

公司代码：600383

公司简称：金地集团

# 金地（集团）股份有限公司 2025 年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，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、公司负责人徐家俊、主管会计工作负责人李荣辉及会计机构负责人（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、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2025年度实现归属于上市公司股东的净利润为-13,281,344,097.03元；截至2025年12月31日，母公司期末可供分配利润为14,151,031,665.39元。根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《公司章程》相关规定，因本年度公司实现的可分配利润为负值，董事会决议通过的2025年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。该利润分配预案尚需提交公司股东会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

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，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他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、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的政策风险、市场风险等主要风险，详情请查阅本报告第三节“管理层讨论与分析”中“可能面对的风险”的相关内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义 .....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	11
第四节	公司治理、环境和社会.....	37
第五节	重要事项.....	51
第六节	股份变动及股东情况.....	67
第七节	债券相关情况.....	71
第八节	财务报告.....	76

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

## 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	指	金地集团旗下控股子公司金地商置集团有限公司（香港联交所上市，股票代码：00535.HK）
金地智慧服务	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
金地管理	指	金地集团旗下提供代建服务的专业公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2025 年

## 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	徐家俊

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	胡学文	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
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
公司注册地址的历史变更情况	报告期内未发生变更

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

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

#### 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	上海市黄浦区延安东路 222 号外滩中心 30 楼
	签字会计师姓名	何翠红、袁文慧

## 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	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)	2023年
营业收入	35,858,141,679.26	75,343,746,673.02	-52.41	98,125,335,583.60
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	35,622,285,173.04	72,188,603,460.64	-50.65	97,998,257,184.45
利润总额	-14,525,361,586.95	-7,004,751,049.06	不适用	6,069,475,553.67
归属于上市公司股东的净利润	-13,281,344,097.03	-6,115,084,228.32	不适用	888,123,647.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-12,306,909,693.49	-4,386,955,557.42	不适用	-1,099,026,802.76
经营活动产生的现金流量净额	16,077,548.13	13,619,761,151.52	-99.88	2,192,504,200.55
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末 增减 (%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	45,647,314,149.38	59,039,922,204.51	-22.68	65,059,674,812.89
总资产	233,204,703,749.50	293,906,275,277.89	-20.65	373,846,800,000.66

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)	2023年
基本每股收益（元 / 股）	-2.94	-1.35	不适用	0.20
稀释每股收益（元 / 股）	-2.94	-1.35	不适用	0.20
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-2.73	-0.97	不适用	-0.24
加权平均净资产收益率（%）	-25.37	-9.86	下降15.51个百分点	1.36
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-23.51	-7.07	下降16.44个百分点	-1.69

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、2025 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	5,966,495,311.27	9,711,781,198.63	8,316,190,290.18	11,863,674,879.18
归属于上市公司股东的净利润	-657,806,845.89	-3,043,682,142.48	-784,383,224.91	-8,795,471,883.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-643,440,613.46	-2,906,622,882.15	-596,127,817.11	-8,160,718,380.77
经营活动产生的现金流量净额	-1,067,764,794.59	-189,860,602.08	-210,368,287.91	1,484,071,232.71

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	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-94,374,831.23	-296,429,615.36	1,934,930,153.00
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	48,293,959.46	62,629,413.47	100,083,347.49
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	75,771,301.84	-794,139,727.34	58,740,538.50
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	78,234,256.46	10,753,702.13	40,199,205.20

非经常性损益项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额
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	-	4,384,657.63	-
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	-1,246,537,159.64	-337,788,636.88	338,938,210.90
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-125,812,632.16	-11,062,035.51	136,050,764.52
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,023,139,324.27	-1,156,607,967.91	735,690,318.36
减：所得税影响额	-507,485,656.22	-472,804,325.75	628,104,433.43
少数股东权益影响额（税后）	-805,644,369.78	-317,327,213.12	729,377,654.33
合计	-974,434,403.54	-1,728,128,670.90	1,987,150,450.21

注：其他符合非经常性损益定义的损益项目主要是因联营企业和合营企业投资性房地产公允价值变动而产生的投资损失及转让在建项目损失。

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 十一、营业收入扣除情况表

单位：元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	35,858,141,679.26	/	75,343,746,673.02	/
营业收入扣除项目合计金额	235,856,506.22	/	3,155,143,212.38	/
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.66	/	4.19	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	235,856,506.22	主要为投资性房地产处置收入	3,155,143,212.38	主要为转让在建项目收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	235,856,506.22	/	3,155,143,212.38	/
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	35,622,285,173.04	/	72,188,603,460.64	/

十二、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

十三、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
其他权益工具投资	145,797,369.25	154,520,332.27	8,722,963.02	-
其他非流动金融资产	1,778,248,638.06	1,670,876,696.11	-107,371,941.95	58,209,028.23
投资性房地产	28,446,478,797.58	27,165,066,010.47	-1,281,412,787.11	-1,246,537,159.64
合计	30,370,524,804.89	28,990,463,038.85	-1,380,061,766.04	-1,188,328,131.41

十四、其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司从事的业务情况

公司属于房地产行业，主营业务为房地产开发运营、物业管理服务。其中，房地产开发运营包括销售型住宅、商业办公、产业园区和租赁住房的开发及运营管理、代建服务等。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

#### 二、报告期内公司所处行业情况

2025 年中国经济在更加复杂多变的外部环境和结构转型深化的背景下，坚持稳中求进工作总基调，宏观政策更加注重协同发力，内需持续修复，新质生产力加快培育。国民经济运行总体平稳，经济发展向新向优，为着力稳定房地产市场创造了更加有利的宏观环境。

报告期内，年初市场延续 2024 年底以来的回稳基调，部分热点城市新房与二手房成交同比降幅收窄。二季度以来新房销售边际转弱，但二手房市场通过“以价换量”保持了一定活跃度，市场整体仍处于“止跌回稳”的关键过程中。2025 年行业支持政策力度不断加大，3 月政府工作报告强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”；6 月国务院常务会议提出“更大力度推动房地产市场止跌回稳”；12 月中央经济工作会议明确“着力稳定房地产市场”。

房地产行业开发投资方面，2025 年全国房屋新开工面积为 5.88 亿平方米，同比下降 20.4%。全国房地产开发投资 8.28 万亿元，同比下降 17.2%，延续调整态势。商品住宅销售方面，2025 年全国新建商品住宅销售面积为 7.33 亿平方米，同比下降 9.2%；全年累计销售金额为 7.33 万亿元，同比下降 13.0%。销售市场延续分化格局，一线及强二线城市市场相对保持韧性。土地市场成交方面，2025 年涉宅用地成交建面约 6.5 亿平方米，同比缩量 11.0%，成交金额同比下降 9.1%，地方政府更加注重供地节奏与质量，优质地块更多向核心区域集中，行业由规模扩张向质量提升转型趋势更加明显。

整体来看，2025 年房地产市场仍在持续调整中，中央经济工作会议强调要“着力稳定房地产市场”，释放了更加坚定的稳楼市政策信号。我国经济长期向好的支撑条件和基本趋势没有改变，房地产业是国民经济的重要产业和居民财富的重要来源，房地产市场健康发展事关经济社会发展大局和人民群众切身利益，预计着力稳定市场的政策空间有望进一步打开，房地产市场将逐步恢复平稳，在中长期保持健康稳定的发展态势。

#### 三、经营情况讨论与分析

报告期内，公司坚持以现金流为核心的经营策略，坚守财务安全底线，为稳健经营提供切实保障。在此基础上，公司聚焦主业，轻重并举，推动多元化业务协同均衡发展，构建可持续发展新模式。

##### （一）财务稳健，融资优化，为经营稳定提供切实保障

公司积极推动销售去化，精准管控现金回款与开支，同时通过多元路径挖潜增效，为公司现金流安全筑牢坚实屏障。报告期内，公司按时足额兑付公开市场到期债务，有息负债规模有序降，负债结构进一步优化。截至 2025 年末，公司有息负债余额约 670 亿元，其中 98.6%为银行借款，债务融资加权平均成本为 3.92%，相较 2024 年末下降 13 个 BP。公司负债率指标保持稳定，资产负债率为 64.25%，扣除合同负债后的资产负债率为 61.56%，净负债率为 65.21%。

2025 年，公司实现签约金额 300.2 亿元。受公司近年销售规模下降影响，本年可结转面积较上年减少，报告期内营业收入下滑至 358.58 亿元，同时，公司基于谨慎性原则计提了存货跌价准备和信用损失准备，叠加房地产业务结算毛利率降至 7.93%，报告期内归属于母公司所有者的净利润为-132.81 亿元。

## （二）聚焦主业，稳中求进，抢抓市场机遇

报告期内，公司聚焦主业，稳中求进，以产品力提升、做优增量、盘活存量等方式，抢抓市场机遇。截至报告期末，公司总土地储备约 2,472 万平方米，权益土地储备约 1,059 万平方米，一、二线城市占比约 79%。

产品力提升方面，公司结合好房子的政策导向，强化对市场和客户需求洞察的前瞻性认知，推动四代宅及健康装修的研发及落地工作，以产品力的提升促进销售去化的提速。太原华章项目融入三叶草户型设计、宽景落地窗通透布局及创新可变空间规划三大核心亮点，户型实得率位居太原同类竞品首位，取得较好的销售业绩。广州金地御湖颂项目融合了稀缺区位、生态景观与优质产品，以湖山人居为基底，以现代工艺演绎宋式建筑雅逸风骨，推动区域产品力迭代升级。凭借高品质设计与营造能力，公司斩获多项行业权威荣誉。第十一届 CREDAWARD 地建师设计大奖评选中，广州金地御湖颂、济南悦澜山、深圳金地环湾城、东莞金地青云境等项目，以居住社区营造、属地文化融合的创新设计理念，覆盖建筑、景观、室内三大专业维度，斩获金奖 2 项、银奖 5 项、优秀奖 8 项。

做优增量方面，公司把握市场结构性机遇，成功获取上海松江区及杭州临平区两宗地块，均为城市稀缺的低密墅类用地。其中，上海松江地块开发的萃屿原墅项目通过扎实而深入的用户调研，结合当前设计新规，打造与周边现有项目形成代际差异的低密住宅产品，实现首开热销。

盘活存量方面，公司主动调整资产结构、加大存量盘活力度。公司紧抓政策机遇，通过“土地置换、商改住、存量房收储、自持转可售”等多重路径，全年落地存量资产盘活项目 22 个。公司在武汉推动存量公寓收储并置换优质住宅用地，大成乐府项目通过户型、装修、景观等方面的出色产品力，实现热销。此外，公司在杭州实现自持住宅的收储，在湛江完成存量商业用地到住宅用地的变更，在大连通过土地置换获取优质住宅地块，在天津实现自持住宅项目转可售的获批。

## （三）轻重并举，多元协同，构建可持续的发展新模式

公司轻重并举，紧随市场需求探索发展新模式，在代建业务、持有型物业经营、物业服务等领域协同发展，稳步提升其收入和利润贡献，构建可持续的发展新模式。

代建业务方面，公司完善管控体系，强化体系赋能，在合作模式和服务内容上主动适配市场变化，实现了代建业务规模的快速增长。报告期内，公司合计新增签约服务面积 1,531 万平方米，同比增长 59%，其中，住宅类代建业务基础稳固，商办、产业园、安置房及公寓等多元业务齐头并进；委托方优质多元，涵盖国央企、城投平台、优质民企等多元主体，有效夯实业务发展韧性。截至报告期末，公司代建业务已布局全国超 70 座城市，累积签约管理面积 5,362 万平方米。公司在代建业务履约端，以产品力、服务力、经营力为核心，构建“代建三力”支撑体系，深耕价值代建，委托方满意度和老业主复购成功率保持在较高水平。2025 年发布《委托方服务白皮书》2.0 版本，升级代建行业服务标准。报告期内，代建行业影响力和口碑获得多方认可，荣获“2025 中国代建企业品牌价值 TOP3”“2025 中国房地产代建运营优秀企业 TOP3”“2025 年度影响力代建管理企业 TOP3”等 31 个行业内奖项。

持有型物业经营方面，公司坚持稳健经营、提质增效，各业态在市场承压背景下展现出较强的经营韧性。商业物业方面，公司持续深化精益运营，核心指标平稳向好。上海九亭金地广场、西安金地广场、武汉金地广场等成熟期项目出租率达 95%，同口径客流同比增长 5%，会员复购人数同比提升 12%，聚客能力与消费粘性持续增强。写字楼物业方面，公司积极应对市场变化，全力推进租赁攻坚。全年新租及续租面积合计近 22 万平方米，整体出租率较 2024 年末逆势提升。深圳威新中心出租率突破 90%并引入多家优质租户，涵盖科技、软件、金融保险等领域。北京金地中心凭借在可持续运营领域的卓越实践，以 91 分的高分再次荣获 LEED 铂金级认证。威新产业方面，依托公司专业的招商运营能力，2025 年新签约面积突破 32 万平方米。上海闵行科创园、苏州吴中智造园、成都武侯科创园等成熟期项目出租率超过 90%，在下行市场中仍保持高位。同时，威新产业轻资产业务稳步拓展，年内签约招商代理及咨询服务类项目 26 个，新增轻资产管理输出面积约 97 万平方米。凭借在品牌传播矩阵、绿色低碳实践与全周期服务口碑的亮眼表现，金地威新产业荣获“2025 全国产城运营商品牌力 TOP4”。公司长租公寓继续保持高质量运营，金地草莓社区上海南大旗舰店作为上海市宝山区“十四五”人才安居战略的重要实践项目，2025 年顺利开业，出租率实现快速爬坡，收获良好市场口碑。

物业服务方面，金地智慧服务坚持“品牌成就价值、管理创造效益”，持续夯实业务基本盘，营收保持增长，经营质量稳步提升。截至报告期末，金地智慧服务在管面积约 2.68 亿平方米，住宅业务保持稳健增长，商服业务和城市服务业务延续较快增长态势。与此同时，战略客户结构持续优化，涵盖新能源、金融科技、医疗健康、智能终端、汽车制造等多个领域。增值业务、保险服务、空间科技、团餐服务、体育产业等多元业态稳步发展，“物业+”业务深度融合，综合服务能力持续提升。报告期内，金地智慧服务连续十七年荣获中国物业服务百强企业，并获评“2025 中国物业服务综合实力 TOP6”等多项行业荣誉。

#### （四）降本增效，精益管理，推动组织效能与经营效益提升

为适配新的发展需要，公司围绕降本增效目标，深化管控举措，向精益管理要效益。

费用管控方面，强化费用全流程、多维度精细管理，实现费用显著压降。其中，营销费用严格执行费率与预算管理，动态优化管控策略，完善激励机制，强化业绩导向，提升费效水平与经营主动性。管理费用方面，严控支出，提升人均效能、强化人效考核，健全绩效与薪酬联动机制。

信息化建设方面，公司以降本增效、赋能业务为核心，持续深化信息系统与业务融合，在基础架构、数据治理、数字营销、业财一体化等领域全面落地。通过优化混合云与中台架构，提升资源利用效率、降低运维成本；构建全域数据治理体系，统一核心主数据管理，强化数据驱动决策；推进营销全流程精细化管控，优化资源配置与渠道费效；深化业财一体化融合，实现流程整合与凭证自动化，提高财务数据质量与业务运行效率。

2025 年以来，公司在综合实力、公司治理、品牌建设等方面都取得了广泛认同和赞誉：入选由北京中指信息技术研究院、中国房地产 TOP10 研究组评选的“2025 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”“2025 中国房地产上市公司治理 TOP10”；入选由中国企业评价协会、清华大学房地产研究所、北京中指信息技术研究院评选的“2025 中国房地产公司品牌价值 TOP30”“2025 中国房地产项目品牌价值 TOP10”；入选《财富》中国 500 强排行榜第 241 名。

#### 四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

## 1、稳健审慎的财务管控力

公司多年来坚守稳健的财务政策，杠杆水平持续保持合理低位，在面对行业下行冲击时，切实保障了财务安全。公司始终高度重视现金流管理，紧抓销售回款，强化资金动态统筹安排能力。凭借良好的信用水平，公司与各主要银行建立了长期、稳固的战略合作关系。公司有息负债规模稳步下降，负债结构进一步优化，保持了稳健的财务基本面。

## 2、专业的开发运营经验和持续的产品创新能力

凭借 30 余年在房地产行业的深耕经验，公司具备专业的开发运营经验和持续的产品创新能力。住宅开发主业方面，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、珠三角都市圈以及中西部和东北核心城市为主的区域布局。凭借良好的投资布局，公司表现出较好的经营稳定性，为持续发展提供有效的资源保障。公司持续强化对市场和客户需求洞察的更前瞻性认知，立足长远，从客户需求出发，以实现产品力全面领先为目标，提出“智美精工，健康生活”的产品理念，在健康、精工、美学和创新 4 个维度梳理提炼产品品牌特色因子，形成有锐度、有刺破力的产品特色，力求在市场波动下产生长期的产品品牌效应。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、创新的认识，在市场中保持竞争力。

公司在深耕房地产开发主业的同时，紧跟客户需求，大力发展非住业务，在持有型资产经营、物业服务、代建等板块持续提升经营管理能力，同时积极推动资产管理能力输出。公司物业服务和代建综合实力位列行业前列，为公司长期可持续发展筑牢根基。

## 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，公司连续多年荣获“品牌价值百强企业”“年度影响力地产公司”等荣誉。公司旗下金地智慧服务于 2009-2025 连续十七年荣获“中国物业服务综合实力百强企业”，金地管理连续多年名列中国房地产代建企业综合能力前三强。中国房地产已经迈入品牌竞争与经营阶段，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、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。董事和高管人员来自企业管理、财务、法律、项目管理、土木工程、建筑设计等多个相关领域，有较高的专业造诣和理论建树。部分董事和高管人员有海外留学和工作的经历，具备国际化视野。多年来，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、把控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。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。

## 5、健全的公司治理结构

公司严格按照《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）《上市公司治理准则》及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规要求，以建立现代企业制度为目标，不断完善公司治理结构，规范公司日常运作，防范公司经营风险。为贯彻落实监管新规要求，报告期内，公司系统化推进制度体系优化工作，修订内容与监管新规方向高度契合，构建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，充分保障中小股东的知情权和决策权，切实维护广大投资者的利益。

## 五、报告期内主要经营情况

## (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	35,858,141,679.26	75,343,746,673.02	-52.41
营业成本	31,118,654,947.17	64,018,649,018.12	-51.39
税金及附加	446,874,688.95	1,377,544,192.26	-67.56
销售费用	1,072,833,452.70	2,174,417,831.32	-50.66
管理费用	2,343,348,231.82	2,931,857,081.23	-20.07
研发费用	35,611,540.08	56,277,678.20	-36.72
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,188,328,131.41	-813,471,730.79	不适用
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,945,451,737.58	-2,375,978,886.02	不适用
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,105,377,822.47	-3,899,282,106.13	不适用
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-141,298,543.97	36,050,558.01	-491.95
营业外支出	249,604,000.87	160,393,230.86	55.62
经营活动产生的现金流量净额	16,077,548.13	13,619,761,151.52	-99.88
投资活动产生的现金流量净额	-494,596,681.08	2,461,762,704.53	-120.09
筹资活动产生的现金流量净额	-9,495,889,827.65	-23,584,480,116.25	不适用

营业收入变动原因说明：房地产项目结转规模减少

营业成本变动原因说明：房地产项目结转规模减少

税金及附加变动原因说明：房地产项目结转规模减少

销售费用变动原因说明：推广服务费减少

管理费用变动原因说明：人工费用减少

研发费用变动原因说明：研发投入减少

公允价值变动收益变动原因说明：投资性房地产公允价值减少

信用减值损失变动原因说明：应收款项信用损失计提金额增加

资产减值损失变动原因说明：继续计提存货跌价损失

资产处置收益变动原因说明：处置固定资产

营业外支出变动原因说明：其他类支出增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：销售收入减少

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：收回投资减少

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：偿还借款减少

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

## 2、 收入和成本分析

适用 不适用

## (1). 主营业务分行业、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	23,890,220,466.25	21,995,353,914.86	7.93	-60.20	-57.34	下降 6.18 个百分点
物业管理	8,060,026,097.56	7,396,783,988.41	8.23	3.23	5.40	下降 1.88 个百分点
物业出租及其他	3,608,468,676.06	1,512,420,360.26	58.09	-15.69	-22.65	上升 3.77 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	9,186,040,031.63	7,411,616,558.40	19.32	-32.73	-33.47	上升 0.89 个百分点
北方	5,237,090,803.87	4,625,383,142.11	11.68	-72.27	-71.05	下降 3.72 个百分点
华东	16,742,600,682.67	15,230,525,385.71	9.03	-44.44	-39.77	下降 7.05 个百分点
中西部	4,392,983,721.70	3,637,033,177.31	17.21	-53.45	-55.23	上升 3.3 个百分点

主营业务分行业、分地区情况的说明

报告期内，公司实现营业收入 358.58 亿元，同比下降 52.41%，其中房地产业务结转收入 238.90 亿元，同比下降 60.20%，主要是本期结转减少所致。

因报告期内组织架构调整，本期分地区中的“华东”包括了上年分地区中的“华东”和“东南”。

#### (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

#### (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

#### (4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

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	21,995,353,914.86	71.17	51,557,742,438.97	85.18	-57.34	房地产项目结转规模下降
物业管理	物业管理	7,396,783,988.41	23.93	7,018,128,077.10	11.59	5.40	物业管理规模变动较小
物业出租及其他	物业出租及其他	1,512,420,360.26	4.90	1,955,233,806.77	3.23	-22.65	其他业务规模减少

成本分析其他情况说明

本期房地产开发业务成本较上期下降 57.34%，主要是因为房地产开发项目结算减少所致。

#### (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

**(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

适用 不适用

**(7). 主要销售客户及主要供应商情况**

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明 无

**A.公司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 91,646 万元，占年度销售总额 2.56%；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 14,263 万元，占年度采购总额 12.77%；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%。

**B.报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形**

适用 不适用

**报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形**

适用 不适用

**C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示**

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

**D. 报告期内公司存在贸易业务收入**

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

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 107,283.35 万元，同比下降 50.66%，主要是因为销售推广服务费减少；发生管理费用 234,334.82 万元，同比下降 20.07%，主要是因为人工费用减少；发生财务费用 226,679.95 万元，同比上升 10.27%，主要是因为利息收入减少。

## 4、研发投入

## (1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

本期费用化研发投入	35,611,540.08
本期资本化研发投入	-
研发投入合计	35,611,540.08
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.10
研发投入资本化的比重（%）	-

## (2). 研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	474
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	1.29
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	2
硕士研究生	122
本科	337
专科	13
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下（不含30岁）	8
30-40岁（含30岁，不含40岁）	265
40-50岁（含40岁，不含50岁）	187
50-60岁（含50岁，不含60岁）	14
60岁及以上	-

## (3). 情况说明

□适用 √不适用

## (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□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（%）	说明
经营活动产生的现金流量净额	16,077,548.13	13,619,761,151.52	-13,603,683,603.39	-99.88	销售收入减少
投资活动产生的现金流量净额	-494,596,681.08	2,461,762,704.53	-2,956,359,385.61	-120.09	收回投资减少
筹资活动产生的现金流量净额	-9,495,889,827.65	-23,584,480,116.25	14,088,590,288.60	不适用	偿还借款减少

(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 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	12,673,075,380.53	5.43	22,731,395,320.93	7.73	-44.25	销售减少及偿还借款和债券
预付账款	672,066,329.67	0.29	1,186,031,560.72	0.40	-43.33	预付款转入存货
存货	59,291,516,064.37	25.42	83,783,706,514.57	28.51	-29.23	项目结转交付
固定资产	244,848,428.12	0.10	622,258,511.67	0.21	-60.65	处置固定资产
合同负债	14,787,165,154.35	6.34	33,726,008,708.94	11.48	-56.16	项目结转交付
其他流动负债	1,260,645,747.12	0.54	2,932,292,973.64	1.00	-57.01	项目交付, 税金结转
应付债券	-	-	460,301,000.00	0.16	-100	转入一年内到期的非流动负债
预计负债	7,318,865.30	-	27,952,102.85	0.01	-73.82	赔偿减少部分冲回
其他非流动负债	-	-	103,254,993.92	0.04	-100	转入流动负债

其他说明：

无

2、 境外资产情况

适用 不适用

3、 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	1,460,909,604.74	保证金及冻结资金
存货	13,571,609,715.98	抵押借款
投资性房地产	23,297,778,457.06	抵押借款
长期股权投资	435,408,376.19	质押借款
固定资产	609,785.81	抵押借款
其他非流动金融资产	115,537,816.84	质押借款
合计	38,881,853,756.62	

注：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。

#### 4、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

适用 不适用

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、珠三角都市圈以及中西部和东北核心城市为主的区域布局。

公司主要项目详见下附《公司主要开发投资及销售项目情况表》。

##### 2、报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

报告期内，公司新开工面积约 52 万平方米，竣工面积约 397 万平方米。公司主要开发投资及销售项目情况如下：

## 公司主要开发投资及销售项目情况表

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	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额	
深圳天元	竣工	综合体	21%	120,371	1,098,420	1,233,496	227,039	0	0	0	227,039	5,417	201,221	45,711	4,919	645	47,715	3,635,312	95,208	
深圳光明明峰府	竣工	住宅	100%	24,752	121,743	177,307	114,872	0	0	0	114,872	801	94,702	2,840	7,554	2,195	27,738	354,965	12,646	
深圳前海润峯府	竣工	住宅	32%	26,852	130,206	187,873	95,468	0	0	0	95,468	825	91,062	9,867	1,368	0	14,272	1,041,636	9,073	
深圳启曜府	在建	住宅	100%	17,734	142,005	209,808	63,377	0	63,377	0	0	0	0	0	0	0	0	0	260,211	16,569
东莞智汇港	竣工	产业	51%	59,128	153,734	173,077	151,374	0	0	0	151,374	-528	127,073	-440	7,349	3,951	4,469	101,121	556	
东莞金地城市广场	竣工	商业	97%	11,010	38,536	55,754	37,701	0	0	0	37,701	0	6,033	0	0	624	0	89,443	3,097	
东莞金地名著花园	在建	住宅	100%	62,925	176,190	234,327	154,568	0	1,096	1,096	154,568	5	153,478	599	2,342	773	4,320	336,916	11,680	
东莞金地青云境	在建	住宅	8%	34,065	85,163	132,330	84,353	0	84,353	82,956	82,956	174	83,888	1,460	83,525	285	364,248	330,111	55,140	
惠州未来花园	竣工	住宅	35%	110,969	347,657	459,212	342,460	0	0	0	342,460	996	335,386	1,265	2,889	447	3,087	376,918	3,871	
惠州林溪花园	在建	住宅	94%	60,683	182,049	237,632	177,212	0	0	0	35,688	7,977	32,997	6,748	0	13,969	0	163,526	2,232	
湛江自在城	在建	住宅	93%	245,753	463,456	623,555	436,105	0	124,076	71,018	381,803	10,433	393,823	8,517	68,562	25,805	58,540	394,920	25,480	
湛江中海金地都市花园（南区）	竣工	住宅	46%	36,339	109,200	143,101	105,457	0	38,987	38,987	105,457	1,180	105,377	988	39,047	698	41,354	136,294	6,298	
湛江中海金地都市花园（北区）	竣工	住宅	46%	30,104	90,311	128,002	91,070	0	0	0	91,070	958	90,280	118	2,366	0	2,905	117,963	921	
湛江金地名轩	在建	住宅	92%	8,421	25,265	32,354	25,234	0	25,234	0	0	0	0	0	0	0	0	23,107	873	
湛江金地中海锦诚（西地块）	竣工	住宅	46%	21,688	65,484	83,707	65,038	0	0	0	65,038	809	64,932	619	1,097	853	878	71,894	5,803	
湛江金地中海锦诚（东地块）	在建	住宅	46%	34,281	102,471	147,201	102,760	0	66,922	0	0	38,282	56,541	32,678	0	56,541	0	121,554	13,343	
海口金地云海湾城市广场	在建	商业	46%	101,809	157,294	200,304	156,491	0	34,499	3,878	48,475	3,475	19,139	5,402	4,846	3,348	8,694	263,199	12,782	

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	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
南宁金地美域国际项目	在建	住宅	37%	35,889	115,709	164,889	114,099	0	1,221	0	112,878	1,677	109,137	5,938	1,722	3,818	1,943	117,525	2,873
广州荔湖城	在建	住宅	99%	2,580,862	2,363,316	3,264,289	2,209,288	31,969	119,006	22,062	2,007,705	24,767	2,061,114	60,954	14,497	62,047	26,892	1,783,700	53,033
广州丰耀华庭	在建	住宅	31%	51,235	201,804	295,531	180,863	0	79,578	52,183	149,445	29,993	176,558	86,811	49,783	29,535	150,387	670,403	26,020
广州增城永宁街项目	在建	住宅	49%	62,551	187,653	270,665	179,877	0	57,741	0	48,243	9,388	46,448	9,648	6,374	12,900	6,005	307,844	5,132
广州金轩水岸居	在建	住宅	99%	25,990	83,168	122,551	81,270	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	153,742	506
佛山珑悦	竣工	住宅	100%	49,102	186,861	245,427	187,784	0	0	0	187,784	4,411	187,738	1,590	0	7,631	0	256,472	410
佛山艺境花园	竣工	住宅	98%	50,913	127,275	181,576	127,735	0	0	0	127,735	2,531	117,377	1,899	8,905	898	5,174	122,785	2,431
佛山西海大道项目	在建	住宅	100%	34,511	86,894	121,543	86,269	0	39,207	0	46,420	736	20,317	937	2,985	1,318	3,570	170,700	1,564
佛山凤翔湾壹号	在建	住宅	43%	80,472	241,396	319,286	237,632	30,885	111,834	28,334	144,190	8,173	131,911	11,295	0	33,537	0	345,920	13,143
佛山容桂项目	在建	住宅	62%	32,415	78,366	110,200	78,508	0	47,853	27,686	58,342	25,992	75,086	22,938	26,188	20,256	23,972	109,402	10,348
佛山乐从项目	在建	住宅	39%	74,431	224,123	296,406	222,619	0	51,294	0	59,031	-127	36,592	-193	0	5,717	0	351,499	4,395
清远英德格林公馆	竣工	住宅	74%	43,336	219,614	290,952	218,830	0	0	0	218,830	4,323	217,052	2,692	14,919	6,107	3,224	148,871	2,076
清远英德格林悦府	在建	住宅	74%	5,089	25,194	36,783	25,058	0	0	0	25,058	24,124	24,943	12,093	23,733	1,094	566	21,925	2,981
江门金地名悦	竣工	住宅	100%	40,623	103,659	143,123	98,131	0	0	0	98,131	67	97,342	392	172	79	317	106,462	241
北京西山艺境嘉园	竣工	住宅	20%	293,976	338,937	455,006	357,026	0	0	0	357,026	3,434	357,026	3,117	0	6,269	0	795,813	2,837
北京华锦佳苑	竣工	住宅	33%	92,065	165,717	282,253	205,719	0	0	0	205,719	604	182,726	606	90	0	1,267	919,075	1,588
北京华萃西山家园	在建	住宅	12%	82,459	99,309	170,792	124,549	0	0	0	100,344	8,542	85,573	27,541	9,309	1,485	31,136	586,357	7,734
北京华樾领尚嘉园	竣工	住宅	25%	26,610	74,507	113,225	78,483	0	0	0	78,483	101	78,221	2,049	984	79	4,190	475,827	1,868
北京锦宸和苑	竣工	住宅	50%	57,209	91,534	136,676	106,376	0	3,686	3,686	106,376	6,317	106,376	17,437	28,804	13,969	63,681	323,792	11,718

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	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
北京林秀嘉园	在建	住宅/商业	62%	104,979	177,257	290,057	202,991	0	2,294	2,294	202,747	11,346	195,596	32,386	47,395	5,235	169,937	725,821	23,130
北京风范嘉园	竣工	住宅	50%	25,036	67,598	107,334	73,476	0	0	0	72,306	429	72,305	741	2,205	117	28,600	248,712	7,795
北京和华嘉园	竣工	住宅	50%	53,074	83,594	118,994	93,050	0	0	0	92,739	212	92,939	214	2,637	0	6,901	261,111	9,963
北京兴韵雅苑	竣工	综合体	36%	90,424	219,998	330,373	238,946	0	0	0	238,946	2,929	111,635	628	2,950	464	578	678,471	7,543
北京璟宸嘉园	在建	综合体	39%	63,475	97,252	140,523	93,545	0	9,717	0	83,828	6,462	61,718	21,375	7,754	5,679	23,815	314,657	8,456
北京坤鼎项目	在建	产业	32%	54,064	107,981	126,493	107,981	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92,306	0
青岛金地金泽九里风华	竣工	住宅	45%	113,335	115,347	161,895	110,847	0	0	0	110,847	976	102,225	2,224	249	1,188	452	246,650	2,822
青岛健康城项目	3#竣工/47前期	住宅	51%	120,662	209,002	283,284	203,518	0	0	0	89,545	89	89,545	69	89	0	57	163,062	6,757
青岛祠堂村二期	前期	住宅	51%	96,842	156,523	203,443	149,613	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120,402	197
济南博睿佳苑(B1)	竣工	住宅	33%	24,683	54,303	75,861	59,843	0	0	0	59,843	2,294	57,638	2,067	2,069	113	1,896	80,041	1,253
济南博睿佳苑(B2)	前期	住宅	33%	23,627	49,617	68,998	54,219	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78,161	0
济南博睿佳苑(B3)	在建	住宅	33%	16,901	40,562	55,445	42,152	0	0	0	0	1,514	5,481	1,338	0	5,481	0	60,951	5,014
烟台澜悦	竣工	住宅	51%	66,311	156,573	206,502	143,260	0	0	0	143,260	-531	129,682	-897	-970	358	-1,273	115,644	37
威海威高·观海澜湾	竣工	住宅	60%	125,426	126,342	171,112	94,977	0	29,002	29,002	94,977	6,106	93,091	6,901	28,854	812	29,456	164,446	6,996
威海金地峯范	竣工	住宅	49%	71,598	123,610	165,703	121,249	0	0	0	121,249	7,808	117,760	8,773	8,409	478	8,600	127,328	5,364
太原华章项目	在建	住宅	92%	96,785	273,563	327,453	271,714	0	271,714	0	0	90,638	198,597	126,166	0	198,597	0	399,662	50,943
太原金地迎泽上品	竣工	住宅	43%	85,014	287,124	351,179	174,830	0	0	0	174,830	3,448	174,187	3,014	3,222	406	2,403	176,807	4,523

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	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
太原金地迎泽上品二期	竣工	住宅	43%	15,419	61,674	76,560	62,072	0	0	0	62,072	534	60,467	2,118	693	59	1,902	50,981	3,511
太原金地阅千峯	在建	住宅	70%	28,407	80,469	104,689	78,297	0	78,297	0	0	3,620	76,927	7,580	0	77,071	0	118,222	16,371
呼和浩特江山风华	竣工	住宅	70%	292,696	761,009	1,005,655	766,407	0	6,370	6,370	766,407	3,644	756,304	1,485	10,574	4,417	7,092	554,587	17,569
呼和浩特保全庄北地块	在建	住宅	100%	112,576	225,151	288,703	214,162	0	61,250	0	139,973	16,678	211,925	21,629	18,102	67,742	9,094	280,683	10,124
呼和浩特保全庄2号地块	在建	住宅	100%	95,401	190,803	243,966	181,757	0	63,937	63,937	181,757	2,653	181,356	3,319	63,876	4,639	77,440	200,491	12,911
呼和浩特九韵风华	在建	住宅	100%	62,983	138,562	176,142	133,697	0	0	0	131,175	1,804	131,175	1,598	2,250	1,501	1,231	120,726	7,144
包头桃源项目	在建	住宅	65%	37,751	86,826	105,182	84,843	0	0	0	84,843	825	79,200	725	1,773	2,012	2,199	74,536	3,557
沈阳峯汇	竣工	住宅	100%	56,042	140,105	176,974	140,926	0	0	0	140,926	194	140,600	281	0	6,918	26	324,182	3,662
沈阳峯尚	在建	住宅	50%	49,634	89,183	120,278	89,590	0	0	0	89,590	3,400	82,120	2,811	3,657	1,564	2,879	127,557	1,243
沈阳阅风华	在建	住宅	20%	113,652	227,304	306,491	228,324	29,790	59,647	25,732	134,028	17,715	134,117	17,646	21,865	23,448	19,676	278,185	12,817
沈阳文储街西1,2	在建	住宅	48%	226,484	370,159	501,785	370,439	0	145,818	38,167	73,443	14,128	139,361	13,050	26,557	4,312	21,079	405,505	8,102
沈阳文储街西3	在建	住宅	49%	149,616	269,310	364,649	270,401	0	26,296	13,531	193,811	1,226	193,830	1,746	14,345	342	13,744	292,722	10,411
沈阳江山风华	在建	商住	66%	173,312	346,624	346,624	341,773	0	15,293	12,268	282,630	11,371	267,331	12,088	6,275	24,945	9,497	438,850	21,126
沈阳舍利塔公园北项目	在建	住宅	100%	34,245	51,367	71,945	51,905	0	0	0	51,905	540	51,555	666	0	1,822	10	79,583	6,205
大连湖光山语B地块	竣工	住宅	50%	59,526	71,431	85,173	70,199	0	0	0	70,199	388	69,368	242	1,036	5,413	1,165	59,146	2,241
大连星光照澜	竣工	住宅	32%	96,600	170,115	226,207	164,633	0	0	0	164,633	460	164,632	951	2,279	347	3,339	281,599	3,481
大连金地城	在建	住宅	50%	184,400	430,920	572,932	393,792	0	1,307	0	332,816	972	322,579	1,532	0	2,131	0	539,344	10,942
大连由家141项目-AB地块	在建	住宅	50%	187,400	476,340	623,805	447,704	0	98,371	98,371	126,365	19,881	107,484	21,312	80,882	5,264	78,651	683,827	9,619
长春江山风华	在建	住宅	98%	104,433	272,524	340,199	273,603	0	0	0	226,267	6,613	170,005	5,474	10,088	6,276	7,741	316,672	4,948

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	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
哈尔滨峯范一期	竣工	住宅	100%	53,191	143,600	174,987	141,327	0	0	0	141,327	5,864	140,866	7,639	6,038	378	7,170	211,882	4,458
哈尔滨峯范二期	在建	住宅	100%	60,921	164,500	200,985	161,101	0	0	0	161,101	3,018	161,101	6,753	5,534	659	8,476	249,185	8,715
天津艺馨佳苑	竣工	住宅	50%	271,197	499,798	647,051	530,740	0	0	0	530,740	1,292	506,021	2,011	8,805	228	11,746	546,186	15,061
天津师北新苑	竣工	住宅	58%	42,074	96,685	127,729	89,351	0	12,881	12,881	89,351	11,046	63,797	60,295	12,305	0	61,699	724,202	14,124
天津嘉泽苑	竣工	住宅	100%	46,976	93,999	135,499	98,247	0	0	0	98,247	2,085	90,225	2,009	0	1,225	0	190,957	212
天津悦景雅苑	竣工	住宅	50%	147,656	236,250	335,242	247,700	0	0	0	247,700	3	247,696	925	3	3	816	508,466	1,823
天津皓泽园	竣工	住宅	50%	67,941	88,323	131,373	91,465	0	0	0	91,465	69	88,101	0	2,013	2,386	5,502	168,213	12,034
天津大毕庄项目	在建	住宅	98%	123,538	247,076	336,639	241,513	0	117,374	71,435	195,575	36,100	220,602	47,484	73,142	29,951	89,020	382,800	30,547
天津瑞旭园	竣工	住宅	50%	49,981	94,996	133,535	84,089	0	0	0	76,089	1	75,295	427	351	234	489	156,880	4,414
天津金地威新永泰西青智造园项目	在建	产业	26%	116,369	174,554	174,554	170,801	0	0	0	119,559	12,378	113,451	3,654	16,730	18,297	10,655	63,283	656
石家庄盛世御城三区	竣工	住宅	55%	74,254	163,360	222,668	187,104	0	0	0	187,104	349	186,684	731	380	0	682	283,422	2,342
唐山丰南项目	在建	综合体	37%	135,416	259,631	339,431	272,736	0	115,100	54,127	211,763	28,432	220,847	25,135	55,822	37,315	42,507	218,651	26,357
廊坊金地褐石雅苑	在建	住宅	39%	65,074	130,148	177,073	125,760	0	29,980	0	95,780	9,020	96,551	10,459	7,353	4,404	8,394	210,060	14,208
上海自在城	竣工	住宅	22%	519,421	743,477	1,043,891	714,240	0	0	0	714,240	205	713,802	1,442	149	0	1,108	758,000	860
上海松江中山街道项目	竣工	住宅	21%	105,858	211,717	298,252	208,716	0	0	0	208,716	3	206,035	1,945	0	0	1,797	870,369	5,271
上海嘉定南门项目	竣工	住宅	41%	56,147	101,065	146,072	88,818	0	0	0	88,818	1	88,195	463	0	0	727	340,106	9,325
上海马陆地铁站项目	竣工	住宅	51%	43,659	109,148	155,011	105,107	0	33,923	33,923	105,107	2	104,739	1,752	33,529	186	144,772	415,160	1,270
上海松江新车墩项目	竣工	住宅	63%	93,786	134,167	202,878	133,312	0	0	0	131,038	2,971	133,312	9,654	1,078	1,383	3,812	411,376	7,733

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	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
上海青浦区赵巷镇佳迪路项目	竣工	住宅	26%	38,073	83,760	121,476	83,834	0	0	0	83,834	3	83,735	3,517	3	0	3,226	328,650	16,056
上海嘉定马陆社区 50-08 项目	竣工	住宅	70%	24,908	62,271	93,346	62,528	0	0	0	62,528	5	62,003	4,193	62,003	0	3,847	253,238	5,855
上海嘉定新嘉定北项目	在建	住宅	35%	60,591	121,181	181,313	116,353	0	116,353	116,353	116,353	27,786	111,811	124,753	0	111,811	0	488,600	57,944
上海松江方松街道项目★	在建	住宅	9%	25,913	31,096	56,021	29,556	29,556	29,556	0	0	7,713	7,713	45,382	0	7,713	0	155,651	99,513
上海安亭格林云尚	竣工	住宅/商业	40%	53,629	134,072	188,917	123,894	0	0	0	123,894	0	91,412	683	454	0	120	257,145	7,502
上海西站综合体项目	在建	综合体	31%	56,021	182,445	310,906	164,504	0	164,504	164,504	164,504	3,486	145,902	33,483	88,596	6,248	778,633	790,420	33,550
上海金地威新达阔人工智能创新产业基地	竣工	产业	24%	161,909	323,818	340,356	317,386	0	0	0	317,386	0	0	0	0	0	0	244,347	4,778
上海松江安弗施产业项目	竣工	产业	28%	35,639	56,893	62,148	57,150	0	0	0	57,150	0	0	0	0	0	0	34,791	744
上海宝山区金亭线束产业项目	在建	产业	36%	33,231	83,227	91,631	83,203	0	83,203	83,203	83,203	0	0	0	0	0	0	53,918	7,873
苏州平江风华雅苑	竣工	住宅	100%	24,316	29,158	40,088	30,805	0	0	0	30,805	0	24,881	0	0	0	0	64,842	0
苏州望亭望熙雅苑	在建	住宅	20%	95,836	191,672	273,943	187,910	0	79,621	48,416	156,705	31,044	178,690	43,518	43,441	27,203	56,194	340,777	20,957
苏州科技城太湖大道南项目	竣工	住宅	33%	67,475	121,454	173,224	119,301	0	61,523	61,523	119,301	18,600	115,709	37,237	53,534	4,397	95,000	298,233	35,000
苏州太仓城厢镇项目	竣工	住宅	37%	41,329	82,658	117,172	79,903	0	0	0	79,903	923	69,072	1,567	0	5,421	0	124,680	1,245
苏州太仓湖语花园	在建	住宅	17%	103,687	166,220	251,700	176,631	0	95,233	56,557	131,215	6,082	116,711	11,363	22,033	12,680	40,142	356,684	6,228
苏州木渎项目	竣工	产业	20%	67,083	123,318	124,562	121,490	0	0	0	121,490	0	0	0	0	0	0	34,739	0
苏州昆山周市翡丽东项目	在建	住宅	21%	31,127	56,019	80,002	55,007	0	55,007	55,007	55,007	3,973	41,474	6,532	40,196	1,277	70,972	87,024	10,075

