



金地（集团）股份有限公司  
（600383）

2009 年度报告

## 致股东

### 前言

回望过去的三年，房地产市场历经了戏剧性的跌宕起伏，冬天的突然到来如果说是计划在计划之外，那么夏天的转瞬回归则更是始料未及。对于房企而言，从谨慎到乐观的情绪切换，仿佛也只在弹指之间。

在业绩向好的背后，股东的托付与信任常使我们深思，2009 年金地的业绩答卷，几分来自于我们的创造，又有几分源于市场上升所带来的水涨船高？未来金地将依靠什么来持续创造价值？这一问题的求解过程，让我们更加认识到，价值成长由创造而生，这是基本的商业原则，更是企业存续的根本所在。

### 大道从简

企业发展的历史印证，最有效的管理逻辑往往是简单朴素的。纵然大市潮起潮落，但保持对市场的鲜活感知以及创造优秀产品的能力却是成功企业的基本素质，在牛熊更替的周期中，我们更能感同身受这种素质所带来的价值。

环境的复杂性可能难以理解，市场的迅疾变化可能难以预测，但不代表完全不可捉摸，更不能因此而反应迟钝。机会向来只青睐有准备的人，因此只有保持高度的市场敏锐性，并辅之以及时到位的措施，方能捕获发展的先机。

从 2008 年市场稍现回暖端倪之前，金地就一直在按周跟踪市场，2008 年 10 月，公司监测到广州的存货去化速度回升，11 月，深圳市场有反弹的迹象，2009 年 2 月，金地管理层亲往多个城市的一线，了解市场情况……，随着对市场销售状况和客户态度的不断了解，2009 年初公司果断判断市场趋势将逐步向好，并迅速将公司的经营策略从防守型调整为进取型。

在土地市场还略带观望色彩的一季度，金地重启投资行动：2009 年 4 月 29 日，金地在上海拿下了徐泾地块；紧随其后，又在武汉拿下了壕沟地块，在中国房地产市场开始反转，热潮涌来继而全面爆发之前，金地加快了将货币资金转化为土地资产的置换速度，2009 年年初至今，金地共获取 18 个项目，新增土地储备 523 万平方米，为公司未来几年的发展储备了充足资源。

在商品供给日趋丰富和多样化的今天，无论哪种行业，具备差异化的产品生产能力已成为企业在竞争中脱颖而出的决胜砝码。优秀的产品在带来更高客户满意度的同时，也因其出色的市场定价能力而为企业带来更多的利润回报。

公司在西安的湖城大境项目，将历史古都的丰厚文化底蕴通过创新的设计手法融入到项目的规划布局中，促成了历史遗迹与现代建筑的和谐共生；杭州的自在城项目，通过内外景观关系的融合处理和精致的设计施工，塑造出一种园林式的生活情景；此外，公司在深圳的上塘道项目的“N+1”式户型设计极大地拓展了室内空间，延伸了客户的居住范围……这些各具匠心的创新不仅带来广泛的市场影响力，也让公司的产品获得了更高的溢价空间。

某种程度上，对过去几年行业变迁的困惑，促成了我们不断反思价值创造的真谛，并让我们懂得秉持简单却最为根本的经营之道才是揭开这一谜题之钥。未来，我们将继续从基础的商业原则出发，持续挖掘能创造价值的领域，以更具智慧的方式投资，以客户为原点来提升产品和服务能力，并开拓企业未来发展的蓝海之路，铺垫金地价值不断成长的基石。

### 智慧投资

中国城市化进程方兴未艾，从高速发展到进入稳定期，预计还有 10 年左右的时间。在此过程中，仍将产生庞大的住宅需求。城市新增人口、居住条件升级和城市更新改造，无不要求房地产市场提供新的供给，中国房地产仍蕴藏着巨大的市场空间，把握这样的历史性机遇快速成长，是公司在未来的重要使命。

为了使公司未来的增长可期，及时有力的投资必不可少。但是中国幅员辽阔，各地的发展水平不一，如何在全国范围内进行有效布局则成为房企的关键任务。另外，由于房地产企业的资本密集型的特性，投资时点的把握好坏将极大影响公司的整体业绩，因此我们也必须更有智慧地寻觅投资良机，使公司增长因踏准市场节拍而事半功倍。

我们依据中国各个区域的城市化进程、经济发展状况和房地产市场的成熟程度，针对不同层级的城市制定了不同的发展策略：对于一线城市，我们更为关注城市的副中心和轨道交通连接的城市外延区域；对于二线城市，工业化进程所带来的区域机会则是我们投资时需要把握的重要脉络；而在三线城市，公司则更多的看重其未来长远的上升空间。合理的投资策略使公司能够充分分享到区域腾飞过程中的市场红利，并通过分散化的投资降低公司的发展风险。

同时，公司有针对性地加强了市场研究的力量，与国内领先的研究机构合作，开发了能够量化未来走势的市场分析工具，并依靠对市场、客户的敏锐观察和深度剖析，力争能够及时洞察到市场的转折变化，使公司的投资节奏缓急有序，及时到位。我们在这方面的努力于 2009 年已初见成效，未来则将继续巩固强化。

2009 年，金地开始启动投资管理体系的改革，我们借鉴金融业的管理工具和方法，将投资相关人员的激励与项目的财务表现更为紧密的结合起来，希望从体系和制度上保障公司在快速增长过程中项目投资的风险可控。

我们认为，房地产行业在很多层面与金融行业有着高度的类似，因此利用地产行业的专业技能来对庞大的资金进行有效管理、实施智慧投资必然是金地的职责之一。金地希望在公司规模增长的过程中，努力践行好作为一个地产投资组合管理者的身份，在业务流程的前端为投资者挖掘更多的价值空间。

## 客户为本

细心审视的话，我们不难发现惯于顺风前行的中国房地产公司对客户需求的理解能力并未与房价发展同速，行业整体的产品竞争力和服务质量究竟是否有所进步，值得每一个从业者深思。市场力量的博弈中，卖方可能会暂时居于主动地位，但在公司经营的长周期里，消费者的认可和追随才是企业最终实现价值的基础。

在房地产公司规模不断扩大的过程中，产品创新乏力的问题就接踵而来，由于简单复制而忽略客户个性需求，由于盲目求快而漠视客户体验的案例时有发生。金地的产品策略以“规模化创新”为核心，突出创新，但也注重效率：我们摒弃简单复制，以客户为中心进行产品研发，根据客户的购买力、消费价值观与家庭结构细分客户，针对不同客户特征与土地属性创立产品系列，有效将客户的消费诉求转化为具体的产品表现，并以此赢得更高的溢价与客户忠诚度。

2009 年，我们已经完成了第一个产品线——格林系的开发工作。未来，我们还希望以更为前瞻的眼光和更加广义的角度去看待产品的创新。由于建筑物在生产和使用过程中将消耗大量能源，因此公司在产品的设计和建造上将更多地渗透入低碳、环保的概念，通过有针对性的基础研发工作来提升绿色科技在公司产品中的含量和比重，也希望借此将社会责任感的落实工作贯彻到日常的经营中去。

最近一系列汽车在全球的召回事件告诉我们：产品质量控制在企业高速发展的过程中尤为关键。如果产品品质不能获得客户的认同，那么企业成长更将无从谈起。金地在产品品质的把握上将通过更多标准化的动作来系统性地减小设计和建造过程中的质量问题。这种标准化不光是体现在产品系列在全国各地的运用，还体现在设计的标准化、部品和施工服务的标准化上。此外，公司还致力于在全集团范围内推行一致的产品研发流程，减少因不规范的设计动作而带来的产品问题。

房地产产品可以说是地球上使用周期最长，与人的生活接触最为紧密的产品之一。服务质量的好坏与否，服务品类的丰富程度都将极大影响客户的生活品质。虽然金地在深圳

区域的物业服务已达到行业标杆水平，但是我们看到金地在全国各地的服务质量并不均衡，因此未来向每一位金地的客户提供全国统一的高质服务是我们努力的方向。而在服务品类的多样性上，除了目前已开创的定制化服务平台外，金地还将继续更多有益的创新和尝试，让我们的服务能够覆盖到不同层次的客户需求。

## 开拓蓝海

进入转折期的中国房地产，在重塑中起伏，在起伏中加速，并带来了愈演愈烈的行业竞争，“红海”之态难以避免。由于企业经营对于外界环境的高度依赖，房地产企业经营的稳定性和可控性都遇到了挑战，同时激烈的竞争也削弱了企业的盈利能力，从长远角度看，企业需要去开拓未来的成长蓝海。

金地一直坚持从企业内生能力和整个行业的价值链上，思考商业模式的创新，寻求成长方向上的突破。

当中国房地产行业经历高速成长后，地产公司之间在开发运营能力上的差距逐步缩小，资金与资源的整合将成为决胜未来的关键要素。正因为如此，房地产金融化是全世界地产行业发展的趋势，也是未来中国房地产行业发展的方向。根据麦肯锡的研究，预计到 2015 年，中国房地产金融市场管理的总资产将在 9100 亿元左右，金地希望在这个市场成熟之前占领一席之地。

从早期的 ING，到目前的 UBS 和平安信托，金地一直在寻求与国内外知名的机构投资者的合作机会，以此来积累和培育在房地产金融领域的经验和声誉。而从单一的项目合作，到共同成立房地产基金和开发地产信托产品，金地在地产金融方面的经营能力也与日俱增。

未来 3 年，我们的房地产金融业务将有更大的发展，除了现有的美元基金外，还会发起成立由金地独自募集和管理的人民币基金。基金业务的融资能力、独立投资能力将得到进一步提高，也将成为公司新的盈利源泉，直接提升企业业绩，拉动公司的主业。

随着中国经济向内需驱动的转型，国内的消费在未来十年将可能迎来腾飞，而作为消费交易场所的商业地产则同样将潜力可观。金地将关注商业地产的开发，希望不久的将来，它能够与住宅地产形成良好联动，通过商业经营对地块价值的拉升来提高住宅产品的赢利水平。

当然，住宅业务仍是金地公司的主业。未来 3-5 年，无论是房地产金融还是商业地产，这些新的业务板块都将逐步成长，在此过程中，金地将深入挖掘房地产金融、商业地产和

住宅地产业务之间的联动价值,通过不同业务间灵活有效的搭配组合来提升公司的盈利水平, 拓宽未来金地的成长之路。

### 结语

经历了 2007 年的疯狂、2008 年的低落和 2009 年的盛景, 2010 年的中国房地产仍面临着众多的不确定性。但长远来看, 中国房地产行业的上升趋势仍毋庸置疑, 市场的短期波动并不会逆转大潮流的方向, 金地也不会沉迷于眼前一时的繁荣或低谷, 我们将会以前瞻的眼光、创新的精神来看待行业 and 经营企业, 通过持续为股东创造价值来获得更有质量的成长。

记得巴菲特曾说过, 投资的逻辑其实很简单, 投资者需要寻找的是一个具有持续竞争优势并且由一群既能干又全心全意为股东服务的人来管理的企业。

金地, 希望成为这样的企业。

董事长: 

二〇一〇年三月八日

## 目 录

一、重要提示	7
二、公司基本情况简介	7
三、主要财务数据和指标	9
四、股本变动及股东情况	11
五、董事、监事和高级管理人员	15
六、公司治理结构	20
七、股东大会情况简介	24
八、董事会报告	25
九、监事会报告	42
十、重要事项	43
十一、财务报表及审计报告	47
十二、备查文件目录	47

## 一、重要提示

- 1、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 2、公司董事十五人，其中董事蒋跃敏、Bill Huang 因公务未能亲自出席会议，均委托董事长凌克出席会议并行使表决权；独立董事赵令欢因公务未能亲自出席会议，委托独立董事孙聚义出席会议并行使表决权。其他十二名董事和独立董事均亲自出席会议。
- 3、德勤华永会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 4、公司董事长凌克，财务总监黄俊灿，计划财务部总经理韦传军声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

## 二、公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：金地（集团）股份有限公司  
公司法定中文名称缩写：金地集团  
公司英文名称：Gemdale Corporation  
公司英文名称缩写：Gemdale
- 2、 公司法定代表人：凌克
- 3、 公司董事会秘书：徐家俊  
电话：0755-82039999、83844828  
传真：0755-82039900  
E-mail：ir@gemdale.com  
联系地址：深圳市福田区福强路金地商业大楼  
公司证券事务代表：张晓瑜  
电话：0755-82039999、83844828  
传真：0755-82039900  
E-mail：ir@gemdale.com  
联系地址：深圳市福田区福强路金地商业大楼
- 4、 公司注册地址：深圳市福田区福强路金地商业大楼  
公司办公地址：深圳市福田区福强路金地商业大楼  
邮政编码：518048  
公司国际互联网网址：www.gemdale.com  
公司电子信箱：ir@gemdale.com
- 5、 公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》  
登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn  
公司年度报告备置地点：公司董事会秘书处



6、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

公司 A 股简称：金地集团

公司 A 股代码：600383

7、 其他有关资料

公司组织机构代码：19218163-4

公司法人营业执照注册号：440301103379518

公司税务登记号码：地税：深地税字 440300192181634 号；

国税：深国税登字 440300192181634 号

公司聘请的境内会计师事务所名称：德勤华永会计师事务所有限公司

公司聘请的境内会计师事务所办公地址：上海市延安东路 222 号 30 楼

### 三、主要财务数据和指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	2,471,152,116.76
利润总额	2,498,092,881.91
归属于上市公司股东的净利润	1,776,233,152.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,756,915,807.10
经营活动产生的现金流量净额	-2,862,902,020.95

#### (二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	2,183,941.00
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	22,106,611.77
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,995,255.74
持有至到期投资取得的投资收益	1,246,575.34
所得税影响额	-5,090,085.18
少数股东权益影响额（税后）	-4,124,952.82
合计	19,317,345.85

#### (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年
营业收入	12,098,172,165.08	9,762,026,451.14	23.93	7,487,480,074.56
利润总额	2,498,092,881.91	1,541,715,232.50	62.03	1,797,269,648.18
归属于上市公司股东的净利润	1,776,233,152.95	840,859,892.38	111.24	964,969,816.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,756,915,807.10	822,376,259.14	113.64	959,397,908.45
经营活动产生的现金流量净额	-2,862,902,020.95	-1,751,285,843.14	-63.47	-6,309,103,105.05
	<b>2009 年末</b>	<b>2008 年末</b>	<b>本期末比上年同期末增减 (%)</b>	<b>2007 年末</b>
总资产	55,517,814,147.68	35,101,596,643.65	58.16	25,314,964,946.93
所有者权益（或股东权益）	15,008,945,274.83	9,302,726,303.95	61.34	8,442,207,803.17

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.78	0.39	100.00	0.50
稀释每股收益 (元 / 股)	0.78	0.39	100.00	0.50
扣除非经常性损益后的 基本每股收益 (元 / 股)	0.77	0.38	102.63	0.50
加权平均净资产收益率 (%)	15.50	9.49	增加了 6.01 个百分点	17.94
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率 (%)	15.33	9.28	增加了 6.05 个百分点	17.84
每股经营活动产生的现 金流量净额 (元 / 股)	-1.15	-1.04	-10.58	-7.52
	<b>2009 年末</b>	<b>2008 年末</b>	<b>本期末比上年同期末 增减(%)</b>	<b>2007 年末</b>
归属于上市公司股东的 每股净资产 (元 / 股)	6.04	5.54	9.03	10.06

注：报告期内，公司实施2008年度资本公积金转增股本方案，向全体股东每10 股股份转增3 股，公司2007 年、2008 年每股收益相应调整。

## 四、股本变动及股东情况

### (一) 股本变动情况

#### 1、股份变动情况表

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	36,826,006	2.19	302,571,429		11,047,802	-47,873,808	265,745,423	302,571,429	12.18
1、国家持股	36,826,006	2.19			11,047,802	-47,873,808	-36,826,006		
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、其他			302,571,429				302,571,429	302,571,429	12.18
二、无限售条件流通股	1,641,327,840	97.81			492,398,352	47,873,808	540,272,160	2,181,600,000	87.82
1、人民币普通股	1,641,327,840	97.81			492,398,352	47,873,808	540,272,160	2,181,600,000	87.82
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,678,153,846	100	302,571,429		503,446,154	0	806,017,583	2,484,171,429	100

#### (2) 限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市福田投资发展公司	36,826,006	47,873,808	11,047,802	0	股改承诺	2009年8月24日
长沙先导投资控股有限公司			50,000,000	50,000,000	非公开发行	2010年8月17日
深圳市通产包装集团有限公司			36,000,000	36,000,000	非公开发行	2010年8月17日
国联信托股份有限公司			34,000,000	34,000,000	非公开发行	2010年8月17日
刘益谦			34,000,000	34,000,000	非公开发行	2010年8月17日

平安资产管理有限责任公司			30,571,429	30,571,429	非公开发行	2010年8月17日
中国人保资产管理股份有限公司			30,000,000	30,000,000	非公开发行	2010年8月17日
中信证券股份有限公司			30,000,000	30,000,000	非公开发行	2010年8月17日
工银瑞信基金管理有限公司			30,000,000	30,000,000	非公开发行	2010年8月17日
新华人寿保险股份有限公司			28,000,000	28,000,000	非公开发行	2010年8月17日
合计	36,826,006	47,873,808	313,619,231	302,571,429	/	/

## 2、股票发行与上市情况

### (1) 前三年历次证券发行情况

单位：股、张 币种：人民币

种类	发行日期	发行价格 (元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
非公开发行人民币普通股 A 股	2007 年 7 月 2 日	26	173,076,923	2008 年 7 月 4 日	173,076,923	
非公开发行人民币普通股 A 股	2009 年 7 月 30 日	14	302,571,429	2010 年 8 月 17 日	302,571,429	
公司债券“08 金地债”	2008 年 3 月 10 日	100 元/张	12,000,000	2008 年 3 月 20 日	12,000,000	

### (2) 公司股份总数及结构的变动、公司资产负债结构的变动情况

2009 年 5 月 8 日，公司 2008 年度股东大会审议通过本公司 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本方案。该方案包括以 2008 年 12 月 31 日公司总股本 1,678,153,846 股为基数，以资本公积每 10 股转增 3 股，共计转增股本 503,446,154 股。新增加的股份于 2009 年 6 月 3 日由中国证券登记结算公司上海分公司通过其计算机网络，根据股权登记日登记在册的股东持股数，按每 10 股转增 3 股的比例自动计入股东账户。本公司 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本方案实施后，本公司股本增至 2,181,600,000 股。

2009 年 6 月 24 日，经中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）发行审核委员会审核，公司非公开发行股票申请获得有条件通过。2009 年 7 月 21 日，证监会“证监许可[2009] 657 号”文《关于核准金地（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》核准公司非公开发行不超过 40,000 万股新股。2009 年 7 月 30 日，公司以非公开发行股票的方式发行股票 302,571,429 股。新增股份于 2009 年 8 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了登记托管手续，公司股本增加至 2,484,171,429 股。

2009 年 8 月 24 日，公司第四次安排股改限售流通股上市，深圳市福田区投资发展公司持有的本公司有限售条件的 47,873,808 股股份上市流通，该次上市后公司股改限售流通股剩余数量为 0。

本报告期末与上期末相比，公司股本增加了 806,017,583 股，净资产由 930,272.63 万元增加到 1,500,894.53 万元，总资产由 3,510,159.66 万元增加到 5,551,781.41 万元，公司合并报表口径的资产负债率由 70.34% 下降为 69.65%。母公司口径的资产负债率由 65.68% 下降为 63.03%。

**(二) 股东情况****1、股东数量和持股情况**

报告期末股东总数					347,155 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳市福田投资发展公司	国有法人	7.85	195,033,808	45,007,802		
深圳市福田建设股份有限公司	其他	3.71	92,057,454	21,244,028		
长沙先导投资控股有限公司	其他	2.01	50,000,000	50,000,000	50,000,000	
中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	其他	1.63	40,459,476	35,029,532		
深圳市通产包装集团有限公司	其他	1.50	37,290,981	8,605,611	36,000,000	
国联信托股份有限公司	其他	1.37	34,000,000	34,000,000	34,000,000	
刘益谦	其他	1.37	34,000,000	34,000,000	34,000,000	冻结 34,000,000
博时价值增长证券投资基金	其他	1.33	33,099,717	33,099,717		
中国平安人寿保险股份有限公司—万能—一个险—万能	其他	1.23	30,571,429	30,571,429	30,571,429	
中信证券股份有限公司	其他	1.21	30,000,000	30,000,000	30,000,000	

注：深圳市通产包装集团有限公司前身为深圳市通产实业有限公司，于 2009 年 1 月 5 日办理了变更工商登记名称。

**前十名无限售条件股东持股情况**

单位：股

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类
深圳市福田投资发展公司	195,033,808	人民币普通股
深圳市福田建设股份有限公司	92,057,454	人民币普通股
中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	40,459,476	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	33,099,717	人民币普通股
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	23,578,641	人民币普通股
泰康人寿保险股份有限公司—投连—一个险—投连	19,000,000	人民币普通股
中国银行—大成蓝筹稳健证券投资基金	18,487,659	人民币普通股
海门市海门镇城市信用合作社	18,481,497	人民币普通股
中粮集团有限公司	16,950,000	人民币普通股
中国农业银行—景顺长城资源垄断股票型证券投资基金	14,779,151	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述 10 位股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。	

**前十名有限售条件股东持股数量及限售条件**

单位：股

有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
		可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
长沙先导投资控股有限公司	50,000,000	2010 年 8 月 17 日	50,000,000	非公开发行持股限售
深圳市通产包装集团有限公司	36,000,000	2010 年 8 月 17 日	36,000,000	非公开发行持股限售
国联信托股份有限公司	34,000,000	2010 年 8 月 17 日	34,000,000	非公开发行持股限售
刘益谦	34,000,000	2010 年 8 月 17 日	34,000,000	非公开发行持股限售
中国平安人寿保险股份有限公司—万能—一个险—万能	30,571,429	2010 年 8 月 17 日	30,571,429	非公开发行持股限售
中信证券股份有限公司	30,000,000	2010 年 8 月 17 日	30,000,000	非公开发行持股限售
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—018L—FH002 沪	25,200,000	2010 年 8 月 17 日	25,200,000	非公开发行持股限售
中国建设银行—工银瑞信精选平衡混合型证券投资	10,500,000	2010 年 8 月 17 日	10,500,000	非公开发行持股限售

基金				
中国人民财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品—008C—CT001 沪	8,965,517	2010年8月17日	8,965,517	非公开发行持股限售
中国人民人寿保险股份有限公司—分红—个险分红	8,275,862	2010年8月17日	8,275,862	非公开发行持股限售
上述第 9 位与第 10 位有限售条件股东同属中国人保资产管理股份有限公司。公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。				

## 2、单一第一大股东简介

截止本报告期末公司无持股在百分之十以上的股东，无控股股东及实际控制人。公司的单一第一大股东是深圳市福田区投资发展公司，持有公司股份 195,033,808 股，占公司总股份的 7.85%。

## 五、董事、监事和高级管理人员

### (一) 董事、监事、高级管理人员情况

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
凌克	董事长	男	50	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
蒋跃敏	董事	男	44	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
张华纲	董事、总裁	男	47	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
赵汉忠	董事、高级副总裁	男	52	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
陈志升	董事	男	49	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
Bill Huang	董事	男	47	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
张奕晓	董事	男	34	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
郭跃强	董事	男	39	2009年5月8日	2011年4月29日	0	0
黄俊灿	董事、高级副总裁、财务总监	男	39	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
郭国强	董事	男	46	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
孙聚义	独立董事	男	57	2008年4月30日	2010年4月29日	0	0
王志乐	独立董事	男	62	2009年5月8日	2011年4月29日	0	0
夏新平	独立董事	男	45	2009年5月8日	2011年4月29日	0	0
赵令欢	独立董事	男	47	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
李绪富	独立董事	男	43	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
王培洲	监事长	男	47	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
夏桂英	监事	女	46	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
翁明君	监事	女	36	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
王勇	职工代表监事	男	38	2009年1月21日	2011年4月29日	0	0
孙静	职工代表监事	女	35	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
陈必安	高级副总裁	男	47	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
杨伟民	总裁助理	男	48	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
严家荣	总裁助理	男	46	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
李刚	总裁助理	男	48	2008年4月30日	2011年4月29日	0	0
徐家俊	董事会秘书	男	31	2009年1月23日	2011年4月29日	0	0

#### 董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历:

- (1) 凌克，男，1959年12月生。浙江大学管理工程硕士，高级经济师。曾任本公司常务副总经理、总经理，第四届董事会董事、董事长。现任本公司第五届董事会董事长。
- (2) 蒋跃敏，男，1965年5月生。美国旧金山大学 MBA。历任深圳华润万方超级市场有限公司总经理、香港华润超级市场有限公司总经理、华润万佳有限公司副总裁、北京物美控股集团副总裁，本公司第四届董事会董事。现任深圳市福田投资发展公司总裁（法定代表人），本公司第五届董事会董事。
- (3) 张华纲，男，1962年10月生。美国纽约州立大学布法罗管理学院工商管理硕士（MBA），高级经济师。曾任本公司总经理助理、财务总监、常务副总经理、总经理，第四届董事会董事、总裁。现任本公司第五届董事会董事、总裁。
- (4) 赵汉忠，男，1957年4月生。复旦大学 EMBA，高级工程师。曾任本公司企业发展部经理、总经理助理兼总经理办公室主任、党总支副书记、本公司监事会监事长，第四届董事会董事、常务副总裁。现任本公司金地（集团）股份有限公司第五届董事会董事、高级副总裁、金地集团上海公司董事长。
- (5) 陈志升，男，1961年2月生。厦门大学会计专业博士，高级会计师。先后任深圳市投资管理公司财务部副部长、财务部部长、副总会计师、计划财务部部长等职，本公司第四届董事会董事。2004年9月始任深圳市通产实业有限公司总经理，现任本公司第五届董事会董事。



(6) Bill Huang, 男, 1962 年 9 月生。美国伊利诺依斯大学电子工程与计算机科学硕士。曾任美国 UT 斯达康有限公司高级副总裁兼首席技术执行官, 本公司第四届董事会董事。现任中国移动通信研究院院长, 本公司第五届董事会董事。

(7) 张奕晓, 男, 1975 年 5 月生。广东工业大学毕业后赴美国 Northern Marians College(北玛星来纳大学)学习工商管理。曾任汕头市潮阳建筑工程总公司广州开发区分公司项目副经理、经理, 本公司第四届董事会董事。现任深圳市福田建设股份有限公司副总经理, 本公司第五届董事会董事。

(8) 郭跃强, 男, 1971 年生, 武汉大学工商管理硕士。曾任深圳市浩和投资有限公司副总经理、深圳市福田建设股份有限公司副总经理、公司党支部书记等职, 现任深圳市方兴达建筑工程有限公司常务副总经理, 本公司第五届董事会董事。

(9) 黄俊灿, 男, 1971 年 2 月生。同济大学工民建专业工学学士, 英国威尔士大学新港学院(深圳) MBA, 在清华大学经济管理学院研修财务管理, 在中欧国际工商学院研修 CFO 模块课程。曾任本公司工程部副经理、金地北京公司副总经理、金地深圳公司总经理、监事会职工代表监事、总裁助理、财务总监。现任本公司第五届董事会董事、高级副总裁、财务总监、金地集团深圳公司董事长。

(10) 郭国强, 男, 1963 年 4 月生。浙江大学理学硕士、金融学博士。曾任中国化工建设深圳公司进出口三部经理、党总支委员, 海通证券有限公司投资银行(深圳)总部融资四部副总经理, 第四届董事会董事、董事会秘书。本报告期末任本公司第五届董事会董事、董事会秘书, 2009 年 1 月辞去董事会秘书, 现任本公司董事、资本管理部总经理。

(11) 孙聚义, 男, 1952 年 4 月生, 天津财经学院经济学硕士, 高级会计师。曾任本公司董事、副董事长, 第四届董事会独立董事。2002 年至 2005 年任骏豪集团副董事长兼财务总监。现任本公司第五届董事会独立董事。

(12) 王志乐, 男, 1948 年生, 东北师范大学本科和研究生毕业, 曾于中国人民大学任教, 先后任讲师、副教授, 现任商务部国际贸易经济合作研究院研究员(教授), 北京新世纪跨国公司研究所所长, 本公司第五届董事会独立董事。

(13) 夏新平, 男, 1965 年生, 华中科技大学管理学博士, 现任华中科技大学管理学院财务与金融系教授、博士生导师, 华中科技大学管理学院副院长, 本公司第五届董事会独立董事。

(14) 赵令欢, 男, 1963 年生。1984 年毕业于南京大学物理系, 1987 年赴美留学, 先后获美国北伊利诺依州大学电子工程硕士和物理学硕士学位, 美国西北大学凯洛格商学院工商管理硕士学位。南京大学商学院顾问教授。曾任 U.S. Robotics Inc. (NASDAQ, USRX) 副总裁兼总经理、美国 Shure Brothers, Inc. 的核心领导、eGarden 风险投资公司董事总经理、Infolio, Inc. 和 Vadem 的董事长兼 CEO。现任弘毅投资(Hony Capital) 总裁, 联想控股有限公司副总裁, 本公司第五届董事会独立董事。

(15) 李绪富, 男, 1966 年生。复旦大学经济学博士、经济学硕士, 上海外国语大学文学学士。曾任南京汽车制造厂德文翻译、国泰证券有限公司投资银行部高级经理、南方证券股份有限公司投资银行业务总部(上海) 总经理、长江巴黎百富勤证券有限公司企业融资部总经理、法国巴黎融资(亚洲)有限公司企业融资董事。现任雄牛资本(bull capital)有限公司合伙人, 本公司第五届董事会独立董事。

(16) 王培洲, 男, 1962 年 6 月生。中南财经大学经济学学士, 会计师。曾任本公司副总会计师、财务部经理、财务总监。现任本公司第五届监事会监事长。

(17) 夏桂英, 女, 1963 年 3 月生, 中国政法大学法律专业硕士研究生, 高级经济师。曾任深圳市投资控股有限公司发展研究部、法律事务部业务经理、总裁秘书、办公室副主任、总法律顾问、法律事务部部长等职, 本公司第四届监事会监事。现任深圳市投资管理公司法律事务部部长, 本公司第五届监事会监事。

(18) 翁明君, 女, 1973 年 4 月生, 大专学历。曾任本公司第四届监事会监事。现任深圳市福田建设股份有限公司行政人事部副经理, 本公司第五届监事会监事。

(19) 王勇, 男, 1972 年生, 毕业于清华大学, 工学硕士。1997 年加入金地集团, 历任金地置业公司副总经理, 金地集团品牌管理部副总经理(主持工作), 金地集团深圳地产公司营销总监、副总经理、总经理、金地集团经营管理部总经理, 现任金地集团战略管理部总经理, 本公司第五届监事会职工代表监事。

(20) 孙静, 女, 1974 年 8 月生, 南京建工学院工民建专业工学学士。1996 年毕业于至今在本公司工作, 曾任北京金地鸿业房地产开发有限公司成本部经理, 本公司第四届监事会职工监事。现任本公司运营管理部副总经理, 本公司第五届监事会职工代表监事。

(21) 陈必安，男，1962 年 6 月生。湖南大学工学硕士，天津大学管理科学与工程专业博士，高级经济师。曾任本公司常务副总经理，董事、常务副总裁，第四届监事会监事长。现任本公司高级副总裁、金地集团武汉公司董事长。

(22) 杨伟民，男，1962 年 3 月生。南京建筑工程学院学士，英国威尔士大学新港学院（深圳）MBA，高级工程师，国际注册商业房地产投资师。曾任本公司规划设计部副经理，工程部经理，深圳地产部总经理、金地集团北京公司总经理、董事长。现任本公司总裁助理。

(23) 严家荣，男，1963 年 10 月生。华中理工大学管理学硕士，经济师。曾任猴王集团副总经理、深圳开物科技公司总经理，金地物业公司副总经理、金地集团总经理办公室主任、金地集团北京公司副总经理，金地集团武汉公司董事长、总经理，总裁助理。现任本公司总裁助理、金地集团北京公司董事长、总经理。

(24) 李刚，男，1961 年 4 月生。华中理工大学管理学硕士，高级经济师。曾任湖北省经委企业管理处副主任科员，广东核电合营有限公司总经理秘书，深圳市原野实业股份有限公司副总经济师，金地（集团）股份有限公司总经理，深圳市广通实业总公司总经理，烟台华联发展集团股份有限公司总经理，四通集团高科技股份有限公司总经理，UT 斯达康通讯有限公司深圳分公司副总经理，雅致集成房屋股份有限公司副总经理。现任本公司总裁助理。

(25) 徐家俊，男，1978 年 6 月生，上海财经大学管理学硕士。曾任 AMT—企业资源管理研究中心合伙人、专家顾问、业务线总监等职务。历任金地（集团）股份有限公司行政管理部副总经理、第四届监事会职工代表监事、人力资源部总经理、第五届监事会职工代表监事。现任本公司董事会秘书。

## (二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
蒋跃敏	深圳市福田投资发展公司	总裁	2006 年 12 月		是
张奕晓	深圳市福田建设股份有限公司	副总经理	2004 年 1 月		是
陈志升	深圳市通产包装集团有限公司	总经理	2004 年 9 月		是
郭跃强	深圳市方兴达建筑工程有限公司	常务副总经理	2005 年 5 月		是
翁明君	深圳市福田建设股份有限公司	行政人事部经理	2005 年 3 月		是

## 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
BILL HUANG	中国移动通信研究院	院长	2007 年 1 月		是
夏新平	华中科技大学管理学院	教授、博士生导师 副院长	2005 年 10 月		是
王志乐	商务部国际贸易经济合作研究院、北京新世纪跨国公司研究所	研究员、所长	2002 年 3 月		是
赵令欢	弘毅投资 (Hony Capital)	总裁	2004 年 4 月		是
	联想控股有限公司	副总裁	2003 年 1 月		是
李绪富	雄牛资本 (bull capital) 有限公司	合伙人	2007 年 12 月		是
夏桂英	深圳市投资控股有限公司	法律事务部部长	2004 年 10 月		否

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况****1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序**

本公司独立董事津贴由董事会拟定初步方案，最终由股东大会决议确定。

本公司高级管理人员年薪及其考核办法由董事会研究决定。公司董事会下设的薪酬与考核委员会根据公司董事会通过的年薪方案和绩效考核办法，考核高级管理人员的年度绩效情况，根据绩效情况，决定年度报酬。

**2、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

本公司遵循对外富竞争性，对内“高绩效、高贡献、高收入”的付薪理念，根据各位高管的年度考评结果，参考同行业、具有可比性企业的报酬情况，确定他们的薪酬。

根据 2006 年第三次临时股东大会的会议决议，公司 2009 年的独立董事津贴为人民币 10 万元。报告期内，除独立董事外，其余董事、监事、高级管理人员在公司领取的年度报酬情况如下：

姓名	报告期内职务	在公司领取的报酬（万元）
凌克	董事长	307
蒋跃敏	董事	0
张华纲	董事、总裁	255
赵汉忠	董事、高级副总裁	189.8
陈志升	董事	0
Bill Huang	董事	0
张奕晓	董事	0
郭跃强	董事	0
黄俊灿	董事、高级副总裁、财务总监	152.2
郭国强	董事	77.6
王培洲	监事长	123
夏桂英	监事	0
翁明君	监事	0
王勇	职工代表监事	53.6
孙静	职工代表监事	29.8
陈必安	高级副总裁	136.7
杨伟民	总裁助理	105
严家荣	总裁助理	106.7
李刚	总裁助理	93.3
徐家俊	董事会秘书	51.8

**(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
郑栩燕	董事	离任	工作岗位变动
黄晶生	独立董事	离任	届满离任
麦建光	独立董事	离任	届满离任
徐家俊	职工代表监事	离任	工作岗位变动
郭国强	董事会秘书	离任	工作岗位变动
郭跃强	董事	聘任	新任
夏新平	独立董事	聘任	新任
王志乐	独立董事	聘任	新任
王勇	职工代表监事	聘任	新任
徐家俊	董事会秘书	聘任	新任

**(五) 公司员工情况**

截止报告期末, 公司在职员工为 6, 958 人, 需承担费用的离退休职工为 8 人  
员工的结构如下:

**1、专业构成情况**

专业类别	人数
营销人员	159
专业技术人员	714
财务管理人员	125
行政及管理人员（含物业系列管理人员）	520
其他（指物管员、保洁、保安、司机等）人员	5, 440

**2、教育程度情况**

教育类别	人数
专科及以下	5750
本科	944
硕士及以上	264

## 六、公司治理结构

### （一）公司治理情况

#### 1、公司治理专项活动情况

2009 年，公司重点从完善公司内控机制方面，加强提升公司治理工作。

报告期内，公司建立了与管理能力、业务模式相适应的管理架构，设立专门的内部审计机构，强化了内部审计的作用；

公司按照《企业内部控制基本规范》的要求建立与实施内部控制，特别是完善财务基础管理、内部授权机制和信息传递制度；

另外，公司强化了审计委员会对公司内控制度的监督作用，审计委员会切实履行职责，完善内部控制制度，督导公司内部审计工作，审阅核实公司的财务信息及其披露；规范会计师事务所选聘程序，以制度化的形式落实监管要求，明确审计委员会对会计师事务所的选聘工作负责，实施对审计机构年审全过程监督，强化对变更会计师事务所的披露要求；

为进一步防范大股东及其关联方占用公司资金、侵害公司利益，公司定期对关联交易和与关联方往来情况进行自查，并于每季度结束后 10 日内，向证监局上报截止各季度末的“上市公司关联方资金往来情况统计表”。

报告期内，切实执行内幕信息及知情人管理制度，强化和落实重要信息的内部流转和报告制度。公司进一步强化敏感信息内部排查、归集、披露机制，进一步规范公司信息披露行为。公司根据监管要求，制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，公司报告期内未发生年报及相关报告信息披露的重大差错。

公司不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等公司治理上非规范的情况。

#### 2、公司制度完善情况

为了进一步完善公司的治理结构，夯实公司内部控制基础，公司根据《公司章程》、《上市公司治理准则》的相关要求，制订及完善、修订了以下文件：《董事会审计委员会年度审计工作规程》、《会计师事务所选聘制度》、《募集资金管理办法》、《信息披露事务管理制度》。

#### 3、法人治理结构

（1）关于股东大会：公司严格按照《上市公司股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，平等对待所有股东，保证股东能够依法充分行使权利。

（2）关于董事与董事会：公司按照《公司法》、《公司章程》的规定，严格董事的选聘工作，确保公司董事选聘公开、公平、公正、独立。公司严格按照《董事会议事规则》的要求召集、召开董事会，确保了董事会对公司重大决策的指导。

（3）关于监事与监事会：报告期内，公司确保了监事会对公司财务以及公司董事、总裁和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法利益。

（4）关于信息披露与透明度：公司注重与投资者的沟通，采用电话、传真、网络、电子邮件、手机短信等形式与投资者交流，报告期内公司接待了 102 批次共计 942 人次的投资者来访和交流，参加了境内外主流证券公司举办的 25 场投资策略会和投资者交流会，与众多投资者进行了沟通和交流。公司严格按照有关法律法规的

要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。报告期内，公司的董事会治理和信息披露获得了社会的认可，在中央电视台证券资讯频道、上海证券报、和讯网、理财周报等媒体举办的评比中，公司荣获“最具社会责任董事会”、“金地产·资本运营奖”、“年度中国最佳投资者关系上市公司”等荣誉。公司董事会秘书也荣获深圳证监局、上海证券报、和讯网等机构颁给的“优秀董秘”、“2009 最佳董秘奖”、“年度金牌上市公司董秘”等荣誉。

(5) 关于相关利益者：公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会、客户等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康、稳定的发展。

## (二) 独立董事履行职责情况

### 1、独立董事参加董事会的出席情况

董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	委托出席次数	缺席次数	备注
黄晶生	4	2	2		任期届满
麦建光	4	3	1		任期届满
孙聚义	34	34			
李绪富	34	33	1		
赵令欢	34	30	4		
夏新平	30	30			新任
王志乐	30	30			新任

本公司独立董事按照《公司章程》、《独立董事制度》及《上市公司治理准则》等规定和要求，恪尽职守，通过公司董事会及两个专门委员会积极履行职责，对各项议案发表自己的意见。

目前，公司已在董事会下设立了由独立董事占多数并担任召集人的薪酬与考核委员会和审计委员会。报告期内，独立董事通过两个委员会对公司聘请审计机构、支付审计机构报酬等重要事项发表了独立意见。

