



金地（集团）股份有限公司  
(600383)

2011 年度报告

## 致股东

### 立足时代 永续成长

2011 年，金地集团迎来了“上市十周年”。十年间，顺应市场与资本趋势，于时代大潮起伏之中，扬帆前行，历经十年磨砺，金地也凝聚了一些体悟。

回望十年，金地深度参与了地产行业的这一“黄金时代”，并始终保持着对机遇的精准把握和持续创新成长。

回望二十年，金地的发展与壮大，几乎与中国迄今为止最恢宏的一次城市化进程同步。这一进程中，超过 3 亿人实现了在城市工作、安家、生活的梦想，金地亦恭逢其盛，基业初成。

回望三十年，正是改革开放的历史性决策，促成整个国家天翻地覆的变化，开启整个民族的复兴契机，也为我们营造了人居改善、梦想实现的时代环境。与此同时，伴随城市化进程，中国房地产行业也产生了一批具有一定国际竞争力的本土企业，成为国内为数不多在非垄断行业中仍然具有竞争优势的本土力量。

未来十年，中国经济的发展很大程度上仍将由城市化驱动，全球经济的发展推力也正由发达国家转向以中国为代表的新兴市场国家。金地将把握这一历史机遇，继续积极参与国家城市化建设，进而努力将中国城市化的经验与能力带向全球，为中国本土企业探索国际化发展道路。为此，金地正努力搭建国际化业务平台，遵循国际化和复合型发展轨迹，迈出转型升级的坚定步伐。

展望未来的国际化竞争，任重而道远。金地将不断提高企业竞争力，为国家竞争力的凝聚和壮大、为国民经济的蓬勃发展做出贡献。金地还将立身整个社会生态网络去谋求企业价值定义，以己努力，回报各方，与外界相辅相成，以实现自身基业长青。也唯有如此，作为社会公民的金地，才能够与时代价值共振，与社会文明发展同步。

### 2011：迎难以进 所图以远

2011 年，我们所面临的外部环境可谓困难重重，危机不断。“史上最严厉调控”不断加码，限购、限贷、限价等措施逐步扩大化，客户观望情绪严重，纷纷离场。面对如此严峻的形势，金地人历经磨砺、奋勇前行，在金地集团的发展史上续写着迎难而上的崭新篇章。

2011 年初，金地明确提出了“一体两翼”的发展战略。围绕住宅产业，制定了金地产品战略规划，加大了产品系列化、标准化的实施，“引领人本生活”的品牌理念和“人文风格、人性功能、人情社区”的品牌内涵深入人心、广为流传。褐石、名仕、天境、世家四大产品系列得到广泛的应用，初步实现“经典、领先、一致、快速”的产品发展目标，住宅产业开发能力获得极大提升。

2011 年，金地集团实现销售收入 309 亿元，销售排名较 2010 年稳步提升。在加大销售力度的同时，金地通过对市场和政策的深入分析和理性判断，严格控制了全年的新项目投资，公司到年底现金存量达 186 亿元，不仅大大增强了集团的抗风险能力，而且为集团 2012 年发展奠定良好的基础。

2011 年，金地旗下商业地产公司业务成绩初显，开发与运营体系初步构建完成，深圳、西安以及绍兴等城市商业项目前期研发工作稳步推进，北京金地中心租赁收入、租金收缴率和物业管理费收缴率均有上佳表现。体系建设和项目经营齐头并进，为金地商业地产未来发展奠定雄厚基础。

2011 年，金地房地产金融业务徐徐铺开，旗下稳盛投资进一步完善了组织架构、工作流程，稳步运营已成立的产品，逐次拓展业务区域版图，进一步加深了与同业、行业上下游机构的合作关系，并在保障房、产业园、商业地产等领域进行了基金业务的创造性探索，使其投资能力和资产管理能力站在更高起点之上。

过去十年，中国经济的快速增长，主要得益于全球化经济浪潮和快速城镇化。但 2008 年国际金融危机以来，这两大经济推动力逐渐淡化。具体表现为：第一，中国的贸易总额已经占全球的 10%，在目前全球经济低迷的背景下，靠外需拉动的经济增长模式亟待转型。第二，房价的过快上涨导致全社会的支付能力普遍下降，高毛利也对部分实业资本形成明显吸引，加剧了产业空心化现象，不利于国家战略性竞争力的提高。

由此，“十二五”规划中，国家明确提出了“稳增长，调结构，促平衡”的思路，来应对当前经济发展中面临的问题。“转型”是未来 5 年、甚至更长一段时间内中国发展经济的主基调。在“十二五”发展规划纲要中，国家进一步明确了未来的发展方向，即减少对外需的依赖，减少对房地产的依赖，加强消费、服务业的发展，降低能耗，提升环保，大力发展与之相配套的战略性新兴产业。据此，我们认定三大趋势：第一，GDP 增速未来呈放缓态势；第二，外需导向产业和房地产产业链的总体压力都较大，投资增速放缓，产业竞争加剧；第三，消费品和战略新兴产业发展较快，企业利润增速将超过其他行业。

2011 年严厉的房地产调控政策正是这一思路和趋势的体现。2012 年，针对房地产市场的各项行政调控措施仍将延续，银根也相对紧缩，投资、投机需求将逐步被挤出市场，行业内部的整合窗口也越来越近……在此关头，我们谨以前瞻眼光和高远视野，努力超越短期环境困扰，深度思索：什么样的企业才能够经得起周期的考验，应对并超越差异化生存的挑战？我们的方向和内生驱动力在哪里？

### **一体两翼 发展之策**

金地集团未来发展，将在进一步强化执行“一体两翼”战略前提下，深化住宅开发业务，优化区域布局，调整产品结构，实施产业链的精细化管理，并积极尝试养老住宅等住宅衍生领域；加大商业地产布局力度；提高房地产金融业务的市场竞争力。在未来五年，金地集团将特别关注以下五方面的发展机遇：

首先，对于金地已经形成竞争优势和行业口碑的住宅开发业务，我们要转变过往形成的粗放式经营模式，进一步提升组织效率和运营体系效率，尤其要在区域布局、产品定位、成本管理、开发效率、管控模式以及客服体系、物业管理等方面进一步强化竞争优势，增加住宅业务的市场份额。

同时，我们要抓住未来消费行业的黄金发展机遇，大力发展与消费零售紧密相关的商业地产，特别是重点城市核心地段的优质物业，以及结合住宅项目的区域级商业物业，提高此类商业地产租金占集团全部营业收入的比重，以加强集团抵御经济周期和市场波动的能力，保障未来的稳健持续发展。

其次，我们还将进一步提高房地产金融业务的市场竞争力，稳盛投资将配合集团总体战略，利用我国金融市场快速发展的历史机遇，在房地产金融领域扩大产品线和市场份额，逐步发展成为具有国际竞争力、国内一流的房地产基金管理公司。

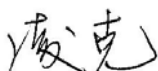
另外，利用消费升级的机会，深化在养老住宅等衍生领域的尝试。2011年，金地已开始进入该领域，未来还将加大研发和投资力度，逐步涉足养老服务，培养该项业务上的核心竞争力。

我们还将积极探索地产业务国际化，利用我们已经积累多年的行业先进经验，深入研究使用全球资源配置资产的可行性。

### 其势惟危 存变之机

万物负阴而抱阳，危与机常常互为表里。作为中国城市化进程中的最大受益者，中国房地产行业，因其自身的周期性特征，难免使企业个体出现短期波动，但在城市化进程深入、居民消费升级、国家经济转型的宏大历史背景下，行业前景仍颇为壮阔，仍然经得住质疑。2012，充满挑战和变化的年度，也正是孕育新希望、搭建新平台的契机。