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	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
南通通州繁茂花园	竣工	住宅	36%	77,953	101,339	139,405	113,183	0	0	0	113,183	487	102,995	0	0	0	0	139,400	18
南通金地至尚	在建	住宅	70%	58,529	145,077	219,053	149,507	0	81,871	81,871	149,506	35,490	129,100	29,992	54,918	30,409	43,489	173,000	20,758
盐城文轩府	在建	住宅	33%	43,210	86,420	116,524	87,434	15,562	43,833	28,271	71,872	11,266	61,566	9,805	20,469	2,584	17,446	115,762	7,624
南京江北新区 06 地块	竣工	住宅	33%	39,742	111,278	156,243	111,278	0	0	0	111,278	1,377	101,556	3,350	1,377	0	5,942	244,052	4,128
南京江北新区 08 地块	竣工	住宅	31%	29,593	82,860	115,773	82,860	0	0	0	82,860	894	73,865	1,855	894	0	4,675	179,870	4,127
南京时代艺境	在建	住宅	33%	38,842	97,106	139,042	97,646	0	40,278	0	57,388	189	47,309	235	1,036	2,878	934	179,013	3,388
南京桥林 G100	在建	住宅	31%	29,997	74,993	104,925	74,927	0	34,680	0	40,247	-267	30,198	-481	0	0	0	134,446	1,056
南京都会紫京	竣工	住宅	33%	29,593	73,982	107,702	73,771	0	0	0	73,771	785	73,180	1,823	785	0	1,596	191,134	3,981
南京栖霞兴智 G19 项目	在建	住宅	60%	31,173	77,932	111,559	76,550	0	76,550	36,128	36,128	17,686	47,932	37,334	34,406	13,525	72,729	178,110	27,675
南京大成雅境项目	在建	住宅/ 公寓/ 商办	35%	136,487	502,907	743,624	496,043	0	57,400	57,400	298,272	30,240	263,755	36,835	864	30,120	2,296	1,411,302	28,583
南京溧水项目	在建	住宅	40%	60,895	121,791	162,145	119,610	0	45,730	45,730	119,610	5,504	110,284	4,581	31,157	12,231	32,965	193,390	12,561
南京南部新城国际路 G74 项目	在建	住宅/ 商办	17%	37,200	102,300	136,534	101,538	0	101,538	101,538	101,538	2,957	88,874	10,854	88,874	0	373,718	402,639	12,497
南京绿谷商业广场	在建	综合体	39%	37,483	224,897	317,119	232,581	0	95,507	95,507	232,581	66	84,670	350	108	0	428	343,190	3,578
淮安观天下	在建	住宅/ 商业/ 公寓	49%	149,100	226,718	372,800	235,713	0	19,368	0	205,471	19,878	171,653	15,000	0	30,484	1,651	185,466	16,430
徐州格林世界	在建	住宅/ 商办	20%	246,929	578,854	794,359	569,275	0	246,394	124,644	447,525	16,898	412,727	13,000	112,556	29,774	114,662	522,100	33,666
盐城金地中心	在建	住宅/ 商业	20%	121,709	279,962	444,530	186,627	0	53,159	0	133,468	29,036	137,301	33,000	17,335	43,070	21,735	330,000	19,128
无锡渔港路项目	在建	住宅	33%	102,511	133,505	194,524	130,300	0	0	0	88,968	12,507	79,436	22,926	12,506	0	21,033	363,665	3,416
无锡河九里福邸	在建	住宅	34%	157,337	283,206	430,470	273,727	0	64,937	64,937	130,305	17,599	125,919	34,700	42,328	19,629	80,527	780,025	14,986

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	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
常州星河花苑	在建	住宅	41%	69,545	139,090	185,539	137,254	0	47,107	18,955	90,147	441	120,668	344	8,636	53,203	5,955	123,209	10,455
镇江句容赤岗路B地块	前期	住宅	20%	38,731	69,716	91,286	68,356	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71,001	0
合肥金地自在城	竣工	住宅	100%	164,129	316,521	450,089	302,602	0	0	0	302,602	2,309	296,751	1,087	0	260	1,045	448,288	2,753
合肥领峰花园	在建	住宅	60%	122,634	244,444	342,761	265,144	0	39,855	0	225,289	0	225,289	766	0	0	0	494,839	2,741
合肥长丰庐鸣花园项目	竣工	住宅	30%	42,786	77,015	104,011	78,519	0	0	0	78,519	-2,847	63,001	-2,744	3,465	712	3,431	98,050	635
安庆金地邦泰·城市星光	竣工	住宅	50%	81,684	179,296	237,594	177,282	0	90,750	90,750	177,282	52,052	177,077	31,506	95,172	0	57,496	147,475	10,426
安庆自在城	前期	住宅	44%	58,960	129,636	168,986	129,636	0	0	0	62,099	2,591	40,477	1,186	16,886	0	8,701	104,363	1,616
阜阳都会澜岸项目	竣工	住宅	99%	38,810	97,025	121,888	96,045	0	22,900	22,900	96,045	4,328	91,711	3,675	7,852	14,990	5,499	95,700	2,458
滁州汉河都会艺境	竣工	住宅	92%	46,257	101,766	133,104	101,644	0	0	0	101,644	13,174	69,321	7,346	12,414	15,475	7,459	115,291	98
昆明金地自在花园	在建	住宅	64%	488,164	976,339	1,355,659	959,169	55,736	106,353	50,616	349,622	38,131	355,806	21,803	46,292	31,040	25,486	762,077	19,759
昆明青龙山项目	在建	住宅	28%	114,349	434,524	607,888	314,995	0	94,926	17,913	96,411	21,413	98,852	22,035	21,678	7,974	22,400	459,528	14,091
昆明空港经济区云翔苑二期	在建	住宅	38%	314,891	786,168	1,124,002	777,367	0	118,717	21,990	21,990	8,674	27,229	4,625	16,789	10,440	9,610	640,098	7,325
重庆金地自在城	在建	住宅	99%	245,542	584,558	771,993	576,931	12,367	45,935	18,651	481,134	15,591	475,449	15,150	16,344	5,903	15,145	690,825	13,282
重庆金地自在城	竣工	住宅	100%	195,926	587,372	760,717	579,330	0	0	0	579,330	426	579,330	478	0	3,622	88	506,586	980
重庆中交中央公园	在建	住宅	29%	518,452	1,416,529	2,001,698	1,400,761	0	136,055	35,120	1,036,134	18,341	968,603	30,449	41,075	51,252	59,435	1,582,726	26,668
重庆溪山玥	竣工	住宅	50%	41,675	99,852	138,280	95,782	0	0	0	95,782	2,110	86,267	1,435	0	2,751	0	110,287	1,626
重庆金地格林春岸	竣工	住宅	58%	88,414	169,833	190,350	165,849	0	14,766	10,591	161,674	8,954	155,619	8,566	11,922	1,202	10,952	216,039	4,400
成都成华北湖龙青路北 123 亩	竣工	住宅	40%	82,467	125,597	180,757	135,388	0	0	0	135,388	5,255	135,388	3,470	3,090	741	5,909	271,730	4,544
成都金地自在坊	竣工	商业/公寓	39%	10,781	25,874	41,029	30,586	0	0	0	30,586	0	20,166	0	0	0	0	43,000	16

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	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
成都金堂 96 亩项目	竣工	住宅/商业	31%	64,073	128,146	164,235	128,146	0	0	0	128,146	10,117	97,769	3,710	13,530	3,439	5,231	90,692	2,967
成都青白江 54 亩项目	竣工	住宅/商业	40%	36,325	90,814	126,444	90,814	0	0	0	90,814	2,505	70,844	1,382	17,726	8,944	12,834	91,189	5,041
成都市成华区 2021-058 号工业地块	在建	产业	40%	74,045	254,284	291,279	250,571	0	58,402	0	69,226	0	0	0	0	0	0	105,793	1,901
成都市温江区 2022-02 工业地块	在建	产业	31%	91,936	139,324	147,005	141,799	0	0	0	67,059	0	0	0	0	0	0	45,589	1,749
武汉金地威新江夏智造园	竣工	产业	34%	116,743	175,115	175,751	173,670	0	0	0	173,670	13,887	124,477	3,041	25,684	43,180	9,341	53,137	509
武汉大成乐府★	在建	住宅	31%	39,384	89,000	121,547	90,785	90,785	90,785	0	0	87,022	87,022	144,912	0	87,022	0	160,692	93,854
武汉金地国际城	在建	住宅/商业	100%	196,614	291,284	342,108	278,358	0	48,765	48,765	163,476	6,773	186,520	6,445	67,620	1,470	57,193	354,400	15,824
武汉城建金地和悦	在建	住宅/商业	49%	77,811	155,622	222,164	151,390	0	49,278	49,278	83,332	21,802	70,820	15,739	37,883	954	25,718	158,535	16,814
武汉金地峯璟	竣工	住宅	50%	22,025	66,520	85,083	62,920	0	0	0	62,920	24,585	61,342	43,015	59,604	1,738	109,171	198,453	9,061
鄂州金地东方艺境	竣工	住宅/商业	40%	49,272	137,960	179,460	135,872	0	0	0	135,872	10,524	128,829	5,471	11,942	1,219	5,650	130,000	716
长沙金地三千府	在建	住宅	70%	788,976	946,771	1,080,673	937,850	0	0	0	919,097	4,868	908,708	5,295	7,019	1,695	8,109	591,022	3,509
长沙金地峯范	竣工	住宅/商业	100%	29,902	92,777	95,156	71,312	0	0	0	71,312	1,235	70,469	2,159	1,410	1,189	4,325	90,646	5,213
株洲金地名悦湾	在建	住宅	97%	115,518	231,036	299,148	225,859	23,049	84,346	37,749	136,386	27,269	114,198	18,842	40,289	17,335	25,789	194,861	12,987
郑州金地格林小城	竣工	住宅	51%	212,488	633,670	825,076	616,620	0	0	0	616,620	3,380	616,076	1,556	3,248	266	1,451	304,500	1,637
郑州金地和樾春晓	在建	住宅/商业	97%	40,445	121,088	163,007	121,807	0	45,670	45,670	121,807	29,809	121,748	16,205	19,544	28,170	10,038	100,700	7,344
西安西洋公元	竣工	住宅/商业/公寓	100%	341,837	1,314,388	1,657,017	1,263,689	0	0	0	1,263,689	719	1,262,100	2,363	474	1,664	2,330	1,408,695	11,164

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	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
西安金地格林云上	竣工	住宅/商业	100%	67,156	134,311	187,255	126,754	0	0	0	126,754	2,357	114,930	3,807	1,122	5,368	1,541	141,006	509
西安高陵 41 亩项目	竣工	住宅	100%	27,165	76,063	106,503	71,627	0	0	0	71,627	476	70,652	608	7,483	4,538	8,135	87,736	3,242
金地清峯上	在建	住宅	51%	39,261	148,013	191,828	143,423	0	143,423	143,423	143,423	5,007	134,425	8,186	129,980	4,444	189,645	206,309	21,441
杭州大运桥西府	竣工	住宅	100%	31,601	79,003	119,315	69,349	0	0	0	69,349	0	54,816	359	0	0	178	282,301	910
杭州余杭组团中泰地铁站地块	在建	住宅	40%	29,340	67,482	100,433	64,460	0	64,460	64,460	64,460	1	64,460	787	64,358	102	135,057	135,185	23,610
杭州滨江区浦沿江南单元江南文苑南侧地块	在建	住宅	40%	25,704	59,117	84,149	56,872	0	56,872	56,872	56,872	0	56,872	0	56,872	0	217,948	214,806	10,572
杭州市临平老城区藕花洲大街北侧低密地块★	在建	住宅	40%	15,538	16,315	32,735	16,191	16,191	16,191	0	0	2,008	2,008	7,744	0	2,007	0	39,498	21,764
杭州近江四合一商办项目	竣工	商办	36%	26,682	141,415	202,431	140,440	0	0	0	140,440	3,445	24,432	11,191	17,174	1,830	51,317	466,579	22,781
杭州 58 项目	竣工	商办	37%	46,487	147,862	204,606	115,754	0	0	0	115,754	0	22,302	40	0	22,302	0	131,212	4,257
金华环翠云苑项目	竣工	住宅	50%	22,296	40,133	57,404	39,235	0	0	0	39,235	2,096	36,581	2,985	3,285	3,452	3,951	74,945	620
金华城央花园项目	竣工	住宅/商业	50%	72,058	144,096	202,263	138,254	0	0	0	138,254	0	138,050	0	0	111,193	0	250,092	6,781
金华云璟园项目	停工	住宅/商业	31%	69,976	174,930	235,542	172,460	0	0	0	81,243	16,580	74,734	20,278	20,572	89	22,469	216,949	10,959
金华东阳领峰名邸项目	竣工	住宅	44%	41,577	124,730	165,591	122,809	0	0	0	122,809	29,398	84,276	38,572	0	37,236	0	250,931	7,181
金华锦悦华府项目	竣工	住宅	100%	69,251	124,651	175,292	118,866	0	0	0	118,866	449	118,847	1,458	4,243	5,422	5,335	174,433	5,020
嘉兴海宁华宸府	竣工	住宅	51%	67,630	135,260	179,558	132,962	0	0	0	132,962	4,085	129,196	3,269	17,194	2,743	16,573	195,331	562
嘉兴桐乡天元鸣望邸	竣工	住宅/酒店	39%	62,725	132,256	194,959	130,150	0	0	0	130,150	3,093	100,356	6,682	4,182	4,390	8,815	212,260	3,064
嘉兴锦粼鸣庐	竣工	住宅	50%	68,900	110,232	192,272	107,034	0	0	0	107,034	11,837	80,149	13,082	11,597	9,149	12,622	201,318	6,363

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	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
宁波余姚时代云图里	竣工	住宅/商业	50%	128,970	245,614	346,810	232,923	0	0	0	232,923	407	218,754	996	2,277	323	5,673	354,921	2,318
温州瑞安南滨江外滩广场	在建	综合体	100%	175,996	424,517	586,389	403,661	0	63,904	0	249,788	14,285	185,603	21,423	22,439	8,255	31,074	680,464	33,458
丽水金地云著家园	竣工	住宅	92%	30,949	61,898	90,595	60,649	0	0	0	60,649	2,917	37,594	3,243	2,804	1,249	2,933	116,515	6,380
舟山山海未来社区	竣工	住宅/商业	87%	125,553	301,052	410,458	289,365	0	0	0	199,197	5,428	130,077	4,592	7,422	9,970	5,745	279,662	9,088
舟山海丝未来社区	在建	住宅/商业	70%	97,042	232,900	240,807	227,133	0	0	0	227,133	382	216,750	713	87,959	1,908	85,511	276,868	20,938
福州马尾金象公馆	竣工	住宅/商业	51%	20,062	48,149	65,079	46,117	0	0	0	46,117	10,821	46,115	9,849	12,708	3,643	11,230	85,962	6,146
福州市金地云镜小区	竣工	住宅/商业	100%	18,362	33,050	44,617	32,509	0	0	0	32,509	0	32,331	16	3,407	723	4,309	62,060	1,650
漳州厦一城（P04）	竣工	住宅/商业	50%	49,439	133,485	179,276	137,394	0	0	0	137,394	9,855	123,604	3,421	10,588	859	3,343	172,857	3,943
漳州都会之光南区	竣工	住宅/商业	64%	43,574	95,862	127,368	92,883	0	0	0	92,883	21,581	69,210	16,374	11,376	10,202	7,665	103,056	10,554
南昌格林格林	停工	住宅/商业	96%	44,755	73,756	101,701	73,474	0	0	0	73,474	89	7,019	66	89	0	61	69,008	603

注：（1）加“★”为报告期新获取项目。

（2）以上项目可能因引进合作方共同开发、股权转让等原因导致公司在项目中所占的权益比例发生变化；可能因为规划调整等原因，导致计划总投资、规划计容建筑面积等指标发生变化；可能因开发计划调整等原因导致开工面积及竣工面积等指标发生变化。

### 3、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

公司商办类项目布局全国核心一二线城市，截至报告期末，公司在北京、上海、广州、深圳、武汉、南京等城市持有运营商办项目 20 个，建筑面积约 191 万平方米，2025 年实现全口径租金收入约 25.4 亿元。物业形态覆盖超甲级写字楼、商办综合体、购物中心、花园式办公等。

金地威新产业专注于产业园区的开发建设及运营管理，主要布局以上海、成都、苏州为代表的核心城市。金地威新产业聚焦生命科学、智能制造、新一代信息技术等战略新兴产业，以高标准打造全品类精品产业园区，提供投资、定位、策划、设计、开发、招商、运营等全方位服务。截至报告期末，金地威新产业持有运营产业园区项目 17 个，建筑面积约 145 万平方米，2025 年实现全口径租金收入约 5.9 亿元。

面积单位：平方米 金额单位：万元

经营业态	地区	出租物业数量	出租房地产的建筑面积	可出租面积	1-12 月累计租金收入	出租率(%)	租金收入/房地产公允价值(%)
写字楼、商业	北京	3	221,670	199,089	47,409	80	4.8
	深圳	3	718,017	678,765	128,735		
	上海	4	399,811	315,332	36,642		
	杭州	2	108,814	76,273	5,213		
	广州	1	25,785	9,372	1,666		
	南京	2	143,907	77,053	10,996		
	西安	1	68,885	43,137	10,894		
	武汉	1	69,057	40,008	6,544		
	昆明	1	30,593	19,010	1,786		
	苏州	1	84,039	35,498	3,526		
	淮安	1	37,273	23,495	1,030		
产业	深圳	1	86,157	86,157	3,750	86	6.2
	上海	9	922,551	896,229	40,883		
	成都	3	174,049	171,251	5,440		
	天津	1	10,614	12,668	298		
	武汉	1	39,781	39,349	371		
	苏州	1	123,435	114,800	5,012		
	广州	1	98,354	98,354	3,431		
<b>合计</b>		<b>37</b>	<b>3,362,792</b>	<b>2,935,841</b>	<b>313,624</b>	<b>83</b>	<b>5.0</b>

#### 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
670.32	3.92	5.96

说明：公司一直坚持稳健的财务管理方针。截至报告期末，公司有息负债合计人民币 670.32 亿元，其中，银行借款占比为 98.60%。债务融资加权平均成本为 3.92%。公司长期负债占全部有息负债比重的 53.94%，债务期限结构合理。报告期内，公司资本化的利息支出合计人民币 5.96 亿元，没有资本化的利息支出约为人民币 24.00 亿元。

5、其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

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 2025 年度审计报告中的财务报表附注“（五）合并财务报表项目注释-9、长期股权投资”“（六）合并范围的变更”和“（七）在其他主体中的权益”。

1、重大的股权投资

适用 不适用

2、重大的非股权投资

适用 不适用

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

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
其他权益工具投资	145,797,369.25	-	-2,655,371.79	-	9,515,557.02	792,594.00	-	154,520,332.27
其他非流动金融资产	1,778,248,638.06	58,209,028.23	-	-	-	157,926,972.03	-7,653,998.15	1,670,876,696.11
合计	1,924,046,007.31	58,209,028.23	-2,655,371.79	-	9,515,557.02	158,719,566.03	-7,653,998.15	1,825,397,028.38

证券投资情况

适用 不适用

证券投资情况的说明

适用 不适用

## 私募基金投资情况

√适用 □不适用

公司所投资私募基金的主要投向包括生命科学、云计算、产业互联网、医疗健康、新能源、高端制造、消费升级等行业，历次投资计划详见公司《关于认购私募基金份额的公告》。公司持续关注所投资基金的后续进展，相关投资不会对公司的财务状况和生产经营活动产生重大影响。

## 衍生品投资情况

□适用 √不适用

## 4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

## (六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
金地商置集团有限公司	子公司	房地产开发	566,136.90万 港元	6,345,899.26	1,772,788.41	891,539.58	-327,120.20	-336,398.76
深圳市金地物业管理有限公司	子公司	物业管理	20,000.00	695,962.31	153,032.95	424,603.04	48,754.09	44,356.90

## 报告期内取得和处置子公司的情况

□适用 √不适用

## 其他说明

√适用 □不适用

报告期内，公司取得和处置子公司的情况详见 2025 年财务报表附注“六、合并范围的变更”。

## (八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

## 六、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

2026 年是“十五五”规划的开局之年，行业在经历深度调整后，正迎来新旧动能转换的关键时期。回顾 2025 年，中央经济工作会议明确提出“要促进房地产市场止跌回稳”，并通过“控增量、去库存、优供给”的政策组合拳，系统性地推动行业从“规模扩张”转向“品质提升”。《政府工作报告》将“稳住楼市”纳入总体要求，政策托底信号持续强化。在需求端，政策进一步优化限购、降低首付比例及房贷利率，北上深等核心城市逐步放宽限制性政策，行业进入“非限购周期”。在供给端，“白名单”制度常态化运行，保障项目融资与交付，行业风险加速出清。与

此同时，“建设安全、舒适、绿色、智慧的‘好房子’”被写入“十五五”规划建议，也为行业未来的产品规划设计，提供了清晰的指引。在政策的精准发力下，市场预期逐步趋稳，行业正加快构建与高质量发展相适配的房地产发展新模式。

展望未来，行业发展逻辑迎来深刻重构，公司将继续坚持“好房子”建设标准，聚焦核心城市深耕，同时积极把握存量运营机遇，做好轻重并举，探索开发业务与轻资产业务多轮驱动的可持续发展新模式。

## （二）公司发展战略

√适用 □不适用

面对行业发展的新形势，公司将继续坚持以现金流为核心的经营策略，在此基础上聚焦主业，全力盘活存量资产，同时做好轻重并举、推动非住宅业务多元化发展，适应房地产行业经营逻辑的变化，通过产品力升级与服务模式创新构建差异化竞争力，为下一阶段的高质量发展积蓄新势能。

地产开发主业方面，公司将继续盘活存量，持续提升产品力。公司将“一盘一策”优化存量项目经营策略，挖掘销售增量空间，平衡经营成果；继续密切关注存量土地置换、改性、调规、存量房回购等政策，加快存量资产盘活。公司将依据市场形势，严守投资纪律，坚持安全审慎原则，继续坚持投资主流地段、主流客户、主流产品的高流动性项目，同时加强对宏观形势的分析与研判，及时有效地评估和调整投资策略，做好投资资源的配比和调度工作，在确保长期稳健经营的基础上，实现较好的投资预期和投资项目收益。公司将持续提升产品力，推进客户需求洞察能力提升，深挖特定客群的创新性需求，打造差异化产品和服务竞争点，持续推动产品迭代助力经营。

公司将持续推进轻重并举战略，着力做优轻资产业务，培育长期、稳定、可复制的价值增长能力。代建业务将以“业务长期价值”为指引，有效平衡业务规模、利润和风险，系统推进高质量发展，强化集团协同牵引，统筹全流程管理并从严把控项目风险，加大履约管理力度、提升服务品质、打造标杆项目，形成以履约促拓展的良性循环，同时积极借鉴行业标杆经验，加快业务模式迭代与价值链延伸，探索代建发展新路径，为长期增长提供坚实支撑。持有型物业经营将保持市场敏锐度，坚持因盘施策、精准运营，不断提升专业化管理水平，落实精细管控与降本增效，挖掘增值服务潜力、拓宽营收空间，稳步拓展轻资产管理输出服务，密切关注资本市场制度与产品创新，积极探索持有型物业资产盘活途径，加快构建房地产发展新模式。物业服务将坚持以客户价值创造和服务品质提升为核心，持续完善业务布局，夯实基础服务能力，强化品质管控、品牌建设及风险防范，提升精细化管理与组织协同效率，同时聚焦高质量增长，持续优化业务结构，加快优质项目拓展与战略客户深耕，推动产业协同发展及数智化能力建设，不断增强经营韧性与市场竞争力。

## （三）经营计划

√适用 □不适用

根据公司经营调度安排，2026年，公司计划新开工面积46万平方米，竣工面积171万平方米。未来公司将继续坚持安全审慎原则，根据市场情况和自身资源情况，合理安排投资、新开工和竣工计划，严控交付进度和品质。

#### (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运行、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。现阶段我国经济运行稳中有进，高质量发展取得新成效，但经济运行中也面临风险挑战，外部环境依然严峻复杂。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。这对于房地产企业的风险控制、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，各区域房地产市场供求关系发生重大变化，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，但如果项目某个开发环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升。

#### (五) 其他

适用  不适用

七、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

## 第四节 公司治理、环境和社会

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

公司在报告期内继续严格按照《公司法》《证券法》和中国证监会、上交所发布的有关上市公司治理的规范性文件要求，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。董事会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，审计委员会依法履行监督职责，督促公司管理层依法运作、科学决策。报告期内，公司共召开 1 次股东大会、7 次董事会和 2 次监事会，就公司章程等制度文件修订、利润分配、对外担保、财务资助、组织架构调整、高管绩效考核等重要事项进行了审议，历次会议的召集、召开和表决程序及决议内容均合法有效。

报告期内，根据《公司法》及中国证监会《关于新<公司法>配套制度规则实施相关过渡期安排》的最新规定，公司不再设置监事会或监事，监事会的职权由董事会审计委员会行使，已经于 2025 年 6 月 30 日股东大会审议通过相关议案。

公司根据《企业内部控制基本规范》和相关配套指引，继续做好内控建设和内控自我评价工作，充分发挥审计的监督、服务和促进作用，保持了内控评估与审计工作的全面性和一致性，内部审计工作质量提升，审计结果有效利用，监察工作力度增加，推动公司内部控制体系的持续完善及管理水平的提升，合规体系有序运作。根据中国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 43 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。

为提升公司治理水平，强化董事高管履职支持，公司积极组织公司董事、高管及其他相关人员参加相关法律法规和其他规范性文件的培训，提升合规意识与履职能力；定期向董事、高管提供《资本市场周报》《行政监管和自律监管措施双周报》等资料；组织独立董事开展项目实地考察和经营情况沟通，确保独立董事与其他董事、高管及其他相关人员之间信息畅通，为独立董事履职提供资源保障；在董事会或专门委员会召开前，积极听取独立董事意见，并有效落实执行和及时反馈。

公司以保护投资者利益为己任，努力提高公司透明度，增进投资者对本公司的了解。公司通过业绩说明会、投资者现场调研、项目考察、电话会议、“上证 e 互动”、投资者热线等形式与投资者交流。公司在上交所上证路演平台先后召开了公司 2024 年度、2025 年半年度及三季度业绩说明会，回应投资者对公司业绩的关切问题。

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，严格按照有关法律法规要求，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，积极维护公司投资者，尤其是中小股东的合法权益。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

**二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划**

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

## 三、董事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	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税前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
徐家俊	董事长	男	47	2024年3月17日	2027年4月22日	1,050,800	1,050,800	0	/	199	否
季彤(离任)	副董事长	男	50	2024年3月17日	2025年12月30日	0	0	0	/	0	是
李荣辉	董事、总裁、财务负责人	男	54	2024年4月22日	2027年4月22日	0	0	0	/	193	否
徐文渊	董事	男	42	2024年4月22日	2027年4月22日	0	0	0	/	15	是
徐倩	董事	男	45	2024年4月22日	2027年4月22日	0	0	0	/	15	是
杨宇球	董事	男	47	2026年1月23日	2027年4月22日	0	0	0	/	0	是
王老豹	董事	男	53	2024年4月22日	2027年4月22日	10,050,000	10,050,000	0	/	15	否
高少和	职工代表董事	男	55	2024年4月22日	2027年4月22日	0	0	0	/	126	否
吴鹏程	独立董事	男	48	2024年4月22日	2027年4月22日	0	0	0	/	25	否
李普伟	独立董事	男	38	2024年4月22日	2027年4月22日	0	0	0	/	25	否
刘中	独立董事	男	54	2024年4月22日	2027年4月22日	0	0	0	/	25	否
廖南钢	独立董事	男	55	2024年4月22日	2027年4月22日	0	0	0	/	25	否
陈爱虹	高级副总裁	女	55	2024年4月22日	2027年4月22日	0	0	0	/	181	否
韦传军	高级副总裁	男	57	2017年4月21日	2027年4月22日	960,100	960,100	0	/	169	否
陈长春	高级副总裁	男	59	2013年4月8日	2027年4月22日	710,000	710,000	0	/	169	否
郝一斌	高级副总裁	男	53	2015年6月2日	2027年4月22日	315,800	315,800	0	/	169	否
王南	高级副总裁	男	54	2019年2月13日	2027年4月22日	0	0	0	/	169	否
阳侃	副总裁	男	60	2012年12月31日	2027年4月22日	0	0	0	/	151	否
蔡占宁	副总裁	男	60	2024年4月22日	2027年4月22日	0	0	0	/	157	否
胡学文	董事会秘书	女	40	2024年4月22日	2027年4月22日	0	0	0	/	133	否
合计	/	/	/	/	/	13,086,700	13,086,700	0	/	1,961	/

姓名	主要工作经历
徐家俊	男，1978 年 6 月生，上海财经大学管理学硕士。2004 年加入本公司，历任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、董事会办公室总经理、董事会秘书、副总裁、高级副总裁。现任公司董事长，并担任金地商置集团（00535.HK）行政总裁。
李荣辉	男，1971 年 11 月生，研究生学历，西安理工大学工商管理硕士，中国注册会计师（非执业会员）。曾任国民控股集团总裁助理、财务总监，富德生命人寿保险股份有限公司资金管理部总经理、总经理助理、审计责任人，生命保险资产管理有限公司财务负责人、常务副总经理、总经理，富德控股（集团）有限公司董事、副总裁、财务总监，深圳富德金蓉控股有限公司总经理等职务。现任公司第十届董事会董事、总裁、财务负责人，并担任金地商置集团（00535.HK）执行董事。
徐文渊	男，1983 年 11 月生，湖南大学金融学（精算方向）专业学士学位。2006 年 9 月加入富德生命人寿保险股份有限公司，曾任富德生命人寿保险股份有限公司财务管理部财务报告处经理、董事长办公室主任助理、财务管理部副总经理、投资财务部总经理、第四届监事会职工代表监事，生命保险资产管理有限公司财务部总经理、公司财务负责人，富德控股（集团）有限公司副总裁、财务总监等职务。现任富德生命人寿保险股份有限公司董事、总经理，富德保险控股股份有限公司执行董事，富德财产保险股份有限公司董事。公司第十届董事会董事。
徐倩	男，1980 年 10 月生，英国剑桥大学土地经济学专业博士。曾任中国银行江西省分行零售业务处职员、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，生命保险资产管理公司研究部研究员、国际业务部负责人，权益投资部总经理，生命保险资产管理公司总经理助理；富德生命人寿保险股份有限公司资产管理中心投资业务三部总经理、富德生命人寿保险股份有限公司资产管理中心总经理助理。现任富德生命人寿保险股份有限公司总经理助理、首席投资官兼生命保险资产管理有限公司临时负责人、拟任总经理，中国中煤能源股份有限公司非执行董事，首钢福山资源集团有限公司非执行董事。公司第十届董事会董事。
杨宇球	男，1978 年 8 月生，中南财经政法大学经济学学士。曾在深圳市福田区组织部、深圳市福田区人民检察院、中共深圳市福田区委组织部工作，曾任深圳市福田区产业投资服务有限公司总经理、董事，深圳市福田区投资控股有限公司副总经理、总经理、董事。现任深圳市福田区投资控股有限公司董事长。公司第十届董事会董事。
王老豹	男，1973 年 1 月生，大专学历。现任深圳市英特翎科技有限公司执行董事、深圳市华强北在线商务有限公司董事长、深圳市华强北商城有限公司董事长。公司第十届董事会董事。
高少和	男，1970 年 5 月生，清华大学水工结构工程学学士及清华大学结构工程硕士。1997 年 7 月加入金地集团，历任金地集团深圳地产公司总经理助理、集团总部经营管理部副总经理、集团总部企业发展部副总经理、北京地产公司营运副总经理、集团投资与运营管理部副总经理、西部区域贵阳地产公司贵阳公司城市总经理及西部区域地产公司区域副总经理。现任金地集团审计监察中心总监。公司第十届董事会职工代表董事。
吴鹏程	男，1977 年 11 月生，中国律师，深圳市法学会会员，执业十七年，武汉大学经济法专业硕士研究生学历，法学硕士学位，具有法律职业任职资格、证券业从业资格、上市公司独立董事任职资格，曾任广东海埠律师事务所律师、广东时文律师事务所律师、深圳市律师协会公司法委员会委员、深圳市律师协会港澳台专业委员会委员，惠州仲裁委员会仲裁员。现任广东笃言律师事务所主任、合伙人、律师，珠海中富实业有限公司独立董事。公司第十届董事会独立董事。
李普伟	男，1988 年 2 月生，肇庆学院会计学学士，中国注册会计师，第七届揭阳市政协委员，广东省注册会计师协会第七届理事会理事，曾任深圳市卓效清算事务有限公司和普宁市天元会计师事务所有限公司审计经理，现任揭阳市天任会计师事务所（普通合伙）首席合伙人。公司第十届董事会独立董事。

姓名	主要工作经历
刘中	男，1971年7月生，哈尔滨工业大学工业与民用建筑工学学士，中国人民大学经济法法学硕士，英国艾克塞特大学（ExeterUniversity）国际商业法法学硕士。曾任招商局地产控股股份有限公司法律部总经理，华润置地有限公司总法律顾问。现任北京德恒（深圳）律师事务所高级合伙人，深圳国际仲裁院、北京仲裁委员会、中国国际经济贸易仲裁委员会、上海仲裁委员会和上海国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，中国房地产业协会第八届法委会副主任、第九届理事。公司第十届董事会独立董事。
廖南钢	男，1970年7月生，华东政法大学国际经济学学士学位。曾任深圳市南山区人民法院审判员、广东中安律师事务所律师、广东浩晖律师事务所合伙人、广东冠景律师事务所合伙人、广东乐毅律师事务所合伙人，百德国际有限公司（02668.HK）董事会主席、执行董事，深圳南山热电股份有限公司、中嘉博创信息技术股份有限公司和茂业商业股份有限公司独立董事。现任深圳前海衡同管理咨询有限公司总经理。公司第十届董事会独立董事。
陈爱虹	女，1970年11月生。研究生学历，清华-威尔士大学MBA，会计师。曾任深圳市福田区投资管理公司财务部部长、审计部部长、福田区国有企业监事会监事、深圳市福田区投资控股有限公司副总经理、董事长兼总经理，金地集团董事、深港科技创新特别合作区发展有限公司董事、深圳市福田区人才安居有限公司董事等职务。现任公司党委书记、高级副总裁。
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年加入金地集团，历任计划财务部总经理、公司董事、高级副总裁、财务负责人。现任公司高级副总裁。
陈长春	男，1967年1月生，浙江大学工学博士。1994年至2005年任职于公司，历任金地物业经理助理兼办公室主任、集团房地产经营部经理、北京公司总经理、董事长、集团董事、副总裁。曾任职同景集团常务董事、总裁。2013年起先后任金地稳盛投资公司董事长、华北区域地产公司董事长、东北区域地产公司董事长。现任公司高级副总裁。
郝一斌	男，1972年11月生，清华大学土木工程系建筑管理学士及清华五道口金融学院金融学硕士。2003年7月加入金地集团，历任北京公司副总经理、华北区域地产公司常务副总经理兼任天津公司总经理、东北区域地产公司董事长兼总经理、金地集团助理总裁、副总裁。现任公司高级副总裁。
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，集团公司助理总裁，华中区域地产公司董事长、总经理、副总裁。现任公司高级副总裁。
阳侃	男，1965年10月生，中欧商学院EMBA，浙江大学管理学硕士，清华大学五道口金融学院工商管理专业硕士，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。2013年任金地集团华北区域地产公司董事长、总经理。现任公司副总裁。
蔡占宁	男，1965年9月生，曲阜师范大学文学学士。历任金地物业副总经理，金地集团企业发展部副总经理，金地北京地产公司行政人事总监，金地物业董事长，金地集团行政人事部总经理，金地集团助理总裁。现任公司副总裁。
胡学文	女，1985年4月生，南开大学经济学博士。曾任广发证券私募融资部项目经理，资本市场学院培训部副主任（主持工作）、研究员，生命保险资产管理有限公司董事会办公室主任助理、固定收益部副总经理、职工监事。现任公司董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况

1、 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
徐文渊	富德生命人寿保险股份有限公司	董事	2015 年 11 月	
		总经理	2024 年 7 月	
徐倩	富德生命人寿保险股份有限公司	总经理助理	2015 年 6 月	
		首席投资官	2020 年 7 月	
杨宇球	深圳市福田投资控股有限公司	董事长	2025 年 11 月	
季彤(离任)	深圳市福田投资控股有限公司	董事长	2021 年 11 月	2025 年 4 月
在股东单位任职情况的说明	无			

2、 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
徐文渊	富德保险控股股份有限公司	执行董事	2016 年 3 月	
	富德财产保险股份有限公司	董事	2015 年 6 月	
徐倩	生命保险资产管理有限公司	临时负责人	2023 年 9 月	
	中国中煤能源股份有限公司	非执行董事	2018 年 10 月	
	首钢福山资源集团有限公司	非执行董事	2025 年 4 月	
王老豹	深圳市英特翎科技有限公司	执行董事	2015 年 1 月	
	深圳市华强北在线商务有限公司	董事长	2010 年 4 月	
	深圳市华强北商城有限公司	董事长	2010 年 5 月	
吴鹏程	广东笃言律师事务所	主任、合伙人	2022 年 11 月	
	珠海中富实业有限公司	独立董事	2022 年 8 月	
李普伟	揭阳市天任会计师事务所（普通合伙）	首席合伙人	2022 年 11 月	
刘中	北京德恒（深圳）律师事务所	高级合伙人	2022 年 10 月	
	深圳国际仲裁院	仲裁员	2011 年 2 月	
	北京仲裁委员会	仲裁员	2020 年 1 月	
	中国国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员	2011 年 2 月	
	上海仲裁委员会	仲裁员	2020 年 12 月	
	上海国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员	2011 年 2 月	
	中国房地产业协会第九届理事会	理事	2024 年 8 月	
廖南钢	深圳前海衡同管理咨询有限公司	总经理	2020 年 8 月	
	百德国际有限公司	董事会主席、执行董事	2021 年 4 月	2025 年 5 月

季彤(离任)	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	董事	2021 年 10 月	
	太平（深圳）医疗健康产业私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	顾问委员会成员	2022 年 9 月	2025 年 12 月
	深圳深投控深港科创私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	观察员	2022 年 9 月	2025 年 12 月
	港深创新及科技园有限公司	董事	2023 年 10 月	
	深圳广播电影电视集团	副总经理	2025 年 4 月	
在其他单位任职情况的说明	无			

### (三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	本公司董事和独立董事津贴由董事会拟定初步方案，最终由股东会决议确定。公司董事会下设的薪酬与考核委员会根据公司董事会审议通过的《高级管理人员薪酬方案》和《高级管理人员绩效考核办法》，制定高级管理人员的薪酬方案，报董事会批准。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	薪酬与考核委员会认为，公司高级管理人员薪酬符合公司的实际经营情况，与公司经营业绩、个人业绩相匹配，与公司可持续发展相协调。公司高级管理人员的薪酬变化符合业绩联动要求，符合《上市公司治理准则》《公司章程》及相关法律、法规的规定，不存在损害公司和中小股东利益的情形。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	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。 公司薪酬与考核委员会根据公司董事会审议通过的《高级管理人员薪酬方案》和《高级管理人员绩效考核办法》，制定高级管理人员的薪酬方案。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	详见本章节“现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况”。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	报告期内，公司董事和高级管理人员从公司实际获得薪酬合计 1,961 万元。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	公司薪酬与考核委员会根据公司董事会审议通过的《高级管理人员薪酬方案》和《高级管理人员绩效考核办法》，结合公司年度经营情况及个人绩效完成情况，考核高级管理人员的年度绩效，制定绩效薪酬方案。考核完成情况采取公司经营指标与高管分管业务指标完成情况相结合的方式，既与公司总体绩效目标紧密衔接，又综合考虑各职能或业务范围的绩效完成情况。董事会对高级管理人员薪酬予以确认。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	不适用
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

**(四) 公司董事、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
季彤	副董事长	离任	工作调动

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**四、董事履行职责情况**

**(一) 董事参加董事会和股东会的情况**

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	出席股东会的次数
徐家俊	否	7	7	6	0	0	否	1
季彤	否	7	5	5	2	0	是	1
李荣辉	否	7	7	6	0	0	否	1
徐文渊	否	7	6	6	1	0	否	1
徐倩	否	7	6	6	1	0	否	1
王老豹	否	7	7	7	0	0	否	1
高少和	否	7	7	6	0	0	否	1
李普伟	是	7	7	6	0	0	否	1
刘中	是	7	7	7	0	0	否	1
廖南钢	是	7	7	7	0	0	否	1
吴鹏程	是	7	7	6	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

董事季彤因工作原因，未能亲自出席公司于 2025 年 3 月 21 日、2025 年 4 月 28 日召开的第十届董事会第八次会议、第十届董事会第九次会议，分别授权董事长徐家俊先生、独立董事李普伟先生代为表决，并对上述董事会会议作出的决议均无异议。

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	1

**(二) 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

**五、董事会下设专门委员会情况**

√适用 □不适用

**(一) 董事会下设专门委员会成员情况**

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	李普伟（主任委员）、刘中、廖南钢、徐文渊
提名委员会	廖南钢（主任委员）、刘中、吴鹏程、徐家俊、徐倩
薪酬与考核委员会	刘中（主任委员）、廖南钢、吴鹏程、李荣辉
战略委员会	徐家俊（主任委员）、徐文渊、徐倩、廖南钢

其他说明：季彤委员于 2025 年 12 月 30 日因工作变动的原因为申请辞去公司第十届董事会董事、副董事长、董事会战略委员会委员、审计委员会委员及薪酬与考核委员会委员等职务，季彤先生辞职未导致公司董事会及下设专门委员会成员人数低于法定最低人数，不会影响公司董事会的正常运行。

**(二) 报告期内审计委员会召开 4 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2025 年 3 月 11 日	会议审议通过了《关于将公司 2024 年度财务报告提交董事会审议的议案》《关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年度审计机构的议案》《关于公司内部审计 2024 年总结报告的议案》《关于公司 2024 年下半年重大事件及资金往来情况检查报告的议案》《公司 2024 年度内部控制评价报告》	本年度审计委员会继续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，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。经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。
2025 年 4 月 28 日	会议审议通过了《公司 2025 年第一季度报告》《公司 2025 年一季度内部审计工作报告》	
2025 年 8 月 19 日	会议审议通过了《公司 2025 年半年度财务报告》《公司 2025 年二季度内部审计工作报告》《公司 2025 年上半年重大事件及资金往来情况检查报告》	
2025 年 10 月 30 日	会议审议通过了《公司 2025 年第三季度报告》《公司 2025 年第三季度内部审计工作报告》	

**(三) 报告期内薪酬与考核委员会召开 2 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2025 年 1 月 9 日	会议审议通过了《关于<金地（集团）股份有限公司高级管理人员绩效考核办法>的议案》	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，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。经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。
2025 年 1 月 26 日	会议审议通过了《关于 2024 年公司高级管理人员绩效考核评价及绩效奖金方案的议案》	