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

## (三) 公司相对于单一第一大股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

报告期内，公司无控投股东。公司的单一第一大股东是深圳市福田区投资发展公司，持有公司股份占公司总股份的 7.85%。公司与其在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立运营管理。

1、业务方面：公司全部业务都由公司自主经营，独立运作，第一大股东行使投资者的管理职能，无干涉公司经营的行为。

2、人员方面：公司建立了完全独立的劳动、人事和工资制度，与全体员工签订了劳动合同，并在劳动部门备案，独立为员工缴纳社会保险；公司董事会成员、监事会成员依据合法程序产生，公司总裁、副总裁、财务负责人等高管人员由董事会聘任。公司董事长及高管人员全部在公司领取薪酬，均不在股东单位任职。

3、资产方面：公司拥有独立完整的公司财产，没有为股东提供担保的情况，也不存在第一大股东占用、支配公司资金、其他资产或资源的行为。

4、机构方面：公司具有健全的组织机构，公司董事会和监事会独立运作。公司设立各个职能部门和业务子公司，对经理层和董事会负责，与第一大股东不存在上下级关系，无第一大股东干预公司的机构设置或代行公司职能的情形。公司办公机构和生产经营场所与第一大股东清楚分开，不存在混合经营、合署办公的情况。

5、财务方面：公司设立独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，对各部门及子公司实行有效的监督与控制。公司除法定的会计帐册外，不另立会计帐册。公司财务人员与各控股子公司财务人员各司其职，并对下属子公司实行定期和不定期内部审计制度；公司独立开设银行帐户、独立纳税、独立制定财务管理方面的制度，不存在第一大股东干预公司资金使用的情况。

#### （四）高级管理人员的考评及激励情况

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

#### （五）内部控制制度建立和健全情况

公司致力于建立完善的内部控制体系，目前已建立起较为健全的内部控制制度，整套内部控制制度包括法人治理、生产经营、财务管理、行政及人力资源管理、信息披露等方面，基本涵盖公司经营管理的各层面和各主要业务环节。

##### 1、法人治理方面：

公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总裁工作细则》。这些制度对完善公司治理结构，规范公司决策和运作发挥着重要的作用。

##### 2、经营管理方面：

为规范经营管理，公司制定了《投资管理程序》、《集团与地产子公司管理责权划分的规定》、《地产子公司组织管理规范》等一系列经营管理制度。在具体业务管理方面，公司制定了《工程质量管理程序》、《工程管理巡检制度》、《工程成本管理与监控程序》、《产品创新研发程序》、《技术应用程序》、《项目设计管理监控细则》、《地产子公司工程招标工作原则》、《品牌管理手册》、《媒体关系管理制度》等一系列规范文件，保证各项业务有章可循，规范操作。

##### 3、财务管理方面：

公司在严格执行国家财经法规和会计准则的前提下，根据具体情况制定了《财务管理制度》、《税务管理制度》、《会计管理制度》、《固定资产和低值易耗品管理程序》、《集团下派财务负责人管理办法》、《合同管理办法》等一套较为完善的会计核算及财务管理制度。

#### 4、信息披露方面：

公司制订了《信息披露事务管理制度》、《信息敏感岗位控制程序》等信息披露制度，本年公司还对该等制度进行修订和完善。

为对公司内部控制制度的健全及有效性进行检查、评估和提出修订完善意见，公司每年均会实施全面的内部审计工作，以确保公司内部控制制度能够在集团及各子公司得以贯彻执行。

#### （六）披露内部控制的自我评价报告和履行社会责任报告的情况

公司披露了经审计的内部控制的自我评价报告以及履行社会责任报告，披露网址为上海证券交易所网站。内部控制的自我评价报告和履行社会责任报告详见本报告附件。



## 七、股东大会情况简介

### （一）年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度股东大会	2009 年 5 月 8 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2009 年 5 月 9 日

注：2008 年度股东大会采用现场投票的方式，表决通过了以下议案：《2008 年度董事会工作报告》、《2008 年度监事会工作报告》、《2008 年年报正文和摘要》、《2008 年度财务报告》、《关于 2008 年度利润分配方案的议案》、《关于续聘德勤华永会计师事务所有限公司为公司 2009 年度审计师的议案》、《关于选举郭跃强为第五届董事会董事的议案》、《关于选举王志乐为第五届董事会独立董事的议案》和《关于选举夏新平为第五届董事会独立董事的议案》。

### （二）临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第 1 次临时股东大会	2009 年 4 月 24 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2009 年 4 月 25 日
2009 年第 2 次临时股东大会	2009 年 11 月 20 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2009 年 11 月 21 日

注：2009 年第 1 次临时股东大会审议通过了关于公司非公开发行股票的六项议案，以及《关于向深圳市金地大百汇房地产开发有限公司按股权比例提供资金或提供贷款担保的议案》和《关于修改公司章程的议案》；2009 年第 2 次临时股东大会审议通过了《关于会计师事务所选聘制度的议案》和《关于修改公司章程的议案》。

## 八、董事会报告

### （一）管理层讨论与分析

#### 1、报告期内经营情况的回顾

##### （1）主要政策和市场变化

从年初的萧条，到紧随而来的爆发，2009 年的中国房地产市场充满了变化。政策优惠在一定程度上补贴了消费者的购房成本，促成了刚性需求的释放，而宽松的信贷和低位的利率造就的货币洪流则直接推动了投资性需求的喷涌而出。国家统计局发布的数据显示，2009 年中国的商品住宅销售总额为 38157 亿元，同比增长 80%，增幅达到了历史最高水平。

但是快速增长并没有带来行业发展的一马平川。在这背后，我们看到资产价格泡沫化的风险在不断累积，充裕的货币供给也推高了通货膨胀的水平。随着宏观经济重新走上快速增长的轨道，我们有理由相信货币政策将在今年逐步收紧，具体则将体现在信贷规模的控制、存款准备金率和利率的上调等方面。一系列因素将促使房地产市场在今年逐步回归常态。

事实上，针对部分城市房价的过快上涨，房地产调控政策已经先行一步。以扩大供给和抑制投机性需求为指导思路的政策组合拳，已经在 2010 年年初见到成效。根据公司的跟踪数据显示，各地的市场成交量在 2010 年 1 月份环比 09 年 12 月份均有不同程度的下降。我们相信随着货币政策的收缩，市场的自我修正行为仍会不断强化，在褪去了 09 年的激情之后，我们有希望看到一个更为理性和稳健的市场。

近年来，世界经济的变局和中国经济的结构化调整给房地产行业的经营带来了更多的不确定性。在复杂的形势下，金地一直坚持以更为理性的态度和更为前瞻的眼光去解读市场。在 09 年初，市场仍处于低谷之际，公司强调的是底部中孕育的机会。而面对 2010 年可能面临的调整棋局，公司则看到了一个更具有可持续发展能力的行业环境。放眼长远，中国房地产行业的上升趋势仍毋庸置疑，这来源于中国高速推进的城市化进程和日益增长的居民收入所催生的庞大市场需求。在经历过 2007 年的疯狂，2008 年的低落和 2009 年的盛景之后，我们深知，市场的短期波动并不会逆转大潮流的方向。而作为业内领先的房地产企业，金地将牢牢把握贯穿于中国崛起过程中的长期性的行业发展机遇，并将我们的战略深深地根植于行业的主旋律之上。

##### （2）公司战略实施

公司继续开拓多元化的融资通路，在报告期内完成 41 亿元的股权融资。此外，公司也与平安信托签订了战略合作协议，并就金地上海公司的赵巷项目展开了信托合作。

报告期内，公司的投资战略继续秉承我们在 09 年初提出的深耕策略，关注于金地已进入的区域和城市，并依据因地制宜的原则，根据不同城市的市场发展状况设定不同的投资额度，制定项目的投资标准，并坚持严格执行项目投资评审流程，对关键变量进行审慎判断，从而确保公司投资项目的风险可控。

报告期内，公司的产品战略工作进一步得到落实，完成了格林系产品线的开发工作，并且创造设计了一系列行之有效的产品研发工具，制定了标准化的产品研发流程，从而使产品研发工作能够更加贴合客户需求，也极大提升了公司的研发与创新效率。

报告期内，公司对管理和营销费用进行了更为科学有效的管理，采取综合性的措施来降低公司的行政成本，并对不同的营销方法和营销媒介进行充分评估，然后择优选用，在提升营销效果的同时也降低了营销费用。

报告期内，公司对于集团的业务流程进行了重新梳理，对原有的流程体系进行了简化、修改和完善，使公司的管理机制能及时跟上公司发展的需求，并通过管理动作上的优化提升公司整体的经营效率。

### （3）公司各项目开发成果

报告期内，公司的投资工作成绩显著。公司在市场上普遍还在准备继续过冬的时候，就迅速积极调整投资策略。公司在4月份上海房地产市场尚未启动、土地市场尚未升温之际就迅速出手拿下徐泾项目，紧随其后的是武汉壕沟项目。截止本年度报告公告时，公司共获取18个项目、523万平方米的土地储备，完成206亿元的投资额。同时，我们按照投资额度设置不同档次的投资标准，并获取了一定比例的二级市场兼并收购项目，既保证了足够的投资额度，又保证了较高的投资质量，较好地控制了地价成本，可有效防御未来可能的市场调控。截止年报公告时，公司土地储备达到1,548万平方米，其中：公司权益土地储备1,358万平方米，将在未来推动公司的新一轮增长。

截止本年度报告公告时，公司新获取的项目如下：

序号	地块名称	位置	权益	占地面积	可售面积 (平方米)	地价 (百万元)
				(平方米)		
1	东莞万江项目	万江区	100%	41,358	101,405	133
2	东莞黄江项目	黄江镇	80%	322,706	413,754	1,493
3	深圳观澜项目	宝安区	100%	157,310	218,880	2,440
4	佛山大良项目	顺德区	100%	43,265	128,440	505
5	北京大兴项目	大兴区	100%	212,257	246,925	1,562
6	天津团泊项目	静海县	70%	666,110	461,077	650
7	上海徐泾项目	青浦区	100%	83,645	99,289	560
8	上海赵巷项目	青浦区	51%	210,228	203,441	3,048
9	宁波梅墟项目	高新区	100%	47,380	93,379	774
10	上海宝山项目	宝山区	100%	91,360	178,079	1,151
11	绍兴柯桥项目	绍兴县	100%	450,840	1,109,403	1,367
12	杭州萧山项目	萧山区	100%	123,464	302,156	3,500
13	武汉壕沟项目	洪山区	100%	49,637	149,156	308
14	武汉农科院项目	洪山区	70%	179,315	284,339	486
15	武汉四新项目	汉阳区	100%	306,556	574,280	1,283
16	沈阳国际花园四期	浑南区	100%	24,000	59,653	68
17	沈阳浑南桦海项目	浑南区	100%	93,889	162,214	254
18	沈阳铁西项目	铁西区	100%	205,000	446,062	1,069
合计				3,308,320	5,231,932	20,651

报告期内，公司新开工面积141.57万平方米，比上年增长2.64%；竣工面积99.88万平方米，比上年减少25.53%。报告期内，公司共有在开发项目（包括处于前期规划的项目）43个。报告期内，公司完成营业收入共计人民币120.98亿元，较上年增长23.93%，其中：房地产结算收入为116.63亿元，较上年增长23.64%。报告期实现权益净利润人民币17.76亿元，比上年增长111.24%；基本每股收益0.78元，较上年增长100%。

#### 2009年主要在建房地产项目一览表

单位：平方米

项目	位置	权益比例	可售面积	新开工面积	竣工面积
深圳梅陇镇	宝安区	80%	418,568		40,152
东莞格林上苑（大岭山）	大岭山镇	100%	189,316		67,390

项目、格林庭园)					
东莞博登湖	塘厦镇	51%	320,323		32,178
广州荔湖城	增城区	80%	2,396,113	97,500	121,192
佛山九珑璧	禅城区	51%	218,690		140,960
珠海动力港（工业园 B2 地块）	香洲区	100%	98,555	45,385	
北京大兴项目	大兴区	100%	246,925	19,438	
北京名京	朝阳区	100%	102,626		56,212
北京格林小镇 6	通州区	100%	159,467		52,834
天津格林世界	津南区	100%	710,742	155,115	62,845
上海格林世界	嘉定区	70%	864,839	148,402	62,339
上海湾流域	浦东区	100%	187,351	29,561	81,683
上海徐泾项目	青浦区	100%	99,289	99,289	
上海未未来	浦东区	100%	153,872		153,872
上海格林郡	青浦区	70%	238,337	0	31,580
南京自在城（板桥项目）	雨花台区	100%	1,022,882	168,865	
南京名京	建邺区	100%	149,879		10,275
杭州自在城 24-25 地块	西湖区	60%	406,150	152,495	
武汉国际花园	武昌区	49%	196,500		68,287
武汉格林春岸（金银湖项目）	东西湖区	100%	236,261	146,015	
武汉壕沟项目	洪山区	100%	149,156	149,156	
西安湖城大境（南湖项目）	雁塔区	70%	1,241,716	94,665	
西安芙蓉世家	雁塔区	100%	168,650		17,050
沈阳长青项目	浑南区	100%	1,388,826	50,160	
沈阳国际花园四期	浑南区	100%	59,653	59,653	
<b>合计</b>			<b>11,424,686</b>	<b>1,415,699</b>	<b>998,849</b>

注：1、部分项目名称改为项目推广名（以下同），括号内为曾用名称，以下同。  
2、报告期内在建的未竣工项目还有：深圳名座、深圳上塘道、沈阳国际花园。

2009 年，房地产市场迅速回暖，经历了一轮非常火爆的行情。公司继续坚持快速开发和快速销售回款的经营策略，并不断深挖经营潜力，取得了销售业绩的大丰收。报告期内，公司实现销售面积 196.69 万平方米，销售金额 210.83 亿元，分别比上年增长 77.58% 和 84.89%。

2009 年，公司销售面积超过 10 万平方米的项目共 7 个，分别是天津格林世界、上海格林世界、南京金地名京、武汉国际花园、西安芙蓉世家、沈阳国际花园、沈阳长青项目。2009 年，销售金额在 10 亿元以上的项目有北京金地名京、上海格林世界、上海湾流域、南京金地名京、杭州自在城、西安芙蓉世家等 6 个项目。

上海格林世界全年销售约 22 万平方米，完成销售额约 35 亿元，进入上海地区销售面积及销售额的前三，创造了集团单盘年销售面积和销售金额的最高记录。

南京自在城 2009 年 12 月 6 日才开盘，不到一个月时间销售约 8 万平方米，完成销售额 6.1 亿元。

杭州自在城在售价超过周边同类楼盘 30% 以上的情况下，开盘六个月实现销售额约 20 亿元的成绩。

西安湖城大境项目 2009 年 12 月初开盘，在一个月的时间里，即实现销售面积 4.5 万平方米，签约金额 7.1 亿元的优秀业绩。

广州荔湖城项目通过重新梳理开发思路，并加强对配套设施的投入，经营工作取得突破。全年完成销售面积 9.7 万平方米，销售额 5.4 亿元，为后续开发的推动奠定了良好的基础。

深圳上塘道在 2009 年取得了较好的销售业绩，使得 2008 年计提的存货减值准备金被冲回。

#### （4）社会认同度

2009 年公司治理更趋成熟，准确把握市场机遇、快速应变市场、规范执行管理，公司治理能力的提升保障了公司业绩，更得到了社会的认同的赞誉。报告期内，公司连续第六届荣获经济观察报评选的“蓝筹地产”殊荣，连续第七年跻身国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家机构共同评选的“中国房地产上市公司综合实力 10 强”之列。在中国房地产测评中心正式对外发布的《2008 年中国房地产上市公司测评报告》中，金地集团位列 2009 沪深房地产上市公司综合实力 TOP10 第三名、2009 沪深房地产上市公司经营规模 TOP10 第三名、2009 沪深房地产上市公司财富创造能力 TOP10 第四名、2009 沪深房地产上市公司投资价值 TOP10 第三名。同时，公司被上海证券报授予“金地产·资本运营奖”。公司价值和治理在 2009 年得到资本市场普遍认同，报告期内，公司荣获中国证券报评选的中国上市公司金牛奖百强称号、荣获 21 世纪评选的“最具投资价值企业”，以及第一财经评选的“2009 中国房地产上市公司综合价值 TOP10”。同时，公司还被中央电视台证券资讯频道和理财周报授予“最具社会责任董事会”，被和讯网评选为“年度中国最佳投资者关系上市公司”。

公司的品牌价值进一步获得认可。报告期内，金地商标被国家工商行政管理总局认定为中国驰名商标。从 1995 年 3 月中国政府认定驰名商标到今天的十五年中，全国房地产企业总共获得认定 11 件。而在由睿富全球排行榜咨询集团、中房报、新浪网联合主办，北京名牌资产评估有限公司进行的品牌价值量化认证评估中，金地集团品牌入选“2009 中国房地产企业品牌价值 20 强”，品牌价值 58.64 亿。由于公司品牌对行业和社会的较大影响，在由南方报业集团主办的 2009 中国地产年会暨中国人居 60 年高峰论坛上，金地集团荣获功勋企业大奖，金地集团董事长凌克荣获功勋人物大奖。同时，在中国房地产企业联合会、中国建筑工程学会、全国宜居环境发展研究中心等联合主办的“2009 中国房地产年度总评榜”活动中，金地集团荣获“2009 中国房地产年度最佳运营商”称号，金地董事长凌克荣获“2009 中国房地产年度最具影响力人物”称号。凌克董事长还入选新地产 2009 十大年度人物。

科学筑家是金地一贯倡导的理念，为客户提供高质量的产品和服务是金地不懈的追求。2009 年，金地各项目在取得骄人销售业绩的同时，以客户价值创新产品价值，同样得到了社会的认同。报告期内，深圳金地上塘道项目荣获“2009 中国地产年度十大城市新地标”称号、北京金地中心和西安金地湖城大境项目同时荣获 2009 新地产最具影响力楼盘、深圳金地上塘道和上海金地·湾流域项目同时荣获由搜狐评选的年度优秀项目奖。同时，在新浪乐居年度创新峰会中，金地格林小镇 6、金地梅陇镇、金地格林世界项目获得 2008-2009 新浪乐居年度最具影响力楼盘奖；北京金地名京、深圳金地名座、武汉金地国际花园获得 2008-2009 新浪乐居年度最具投资价值楼盘奖；杭州金地自在城获得 2009 新浪乐居最值得期待楼盘奖。在报告期内，金地的物业管理能力也得到了权威认可。由中国房地产 TOP10 研究组主办、中国指数研究院承办的 2009 中国物业服务百强企业研究成果发布会暨第二届中国物业服务百强企业家峰会上，公布了《2009 中国物业服务百强企业研究成果》，金地物业晋身综合实力十强，同时获得了含金量最高的“2009 中国物业服务百强企业服务质量 TOP10”第三名的荣誉，在成熟期物业客户满意度和反映企业管理水平的创建省优国优项目排名两项指标上，金地物业均名列前茅。

报告期内，公司积极履行社会责任。公司推行的大学生就业计划，为大学生就业搭建培训、实践互动平台，提高大学生就业能力，在高校引起了热烈的反响，公司也荣获由第一财经评选的 CSR 最佳实践企业奖。同时，

公司“关注每一处生命空间，支援偏远地区的教育系列活动”也入选 2009 中国房地产企业十大品牌公益事件。作为品牌地产企业，由于公司注重企业诚信建设，尊重行业规范，严格规范开发建设行为，切实保证房地产开发项目质量及其服务，规范开发产品营销推广过程，以诚信行为满足消费需求，因此获得新浪乐居最佳诚信企业大奖。

## 2、公司主营业务及其经营状况

报告期内，公司房地产项目结算面积 116.35 万平方米，同比增长 9.35%，结算收入 116.63 亿元，同比增长 23.64%；房地产业务的营业利润率约为 27.30%，比上年减少 4.45 个百分点。营业收入上升而营业利润率出现下降，主要原因是结转项目结构变化所致。

### (1) 主营业务分行业情况表

单位：元 币种：人民币

分行业	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产销售	11,662,649,259.99	7,332,872,369.43	27.30	23.64	39.30	减少 4.45 个百分点

注：此处营业利润率系营业收入扣除营业成本和营业税金及附加计算得出，未扣除期间费用等其他项目。

### ① 主营业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
广东	3,640,478,693.15	70.38
上海	5,430,584,023.19	60.38
武汉	423,474,374.50	-62.03
北京	1,903,375,876.54	8.72
西安	414,432,395.12	-46.45
沈阳	273,713,728.00	-53.17
合计	12,086,059,090.50	24.00

### ② 房地产销售业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

分地区	主营业务收入	比例(%)	主营业务毛利	比例(%)	结算面积(万 M <sup>2</sup> )	比例(%)
广东	3,388,518,961.47	29.05	1,001,040,715.41	23.12	50.92	43.76
上海	5,391,880,345.40	46.23	2,360,454,110.15	54.52	35.40	30.42
武汉	423,363,689.00	3.64	199,341,114.84	4.60	7.36	6.33
北京	1,770,740,141.00	15.18	569,236,129.21	13.15	14.58	12.53
西安	414,432,395.12	3.55	147,429,587.76	3.40	3.36	2.89
沈阳	273,713,728.00	2.35	52,275,233.19	1.21	4.73	4.07
合计	11,662,649,259.99	100.00	4,329,776,890.56	100.00	116.35	100.00

### ③ 报告期内各主要项目楼盘结算情况和销售如下表：

楼盘项目(2009年)	结算面积(万 M <sup>2</sup> )	结算金额(万元)	销售面积(万 M <sup>2</sup> )	销售金额(万元)
北京格林小镇 6	4.90	38,948	2.84	22,584
北京名京	4.53	100,209	5.01	103,648
天津格林世界	5.11	36,937	13.81	93,818

东莞格林上苑	5.78	27,542	4.38	21,605
东莞博登湖	4.00	25,857	6.63	43,736
广州荔湖城	9.34	51,206	9.66	53,509
深圳梅陇镇	10.60	113,273	7.56	87,815
佛山九珑璧	11.64	114,334	7.24	72,150
深圳金地名座			2.37	39,411
上海格林世界	7.53	106,659	21.87	349,715
上海未未来	14.97	230,017	5.97	94,182
上海湾流域	10.70	179,890	6.86	135,246
南京名京	1.03	11,595	11.26	181,081
南京自在城			7.94	60,967
杭州自在城 24-25 地块			9.39	197,910
武汉格林小城	7.36	42,336	6.87	39,423
武汉国际花园(注1)	6.18	43,101	11.77	89,518
武汉格林春岸	0.00	0	3.02	14,986
西安芙蓉世家	3.06	38,978	11.96	129,979
西安湖城大境	0.00	0	4.49	70,949
沈阳国际花园	4.73	27,371	10.60	59,825
沈阳长青			11.69	81,368
其他	11.07	21,614	13.50	64,915
合计	122.53	1,209,867	196.69	2,108,340

注1: 武汉国际花园等系公司的合营或联营公司开发的项目, 未纳入会计报表合并范围。

(2) 报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为零。

(3) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	主要产品	权益比例	期末资产规模	本期营业收入	本期净利润
深圳市金地住宅开发有限公司	深圳梅陇镇	80%	86,104.70	113,272.94	28,562.03
深圳市金地新城房地产开发有限公司	深圳上塘道	100%	119,898.01	0.00	23,772.14
广州市东凌房地产开发有限公司	广州荔湖城	80%	136,771.09	51,212.03	3,574.14
金地(佛山)房地产开发有限公司	佛山九珑璧	51%	77,093.98	114,333.77	9,263.10
北京金地兴业房地产有限公司	北京格林小镇6	100%	34,778.56	38,975.93	2,439.55
北京金地伟盛房地产开发有限公司	北京名京	100%	109,519.82	100,232.84	15,181.41
金地(集团)天津房地产开发有限公司	天津格林世界	100%	218,428.70	36,944.23	7,581.30
上海格林风范房地产发展有限公司	上海格林世界	70%	408,525.49	107,713.59	25,368.10
上海金地经久房地产发展有限公司	上海湾流域	100%	115,937.42	179,890.31	40,741.84
上海深翔房地产发展有限公司	上海未未来	100%	89,979.79	230,017.39	53,340.89
杭州金地中天房地产发展有限公司	杭州自在城 24-25 地块	60%	389,315.90	0.00	-4,908.54
杭州金地自在城房地产发展有限公司	杭州自在城 41 地块	100%	166,765.28	0.00	-5,863.03
金地集团南京房地产发展有限公司	南京所街	注	242,788.83	11,595.00	-2,911.33
金地集团南京置业发展有限公司	南京自在城	100%	294,334.29	0.00	-770.31
金地集团武汉房地产开发有限公司	武汉格林小城	100%	151,132.34	42,347.44	11,137.58
西安金地置业投资有限公司	西安尚林苑项目、芙蓉世家项目	100%	195,792.96	42,043.24	5,654.23
陕西金地佳和置业有限公司	西安湖城大境	70%	390,799.27	0.00	-1,618.89
沈阳金地长青房地产开发有限公司	沈阳长青项目	100%	336,068.40	0.16	-2,089.16
金地集团(沈阳)房地产置业有限公司	沈阳国际花园	100%	75,507.96	27,373.32	1,555.21

注:

1、本年度，公司与上海国际信托有限公司(以下简称“上海信托”)共同向公司之子公司金地集团南京房地产发展有限公司增资人民币 60,000 万元。其中，上海信托以单一信托项下的信托资金增资人民币 50,000 万元，公司增资人民币 10,000 万元。增资完成后，上海信托占注册资本的 80.65%，公司占 19.35%。

2、本年度，西安金地置业投资有限公司分立出西安金川房地产开发有限公司。9 月，公司将所持有的西安金川房地产开发有限公司 30%股权转让予深圳市浩利达投资有限公司。考虑到陕西金地佳和置业有限公司与西安金川房地产开发有限公司旗下项目地理区位相同、地块分布紧密相连，为提高资源利用效率，发挥项目的整体优势及协同效应，经董事会决议，由陕西金地佳和置业有限公司完成吸收合并西安金川房地产开发有限公司，由陕西金地佳和置业有限公司统一对项目进行开发。

3、本年度，公司与子公司深圳市金地建材有限公司在上海合资成立上海金珩房地产发展有限公司，该公司的注册资本为人民币 1,000 万元，公司拥有其 51%的股权，深圳市金地建材有限公司拥有其 49%的股权。12 月，公司及子公司将持有的深圳市金地建材有限公司股权全部转让予平安信托。12 月 31 日，上海金珩房地产发展有限公司增加注册资本人民币 162,265 万元，注册资本由人民币 1,000 万元增加至人民币 163,265 万元，增资前后股东双方出资比例不变。

#### (4) 主要供应商、客户情况

##### ①公司向前5名供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

2009 年前 5 位供应商的采购金额约为 5,417 万元，占报告期公司采购总额的 6.79%。公司项目开发以招标方式总包给建筑公司，因此主要建筑材料由承建商提供。由供应商提供给本公司的商品或劳务主要包括精装修工程，供电及采暖、电梯等机电设备，玻璃幕墙和门窗等外装和内装材料。公司建立了战略供应商体系，保证工程及材料的质量，达到控制成本的目的。

##### ②公司前5 名客户销售额合计占报告期销售总额的百分比

公司房地产开发以商品房为主，主力客户群一般为个人购房者，客户比较多而且分散在各项目所在城市。因此，主要客户的销售额占报告期销售额的比例较低。经统计前 5 名客户的销售额约为 5,398 万元，占公司销售总额的比例为 0.45%。

#### (5) 主要财务状况、经营成果指标及现金流量比较情况

单位：人民币元

报表项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	变动幅度	差异原因
货币资金	9,638,644,246.82	4,449,995,745.41	116.60%	本期售楼款增加、借款增加、发行股票；
其他应收款	1,463,332,610.77	659,489,906.69	121.89%	公司往来款及投标保证金增加；
预付款项	1,750,867,180.56	346,016,080.09	406.01%	本期预付土地款增加；
存货	40,544,265,027.06	28,440,351,007.50	42.56%	本期开发规模增长迅速；
长期待摊费用	8,451,513.91	40,153,902.68	-78.95%	摊销；
递延所得税资产	296,391,005.53	234,060,075.67	26.63%	本期可转回的可抵扣暂时性差异及可弥补亏损增加；
应付账款	2,879,036,206.52	2,145,912,704.45	34.16%	公司开发规模增长；



预收款项	12,360,340,043.05	5,381,127,145.18	129.70%	公司预售房款增加
应付职工薪酬	462,952,447.03	267,202,806.13	73.26%	按权责发生制计提尚未支付的人工费用增加；
其他应付款	5,217,059,880.74	3,700,636,628.81	40.98%	少数股东对项目公司的贷款增加；
应付利息	74,002,270.40	52,616,700.00	40.64%	计提的借款利息增加；
长期借款	12,916,964,106.76	7,797,286,094.11	65.66%	公司开发规模扩大，外部融资增加；
股本	2,484,171,429.00	1,678,153,846.00	48.03%	非公开定向增发及资本公积转增
资本公积	7,995,226,061.23	4,703,858,209.23	69.97%	非公开定向增发
少数股东权益	1,841,614,823.23	1,107,135,847.80	66.34%	少数股东损益增加，少数股东投入增加

报表项目	2009 年度	2008 年度	变动幅度	差异原因
营业收入	12,098,172,165.08	9,762,026,451.14	23.93%	本年结算面积增加；
营业成本	7,656,955,220.80	5,550,896,816.64	37.94%	本年结算面积增加；
营业税金及附加	1,175,407,860.28	1,191,039,196.07	-1.31%	本年结算收入增加，毛利率下降；
销售费用	411,540,850.28	408,098,754.57	0.84%	营销费用增加；
财务费用	180,236,732.20	253,342,201.22	-28.86%	融资成本降低
资产减值损失	-274,093,797.87	358,483,792.51	-176.46%	本年冲回存货跌价准备；
投资收益	18,616,039.14	11,489,791.24	62.02%	权益法核算的合营、联营公司利润增加；
营业外收入	34,262,501.88	23,810,418.48	43.90%	财政奖励增加；
营业外支出	7,321,736.73	15,078,886.08	-51.44%	捐赠支出减少

项目	2009 年度	2008 年度	增减幅度	原因分析
经营活动产生的现金流量净额	-2,862,902,020.95	-1,751,285,843.14	-63.47%	项目投入增加
投资活动产生的现金流量净额	-494,632,961.17	13,553,606.43	-3749.46%	对合营企业投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	8,333,561,177.60	3,513,131,017.13	137.21%	增发、贷款增加

### (6) 重大资产减值准备

报告期末，公司按照企业会计准则及公司会计政策的相关规定及要求，对存货逐项进行减值测试，并按照成本与可变现净值孰低原则计提跌价准备。根据测试结果，公司 2009 年转回及转销的存货跌价准备为 28,867.97 万元，对 2009 年净利润的影响为 27,806.20 万元。期末存货跌价准备余额如下表（单位：万元）。

项目名称	权益比例	存货跌价准备期末余额
东莞金地格林上苑	100%	1,833.99
武汉金地名郡（京汉大道项目）	100%	5,025.50
合计		6,859.49

## 3、对公司未来发展的展望

### (1) 公司未来战略规划及 2010 年经营策略

基于对行业的认识和理解，未来几年，在保持合理的效益水平下，规模增长将是金地公司发展的战略主线。以此战略目标为导向，公司除了继续做大做强住宅业务外，也将开始关注商业地产领域，并继续拓展房地产金融业务，为公司的长远发展拓宽产业路径。同时，我们还将不断拓宽融资途径，在投资上科学规划，在产品和服务能力的建设上不懈探索，并通过有效的管理举措为公司核心竞争力的形成筑下坚强基石。

在融资方面，我们将合理把握股权融资的时点和节奏，并采用灵活的融资策略和丰富的融资工具，推动公司的快速发展。同时，未来3年也将是我们的房地产金融业务进一步发展的时段，基金业务的融资能力、独立投资能力将得到进一步提高。美元募集资金的投资、人民币一级开发基金的设立和运营工作将会渐次展开。

投资方面，科学规划仍是做好投资工作的第一要务。在投资规模上，公司将会依据战略目标的要求，在风险可控的情况下积极购入发展资源。而在具体的投资区域布局上，公司在去年年初提出的“深耕策略”仍将延续，已进入的区域和城市仍是金地未来投资的重点，我们将在现有的区域内部寻求新城市的投资机会，并根据可用资源的状况来适度考虑进入新的区域。

在产品能力的建设上，公司将一如既往地继续鼓励创新，并强调推广使用公司内部优秀经验，从而提高整体的创新效率。未来3年，公司产品线的建设工作仍将稳步向前推进，平均将保持每年2条左右产品线的开发进度，并不断的把已开发完毕的产品线投入具体项目中进行运用，此外，我们还将通过组织结构的优化使产品研发流程在公司内部得到普遍使用，加快前期研发速度。而为了应对公司未来业务发展的需要，我们将重点培育商业地产的开发运营能力以及大盘的开发能力，从资金、人才、管理资源上给予充分的支持。

在服务能力建设上，公司将在全集团内部实行严格的服务质量管理和推行优秀区域的最佳实践，力争在3年内使公司整体的物业管理服务再上一层楼，达到行业标杆水平。同时，公司将努力提高针对准业主的服务水平，注重销售环节的服务质量，同时加强交楼服务管理。此外，公司还对个别项目进行高端和个性化物业服务试点，从而使公司在未来能够为客户提供菜单式、多样化和独具特色的客户服务。

内部管理方面，公司将会优化集团与区域公司，区域公司与项目之间的分级授权管理机制，权责匹配，提高效率。同时，公司将推进激励体系建设，使之与公司业绩表现更为匹配，提高公司项目投资的质量，确保高速发展中的风险可控。此外，为了支持公司战略管控的需求，我们还将加强公司内部的知识管理，重点推进知识分享、知识转化和应用工作，有效提高公司的劳动生产率。

## (2) 2010 年经营计划

公司2010年度经营计划包括：主要开发项目共43个，计划新开工面积388.85万平方米、计划竣工面积190.8万平方米。

2010年计划开发房地产项目如下：

单位：平方米

序号	项目	位置	权益比例	可售面积	新开工面积	竣工面积
1	深圳名座	福田区	100%	26,490	0	26,490
2	深圳上塘道	宝安区	100%	147,575	0	147,575
3	深圳观澜项目	宝安区	100%	218,880	81,623	0
4	东莞格林上院	大岭山镇	100%	189,316	0	57,087
5	东莞博登湖	塘厦镇	51%	320,323	123,154	40,324
6	东莞黄江项目	黄江镇	80%	413,754	92,510	0
7	东莞万江项目	万江区	100%	101,405	101,405	0
8	广州荔湖城	增城区	80%	2,396,113	93,326	97,500
9	佛山大良项目	顺德区	100%	128,440	128,440	0

序号	项目	位置	权益比例	可售面积	新开工面积	竣工面积
10	红山楼 1 号地块	香洲区	100%	32,134	32,134	0
11	珠海动力港	香洲区	100%	98,555	53,170	45,385
12	北京大兴项目	大兴区	100%	246,925	161,422	
13	北京名京	朝阳区	100%	102,626	0	46,414
14	天津格林世界	津南区	100%	710,742	132,007	151,281
15	天津国际广场	河东区	100%	353,432	313,212	0
16	天津团泊项目	静海县	70%	461,077	70,224	0
17	上海格林世界	嘉定区	70%	864,839	0	243,925
18	上海湾流域	浦东区	100%	187,351	0	55,813
19	上海赵巷项目	青浦区	51%	203,441	104,032	0
20	上海宝山项目	宝山区	100%	178,079	178,079	0
21	宁波梅墟项目	高新区	100%	93,379	93,379	0
22	南京自在城	雨花台区	100%	1,022,882	277,542	68,416
23	南京名京	建邺区	100%	149,879	0	139,604
24	杭州自在城 24-25 地块	西湖区	60%	406,150	97,721	45,795
25	杭州自在城 41 地块	西湖区	100%	288,735	220,768	0
26	杭州萧山项目	萧山区	100%	302,156	188,786	0
27	绍兴柯桥项目	绍兴县	100%	1,109,403	134,296	0
28	武汉国际花园	武昌区	49%	196,500	13,388	114,825
29	武汉格林春岸	东西湖区	100%	236,261	90,246	85,113
30	武汉农科院项目	洪山区	70%	284,339	115,270	0
31	武汉四新项目	汉阳区	100%	574,280	93,110	0
32	武汉金地名郡	江岸区	100%	70,222	70,222	
33	西安湖城大境	雁塔区	70%	1,241,716	330,000	94,665
34	西安芙蓉世家	雁塔区	100%	168,650	0	102,096
35	沈阳长青项目	浑南区	100%	1,388,826	224,728	275,100
36	沈阳国际花园	浑南区	100%	218,153	0	70,619
37	沈阳浑南桦海项目	浑南区	100%	162,214	162,214	0
38	沈阳铁西项目	铁西区	100%	446,062	112,057	0
<b>合计</b>				<b>15,741,303</b>	<b>3,888,464</b>	<b>1,908,028</b>

注：1、上表中的开竣工计划可能会根据市场的变化做出调整；

2、除上表中的项目外，2010 年的在建项目还有：佛山九龙璧、上海徐泾项目、武汉壕沟项目、沈阳国际花园四期。

## (二) 公司投资情况

### 1、募集资金总体使用情况

单位：万元 币种：人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009	非公开发行	409,739	179,200	179,200	230,539	未使用

募集资金总体使用情况说明：公司于 2009 年 8 月 5 日以非公开发行新股的方式募集资金 409,739 万元，本期已使用 179,200 万元，截止 2009 年 12 月 31 日尚余 230,539 万元未使用。

## 2、募集资金承诺项目

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	截止日累计产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
上海格林世界四期项目	否	80,000	31,315	是	在建	不适用	-3,889	不适用	不适用	无变更
西安南湖及曲江池项目	否	120,000	36,331	是	在建	不适用	-4,272	不适用	不适用	无变更
天津格林世界三期项目	否	70,000	26,784	是	在建	不适用	-1,275	不适用	不适用	无变更
沈阳长青项目	否	99,739	70,782	是	在建	不适用	-3,997	不适用	不适用	无变更
武汉金银湖项目	否	40,000	13,988	是	在建	不适用	-1,186	不适用	不适用	无变更
合计	/	409,739	179,200	/	/		-14,619	/	/	/

说明：西安曲江池项目和西安南湖项目地理区位相同，地块分布紧密相连，享有同样的自然资源和客户资源。为提高资源利用效率，发挥项目的整体优势及协同效应，公司在开发过程中已将该两项目合并为一个项目进行开发，目前项目已开盘销售，推广名为西安湖城大境项目。

## 3、非募集资金项目情况

报告期内，公司股权投资较上年增加 213,825.59 万元（折合人民币），增幅 89.58%。

1) 报告期内，公司主要设立及收购的子公司如下：

单位:万元 币种:未注明即为人民币

被投资的公司名称	主要经营活动	注册资本	公司年末实际出资额	占被投资公司权益的比例
深圳市金地北城房地产开发有限公司	房地产开发经营	1,000.00	1,000.00	100%
深圳市稳盛投资管理有限公司	投资	1,000.00	0	100%
东莞金地宝岛房地产有限公司	房地产开发，实业投资	1,000.00	800	80%
诺伯商务有限公司	投资	港币 1.00	港币 1.00	100%
沈阳金地鸿业房地产开发有限公司	房地产开发，自有房产租赁	美元 2,100.00	美元 2,100.00	100%
稳盛(香港)投资管理有限公司	投资咨询及管理，商业咨询	美元 10.00	美元 0.00	100%
杰德商务有限公司	投资	港币 1.00	港币 1.00	100%
沈阳金地世城房地产开发有限公司	房地产开发，自有房产租赁	美元 200.00	美元 0.00	100%
辉煌(南京)商务有限公司	商务咨询和服务	美元 300.00	美元 300.00	100%
佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	房地产开发、经营及物业管理等	1,000.00	1,000.00	100%
北京金地鸿运房地产开发有限公司	房地产开发；销售自行开发的商品房等	15,000.00	10,500.00	70%
北京金地融侨房地产开发有限公司	房地产开发；销售自行开发的商品房等	20,000.00	20,000.00	100%
上海金珩房地产发展有限公司	房地产开发经营、建筑工程等	163,265.00	83,265.15	51%
上海金深房地产开发有限公司	房地产开发经营、建筑工程等	1,000.00	1,000.00	100%
宁波金翔房地产发展有限公司	房地产开发；商品房销售等	2,000.00	2,000.00	100%
武汉金地伟盛房地产开发有限公司	房地产开发，商品房销售等	5,000.00	5,000.00	100%