金地深刻体悟到，一个优秀的企业，除了短期的增长动力，更需要锻造长远发展的基础和潜力。无论环境的变化多么风起云涌，企业自身的创新发展能力以及价值创造能力，都是成为行业领跑者的关键。“变革”的主旋律已无可更改，金地人会付出更多的精力和心血，求新求变，用超乎常人的汗水，重塑、再造，蜕变以求突破，转型以至飞跃！

董事长： 

二〇一二年四月二十三日

## 目 录

一、重要提示	6
二、公司基本情况简介	6
三、主要财务数据和指标	8
四、股本变动及股东情况	10
五、董事、监事和高级管理人员	12
六、公司治理结构	19
七、股东大会情况简介	23
八、董事会报告	24
九、监事会报告	42
十、重要事项	44
十一、财务报表及审计报告	50
十二、备查文件目录	50

## 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、公司董事十四人，其中董事陈志升和董事 Bill Huang 因公务未能亲自出席会议，皆委托董事长凌克出席会议并行使表决权。其他十二位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、总裁黄俊灿、财务总监韦传军声明：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  
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  
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](http://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

最近一次变更注册登记日期：2011 年 8 月 8 日

最近一次变更注册登记地址：深圳市

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：深税登字 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	4,978,509,259.53
利润总额	4,994,328,324.74
归属于上市公司股东的净利润	3,017,226,801.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,004,422,852.78
经营活动产生的现金流量净额	1,530,261,223.24

#### (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	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-148,043.83	-64,259.90	2,183,941.00
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	18,678,424.60	16,019,141.70	22,106,611.77
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,711,315.56	4,383,166.99	2,995,255.74
持有至到期投资取得的投资收益	3,117,410.96	134,269.11	1,246,575.34
少数股东权益影响额	-1,430,378.19	-3,235,077.53	-4,124,952.82
所得税影响额	-4,702,149.27	-5,162,183.89	-5,090,085.18
合计	12,803,948.71	12,075,056.48	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	2011 年	2010 年	本期比上年同期增减(%)	2009 年
营业收入	23,918,506,165.62	19,592,529,782.08	22.08	12,098,172,165.08
营业利润	4,978,509,259.53	4,205,903,208.63	18.37	2,471,152,116.76
利润总额	4,994,328,324.74	4,226,241,257.42	18.17	2,498,092,881.91
归属于上市公司股东的净利润	3,017,226,801.49	2,694,043,630.78	12.00	1,776,233,152.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,004,422,852.78	2,681,968,574.30	12.02	1,756,915,807.10
经营活动产生的现金流量净额	1,530,261,223.24	-3,038,765,646.95	不适用	-2,862,902,020.95
	2011 年末	2010 年末	本期末比上年	2009 年末



			同期末增减(%)	
资产总额	90,500,054,223.40	72,816,537,483.21	24.29	55,517,814,147.68
负债总额	64,358,275,531.32	51,810,936,975.95	24.22	38,667,254,049.62
归属于上市公司股东的所有者权益	20,646,901,368.44	17,680,185,293.28	16.78	15,008,945,274.83
总股本	4,471,508,572.00	4,471,508,572.00	0	2,484,171,429.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本期比上年同期 增减(%)	2009 年
基本每股收益（元 / 股）	0.67	0.60	11.67	0.43
稀释每股收益（元 / 股）	0.67	0.60	11.67	0.43
用最新股本计算的每股收益（元/股）	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.67	0.60	11.67	0.43
加权平均净资产收益率（%）	15.78	16.55	减少 0.77 个百分点	15.50
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	15.71	16.47	减少 0.76 个百分点	15.33
每股经营活动产生的现金流量净额(元 / 股)	0.34	-0.68	不适用	-1.15
	2011 年 末	2010 年 末	本期末比上年同 期末增减(%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元 / 股)	4.62	3.95	16.96	6.04
资产负债率（%）	71.11	71.15	减少 0.04 个百分点	69.65

## 四、股本变动及股东情况

### （一）股本变动情况

1、报告期内，公司股份总数及结构未发生变动。股份情况表如下：

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	4,471,508,572	100						4,471,508,572	100
1、人民币普通股	4,471,508,572	100						4,471,508,572	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	4,471,508,572	100						4,471,508,572	100

2、报告期末，公司无限售股。

3、证券发行与上市情况

#### （1）前三年历次证券发行情况

种类	发行日期	发行价格 (人民币元)	发行数量 (股)	上市日期	获准上市交易 数量(股)	交易终 止日期
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	

说明：经中国证监会证监许可[2009]657 号文核准，公司于 2009 年 8 月 7 日非公开发行了 302,571,429 股人民币普通股，发行价每股 14 元。

## (2) 公司股份总数及结构的变动情况

截至 2011 年 12 月 31 日，公司总股本为 4,471,508,572 股，均为无限售条件流通股。

## (二) 股东情况

## 1、股东数量和持股情况

2011 年末股东总数		263,972 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数		233,593 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	351,060,854	0		无
深圳市福田建设股份有限公司	其他	3.71	165,703,417	0		无
长沙先导投资控股有限公司	其他	2.01	90,000,000	0		质押 45,000,000
生命人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	其他	1.96	87,762,125	87,762,125		无
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	其他	1.54	68,950,461	62,950,461		无
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	1.52	67,987,535	13,642,291		无
深圳市通产包装集团有限公司	其他	1.5	67,123,766	0		无
中国银行—嘉实服务增值行业证券投资基金	其他	1.43	63,737,460	48,706,779		无
国联信托股份有限公司	其他	1.37	61,380,000	180,000		无
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	其他	1.15	51,334,464	36,317,378		无

报告期末，本公司无持有限售条件股份之股东，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。

## 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投资发展公司，持有公司股份 351,060,854 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	变动数量
凌克	董事长	男	52	2011年4月28日	2014年4月27日	130000	130000	
黄俊灿	董事、总裁	男	41	2011年4月28日	2014年4月27日	100000	100000	
陈爱虹	董事	女	41	2011年4月28日	2014年4月27日			
陈必安	董事、高级副总裁	男	49	2011年4月28日	2014年4月27日			
孙聚义	董事	男	60	2011年4月28日	2014年4月27日			
陈志升	董事	男	51	2011年4月28日	2014年4月27日			
BILL HUANG	董事	男	49	2011年4月28日	2014年4月27日			
徐家俊	董事、总裁助理、董事会秘书	男	33	2011年4月28日	2014年4月27日	50000	50000	
梁莉莉	董事	女	30	2011年4月28日	2014年4月27日			
李绪富	独立董事	男	45	2011年4月28日	2014年4月27日			
王志乐	独立董事	男	64	2011年4月28日	2014年4月27日			
夏新平	独立董事	男	47	2011年4月28日	2014年4月27日			
靳庆军	独立董事	男	54	2011年4月28日	2014年4月27日			
宋军	独立董事	男	51	2011年4月28日	2014年4月27日			
杨伟民	监事长	男	50	2011年4月28日	2014年4月27日	49100	49100	
夏桂英	监事	女	49	2011年4月28日	2014年4月27日			
翁明君	监事	女	38	2011年4月28日	2014年4月27日			
王勇	职工代表监事	男	39	2011年4月28日	2014年4月27日	20000	20000	
孙静	职工代表监事	女	37	2011年4月28日	2014年4月27日			
严家荣	副总裁	男	48	2011年4月28日	2014年4月27日	50000	37500	12500
胡弘	总裁助理	男	45	2011年4月28日	2014年4月27日			
韦传军	财务总监	男	43	2011年4月28日	2014年4月27日	30000	30000	
张晓峰	总裁助理	男	41	2011年4月28日	2014年4月27日	135000	135000	
宋涛	总裁助理	男	42	2011年4月28日	2014年4月27日			