**(四) 存在异议事项的具体情况**

□适用 √不适用

**六、审计委员会发现公司存在风险的说明**

□适用 √不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

**七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况****(一) 员工情况**

截至报告期末，公司在职工为 36,633 人。员工的结构如下：

母公司在职员工的数量	209
主要子公司在职员工的数量	36,424
在职员工的数量合计	<b>36,633</b>
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	-
<b>专业构成</b>	
<b>专业构成类别</b>	<b>专业构成人数</b>
销售人员	1,748
工程人员	925
设计人员	334
技术人员	1,766
财务人员	462
行政人员	682
物业人员	30,716
合计	<b>36,633</b>
<b>教育程度</b>	
<b>教育程度类别</b>	<b>数量（人）</b>
专科及以下	26,388
本科	8,999
硕士及以上	1,246
合计	<b>36,633</b>

**(二) 薪酬政策**

√适用 □不适用

公司薪酬政策紧密围绕发展战略，构建兼具内部公平性与市场竞争力的全面薪酬激励体系。该体系以固定薪酬保障基础、绩效奖金激励价值创造，在确保外部竞争性的同时，通过对关键人才的精准激励与有效保留，强化人才资源优势。公司坚持以绩效为导向的激励原则，将员工贡献与公司业绩紧密挂钩，推动薪酬政策精准服务业务发展，实现员工利益与公司业绩、长期发展目标的深度绑定，促进公司与员工同频共振、共同成长。

**(三) 培训计划**

√适用 □不适用

公司将员工职业培训作为提升岗位胜任力与组织执行力的重要支撑，公司建立了“全层级、全专业、全岗位”的员工职业培训体系，通过科学化、系统化的课程定制开发，全面覆盖各层级、各专业、各岗位员工的学习发展需求。培训体系强化专业知识的统一传递与应用转化，确保员工

准确理解岗位要求并稳定输出专业能力。同时，公司支持各业务单位结合业务特点开展针对性专题培训，推动人才培养与业务实践同频迭代，持续提升组织效能。

#### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

### 八、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

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2024 年度实现归属于上市公司股东的净利润为-6,115,084,228.32 元；截至 2024 年 12 月 31 日，母公司期末可供分配利润为 11,930,216,101.91 元。2024 年度，公司实现的可分配利润为负值，利润分配方案如下：本年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。公司于 2025 年 6 月 30 日召开的 2024 年度股东大会通过了上述方案。

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2025 年度实现归属于上市公司股东的净利润为-13,281,344,097.03 元；截至 2025 年 12 月 31 日，母公司期末可供分配利润为 14,151,031,665.39 元。根据《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》《公司章程》相关规定，因本年度公司实现的可分配利润为负值，董事会决议通过的 2025 年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。该利润分配预案尚需提交公司股东会审议。

#### (二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出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

#### (四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

#### (五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	88,937,296.37
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	88,937,296.37
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-6,169,434,892.63

最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-13,281,344,097.03
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	14,151,031,665.39

### 九、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

#### （三）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

#### （四）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

详见本章节“董事、高级管理人员薪酬情况”。

### 十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

公司严格按照《公司法》《证券法》和中国证监会、上交所有关要求，建立了内部控制的各项制度并有效执行。

机构建设方面，公司股东会、董事会运作规范有效，董事和高级管理人员勤勉尽职，各项内部管理制度有效落实。公司董事会下设审计委员会，是公司内部控制监督机构，对公司内部控制制度的执行以及重大事件、重大决策的风险管理进行有效的监督与评价。根据《金地集团内部控制自我评价程序》，公司设置审计监察中心，负责统筹内控建设和内审工作的开展，推动公司内部控制体系的持续完善及管理水平的提升。

制度建设方面，公司已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制。业务层面，内部控制制度涵盖财务管理、会计核算、投融资管理、人力资源、产品质量、风险控制及重大事项决策等主要经营活动环节，保障了内部控制日常监督和专项监督的有效进行。

2025 年，公司已经按照《企业内部控制基本规范》及相关配套指引规定的要求，不断完善公司治理结构和制度体系，强化内控团队建设和专业人员培训，不断提升控制措施与公司业务的紧密度，切实发挥风险防控功能，提升运营效率和经营效益。董事会对报告期内公司内控制度情况

进行了评价，并出具了《2025 年度内部控制评价报告》。董事会认为：公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，且未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

为贯彻落实公司战略规划，有效提升组织效能，报告期内，公司优化组织架构模式，加强统筹管控，完善制度流程，提升专业能力；并通过内部审计、专业检查、项目巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。

公司已规范各子公司组织架构、人员编制、薪酬预算以及管理人员及关键专业技术人员的聘用、晋级、降职，确保子公司人才培养与发展机制的科学性、合理性。

公司已更新《金地集团下派负责人管理办法》，保障集团各项制度在子公司的有效执行，促进各子公司相关职能人员按集团管理要求有序开展工作的，良好地执行集团总部所制定的重大制度，促进公司内各子公司工作成果、经验的交流、共享和应用，提升了组织管理效率。

重大事项报告与审议方面，建立统一规范的报告渠道和方式。集团各职能部门制定了各类上报信息的要求和模板，建立了专题办公会议制度，以把握公司的整体经营状况，并决策重大经营管理事项。子公司定期向集团总部上报各类经营信息，对临时重大事项，及时向集团总部相关职能部门做专项报告。

财务核算管理方面，集团总部财务资金中心根据现行会计准则等法规要求制定了《金地集团会计管理制度》等相关内控制度，指导财务核算和管理工作。财务报告期末，各控股公司须按照集团财务资金中心要求在财务系统中提报财务报表，并由集团财务资金中心对各公司的核算质量进行考核。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

## 十二、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。详见公司于 2026 年 4 月 4 日在上交所网站披露的《2025 年度内部控制评价报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

### 十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

公司已按照监管部门发布的法律法规、规范性文件及自律监管规则要求，建立了公司治理的各项基础制度并能够有效执行，公司治理规范，股东会、董事会及各专门委员会运作合规高效，董事和高级管理人员勤勉尽职，按照法律法规和《公司章程》的规定履行职权。

### 十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 十五、社会责任工作情况

#### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

详见公司于 2026 年 4 月 4 日在上交所网站披露的《2025 年可持续发展报告》。

#### (二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	金额
总投入（万元）	2,439.85
其中：资金（万元）	2,439.85

具体说明

适用 不适用

详见公司于 2026 年 4 月 4 日在上交所网站披露的《2025 年可持续发展报告》。

### 十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

### 十七、其他

适用 不适用

公司始终积极践行社会责任，持续推行公益活动，致力于以自身影响力反哺社会，传递关爱和温暖。公司将社会贡献作为连接企业发展与社会价值的重要路径，依托“城市大管家”等开展社会共建、协同治理探索，推动专业化服务能力向公共治理效能转化，助力城市运行更有序、更高效、更有韧性。公司围绕教育帮扶、助残共融、社区公益与安居工程等民生领域持续开展行动，促进更具温度的社区共建与更可持续的城市发展。

详见公司于 2026 年 4 月 4 日在上交所网站披露的《2025 年可持续发展报告》。

## 第五节 重要事项

### 一、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	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
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	长期有效	是	不适用	不适用

(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) 业绩承诺情况

适用  不适用

业绩承诺变更情况

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用  不适用

三、违规担保情况

适用  不适用

四、公司董事会对会计师事务所“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

(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) 审批程序及其他说明

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	477
境内会计师事务所审计年限	21
境内会计师事务所注册会计师姓名	何翠红、袁文慧
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	4、3

	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）	106

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司 2024 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 2025 年度审计机构的议案》，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 2025 年度的审计机构，审计报酬为人民币 583 万元，工作范围包括公司年度合并报表审计、内部控制审计、出具控股股东、实际控制人及其他关联方资金占用情况的专项说明等，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

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、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、上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

十一、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

公司不存在未履行法院生效法律文书确定的义务、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十二、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

公司于 2024 年 2 月 7 日召开第九届董事会第五十五次会议，于 2024 年 2 月 26 日召开 2024 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于开展全过程管理业务暨关联交易的议案》，关联董事季彤回避了表决。项目公司为深圳环湾城项目的开发主体，分两个部分向本公司支付管理服务费用，合计约 39,638 万元，包括代建管理服务费用约 7,238 万元，以及代销管理服务费用约 32,400 万元。报告期内，环湾城项目收到代建管理服务费用约 1,987 万元，以及代销管理服务费用约 5,791 万元。

#### 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)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**

适用 不适用

**(六)其他**

适用 不适用

**十三、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	反担保情况	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	1,827.03	2020年	2020年	2025年	连带责任担保	是	否	0	是	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	37,862.97	2020年	2020年	2028年	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	486.49	2021年	2021年	2025年	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	3,906.00	2021年	2021年	2026年	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	16,730.27	2021年	2021年	2027年	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	2,100.00	2022年	2022年	2027年	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	31.75	2024年	2024年	2025年	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	18,295.79	2024年	2024年	2027年	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	760.98	2018年	2018年	2025年	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	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	1,409.44	2019年	2019年	2025年	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	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	971.04	2019年	2019年	2026年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司

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	反担保情况	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	广州市恒越房地产有限公司	15,095.76	2021年	2021年	2025年	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	广州市恒越房地产有限公司	4,139.16	2021年	2021年	2029年	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	广州市恒越房地产有限公司	19,478.40	2022年	2022年	2029年	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	北京金地盛通房地产开发有限公司	5,000.00	2022年	2022年	2025年	差额补足	是	否	0	是	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	北京金地盛通房地产开发有限公司	90,000.00	2022年	2022年	2043年	差额补足	否	否	0	是	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	北京金地盛通房地产开发有限公司	50,000.00	2023年	2023年	2043年	差额补足	否	否	0	是	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连保通发展有限公司	9,596.37	2023年	2023年	2025年	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连保通发展有限公司	8,891.13	2023年	2023年	2029年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连保通发展有限公司	2,916.13	2024年	2024年	2025年	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连保通发展有限公司	3,483.87	2024年	2024年	2029年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	11,932.30	2023年	2023年	2025年	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	248.60	2025年	2025年	2025年	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	795.52	2025年	2025年	2029年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司

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	反担保情况	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	嘉兴锦致置业有限公司	7,790.63	2025年	2025年	2030年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连金灿房地产开发有限公司	500.00	2024年	2024年	2025年	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连金灿房地产开发有限公司	2,000.00	2024年	2024年	2032年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连金灿房地产开发有限公司	1.00	2025年	2025年	2025年	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连金灿房地产开发有限公司	1,499.00	2025年	2025年	2032年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南京金璨房地产开发有限公司	165.00	2023年	2023年	2025年	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	南京金璨房地产开发有限公司	3,729.99	2023年	2023年	2028年	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	昆明乾辉房地产开发有限公司	15,543.86	2023年	2023年	2025年	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	20,436.14	2023年	2023年	2029年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	6,485.33	2024年	2024年	2025年	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	7,252.05	2024年	2024年	2029年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	9,370.63	2024年	2024年	2032年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	309.38	2025年	2025年	2025年	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司

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	反担保情况	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	昆明乾辉房地产开发有限公司	2,990.63	2025年	2025年	2032年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	前海创集（深圳）实业发展有限公司	17,500.00	2023年	2023年	2031年	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	前海创集（深圳）实业发展有限公司	963.34	2024年	2024年	2031年	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	前海创集（深圳）实业发展有限公司	635.49	2024年	2024年	2032年	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	前海创集（深圳）实业发展有限公司	3,921.29	2025年	2025年	2031年	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	东阳勤华房地产开发有限公司	23,600.00	2024年	2024年	2025年	连带责任担保	是	否	0	是	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南京越胜房地产开发有限公司	989.88	2024年	2024年	2025年	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	南京越胜房地产开发有限公司	1,187.86	2024年	2024年	2029年	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	广州市金振房地产开发有限公司	4,383.00	2024年	2024年	2025年	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	广州市金振房地产开发有限公司	29,074.85	2024年	2024年	2030年	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	南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	928.20	2024年	2024年	2025年	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	3,345.60	2024年	2024年	2028年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
Vision Century Investments (China) LimitedC	公司之控股子公司	LINK JV HOLIDAYS LIMITED	28,750.00	2024年	2024年	2025年	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司

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	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
Vision Century Investments (China) LimitedC	公司之控股子公司	LINK JV HOLIDAYS LIMITED	28,750.00	2025年	2025年	2026年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	如东峰荟开发置业有限公司	3,245.20	2024年	2024年	2025年	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	如东峰荟开发置业有限公司	2,393.34	2024年	2024年	2029年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	湛江市金顺房地产开发有限公司	6,130.00	2024年	2024年	2025年	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	湛江市金顺房地产开发有限公司	370.00	2024年	2024年	2030年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	湛江市金顺房地产开发有限公司	1,500.00	2025年	2025年	2025年	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	湛江市金顺房地产开发有限公司	4,000.00	2025年	2025年	2030年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
南京威新房地产开发有限公司	公司之控股子公司	南京威智置业有限公司	673.63	2023年	2023年	2025年	抵押担保	是	否	0	否	否	合营公司
南京威新房地产开发有限公司	公司之控股子公司	南京威智置业有限公司	14,106.50	2023年	2023年	2034年	抵押担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	杭州金振德运房地产开发有限公司	600.00	2025年	2025年	2025年	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	杭州金振德运房地产开发有限公司	2,600.00	2025年	2025年	2029年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	杭州金振德运房地产开发有限公司	1,600.00	2025年	2025年	2030年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	2,010.00	2025年	2025年	2025年	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司

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	反担保情况	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	佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	2,010.00	2025年	2025年	2029年	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	43,227.12	2019年	2019年	2026年	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	3,131.71	2020年	2020年	2025年	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	3,217.64	2020年	2020年	2026年	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	618 John Street LLC	3,514.40	2021年	2021年	2027年	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司
VISION BUSINESS PARK(TH) LIMITED	公司之控股子公司	威新华清（北京）置业发展有限公司	55,000.00	2025年	2025年	2040年	股权质押	否	否	0	否	否	合营公司

报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	-33,770.64
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	529,140.64
<b>公司及其子公司对子公司的担保情况</b>	
报告期内对子公司担保发生额合计	63,026.66
报告期末对子公司担保余额合计（B）	1,304,177.04
<b>公司担保总额情况（包括对子公司的担保）</b>	
担保总额（A+B）	1,833,317.68
担保总额占公司净资产的比例(%)	40.16
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
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）	1,109,269.35

担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	1,109,269.35
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	-
担保情况说明	<p>主债务情况和担保物情况说明如下：</p> <p><b>1、深圳市金地大百汇房地产开发有限公司</b>（下称“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。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。截至2025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7.89亿元。</p> <p><b>2、广州碧臻房地产开发有限公司</b>（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和交通银行广东省分行申请人民币150,000万元和人民币186,200万元额度的贷款。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2025年12月31日，本集团为广州碧臻提供的借款担保余额为人民币约0.10亿元。</p> <p><b>3、广州市恒越房地产有限公司</b>（下称“广州恒越”）系本集团控股子公司之联营公司，分别于2021年11月25日和2021年11月29日向平安银行股份有限公司广州分行和中国建设银行股份有限公司广州海珠支行申请人民币60,000万元和人民币220,000万元额度的贷款。公司按提款金额的24.348%为广州恒越提供担保，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三年止。截至2025年12月31日，本集团为广州恒越提供的借款担保余额为人民币约2.36亿元。</p> <p><b>4、北京金地盛通房地产开发有限公司</b>（下称“北京金地盛通”）系本集团合营公司之子公司，于2022年11月25日向中国民生银行股份有限公司北京分行申请人民币150,000万元的贷款。公司为前述融资事项提供全额差额补足义务，实际差额补足金额以银行放款金额为准。上述贷款的差额补足义务履行期限自《差额补足履行确认函》生效之日起至债务履行期限届满之日起3年。截至2025年12月31日，本集团为北京金地盛通提供的借款差额补足余额为人民币14.0亿元。</p> <p><b>5、大连保通发展有限公司</b>（下称“大连保通”）系本集团子公司之合营公司，于2023年4月28日向中国工商银行股份有限公司大连金普新区分行申请人民币45,000万元的贷款。公司为前述融资事项提供50%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。大连保通于2023年6月27日向上海浦东发展银行股份有限公司大连分行申请人民币50,000万元的贷款。公司为前述融资事项提供50%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。上述贷款</p>

的担保履行期限均自担保合同生效之日起至债务履行期限届满之次日起3年。截至2025年12月31日，本集团为大连保通提供的借款担保余额为人民币1.24亿元。

**6、大连金灿房地产开发有限公司**（下称“大连金灿”）系本集团子公司之合营公司，于2024年8月21日向农业银行股份有限公司大连金州支行申请人民币14,000万元的贷款，公司为前述融资事项提供50%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为主合同项下债务履行期限届满之日起三年。截至2025年12月31日，本集团为大连金灿提供的实际借款担保余额为人民币0.35亿元。

**7、嘉兴锦致置业有限公司**（下称“嘉兴锦致”）系本集团子公司之合营企业，于2025年10月10日向交通银行股份有限公司嘉兴分行申请18,769万元的贷款。公司为前述融资事项提供49.72%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限自担保合同生效之日起至债务履行期限届满之日后三年止。截止2025年12月31日，本集团为嘉兴锦致提供的借款担保余额为人民币0.86亿元。

**8、南京金璨房地产开发有限公司**（下称“南京金璨”）系本集团子公司之联营公司，于2023年12月21日向交通银行股份有限公司江苏省分行申请20,803万元的贷款。公司为前述融资事项提供33%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为自债务履行期间届满之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止。截止2025年12月31日，本集团为南京金璨提供的借款担保余额为人民币约0.37亿元。

**9、前海创集（深圳）实业发展有限公司**（下称“前海创集”）系本集团子公司之联营公司，分别于2023年12月13日和2024年2月23日向兴业银行股份有限公司深圳分行申请50,000万元的贷款。公司为前述融资事项提供35%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为主合同项下债务履行期限届满之日起三年。截至2025年12月31日，本集团为前海创集提供的借款担保余额为人民币2.30亿元。

**10、昆明乾辉房地产开发有限公司**（下称“昆明乾辉”）系本集团合营公司之子公司，分别于2023年9月13日和2024年9月24日向上海浦发银行股份有限公司昆明分行申请人民币83,000万元和人民币32,000万元的贷款。公司为前述融资事项提供100%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。上述贷款的担保履行期限自担保合同生效日至债务履行期限届满之日起3年。截至2025年12月31日，本集团为昆明乾辉提供的借款担保余额为人民币4.00亿元。

**11、南京越胜房地产开发有限公司**（下称“南京越胜”）系本集团子公司之联营公司，于2024年7月23日向平安银行南京分行和光大银行南京分行组成的贷款银团申请人民币9,600万元的贷款，公司为前述融资事项提供32.996%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为保证合同生效之日起至债务履行期限届满之日起三年。截止2025年12月31日，本集团为南京越胜提供的实际借款担保余额为人民币0.12亿元。

**12、广州市金振房地产开发有限公司**（下称“广州金振”）系本集团子公司之联营公司，于2024年9月19日向中国光大银行股份有限公司广州分行申请人

人民币36,529万元的贷款，公司为前述融资事项提供100%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为债务履行期限届满之日起三年。截至2025年12月31日，本集团为广州金振提供的实际借款担保余额为人民币2.91亿元。

**13、南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司**（下称“南宁金鸿祥辉”）系本集团子公司之合营公司，于2024年9月18日向交通银行股份有限公司广西壮族自治区分行申请人民币12,600万元的贷款，公司为前述融资事项提供34%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为债务履行期限届满之日后三年止。截至2025年12月31日，本集团为南宁金鸿祥辉提供的实际借款担保余额为人民币0.33亿元。

**14、LINK JV HOLIDAYS LIMITED**（下称“LINK JV”）系本集团子公司之合营公司，于2024年7月12日向渣打银行（香港）有限公司申请人民币57,500万元的贷款，公司为前述融资事项提供50%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为债务履行期限届满之日。截至2025年12月31日，本集团为LINK JV提供的实际借款担保余额为人民币2.88亿元。

**15、如东峰荟开发置业有限公司**（下称“如东峰荟”）系本集团子公司之合营公司，于2024年12月30日向招商银行股份有限公司南通分行申请人民币50,000万元的贷款，公司为前述融资事项提供81.13%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为债务履行期限届满之日起三年。同时公司之子公司金地集团上海房地产发展有限公司与招商银行股份有限公司南通分行签署质押合同，以其持有项目公司的49%股权为前述融资事项对应股权比例的债务提供股权质押担保。截至2025年12月31日，本集团为如东峰荟提供的实际借款担保余额为人民币0.24亿元。

**16、湛江市金顺房地产开发有限公司**（下称“湛江金顺”）系本集团子公司之合营公司，于2024年7月22日向中国工商银行股份有限公司湛江赤坎支行申请人民币50,000万元的贷款，公司为前述融资事项提供50%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为主合同项下债务履行期限届满之日起三年。截至2025年12月31日，本集团为湛江金顺提供的实际借款担保余额为人民币0.44亿元。

**17、南京威智置业有限公司**（下称“南京威智”）系本集团子公司之合营公司，于2020年8月15日向中国工商银行股份有限公司南京玄武支行申请人民币20,000万元的贷款，公司之子公司南京威新房地产开发有限公司于2023年5月15日与工商银行签订了抵押合同，以其持有的苏(2023)宁建不动产权第0013236号房产为前述融资事项提供抵押担保，实际担保金额以银行放款金额为准。截至2025年12月31日，本集团为南京威智提供的实际借款担保余额为人民币1.41亿元。

**18、杭州金振德运房地产开发有限公司**（下称“杭州金振德运”）系本集团子公司之合营公司，于2025年6月6日向杭州联合农村商业银行申请人民币12,000万元的贷款，公司为前述融资事项提供40%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为主合同项下债务履行期限届满之日起三年。截至2025年12月31日，本集团为杭州金振德运提供的实际借款担保余额为人民币0.42亿元。

**19、佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司**（下称“佛山景琛”）系本集团之合营公司，于2025年6月11日向招商银行股份有限公司佛山分行申请人民币贷款，公司为前述融资中不高于6,000万元贷款提供67%连带责任保证担保。担保期限为主合同项下债务履行期限届满之日起三年。截至2025年12月31日，本集团为佛山景琛提供的实际借款担保余额为人民币0.20亿元。

**20、Madison 45 Broad Development, LLC**（下称“45 Broad”）系本集团合营企业之子公司，分别于2019年10月28日及2020年5月28日向上海商业银行申请6,150万美元及2,000万美元额度贷款。Vision Real Estate Development, INC（下称“美国威新”）为上述贷款提供贷款金额100%的担保，实际担保金额上限为8,150万美元，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2025年12月31日，本集团之控股子公司美国威新为45 Broad提供的借款担保余额为人民币约4.64亿元。

**21、618 John Street LLC**（下称“618 John”）系公司之全资子公司的合营企业之子公司，于2021年9月29日向East West Bank申请贷款，并于12月30日初次提款1,000万美元。美国威新为上述有关贷款提供贷款金额50%的贷款担保，实际担保金额为500万美元，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2025年12月31日，本集团之控股子公司美国威新为618 John提供的借款担保余额为人民币约0.35亿元。

**22、威新华清（北京）置业发展有限公司**（下称“威新华清”）系本集团之合营公司，于2025年9月17日向招商银行股份有限公司深圳分行申请人民币贷款，公司之子公司VISION BUSINESS PARK(TH) LIMITED 以其持有的威新华清20%股权为前述融资提供质押担保，担保金额不高于55,000万。担保期限自质押合同生效之日起至主合同项下债务诉讼时效届满之日。截至2025年12月31日，本集团为威新华清提供的实际担保余额为人民币5.50亿元。

注：公司对外担保情况详见财务报表附注“十、关联方及关联方交易”。

**(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

其他情况

适用 不适用

**(2). 单项委托理财情况**

适用 不适用

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

**十四、募集资金使用进展说明**

适用 不适用

**十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**

适用 不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、 股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、 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

截至报告期末普通股股东总数(户)	101,093
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	96,304

#### (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（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（不含通过转融通出借股份）							
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、标记 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一万能 H	0	979,419,165	21.69	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
富德生命人寿保险股份有限公司一万能 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一分红	0	169,889,373	3.76	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	-52,222,537	61,197,850	1.36	0	无	0	其他
胡玉兰	34,883,500	34,883,500	0.77	0	无	0	境内自然人
中国工商银行股份有限公司一南方中证全指 房地产交易型开放式指数证券投资基金	1,981,329	26,847,385	0.59	0	无	0	其他
陈世辉	26,292,600	26,292,600	0.58	0	无	0	境内自然人
易方达基金管理有限公司一社保基金 17042 组合	25,201,000	25,201,000	0.56	0	无	0	其他
深圳证金投资管理有限公司一证金私客尊享 二期私募证券投资基金	24,559,345	24,559,345	0.54	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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一万能 H	979,419,165	人民币普通股	979,419,165				
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				
富德生命人寿保险股份有限公司一万能 G	197,681,270	人民币普通股	197,681,270				
富德生命人寿保险股份有限公司一分红	169,889,373	人民币普通股	169,889,373				
香港中央结算有限公司	61,197,850	人民币普通股	61,197,850				
胡玉兰	34,883,500	人民币普通股	34,883,500				
中国工商银行股份有限公司一南方中证全指房 地产交易型开放式指数证券投资基金	26,847,385	人民币普通股	26,847,385				
陈世辉	26,292,600	人民币普通股	26,292,600				
易方达基金管理有限公司一社保基金 17042 组合	25,201,000	人民币普通股	25,201,000				
深圳证金投资管理有限公司一证金私客尊享二期私 募证券投资基金	24,559,345	人民币普通股	24,559,345				
前十名股东中回购专户情况说明	公司前十名股东中不存在回购专户。						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的 说明	公司未知上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的情况。						
上述股东关联关系或一致行动的说明	“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” 同属于富德生命人寿保险股份有限公司持有账户。除此以外，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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

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

报告期内，公司不存在单一股东及其一致行动人通过实际支配公司股份表决权能够决定公司董事会半数以上成员选任或足以对股东会的决议产生重大影响，公司无实际控制人。

#### 4、 报告期内控股股东变更情况的说明

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、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、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	徐文渊(代行)	2002年3月4日	91440300736677639J	11,752,005,497	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。
情况说明	无				

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、优先股相关情况

适用 不适用

## 第七节 债券相关情况

### 一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### （一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

#### 1、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	起息日	2026年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
金地(集团)股份有限公司 2021 年公司债券（第二期）（品种一）	21 金地 03	175945	2021 年 4 月 7 日	2021 年 4 月 7 日	不适用	2026 年 4 月 7 日	0.005	3.91	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	上交所	中金公司 光大证券 中信建投	中金公司	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
金地(集团)股份有限公司 2021 年公司债券（第二期）（品种二）	21 金地 04	175946	2021 年 4 月 7 日	2021 年 4 月 7 日	不适用	2026 年 4 月 7 日	5	4.30	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	上交所	中金公司 光大证券 中信建投	中金公司	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
21 金地 01	2025 年 3 月 3 日付息 3.92607 万元
21 金地 03	2025 年 4 月 7 日付息 1.96282 万元
21 金地 04	2025 年 4 月 7 日付息 2,150 万元
20 金地 01	2025 年 10 月 13 日付息 234.5984 万元，兑付本金 5,939.2 万元

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名 (如适用)	联系人	联系电话
中国国际金融股份有限公司	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	-	王煜忱、祁秦	010-65051166
光大证券股份有限公司	上海市静安区新闻路 1508 号	-	詹鹤、李健睿	0755-23894909
中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦	-	许天一、任贤浩	010-56051894
北京市中伦律师事务所	北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 23-31 层	-	许志刚、庄丽琴	010-59572288
德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号外滩中心 30 楼	杨誉民、许湘照、李渭华、田芬	袁文慧、俞悦	0755-33538477
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建外大街 2 号院 2 号楼 17 层	-	罗星驰、王进取	010-85679696

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

#### 4、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 5、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

适用 不适用

报告期内公司债券无担保情况。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；长期保持较为稳健的财务政策，资产质量良好；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。

##### (二) 公司债券募集资金情况

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

##### (三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

##### (四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

#### 1、非经营性往来占款和资金拆借

##### (1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

##### (2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0% 是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

##### (3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行 不适用

## 2、 负债情况

### (1). 有息债务及其变动情况

#### 1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为 527.45 亿元和 477.31 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-9.51%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	5.02	-	5.02	1.05
银行贷款	-	281.14	188.15	469.29	98.32
非银行金融机构贷款	-	0.30	2.70	3.00	0.63
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	286.46	190.85	477.31	100.00

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额 5.02 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元。

#### 1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为 735.19 亿元和 670.32 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-8.82%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	4.60	-	4.60	0.69
银行贷款	-	302.03	358.90	660.93	98.60
非银行金融机构贷款	-	2.09	2.70	4.79	0.71
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	308.72	361.60	670.32	100.00

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 4.60 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元。

#### 1.3 境外债券情况

截至报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币。

#### (1). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

#### (2). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

## 3、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

亏损情况	公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%
亏损原因	公司近年销售规模下降，报告期内可结转面积较前一年减少，营业收入下滑。公司根据市场情况动态调整经营及销售策略，加大去化力度，使得部分项目存货可变现净值低于成本，公司基于谨慎性原则计提了存货跌价准备和信用损失准备。
对公司生产经营和偿债能力的影响	无重大不利影响

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

(八) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(九) 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	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-12,306,909,693.49	-4,386,955,557.42	不适用	本年归母净利润较去年同期下降
流动比率	1.39	1.40	-0.71	
速动比率	0.79	0.76	3.95	
资产负债率 (%)	64.25	64.79	-0.83	
EBITDA 全部债务比	-0.08	-0.02	不适用	本年息税折旧摊销前利润较去年同期下降
利息保障倍数	-4.05	-1.08	不适用	本年息税前利润较去年同期下降
现金利息保障倍数	1.32	4.92	-73.17	主要系本期经营性现金净流入较去年同期下降导致
EBITDA 利息保障倍数	-3.93	-0.94	不适用	本年息税折旧摊销前利润较去年同期下降
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0	

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第八节 财务报告

财务报表及附注详见后附。

董事长：徐家俊

董事会批准报送日期：2026 年 4 月 2 日

金地(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告  
2025 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  
2025 年 12 月 31 日止年度

---

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 5
合并及母公司资产负债表	6 - 7
合并及母公司利润表	8 - 9
合并及母公司现金流量表	10 - 11
合并及母公司股东权益变动表	12 - 15
财务报表附注	16 - 152



## 审计报告

德师报(审)字(26)第 P05977 号  
(第 1 页, 共 5 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2025年12月31日的合并及母公司资产负债表,2025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2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025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《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和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。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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,认为对本年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、 房地产开发销售收入的截止

如财务报表附注(五)38所述,2025年度,金地集团在合并财务报表中列报的房地产开发销售收入计人民币 23,890,220,466.25 元,占合并营业收入总额的 66.74%。由于房地产开发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,我们将房地产开发销售收入的截止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(26)第 P05977 号  
(第 2 页, 共 5 页)

## 三、关键审计事项 - 续

## 1、 房地产开发销售收入的截止 - 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, 评估房地产开发销售收入确认政策是否符合企业会计准则的要求。
- 就资产负债表日前后确认房地产开发销售收入的项目, 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, 实地检查项目是否已经达到交付条件, 评价相关房地产开发销售收入是否计入恰当的会计期间。

## 2、 存货减值

如财务报表附注(五)5 所述, 2025 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 59,291,516,064.37 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 68,415,337,548.11 元, 相应的存货跌价准备为人民币 9,337,670,208.56 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:

- 测试和评价与存货减值相关的关键内部控制实际运行的有效性。
- 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, 抽样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(26)第 P05977 号  
(第 3 页, 共 5 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)12 所述, 2025 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 27,165,066,010.47 元, 包括已出租的投资性物业人民币 24,617,014,523.02 元及在建投资性物业人民币 2,548,051,487.45 元; 在母公司财务报表中列报的投资性房地产为人民币 253,660,924.00 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计算是否准确。
- 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。
- 我们与组成部分审计师就其对于投资性房地产的期末计量执行的审计工作范围、时间安排和工作结果等进行了沟通, 并复核了组成部分审计师的相关工作底稿。

## 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2025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。



## 审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P05977 号  
(第 4 页, 共 5 页)

## 四、其他信息 - 续

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。

## 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。



## 审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P05977 号  
(第 5 页, 共 5 页)

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

- (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)。

从与治理层沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对本年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)

何翠红

中国注册会计师

袁文慧

2026年4月2日



2025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	项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(五)1	12,673,075,380.53	22,731,395,320.93	短期借款	(五)20	414,859,537.80	334,992,462.35
应收票据		1,890,917.16	2,589,117.44	应付账款	(五)21	15,759,083,113.45	20,848,032,186.16
应收账款	(五)2	1,711,323,486.76	1,894,559,821.28	预收款项	(五)22	272,835,611.11	260,250,207.60
预付款项	(五)3	672,066,329.67	1,186,031,560.72	合同负债	(五)23	14,787,165,154.35	33,726,008,708.94
其他应收款	(五)4	68,615,151,839.01	80,176,138,383.69	应付职工薪酬	(五)24	4,204,677,182.96	4,478,198,671.97
其中：应收股利		284,550,183.01	476,676,532.48	应交税费	(五)25	1,907,061,507.19	2,276,429,671.14
存货	(五)5	59,291,516,064.37	83,783,706,514.57	其他应付款	(五)26	39,020,814,855.09	45,888,643,365.46
一年内到期的非流动资产	(五)6	1,403,219,896.73	1,698,593,111.54	其中：应付股利		113,414,223.79	77,456,024.72
其他流动资产	(五)7	6,111,652,967.66	7,965,135,032.38	一年内到期的非流动负债	(五)27	30,648,482,215.53	31,864,871,992.61
流动资产合计		150,479,896,881.89	199,438,148,862.55	其他流动负债	(五)28	1,260,645,747.12	2,932,292,973.64
非流动资产：				流动负债合计		108,275,624,924.60	142,609,720,239.87
发放贷款及垫款	(五)8	-	16,275.93	非流动负债：			
长期应收款		408,259.58	408,259.58	长期借款	(五)29	36,159,731,951.19	41,251,589,846.38
长期股权投资	(五)9	44,766,491,552.53	53,425,121,481.27	应付债券	(五)30	-	460,301,000.00
其他权益工具投资	(五)10	154,520,332.27	145,797,369.25	租赁负债	(五)31	593,078,532.07	766,368,692.56
其他非流动金融资产	(五)11	1,670,876,696.11	1,778,248,638.06	预计负债		7,318,865.30	27,952,102.85
投资性房地产	(五)12	27,165,066,010.47	28,446,478,797.57	递延收益		79,659.84	79,659.84
固定资产	(五)13	244,848,428.12	622,258,511.67	递延所得税负债	(五)17	4,804,470,549.26	5,213,475,932.58
使用权资产	(五)14	560,740,831.48	758,804,606.05	其他非流动负债	(五)32	-	103,254,993.92
无形资产		37,994,452.87	15,475,961.55	非流动负债合计		41,564,679,557.66	47,823,022,228.13
商誉	(五)15	245,621,164.21	273,114,656.50	负债合计		149,840,304,482.26	190,432,742,468.00
长期待摊费用	(五)16	280,939,650.69	357,951,136.05	股东权益：			
递延所得税资产	(五)17	5,265,491,804.28	6,312,343,036.85	股本	(五)33	4,514,583,572.00	4,514,583,572.00
其他非流动资产	(五)18	2,331,807,685.00	2,332,107,685.00	资本公积	(五)34	255,958,111.15	156,439,145.01
非流动资产合计		82,724,806,867.61	94,468,126,415.34	减：库存股		-	-
				其他综合收益	(五)35	623,286,468.70	834,069,392.94
				盈余公积	(五)36	2,438,452,948.86	2,438,452,948.86
				未分配利润	(五)37	37,815,033,048.67	51,096,377,145.70
				归属于母公司股东权益合计		45,647,314,149.38	59,039,922,204.51
				少数股东权益		37,717,085,117.86	44,433,610,605.38
				股东权益合计		83,364,399,267.24	103,473,532,809.89
资产总计		233,204,703,749.50	293,906,275,277.89	负债和股东权益总计		233,204,703,749.50	293,906,275,277.89

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

徐家俊

法定代表人

李荣辉

主管会计工作负责人

李荣辉

会计机构负责人





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	项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		670,005,724.53	428,456,684.49	应付账款		24,729,450.82	2,931,652.32
应收账款		17,405,498.93	17,275,663.14	预收款项		35,418,052.27	-
预付款项		290,164.10	325,341.09	应付职工薪酬		3,018,003,231.80	3,118,500,742.47
其他应收款	(十四)1	83,137,103,683.33	95,060,044,686.64	应交税费		2,044,640.85	8,993,132.68
其中：应收股利		179,445,306.85	187,174,125.46	其他应付款		57,459,019,657.77	66,849,277,810.77
存货		2,935,905.85	2,935,905.85	一年内到期的非流动负债		28,888,390,538.58	30,157,760,087.11
流动资产合计		83,827,740,976.74	95,509,038,281.21	流动负债合计		89,427,605,572.09	100,137,463,425.35
非流动资产：				非流动负债：			
长期股权投资	(十四)2	49,224,158,836.72	49,660,375,767.03	长期借款		19,085,677,773.72	22,346,924,530.73
其他非流动金融资产		9,775,524.05	85,095,145.08	应付债券		-	501,501,000.00
投资性房地产		253,660,924.00	281,494,141.00	其中：优先股		-	-
固定资产		4,279,478.12	4,962,913.96	永续债		-	-
使用权资产		27,996,712.47	82,336,126.63	租赁负债		16,716,437.69	61,728,519.00
长期待摊费用		13,364,506.17	14,595,860.17	递延所得税负债		616,443,630.12	623,523,361.66
递延所得税资产		970,864,834.24	997,810,417.07	非流动负债合计		19,718,837,841.53	23,533,677,411.39
其他非流动资产		2,303,907,685.00	2,303,907,685.00	负债合计		109,146,443,413.62	123,671,140,836.74
非流动资产合计		52,808,008,500.77	53,430,578,055.94	股东权益：			
				股本		4,514,583,572.00	4,514,583,572.00
				资本公积		6,385,237,877.64	6,385,222,877.64
				减：库存股		-	-
				盈余公积		2,438,452,948.86	2,438,452,948.86
				未分配利润		14,151,031,665.39	11,930,216,101.91
				股东权益合计		27,489,306,063.89	25,268,475,500.41
资产总计		136,635,749,477.51	148,939,616,337.15	负债和股东权益总计		136,635,749,477.51	148,939,616,337.15

附注为财务报表的组成部分



## 合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业总收入		35,858,141,679.26	75,343,746,673.02
其中：营业收入	(五)38	35,794,571,746.09	75,269,121,839.02
利息收入	(五)39	63,569,933.17	74,624,834.00
减：营业总成本		31,118,654,947.17	64,018,649,018.12
其中：营业成本	(五)38	31,118,654,947.17	64,018,649,018.12
税金及附加	(五)40	446,874,688.95	1,377,544,192.26
销售费用	(五)41	1,072,833,452.70	2,174,417,831.32
管理费用	(五)42	2,343,348,231.82	2,931,857,081.23
研发费用		35,611,540.08	56,277,678.20
财务费用	(五)43	2,266,799,534.27	2,055,617,424.65
其中：利息费用		2,400,046,016.57	2,802,695,833.26
利息收入		189,759,961.54	908,464,337.58
加：其他收益		48,293,959.46	62,629,413.47
投资收益(损失)	(五)44	(2,641,405,963.09)	(2,737,404,366.96)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		(2,764,654,080.69)	(1,692,984,605.19)
公允价值变动收益(损失)	(五)45	(1,188,328,131.41)	(813,471,730.79)
信用减值利得(损失)	(五)46	(5,945,451,737.58)	(2,375,978,886.02)
资产减值利得(损失)	(五)47	(3,105,377,822.47)	(3,899,282,106.13)
资产处置收益(损失)	(五)48	(141,298,543.97)	36,050,558.01
二、营业利润(亏损)		(14,399,548,954.79)	(6,998,073,671.18)
加：营业外收入	(五)49	123,791,368.71	153,715,852.98
减：营业外支出	(五)50	249,604,000.87	160,393,230.86
三、利润总额(亏损总额)		(14,525,361,586.95)	(7,004,751,049.06)
减：所得税费用	(五)51	997,438,096.52	814,915,199.22
四、净利润(净亏损)		(15,522,799,683.47)	(7,819,666,248.28)
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损)		(15,522,799,683.47)	(7,819,666,248.28)
2.终止经营净利润(净亏损)		-	-
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损)		(13,281,344,097.03)	(6,115,084,228.32)
2.少数股东损益		(2,241,455,586.44)	(1,704,582,019.96)
五、其他综合收益的税后净额	(五)35	(178,864,916.92)	67,286,499.66
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		(210,782,924.24)	188,516,559.28
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	(3,968,150.76)
1.其他权益工具投资公允价值变动		-	(3,968,150.76)
(二)将重分类进损益的其他综合收益		(210,782,924.24)	192,484,710.04
1.权益法下可转损益的其他综合收益		(21,227,236.36)	-
2.外币财务报表折算差额		(189,555,687.88)	192,484,710.04
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		31,918,007.32	(121,230,059.62)
六、综合收益总额		(15,701,664,600.39)	(7,752,379,748.62)
归属于母公司股东的综合收益总额		(13,492,127,021.27)	(5,926,567,669.04)
归属于少数股东的综合收益总额		(2,209,537,579.12)	(1,825,812,079.58)
七、每股收益			
(一)基本每股收益(元/股)		(2.94)	(1.35)
(二)稀释每股收益(元/股)		(2.94)	(1.35)

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
一、营业收入	(十四)3	159,497,730.86	198,272,643.75
减：营业成本	(十四)3	120,658,483.35	99,847,313.44
税金及附加		2,575,035.92	5,455,789.44
销售费用		-	-
管理费用		65,417,226.91	146,354,439.20
研发费用		2,579,404.77	5,115,900.70
财务费用		987,025,622.19	856,842,828.84
其中：利息费用		2,347,059,805.91	2,975,750,385.53
利息收入		1,376,597,694.04	2,134,262,461.70
加：其他收益		7,434,015.24	339,138.84
投资收益(损失)	(十四)4	7,250,738,594.77	655,285,428.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		(301,249,191.07)	59,939,204.24
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
公允价值变动收益(损失)		(103,152,838.03)	(174,602,000.83)
信用减值利得(损失)		(3,938,408,787.38)	(1,650,879,587.63)
资产减值利得(损失)		-	-
资产处置收益(损失)		182,117.57	275,205.11
二、营业利润(亏损)		2,198,035,059.89	(2,084,925,444.08)
加：营业外收入		46,049,239.13	31,176,783.38
减：营业外支出		3,402,240.95	5,265,788.19
三、利润总额(亏损总额)		2,240,682,058.07	(2,059,014,448.89)
减：所得税费用		19,866,494.59	(322,632,831.21)
四、净利润(净亏损)		2,220,815,563.48	(1,736,381,617.68)
(一)持续经营净利润(净亏损)		2,220,815,563.48	(1,736,381,617.68)
(二)终止经营净利润(净亏损)		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		2,220,815,563.48	(1,736,381,617.68)
七、每股收益			
(一)基本每股收益(元/股)		不适用	不适用
(二)稀释每股收益(元/股)		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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		19,942,675,694.39	42,069,801,669.85
客户贷款及垫款净减少额		129,872,644.35	102,853,079.31
收取利息、手续费及佣金的现金		14,902,598.79	46,545,074.59
收到的税费返还		226,258,541.90	246,343,923.62
收到其他与经营活动有关的现金	(五)52(1)	10,134,910,527.29	20,182,764,920.50
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>30,448,620,006.72</b>	<b>62,648,308,667.87</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		13,103,902,512.50	20,773,016,767.37
支付给职工以及为职工支付的现金		5,662,790,275.25	6,113,439,063.24
支付的各项税费		1,800,015,092.92	3,786,687,394.51
支付其他与经营活动有关的现金	(五)52(1)	9,865,834,577.92	18,355,404,291.23
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>30,432,542,458.59</b>	<b>49,028,547,516.35</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	(五)53(1)	<b>16,077,548.13</b>	<b>13,619,761,151.52</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		325,142,834.75	1,703,545,551.70
取得投资收益收到的现金		408,670,681.99	1,671,731,386.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		272,052,188.08	3,732,968.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(五)53(3)	34,318,707.31	25,008,854.50
收到其他与投资活动有关的现金	(五)52(2)	5,253,003.50	181,715,607.14
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,045,437,415.63</b>	<b>3,585,734,368.73</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		516,361,782.26	200,140,212.46
投资支付的现金		467,580,812.37	670,193,270.85
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(五)53(2)	61,244,673.40	110,790,266.79
支付其他与投资活动有关的现金	(五)52(2)	494,846,828.68	142,847,914.10
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,540,034,096.71</b>	<b>1,123,971,664.20</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(494,596,681.08)</b>	<b>2,461,762,704.53</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		503,920.00	1,378,150.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		503,920.00	1,378,150.00
取得借款收到的现金		4,237,100,343.82	10,834,952,337.77
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)52(3)	250,260,255.54	52,734,750.10
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>4,487,864,519.36</b>	<b>10,889,065,237.87</b>
偿还债务支付的现金		10,462,557,628.18	29,475,693,200.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,024,544,846.49	4,324,242,952.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		93,885,792.77	200,001,904.60
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)52(3)	496,651,872.34	673,609,201.74
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>13,983,754,347.01</b>	<b>34,473,545,354.12</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(9,495,889,827.65)</b>	<b>(23,584,480,116.25)</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>(5,500,971.34)</b>	<b>33,941,141.01</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加(减少)额</b>		<b>(9,979,909,931.94)</b>	<b>(7,469,015,119.19)</b>
加：年初现金及现金等价物余额	(五)53(4)	21,192,075,707.73	28,661,090,826.92
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	(五)53(4)	<b>11,212,165,775.79</b>	<b>21,192,075,707.73</b>

