2,000,000.00	
	东莞市香堤雅境花园建造有限公司	-	201,946.52	
	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	-	170,000.00	
	东莞市奥林威房地产开发有限公司	-	136,144.66	
	天津褐石房地产开发有限公司	-	40,080.00	
	南昌盛都置业有限公司	-	17,500.00	
	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	
	合计		50,276,258,944.55	42,511,932,359.40

(2) 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	北京金水房地产开发有限公司	1,020,000,000.00	900,000,000.00
	西安朔坤房地产开发有限公司	1,019,979,198.61	294,657,173.28
	北京金水永业房地产开发有限公司	803,497,100.00	714,513,100.00
	东莞市香堤雅境花园建造有限公司	679,000,000.00	1,004,079,984.60
	武汉市地安君泰房地产开发有限公司	603,000,000.00	353,000,000.00
	南昌金祥房地产开发有限公司	578,324,346.32	-
	深圳市龙城广场房地产开发有限公司	364,736,600.00	166,736,600.00
	武汉锦祥置业有限公司	348,668,165.72	758,763,924.41
	杭州万照置业有限公司	318,681,000.00	318,681,000.00
	湖北房地产投资集团怡龙苑项目有限公司江夏分公司	307,817,159.79	511,177,755.64
	上海鑫威房地产开发有限公司	303,766,169.39	243,766,169.39
	天津兴泰聚成置业有限公司	266,407,504.00	239,405,628.00
	杭州五八威新科技有限公司	263,500,000.00	251,708,750.00
	沈阳辉羽置业有限公司	262,706,000.00	113,000,000.00
	杭州万宁置业有限公司	254,917,675.00	245,117,675.00
	杭州滨望房地产开发有限公司	248,796,208.75	-
	上海安富鑫房地产发展有限公司	231,461,666.67	516,261,666.67
	宁波翔竣投资有限公司	231,280,000.00	-
	天津农垦金安投资有限公司	218,540,806.16	168,540,806.16
	天津辉拓房地产开发有限公司	210,000,000.00	120,000,000.00
	杭州众旭置业有限公司	207,438,905.00	214,338,905.00
	广州广电房地产开发集团有限公司	200,000,000.00	-
	杭州金运房地产开发有限公司	198,000,000.00	-
	金华市福桥置业有限公司	197,857,107.52	-
	青岛广润置业有限公司	186,543,207.84	41,505,723.75
	常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	181,000,000.00	201,000,000.00
金华元荣房地产开发有限公司	175,548,329.97	113,988,329.97	