注：上述董事、监事和高管人员所持公司股份皆来自于二级市场买入，其持股行为符合证监会及上交所有关董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动的管理规定。

#### 董事、监事、高级管理人员简历：

(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，第五届董事会董事、董事长。现任本公司第六届董事会董事长。

(2) 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。现任本公司第六届董事会董事、总裁。

(3) 陈爱虹，女，1970 年 11 月生。本科学历，会计师，清华威尔士在读 MBA。曾任深圳市福田区投资管理公司财务部部长、审计部部长、福田区国资办监事会监事。现任深圳市福田区投资发展公司董事长、总裁，深圳福田燃机电力有限公司董事长，深圳市福田区创新资本创业投资有限公司董事长，本公司第六届董事会董事。

(4) 陈必安，男，1962 年 6 月生。湖南大学工学硕士，天津大学管理科学与工程专业博士，高级经济师。曾任本公司常务副总经理，董事、常务副总裁，第四届监事会监事长、金地集团武汉公司董事长。现任本公司第六届董事会董事、高级副总裁、华东区域地产公司董事长、总经理。

(5) 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、本公司第五届董事会独立董事。现任本公司第六届董事会董事。

(6) 陈志升，男，1961 年 2 月生。管理学博士，高级会计师。曾就职于厦门大学、深圳市经发局审计处、深圳市执信会计师事务所、深圳市投资管理公司财务部、深圳市通产包装集团有限公司；曾任深圳市投资管理公司副总会计师、计划财务部部长，深圳市通产包装集团有限公司董事、总经理，深圳市通产丽星股份有限公司董事长。现任深圳市远致投资有限公司执行董事、总经理，兼任深圳市创新投资集团有限公司董事、深圳市高新技术投资担保有限公司董事，本公司第六届董事会董事。

(7) 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，本公司第五届董事会董事。现任中国移动通信研究院院长，本公司第六届董事会董事。

(8) 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。现任本公司第六届董事会董事、总裁助理、董事会秘书。

(9) 梁莉莉，女，1982 年 3 月生，肇庆学院管理学学士。曾任职于深圳市浩和投资有限公司、深圳市福田区建设股份有限公司，现任深圳市方兴达建筑工程有限公司财务部副经理，本公司第六届董事会董事。

(10) 李绪富，男，1966 年 6 月生。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，本公司第六届董事会独立董事。

(11) 王志乐，男，1948 年 3 月生，东北师范大学本科和研究生毕业，曾于中国人民大学任教，先后任讲师、副教授，现任商务部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，本公司第六届董事会独立董事。

(12) 夏新平，男，1965 年 4 月生，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，烽火通信科技股份有限公司独立董事，本公司第六届董事会独立董事。

(13) 靳庆军，男，1957 年 8 月生，先后毕业于安徽大学外语系和中国政法大学研究生院，取得哈佛大学肯尼迪政府学院研究文凭。高级律师。曾在香港马士打律师行、英国律师行 Clyde & Co.、中信律师事务所以及信达律师事务所工作，曾任中华全国律师协会涉外委员会副主任，靳律师是华盛顿上诉法院中国法律顾问，中华全国律师协会 WTO 委员会委员，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，深圳市仲裁委员会仲裁员，清华大学法学院联合硕士生导师，中国政法大学兼职教授。1999 年至 2004 年担任本公司第二届及第三届董事会独立董事，现任北京市金杜律师事务所资深合伙人，本公司第六届董事会独立董事。

(14) 宋军，1961 年 4 月生，研究员，中共党员，清华大学博士。曾任清华控股有限公司董事长、总裁，清华紫光股份有限公司董事长等。现任清华大学教育基金会副理事长兼秘书长，中国玻纤股份有限公司独立董事，本公司第六届董事会独立董事。

(15) 杨伟民，男，1962 年 3 月生。南京建筑工程学院学士，英国威尔士大学新港学院（深圳）MBA，高级工程师，国际注册商业房地产投资师。曾任本公司规划设计部副经理，工程部经理，深圳地产部总经理、金地集团北京公司总经理、董事长、本公司总裁助理。现任本公司第六届监事会监事长。

(16) 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，本公司第五届监事会监事。现任深圳市投资管理公司副总经理，本公司第六届监事会监事。

(17) 翁明君，女，1973 年 4 月生，大专学历。曾任深圳市福田建设股份有限公司行政人事部副经理、经理，现任深圳市福田建设股份有限公司副总经理，本公司第六届监事会监事。

(18) 王勇，男，1972 年 11 月生，毕业于清华大学，工学硕士。1997 年加入金地集团，历任金地置业公司副总经理，金地集团品牌管理部副总经理（主持工作），金地集团深圳地产公司营销总监、副总经理、总经理、金地集团经营管理部总经理、战略管理部总经理，现任本公司东南区域地产公司总经理，第六届监事会职工代表监事。

(19) 孙静，女，1974 年 8 月生，南京建工学院工民建专业工学学士。1996 年毕业于至今在本公司工作，曾任北京金地鸿业房地产开发有限公司成本部经理，本公司第五届监事会职工监事。现任本公司运营管理部副总经理，第六届监事会职工代表监事。

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

(21) 胡弘，男，1966 年 10 月生。英国威尔士大学新港学院（深圳）MBA。曾就职于现代电子（深圳）有限公司，1993 年加入本公司，历任金地集团经营部经理，金地置业顾问有限责任公司总经理，现任本公司总裁助理、西北区域地产公司董事长、总经理。

(22) 韦传军，男，1968 年 10 月生。经济学学士，上海财经大学 EMBA，中国注册会计师协会会员、英国特许会计师协会资深会员。曾任职深圳大华会计师事务所审计师、万科集团财务部总经理助理等。2003 年加入本公司，任计划财务部总经理。现任本公司财务总监。

(23) 张晓峰，男，1970 年 8 月生，中欧国际工商管理学院 EMBA，本科毕业于北京师范大学。1997 年加入金地集团，历任金地集团建材部副经理，金地集团上海公司拓展总监、金地集团上海公司总经理助理、金地物业公司董事长、金地集团沈阳公司总经理、董事长等职务，现任本公司总裁助理、华北区域地产公司董事长、总经理、商业地产公司总经理。

(24) 宋涛，男，1969 年 9 月生，清华大学—香港中文大学金融财务 MBA，本科毕业于浙江大学建筑系。2003 年加入金地集团，历任金地集团技术管理部总经理、上海区域公司副总经理等职务，现任本公司总裁助理。

**(二) 在股东单位和其他单位任职情况**

姓名	股东单位名称和担任的职务	任期起始日期	是否领取报酬津贴
陈爱虹	深圳市福田投资发展公司董事长、总裁	2010年9月	是
翁明君	深圳市福田建设股份有限公司副总经理	2010年5月	是