上海定鼎投资有限公司	投资	50	50	100%
上海望岳投资有限公司	投资	50	50	100%
天津团泊湖开发有限公司	房地产基础设施建设；商品房销售等	13,900.00	9,730.00	70%
湖北万豪科技发展有限公司	通讯电子产品科技研发、生产、技术咨询	5,000.00	3,500.00	70%
武汉光谷农业开发有限责任公司	房地产开发；农业产业开发等	7,200.00	5,400.00	75%

2) 报告期内，为支持控股子公司的业务发展，公司对控股子公司合计增资人民币 2 亿元，美元 5000 万元。其中北京金地兴业房地产有限公司增资 1 亿元，沈阳金地长青房地产开发有限公司增资 5000 万美元，金地集团南京房地产发展有限公司增资 1 亿元。

注：2009 年 6 月，公司与上海信托共同向公司之子公司金地集团南京房地产发展有限公司增资人民币 60,000 万元。其中，上海信托以单一信托项下的信托资金(信托本金为人民币 50,000 万元，期限为 1 年)增资人民币 50,000 万元，公司增资人民币 10,000 万元。公司报表将上海信托投入的信托资金调整为债权。修订后的金地集团南京房地产发展有限公司章程约定，公司对金地集团南京房地产发展有限公司拥有实质控制权，且根据股东双方签订的协议，上海信托在本次交易中能够确保获取定额的投资收益，基本不承担风险，也不享有超过定额收益之外的利益，且实质上不参与金地集团南京房地产发展有限公司经营管理。故公司认为，上海信托对金地集团南京房地产发展有限公司的投资实质上为一项债权，在合并及公司财务报表中均将其作为短期借款处理。

#### (四) 董事会日常工作情况

##### 1、董事会会议情况及决议内容

序号	会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露日期
1	第五届董事会第三次会议	2009 年 1 月 23 日	详见披露报纸	2009 年 2 月 2 日
2	第五届董事会第四次会议	2009 年 4 月 8 日	详见披露报纸	2009 年 4 月 9 日
3	第五届董事会第五次会议	2009 年 4 月 16 日	详见披露报纸	2009 年 4 月 18 日
4	第五届董事会第六次会议	2009 年 4 月 28 日	《关于参加上海市青浦徐泾镇 3 号地项目(200902310)土地竞买的议案》	
5	第五届董事会第七次会议	2009 年 5 月 19 日	1、《关于参加北京市通州区通胡大街 70 号项目土地竞买的议案》2、《关于参加北京市朝阳区广渠门外 10 号项目土地竞买的议案》	
6	第五届董事会第八次会议	2009 年 5 月 21 日	1、《关于参加上海市奉贤区南桥镇地块(200902905)土地竞买的议案》2、《关于参加上海市奉贤区南桥镇地块(200902906)土地竞买的议案》3、《关于同意中房公司撤销上海市浦东新区三林镇 5 街坊 90-2 宗地块抵押担保的议案》	
7	第五届董事会第九次会议	2009 年 5 月 31 日	1、《关于金地集团武汉房地产开发有限公司收购武汉金地辉煌房地产开发有限公司 30.6%股权的议案》2、《关于西安南湖项目分立的议案》3、《关于“成立相关投资管理公司以及就南京金地名京项目展开股权合作”的议案》4、《关于参加宁波市鄞州新城区联心-3C 地块(2009CJ13)土地竞买的议案》5、《关于参加武汉市洪山区珞狮路壕沟项目 P(2009)024 号土地竞买的议案》	

8	第五届董事会第十次会议	2009 年 6 月 24 日	1、《关于参加北京市通州区九棵树大街居住项目（京土整储挂（通）【2009】051 号）土地竞买的议案》2、《关于投资银行理财产品、货币市场基金的议案》3、《关于同意金地集团上海房地产发展有限公司持有的委托贷款债权冲抵公司提供融资支付上海中房置业股份有限公司项目转让款的议案》	
9	第五届董事会第十一次会议	2009 年 6 月 30 日	1、《关于参加杭州市杭政储出[2009]13 号地块竞买的议案》2、《关于参加杭州市杭政储出[2009]14 号地块竞买的议案》3、《关于参加杭州市杭政储出[2009]15 号地块竞买的议案》4、《关于参加杭州市杭政储出[2009]16 号地块竞买的议案》5、《关于参加北京市大兴区黄村（新城北区 10 号地）居住项目（京土整储挂（兴）【2009】058 号）土地竞买的议案》	
10	第五届董事会第十二次会议	2009 年 7 月 3 日	《关于参加北京市大兴区黄村（新城北区 16 号地）居住项目（京土整储挂（兴）【2009】059 号）土地竞买的议案》	
11	第五届董事会第十三次会议	2009 年 7 月 6 日	1、《关于参加武汉市东湖新技术开发区郑桥村 P(2009)034 号土地竞买的议案》2、《关于参加北京市大兴区黄村（新城北区 2 号地）住宅及公建项目（京土整储挂（兴）【2009】064 号）土地竞买的议案》	
12	第五届董事会第十四次会议	2009 年 7 月 8 日	1、《关于参加佛山市禅城区佛禅（挂）2009-007 号土地竞买的议案》2、《关于变更第五届董事第九次会议关于金地集团武汉房地产开发有限公司收购武汉金地辉煌房地产开发有限公司 30.6% 股权决议的议案》	
13	第五届董事会第十五次会议	2009 年 7 月 14 日	1、《关于合作参加东莞市黄江镇 2009-17-017、2009-17-018、2009-17-019 号土地竞买的议案》2、《关于参加东莞市莞城 2009G019 号土地竞买的议案》	
14	第五届董事会第十六次会议	2009 年 7 月 20 日	1、《关于同意收购东莞市海通仓储货运服务有限公司持有的东莞万江丽港湾土地项目的议案》2、《关于深圳市金地置业顾问有限公司股权转让的议案》	
15	第五届董事会第十七次会议	2009 年 7 月 23 日	《关于参加上海市青浦区赵巷镇特色居住区 10 号地块（200904504）土地竞买的议案》	
16	第五届董事会第十八次会议	2009 年 7 月 30 日	1、《关于参加宁波高新区梅墟新城南区 SA-12-2 地块（甬土资告[2009]5 号）竞买的议案》2、《关于参加宁波市鄞州区潘火片区世纪新村西侧地块（2009CJ23）竞买的议案》	
17	第五届董事会第十九次会议	2009 年 8 月 6 日	详见披露报纸	2009 年 8 月 7 日、2009 年 8 月 8 日
18	第五届董事会第二十次会议	2009 年 8 月 13 日	《关于参加东莞市南城 2009G024 号土地竞买的议案》	
19	第五届董事会第二十一次会议	2009 年 8 月 21 日	1、《关于参加佛山市大良云近东区 16-2 号地块竞买的议案》2、《关于与诺伯商务有限公司合作获取沈阳市浑南新区	

			E11-2 号地块的议案》	
20	第五届董事会第二十二次会议	2009 年 8 月 24 日	《关于参加上海市嘉定区南翔镇地块竞买的议案》	
21	第五届董事会第二十三次会议	2009 年 8 月 28 日	《关于参加深圳光明新区 A511—0025、A510—0131 号地块土地竞买的议案》	
22	第五届董事会第二十四次会议	2009 年 9 月 3 日	1、《关于参加武汉市洪山区中北路项目（P（2009）043 号）土地竞买的议案》2、《关于参与武汉市南湖农科院项目股权合作的议案》	
23	第五届董事会第二十五次会议	2009 年 9 月 10 日	《关于参加深圳宝安尖岗山 A122—0332 地块竞买的议案》	
24	第五届董事会第二十六次会议	2009 年 9 月 21 日	《关于参加上海市浦东新区森兰?外高桥项目南部国际社区 A2-1、A6-1、A7-1、A9-1 地块（2009 转 00201）土地竞买的议案》	
25	第五届董事会第二十七次会议	2009 年 9 月 25 日	1、《关于参加上海市宝山城市工业园区市台路地块土地竞买的议案》2、《关于参加深圳宝安观澜横坑水库片区地块竞买的议案》3、《关于设立佛山市顺德区金地房地产开发有限公司的议案》4、《关于西安金川房地产开发有限公司股权转让的议案》	
26	第五届董事会第二十八次会议	2009 年 9 月 28 日	详见披露报纸	2009 年 9 月 30 日
27	第五届董事会第二十九次会议	2009 年 10 月 14 日	《关于合作开发天津静海县津静（挂）2009-082、津静（挂）2009-083、津静（挂）2009-084 号土地的议案》	
28	第五届董事会第三十次会议	2009 年 10 月 14 日	1、《关于参加武汉市汉阳区四新项目（P（2009）055 号）土地竞买的议案》2、《关于参加武汉市江夏区红旗岛项目（P（2009）058）号土地竞买的议案》	
29	第五届董事会第三十一次会议	2009 年 10 月 23 日	详见披露报纸	2009 年 10 月 26 日
30	第五届董事会第三十二次会议	2009 年 11 月 12 日	1、《关于与中投信托有限责任公司进行房地产项目投资战略合作的议案》2、《关于同意与平安信托投资有限公司就上海赵巷项目开展合作的议案》3、《关于同意与中投信托有限责任公司就宁波科技园项目开展合作的议案》4、《关于与湖南省通信产业服务有限公司合作开发长沙市观音岩项目的议案》	
31	第五届董事会第三十三次会议	2009 年 11 月 13 日	《关于参加绍兴县柯桥地块（TG20090046 号）土地竞买的议案》	
32	第五届董事会第三十四次会议	2009 年 12 月 3 日	《关于参加北京市大兴区亦庄新城 III-1 街区 F 地块居住及配套项目（京土整储挂（兴）【2009】109 号）土地竞买的议案》	
33	第五届董事会第三十五次会议	2009 年 12 月 11 日	1、《关于与招商银行股份有限公司签署总额 40 亿元人民币融资授信协议的议案》2、《关于与中国农业银行股份有限公司签署总额 200 亿元人民币融资授信战略合作协议的议案》	
34	第五届董事会第三十六次会议	2009 年 12 月 23 日	《关于参加杭州萧储（2009）47 号地块土地竞买的议案》	

以上决议除豁免披露的内容外，均刊登在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

董事会在本年度严格执行了股东大会的各项决议。

2008 年度股东大会审议通过了《2008 年利润分配预案》，公司于 2009 年 5 月 22 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》刊登了《2008 年度利润分派及资本公积金转增股本方案实施公告》，确定股权登记日为 2009 年 6 月 1 日，除权除息日为 2009 年 6 月 2 日，现金红利发放日为 2009 年 6 月 5 日。报告期内，本公司已完成分红派息工作。

2009 年第一次临时股东大会授权董事会全权办理非公开发行股票相关事项。2009 年 7 月 30 日，公司经证监会以证监许可[2009] 657 号文核准，以非公开发行股票的方式发行股票 302,571,429 股，每股发行价格为人民币 14 元，募集资金人民币 42.36 亿元。

## 3、专业委员会履职情况

董事会下设两个专业委员会，即审计委员会、薪酬与考核委员会。2003 年 3 月 4 日第三届董事会第三次会议上设立了董事会薪酬与考核委员会。2005 年 6 月 23 日公司第 5 次临时董事会上设立了审计委员会。自成立以来，审计委员会和薪酬与考核委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专业委员会工作制度，严格履行相应职责。

### (1)、董事会审计委员会的履职情况

2009 年 4 月 16 日，根据中国证券监督管理委员会公告〔2008〕48 号要求，第五届董事会第五次会议对《董事会审计委员会年度审计工作规程》作了修订，完善了审计委员会对公司在改聘、续聘会计师事务所等方面的规定要求；

为规范年审会计师事务所的选聘，按照证监会相关规定，审计委员会拟定并提交董事会审议了《会计师事务所选聘制度》，2009 年 10 月 23 日，第五届董事会第三十一次会议审议通过该项议案；

2009 年审计工作开展以来，审计委员会认真履行相关职责，并积极参与公司年度审计的各项工作事项。在与年度财务报告审计机构、公司内部审计机构进行充分磋商后，确认并批准年度财务报告审计的工作计划。在年度审计过程中，多次与外部审计机构沟通，督促其严格按照审计计划完成审计工作，确保审计工作顺利完成。同时，认真审阅公司财务报表和外部审计机构出具的审计意见，客观公正的予以评议，并形成相关决议或书面记录，呈报董事会审核。



**关于德勤华永会计师事务所有限公司  
对公司 2009 年度审计工作的总结报告**

按照中国证券监督管理委员会公告[2008]48 号文的规定，现对德勤华永会计师事务所有限公司（以下简称“DTT”）从事本年度公司审计工作总结如下：

一、 审计前的准备工作

（一） 审计计划的确定

2009 年 12 月 22 日，审计委员会确认并批准 DTT 对公司 2009 年报审计的工作计划。审计工作时间安排为：2010 年 1 月 4 日 DTT 开始进驻公司进行审计，2 月 26 日出具 2009 年度审计报告初稿提交审计委员会审阅。在 DTT 进场审计前，公司对审计人员的独立性进行了审核，并向审计委员会提交了本年度审计工作的具体安排。

（二） 未审财务报表的审阅

审计进场前，审计委员会对公司编制的财务会计报表进行了认真的审阅，形成书面意见认为：公司编制的财务会计报表基本上公允反映了公司 2009 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2009 年度的公司及合并经营成果和现金流量，同意在此财务会计报表的基础上进行 2009 年度的财务审计工作。

二、 审计过程

2010 年 1 月 4 日——2 月 26 日，DTT 派出 5 个审计小组对公司总部、深圳地区、长三角地区、环渤海地区及武汉、西安、沈阳等城市的子公司全面开展审计。

审计过程中，DTT 定期向审计委员会汇报审计进展情况，审计委员会根据审计进度，严格要求 DTT 按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。审计期间，审计委员会分别采取了短信方式、电子邮件以及电话沟通方式跟进审计工作计划的进程，督促次数 3 次，其反馈结果均为外部审计机构严格按照批准的公司财务报告审计工作的计划进行相关审计工作。

2010 年 2 月 28 日，DTT 对公司 2009 年度财务审计的现场审计工作结束。

三、 审计报告初稿的审阅

2010 年 2 月 26 日，DTT 向审计委员会提交 2009 年度审计报告（初稿，下同），同时提交《金地（集团）股份有限公司内部控制审核报告》和《金地（集团）股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》。

2010 年 3 月 3 日，审计委员会召开审计委员会 2010 年第一次会议，审阅 DTT 提交的审计报告和其他相关报告初稿。经表决，审计委员会一致通过上述报告初稿，同意将其提交公司董事会审议。

至此，公司 2009 年度审计工作圆满结束。

金地（集团）股份有限公司  
董事会审计委员会  
二〇一〇年三月三日

**(2)、董事会薪酬与考核委员会的履职情况**

薪酬与考核委员会由四名董事构成，分别为董事 Bill Huang 先生、独立董事孙聚义先生、独立董事赵令欢先生、独立董事李绪富先生。薪酬与考核委员会是董事会下设的专门工作机构，负责制定、审核董事会成员及公司高管人员的考核标准、并组织实施；负责制定、审核董事会成员及公司高管人员的薪酬政策及方案。

**(五) 利润分配及资本公积金转增预案**

1、按照国家有关法律、法规及《金地（集团）股份有限公司章程》的规定，2009 年度利润分配及资本公积转增预案如下：

公司 2009 年度经审计的母公司净利润为 1,412,532,026.21 元，按 10%计提法定盈余公积 141,253,202.62 元，加上年初可分配利润 596,065,036.47 元，公司 2009 年末可分配利润为 1,867,343,860.06 元。拟以 2009 年 12 月 31 日公司总股本 2,484,171,429 股为基数，每 10 股派发现金股利 1 元（含税），同时以资本公积每 10 股转增 8 股，剩余未分配利润留转以后年度分配。

2009 年度公司可分配利润情况如下：

	公司数	占本年母公司净利润比例
2009 年度净利润	1,412,532,026.21	100.00%
计提法定公积金	141,253,202.62	10.00%
年初可分配利润	596,065,036.47	
分配 2009 年度现金股利	248,417,142.90	17.59%
留转以后年度分配利润	1,618,926,717.16	

2、公司前三年现金分红情况

分红年度	现金分红数额（含税）	合并报表归属于母公司股东的净利润	占合并报表归属于母公司股东的净利润的比例
2008 年	167,815,384.60	840,859,892.38	19.96%
2007 年	41,953,846.15	964,969,816.03	4.35%
2006 年	158,508,000.00	474,552,478.65	33.40%

## 九、监事会报告

### （一）监事会的工作情况

召开会议的次数	3
监事会会议情况	监事会会议议题
2009 年 4 月 16 日召开第五届监事会第五次会议	2008 年度监事会工作报告、2008 年度报告全文和摘要、《社会责任报告》和《2009 年第一季度报告全文和正文》
2009 年 8 月 6 日召开第五届监事会第六次会议	《2009 年中期报告全文和摘要》
2009 年 10 月 23 日召开第五届监事会第七次会议	《2009 年第三季度报告全文和摘要》

### （二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他法律法规规范运作，公司决策程序合法，并且公司已建立了完善的内部控制制度，公司董事、高级管理人员执行公司职务时无违反法律法规、公司章程及损害公司利益的行为，公司在报告期内无违法违规事件发生。

### （三）监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司财务账目清楚，会计档案及财务管理符合公司财务管理制度的要求。德勤华永会计师事务所有限公司出具的无保留意见的审计报告如实反映了公司的财务状况和经营成果。

### （四）监事会对公司募集资金存放与实际使用情况的独立意见

2010 年 3 月 8 日，公司针对 2009 年非公开发行股票募集资金使用情况，出具了《关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》，保荐人国信证券股份有限公司出具了《金地集团股份有限公司持续督导期间募集资金存放与使用专项核查报告》。

监事会认为：截至 2009 年 12 月 31 日，公司根据募集资金投资项目实施进度进行投资，募集资金的存放与使用情况符合《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》及《募集资金管理制度》的要求。

### （五）监事会对公司收购出售资产情况的独立意见

报告期内公司无重大收购及出售资产的行为发生，所发生的标的金额较小的收购及出售资产事项皆按照公平市场原则进行，监事会认为不存在损害股东利益或造成公司资产流失的行为。

### （六）监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司无重大关联交易行为发生，所发生的标的金额较小的关联交易遵循公平、公正、公开的原则进行，监事会认为没有损害公司利益或其他损害股东特别是中小股东利益的情况。

## 十、重要事项

### (一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

### (二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

### (四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无重大收购及出售资产、吸收合并事项。

### (五) 报告期内公司重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易事项。

### (六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项  
报告期内本公司无上述事项。

#### 2、担保情况

单位：元 币种：人民币

#### 公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	140,000,000	2009年5月25日	2009年5月25日	2013年5月25日	连带责任保证担保	否	否	0	是	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								140,000,000					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								140,000,000					
<b>公司对控股子公司的担保情况</b>													
报告期内对子公司担保发生额合计													
报告期末对子公司担保余额合计（B）													
<b>公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）</b>													
担保总额（A+B）								140,000,000					
担保总额占公司净资产的比例（%）								0.93					
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）								140,000,000					
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）								140,000,000					
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													

说明：深圳市金地大百汇房地产开发有限公司(以下简称“金地大百汇”)系公司之联营公司，负责开发深圳市岗厦旧城改造项目，公司之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司持有金地大百汇 35%的股权。公司按其 35%持股比例为金地大百汇提供贷款担保或有偿提供资金，两项累计额不超过人民币 6 亿元。公司提供资金或提供贷款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。公司于 2009 年 4 月 8 日召开第五届董事会第四次会议审议通过了该事项，并于 2009 年 4 月 24 日召开 2009 年第 1 次临时股东大会审议通过该项议案。截止 2009 年 12 月 31 日，公司为金地大百汇提供的贷款担保余额为人民币 1.4 亿元，并承担连带担保责任，公司之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司的少数股东深圳市俊唯置业开发有限公司以其所持有深圳市金地旧城改造开发有限公司 40%的股权为质押，就上述贷款担保为公司提供反担保。

### 3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

### 4、其他重大合同

本年度公司无其他应披露而未披露的重大合同。

## (七) 承诺事项履行情况

公司或持股 5%以上股东深圳市福田投资发展公司(以下称“福田投资”)承诺，如福田投资下属房地产公司未来从事可能与本公司构成实质性同业竞争的业务时，福田投资将在下属房地产公司的股东会上对该等业务的决策持不支持态度，福田投资将促使其提名或委派到下属房地产公司的董事在董事会对该等业务作出决策时持不支持态度；如福田投资下属房地产公司未来从事可能与本公司构成实质性同业竞争的业务时，福田投资将不利用自身影响为其下属房地产公司在获取资金、土地或其他资源等方面提供帮助；在福田投资拟与从事房地产业务的公司合作时，福田投资将根据拟合作方的综合实力、品牌效应、市场份额等因素，采取市场化方式确定合作方。

至该股东最后一批限售流通股上市，即 2009 年 8 月 24 日，该股东严格履行了股改时的承诺。

## (八) 聘任、解聘会计师事务所情况

本公司自 2005 年度开始聘请德勤华永会计师事务所有限公司为公司审计机构。2009 年 5 月 8 日，本公司 2008 年度股东大会决议通过了继续聘请德勤华永会计师事务所有限公司为 2009 年度审计机构的相关议案，审计报酬为人民币 290 万元，公司不另支付差旅费等其他费用。

截止报告期末，德勤华永会计师事务所有限公司已为公司提供了 5 年审计服务。

## (九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

## (十) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

## (十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
关于获取西安南湖项目的公告	证券时报 C10、中国证券报 D009、上海证券报 C8	2009 年 1 月 5 日

金地（集团）股份有限公司 2009 年年度报告

二〇〇八年十二月份销售情况简报及二〇〇九年一月份、二月份计划开盘和加推项目的安排	证券时报 B9、中国证券报 C009、上海证券报 20	2009 年 1 月 10 日
关于更换第五届监事会职工代表监事的公告	证券时报 C13、中国证券报 A12、上海证券报 A17	2009 年 2 月 2 日
第五届董事会第三次会议决议公告	证券时报 C13、中国证券报 A12、上海证券报 A17	2009 年 2 月 2 日
2009 年 1 月销售情况及 2-3 月推盘安排	证券时报 C8、中国证券报 D004、上海证券报 C12	2009 年 2 月 12 日
08 金地债付息公告	证券时报 D2、中国证券报 A12、上海证券报 C16	2009 年 3 月 3 日
2009 年 2 月销售情况及 3-4 月推盘安排	证券时报 B12、中国证券报 D017、上海证券报 C48	2009 年 3 月 11 日
第五届董事会第四次会议决议公告	证券时报 B9、中国证券报 B08、上海证券报 C49	2009 年 4 月 9 日
金地集团非公开发行股票预案	证券时报 B8、中国证券报 B08、上海证券报 C49	2009 年 4 月 9 日
2009 年第 1 次临时股东大会通知	证券时报 B9、中国证券报 B08、上海证券报 C49	2009 年 4 月 9 日
2009 年 3 月销售情况及 4-5 月推盘安排	证券时报 B11、中国证券报 C008、上海证券报 57	2009 年 4 月 11 日
第五届董事会第五次会议决议公告	证券时报 B32、中国证券报 C045、上海证券报 22/23/24	2009 年 4 月 18 日
2008 年股东大会通知	证券时报 B32、中国证券报 C045、上海证券报 22/23/24	2009 年 4 月 18 日
第五届监事会第五次会议决议公告	证券时报 B32、中国证券报 C045、上海证券报 22/23/24	2009 年 4 月 18 日
2009 年第 1 次临时股东大会决议公告	证券时报 B105、中国证券报 C109、上海证券报 145	2009 年 4 月 25 日
关于获取上海青浦徐泾 3 号地块的公告	证券时报 D12、中国证券报 D004、上海证券报 C8	2009 年 4 月 30 日
2008 年股东大会决议公告	证券时报 A32、中国证券报 C004、上海证券报 25	2009 年 5 月 9 日
2009 年 4 月销售情况及 5-6 月推盘安排	证券时报 A32、中国证券报 C004、上海证券报 25	2009 年 5 月 9 日
2008 年度利润分配及资本公积金转增股本方案实施公告	证券时报 D3、中国证券报 D011、上海证券报 C24	2009 年 5 月 22 日
2009 年 5 月份销售简报及近期新增项目情况	证券时报 D3、中国证券报 D011、上海证券报 C24	2009 年 6 月 10 日
关于非公开发行 A 股股票申请获得中国证监会发审会审核通过的公告	证券时报 B10、中国证券报 A09、上海证券报 C16	2009 年 6 月 25 日
关于获取北京市大兴区黄村一新城北区 16 号地居住项目的公告	证券时报 D3、中国证券报 B08、上海证券报 C8	2009 年 7 月 7 日
2009 年 6 月份销售简报	证券时报 D12、中国证券报 B01、上海证券报 C16	2009 年 7 月 9 日
关于非公开发行股票申请获得中国证券监督管理委员会核准的公告	证券时报 D9、中国证券报 B04、上海证券报 C9	2009 年 7 月 24 日
关于获取上海市青浦区赵巷镇特色居住区 10 号地块的公告	证券时报 B18、中国证券报 A12、上海证券报 19	2009 年 7 月 25 日
关于本次非公开发行联系人及联系方式的公告	证券时报 B18、中国证券报 A12、上海证券报 19	2009 年 7 月 25 日
关于与上海国际信托公司进行项目股权合作及获取宁波高新区梅墟新城项目的公告	证券时报 A9、中国证券报 B08、上海证券报 C24	2009 年 8 月 4 日
第五届董事会第十九次决议公告	证券时报 D13、中国证券报 D004、上海证券报 C24	2009 年 8 月 7 日
2009 年半年度报告	证券时报 B4、中国证券报 C005、上海证券报 27	2009 年 8 月 8 日
2009 年 7 月份销售简报	证券时报 B4、中国证券报 C005、上海证券报 27	2009 年 8 月 8 日
股改限售流通股上市公告	证券时报 D20、中国证券报 D055、上海证券报 C8	2009 年 8 月 19 日
非公开发行股票发行结果暨股份变动公告	证券时报 D20、中国证券报 D055、上海证券报 C8	2009 年 8 月 19 日
签署募集资金专户存储三方监管协议公告	证券时报 B29、中国证券报 C048、上海证券报 72	2009 年 8 月 22 日
关于获取佛山市大良云近东区 16-2 号地块项目的公告	证券时报 B29、中国证券报 C048、上海证券报 72	2009 年 8 月 22 日
关于中诚信证券评估有限公司上调公司主体信用等级的公告	证券时报 B29、中国证券报 C048、上海证券报 72	2009 年 8 月 22 日
2009 年 8 月份销售简报	证券时报 D3、中国证券报 C08、上海证券报 B16	2009 年 9 月 9 日
关于获取上海市宝山城市工业园区市台	证券时报 A10、中国证券报 B01、上海证券报 B24	2009 年 9 月 29 日

金地（集团）股份有限公司 2009 年年度报告

路地块及深圳市宝安观澜横坑水库片区地块的公告		
第五届董事会第二十八次会议决议公告	证券时报 D9、中国证券报 B08、上海证券报 B25	2009 年 9 月 30 日
关于获取武汉市汉阳区四新项目（P（2009）055 号）的公告	证券时报 D3、中国证券报 A12、上海证券报 B14	2009 年 10 月 14 日
2009 年 9 月份销售简报	证券时报 D3、中国证券报 A12、上海证券报 B14	2009 年 10 月 14 日
第五届董事会第三十一次会议	证券时报 C8、中国证券报 C008、上海证券报 36	2009 年 10 月 26 日
关于召开 2009 年第 2 次临时股东大会的通知	证券时报 C8、中国证券报 C008、上海证券报 36	2009 年 10 月 26 日
二〇〇九年十月份销售情况及近期获取土地情况简报	证券时报 C8、中国证券报 D009、上海证券报 B27	2009 年 11 月 10 日
2009 年第 2 次临时股东大会决议公告	证券时报 B4、中国证券报 C004、上海证券报 24	2009 年 11 月 21 日
关于解除广州市番禺区中心城区南区 4-2 地块土地出让合同的公告	证券时报 B4、中国证券报 A12、上海证券报 16	2009 年 11 月 28 日
二〇〇九年十一月份销售情况及近期获取土地情况简报	证券时报 A7、中国证券报 D004、上海证券报 B17	2009 年 12 月 10 日
关于公司与平安信托投资有限公司就上海赵巷项目开展合作的公告	证券时报 D5、中国证券报 D004、上海证券报 B24	2009 年 12 月 23 日
关于获取杭州萧储（2009）47 号地块项目的公告	证券时报 B12 、中国证券报 C009、上海证券报 22	2009 年 12 月 26 日

以上信息均刊载在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）和公司网站（[www.gemdale.com](http://www.gemdale.com)）。

## 十一、财务报表及审计报告

财务报表及审计报告附后。

## 十二、备查文件目录

- （一）载有董事长、财务总监、计划财务部总经理签名并盖章的会计报表。
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （三）报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：凌克  
金地（集团）股份有限公司  
2010年3月8日



金地(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告

2009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

2009年12月31日止年度

---

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1
公司及合并资产负债表	2 - 3
公司及合并利润表	4 - 5
公司及合并现金流量表	6 - 7
公司及合并股东权益变动表	8 - 9
财务报表附注	10 - 117

## 审计报告

德师报(审)字(10)第 P0075 号

金地(集团)股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的金地(集团)股份有限公司(以下简称“金地公司”)的财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2009 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是金地公司管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，金地公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了金地公司 2009 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2009 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国·上海

中国注册会计师

中国注册会计师

2010年3月8日

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	(六)1	9,638,644,246.82	4,449,995,745.41	短期借款	(六)16	853,275,000.00	1,483,675,000.00
结算备付金		-	-	向中央银行借款		-	-
拆出资金		-	-	吸收存款及同业存放		-	-
交易性金融资产		-	-	拆入资金		-	-
应收票据		-	-	交易性金融负债		-	-
应收账款	(六)2	11,369,744.54	10,821,042.45	应付票据		-	-
预付款项	(六)4	1,750,867,180.56	346,016,080.09	应付账款	(六)17	2,879,036,206.52	2,145,912,704.45
应收保费		-	-	预收款项	(六)18	12,360,340,043.05	5,381,127,145.18
应收分保账款		-	-	卖出回购金融资产款		-	-
应收分保合同准备金		-	-	应付手续费及佣金		-	-
应收利息		-	-	应付职工薪酬	(六)19	462,952,447.03	267,202,806.13
应收股利		-	-	应交税费	(六)20	261,192,612.23	217,646,035.50
其他应收款	(六)3	1,463,332,610.77	659,489,906.69	应付利息	(六)21	74,002,270.40	52,616,700.00
买入返售金融资产		-	-	应付股利	(六)22	43,440,000.00	43,440,000.00
存货	(六)5	40,544,265,027.06	28,440,351,007.50	其他应付款	(六)23	5,217,059,880.74	3,700,636,628.81
一年内到期的非流动资产		-	-	应付分保账款		-	-
其他流动资产	(六)6	898,543,167.25	509,561,636.04	保险合同准备金		-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>54,307,021,977.00</b>	<b>34,416,235,418.18</b>	代理买卖证券款		-	-
<b>非流动资产：</b>				代理承销证券款		-	-
发放贷款及垫款		-	-	一年内到期的非流动负债	(六)24	2,400,000,000.00	2,403,667,829.81
可供出售金融资产		-	-	其他流动负债	(六)25	3,052,296.54	4,384,825.27
持有至到期投资		-	-	<b>流动负债合计</b>		<b>24,554,350,756.51</b>	<b>15,700,309,675.15</b>
长期应收款		-	-	<b>非流动负债：</b>			
长期股权投资	(六)7、8	748,040,675.44	240,767,418.60	长期借款	(六)26	12,916,964,106.76	7,797,286,094.11
投资性房地产	(六)9	75,868,641.82	81,751,430.84	应付债券	(六)27	1,188,295,255.38	1,186,494,791.67
固定资产	(六)10	73,588,935.36	80,984,466.71	长期应付款		-	-
在建工程	(六)11	807,467.65	-	专项应付款		-	-
工程物资		-	-	预计负债		-	-
固定资产清理		-	-	递延所得税负债	(六)14	7,643,930.97	7,643,930.97
生产性生物资产		-	-	其他非流动负债		-	-
油气资产		-	-	<b>非流动负债合计</b>		<b>14,112,903,293.11</b>	<b>8,991,424,816.75</b>
无形资产		-	-	<b>负债合计</b>		<b>38,667,254,049.62</b>	<b>24,691,734,491.90</b>
开发支出		-	-	<b>股东权益：</b>			
商誉	(六)12	7,643,930.97	7,643,930.97	股本	(六)28	2,484,171,429.00	1,678,153,846.00
长期待摊费用	(六)13	8,451,513.91	40,153,902.68	资本公积	(六)29	7,995,226,061.23	4,703,858,209.23
递延所得税资产	(六)14	296,391,005.53	234,060,075.67	减：库存股		-	-
其他非流动资产		-	-	专项储备		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,210,792,170.68</b>	<b>685,361,225.47</b>	盈余公积	(六)30	500,160,678.25	358,907,475.63
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	(六)31	3,922,649,562.10	2,455,484,996.37
				外币报表折算差额		106,737,544.25	106,321,776.72
				归属于母公司股东权益合计		15,008,945,274.83	9,302,726,303.95
				少数股东权益		1,841,614,823.23	1,107,135,847.80
				<b>股东权益合计</b>		<b>16,850,560,098.06</b>	<b>10,409,862,151.75</b>
<b>资产总计</b>		<b>55,517,814,147.68</b>	<b>35,101,596,643.65</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>55,517,814,147.68</b>	<b>35,101,596,643.65</b>

附注为财务报表的组成部分

第 2 页至第 117 页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金		6,518,405,313.72	3,616,339,203.12	短期借款		853,275,000.00	1,483,675,000.00
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款		134,934.10	158,815.58	应付账款		412,537.51	6,951,395.18
预付款项		11,021,448.24	15,777,238.14	预收款项		431,420,106.55	33,290,299.67
应收利息		-	-	应付职工薪酬		309,391,124.53	205,888,370.51
应收股利		118,920,486.79	182,704,810.48	应交税费		20,878,244.40	1,856,234.27
其他应收款	(十二)1	23,452,942,804.72	15,123,129,110.07	应付利息		71,301,631.51	52,616,700.00
存货		111,637,220.41	68,052,431.51	应付股利		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	其他应付款		6,730,050,658.05	2,933,231,178.96
其他流动资产		26,696,923.22	344,076.44	一年内到期的非流动负债		2,400,000,000.00	2,220,000,000.00
<b>流动资产合计</b>		<b>30,239,759,131.20</b>	<b>19,006,505,685.34</b>	其他流动负债		49,311.07	49,311.07
<b>非流动资产：</b>				<b>流动负债合计</b>		<b>10,816,778,613.62</b>	<b>6,937,558,489.66</b>
可供出售金融资产		-	-	<b>非流动负债：</b>			
持有至到期投资		-	-	长期借款		9,900,000,000.00	6,240,000,000.00
长期应收款		-	-	应付债券		1,188,295,255.38	1,186,494,791.67
长期股权投资	(十二)2	4,329,848,455.66	2,621,581,948.64	长期应付款		-	-
投资性房地产		73,148,641.82	78,871,430.84	专项应付款		-	-
固定资产		34,036,472.01	37,319,032.47	预计负债		-	-
在建工程		-	-	递延所得税负债		-	-
工程物资		-	-	其他非流动负债		-	-
固定资产清理		-	-	<b>非流动负债合计</b>		<b>11,088,295,255.38</b>	<b>7,426,494,791.67</b>
生产性生物资产		-	-	<b>负债合计</b>		<b>21,905,073,869.00</b>	<b>14,364,053,281.33</b>
油气资产		-	-	<b>股东权益：</b>			
无形资产		-	-	股本		2,484,171,429.00	1,678,153,846.00
开发支出		-	-	资本公积		7,995,226,061.23	4,703,858,209.23
商誉		-	-	减：库存股		-	-
长期待摊费用		6,630,980.37	38,452,907.42	专项储备		-	-
递延所得税资产		68,552,216.48	86,122,228.55	盈余公积		500,160,678.25	358,907,475.63
其他非流动资产		-	-	一般风险准备		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,512,216,766.34</b>	<b>2,862,347,547.92</b>	未分配利润		1,867,343,860.06	763,880,421.07
				<b>股东权益合计</b>		<b>12,846,902,028.54</b>	<b>7,504,799,951.93</b>
<b>资产总计</b>		<b>34,751,975,897.54</b>	<b>21,868,853,233.26</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>34,751,975,897.54</b>	<b>21,868,853,233.26</b>

## 合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入	(六)32	12,098,172,165.08	9,762,026,451.14
其中：营业收入		12,098,172,165.08	9,762,026,451.14
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		9,645,636,087.46	8,240,532,542.28
其中：营业成本	(六)32	7,656,955,220.80	5,550,896,816.64
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
营业税金及附加	(六)33	1,175,407,860.28	1,191,039,196.07
销售费用		411,540,850.28	408,098,754.57
管理费用		495,589,221.77	478,671,781.27
财务费用	(十一)1	180,236,732.20	253,342,201.22
资产减值损失	(六)35	(274,093,797.87)	358,483,792.51
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	(六)34	18,616,039.14	11,489,791.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		17,024,420.44	(5,878,994.53)
汇兑收益(损失以“-”号填列)		-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,471,152,116.76	1,532,983,700.10
加：营业外收入	(六)36	34,262,501.88	23,810,418.48
减：营业外支出	(六)37	7,321,736.73	15,078,886.08
其中：非流动资产处置损失		1,261,924.44	124,755.77
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,498,092,881.91	1,541,715,232.50
减：所得税费用	(六)38	564,688,843.86	447,407,717.29
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,933,404,038.05	1,094,307,515.21
归属于母公司股东的净利润		1,776,233,152.95	840,859,892.38
少数股东损益		157,170,885.10	253,447,622.83
六、每股收益			
(一)基本每股收益	(六)39	0.78	0.39
(二)稀释每股收益		不适用	不适用
七、其他综合收益	(六)40	648,542.24	70,824,563.01
八、综合收益总额		1,934,052,580.29	1,165,132,078.22
归属于母公司股东的综合收益总额		1,776,648,920.48	902,472,346.93
归属于少数股东的综合收益总额		157,403,659.81	262,659,731.29

## 母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	(十二)3	104,370,563.59	37,557,206.67
减：营业成本	(十二)3	6,062,679.92	8,915,271.04
营业税金及附加		5,134,173.59	2,048,288.63
销售费用		7,704,482.03	7,229,733.14
管理费用		236,775,954.22	239,405,916.23
财务费用		(129,662,955.25)	35,690,811.36
资产减值损失		(80,670.15)	(282,281.99)
加：公允价值变动收益(损失以“－”号填列)		-	-
投资收益(损失以“－”号填列)	(十二)4	1,360,869,216.96	561,475,388.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,831,727.02	(4,943,451.56)
二、营业利润(亏损以“－”号填列)		1,339,306,116.19	306,024,857.06
加：营业外收入		90,914,157.35	400,903.67
减：营业外支出		118,235.26	1,836,393.34
其中：非流动资产处置损失		53,527.78	32,419.47
三、利润总额(亏损总额以“－”号填列)		1,430,102,038.28	304,589,367.39
减：所得税费用		17,570,012.07	(59,557,039.78)
四、净利润(净亏损以“－”号填列)		1,412,532,026.21	364,146,407.17
五、每股收益			
(一)基本每股收益		不适用	不适用
(二)稀释每股收益		不适用	不适用
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		1,412,532,026.21	364,146,407.17