(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 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	南京筑浦兴业房地产开发有限公司	176,973,670.31	342,129,370.31
	昆明中交金盛置业有限公司	168,000,000.00	-
	上海安洸鑫房地产开发有限公司	167,500,000.00	210,000,000.00
	北京利嘉德信企业管理有限公司	165,980,000.00	-
	天津金耀置业有限公司	162,304,580.00	-
	苏州金宸房地产开发有限公司	148,510,000.00	-
	杭州金地中天房地产发展有限公司	136,937,444.00	107,448,111.00
	温州金耀房地产开发有限公司	130,000,000.00	-
	杭州金昇房地产开发有限公司	124,500,000.00	-
	武汉云锦置业有限公司	120,474,000.00	727,420,000.00
	北京创世瑞新房地产开发有限公司	118,869,100.00	-
	金华市金麟置业有限公司	117,300,000.00	-
	绍兴艺境房地产开发有限公司	108,586,646.79	-
	北京达成光远置业有限公司	103,200,000.00	60,000,000.00
	浙江金澳置业有限公司	100,800,000.00	124,800,000.00
	上海筑碧企业管理有限公司	100,000,000.00	-
	杭州万泓置业有限公司	95,962,871.00	409,964,671.00
	东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	91,889,259.78	48,536,873.48
	天津褐石房地产开发有限公司	83,500,000.00	78,500,000.00
	沈阳金地顺成房地产开发有限公司	78,580,735.96	120,627,330.08
	杭州德汇房地产开发有限公司	75,000,000.00	75,000,000.00
	东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	74,711,739.07	-
	上海荣添房地产发展有限公司	72,260,270.65	72,260,270.65
	南京威润房地产开发有限公司	72,000,000.00	87,820,000.00
	南京悦颐房地产开发有限公司	71,566,000.00	3,366,000.00
	上海锦所置业有限公司	67,497,000.00	32,247,000.00
	天津金地凯丰置业有限公司	66,396,800.00	85,340,000.00
	杭州万业置业有限公司	64,128,460.00	64,128,460.00
	南昌盛都置业有限公司	61,518,570.75	36,000,000.00
	深圳市金地方鑫房地产开发有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
	北京金水兴业房地产开发有限公司	52,500,000.00	58,000,000.00
	武汉市新威玖嘉置业有限公司	52,239,158.00	48,639,158.00
	杭州金湖房地产开发有限公司	49,000,000.00	49,000,000.00
	金地集团金华嘉宏置业有限公司	46,250,000.00	82,500,000.01
	天津金辉永华置业有限公司	45,497,722.75	137,750,000.00
	太仓辉盛房地产开发有限公司	44,377,500.00	53,107,500.00
	慈溪金奕房地产开发有限公司	40,000,000.00	-
	北京盛鹏置业有限公司	36,000,000.00	36,000,000.00
	大连金玺房地产开发有限公司	35,320,000.00	20,000,000.00
	东莞市和瑞实业投资有限公司	35,219,906.00	-
常熟市共筑房地产有限公司	30,275,884.09	33,145,884.09	
上海玖开投资管理有限公司	29,470,704.00	29,470,704.00	
北京瑞成永创科技有限公司	28,600,000.00	-	
诸暨祥生弘瑞置业有限公司	26,100,000.00	-	
北京同创金龙置业有限公司	25,000,000.00	100,000,000.00	

(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 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	无锡保利致远房地产开发有限公司	24,500,000.00	58,800,000.00
	天津金地风华房地产开发有限公司	22,800,000.00	-
	大连金瑞房地产开发有限公司	20,865,372.60	105,900,000.00
	常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	20,000,000.00	-
	绍兴金地古月房地产投资有限公司	17,907,904.49	10,107,904.49
	长沙碧顺置业有限公司	16,500,000.00	-
	绍兴骏阳置业有限公司	15,612,188.31	-
	东莞市奥林威房地产开发有限公司	15,000,000.00	145,000,000.00
	苏州华运地产有限公司	14,914,391.33	-
	宁波金远房地产发展有限公司	14,894,386.10	14,220,150.00
	镇江市金捷房地产开发有限公司	14,834,005.07	-
	大连金嵘房地产开发有限公司	12,649,505.00	12,069,505.00
	宁波朗悦房地产发展有限公司	11,648,256.13	9,648,256.13
	青岛坤泰置业有限公司	8,690,260.00	-
	宁波金鸿房地产发展有限公司	6,600,000.00	132,000,000.00
	嘉兴丰悦房地产开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
	苏州津鑫共创置业有限公司	4,900,000.00	22,050,000.00
	大连金保房地产开发有限公司	4,797,311.86	-
	中交世茂(北京)置业有限公司	4,747,807.72	-
	山东金垠置业有限公司	4,693,000.00	-
	嘉兴丰悦一号企业管理合伙企业(有限合伙)	4,500,000.00	4,500,000.00
	东莞滕顺房地产开发有限公司	4,431,224.30	18,911,704.66
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	3,500,000.00	-
	东莞市石安房地产开发有限公司	1,593,147.00	-
	东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	1,356,904.00	-
	苏州致方房地产开发有限公司	1,175,796.00	1,991,703.00
	余姚金馨房地产发展有限公司	691,230.56	-
	嘉兴睿亿置业有限公司	596,422.22	-
	徐州正升置业发展有限公司	11,639.68	-
	金地大百汇	869.5	869.5
	海南鼎圣置业有限公司	-	1,290,743,420.76
	嘉兴稳弘三十二号投资合伙企业(有限合伙)	-	510,000,000.00
	北京金开祯泰房地产开发有限公司	-	450,000,000.00
	苏州金安泽房地产开发有限公司	-	295,920,000.00
	青岛青特华建置业有限公司	-	274,577,336.23
	天津新城宝郡房地产开发有限公司	-	212,350,000.00
	上海绿隆房地产开发有限公司	-	127,601,750.00
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	-	92,455,196.26
	温州诚裕置业有限公司	-	50,000,000.00
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	-	20,000,000.00
	宁波金联房地产发展有限公司	-	9,623,525.00
	天津景天恒瑞房地产信息咨询有限公司	-	874,650.00
	上海启悟商贸有限公司	-	175,000.00
合计		13,921,676,795.76	14,757,965,495.52