姓名	其他单位名称和担任的职务	主要职务的任期起始日期	是否领取报酬津贴
陈志升	深圳市远致投资有限公司执行董事、总经理，兼任深圳市创新投资集团有限公司董事、深圳市高新技术投资担保有限公司董事	2009年12月	是
BILL HUANG	中国移动通信研究院院长	2007年1月	是
梁莉莉	深圳市方兴达建筑工程有限公司财务部副经理	2008年8月	是
李绪富	雄牛资本 (bull capital) 有限公司合伙人	2007年12月	是
王志乐	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	2002年3月	是
夏新平	华中科技大学管理学院财务与金融系教授、博士生导师，烽火通信科技股份有限公司独立董事	2005年10月	是
靳庆军	北京市金杜律师事务所资深合伙人	2002年	是
宋军	清华大学教育基金会副理事长兼秘书长，中国玻纤股份有限公司独立董事	2010年4月	是
夏桂英	深圳市投资控股有限公司副总经理	2004年10月	是

**(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**

本公司董事、独立董事和监事津贴由董事会拟定初步方案，最终由股东大会决议确定。

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

**2、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

根据 2010 年度股东大会决议，董事（不包括在公司任职并领取薪酬的董事）津贴每年人民币十五万元，独立董事津贴每年人民币二十五万元，监事（不包括在公司任职并领取薪酬的监事）津贴每年人民币六万元。

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

报告期内，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	507
黄俊灿	董事、总裁	400
陈爱虹	董事	7.5
陈必安	董事、高级副总裁	232
孙聚义	董事	153
陈志升	董事	
Bill Huang	董事	15
徐家俊	董事、总裁助理、董事会秘书	147
梁莉莉	董事	
李绪富	独立董事	25
王志乐	独立董事	25
夏新平	独立董事	25
靳庆军	独立董事	4.2
宋军	独立董事	
杨伟民	监事长	208
夏桂英	监事	6
翁明君	监事	6
王勇	职工代表监事	76
孙静	职工代表监事	39
严家荣	副总裁	239
韦传军	财务总监	164
胡弘	总裁助理	186
张晓峰	总裁助理	288
宋涛	总裁助理	137

### 3、董事和高级管理人员持有公司股票期权的情况

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

第五届董事会第四十次会议确定期权计划的授予日为2010年3月19日，自2011年3月19日开始，激励对象获授股票期权数量的20%生效。截止到报告期末，尚未有股份行权。

报告期末，公司依据股票期权计划授予的股票期权总量涉及的标的股票数量为13,363.2万股，其中董事、高级管理人员被授予的情况如下：



姓名	职务	年初持有数量（万股）	报告期新授予数量（万股）	报告期内可行权股数（万股）	期末持有股票期权数量（万股）
凌克	董事长	894.6	0	178.92	894.6
黄俊灿	董事、总裁	491.4	0	98.28	491.4
陈必安	董事、高级副总裁	491.4	0	98.28	491.4
严家荣	副总裁	322.2	0	64.44	322.2
徐家俊	董事、总裁助理、董事会秘书	250.2	0	50.04	250.2
韦传军	财务总监	239.4	0	47.88	239.4
胡弘	总裁助理	279	0	55.8	279
张晓峰	总裁助理	199.8	0	39.96	199.8
宋涛	总裁助理	228.6	0	45.72	228.6
合计		3396.6	0	679.32	3396.6

公司采用布莱克-舒尔茨（Black-Scholes Model）模型对股票期权计划下授予的股票期权成本进行估计。根据《企业会计准则第 1 1 号—股份支付》的规定，股票期权计划下授予的股票期权成本应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。

经计算，本年末股票期权总额为 133,632,000.00 份。上述股票期权导致公司本年度归属于母公司所有者净利润减少人民币 91,053,537.54 元，资本公积增加人民币 91,053,537.54 元。

#### （四）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2011 年 4 月，公司第五届董事会、第五届监事会换届，公司 2010 年度股东大会选举凌克、黄俊灿、陈爱虹、陈必安、孙聚义、陈志升、郭跃强、BILL HUANG、徐家俊、梁莉莉为第六届董事会董事；选举李绪富、王志乐、夏新平、靳庆军、宋军为第六届董事会独立董事；选举杨伟民、夏桂英、翁明君为第六届监事会监事；2011 年第一次职工代表大会选举王勇、孙静为第六届监事会职工代表监事。

第六届董事会第一次会议聘请黄俊灿先生为公司总裁，聘请陈必安先生为公司高级副总裁，严家荣先生为公司副总裁，胡弘先生、徐家俊先生、张晓峰先生、宋涛先生为公司总裁助理，韦传军先生为公司财务总监，徐家俊先生为董事会秘书。

2011 年 9 月，董事郭跃强因个人原因辞去董事职务。

#### （五）公司员工情况

截止报告期末，公司在职员工为 9,427 人，需承担费用的离退休职工为 12 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	265
专业技术人员	895
财务管理人员	226
行政及管理人员（含物业系列管理人员）	926
其他（指物管员、保洁、保安、司机等）人员	7,115

**2、教育程度情况**

教育类别	人数
专科及以下	7,944
本科	1,195
硕士及以上	288

## 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

2011 年，为贯彻落实《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，根据中国证监会的相关要求及深圳证监局的工作部署，公司进行了全面的内部控制规范评估及推广。

公司于 2011 年 4 月 7 日召开第五届董事会第七十三次会议，制定了《公司内部控制规范实施工作方案》。从组织保障、总体计划和推广思路三方面制定了周详的计划。截止到 2011 年底，公司内审部门对所有地产子公司重要业务流程开展了内部控制评估工作，并推广实施、完善内部控制规范体系。

2011 年，集团内审部充实了内审人员，并将职能分为专项审计和内控审计，同时在各下属区域公司设立内部控制兼职人员若干名，负责区域流程梳理、内控自评、审计对接等工作，为相关工作有效推进提供支持。

报告期内，公司安排董事、监事和高管人员参加了深圳证监局、上海证券交易所组织的与内控相关的培训，积极参加深圳证监局组织的优秀内控企业经验交流学习活动。

报告期内，公司每月（9 月份以后是每半月）向深圳证监局报送内控进展情况说明，内容包括内控建设工作的开展情况、存在的主要问题及相关政策建议等。

按照深圳证监局的要求，公司在报告期内确定了负责进行内控审计的会计师事务所。

#### 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，制订了《公司内部控制规范实施工作方案》。

为了更加充分发挥董事会秘书的作用，公司根据上海证券交易所 2011 年 4 月 18 日发布的《上市公司董事会秘书管理办法》的规定，制定了《董事会秘书工作制度》，加强了对董事会秘书工作的管理与监督。

此外，报告期内，公司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。根据《上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》（证监会公告[2011]30 号），公司编制《内幕信息及知情人管理制度》，以维护公司信息披露的公开、公平、公正原则。

公司不存在向第一大股东提供未公开信息等治理非规范情况。

### 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、电子邮件等形式与投资者交流，报告期内公司接待了 66 批次共计 536 人次的投资者来访和交流，参加了境内外证券公司举办的 21 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。

(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) 董事履行职责情况

##### 1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未参加会议
凌克	否	24	2	22	0	0	否
黄俊灿	否	24	2	22	0	0	否
陈爱虹	否	24	2	22	0	0	否
陈必安	否	24	2	22	0	0	否
孙聚义	否	24	2	22	0	0	否
陈志升	否	24	2	22	0	0	否
Bill Huang	否	24	1	22	1	0	否
徐家俊	否	24	2	22	0	0	否
梁莉莉	否	18	1	17	0	0	否
李绪富	是	24	2	22	0	0	否
王志乐	是	24	1	22	1	0	否
夏新平	是	24	2	22	0	0	否
靳庆军	是	24	2	22	0	0	否
宋军	是	18	1	17	0	0	否