## 合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<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		19,057,615,337.64	11,348,202,926.24
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
处置交易性金融资产净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
收到的税费返还		-	8,532,007.00
收到其他与经营活动有关的现金	(六)41(1)	491,805,153.00	792,953,566.20
经营活动现金流入小计		19,549,420,490.64	12,149,688,499.44
购买商品、接受劳务支付的现金		18,449,726,675.94	10,979,790,302.00
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		393,349,910.91	317,215,849.28
支付的各项税费		2,488,182,828.28	1,663,805,704.58
支付其他与经营活动有关的现金	(六)41(2)	1,081,063,096.46	940,162,486.72
经营活动现金流出小计		22,412,322,511.59	13,900,974,342.58
经营活动产生的现金流量净额		(2,862,902,020.95)	(1,751,285,843.14)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		211,066,762.34	223,555,000.00
取得投资收益收到的现金		-	3,012,919.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,432,458.55	681,845.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		689,607.06	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		215,188,827.95	227,249,764.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,521,789.12	13,627,799.47
投资支付的现金		692,300,000.00	200,068,358.77
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		709,821,789.12	213,696,158.24
投资活动产生的现金流量净额		(494,632,961.17)	13,553,606.43
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		4,894,483,935.00	299,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		797,098,500.00	299,500,000.00
取得借款收到的现金		12,428,966,413.23	10,860,273,178.52
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		17,323,450,348.23	11,159,773,178.52
偿还债务支付的现金		7,943,356,230.39	6,386,859,116.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,007,891,016.68	1,050,810,074.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		40,000,000.00	145,896,230.50
支付其他与筹资活动有关的现金	(六)41(3)	38,641,923.56	208,972,969.98
筹资活动现金流出小计		8,989,889,170.63	7,646,642,161.39
筹资活动产生的现金流量净额		8,333,561,177.60	3,513,131,017.13
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		112,759.17	11,804,580.39
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		4,976,138,954.65	1,787,203,360.81
加：年初现金及现金等价物余额	(六)42(3)	4,273,378,593.14	2,486,175,232.33
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	(六)42(3)	9,249,517,547.79	4,273,378,593.14



## 母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<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		428,398,848.58	67,718,871.00
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		168,026,545.51	106,848,445.56
经营活动现金流入小计		596,425,394.09	174,567,316.56
购买商品、接受劳务支付的现金		47,551,077.97	40,120,409.95
支付给职工以及为职工支付的现金		56,846,149.85	96,929,818.69
支付的各项税费		76,227,945.97	65,518,770.53
支付其他与经营活动有关的现金		3,887,312,401.28	2,682,507,868.84
经营活动现金流出小计		4,067,937,575.07	2,885,076,868.01
经营活动产生的现金流量净额		(3,471,512,180.98)	(2,710,509,551.45)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		207,066,762.34	233,555,000.00
取得投资收益收到的现金		1,420,271,767.37	690,591,487.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		516,838.14	101,592.63
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14,086,359.86	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		1,641,941,727.71	924,248,080.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,235,367.00	1,468,666.00
投资支付的现金		1,250,650,000.00	409,100,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		140,254,780.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		1,394,140,147.00	410,568,666.00
投资活动产生的现金流量净额		247,801,580.71	513,679,414.46
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		4,097,385,435.00	-
取得借款收到的现金		9,950,000,000.00	10,286,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		14,047,385,435.00	10,286,400,000.00
偿还债务支付的现金		7,240,400,000.00	5,720,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		784,397,197.06	41,953,846.15
支付其他与筹资活动有关的现金		37,072,956.42	140,229,619.98
筹资活动现金流出小计		8,061,870,153.48	5,902,183,466.13
筹资活动产生的现金流量净额		5,985,515,281.52	4,384,216,533.87
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		3,674.94	215,908.30
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		2,761,808,356.19	2,187,602,305.18
加：年初现金及现金等价物余额		3,443,057,153.33	1,255,454,848.15
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		6,204,865,509.52	3,443,057,153.33

## 合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年金额							上年金额						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他			股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,678,153,846.00	4,703,858,209.23	358,907,475.63	2,455,484,996.37	106,321,776.72	1,107,135,847.80	10,409,862,151.75	839,076,923.00	5,542,935,132.23	322,492,834.91	1,692,993,590.86	44,709,322.17	759,615,697.01	9,201,823,500.18
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	1,678,153,846.00	4,703,858,209.23	358,907,475.63	2,455,484,996.37	106,321,776.72	1,107,135,847.80	10,409,862,151.75	839,076,923.00	5,542,935,132.23	322,492,834.91	1,692,993,590.86	44,709,322.17	759,615,697.01	9,201,823,500.18
三、本年增减变动金额	806,017,583.00	3,291,367,852.00	141,253,202.62	1,467,164,565.73	415,767.53	734,478,975.43	6,440,697,946.31	839,076,923.00	(839,076,923.00)	36,414,640.72	762,491,405.51	61,612,454.55	347,520,150.79	1,208,038,651.57
(一)净利润	-	-	-	1,776,233,152.95	-	157,170,885.10	1,933,404,038.05	-	-	-	840,859,892.38	-	253,447,622.83	1,094,307,515.21
(二)其他综合收益	-	-	-	-	415,767.53	232,774.71	648,542.24	-	-	-	-	61,612,454.55	9,212,108.46	70,824,563.01
上述(一)和(二)小计	-	-	-	1,776,233,152.95	415,767.53	157,403,659.81	1,934,052,580.29	-	-	-	840,859,892.38	61,612,454.55	262,659,731.29	1,165,132,078.22
(三)股东投入和减少资本	302,571,429.00	3,794,814,006.00	-	-	-	843,038,315.62	4,940,423,750.62	-	-	-	-	-	230,756,650.00	230,756,650.00
1. 股东投入资本	302,571,429.00	3,794,814,006.00	-	-	-	843,038,315.62	4,940,423,750.62	-	-	-	-	-	230,756,650.00	230,756,650.00
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	141,253,202.62	(309,068,587.22)	-	(265,963,000.00)	(433,778,384.60)	-	-	36,414,640.72	(78,368,486.87)	-	(145,896,230.50)	(187,850,076.65)
1. 提取盈余公积	-	-	141,253,202.62	(141,253,202.62)	-	-	-	-	-	36,414,640.72	(36,414,640.72)	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(167,815,384.60)	-	(265,963,000.00)	(433,778,384.60)	-	-	-	(41,953,846.15)	-	(145,896,230.50)	(187,850,076.65)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)股东权益内部结转	503,446,154.00	(503,446,154.00)	-	-	-	-	-	839,076,923.00	(839,076,923.00)	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	503,446,154.00	(503,446,154.00)	-	-	-	-	-	839,076,923.00	(839,076,923.00)	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,484,171,429.00	7,995,226,061.23	500,160,678.25	3,922,649,562.10	106,737,544.25	1,841,614,823.23	16,850,560,098.06	1,678,153,846.00	4,703,858,209.23	358,907,475.63	2,455,484,996.37	106,321,776.72	1,107,135,847.80	10,409,862,151.75

## 母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本金额					上年金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,678,153,846.00	4,703,858,209.23	358,907,475.63	763,880,421.07	7,504,799,951.93	839,076,923.00	5,542,935,132.23	322,492,834.91	478,102,500.77	7,182,607,390.91
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,678,153,846.00	4,703,858,209.23	358,907,475.63	763,880,421.07	7,504,799,951.93	839,076,923.00	5,542,935,132.23	322,492,834.91	478,102,500.77	7,182,607,390.91
三、本年增减变动金额	806,017,583.00	3,291,367,852.00	141,253,202.62	1,103,463,438.99	5,342,102,076.61	839,076,923.00	(839,076,923.00)	36,414,640.72	285,777,920.30	322,192,561.02
(一)净利润	-	-	-	1,412,532,026.21	1,412,532,026.21	-	-	-	364,146,407.17	364,146,407.17
(二)其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	1,412,532,026.21	1,412,532,026.21	-	-	-	364,146,407.17	364,146,407.17
(三)股东投入和减少资本	302,571,429.00	3,794,814,006.00	-	-	4,097,385,435.00	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	302,571,429.00	3,794,814,006.00	-	-	4,097,385,435.00	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	141,253,202.62	(309,068,587.22)	(167,815,384.60)	-	-	36,414,640.72	(78,368,486.87)	(41,953,846.15)
1. 提取盈余公积	-	-	141,253,202.62	(141,253,202.62)	-	-	-	36,414,640.72	(36,414,640.72)	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(167,815,384.60)	(167,815,384.60)	-	-	-	(41,953,846.15)	(41,953,846.15)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)股东权益内部结转	503,446,154.00	(503,446,154.00)	-	-	-	839,076,923.00	(839,076,923.00)	-	-	-
1. 资本公积转增股本	503,446,154.00	(503,446,154.00)	-	-	-	839,076,923.00	(839,076,923.00)	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,484,171,429.00	7,995,226,061.23	500,160,678.25	1,867,343,860.06	12,846,902,028.54	1,678,153,846.00	4,703,858,209.23	358,907,475.63	763,880,421.07	7,504,799,951.93

## (一) 公司基本情况

金地(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)是经深圳市企业制度改革领导小组办公室以深企改办[1996]02号文批准,由深圳市福田区国有资产管理局、深圳市投资管理公司、美国UT斯达康有限公司、深圳市方兴达建筑工程有限公司和金地实业开发总公司工会委员会(后更名为“金地(集团)股份有限公司工会委员会”)五家单位作为发起人,以发起设立方式设立的股份有限公司。公司于1996年2月8日正式成立,注册资本为人民币11,000万元。

1998年经深圳市企业制度改革领导小组办公室《关于金地(集团)股份有限公司申请增资扩股的批复》(深企改办[1998]3号文)和深圳市证券管理办公室《关于金地(集团)股份有限公司申请增资扩股的函复》(深证办函[1998]48号文)的批准,公司以每股人民币1.66元的价格增发新股7,000万股。

1998年11月5日,经深圳市福田区国有资产管理委员会福国资委[1998]8号文件批准,深圳市福田区国有资产管理局将所持有的国家股5,400万股,全部转由深圳市福田区投资发展公司持有。2000年7月,经深圳市人民政府经济体制改革办公室以深改字[2000]63号文批准,金地(集团)股份有限公司工会委员会将其持有公司的股份全部转让给深圳市中科讯实业有限公司、深圳市福田区投资发展公司和深圳市深业投资开发有限公司。

2001年1月15日,经中国证券监督管理委员会证监发行字[2001]2号文核准,公司向社会公开发行人民币普通股(A股)9000万股,发行价格为每股人民币9.42元。2001年4月12日,公司股票在上海证券交易所上市交易。

2004年12月20日,经中国证券监督管理委员会证监发行字[2004]163号文核准,公司向社会公众增发人民币普通股(A股)10,000万股,发行价格为每股人民币8.98元。2005年1月6日,上述公司增发的股票在上海证券交易所上市交易。

2005年4月29日,经公司2004年度股东大会决议,公司以2004年12月31日的股份为基数,每10股转增8股,共转增股份29,600万股。经本次资本公积金转增股本方案实施后,公司注册资本变更为人民币66,600万元。

2006年8月24日,公司完成股权分置改革,流通股股东每10股获得非流通股股东支付2.5股股票的对价。

2007年6月25日,经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]151号文核准,公司以非公开发行方式向10名特定对象发行人民币普通股股票(A股)173,076,923股,发行价格为每股人民币26元。2007年7月24日,公司办理了工商变更登记手续,变更后注册资本为人民币839,076,923元。

2008年3月18日,经公司2007年度股东大会决议,公司以2007年12月31日的股份为基数,每10股转增10股,共转增股份839,076,923股。经本次资本公积金转增股本方案实施后,公司注册资本变更为人民币1,678,153,846元。

2009年5月8日,经公司2008年度股东大会决议,公司以2008年12月31日的股份为基数,每10股转增3股,共转增股份503,446,154股。经本次资本公积金转增股本方案实施后,公司注册资本变更为人民币2,181,600,000元。

**(一) 公司基本情况 - 续**

2009年7月21日，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2009]657号文核准，公司以非公开发行方式向9名特定对象发行人民币普通股股票(A股)302,571,429股，发行价格为每股人民币14元。2009年12月17日，公司办理了工商变更登记手续，变更后注册资本为人民币2,484,171,429元。

公司总部位于深圳。公司及子公司主要从事房地产开发经营、自有物业管理、兴办各类实体、经营进出口业务。

**(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错**

**1、财务报表编制基础**

记账基础和计价原则

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

**2、遵循企业会计准则的声明**

公司编制的财务报表符合新会计准则的要求，真实、完整地反映了公司于2009年12月31日的公司及合并财务状况以及2009年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

**3、会计期间**

公司的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

**4、记账本位币**

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

**5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

企业合并指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。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。

公司在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债。合并日或购买日为实际取得对被合并方或被购买方控制权的日期，即被合并方或被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给公司的日期。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

5.1 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。在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日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(或发行股份面值总额)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。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性工具的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业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，确认为商誉。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每年均进行减值测试。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相关的资产组，难以分摊到相关的资产组的，分摊到相关的资产组组合，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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

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

商誉减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

6、合并财务报表的编制方法

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

公司将取得或失去对子公司控制权的日期作为购买日和处置日。对于处置的子公司，处置日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；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后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，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日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，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

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，如果公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且有能力予以弥补的，冲减少数股东权益，否则冲减归属于母公司股东权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了母公司承担的属于少数股东的损失之前，全部作为归属于母公司的股东权益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**7、现金及现金等价物的确定标准**

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

**8、外币业务和外币报表折算**

8.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

8.2 外币财务报表折算

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

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

处置境外经营并丧失控制权时，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外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。



(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**9、金融工具**

9.1 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

9.2 金融资产的分类、确认和计量

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

9.2.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.2 金融资产的分类、确认和计量- 续

9.2.2 持有至到期投资

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

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

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

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

9.2.3 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

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

9.2.4 可供出售金融资产

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

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

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.3 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

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

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

- 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.3 金融资产减值 - 续

- 可供出售金融资产减值

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

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

9.4 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.5 金融负债的分类和计量

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。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

9.5.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

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

9.5.2 其他金融负债

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

9.5.3 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

9.6 金融负债的终止确认

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

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.7 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

9.7.1 可转换债券

公司发行的同时包含负债和转换选择权成分的可转换债券，初始确认时进行分拆，分别予以确认。其中，以固定金额的现金或其他金融资产换取固定数量的自身权益工具结算的转换选择权，作为权益进行核算。

初始确认时，负债部分的公允价值按类似不具有转换选择权债券的现行市场价格确定。可转换债券的整体发行价格扣除负债部分的公允价值的差额，作为债券持有人将债券转换为权益工具的转换选择权的价值，计入“资本公积—其他资本公积(股份转换权)”。

9.8 金融资产和金融负债的抵销

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

9.9 权益工具

权益工具是指能证明拥有公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益。

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

10、应收款项

10.1 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试, 单独测试未发生减值的应收款项, 包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项, 不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

10.2 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

信用风险特征组合的确定依据	公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项, 按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力, 并且与被检查应收款项的未来现金流量测算相关。		
根据信用风险特征组合确定的计提方法	按组合方式实施减值测试时, 坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。		
应收账款余额百分比法计提的比例(%)	5	其他应收款余额百分比法计提的比例(%)	5

11、存货

11.1 存货的分类

公司的存货主要包括开发成本、开发产品、库存商品、材料物资及其他等。存货按成本进行初始计量。库存商品及材料物资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。

11.2 发出存货的计价方法

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**11、存货 - 续**

11.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

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。

11.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

**12、长期股权投资**

12.1 初始投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

12.2 后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。



(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**12、长期股权投资 - 续**

12.2.1 成本法核算的长期股权投资

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

12.2.2 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位除净损益以外的其他股东权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

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

12.2.3 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

12.2.4 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益。

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**12、长期股权投资 - 续**

12.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

12.4 减值测试方法及减值准备计提方法

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

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

**13、投资性房地产**

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

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

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并参照房屋及建筑物或土地使用权的政策进行折旧或摊销。

公司在每一个资产负债表日检查投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产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。

投资性房地产的资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

14、固定资产

14.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

14.2 各类固定资产的折旧方法

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

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

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

14.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

14.4 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**14、固定资产 - 续**

14.5 其他说明

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。

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

**15、在建工程**

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

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

在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

**16、借款费用**

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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。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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**16、借款费用 - 续**

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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。

**17、无形资产**

17.1 无形资产

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他无形项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

17.2 研究与开发支出

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**17、无形资产 - 续**

17.2 研究与开发支出 - 续

- (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。

17.3 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

**18、长期待摊费用**

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**19、预计负债**

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1)该义务是公司承担的现时义务；(2)履行该义务很可能导致经济利益流出；(3)该义务的金额能够可靠地计量。

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。

19.1 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失(如有)的部分，确认为预计负债。

19.2 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在公司承诺出售部分业务(即签订了约束性出售协议时)，才确认与重组相关的义务。

**20、股份支付及权益工具**

20.1 股份支付的种类

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

20、股份支付及权益工具 - 续

20.1 股份支付的种类 - 续

以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用；在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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

以现金结算的股份支付

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

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

20.2 权益工具公允价值的确定方法

公司授予的股份期权采用布莱克—舒尔茨模型(Black-Scholes Model)定价。

20.3 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

20.4 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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



(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**21、回购公司股份**

股份回购中支付的对价和交易费用减少所有者权益，回购、转上或注销公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

**22、收入**

22.1 商品销售收入

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

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

22.2 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：(1)收入的金额能够可靠地计量；(2)相关的经济利益很可能流入企业；(3)交易的完工程度能够可靠地确定；(4)交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**22、收入 - 续**

22.3 物业出租收入

按合同或者协议的约定应收租金金额在租赁期内各个期间按直线法确认为营业收入。

22.4 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

22.5 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

**23、政府补助**

政府补助是指公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

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

**24、所得税**

24.1 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。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**24、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续**

24.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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。

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。

于资产负债表日，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。

24.3 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者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所有者权益，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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**24、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续**

24.4 所得税的抵销

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

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

**25、经营租赁、融资租赁**

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

25.1 公司作为承租人记录经营租赁业务

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

25.2 公司作为出租人记录经营租赁业务

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

25.3 公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**25、经营租赁、融资租赁 - 续**

25.4 公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

**26、持有待售资产**

若公司已就处置某项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让很可能在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一组资产组，并且按照《企业会计准则第8号—资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是这种资产组中一项经营，则该处置组包括企业合并中的商誉。

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

**27、主要会计政策、会计估计的变更**

公司本年度未发生主要会计政策、会计估计变更。

**28、前期会计差错更正**

公司本年度未发生前期会计差错更正。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**29、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法**

29.1 职工薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

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

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

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。

29.2 非货币性资产交换

非货币性资产交换是指交易双方主要以存货、固定资产、无形资产和长期股权投资等非货币性资产进行的交换，该交换不涉及或只涉及少量的货币性资产(即补价)。

如果非货币性资产交换具有商业实质，并且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量，以换出资产的公允价值(如果有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠除外)和应支付的相关税费作为换入资产的成本，公允价值与换出资产账面价值的差额计入当期损益。如果非货币性资产交换不具备上述条件，则按照换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本，不确认损益。

非货币性资产交换同时换入多项资产的，如果该交换具有商业实质，并且换入资产的公允价值能够可靠计量的，按照换入各项资产的公允价值占换入资产公允价值总额的比例对换入资产的成本总额进行分配，确定各项换入资产的成本；如该交换不具有商业实质，或者虽然具有商业实质但换入资产的公允价值不能可靠计量的，按照换入各项资产的原账面价值占换入资产原账面价值总额的比例，对换入资产的成本总额进行分配，确定各项换入资产的成本。

29.3 债务重组

债务重组是指在债务人发生财务困难的情况下，债权人按照其与债务人达成的协议或者法院的裁定作出让步的事项。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**29、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法 - 续**

**29.3 债务重组 - 续**

**29.3.1 作为债务人记录债务重组义务**

以现金清偿债务的，将重组债务的账面价值与实际支付金额之间的差额计入当期损益。以非现金资产清偿债务时，将重组债务的账面价值与转让的非现金资产公允价值之间的差额，计入当期损益。转让的非现金资产公允价值与其账面价值之间的差额，计入当期损益。将债务转为资本的，重组债务的账面价值与债权人放弃债权而享有股份的公允价值之间的差额，计入当期损益。修改其他债务条件的，将修改其他债务条件后债务的公允价值作为重组后债务的入账价值，重组前债务的账面价值与重组后债务的账面价值之间的差额，计入当期损益。采用多种方式的组合进行债务重组的，依次以支付的现金、转让的非现金资产的公允价值、债权人享有股份的公允价值冲减重组债务的账面价值，然后再按照前述修改其他债务条件的方式进行处理。

**29.3.2 作为债权人记录债务重组义务**

以现金清偿债务的，将重组债权的账面余额与收到的现金之间的差额计入当期损益。以非现金资产清偿债务的，将重组债权的账面余额与收到的非现金资产公允价值之间的差额，计入当期损益。将债务转为资本的，将享有债务人股份的公允价值与重组债权的账面余额之间的差额，计入当期损益。修改其他债务条件的，将修改其他债务条件后债权的公允价值作为重组后债权的账面价值，重组前债权的账面余额与重组后债权的账面价值之间的差额，计入当期损益。采用多种方式的组合进行债务重组的，依次以收到的现金、接受的非现金资产的公允价值、债权人享有股份的公允价值冲减重组债权的账面余额，然后再按照前述修改其他债务条件的方式进行处理。

重组债权已计提减值准备的，则先将上述差额冲减已计提的减值准备，不足冲减的部分，计入当期损益。

**29.4 维修基金**

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

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

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

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

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

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

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

**(四) 税项**

**主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	(注 1)
营业税	提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产的营业额	5%
城市维护建设税	实际缴纳的营业税、增值税税额	1%-7%
教育费附加	实际缴纳的营业税、增值税税额	3%-4%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额(注 2)	按超率累进税率 30%-60%
房产税	房产原值一次减除 10%至 30%后的余值或房产租金收入	依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积(注 3)	-



(四) 税项 - 续

注 1: 公司在香港注册的子公司所得税税率为 16.5%，公司及公司之其他子公司所得税税率为 20%或 25%。

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

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

(五) 企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1)通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：人民币元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市金地物业管理有限公司	有限公司	深圳	物业管理	650.00	物业管理	650.00	-	100	100	是	-	-	-
深圳市金地宾馆有限公司	有限公司	深圳	服务业	600.00	客房、中西餐	600.00	-	100	100	是	-	-	-
深圳市思创佳和管理顾问有限公司(注1)	有限公司	深圳	设计咨询服务	100.00	设计咨询服务	100.00	-	100	100	是	-	-	-
深圳市国际网球俱乐部有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	3,600.00	经营网球训练场馆和康体训练设施,房地产开发经营	3,600.00	-	100	100	是	-	-	-
深圳市金地住宅开发有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	3,200.00	房地产开发及配套服务设施的建设经营	2,560.00	-	80	80	是	7,198.63	-	-
深圳市金地网球中心有限公司	有限公司	深圳	体育用品销售	100.00	网球、体育用品销售	100.00	-	100	100	是	-	-	-
深圳市金地旧城改造开发有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	4,050.00	旧城改造;在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营	2,430.00	-	60	60	是	5,594.99	-	-
辉煌商务有限公司	有限公司	香港	房地产相关业务	港币 100.00	房地产项目销售推广与服务	港币 100.00	-	100	100	是	-	-	-
广州市东凌房地产开发有限公司	有限公司	广州	房地产开发	63,000.00	房地产开发销售、物业租赁、建材销售	50,400.00	-	80	80	是	15,774.71	-	-
东莞市金地房地产投资有限公司	有限公司	东莞	房地产开发	9,940.10	开发、建设、经营普通住宅	9,940.10	-	100	100	是	-	-	-
金地集团珠海投资有限公司	有限公司	珠海	房地产开发	3,000.00	房地产实业投资	3,000.00	-	100	100	是	-	-	-

(五) 企业合并及合并财务报表- 续

1、子公司情况 - 续

(1)通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

单位：人民币元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
北京金地兴业房地产有限公司(注2)	有限公司	北京	房地产开发	18,000.00	房地产开发销售	18,000.00	-	100	100	是	-	-	-
北京金地远景房地产开发有限公司	有限公司	北京	房地产开发	12,000.00	房地产开发销售	12,000.00	-	100	100	是	-	-	-
北京金地鸿业房地产开发有限公司(注3)	有限公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发销售	3,500.00	-	70	70	是	4,859.66	-	-
北京金地格林物业管理有限公司	有限公司	北京	物业管理	500.00	物业管理	500.00	-	100	100	是	-	-	-
上海南翔花园房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	1,800.00	房地产开发经营、房屋租赁、物业管理	1,620.00	-	90	90	是	63.68	-	-
金地集团上海房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营、自有物业管理	5,000.00	-	100	100	是	-	-	-
上海深金房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营、物业管理等	7,500.00	-	75	75	是	6,114.82	-	-
上海格林风范房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	20,000.00	房地产开发销售、房屋租赁、物业管理等	14,000.00	-	70	70	是	16,121.29	-	-
上海金地物业服务服务有限公司	有限公司	上海	物业管理	500.00	物业管理	500.00	-	100	100	是	-	-	-
金地集团武汉房地产开发有限公司	有限公司	武汉	房地产开发	6,000.00	房地产开发经营、房屋租赁、物业管理等	6,000.00	-	100	100	是	-	-	-

(五) 企业合并及合并财务报表- 续

1、子公司情况 - 续

(1)通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

单位：人民币元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
武汉市金地宏业房地产开发有限公司	有限公司	武汉	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营、房屋租赁、物业管理等	2,000.00	-	100	100	是	-	-	-
金地(集团)天津房地产开发有限公司	有限公司	天津	房地产开发	20,000.00	房地产开发	20,000.00	-	100	100	是	-	-	-
宁波金杰房地产发展有限公司	有限公司	宁波	房地产开发	5,000.00	房地产开发销售、房屋租赁、物业管理等	5,000.00	-	100	100	是	-	-	-
北京金地伟盛房地产开发有限公司	有限公司	北京	房地产开发	2,000.00	房地产开发销售	2,000.00	-	100	100	是	-	-	-
深圳市金地房地产项目管理有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	1,000.00	房地产开发及配套服务设施的建设经营	1,000.00	-	100	100	是	-	-	-
西安金地置业投资有限公司(注4)	有限公司	西安	房地产开发	14,000.00	房地产开发销售、物业管理及中介服务	14,000.00	-	100	100	是	-	-	-
金地劳瑞特有限公司	有限公司	香港	投资	港币 1.00	投资	港币 0.51	-	51	51	是	4,850.85	-	-
金地(佛山)房地产开发有限公司	有限公司	佛山	房地产开发	美元 4,380.00	房地产开发经营及物业管理项目	美元 4,380.00	-	100	100	是	-	-	-
上海深翔房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营、物业管理等	2,000.00	-	100	100	是	-	-	-
深圳市金地新城房地产开发有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	1,000.00	在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营	1,000.00	-	100	100	是	-	-	-

(五) 企业合并及合并财务报表- 续

1、子公司情况 - 续

(1)通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

单位：人民币元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
唯诚投资管理有限公司(注5)	有限公司	香港	投资	港币 1.00	投资	港币 1.00	-	100	100	是	-	-	-
长青商务有限公司	有限公司	香港	投资	港币 1.00	投资	港币 1.00	-	100	100	是	-	-	-
库德斯国际有限公司	有限公司	香港	投资	港币 1.00 美元 3,000.00	投资	港币 1.00 美元 3,000.00	-	100	100	是	-	-	-
沈阳金地长青房地产开发有限公司(注6)	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 19,997.00	房地产开发、销售,自有房产的租赁	美元 19,997.00	-	100	100	是	-	-	-
金地集团(沈阳)房地产置业有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 3,770.00	房地产开发	美元 3,770.00	-	100	100	是	-	-	-
武汉金地怡家物业管理有限公司	有限公司	武汉	物业管理	550.00	物业管理;体育用品销售	550.00	-	100	100	是	-	-	-
广州市江岸房地产开发有限公司	有限公司	广州	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营	1,000.00	-	100	100	是	-	-	-
杭州金地中天房地产发展有限公司	有限公司	杭州	房地产开发	30,000.00	房地产开发、经营、物业管理、货物进出口等	18,000.00	-	60	60	是	9,680.52	-	-
深圳市金地工业区改造开发有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	1,000.00	工业区改造;在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营	600.00	-	60	60	是	400.33	-	-

(五) 企业合并及合并财务报表- 续

1、子公司情况 - 续

(1)通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

单位：人民币元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
金地集团南京置业发展有限公司	有限公司	南京	房地产开发	2,000.00	房地产开发、销售；自有房屋租赁、物业管理	2,000.00	-	100	100	是	-	-	-
金地集团南京房地产发展有限公司(注7)	有限公司	南京	房地产开发	62,000.00	房地产开发、销售、租赁；物业管理	62,000.00	-	注7	注7	是	注7	-	-
金地(集团)天津投资发展有限公司	有限公司	天津	房地产开发	60,000.00	以自有资金对外投资、房地产开发、销售、物业管理等	60,000.00	-	100	100	是	-	-	-
珠海市格林投资有限公司	有限公司	珠海	房地产项目投资	1,000.00	房地产项目投资	1,000.00	-	100	100	是	-	-	-
帝格商务有限公司	有限公司	香港	投资	港币 1.00	投资	港币 1.00	-	100	100	是	-	-	-
上海金地经久房地产发展有限公司(注8)	有限公司	上海	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营、物业管理等	1,000.00	-	100	100	是	-	-	-
陕西金地佳和置业有限公司(注4)	有限公司	西安	房地产开发	79,000.00	房地产开发；商品房销售；物业管理。	55,300.00	-	70	70	是	22,418.54	-	-
杭州金地自在城房地产发展有限公司	有限公司	杭州	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营、物业管理等	10,000.00	-	100	100	是	-	-	-
深圳睿金同德投资有限公司	有限公司	深圳	投资公司	10.00	投资	10.00	-	100	100	是	-	-	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2009年12月31日止年度

(五) 企业合并及合并财务报表- 续

1、子公司情况 - 续

(1)通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

单位：人民币元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益 (万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的 本年亏损超过少数股东在 该子公司年初所有者权益 中所享有份额后的余额
睿金房融(北京)投资顾问有限公司	有限公司	北京	投资公司	50.00	投资	50.00	-	100	100	是	-	-	-
深圳市金地楼宇工程有限公司	有限公司	深圳	资产管理	500.00	楼宇机电设备维修保养	500.00	-	100	100	是	-	-	-
深圳市金地北城房地产开发有限公司(注9)	有限公司	深圳	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营	1,000.00	-	100	100	是	-	-	-
深圳市稳盛投资管理有限公司(注10)	有限公司	深圳	投资	1,000.00	投资	0.00	-	100	100	是	-	-	-
东莞市金地宝岛房地产有限公司(注11)	有限公司	东莞	房地产开发	1,000.00	房地产开发,实业投资	800.00	-	80	80	是	199.90	-	-
诺伯商务有限公司(注12)	有限公司	香港	投资	港币 1.00	投资	港币 1.00	-	100	100	是	-	-	-
沈阳金地鸿业房地产开发有限公司(注12)	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 2,100.00	房地产开发,自有房产租赁	美元 2,100.00	-	100	100	是	-	-	-
稳盛(香港)投资管理有限公司(注13)	有限公司	香港	投资	美元 10.00	投资咨询及管理,商业咨询	美元 0.00	-	100	100	是	-	-	-
杰德商务有限公司(注14)	有限公司	香港	投资	港币 1.00	投资	港币 1.00	-	100	100	是	-	-	-
沈阳金地世城房地产开发有限公司(注14)	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 200.00	房地产开发,自有房产租赁	美元 0.00	-	100	100	是	-	-	-

(五) 企业合并及合并财务报表- 续

1、子公司情况 - 续

(1)通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

单位：人民币元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
辉煌(南京)商务有限公司(注15)	有限公司	南京	投资	美元 300.00	商务咨询和服务	美元 300.00	-	100	100	是	-	-	-
佛山市顺德区金地房地产开发有限公司(注16)	有限公司	佛山	房地产开发	1,000.00	房地产开发、经营及物业管理等	1,000.00	-	100	100	是	-	-	-
北京金地鸿运房地产开发有限公司(注3)	有限公司	北京	房地产开发	15,000.00	房地产开发;销售自行开发的商品房等	10,500.00	-	70	70	是	4,867.68	-	-
北京金地融侨房地产开发有限公司(注17)	有限公司	北京	房地产开发	20,000.00	房地产开发;销售自行开发的商品房等	20,000.00	-	100	100	是	-	-	-
上海金珩房地产发展有限公司(注18)	有限公司	上海	房地产开发	163,265.00	房地产开发经营、建筑工程等	83,265.15	-	51	51	是	78,859.63	-	-
上海金深房地产开发有限公司(注19)	有限公司	上海	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营、建筑工程等	1,000.00	-	100	100	是	-	-	-
宁波金翔房地产发展有限公司(注20)	有限公司	宁波	房地产开发	2,000.00	房地产开发;商品房销售等	2,000.00	-	100	100	是	-	-	-
武汉金地伟盛房地产开发有限公司(注21)	有限公司	武汉	房地产开发	5,000.00	房地产开发,商品房销售等	5,000.00	-	100	100	是	-	-	-
上海定鼎投资有限公司(注22)	有限公司	上海	投资	50.00	投资	50.00	-	100	100	是	-	-	-
上海望岳投资有限公司(注23)	有限公司	上海	投资	50.00	投资	50.00	-	100	100	是	-	-	-



(五) 企业合并及合并财务报表- 续

1、子公司情况 - 续

(1)通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

单位：人民币元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
天津团泊湖开发有限公司(注24)	有限公司	天津	房地产开发	13,900.00	房地产基础设施建设;商品房销售等	9,730.00	-	70	70	是	4,101.62	-	-
湖北万豪科技发展有限公司(注25)	有限公司	武汉	设计咨询服务	5,000.00	通讯电子产品科技研发、生产、技术咨询	3,500.00	-	70	70	是	1,471.06	-	-
武汉光谷农业开发有限责任公司(注25)	有限公司	武汉	房地产开发	7,200.00	房地产开发;农业产业开发等	5,400.00	-	75	注25	是	注25	-	-

(2)非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：人民币元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
东莞市新世纪润城实业投资有限公司	有限公司	东莞	房地产开发	2,300.00	实业投资;房地产开发(凭有效资质经营)	1,173.00	-	51	51	是	1,583.57	-	-
武汉澳强房地产开发有限公司	有限公司	武汉	房地产开发	21,000.00	房地产开发、商品房销售	24,330.00	-	100	100	是	-	-	-

(五) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

注 1: 经股东会决议, 原“深圳市思创设计顾问有限公司”于 2009 年 1 月 5 日更名为“深圳市思创佳和管理顾问有限公司”, 并已办妥相关工商变更登记手续。

注 2: 公司之子公司北京金地兴业房地产有限公司增加注册资本人民币 10,000 万元, 注册资本由人民币 8,000 万元, 增加至人民币 18,000 万元, 并于 2009 年 8 月 26 日完成相关工商变更登记手续。

注 3: 经股东会决议, 公司之子公司北京金地鸿业房地产开发有限公司分立出北京金地鸿运房地产开发有限公司, 北京金地鸿运房地产开发有限公司注册资本为人民币 15,000 万元, 于 2009 年 4 月 29 日办妥工商登记手续; 分立后北京金地鸿业房地产开发有限公司的注册资本由原人民币 20,000 万元变更为人民币 5,000 万元, 并于 2009 年 7 月 23 日办妥工商变更登记手续, 分立前后股东双方出资比例不变。

注 4: 经股东会协议, 公司之子公司西安金地置业投资有限公司分立出西安金川房地产开发有限公司, 分立后西安金地置业投资有限公司的注册资本由人民币 15,000 万元变更为人民币 14,000 万元, 西安金川房地产开发有限公司注册资本为人民币 1,000 万元。双方于 2009 年 8 月 7 日办妥工商登记手续。

经股东会协议, 公司之子公司陕西金地佳和置业有限公司吸收合并西安金川房地产开发有限公司, 注册资本由人民币 78,000 万元增加至人民币 79,000 万元。2009 年 11 月 6 日, 陕西金地佳和置业有限公司办妥工商变更登记手续。

注 5: 经股东会决议, 原“拓瑞斯国际有限公司”于 2009 年 5 月 14 日更名为“唯诚投资管理有限公司”, 并已办妥相关手续。

注 6: 公司之子公司沈阳金地长青房地产开发有限公司, 于 2009 年 1 月 14 日和 2009 年 5 月 21 日分别增加注册资本美金 2,500 万元, 合计增加注册资本美金 5,000 万元, 该公司注册资本由美元 14,997 万元增加至美元 19,997 万元。

(五) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

注 7：2009 年 6 月，公司与上海国际信托有限公司(以下简称“上海信托”)共同向公司之子公司金地集团南京房地产发展有限公司增资人民币 60,000 万元。其中，上海信托以单一信托项下的信托资金增资人民币 50,000 万元，公司增资人民币 10,000 万元。协议约定的增资完成后，金地集团南京房地产发展有限公司注册资本由人民币 2,000 万元，增加至人民币 62,000 万元，其中，上海信托出资人民币 50,000 万元，占注册资本的 80.65%，公司出资人民币 12,000 万元，占注册资本的 19.35%，于 2009 年 7 月 31 日完成相关工商变更登记手续。

修订后的公司章程约定，公司对金地集团南京房地产发展有限公司拥有实质控制权，该公司在本报告期纳入合并财务报表的合并范围。

根据股东双方签订的协议，上海信托在本次交易中能够确保获取定额的投资收益，基本不承担风险，也不享有超过定额收益之外的利益，且实质上不参与金地集团南京房地产发展有限公司经营管理。故公司认为，上海信托对金地集团南京房地产发展有限公司的投资实质上为一项债权，在公司及合并财务报表中均将其作为短期借款处理。

注 8：2009 年 1 月 23 日，公司与上海中房置业股份有限公司签署《股权转让协议》，受让上海中房置业股份有限公司所持有的上海金地经久房地产发展有限公司 15%的股权，股权转让价款为人民币 150 万元。相关的工商变更登记手续于 2009 年 3 月 12 日完成。股权转让完成后，公司持有上海金地经久房地产发展有限公司股权由原 85%增至 100%。

注 9：2009 年 10 月 13 日，公司于广东深圳投资成立深圳市金地北城房地产开发有限公司，该公司的注册资本为人民币 1,000 万元，公司拥有其 100%的股权。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

注 10：2009 年 7 月 10 日，公司与其子公司香港唯诚投资管理有限公司在广东深圳合资成立深圳市稳盛投资管理有限公司，该公司的注册资本为人民币 1,000 万元，股东双方各占其 50%的股权。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

注 11：2009 年 12 月 31 日，公司与东莞黄江宝岛度假村有限公司在广东东莞合资成立东莞市金地宝岛房地产有限公司，该公司的注册资本为人民币 1,000 万元，公司出资人民币 800 万元，拥有其 80%的股权。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

(五) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

注 12: 2009 年 9 月 10 日, 辉煌商务有限公司受让诺伯商务有限公司 100% 的股权, 股权转让价款为港币 1 万元。股权转让时, 诺伯商务有限公司的注册资本亦为港币 1 万元。

诺伯商务有限公司拥有沈阳金地鸿业房地产开发有限公司 100% 的股权, 故诺伯商务有限公司和沈阳金地鸿业房地产开发有限公司在本报告期均已纳入合并财务报表的合并范围。

股权收购完成后, 经董事会决议, 沈阳金地鸿业房地产开发有限公司增加注册资本美元 1,100 万元, 注册资本由美元 1,000 万元增加至美元 2,100 万元, 并于 2010 年 1 月 15 日办妥相关工商变更登记手续。

注 13: 2009 年 7 月 7 日, 辉煌商务有限公司与其子公司香港唯诚投资管理有限公司在香港合资成立稳盛(香港)投资管理有限公司, 注册资本为美元 10 万元, 股东双方各占其 50% 的股权。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

注 14: 2009 年 12 月 15 日, 辉煌商务有限公司受让杰德商务有限公司 100% 的股权, 股权转让价款为港币 1 万元。股权转让时, 杰德商务有限公司的注册资本亦为港币 1 万元。

杰德商务有限公司拥有沈阳金地世城房地产开发有限公司 100% 的股权, 故杰德商务有限公司和沈阳金地世城房地产开发有限公司在本报告期均已纳入合并财务报表的合并范围。沈阳金地世城房地产开发有限公司的注册资本为美元 200 万元。

注 15: 2009 年 11 月 25 日, 公司之子公司辉煌商务有限公司在南京成立辉煌(南京)商务有限公司, 该公司的注册资本为美元 300 万元, 辉煌商务有限公司占其 100% 的股权。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

注 16: 2009 年 10 月 22 日, 公司在广东佛山投资成立佛山市顺德区金地房地产开发有限公司, 该公司的注册资本为人民币 1,000 万元, 公司拥有其 100% 的股权。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

注 17: 2009 年 7 月 22 日, 公司之子公司北京金地兴业房地产有限公司在北京投资成立北京金地融侨房地产开发有限公司, 该公司的注册资本为人民币 20,000 万元, 北京金地兴业房地产有限公司拥有其 100% 的股权。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