(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	23,848,000
本年失效的各项权益工具总额	8,000,000
年末发行在外的权益工具总额	914,048,000
年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	行权价为港币 0.55 元、港币 0.79 元及港币 0.44 元，自股票期权授予日起 10 年内有效，尚剩余期限分别为 3 年、3.5 年及 5 年。
年末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

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	80,219,591.99
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	本年年末余额	上年年末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-购建长期资产承诺	139,238	105,410
-大额发包合同	-	-
-房地产开发项目	1,468,492	1,133,250
-对外投资承诺	8,763	32,982
合计	1,616,492	1,271,642

(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	本年年末余额	上年年末余额
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	15,965	12,961
资产负债表日后第2年	15,445	12,601
资产负债表日后第3年	13,537	11,525
以后年度	122,733	85,197
合计	167,680	122,284

2、或有事项

(1) 2019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3,386,243.06万元。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) 2019年12月31日，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921,060,000.00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。

2019年12月31日，本集团为合营企业之子公司广州碧臻向银行借款提供的担保余额为人民币346,968,300.00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) 2020年1月新型冠状病毒疫情在全国爆发，政府针对疫情采取了积极的防控措施，目前防控工作在全国范围内持续进行。在新型冠状病毒疫情的影响下，全国经济下行压力增大，房地产市场交易规模在2020年第一季度出现回落，特别疫情较为严重的湖北等省市，房地产市场需求受到的抑制也将更加明显，但影响程度将取决于疫情控制的情况、持续时间以及政府调控政策的实施。

本集团将继续密切关注新型冠状病毒疫情的发展情况，积极评估其对本集团财务状况、经营成果等方面的影响。截止财务报表批准报出之日，该评估工作尚在进行中。

- (2) 2020年2月20日，本公司完成2020年度第一期超短期融资券人民币10亿元的发行。本期超短期融资券由中国工商银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、招商银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、平安银行股份有限公司和中国光大银行股份有限公司联席主承销。本期超短期融资券的产品简称为“20金地SCP001”，产品代码为“012000419”，发行期限为270天，起息日为2020年2月20日，到期日为2020年11月16日。本期超短期融资券面值为人民币100元，按面值发行，利率为2.83%，到期一次还本付息。
- (3) 2020年3月6日，本公司完成2020年度第二期超短期融资券人民币10亿元的发行。本期超短期融资券由中国工商银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、招商银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、平安银行股份有限公司和中国光大银行股份有限公司联席主承销。本期超短期融资券的产品简称为“20金地SCP002”，产品代码为“012000690”，发行期限为270天，起息日为2020年3月6日，到期日为2020年12月1日。本次超短期融资券面值为人民币100元，按面值发行，利率为2.69%，到期一次还本付息。
- (4) 2020年3月16日，本公司完成2020年度第三期超短期融资券人民币10亿元的发行。本期超短期融资券由中国工商银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、招商银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司联席主承销。本期超短期融资券的产品简称为“20金地SCP003”，产品代码为“012000851”，发行期限为270天，起息日为2020年3月16日，到期日为2020年12月11日。本次超短期融资券面值为人民币100元，按面值发行，利率为2.63%，到期一次还本付息。