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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		206,139,898.14	208,557,396.92
收到其他与经营活动有关的现金		7,556,089,106.14	22,570,374,151.19
经营活动现金流入小计		7,762,229,004.28	22,778,931,548.11
购买商品、接受劳务支付的现金		104,270,453.98	73,965,934.29
支付给职工以及为职工支付的现金		105,757,542.79	133,942,587.79
支付的各项税费		38,168,181.84	88,110,165.77
支付其他与经营活动有关的现金		208,028,959.33	1,272,000,725.15
经营活动现金流出小计		456,225,137.94	1,568,019,413.00
经营活动产生的现金流量净额		7,306,003,866.34	21,210,912,135.11
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		110,205.23	877,366,248.21
取得投资收益收到的现金		47,165,757.24	1,068,984,659.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,444,338.00	445,579.00
投资活动现金流入小计		48,720,300.47	1,946,796,486.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		793,974.32	520,983.67
投资支付的现金		23,710,000.00	1,910,000.00
投资活动现金流出小计		24,503,974.32	2,430,983.67
投资活动产生的现金流量净额		24,216,326.15	1,944,365,502.64
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		1,215,000,000.00	2,578,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	724,941,223.74
筹资活动现金流入小计		1,215,000,000.00	3,303,441,223.74
偿还债务支付的现金		6,229,269,769.86	24,339,572,427.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,101,769,233.34	3,046,370,893.81
支付其他与筹资活动有关的现金		252,431,429.92	886,250,739.70
筹资活动现金流出小计		8,583,470,433.12	28,272,194,060.73
筹资活动产生的现金流量净额		(7,368,470,433.12)	(24,968,752,836.99)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		(35,245.96)	29,799.93
<b>五、现金及现金等价物净增加(减少)额</b>		(38,285,486.59)	(1,813,445,399.31)
加：年初现金及现金等价物余额		104,988,329.24	1,918,433,728.55
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		66,702,842.65	104,988,329.24

附注为财务报表的组成部分





## 合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年年金额									
	归属于母公司股东权益									
	股本		其他权益工具		资本公积		其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益
	优先股	永续债	其他	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计	
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	156,439,145.01	834,069,392.94	2,438,452,948.86	51,096,377,145.70	44,433,610,605.38	103,473,532,809.89	
二、本年初余额	4,514,583,572.00	-	-	156,439,145.01	834,069,392.94	2,438,452,948.86	51,096,377,145.70	44,433,610,605.38	103,473,532,809.89	
三、本年增减变动金额	-	-	-	99,518,966.14	(210,782,924.24)	-	(13,281,344,097.03)	(20,109,133,542.65)	(20,109,133,542.65)	
(一)综合收益总额	-	-	-	99,518,966.14	(210,782,924.24)	-	(13,281,344,097.03)	(2,209,537,579.12)	(15,701,664,600.39)	
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	(1,372,603,206.21)	(1,372,603,206.21)	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	(884,197,452.17)	(884,197,452.17)	
2. 其他	-	-	-	99,518,966.14	-	-	-	(488,405,754.04)	(388,886,787.90)	
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	(3,134,384,702.19)	(3,134,384,702.19)	
1. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	(3,134,384,702.19)	(3,134,384,702.19)	
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五)专项准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	255,958,111.15	623,286,468.70	2,438,452,948.86	37,815,033,048.67	37,717,085,117.86	83,364,399,267.24	



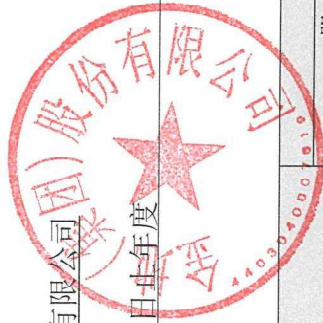
## 合并股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年金额										少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益											
	股本	其他权益工具		资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润					
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	1,411,275.76	159,275,512.22	645,552,833.66	2,438,452,948.86	57,300,398,570.39	51,841,144,275.33	116,900,819,088.22		
二、本年初余额	4,514,583,572.00	-	-	1,411,275.76	159,275,512.22	645,552,833.66	2,438,452,948.86	57,300,398,570.39	51,841,144,275.33	116,900,819,088.22		
三、本年增减变动金额	-	-	-	(1,411,275.76)	(2,836,367.21)	188,516,559.28	-	(6,204,021,524.69)	(7,407,533,669.55)	(13,427,286,278.33)		
(一)综合收益总额	-	-	-	(1,411,275.76)	(2,836,367.21)	188,516,559.28	-	(6,115,084,228.32)	(1,825,812,079.58)	(7,752,379,748.62)		
2.股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,664,789,059.47)	(4,669,036,682.44)		
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,883,258,525.79)	(3,883,258,525.79)		
2.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,093,258.04)	(2,093,258.04)		
3.其他	-	-	-	(1,411,275.76)	(2,836,367.21)	-	-	-	(779,437,255.64)	(783,684,898.61)		
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	(88,937,296.37)	(916,932,550.90)	(1,005,869,847.27)		
1.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	(88,937,296.37)	(916,932,550.90)	(1,005,869,847.27)		
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	156,439,145.01	834,069,392.94	2,438,452,948.86	51,096,377,145.70	44,433,610,605.38	103,473,532,809.89		

附注为财务报表的组成部分





## 母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本金额				未分配利润	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积			
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	6,385,222,877.64	2,438,452,948.86		11,930,216,101.91	25,268,475,500.41
二、本年初余额	4,514,583,572.00	6,385,222,877.64	2,438,452,948.86		11,930,216,101.91	25,268,475,500.41
三、本年增减变动金额	-	15,000.00	-		2,220,815,563.48	2,220,830,563.48
(一)综合收益总额	-	-	-		2,220,815,563.48	2,220,815,563.48
(二)股东投入和减少资本	-	15,000.00	-		-	15,000.00
1.其他	-	15,000.00	-		-	15,000.00
(三)利润分配	-	-	-		-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-		-	-
(五)专项储备	-	-	-		-	-
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	6,385,237,877.64	2,438,452,948.86		14,151,031,665.39	27,489,306,063.89



## 母公司股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年金额				未分配利润	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积			
二、上年年末余额	4,514,583,572.00	6,376,222,877.64	2,438,452,948.86		13,755,535,015.96	27,084,794,414.46
三、本年初余额	4,514,583,572.00	6,376,222,877.64	2,438,452,948.86		13,755,535,015.96	27,084,794,414.46
三、本年增减变动金额	-	9,000,000.00	-		(1,825,318,914.05)	(1,816,318,914.05)
(一)综合收益总额	-	-	-		(1,736,381,617.68)	(1,736,381,617.68)
(二)股东投入和减少资本	-	9,000,000.00	-		-	9,000,000.00
1.其他	-	9,000,000.00	-		-	9,000,000.00
(三)利润分配	-	-	-		(88,937,296.37)	(88,937,296.37)
1.对股东的分配	-	-	-		(88,937,296.37)	(88,937,296.37)
(四)股东权益内部结转	-	-	-		-	-
(五)专项储备	-	-	-		-	-
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	6,385,222,877.64	2,438,452,948.86		11,930,216,101.91	25,268,475,500.41

附注为财务报表的组成部分





## (一) 公司基本情况

### 1、公司概况

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”)实际从事的主要经营活动为房地产开发经营、自有物业管理、兴办各类实体以及信息咨询服务。

### 2、财务报表批准报出日

本公司的合并及母公司财务报表于2026年4月2日已经本公司董事会批准。

## (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(2023年修订)》披露有关财务信息。

### 持续经营

本集团对自2025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。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产和投资性房地产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

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) 重要会计政策及会计估计

### 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于2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025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。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

3、营业周期

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

4、记账本位币

人民币为本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、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
应收款项坏账准备收回或转回金额重要	单项收回或转回金额占应收款项收回或转回总额的10%以上且金额超过人民币5,000.00万元
重要的合同负债	单项合同负债余额占合同负债总额的1%以上且金额超过人民币50,000.00万元
账龄超过1年的重要合同负债	单项账龄超过1年的合同负债余额占合同负债总额的1%以上且金额超过人民币100,000.00万元
账龄超过1年的重要其他应付款	金额前五大且金额超过人民币10,000.00万元
收到及支付的重要的投资活动有关的现金	金额超过人民币100,000.00万元
重要的非全资子公司	少数股东权益金额占合并少数股东权益金额10%以上
重要的合营企业或联营企业	长期股权投资金额占合并长期股权投资金额10%以上

6、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。

6.1 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。



### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

##### 6.2 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。

#### 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

##### 7.1 控制的判断标准

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。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。

##### 7.2 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。

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。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

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的，在编制合并财务报表时，本公司已按照本公司的会计政策/会计期间对子公司的财务报表进行了必要的调整。

本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

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

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

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

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在购买日作为取得控制权的交易进行会计处理，购买日之前持有的被购买方的股权按该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；购买日前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益应当在购买日采用与被投资方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与其相关的其他所有者权益变动应当转为购买日所属当期投资收益。



### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

##### 7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益应当在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动应当在丧失控制权时转入当期损益。

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。

#### 8、合营安排分类及会计处理方法

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)15.3.2“按权益法核算的长期股权投资”。

#### 9、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(一般指从购买日起三个月内到期)、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。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、外币业务和外币财务报表折算

10.1 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。

10.2 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财务报表折算差额，全部转入处置当期损益。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、外币业务和外币财务报表折算 - 续

10.2 外币财务报表折算 - 续

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币财务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财务报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

11、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(金融资产和金融负债的公允价值的确定方法参见附注(二)中“记账基础和计价原则”的相关披露)。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。

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)。

11.1 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。



### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

##### 11.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

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。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；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。

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。

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。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.1 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。

11.1.1 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。

11.1.2 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。

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。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

11.1.3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。

11.2 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、租赁应收款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以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收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。

11.2.1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。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.1 信用风险显著增加 - 续

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。

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。



### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

##### 11.2 金融工具减值 - 续

##### 11.2.2 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。

##### 11.2.3 预期信用损失的确定

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产和租赁应收款，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)11.4.1.2.1)，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。



### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

##### 11.2 金融工具减值 - 续

##### 11.2.3 预期信用损失的确定 - 续

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。

##### 11.2.4 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。

##### 11.3 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。

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。



### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

##### 11.3 金融资产的转移 - 续

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。

##### 11.4 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。

###### 11.4.1 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。

###### 11.4.1.1 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。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

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。

11.4.1.2 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。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

11.4.1.2 其他金融负债 - 续

11.4.1.2.1 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。

11.4.2 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。

11.4.3 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。

11.5 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。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

**12、应收账款**

12.1 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

除单项计提坏账准备的应收账款外，本集团以共同风险特征为依据将应收账款分为低风险组合、正常风险组合。本集团采用的共同信用风险特征包括债务人类别等。

12.2 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对信用风险自初始确认以来显著增加的应收账款单项计提坏账准备。

**13、其他应收款**

13.1 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

除单项计提坏账准备的其他应收款外，本集团以共同风险特征为依据将其他应收款分为低风险组合、正常风险组合。本集团采用的共同信用风险特征包括债务人类别等。

13.2 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对信用风险自初始确认以来显著增加的其他应收款单项计提坏账准备。

**14、存货**

14.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度

14.1.1 存货类别

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。

14.1.2 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。

14.1.3 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。



### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 14、存货 - 续

##### 14.2 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

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

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。

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。

#### 15、长期股权投资

##### 15.1 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。

##### 15.2 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) 重要会计政策及会计估计 - 续

15、长期股权投资 - 续

15.2 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，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留存收益。

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。

15.3 后续计量及损益确认方法

15.3.1 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) 重要会计政策及会计估计 - 续

15、长期股权投资 - 续

15.3 后续计量及损益确认方法 - 续

15.3.2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) 重要会计政策及会计估计 - 续

15、长期股权投资 - 续

15.4 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) 重要会计政策及会计估计 - 续

**16、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。

**17、固定资产**

17.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，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。

17.2 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。各类固定资产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
电子设备、器具	年限平均法	3	5	31.67
运输设备	年限平均法	4	5	23.75
其他设备	年限平均法	5	5	19.00



### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 17、固定资产 - 续

##### 17.2 折旧方法 - 续

估计残值率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。

##### 17.3 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。

#### 18、借款费用

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

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

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

#### 19、无形资产

##### 19.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产包括合同性权利等。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

19、无形资产 - 续

19.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序 - 续

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。

合同性权利预计无残值，按合同规定的年限采用直线法分期平均摊销。

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 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

研发支出的归集范围包括直接从事研发活动人员的工资薪金和福利费用、研发活动直接消耗的材料、燃料和动力费用、研发活动的仪器和设备的折旧费、研发场地租赁和维护费用、研究与试验开发所需的差旅、交通和通讯费用等。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

**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、使用权资产及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

**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、合同负债**

合同负债是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

**23、职工薪酬**

**23.1 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。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

23、职工薪酬 - 续

23.1 短期薪酬的会计处理方法 - 续

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。

23.2 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。

23.3 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。

24、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。

25、收入

25.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

本集团的收入主要来源于房地产开发销售收入、物业管理收入等。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

25、收入 - 续

25.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品的承诺。

本集团在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本集团在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本集团向客户预收销售商品款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本集团预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本集团预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本集团只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

房地产开发销售合同

对于房地产销售，本集团在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

物业管理合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。



### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 26、合同成本

##### 26.1 取得合同的成本

本集团为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的,确认为一项资产,并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出,在发生时计入当期损益,明确由客户承担的除外。

##### 26.2 履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本,不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,确认为一项资产:(1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关;(2)该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源;(3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

##### 26.3 与合同成本有关的资产的减值损失

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;对于与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项的差额的,超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:(1)本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;(2)为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

与合同成本相关的资产计提减值准备后,如果以前期间减值的因素发生变化,使得上述两项差额高于该资产账面价值的,转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### 27、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。

##### 27.1 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。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

27、政府补助 - 续

27.2 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。

28、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

28.1 本集团作为承租人

28.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本集团将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

28.1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本集团使用的起始日期。



### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 28、租赁 - 续

##### 28.1 本集团作为承租人 - 续

##### 28.1.2 使用权资产 - 续

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本集团发生的初始直接费用；
- 本集团为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

##### 28.1.3 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 本集团合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

28、租赁 - 续

28.1 本集团作为承租人 - 续

28.1.3 租赁负债 - 续

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

28.1.4 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

本集团对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币4万元的租赁。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

28.1.5 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。



### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 28、租赁 - 续

##### 28.1 本集团作为承租人 - 续

##### 28.1.5 租赁变更 - 续

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

##### 28.2 本集团作为出租人

##### 28.2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

##### 28.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎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。

##### 28.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

##### 28.2.3 转租赁

本集团作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本集团基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。



### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 28、租赁 - 续

##### 28.2 本集团作为出租人 - 续

##### 28.2.4 租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

#### 29、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。

##### 29.1 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。

##### 29.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异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。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

29、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

29.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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。

29.3 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。

30、重要会计政策变更

本集团本年无重要会计政策变更。



(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：13%、9%、6% 征收率：5%或3%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税税额	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，按照简易计税方法以 3%的征收率计算缴纳增值税。

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	579,803.81	1,921,676.00
港币	55,021.67	56,188.93
美元	63,417.21	64,893.14
日元	-	739.20
欧元	20,712.28	18,942.19
英镑	18,586.16	17,880.71
小计	737,541.13	2,080,320.17
银行存款：		
人民币	10,948,037,064.25	20,863,809,687.68
港币	12,997,717.86	27,470,324.51
美元	247,353,106.25	282,389,195.28
欧元	224.00	502.60
小计	11,208,388,112.36	21,173,669,710.07
其他货币资金(注)：		
人民币	1,463,929,264.93	1,555,645,290.69
港币	12,138.46	-
美元	8,323.65	-
小计	1,463,949,727.04	1,555,645,290.69
合计	12,673,075,380.53	22,731,395,320.93
其中：存放在境外的款项总额	258,491,165.39	308,142,995.56

注：其他货币资金主要系保证金和冻结资金。

2、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
1年以内	1,373,987,763.14	1,643,679,379.14
1至2年	279,025,186.80	265,460,345.21
2至3年	129,743,248.56	166,999,043.53
3年以上	154,497,330.88	49,046,752.86
小计：	1,937,253,529.38	2,125,185,520.74
减：坏账准备	225,930,042.62	230,625,699.46
合计	1,711,323,486.76	1,894,559,821.28



## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 2、应收账款 - 续

## (2) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

种类	本年年末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备 金额	计提 比例(%)	账面余额		坏账准备 金额	计提 比例(%)	账面价值
	金额	比例(%)			金额	比例(%)			
按单项计提坏账准备	138,796,850.68	7.16	99,866,815.76	71.95	203,283,207.30	9.57	150,054,431.78	73.82	53,228,775.52
按组合计提坏账准备	1,798,456,678.70	92.84	126,063,226.86	7.01	1,921,902,313.44	90.43	80,571,267.68	4.19	1,841,331,045.76
其中：									
低风险	693,400,139.09	35.79	29,149,710.44	4.20	732,995,564.47	34.49	3,888,651.74	0.53	729,106,912.73
正常风险	1,105,056,539.61	57.05	96,913,516.42	8.77	1,188,906,748.97	55.94	76,682,615.94	6.45	1,112,224,133.03
合计	1,937,253,529.38	100.00	225,930,042.62		2,125,185,520.74	100.00	230,625,699.46		1,894,559,821.28

注：低风险组合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等，此类款项发生坏账损失的可能性极小；正常风险组合为除低风险组合及按单项计提坏账准备之外的款项。



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(2) 按坏账计提方法分类披露 - 续

按单项计提坏账准备

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的客户	138,796,850.68	99,866,815.76	71.95	逾期超过30日、债务人出现重大财务困难等

按组合计提坏账准备

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坏账损失。

于2025年12月31日，该类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
低风险组合	4.20	693,400,139.09	29,149,710.44	664,250,428.65
正常风险组合	8.77	1,105,056,539.61	96,913,516.42	1,008,143,023.19
合计		1,798,456,678.70	126,063,226.86	1,672,393,451.84

(3) 坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	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
本年年初余额	177,358,427.94	53,267,271.52	230,625,699.46
转入已发生信用减值	(9,764,759.00)	9,764,759.00	-
本年计提	87,225,286.98	-	87,225,286.98
本年转回	(32,571,888.35)	-	(32,571,888.35)
本年转销	(39,355,730.77)	(19,993,324.70)	(59,349,055.47)
本年年末余额	182,891,336.80	43,038,705.82	225,930,042.62

各阶段划分依据：

当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应收账款，按整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)计提预期信用损失；除此之外的应收账款按整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)计提预期信用损失。于2025年度和2024年度，本集团的评估方式与重大假设并未发生变化。



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(3) 坏账准备计提情况 - 续

本年未发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况。

(4) 坏账准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动金额				本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提	150,054,431.78	15,697,071.36	(7,197,134.87)	(55,662,764.83)	(3,024,787.68)	99,866,815.76
低风险组合	3,888,651.74	52,554,688.58	(8,216,551.03)	(3,389,973.59)	(15,687,105.26)	29,149,710.44
正常风险组合	76,682,615.94	18,973,527.04	(17,158,202.45)	(296,317.05)	18,711,892.94	96,913,516.42
合计	230,625,699.46	87,225,286.98	(32,571,888.35)	(59,349,055.47)	-	225,930,042.62

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

(5) 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(%)	坏账准备年末余额
客户一	33,158,309.79	1.71	504,563.71
客户二	26,967,960.80	1.39	26,967.96
客户三	25,028,962.13	1.29	1,439,795.97
客户四	24,490,831.25	1.26	244,908.31
客户五	20,851,443.80	1.08	208,514.44
合计	130,497,507.77	6.73	2,424,750.39

3、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	453,159,987.76	67.43	1,036,652,329.90	87.41
1至2年	76,701,703.94	11.41	102,139,431.28	8.61
2至3年	96,509,309.67	14.36	14,181,520.40	1.20
3年以上	45,695,328.30	6.80	33,058,279.14	2.78
合计	672,066,329.67	100.00	1,186,031,560.72	100.00

2025年12月31日，本集团无账龄超过一年的重要预付款项。



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、预付款项 - 续

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
供应商一	8,821,532.29	1.31
供应商二	8,210,914.28	1.22
供应商三	5,839,000.00	0.87
供应商四	5,765,650.00	0.86
供应商五	5,670,233.50	0.84
合计	34,307,330.07	5.10

4、其他应收款

4.1 项目列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收股利	284,550,183.01	476,676,532.48
其他应收款	68,330,601,656.00	79,699,461,851.21
合计	68,615,151,839.01	80,176,138,383.69

4.2 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
威新华清(北京)置业发展有限公司	283,358,983.53	283,358,983.53
西安沃呈房地产开发有限公司	1,275,834.30	-
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	200,000.00	-
芜湖兴元置业有限公司	-	76,000,000.00
合肥禹博房地产开发有限公司	-	72,600,000.00
南京悦颐房地产开发有限公司	-	44,000,000.00
漳州金光嘉旭房地产开发有限公司	-	905,093.95
惠州大亚湾区城业物业管理有限公司	-	289,608.68
小计	284,834,817.83	477,153,686.16
减：坏账准备	284,634.82	477,153.68
合计	284,550,183.01	476,676,532.48



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.2 应收股利 - 续

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

单位：人民币元

被投资单位	本年年末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
威新华清(北京)置业发展有限公司	283,358,983.53	4至5年	对方公司尚未支付	低风险类别，坏账准备计提比例为0.1%

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

种类	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	284,834,817.83	100.00	284,634.82	0.10	284,550,183.01	477,153,686.16	100.00	477,153.68	0.10	476,676,532.48
其中：										
低风险组合	284,834,817.83	100.00	284,634.82	0.10	284,550,183.01	477,153,686.16	100.00	477,153.68	0.10	476,676,532.48
合计	284,834,817.83	100.00	284,634.82	0.10	284,550,183.01	477,153,686.16	100.00	477,153.68	0.10	476,676,532.48

(4) 坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	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)	
本年初余额	477,153.68	-	-	477,153.68
本年计提	1,275.84	-	-	1,275.84
本年转回	(193,794.70)	-	-	(193,794.70)
本年年末余额	284,634.82	-	-	284,634.82

各阶段划分依据：

当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未显著增加的其他应收款，按未来12个月内预期信用损失计提预期信用损失；信用风险自初始确认以来显著增加的其他应收款，按整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)计提预期信用损失；当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其他应收款，按整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)计提预期信用损失。于2025年度和2024年度，本集团的评估方式与重大假设并未发生变化。

对本年发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

本年新增应收股利人民币1,475,834.30元，收回应收股利人民币193,794,702.63元。



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.2 应收股利 - 续

(5) 坏账准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动金额			本年年末余额
		计提	收回或转回	其他变动	
低风险组合	477,153.68	1,275.84	(193,794.70)	-	284,634.82

4.3 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
1年以内	25,526,281,296.82	33,982,668,909.90
1至2年	9,350,612,521.35	40,182,173,997.81
2至3年	33,709,173,251.04	4,249,413,759.00
3年以上	10,169,176,898.21	6,056,823,687.55
小计	78,755,243,967.42	84,471,080,354.26
减：坏账准备	10,424,642,311.42	4,771,618,503.05
合计	68,330,601,656.00	79,699,461,851.21

(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	76,815,778,023.08	81,807,472,803.58
保证金、押金	804,193,959.68	1,139,126,977.21
备用金	61,520,240.06	70,827,285.23
代垫款	844,617,193.24	1,216,493,130.86
合作诚意金	23,871,189.69	22,438,762.74
其他	205,263,361.67	214,721,394.64
合计	78,755,243,967.42	84,471,080,354.26



金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.3 其他应收款 - 续

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

种类	本年年末余额				上年年末余额				
	账面余额		计提比例(%)	账面价值	账面余额		计提比例(%)	账面价值	
	金额	比例(%)			金额	比例(%)			
按单项计提坏账准备	30,751,438,426.31	39.05	10,280,387,760.44	20,471,050,665.87	17,989,097,501.55	21.30	4,644,524,948.74	25.82	13,344,572,552.81
按组合计提坏账准备	48,003,805,541.11	60.95	144,254,550.98	47,859,550,990.13	66,481,982,852.71	78.70	127,093,554.31	0.19	66,354,889,298.40
其中：									
低风险组合(注)	45,926,195,965.45	58.31	45,449,739.33	45,880,746,226.12	64,905,509,486.82	76.83	61,853,505.67	0.10	64,843,655,981.15
正常风险组合(注)	2,077,609,575.66	2.64	98,804,811.65	1,978,804,764.01	1,576,473,365.89	1.87	65,240,048.64	4.14	1,511,233,317.25
合计	78,755,243,967.42	100.00	10,424,642,311.42	68,330,601,656.00	84,471,080,354.26	100.00	4,771,618,503.05		79,699,461,851.21

注： 低风险组合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；正常风险组合为除低风险组合及按单项计提坏账准备之外的款项。



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.3 其他应收款 - 续

(3) 按坏账计提方法分类披露 - 续

按单项计提坏账准备

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
天津金地风华房地产开发有限公司	1,681,823,091.54	1,226,616,630.43	72.93	债务人经营成果低于预期
广州市金振房地产开发有限公司	1,322,333,996.51	634,704,979.17	48.00	债务人经营成果低于预期
其他	27,747,281,338.26	8,419,066,150.84	30.34	债务人经营成果低于预期
合计	30,751,438,426.31	10,280,387,760.44		

按组合计提坏账准备

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，并确定各类其他应收款的预期损失率。于资产负债表日，本集团基于减值矩阵确认其他应收款的预期坏账损失。

于2025年12月31日，该类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	本年年末数			
	预期平均损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
低风险组合	0.10	45,926,195,965.45	45,449,739.33	45,880,746,226.12
正常风险组合	4.76	2,077,609,575.66	98,804,811.65	1,978,804,764.01
合计		48,003,805,541.11	144,254,550.98	47,859,550,990.13

对本年发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

单位：人民币元

单位名称	本年年末账面余额	上年年末账面余额	变动原因
苏州招诺商务咨询有限公司	3,576,297,500.00	4,286,432,500.00	利润分配冲合作方往来款
合计	3,576,297,500.00	4,286,432,500.00	



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.3 其他应收款 - 续

(4) 坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	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)	
本年年初余额	127,093,554.31	4,573,941,305.01	70,583,643.73	4,771,618,503.05
-转入第二阶段	(14,020,017.40)	14,020,017.40	-	-
本年计提	80,820,156.40	5,386,468,913.28	325,819,594.64	5,793,108,664.32
本年转回	(48,944,281.34)	(67,325,667.88)	-	(116,269,949.22)
本年转销	(4,046,735.43)	(23,120,045.74)	-	(27,166,781.17)
其他变动(注)	3,351,874.44	-	-	3,351,874.44
本年年末余额	144,254,550.98	9,883,984,522.07	396,403,238.37	10,424,642,311.42

注： 主要系合并范围变更引起的变动。

各阶段划分依据：

当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未显著增加的其他应收款，按未来12个月内预期信用损失计提预期信用损失；信用风险自初始确认以来显著增加的其他应收款，按整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)计提预期信用损失；当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其他应收款，按整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)计提预期信用损失。于2025年度和2024年度，本集团的评估方式与重大假设并未发生变化。

(5) 坏账准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动金额				本年年末余额
		计提	收回或转回	转销	其他变动(注)	
按单项计提	4,644,524,948.74	5,712,288,507.92	(67,325,667.88)	(23,120,045.74)	14,020,017.40	10,280,387,760.44
低风险组合	61,853,505.67	40,120,261.97	(42,943,309.45)	-	(13,580,718.86)	45,449,739.33
正常风险组合	65,240,048.64	40,699,894.43	(6,000,971.89)	(4,046,735.43)	2,912,575.90	98,804,811.65
合计	4,771,618,503.05	5,793,108,664.32	(116,269,949.22)	(27,166,781.17)	3,351,874.44	10,424,642,311.42

注： 主要系合并范围变更引起的变动。

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.3 其他应收款 - 续

(6) 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 本年年末余额 合计数的比例(%)	坏账准备 年末余额
苏州招诺商务咨询有限公司	合作方往来	3,576,297,500.00	0至5年	4.54	3,576,297.50
北京金地盛通房地产开发有限公司	关联方往来	2,251,748,398.34	0至5年	2.86	2,251,748.40
天津金地风华房地产开发有限公司	关联方往来	1,681,823,091.54	0至6年	2.14	1,226,616,630.43
深圳联新投资管理有限公司	合作方往来	1,389,582,192.46	0至5年	1.76	1,389,582.19
广州市金振房地产开发有限公司	关联方往来	1,322,333,996.51	0至5年	1.68	634,704,979.17
合计		10,221,785,178.85		12.98	1,868,539,237.69

5、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	205,067,922.16	-	205,067,922.16	226,606,642.75	-	226,606,642.75
库存商品	8,780,802.66	-	8,780,802.66	30,420,472.02	-	30,420,472.02
房地产开发成本	30,381,042,197.90	5,608,174,520.01	24,772,867,677.89	57,897,875,256.95	4,663,461,735.28	53,234,413,521.67
房地产开发产品	38,034,295,350.21	3,729,495,688.55	34,304,799,661.66	33,276,197,871.93	2,983,931,993.80	30,292,265,878.13
合计	68,629,186,272.93	9,337,670,208.56	59,291,516,064.37	91,431,100,243.65	7,647,393,729.08	83,783,706,514.57

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)	本年年末余额	上年年末余额
北京房山拱辰项目	2021年6月	2026年4月	27.05	223,726,447.09	205,599,726.35
长春金地朝阳春晓项目	2021年3月	2027年12月	14.67	725,924,423.01	832,303,826.06
长春金地江山风华项目	2019年10月	2028年9月	31.59	367,251,188.89	384,353,943.41
大成汇文府	2022年3月	已竣工	49.00	-	4,020,146,509.45
大连金地城	2021年4月	2026年12月	53.93	253,334,100.49	251,025,340.17
东莞常平名著花园项目	2021年1月	已竣工	33.68	-	117,011,873.45
东莞松湖领峯花园	2020年3月	2026年4月	35.56	121,594,924.07	171,224,702.70
东莞松山湖中心区(注1)	2023年6月	已竣工	33.60	-	2,615,410,249.23
鄂州葛店063地块(注2)	未开工	2029年8月	15.77	823,647,452.64	823,364,433.78
鄂州葛店格林印象项目	2019年12月	2028年5月	18.38	325,917,624.18	326,528,518.48
佛山西海大道项目	2021年6月	2026年9月	16.48	676,394,672.13	1,155,710,034.18
广州荔湖城	2010年3月	2026年5月	178.37	648,057,464.82	607,562,200.60
广州增城中新017项目	2021年7月	2026年7月	15.67	909,614,587.51	907,574,136.26
贵阳后巢乡项目	2019年9月	2027年5月	43.86	1,538,844,926.94	1,544,539,388.04
杭州滨江浦沿江南单元项目	2023年4月	已竣工	20.32	-	1,859,047,630.66
杭州中泰项目	2023年4月	已竣工	13.24	-	951,048,973.81
合肥领峰花园	2019年6月	2027年12月	47.97	323,577,916.76	298,190,687.56
呼和浩特保全庄北项目	2020年9月	2026年7月	30.36	742,971,508.03	889,005,318.03



## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 5、存货 - 续

## (1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下：- 续

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末余额	上年年末余额
呼和浩特保全庄项目	2021年5月	已竣工	25.16	-	746,853,066.27
惠州博罗龙溪项目	2021年12月	2029年3月	17.08	678,235,068.29	646,296,450.70
昆明海埂路三期	2017年4月	已竣工	36.81	-	111,043,754.76
昆明海埂路项目	2013年9月	2027年12月	69.75	1,066,692,261.22	1,723,531,466.97
昆明太平新城项目	2020年6月	2026年4月	78.40	1,393,461,684.04	1,648,476,253.55
昆山周市翡丽东地块	2022年12月	已竣工	13.80	-	683,662,676.75
廊坊安次项目	2019年12月	2026年12月	46.75	2,178,140,846.00	2,177,198,742.90
廊坊固安项目	2021年5月	2026年3月	16.96	362,367,657.69	289,401,755.03
南昌县未来1N项目	2021年4月	2027年6月	6.90	361,736,926.77	358,582,941.08
南京河西西南项目	2016年1月	已竣工	52.67	-	1,371,116,819.82
南京溧水项目	2021年9月	2026年6月	18.50	5,346,473.23	878,178,452.95
南京南部新城项目	2020年11月	2027年12月	136.90	1,365,321,943.68	1,655,158,339.97
南京栖霞都会峯范	2023年6月	2026年12月	17.60	822,064,375.52	1,411,832,552.27
南京尧化门项目	2017年9月	2026年1月	40.00	307,946,188.17	1,027,998,129.59
宁波舟山普陀未来社区项目	2021年6月	已竣工	27.56	-	379,667,344.23
宁波舟山未来社区项目	2021年4月	2030年10月	27.74	205,869,435.39	205,850,158.62
青白江54亩项目	2022年3月	已竣工	9.00	-	496,110,075.51
上海新嘉定北项目	2023年4月	已竣工	48.86	-	3,894,195,366.89
上海新马陆项目	2021年7月	已竣工	41.52	-	1,206,781,965.17
深圳第五园项目	2022年9月	2027年12月	35.32	2,105,397,665.88	1,837,165,124.62
深圳观澜田心村项目	2023年10月	2026年9月	16.85	1,152,006,374.73	1,123,398,683.70
深圳武馆村项目(注2)	未开工	2029年9月	5.00	129,846,839.30	152,129,633.32
沈阳江山风华	2021年1月	2028年11月	44.90	387,483,232.61	510,639,597.51
石家庄桥西玉村项目	2020年8月	已竣工	28.34	-	396,362,592.88
太原晋阳湖项目	2019年7月	2026年6月	34.86	2,140,193,539.03	1,698,039,640.63
太原兰亭御湖城西区、兰亭熙园、格林格林	2016年5月	2026年6月	45.10	141,030,324.77	218,098,233.27
唐山金地御峯	2020年10月	2026年9月	19.77	275,357,512.10	674,987,242.32
天津东丽大毕庄项目	2021年7月	2026年10月	34.99	498,293,345.19	1,059,023,681.21
威海高新区西海岸项目	2020年3月	2028年1月	16.44	202,430,394.59	504,866,245.73
温州瑞安南滨江项目	2021年7月	2026年8月	66.88	1,740,827,039.41	1,538,577,955.25
武汉蔡甸黄金口项目	2021年10月	2027年12月	35.40	729,266,659.08	1,310,225,579.81
西安大寨路	2015年1月	2028年5月	52.55	939,895,599.55	908,491,825.31
西安清峯上	2023年5月	已竣工	20.63	-	1,479,071,270.71
西安西洋公元	2011年2月	2027年12月	140.87	839,241,897.27	815,057,771.58
徐州前周窝	2020年8月	2026年3月	56.00	216,008,331.05	1,002,108,027.50
烟台格林世界(注1)	2013年3月	2026年6月	33.09	-	125,370,795.20
湛江金地名轩项目	2021年6月	2028年7月	2.31	131,773,728.74	131,451,013.44
湛江金地自在城	2020年1月	2026年4月	38.98	272,359,244.44	643,629,220.23
郑州和樾春晓	2021年11月	2026年3月	10.70	143,685,528.48	245,953,618.68
郑州金地公园里	2020年3月	2027年12月	15.40	253,684,054.15	253,518,795.70
重庆大渡口项目-琅泽	2017年9月	2026年5月	69.27	858,592,479.75	1,035,977,200.84
株洲金地天元汇	2021年3月	2026年3月	19.48	483,871,584.64	881,331,716.45
其他				311,756,726.58	480,815,985.81
合计				30,381,042,197.90	57,897,875,256.95



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

注 1：系因合并范围变更而减少。

注 2：尚未开工，本年年末余额主要系土地成本。

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	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
北京大兴项目	2022年2月	1,064,570,015.43	2,801,140.82	14,962,661.68	1,052,408,494.57
北京房山拱辰项目	2024年12月	983,562,677.24	1,053,920.94	212,100,928.35	772,515,669.83
北京金兴马坡二期	2024年10月	58,069,824.80	789.16	57,794,366.41	276,247.55
长春金地朝阳春晓项目	2023年8月	91,007,006.70	167,580.14	24,166,837.24	67,007,749.60
长春金地江山风华项目	2023年8月	596,356,896.36	8,292,207.04	138,813,507.02	465,835,596.38
长沙金地艺境花园	2022年7月	115,605,308.60	917,981.77	339,899.96	116,183,390.41
长沙三千府	2024年6月	140,195,588.53	1,255,951.49	78,316,619.89	63,134,920.13
长沙岳麓咸嘉湖 019 项目	2024年11月	50,268,709.71	1,121,728.04	29,509,879.71	21,880,558.04
重庆大渡口项目-佳誉	2021年11月	365,999,426.83	166,119.66	2,429,314.54	363,736,231.95
重庆大渡口项目-琅泽	2025年12月	381,273,610.97	239,293,383.52	204,343,367.88	416,223,626.61
成都双流协和 83 亩地块	2020年9月	68,833,805.82	266,161.56	4,554,380.48	64,545,586.90
大成汇文府	2025年8月	-	3,972,623,772.89	3,464,722,608.42	507,901,164.47
大连金地城	2024年11月	252,208,129.86	909,809.06	3,464,541.35	249,653,397.57
东莞常平名著花园项目	2025年11月	63,889,316.16	154,366,922.23	47,579,577.11	170,676,661.28
东莞金地城市广场	2023年12月	526,276,536.90	375,597.08	33,684,781.74	492,967,352.24
东莞松湖领峯花园	2023年3月	241,991,802.84	26,316,031.62	64,359,021.26	203,948,813.20
东莞塘厦林村项目	2016年10月	263,964,318.34	13,934,272.75	2,189,883.48	275,708,707.61
鄂州葛店格林映象项目	2023年5月	666,789,115.30	6,972,839.25	9,214,660.11	664,547,294.44
鄂州葛店棠境项目	2021年7月	466,044,829.75	5,370,158.45	6,728,180.36	464,686,807.84
鄂州葛店艺境项目	2022年5月	196,078,784.29	6,224,772.86	99,141,241.09	103,162,316.06
佛山北滘项目	2021年7月	295,754,315.87	27,065,969.09	41,294,070.20	281,526,214.76
佛山金地艺境花园	2021年3月	245,528,433.65	16,645,078.13	91,559,139.56	170,614,372.22
佛山水头 2 号	2023年6月	107,385,655.43	15,491.48	15,751.72	107,385,395.19
佛山悦荔	2018年12月	130,797,021.06	21,274.77	25,304,055.96	105,514,239.87
福州都会之光花园	2022年9月	214,769,981.71	3,325,978.95	106,766,001.99	111,329,958.67
福州市晋安区新园路北侧项目	2024年4月	83,109,080.24	938,288.78	47,591,790.95	36,455,578.07
阜阳都会澜岸	2025年12月	40,548,355.48	219,063,490.48	66,732,870.67	192,878,975.29
广州白云金地云庭	2021年4月	114,097,743.56	454,941.41	428,562.15	114,124,122.82
广州金地壹阅府	2021年8月	129,656,479.68	791,428.01	801,117.04	129,646,790.65
广州荔湖城	2025年11月	475,821,509.02	400,180,702.03	161,271,871.57	714,730,339.48
广州天河广氮项目	2022年9月	69,035,014.72	265,587.71	4,897,089.73	64,403,512.70
贵阳后巢乡项目	2024年12月	272,706,658.91	6,270,976.31	150,373,071.63	128,604,563.59
哈尔滨峯范项目北	2023年12月	125,707,228.38	897,713.65	107,539,516.70	19,065,425.33
哈尔滨峯范项目南	2024年12月	141,423,971.61	446,948.32	116,603,816.32	25,267,103.61



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	最近一期 竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
杭州滨江浦沿江南单元项目	2025年12月	-	2,036,838,792.13	2,036,838,792.13	-
杭州拱墅运河项目	2021年12月	508,423,353.11	1,014,344.34	1,057,745.39	508,379,952.06
杭州金地玖峯汇	2021年9月	1,128,566,285.73	183,949.66	1,128,750,235.39	-
杭州萧山戴村项目	2022年6月	223,882,312.59	6,160,432.94	6,263,921.90	223,778,823.63
杭州中泰项目	2025年12月	-	1,173,496,247.56	1,171,554,750.62	1,941,496.94
合肥金地自在城项目	2023年12月	452,750,658.23	23,815,503.94	29,123,886.53	447,442,275.64
合肥领峰花园	2023年5月	85,779,290.03	4,432,153.92	4,428,127.13	85,783,316.82
呼和浩特保全庄北项目	2025年12月	97,236,164.32	228,580,049.28	141,688,430.19	184,127,783.41
呼和浩特保全庄项目	2025年7月	90,146,525.04	754,959,437.72	746,817,404.17	98,288,558.59
呼和浩特包头风华九里项目	2024年6月	88,947,463.25	212,371.72	14,985,682.65	74,174,152.32
呼和浩特帅家营项目	2025年3月	88,583,740.37	67,232,463.63	87,386,657.53	68,429,546.47
惠州博罗龙溪项目	2024年12月	150,659,574.58	1,637,428.99	2,128,129.13	150,168,874.44
嘉兴桐乡酒店项目	2024年12月	614,519,499.64	2,629,290.87	60,330,877.13	556,817,913.38
江门金地名悦	2021年12月	93,680,902.10	1,356,353.26	29,748,169.58	65,289,085.78
金地西郊悦章	2024年12月	39,606,209.58	34,203,474.36	62,272,344.10	11,537,339.84
金华锦悦华府	2024年6月	134,835,591.26	-	47,695,158.69	87,140,432.57
昆明海埂路三期	2021年4月	49,111,754.81	15,200,168.76	58,259,814.85	6,052,108.72
昆明海埂路项目	2025年6月	790,805,486.76	806,915,465.99	866,353,166.89	731,367,785.86
昆明太平新城项目	2025年1月	125,008,101.40	312,763,180.57	294,898,533.86	142,872,748.11
昆山周市翡丽东地块	2025年12月	-	783,557,236.89	571,378,763.78	212,178,473.11
来安金地都会艺境	2020年1月	612,973,807.20	2,506,969.79	125,907,275.20	489,573,501.79
廊坊安次项目	2022年10月	59,089,435.18	6,252.37	3,671,316.10	55,424,371.45
廊坊固安项目	2024年9月	192,633,710.17	206,413.59	104,748,754.92	88,091,368.84
丽水龙泉浙大路南项目	2024年12月	444,958,490.57	1,434,653.30	56,025,189.67	390,367,954.20
南京河西南项目	2025年1月	16,658,028.65	1,208,448,808.24	12,143,348.62	1,212,963,488.27
南京江北 G04 项目	2021年11月	112,661,737.34	3,347,119.71	41,248,857.05	74,760,000.00
南京溧水项目	2025年8月	-	735,597,784.27	340,547,691.98	395,050,092.29
南京南部新城项目	2025年12月	900,156,646.97	415,906,148.21	33,318,420.06	1,282,744,375.12
南京栖霞都会峯范	2025年11月	-	738,630,628.04	701,542,492.75	37,088,135.29
南京尧化门项目	2025年1月	98,963,648.62	808,948,586.22	47,568,118.92	860,344,115.92
宁波舟山普陀未来社区项目	2025年4月	643,170,124.43	433,599,722.35	956,748,738.92	120,021,107.86
宁波舟山未来社区项目	2024年4月	680,467,726.83	16,942,376.20	72,634,516.02	624,775,587.01
青白江 54 亩项目	2025年1月	-	492,037,383.59	115,421,244.99	376,616,138.60
青岛滨海城项目	2025年12月	-	39,454,913.78	3,495,678.90	35,959,234.88
青岛连江路项目	2022年6月	313,251,135.68	546,779.88	4,191,436.28	309,606,479.28
清远金地英德格林公馆	2022年8月	166,049,735.69	5,239,225.16	65,893,740.74	105,395,220.11
上海格林郡	2009年5月	202,920,223.37	128,080.89	948,244.23	202,100,060.03
上海金地自在城	2023年9月	381,300,901.91	2,454,525.79	9,038,302.79	374,717,124.91
上海马桥项目	2022年9月	520,198,787.31	-	106,502.68	520,092,284.63



## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 5、存货 - 续

## (1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
上海青浦佳迪路项目	2024年10月	54,126,373.86	618,059.35	20,728,429.40	34,016,003.81
上海青浦西虹桥项目	2022年12月	294,168,804.26	88,136.43	565,948.37	293,690,992.32
上海松江车墩	2022年3月	346,804,442.79	2,785,774.95	388,872.42	349,201,345.32
上海松江泗泾 08-01 项目	2023年12月	50,824,005.78	-	2,744,005.78	48,080,000.00
上海松江中山街道	2023年12月	92,577,822.16	122,009.99	24,107,533.34	68,592,298.81
上海天境	2018年1月	378,916,338.83	3,523,016.86	4,572,199.93	377,867,155.76
上海新嘉定北项目	2025年12月	-	4,555,890,651.16	3,546,540.13	4,552,344,111.03
上海新马陆项目	2025年9月	63,722,327.93	1,200,761,697.84	1,225,734,453.27	38,749,572.50
上海徐汇项目	2021年12月	565,321,412.38	140,000.00	-	565,461,412.38
上海长宁新华路项目	2023年12月	1,001,391,983.07	113,684.22	115,593.99	1,001,390,073.30
深圳光明 A631-0115 项目	2024年8月	817,223,960.78	4,986,611.21	208,867,126.75	613,343,445.24
沈阳滨河国际社区	2017年11月	60,225,631.51	1,452,376.70	8,457,195.00	53,220,813.21
沈阳江山风华	2025年7月	290,471,748.17	180,337,591.05	109,742,770.57	361,066,568.65
沈阳金地峯汇	2022年12月	116,229,300.72	9,196,683.79	9,130,026.12	116,295,958.39
沈阳名京	2013年12月	102,218,001.73	1,788,953.75	1,808,190.64	102,198,764.84
沈阳檀悦北项目	2024年3月	182,268,895.41	1,003,026.20	65,534,153.60	117,737,768.01
石家庄正定新区项目	2021年7月	52,718,047.16	29,379.24	16,637,247.41	36,110,178.99
台州椒江麦德龙西侧项目(注)	2022年6月	193,068,827.60	-	193,068,827.60	-
太原兰亭御湖城西区、兰亭熙园、格林格林	2023年9月	70,969,842.39	46,779,838.27	29,841,986.23	87,907,694.43
唐山金地御峯	2025年6月	116,424,343.02	525,860,988.16	351,254,268.68	291,031,062.50
天津滨海北疆港项目	2022年6月	2,932,648,619.00	13,899,895.83	14,134,386.30	2,932,414,128.53
天津东丽大毕庄项目	2025年5月	-	1,081,247,242.37	1,056,961,334.69	24,285,907.68
天津国际广场	2016年1月	452,765,775.61	1,019,109.73	1,495,952.85	452,288,932.49
天津精武镇 5 号地	2020年10月	137,440,084.43	25,886,796.68	19,028,740.91	144,298,140.20
威海高区西海岸项目	2025年3月	28,938,208.83	364,682,913.75	360,641,003.52	32,980,119.06
温州瑞安南滨江项目	2024年12月	1,403,679,372.11	3,586,357.89	310,380,736.88	1,096,884,993.12
武汉蔡甸黄金口项目	2025年4月	282,227,959.01	591,235,004.02	647,609,485.87	225,853,477.16
武汉蔡甸朗悦项目	2022年11月	38,176,181.02	7,115.93	4,837,674.96	33,345,621.99
武汉金地悦海湾项目	2022年4月	106,203,291.90	2,516,671.72	22,531,629.48	86,188,334.14
武汉兰亭盛荟	2021年8月	266,810,240.74	16,426,393.17	1,978,663.17	281,257,970.74
西安金地格林项目	2024年12月	155,249,034.54	3,773,927.14	83,150,645.52	75,872,316.16
西安金地格林云上	2022年12月	178,609,815.16	4,714,881.58	11,999,338.83	171,325,357.91
西安清峯上	2025年12月	-	1,754,235,391.02	1,541,855,148.18	212,380,242.84
西安唐华路二期项目	2021年1月	39,750,127.83	42,593.62	3,089,314.37	36,703,407.08
西安西沔公元	2024年5月	194,450,501.16	634,416.31	35,328,785.79	159,756,131.68
徐州前周窝	2025年3月	115,563,882.81	1,053,540,197.39	1,022,166,684.43	146,937,395.77
扬州华著苑	2023年11月	80,699,238.02	810,590.38	48,677,636.25	32,832,192.15
银川金地自在城	2024年9月	67,910,631.48	44,583.92	3,658,076.85	64,297,138.55
英德格林悦府	2022年3月	144,803,614.10	102,704.96	143,942,541.00	963,778.06
湛江金地自在城	2025年11月	81,290,789.57	609,317,747.33	540,823,994.16	149,784,542.74



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
漳州角美 F01 项目	2022 年 5 月	207,933,997.31	-	116,391,231.99	91,542,765.32
漳州角美 F02 地块	2022 年 5 月	140,664,801.73	413,311.98	89,330,764.60	51,747,349.11
郑州和樾春晓	2025 年 11 月	39,484,076.44	127,070,018.01	141,205,839.30	25,348,255.15
郑州金地格林小城	2021 年 12 月	84,214,269.41	29,304,944.39	49,335,012.16	64,184,201.64
郑州金地公园里	2023 年 11 月	48,886,911.27	1,075,945.99	3,639,135.78	46,323,721.48
郑州金地建海峯范	2024 年 9 月	38,770,689.03	6,078,871.11	40,978,716.74	3,870,843.40
郑州金地西湖春晓	2023 年 8 月	44,810,159.35	9,734.68	6,543,931.52	38,275,962.51
珠海动力港	2014 年 9 月	109,673,543.04	271,683.13	59,490,423.95	50,454,802.22
株洲金地天元汇	2025 年 11 月	103,681,412.38	419,467,462.41	286,437,638.86	236,711,235.93
其他		1,753,864,328.63	933,583,213.50	680,575,163.32	2,006,872,378.81
合计		33,276,197,871.93	29,859,917,926.47	25,101,820,448.19	38,034,295,350.21

注：系因合并范围变更而减少。

(2) 存货跌价准备

单位：人民币元

项目	本年初余额	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)	4,663,461,735.28	1,642,757,615.03	-	65,444,921.99	632,599,908.31	5,608,174,520.01
房地产开发产品(注 2)	2,983,931,993.80	1,527,834,445.19	525,909,783.18	1,308,180,533.62	-	3,729,495,688.55
合计	7,647,393,729.08	3,170,592,060.22	525,909,783.18	1,373,625,455.61	632,599,908.31	9,337,670,208.56

注 1：本集团之子公司持有在建开发成本广州增城中新 017 项目、廊坊安次项目、沈阳江山风华、长春金地江山风华项目、南京栖霞都会峯范、武汉蔡甸黄金口项目、温州瑞安南滨江项目、鄂州葛店格林映象项目、天津东丽大毕庄项目、唐山金地御峯、徐州前周窝、南京南部新城项目、长春金地朝阳春晓项目等项目，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 1,642,757,615.03 元；昆明海埂路项目、武汉蔡甸黄金口项目、惠州博罗龙溪项目、阜阳都会澜岸、株洲金地天元汇、郑州和樾春晓、昆明安宁太平项目、威海高新区西海岸项目等项目因项目竣工备案，从在建开发成本结转人民币 525,909,783.18 元跌价准备至开发产品；烟台格林世界项目因处置从在建开发成本转出人民币 106,690,125.13 元跌价准备。



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(2) 存货跌价准备 - 续

注2：本集团之子公司持有开发产品天津滨海北疆港项目、东莞常平名著花园项目、丽水龙泉浙大南路南项目、长春金地江山风华项目、重庆大渡口项目-琅泽、鄂州葛店格林映象项目、武汉蔡甸黄金口项目、天津精武镇5号地、唐山金地御峯、北京房山拱辰项目、徐州前周窝、武汉兰亭盛荟、南京南部新城项目等项目，因可变现净值低于开发产品账面金额，于本年末计提跌价准备计人民币1,527,834,445.19元；昆明海埂路项目、武汉蔡甸黄金口项目、惠州博罗龙溪项目、阜阳都会澜岸、株洲金地天元汇、郑州和樾春晓、昆明安宁太平项目、威海高区西海岸项目等项目因项目竣工备案，从在建开发成本结转人民币525,909,783.18元跌价准备至开发产品；昆明海埂路项目、宁波舟山普陀未来社区项目、武汉蔡甸黄金口项目、来安金地都会艺境、长春金地江山风华项目、福州都会之光花园、漳州角美F01项目、贵阳后巢乡项目、鄂州葛店格林映象项目、株洲金地天元汇、南京溧水G08项目等项目，因实现收入而转销跌价准备计人民币1,280,917,725.57元。

(3) 本年计入存货的借款费用资本化金额参见附注(十三)1。

6、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
一年内到期的发放贷款及垫款	1,403,219,896.73	1,698,593,111.54

7、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	6,003,849,675.20	7,689,548,401.05
合同取得成本	107,803,292.46	273,707,614.93
其他	-	1,879,016.40
合计	6,111,652,967.66	7,965,135,032.38

8、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		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
发放贷款及垫款	2,329,873,690.63	100.00	926,653,793.90	39.77	1,403,219,896.73	2,468,242,398.57	100.00	769,633,011.10	31.18	1,698,609,387.47
减：一年以内到期的发放贷款及垫款					1,403,219,896.73					1,698,593,111.54
一年后到期的发放贷款及垫款					-					16,275.93



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、发放贷款及垫款 - 续

坏账准备计提情况如下：

单位：人民币元

坏账准备	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)	
本年初余额	22,260,279.00	131,855,566.80	615,517,165.30	769,633,011.10
发放贷款及垫款账面 余额在本年				
--转入第二阶段	(2,894,934.97)	2,894,934.97	-	-
--转入第三阶段	(22,024,948.45)	(212,641,489.44)	234,666,437.89	-
--转回第二阶段	-	5,289,246.66	(5,289,246.66)	-
--转回第一阶段	1,799.42	(1,612.40)	(187.02)	-
本年计提	2,943,066.50	139,876,280.68	93,845,019.83	236,664,367.01
本年转回	(71,943.04)	(11,531,692.68)	(10,908,588.58)	(22,512,224.30)
本年转销	-	(397,288.80)	(56,734,071.11)	(57,131,359.91)
本年年末余额	213,318.46	55,343,945.79	871,096,529.65	926,653,793.90

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

9、长期股权投资

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
对合营企业投资	26,236,376,540.66	31,566,677,257.99
对联营企业投资	18,530,115,011.87	21,858,444,223.28
合计	44,766,491,552.53	53,425,121,481.27



金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初金额	本年增减变动					减值准备 本年年末余额
		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	
一、合营企业							
广州广电房地产开发展团股份有限公司	3,406,061,058.12	-	-	(420,624,792.18)	-	18,102.52	2,987,895,912.70
Gemdale Aperture Owner LLC	1,896,354,434.76	-	(24,037,019.93)	(219,368,073.41)	(39,931,095.27)	-	1,611,226,262.46
Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC	1,738,055,995.01	-	(803,759,228.39)	125,177,789.56	(41,358,663.96)	-	1,018,115,892.22
大连保创发展有限公司	961,443,849.16	-	-	(14,904,029.21)	-	-	946,539,819.95
深圳市国润金海房地产有限公司	933,865,655.32	-	-	308,377.67	-	-	934,174,032.99
深圳前海同盛投资发展有限公司	753,105,004.76	-	-	(32,096.23)	-	-	753,072,908.53
太仓精吴房地产咨询有限公司	738,778,465.07	-	-	5,577,134.84	-	-	744,355,599.91
北京金顺保置业有限公司	713,545,055.70	-	-	17,021,248.03	-	-	730,566,303.73
Madison 45 Venture II LLC	650,680,069.63	86,253,616.29	-	-	(15,680,710.08)	-	721,252,975.84
北京金开辉泰房地产开发有限公司	750,900,462.77	-	-	(15,116,683.92)	-	-	679,683,778.85
嘉兴金狮二号投资合伙企业(有限合伙)	658,927,147.83	-	-	(50.87)	-	-	658,927,096.96
天津金地华智置业有限公司	1,007,285,343.45	-	-	(369,749,996.61)	-	-	637,535,346.84
北京金水樾业房地产开发有限公司	608,591,468.98	-	-	(31,497,085.61)	-	-	577,094,383.37
太仓金飞房地产咨询有限公司	572,415,439.31	-	-	(4,439,249.53)	-	-	567,976,189.78
太仓致睿商务咨询有限公司	536,846,508.47	-	-	(11,445,343.86)	-	-	525,401,164.61
太仓建德企业管理咨询有限公司	481,957,049.68	-	-	(194,853.94)	-	-	481,762,195.74
无锡悦润房地产开发有限公司	471,456,541.98	-	-	2,787,792.27	-	-	474,244,334.25
嘉兴丰悦控股有限公司	601,859,786.55	-	-	(141,715,387.88)	-	-	460,144,398.67
太原和泽盛远房地产开发有限公司	422,845,588.72	-	-	4,777,648.61	-	-	427,623,237.33
上海悦金房地产开发有限公司	421,446,156.85	-	-	(85,203.60)	-	-	421,360,953.25
大连保通发展有限公司	387,296,828.70	-	-	9,995,389.65	-	-	397,292,218.35
徐州德融置业有限公司	342,217,866.49	-	-	15,504,480.60	-	-	357,722,347.09
武汉金地安君泰房地产开发有限公司	387,758,815.17	-	-	(26,452,169.35)	-	-	341,306,645.82
嘉兴丰悦一号企业管理合伙企业(有限合伙)	434,743,018.56	-	-	(141,715,387.87)	-	-	293,027,630.69
苏州金悦凯投资咨询有限公司	301,531,573.77	-	(13,768,776.17)	3,870,694.92	-	-	291,633,492.52
Link JV Holdings Limited	296,043,113.64	-	-	(14,534,124.75)	5,773,590.05	-	286,100,203.16
天津金地瑞悦房地产开发有限公司唯泽园	266,182,746.86	-	-	8,692,712.47	-	-	274,875,459.33
淮安瑞悦房地产开发有限公司	240,855,525.99	-	-	(28,223,263.35)	-	-	212,632,262.55
莱湖兴元置业有限公司	209,844,042.26	-	-	863,633.32	-	-	210,707,675.58
长沙市骏利房地产开发有限公司	186,119,352.78	-	-	16,366,468.28	-	-	202,485,821.06
杭州金耀房地产开发有限公司	221,157,853.81	-	-	(21,307,397.74)	-	-	200,850,456.07
其他	9,966,505,437.93	349,403,527.19	(2,612,500,428.46)	(427,959,183.17)	(57,875,830.27)	-	6,808,809,758.73
小计	31,566,677,257.99	433,657,143.48	(3,454,065,452.95)	(1,678,421,002.86)	(149,072,709.53)	18,102.52	26,236,376,540.66



## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 9、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初金额	本年增减变动					计提减值准备	其他	本年年末余额	减值准备 本年年末余额
		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				
二、联营企业										
深圳市金地大百江房地产开发有限公司(以下简称“金地大百江”)	2,577,607,704.67	-	-	(504,948,403.32)	-	-	-	-	2,072,659,301.35	-
西安铂地房地产开发有限公司	1,177,269,061.31	-	-	(1,432,118.10)	-	-	-	-	1,175,836,943.21	-
太仓京凯房地产咨询有限公司	723,180,782.25	-	-	24,389,227.94	-	-	-	-	747,570,010.19	-
Vanjink Company Limited	709,580,513.75	-	-	6,557,528.79	-	-	(1,832,194.53)	-	714,305,848.01	-
太仓京山房地产咨询有限公司	634,161,952.34	-	-	28,965,339.68	-	-	-	-	663,127,292.02	-
南京融丰房地产开发有限公司	619,163,042.63	-	-	43,864,115.69	-	-	-	-	663,027,158.32	-
嘉兴稳弘三十二号投资合伙企业(有限合伙)	628,383,090.18	-	-	23,987,545.97	-	-	-	-	652,370,636.15	-
北京博睿实业房地产开发有限公司	645,235,410.27	-	-	(1,295,002.03)	-	-	-	-	643,940,408.24	-
江阴建祥房地产开发有限公司	670,196,433.28	-	-	452,854.75	-	-	-	-	590,649,288.03	-
淮安金吉置业有限公司	657,608,191.17	-	-	(167,121,146.12)	-	-	-	-	490,487,045.05	-
淮安金吉置业有限公司	459,776,254.88	-	-	23,362,168.88	-	-	868,448.50	-	484,006,872.26	-
太仓京腾房地产咨询有限公司	460,458,479.20	-	-	1,121,709.75	-	-	-	-	461,580,188.95	-
重庆中交西置置业有限公司	733,620,351.35	-	-	(310,385,802.06)	-	-	-	-	423,231,549.29	-
深圳前海信达投资发展有限公司	409,755,195.65	-	-	(22,437.39)	-	-	-	-	409,732,758.26	-
南京浦宸房地产开发有限公司	384,648,350.66	-	-	3,314,042.23	-	-	-	-	387,962,392.89	-
北京创世瑞新房地产开发有限公司	369,422,291.21	-	-	(1,388,690.28)	-	-	-	-	368,033,600.93	-
南京裕盛置业有限公司	355,194,169.67	-	-	(2,131,764.41)	-	-	-	-	353,062,405.26	-
广州市恒卓房地产开发有限公司	446,800,683.33	-	-	(110,626,344.45)	-	-	3,329,409.54	-	339,503,748.42	-
南通卓园房地产开发有限公司	-	-	-	336,914,593.19	-	-	-	-	336,914,593.19	-
嘉兴稳弘一号投资合伙企业(有限合伙)	328,039,753.47	-	-	(3,401,197.49)	-	-	-	-	324,638,555.98	-
东莞盈融房地产开发有限公司	250,800,000.00	-	-	34,501,066.54	-	-	-	-	285,301,066.54	-
北京海盈房地产开发有限公司	282,007,686.87	-	-	(553,717.53)	-	-	-	-	281,453,969.34	-
杭州金丰和信企业管理有限公司	267,832,044.92	8,250,000.00	-	10,546,719.89	-	-	-	(10,000,000.00)	276,628,764.81	-
深圳前海协发投资发展有限公司	268,443,324.20	-	-	(12,623.93)	-	-	-	-	268,430,700.27	-
上海久青置业有限公司	339,005,957.45	-	-	(282,898.96)	-	-	-	-	266,123,058.49	-
威海馨芳城房地产开发有限公司	266,616,995.24	-	-	(1,904,018.35)	-	-	-	-	264,712,976.89	-
佛山市禅城区耀鑫房地产开发有限公司	356,628,836.88	-	-	(95,813,465.61)	-	-	-	-	260,815,371.27	-
漳州金光嘉地房地产开发有限公司	268,938,415.20	-	-	(25,439,724.97)	-	-	-	-	243,498,690.23	-
南京金阳房地产开发有限公司	210,172,029.58	-	-	5,238,129.59	-	-	(1,515,494.61)	-	213,894,664.56	-



## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 9、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年初金额	本年增减变动						计提减值准备	其他	本年年末余额	减值准备 本年年末余额
		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				
二、联营企业 - 续											
苏州金陵房地产开发有限公司	265,371,970.17	-	-	14,756,390.43	-	-	(74,997,289.28)	-	-	205,131,071.32	-
成都首开置泰置业有限公司	199,022,212.95	-	-	4,571,746.38	-	-	-	-	-	203,593,959.33	-
深圳前海智创投资发展有限公司	202,588,493.34	-	-	(86,597.50)	-	-	-	-	-	202,501,895.84	-
其他	5,690,914,545.21	120,698,205.42	(1,315,201,102.52)	(421,927,305.03)	(1,713,488.87)	-	(596,595,385.48)	-	(220,787,241.75)	3,255,388,226.98	-
小计	21,858,444,223.28	128,948,205.42	(1,315,201,102.52)	(1,086,233,077.83)	(1,713,488.87)	-	(834,192,674.70)	-	(219,937,072.85)	18,530,115,011.87	-
总计	53,425,121,481.27	564,605,348.90	(4,769,266,535.47)	(2,764,654,080.69)	(150,786,198.40)	18,102.52	(1,518,642,735.20)	-	(19,903,810.40)	44,766,491,552.53	-

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人民币 27,988,885.55 元；以及本集团之联营企业或合营企业转为子公司的影响人民币 8,085,075.15 元。

## 10、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	本年初余额	本年增减变动				本年年末余额	本年确认的 股利收入	累计计入 其他综合收益 的利得	累计计入 其他综合收益 的损失	指定为以公允价 值计量 且其变动计入 其他综合收益的 原因
		追加投资	减少投资	本年计入其他 综合收益的利得	本年计入其他 综合收益的损失					
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	145,797,369.25	9,515,557.02	792,594.00	-	-	-	45,686,059.59	48,341,431.38		
其中：权益工具投资	145,797,369.25	9,515,557.02	792,594.00	-	-	-	45,686,059.59	48,341,431.38	本集团计划长期持有	



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、其他非流动金融资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
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	1,670,876,696.11	1,778,248,638.06
其中：权益工具投资(注)	1,670,876,696.11	1,778,248,638.06

注：其中对结构化主体的投资计人民币 1,549,111,754.15 元，参见附注(七)4。

12、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、本年初余额	26,414,473,673.45	36,424,291.80	1,995,580,832.33	28,446,478,797.58
二、本年变动	(1,797,459,150.43)	(266,708.04)	516,313,071.36	(1,281,412,787.11)
加：土地及建筑成本增加	32,362,469.43	-	551,026,082.57	583,388,552.00
减：处置\在建工程竣工转出	189,166,641.47	-	-	189,166,641.47
处置子公司减少	429,097,538.00	-	-	429,097,538.00
公允价值变动	(1,211,824,148.43)	-	(34,713,011.21)	(1,246,537,159.64)
其他变动	266,708.04	(266,708.04)	-	-
三、本年年末余额	24,617,014,523.02	36,157,583.76	2,511,893,903.69	27,165,066,010.47

(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	金额	未办妥产权证书原因
深纺大厦 6 层	9,374,729.00	报批报建手续未完成



## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 13、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	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值					
1.本年初余额	702,155,158.81	341,163,646.39	180,138,208.56	149,842,697.77	1,373,299,711.53
2.本年增加金额	6,019.42	15,155,355.10	22,902,547.64	8,817,440.37	46,881,362.53
(1)购置	6,019.42	15,084,243.87	22,902,547.64	8,773,950.82	46,766,761.75
(2)收购子公司增加	-	71,111.23	-	43,489.55	114,600.78
3.本年减少金额	444,043,825.14	37,210,845.84	35,379,783.34	30,638,961.23	547,273,415.55
(1)处置或报废	444,043,825.14	36,485,887.92	35,379,783.34	20,865,713.34	536,775,209.74
(2)处置子公司减少	-	724,957.92	-	9,773,247.89	10,498,205.81
4.本年年末余额	258,117,353.09	319,108,155.65	167,660,972.86	128,021,176.91	872,907,658.51
二、累计折旧					
1.本年初余额	252,577,057.24	252,812,303.71	129,882,574.83	115,769,264.08	751,041,199.86
2.本年增加金额	24,894,214.39	22,092,323.29	23,924,383.15	14,470,708.43	85,381,629.26
(1)计提	24,894,214.39	22,024,767.61	23,924,383.15	14,429,393.36	85,272,758.51
(2)收购子公司增加	-	67,555.68	-	41,315.07	108,870.75
3.本年减少金额	119,890,196.85	32,040,418.00	32,001,267.27	24,431,716.61	208,363,598.73
(1)处置或报废	119,890,196.85	31,660,490.35	32,001,267.27	17,135,663.20	200,687,617.67
(2)处置子公司减少	-	379,927.65	-	7,296,053.41	7,675,981.06
4.本年年末余额	157,581,074.78	242,864,209.00	121,805,690.71	105,808,255.90	628,059,230.39
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.本年年末账面价值	100,536,278.31	76,243,946.65	45,855,282.15	22,212,921.01	244,848,428.12
2.本年初账面价值	449,578,101.57	88,351,342.68	50,255,633.73	34,073,433.69	622,258,511.67

## (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

14、使用权资产

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	办公设备	其他	合计
一、账面原值				
1.本年年初余额	1,573,839,545.95	13,276,090.26	10,646,557.48	1,597,762,193.69
2.本年增加金额	33,309,380.84	11,827,116.90	752,002.64	45,888,500.38
3.本年减少金额	219,285,851.57	1,641,351.24	314,161.83	221,241,364.64
4.本年年末余额	1,387,863,075.22	23,461,855.92	11,084,398.29	1,422,409,329.43
二、累计折旧				
1.本年年初余额	758,777,342.58	1,997,566.91	3,265,777.15	764,040,686.64
2.本年增加金额	112,358,615.08	7,335,516.82	3,292,813.47	122,986,945.37
3.本年减少金额	97,224,331.38	1,477,379.89	314,161.79	99,015,873.06
4.本年年末余额	773,911,626.28	7,855,703.84	6,244,428.83	788,011,758.95
三、减值准备				
1.本年年初余额	74,916,901.00	-	-	74,916,901.00
2.本年增加金额	-	-	-	-
3.本年减少金额	1,260,162.00	-	-	1,260,162.00
4.本年年末余额	73,656,739.00	-	-	73,656,739.00
四、账面价值				
1.本年年末账面价值	540,294,709.94	15,606,152.08	4,839,969.46	560,740,831.48
2.本年年初账面价值	740,145,302.37	11,278,523.35	7,380,780.33	758,804,606.05

15、商誉

(1) 商誉账面原值

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
金地智慧城市科技有限公司	172,615,974.33	-	-	172,615,974.33
杭州速派餐饮管理集团有限公司	157,914,521.70	-	-	157,914,521.70
深圳市博林物业服务有限公司	5,526,784.04	-	-	5,526,784.04
合计	336,057,280.07	-	-	336,057,280.07

(2) 商誉减值准备

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
杭州速派餐饮管理集团有限公司	62,942,623.57	-	-	62,942,623.57
金地智慧城市科技有限公司	-	27,493,492.29	-	27,493,492.29
合计	62,942,623.57	27,493,492.29	-	90,436,115.86



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

15、商誉 - 续

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
金地智慧城市科技有限公司	资产组按收购时点被购买方拥有的资产认定，且不考虑购买方协同效应	物业管理，配套服务	是
杭州速派餐饮管理集团有限公司	资产组按收购时点被购买方拥有的资产认定，且不考虑购买方协同效应	物业管理，配套服务	是

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	213,691,889.04	43,068,708.10	113,312,773.04	4,439,685.16	139,008,138.94
其他	144,259,247.01	14,431,212.73	13,681,994.93	3,076,953.06	141,931,511.75
合计	357,951,136.05	57,499,920.83	126,994,767.97	7,516,638.22	280,939,650.69

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	
	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产
资产减值准备	2,767,944,810.84	691,986,202.71	1,843,435,144.40	460,858,786.10
内部交易未实现利润	423,380,899.36	105,845,224.84	514,405,564.12	128,601,391.03
应付职工薪酬	3,317,235,804.72	829,308,951.18	3,417,524,717.24	854,381,179.31
可抵扣亏损	7,234,578,882.20	1,808,644,720.55	11,356,955,909.64	2,839,238,977.41
预提土地增值税	6,863,298,050.48	1,715,824,512.62	7,400,277,085.56	1,850,069,271.39
租赁负债	630,031,342.76	157,507,835.69	855,802,532.32	213,950,633.08
其他	314,186,966.64	78,546,741.66	589,012,220.96	147,253,055.24
合计	21,550,656,757.00	5,387,664,189.25	25,977,413,174.24	6,494,353,293.56

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。



(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

(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	17,083,015,288.40	4,270,753,822.10	18,394,030,679.12	4,598,507,669.78
非同一控制下企业合并资产评估增值	15,660,386.40	3,915,096.60	31,097,868.00	7,774,467.00
预扣所得税	4,383,949,868.40	438,394,986.84	5,088,405,433.60	508,840,543.36
使用权资产	507,024,093.84	126,756,023.46	734,513,027.36	183,628,256.84
其他	347,292,020.92	86,823,005.23	386,941,009.24	96,735,252.31
合计	22,336,941,657.96	4,926,642,934.23	24,634,988,017.32	5,395,486,189.29

(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	抵销后递延所得税	递延所得税资产和负债	抵销后递延所得税资产或负债
	本年年末互抵金额	资产或负债本年年末余额	上年年末互抵金额	上年年末余额
递延所得税资产	122,172,384.97	5,265,491,804.28	182,010,256.71	6,312,343,036.85
递延所得税负债	122,172,384.97	4,804,470,549.26	182,010,256.71	5,213,475,932.58

(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	22,059,866,097.03	14,425,536,950.52
可抵扣亏损	11,862,822,297.39	5,992,026,458.07
合计	33,922,688,394.42	20,417,563,408.59

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

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本年年末余额	本年初余额
2025年	-	674,658,352.65
2026年	337,766,836.53	366,267,174.45
2027年	801,860,578.64	822,510,026.56
2028年	1,327,508,549.71	1,487,619,374.67
2029年	2,607,837,490.58	2,640,971,529.74
2030年	6,787,848,841.93	-
合计	11,862,822,297.39	5,992,026,458.07



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、其他非流动资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
换入资产	2,303,907,685.00	2,303,907,685.00
其他投资	27,900,000.00	28,200,000.00
合计	2,331,807,685.00	2,332,107,685.00

19、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	728,113,036.39	保证金
货币资金	732,796,568.35	冻结资金
存货(注 1)	13,571,609,715.98	抵押借款
投资性房地产(注 1)	23,297,778,457.06	抵押借款
固定资产(注 1)	609,785.81	抵押借款
长期股权投资(注 2)	435,408,376.19	质押借款
其他非流动金融资产(注 2)	115,537,816.84	质押借款
合计	38,881,853,756.62	

注 1：本集团之子公司以存货、投资性房地产、固定资产作为抵押，与金融机构签定抵押借款协议。

注 2：本集团之子公司以长期股权投资、其他非流动金融资产作为质押，与金融机构签定质押借款协议。

20、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
质押借款(注)	312,345,420.85	167,720,307.60
信用借款	90,750,000.00	65,000,000.00
保证借款(注)	11,000,000.00	11,000,000.00
抵押借款(注)	-	90,000,000.00
应付利息	764,116.95	1,272,154.75
合计	414,859,537.80	334,992,462.35

注：质押借款系由本集团之子公司以其长期股权投资提供质押的借款，抵押借款系由本集团之子公司以其存货提供抵押的借款，保证借款系由本集团或本集团之子公司提供担保的借款，参见附注(五)19。

(2) 2025年12月31日，本集团无已逾期未偿还的短期借款。



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

21、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等	15,759,083,113.45	20,848,032,186.16

(2) 2025年12月31日，本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

22、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
租金款	214,672,614.71	215,800,246.26
其他	58,162,996.40	44,449,961.34
合计	272,835,611.11	260,250,207.60

(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	174,607,967.33	64.00	249,511,315.75	95.87
1至2年	89,389,025.41	32.76	1,773,599.20	0.68
2至3年	761,672.86	0.28	4,180,292.65	1.61
3年以上	8,076,945.51	2.96	4,785,000.00	1.84
合计	272,835,611.11	100.00	260,250,207.60	100.00

23、合同负债

(1) 合同负债列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
售楼款	13,579,512,993.28	32,454,497,429.71
物业管理费	1,124,941,261.20	1,077,540,742.24
其他	82,710,899.87	193,970,536.99
合计	14,787,165,154.35	33,726,008,708.94



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

23、合同负债 - 续

(1) 合同负债列示 - 续

其中，重要的合同负债列示如下：

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
上海新嘉定北项目	4,387,589,121.95	3,340,422,331.10	已竣工	90.12%
太原晋阳湖项目	2,334,245,680.11	1,197,491,391.48	2026年6月	80.31%
广州荔湖城	1,138,697,540.20	871,642,424.76	2026年5月	93.68%
呼和浩特保全庄北项目	772,963,821.01	657,739,862.54	2026年7月	94.24%
合计	8,633,496,163.27	6,067,296,009.88		

(2) 账龄超过1年的重要合同负债情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额	未偿还或结转的原因
上海新嘉定北项目	4,387,589,121.95	未交付，尚未结转
太原晋阳湖项目	2,334,245,680.11	未交付，尚未结转
合计	6,721,834,802.06	

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

本年度本集团确认的包括在年初合同负债账面价值中的收入金额为人民币2,808,219.71万元，本年度新增但尚未确认收入的合同负债金额为人民币914,335.36万元，上述合同负债的变动金额主要为房地产销售合同及物业管理合同所形成。

24、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、短期薪酬	4,419,095,331.11	5,057,310,662.28	5,333,060,586.99	4,143,345,406.40
2、离职后福利-设定提存计划	47,868,651.62	451,865,693.48	449,813,369.22	49,920,975.88
3、辞退福利	9,614,345.99	74,304,143.50	74,116,928.16	9,801,561.33
4、一年内到期的其他福利	1,620,343.25	64,881.61	75,985.51	1,609,239.35
合计	4,478,198,671.97	5,583,545,380.87	5,857,066,869.88	4,204,677,182.96



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

24、应付职工薪酬 - 续

(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	本年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	4,210,663,239.53	4,437,482,803.61	4,696,965,733.26	3,951,180,309.88
2、职工福利费	10,075,275.90	122,735,038.81	125,125,165.60	7,685,149.11
3、社会保险费	22,080,635.86	267,872,982.45	265,355,232.13	24,598,386.18
其中：医疗保险费	21,373,179.29	247,515,937.81	245,138,937.44	23,750,179.66
工伤保险费	632,732.40	13,698,575.15	13,552,299.19	779,008.36
生育保险费	74,724.17	6,658,469.49	6,663,995.50	69,198.16
4、住房公积金	6,134,663.04	208,743,043.69	208,958,731.81	5,918,974.92
5、工会经费和职工教育经费	169,621,680.66	10,044,966.51	27,081,226.82	152,585,420.35
6、其他	519,836.12	10,431,827.21	9,574,497.37	1,377,165.96
合计	4,419,095,331.11	5,057,310,662.28	5,333,060,586.99	4,143,345,406.40

(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	本年末余额
1、基本养老保险	46,566,943.83	436,068,339.20	434,107,055.82	48,528,227.21
2、失业保险费	1,301,707.79	15,797,354.28	15,706,313.40	1,392,748.67
合计	47,868,651.62	451,865,693.48	449,813,369.22	49,920,975.88

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 436,068,339.20 元及人民币 15,797,354.28 元(2024 年：人民币 445,092,452.76 元及人民币 15,613,635.44 元)。2025 年 12 月 31 日，本集团尚有人民币 48,528,227.21 元及人民币 1,392,748.67 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 46,566,943.83 元及人民币 1,301,707.79 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。

25、应交税费

单位：人民币元

项目	本年末余额	上年年末余额
企业所得税	830,709,553.07	1,332,126,400.11
土地增值税	736,281,052.67	494,655,924.33
增值税	286,687,165.22	359,395,747.66
个人所得税	17,103,802.67	21,773,867.51
城市维护建设税	10,537,615.59	17,337,513.84
教育费附加	7,760,637.35	12,195,039.49
房产税	8,011,253.23	9,709,680.13
其他	9,970,427.39	29,235,498.07
合计	1,907,061,507.19	2,276,429,671.14



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

26、其他应付款

26.1 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
应付股利	113,414,223.79	77,456,024.72
其他应付款	38,907,400,631.30	45,811,187,340.74
合计	39,020,814,855.09	45,888,643,365.46

26.2 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	113,414,223.79	77,456,024.72
-北京鸿运置业股份有限公司	95,564,223.79	57,106,024.72
-上海明启投资有限公司	17,850,000.00	20,350,000.00
合计	113,414,223.79	77,456,024.72

超过1年的应付股利余额为人民币17,850,000.00元，系投资方尚未领取的股利。

26.3 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(注1)	29,088,180,487.10	35,155,829,803.18
预提的土地增值税(注2)	7,980,652,143.60	8,557,785,196.27
保证金、押金	1,503,558,579.59	1,852,340,221.21
其他	335,009,421.01	245,232,120.08
合计	38,907,400,631.30	45,811,187,340.74

注1：往来款主要包括本集团应付联合营企业的往来款、本集团子公司的少数股东及其他合作方向子公司提供的垫付款和借款。

注2：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

26、其他应付款 - 续

26.3 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
江苏中江国际房地产有限公司	936,359,120.62	合作方往来款，随项目回款逐步偿还
大连保创发展有限公司	815,276,700.00	关联方往来款，随项目回款逐步偿还
深圳市国润金海房地产有限公司	731,801,810.98	关联方往来款，随项目回款逐步偿还
北京金开辉泰房地产开发有限公司	673,200,000.00	关联方往来款，随项目回款逐步偿还
北京金水慧业房地产开发有限公司	628,950,303.96	关联方往来款，随项目回款逐步偿还
合计	3,785,587,935.56	

27、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(附注(五)29)	29,819,632,478.35	29,214,491,574.90
长期借款应计利息(附注(五)29)	211,678,676.96	151,572,662.79
一年内到期的应付债券(附注(五)30)	460,301,000.00	2,259,233,176.57
应付债券应计利息(附注(五)30)	14,523,505.72	80,128,923.24
一年内到期的租赁负债(附注(五)31)	142,346,554.50	159,445,655.11
合计	30,648,482,215.53	31,864,871,992.61

28、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
待转销项税额	1,260,645,747.12	2,932,292,973.64



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

29、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
质押抵押借款(注)	18,697,382,489.55	11,827,593,739.55
质押借款(注)	14,950,812,641.94	14,353,502,141.94
抵押借款(注)	12,016,900,659.90	11,139,142,722.86
信用借款	9,301,578,576.02	21,535,387,442.30
保证质押抵押借款(注)	4,806,250,000.00	5,066,500,000.00
保证质押借款(注)	3,423,144,846.93	3,451,667,346.93
保证抵押借款(注)	2,773,295,215.20	3,092,288,027.70
保证借款(注)	10,000,000.00	-
应计利息	211,678,676.96	151,572,662.79
合计	66,191,043,106.50	70,617,654,084.07
减：一年以内到期的长期借款	30,031,311,155.31	29,366,064,237.69
一年后到期的长期借款	36,159,731,951.19	41,251,589,846.38

上述借款年利率为从 2.35%至 7.50%。

注：抵押借款系由本集团之子公司以其存货、投资性房地产、固定资产提供抵押的借款，质押借款系由本集团之子公司以其长期股权投资、其他非流动金融资产提供质押的借款，保证借款系由本集团或本集团之子公司提供担保的借款，参见附注(五)19。

30、应付债券

(1) 应付债券分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
公司债券	474,824,505.72	534,738,471.03
中期票据	-	2,264,924,628.78
合计	474,824,505.72	2,799,663,099.81
减：一年内到期的应付债券	474,824,505.72	2,339,362,099.81
一年后到期的应付债券	-	460,301,000.00



金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

30、应付债券 - 续

(2) 应付债券的具体情况

单位：人民币元

债券名称	单位面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	本年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	其他	外币报表折算的影响	本年年末余额	是否违约
2020年第一期中票(注1)	人民币100元	3.05及3.55	2020-4-3	3年及5年	2,000,000,000.00	513,172,777.48	-	4,522,602.64	54,619.88	517,750,000.00	-	-	-	否
2020年公司债券(第一期)(注2)	人民币100元	3.95	2020-10-12	5年	3,000,000,000.00	59,919,043.00	-	1,818,941.00	-	61,737,984.00	-	-	-	否
2021年公司债券(第一期)(注3)	人民币100元	3.93	2021-3-1	5年	2,000,000,000.00	1,031,914.46	-	39,260.71	-	39,260.70	-	-	1,031,914.47	否
2021年公司债券(第二期)(注4)	人民币100元	3.91及4.30	2021-4-7	5年	2,995,000,000.00	473,787,513.57	-	19,753,105.88	-	19,748,028.20	-	-	473,792,591.25	否
2022年第一期中票(注5)	人民币100元	3.58	2022-2-23	3年	1,700,000,000.00	1,751,751,851.30	-	9,003,945.15	104,203.55	1,760,860,000.00	-	-	-	否
合计						2,799,663,099.81	-	35,137,855.38	158,823.43	2,360,135,272.90	-	-	474,824,505.72	否



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

30、应付债券 - 续

(2) 应付债券的具体情况 - 续

- 注 1：本集团于 2020 年 4 月 3 日发行 2020 年第一期中期票据，共计人民币 20.00 亿元。本期票据分为两个品种，其中：品种一发行规模人民币 15.00 亿元，票据期限为 3 年，票面利率为 3.05%，无担保；品种二发行规模人民币 5.00 亿元，票据期限为 5 年，票面利率为 3.55%，无担保。该票据品种一于 2023 年 4 月 3 日到期，本集团已归还全部本金人民币 15.00 亿元。该票据品种二于 2025 年 4 月 2 日到期，本集团已归还全部本金人民币 5.00 亿元。
- 注 2：本集团于 2020 年 10 月 12 日发行 2020 年公司债券(第一期)，共计人民币 30.00 亿元，期限 5 年，票面利率 3.95%，附债券存续期第 3 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。2023 年 10 月 12 日，本集团对在回售登记期内登记回售的债券投资者实施回售，回售金额为人民币 29.41 亿元。2025 年 10 月 9 日，本集团已归还全部剩余本金人民币 0.59 亿元。
- 注 3：本集团于 2021 年 3 月 1 日发行 2021 年公司债券(第一期)，共计人民币 20.00 亿元，期限 5 年，票面利率 3.93%，附债券存续期第 3 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。2024 年 3 月 1 日，本集团对在回售登记期内登记回售的债券投资者实施回售，回售金额为人民币 19.99 亿元。
- 注 4：本集团于 2021 年 4 月 7 日发行 2021 年公司债券(第二期)。该债券分两个品种：品种一发行规模人民币 24.95 亿元，期限 5 年，票面利率 3.91%，品种二发行规模人民币 5.00 亿元，期限 5 年，票面利率 4.30%。品种一附第 3 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。2024 年 4 月 8 日，本集团对在回售登记期内登记回售的债券投资者实施回售，回售金额为人民币 24.94 亿元。
- 注 5：本集团于 2022 年 2 月 23 日发行 2022 年第一期中期票据，共计人民币 17.00 亿元，该票据期限为 3 年，票面利率为 3.58%，无担保。该票据于 2025 年 2 月 22 日到期，本集团已归还全部本金人民币 17.00 亿元。