**(五) 企业合并及合并财务报表 - 续**

**1、子公司情况 - 续**

注 18: 2009 年 9 月 24 日, 公司与其子公司深圳市金地建材有限公司在上海合资成立上海金珩房地产发展有限公司, 该公司的注册资本为人民币 1,000 万元, 公司拥有其 51% 的股权, 深圳市金地建材有限公司拥有其 49% 的股权。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

2009 年 12 月 17 日, 公司和子公司深圳市国际网球俱乐部有限公司与平安信托投资有限公司(以下简称“平安信托”)签订《股权转让协议》, 约定分别按照人民币 90 万元和 10 万元的价格, 将公司及深圳市国际网球俱乐部有限公司所分别持有的深圳市金地建材有限公司 90% 和 10% 的股权全部转让予平安信托。同时, 该股权转让协议约定, 工商变更登记手续完成是次股权转让交易完成的标志。深圳市金地建材有限公司已于 2009 年 12 月 24 日办妥工商变更登记手续。

2009 年 12 月 31 日, 上海金珩房地产发展有限公司增加注册资本人民币 162,265 万元, 注册资本由人民币 1,000 万元增加至人民币 163,265 万元, 增资前后股东双方出资比例不变, 工商变更登记手续已于 2010 年 1 月 5 日办妥。

注 19: 2009 年 8 月 5 日, 公司在上海投资成立上海金深房地产开发有限公司, 该公司的注册资本为人民币 1,000 万元, 公司拥有其 100% 的股权。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

注 20: 2009 年 9 月 25 日, 公司之子公司宁波金杰房地产发展有限公司在浙江宁波投资成立宁波金翔房地产发展有限公司, 该公司的注册资本为人民币 2,000 万元, 宁波金杰房地产发展有限公司拥有其 100% 的股权。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

注 21: 2009 年 10 月 29 日, 公司之子公司金地集团武汉房地产开发有限公司在湖北武汉投资成立武汉金地伟盛房地产开发有限公司, 该公司的注册资本为人民币 5,000 万元, 金地集团武汉房地产开发有限公司拥有其 100% 的股权。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

注 22: 2009 年 12 月 30 日, 公司之子公司金地集团上海房地产发展有限公司在上海投资成立上海定鼎投资有限公司, 该公司注册资本为人民币 50 万元, 金地集团上海房地产发展有限公司拥有其 100% 的股权。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

(五) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

注 23: 2009 年 12 月 30 日, 公司之子公司金地集团上海房地产发展有限公司在上海投资成立上海望岳投资有限公司, 该公司注册资本为人民币 50 万元, 金地集团上海房地产发展有限公司拥有其 100% 的股权。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

注 24: 2009 年 9 月 28 日, 公司与天津仁爱企业有限公司签署《股权转让协议》, 受让天津仁爱企业有限公司所持有的天津团泊湖开发有限公司 70% 的股权, 股权转让价款为人民币 90,254,780 元。2009 年 11 月 19 日, 天津团泊湖开发有限公司办妥相关工商变更登记手续。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。公司本年度收购天津团泊湖开发有限公司的交易在实质上为资产收购(即, 收购该公司已有的项目地块资源), 通过收购股权的形式达到收购资产的目的, 因此, 公司认为本年度所发生的该收购交易不属于非同一控制下企业合并。

注 25: 2009 年 10 月 26 日, 公司与湖北万豪置业有限公司 (以下简称“万豪置业”) 签署《股权转让协议》, 受让湖北万豪置业有限公司所持有的湖北万豪科技发展有限公司 70% 的股权。由于湖北万豪科技发展有限公司持有武汉光谷农业开发有限责任公司 75% 的股权, 故在股权转让完成后, 公司亦一同取得对武汉光谷农业开发有限责任公司的间接控股权。湖北万豪科技发展有限公司的工商变更登记手续于 2009 年 11 月 30 日办妥。这两家公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。公司本年度收购湖北万豪科技发展有限公司的交易在实质上为资产收购(即, 收购该公司已有的项目地块资源), 通过收购股权的形式达到收购资产的目的, 因此, 公司认为本年度所发生的该收购交易不属于非同一控制下企业合并。

武汉光谷农业开发有限责任公司负责开发的是武汉南湖项目地块, 该项目分为住宅和研发两部分。在股权收购时, 公司与万豪置业约定, 由公司和万豪置业派员组成管理团队, 共同开发南湖项目中的住宅部分, 与之相关收益和风险则由公司和万豪置业按照 70% 和 30% 的股权比例来享有和承担; 而对于南湖项目中的研发部分, 则由万豪置业与武汉光谷农业开发有限责任公司的少数股东武汉高科农业集团有限公司(以下简称“高农集团”) 组成管理团队进行共同开发, 与之相关的收益与风险由万豪置业和高农集团享有和承担。

公司认为, 公司并未对武汉光谷农业开发有限责任公司中研发项目部分进行资本投入, 且与之相关的收益和风险亦与公司无关, 故武汉光谷农业开发有限责任公司中与研发项目部分相关的资产及负债并非公司能够实施控制之资产或需承担之债务, 不纳入公司之合并财务报表的合并范围。

## (五) 企业合并及合并财务报表 - 续

## 2、本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体

## (1) 本年新纳入合并范围的子公司

单位：人民币元

名称	年末净资产	本年净利润
天津团泊湖开发有限公司	136,720,505.88	(2,251,165.42)
湖北万豪科技发展有限公司	49,857,529.29	7,041.18
武汉光谷农业开发有限责任公司	71,082,543.85	(24,790.50)
深圳市金地北城房地产开发有限公司	(9,845,924.29)	(19,845,924.29)
深圳市稳盛投资管理有限公司	96,507.92	(1,332.18)
东莞市金地宝岛房地产有限公司	9,995,125.00	(4,875.00)
诺伯商务有限公司	(247,083.90)	(243,002.99)
稳盛(香港)投资管理有限公司	(14,290.52)	(14,301.88)
杰德商务有限公司	8,866.39	294.62
辉煌(南京)商务有限公司	20,475,058.46	(7,741.54)
佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	9,707,470.63	(292,529.37)
北京金地鸿运房地产开发有限公司	162,256,034.47	2,562,126.84
北京金地融侨房地产开发有限公司	198,363,253.55	(1,636,746.45)
上海金珩房地产发展有限公司	1,609,380,182.76	(23,269,817.24)
上海金深房地产开发有限公司	9,164,156.23	(835,843.77)
宁波金翔房地产发展有限公司	17,561,504.99	(2,438,495.01)
武汉金地伟盛房地产开发有限公司	49,793,483.17	(206,516.83)
沈阳金地鸿业房地产开发有限公司	143,179,034.82	(243,165.18)
沈阳金地世城房地产开发有限公司	-	-
上海定鼎投资有限公司	500,000.00	-
上海望岳投资有限公司	500,000.00	-
西安金川房地产开发有限公司	详见附注(五)、1、注4	详见附注(五)、1、注4

## (2) 本年不再纳入合并范围的子公司

单位：人民币元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
深圳市储得商贸发展有限公司(注1)	7,749,075.61	1,713,362.14
深圳市金地建材有限公司(注2)	1,000,015.98	(52,347.94)
深圳市金地置业顾问有限公司(注3)	(6,351,278.17)	(5,957,458.19)

注1：深圳市储得商贸发展有限公司系2008年度纳入公司合并财务报表范围之子公司，2009年4月16日经股东会决议解散，并于2009年12月15日清算完毕。故公司不再将深圳市储得商贸发展有限公司纳入2009年12月31日的合并资产负债表范围，而深圳市储得商贸发展有限公司自2009年1月1日至清算完成日止的经营成果和现金流量仍然反映在本报告期的合并利润表和合并现金流量表中。

**(五) 企业合并及合并财务报表 - 续**

**2、本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体 - 续**

注 2：2009 年 12 月 17 日，公司及其全资子公司深圳市国际网球俱乐部有限公司与平安信托签订《股权转让协议》，约定分别按照人民币 90 万元和 10 万元的价格，将公司及深圳市国际网球俱乐部有限公司分别持有深圳市金地建材有限公司 90%和 10%的股权全部转让予平安信托。同时，该股权转让协议约定，工商变更登记手续完成为是次股权转让交易完成的标志。深圳市金地建材有限公司已于 2009 年 12 月 24 日办妥工商变更登记手续。故公司不再将深圳市金地建材有限公司纳入 2009 年 12 月 31 日的合并资产负债表范围，而深圳市金地建材有限公司自 2009 年 1 月 1 日至转让日止的经营成果和现金流量仍然反映在本报告期的合并利润表和合并现金流量表中。

注 3：2009 年 8 月 16 日，公司及其全资子公司深圳市国际网球俱乐部有限公司与深圳市实正共盈投资控股有限公司及深圳市实正共盈商业经营管理有限公司签订《股权转让协议》，将所持有的深圳市金地置业顾问有限公司合计 100%的股权全部转让予深圳市实正共盈投资控股有限公司和深圳市实正共盈商业经营管理有限公司。故公司不再将深圳市金地置业顾问有限公司纳入 2009 年 12 月 31 日的合并资产负债表范围，而深圳市金地置业顾问有限公司自 2009 年 1 月 1 日至转让日止的经营成果和现金流量仍然反映在本报告期的合并利润表和合并现金流量表中。

**3、境外经营实体主要报表项目的折算汇率**

公司之境外经营子公司资产负债表中的资产和负债项目的年末折算汇率为HKD 1.0000 = RMB 0.8805，股东权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表项目按合并财务报表的会计期间的平均汇率折算。



(六) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：人民币元

项目	年末数			年初数		
	原币金额	折算汇率	人民币金额	原币金额	折算汇率	人民币金额
现金：						
人民币	2,567,794.99	1.0000	2,567,794.99	2,589,195.82	1.0000	2,589,195.82
港币	346,529.50	0.8805	305,119.23	333,226.42	0.8819	293,872.38
美元	12,225.25	6.8282	83,476.46	35,329.12	6.8346	241,460.41
欧元	3,455.00	9.7971	33,848.98	3,455.00	9.6590	33,371.84
小计			2,990,239.66			3,157,900.45
银行存款：						
人民币	9,069,140,765.75	1.0000	9,069,140,765.75	4,225,604,250.04	1.0000	4,225,604,250.04
港币	3,437,453.79	0.8805	3,026,678.06	4,234,259.67	0.8819	3,734,193.60
美元	25,535,260.20	6.8282	174,359,864.32	5,981,659.56	6.8346	40,882,249.05
小计			9,246,527,308.13			4,270,220,692.69
其他货币资金：						
人民币	326,819,382.84	1.0000	326,819,382.84	176,617,152.27	1.0000	176,617,152.27
港币	-	-	-	-	-	-
美元	9,124,998.71	6.8282	62,307,316.19	-	-	-
小计			389,126,699.03			176,617,152.27
合计			9,638,644,246.82			4,449,995,745.41

注：其他货币资金主要系提供按揭担保的保证金和向金融机构借款存入的保证金。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

单位：人民币元

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大应收账款	11,968,152.15	100.00	598,407.61	100.00	11,390,571.02	100.00	569,528.57	100.00
合计	11,968,152.15	100.00	598,407.61	100.00	11,390,571.02	100.00	569,528.57	100.00

单项金额重大的款项为单项金额在人民币 500 万元以上(含人民币 500 万元)的应收账款。单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的款项主要为单项金额不重大但账龄在 5 年以上的应收账款。

应收账款账龄如下：

单位：人民币元

账龄	年末数				年初数			
	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	10,444,465.25	87.27	522,223.26	9,922,241.99	6,587,563.62	57.83	329,378.20	6,258,185.42
1至2年	1,381,651.00	11.54	69,082.55	1,312,568.45	4,381,672.00	38.47	219,083.60	4,162,588.40
2至3年	-	-	-	-	-	-	-	-
3年以上	142,035.90	1.19	7,101.80	134,934.10	421,335.40	3.70	21,066.77	400,268.63
合计	11,968,152.15	100.00	598,407.61	11,369,744.54	11,390,571.02	100.00	569,528.57	10,821,042.45

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

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

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
家乐福(中国)管理咨询服务有限公司	客户	4,447,506.91	1年以内	37.16
上海金座餐饮娱乐管理有限公司	客户	1,795,842.26	1年以内	15.01
上海中润解放传媒有限公司	客户	1,452,366.00	1年以内	12.14
上海茂都投资管理有限公司	客户	1,046,491.50	1年以内	8.74
三元印刷有限公司	客户	111,544.50	3年以上	0.93
合计		8,853,751.17		73.98

3、其他应收款

(1)其他应收款按种类披露：

单位：人民币元

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	1,375,656,035.00	93.71	-	-	594,433,420.09	89.67	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大其他应收款	92,291,132.39	6.29	4,614,556.62	100.00	68,470,368.73	10.33	3,413,882.13	100.00
合计	1,467,947,167.39	100.00	4,614,556.62	100.00	662,903,788.82	100.00	3,413,882.13	100.00

单项金额重大的款项为单项金额在人民币 500 万元以上(含人民币 500 万元)的其他应收款。单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的款项主要为单项金额不重大但账龄在 5 年以上的其他应收款。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

3、其他应收款 - 续

(1)其他应收款按种类披露 - 续：

其他应收账款账龄如下：

单位：人民币元

账龄	年末数				年初数			
	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1年以内	1,299,026,814.62	88.49	3,558,373.48	1,295,468,441.14	648,685,382.49	97.85	2,716,209.27	645,969,173.22
1至2年	165,946,680.97	11.31	907,499.55	165,039,181.42	11,583,028.19	1.75	541,676.70	11,041,351.49
2至3年	2,383,521.20	0.16	119,176.06	2,264,345.14	1,398,378.02	0.21	67,790.46	1,330,587.56
3年以上	590,150.60	0.04	29,507.53	560,643.07	1,237,000.12	0.19	88,205.70	1,148,794.42
合计	1,467,947,167.39	100.00	4,614,556.62	1,463,332,610.77	662,903,788.82	100.00	3,413,882.13	659,489,906.69

(2)年末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

单位：人民币元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
公司往来款	1,057,669,035.00	-	-	经测试,不存在减值
投标保证金	317,987,000.00	-	-	经测试,不存在减值
合计	1,375,656,035.00	-	-	

(3)其他应收款余额中无应收持有公司5%(含5%)以上股份的股东的欠款。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

3、其他应收款 - 续

(4)其他应收款金额前五名单位情况

单位：人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
上海嘉宝实业(集团)股份有限公司	子公司之少数股东	709,340,000.00	2年以内	48.32
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	联营公司	262,500,000.60	2年以内	17.88
沈阳市浑南新区土地储备交易中心	政府部门	238,987,000.00	1年以内	16.28
湖南省通讯产业服务公司	合作方	80,000,000.00	1年以内	5.45
上海市房屋土地资源管理局	政府部门	55,000,000.00	1年以内	3.75
合计		1,345,827,000.60		91.68

(5)应收关联方款项

单位：人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	公司之联营公司	262,500,000.60	17.88
合计		262,500,000.60	17.88

4、预付款项

(1)预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,738,307,003.56	99.28	43,650,295.52	12.62
1至2年	12,448,007.10	0.71	302,263,550.67	87.35
2至3年	12,036.00	-	102,233.90	0.03
3年以上	100,133.90	0.01	-	-
合计	1,750,867,180.56	100.00	346,016,080.09	100.00

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

4、预付款项 - 续

(2)预付款项金额前五名单位情况

单位：人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
绍兴县国土资源局	政府部门	688,269,200.00	1年以内	注1
武汉市土地整理储备中心	政府部门	384,900,000.00	1年以内	注2
沈阳市浑南新区土地储备交易中心	政府部门	341,429,500.00	1年以内	注3
杭州市国土资源局萧山分局	政府部门	280,000,000.00	1年以内	注4
上海市电力公司	供应商	5,905,750.00	1年以内	注5
合计		1,700,504,450.00		

注1：系根据绍兴县土地使用权出让合同(3306212009A21号)向绍兴县国土资源局预付的绍兴县柯桥城区十四幅地块的土地价款。

注2：系根据公司之子公司武汉金地伟盛房地产开发有限公司与武汉市土地整理储备中心武汉新区分中心签订的“储备地开发补偿协议书补充件”向武汉市土地整理储备中心武汉新区分中心预付P(2009)055号地块的土地价款。

注3：系根据沈阳市浑南新区国有土地使用权出让合同(沈南土出合字(2007)24号)向沈阳市规划和国土资源局浑南新区分局预付的F5-2地块土地出让金、拆迁补偿费以及大配套设施费。

注4：系根据杭州市土地使用权出让合同(3301092009A21051号)向杭州市国土资源局萧山分局预付的萧储(2009)47号地块的土地价款。

注5：系公司之子公司上海格林风范房地产发展有限公司预付给上海市电力公司的电力配套费。

(3)预付款项余额中无预付持有公司5%(含5%)以上股份的股东的款项。

(4)预付款项按客户类别披露如下：

单位：人民币元

类别	年末数	年初数
单项金额重大的预付款项(注)	1,700,504,450.00	300,000,000.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的预付款项	-	-
其他不重大的预付款项	50,362,730.56	46,016,080.09
合计	1,750,867,180.56	346,016,080.09

单项金额重大的款项为单项金额在人民币500万元以上(含人民币500万元)的预付款项。单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的款项主要为单项金额不重大但账龄在5年以上的预付款项。

注：上年末余额系根据广州市国有土地使用权出让合同(440113-2007-000111)向广州市土地开发中心预付的番禺南区4-2地块土地价款，因部分土地存在遗留问题，广州市土地开发中心未按照合同约定的时间交付土地。后经双方协商，一致同意解除原合同，并依相关程序退回上述已缴纳的地价款。截止本年末，公司已收回上述预付款。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货

(1) 存货分类

单位：人民币元

	年末数			年初数		
	成本	跌价准备	账面价值	成本	跌价准备	账面价值
库存材料	1,364,287.45	-	1,364,287.45	1,834,649.73	-	1,834,649.73
库存商品	57,973.45	-	57,973.45	51,440.22	-	51,440.22
房地产开发成本	37,150,656,561.20	68,594,900.00	37,082,061,661.20	24,822,168,768.32	357,274,576.16	24,464,894,192.16
房地产开发产品	3,460,781,104.96	-	3,460,781,104.96	3,973,570,725.39	-	3,973,570,725.39
合计	40,612,859,927.06	68,594,900.00	40,544,265,027.06	28,797,625,583.66	357,274,576.16	28,440,351,007.50

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	预计竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	年初余额	年末余额
上海格林世界 3、4 期	2007 年 9 月	2010 年 1 季度至 2011 年 12 月	35.43	665,915,982.52	923,813,099.18
上海格林郡 2 期	2007 年 4 月	2009 年 5 月	7.21	133,547,787.11	-
上海未未来	2007 年 6 月	2009 年 12 月	14.75	962,063,388.56	-
上海湾流域	2007 年 12 月	2009 年 10 月至 2010 年 12 月	19.45	442,848,318.36	357,996,716.22
北京格林小镇 6 项目	2006 年 7 月	2009 年 11 月	11.27	197,458,998.86	-
北京金地名京	2007 年 6 月	2010 年 1 季度	16.34	1,098,943,514.01	616,279,881.43
天津格林世界 3 期	2008 年 1 月	2010 年 1 季度至 2012 年 12 月	19.30	474,104,370.71	1,000,343,202.28
北京大兴 16 号地块	2009 年 11 月	2011 年 10 月至 2012 年 12 月	31.80	-	1,580,241,741.15
天津国际广场项目	2010 年 4 月	2011 年 11 月至 2013 年 6 月	54.50	2,391,484,878.11	2,410,762,567.48
天津团泊湖项目	2010 年 5 月	1 期 2011 年 12 月	35.10	-	784,496,560.19
上海赵巷项目	2010 年 5 月	1 期 2011 年 12 月	73.01	-	3,053,079,334.23
宁波梅墟住宅项目	2010 年 4 月	2012 年 6 月	14.06	-	802,612,033.48
广州荔湖城 A 地块 2 期、B 地块 1 期	2007 年 3 月	A 地块 2 期部分 2011 年 9 月、B 地 块 1 期 2010 年 12 月至 2011 年 07 月	18.34	1,062,947,004.62	886,756,203.89
东莞金地格林庭园项目 3 期	2007 年 11 月	2010 年 12 月	2.54	295,399,839.26	84,100,565.65
东莞新世纪塘厦项目 2 期	2008 年 8 月	2009 年 12 月至 2011 年 12 月	6.62	291,399,824.32	357,008,359.71

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	年初余额	年末余额
东莞金地黄江项目	2010年6月	2011年12月至 2014年12月	27.60	-	1,149,567,075.00
佛山九珑壁项目	2008年1月	2期2011年2月	5.89	1,304,046,996.77	305,650,043.10
顺德大良云近地块	2010年4月	2012年9月	14.60	-	256,520,490.43
武汉格林春岸	2009年3月	1期2010年12月	9.70	251,775,019.83	364,651,167.28
武汉京汉大道项目	2010年3月	2013年5月	9.38	511,587,111.97	520,443,670.05
武汉壕沟项目	2009年10月	2011年12月	7.99	-	350,015,727.07
武汉南湖项目	2010年3月	1期2011年11月	14.79	-	526,287,761.32
深圳梅陇镇4期	2007年7月	2009年12月	2.93	147,373,172.84	-
深圳上塘道项目	2007年10月	1期2010年1季度， 2期2010年12月	17.60	1,088,100,213.52	1,185,968,446.38
深圳金地名座	2007年11月	2010年1季度	1.65	58,259,627.67	102,627,479.37
深圳观澜地块	2010年3月	2011年12月至 2012年12月	44.27	-	2,442,545,677.64
富卓金地珠海科技园	2005年8月	配套区2期2011 年6月、B2地块 1期2010年12月	1.96	64,540,012.13	96,212,927.39
沈阳金地国际花园项目3期	2008年4月	2010年1季度	3.03	194,975,339.99	245,681,067.26
沈阳金地国际花园项目4期	2009年9月	2011年10月	2.95	-	82,260,445.60
南京所街项目	2008年1月	2009年9月至 2010年10月	19.30	1,236,645,666.97	1,388,161,200.44
西安金地芙蓉湖畔项目2期	2008年11月	部分2010年1季度、 部分2010年12月	7.12	242,069,831.31	364,507,085.07
西安金地南湖项目	2009年5月	1期2010年12月	84.70	2,650,508,333.75	2,929,204,502.55
南京板桥项目	2009年4月	1期部分2010年 12月	67.34	2,498,770,219.55	2,833,459,935.37
杭州三墩项目	2008年7月	1期部分2010年 12月	64.42	3,404,449,176.01	3,755,838,312.42
杭州自在城项目	2010年3月	1期2011年12月	36.18	1,635,416,914.52	1,637,038,068.52
沈阳长青项目1-3期	2008年4月	2010年1季度至 2011年11月	22.34	1,418,277,616.62	1,899,085,442.88
珠海红山楼项目	2010年11月	2012年8月	2.64	98,400,175.03	104,964,103.13
上海徐泾地块	2009年11月	2011年12月	21.01	-	600,484,234.64
上海宝山工业园区项目	2010年5月	2012年3月	24.14	-	1,151,130,000.00

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	年初余额	年末余额
深圳金地工业区改造项目			-	859,433.40	861,433.40
合计			873.25	24,822,168,768.32	37,150,656,561.20

房地产开发产品列示如下：

单位：人民币元

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
深圳金海湾花园	2001年9月	5,403,215.09	-	1,699,743.80	3,703,471.29
深圳海景21栋单身公寓	2002年10月	2,962,431.05	-	-	2,962,431.05
深圳金地网球花园	1期2004年12月、2期2005年9月	86,799,948.41	300.00	1,727,373.88	85,072,874.53
深圳金地名津	2007年11月	104,036,467.39	46,823,015.79	5,223,649.61	145,635,833.57
深圳金地梅陇镇	2006年12月至2009年12月	370,363,830.00	272,645,450.58	633,498,255.82	9,511,024.76
广州荔湖城A地块1期、2期	A地块1期2007年12月至2008年12月，A地块2期部分2008年11月至2009年10月	124,939,009.00	535,346,283.16	394,228,794.64	266,056,497.52
上海格林春晓	3期2005年3月	19,284,794.42	784,911.46	722,132.27	19,347,573.61
上海格林春岸	1期2004年3月、2期2005年6月	15,230,461.54	-	658,011.14	14,572,450.40
上海格林郡1、2期	1期2007年7月、2期2009年5月	69,222,217.50	192,999,546.42	47,029,295.77	215,192,468.15
上海格林世界1、2、3期	1期2006年6月至12月、2期2007年6月至2008年12月、3期部分2008年12月至2009年12月	506,129,449.17	358,106,524.00	462,987,063.71	401,248,909.46



(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

单位：人民币元

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
上海湾流域 1 期	2008 年 12 月至 2009 年 10 月	297,894,005.99	882,761,941.79	1,031,952,771.55	148,703,176.23
上海未未来	2009 年 12 月	-	1,427,344,967.57	1,392,237,658.87	35,107,308.70
北京金地中心	2007 年 9 月	1,243,336,240.23	40,757,531.61	-	1,284,093,771.84
宁波国际花园	2007 年 12 月至 2008 年 12 月	29,949,885.83	-	9,189,128.79	20,760,757.04
北京国际花园北区	2004 年 12 月	3,464,671.37	994,013.81	4,458,685.18	-
北京金地名京项目	部分 2009 年 9 月	-	779,245,269.07	699,513,866.29	79,731,402.78
天津格林世界 1、2 期	1 期 2007 年 6 月至 9 月、2 期部分 2008 年 6 月至 2009 年 12 月	109,845,026.21	63,074,438.15	170,106,171.64	2,813,292.72
西安曲江尚林苑 1 期、2 期	1 期 2007 年 12 月、2 期 2008 年 12 月	14,126,757.94	13,919,002.64	22,425,243.19	5,620,517.39
西安金地芙蓉湖畔项目 1 期	2008 年 12 月	182,015,073.50	122,071,131.95	244,577,564.17	59,508,641.28
武汉金地格林小城	2006 年 12 月至 2008 年 12 月	236,165,872.14	16,117,411.01	224,768,716.67	27,514,566.48
东莞金地格林小城	2 期 2006 年 3 月、 3 期 2007 年 1 月	21,641,941.38	1,785,479.40	5,493,315.31	17,934,105.47
东莞金地格林庭园项目 1 期、2 期	1 期 2008 年 12 月、2 期 2009 年 5 月	82,246,815.03	286,084,225.56	234,641,803.24	133,689,237.35
东莞新世纪塘厦项目 1 期、2 期	1 期 2008 年 12 月、2 期部分 2009 年 12 月	207,388,192.83	83,347,137.66	189,473,930.07	101,261,400.42
佛山九珑璧 1 期	1 期 2009 年 3 月	-	1,190,031,644.48	919,305,956.51	270,725,687.97

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

单位：人民币元

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
富卓金地珠海科技园	配套区1期部分 2008年6月	27,265,026.59	13,156,790.52	18,682,061.65	21,739,755.46
北京格林小镇6项目	2008年7月至 2009年11月	19,707,019.87	365,198,965.51	327,425,288.68	57,480,696.70
沈阳金地国际花园项目1期、2期	2008年12月	194,152,372.91	58,079,374.69	221,438,494.81	30,793,252.79
南京所街项目	2009年10月	-	105,995,318.11	105,995,318.11	-
合计		3,973,570,725.39	6,856,670,674.94	7,369,460,295.37	3,460,781,104.96

(2) 存货跌价准备

单位：人民币元

存货种类	年初余额	本年计提额	本年减少		年末余额
			转回	转销	
房地产开发成本	357,274,576.16	-	275,726,116.84	12,953,559.32	68,594,900.00
房地产开发产品	-	-	-	-	-
合计	357,274,576.16	-	275,726,116.84	12,953,559.32	68,594,900.00

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
房地产开发成本	预计的可变现净值低于存货账面价值	预计的可变现净值高于存货账面价值	0.74%
房地产开发产品	不适用	不适用	不适用

6、其他流动资产

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
预缴税金形成的其他流动资产	898,543,167.25	330,481,636.04
一年内到期的其他非流动资产	-	179,080,000.00
合计	898,543,167.25	509,561,636.04

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

7、对合营企业投资和联营企业投资

单位：人民币元

被投资单位名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	公司 持股比例(%)	公司在被投资单位 表决权比例(%)	年末 资产总额	年末 负债总额	年末 净资产总额	本年营业 收入总额	本年 净利润
一、联营企业												
上海浦发金地房地产发展有限公司	有限公司	上海	葛培健	房地产开发	10,000,000.00	49	49	78,923,621.75	16,996,897.57	61,926,724.18	5,019,744.20	1,243,248.53
上海合建资产管理有限公司	有限公司	上海	JOHN LANGLOIS	资产管理	372,988,600.00	22.86	22.86	272,896,755.07	23,335.80	272,873,419.27	-	43,654.08
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	有限公司	深圳	朱重敏	房地产开发	100,000,000.00	35	35	1,538,287,850.82	1,454,130,196.37	84,157,654.45	13,070.46	(4,269,937.50)
二、合营企业												
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	有限公司	武汉	陈文斌	房地产开发	704,870,000.00	88	49	1,435,959,380.64	720,243,328.72	715,716,051.92	431,009,409.00	35,816,785.20
UBS/Gemdale Investment Management Limited	有限公司	毛里求斯	Ke LING	投资	美元 20,000.00	50	50	162,920.85	59,135.95	103,784.90	-	51,904.38

注：公司于2009年12月31日持有的长期股权投资之被投资单位向公司转移资金的能力未受到限制。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

8、长期股权投资

(1)长期股权投资明细如下：

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
上海浦发金地房地产发展有限公司	权益法	142,119,980.00	29,734,903.07	609,191.78	30,344,094.85	49	49		-	-	-
上海合建资产管理有 限公司	权益法	85,249,600.00	62,045,333.80	333,529.85	62,378,863.65	22.86	22.86		-	-	-
深圳市金地商业经营 管理有限公司(注 1)	权益法	1,000,000.00	551,101.71	(551,101.71)	-	-	-		-	-	-
深圳市金地大百汇房 地产开发有限公司	权益法	35,000,000.00	30,949,657.18	(1,494,478.13)	29,455,179.05	35	35		-	-	-
武汉金地辉煌房地 产开发有限公司(注 2)	权益法	620,496,080.00	117,460,420.69	508,350,224.75	625,810,645.44	88	49	注 2	-	-	-
UBS/Gemdale Investment Management Limited(注 3)	权益法	68,358.77	26,002.15	25,890.30	51,892.45	50	50		-	-	-
合计		883,934,018.77	240,767,418.60	507,273,256.84	748,040,675.44				-	-	-

注 1：2009 年 6 月 16 日，深圳市金地置业顾问有限公司向深圳众佳投资有限公司协议转让其所持有深圳市金地商业经营管理有限公司 20% 的股权，股权转让价款为人民币 100 万元。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

8、长期股权投资- 续

(1)长期股权投资明细如下 - 续:

注 2: 2009年8月21日, 公司之子公司金地集团武汉房地产开发有限公司与沃德商务有限公司(以下简称“沃德商务”)签订股权转让合同, 约定金地集团武汉房地产开发有限公司以人民币 49,080 万元的对价收购沃德商务所持有武汉金地辉煌房地产开发有限公司之 69.6% 的股权, 相关的工商变更登记手续于 2009年9月4日办妥, 而股权转让价款亦于 2009年9月28日支付完毕。

根据武汉金地辉煌房地产开发有限公司修改后的公司章程约定, 公司及金地集团武汉房地产开发有限公司作为一致行动方, 与沃德商务一同拥有对武汉金地辉煌房地产开发有限公司的共同控制权, 武汉金地辉煌房地产开发有限公司的重大经营决策需要取得公司与沃德商务的一致同意, 而公司及其子公司与沃德商务在武汉金地辉煌房地产开发有限公司所享有的利润分配比例为 49% : 51%, 故武汉金地辉煌房地产开发有限公司为公司的合营企业, 按权益法核算。该公司主要开发武汉积玉桥项目。

注 3: UBS/Gemdale Investment Management Limited 是公司之子公司辉煌商务有限公司与 UBS(瑞银)于 2008年7月28日于毛里求斯共同设立的房地产投资咨询有限责任公司, 预计将在未来为境外房地产基金就投资国内房地产项目的业务提供咨询服务。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

9、投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

单位：人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少 (注)	年末账面余额
一、账面原值合计	142,993,793.23	-	348,631.95	142,645,161.28
1.房屋、建筑物	142,993,793.23	-	348,631.95	142,645,161.28
2.土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销合计	61,242,362.39	5,534,157.07	-	66,776,519.46
1.房屋、建筑物	61,242,362.39	5,534,157.07	-	66,776,519.46
2.土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产账面净值合计	81,751,430.84			75,868,641.82
1.房屋、建筑物	81,751,430.84			75,868,641.82
2.土地使用权	-			-
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
1.房屋、建筑物	-	-	-	-
2.土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	81,751,430.84			75,868,641.82
1.房屋、建筑物	81,751,430.84			75,868,641.82
2.土地使用权	-			-

注：投资性房地产减少系因为公司上年尚未办理房产证的深圳翠堤湾商铺在本年已办妥房产证，实际支付的价款少于账面原计提的金额，故公司在本年将多计提的价款冲回所致。

本年折旧和摊销额为人民币 5,534,157.07 元。投资性房地产本年减值准备计提额为零。

截至 2009 年 12 月 31 日止，净值人民币 4,479,810.22 元的投资性房地产尚未办理产权证明。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

10、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计：	159,080,626.52	13,701,555.84	12,546,616.84	160,235,565.52
其中：房屋及建筑物	71,872,061.14	218,300.00	-	72,090,361.14
电子设备、器具及家具	38,760,244.51	3,927,759.89	6,268,935.04	36,419,069.36
运输工具	34,549,074.36	8,623,828.45	5,582,761.47	37,590,141.34
其他设备	13,899,246.51	931,667.50	694,920.33	14,135,993.68
二、累计折旧合计：	78,096,159.81	19,503,526.28	10,953,055.93	86,646,630.16
其中：房屋及建筑物	20,690,494.97	4,349,141.52	-	25,039,636.49
电子设备、器具及家具	25,719,287.69	6,568,007.44	5,581,222.62	26,706,072.51
运输工具	22,557,835.03	7,110,959.08	4,938,262.00	24,730,532.11
其他设备	9,128,542.12	1,475,418.24	433,571.31	10,170,389.05
三、固定资产账面净值合计	80,984,466.71			73,588,935.36
其中：房屋及建筑物	51,181,566.17			47,050,724.65
电子设备、器具及家具	13,040,956.82			9,712,996.85
运输工具	11,991,239.33			12,859,609.23
其他设备	4,770,704.39			3,965,604.63
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
电子设备、器具及家具	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	80,984,466.71			73,588,935.36
其中：房屋及建筑物	51,181,566.17			47,050,724.65
电子设备、器具及家具	13,040,956.82			9,712,996.85
运输工具	11,991,239.33			12,859,609.23
其他设备	4,770,704.39			3,965,604.63

注：本年因合并范围变更影响，增加固定资产原值人民币 69,064.67 元，累计折旧人民币 30,231.25 元，净值人民币 38,833.42 元。

本年折旧额为人民币 19,473,295.03 元。本年由在建工程转入固定资产原价为零。

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

截至 2009 年 12 月 31 日止，净值人民币 723,494.63 元的房屋及建筑物尚未办理产权证明。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

11、在建工程

(1)在建工程明细如下:

单位: 人民币元

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
楼宇工程	807,467.65	-	807,467.65	-	-	-
合计	807,467.65	-	807,467.65	-	-	-

12、商誉

单位: 人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年末减值准备
企业合并增加金额(注)	7,643,930.97	-	-	7,643,930.97	-
合计	7,643,930.97	-	-	7,643,930.97	-

注: 为公司于2007年度合并武汉澳强房地产开发有限公司产生, 年末商誉不存在减值。

13、长期待摊费用

单位: 人民币元

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
财务顾问费等	38,452,907.42	-	31,821,927.05	-	6,630,980.37	-
租入固定资产改良支出——装修费	849,621.72	1,137,830.30	627,674.72	-	1,359,777.30	-
其他	851,373.54	74,000.00	464,617.30	-	460,756.24	-
合计	40,153,902.68	1,211,830.30	32,914,219.07	-	8,451,513.91	-

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1)已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位: 人民币元

项目	年末数	年初数
<b>递延所得税资产:</b>		
资产减值准备	17,982,977.81	28,466,947.78
存货中未实现利润	46,148,702.29	23,161,054.17
应付职工薪酬	66,717,086.10	41,235,870.09
可抵扣亏损	163,264,645.20	140,684,249.08
其他	2,277,594.13	511,954.55
小计	296,391,005.53	234,060,075.67
<b>递延所得税负债:</b>		
对子公司投资	7,643,930.97	7,643,930.97
小计	7,643,930.97	7,643,930.97

注: 根据公司及子公司对未来5年的盈利预测结果, 公司认为在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损, 因此确认相关递延所得税资产。



(六) 合并财务报表项目注释 - 续

14、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(2)未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	-	251,143,901.10
可抵扣亏损	29,592,994.07	37,290,750.49
合计	29,592,994.07	288,434,651.59

(3)未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	年末数	年初数	备注
2013年	24,169,433.71	37,290,750.49	-
2014年	5,423,560.36	-	-
合计	29,592,994.07	37,290,750.49	-

(4)引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

单位：人民币元

项目	暂时性差异金额
<b>年末数：</b>	
可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损：	
资产减值准备	73,807,864.23
存货中未实现利润	185,527,491.78
应付职工薪酬	302,899,746.73
可抵扣亏损	668,246,438.22
其他	11,200,148.33
小计	1,241,681,689.29
应纳税暂时性差异：	
对子公司投资	30,575,723.89
小计	30,575,723.89
<b>年初数：</b>	
可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损：	
资产减值准备	114,037,267.22
存货中未实现利润	93,801,866.95
应付职工薪酬	205,250,429.09
可抵扣亏损	616,613,514.52
其他	2,559,772.75
小计	1,032,262,850.53
应纳税暂时性差异：	
对子公司投资	30,575,723.89
小计	30,575,723.89

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

15、资产减值准备明细

单位：人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	3,983,410.70	6,178,547.53	4,546,228.56	402,765.44	5,212,964.23
二、存货跌价准备	357,274,576.16	-	275,726,116.84	12,953,559.32	68,594,900.00
合计	361,257,986.86	6,178,547.53	280,272,345.40	13,356,324.76	73,807,864.23

16、短期借款

(1)短期借款分类：

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款(注 1)	200,000,000.00	1,430,400,000.00
信用借款	153,275,000.00	53,275,000.00
信托借款(注 2)	500,000,000.00	-
合计	853,275,000.00	1,483,675,000.00

注 1：该保证借款由金融机构提供担保。

注 2：公司与上海信托共同向公司之子公司金地集团南京房地产发展有限公司增资人民币 60,000 万元。其中，上海信托以单一信托项下的信托资金(信托本金为人民币 50,000 万元，期限为 1 年，到期一次付息)增资人民币 50,000 万元。

根据股东双方签订的协议，上海信托在本次交易中能够确保获取定额的投资收益，基本不承担风险，也不享有超过定额收益之外的利益，且实质上不参与金地集团南京房地产发展有限公司经营管理。故公司认为，上海信托对金地集团南京房地产发展有限公司的投资实质上为一项债权，在公司及合并财务报表中均将其作为短期借款处理。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

17、应付账款

(1)应付账款明细如下:

单位: 人民币元

项目	年末数	年初数
应付建筑工程款及土地价款	2,879,036,206.52	2,145,912,704.45
合计	2,879,036,206.52	2,145,912,704.45

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

18、预收款项

预收款项账龄分析如下:

单位: 人民币元

账龄	年末数		年初数	
	金额	%	金额	%
1年以内	11,677,441,958.90	94.48	5,264,958,793.69	97.84
1至2年	682,321,820.07	5.52	112,338,960.12	2.09
2至3年	576,264.08	-	3,110,913.89	0.06
3年以上	-	-	718,477.48	0.01
合计	12,360,340,043.05	100.00	5,381,127,145.18	100.00

其中, 主要预收售楼款列示如下:

单位: 人民币元

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间	预售比例
上海格林世界3、4期	715,698,252.04	2,946,685,830.35	2008年12月至2011年12月	60.10%
上海格林郡	22,874,326.00	192,010.00	已竣工	85.95%
北京格林小镇6	3,586,923.00	11,821,967.09	已竣工	96.78%
天津格林世界	317,010,991.00	888,405,248.00	2007年6月至2012年12月	58.69%
武汉金地格林小城	14,197,447.00	2,882,135.00	已竣工	98.66%
武汉金银湖1期	-	93,769,011.00	2010年12月	49.64%
广州荔湖城A地块、B地块1期	7,658,880.13	56,624,249.00	2007年12月至2011年7月	49.22%
深圳金地梅陇镇	227,961,150.96	5,981,782.46	已竣工	99.57%
东莞金地格林庭园项目	72,275,634.00	4,938,525.00	2008年11月至2010年12月	55.84%
东莞新世纪塘厦项目1期、2期	-	139,839,532.94	2008年12月至2011年12月	49.25%
佛山九珑壁项目	444,724,945.00	9,568,883.00	2009年3月至2011年2月	54.22%
西安金地芙蓉湖畔项目	114,041,786.00	973,307,280.76	2008年12月至2010年12月	95.67%
西安金地南湖项目3号地	-	312,046,659.00	2010年12月	47.41%
沈阳金地国际花园项目	28,716,386.00	354,167,403.55	2008年12月至2010年1季度	96.28%

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

其中，主要预收售楼款列示如下：

单位：人民币元

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间	预售比例
深圳金地名座	30,248,366.00	430,707,102.51	2010年1季度	99.56%
沈阳长青项目1-3期	58,349,279.00	827,383,207.00	2010年1季度至 2010年11月	31.60%
上海格林春岸	36,941.00	10,375,495.00	已竣工	96.90%
上海未未来	1,311,667,707.00	8,581,737.00	已竣工	99.94%
上海湾流域	877,052,916.36	341,792,278.00	2008年12月至 2010年12月	77.68%
南京所街	155,413,587.38	1,804,347,359.38	2009年10月至 2010年10月	85.61%
富卓金地珠海工业园	-	14,797,240.00	B2地块1期2010 年12月	16.22%
北京金地名京	742,078,389.09	900,162,038.11	2009年9月至 2010年1季度	93.51%
杭州三墩项目25号地	-	1,522,561,853.00	2010年12月至 2012年09月	47.44%
南京板桥1期	-	270,919,143.00	1期部分2010年 12月	56.81%
深圳上塘道1期	-	396,205,359.20	1期2010年1季 度	48.74%

19、应付职工薪酬

单位：人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	250,105,993.42	575,081,053.32	388,197,009.07	436,990,037.67
二、职工福利费	545,723.37	17,931,993.82	18,262,832.74	214,884.45
三、社会保险费	314,918.81	29,274,049.82	29,557,350.93	31,617.70
其中：医疗保险费	135,758.73	7,083,175.34	7,218,934.07	-
基本养老保险	140,571.28	19,947,834.19	20,059,664.87	28,740.60
年金缴费	-	-	-	-
失业保险费	27,167.78	1,135,532.79	1,159,823.47	2,877.10
工伤保险费	5,709.91	564,363.18	570,073.09	-
生育保险费	5,711.11	543,144.32	548,855.43	-
四、住房公积金	11,585.41	7,100,214.75	7,111,800.16	-
五、工会经费和职工教育经费	16,224,585.12	16,586,937.18	7,095,615.09	25,715,907.21
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	4,674,976.57	4,674,976.57	-
八、其他	-	-	-	-
合计	267,202,806.13	650,649,225.46	454,899,584.56	462,952,447.03

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

20、应交税费

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
所得税	194,302,901.31	157,211,943.47
增值税	(31,077.33)	(171,997.00)
营业税	32,070,144.92	40,600,197.54
土地增值税	18,201,238.66	9,244,692.66
房产税	442,458.79	1,280,465.49
其他	16,206,945.88	9,480,733.34
合计	261,192,612.23	217,646,035.50

21、应付利息

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	-	-
企业债券利息(注 1)	52,616,700.00	52,616,700.00
短期借款应付利息(注 2)	21,385,570.40	-
合计	74,002,270.40	52,616,700.00

注 1：该企业债券利息系公司所发行的人民币 12 亿元企业债券所计提的利息，详见附注(六)、27 说明。

注 2：该短期借款应付利息主要系上海信托之借款于本年应计提的利息，详见附注(六)、16 说明。

22、应付股利

单位：人民币元

单位名称	年末数	年初数	超过 1 年未支付原因
北京鸿运置业股份有限公司	43,440,000.00	43,440,000.00	注
合计	43,440,000.00	43,440,000.00	

注：尚未办理股利支付手续。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

23、其他应付款

(1)其他应付款明细如下：

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
计提的土地增值税	1,393,961,314.15	1,080,955,955.69
往来款	3,560,157,315.15	2,449,844,984.51
保证金、押金等	164,851,297.69	72,358,155.22
其他	98,089,953.75	97,477,533.39
合计	5,217,059,880.74	3,700,636,628.81

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

(3)对于金额较大的其他应付款，说明如下：

单位：人民币元

公司名称及项目	年末数	账龄	性质
东阳市中天房地产开发有限公司	32,242,894.98	1年以内	少数股东对项目公司的贷款
	570,028,562.42	1-2年	少数股东对项目公司的贷款
	235,808,269.42	2-3年	少数股东对项目公司的贷款
小计	838,079,726.82		
深圳市浩利达投资有限公司	40,302,762.79	1年以内	少数股东对项目公司的贷款
	546,000,000.00	1-2年	少数股东对项目公司的贷款
小计	586,302,762.79		
东莞市新世纪房地产开发有限公司	234,181.39	1年以内	少数股东对项目公司的贷款
	15,000,000.00	1-2年	少数股东对项目公司的贷款
	176,795,611.50	2-3年	少数股东对项目公司的贷款
小计	192,029,792.89		
ING REAL ESTATE CHINA OPP FD CO.	277,361,484.65	2-3年	少数股东对项目公司的贷款
东莞市黄江宝岛度假村有限公司	251,102,000.00	1年以内	合作方与公司的往来款
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	489,697,704.00	1年以内	与合营公司往来款
北京融侨置业有限公司	320,811,168.47	1年以内	意向合作方与项目公司的往来款
天津仁爱企业有限公司	315,845,941.90	1年以内	少数股东对项目公司的贷款
土地增值税(注)	1,393,961,314.15		

注：公司根据国家税务总局国税发【2006】187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定计提了土地增值税，计入了损益。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

24、一年内到期的非流动负债

(1)一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
一年内到期的长期借款	2,400,000,000.00	2,403,667,829.81
一年内到期的应付债券	-	-
一年内到期的长期应付款	-	-
合计	2,400,000,000.00	2,403,667,829.81

(2)一年内到期的长期借款

A. 一年内到期的长期借款

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
质押借款	-	183,667,829.81
抵押借款	-	-
保证借款	-	300,000,000.00
信用借款	2,400,000,000.00	1,920,000,000.00
合计	2,400,000,000.00	2,403,667,829.81

B. 金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：人民币元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末数		年初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国农业银行深圳地王支行	2007-10-12	2010-10-10	RMB	按市场利率	-	200,000,000.00	-	200,000,000.00
中国银行深圳福田支行	2008-4-29	2010-3-27	RMB	按市场利率	-	180,000,000.00	-	180,000,000.00
中国银行深圳福田支行	2008-7-28	2010-7-28	RMB	按市场利率	-	168,000,000.00	-	270,000,000.00
深圳发展银行深圳中电支行	2008-11-14	2010-5-14	RMB	按市场利率	-	150,000,000.00	-	150,000,000.00
中国农业银行深圳地王支行	2007-10-11	2010-10-10	RMB	按市场利率	-	110,000,000.00	-	200,000,000.00
合计						808,000,000.00		1,000,000,000.00

25、其他流动负债

单位：人民币元

项目	年末账面余额	年初账面余额
财务担保合同(注)	3,052,296.54	4,384,825.27
合计	3,052,296.54	4,384,825.27

注：2009年12月31日，公司及子公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保的余额为人民币529,780千元，公司按银行平均担保费率计提了上述其他流动负债。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

26、长期借款

(1)长期借款分类

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
质押借款(注 1)	-	172,721,937.31
抵押借款	-	-
保证借款(注 2)	2,199,964,106.76	1,384,564,156.80
信用借款	9,900,000,000.00	6,240,000,000.00
信托借款(注 3)	817,000,000.00	-
合计	12,916,964,106.76	7,797,286,094.11

上述借款年利率为从 1.0741%至 8.5000%。

注 1：上年末的余额系公司以其控股子公司之股权作为质押所取得的借款，该股权质押已于本年解除。

注 2：保证借款由金融机构提供担保。

注 3：根据公司之子公司上海金珩房地产发展有限公司与平安信托投资有限公司(以下简称“平安信托”)于 2009 年 11 月 19 日签订的《信托贷款合同》，平安信托以向公众发行优先信托资金(信托本金为人民币 81,700 万元，期限为 1.5 年，可展期至 2 年，年利率为 8.5%，展期适用的年利率为 9.5%)的方式，向上海金珩房地产发展有限公司提供项目贷款。



(六) 合并财务报表项目注释 - 续

26、长期借款 - 续

(2) 金额前五名的长期借款

单位：人民币元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末数		年初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
平安信托投资有限责任公司	2009-12-28	2011-6-17	RMB	8.5000	-	817,000,000.00	-	-
中国建设银行深圳城建支行	2009-4-1	2012-4-1	RMB	按市场利率	-	500,000,000.00	-	-
中国银行深圳福田支行	2009-3-17	2012-3-17	RMB	按市场利率	-	500,000,000.00	-	-
中国银行深圳福田支行	2009-8-13	2012-2-13	RMB	按市场利率	-	500,000,000.00	-	-
中国建设银行深圳城建支行	2009-8-28	2012-8-27	RMB	按市场利率	-	400,000,000.00	-	-
合计						2,717,000,000.00		-

27、应付债券

单位：人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期	发行金额	年初应付利息	本年应计利息	本年已付利息	年末应付利息	年末余额
公司债券	1,200,000,000.00	2008-3-10	八年	1,200,000,000.00	52,616,700.00	66,000,000.00	66,000,000.00	52,616,700.00	1,188,295,255.38
合计	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00	52,616,700.00	66,000,000.00	66,000,000.00	52,616,700.00	1,188,295,255.38

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

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

28、股本

单位：人民币元

	年初数	本年变动					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
<b>2009年度(注1):</b>							
一、有限售条件股份							
1 国家持股	36,826,006.00	-	-	11,047,802.00	(47,873,808.00)	(36,826,006.00)	-
2. 国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
4. 外资持股	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	302,571,429.00	-	-	-	302,571,429.00	302,571,429.00
有限售条件股份合计	36,826,006.00	302,571,429.00	-	11,047,802.00	(47,873,808.00)	265,745,423.00	302,571,429.00
二、无限售条件股份							
1. 人民币普通股	1,641,327,840.00	-	-	492,398,352.00	47,873,808.00	540,272,160.00	2,181,600,000.00
2. 境内上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
3. 境外上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	1,641,327,840.00	-	-	492,398,352.00	47,873,808.00	540,272,160.00	2,181,600,000.00
三、股本总额	1,678,153,846.00	302,571,429.00	-	503,446,154.00	-	806,017,583.00	2,484,171,429.00
<b>2008年度(注2):</b>							
一、有限售条件股份							
1 国家持股	51,713,003.00	-	-	51,713,003.00	(66,600,000.00)	(14,886,997.00)	36,826,006.00
2. 国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他内资持股	188,363,423.00	-	-	188,363,423.00	(376,726,846.00)	(188,363,423.00)	-
4. 外资持股	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	240,076,426.00	-	-	240,076,426.00	(443,326,846.00)	(203,250,420.00)	36,826,006.00
二、无限售条件股份							
1. 人民币普通股	599,000,497.00	-	-	599,000,497.00	443,326,846.00	1,042,327,343.00	1,641,327,840.00
2. 境内上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
3. 境外上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	599,000,497.00	-	-	599,000,497.00	443,326,846.00	1,042,327,343.00	1,641,327,840.00
三、股本总额	839,076,923.00	-	-	839,076,923.00	-	839,076,923.00	1,678,153,846.00

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

28、股本 - 续

注 1: 2009 年 5 月 8 日, 经公司 2008 年度股东大会决议, 公司以 2008 年 12 月 31 日的股份为基数, 每 10 股转增 3 股, 共转增股份 503,446,154 股。经本次资本公积金转增股本方案实施后, 公司注册资本变更为人民币 2,181,600,000 元。

2009 年 7 月 21 日, 经中国证券监督管理委员会证监发行字[2009]657 号文核准, 公司以非公开发行方式向 9 名特定对象发行人民币普通股股票(A 股) 302,571,429 股, 发行价格为每股人民币 14 元。2009 年 12 月 17 日, 公司办理了工商变更登记手续, 变更后注册资本为人民币 2,484,171,429 元。

2009 年其他变动是有限售条件的流通股转为无限售条件股份。

公司 2009 年度新增股本业经五洲松德联合会计师事务所五洲松德验字[2009] 0207 号验资报告验证。

注 2: 2008 年 3 月 18 日, 经公司 2007 年度股东大会决议, 公司以 2007 年 12 月 31 日的股份为基数, 每 10 股转增 10 股, 共转增股份 839,076,923 股。经本次资本公积金转增股本方案实施后, 公司注册资本变更为人民币 1,678,153,846 元。

2008 年其他变动是有限售条件的流通股转为无限售条件股份。

公司 2008 年度新增股本业经深圳大华天诚会计师事务所深华验字[2008] 38 号验资报告验证。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

29、资本公积

单位：人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
<b>2009年度：</b>				
资本溢价(注1)	4,704,625,036.23	3,794,814,006.00	503,446,154.00	7,995,992,888.23
其中：投资者投入的资本	4,704,625,036.23	3,794,814,006.00	503,446,154.00	7,995,992,888.23
可转换公司债券行使转换权	-	-	-	-
债务转为资本	-	-	-	-
同一控制下合并形成的差额	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
其他资本公积	(766,827.00)	-	-	(766,827.00)
其中：可转换公司债券拆分的权益部分	-	-	-	-
以权益结算的股份支付权益工具公允价值	-	-	-	-
政府因公共利益搬迁给予的搬迁补偿款的结余	-	-	-	-
原制度资本公积转入	-	-	-	-
其他	(766,827.00)	-	-	(766,827.00)
合计	4,703,858,209.23	3,794,814,006.00	503,446,154.00	7,995,226,061.23
<b>2008年度：</b>				
资本溢价	5,543,701,959.23	-	839,076,923.00	4,704,625,036.23
其中：投资者投入的资本(注2)	5,543,701,959.23	-	839,076,923.00	4,704,625,036.23
可转换公司债券行使转换权	-	-	-	-
债务转为资本	-	-	-	-
同一控制下合并形成的差额	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
其他资本公积	(766,827.00)	-	-	(766,827.00)
其中：可转换公司债券拆分的权益部分	-	-	-	-
以权益结算的股份支付权益工具公允价值	-	-	-	-
政府因公共利益搬迁给予的搬迁补偿款的结余	-	-	-	-
原制度资本公积转入	-	-	-	-
其他	(766,827.00)	-	-	(766,827.00)
合计	5,542,935,132.23	-	839,076,923.00	4,703,858,209.23

注1：本年变动系因公司非公开发行股票增加的股本溢价，以及资本公积转增股本，详见附注(六)、28。

注2：系公司2008年度以资本公积转增股本，详见附注(六)、28。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

30、盈余公积

单位：人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
<b>2009年度：</b>				
法定盈余公积	267,542,934.93	141,253,202.62	-	408,796,137.55
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	358,907,475.63	141,253,202.62	-	500,160,678.25
<b>2008年度：</b>				
法定盈余公积	231,128,294.21	36,414,640.72	-	267,542,934.93
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	322,492,834.91	36,414,640.72	-	358,907,475.63

法定公积金可用于弥补公司的亏损，扩大公司生产经营或转增公司资本。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

31、未分配利润

单位：人民币元

项目	金额	提取或分配比例
<b>2009年度：</b>		
调整前：上年末未分配利润	2,455,484,996.37	
调整：年初未分配利润合计数(调增+，调减-)	-	
调整后：年初未分配利润	2,455,484,996.37	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	1,776,233,152.95	
减：提取法定盈余公积 (注 1)	141,253,202.62	10%
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	-	
转作股本的普通股股利	-	
应付股利-股东大会已批准的上年度现金股利 (注 2)	167,815,384.60	
年末未分配利润	3,922,649,562.10	
<b>2008年度：</b>		
调整前：上年末未分配利润	1,692,993,590.86	
调整：年初未分配利润合计数(调增+，调减-)	-	
调整后：年初未分配利润	1,692,993,590.86	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	840,859,892.38	
减：提取法定盈余公积	36,414,640.72	10%
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	-	
转作股本的普通股股利	-	
应付股利-股东大会已批准的上年度现金股利	41,953,846.15	
年末未分配利润	2,455,484,996.37	

(1) 提取法定盈余公积

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

(2) 本年度股东大会已批准的现金股利

2008年度按已发行之股份 1,678,153,846 股(每股面值人民币 1.00 元)计算，以每十股向全体股东派发现金红利人民币 1 元(含税)。

(3) 资产负债表日后决议的利润分配情况

根据董事会的提议，2009年度按已发行之股份 2,484,171,429 股(每股面值人民币 1.00 元)计算，拟以每 10 股向全体股东派发现金红利 1.00 元(含税)，同时以资本公积每 10 股转增 8 股，剩余未分配利润全部结转以后年度分配。上述股利分配方案尚待股东大会批准。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

32、营业收入、营业成本

(1)营业收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	12,086,059,090.50	9,747,033,435.06
其他业务收入	12,113,074.58	14,993,016.08
营业成本	7,656,955,220.80	5,550,896,816.64

(2)主营业务(分行业)

单位：人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	11,662,649,259.99	7,332,872,369.43	9,432,957,166.60	5,263,991,836.03
物业出租	123,223,090.98	10,443,376.74	86,636,933.13	22,656,374.31
物业管理	270,337,629.88	282,493,670.48	203,741,384.10	232,110,996.60
其他	29,849,109.65	30,964,685.67	23,697,951.23	31,945,795.06
合计	12,086,059,090.50	7,656,774,102.32	9,747,033,435.06	5,550,705,002.00

(1) 公司前五名客户的营业收入情况

前五名客户营业收入总额为人民币5,398万元(上年度：人民币6,773万元)，占全部营业收入的比例为0.45%(上年度：0.69%)。

33、营业税金及附加

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	616,175,014.28	493,025,960.05	5%
城市维护建设税	15,397,901.86	13,622,755.78	1%-7%
教育费附加	16,021,526.48	12,645,903.39	3%-4%
土地增值税	520,015,241.99	665,508,345.39	按超率累进税率 30%-60%
其他	7,798,175.67	6,236,231.46	-
合计	1,175,407,860.28	1,191,039,196.07	

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

34、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	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	17,024,420.44	(5,878,994.53)
处置长期股权投资产生的投资收益	345,043.36	-
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有持有至到期投资期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
处置持有至到期投资取得的投资收益	1,246,575.34	1,527,611.44
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	15,841,174.33
合计	18,616,039.14	11,489,791.24

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
上海浦发金地房地产发展有限公司	609,191.78	359,388.92	-
上海合建资产管理有限公司	333,529.85	3,663,114.24	-
深圳市金地商业经营管理有限公司	-	271,823.15	本年处置
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	(1,494,478.13)	(1,163,700.71)	-
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	17,550,224.75	(8,965,954.72)	被投资单位盈利增加
UBS/Gemdale Investment Management Limited	25,952.19	(43,665.41)	-
合计	17,024,420.44	(5,878,994.53)	

上述投资收益汇回不存在重大限制。



(六) 合并财务报表项目注释 - 续

35、资产减值损失

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	1,632,318.97	1,209,216.35
二、存货跌价损失	(275,726,116.84)	357,274,576.16
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
六、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-
十二、无形资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
合计	(274,093,797.87)	358,483,792.51

36、营业外收入

(1)营业外收入明细如下：

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置利得合计	3,100,822.08	138,968.00
其中：固定资产处置利得	3,100,822.08	138,968.00
无形资产处置利得	-	-
债务重组利得	-	-
非货币性资产交换利得	-	-
接受捐赠	-	-
政府补助	22,106,611.77	20,242,548.85
违约金收入	1,929,105.50	2,406,644.73
其他	7,125,962.53	1,022,256.90
合计	34,262,501.88	23,810,418.48

(2)政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额	说明
税收返还	-	8,532,007.00	与收益相关
财政奖励(注)	22,106,611.77	11,706,414.00	与收益相关
其他	-	4,127.85	与收益相关
合计	22,106,611.77	20,242,548.85	

注：财政奖励主要为地方政府提供的企业发展奖励金。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

37、营业外支出

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损失合计	1,261,924.44	124,755.77
其中：固定资产处置损失	1,261,924.44	124,755.77
无形资产处置损失	-	-
债务重组损失	-	-
非货币性资产交换损失	-	-
对外捐赠	1,551,322.88	12,341,676.00
罚没支出	2,215,830.47	2,272,586.55
其他	2,292,658.94	339,867.76
合计	7,321,736.73	15,078,886.08

38、所得税费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	627,019,773.72	594,223,097.47
递延所得税调整	(62,330,929.86)	(146,815,380.18)
合计	564,688,843.86	447,407,717.29

所得税费用与会计利润的调节表如下：

单位：人民币元

	本年发生额	上年发生额
会计利润/亏损	2,498,092,881.91	1,541,715,232.50
按 20% 的税率计算的所得税费用(上年度：18%)	499,618,576.38	277,508,741.85
不可抵扣费用的纳税影响	29,309,045.84	12,061,038.75
免税收入的纳税影响	(3,403,975.76)	(553,424.46)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	1,084,712.07	69,496,161.56
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	(63,168,614.89)	-
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	(6,961,340.10)	(11,460,567.25)
在其他地区的子公司税率不一致的影响	108,210,440.32	100,355,766.84
所得税费用	564,688,843.86	447,407,717.29

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

39、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

单位：人民币元

	本年发生额	上年发生额
归属于普通股股东的当期净利润	1,776,233,152.95	840,859,892.38
其中：归属于持续经营的净利润	1,780,529,596.94	840,859,892.38
归属于终止经营的净利润	(4,296,443.99)	-

计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

单位：人民币元

	本年发生额	上年发生额
年初发行在外的普通股股数	2,181,600,000	2,181,600,000
加：本年发行的普通股加权数	100,857,143	-
减：本年回购的普通股加权数	-	-
年末发行在外的普通股加权数	2,282,457,143	2,181,600,000

每股收益

单位：人民币元

	本年发生额	上年发生额
按归属于母公司股东的净利润计算：		
基本每股收益	0.78	0.39
按归属于母公司股东的持续经营净利润计算：		
基本每股收益	0.782	0.39
按归属于母公司股东的终止经营净利润计算：		
基本每股收益	(0.002)	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

40、 其他综合收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
1.可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	-	-
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-	-
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
3.现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额	-	-
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
转为被套期项目初始确认金额的调整	-	-
小计	-	-
4.外币财务报表折算差额	648,542.24	70,824,563.01
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	648,542.24	70,824,563.01
5.其他	-	-
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
合计	648,542.24	70,824,563.01

41、 现金流量表项目注释

(1)收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
往来款项	384,333,110.71	692,369,142.19
按揭担保保证金	-	5,155,373.36
暂收维修基金	1,009,421.55	2,001,281.92
银行存款利息收入	80,404,623.70	61,343,863.11
定金、押金	-	14,644,929.40
罚款、违约金收入	1,929,105.50	2,406,644.73
其他	24,128,891.54	15,032,331.49
合计	491,805,153.00	792,953,566.20

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

41、现金流量表项目注释 - 续

(2)支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
管理费用支付的现金	92,168,484.85	91,778,316.96
营业费用支付的现金	352,323,927.37	377,032,884.73
押金、保证金、维修金支出	559,048,420.93	420,333,737.62
员工备用金	4,483,807.03	4,425,067.11
捐赠支出	1,551,322.88	12,341,676.00
代垫费用	4,410,990.61	24,947,240.06
按揭担保保证金	51,465,190.55	-
违约金、罚款支出	2,215,830.47	2,272,586.55
手续费等	9,111,313.87	4,504,855.64
其他	4,283,807.90	2,526,122.05
合计	1,081,063,096.46	940,162,486.72

(3)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
子公司减少注册资本向少数股东支付的现金	-	68,743,350.00
支付的财务顾问费、保函费等	38,641,923.56	140,229,619.98
合计	38,641,923.56	208,972,969.98

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

42、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. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,933,404,038.05	1,094,307,515.21
加：资产减值准备	(274,093,797.87)	358,483,792.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,473,295.03	23,071,885.93
无形资产摊销	-	-
投资性房地产折旧	5,534,157.07	10,752,347.59
长期待摊费用摊销	32,914,219.07	2,357,044.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	(1,838,897.64)	(14,212.23)
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	858,925,005.73	1,087,259,202.96
投资损失(收益以“-”号填列)	(18,616,039.14)	(11,489,791.24)
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	(62,330,929.86)	(146,815,380.18)
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	(11,672,190,695.42)	(10,085,959,033.81)
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	(2,916,804,936.70)	1,889,974,689.42
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	9,232,722,560.73	4,026,786,096.68
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	(2,862,902,020.95)	(1,751,285,843.14)
<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	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	9,249,517,547.79	4,273,378,593.14
减：现金的年初余额	4,273,378,593.14	2,486,175,232.33
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	4,976,138,954.65	1,787,203,360.81

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

42、现金流量表补充资料 - 续

(2)本年取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	165,434,780.00	-
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	140,254,780.00	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	53,894.51	-
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额(注)	140,200,885.49	-
4. 取得子公司的净资产	188,822,159.41	-
流动资产	398,722,476.51	-
非流动资产	45,450.00	-
流动负债	209,945,767.10	-
非流动负债	-	-
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	11,231,045.50	-
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	4,186,360.86	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	3,496,753.80	-
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	689,607.06	-
4. 处置子公司的净资产	2,397,813.42	-
流动资产	8,906,826.37	-
非流动资产	4,906,616.58	-
流动负债	11,415,629.53	-
非流动负债	-	-

注：由于公司本年度收购子公司的交易在实质上为资产收购(即，收购这些公司已有的项目地块资源)，通过收购股权的形式达到收购资产的目的，因此取得子公司及其他营业单位支付的现金及现金等价物在合并现金流量表中反映为经营活动现金流出。

(3)现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
一、现金	9,249,517,547.79	4,273,378,593.14
其中：库存现金	2,990,239.66	3,157,900.45
可随时用于支付的银行存款	9,246,527,308.13	4,270,220,692.69
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	9,249,517,547.79	4,273,378,593.14

**(七) 关联方及关联交易**

**1、公司的母公司情况**

本公司无母公司。

**2、公司的子公司情况**

公司的子公司情况详见附注(五)。

**3、公司的合营和联营企业情况**

公司的合营和联营企业情况详见附注(六)、7和附注(六)、8的说明。

**4、公司的其他关联方情况**

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



(七) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：人民币元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额		上年发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	收入	咨询服务	按协议进行	1,447,375.00	100	2,000,000.00	100
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	收入	品牌使用费	按协议进行	17,800,000.00	100	6,300,000.00	100
上海合建资产管理有限公司	委托贷款(注)	委托贷款	按协议进行	53,275,000.00	100	53,275,000.00	100

注：公司2007年度收到上海合建资产管理有限公司委托中国建设银行股份有限公司上海市第二支行贷款人民币53,275,000.00元。其中人民币38,275,000.00元期限自2007年5月17日至2008年5月16日止，年利率5%；人民币15,000,000.00元期限自2007年7月27日至2008年7月26日止，年利率5%。合同已到期，双方尚未签订展期协议。

(2) 关联担保情况

单位：人民币元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
公司	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	140,000,000.00	2009年5月25日	2013年5月25日	否

注：深圳市金地大百汇房地产开发有限公司(以下简称“金地大百汇”)系公司之联营公司，负责开发深圳市岗厦旧城改造项目，公司之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司持有金地大百汇35%的股权。公司按其35%持股比例为金地大百汇提供贷款担保或有偿提供资金，两项累计额不超过人民币6亿元。公司提供资金或提供贷款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。公司于2009年4月8日召开第五届董事会第四次会议审议通过了该事项，并于2009年4月24日召开2009年第1次临时股东大会审议通过该议案。截止2009年12月31日，公司为金地大百汇提供的贷款担保余额为人民币1.4亿元，并承担连带担保责任，公司之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司的少数股东深圳市俊唯置业开发有限公司以其所持有深圳市金地旧城改造开发有限公司40%的股权为质押，就上述贷款担保为公司提供反担保。

(七) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(3)关联方资金拆借

本年度：

单位：人民币元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	本年末余额	说明
拆入：					
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	490,800,000.00	2009年9月28日	暂无	490,800,000.00	往来款

上年度：

公司上年度无关联方资金拆借的情况。

(4)关键管理人员报酬

单位：人民币千元

项目名称	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	15,982	13,409

6、关联方应收应付款项

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应收款	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	262,500,000.60	140,000,000.00
其他应付款	武汉金地辉煌房地产开发有限公司	489,697,704.00	10,397,704.00

(八) 或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止本年末，公司未有重大未决诉讼仲裁事项。

(八) 或有事项 - 续

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

- (1) 2009年12月31日,公司及子公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保的余额为人民币529,780千元。由于截止目前承购人未发生违约,且该等房产目前的市场价格高于售价,公司认为与该等担保相关的风险较小。
- (2) 公司为联营公司深圳市金地大百汇房地产开发有限公司向银行借款人民币140,000,000元提供担保,若该公司不能按期归还借款,则公司将承担连带还款责任。公司之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司的少数股东深圳市俊唯置业开发有限公司以其所持有深圳市金地旧城改造开发有限公司40%的股权为质押,就上述贷款担保为公司提供反担保。

(九) 承诺事项

1、重大承诺事项

(1)资本承诺

单位:人民币千元

	年末数	年初数
已签约但尚未于财务报表中确认的		
- 购建长期资产承诺	7,939,241	3,589,239
- 大额发包合同	-	-
- 对外投资承诺	-	-
合计	7,939,241	3,589,239

(2)经营租赁承诺

至资产负债表日止,公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下:

单位:人民币千元

	年末数	年初数
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额:		
资产负债表日后第1年	2,761	2,086
资产负债表日后第2年	2,559	613
资产负债表日后第3年	1,659	-
以后年度	4,242	-
合计	11,221	2,699

(九) 承诺事项 - 续

1、重大承诺事项 - 续

(3) 其他承诺事项

- A. 2009年11月, 公司与平安信托签订《房地产投资基金信托计划框架协议》, 约定平安信托向公众发行规模约为人民币161,700万元的信托计划, 其中包括优先信托资金(信托本金为人民币81,700万元, 期限为1.5年, 可展期至2年, 年利率为8.5%, 展期适用的年利率为9.5%)和劣后信托资金(信托本金为人民币80,000万元, 期限为3年), 以向上海金珩房地产发展有限公司分别提供项目贷款和进行增资。上海金珩房地产发展有限公司负责开发上海青浦区赵巷项目地块。

根据双方同时签订的《信托收益权转让合同》的约定, 公司有义务于上海金珩房地产发展有限公司全部清偿上述信托计划项下信托贷款本息后, 且满足约定的其他条件之时, 购买上述信托计划的受益权。公司认为, 根据目前对该项目未来盈利及现金流的最新预测, 项目的开发销售节奏与信托计划的期限相吻合, 且于购买该受益权之时, 以合同约定的回购金额确定方法, 公司预计承诺购买上述信托计划受益权所需支付款项很小。

(十) 资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
新设立子公司	2010年1月11日, 公司于上海成立上海金地宝山房地产发展有限公司, 该公司的注册资本为人民币2,000万元, 公司拥有其100%的股权。该项目公司负责开发宝山城市工业园区市台路地块。	不适用	不适用
新设立子公司	2010年1月14日, 公司于浙江绍兴投资成立绍兴市金地申兴房地产发展有限公司, 该公司的注册资本为人民币60,000万元, 公司拥有其100%的股权。该项目公司负责开发绍兴柯桥城区地块。	不适用	不适用
新设立子公司	2010年1月22日, 公司于广东东莞投资成立东莞市伯爵鸿业酒店投资有限公司, 该公司的注册资本为人民币1,000万元, 公司拥有其80%的股权。	不适用	不适用
新设立子公司	2010年2月23日, 公司于辽宁沈阳投资成立沈阳金地天邦房地产开发有限公司, 该公司的注册资本为人民币5,000万元, 公司拥有其100%的股权。	不适用	不适用

(十) 资产负债表日后事项 - 续

1、重要的资产负债表日后事项说明 - 续

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
新收购子公司	2010年3月5日, 辉煌商务有限公司受让全胜商务有限公司100%的股权, 股权转让价款为美元1,000元。股权转让时, 全胜商务有限公司的注册资本亦为美元1,000元。 全胜商务有限公司拥有沈阳金地全胜房地产开发有限公司100%的股权。沈阳金地全胜房地产开发有限公司的注册资本为美元4,000万元。该项目公司负责开发沈阳市铁西区地块。	不适用	不适用
新收购土地	2009年7月20日, 公司与东莞市海通仓储货运服务有限公司签订《东莞市万江区丽港湾地块土地使用权转让协议》。根据该协议, 公司按照约定的价款人民币12,000万元受让东莞市海通仓储货运服务有限公司所拥有的东莞市万江区曲海社区对海下闸的两块土地, 占地面积分别为20,798.30平方米和20,779.10平方米。上述两地块的土地使用权转让手续已于2010年1月29日办妥。	不适用	不适用
公司债券付息	2010年3月3日公司公告, 根据《金地(集团)股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》的规定, 公司将于2010年3月10日支付2009年3月10日至2010年3月9日期间的利息。	导致公司账面货币资金科目及应付利息科目余额同时减少人民币6,600万元。	不适用
股票期权激励计划	2010年2月26日, 公司2010年第一次临时股东大会审议通过《金地(集团)股份有限公司A股股票期权计划》以及《股票期权激励计划实施考核办法》。该计划授予的激励对象为公司的董事、高级管理人员、核心业务人员, 不包括独立董事、监事和持股5%以上的主要股东。授予的激励对象总人数为224人, 占员工总数的4%左右。授予的股票期权涉及的标的股票数量为9,937万股, 占授予时公司股本总额的4%。 根据该计划, 在股票期权授予前一个财务年度(即2009年), 公司或激励对象满足规定条件时, 公司方可依据该计划进行股票期权授予。该计划下授予的股票期权有效期为7年, 自股票期权授予日起计算, 股票期权授予日将由董事会根据相关规定确定。 该计划下的股票期权自授予日满1年起至满5年时, 每年每名激励对象获授的股票期权数量的20%生效, 行权有效期至第7年最后一个交易日止。 该计划下授予的股票期权行权价格为14.12元/股。	根据B-S模型估计的股票期权总成本人民币4.54亿元, 在股票期权等待期内, 以对期权行权数量的最佳估计为基础, 按照期权授予日的公允价值, 计入相关成本或费用和资本公积。期权成本的摊销对股东权益无影响。	不适用

(十) 资产负债表日后事项 - 续

2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：人民币元

	金额
拟分配的股利	248,417,142.90
经审议批准宣告发放的股利	股利分配方案尚待股东大会批准

(十一) 其他重要事项

1、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	815,766,810.17	1,010,681,347.26
减：已资本化的利息费用	641,208,039.71	773,756,204.63
减：利息收入	80,404,623.70	61,343,863.11
汇兑差额	2,176,584.11	(28,853,974.41)
减：已资本化的汇兑差额	298,194.32	(13,727,604.38)
其他	84,204,195.65	92,887,291.73
合计	180,236,732.20	253,342,201.22

2、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	641,506,234.03	5.2673%
生产性生物资产	-	-
公益性生物资产	-	-
在建工程	-	-
无形资产	-	-
当期资本化借款费用小计	641,506,234.03	
计入当年损益的借款费用	260,641,355.90	
当年借款费用合计	902,147,589.93	

3、分部报告

公司于2009年按《企业会计准则解释第3号》的规定确定报告分部并披露分部信息，不再执行《企业会计准则第35号—分部报告》关于确定地区分部和业务分部以及按照主要报告形式、次要报告形式披露分部信息的规定。

根据公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，公司的经营业务划分为四个报告分部，这些报告分部是以公司内部组织结构、管理要求、内部报告制度为基础确定的。公司的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。公司各个报告分部提供的主要产品及劳务均为房地产销售、物业出租和物业管理。

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。

(十一) 其他重要事项 - 续

3、分部报告 - 续

单位：人民币元

	珠三角地区		长三角地区		环渤海地区		其他地区		未分配项目		分部间相互抵减		合计		
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	
营业收入:															
对外交易收入	3,643,699,549.72	2,149,569,957.20	5,430,584,023.19	3,386,027,832.64	2,179,981,822.55	1,752,448,746.30	843,906,769.62	2,473,979,915.00	-	-	-	-	12,098,172,165.08	9,762,026,451.14	
分部间交易收入	109,554,684.46	76,662,257.29	17,841,840.67	16,901,104.51	8,881,334.93	-	-	-	-	-	(136,277,860.06)	(93,563,361.80)	-	-	
分部营业收入合计	3,753,254,234.18	2,226,232,214.49	5,448,425,863.86	3,402,928,937.15	2,188,863,157.48	1,752,448,746.30	843,906,769.62	2,473,979,915.00	-	-	(136,277,860.06)	(93,563,361.80)	12,098,172,165.08	9,762,026,451.14	
调节项目:															
报表营业收入合计														12,098,172,165.08	9,762,026,451.14
营业成本	2,361,344,472.73	1,388,268,686.59	4,093,710,503.20	2,375,993,111.65	1,947,754,110.65	1,632,726,536.14	677,228,660.44	1,977,397,396.62	677,322,209.44	920,682,537.83	(111,723,869.00)	(54,535,726.55)	9,645,636,087.46	8,240,532,542.28	
分部营业利润(亏损)	1,391,909,761.45	837,963,527.90	1,354,715,360.66	1,026,935,825.50	241,109,046.83	119,722,210.16	166,678,109.18	496,582,518.38	(658,706,170.30)	(909,192,746.59)	(24,553,991.06)	(39,027,635.25)	2,471,152,116.76	1,532,983,700.10	
调节项目:															
报表营业利润(亏损)														2,471,152,116.76	1,532,983,700.10
调节项目:															
营业税金及附加	293,938,966.62	189,341,004.06	607,395,852.13	577,004,447.33	166,414,984.75	113,512,162.81	107,658,056.78	311,181,581.87	-	-	-	-	1,175,407,860.28	1,191,039,196.07	
销售费用	113,089,352.80	131,888,814.37	220,317,845.71	134,900,445.53	77,162,123.65	77,716,710.52	56,421,592.68	76,466,431.75	-	-	(55,450,064.56)	(12,873,647.60)	411,540,850.28	408,098,754.57	
管理费用	335,662,095.28	326,331,902.55	78,965,695.80	54,419,754.68	63,369,202.87	49,855,671.42	35,133,847.23	48,064,452.60	-	-	(17,541,619.41)	0.02	495,589,221.77	478,671,781.27	
财务费用	(743,238,487.93)	(842,549,127.51)	93,451,733.82	(21,597,845.94)	153,231,702.24	128,797,447.67	(530,425.37)	52,678,995.17	677,322,209.44	920,682,537.83	-	15,330,194.00	180,236,732.20	253,342,201.22	