(十三) 资产负债表日后事项 - 续

1、重要的非调整事项 - 续

- (5) 2020年3月20日，本公司完成2020年度第四期超短期融资券人民币10亿元的发行。本期超短期融资券由中国工商银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、招商银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司和中国光大银行股份有限公司联席主承销。本期超短期融资券的产品简称为“20金地SCP004”，产品代码为“012000948”，发行期限为270天，起息日为2020年3月20日，到期日为2020年12月15日。本次超短期融资券面值为人民币100元，按面值发行，利率为2.60%，到期一次还本付息。
- (6) 本公司于2020年4月3日通过招商银行股份有限公司和中国农业银行股份有限公司发行2020年第一期中期票据。本期中期票据分为两个品种发行，品种一为3年期，利率为3.05%，发行规模为人民币15亿元。品种二为5年期，利率为3.55%，发行规模为人民币5亿元。本次中期票据发行面值为人民币100元，按面值发行，按年付息。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。

2、利润分配情况

单位：人民币元

拟分配的利润或股利	3,024,770,993.24
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	2,048,504,275.20	5.0420%
在建工程	-	
无形资产	-	
当期资本化借款费用小计	2,048,504,275.20	
计入当年损益的借款费用	2,821,997,344.42	
当年借款费用合计	4,870,501,619.62	

(十四) 其他重要事项 - 续

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

2019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：人民币万元

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	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
营业收入：																				
对外交易收入	2,147,512.32	1,298,173.88	673,401.15	2,034,997.52	1,074,607.70	534,137.96	303,443.02	202,518.60	1,108,670.76	259,264.19	559,642.25	309,459.70	474,715.67	431,384.01	-	-	-	-	6,341,992.87	5,069,935.86
分部间交易收入	69,320.04	123,627.03	5,977.60	7,778.24	-	-	6,156.20	6,793.90	-	-	-	-	572.97	404.82	-	-	(82,026.81)	(138,603.99)	-	-
分部营业收入合计	2,216,832.36	1,421,800.91	679,378.75	2,042,775.76	1,074,607.70	534,137.96	309,599.22	209,312.50	1,108,670.76	259,264.19	559,642.25	309,459.70	475,288.64	431,788.83	-	-	(82,026.81)	(138,603.99)	6,341,992.87	5,069,935.86
调节项目：																				
报表营业收入合计																			6,341,992.87	5,069,935.86
营业成本	1,812,573.90	1,259,683.23	442,918.54	1,479,623.79	798,680.87	382,116.97	261,637.83	153,036.05	784,995.39	212,286.16	433,340.14	251,862.11	374,365.64	338,675.05	-	-	116,323.27	(77,612.52)	5,024,835.58	3,999,670.84
分部营业利润(亏损)	404,258.46	162,117.68	236,460.21	563,151.97	275,926.83	152,020.99	47,961.39	56,276.45	323,675.37	46,978.03	126,302.11	57,597.59	100,923.00	93,113.78	-	-	(198,350.08)	(60,991.47)	1,317,157.29	1,070,265.02
调节项目：																				
利息费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公允价值变动收益	41,216.05	2,392.43	-	-	-	177.35	(2,008.13)	1,006.91	-	-	-	-	-	-	-	-	10,926.75	30,519.87	50,134.67	34,096.56
投资收益	637,691.12	931,883.37	46,930.67	41,500.30	132,224.66	5,274.09	106,382.89	42,446.30	63,852.26	144,661.24	10,574.33	23,786.69	105,638.92	92,409.07	-	-	(505,692.74)	(873,603.12)	597,602.11	408,357.94
其他收益	2,768.70	2,674.49	1,190.83	308.08	905.65	265.55	1,100.56	1,549.67	26.36	1.64	87.23	7.26	86.05	-	-	-	345.88	202.74	6,511.26	5,009.43
资产处置损益	0.55	34.96	23.85	59.71	-	9.13	-	11.48	(0.11)	(16.09)	-	-	2.14	-	-	-	146.09	(0.21)	172.52	98.98
营业利润	1,085,934.88	1,099,102.93	284,605.56	605,020.06	409,057.14	157,747.11	153,436.71	101,290.81	387,553.88	191,624.82	136,963.67	81,391.54	206,650.11	185,522.85	-	-	(692,624.10)	(903,872.19)	1,971,577.85	1,517,827.93
营业外收入	1,824.69	2,100.28	3,953.60	1,191.90	466.11	1,161.74	3,542.40	2,876.93	115.45	180.73	218.99	917.32	273.17	201.11	-	-	(338.93)	(227.75)	10,055.48	8,402.26
营业外支出	20,833.83	7,237.39	361.68	226.46	1,300.82	2,691.48	1,072.18	2,167.19	696.50	123.46	6,014.23	2,435.32	422.10	257.62	-	-	10.00	-	30,711.34	15,138.92
利润总额	1,066,925.74	1,093,965.82	288,197.48	605,985.50	408,222.43	156,217.37	155,906.93	102,000.55	386,972.83	191,682.09	131,168.43	79,873.54	206,501.18	185,466.34	-	-	(692,973.03)	(904,099.94)	1,950,921.99	1,511,091.27