##### 2、独立董事履职情况

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，通过公司董事会及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、审计委员会，在董事会战略委员会中亦有两名独立董事成员。报告期内，独立董事恪尽职守，认真履行义务，对公司的经营管理状况、项目销售进度及时进行了了解，全面参与公司重大投资项目的审议，亲赴项目现场进行考察调研；对公司年报审计进程进行监督，对提取长期激励基金和支付高管薪酬等事项进行审议；在深圳证监局对公司进行巡检过程中，积极、主动地与监管机构进行沟通，客观、公正地对公司予以评价，充分发挥了独立董事的独立作用，积极维护中小股东的合法权益。

### 3、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，公司无控股股东。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。

#### （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

2011 年，公司作为证监会内控规范建设试点企业之一，3 月拟定了公司内控实施工作方案，明确了公司内部控制建设和完善期间的组织保障、未来几年的内控工作总体规划、2011 年度内控工作具体安排，对公司内控评估、缺陷整改、年度自评、外部审计工作做出了明确

要求和安排。该工作方案经董事会审议后对外公告。截止年度报告披露时，公司按照工作方案要求开展相关内控工作，未出现进度偏差。

公司依据《内部控制基本规范》及配套指引，按照工作方案要求，以风险管理为导向，持续对公司内控体系评估并提出改进建议，督促相关部门制订改进计划，落实整改建议。通过推进内部控制规范实施工作，公司内部控制制度建设和评价体系有了进一步提高。

报告期内，公司新建或修订的制度有《金地集团岗位责任追究制度》、《金地集团聘请中介机构选择及管理程序》、《金地集团工程管理制度》和《集团/地产子公司工程招标原则》等。

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

#### **（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**

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

#### **（七）公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况**

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

## 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	决议刊登的报纸	决议刊登的日期
2010 年度股东大会	2011 年 4 月 28 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2011 年 4 月 29 日

2010 年度股东大会采用现场投票的方式，表决通过了以下议案：1、2010 年度董事会工作报告；2、2010 年度监事会工作报告；3、2010 年年度报告全文和摘要；4、2010 年度财务报告；5、关于 2010 年度利润分配方案的议案；6、关于续聘德勤华永会计师事务所有限公司为公司 2011 年度审计师的议案；7、关于逐项选举第六届董事会董事的议案；8、关于逐项选举第六届监事会监事的议案；9、关于调整董事、独立董事及监事津贴的议案；10、关于修订公司章程的议案。

## 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

2011年，中国的房地产市场“限”字当头，在国家一系列限制行业非理性发展的调控政策作用下，行业一改2009年以来快速复苏并迅猛发展的势头，开始限速缓行，一路高歌猛进的房价也开始触顶回落。

2011年，国家延续了2010年以来对房地产的从紧调控政策，从限购、限贷甚至限价等多方面对房地产行业进行规范调整。根据相关统计，2012年全国有超过100个城市出台了房价调控目标，超过40个大中城市出台了“限购令”，近10个城市出台了针对楼盘的强制“限价令”；作为市场调控的另一个重要途径，银行信贷也同步紧缩，二套房信贷首付比例及利率均有显著提升，三套房全面停止贷款。

在国家从紧调控政策作用下，行业的非理性发展势头得到显著遏制，整个行业开始理性回归。

从市场成交情况来看，自2011年3月起，我们所监测的全国重点城市商品住宅成交量均有不同程度的下滑。根据中指月度成交数据汇总统计，北京、上海、广州和深圳2011年同比2010年商品住宅成交量分别下滑32.5%、25.4%、7.8%和15.15%，杭州、南京、天津、武汉、大连、西安和长沙成交量同比2010年分别下降43.3%、22.5%、13.4%、4.2%、36.1%、28.3%和16.5%。同时，一、二线城市房地产市场的量价调整也传导至三、四线城市，整个房地产行业在经历过09、10年的盛景后增速开始放缓。

从成交价格来看，从2011年8月份开始，因为成交量持续萎缩，企业因资金链压力凸显而普遍采取以价换量的销售策略，各地房价均出现一定幅度调整。全国重点城市2011年房地产价格开始止涨回落，地方政府指定的价格控制目标大部分都如期实现，国家控制房价过快上涨的目标已初步达成，促进房价合理回归的目标也在逐步实现中。

从市场交易的主体来看，2011年市场调控后需求主体开始快速向刚需和改善型需求转变，以往引起房价过快涨跌的投资投机性需求因受到政策强有力抑制而基本绝迹，刚需及首次改善型需求已成为支撑市场发展的核心力量，市场发展进一步走向健康、理性。

如果说2011年的房地产市场是调整之年，那么我们认为2012年的市场将进一步沿着2011年的调整之路前行：政策面从紧的态势短期内将很难改变，客户观望犹豫情绪在一定程度上很难得到缓解，房价还将处在理性回归的过程中。

同时，我们也预料2012年的市场将出现不同于2011年的变化：一方面，国家房地产行业调控的长效机制将会逐渐形成并带给行业更好、更长远的发展环境；另一方面，房价的合理回归必将大大改善普通老百姓住房购买能力，强劲的刚需和改善性需求将有力引导市场走出恐慌并得到适度发展。



管理层认为，市场调控并不可怕，我们将积极面对市场调控并努力适应市场的变化。对希望永续经营并稳步发展的企业而言，我们并不希望贪图一时一地的暴利而忽视行业存在的核心价值，即为更多的人建造更好的房子。尽管市场短期内调整的阵痛难以避免，但是我们认为中国未来相当长一段时间内的合理房地产需求仍然强劲，房地产企业未来发展空间仍然很大。

面对变化莫测的政策和市场环境，我们也将做好应对调控的长期性和艰巨性的准备，更好地建立并培养相应的能力，去适应当前市场的变化。如果说过去中国房地产企业更多地通过销售生产房屋来赚取平均利益，同时依靠土地资产的升值赚取超额收益，那么未来中国房地产企业只能通过产品竞争力赚取平均收益，依靠企业的规模增长、效率提升来赚取超额收益。2012年及以后的金地，将在企业核心竞争能力培养，体系效率提升等方面付出更多的努力，以适应未来市场发展需要，在市场竞争中占据更为有利的位置。

## （2）公司战略实施

报告期内，公司“一体两翼”的战略架构进一步深化：住宅业务稳步发展，销售规模再创新高；稳盛投资定位转型顺利完成，实现了从房地产基金业务部到独立基金公司的转变；商业公司职能定位更加清晰、组织架构搭建完成、商业建设及运营能力初步形成；在“一体两翼”主体架构进一步深化的同时，公司在战略创新上继续前行，2011年在老年住宅和房地产金融业务等领域中进行了积极的探索和尝试，为公司未来十年的发展开辟了广阔的战略空间。

报告期内，公司进一步贯彻“智慧投资”理念，根据市场变化情况于2011年4月及时对投资策略进行了调整并坚决予以贯彻落实。公司2011年投资工作较好地抑制了投资冲动，新增投资在一定程度上改善了公司的产品结构，同时侧重于二、三线城市的投资布局也在一定程度上化解了市场调控风险，为公司后续发展积累了资源。

报告期内，公司的产品研发工作取得可喜成果。2011年，公司制定了金地产品战略规划，加大了产品系列化、标准化的实施，“引领人本生活”的品牌口号和“人文风格、人性功能、人情社区”的品牌内涵开始了广泛推广；“褐石、名仕、天境、世家”四大产品系列在具体项目上得到了实际应用，明确了“经典、领先、一致、快速”的产品发展目标，提升了公司的品牌知名度和产品竞争力；同时，四大产品系列的有效应用提升了项目的研发效率，为公司未来的稳健发展提供了强有力的产品保障。