(十一) 其他重要事项 - 续

3、分部报告 - 续

单位：人民币元

	珠三角地区		长三角地区		环渤海地区		其他地区		未分配项目		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
资产减值损失	(255,689,274.29)	286,930,793.12	812,707.80	776,273.90	456,280.31	190,550.24	(19,673,511.69)	70,586,175.25	-	-	-	-	(274,093,797.87)	358,483,792.51
公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	1,396,503,192.95	548,815,915.68	-	-	-	-	15,661,219.36	-	-	-	(1,393,548,373.17)	(537,326,124.44)	18,616,039.14	11,489,791.24
<b>营业利润</b>	2,111,090,744.96	466,096,905.75	1,354,715,360.66	1,026,935,825.50	241,109,046.83	119,722,210.16	182,339,328.54	496,582,518.38	-	-	(1,418,102,364.23)	(576,353,759.69)	2,471,152,116.76	1,532,983,700.10
营业外收入	94,790,251.91	1,080,678.87	1,288,637.81	16,977,179.10	22,183,082.39	4,983,762.06	909,529.77	768,798.45	-	-	(84,909,000.00)	-	34,262,501.88	23,810,418.48
营业外支出	2,914,818.80	2,135,570.06	3,223,572.05	2,298,549.58	991,972.06	10,245,235.39	191,373.82	399,531.05	-	-	-	-	7,321,736.73	15,078,886.08
<b>利润总额</b>	2,202,966,178.07	465,042,014.56	1,352,780,426.42	1,041,614,455.02	262,300,157.16	114,460,736.83	183,057,484.49	496,951,785.78	-	-	(1,503,011,364.23)	(576,353,759.69)	2,498,092,881.91	1,541,715,232.50
所得税	132,921,107.26	44,948,267.42	320,803,188.18	264,795,439.71	91,301,961.00	22,606,927.84	42,551,625.90	124,721,280.56	-	-	(22,889,038.48)	(9,664,198.24)	564,688,843.86	447,407,717.29
<b>净利润</b>	2,070,045,070.81	420,093,747.14	1,031,977,238.24	776,819,015.31	170,998,196.16	91,853,808.99	140,505,858.59	372,230,505.22	-	-	(1,480,122,325.75)	(566,689,561.45)	1,933,404,038.05	1,094,307,515.21
<b>分部资产总额</b>	40,526,385,739.12	29,070,627,026.25	23,883,777,734.44	16,486,367,123.13	13,911,730,780.57	6,686,402,251.70	7,829,195,313.02	6,723,138,361.26	1,052,075,611.94	482,471,425.24	(31,685,351,031.41)	(24,347,409,543.93)	55,517,814,147.68	35,101,596,643.65
<b>调节项目：</b>														
<b>报表资产总额</b>	40,526,385,739.12	29,070,627,026.25	23,883,777,734.44	16,486,367,123.13	13,911,730,780.57	6,686,402,251.70	7,829,195,313.02	6,723,138,361.26	1,052,075,611.94	482,471,425.24	(31,685,351,031.41)	(24,347,409,543.93)	55,517,814,147.68	35,101,596,643.65
<b>分部负债总额</b>	15,627,642,528.68	11,602,650,131.52	18,719,978,072.52	14,406,571,694.74	10,887,383,573.83	5,720,826,751.67	7,479,299,560.08	4,272,815,756.51	17,480,919,924.62	12,974,824,346.56	(31,527,969,610.11)	(24,285,954,189.10)	38,667,254,049.62	24,691,734,491.90
<b>调节项目：</b>														
<b>报表负债总额</b>	15,627,642,528.68	11,602,650,131.52	18,719,978,072.52	14,406,571,694.74	10,887,383,573.83	5,720,826,751.67	7,479,299,560.08	4,272,815,756.51	17,480,919,924.62	12,974,824,346.56	(31,527,969,610.11)	(24,285,954,189.10)	38,667,254,049.62	24,691,734,491.90



(十一) 其他重要事项 - 续

3、分部报告 - 续

单位：人民币元

	珠三角地区		长三角地区		环渤海地区		其他地区		未分配项目		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
补充信息：													-	-
折旧和摊销费用	48,733,982.75	20,516,069.00	2,829,064.75	7,787,068.04	3,748,186.95	3,705,138.46	2,610,436.72	4,173,002.04	-	-	-	-	57,921,671.17	36,181,277.54
当年确认的减值损失	(255,689,274.29)	286,930,793.12	812,707.80	776,273.90	456,280.31	190,550.24	(19,673,511.69)	70,586,175.25	-	-	-	-	(274,093,797.87)	358,483,792.51
资本性支出	6,719,702.58	5,822,306.72	1,492,512.50	2,876,731.30	4,900,112.58	3,139,658.91	4,409,461.46	1,789,102.54	-	-	-	-	17,521,789.12	13,627,799.47
其中：在建工程支出	807,467.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	807,467.65	-
购置固定资产支出	5,838,234.93	5,822,306.72	1,374,333.50	2,876,731.30	4,900,112.58	3,139,658.91	3,389,810.16	1,789,102.54	-	-	-	-	15,502,491.17	13,627,799.47
购置无形资产支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(十一) 其他重要事项 - 续

4、金融工具及风险管理

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

(1). 风险管理目标和政策

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

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。公司承受外汇风险主要与美元、港币有关，除公司的几个下属子公司以美元进行借款外，公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。于2009年12月31日，除下表所述资产及负债为美元、港币余额外，公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对公司的经营业绩产生影响。

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
现金及现金等价物(港币)	3,331,797.29	4,028,065.98
现金及现金等价物(美元)	174,443,340.78	41,123,709.46
其他货币资金(美元)	62,307,316.19	-
其他应收款(港币)	1,612,597.33	-
其他应收款(美元)	1,610,836.30	136,760,341.40
其他应付款(港币)	17,610.00	-
其他应付款(美元)	331,658,453.76	13,743,166.70
长期借款(美元)	2,199,964,106.76	1,740,953,923.92

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

(十一) 其他重要事项 - 续

4、金融工具及风险管理 - 续

(1). 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.2 利率风险—现金流量变动风险

公司借款以人民币借款为主，同时辅以外币借款。外币借款主要为美元浮动利率借款，借款利率不受人民银行调整贷款基准利率的影响。人民币借款方面，公司考虑合理安排短期和中长期借款的比例。

1.2 信用风险

2009年12月31日，可能引起公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致公司金融资产产生的损失及公司承担的财务担保，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；
- 本附注(六)、25“其他流动负债”中披露的财务担保合同金额。

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

公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

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

1.3 流动风险

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

(十一) 其他重要事项 - 续

4、金融工具及风险管理 - 续

(1). 风险管理目标和政策 - 续

1.3 流动风险 - 续

公司持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

	1年以内	1-5年	5年以上
<b>金融资产：</b>			
现金及现金等价物	9,249,517,547.79	-	-
其他货币资金	389,126,699.03	-	-
应收账款	11,968,152.15	-	-
其他应收款	1,467,947,167.39	-	-
<b>金融负债：</b>			
短期借款	885,005,083.33	-	-
应付账款	2,879,036,206.52	-	-
其他应付款	5,217,059,880.74	-	-
应付利息	74,002,270.40	-	-
应付股利	43,440,000.00	-	-
一年内到期的长期借款	2,498,662,500.00	-	-
长期借款	-	13,091,006,047.77	-
应付债券	13,383,300.00	264,000,000.00	1,332,000,000.00

(2). 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

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

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

(十一) 其他重要事项 - 续

4、金融工具及风险管理 - 续

(3). 敏感性分析

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

3.1 外汇风险敏感性分析

3.1.1 外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

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

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 1%	(22,883,342.83)	(22,883,342.83)	(15,727,849.74)	(15,727,849.74)
所有外币	对人民币贬值 1%	22,883,342.83	22,883,342.83	15,727,849.74	15,727,849.74

3.2 利率风险敏感性分析

3.2.1 利率风险敏感性分析基于下述假设：

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

3.2.2 在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年损益和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	增加 1%	(32,420,756.65)	(32,420,756.65)	(14,448,889.95)	(14,448,889.95)
对外借款	减少 1%	32,420,756.65	32,420,756.65	14,448,889.95	14,448,889.95

(十二) 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露如下：

单位：人民币元

	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	23,451,988,995.03	100.00	-	-	15,120,652,366.91	99.98	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大的其他应收款	1,004,010.20	-	50,200.51	100.00	2,606,356.90	0.02	129,613.74	100.00
合计	23,452,993,005.23	100.00	50,200.51	100.00	15,123,258,723.81	100.00	129,613.74	100.00

单项金额重大的款项为单项金额在人民币 500 万元以上(含人民币 500 万元)的其他应收款。单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的款项主要为单项金额不重大但账龄在 5 年以上的其他应收款。

其他应收款账龄如下：

单位：人民币元

账龄	年末数				年初数			
	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	23,452,472,677.66	100.00	24,184.13	23,452,448,493.53	15,122,139,966.31	99.99	73,675.87	15,122,066,290.44
1 至 2 年	168,856.00	-	8,442.80	160,413.20	222.37	-	11.12	211.25
2 至 3 年	222.37	-	11.12	211.25	184,680.94	-	9,234.04	175,446.90
3 年以上	351,249.20	-	17,562.46	333,686.74	933,854.19	0.01	46,692.71	887,161.48
合计	23,452,993,005.23	100.00	50,200.51	23,452,942,804.72	15,123,258,723.81	100.00	129,613.74	15,123,129,110.07

(2) 年末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

单位：人民币元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
公司往来款	23,396,988,995.03	-	-	经测试，不存在减值
投标保证金	55,000,000.00	-	-	经测试，不存在减值
合计	23,451,988,995.03	-	-	

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

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例 (%)
金地集团南京置业发展有限公司	公司之子公司	2,639,946,589.07	3年以内	11.26
深圳市金地北城房地产开发有限公司	公司之子公司	2,466,765,191.54	1年以内	10.52
上海金珩房地产发展有限公司	公司之子公司	2,258,932,052.23	1年以内	9.63
金地(集团)天津投资发展有限公司	公司之子公司	1,991,837,413.37	3年以内	8.49
杭州金地自在城房地产发展有限公司	公司之子公司	1,616,745,276.79	2年以内	6.89
合计		10,974,226,523.00		46.79

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资详细情况如下：

单位：人民币元

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
<b>按权益法核算</b>										
上海浦发金地房地产发展有限公司	142,119,980.00	29,734,903.07	609,191.78	30,344,094.85	49	49		-	-	-
上海合建资产管理有限公司	85,249,600.00	62,045,333.80	333,529.85	62,378,863.65	22.86	22.86		-	-	-
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	129,696,080.00	117,460,420.69	1,889,005.39	119,349,426.08	18.40	18.40		-	-	-
小计	357,065,660.00	209,240,657.56	2,831,727.02	212,072,384.58				-	-	-



## (十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 2、长期股权投资 - 续

## (1) 长期股权投资详细情况如下 - 续:

单位: 人民币元

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
<b>按成本法核算</b>										
北京金地鸿业房地产开发有限公司	148,000,000.00	148,000,000.00	(111,000,000.00)	37,000,000.00	70	70		-	-	-
北京金地兴业房地产有限公司	64,000,000.00	64,000,000.00	80,000,000.00	144,000,000.00	80	80		-	-	55,200,000.00
北京金地远景房地产开发有限公司	96,000,000.00	96,000,000.00	-	96,000,000.00	80	80		-	-	-
北京金地伟盛房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	50	50		-	-	-
深圳市金地物业管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	-	6,000,000.00	92.31	92.31		-	-	-
深圳市金地置业顾问有限公司	1,250,000.00	1,250,000.00	(1,250,000.00)	-	25	25		-	-	-
深圳市金地宾馆有限公司	4,800,000.00	4,800,000.00	-	4,800,000.00	80	80		-	-	-
深圳市金地建材有限公司	900,000.00	900,000.00	(900,000.00)	-	90	90		-	-	76,500.00
深圳市思创佳和管理顾问有限公司	900,000.00	900,000.00	-	900,000.00	90	90		-	-	24,605,171.43
金地集团上海房地产发展有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	-	45,000,000.00	100	100		-	-	-
上海南翔花园房地产发展有限公司	14,006,666.81	14,006,666.81	-	14,006,666.81	90	90		-	-	-
深圳市国际网球俱乐部有限公司	111,213,950.35	111,213,950.35	-	111,213,950.35	95	95		-	-	33,250,000.00
上海格林风范房地产发展有限公司	140,000,000.00	140,000,000.00	-	140,000,000.00	70	70		-	-	527,250,000.00
深圳市金地住宅开发有限公司	25,600,000.00	25,600,000.00	-	25,600,000.00	80	80		-	-	160,000,000.00
金地集团武汉房地产开发有限公司	59,961,322.16	59,961,322.16	-	59,961,322.16	90	90		-	-	180,242,373.38
武汉市金地宏业房地产开发有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00	-	18,000,000.00	90	90		-	-	-

## (十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 2、长期股权投资 - 续

## (1) 长期股权投资详细情况如下 - 续:

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
金地集团珠海投资有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00	-	27,000,000.00	90	90		-	-	-
金地(集团)天津房地产开发有限公司	197,200,000.00	197,200,000.00	-	197,200,000.00	98.60	98.60		-	-	39,062,206.25
深圳市金地网球中心有限公司	800,000.00	800,000.00	-	800,000.00	80	80		-	-	-
辉煌商务有限公司	1,060,900.00	1,060,900.00	-	1,060,900.00	100	100		-	-	-
广州市东凌房地产开发有限公司	504,000,000.00	504,000,000.00	-	504,000,000.00	80	80		-	-	-
西安金地置业投资有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	(10,000,000.00)	140,000,000.00	100	100		-	-	132,083,041.33
东莞市金地房地产投资有限公司	61,710,118.00	61,710,118.00	-	61,710,118.00	62.08	62.08		-	-	-
宁波金杰房地产发展有限公司	50,478,333.76	50,478,333.76	-	50,478,333.76	100	100		-	-	132,962,835.93
深圳市金地房地产项目管理有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	-	9,000,000.00	90	90		-	-	-
深圳市金地旧城改造开发有限公司	24,300,000.00	24,300,000.00	-	24,300,000.00	60	60		-	-	-
上海深翔房地产发展有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100	100		-	-	-
深圳市金地新城房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100	100		-	-	-
金地集团南京房地产发展有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	600,000,000.00	620,000,000.00	注	注	注	-	-	-
珠海市格林投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100	100		-	-	-
武汉澳强房地产开发有限公司	240,330,000.00	240,330,000.00	-	240,330,000.00	100	100		-	-	-
金地集团南京置业发展有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100	100		-	-	-
东莞市新世纪润城实业投资有限公司	11,730,000.00	11,730,000.00	-	11,730,000.00	51	51		-	-	-

## (十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 2、长期股权投资 - 续

## (1) 长期股权投资详细情况如下 - 续:

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
广州市江岸房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100	100		-	-	-
深圳市金地工业区改造开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	-	6,000,000.00	60	60		-	-	-
杭州金地中天房地产发展有限公司	180,000,000.00	180,000,000.00	-	180,000,000.00	60	60		-	-	-
上海金地经久房地产发展有限公司	8,500,000.00	8,500,000.00	1,500,000.00	10,000,000.00	100	100		-	-	78,800,000.00
杭州金地自在城房地产发展有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100	100		-	-	-
睿金房融(北京)投资顾问有限公司	500,000.00	500,000.00	-	500,000.00	100	100		-	-	-
深圳睿金同德投资有限公司	100,000.00	100,000.00	-	100,000.00	100	100		-	-	-
深圳市金地楼宇工程有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	-	4,000,000.00	80	80		-	-	-
上海金深房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100	100		-	-	-
上海金珩房地产发展有限公司	832,650,000.00	-	832,650,000.00	832,650,000.00	51	51		-	-	-
佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100	100		-	-	-
深圳市金地北城房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100	100		-	-	-
北京金地鸿运房地产开发有限公司	111,000,000.00	-	111,000,000.00	111,000,000.00	70	70		-	-	-
湖北万豪科技发展有限公司	75,180,000.00	-	75,180,000.00	75,180,000.00	70	70		-	-	-
天津团泊湖开发有限公司	90,254,780.00	-	90,254,780.00	90,254,780.00	70	70		-	-	-
东莞市金地宝岛房地产有限公司	8,000,000.00	-	8,000,000.00	8,000,000.00	80	80		-	-	-
小计	3,559,426,071.08	2,412,341,291.08	1,705,434,780.00	4,117,776,071.08				-	-	1,363,532,128.32
长期股权投资合计	3,916,491,731.08	2,621,581,948.64	1,708,266,507.02	4,329,848,455.66				-	-	1,363,532,128.32

注：请详见附注(五)中的说明。

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资 - 续

(2) 合营企业及联营企业清单及其主要财务信息

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	公司 持股比例(%)	公司在被投资单位 表决权比例(%)	年末 资产总额	年末 负债总额	年末 净资产总额	本年营业 收入总额	本年 净利润
联营企业												
上海浦发金地房地产发展有限公司	有限公司	上海	葛培健	房地产开发	10,000,000.00	49	49	78,923,621.75	16,996,897.57	61,926,724.18	5,019,744.20	1,243,248.53
上海合建资产管理有限公司	有限公司	上海	JOHN LANGLOIS	资产管理	372,988,600.00	22.86	22.86	272,896,755.07	23,335.80	272,873,419.27	-	43,654.08
合营企业												
武汉金地辉煌房地产开发有限公司(注1)	有限公司	武汉	陈文斌	房地产开发	704,870,000.00	18.40	18.40	1,435,959,380.64	720,243,328.72	715,716,051.92	431,009,409.00	35,816,785.20

注1：详见附注(六)、8中的说明。

(3) 公司于2009年12月31日持有的长期股权投资之被投资单位向公司转移资金的能力未受到限制。

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、营业收入及营业成本

(1) 营业收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	101,560,812.98	37,557,206.67
其他业务收入	2,809,750.61	-
营业成本	6,062,679.92	8,915,271.04

(2) 主营业务(分行业)

单位：人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	-	-	2,557,260.00	2,170,561.75
物业出租	26,069,871.48	6,036,285.72	22,099,946.67	6,562,550.57
其他	75,490,941.50	26,394.20	12,900,000.00	182,158.72
合计	101,560,812.98	6,062,679.92	37,557,206.67	8,915,271.04

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
权益法核算的长期股权投资收益	2,831,727.02	(4,943,451.56)
成本法核算的长期股权投资收益	1,363,532,128.32	549,050,054.59
处置长期股权投资产生的投资收益	(6,741,213.72)	-
处置持有至到期投资取得的投资收益	1,246,575.34	1,527,611.44
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	15,841,174.33
合计	1,360,869,216.96	561,475,388.80

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
上海浦发金地房地产发展有限公司	609,191.78	359,388.92	-
上海合建资产管理有限公司	333,529.85	3,663,114.24	-
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	1,889,005.39	(8,965,954.72)	被投资单位盈利增加
合计	2,831,727.02	(4,943,451.56)	

## (十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、公司与上述关联方在本年发生了如下重大关联交易：

## (1) 资金拆借

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

## (2) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应收款	深圳市思创佳和管理顾问有限公司	6,281,462.51	5,943,319.90
	深圳市金地网球中心有限公司	126,382.58	105,243.60
	深圳市金地房地产项目管理有限公司	40,000.00	32,780.00
	深圳市金地置业顾问有限公司	-	17,186,487.55
	深圳市金地旧城改造开发有限公司	296,021,332.57	28,765,910.48
	深圳市金地新城房地产开发有限公司	794,779,816.99	1,086,800,463.62
	深圳睿金同德投资有限公司	25.00	2,250.00
	广州市东凌房地产开发有限公司	104,638,604.20	190,435,087.66
	广州市江岸房地产开发有限公司	15,623,710.86	315,629,842.13
	东莞市金地房地产投资有限公司	60,471,251.41	115,774,696.34
	东莞市新世纪润城实业投资有限公司	208,111,187.46	205,440,000.00
	金地集团珠海投资有限公司	71,006,510.16	62,798,313.48
	珠海市格林投资有限公司	95,553,599.63	88,678,145.12
	金地(佛山)房地产开发有限公司	268,331,200.66	436,878,713.97
	北京金地鸿运房地产开发有限公司	719,062,211.62	-
	北京金地融侨房地产开发有限公司	132,600,050.70	-
	北京金地鸿业房地产开发有限公司	-	603,579,953.96
	北京金地伟盛房地产开发有限公司	-	451,018,187.39
	天津团泊湖开发有限公司	339,489,100.00	-
	金地(集团)天津房地产开发有限公司	392,841,127.11	362,163,542.21
	金地(集团)天津投资发展有限公司	1,991,837,413.37	1,886,720,039.43
	金地集团上海房地产发展有限公司	-	84,765,698.28
	上海南翔花园房地产发展有限公司	11,993,830.14	7,195,404.04
	上海金珩房地产发展有限公司	2,258,932,052.23	-
	上海金深房地产开发有限公司	591,807,631.27	-
	宁波金翔房地产发展有限公司	783,021,005.87	-
	金地集团南京房地产发展有限公司	-	1,117,185,711.76
	金地集团南京置业发展有限公司	2,639,946,589.07	2,482,879,630.87
	杭州金地中天房地产发展有限公司	1,272,371,112.20	1,867,511,733.91
	杭州金地自在城房地产发展有限公司	1,616,745,276.79	1,536,565,009.72
	金地集团武汉房地产开发有限公司	503,942,225.28	117,548,975.05
	武汉澳强房地产开发有限公司	62,508,087.92	18,947,117.98
	武汉金地伟盛房地产开发有限公司	393,260,633.90	-
	湖北万豪科技发展有限公司	73,805,000.00	-
	武汉光谷农业开发有限责任公司	173,805,000.00	-
	陕西金地佳和置业有限公司	1,335,304,966.48	1,323,328,291.67
	沈阳金地长青房地产开发有限公司	11,846,641.83	303,004,537.36
	沈阳金地鸿业房地产开发有限公司	14,495,208.46	-
	西安金地置业投资有限公司	-	397,897,092.43
	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	-	50,000.00
	深圳市金地北城房地产开发有限公司	2,466,765,191.54	-
	深圳市稳盛投资管理有限公司	440,954.00	-
东莞市金地宝岛房地产有限公司	1,234,356,075.00	-	
佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	249,963,185.81	-	
睿金房融(北京)投资顾问有限公司	58,462.00	-	
<b>合计</b>	<b>21,192,184,116.62</b>	<b>15,114,832,179.91</b>	

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、公司与上述关联方在本年发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 关联方应收应付款项 - 续

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应付款	深圳市储得商贸发展有限公司	-	1,885,679.17
	深圳市金地宾馆有限公司	4,330,641.28	4,217,625.69
	深圳市金地建材有限公司	-	758,833.86
	深圳市国际网球俱乐部有限公司	66,963,845.80	99,920,036.65
	深圳市金地住宅开发有限公司	815,771,864.07	575,909,580.55
	深圳市金地物业管理有限公司	45,846,930.97	20,629,275.25
	深圳市金地工业区改造开发有限公司	8,700,008.37	8,670,618.06
	金地集团上海房地产发展有限公司	98,453,956.16	-
	辉煌商务有限公司	25,958,370.61	42,074,630.30
	北京金地兴业房地产有限公司	35,852,505.28	121,495,485.58
	北京金地远景房地产开发有限公司	106,076,656.23	106,709,934.16
	金地集团南京房地产发展有限公司	845,929,370.23	-
	北京金地鸿业房地产开发有限公司	31,000,273.75	-
	北京金地伟盛房地产开发有限公司	318,241,944.58	-
	西安金地置业投资有限公司	208,281,403.51	-
	上海深金房地产发展有限公司	195,665,231.72	226,470,279.05
	上海格林风范房地产发展有限公司	1,631,421,270.30	713,911,739.82
	上海金地经久房地产发展有限公司	614,276,321.15	418,514,731.95
	上海深翔房地产发展有限公司	857,830,999.24	247,414,213.59
	宁波金杰房地产发展有限公司	89,828,565.88	306,341,002.83
	金地集团(沈阳)房地产置业有限公司	426,507,042.89	35,630.71
	武汉金地辉煌房地产开发有限公司	-	10,397,704.00
	<b>合计</b>		<b>6,426,937,202.02</b>

(十三) 财务报表之批准

本公司的公司及合并财务报表于2010年3月8日已经本公司董事会批准。

1、非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损益	2,183,941.00	14,212.23
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	22,106,611.77	20,242,548.85
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	15,841,174.33
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
持有至到期投资取得的投资收益	1,246,575.34	1,527,611.44
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,995,255.74	(11,525,228.68)
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
所得税影响额	(5,090,085.18)	(5,730,659.75)
少数股东权益影响额(税后)	(4,124,952.82)	(1,886,025.18)
合计	19,317,345.85	18,483,633.24

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(以下简称“金地公司”)按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券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	15.50	0.78	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.33	0.77	不适用



## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

本财务报表项目变动情况分析是金地(集团)股份有限公司(以下简称“金地公司”)按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 15 号 – 财务报告的一般规定》(2010 年修订)的有关规定而编制的。

单位：人民币元

	报表项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	变动幅度	差异原因
1	货币资金	9,638,644,246.82	4,449,995,745.41	116.60%	本期售楼款增加、借款增加、发行股票；
2	其他应收款	1,463,332,610.77	659,489,906.69	121.89%	公司往来款及投标保证金增加；
3	预付款项	1,750,867,180.56	346,016,080.09	406.01%	本期预付土地款增加；
4	存货	40,544,265,027.06	28,440,351,007.50	42.56%	本期开发规模增长迅速；
5	长期待摊费用	8,451,513.91	40,153,902.68	(78.95%)	摊销；
6	递延所得税资产	296,391,005.53	234,060,075.67	26.63%	本期可转回的可抵扣暂时性差异及可弥补亏损增加；
7	应付账款	2,879,036,206.52	2,145,912,704.45	34.16%	公司开发规模增长；
8	预收款项	12,360,340,043.05	5,381,127,145.18	129.70%	公司预售房款增加；
9	应付职工薪酬	462,952,447.03	267,202,806.13	73.26%	按权责发生制计提尚未支付的人工费用增加；
10	其他应付款	5,217,059,880.74	3,700,636,628.81	40.98%	少数股东对项目公司的贷款增加；
11	应付利息	74,002,270.40	52,616,700.00	40.64%	计提的借款利息增加；
12	长期借款	12,916,964,106.76	7,797,286,094.11	65.66%	公司开发规模扩大，外部融资增加；
13	股本	2,484,171,429.00	1,678,153,846.00	48.03%	非公开定向增发及资本公积转增；
14	资本公积	7,995,226,061.23	4,703,858,209.23	69.97%	非公开定向增发；
15	少数股东权益	1,841,614,823.23	1,107,135,847.80	66.34%	少数股东损益增加，少数股东投入增加；

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明 - 续

单位：人民币元

	报表项目	2009 年度	2008 年度	变动幅度	差异原因
16	营业收入	12,098,172,165.08	9,762,026,451.14	23.93%	本年结算面积增加；
17	营业成本	7,656,955,220.80	5,550,896,816.64	37.94%	本年结算面积增加；
18	营业税金及附加	1,175,407,860.28	1,191,039,196.07	(1.31%)	本年结算收入增加，毛利率下降；
19	销售费用	411,540,850.28	408,098,754.57	0.84%	营销费用增加；
20	财务费用	180,236,732.20	253,342,201.22	(28.86%)	融资成本降低；
21	资产减值损失	(274,093,797.87)	358,483,792.51	(176.46%)	本年冲回存货跌价准备；
22	投资收益	18,616,039.14	11,489,791.24	62.02%	权益法核算的合营、联营公司利润增加；
23	营业外收入	34,262,501.88	23,810,418.48	43.90%	财政奖励增加；
24	营业外支出	7,321,736.73	15,078,886.08	(51.44%)	捐赠支出减少。

补充资料由金地公司下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

2010 年 3 月 8 日



金地（集团）股份有限公司  
科 学 筑 家

## 关于公司对外担保情况的专项说明及独立意见

中国证监会及深圳证监局、上海证券交易所：

作为金地（集团）股份有限公司（以下称“公司”、“金地集团”）独立董事，根据《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）的精神以及《公司章程》的规定，就金地集团 2009 年度当期及累计对外担保情况作本专项说明：

截止到 2009 年末，公司为深圳市金地大百汇房地产开发有限公司提供贷款担保余额人民币 1.4 亿元。公司于 2009 年 4 月 8 日召开第五届董事会第四次会议审议通过了该事项，并于 2009 年 4 月 24 日召开 2009 年第一次临时股东大会审议批准了该项议案。

我们认为公司是严格按照公司章程及监管部门的有关规定，规范公司对外担保行为的。公司截止到 2009 年末所发生的对外担保是公司正常经营所必需的，不会对公司财务状况造成重大影响，不会损害公司及公司股东的利益。

特此说明。

2010 年 3 月 8 日

(此页无正文，为签字页)

董事：孙聚义

签名：

董事：王志乐

签名：

董事：夏新平

签名：

董事：李绪富

签名：

董事：赵令欢

签名：

金地(集团)股份有限公司

内部控制审核报告

## 内部控制审核报告

德师报(核)字(10)第 E0013 号

金地(集团)股份有限公司董事会:

我们接受委托,审核了金地(集团)股份有限公司(以下简称“金地公司”)于后附的《金地(集团)股份有限公司关于2009年12月31日与财务报表相关的内部控制的评估报告》(以下简称“评估报告”)中所述的金地公司2009年12月31日与财务报表相关的内部控制的设计及其执行情况。建立健全并合理设计内部控制并保持其执行的有效性,以及确保评估报告真实、完整地反映金地公司2009年12月31日与财务报表相关的内部控制是金地公司管理层的责任,我们的责任是对评估报告中所述的与金地公司财务报表有关的内部控制的执行情况发表意见。

我们的审核是按照中国注册会计师协会发布的《内部控制审核指导意见》进行的。在审核过程中,我们实施了包括了解、测试和评价评估报告中所述的金地公司于2009年12月31日与财务报表相关的内部控制的设计和执行情况,以及我们认为必要的其他程序。我们相信,我们的审核为发表意见提供了合理的基础。

内部控制具有固有限制,存在由于错误或舞弊而导致错报发生而未被发现的可能性。此外,由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当,或降低对控制政策、程序遵循的程度,根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

我们认为,金地公司于2009年12月31日在所有重大方面有效地保持了评估报告所述的按照财政部颁发的《内部会计控制规范—基本规范(试行)》及其具体规范建立的与财务报表相关的内部控制。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国·上海

中国注册会计师

2010年3月8日

## 金地(集团)股份有限公司

### 关于2009年12月31日与财务报表相关的内部控制的评估报告

金地(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)自1996年成立至今,已有十多年历史。公司及子公司主要从事房地产开发经营、自有物业管理、兴办各类实体、经营进出口业务。在公司的管理当局领导下和全体员工共同努力下,内部控制制度得到了不断的发展和完善,这为公司的经营发展打下了坚实的基础,使得公司的工作高效,各部门互相协调、互相制约。

#### 一、控制环境

控制环境的好坏决定着企业其他控制能否实施以及实施的效果。公司的控制环境反映了管理当局和董事会关于控制对公司重要性的态度。公司作为上市公司,本着规范运作的基本思想,积极地创造良好的控制环境,主要表现在以下几个方面:

##### (一) 经营管理观念、方式和风格

##### 1、公司经营宗旨、经营目标

公司为房地产企业,以“科学筑家”为使命,以“做中国最有价值的国际化地产企业”为愿景,以“用心做事,诚信为人”为核心价值观。公司精神是“竞争决定存亡,速度提升价值,客户满意是企业成熟的标志,创新是价值创造的灵魂,一切因激情而精彩,执行决定效率,激励产生效能,常怀感激之心”。为实现公司的经营宗旨及经营目标,公司管理层对内部控制的实施环境非常重视,制定了完整的内部控制制度,并营造良好的实施环境。公司执行较为稳健的经营风格,规避较高的经营风险,在风险可控的情况下,保持公司快速发展。

##### 2、内控结构

公司按照《公司法》、《证券法》等法律法规的要求,建立了规范的公司治理结构和议事规则,明确决策、执行、监督等方面的职责权限,形成了科学有效的职责分工和制衡机制,股东会、董事会、监事会分别执行决策权、执行权、监督权。

董事会下设的审计委员会负责审查企业内部控制,监督内部控制的有效实施。监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。管理层负责组织内部控制的日常运行。

公司设立审计法务部具体负责协调内部控制的建立、评估与完善。通过各职能部门和子公司的自我评估和日常检查,不断推进内控体系的建立健全。各职能部门和子公司的专业人员负责内部控制的日常管理。

## 一、 控制环境 - 续

### (一) 经营管理观念、方式和风格 - 续

#### 3、 风险控制

公司主要面临经营风险、行业风险、市场风险、政策性风险、管理风险。针对上述风险因素，公司采取以下对策：

#### (1) 经营风险对策

##### ① 依赖土地和重要原材料风险的对策

公司积极实施土地储备计划，大力开拓土地储备渠道，提高获取项目资源的效率和质量，充分发挥品牌、资本市场信用、专业开发能力等方面的优势，强化市场影响力。一方面，拓宽土地储备区域，继续向全国部分大中城市寻找土地资源；另一方面增加土地储备的方式，通过购买土地、合作开发、项目整体购买、参股、参与旧城改造等多种方式增加土地储备。

公司制定了战略采购制度，并据此规定采购重要原材料；同时，在工程招标过程中普遍采用甲定乙购的原材料供应办法，以上措施对降低原材料成本有着显著的效果。

##### ② 项目开发风险的对策

针对房地产项目开发的风险，公司依托在房地产开发上的丰富经验，通过周密调查、科学决策、精心规划设计、准确的市场定位，开发适合市场需求的项目；采取包括通过分期、滚动开发等措施，及时根据市场变化对项目开发作出调整；完善项目管理体系，以事前计划、事中控制、事后分析为关键点加强成本控制力度，优化项目施工方案；通过科学严密的施工组织，进一步降低成本，降低项目开发的风险。

##### ③ 销售风险的对策

房地产销售主要面临项目定位、销售价格波动、竞争楼盘供应情况等因素影响。针对上述风险，公司把市场研究、营销和策划作为贯穿项目开发每个环节的重要因素，进行项目前期周密的市場研究和竞争对手分析，针对不同客户群体的市场细分，针对目标市场的项目定位和总体规划，针对不同客户需求设计相应的主体风格和户型结构以及配套商业服务设施；根据项目地理位置、竞争对手相关物业的销售情况、竞争楼盘供应情况等因素，制定相应的营销策略并根据市场销售情况进行销售价格的动态调整；根据公司制定的项目计划，严格控制项目进度，保证项目按期完成，避免项目延期对销售造成的不利影响。



## 一、 控制环境 - 续

### (一) 经营管理观念、方式和风格 - 续

#### 3、 风险控制 - 续

##### ④ 产品质量风险的对策

针对产品质量风险，公司在项目的前期就非常注重市场调查和目标顾客群体的分析、项目主题策划，使公司能够开发出适销对路的物业。公司严格选择设计、施工合作单位，采用公开招标的方式选择施工单位，并且在投标资格的审查中严格把关。在确保参加投标企业的质量的基础上，公司从中选出最优的施工企业，并与中标的施工单位签订质量“保证书”，从而保证承包合同条款的履行和施工质量，降低公司直接的质量风险。公司加强本身的设计力量，强化对设计环节的控制力，确保工程质量。同时，在开发项目的过程中不选择出包项目的开发模式，坚持走自我发展、自我完善的经营道路，坚持公司对项目开发全过程的监管，保证开发质量。

##### ⑤ 投资决策风险对策

针对投资决策所带来的风险，公司一方面加强市场调研和行业研究力度，充分研究对外投资可能出现的各种不确定因素，加强对外投资的可行性分析；另一方面继续严格执行股东大会和董事会的投资决策程序，建立健全公司投资决策体系。同时，加强对被投资企业的生产管理和财务管理，提高企业的管理水平和集约化生产程度，实施财务管理人员的委派制度，加强内部审计力度。

### (2) 行业风险的对策

针对行业竞争日益激烈的现状，公司采取的措施包括：首先，进一步强化公司的核心竞争力。公司在项目及营销策划、规划设计、工程监理、广告推广及物业管理服务等方面有较强的优势。针对房地产业竞争进一步加强的态势，将进一步加强公司的核心竞争力，特别是在资源整合、计划管理、成本管理三方面竞争优势，为优质中档住宅的大规模开发打下坚实基础。其次，进一步加强公司的市场研究力量。公司已经建立了强大的房地产市场研究机构。一方面，公司将进一步加强与政府机构的联系，及时获取各项政策的变化和动向，研究各项政策带来的市场变化；另一方面积极争取与政府机构合作进行市场研究。通过这种方式，取得政策对市场影响研究的领先地位。在公司内，加强市场研究人员与项目开发人员的合作，使公司在项目储备、项目评估和策划阶段即接受市场研究的成果，避免因政府规划方案、政策变化带来的市场变动的风险。第三，进一步贯彻全程策划思想，使市场意识深入项目开发的每一个阶段，并且建立项目开发对市场变化作出快速反应的机制。公司还将在项目开发中注重研究柔性产品，使产品具有更强的抗市场风险的能力。第四，实施品牌战略，进一步提升公司的品牌知名度和美誉度。

一、 控制环境 - 续

(一) 经营管理观念、方式和风格 - 续

(3) 市场风险的对策

① 国民经济发展周期影响的风险对策

为了避免经济周期给公司带来的负面影响，公司一方面将在保持以住宅开发为主导的基础上，增加房地产开发品种，制定标准化的产品研发流程，缩短项目的开发周期。另一方面，公司根据资产规模的成长情况，适度介入商业房地产的开发与经营，通过商业地产的经营，为公司带来持续的现金流，增强公司抵御市场风险的能力。

② 市场集中化的风险对策

针对公司产品和业务结构较为单一的特点，公司一方面将及时调整市场定位和产品定位，适应房地产购买力趋向大众化的趋势，进一步发挥已取得的优势，进行审慎的产品延伸，把产品扩大到以优质中档产品为主导，高、中、低价产品兼顾的精品路线，以适应市场变化，缩小开发风险，扩大市场占有率，减少对价格的依赖。另一方面公司积极在全国大中城市开展业务，降低业务过度集中的风险。

(4) 政策性风险的对策

公司面临的政策性风险主要有与城市建设规划不同步的风险、土地供应政策变化的风险、房地产业税收变化的风险及购房贷款政策变化的风险。

针对与城市建设规划不同步的风险，公司在进行项目策划时，一直充分研究和关注城市建设总体规划、市政规划及市政建设进度，使开发项目的进度与市政建设步伐充分结合，既保持一定的前瞻性，又使开发项目与市政规划不脱节，保证开发完成的项目都有良好的市政配套。

针对土地供应政策变化的风险，公司认为，随着中国城市化进程的推进，每年将有相当数量的土地投入市场，与此同时土地市场日趋规范，拍卖和招投标将成为土地交易的主要形式，公司凭现在的资金实力、成熟的市场操作能力，在土地交易中能够获取一定的优势。同时，公司不断完善土地储备布局，扩大有效土地储备，及时按有关规定对拟开发项目用地展开申请和报批工作，以尽快取得用地权，不影响项目开发建设。

针对房地产业税收变化的风险，公司主要措施是加强对国家各项目产业政策和相关税收政策的研究，及早预见政策的可能变化，制定相应的策略，降低税收变化风险。

针对购房贷款政策可能的变化，公司采取各种措施加快项目开发和销售进度，缩短资金回收期；继续加强与银行等金融机构的沟通与合作，争取获得金融机构包括授信额度在内的多种支持，减少购房贷款政策变化可能带来的风险。

## 一、 控制环境 - 续

### (一) 经营管理观念、方式和风格 - 续

#### (5) 管理风险的对策

经过多年的发展，公司已有完善的管理、监控制度，对重大事项均报董事会或股东大会决议通过，各子公司重大投资决策均由集团总部负责。为应对人力资源管理方面的风险，公司在现已形成的成熟职业经理层和稳定的管理队伍的基础上，逐步扩充公司人员，尤其注重吸收专家型人才，不断完善人才激励机制；同时加强企业文化建设，增强公司凝聚力。另外，公司也将进一步健全公司治理结构，做到管理科学、规范运作，有效降低管理风险。

#### 4、 实现经营目标的主要制度、方法

公司充分认识到良好、完善的运行机制对实现经营目标的重要性，为此公司建立了相关的制度、规章以确保公司的高效运作，保证会计资料真实、完整，保护单位资产的安全和完整。

公司建立的规章、制度覆盖了经营管理的基本环节，具体情况如下：

#### (1) 战略管理

为保证各项经营活动围绕公司战略目标开展，公司制定了完善的战略控制程序，包括《战略管理程序》、《战略规划管理程序》、《战略执行控制办法》。

#### (2) 计划管理

为了对公司的各项工作的进度进行控制，并保证公司计划的完成，公司制定了完善的、包含各个工作环节的计划控制程序。包括《地产项目投资评价工作程序》、《投资决策控制程序》、《计划管理程序》、《项目施工管理程序》、《成本管理程序》、《销售控制工作程序》。

#### (3) 信息管理

公司用以生成、记录、处理和报告交易、事项的财务核算软件及其报表系统，依据公司制定的《计算机应用管理标准》、《网络机房管理标准》、《网络管理标准》、《数据备份管理标准》等内部管理制度，对财务信息系统职责分工、财务信息的使用规范等有关内容做出了规定。