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2019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：人民币万元

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 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额
分部资产总额	10,917,498.71	9,799,955.72	4,097,846.93	3,355,322.07	3,645,141.85	2,601,584.64	4,108,004.91	3,586,990.12	1,739,142.30	1,579,777.79	2,622,729.98	2,235,918.69	1,639,995.48	1,540,855.50	-	-	659,582.51	283,994.16	29,429,942.67	24,984,398.69
调节项目：																				
报表资产总额	19,833,804.72	17,263,537.49	5,855,686.52	4,506,039.43	5,098,816.04	3,570,399.64	5,134,327.51	4,347,548.57	2,437,493.92	1,893,905.67	2,850,623.17	2,448,406.98	2,452,585.41	2,192,491.67	-	-	(10,181,740.78)	(8,386,826.18)	33,481,596.51	27,835,503.27
分部负债总额	5,270,935.54	4,480,732.12	2,252,148.69	1,861,819.32	2,081,993.94	1,835,656.02	1,749,901.30	985,718.66	1,152,066.88	1,504,274.35	1,339,368.79	1,176,257.29	1,709,572.34	945,521.72	-	-	(25,762.82)	(2,859.00)	15,530,224.66	12,787,120.48
调节项目：																				
报表负债总额	14,596,017.55	12,476,435.92	2,271,271.80	1,879,997.98	2,083,222.07	1,845,257.34	1,943,190.98	1,187,130.49	1,153,541.99	1,505,842.33	1,353,719.81	1,191,618.01	1,710,142.91	946,058.21	-	-	133,545.45	155,406.50	25,244,652.56	21,187,746.78
补充信息：																				
折旧	3,861.49	3,493.45	669.38	510.29	326.09	199.78	623.91	536.66	179.05	180.83	4,687.57	4,562.67	179.65	147.01	-	-	3.29	0.51	10,530.43	9,631.20
摊销	7,180.91	5,639.81	811.89	745.10	352.68	38.03	320.44	44.30	32.03	21.44	287.39	100.88	51.90	-	-	-	6.62	-	9,043.86	6,589.56
折旧和摊销以外的 非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息收入	538,342.51	490,238.35	43,956.60	25,028.65	12,581.50	6,691.32	4,143.72	13,622.34	2,606.50	3,018.57	607.90	428.71	4,488.80	9,342.35	-	-	(330,779.56)	(308,960.26)	275,947.97	239,410.03
利息费用	566,362.82	444,139.78	20,611.61	12,851.83	6,391.46	1,486.77	6,547.16	9,010.72	276.96	81.16	2,865.15	3,943.90	15,532.19	5,422.40	-	-	(336,387.62)	(307,179.07)	282,199.73	169,757.49
当期确认的减值损失	13,950.53	70,370.88	5,360.29	25,462.21	(193.99)	(11.66)	77.85	40.64	(33.23)	(29.20)	10,927.25	28.82	(82.12)	8.46	-	-	1,263.41	302.94	31,269.99	96,173.09
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	250,229.23	180,772.10	(16,891.78)	(3,906.50)	90,369.87	(19,602.13)	61,565.27	28,171.31	31,231.70	16,159.20	(671.24)	(664.45)	58,831.01	49,833.32	-	-	27,169.58	41,796.75	501,833.64	292,559.60
采用权益法核算的 长期股权投资金额	1,862,873.11	1,193,741.46	278,342.52	193,973.89	701,012.82	547,586.22	408,256.67	280,538.92	127,366.66	94,272.30	23,065.96	10,002.84	194,540.64	158,613.58	-	-	-	-	3,595,458.38	2,478,729.21
长期股权投资以外的非流动资产	505,615.58	377,367.48	166,592.12	139,306.21	93,712.53	53,670.93	838,131.88	839,096.93	1,409.23	1,198.35	203,529.02	199,323.64	1,176.80	636.64	-	-	645,972.18	568,253.79	2,456,139.34	2,178,853.97
资本性支出	50,894.28	33,340.20	33,015.20	68,327.00	43,361.00	2,743.65	35,388.89	946.46	434.08	121.75	3,059.34	8,875.75	760.28	292.29	-	-	11,768.53	5,935.31	178,681.60	120,582.41
其中：在建工程支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
购置固定资产支出	4,036.72	2,815.44	805.46	711.84	340.49	661.36	1,170.10	893.41	62.48	121.75	424.32	557.00	329.42	165.94	-	-	2.48	12.41	7,171.47	5,939.15
购置无形资产支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资性房地产支出	27,289.45	17,762.72	29,672.19	65,427.30	39,423.27	-	32,518.62	-	-	-	1,904.00	8,127.00	-	-	-	-	12,027.52	5,922.90	142,835.05	97,239.92