报告期内，公司注重人才培养和加强企业文化建设。2011年5月，公司专门设立了负责培训和企业文化建设的金地管理学院，标志着公司对于人才的培养、对于企业文化建设进入了一个崭新的阶段；报告期初，公司启动了“人才梯队项目”，经过一年的努力，建立了一个更加适应金地战略与业务发展的人才标准，创新了一套选拔与发展人才的方法和工具，健全了符合业务发展战略的梯队建设体系。

报告期内，为提升公司整体的运营效率，公司启动经营系统信息化工作。公司已正式启动了产品研发、成本管理、经营分析、销售管理、计划管理以及客户服务六大系统的建设及升级工作，希望通过全业务系统化的IT系统建设，统一和规范公司的运营管理流程，建立统一的运营管理体系。这一举措正式启动了公司总体运营效率全面提升活动。

报告期内，稳盛投资进一步完善了组织架构、工作流程，成立了北京、上海、深圳三个分支机构；与广泛的金融机构、开发商、行业组织建立了合作关系，成立了稳盛会、智胜会，并在保障房、产业园基金、商业地产基金等方面进行了创造性的探索，为稳盛及集团未来业务的发展建立了坚实的基础和广泛的渠道。稳盛投资经过一年的发展，已经完成了从公司基金业务部到独立的基金公司的初步转型。

2011 年，商业地产公司顺利完成组织建设，商业开发与运营能力初步形成：北京金地中心实现租赁收入 2 亿元，租金收缴率和物业管理费收缴率均达到 100%。同时，金地中心的改造，岗厦、西安、绍兴等商业项目的前期研发工作稳步推进，积累了宝贵的商业开发和运营经验。

### （3）公司各项目开发成果

报告期内，公司谨慎投资，共获取 3 个项目、总计 85.1 万平方米的土地储备，完成 22.88 亿元的投资额。报告期末，公司土地储备达到 1,537.40 万平方米，其中，公司权益土地储备 1,241.44 万平方米。

报告期内，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	权益地价
				(平方米)	(平方米)	(百万元)
1	南京明悦（新尧项目）	栖霞区	100%	81,104	192,082	770
2	扬州艺境（古运河项目）	经济开发区	100%	132,731	208,966	528
3	大连艺境（前关项目）	甘井子区	100%	294,048	450,005	990
合计				507,883	851,053	2,288

报告期内，公司新开工面积 312.62 万平方米，比上年减少 17.64%；竣工面积 213.31 万平方米，比上年增加 45.57%。报告期内，公司共有在开发项目（包括处于前期规划的项目）50 个。报告期内，公司完成营业收入共计人民币 239.19 亿元，较上年增长 22.08%，其中：房地产结算收入为 232.14 亿元，较上年增长 21.95%。报告期实现权益净利润人民币 30.17 亿元，比上年增长 12%。

#### 2011 年主要在建房地产项目一览表

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	计划投资总额	项目进度
1	深圳上塘道	宝安区	100%	147,214	-	80,193	184,578	竣工
2	深圳天悦湾	宝安区	57%	237,588	-	-	561,900	在售
3	深圳宝荷路	龙岗区	100%	115,950	115,950	-	157,000	在建
4	东莞湖山大境	黄江镇	100%	313,549	39,877	17,787	400,600	在售
5	东莞博登湖	塘厦镇	51%	320,362	85,364	52,915	190,457	在售
6	东莞外滩 8 号	万江区	100%	100,245	-	-	60,800	在售
7	广州荔湖城	增城区	80%	2,304,589	85,218	127,529	1,390,005	在售

8	珠海伊顿山 3 号地	香洲区	51%	107,953	-	-	108,500	在售
9	珠海伊顿山 1 号地	香洲区	100%	32,134	-	-	32,300	在售
10	佛山九珑璧	禅城区	100%	221,038	-	80,078	198,537	竣工
11	佛山天玺	顺德区	100%	126,893	-	-	156,500	在售
12	珠海动力港	香洲区	100%	712,483	72,247	55,828	127,000	在售
13	烟台澜悦	高新区	51%	142,741	71,774	-	98,800	在售
14	北京仰山	大兴区	60%	245,182	-	144,569	319,600	在售
15	北京朗悦	房山区	100%	241,930	78,481	-	395,100	在售
16	天津国际广场	河东区	100%	354,071	-	40,114	581,132	在售
17	天津格林世界	津南区	100%	718,538	-	162,805	352,549	竣工
18	上海艺境	宝山区	100%	184,791	-	-	284,600	尾盘在售
19	上海格林世界	嘉定区	70%	866,808	-	148,628	638,989	尾盘在售
20	上海天御	青浦区	100%	100,550	-	100,550	210,100	在售
21	上海天境	青浦区	51%	207,647	-	-	786,300	在售
22	上海艺华年	浦东区	100%	216,774	118,878	-	501,000	在建
23	常州 2 号地块	新北区	100%	158,567	56,669	-	236,300	在售
24	常州 3 号地块	新北区	100%	232,602	80,010	-	268,300	在建
25	南京明悦	栖霞区	100%	192,082	98,961	-	191,900	在建
26	南京自在城	雨花台区	100%	1,052,854	246,266	161,327	759,900	在售
27	杭州自在城 24#25#	西湖区	60%	409,719	44,530	76,417	655,000	在售
28	杭州自在城 41#	西湖区	100%	288,712	69,231	-	414,600	在售
29	杭州天逸	萧山区	100%	304,052	56,254	-	681,000	在售
30	绍兴自在城	绍兴县	60%	1,125,178	175,982	-	795,000	在售
31	宁波东御	高新区	100%	92,895	-	-	142,700	在售
32	慈溪鸿悦	慈溪市	66%	155,204	155,204	-	261,500	在售
33	武汉艺境	高新区	100%	327,042	126,482	-	275,200	在售
34	武汉圣爱米伦	洪山区	70%	279,585	52,384	-	199,500	在售
35	武汉澜菲溪岸	汉阳区	72%	570,112	233,853	-	499,500	在售
36	武汉名郡	江岸区	100%	71,984	-	-	121,300	在售
37	武汉西岸故事	洪山区	100%	149,249	-	149,249	79,900	竣工
38	武汉国际花园	武昌区	100%	194,490	-	11,685	121,911	竣工
39	武汉格林春岸	东西湖区	100%	238,145	-	104,070	107,317	尾盘在售
40	长沙三千府	望城区	64%	923,987	68,921	-	482,200	在售
41	西安芙蓉世家	雁塔区	100%	168,650	-	21,225	137,548	竣工
42	西安湖城大境	雁塔区	70%	1,200,830	351,539	163,475	1,123,500	在售
43	沈阳国际花园 4 期	浑南区	100%	59,111	-	59,111	30,100	竣工
44	沈阳滨河国际社区	浑南区	100%	1,223,720	234,105	142,432	797,200	在售
45	沈阳檀郡	浑南区	100%	158,941	-	116,129	94,400	尾盘在售
46	沈阳名京	铁西区	55%	421,268	162,189	117,033	328,500	在售
47	沈阳铂悦	大东区	51%	450,810	136,074	-	370,500	在售
48	大连云锦	中山区	70%	63,246	63,246	-	106,000	在售
49	大连艺境	甘井子区	100%	450,005	46,484	-	355,200	在建
	合计			18,982,070	3,126,173	2,133,149	17,372,323	