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、租赁负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
租赁负债	735,425,086.57	925,814,347.67
减：一年内到期的租赁负债	142,346,554.50	159,445,655.11
一年以后到期的租赁负债	593,078,532.07	766,368,692.56

32、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
往来款(注)	-	103,254,993.92

注：往来款主要包括本集团子公司的少数股东为项目公司支付的垫付款等。

33、股本

单位：人民币元

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

34、资本公积

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加(注)	本年减少	本年年末余额
股本溢价	156,439,145.01	99,518,966.14	-	255,958,111.15
其他资本公积	-	-	-	-
合计	156,439,145.01	99,518,966.14	-	255,958,111.15

注：本年增加主要系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。



金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

35、其他综合收益

单位：人民币元

项目	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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	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	(2,538,492.38)	-	-	-	-	-	(2,538,492.38)	
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	(2,538,492.38)	-	-	-	-	-	(2,538,492.38)	
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	836,607,885.32	(125,940,109.87)	52,924,807.05	-	(210,782,924.24)	31,918,007.32	625,824,961.08	
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	72,090,665.63	-	52,924,807.05	-	(21,227,236.36)	(31,697,570.69)	50,863,429.27	
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	764,517,219.69	(125,940,109.87)	-	-	(189,555,687.88)	63,615,578.01	574,961,531.81	
其他综合收益合计	834,069,392.94	(125,940,109.87)	52,924,807.05	-	(210,782,924.24)	31,918,007.32	623,286,468.70	



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

36、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	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

37、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	51,096,377,145.70	57,300,398,670.39
调整因会计政策变更影响年初未分配利润合计数	-	-
调整后本年年初未分配利润	51,096,377,145.70	57,300,398,670.39
加：本年归属于母公司股东的净利润	(13,281,344,097.03)	(6,115,084,228.32)
减：提取法定盈余公积(1)	-	-
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)	-	88,937,296.37
本年年末未分配利润	37,815,033,048.67	51,096,377,145.70

(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

2025年6月14日，经本公司2024年度股东大会决议，2024年度不派发现金红利。

(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，2025年度拟不派发现金红利。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

38、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	35,558,715,239.87	30,904,558,263.53	72,113,978,626.64	60,531,104,322.84
其他业务	235,856,506.22	214,096,683.64	3,155,143,212.38	3,487,544,695.28
合计	35,794,571,746.09	31,118,654,947.17	75,269,121,839.02	64,018,649,018.12

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

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	23,890,220,466.25	21,995,353,914.86	60,026,277,291.55	51,557,742,438.97
物业管理	8,060,026,097.56	7,396,783,988.41	7,807,718,564.33	7,018,128,077.10
物业出租	1,796,640,575.31	489,842,242.23	1,886,490,358.56	574,175,451.05
其他	1,811,828,100.75	1,022,578,118.03	2,393,492,412.20	1,381,058,355.72
合计	35,558,715,239.87	30,904,558,263.53	72,113,978,626.64	60,531,104,322.84

(3) 履约义务的说明

本集团向客户销售房地产，销售合同在房地产预售时订立，本集团在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。交易价格的支付在房地产的控制权转移时到期。

本集团向客户提供物业管理服务，该服务为一段时间内履行的履约义务。本集团在提供物业管理服务的过程中确认收入。

(4) 本集团分摊至剩余履约义务的说明

本年末，本集团分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币14,787,165,154.35元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。本集团预计未来在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

39、利息收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
发放贷款及垫款业务的利息收入	63,569,933.17	74,624,834.00



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

40、税金及附加

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	164,385,864.29	979,150,436.65
房产税	139,890,351.46	145,312,507.71
城市维护建设税	44,621,444.02	96,852,275.82
教育费附加	33,543,110.69	69,643,369.49
土地使用税	26,177,078.49	34,135,036.37
印花税	13,963,123.38	27,779,695.84
其他	24,293,716.62	24,670,870.38
合计	446,874,688.95	1,377,544,192.26

41、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	599,959,483.26	1,494,373,524.50
人工费用	390,962,462.83	522,650,452.93
业务活动费	48,094,081.90	83,076,084.06
办公事务费	31,010,953.07	45,467,448.50
财产费用	2,806,471.64	28,850,321.33
合计	1,072,833,452.70	2,174,417,831.32

42、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	1,572,958,896.41	2,004,350,884.72
业务活动费	542,187,664.60	605,224,211.82
办公事务费	116,074,420.49	158,046,005.38
财产费用	87,617,942.95	134,235,179.22
企业文化费	15,332,585.70	17,660,006.77
董事会费	2,213,931.66	11,945,366.73
其他费用	6,962,790.01	395,426.59
合计	2,343,348,231.82	2,931,857,081.23

43、财务费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	2,996,508,120.07	3,876,519,972.94
减：已资本化的利息费用	596,462,103.50	1,073,824,139.68
减：利息收入	189,759,961.54	908,464,337.58
汇兑差额	(38,316,737.85)	48,055,884.85
其他	94,830,217.09	113,330,044.12
合计	2,266,799,534.27	2,055,617,424.65



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

44、投资收益(损失)

(1) 投资收益(损失)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(损失)	(2,764,654,080.69)	(1,692,984,605.19)
处置长期股权投资产生的投资收益(损失)	46,923,712.74	(332,480,173.37)
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	8,751,295.47	10,667,002.73
处置其他非流动金融资产取得的投资收益(损失)	17,562,273.61	(318,456,633.43)
丧失控制权时剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	49,573,331.13	-
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(损失)(注)	441,758.32	(401,691,974.31)
其他投资收益(损失)	(4,253.67)	(2,457,983.39)
合计	(2,641,405,963.09)	(2,737,404,366.96)

注： 主要系非同一控制下企业合并、资产购买方式获得子公司时原持有股权按公允价值重新计量产生的利得或损失。

45、公允价值变动收益(损失)

单位：人民币元

产生公允价值变动收益(损失)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	(1,246,537,159.64)	(337,788,636.88)
其他非流动金融资产	58,209,028.23	(475,683,093.91)
合计	(1,188,328,131.41)	(813,471,730.79)

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	(54,653,398.63)	(117,474,077.50)
其他应收款	(5,676,646,196.24)	(2,034,588,168.84)
发放贷款及垫款	(214,152,142.71)	(223,916,639.68)
合计	(5,945,451,737.58)	(2,375,978,886.02)

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
存货跌价损失	(3,077,884,330.18)	(3,836,339,482.56)
商誉减值损失	(27,493,492.29)	(62,942,623.57)
合计	(3,105,377,822.47)	(3,899,282,106.13)



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

48、资产处置收益(损失)

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(损失)	(141,298,543.97)	36,050,558.01	(141,298,543.97)

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
违约金收入	45,615,169.32	91,310,668.36	45,615,169.32
其他	78,176,199.39	62,405,184.62	78,176,199.39
合计	123,791,368.71	153,715,852.98	123,791,368.71

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	-	6,059,113.17	-
其中：固定资产报废损失	-	6,059,113.17	-
对外捐赠	24,398,500.22	8,209,200.00	24,398,500.22
罚没支出	9,530,359.09	38,010,365.06	9,530,359.09
赔偿款	87,412,446.96	77,837,665.70	87,412,446.96
其他	128,262,694.60	30,276,886.93	128,262,694.60
合计	249,604,000.87	160,393,230.86	249,604,000.87

51、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
当期所得税费用	533,232,420.70	1,503,198,862.31
递延所得税费用	464,205,675.82	(688,283,663.09)
合计	997,438,096.52	814,915,199.22



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

51、所得税费用 - 续

(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(亏损总额)	(14,525,361,586.95)	(7,004,751,049.06)
按法定税率计算的所得税费用	(3,631,340,396.74)	(1,751,187,762.27)
子公司适用不同税率的影响	28,809,748.58	(24,832,464.01)
调整以前期间所得税的影响	66,022,508.11	149,540,873.75
非应税收入的影响	460,558,189.33	320,858,871.48
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	322,753,257.55	270,679,108.71
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	(75,596,643.31)	(202,435,996.76)
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	3,826,231,433.00	2,052,292,568.32
所得税费用	997,438,096.52	814,915,199.22

52、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

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	8,934,802,894.88	17,754,450,283.22
利息收入	164,529,683.60	908,464,337.58
保证金、押金等	507,914,770.27	986,251,065.83
政府补助	48,293,959.46	62,629,413.47
违约金收入	45,615,169.32	91,310,668.36
其他	433,754,049.76	379,659,152.04
合计	10,134,910,527.29	20,182,764,920.50



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

52、现金流量表项目 - 续

(1) 与经营活动有关的现金 - 续

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	7,611,112,728.34	14,925,992,259.44
管理费用支付的现金	736,887,072.86	925,913,313.32
销售费用支付的现金	553,138,367.38	1,428,195,430.55
研发费用支付的现金	3,053,887.04	4,994,800.40
押金、保证金、维修金支出	370,863,410.17	363,780,461.60
员工备用金	52,000,354.87	83,004,332.08
对外捐赠	24,398,500.22	8,209,200.00
罚没支出	30,401,704.76	38,010,365.06
手续费等	43,114,577.09	57,540,270.96
其他	440,863,975.19	519,763,857.82
合计	9,865,834,577.92	18,355,404,291.23

(2) 与投资活动有关的现金

收到的重要的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
合营企业股权转让款	-	1,053,567,259.10

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(附注(五)53(2))	5,253,003.50	181,715,607.14

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(附注(五)53(3))	494,846,828.68	142,847,914.10

(3) 与筹资活动有关的现金

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	250,260,255.54	52,734,750.10



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

52、现金流量表项目 - 续

(3) 与筹资活动有关的现金 - 续

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	243,707,119.51	290,042,423.13
少数股东收回投资	94,903,004.50	148,731,862.16
偿还租赁负债	158,041,748.33	234,834,916.45
合计	496,651,872.34	673,609,201.74

筹资活动产生的各项负债变动情况

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
应付债券-本金	2,719,534,176.57	-	158,823.43	2,259,392,000.00	-	460,301,000.00
借款-本金	70,801,073,883.63	4,037,100,343.82	-	8,178,431,383.59	265,518,876.52	66,394,223,967.34
其他应付款	-	200,000,000.00	-	24,734,244.59	-	175,265,755.41
一年内到期的非流动负债-应计利息	231,701,586.03	-	2,958,546,534.36	2,930,659,053.72	33,386,883.99	226,202,182.68
应付股利	77,456,024.72	-	1,119,875,704.24	93,885,792.77	990,031,712.40	113,414,223.79
租赁负债	925,814,347.67	-	36,307,167.04	158,041,748.33	68,654,679.81	735,425,086.57
合计	74,755,580,018.62	4,237,100,343.82	4,114,888,229.07	13,645,144,223.00	1,357,592,152.72	68,104,832,215.79



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

53、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
<b>1.将净利润(净亏损)调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润(净亏损)	(15,522,799,683.47)	(7,819,666,248.28)
加：资产减值准备	3,105,377,822.47	3,899,282,106.13
信用损失准备	5,945,451,737.58	2,375,978,886.02
固定资产折旧	85,272,758.51	109,219,873.22
无形资产摊销	4,981,508.68	4,691,960.27
使用权资产折旧	122,986,945.37	194,646,574.06
长期待摊费用摊销	126,994,767.97	264,608,409.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	141,298,543.97	(36,050,558.01)
非流动资产报废损失(收益)	-	6,059,113.17
公允价值变动损失(收益)	1,188,328,131.41	813,471,730.79
财务费用	2,457,262,627.91	2,802,695,833.26
投资损失(收益)	2,641,405,963.09	2,737,404,366.96
递延所得税资产减少(增加)	939,302,185.81	(365,787,928.95)
递延所得税负债增加(减少)	(387,678,566.00)	(362,259,949.79)
存货的减少(增加)	18,346,828,509.69	49,594,041,843.28
经营性应收项目的减少(增加)	5,518,682,225.39	2,473,620,325.43
经营性应付项目的增加(减少)	(24,697,617,930.25)	(43,072,195,185.45)
经营活动产生的现金流量净额	16,077,548.13	13,619,761,151.52
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本	-	-
<b>3.现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	11,212,165,775.79	21,192,075,707.73
减：现金的年初余额	21,192,075,707.73	28,661,090,826.92
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加(减少)额	(9,979,909,931.94)	(7,469,015,119.19)

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本年发生的企业合并/资产收购于本年支付的现金或现金等价物	减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	(净流入)/净流出
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额			(5,253,003.50)
其中：道芽(上海)科技有限公司	532,176.04	5,339,325.66	(4,807,149.62)
其他	2.00	445,855.88	(445,853.88)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			61,244,673.40
其中：东莞市景源房地产开发有限公司	41,697,800.00	3,920,420.50	37,777,379.50
太仓吉辉房地产咨询有限公司	17,872,781.41	10,226.97	17,862,554.44
其他	12,030,177.83	6,425,438.37	5,604,739.46



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

53、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	本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	净流入/(净流出)
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			34,318,707.31
其中：上海安洋木业有限公司	37,000,000.00	11,573,771.35	25,426,228.65
深圳金地教育有限公司	47,000,000.00	42,707,896.21	4,292,103.79
台州金航房地产开发有限公司	15,603,632.90	12,303,258.03	3,300,374.87
以前年度处置子公司于本期收到的现金或现金等价物			1,300,000.00
其中：武汉睿教教育投资咨询有限公司	1,300,000.00	-	1,300,000.00
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额			(494,846,828.68)
其中：苏州鑫柏泰商务咨询有限公司	115,770,717.34	609,507,221.96	(493,736,504.62)
烟台忆境房地产开发有限公司	-	1,110,324.06	(1,110,324.06)

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一、现金	11,212,165,775.79	21,192,075,707.73
其中：库存现金	737,541.13	2,080,320.17
可随时用于支付的银行存款	11,208,388,112.36	21,173,669,710.07
其他货币资金	3,040,122.30	16,325,677.49
二、年末现金及现金等价物余额	11,212,165,775.79	21,192,075,707.73
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	-	-
三、受限制货币资金	1,460,909,604.74	1,539,319,613.20
其中：保证金	728,113,036.39	750,848,371.47
冻结资金	732,796,568.35	788,471,241.73
四、货币资金合计	12,673,075,380.53	22,731,395,320.93



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

54、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：人民币元

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			260,529,247.54
其中：港币	14,460,343.89	0.9032	13,064,877.99
美元	35,201,296.80	7.0288	247,424,847.11
欧元	2,542.20	8.2355	20,936.28
英镑	1,970.00	9.4346	18,586.16
其他应收款			2,131,695,696.99
其中：港币	157,120,030.21	0.9032	141,910,811.29
美元	283,090,269.42	7.0288	1,989,784,885.70
其他应付款			379,874,421.13
其中：美元	43,520,103.66	7.0288	305,894,104.61
港币	81,909,119.26	0.9032	73,980,316.52
应收账款			38,346.62
其中：港币	42,456.40	0.9032	38,346.62
应付账款			70,288.00
其中：美元	10,000.00	7.0288	70,288.00
短期借款			162,504,733.81
其中：港币	179,921,095.89	0.9032	162,504,733.81

(2) 重要境外经营实体说明

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”)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。

55、租赁

(1) 作为承租人

在损益中确认的金额

单位：人民币元

类别	本年发生额
使用权资产的折旧费用(注 1)	122,986,945.37
租赁负债的利息费用(注 2)	36,307,167.04
短期租赁费用	61,955,116.91
低价值资产租赁费用	-
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	8,141,503.72
转租使用权资产取得的收入	11,429,181.53



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

55、租赁 - 续

(1) 作为承租人 - 续

注 1：2025 年度，不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注 2：2025 年度，不存在资本化的租赁负债的利息费用。

本年度与租赁相关的总现金流出为人民币 219,996,865.24 元，其中短期租赁现金流出为人民币 61,955,116.91 元。

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

单位：人民币元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
写字楼及商业	1,402,674,119.34	7,740,421.06
产业	102,629,524.43	-
公寓	252,798,166.62	-
其他	38,538,764.92	401,082.66
合计	1,796,640,575.31	8,141,503.72

未折现租赁收款额

单位：人民币元

项目	本年年末数	上年年末数
资产负债表日后第 1 年	1,272,530,624.69	1,144,659,757.71
资产负债表日后第 2 年	661,286,330.78	914,127,530.44
资产负债表日后第 3 年	459,285,273.16	475,734,754.46
资产负债表日后第 4 年	324,532,484.32	291,062,908.46
资产负债表日后第 5 年	219,168,146.23	221,174,876.36
以后年度	262,425,279.38	149,023,367.92
未折现租赁收款额合计	3,199,228,138.56	3,195,783,195.35

(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

本年不存在重要的非同一控制下的企业合并。



## (六) 合并范围的变更 - 续

## 2、处置子公司

## (1) 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	丧失控制权的时点	丧失控制权的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式	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(%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值	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
台州金航房地产开发有限公司(注1)	2025年6月	15,603,632.90	100.00	股权处置	股东变更登记日	(78,851,396.62)	-	-	-	-	不适用	-
上海安洋木业有限公司(注1)	2025年8月	230,409,172.00	100.00	股权处置	股东变更登记日	(15,666,914.46)	-	-	-	-	不适用	-
深圳金地教育有限公司(注1)	2025年11月	47,000,000.00	100.00	股权处置	股东变更登记日	(22,074,235.25)	-	-	-	-	不适用	-
烟台亿瑞房地产开发有限公司(注1)	2025年12月	-	85.00	股权处置	股东变更登记日	(1,720,863.34)	-	-	-	-	不适用	-
苏州鑫栢泰商务咨询有限公司(注2)	2025年12月	488,146,939.63	80.00	股权处置	股东变更登记日	198,291,286.21	20.00	72,463,913.36	122,037,244.49	49,573,331.13	不适用	-

注1：系本年度本集团将持有该公司的股权全部对外转让。

注2：本集团之子公司原持有该公司100%股权，本年度本集团处置该公司80%股权导致持股比例下降。根据修订后的公司章程，本集团对该公司的相关活动不再具有控制权，故将其作为联营企业核算。



(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

本年度无新设立之重要子公司。

(2) 本年度收购资产新增之重要子公司

单位：人民币元

名称	年末净资产(负债)	本年净利润(亏损)
杭州天留企业管理有限公司	149,943,000.66	(38,225.48)
太仓吉辉房地产咨询有限公司	86,502,998.34	66,999,890.34
东莞市景源房地产开发有限公司	67,271,767.30	(15,517.97)
大连金瑞房地产开发有限公司	14,990,291.67	(9,708.33)
大连金玺房地产开发有限公司	14,837,471.70	(162,528.30)
大连金保房地产开发有限公司	10,080,351.05	(380,158.65)

(3) 本年度注销之重要子公司

单位：人民币元

名称	处置日净资产(负债)	本年年初至处置日 净利润(亏损)
金地劳瑞特有限公司	109,682,590.46	(49,988.42)
杭州褐石房地产开发有限公司	30,790,583.95	8,123.89
嘉兴金睦房地产开发有限公司	27,101,453.62	(35.42)
瑞安市金锐房地产开发有限公司	12,542,442.02	1,571.56
山西宏远慧业科技有限公司	11,311,787.89	(294.61)
帝格商务有限公司	(140,637,662.25)	(1,556,036.89)



(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	注册资本 (人民币万元, 除 特别注明外)	注册地	业务性质	公司的持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京金地兴业房地产有限公司	北京	381,289.25	北京	投资	99.99	0.01	出资设立
北京金地鸿运房地产开发有限公司	北京	15,000.00	北京	房地产、物业出租	70.00	-	出资设立
北京金地惠达房地产开发有限公司	北京	395,550.00	北京	投资	99.99	0.01	出资设立
北京宏远泰业科技有限公司	北京	58,137.60	北京	咨询	-	100.00	出资设立
北京金兴保筑置业有限公司(注1)	北京	166,000.00	北京	房地产	-	50.00	出资设立
广州市东凌房地产开发有限公司	广州	2,000.00	广州	投资、房地产	80.00	20.00	收购
广州市贤德房地产开发有限公司	广州	97,118.00	广州	房地产	-	100.00	出资设立
金地集团上海房地产发展有限公司	上海	381,453.60	上海	投资	99.87	0.13	出资设立
上海嘉金房地产发展有限公司	上海	500.00	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海金骋置业有限公司	上海	200.00	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海筑筑房地产开发有限公司	上海	250,000.00	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海鑫醇房地产开发有限公司	上海	700,000.00	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海鑫富诚房地产开发有限公司	上海	50,000.00	上海	房地产	-	100.00	收购
上海京淼鑫房地产有限公司	上海	100,000.00	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海鑫汇江房地产开发有限公司	上海	100,000.00	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海鑫祥诚房地产开发有限公司	上海	80,000.00	上海	房地产	-	70.00	出资设立
上海鑫如诚房地产开发有限公司	上海	160,000.00	上海	房地产	-	100.00	出资设立
金地(天津)置业发展有限公司	天津	183,096.00	天津	投资、房地产	67.18	32.82	出资设立
天津金滨置业有限责任公司	天津	203,000.00	天津	房地产	-	100.00	出资设立
天津荣添企业管理咨询有限公司	天津	161,800.00	天津	咨询	45.30	54.70	出资设立
天津金熙置业有限公司	天津	78,851.29	天津	房地产	-	98.24	收购
天津金腾置业有限公司	天津	125,867.00	天津	房地产	55.00	45.00	收购
重庆金地琅泽置业有限公司	重庆	156,857.00	重庆	房地产	92.56	6.38	出资设立
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	沈阳	600,050.00	沈阳	房地产	99.99	0.01	出资设立
沈阳合盛房地产开发有限公司	沈阳	16,070.00	沈阳	房地产	-	100.00	出资设立
金地集团南京置业发展有限公司	南京	365,000.00	南京	投资、房地产	99.86	0.14	出资设立
南京金都房地产开发有限公司	南京	156,000.00	南京	房地产	-	100.00	收购
南京德晟企业管理咨询有限公司	南京	73,000.00	南京	咨询	-	99.89	出资设立
南京金兴瑞房地产开发有限公司	南京	53,300.00	南京	房地产	-	60.00	出资设立
金地集团武汉房地产开发有限公司	武汉	42,000.00	武汉	投资、房地产	98.57	1.43	出资设立
武汉金地弘耀置地有限公司	武汉	193,109.00	武汉	房地产	-	50.40	出资设立
西安金地置业投资有限公司	西安	146,239.89	西安	房地产	99.99	-	出资设立
陕西金地佳和置业有限公司	西安	79,000.00	西安	房地产	-	70.00	出资设立
陕西金地家宜置业有限公司	西安	179,012.00	西安	房地产	96.08	3.92	出资设立
陕西和祥置业有限公司	西安	3,000.00	西安	房地产	67.00	-	出资设立
西安天畅房地产开发有限公司	西安	97,000.00	西安	房地产	-	51.00	出资设立
河北金地宏远房地产开发有限公司	廊坊	244,429.00	廊坊	房地产	-	99.82	出资设立
山西中体未来置业有限公司	太原	1,000.00	太原	房地产	-	60.00	出资设立
郑州金豫房地产开发有限公司	郑州	10,869.57	郑州	房地产	-	51.00	出资设立
大连博安置业有限公司	大连	74,535.33	大连	投资	-	100.00	出资设立
大连金延青房地产开发有限公司	大连	311,360.00	大连	投资	-	98.66	出资设立
大连金泓旭房地产开发有限公司(注1)	大连	245,880.00	大连	房地产	-	50.00	出资设立
长春金地月盛房地产开发有限公司	长春	138,000.00	长春	房地产	-	97.77	出资设立
长春金置房地产开发有限公司	长春	2,159.13	长春	房地产	-	92.63	出资设立
内蒙古盛耀房地产开发有限公司	呼和浩特	10,604.16	呼和浩特	房地产	90.00	10.00	出资设立
内蒙古傲宇房地产开发有限公司	呼和浩特	11,408.10	呼和浩特	房地产	84.88	15.12	出资设立
太仓市筑筑商务咨询有限公司(注1)	苏州	250,000.00	苏州	咨询	26.25	-	出资设立
太仓市统一商务咨询有限公司(注1)	苏州	700,000.00	苏州	咨询	1.00	49.00	出资设立
苏州萌苏纳企业管理咨询有限公司	苏州	20,803.67	苏州	咨询	-	100.00	出资设立
太仓鑫筑管理咨询服务有限公司	苏州	45,000.00	苏州	咨询	-	55.56	出资设立
太仓鑫佰顺商务咨询有限公司	苏州	197,308.59	苏州	咨询	-	60.00	出资设立
太仓鑫柏凤商务咨询有限公司(注1)	苏州	343,000.00	苏州	咨询	-	40.82	出资设立
太仓鑫嘉荟商务咨询有限公司	苏州	168,000.00	苏州	咨询	-	80.00	出资设立
太仓金樞商务咨询有限公司	苏州	158,000.00	苏州	咨询	-	100.00	出资设立
太仓金球商务咨询有限公司(注1)	苏州	158,000.00	苏州	咨询	-	34.18	出资设立
太仓鑫恒泰房地产咨询有限公司	苏州	100,000.00	苏州	咨询	-	51.00	出资设立
太仓鑫佰泰房地产咨询有限公司	苏州	160,000.00	苏州	咨询	1.25	98.75	出资设立
太仓京通房地产咨询有限公司(注1)	苏州	100,000.00	苏州	咨询	-	50.00	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	注册资本 (人民币万元, 除 特别注明外)	注册地	业务性质	公司的持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
金地集团扬州置业发展有限公司	扬州	155,295.05	扬州	房地产	64.39	35.61	出资设立
扬州市金航房地产开发有限公司	扬州	142,515.00	扬州	房地产	-	100.00	出资设立
常州金坤房地产开发有限公司	常州	10,000.00	常州	房地产	-	100.00	出资设立
常州金悦晟房地产开发有限公司	常州	100,000.00	常州	房地产	-	100.00	收购
杭州金地自在城房地产发展有限公司	杭州	487,900.00	杭州	投资、房地产	99.90	0.10	出资设立
杭州世鹏企业管理咨询有限公司	杭州	74,096.26	杭州	投资	-	100.00	出资设立
杭州天都投资管理有限公司	杭州	90,000.00	杭州	投资	-	62.26	出资设立
杭州金运房地产开发有限公司	杭州	90,000.00	杭州	房地产	-	100.00	收购
杭州金樾方远房地产有限公司	杭州	6,000.00	杭州	房地产	-	99.00	出资设立
杭州方远金实房地产有限公司	杭州	1,000.00	杭州	房地产	-	99.00	出资设立
金地嘉禾房地产开发嘉兴有限公司	嘉兴	112,267.06	嘉兴	房地产	-	100.00	出资设立
宁波金杰房地产发展有限公司	宁波	71,526.96	宁波	房地产	100.00	-	出资设立
绍兴金玉企业管理咨询有限公司	绍兴	80,000.00	绍兴	咨询	-	60.00	收购
瑞安市金荣房地产开发有限公司	温州	50,588.00	温州	房地产	-	100.00	出资设立
义乌市金裕房地产开发有限公司	金华	80,000.00	金华	房地产	-	100.00	收购
舟山金显房地产发展有限公司	舟山	61,930.00	舟山	房地产	-	90.00	出资设立
舟山金普房地产发展有限公司	舟山	22,500.00	舟山	房地产	-	100.00	出资设立
鄂州葛店开发区新展置业发展有限公司	鄂州	159,141.28	鄂州	房地产	-	80.00	收购
惠州市金地房地产开发有限公司	惠州	1,300.00	惠州	房地产	-	94.48	出资设立
深圳市金地旧城改造开发有限公司	深圳	4,050.00	深圳	房地产	60.00	-	出资设立
深圳市金地新城房地产开发有限公司	深圳	111,111.00	深圳	房地产	99.00	1.00	出资设立
深圳市金地盛全房地产开发有限公司	深圳	89,600.00	深圳	房地产	-	100.00	出资设立
深圳市金晟迪投资有限公司	深圳	50,100.00	深圳	投资	-	100.00	出资设立
深圳睿金同德投资有限公司	深圳	171,942.22	深圳	基金	100.00	-	出资设立
深圳市金地物业管理有限公司	深圳	20,000.00	深圳	物业管理	100.00	-	出资设立
金地集团珠海投资有限公司	珠海	32,000.00	珠海	房地产	99.06	0.94	出资设立
珠海市格林投资有限公司	珠海	61,616.00	珠海	投资	99.00	1.00	出资设立
佛山市南海区金地房地产开发有限公司	佛山	1,010.10	佛山	投资、房地产	99.00	1.00	出资设立
佛山市金地新华投资有限公司	佛山	70,707.07	佛山	投资	99.00	1.00	出资设立
佛山市顺德区金物房地产开发有限公司	佛山	121,062.66	佛山	房地产	-	99.95	出资设立
东莞市金地房地产投资有限公司	东莞	10,142.94	东莞	投资、房地产	60.84	39.16	出资设立
东莞市金地投资发展有限公司	东莞	4,310.00	东莞	投资	-	100.00	出资设立
东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司(注1)	东莞	3,000.30	东莞	房地产	-	33.34	出资设立
东莞市金航房地产开发有限公司(注1)	东莞	120,000.00	东莞	房地产	-	48.03	收购
东莞市金睿投资发展有限公司	东莞	16,800.00	东莞	投资	-	100.00	出资设立
贵阳金地尚呈房地产开发有限公司	贵阳	231,301.50	贵阳	房地产	-	99.44	出资设立
云南润安房地产开发有限公司	昆明	1,000.00	昆明	房地产	-	70.00	收购
安宁金域华辉房地产开发有限公司	昆明	1,000.00	昆明	房地产	64.40	-	出资设立
深圳市亿年投资有限公司	深圳	1,000.00	深圳	房地产	-	100.00	收购
深圳市力卓实业有限公司	深圳	77,660.00	深圳	房地产	-	100.00	收购
辉煌商务有限公司	香港	港币 100.00 万元 美元 990.00 万元	香港	投资	-	100.00	出资设立
金地商置(注2)	香港	港币 566,136.90 万元	百慕大	房地产	-	40.27	收购

注 1: 根据公司章程或相关合作协议约定, 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。

注 2: 本集团持有金地商置 40.27% 的股份, 为金地商置的第一大股东, 其他投资方持有的表决权相对分散, 本集团能够有效地对金地商置的财务和经营决策实施控制, 因此将其纳入本集团合并财务报表的合并范围。



金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025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

(2) 重要的非全资子公司

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	本年末少数股东权益余额
金地商置	59.73%	(1,987,488,909.52)	-	8,689,329,842.99

单位：人民币元

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

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	流动负债	非流动负债	流动资产	非流动资产	流动负债	非流动负债			
金地商置	25,706,641,704.97	37,752,350,867.54	33,534,247,857.56	12,196,860,581.14	45,731,108,438.70	35,384,758,133.11	41,263,685,226.36	76,648,443,359.47	42,465,005,308.49	13,132,271,471.44	55,597,276,779.93

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(净亏损)	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润(净亏损)	综合收益总额	经营活动现金流量
金地商置	8,915,395,780.07	(3,363,987,611.00)	(3,301,024,330.13)	(550,267,505.36)	13,710,343,282.44	(4,128,653,784.17)	(4,331,975,672.11)	(1,361,675,435.15)

单位：人民币元



(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重要情况

交易类型	公司名称	交易比例	本年年末持股比例
收购少数股权	金地精诚志工程管理有限公司	40.00%	100.00%
收购少数股权	内蒙古盛耀房地产开发有限公司	5.70%	100.00%
收购少数股权	内蒙古傲宇房地产开发有限公司	7.05%	100.00%
收购少数股权	哈尔滨和盛房地产开发有限公司	4.35%	100.00%
收购少数股权	金华市合耀企业管理咨询有限公司	2.60%	100.00%
收购少数股权	福州金霖房地产开发有限公司	4.73%	100.00%
收购少数股权	内蒙古德鸿房地产开发有限公司	7.83%	100.00%
收购少数股权	内蒙古名盛房地产开发有限公司	6.50%	100.00%
收购少数股权	金华市世腾房地产开发有限公司	25.00%	50.00%
收购少数股权	青岛智祺房地产开发有限公司	8.00%	100.00%
收购少数股权	福州金陇企业管理咨询有限公司	1.70%	100.00%
收购少数股权	金华市合济企业管理咨询有限公司	15.00%	100.00%
收购少数股权	厦门金驰企业管理咨询有限公司	2.00%	100.00%
收购少数股权	福州金来房地产开发有限公司	2.62%	100.00%
收购少数股权	深圳市金地盛安房地产开发有限公司	3.92%	100.00%
收购少数股权	漳州金域房地产开发有限公司	2.97%	100.00%
收购少数股权	郑州金蝶房地产开发有限公司	3.97%	100.00%
收购少数股权	北京宏远泰业科技有限公司	1.27%	100.00%

(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

本集团本年因收购少数股权支付的现金减去按取得的股权比例计算的子公司净资产份额后对归属于母公司股东权益的影响金额为增加资本公积人民币 99,518,966.14 元。参见附注(五)34。

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

本年无重要的合营企业或联营企业。



(七) 在其他主体中的权益 - 续

3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(2) 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	26,236,376,540.66	31,566,677,257.99
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润(净亏损)	(1,678,421,002.86)	(1,701,631,308.35)
-其他综合收益	(149,072,709.53)	63,169,925.94
-综合收益总额	(1,827,493,712.39)	(1,638,461,382.41)
联营企业：		
投资账面价值合计	18,530,115,011.87	21,858,444,223.28
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润(净亏损)	(1,086,233,077.83)	8,646,703.16
-其他综合收益	(1,713,488.87)	490,178.73
-综合收益总额	(1,087,946,566.70)	9,136,881.89

(3) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：人民币元

合营企业或联营企业名称	累计未确认的前期累计损失	本年未确认的损失(或本年分享的净利润)	本年末累计未确认的损失
深圳市创吉投资管理有限公司	283,418,787.71	(151,193,527.50)	132,225,260.21
南京金越安置业有限公司	68,628,572.67	29,014,919.72	97,643,492.39
上海尚骋企业管理有限公司	83,188,911.27	(30,069,404.68)	53,119,506.59
沈阳玉锦置地有限公司	50,764,812.02	34,990,728.42	85,755,540.44
山西金地慧远房地产开发有限公司	55,125,225.54	12,056,899.11	67,182,124.65
杭州泰宇企业管理咨询有限公司	8,866,089.07	16,859,678.35	25,725,767.42
昆山浩捷信息咨询有限公司	-	30,894,663.13	30,894,663.13
昆明博创房地产开发有限公司	31,946,650.35	2,303,640.88	34,250,291.23
盐城威新房地产开发有限公司	6,554,652.13	22,540,363.05	29,095,015.18
Haven Development Holding Limited	25,042,132.07	(25,042,132.07)	-
上海启毓商务咨询有限公司	15,953,428.18	(15,953,428.18)	-
南京裕鸿房地产开发有限公司	34,456,211.18	(33,693,131.65)	763,079.53
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	50,124,709.81	(50,124,709.81)	-
南京朗乾置业有限公司	46,646,038.63	(46,329,498.71)	316,539.92
武汉哈工广能房地产开发有限公司	169,312,883.09	(169,312,883.09)	-
济南威润企业管理咨询有限公司	432,747,251.58	(432,747,251.58)	-
徐州威卓企业管理咨询有限公司	378,999,235.26	(378,999,235.26)	-
武汉金秋经发房地产开发有限公司	287,061,927.00	(287,061,927.00)	-
如东威新房地产开发有限责任公司	134,452,000.25	(134,452,000.25)	-



(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) 合营企业或联营企业发生的超额亏损 - 续

单位：人民币元

合营企业或联营企业名称	累计未确认的前期累计损失	本年末确认的损失 (或本年分享的净利润)	本年末累计未确认的损失
南京威智置业有限公司	114,519,594.12	(19,379,309.03)	95,140,285.09
上海金地威纶实业有限公司	107,974,999.42	(11,088,178.67)	96,886,820.75
青岛威航置业有限公司	80,637,413.78	(80,637,413.78)	-
徐州威程企业管理咨询有限公司	78,035,618.22	(78,035,618.22)	-
上海启悟商贸有限公司	76,936,101.46	(76,936,101.46)	-
北京西元祥泰房地产开发有限公司	76,583,627.75	(76,583,627.75)	-
深圳启明威新投资管理有限公司	51,846,555.77	(48,688,863.95)	3,157,691.82
苏州金悦璨房地产开发有限公司	48,319,024.28	(48,319,024.28)	-
南京越赛铭置业有限公司	40,245,740.24	(40,245,740.24)	-
天津万疆置业有限公司	38,500,674.70	(38,500,674.70)	-
南通卓园房地产开发有限公司	27,601,475.17	(27,601,475.17)	-
广州威新睿达房地产开发有限公司	25,042,132.07	(25,042,132.07)	-
武汉金辰盈智置业有限公司	27,601,475.17	(27,601,475.17)	-
其他	226,032,114.06	(117,318,099.30)	108,714,014.76

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2025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：本集团之子公司在合伙企业中合计出资额计人民币38,298.67万元于长期股权投资核算。本集团的最大风险敞口为人民币38,298.67万元，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14,171.86万元。
- (2) 投资于房地产基金和城市更新项目：本集团之子公司在合伙企业中合计出资额计人民币167,715.07万元，其中人民币3,842.32万元于其他权益工具投资核算，人民币163,695.35万元在长期股权投资核算，人民币177.40万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167,715.07万元，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1,932.44万元。
- (3) 投资于结构化主体：本集团之子公司在合伙企业中合计出资额计人民币154,733.78万元，于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154,733.78万元，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875.13万元。



## (八) 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、发放贷款及垫款、长期应收款、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、借款、应付账款、其他应付款及应付债券等，各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析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、政策和程序，以及本期发生的变化

#### 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核算外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。除少数以港币或美元作为记账本位币的子公司外，本集团及其他子公司均以人民币作为记账本位币。于2025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	本年年末数	上年年末数
货币资金(港币)	1,549,739.22	1,589,569.22
货币资金(美元)	103,764,994.26	127,590,882.33
货币资金(欧元)	20,936.28	19,444.79
货币资金(英镑)	18,586.16	17,880.71
货币资金(日元)	-	739.20
货币资金(人民币)(注)	1,254,001.66	5,353,259.95
其他应收款(港币)	713.84	14,622.49
其他应收款(美元)	1,874,153,233.13	1,918,003,984.43
其他应收款(人民币)(注)	19,535,100.00	19,650,100.00
其他应付款(美元)	235,246,534.67	27,945,557.42
短期借款(人民币)(注)	149,840,753.45	167,720,307.60



(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1 外汇风险 - 续

注：系以港币、美元作为记账本位币的子公司所持有的人民币金融资产和金融负债。

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。

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%	236,568.24	236,568.24	434,278.12	434,278.12
所有外币	对人民币贬值5%	(236,568.24)	(236,568.24)	(434,278.12)	(434,278.12)

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%	1,039,466.28	1,039,466.28	268,634.48	268,634.48
除美元外所有外币	对港币贬值5%	(1,039,466.28)	(1,039,466.28)	(268,634.48)	(268,634.48)

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，借款利率根据贷款市场报价利率浮动。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、政策和程序，以及本期发生的变化 - 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%	(610,743,828.15)	(610,743,828.15)	(694,089,959.63)	(694,089,959.63)
对外借款	下降1%	610,743,828.15	610,743,828.15	694,089,959.63	694,089,959.63

1.2 信用风险

2025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)2)、其他应收款(附注(五)4)、发放贷款及垫款(附注(五)8)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(十一)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、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.2 信用风险 - 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2025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130,497,507.77元(2024年12月31日：人民币186,338,497.30元)，占本集团应收账款余额的6.74%(2024年12月31日：8.78%)。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	-	420,122,795.62	-	-
应付账款	-	15,759,083,113.45	-	-
其他应付款	-	31,040,162,711.49	-	-
一年内到期的非流动负债	-	31,213,243,173.49	-	-
长期借款	-	1,489,501,639.78	28,759,647,805.21	11,884,273,321.17
租赁负债	-	323,940,101.87	270,688,922.59	270,303,486.78
按揭担保	-	24,007,513,044.20	-	-
关联方担保	-	800,718,019.82	2,010,819,611.77	2,479,868,754.67



(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	本年年末公允价值			
	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)其他非流动金融资产	-	-	1,670,876,696.11	1,670,876,696.11
(二)其他权益工具投资	-	-	154,520,332.27	154,520,332.27
(三)投资性房地产	-	-	27,165,066,010.47	27,165,066,010.47
1.出租用的土地使用权	-	-	36,157,583.76	36,157,583.76
2.出租的建筑物	-	-	24,617,014,523.02	24,617,014,523.02
3.在建投资物业	-	-	2,511,893,903.69	2,511,893,903.69
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	28,990,463,038.85	28,990,463,038.85

2、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	估值技术	重大不可观察输入值	2025年12月31日的公允价值
其他非流动金融资产	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	1,670,876,696.11
	现金流量折现法	加权平均资本成本、长期收入增长率	
	可比公司法	同类上市公司财务数据、预测市盈率	
其他权益工具投资	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	154,520,332.27
	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	收益法	收益率、年递增率、空置率	23,796,091,760.29
	剩余法	开发商销售利润率、开发周期	3,296,752,423.47
	成本法	不可预见费、投资利润率、建筑物成新率	72,221,826.71
	合计		27,165,066,010.47



## (九) 公允价值的披露 - 续

## 3、持续的第三层次公允价值计量项目，年初与年末账面价值之间的调节信息

单位：人民币元

项目	2025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				其他变动	2025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	企业合并减少	存货在建投资物业竣工转入/转出	出售				
其他非流动金融资产	1,778,248,638.06	-	-	-	-	-	-	-	-	(157,926,972.03)	(7,653,998.15)	1,670,876,696.11	58,209,028.23
其他权益工具投资	145,797,369.25	-	-	-	-	9,515,557.02	-	-	-	(792,594.00)	-	154,520,332.27	-
投资性房地产	28,446,478,797.58	-	-	-	-	583,388,552.00	(429,097,538.00)	-	-	(189,166,641.47)	(266,708.04)	27,165,066,010.47	(1,246,537,159.64)
-出租用的土地使用权	36,424,291.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,157,583.76	-
-出租的建筑物	26,414,473,673.45	-	-	-	-	32,362,469.43	(429,097,538.00)	-	-	(189,166,641.47)	266,708.04	24,617,014,523.02	(1,211,824,148.43)
-在建投资物业	1,995,580,832.33	-	-	-	-	551,026,082.57	-	-	-	-	-	2,511,893,903.69	(34,713,011.21)
合计	30,370,524,804.89	-	-	-	-	592,904,109.02	(429,097,538.00)	-	-	(347,886,207.50)	(7,653,998.15)	28,990,463,038.85	(1,188,328,131.41)

## 4、本年发生的估值技术变更及变更原因

本年公允价值评估的估值技术未发生变更。

## 5、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

单位：人民币元

项目	2025年12月31日公允价值		
	2025年12月31日账面价值	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量
应付债券	474,824,505.72	455,384,260.19	-
			第三层次公允价值计量
			合计
			455,384,260.19