(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	本年年末余额	上年年末余额
应收股利	52,020,000.00	-
其他应收款	108,464,738,793.69	96,826,029,684.65
合计	108,516,758,793.69	96,826,029,684.65

1.2 应收股利

注：本年年末余额详见附注(五) 5.3。

1.3 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	105,666,846,798.48	40,962,586.33	0.04	97,400,110,208.91	581,059,282.77	0.60
1至2年	3,418,800,746.90	586,600,768.12	17.16	296,664.79	11,275.99	3.80
2至3年	38,515.00	38.52	0.10	40,080.00	-	-
3年以上	6,630,468.12	14,341.84	0.22	6,660,468.12	7,178.41	0.11
合计	109,092,316,528.50	627,577,734.81		97,407,107,421.82	581,077,737.17	

(2) 按款项性质披露

单位：人民币元

款项性质	本年年末账面余额	上年年末账面余额
往来款	109,084,347,836.47	97,405,825,980.85
保证金、押金	5,277,408.12	168,250.00
备用金	2,522,404.12	959,121.18
代垫款	151,892.99	151,892.99
其他	16,986.80	2,176.80
合计	109,092,316,528.50	97,407,107,421.82

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、其他应收款 - 续

(3) 信用损失准备计提情况

其他应收款的信用风险与预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

信用风险类别	本年年末余额				合计
	预期平均 损失率(%)	未来12个月内计提 预期信用损失的 其他应收款	整个存续期计提预期 信用损失(未发生信用 减值)的其他应收款	整个存续期计提预期 信用损失(已发生信用 减值)的其他应收款	
低风险	0.04	105,612,673,380.05	-	-	105,612,673,380.05
正常	5.00	4,232,772.45	-	-	4,232,772.45
高风险	16.88	-	3,475,410,376.00	-	3,475,410,376.00
损失	-	-	-	-	-
账面余额合计		105,616,906,152.50	3,475,410,376.00	-	109,092,316,528.50
信用损失准备		40,977,357.06	586,600,377.75	-	627,577,734.81
账面价值		105,575,928,795.44	2,888,809,998.25	-	108,464,738,793.69