注 1：除以上主要在建项目外，报告期内还有处于项目前期阶段的扬州艺境项目。

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

2011 年，公司面对调控政策带来的各地市场销量的下降，以及公司上半年库存不足的困难，多渠道下大力气促进销售，随着下半年推货量的增加，销售额在下半年逐步冲高，全年销售面积完成 223.60 万平方米，比上年下降了 2.37%，销售金额完成 309.24 亿元，比上年增长了 9.13%。

年内，公司各区域项目销售呈现均好性特点，其中销售面积居前五位的是沈阳滨河国际社区、西安湖城大境、上海艺境、南京自在城、杭州自在城，其中沈阳滨河国际社区销售面积超过了 22 万平方米；销售金额居前五位的项目是西安湖城大境、上海艺境、杭州自在城、沈阳滨河国际社区、北京仰山，其中西安湖城大境销售额接近 40 亿元。

报告期内，公司各地项目在所在城市市场份额逐步扩大，尤其是近年来发展较快的二线城市。经统计，2011 年，从销售金额所占当地住宅市场份额看，公司在杭州、西安和沈阳的市场占有率分别达 7.36%、6.59%和 4.84%，在上海、天津、武汉的市场占有率达到或者超过了 3%。多个项目销售指标位居所在城市销售前列，如西安湖城大境、沈阳滨河国际社区、杭州自在城、南京自在城、上海艺境，报告期内在所在城市单盘的销售金额或销售面积位居前三甲。

#### （4）社会认同度

2011 年，公司在经营上积极应对市场调控、同时不忘履行应尽的社会职责，在综合能力、公司治理，以及社会责任方面，都取得了广泛认同和赞誉。

在公司综合能力方面，2011 年 3 月，在由国务院发展研究中心企业研究所，清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家单位共同主办的“2011 中国房地产百强企业研究”活动中，公司排名综合实力 TOP10 第九名、规模性 TOP10 和融资能力 TOP10 第七名；7 月，在“博鳌 21 世纪房地产论坛第 11 届年会”上，凌克董事长荣获“2011 年度社会贡献个人大奖”，公司荣获“2011 年度最具投资价值地产上市公司大奖”；9 月，公司荣获第一财经中国房地产价值榜沪深 A 股综合价值 TOP10 奖项；11 月，在由《经济观察报》主办的“跨越荆棘——2011 中国蓝筹地产第八届年会”上，公司又一年连续获得蓝筹地产殊荣。

在公司治理方面，6 月，公司荣获《理财周报》“2011 中国主板上市公司最佳董事会”奖项，董事会秘书徐家俊先生获“2011 中国上市公司最佳董事会秘书”称号。

在社会责任方面，3 月，公司荣获《每日经济新闻》颁发的“第三届中国企业诚信奖——诚信品牌奖”；在对中国优秀自主品牌全球市场满意度调查活动（由中国国际商会和全国百家主流媒体与相关单位共同组织开展）中，公司成为“2010 年度全球消费者信赖的中国房地产行业十佳品牌”之一；6 月，《中国建设报·中国住房》举办“中国责任地产 TOP100”评选，公司荣获“中国责任地产 TOP10”第 8 名，以及“中国房地产企业社会责任 2010 年度领袖”称号。

连续 8 年,公司与全球知名的民意测验和商业调查咨询公司盖洛普合作,进行客户满意度调研,并将结果引入公司经营管理和业绩考核。2011 年,公司客户满意度和忠诚度都稳中有升,在销售服务、入伙交付等 10 个客户体验关键环节上,公司的表现均高于行业平均水平。其中,“物业管理”达到 92%的客户满意率,成为行业标杆;“小区配套”、“环境规划”等五个环节名列行业前茅。“口碑推荐”在新业主的购房决策中起到越来越重要的作用。

## 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 183.04 万平方米,同比增长 18.43%; 结算收入 232.14 亿元,同比增长 21.95%; 房地产业务的营业利润率约为 39.31%, 比上年增加 0.69 个百分点。

### (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	23,213,891,479.50	14,088,507,367.38	39.31	21.95	20.58	增加 0.69 个百分点

注:此处营业利润率(毛利率)=(营业收入-营业成本)/营业收入。

### 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 (%)
华南	4,641,227,702.11	37.09
华东	6,789,975,227.82	-22.32
华中	1,897,762,792.00	426.85
华北	4,662,657,569.22	99.73
西北	2,580,163,216.40	-0.19
东北	3,340,460,284.00	53.29
合计	23,912,246,791.55	22.09

### 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 (%)
华南	4,392,677,241.56	18.92	1,579,160,259.60	17.30	37.64	20.56
华东	6,662,702,944.54	28.70	2,905,554,357.57	31.84	37.26	20.36
华中	1,897,513,648.00	8.18	652,124,257.27	7.15	24.45	13.36
华北	4,341,174,145.00	18.70	1,548,712,347.18	16.97	29.92	16.35
西北	2,579,363,216.40	11.11	1,203,319,454.99	13.19	16.79	9.17
东北	3,340,460,284.00	14.39	1,236,513,435.51	13.55	36.98	20.20
合计	23,213,891,479.50	100	9,125,384,112.12	100	183.04	100

### 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(2011)	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)
------------	-------------------------	----------	-------------------------	----------

北京仰山	11.40	211,804	8.47	175,119
天津格林世界	16.34	147,953	10.03	99,499
天津国际广场	1.98	68,158	6.58	125,250
东莞博登湖	4.76	37,416	2.76	23,666
东莞外滩 8 号			5.77	41,100
广州荔湖城	9.10	58,537	8.24	64,316
深圳上塘道	7.73	153,188	2.76	63,143
珠海动力港	4.90	25,093	4.45	24,521
珠海伊顿山 3 号地			4.68	71,594
佛山九珑璧	8.20	101,388	2.00	36,430
上海格林世界	11.82	247,665	7.73	138,344
上海格林郡			3.31	32,556
上海天御	4.65	137,280	2.92	99,891
上海湾流域	1.20	39,477	0.53	21,447
上海天境			1.35	60,055
上海艺境			14.29	271,732
南京自在城	11.64	98,538	0.77	19,107
南京名京	0.61	15,971	12.12	120,912
杭州自在城 24#25#	7.33	125,198	1.20	31,606
杭州自在城 41#			10.94	207,161
宁波东御			2.24	35,593
宁波慈溪鸿悦			1.17	35,784
绍兴自在城			8.96	91,589
武汉格林春岸	8.13	52,402	7.25	51,604
武汉圣爱米伦			8.29	72,958
武汉西岸故事	14.77	102,706	0.41	6,278
西安湖城大境	14.39	232,058	22.45	393,361
沈阳滨河国际社区	13.32	113,372	22.47	188,887
沈阳国际花园四期	5.88	47,477	0.09	1,607
沈阳檀郡	8.16	83,147	9.28	84,904
沈阳名京	9.49	87,382	10.25	105,523
其他	7.24	135,179	19.85	296,837
<b>合计</b>	<b>183.04</b>	<b>2,321,389</b>	<b>223.61</b>	<b>3,092,374</b>

(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：元 币种：人民币

公司名称	主要产品或服务	权益比例	期末资产规模	本期营业收入	本期净利润
广州市东凌房地产开发有限公司	房地产开发	80	2,019,866,067.53	587,968,805.68	68,693,884.60
北京金地融侨房地产开	房地产开发	60	2,857,616,030.69	2,118,042,194.00	386,421,157.81