本集团管理层认为，除应付债券外，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

除已在附注(五)9披露的合营或联营企业，本年与本集团发生交易，或以前年度与本集团发生交易形成余额的合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京金地盛通房地产开发有限公司	合营企业之子公司
天津金地风华房地产开发有限公司	合营企业之子公司
广州市金振房地产开发有限公司	联营企业
广州威新睿达房地产开发有限公司	合营企业
济南海盈房地产开发有限公司	合营企业
武汉哈工广能房地产开发有限公司	合营企业
南京卓定置业有限公司	合营企业
广州创行房地产开发有限公司	联营企业
天津金保银房置业有限公司	合营企业
昆明博创房地产开发有限公司	合营企业
广州穗海置业有限公司	合营企业
淮安威悦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	合营企业
珠海丰悦投资管理股份有限公司	合营企业之子公司
佛山市顺德区金昇房地产开发有限公司	合营企业之子公司
南昌聚帆房地产开发有限公司	联营企业之子公司
嘉兴悦祥企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业之子公司
云南华夏蓝厦房地产有限公司	联营企业
武汉金秋经发房地产开发有限公司	合营企业
北京西元祥泰房地产开发有限公司	合营企业
北京金地致远企业管理咨询有限公司	合营企业
徐州威昱房地产开发有限公司	合营企业
青岛悦檀企业管理股份有限公司	联营企业
南京威湛运营管理有限公司	合营企业
盐城市盐南威新房地产开发有限公司	合营企业
如东威新房地产开发有限责任公司	联营企业
东阳勤华房地产开发有限公司	联营企业
无锡悦茂置业有限公司	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
上海金闾科技有限公司	合营企业
海南金泓商业管理有限公司	合营企业
沈阳冠里企业管理有限公司	合营企业
江阴建瓴房地产开发有限公司	联营企业
武汉滨江臻毅置业有限公司	合营企业
青岛威航置业有限公司	合营企业
重庆金展置业有限公司	合营企业
Fainmark Limited	合营企业
深圳市威程投资咨询有限公司	合营企业之子公司
如东峰荟开发置业有限公司	合营企业之子公司
上海旭亭置业有限公司	合营企业
威新华清(北京)置业发展有限公司	合营企业
Aperture Phase I Aperture (Del Mar) Phase I	合营企业
济南稳胜房地产开发有限公司	合营企业
武汉金辰盈创置业有限公司	合营企业
云南伟佳房地产开发有限公司	合营企业之子公司
昆山汇东耀房地产开发有限公司	合营企业
南京金越安置业有限公司	合营企业
沈阳彦里企业管理有限公司	合营企业
上海卓骠房地产开发有限公司	联营企业
前海英集(深圳)实业发展有限公司	联营企业
金华市金卓房地产开发有限公司	合营企业
南京威智置业有限公司	合营企业
南京龙合置业发展有限公司	联营企业
太仓众旺置业有限公司	联营企业
前海精集(深圳)实业发展有限公司	联营企业
武汉怡置星耀房地产开发有限公司	合营企业
苏州鑫城发房地产开发有限公司	联营企业
上海建杉置业有限公司	联营企业
安庆市瑞郡地产有限公司	联营企业
上海鑫侃房地产开发有限公司	联营企业
武汉武建富强悦泽置业有限公司	联营企业
上海尚乐房屋租赁有限公司	合营企业
上海智飞置业有限公司	联营企业之子公司
昆山华昀新房地产开发有限公司	合营企业
Heading Tech Valley Co., Ltd.	合营企业
南京矿利金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
台州金新置业有限公司	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
浦江金坤房地产开发有限公司	联营企业
前海盛集(深圳)实业发展有限公司	联营企业
杭州驭徽置业有限公司	合营企业
杭州五八威新科技有限公司	合营企业
融瑞有限公司	联营企业
前海创集(深圳)实业发展有限公司	联营企业
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	合营企业
Apex River Limited	合营企业
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	联营企业
大连金灿房地产开发有限公司	合营企业
南京越胜房地产开发有限公司	联营企业
金华市金熠房地产开发有限公司	联营企业
徐州威锐企业管理咨询有限公司	合营企业
上海金地威纶实业有限公司	联营企业
Mighty Magic Limited	合营企业
广州金纶房地产开发有限公司	联营企业
武汉金辰盈智置业有限公司	联营企业
Harmonic Wealth Limited	合营企业
成都坤禹升置业有限公司	联营企业
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	联营企业
Fine Ardent Limited	合营企业
前海世集(深圳)实业发展有限公司	联营企业
杭州颐扬投资管理有限公司	联营企业
上海威歆实业有限公司	合营企业
南京金璨房地产开发有限公司	联营企业
沈阳致凯置业有限公司	合营企业
南京裕鸿房地产开发有限公司	合营企业
成都金鑫垚房地产开发有限公司	合营企业
上海万筠房地产有限公司	联营企业
山西金地慧远房地产开发有限公司	合营企业
南京朗乾置业有限公司	联营企业
青岛置海房地产开发有限公司	合营企业
徐州威卓企业管理咨询有限公司	合营企业
句容市金嘉润房地产开发有限公司	联营企业
佛山市顺德区悦坛房地产开发有限公司	合营企业
深圳启明威新投资管理有限公司	合营企业
嘉兴锦致置业有限公司	合营企业
Haven Development Holding Limited	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
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	联营企业
Swift Unique Limited	合营企业
上海煦辰房地产开发有限公司	联营企业
南京悦颐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
天津新志成房地产开发有限公司	联营企业
广州碧臻房地产开发有限公司	合营企业之子公司
江苏兴金开置业有限公司	联营企业
重庆金誉首瑞置业有限公司	合营企业
深圳市弘睿置业有限公司	联营企业
上海尚义房屋租赁有限公司	合营企业
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	合营企业
杭州尚辉企业管理有限公司	合营企业
上海尚禧企业管理有限公司	合营企业
金地威新唯创(成都)医疗科技有限责任公司	合营企业
上海金莓安居房屋租赁有限公司	合营企业
上海昂骏实业有限公司	合营企业
广西琮岳房地产有限公司	合营企业
常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	联营企业
天津鑫胜房地产信息咨询有限公司	合营企业
镇江市金捷房地产开发有限公司	联营企业
呼和浩特市辰兴房地产开发有限公司	合营企业之子公司
天津骏凌企业管理咨询有限公司	合营企业
上海尚骋企业管理有限公司	合营企业
福州象荣置业有限公司	联营企业之子公司
抚州威鑫房地产开发有限公司	合营企业
温州金腾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	联营企业
武汉广鸿投资有限公司	合营企业之子公司
青岛观珊开发投资有限公司	联营企业
杭州骏兴置业有限公司	合营企业
河南正华竹桂园置业有限公司	合营企业
徐州威润房地产开发有限公司	合营企业
句容市锐翰房地产开发有限公司	联营企业
山西合众瑞通投资有限公司	合营企业
天津融泰房地产开发有限公司	合营企业
启客威新商业网络服务(深圳)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
武汉市金夏恒建设工程有限公司	合营企业
温州桃花岛房地产有限公司	联营企业
青岛灏纭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	联营企业
上海鑫贸诚房地产有限公司	合营企业
山西金合房地产开发有限公司	联营企业
湛江市金顺房地产开发有限公司	合营企业
嘉兴都成投资有限公司	合营企业
徐州润耀地产有限公司	联营企业
太仓市鑫威房地产开发有限公司	联营企业
杭州金振德运房地产开发有限公司	联营企业
安庆市铭泰置业有限公司	合营企业
珠海金捷投资管理有限公司	合营企业
湛江市海通房地产开发有限公司	联营企业
天津金辉永华置业有限公司	合营企业
徐州威程企业管理咨询有限公司	合营企业
上海八号桥房屋租赁有限公司	联营企业
东莞市嘉悦房地产开发有限公司	联营企业
河北粤鑫房地产开发有限公司	合营企业之子公司
上饶市坤鼎置业发展有限公司	合营企业
上海尚俪企业管理有限公司	合营企业
合肥和逸房地产开发有限公司	联营企业
上海京沐鑫房地产有限公司	联营企业之子公司
上海鑫荣诚房地产开发有限公司	联营企业
上海鑫瑞诚房地产开发有限公司	合营企业
上海益坤房地产开发有限公司	联营企业
上海中铁京鑫房地产有限公司	联营企业
深圳市润昇房地产有限公司	联营企业之子公司
上海京泽鑫房地产开发有限公司	联营企业
青岛昌明置业有限公司	联营企业
北京金水房地产开发有限公司	合营企业
北京金旭开泰房地产开发有限公司	联营企业
南通卓捷建材贸易有限公司	联营企业之子公司
海宁金越房地产开发有限公司	合营企业
南京金如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
徐州誉创置业有限公司	合营企业
九江融玺房地产开发有限公司	联营企业
东莞市香堤雅境花园建设有限公司	合营企业
佛山招商雍华府房地产有限公司	联营企业
广州广电置业发展有限公司	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
昆明中交金盛置业有限公司	联营企业
东莞市润地房地产有限公司	合营企业
徐州正升置业发展有限公司	联营企业
南京筑浦兴业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
上海筑碧企业管理有限公司	合营企业
武汉云锦置业有限公司	合营企业
深圳市中集智城企业发展有限公司	合营企业
武汉广申房地产开发有限公司	合营企业之子公司
天津新城宝郡房地产开发有限公司	联营企业
浙江金澳置业有限公司	联营企业
清镇金地昊泽房地产开发有限公司	联营企业
杭州凯鼎企业管理有限公司	合营企业
上海荣添房地产发展有限公司	联营企业
东莞市石安房地产开发有限公司	联营企业
福州象启投资有限公司	联营企业
上海启悟商贸有限公司	合营企业
太仓辉盛房地产开发有限公司	合营企业
惠州市昭乐房地产有限公司	合营企业
武汉广电新城房地产开发有限公司	合营企业
大连金泓舟房地产开发有限公司	联营企业
大连科地置业有限公司	联营企业
杭州万泓置业有限公司	合营企业
常州御龙房地产开发有限公司	联营企业
无锡保利致远房地产开发有限公司	联营企业
南昌盛都置业有限公司	合营企业
天津金锐置业有限公司	联营企业
北京瑞成永创科技有限公司	合营企业
广州创悦投资有限公司	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
盐城威新房地产开发有限公司	合营企业
东莞市和瑞实业投资有限公司	联营企业
济南金地宏远房地产开发有限公司	合营企业
南昌金瀚房地产开发有限公司	合营企业
天津兴泰聚成置业有限公司	联营企业
苏州正丰置业发展有限公司	合营企业
武汉广瑞房地产开发有限公司	合营企业
上海玖开投资管理有限公司	联营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	合营企业
苏州锦铨置业有限公司	合营企业
扬州昌泽置业有限公司	联营企业
东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	合营企业
深圳市金地地方鑫房地产开发有限公司	合营企业
重庆金南顺碧置业有限公司	合营企业
天津骏宁房地产开发有限公司	联营企业
青岛盛港投资有限公司	联营企业
金华元荣房地产开发有限公司	联营企业
宁波市鄞州金丁企业管理咨询有限公司	合营企业
杭州泰宇企业管理咨询有限公司	合营企业
嘉兴稳嘉拾贰号股权投资合伙企业(有限合伙)	合营企业之子公司
青岛丰泰企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业之子公司
东莞市金地松御房地产开发有限公司(注)	联营企业之子公司
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	合营企业
上海鑫禄诚房地产开发有限公司	联营企业
沈阳金祥置地有限公司	联营企业之子公司
昆明广鸿投资有限公司	合营企业之子公司
湖南创鸿置业有限公司	合营企业
上海京越东卓网络科技有限公司	合营企业之子公司
宁波金前房地产发展有限公司	联营企业
广州市轩梁房地产有限公司	联营企业
苏州致方房地产开发有限公司	联营企业
大连金亦泓房地产开发有限公司	联营企业之子公司
东莞滕顺房地产开发有限公司	联营企业
天津金地凯丰置业有限公司	合营企业
杭州金地中天房地产发展有限公司	合营企业
珠海丰悦投资管理有限公司	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
重庆筑品房地产开发有限公司	联营企业
上海绿隆房地产开发有限公司	合营企业
重庆金合唐房地产开发有限公司	联营企业
大连保宸房地产开发有限公司	合营企业
镇江美辰房地产发展有限公司	联营企业
苏州华运地产有限公司	联营企业
杭州万业置业有限公司	合营企业
武汉鑫东辉房地产开发有限公司	合营企业
广东省佛山市禅城区睿添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
上海朋皓装潢工程有限公司	合营企业
广州和融物业管理有限公司	合营企业
广州广宏投资发展有限公司	合营企业
稳盈财富(北京)科技有限公司	联营企业
北京金地通达房地产开发有限公司	合营企业
天津威泰科技创新产业发展有限公司	合营企业
上海免亿科技有限公司	合营企业
上海威劲实业有限公司	合营企业之子公司
苏州威樾科技有限公司	合营企业
上海恒动汽车电池有限公司	合营企业
上海中城益达实业发展有限公司	合营企业
广州市恒越房地产有限公司	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
618 John Street, LLC	合营企业
Madison 45 Broad Development LLC	合营企业之子公司

注：系本年度本集团丧失对该公司的控制权，该公司在处置日之后系本集团的联营企业之子公司，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
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	非控股股东之子公司



(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	87,127,736.85	27,133,397.76
上海京越东卓网络科技有限公司	提供房地产项目相关服务	27,821,551.56	32,109,432.38
上海鑫荣诚房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	11,044,115.61	2,987,628.83
苏州鑫城发房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	8,421,261.62	32,539,942.43
北京金地通达房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	5,895,995.08	5,733,905.52
天津威泰科技创新产业发展有限公司	提供房地产项目相关服务	4,308,870.29	3,252,625.12
上海奂亿科技有限公司	提供房地产项目相关服务	4,245,283.02	-
上海鑫禄诚房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	3,093,092.18	1,247,237.85
上海威劲实业有限公司	提供房地产项目相关服务	2,320,864.77	3,938,864.07
杭州金熠房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	2,112,068.26	6,162,864.80
苏州威樾科技有限公司	提供房地产项目相关服务	1,843,461.09	1,783,748.80
如东峰荟开发置业有限公司	提供房地产项目相关服务	1,720,526.56	2,793,397.52
上海恒动汽车电池有限公司	提供房地产项目相关服务	1,625,185.90	1,714,213.68
昆明博创房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,598,158.58	9,433.96
上海中城益达实业发展有限公司	提供房地产项目相关服务	1,541,269.92	834,025.18
重庆金展置业有限公司	提供房地产项目相关服务	1,193,408.92	899,006.32
济南海盈房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,066,451.25	422,116.03
山西金合房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,015,888.24	43,148.66
其他	提供房地产项目相关服务	19,344,687.19	175,150,196.57
合计		187,339,876.89	298,755,185.48

(2) 资金往来

资金流出：

单位：人民币元

资金往来方名称	2025年年初往来资金余额	2025年度往来累计发生金额(不含利息)	2025年度利息累计发生金额	2025年度偿还累计发生金额	2025年年末往来资金余额
合营企业	32,812,518,635.37	580,270,878.74	108,864,571.60	2,668,024,254.07	30,833,629,831.64
联营企业	12,161,975,948.34	239,733,831.67	53,979,737.57	864,629,831.09	11,591,059,686.49
总计	44,974,494,583.71	820,004,710.41	162,844,309.17	3,532,654,085.16	42,424,689,518.13

2025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162,844,309.17元(2024年度：人民币656,198,590.73元)。



(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(2) 资金往来 - 续

资金流入：

单位：人民币元

资金往来方名称	2025年年初往来资金余额	2025年度往来累计发生金额(不含利息)	2025年度利息累计发生金额	2025年度偿还累计发生金额	2025年年末往来资金余额
合营企业	13,681,895,733.89	1,199,849,158.27	-	4,518,664,997.31	10,363,079,894.85
联营企业	12,813,662,365.70	1,214,439,110.21	113,488.94	3,033,557,776.61	10,994,657,188.24
总计	26,495,558,099.59	2,414,288,268.48	113,488.94	7,552,222,773.92	21,357,737,083.09

2025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113,488.94元(2024年度：人民币27,218,175.81元)。

(3) 关联担保情况

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
本集团作为担保方：				
金地大百汇	4,849,008.46	8/3/2021	31/3/2025	是
金地大百汇	15,809.54	8/3/2021	9/10/2025	是
金地大百汇	63.00	8/3/2021	20/12/2025	是
金地大百汇	85,435,119.00	8/3/2021	25/7/2027	否
金地大百汇	42,210,000.00	24/3/2021	25/7/2027	否
金地大百汇	39,298,098.00	26/3/2021	25/7/2027	否
金地大百汇	359,527.17	18/6/2021	25/7/2027	否
金地大百汇	7,980,295.47	12/5/2020	12/5/2025	是
金地大百汇	1,470,000.00	12/5/2020	30/6/2025	是
金地大百汇	1,470,000.00	12/5/2020	21/7/2025	是
金地大百汇	1,470,000.00	12/5/2020	21/8/2025	是
金地大百汇	1,470,000.00	12/5/2020	22/9/2025	是
金地大百汇	1,470,000.00	12/5/2020	21/10/2025	是
金地大百汇	1,470,000.00	12/5/2020	21/11/2025	是
金地大百汇	1,470,000.00	12/5/2020	22/12/2025	是
金地大百汇	273,629,704.53	12/5/2020	11/5/2028	否
金地大百汇	105,000,000.00	15/5/2020	11/5/2028	否
金地大百汇	39,060,000.00	29/10/2021	25/8/2026	否
金地大百汇	21,000,000.00	30/3/2022	21/3/2027	否
金地大百汇	317,453.03	3/1/2024	13/6/2025	是
金地大百汇	182,957,858.38	3/1/2024	2/7/2027	否
广州碧臻房地产开发有限公司	428,400.00	30/12/2018	3/1/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	856,800.00	30/12/2018	16/1/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	142,800.00	30/12/2018	24/1/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	142,800.00	30/12/2018	11/2/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	142,800.00	30/12/2018	24/2/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	499,800.00	30/12/2018	3/3/2025	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

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
本集团作为担保方：				
广州碧臻房地产开发有限公司	1,142,400.00	30/12/2018	6/3/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	856,800.00	30/12/2018	11/3/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	499,800.00	30/12/2018	17/3/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	571,200.00	30/12/2018	25/3/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	464,671.20	30/12/2018	28/3/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	1,861,540.80	30/12/2018	7/4/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	566,916.00	2/1/2019	7/4/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	856,800.00	2/1/2019	7/5/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	1,428,000.00	2/1/2019	16/5/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	641,743.20	2/1/2019	5/6/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	1,428,000.00	2/1/2019	19/6/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	1,428,000.00	2/1/2019	23/6/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	2,856,000.00	2/1/2019	27/6/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	1,297,480.80	2/1/2019	22/7/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	1,428,000.00	2/1/2019	8/7/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	714,000.00	2/1/2019	15/8/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	499,800.00	2/1/2019	15/10/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	285,600.00	2/1/2019	10/11/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	428,400.00	2/1/2019	4/11/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	92,820.00	2/1/2019	10/12/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	142,800.00	2/1/2019	16/12/2025	是
广州碧臻房地产开发有限公司	1,071,000.00	2/1/2019	1/1/2026	否
广州碧臻房地产开发有限公司	8,639,400.00	2/2/2019	1/2/2026	否
广州市恒越房地产有限公司	12,174,000.00	1/12/2021	13/1/2025	是
广州市恒越房地产有限公司	65,739,600.00	1/12/2021	6/5/2025	是
广州市恒越房地产有限公司	24,348,000.00	1/12/2021	13/8/2025	是
广州市恒越房地产有限公司	17,043,600.00	1/12/2021	28/11/2025	是
广州市恒越房地产有限公司	24,348,000.00	21/12/2021	14/10/2025	是
广州市恒越房地产有限公司	7,304,400.00	21/12/2021	28/11/2025	是
广州市恒越房地产有限公司	41,391,600.00	21/12/2021	30/11/2029	否
广州市恒越房地产有限公司	48,696,000.00	1/1/2022	30/11/2029	否
广州市恒越房地产有限公司	12,174,000.00	10/1/2022	30/11/2029	否
广州市恒越房地产有限公司	60,870,000.00	18/8/2022	30/11/2029	否
广州市恒越房地产有限公司	36,522,000.00	23/9/2022	30/11/2029	否
广州市恒越房地产有限公司	36,522,000.00	21/12/2022	30/11/2029	否
北京金地盛通房地产开发有限公司	25,000,000.00	16/12/2022	16/6/2025	是
北京金地盛通房地产开发有限公司	25,000,000.00	16/12/2022	16/12/2025	是
北京金地盛通房地产开发有限公司	900,000,000.00	16/12/2022	27/11/2043	否
北京金地盛通房地产开发有限公司	500,000,000.00	17/1/2023	27/11/2043	否
大连保通发展有限公司	18,562,500.00	18/5/2023	8/5/2025	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

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
本集团作为担保方：				
大连保通发展有限公司	20,000,000.00	18/5/2023	30/5/2025	是
大连保通发展有限公司	11,500,000.00	18/5/2023	20/6/2025	是
大连保通发展有限公司	18,562,500.00	18/5/2023	8/11/2025	是
大连保通发展有限公司	56,250,000.00	18/5/2023	9/5/2029	否
大连保通发展有限公司	7,500,000.00	15/8/2023	13/8/2025	是
大连保通发展有限公司	15,000,000.00	15/8/2023	10/10/2025	是
大连保通发展有限公司	4,838,709.75	15/8/2023	21/12/2025	是
大连保通发展有限公司	32,661,290.25	15/8/2023	13/8/2029	否
大连保通发展有限公司	2,500,000.00	18/4/2024	13/8/2025	是
大连保通发展有限公司	5,000,000.00	18/4/2024	10/10/2025	是
大连保通发展有限公司	1,612,903.25	18/4/2024	21/12/2025	是
大连保通发展有限公司	10,887,096.75	18/4/2024	13/8/2029	否
大连保通发展有限公司	1,500,000.00	31/5/2024	13/8/2025	是
大连保通发展有限公司	3,000,000.00	31/5/2024	10/10/2025	是
大连保通发展有限公司	967,741.95	31/5/2024	21/12/2025	是
大连保通发展有限公司	6,532,258.05	31/5/2024	13/8/2029	否
大连保通发展有限公司	4,000,000.00	23/9/2024	13/8/2025	是
大连保通发展有限公司	8,000,000.00	23/9/2024	10/10/2025	是
大连保通发展有限公司	2,580,645.20	23/9/2024	21/12/2025	是
大连保通发展有限公司	17,419,354.80	23/9/2024	13/8/2029	否
嘉兴锦致置业有限公司	994,400.00	20/11/2023	21/1/2025	是
嘉兴锦致置业有限公司	2,734,600.00	20/11/2023	28/2/2025	是
嘉兴锦致置业有限公司	1,988,800.00	20/11/2023	17/3/2025	是
嘉兴锦致置业有限公司	7,458,000.00	20/11/2023	20/5/2025	是
嘉兴锦致置业有限公司	5,966,400.00	20/11/2023	14/7/2025	是
嘉兴锦致置业有限公司	248,600.00	20/11/2023	19/9/2025	是
嘉兴锦致置业有限公司	33,645,524.00	20/11/2023	10/10/2025	是
嘉兴锦致置业有限公司	1,243,000.00	20/11/2023	13/8/2025	是
嘉兴锦致置业有限公司	894,960.00	20/11/2023	19/9/2025	是
嘉兴锦致置业有限公司	10,590,360.00	20/11/2023	10/10/2025	是
嘉兴锦致置业有限公司	8,487,204.00	20/11/2023	10/10/2025	是
嘉兴锦致置业有限公司	14,140,368.00	20/11/2023	10/10/2025	是
嘉兴锦致置业有限公司	14,140,368.00	20/11/2023	10/10/2025	是
嘉兴锦致置业有限公司	2,983,200.00	20/11/2023	13/6/2025	是
嘉兴锦致置业有限公司	7,622,076.00	20/11/2023	10/10/2025	是
嘉兴锦致置业有限公司	6,185,168.00	20/11/2023	10/10/2025	是
嘉兴锦致置业有限公司	39,860,524.00	20/11/2023	2/4/2030	否
嘉兴锦致置业有限公司	497,200.00	20/11/2023	17/11/2025	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

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
本集团作为担保方：				
嘉兴锦致置业有限公司	994,400.00	20/11/2023	17/11/2025	是
嘉兴锦致置业有限公司	994,400.00	20/11/2023	11/12/2025	是
嘉兴锦致置业有限公司	7,955,200.00	20/11/2023	9/11/2029	否
嘉兴锦致置业有限公司	9,143,508.00	20/11/2023	28/2/2030	否
嘉兴锦致置业有限公司	24,427,436.00	20/11/2023	15/3/2030	否
嘉兴锦致置业有限公司	4,474,800.00	20/11/2023	2/4/2030	否
南京金璨房地产开发有限公司	1,650,000.00	21/12/2023	20/6/2025	是
南京金璨房地产开发有限公司	59,400.00	21/12/2023	21/12/2028	否
南京金璨房地产开发有限公司	23,238,600.00	21/12/2023	21/12/2028	否
南京金璨房地产开发有限公司	14,001,900.00	21/12/2023	21/12/2028	否
前海创集(深圳)实业发展有限公司	175,000,000.00	28/12/2023	27/12/2031	否
前海创集(深圳)实业发展有限公司	6,354,904.09	3/4/2024	2/4/2032	否
前海创集(深圳)实业发展有限公司	5,424,539.83	3/4/2024	27/12/2031	否
前海创集(深圳)实业发展有限公司	2,439,183.72	15/11/2024	27/12/2031	否
前海创集(深圳)实业发展有限公司	1,769,707.00	31/12/2024	27/12/2031	否
前海创集(深圳)实业发展有限公司	1,852,798.90	21/1/2025	27/12/2031	否
前海创集(深圳)实业发展有限公司	9,105,198.83	20/3/2025	27/12/2031	否
前海创集(深圳)实业发展有限公司	3,050,022.42	8/5/2025	27/12/2031	否
前海创集(深圳)实业发展有限公司	9,645,607.58	9/7/2025	27/12/2031	否
前海创集(深圳)实业发展有限公司	4,796,879.36	5/9/2025	27/12/2031	否
前海创集(深圳)实业发展有限公司	10,762,412.93	17/12/2025	27/12/2031	否
昆明乾辉房地产开发有限公司	31,583,132.53	28/9/2023	25/3/2025	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	123,855,421.69	28/9/2023	18/9/2025	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	204,361,445.78	28/9/2023	28/9/2029	否
昆明乾辉房地产开发有限公司	1,376,385.54	19/1/2024	25/3/2025	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	5,397,590.36	19/1/2024	18/9/2025	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	8,906,024.10	19/1/2024	28/9/2029	否
昆明乾辉房地产开发有限公司	6,144,578.32	15/3/2024	25/3/2025	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	24,096,385.54	15/3/2024	18/9/2025	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	39,759,036.62	15/3/2024	28/9/2029	否
昆明乾辉房地产开发有限公司	3,686,746.99	8/8/2024	25/3/2025	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	14,457,831.33	8/8/2024	18/9/2025	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	23,855,421.68	8/8/2024	28/9/2029	否
昆明乾辉房地产开发有限公司	1,406,250.00	29/9/2024	10/12/2025	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	13,593,750.00	29/9/2024	29/9/2032	否
昆明乾辉房地产开发有限公司	8,287,500.00	30/9/2024	10/12/2025	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	80,112,500.00	30/9/2024	30/9/2032	否
昆明乾辉房地产开发有限公司	3,093,750.00	17/1/2025	10/12/2025	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

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
本集团作为担保方：				
昆明乾辉房地产开发有限公司	29,906,250.00	17/1/2025	30/9/2032	否
东阳勤华房地产开发有限公司	5,000,000.00	27/6/2024	6/1/2025	是
东阳勤华房地产开发有限公司	5,000,000.00	27/6/2024	6/1/2025	是
东阳勤华房地产开发有限公司	23,000,000.00	27/6/2024	13/1/2025	是
东阳勤华房地产开发有限公司	6,500,000.00	27/6/2024	17/2/2025	是
东阳勤华房地产开发有限公司	18,500,000.00	27/6/2024	17/2/2025	是
东阳勤华房地产开发有限公司	19,500,000.00	27/6/2024	11/4/2025	是
东阳勤华房地产开发有限公司	10,500,000.00	27/6/2024	11/4/2025	是
东阳勤华房地产开发有限公司	13,000,000.00	27/6/2024	11/4/2025	是
东阳勤华房地产开发有限公司	18,000,000.00	27/6/2024	17/4/2025	是
东阳勤华房地产开发有限公司	8,000,000.00	27/6/2024	17/4/2025	是
东阳勤华房地产开发有限公司	34,000,000.00	27/6/2024	17/4/2025	是
东阳勤华房地产开发有限公司	11,000,000.00	27/6/2024	24/4/2025	是
东阳勤华房地产开发有限公司	46,000,000.00	27/6/2024	24/4/2025	是
东阳勤华房地产开发有限公司	18,000,000.00	27/6/2024	24/4/2025	是
南京越胜房地产开发有限公司	3,299,600.00	23/7/2024	30/4/2025	是
南京越胜房地产开发有限公司	11,878,560.00	23/7/2024	29/1/2029	否
南京越胜房地产开发有限公司	6,599,200.00	23/7/2024	30/4/2025	是
广州市金振房地产开发有限公司	7,580,000.00	19/9/2024	23/4/2025	是
广州市金振房地产开发有限公司	8,000,000.00	19/9/2024	19/6/2025	是
广州市金振房地产开发有限公司	3,590,000.00	19/9/2024	26/6/2025	是
广州市金振房地产开发有限公司	1,830,000.00	19/9/2024	27/6/2025	是
广州市金振房地产开发有限公司	1,750,000.00	19/9/2024	25/7/2025	是
广州市金振房地产开发有限公司	780,000.00	19/9/2024	29/8/2025	是
广州市金振房地产开发有限公司	280,000.00	19/9/2024	7/8/2025	是
广州市金振房地产开发有限公司	1,440,000.00	19/9/2024	24/10/2025	是
广州市金振房地产开发有限公司	2,250,000.00	19/9/2024	28/11/2025	是
广州市金振房地产开发有限公司	486,000.00	19/9/2024	5/12/2025	是
广州市金振房地产开发有限公司	1,830,000.00	19/9/2024	5/12/2025	是
广州市金振房地产开发有限公司	14,014,000.00	19/9/2024	21/12/2025	是
广州市金振房地产开发有限公司	290,748,498.66	19/9/2024	20/6/2030	否
南宁金鸿祥房地产开发有限公司	612,000.00	18/9/2024	21/3/2025	是
南宁金鸿祥房地产开发有限公司	8,364,000.00	18/9/2024	3/12/2025	是
南宁金鸿祥房地产开发有限公司	23,936,000.00	18/9/2024	22/9/2028	否
南宁金鸿祥房地产开发有限公司	306,000.00	18/9/2024	21/3/2025	是
南宁金鸿祥房地产开发有限公司	9,520,000.00	18/9/2024	22/9/2028	否
Link JV Holdings Limited	287,500,000.00	16/7/2024	16/7/2026	否



(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(3) 关联担保情况 - 续

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
本集团作为担保方：				
如东峰荟开发置业有限公司	3,132,429.30	30/12/2024	24/3/2025	是
如东峰荟开发置业有限公司	4,980,570.70	30/12/2024	24/3/2025	是
如东峰荟开发置业有限公司	690,416.30	30/12/2024	25/6/2025	是
如东峰荟开发置业有限公司	7,139,440.00	30/12/2024	25/6/2025	是
如东峰荟开发置业有限公司	283,143.70	30/12/2024	25/6/2025	是
如东峰荟开发置业有限公司	4,227,684.30	30/12/2024	19/9/2025	是
如东峰荟开发置业有限公司	3,885,315.70	30/12/2024	19/9/2025	是
如东峰荟开发置业有限公司	2,588,858.30	30/12/2024	22/12/2025	是
如东峰荟开发置业有限公司	5,524,141.70	30/12/2024	22/12/2025	是
如东峰荟开发置业有限公司	11,966,675.00	30/12/2024	21/3/2029	否
如东峰荟开发置业有限公司	11,966,675.00	30/12/2024	21/6/2029	否
湛江市金顺房地产开发有限公司	18,850,000.00	20/12/2024	23/3/2025	是
湛江市金顺房地产开发有限公司	23,750,000.00	20/12/2024	30/6/2025	是
湛江市金顺房地产开发有限公司	3,200,000.00	20/12/2024	10/7/2025	是
湛江市金顺房地产开发有限公司	500,000.00	20/12/2024	13/10/2025	是
湛江市金顺房地产开发有限公司	15,000,000.00	20/12/2024	30/12/2025	是
湛江市金顺房地产开发有限公司	3,700,000.00	20/12/2024	19/12/2030	否
湛江市金顺房地产开发有限公司	15,000,000.00	11/7/2025	13/10/2025	是
湛江市金顺房地产开发有限公司	40,000,000.00	11/7/2025	19/12/2030	否
大连金灿房地产开发有限公司	2,500,000.00	25/9/2024	20/6/2025	是
大连金灿房地产开发有限公司	2,500,000.00	25/9/2024	22/12/2025	是
大连金灿房地产开发有限公司	20,000,000.00	25/9/2024	20/8/2032	否
大连金灿房地产开发有限公司	5,000.00	21/1/2025	20/6/2025	是
大连金灿房地产开发有限公司	5,000.00	21/1/2025	22/12/2025	是
大连金灿房地产开发有限公司	14,990,000.00	21/1/2025	20/8/2032	否
南京威智置业有限公司	108,750.00	15/5/2023	30/4/2025	是
南京威智置业有限公司	108,750.00	15/5/2023	30/7/2025	是
南京威智置业有限公司	1,188,750.00	15/5/2023	17/1/2025	是
南京威智置业有限公司	290,000.00	15/5/2023	24/9/2025	是
南京威智置业有限公司	12,905,000.00	15/5/2023	7/9/2034	否
南京威智置业有限公司	63,750.00	15/5/2023	30/4/2025	是
南京威智置业有限公司	63,750.00	15/5/2023	30/7/2025	是
南京威智置业有限公司	170,000.00	15/5/2023	24/9/2025	是
南京威智置业有限公司	7,565,000.00	15/5/2023	27/9/2034	否
南京威智置业有限公司	202,500.00	15/5/2023	30/4/2025	是
南京威智置业有限公司	202,500.00	15/5/2023	30/7/2025	是
南京威智置业有限公司	540,000.00	15/5/2023	24/9/2025	是
南京威智置业有限公司	24,030,000.00	15/5/2023	28/7/2034	否
南京威智置业有限公司	386,250.00	15/5/2023	30/4/2025	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

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
本集团作为担保方：				
南京威智置业有限公司	386,250.00	15/5/2023	30/7/2025	是
南京威智置业有限公司	1,030,000.00	15/5/2023	24/9/2025	是
南京威智置业有限公司	45,835,000.00	15/5/2023	28/7/2034	否
南京威智置业有限公司	225,000.00	15/5/2023	30/4/2025	是
南京威智置业有限公司	225,000.00	15/5/2023	30/7/2025	是
南京威智置业有限公司	600,000.00	15/5/2023	24/9/2025	是
南京威智置业有限公司	26,700,000.00	15/5/2023	28/7/2034	否
南京威智置业有限公司	202,500.00	15/5/2023	30/4/2025	是
南京威智置业有限公司	202,500.00	15/5/2023	30/7/2025	是
南京威智置业有限公司	540,000.00	15/5/2023	24/9/2025	是
南京威智置业有限公司	24,030,000.00	15/5/2023	28/7/2034	否
Madison 45 Broad Development LLC	432,271,200.00	28/10/2019	28/10/2026	否
Madison 45 Broad Development LLC	2,920,466.40	28/5/2020	30/6/2025	是
Madison 45 Broad Development LLC	2,928,900.96	28/5/2020	31/7/2025	是
Madison 45 Broad Development LLC	32,176,419.83	28/5/2020	28/10/2026	否
Madison 45 Broad Development LLC	2,694,373.36	28/5/2020	28/1/2025	是
Madison 45 Broad Development LLC	2,928,673.72	28/5/2020	28/2/2025	是
Madison 45 Broad Development LLC	2,928,673.72	28/5/2020	28/3/2025	是
Madison 45 Broad Development LLC	2,928,673.72	28/5/2020	30/4/2025	是
Madison 45 Broad Development LLC	2,249,216.00	28/5/2020	31/5/2025	是
Madison 45 Broad Development LLC	2,931,009.60	28/5/2020	28/8/2025	是
Madison 45 Broad Development LLC	21,086.40	28/5/2020	28/9/2025	是
Madison 45 Broad Development LLC	2,952,096.00	28/5/2020	28/10/2025	是
Madison 45 Broad Development LLC	2,881,808.00	28/5/2020	28/11/2025	是
Madison 45 Broad Development LLC	2,952,096.00	28/5/2020	28/12/2025	是
618 John Street, LLC	35,144,000.00	30/12/2021	29/3/2027	否
杭州金振德运房地产开发有限公司	6,000,000.00	12/6/2025	31/12/2025	是
杭州金振德运房地产开发有限公司	12,000,000.00	12/6/2025	30/6/2029	否
杭州金振德运房地产开发有限公司	14,000,000.00	12/6/2025	31/12/2029	否
杭州金振德运房地产开发有限公司	16,000,000.00	12/6/2025	30/6/2030	否
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	20,100,000.00	11/6/2025	12/12/2025	是
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	10,050,000.00	11/6/2025	12/6/2029	否
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	10,050,000.00	11/6/2025	12/6/2029	否
威新华清(北京)置业发展有限公司	550,000,000.00	17/9/2025	31/7/2040	否
未履行完毕的关联方担保余额合计	5,291,406,386.26			

(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	18,160,000.00	25,420,000.00



(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况

(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	北京金地盛通房地产开发有限公司	2,251,748,398.34	2,244,254,704.50
	天津金地风华房地产开发有限公司	1,681,823,091.54	1,991,041,007.96
	广州市金振房地产开发有限公司	1,322,333,996.51	1,295,140,053.81
	广州威新睿达房地产开发有限公司	1,289,647,997.87	1,270,651,816.06
	济南海盈房地产开发有限公司	1,205,886,318.12	1,205,301,106.27
	武汉哈工广能房地产开发有限公司	1,087,485,302.49	1,031,866,305.96
	南京卓定置业有限公司	1,076,224,795.36	1,108,493,045.82
	嘉兴丰悦控股有限公司	1,057,929,457.15	1,032,374,939.53
	广州创行房地产开发有限公司	1,015,019,133.04	1,016,249,973.04
	天津金保银房置业有限公司	997,776,752.10	998,660,807.10
	无锡铭润房地产开发有限公司	836,287,475.08	870,257,475.08
	广州穗海置业有限公司	825,460,836.58	835,460,836.58
	昆明博创房地产开发有限公司	823,292,000.68	823,290,000.68
	淮安威悦房地产开发有限公司	805,336,199.00	793,526,190.42
	上海平莘房地产开发有限公司	804,247,062.15	745,725,561.20
	珠海丰悦投资管理股份有限公司	806,664,444.44	806,664,444.44
	佛山市顺德区金昇房地产开发有限公司	720,957,898.01	744,339,553.15
	南昌聚帆房地产开发有限公司	709,223,468.80	652,195,545.08
	嘉兴悦祥企业管理合伙企业(有限合伙)	708,435,282.69	621,448,333.33
	云南华夏蓝厦房地产有限公司	651,849,435.74	673,719,710.49
	武汉金秋经发房地产开发有限公司	650,924,060.76	639,652,626.63
	大连保通发展有限公司	631,438,794.97	731,372,416.97
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	560,036,842.90	644,036,842.90
	北京金地致远企业管理咨询有限公司	527,672,020.14	627,672,020.14
	徐州威昱房地产开发有限公司	527,651,000.18	534,302,509.80
	青岛悦檀企业管理股份有限公司	502,040,277.78	502,040,277.78
	南京威湛运营管理有限公司	498,108,000.00	498,108,000.00
	盐城市盐南威新房地产开发有限公司	489,707,540.51	497,556,047.45
	如东威新房地产开发有限责任公司	488,947,274.19	483,090,376.73
	东阳勤华房地产开发有限公司	483,543,887.21	555,339,086.21
	温州金腾房地产开发有限公司	474,617,134.94	480,712,386.02
	无锡悦茂置业有限公司	417,162,240.51	449,362,240.51
	上海金闾科技有限公司	399,351,058.27	378,292,762.99
	海南金泓商业管理有限公司	397,271,300.76	399,666,232.51
	沈阳冠里企业管理有限公司	388,667,984.06	390,667,984.06
	江阴建瓯房地产开发有限公司	349,500,503.11	356,116,633.34
	武汉滨江臻毅置业有限公司	337,545,060.94	337,082,740.56
	青岛威航置业有限公司	330,856,809.37	328,306,809.37
	重庆金展置业有限公司	308,815,037.66	695,981,540.59
	Fainmark Limited	307,079,490.93	492,271,431.47
	深圳市威程投资咨询有限公司	303,909,670.54	397,993,783.33
	如东峰荟开发置业有限公司	303,565,928.11	310,064,223.59
	上海旭亨置业有限公司	291,060,000.00	291,060,000.00



## (十) 关联方及关联方交易 - 续

## 6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 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	济南稳胜房地产开发有限公司	269,015,250.05	269,045,200.65
	武汉金辰盈创置业有限公司	266,850,600.85	266,850,600.85
	云南伟佳房地产开发有限公司	264,891,951.44	258,959,498.18
	昆山汇东耀房地产开发有限公司	264,600,000.00	264,600,000.00
	南京金越安置业有限公司	265,887,377.79	276,324,377.79
	沈阳彦里企业管理有限公司	248,317,248.17	248,317,248.17
	上海卓骊房地产开发有限公司	244,392,878.80	244,392,878.80
	前海英集(深圳)实业发展有限公司	239,432,142.31	224,333,995.89
	金华市金卓房地产开发有限公司	235,311,485.69	237,742,794.88
	南京威智置业有限公司	228,791,992.66	209,769,730.57
	安庆市瑞郡地产有限公司	213,507,138.21	193,904,650.94
	南京龙合置业发展有限公司	210,816,946.11	210,166,946.11
	太仓众旺置业有限公司	204,191,687.34	203,991,687.34
	前海精集(深圳)实业发展有限公司	201,415,757.17	191,090,403.86
	武汉怡置星耀房地产开发有限公司	199,628,541.63	370,239,461.63
	苏州鑫城发房地产开发有限公司	195,977,587.85	272,223,263.12
	上海建杉置业有限公司	193,944,013.62	193,944,013.62
	上海鑫侃房地产开发有限公司	188,053,339.40	189,812,719.40
	武汉武建富强悦泽置业有限公司	184,903,308.73	186,622,806.57
	上海尚乐房屋租赁有限公司	181,178,478.33	141,158,062.62
	上海智飞置业有限公司	176,872,034.64	183,058,834.03
	昆山华昀新房地产开发有限公司	174,088,995.27	172,886,005.01
	Heading Tech Valley Co., Ltd.	165,202,399.33	182,358,100.04
	南京矿利金房地产开发有限公司	161,257,403.75	165,595,146.83
	苏州金悦璨房地产开发有限公司	160,783,237.06	164,763,237.06
	台州金新置业有限公司	152,018,453.79	167,850,757.15
	浦江金坤房地产开发有限公司	150,659,520.69	150,779,520.69
	前海盛集(深圳)实业发展有限公司	145,461,941.94	142,041,941.94
	杭州驭徽置业有限公司	144,963,096.62	203,837,835.00
	杭州五八威新科技有限公司	144,579,725.40	136,216,947.49
	融瑞有限公司	125,587,083.03	138,702,740.24
	前海创集(深圳)实业发展有限公司	138,300,783.53	126,670,783.53
	佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	133,936,582.17	134,571,648.71
	Apex River Limited	133,015,939.49	146,892,699.30
	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	130,311,343.73	135,118,064.60
	大连金灿房地产开发有限公司	126,127,099.80	97,176,523.79
	南京越胜房地产开发有限公司	124,792,356.24	124,792,356.24
	杭州金熠房地产开发有限公司	112,242,904.84	100,352,279.95
	金华市金熠房地产开发有限公司	111,156,847.73	128,080,414.98
	徐州威锐企业管理咨询有限公司	109,765,000.00	113,765,000.00
	上海金地威纶实业有限公司	152,550,535.03	152,550,535.03
Mighty Magic Limited	106,391,200.45	117,455,672.67	
广州金纶房地产开发有限公司	104,821,742.20	72,461,345.63	
武汉金辰盈智置业有限公司	104,542,282.00	103,718,608.68	