本集团以单项资产为基础确定其他应收款的预期信用损失，考虑历史的违约情况、行业前瞻性信息和各种外部实际与预期经济信息。

其他应收款信用损失准备变动情况：

单位：人民币元

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内 预期信用损失	整个存续期预期信用损 失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损 失(已发生信用减值)	
2018年12月31日余额	-	-	581,077,737.17	581,077,737.17
重新计量预期信用损失准备	22,536,512.82	581,000,000.00	(581,077,737.17)	22,458,775.65
2019年1月1日余额	22,536,512.82	581,000,000.00	-	603,536,512.82
2019年1月1日其他应收款 账面余额在本期				
本年计提	18,440,844.24	246,600,377.75	-	265,041,221.99
本年转回	-	(241,000,000.00)	-	(241,000,000.00)
2019年12月31日余额	40,977,357.06	586,600,377.75	-	627,577,734.81

(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	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计数的 比例(%)	信用损失准备 年末余额
辉煌商务有限公司	子公司往来款	7,752,522,554.80	1年以内	7.11	-
陕西金地家宜置业有限公司	子公司往来款	3,503,354,764.49	1年以内	3.21	-
天津金地风华房地产开发有限公司	合营企业往来款	3,475,410,376.00	1年以内、1 至2年	3.19	586,600,377.75
常州金坤房地产开发有限公司	子公司往来款	3,183,987,014.60	1年以内	2.91	-
河北金地宏远房地产开发有限公司	子公司往来款	2,286,125,261.75	1年以内	2.10	-
合计		20,201,399,971.64		18.52	586,600,377.75

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2019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	本年年初余额	本年增减变动								本年年末余额	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、按权益法核算											
上海荣添房地产发展有限公司	117,784,270.83	-	-	705,687.97	-	-	-	-	-	118,489,958.80	-
杭州金地中天房地产发展有限公司	150,948,140.08	-	-	2,667,039.71	-	-	-	-	-	153,615,179.79	-
重庆中交西南置业有限公司	796,552,230.78	-	(2,743,495.33)	128,921,933.98	-	-	(52,020,000.00)	-	-	870,710,669.43	-
其他	63,478,610.95	-	-	(588,908.97)	-	-	-	-	-	62,889,701.98	-
小计	1,128,763,252.64	-	(2,743,495.33)	131,705,752.69	-	-	(52,020,000.00)	-	-	1,205,705,510.00	-
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	139,607,602.18	-	-	-	-	-	-	-	239,607,602.18	-
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	2,627,198,009.22	720,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,347,198,009.22	-
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	132,302,642.00	-	-	-	-	-	-	-	966,084,049.43	-
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	351,067,453.76	560,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	911,067,453.76	-
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	2,822,645,502.15	-	-	-	-	-	-	-	-	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	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2019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	本年初余额	本年增减变动								本年年末余额	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		
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	1,536,412,202.50	1,190,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,726,412,202.50	-
深圳市金地住宅开发有限公司	532,200,000.00	-	(522,000,000.00)	-	-	-	-	-	-	10,200,000.00	-
珠海市格林投资有限公司	610,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	610,000,000.00	-
杭州金地自在城房地产发展有限公司	2,727,043,237.20	-	-	-	-	-	-	-	-	2,727,043,237.20	-
深圳睿金同德投资有限公司	556,724,981.39	-	-	-	-	-	-	-	-	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	452,427,041.94	-	-	-	-	-	-	-	-	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	1,000,022,381.30	585,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,585,022,381.30	-
金地集团扬州房地产发展有限公司	256,729,484.11	-	-	-	-	-	-	-	-	256,729,484.11	-
上海丞鄙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)	1,726,295,000.00	273,705,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000,000.00	-
深圳市专美国际投资发展有限公司	785,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	785,000,000.00	-
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	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2019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	本年年初余额	本年增减变动							本年年末余额	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
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	-
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	-
太仓市筑瓴商务咨询有限公司	-	638,980,000.00	-	-	-	-	-	-	-	638,980,000.00	-
广州市贤德房地产开发有限公司	-	950,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	950,000,000.00	-
昆明金玺房地产开发有限公司	-	36,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	36,000,000.00	-
深圳市智汇港湾孵化器有限公司 (原名：深圳市威新创新孵化器有限公司)	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
其他	1,035,205,540.63	-	(51,900,000.00)	-	-	-	-	-	-	983,305,540.63	-
小计	29,571,464,322.36	5,235,595,244.18	(573,900,000.00)	-	-	-	-	-	-	34,233,159,566.54	-
合计	30,700,227,575.00	5,235,595,244.18	(576,643,495.33)	131,705,752.69	-	-	(52,020,000.00)	-	-	35,438,865,076.54	-