一、 控制环境 - 续

(一) 经营管理观念、方式和风格 - 续

4、 实现经营目标的主要制度、方法 - 续

(4) 人事管理

公司根据《中华人民共和国劳动法》等法规政策制定了《人力资源战略及规划程序》、《招聘与录用管理程序》、《员工培训管理程序》、《绩效考核与管理程序》、《员工薪酬福利管理程序规定》、《奖惩工作程序》、《劳动合同管理程序》等制度，对组织机构设置、竞争上岗、下岗分流、薪酬管理以及员工劳动合同的签订、变更、解除、终止等手续均作了详尽的规范，在机构设置上，责权明确、管理科学；人员配备上，精干高效、合理分工。

(5) 货币资金管理

公司依据《现金管理暂行条例》、《支付结算办法》、《内部会计控制规范——货币资金(试行)》等有关规定，并结合自身实际情况制定了货币资金管理办法、银行票据及印鉴管理办法等内部制度，就货币资金的岗位分工、管理与控制、会计核算及相关实物管理等有关内容做出了规定，同时对货币资金收支和保管业务建立了严格的授权批准程序，办理货币资金业务的不相容岗位必须分离，相关机构和人员相互制约，加强款项收付稽核，确保货币资金的安全。

(6) 销售及收款控制

公司依据《内部会计控制规范——销售与收款(试行)》等有关规定，并结合公司以房地产产品销售为主的特点，制定了《项目策划及营销管理程序》、《销售管理程序》、《购房合同管理事务处理办法》、《楼款催收管理细则》、《明源售楼系统管理办法》、《按揭银行管理办法》等内部制度，就楼盘开发过程中各部门职责分工、营销策划、合同的签订、销售记录以及售房款的催收等做出了规定，保证了销售业务真实完整地进行记录，避免或减少了公司坏账的发生。

(7) 工程施工及采购、付款业务控制

公司依据《内部会计控制规范——采购与付款(试行)》等有关规定，并结合公司主要以房地产项目开发为主的业务特点，制定了《金地(集团)项目初判审批报告成果标准》、《工程成本管理与监控程序》、《地产子公司工程招标工作原则》、《地产子公司工程合同管理原则》、《供应商管理原则》、《成本调研作业指导书》、《成本信息系统工作原则》以及《集团战略采购流程》等内部制度，就相关部门职责分工、地产项目投资决策、重要原材料战略采购程序、合同订立等有关内容做出了规定，使公司在项目立项、工程成本控制等方面有章可循，有效地保证了项目投资决策的科学性、工程成本的真实可信和公司资产的安全。

一、 控制环境 - 续

(一) 经营管理观念、方式和风格 - 续

4、 实现经营目标的主要制度、方法 - 续

(8) 固定资产管理

公司结合自身实际情况制定了《固定资产及低值易耗品管理程序》、《采购工作程序》，就固定资产标准、有关各部门职责、固定资产采购流程等以及固定资产计价及折旧年限、固定资产维护、固定资产处置等有关内容做出了规定，以确保设备寿命周期费用最经济、设备综合效能最高，达到降低消耗和延长设备使用寿命的目的，同时确保固定资产账、卡、物相符。

(9) 担保与融资业务控制

公司依据中国证券监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会证监发[2005]120号文《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的规定制定了《贷款及担保程序》，就贷款及担保业务定义、权限、审批、办理程序、管理等有关内容做出了规定。

公司依据国家有关规定，并结合自身实际情况制定了《募集资金管理办法》等内部管理制度，对募集资金使用程序统一下发文件，规范了公司的融资行为，防范融资风险。

(10) 投资业务控制

公司依据《中华人民共和国公司法》及公司章程制定了《金地集团投资管理程序》，就投资方向与范围、资金来源、投资决策权限、投资管理程序、投资计划和统一管理、财务管理及审计监督等有关内容做出了规定，保证了公司对外投资的资金安全，确保了投资回报效果。

(11) 对子公司的管理

公司制定了《集团下派财务负责人管理办法》、《集团下派成本负责人管理办法》、《金地集团地产公司设计总监管理办法》等制度，保证了集团战略在子公司的贯彻实施，促进各子公司良好地执行集团所制定的重大制度，并保证各子公司及时、准确、真实和完整地提供相关信息，促进集团内各子公司工作成果、经验的交流、共享和应用，强化了对区域公司及城市公司的管理。

(12) 关联方交易内部控制

公司依据中国证券监督管理委员会的有关规定制定了《关联交易管理制度》，就关联方认定、关联方交易类型、关联交易的审批程序、关联方交易披露等有关内容做出了规定，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公正的原则。

一、 控制环境 - 续

(一) 经营管理观念、方式和风格 - 续

4、 实现经营目标的主要制度、方法 - 续

(13) 财务预算内部控制

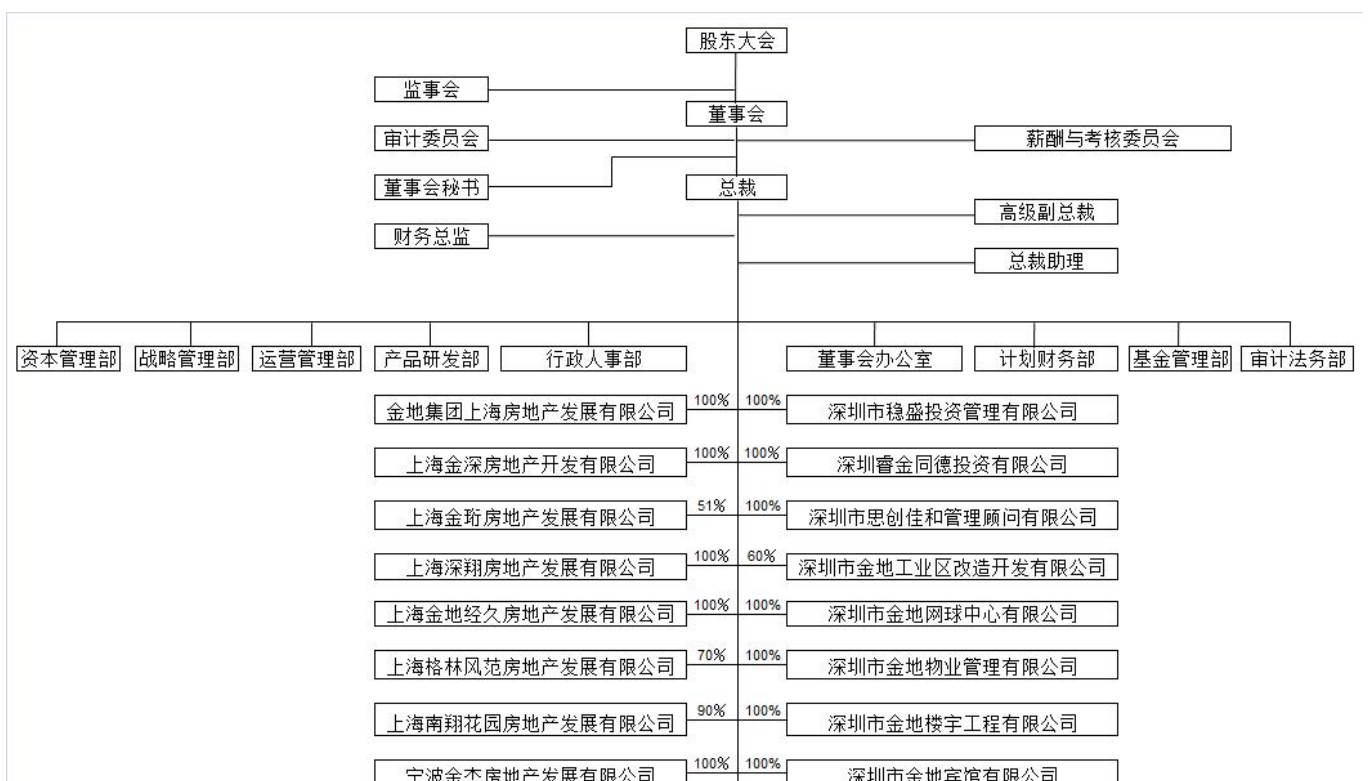
根据公司的发展战略及经营目标，公司制定了《财务预算管理程序》，就预算的职责分工、预算编制基础、预算编制审批、预算指标分解、预算考核分析等有关内容做出了规定，为年度经营目标的实现及经营业绩考核提供了基础。

(14) 财务报告和信息披露内部控制

公司根据中国证券监督管理委员会有关信息披露的要求，制订了《金地(集团)信息披露管理办法》，并结合国务院国有资产监督管理委员会的有关政策，制定了财务报告管理办法，就财务报告的一般原则、财务报告编制基础、财务报告的编制依据、财务报告的编制原则、财务报告的编制方法、财务报告的批准等有关内容做出了规定。

(二) 公司治理结构及各部门的运作

1、 组织结构框架



# 金地(集团)股份有限公司

## 内部控制审核报告

2009年12月31日止年度

### 一、 控制环境 - 续

#### (二) 公司治理结构及各部门的运作 - 续

##### 1、 组织结构框架 - 续

杭州金地自在城房地产发展有限公司	100%	100%	深圳市金地房地产项目管理有限公司
杭州金地中天房地产发展有限公司	60%	100%	深圳市国际网球俱乐部有限公司
金地集团南京房地产发展有限公司	注1	60%	深圳市金地旧城改造开发有限公司
金地集团南京置业发展有限公司	100%	100%	深圳市金地新城房地产开发有限公司
稳盛(香港)投资管理有限公司	100%	100%	深圳市金地北城房地产开发有限公司
辉煌(南京)商务有限公司	100%	80%	深圳市金地住宅开发有限公司
金地(集团)天津房地产开发有限公司	100%	100%	佛山市顺德区金地房地产开发有限公司
天津团泊湖开发有限公司	70%	80%	广州市东凌房地产开发有限公司
武汉市金地宏业房地产开发有限公司	100%	100%	广州市江岸房地产开发有限公司
金地集团武汉房地产开发有限公司	100%	100%	东莞市金地房地产投资有限公司
武汉澳强房地产开发有限公司	100%	51%	东莞市新世纪润城实业投资有限公司
西安金地置业投资有限公司	100%	80%	东莞市金地宝岛房地产有限公司
北京金地兴业房地产有限公司	100%	70%	陕西金地佳和置业有限公司
北京金地远景房地产开发有限公司	100%	100%	珠海市格林投资有限公司
北京金地伟盛房地产开发有限公司	100%	100%	金地集团珠海投资有限公司
北京金地鸿业房地产开发有限公司	70%	100%	辉煌商务有限公司
北京金地鸿运房地产开发有限公司	70%	注2	金地(佛山)房地产开发有限公司
睿金房融(北京)投资顾问有限公司	100%	100%	沈阳金地世城房地产开发有限公司
北京金地融侨房地产开发有限公司	100%	51%	金地劳瑞特有限公司
北京金地格林物业管理有限公司	100%	100%	唯城投资管理有限公司
金地(集团)天津投资发展有限公司	100%	100%	长青商务有限公司
上海金地物业服务服务有限公司	100%	100%	库德斯国际有限公司
上海深金房地产发展有限公司	75%	100%	帝格商务有限公司
宁波金翔房地产发展有限公司	100%	100%	诺伯商务有限公司
武汉金地怡家物业管理有限公司	100%	100%	杰德商务有限公司
武汉金地伟盛房地产开发有限公司	100%	100%	沈阳金地长青房地产开发有限公司
湖北万豪科技发展有限公司	70%	100%	金地集团(沈阳)房地产置业有限公司
武汉光谷农业开发有限责任公司	75%	100%	沈阳金地鸿业房地产开发有限公司
上海定鼎投资有限公司	100%	100%	上海望岳投资有限公司

一、 控制环境 - 续

(二) 公司治理结构及各部门的运作 - 续

1、 组织结构框架 - 续

注 1: 公司与上海国际信托有限公司(以下简称“上海信托”)共同向公司之子公司金地集团南京房地产发展有限公司增资人民币 60,000 万元。其中, 上海信托以单一信托项下的信托资金增资人民币 50,000 万元, 公司增资人民币 10,000 万元。修订后的公司章程约定, 公司对金地集团南京房地产发展有限公司拥有实质控制权, 且根据股东双方签订的协议, 上海信托在本次交易中能够确保获取定额的投资收益, 基本不承担风险, 也不享有超过定额收益之外的利益, 且实质上不参与金地集团南京房地产发展有限公司经营管理。故公司认为, 上海信托对金地集团南京房地产发展有限公司的投资实质上为一项债权, 在合并及公司财务报表中均将其作为短期借款处理。

注 2: 公司拥有金地劳瑞特有限公司 51% 股权, 金地劳瑞特有限公司拥有金地(佛山)房地产开发有限公司 100% 股权。

2、 “三会”运作及“五分开”情况

公司已经按《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法规的要求建立了股东大会、董事会、监事会以及在董事会领导下的经营班子; 已经制订了《金地(集团)独立董事工作制度》、《金地(集团)股东大会议事规则》、《金地(集团)董事会议事规则》、《金地(集团)监事会议事规则》、《董事会审计委员会工作制度》, 建立了董事、监事、经理人员的绩效评价与激励约束机制。公司无实际控制人及实际控制人。公司的单一第一大股东行为规范, 没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动, 公司与第一大股东在业务、人员、资产、机构和财务方面做到“五分开”。

3、 业务部门职责及运作情况

公司集团总部主要部门有行政人事部、产品研发部、运营管理部、资本管理部、计划财务部、战略管理部、审计法务部、董事会办公室、基金管理部; 从事房地产开发与销售的地产公司的业务部门有行政人事部、营运中心、财务管理部、市场营销部、客户服务部、工程品质部、设计管理部、成本管理部。公司部门职责文件规定了各部门职责及工作程序。上述主要部门的职责、工作程序及运行情况概述如下:



一、 控制环境 - 续

(二) 公司治理结构及各部门的运作- 续

3、 业务部门职责及运作情况 - 续

(1) 行政人事部

负责组织公司经营管理和业务制度的建立、完善，总结、优化和推进公司开发业务流程，根据需要对公司组织结构、部门职责、业务重组提出建议，改进企业管理方式；制定公司远景规划和年度投资开发计划以及各项目开发计划，组织公司年中和年度工作总结；负责制定并执行人力资源中长期发展规划和年度人力资源计划；负责制定员工职业发展规划方案；负责企业文化和员工关系管理，组织年度绩效考评、员工满意度调查；组织并检查子公司建立与集团相对应的人力资源管理体系；负责集团行政后勤保障及物资采购管理；负责集团信息管理。

(2) 产品研发部

负责制定并执行集团地产产品研究系列年度计划、中长期发展规划；制定并执行集团地产项目规划设计、工程管理技术标准化制度；组织住宅发展、新材料、新技术、新工艺、产品系列化研究；监控集团地产项目设计、工程质量，给予指导和技术支持；组织开展集团地产子公司房地产设计、施工等各项技术攻关活动；定期组织集团设计、工程经验分享交流会。

(3) 运营管理部

组织集团新区域地产投资项目的市场调查，提出可行性报告；组织地产项目投资收益论证，为集团公司领导决定重大投资项目提供决策依据；督导、监控集团地产子公司落实月度、季度、年度生产经营计划，必要时向集团领导提出调整建议；负责地产子公司股权管理；建立并执行集团处理经营管理和各种突发事件的危机管理机制；总结集团范围内的经营管理经验；监控成本管理，组织参与集团重大招、投标。

(4) 资本管理部

负责制定并执行集团资本运作中长期规划；制定并执行集团再融资方案(增发新股、配股、发行可转换公司债券、公司债等以及海外上市)；制定并执行集团企业购并业务方案。

(5) 计划财务部

负责制定并执行集团中、长期财务发展规划及年度预、决算财务计划；制定集团财务管理政策，定期分析集团财务运营状况；管理集团资金；初审公司对外担保、质押项目；执行集团非资本市场、资本市场融资计划；完善集团税务管理制度，组织税务研究及新项目税务论证；定期组织集团内财务管理经验分享等形式的培训交流；对新项目进行财务论证。

一、 控制环境 - 续

(二) 公司治理结构及各部门的运作- 续

3、 业务部门职责及运作情况 - 续

(6) 战略管理部

负责制定并执行集团地产中、长期发展战略，指导子公司、集团职能部门统一执行集团发展战略；负责宏观经济形势研究；负责房地产住宅交易市场分析；负责城市评价及土地市场分析、竞争对手分析；负责集团战略规划和年度经营策略的制订并执行。

(7) 审计法务部

负责集团各业务环节的法律风险预防与控制；集团风险控制体系的建设与完善。

(8) 董事会办公室

负责集团投资者关系管理；负责集团董事会日常事务、筹备股东大会及董事会等相关会议；负责集团与监管部门的沟通；负责集团媒体关系和品牌管理。

(9) 基金管理部

负责项目融资和基金融资；负责项目产品设计和基金设计；负责寻找新项目并做出投资判断；负责制定并执行集团房地产基金业务和战略合作。

(10) 各地产子公司负责房地产开发业务，均已建立了完善的职能部门。各子公司主要部门的职责、工作程序及运行情况基本相同。以下以子公司深圳地产公司为例，介绍主要部门的职责、工作程序及运行情况：

营运中心

负责深圳地产公司土地拓展，包括制定深圳地产公司土地储备计划、组织完成深圳地产公司年度拓展目标、城市公司新拓展项目投资评审工作组织安排，并对投资评审材料进行审核；负责经营及绩效管理，包括制定深圳地产公司三年经营规划及战略实施、组织动态更新各项目《经营分析表》、根据市场环境及公司项目资源进行经营预判并提出营运调度建议、汇编《深圳公司营运月报》并对项目运作状况进行管理评估及动态预警、编制及上报深圳地产公司业绩指标、组织深圳区域职能部门进行考评；负责深圳地产公司的计划及流程管理，包括推动项目前期研发阶段的总体工作、组织各项目总体开发计划的评审及动态调整、提出流程优化建议并推进实施；负责深圳地产公司体系建设，包括营运系统流程优化与改进、建立关键流程与作业指引并执行情况检查。

行政人事部

负责深圳地产公司的人力资源管理，包括区域人力资源规划、干部管理、薪酬福利、任用发展、内刊编辑及公司宣传、企业文化活动组织等；负责深圳地产公司的行政管理，包括IT系统维护管理、物资采购及资产管理、大型会议及活动；负责深圳地产公司HR体系建设与能力提升管理。

一、 控制环境 - 续

(二) 公司治理结构及各部门的运作- 续

3、 业务部门职责及运作情况 - 续

成本管理部

负责项目成本管理；负责成本体系建设与能力提升；负责成本分析与研究、成本资源配置分析和研究。

财务管理部

负责制定并执行深圳地产公司中、长期财务发展规划及年度预、决算财务计划；负责深圳地产公司的核算与资金管理；负责深圳地产公司财务管理政策制定与监控，定期分析深圳地产公司财务运营状况；负责深圳地产公司税务管理；负责深圳地产公司财务体系建设和能力提升。

市场营销部

负责项目营销策划与管理、深圳本地项目的媒体投放管理，统筹区域内各城市的市场研究与分析；负责品牌建设与管理，组织区域大型品牌推广活动策划与实施、区域内品牌传播规范、深圳本地媒体关系管理及媒体危机公关；负责商业地产策划及运营管理；负责制定销售回款建议指标并提供调度建议，审核年度营销费用并进行定期监控、预警；负责营销系统管控模式及组织架构优化。

客户服务部

负责客户投诉的接受和处理；负责调查客户满意度；负责客户会的日常管理；负责深圳地产公司客服体系建设与能力提升；负责深圳地产公司日常法务事务处理与风险防控。

工程品质部

负责工程品质管理及系统平台建设，包括工程管理流程和质量标准的制定、执行情况检查、工程巡检以及重大技术问题的处理、定期报告、技术标书的审核；负责工程采购管理，包括区域采购策划与组织、集团采购与区域采购成果维护、供应商评估与信息库管理；负责交付验收及维修支持。

设计管理部

负责项目设计管理，包括组织完成土地拓展阶段项目可研报告设计规划、设计单位的考察管理，组织区域范围内的产品研究工作；负责设计体系建设与能力提升，包括设计系统管控模式及组织架构优化、区域设计流程和作业标准建设及执行情况检查、区域设计系统专业培训体系建设；负责项目报批报建及政府部门关系维护。

## 一、 控制环境 - 续

### (三) 授权、分配责任及管理控制的方法

公司制定的《金地(集团)股份有限公司质量手册》较明确规定了部门及人员的职责、权限和沟通，也为相关部门和人员行使权限、履行职责、建立沟通提供了规范性指南。公司其他制度也有相应的授权和分配责任的方法，实现了交易的授权以及相关信息传递的及时、有效。管理当局对其他人的授权使用情况也建立了必要的控制方法。

公司的财务管理制度等其他相关的制度都包含了关于内部牵制的方法，主要规定了相关岗位的职责和权限及不相容职务的分离控制：授权进行某项业务的职务应与执行该项业务的职务分离；执行某项业务的职务与复核该项业务的职务分离；执行某项业务的职务与记录该项业务的职务分离；保管某项资产的职务与记录该资产的职务分离；保管与记录某项资产的职务与账实核对的职务分离以及建立严格的审批、复核、盘点和对账制度。

公司内部审计部门主要负责组织、实施内部审计。公司已制定《内部审计工作程序》，并已配备相应的人员以保证相关控制及相关职责的有效执行。对内部审计中发现的各种严重违反法纪的行为，经集团总裁、董事长批准，追究有关人员的责任。对内部审计提出的改进经营管理、完善内控、提高经济效益的建议，内审人员通过后续审计或审计回访进行检查落实。

### (四) 人事政策与实际运作

公司管理当局更加认识到人力资源对公司发展的巨大作用，制定了《金地(集团)股份有限公司员工任用管理程序》、《金地(集团)股份有限公司员工手册》及《金地(集团)股份有限公司员工招聘、报到、调动与离职管理制度》、《金地(集团)股份有限公司考核程序》、《金地(集团)股份有限公司员工培训管理程序》等文件，强调了人员的胜任能力、评价标准及培训措施，规定了人力资源招聘、配置、培训及考核等程序。公司人力资源部有具体的人力资源管理制度。公司目前拥有一个学历层次较高、专业技术水平高、年富力强的团队，这种结构有助于公司目标的实现。

### (五) 外部影响

作为一家房地产业上市公司，公司受到中国证券监管部门、社会公众的监督，经营运作规范，信息披露真实、客观、及时，同时公司及子公司与当地政府、工商、税务、银行等部门沟通顺畅，信誉较高。

## 二、 会计系统

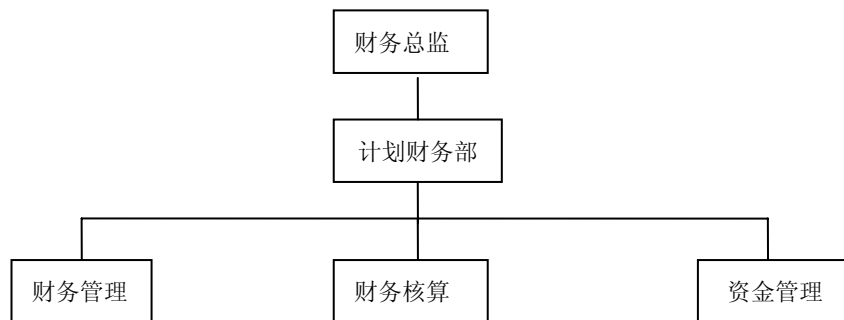
公司认为良好、有效的会计系统能够确保资产的安全、完整，可以规范财务会计管理行为，强化财务和会计核算，由此在制度规范建设、财务人员、各主要会计处理程序等诸多方面做了大量工作。

### 1、 在制度规范建设方面

公司在贯彻执行《企业会计准则》和国家其他规定前提下，制定了《金地(集团)股份有限公司财务管理制度》、《金地(集团)股份有限公司会计管理制度》等一系列规定，从制度上完善和加强了会计核算、财务管理的职能和权限。《金地(集团)股份有限公司费用报销与借支管理程序》和《金地(集团)股份有限公司差旅费报销标准》、《金地(集团)股份有限公司项目地价款支付审批程序》、《金地(集团)股份有限公司工程款支付程序》等制度，有效地加强了各种款项的审批管理。另外，计划财务部制订了各个岗位的职责，总的来看，公司在制度规范建设方面做了大量富有成效的工作。

### 2、 岗位编制人员结构及主要会计处理程序

岗位设置图



## 二、 会计系统 - 续

### 2、 岗位编制人员结构及主要会计处理程序 - 续

从结构图可见，根据不相容职责相分离的原则，公司已合理设置财务管理、财务核算、税务管理、资金管理等岗位，明确职责权限，形成相互制衡机制。财务管理组负责制定集团财务管理政策，定期分析集团财务运营状况，制定并执行集团中长期财务发展规划及年度预、决算财务计划，负责集团及各子公司的核算及税务指导；财务核算组主要负责集团本部的会计核算和财务分析；资金管理组主要负责集团资金管理，动态监控资金、集团筹资融资等。

公司就主要的会计处理程序做了明确而具体的规定，从工程用款的审核、批准及支付，开发成本的归集、分配及结转，房地产的销售与收款，各种费用的发生与归集，以及投资与收购、筹资与信贷等特殊业务都有相应的规定与制度。

公司内审通过实施穿行测试、抽查有关凭证等必要的程序，确保公司的会计系统能够确认并记录所有真实的交易；能够及时、充分详细地描述交易，并且计量交易的价值；能够在适当的会计期间记录交易，并且在会计报表中适当地进行表达与披露。

## 三、 控制程序

公司为了保证目标的实现而建立的政策和程序在经营管理中起到至关重要的作用。公司在交易授权审批、职责分工、凭证与记录控制、资产接触与记录使用以及独立稽核方面做出了很大的努力。

- 1、 交易授权。公司在交易授权上区分交易的不同性质采用了不同的授权审批方式。对于一般性交易如支付施工单位的工程进度款、费用报销业务采用了各职能部门审核、分管领导审批、财务部与财务总监、总裁及董事长审批制度；对于非常规性交易，如收购、投资、发行股票等重大交易需报经股东大会或董事会批准。

现就公司的实际情况，将有关的交易授权情况加以评价。

- (1) 一般授权。在房地产开发业务中，公司一直采用招标与审批相结合的制度。达到招投标准的，工程勘测、设计、施工及监理单位的选择采用招标方式；标准以下的工程项目，供方选择采用部门评审和领导批准方式，同时坚持多家供应商报价制；在销售业务中，营销部根据公司制定的房地产销售服务控制程序办理；在费用开支方面，由公司规定不同金额起点的审批权限，具体由部门经理、公司总裁、董事长执行。从内部审核的情况看，费用的审批程序达到了有效遵循。
- (2) 特别授权。对于重大经营活动，需由股东大会或董事会做出批准。

### 三、 控制程序 - 续

- 2、 职责划分。公司在经营管理中，为防止错误或舞弊的发生，在房地产开发与付款、销售与收款、财务管理等环节均进行了职责划分。各个环节的不相容职务如授权批准、业务经办、会计记录、财产保管、稽核检查等均由不同的人员担任。
- 3、 凭证和记录控制。凭证是证明交易发生和交易内容的证据，常见的凭证有发票、支票、合同等。记录包括员工薪酬记录、永续存货记录等。凭证和记录控制程序有助于真实、完整、正确处理交易。公司在程序文件和会计核算管理制度方面，均有相应的凭证和记录控制程序，并已得到有效执行。
- 4、 资产接触与记录使用。公司在资产安全和记录的使用方面采用了安全防护措施。对于资产的管理，公司建立了完善的机制和方法，如《固定资产及低值易耗品管理程序》。对于重要的工程技术资料，公司制定了《金地(集团)股份有限公司保密工作管理规定》。对于其他重要的会计凭证、现金及有价证券，公司也有相关的措施保证其安全和完整。
- 5、 独立稽核。公司对发生的经济业务及其产生的信息和数据进行稽核，不仅包括通常在企业采用的凭证审核、各种账目的核对、实物资产的盘点等等，还包括由职能部门承担的房地产开发各个程序的独立审核。

### 四、 管理层对内部控制的完整性、合理性及有效性的自我评估意见

公司管理层认为，公司现有的内部控制已覆盖了公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系，能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，在完整性、合理性及有效性方面不存在重大缺陷。随着公司的业务职能的调整、外部环境的变化和管理要求的提高，内部控制还需不断修订和完善。

编制单位：金地(集团)股份有限公司

公司法定代表人：

主管会计工作负责人

会计机构负责人

# 金地（集团）股份有限公司2009年度社会责任报告

## ——在责任中寻找奋进的力量

### 引言

“能力”与“责任”是企业的成长之源。以“责任”为核心建构的企业制度是金地公司的根本，伴随着金地的成长，我们越来越领悟到，没有社会经济的持续发展，没有城市化进程的持续推进，没有每个普通人对家的渴望，就没有房地产行业的持续发展。尤其最近几年，在高风险与高成长中的中国房地产，更因关系国计民生，被推向了社会舆论的风口浪尖，广大投资者与社会大众对房地产企业的责任也寄予了复杂的期望。

金地的成长已根植于中国房地产行业的主旋律。经历了2007年的疯狂、2008年的低落和2009年的盛景，我们更体验到金地与社会是如此休戚相关，从而将企业的成长动力，从直面市场的竞争转向为客户和环境解决问题，将社会责任贯彻到日常的生产经营中去。

企业作为社会的公民，其社会责任一为法理责任，二为道义责任。在金地，社会责任是我们重要的成长资源，社会责任感是我们成长的素质，履行社会责任更是金地创造成长的方式。。

### 一、法理责任

作为一个经济实体，金地必须承担的法理责任包括：为政府提供税收，为社会提供就业机会，为市场提供产品和服务，执行政府的宏观政策，维护职工的权利以及遵守市场竞争秩序等方面。法理责任不仅是金地必须履行的刚性责任，也是我们持续成长的基石。

#### 对客户尽质量之责

质量控制在企业高速发展的过程中显得尤为关键，如果产品品质不能获得客户的认同，那么企业成长则更将无从谈起。

历经 20 余年的积淀，金地一系列工程质量管理以及巡检体系的建立，使金地的产品质量有了切实的保证。在 2009 年，金地通过更多的标准化系统，来减少设计与建造过程中的质量问题。这种标准化，不仅运用在产品系列中，还体现在设计的标准化、部品和施工服务的标准化上。

此外，金地与国际知名的咨询机构合作，创立了“以客户为中心”的产品研发模式。“客户满意”成为金地设计师判断产品的第一要素。举例来说，金地上海公司设计部建立了客服中心



反馈机制，一线典型投诉直接由设计部领导或主管设计师督办，设计部将客户投诉整理后，落实到公司设计指引当中，以避免后续项目再次发生同样问题。

为持续改进产品与服务，真正做到让客户满意。金地每年聘请国际知名的第三方调研公司，进行客户满意度调查。并从实际调查发现问题，寻找改善途径。

2009年的调查结果显示，金地的客户满意度有了质的提高。尤其是金地在北京、上海等项目中，开创了定制化客户服务平台，极大推进了房地产行业的服务水准。同时，金地物业管理也获得了“2009中国物业服务百强企业服务质量TOP10”第三名，尤其在客观反映企业服务水平的“成熟期物业客户满意度”和反映企业管理水平的“创建省优国优项目”两个维度上，已成为行业标杆之一。

### **对社会尽贡献之责**

作为一个具有高度社会责任感的公众公司，金地遵纪守法，合规经营，自觉纳税。2009年金地全年实际缴纳各类税收总额24.4亿元，是税后利润的126%。

### **对环境尽保护之责**

在现代社会产业结构中，建筑是消耗自然资源的主要行业之一，我国的住宅使用能耗更占全国总能耗的20%左右。

金地的资源与环境保护，不仅落实在具体的项目上，还承担了国家建设部科技司支撑的子课题——《绿色建筑全生命周期设计关键技术研究》，这一课题从全寿命周期的角度，通过居住实态和住宅状况的调查，探索并建立适合中国国情的高集成度、高耐久性住宅体系，这一课题将在2010年完成。

金地同时将环境保护贯穿到自身的持续发展中。在2009年，金地筹建绿色低碳基金，投资于建筑节能技术，发展兼顾短期与长期经济效益的绿色低碳商业模式。未来，金地在产品设计和建造上，将更多渗透低碳与环保意识，通过针对性的基础研发来提升绿色科技在产品中的含量和比重。

### **对员工尽关爱之责**

仁者爱人。企业如果不能善待员工，更无从奢谈社会责任。为保证新员工可以迅速融入企业并寻找到合适的发展空间，金地安排毕业生入司后，在不同部门轮岗实习，并指定经验丰富的员工作为专职导师，帮助毕业生尽快适应职业角色；同时，公司还推出针对新入职毕业生为

期三年的“金鹰计划”，进行持续培养。

完善的培训制度是职业发展的重要方面，公平的晋升平台对员工同样重要。金地集团积极推行内部招聘制度，当内部职位出现空缺的时候，相关部门都会在内部发出竞聘通知，所有对这个职位感兴趣，又有能力的员工都可以参与公开透明的职位竞聘，在集团总部和子公司，许多员工都是通过内部竞聘而获得了新的职业平台。

金地集团在多年的企业发展进程中，除了提供就业安置，还不断探索构建和谐现代企业劳动关系，全面遵守国家劳动法律法规，文明用工、关爱员工。

金地集团深圳物业公司作为用工大户，仅在深圳一地就拥有近三千名员工，物业公司通过实行职工代表大会民主制度和劳动关系工会集体协商制度，实行公平公正公开的透明化劳动关系管理，充分保障员工的各项权益，让广大物业基层职工参与到公司运营中来。

2009年，深圳市劳动和社会保障局、深圳市总工会、深圳市企业联合会/企业家协会联合授予金地物业“深圳市劳动关系和谐企业”荣誉。同年，深圳市人民政府授予金地物业“深圳市促进就业工作先进用人单位”荣誉，对金地物业在促进就业和创建和谐劳动关系等方面做出的突出成绩，给予了高度肯定。

在员工身体健康保障方面，我们除提供定期的健康体检，还推出新颖的员工健康保障计划。在金地北京公司，提出明确的禁烟计划，鼓励禁烟的同时也避免了二手烟的危害。针对当今社会普遍存在的心理问题频发的现状，上海公司还为员工开设了心理问题咨询室，聘请心理咨询专家为员工答疑解惑，确保心理健康。

### **对社会尽诚信之责**

用心做事、诚信为人。金地在激烈的市场竞争中，同样恪守这一朴素的价值观。金地严格规范开发建设行为，保证房地产开发项目质量及其服务，规范开发产品营销推广过程，2009年以诚信的行为和企业责任感，被新浪乐居授予“最佳诚信企业”大奖。

## **二、道义责任**

道义责任是企业自觉自愿履行的社会责任，包含支持社会公益活动、福利事业、慈善事业与社区建设等方面。金地认为，道义责任是企业建立人格的过程，体现企业价值的终极取向，没有道义担当的企业，注定难以卓越。

### **居住空间与建筑文化创新**

居住空间与建筑文化的创新一直是金地的专业追求。南京自在城依托1200亩公园绿地，创新利用半公共开放空间，打造南京稀缺的综合性大盘住宅；杭州自在城打破市场惯例，以精致解构主义的现代建筑，首创了千万级别墅的表达方式；西安湖城大境通过有机的建筑排布、景观通廊巧妙的编织、楼间比例控制以及天际线的变化，使居住空间与西安历史文脉连接、与曲江池的自然肌理融合，演绎了东方文化的意境。2009年，金地在居住空间与建筑文化上的创新更为主动，更加深入。

### **立新不破旧 延续城市文脉**

快速的地产开发背后，往往伴随着城市文脉的割裂。金地在地产开发过程中，不仅有意识地保留城市文脉，更在创造性地利用中，延续城市文脉。

以调整规划与建筑设计为代价，沈阳长青湾项目中的321棵原生树木，一棵不少地被保留下来。为了在运输过程中不相互挤压，有些树木甚至有一车一树的专车待遇。这些树木与项目所处的浑河岸边景观一脉相承，生机焕发，成为长青湾园林中最动人的风景。

地处千年古都西安的湖城大境项目，紧邻曲江池遗址公园。曲江是唐代长安最大的名胜风景区，早在汉代时就被列为皇家园林，现今的曲江池依然坐落在西安重要的文化景观轴线上。湖城大境的项目规划概念，结合西安的文化景观轴线，通过塑造公共空间的视线通廊，形成与遗址公园的心理轴线会所（祈雨亭）的联系。建筑之间的公共绿化空间与街道，不但吸收了园林建筑中的“曲径通幽”及“景物渗透”，又与曲江作为中国古典园林典范产生呼应，使湖城大境的居住空间与西安历史文脉连接起来。居住其中，时刻都能感受到身处古都西安的伟大与自豪。

### **支持社会公益 帮扶弱势群体**

多年来，金地集团各子公司不断组织城市义工、乡镇卫生院援建以及业主慈善募捐等活动，各子公司之间不断交流心得，相互学习，并在合作伙伴和社会团体中引起了积极的反响。

2009年3月，当大学生就业难成为社会关注的焦点的时候，金地上海区域公司适时推出大学生就业促进平台计划。该计划包括个人成长及培训平台、勤工助学平台、社会实践平台、就业平台四大方面内容，为大学毕业生提供免费培训、实习、就业机会。自该平台启动以来，已经有来自十余所院校的近二百余名大学生参与其中并受益。

“2009金色义工行动”是西安公司发起的一项持续性的社会公益活动，由西安公司联合西安市众多知名高校，旨在通过多种有意义的社会实践活动，让在校大学生和更多的人拥有一份

对于社会的责任感。

为支援偏远地区教育，金地上海公司和西安公司分别在当地援建一所希望小学。上海公司充分利用自身的资源，把工程总包单位、原材料供应商等合作伙伴也引入到援建体系中，直接参与校舍规划与建设。从2007年学校建成至今，在金地的带动下，合作伙伴、社会团体以及金地各社区的业主，不断以捐款捐物、实地考察等方式，参加到助学活动中来。2009年，金地上海公司员工又自发集资30万元，建造“金地-关庙乡儿童卫生院”，并发挥专业水平，不同程度地参与到建筑设计、施工队选择、财务管理以及工程监理等环节中。

### **心系业主所需 建设和谐社区**

金地认为，房地产行业最终极的产品是社区。只有在一个和谐的社区里，建筑、环境与家人，才能融为美好生活。金地以对待家人的心情，投入和谐社区的建设，以感恩客户的心怀，在一点一滴的日常服务中，用心酿造生活之美。

2009年9月金地香蜜山启动了“金色·关爱”健康增值服务，不需去医院排队，就可以建立自己的健康档案，并能随时了解身体情况的变化；2009年的金秋，金地中秋客户答谢会暨《梦幻九歌》神幻杂技，在武汉杂技厅盛情演出，感恩格林小城、国际花园、格林春岸等新老客户；在广州荔湖城的湖光山色下，1200名城市精英男女在“牵手”活动中，寻找属于自己的爱情机缘；2009年的圣诞夜，天津格林世界近400名业主参加由天津金地地产和金地物业共同主办的圣诞节假面舞会，精彩纷呈的表演让业主在互动欢乐开怀……

这些活动融洽了邻里关系，创造了社区的归属感。但2009年，最让人感动的是金地物业一名普通的保安员韩宗伟义。他在金地香蜜山社区一位业主从自家阳台坠落的危急时刻，无反顾地冲上去，把业主接在怀里，却造成自己腿部多处粉碎性骨折。

### **结语**

在时代的高歌猛进中，社会矛盾同时在凸显，焦虑在莫名扩散……历史表明，每当社会急剧上升时，对生命平等的呼唤，对生活内涵的质询，就会涌动在芸芸众生的心头。也正是此时，对商业价值的反思与重建，方能使真正杰出的商业组织脱颖而出。

如果我们商业的目的仅仅是追逐财富，而不是为社会解决问题；如果我们在创造财富的同时，却在贬损“普世”价值；如果我们现有的发展模式只会造富，却难以改善商业文明……那么请回到责任，否则将会失去企业的所有。

当时代在螺旋式快速上升中，感到有些失衡。社会责任感不论对个人、企业甚至国家，都能纠正狭隘，并成为可靠的向导。金地投入到这个大时代中，在分享社会成长的同时，深感企业的义利之道，并持续探寻在宽广的社会责任中传递信任，在深厚的生命关怀中实现升华。

2009年，金地在纷繁复杂的市场竞争中，试图超越自身利益，在捐赠、助学、支教、助医、帮扶大学生、救助弱势群体等实践中，发挥社会良心和信息平台的作用，回到人本、和谐等本源的价值立场上，求解问题，培植信心，在责任中找到奋进的力量。