(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 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	长沙市骏利房地产有限公司	104,286,229.02	102,857,352.59
	Harmonic Wealth Limited	103,477,497.79	114,230,214.32
	成都坤禹开置业有限公司	102,639,186.10	102,639,186.10
	广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	102,634,650.52	146,686,803.72
	Fine Ardent Limited	100,483,469.52	110,935,598.37
	前海世集(深圳)实业发展有限公司	98,780,651.20	95,050,651.20
	杭州颐扬投资管理有限公司	98,558,241.00	169,343,961.00
	佛山市禅城区凝泰房地产开发有限公司	97,477,786.74	97,469,710.97
	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	96,998,864.91	37,912,972.81
	上海威歆实业有限公司	87,025,000.00	88,025,000.00
	上海万筠房地产有限公司	82,779,562.50	82,779,562.50
	南京金璨房地产开发有限公司	82,001,927.97	81,489,320.28
	南京裕鸿房地产开发有限公司	81,355,706.64	86,241,225.00
	成都金鑫垚房地产开发有限公司	80,612,762.21	81,156,171.24
	山西金地慧远房地产开发有限公司	77,715,757.32	155,170,829.06
	南京朗乾置业有限公司	71,920,445.70	79,795,445.70
	青岛置海房地产开发有限公司	68,516,893.69	94,428,479.77
	徐州威卓企业管理咨询有限公司	63,217,286.41	63,217,286.41
	句容市金嘉润房地产开发有限公司	61,425,078.00	61,415,078.00
	佛山市顺德区悦坛房地产开发有限公司	61,035,634.26	59,030,055.65
	深圳启明威新投资管理有限公司	58,902,777.75	3,052,777.75
	嘉兴锦致置业有限公司	56,832,504.30	54,125,278.47
	Haven Development Holding Limited	54,696,288.06	60,351,922.20
	太仓市鑫璟房地产开发有限公司	53,813,044.47	53,963,978.71
	北京海盈房地产开发有限公司	53,672,025.00	53,672,025.00
	Swift Unique Limited	53,018,528.74	58,571,433.62
	上海煦辰房地产开发有限公司	52,868,615.83	79,788,996.73
	青岛丰泰企业管理合伙企业(有限合伙)	52,100,000.00	52,100,000.00
	南京悦颐房地产开发有限公司	50,849,524.47	6,218,132.47
	深圳合国控股有限公司	50,836,144.36	60,000,000.00
	天津新志成房地产开发有限公司	50,185,633.65	50,296,033.65
	金地大百汇	49,534,921.29	48,232,106.96
	广州碧臻房地产开发有限公司	48,891,924.74	48,891,924.74
	江苏兴金开置业有限公司	46,016,485.66	69,842,704.50
	重庆金誉首瑞置业有限公司	44,369,452.80	44,369,452.80
	深圳市弘睿置业有限公司	43,740,000.00	43,740,000.00
	上海尚义房屋租赁有限公司	41,663,303.85	21,654,595.99
	南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	41,231,718.94	41,130,278.14
	杭州尚辉企业管理有限公司	41,244,435.72	41,200,000.00
	上海尚禧企业管理有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
	金地威新唯创(成都)医疗科技有限责任公司	39,800,381.00	31,138,310.00
	上海金莓安居房屋租赁有限公司	39,573,891.91	255,104,081.63
上海昂骏实业有限公司	38,722,094.90	43,722,094.90	
广西琮岳房地产有限公司	38,221,567.49	37,682,586.99	



## (十) 关联方及关联方交易 - 续

## 6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 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	常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	38,175,320.28	38,239,745.28
	天津鑫胜房地产信息咨询有限公司	37,438,444.49	39,262,247.32
	镇江市金捷房地产开发有限公司	37,191,663.49	37,191,663.49
	呼和浩特市辰兴房地产开发有限公司	35,234,417.56	26,500,854.50
	深圳前城信达投资发展有限公司	34,817,422.57	28,197,422.57
	天津骏凌企业管理咨询有限公司	33,790,358.00	33,790,358.00
	上海尚骋企业管理有限公司	35,547,024.52	31,428,147.94
	福州象荣置业有限公司	32,827,751.31	32,827,751.31
	抚州威鑫房地产开发有限公司	32,564,255.85	1,530,000.00
	太原利泽盛远房地产开发有限公司	30,378,054.55	30,378,054.55
	来安金弘新房地产有限公司	29,156,228.81	29,156,228.81
	武汉广鸿投资有限公司	28,455,094.21	31,634,535.84
	青岛观珊开发投资有限公司	28,434,547.32	37,049,899.89
	杭州骏兴置业有限公司	28,372,226.60	23,155,314.60
	河南正华竹桂园置业有限公司	28,287,075.63	28,073,282.12
	徐州威润房地产开发有限公司	27,599,757.44	25,904,064.17
	句容市锐翰房地产开发有限公司	27,101,666.69	27,101,666.69
	山西合众瑞通投资有限公司	26,559,400.72	25,025,264.19
	天津融泰房地产开发有限公司	25,240,000.00	25,240,000.00
	启客威新商业网络服务(深圳)有限公司	25,000,000.00	1,000,000.00
	武汉市金夏恒创建设工程有限公司	23,959,162.62	23,959,162.62
	温州桃花岛房地产有限公司	23,837,691.27	28,202,621.14
	青岛灏纛房地产开发有限公司	23,063,294.34	22,181,330.63
	东莞市万瑞房地产有限公司	22,928,679.51	22,928,679.51
	上海鑫贸诚房地产有限公司	22,833,900.00	-
	山西金合房地产开发有限公司	22,171,409.71	84,213,063.82
	湛江市金顺房地产开发有限公司	20,788,698.28	28,015,743.78
	嘉兴都成投资有限公司	20,323,060.49	60,941,701.45
	深圳市国润金海房地产有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
	徐州润耀地产有限公司	19,811,041.76	19,811,041.76
	太仓市鑫威房地产开发有限公司	18,786,668.43	20,504,442.55
	安庆市铭泰置业有限公司	18,213,861.77	171,026,609.50
	珠海金捷投资管理有限公司	18,010,000.00	18,010,000.00
	湛江市海通房地产开发有限公司	13,610,250.05	13,610,250.05
	天津金辉永华置业有限公司	13,472,898.38	10,828,005.73
	嘉兴稳嘉拾贰号股权投资合伙企业(有限合伙)	13,000,000.00	13,000,000.00
	徐州威程企业管理咨询有限公司	12,005,500.00	5,500.00
	上海八号桥房屋租赁有限公司	11,837,869.97	38,888,762.27
	东莞市嘉悦房地产开发有限公司	11,803,526.48	11,798,919.77
	河北粤鑫房地产开发有限公司	10,990,100.00	-
	上饶市坤鼎置业发展有限公司	10,779,215.71	10,779,215.71
	上海尚俪企业管理有限公司	11,097,420.00	11,097,420.00
合肥和逸房地产开发有限公司	10,450,407.33	30,850,407.33	
其他	204,377,622.06	793,746,834.66	
合计	42,521,688,383.04	45,012,407,556.52	



## (十) 关联方及关联方交易 - 续

## 6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

## (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	大连保创发展有限公司	836,776,700.00	815,276,700.00
	深圳市国润金海房地产有限公司	731,801,810.98	760,000,000.00
	北京金顺保筑置业有限公司	685,696,838.65	585,696,838.65
	北京金开辉泰房地产开发有限公司	673,200,000.00	689,700,000.00
	北京金水慧业房地产开发有限公司	629,110,696.43	636,546,827.04
	上海京沐鑫房地产有限公司	628,610,883.35	608,942,883.35
	上海鑫荣诚房地产开发有限公司	597,855,410.84	597,855,410.84
	温州桃花岛房地产有限公司	531,481,038.62	289,942,933.65
	北京博睿宏业房地产开发有限公司	504,341,818.56	504,341,818.56
	上海鑫瑞诚房地产开发有限公司	477,776,147.72	318,447,758.82
	上海益坤房地产开发有限公司	470,418,682.08	480,639,909.53
	上海中铁京鑫房地产有限公司	445,512,130.00	561,877,373.00
	南京威丰房地产开发有限公司	439,290,000.00	439,290,000.00
	深圳市润昇房地产有限公司	416,000,000.00	496,000,000.00
	广州广电房地产开发集团股份有限公司	399,969,572.28	368,318,277.26
	上海京泽鑫房地产开发有限公司	387,928,500.00	375,000,000.00
	淮安金吉置业有限公司	379,593,009.81	326,251,006.81
	青岛昌明置业有限公司	351,875,854.77	440,846,800.00
	南京尚宸房地产开发有限公司	345,000,000.00	309,000,000.00
	南京裕晟置业有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
	广州市恒卓房地产有限公司	292,749,207.01	292,749,207.01
	天津金拓房地产开发有限公司皓泽园	279,218,598.07	277,718,598.07
	杭州金熠房地产开发有限公司	266,305,000.00	266,927,957.78
	北京金水房地产开发有限公司	265,000,000.00	-
	东莞益魁房地产开发有限公司	254,080,200.00	254,100,000.00
	淮安瑞悦房地产开发有限公司	242,592,774.60	236,729,148.27
	南通卓捷建材贸易有限公司	237,300,440.00	-
	太原利泽盛远房地产开发有限公司	218,686,407.76	221,642,832.93
	芜湖兴元置业有限公司	217,980,042.00	293,980,042.00
	南京卓定置业有限公司	214,167,608.89	210,107,607.65
	北京创世瑞新房地产开发有限公司	207,900,000.00	207,900,000.00
	重庆中交西南置业有限公司	192,599,252.00	192,599,252.00
	南京金煦房地产开发有限公司	181,360,264.15	166,418,836.63
	苏州金宸房地产开发有限公司	178,502,710.72	270,000,000.00
	广州威新睿达房地产开发有限公司	159,999,000.00	159,999,000.00
	南京龙合置业发展有限公司	158,217,650.00	158,217,650.00
	太仓致睿商务咨询有限公司	155,559,981.72	155,559,981.72
	海宁金越房地产开发有限公司	154,919,652.80	111,645,979.38
	沈阳致凯置业有限公司	153,516,115.44	154,800,382.32
	上海建杉置业有限公司	152,000,000.00	152,000,000.00
	南京金如房地产开发有限公司	149,646,556.33	149,646,556.33
徐州誉创置业有限公司	148,050,000.00	148,050,000.00	



(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 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	九江融玺房地产开发有限公司	144,155,842.44	144,155,842.44
	成都首开宜泰置业有限公司	144,000,000.00	84,000,000.00
	漳州金光嘉旭房地产开发有限公司	141,477,964.20	515,325.00
	上海久青置业有限公司	139,703,784.36	334,303,523.00
	威海墨芳城房地产开发有限公司	133,803,408.12	119,077,181.40
	东莞市香堤雅境花园建造有限公司	126,626,409.85	126,626,409.85
	佛山招商雍华府房地产有限公司	125,633,534.93	-
	广州广电置业发展有限公司	124,800,000.00	99,800,000.00
	东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	122,710,747.70	122,710,747.70
	昆明中交金盛置业有限公司	120,043,786.87	206,436,730.80
	东莞市润地房地产有限公司	117,000,000.00	117,000,000.00
	徐州正升置业发展有限公司	108,636,741.68	108,581,639.68
	南京筑浦兴业房地产开发有限公司	106,023,670.31	106,023,670.31
	珠海金捷投资管理有限公司	101,100,100.00	101,100,000.00
	呼和浩特市辰兴房地产开发有限公司	100,539,441.48	98,827,228.89
	合肥禹博房地产开发有限公司	100,164,778.01	43,901,400.81
	上海筑碧企业管理有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
	武汉云锦置业有限公司	99,360,000.00	99,360,000.00
	深圳市中集智城企业发展有限公司	98,285,329.03	118,341,144.99
	昆山华昀新房地产开发有限公司	98,000,000.00	98,000,000.00
	杭州骏兴置业有限公司	95,917,810.80	90,722,810.80
	上海祝金房地产发展有限公司	95,700,363.90	103,418,701.39
	武汉广申房地产开发有限公司	95,027,811.69	115,559,543.45
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	92,116,048.76	357,826,737.49
	大连保通发展有限公司	90,976,953.69	129,141,258.25
	南京悦颐房地产开发有限公司	90,200,000.00	90,200,000.00
	如东峰荟开发置业有限公司	87,412,464.05	51,768,315.90
	天津新城宝郡房地产开发有限公司	84,993,703.32	73,991,148.13
	浙江金澳置业有限公司	84,000,000.00	84,000,000.00
	深圳前城同盛投资发展有限公司	81,772,825.34	81,772,825.34
	南京金越安置业有限公司	88,772,545.56	30,082,484.45
	清镇金地昊泽房地产开发有限公司	79,177,432.40	79,177,432.40
	东莞市金地松御房地产开发有限公司	78,939,260.10	-
	杭州凯鼎企业管理有限公司	76,055,037.25	69,436,055.00
	上海荣添房地产发展有限公司	72,010,270.65	70,010,270.65
	东莞市石安房地产开发有限公司	70,593,714.14	24,043,874.62
	福州象启投资有限公司	68,457,300.00	37,347,300.00
	广州金纶房地产开发有限公司	67,701,916.67	67,701,916.67
	上海启悟商贸有限公司	66,094,053.96	1,900,000.00
	合肥和逸房地产开发有限公司	64,145,479.96	50,657,046.09
	东莞市嘉悦房地产开发有限公司	62,793,049.00	356,793,049.00
太仓辉盛房地产开发有限公司	62,787,067.99	58,636,500.00	
惠州市昭乐房地产有限公司	59,517,000.00	59,517,000.00	
武汉广电新城房地产开发有限公司	58,222,049.88	57,917,968.64	
上海旭亨置业有限公司	58,071,213.68	53,911,503.63	
大连金泓舟房地产开发有限公司	56,537,870.00	54,412,094.37	



(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 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	大连科地置业有限公司	56,514,819.00	61,035,000.00
	Aperture Phase I Aperture (Del Mar) Phase I	54,317,025.35	54,317,025.35
	嘉兴丰悦控股有限公司	56,173,307.63	50,303,307.63
	杭州万泓置业有限公司	50,962,871.00	50,962,871.00
	常州御龙房地产开发有限公司	48,132,323.42	47,723,449.92
	无锡保利致远房地产开发有限公司	47,040,000.00	47,040,000.00
	南昌盛都置业有限公司	45,900,000.00	45,900,000.00
	天津金锐置业有限公司	44,332,750.69	37,424,858.71
	太仓市鑫璟房地产开发有限公司	42,971,152.70	12,464,909.39
	北京瑞成永创科技有限公司	42,600,000.00	42,600,000.00
	徐州润耀地产有限公司	41,291,884.00	41,291,884.00
	镇江市金捷房地产开发有限公司	39,254,005.07	39,254,005.07
	广州创悦投资有限公司	38,000,000.00	40,000,000.00
	盐城威新房地产开发有限公司	37,968,000.00	24,843,000.00
	东莞市和瑞实业投资有限公司	37,219,906.00	35,219,906.00
	深圳前城智创投资发展有限公司	36,711,176.41	36,711,176.41
	济南金地宏远房地产开发有限公司	36,065,031.79	33,859,856.72
	南昌金瀚房地产开发有限公司	35,879,250.00	30,731,250.00
	天津兴泰聚成置业有限公司	33,000,000.00	33,000,000.00
	安庆市铭泰置业有限公司	30,644,401.34	44,401.34
	苏州正丰置业发展有限公司	30,319,400.00	30,319,400.00
	武汉广瑞房地产开发有限公司	30,000,000.00	-
	上海玖开投资管理有限公司	29,470,704.00	29,470,704.00
	青岛威航置业有限公司	29,455,726.14	28,555,192.48
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	29,245,144.00	12,486,922.66
	太仓众旺置业有限公司	29,161,302.04	36,104,789.71
	苏州锦铨置业有限公司	28,780,000.00	28,780,000.00
	扬州昌泽置业有限公司	28,486,776.12	28,486,776.12
	东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	28,458,534.63	44,274,970.98
	重庆金展置业有限公司	26,940,475.66	442,041,659.74
	深圳市金地鑫房地产开发有限公司	26,070,000.00	26,070,000.00
	太仓栖吴房地产咨询有限公司	25,849,000.00	25,849,000.00
	重庆金南顺碧置业有限公司	25,538,975.79	25,538,975.79
	天津骏宁房地产开发有限公司	25,163,338.43	25,850,000.72
	青岛盛港投资有限公司	25,000,000.01	25,013,955.07
	太仓金飞房地产咨询有限公司	24,570,481.82	180,501.85
	金华元荣房地产开发有限公司	23,988,329.97	23,988,329.97
	宁波市鄞州金丁企业管理咨询有限公司	23,550,000.00	20,880,000.00
	杭州泰宇企业管理咨询有限公司	23,503,890.90	-
	上海卓骥房地产开发有限公司	23,276,137.07	23,420,952.48
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	22,928,828.62	20,541,547.71
天津金辉永华置业有限公司	22,712,150.37	9,739,156.10	
嘉兴悦祥企业管理合伙企业(有限合伙)	22,534,728.80	22,349,320.49	
上海鑫禄诚房地产开发有限公司	22,392,484.07	7,352,718.21	



## (十) 关联方及关联方交易 - 续

## 6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 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	沈阳金祥置地有限公司	21,457,224.19	26,960,668.53
	佛山市顺德区悦坛房地产开发有限公司	20,852,995.33	-
	昆明广鸿投资有限公司	20,060,000.00	23,560,000.00
	湖南创鸿置业有限公司	20,002,755.00	4,126,955.00
	山西金合房地产开发有限公司	19,028,000.00	-
	上海京越东卓网络科技有限公司	18,971,135.41	46,708,529.41
	宁波金前房地产发展有限公司	18,500,000.00	18,500,000.00
	广州市轩梁房地产有限公司	18,460,547.41	18,460,547.41
	常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	18,400,000.00	18,400,000.00
	武汉市地安君泰房地产开发有限公司	18,291,245.55	19,592,383.60
	苏州致方房地产开发有限公司	18,166,897.00	18,166,897.00
	广州市金振房地产开发有限公司	17,171,080.92	9,257,689.08
	大连金亦泓房地产开发有限公司	17,031,103.27	17,090,271.36
	东莞滕顺房地产开发有限公司	16,823,354.95	16,787,426.09
	天津金地凯丰置业有限公司	16,629,652.14	16,629,652.14
	杭州金地中天房地产发展有限公司	16,605,857.65	13,051,757.65
	珠海丰悦投资管理有限公司	16,560,000.00	16,560,000.00
	重庆筑品房地产开发有限公司	16,500,000.00	16,500,000.00
	上海绿隆房地产开发有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00
	盐城市盐南威新房地产开发有限公司	15,871,299.66	-
	重庆金合唐房地产开发有限公司	15,640,000.00	13,600,000.00
	大连保宸房地产开发有限公司	15,500,000.00	15,500,000.00
	镇江美辰房地产发展有限公司	15,333,682.65	15,333,682.65
	苏州华运地产有限公司	14,914,391.33	14,914,391.33
	杭州万业置业有限公司	14,628,460.00	14,628,460.00
	青岛置海房地产开发有限公司	13,801,943.00	-
	武汉鑫东辉房地产开发有限公司	13,680,309.24	12,565,473.23
	启客威新商业网络服务(深圳)有限公司	13,157,708.56	12,357,708.56
	广东省佛山市禅城区睿添房地产开发有限公司	12,735,268.05	12,735,268.05
	南昌金祥房地产开发有限公司	11,986,110.33	10,398,900.00
	上海朋皓装潢工程有限公司	11,759,091.66	11,759,091.66
	广州和融物业管理有限公司	11,709,696.74	9,235,653.05
	广州广宏投资发展有限公司	11,475,200.00	130,000.00
	稳盈财富(北京)科技有限公司	11,220,000.00	13,446,034.20
无锡悦茂置业有限公司	10,186,630.00	22,386,630.00	
其他	263,601,792.86	5,834,718,003.23	
合计		21,357,737,083.09	26,495,558,099.59



(十一) 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

	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	21,385	23,166
-房地产开发项目	349,886	673,156
-对外投资承诺	-	4,900
-其他承诺	-	-
合计	371,271	701,222

2、或有事项

(1) 2025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24,007,513,044.20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) 2025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7.89亿元，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。

2025年12月31日，本集团为合营企业之子公司广州碧臻房地产开发有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币0.10亿元，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。

2025年12月31日，本集团为联营企业广州市恒越房地产有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币2.36亿元，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。

2025年12月31日，本集团为合营企业之子公司北京金地盛通房地产开发有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币14.00亿元，若该公司不能按期归还借款，则本集团将承担差额补足义务。

2025年12月31日，本集团为合营企业大连保通发展有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币1.24亿元，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。

2025年12月31日，本集团为合营企业嘉兴锦致置业有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币0.86亿元，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。



(十一) 承诺及或有事项 - 续

2、或有事项 - 续

2025年12月31日，本集团为联营企业南京金璨房地产开发有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币0.37亿元，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。

2025年12月31日，本集团为联营企业前海创集(深圳)实业发展有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币2.30亿元，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。

2025年12月31日，本集团为合营企业之子公司昆明乾辉房地产开发有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币4.00亿元，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。

2025年12月31日，本集团为联营企业南京越胜房地产开发有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币0.12亿元，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。

2025年12月31日，本集团为联营企业广州市金振房地产开发有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币2.91亿元，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。

2025年12月31日，本集团为合营企业南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币0.33亿元，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。

2025年12月31日，本集团为合营企业 Link JV Holdings Limited 向银行借款提供的担保余额为人民币2.88亿元，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。

2025年12月31日，本集团为合营企业如东峰荟开发置业有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币0.24亿元，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。

2025年12月31日，本集团为合营企业湛江市金顺房地产开发有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币0.44亿元，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。



(十一) 承诺及或有事项 - 续

2、或有事项 - 续

2025年12月31日，本集团为合营企业大连金灿房地产开发有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币0.35亿元，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。

2025年12月31日，本集团为合营企业南京威智置业有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币1.41亿元，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。

2025年12月31日，本集团之控股子公司 Vision Real Estate Development Inc.(以下简称“美国威新”)为合营企业之子公司 Madison 45 Broad Development LLC 向银行借款提供的担保余额为人民币4.64亿元，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。

2025年12月31日，本集团之控股子公司美国威新为合营企业 618 John Street, LLC 向银行借款提供的担保余额为人民币0.35亿元，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。

2025年12月31日，本集团为联营企业杭州金振德运房地产开发有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币0.42亿元，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。

2025年12月31日，本集团为合营企业佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币0.20亿元，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。

2025年12月31日，本集团之子公司 Vision Business Park (TH) Limited 为合营企业威新华清(北京)置业发展有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币5.50亿元，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。

除存在上述或有事项外，截至2025年12月31日，本集团无其他重大或有事项。



## (十二) 资产负债表日后事项

### 1、利润分配情况

根据董事会提议，2025年度拟不派发现金股利。该股利分配方案尚待股东大会批准。

## (十三) 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	596,462,103.50	3.93%
当期资本化借款费用小计	596,462,103.50	
计入当年损益的借款费用	2,400,046,016.57	
当年借款费用合计	2,996,508,120.07	

### 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四个经营分部。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，本集团确定了四个报告分部，分别为华南大区、华东大区、北方大区、中西部大区。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

2025年12月31日止年度

(十三) 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	华南大区		华东大区		北方大区		中西部大区		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
营业收入：														
对外交易收入	946,582.99	1,372,423.34	1,674,621.54	3,017,101.00	524,554.09	1,889,719.74	440,055.55	1,255,128.59	-	-	-	-	3,585,814.17	7,534,374.67
分部间交易收入	59,287.49	88,174.51	44,528.84	45,371.06	34,817.82	24,719.63	7,337.25	5,724.07	-	-	(145,971.40)	(163,989.27)	-	-
分部营业收入合计	1,005,870.48	1,460,597.85	1,719,150.38	3,062,472.06	559,371.91	1,914,439.37	447,392.80	1,260,852.66	-	-	(145,971.40)	(163,989.27)	3,585,814.17	7,534,374.67
调节项目：														
报表营业收入合计														
营业成本	1,662,882.91	1,880,347.54	1,777,811.19	2,875,641.28	718,531.52	1,853,123.57	478,079.09	1,441,410.97	-	-	(3,809.51)	(161,560.94)	4,633,495.20	7,888,962.42
分部营业利润(亏损)	(657,012.43)	(419,747.69)	(58,660.81)	186,830.78	(159,159.61)	61,315.80	(30,686.29)	(180,558.31)	-	-	(142,161.89)	(2,428.33)	(1,047,681.03)	(354,587.75)
调节项目：														
公允价值变动收益	(8,862.78)	(33,162.68)	17,497.34	(10,685.50)	(55,800.00)	(37,500.00)	(6,222.00)	(2,870.99)	-	-	(65,445.37)	2,872.00	(118,832.81)	(81,347.17)
投资收益	640,912.42	41,558.85	594,772.39	448,468.48	381,748.30	61,412.12	15,945.48	43,251.53	-	-	(1,897,519.19)	(868,431.42)	(264,140.60)	(273,740.44)
其他收益	2,453.57	2,785.27	741.40	1,562.65	935.33	1,155.69	399.07	759.33	-	-	300.03	-	4,829.40	6,262.94
资产处置收益	166.01	756.38	(14,821.90)	2,792.38	397.15	0.99	2.86	23.80	-	-	126.03	31.50	(14,129.85)	3,605.05
营业利润(亏损)	(22,343.21)	(407,809.87)	539,528.42	628,968.79	168,121.17	86,384.60	(20,560.88)	(139,394.64)	-	-	(2,104,700.40)	(867,956.25)	(1,439,954.90)	(699,807.37)
营业外收入	8,528.41	37,447.11	1,720.24	6,318.75	1,935.55	928.17	734.84	833.28	-	-	(539.90)	(30,155.72)	12,379.14	15,371.59
营业外支出	13,109.90	18,541.11	7,045.01	6,483.22	10,312.09	3,808.02	733.80	1,931.33	-	-	(6,240.40)	(14,724.36)	24,960.40	16,039.32
利润(亏损)总额	(26,924.70)	(388,903.87)	534,203.65	628,804.32	159,744.63	83,504.75	(20,559.84)	(140,492.69)	-	-	(2,098,999.90)	(883,387.61)	(1,452,536.16)	(700,475.10)



金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(十三) 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	华南大区		华东大区		北方大区		中西部大区		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
<b>分部资产总额</b>	6,896,601.52	8,194,377.92	5,889,395.19	8,202,594.00	3,183,471.85	3,816,371.89	1,670,583.62	2,143,173.62	-	-	466,225.16	792,979.93	18,106,277.34	23,149,497.36
调节项目：													5,214,193.03	6,241,130.17
报表资产总额	19,762,929.85	21,880,360.08	14,021,966.20	16,715,713.93	6,044,127.55	7,135,089.17	2,855,761.21	3,357,349.22	-	-	(19,364,314.44)	(19,697,884.87)	23,320,470.37	29,390,627.53
<b>分部负债总额</b>	3,026,251.01	3,808,429.84	2,441,404.35	3,882,996.45	1,686,956.38	2,214,704.22	708,557.28	1,082,182.50	-	-	(93,234.42)	134,692.51	7,769,934.60	11,123,005.52
调节项目：													7,214,095.85	7,970,268.73
报表负债总额	8,844,739.78	10,328,256.10	2,802,786.61	4,396,247.42	2,442,263.25	3,002,532.02	818,815.17	1,229,059.51	-	-	75,425.64	87,179.20	14,984,030.45	19,043,274.25
补充信息：														
折旧	10,957.90	20,310.31	31,108.77	8,514.65	443.73	1,522.20	4,118.49	1,477.85	-	-	(25,802.92)	(1,438.37)	20,825.97	30,386.64
摊销	6,148.92	9,354.42	4,930.65	14,325.36	2,497.62	3,741.31	546.00	767.60	-	-	(925.56)	(1,258.65)	13,197.63	26,930.04
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息收入	179,769.38	295,369.36	5,410.87	25,918.09	16,874.36	19,127.58	610.39	4,491.24	-	-	(183,689.00)	(254,059.87)	18,976.00	90,846.40
利息费用	351,212.47	461,429.09	32,235.17	36,792.64	30,681.94	29,125.35	9,072.48	8,532.25	-	-	(183,197.46)	(255,629.75)	240,004.60	280,269.58
当期确认的减值损失	495,710.83	263,613.37	62,767.23	71,659.63	136,169.29	95,295.85	55,352.72	185,952.18	-	-	155,082.89	11,005.07	905,082.96	627,526.10
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益(损失)	(204,420.72)	(234,067.07)	(20,059.03)	45,101.24	(44,612.03)	30,817.54	(7,373.63)	(11,150.17)	-	-	-	-	(276,465.41)	(169,298.46)
采用权益法核算的长期股权投资金额	2,239,269.51	2,650,463.61	1,430,789.46	1,474,495.01	727,886.97	1,128,073.48	78,703.22	89,480.05	-	-	-	-	4,476,649.16	5,342,512.15
长期股权投资以外的非流动资产	550,141.58	600,795.21	651,182.29	665,870.99	849,261.17	901,268.55	166,436.90	173,611.97	-	-	885,172.74	953,694.61	3,102,194.68	3,295,241.33
资本性支出	8,672.70	32,336.74	59,238.76	56,456.24	1,520.93	2,290.87	3,921.40	1,576.63	-	-	0.59	(1,728.74)	73,354.38	90,931.74
购置固定资产支出	2,947.19	3,379.57	712.14	2,752.43	375.93	467.71	640.83	319.67	-	-	0.59	(126.37)	4,676.68	6,793.01
投资性房地产支出	-	1,808.55	56,153.63	48,650.70	559.60	-	1,625.63	-	-	-	-	-	58,338.86	50,459.25



(十四) 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

1.1 项目列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收股利	179,445,306.85	187,174,125.46
其他应收款	82,957,658,376.48	94,872,870,561.18
合计	83,137,103,683.33	95,060,044,686.64

1.2 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
1年以内	21,102,014,902.44	66,754,026,667.12
1至2年	38,659,366,748.73	27,197,054,034.09
2至3年	26,432,506,635.70	982,061,716.47
3年以上	4,174,311,098.54	3,434,991,961.72
小计	90,368,199,385.41	98,368,134,379.40
减：坏账准备	7,410,541,008.93	3,495,263,818.22
合计	82,957,658,376.48	94,872,870,561.18

(2) 按款项性质披露

单位：人民币元

项目	本年年末账面余额	上年年末账面余额
往来款	90,352,668,203.58	98,347,232,706.98
保证金、押金	14,127,907.00	19,065,932.00
备用金	71,112.27	133,098.12
代垫款	1,329,985.76	1,700,465.50
其他	2,176.80	2,176.80
合计	90,368,199,385.41	98,368,134,379.40



金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、其他应收款 - 续

1.2 其他应收款 - 续

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

种类	本年年末余额				上年年末余额				
	账面余额		计提比例(%)	账面价值	账面余额		计提比例(%)	账面价值	
	金额	比例(%)			金额	比例(%)			
按单项计提坏账准备	25,809,608,864.97	28.56	7,395,615,596.18	18,413,993,268.79	10,043,219,338.12	10.21	3,463,737,229.78	34.49	6,579,482,108.34
按组合计提坏账准备	64,558,590,520.44	71.44	14,925,412.75	64,543,665,107.69	88,324,915,041.28	89.79	31,526,588.44	0.04	88,293,388,452.84
其中：									
低风险组合	64,557,452,885.00	71.44	14,869,206.00	64,542,583,679.00	88,323,063,690.87	89.79	31,434,020.92	0.04	88,291,629,669.95
正常风险组合	1,137,635.44	-	56,206.75	1,081,428.69	1,851,350.41	-	92,567.52	5.00	1,758,782.89
合计	90,368,199,385.41	100.00	7,410,541,008.93	82,957,658,376.48	98,368,134,379.40	100.00	3,495,263,818.22		94,872,870,561.18



(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、其他应收款 - 续

1.2 其他应收款 - 续

(3) 按坏账计提方法分类披露 - 续

按单项计提坏账准备

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
天津金地风华房地产开发有限公司	1,547,830,376.00	1,226,482,637.71	79.24	债务人经营成果低于预期
广州市金振房地产开发有限公司	1,293,990,310.32	634,676,635.48	49.05	债务人经营成果低于预期
其他	22,967,788,178.65	5,534,456,322.99	24.10	债务人经营成果低于预期
合计	25,809,608,864.97	7,395,615,596.18		

按组合计提坏账准备

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，并确定各类其他应收款的预期损失率。于资产负债表日，本集团基于减值矩阵确认其他应收款的预期坏账损失。

于2025年12月31日，该类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	本年年末数			
	预期平均损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
低风险组合	0.02	64,557,452,885.00	14,869,206.00	64,542,583,679.00
正常风险组合	4.94	1,137,635.44	56,206.75	1,081,428.69
合计		64,558,590,520.44	14,925,412.75	64,543,665,107.69

本年发生损失准备变动的其他应收款账面余额未出现显著变动。



(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、其他应收款 - 续

1.2 其他应收款 - 续

(4) 坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	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)	
本年年初余额	31,526,588.44	3,463,737,229.78	-	3,495,263,818.22
—转入第二阶段	(14,469,373.22)	14,469,373.22	-	-
本年计提	5,444,366.35	3,953,032,617.62	-	3,958,476,983.97
本年转回	(7,576,168.82)	(12,503,578.70)	-	(20,079,747.52)
本年转销	-	(23,120,045.74)	-	(23,120,045.74)
本年年末余额	14,925,412.75	7,395,615,596.18	-	7,410,541,008.93

各阶段划分依据：

当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未显著增加的其他应收款，按未来12个月内预期信用损失计提预期信用损失；信用风险自初始确认以来显著增加的其他应收款，按整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)计提预期信用损失；当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其他应收款，按整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)计提预期信用损失。于2025年度和2024年度，本集团的评估方式与重大假设并未发生变化。

(5) 坏账准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动金额			本年年末余额
		计提	收回或转销	其他变动	
按单项计提	3,463,737,229.78	3,953,032,617.62	(35,623,624.44)	14,469,373.22	7,395,615,596.18
低风险组合	31,434,020.92	5,444,366.35	-	(22,009,181.27)	14,869,206.00
正常风险组合	92,567.52	-	(7,576,168.82)	7,539,808.05	56,206.75
合计	3,495,263,818.22	3,958,476,983.97	(43,199,793.26)	-	7,410,541,008.93

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

(6) 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	占其他应收款本年年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
辉煌商务有限公司	子公司往来款	13,310,747,999.65	0至11年	14.73	-
瑞安市金荣房地产开发有限公司	子公司往来款	4,526,494,011.34	0至5年	5.01	-
金地集团上海房地产发展有限公司	子公司往来款	4,147,467,411.84	0至3年	4.59	-
佛山市南海区金地房地产开发有限公司	子公司往来款	1,940,400,964.28	0至5年	2.15	-
北京金地盛通房地产开发有限公司	关联方往来款	1,753,090,733.83	0至5年	1.94	1,753,090.73
合计		25,678,201,120.94		28.42	1,753,090.73



## (十四) 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	本年初余额	本年增减变动						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	
<b>一、按权益法核算</b>								
重庆中交西南置业有限公司	733,620,351.35	-	-	(310,388,802.06)	-	-	-	-
太仓精吴房地产咨询有限公司	320,601,976.34	-	-	2,420,265.13	-	-	-	-
上海荣泰房地产发展有限公司	70,690,815.56	-	-	2,785,045.85	-	-	-	-
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	27,686,943.79	-	-	2,120,329.30	-	-	-	-
其他	95,102,129.61	-	-	1,813,970.71	-	-	(2,450,000.00)	-
小计	1,247,702,216.65	-	-	(301,249,191.07)	-	-	(2,450,000.00)	-
<b>二、按成本法核算</b>								
沈阳金地天邦房产开发有限公司	6,002,645,502.15	-	-	-	-	-	-	-
杭州金地自在城房地产发展有限公司	4,879,043,237.20	-	(4,879,043.24)	-	-	-	-	-
北京金地兴业房地产有限公司	3,849,461,047.09	-	-	-	-	-	-	-
金地集团上海房地产发展有限公司	3,810,948,202.50	-	-	-	-	-	-	-
金地集团南京置业发展有限公司	3,647,198,009.22	-	-	-	-	-	-	-
嘉兴懿隆投资合伙企业(有限合伙)	1,940,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
陕西金地家宜置业有限公司	1,720,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
北京金地惠达房地产开发有限公司	1,705,264,881.30	-	-	-	-	-	-	-
深圳睿金同德投资有限公司	1,456,724,981.39	-	-	-	-	-	-	-
重庆金地琅泽置业有限公司	1,451,850,000.00	-	-	-	-	-	-	-
金地(天津)置业发展有限公司	1,230,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
西安金地置业投资有限公司	1,101,899,438.45	-	-	-	-	-	-	-
深圳市金地新城房地产开发有限公司	1,094,369,726.04	-	-	-	-	-	-	-
金地集团扬州置业发展有限公司	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
深圳市专美国际投资发展有限公司	785,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
天津泰源企业管理咨询有限公司	733,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
宁波金杰房地产发展有限公司	716,337,043.76	-	-	-	-	-	-	-
佛山市金地新华投资有限公司	700,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
太仓市筑领商务咨询有限公司	674,434,592.00	-	-	-	-	-	-	-



金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(十四) 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							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、按成本法核算 - 续										
珠海市格林投资有限公司	610,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	610,000,000.00
阜阳金群房地产开发有限公司	505,594,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	505,594,000.00
杭州世宁投资管理有限公司	499,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	499,900,000.00
金地集团武汉房地产开发有限公司	425,593,091.28	-	-	-	-	-	-	-	-	425,593,091.28
武汉金地弘越房地产开发有限公司	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	400,000,000.00
广州市甄洋房地产开发有限公司	390,565,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	390,565,000.00
深圳市金地建材有限公司	376,121,121.38	-	-	-	-	-	-	-	-	376,121,121.38
太仓鑫湾房地产咨询有限公司	375,260,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	375,260,000.00
郑州金峰房地产开发有限公司	350,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	350,000,000.00
深圳市弘金地体育集团有限公司	323,317,432.30	-	-	-	-	-	-	-	-	323,317,432.30
金地集团珠海投资有限公司	317,511,271.99	-	-	-	-	-	-	-	-	317,511,271.99
金地集团南京金玖房地产开发有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	300,000,000.00
深圳市金地北城房地产开发有限公司	281,015,150.00	-	-	-	-	-	-	-	-	281,015,150.00
广州市金拓装饰工程有限公司	267,543,203.00	-	-	-	-	-	-	-	-	267,543,203.00
东莞市常平金地房地产开发有限公司	250,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	250,000,000.00
天津晋辰房地产信息咨询有限公司	213,127,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	213,127,000.00
深圳金宝林投资有限公司	210,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	210,000,000.00
其他	3,818,949,619.33	23,660,000.00	(151,298,696.00)	-	-	-	-	-	-	3,691,310,923.33
小计	48,412,673,550.38	23,660,000.00	(156,177,739.24)	(301,249,191.07)	-	-	(2,450,000.00)	-	-	48,280,155,811.14
合计	49,660,375,767.03	23,660,000.00	(156,177,739.24)	(301,249,191.07)	-	-	(2,450,000.00)	-	-	49,224,158,836.72



(十四) 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	159,497,730.86	120,658,483.35	198,272,643.75	99,847,313.44
其他业务	-	-	-	-
合计	159,497,730.86	120,658,483.35	198,272,643.75	99,847,313.44

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

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	108,001,297.85	119,843,511.80	150,973,652.73	99,035,125.56
商标使用	35,613,492.40	-	30,541,844.42	-
物业出租	15,882,940.61	814,971.55	16,757,146.60	812,187.88
合计	159,497,730.86	120,658,483.35	198,272,643.75	99,847,313.44

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	7,574,285,522.63	822,392,162.06
权益法核算的长期股权投资收益	(301,249,191.07)	59,939,204.24
处置长期股权投资产生的投资收益	(22,297,736.79)	(227,045,938.00)
合计	7,250,738,594.77	655,285,428.30



(十四) 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
杭州金地自在城房地产发展有限公司	3,798,700,000.00	-
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	1,143,131,979.07	-
西安金地置业投资有限公司	1,100,000,000.00	-
太仓市栖泰商务咨询有限公司	495,880,000.00	-
广州市金拓装修有限公司	250,000,000.00	-
太仓鑫涛房地产咨询有限公司	157,140,125.00	-
昆明金玺房地产开发有限公司	134,640,000.00	-
北京金地鸿运房地产开发有限公司	120,029,530.00	139,242,162.06
太仓市筑瓴商务咨询有限公司	68,904,746.73	-
宁波金杰房地产发展有限公司	67,450,000.00	-
上海格林风范房地产发展有限公司	61,013,000.00	70,000,000.00
金地集团武汉房地产开发有限公司	49,285,000.00	-
金地集团珠海投资有限公司	47,054,687.50	-
太仓市鑫玖房地产开发有限公司	31,808,154.33	-
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	27,895,600.00	-
太仓市筑一商务咨询有限公司	14,352,700.00	-
湖南金麓房地产开发有限公司	7,000,000.00	18,900,000.00
太仓市筑崇商务咨询有限公司	-	429,250,000.00
太仓市栖众商务咨询有限公司	-	153,000,000.00
杭州金地香湖房地产开发有限公司	-	12,000,000.00
合计	7,574,285,522.63	822,392,162.06





## 1、非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	本年发生额	说明
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	(94,374,831.23)	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	48,293,959.46	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	75,771,301.84	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	78,234,256.46?	
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	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
非货币性资产交换损益	-	
债务重组损益	-	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-	
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-	
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	-	
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	(1,246,537,159.64)	
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(125,812,632.16)	
其他符合非经常性损益定义的损益项目(注)	(1,023,139,324.27)	
减：所得税影响额	(507,485,656.22)	
少数股东权益影响额(税后)	(805,644,369.78)	
合计	(974,434,403.54)	

注：其他符合非经常性损益定义的损益项目主要是因联营企业和合营企业投资性房地产公允价值变动而产生的投资损失计人民币 1,023,139,324.27 元。



金地(集团)股份有限公司

补充资料

2025年12月31日止年度



## 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(亏损)	(25.37)	(2.94)	(2.94)
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润(亏损)	(23.51)	(2.73)	(2.73)



金地(集团)股份有限公司

补充资料

2025 年 12 月 31 日止年度

---

[本页为签字盖章页]



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：

徐家俊

主管会计工作负责人：

李景辉

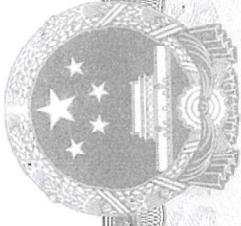
会计机构负责人：

薛松

2026 年 4 月 2 日

---





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913100005587870XB

证照编号: 00000002202509020016



扫描经营主体身份证、备案、许可、监管信息, 体验更多应用服务。

名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 外商投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 唐恋炯

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。  
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

此复印件与原件相符  
仅供审计报告使用

出资额 人民币8670.0000万

成立日期 2012年10月19日

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼



登记机关

2025年09月02日



证书序号: 0004089

# 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



## 会计师事务所 执业证书

名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)  
 首席合伙人: 唐恋炯  
 主任会计师:  
 经营场所: 上海市延安东路222号30号楼  
 组织形式: 特殊的普通合伙企业  
 执业证书编号: 31000012  
 批准执业文号: 财会函〔2012〕40号  
 批准执业日期: 二〇一二年九月十四日

原件与报告相符  
 复印件与原件相符  
 原件与报告相符