(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	296,642,547.36	6,335,475.09	263,648,047.35	2,110,736.45
其他业务	-	-	-	-
合计	296,642,547.36	6,335,475.09	263,648,047.35	2,110,736.45

(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
咨询管理	153,868,360.31	5,660,377.20	191,242,652.14	-
商标使用	122,791,395.90	-	42,766,876.98	-
物业出租	19,873,220.68	491,696.44	29,161,842.11	688,444.18
房地产开发	-	-	476,676.12	1,422,292.27
其他	109,570.47	183,401.45	-	-
合计	296,642,547.36	6,335,475.09	263,648,047.35	2,110,736.45

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	1,841,961,940.62	3,593,389,239.45
权益法核算的长期股权投资收益	131,705,752.69	(38,266,769.58)
处置长期股权投资产生的投资收益	668,784.60	(494,312,127.60)
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	-
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	-	-
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
处置其他权益工具投资取得的投资收益	-	-
处置其他债权投资取得的投资收益	-	-
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	-	-
其他投资收益(注)	15,224,835.29	9,481,444.07
合计	1,989,561,313.20	3,070,291,786.34

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
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	363,000,000.00	-
东莞市金地宝岛房地产有限公司	240,000,000.00	357,000,000.00
广州市富昌房地产开发有限公司	210,000,000.00	-
北京金地鸿运房地产开发有限公司	155,457,118.43	142,108,045.72
佛山市南海区金地房地产开发有限公司	154,000,000.00	107,000,000.00
珠海市格林投资有限公司	150,000,000.00	-
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	140,000,000.00	192,000,000.00
天津团泊湖开发有限公司	135,100,000.00	-
西安金地置业投资有限公司	90,000,000.00	-
广州市东凌房地产开发有限公司	77,600,000.00	244,000,000.00
上海航金房地产发展有限公司	60,000,000.00	-
金地集团珠海投资有限公司	45,000,000.00	130,500,000.00
北京金地远景房地产开发有限公司	8,800,000.00	4,800,000.00
深圳市金地住宅开发有限公司	7,000,000.00	205,000,000.00
深圳金地研发设计有限公司	5,400,000.00	-
北京金地鸿业房地产开发有限公司	310,422.19	534,550.51
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	294,400.00	110,400.00
深圳市金地龙城房地产开发有限公司	-	641,555,974.00
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
武汉金地傲楚置业有限公司	-	134,500,000.00
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
金地(集团)天津房地产开发有限公司	-	19,720,000.00
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
太仓市金栎商务咨询有限公司	-	5,376,129.35
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
合计	1,841,961,940.62	3,593,389,239.45

金地(集团)股份有限公司

补充资料

2019年12月31日止年度

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	1,725,174.90	
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)	65,112,567.91	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债、其他非流动金融资产产生的公允价值变动损益,以及处置上述金融资产/负债、应收款项融资和其他债权投资取得的投资收益	96,507,551.85	
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	436,148,753.51	
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	364,148,689.10	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(206,558,555.23)	
其他符合非经常性损益定义的损益项目(注)	370,874,307.47	
所得税影响额	(175,694,619.18)	
少数股东权益影响额(税后)	82,118,887.76	
合计	1,034,382,758.09	

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 289,692,581.84 元，及因购买基金、理财产品等产生的投资收益人民币 81,181,725.63 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	20.14	2.23	2.23
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.07	2.00	2.00

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：

2020年4月21日