发有限公司					
北京金地惠达房地产开发 有限公司	房地产开发	100	2,261,232,517.27	0	(13,129,259.96)
东莞市金地宝岛房地 产有限公司	房地产开发	100	1,852,258,158.14	60,259,321.00	(7,021,007.45)
杭州金地中天房地 产发展有限公司	房地产开发	60	2,918,888,883.45	1,251,983,122.81	178,949,071.04
杭州金地自在城房地 产发展有限公司	房地产开发	100	3,309,673,703.04	0	(30,389,490.71)
杭州金地香湖房地 产开发有限公司	房地产开发	100	4,090,467,249.78	0	(3,628,594.31)
慈溪金启房地 产开发有限公司	房地产开发	66.32	1,810,361,675.10	0	(13,281,159.96)
金地集团南京置 业发展有限公司	房地产开发	100	4,442,947,423.95	985,380,380.90	116,146,784.07
上海金地宝山房地 产发展有限公司	房地产开发	100	2,067,869,347.23	0	(65,328,219.96)
上海航金房地 产发展有限公司	房地产开发	100	2,672,888,341.91	0	(8,116,561.53)
上海格林风 范房地 产发展有限公司	房地产开发	70	4,177,341,265.20	2,477,532,120.71	680,950,950.48
上海金珩房地 产发展有 限公司	房地产开发	51	4,388,663,781.45	0	(42,410,922.53)
绍兴市金地申 兴房地 产发展有 限公司	房地产开发	60	2,424,930,242.42	0	(24,143,592.91)
沈阳金地长 青房地 产开发有 限公司	房地产开发	100	3,631,936,949.01	1,133,723,453.00	174,757,821.31
沈阳金地世 城房地 产开发有 限公司	房地产开发	100	1,032,000,776.47	831,470,619.00	178,151,331.49
沈阳金地全 胜房地 产开发有 限公司	房地产开发	100	1,585,770,169.76	873,819,757.00	129,796,753.03
沈阳荣耀房地 产开发有 限公司	房地产开发	100	1,458,548,488.32	0	(13,679,418.91)
深圳市金地 新城房地 产开发有 限公司	房地产开发	100	570,135,409.33	1,531,914,925.00	345,435,243.70
深圳市金地 北城房地 产开发有 限公司	房地产开发	57.14	3,278,097,485.21	0	(28,526,801.09)
金地(集团) 天津房地 产开发有 限公司	房地产开发	100	2,052,854,341.30	1,479,607,146.00	400,863,006.23
金地(集团) 天津投资 发展有 限公司	房地产开发	100	3,578,600,967.66	681,576,307.00	60,919,463.30
金地集团武 汉房地 产开发有 限公司	房地产开发	100	1,271,965,140.14	1,106,149,195.00	148,027,927.01

武汉金地伟盛房地产开发有限公司	房地产开发	71.67	1,909,483,070.00	0	(18,536,794.14)
陕西金地佳和置业有限公司	房地产开发	70	5,030,438,926.11	2,320,579,200.00	528,679,195.39
珠海市和嘉达投资咨询有限公司	房地产开发	51	1,488,855,881.81	0	(7,824,896.54)
东莞市新世纪润城实业投资有限公司	房地产开发	51	372,353,816.82	374,159,220.00	65,093,489.01
武汉澳强房地产开发有限公司	房地产开发	100	856,666,493.25	524,017,465.00	79,443,050.85

## (4) 主要供应商、客户情况

①、2011年前五位供应商的采购金额约为10,644.33万元，占公司采购总额的比例为10.17%。

②、2011年前五名客户营业收入总额为人民币16,623万元，占全部营业收入的比例为0.69%。

## (5) 主要财务状况、经营成果指标及现金流量比较情况

单位：元 币种：人民币

项目	2011年12月31日	2010年12月31日	增减幅度	原因分析
货币资金	18,638,387,570.90	13,631,399,765.56	36.73%	本期售楼款增加、借款增加
预付款项	795,979,252.15	8,882,056,601.41	-91.04%	上期预付土地款本期转入存货
其他应收款	2,043,933,734.52	1,437,019,531.64	42.23%	应收土地保证金及少数股东往来款增加
存货	64,135,243,833.82	45,455,497,951.75	41.09%	本期开发规模增长
其他流动资产	2,621,369,433.38	1,454,799,048.42	80.19%	预缴税金形成的其他流动资产增加与金融理财产品的增加
固定资产	124,276,171.32	80,920,520.11	53.58%	新增房屋建筑物及运输设备等固定资产
在建工程	67,770,102.52	2,553,233.20	2554.29%	投资性房地产转入在建工程
递延所得税资产	611,073,175.11	352,056,440.54	73.57%	可弥补亏损和存货中未实现利润产生的可抵扣暂时性差异增加
短期借款	2,279,446,546.81	200,000,000.00	1039.72%	本年新增短期借款
应付账款	5,785,707,445.44	2,953,289,556.30	95.91%	本期开发规模扩大
预收款项	23,213,776,291.64	18,869,965,079.82	23.02%	预售房地产增加
应付职工薪酬	765,528,297.26	661,723,951.53	15.69%	按权责发生制计提尚未支付的人工费用增加
应交税费	613,324,717.43	571,000,393.77	7.41%	本年利润增加导致年末应交所得税增加
应付股利	32,189,545.93	43,440,000.00	-25.90%	宣告发放的股利减少



一年内到期的非流动负债	11,879,826,903.61	4,847,000,000.00	145.10%	一年内到期的长期借款重分类至一年内到期的非流动负债
长期借款	14,171,764,608.04	18,063,609,367.76	-21.55%	一年内到期的长期借款重分类至一年内到期的非流动负债
资本公积	6,216,486,637.00	6,145,335,356.05	1.16%	股份支付及不丧失控制权的情况下收购和处置子公司部分股权形成的资本公积
外币报表折算差额	341,533,144.04	194,904,637.00	75.23%	新增境外经营及汇率变动所致
少数股东权益	5,494,877,323.64	3,325,415,213.97	65.24%	少数股东损益及少数股东追加投资所致

项目	2011 年度	2010 年度	增减幅度	原因分析
营业收入	23,918,506,165.62	19,592,529,782.08	22.08%	本年结算面积增加
营业成本	14,655,653,813.03	12,133,691,974.72	20.78%	本年结算面积增加
营业税金及附加	2,418,344,276.99	2,015,941,914.26	19.96%	本年结算面积增加
销售费用	949,722,687.05	514,350,947.94	84.64%	人工费用和推广服务费增加
管理费用	902,102,335.52	824,491,582.43	9.41%	业务活动费和财产费用增加
资产减值损失	4,517,148.07	-49,314,491.71	不适用	上年冲回以前年度计提的存货跌价准备导致资产减值损失为负数，本年的资产减值损失仅为坏账准备
投资收益	11,602,500.14	84,676,547.73	-86.30%	权益法核算的长期股权投资产生的投资收益减少
所得税费用	1,253,453,731.07	1,093,405,753.09	14.64%	利润总额增加导致所得税费用增加

项目	2011 年度	2010 年度	增减幅度	原因分析
经营活动产生的现金流量净额	1,530,261,223.24	-3,038,765,646.95	不适用	土地购买减少
投资活动产生的现金流量净额	-1,115,824,112.92	17,599,936.26	-6439.93%	投资支出增加
筹资活动产生的现金流量净额	2,859,894,614.32	6,635,683,289.49	-56.90%	偿还借款增加

### 3、对公司未来发展的展望

#### (1) 公司 2012 年经营策略

基于我们对 2012 年以及未来市场形势的研判，房地产行业将改变过去 10 多年来高成长的局面，企业的发展将主要来自于自身综合开发能力的提高，以及行业分化与整合带来的效

率的提高。公司 2012 年将加强精细化经营模式，进一步提升组织效率和运营体系效率，尤其要在区域布局、产品定位、管控模式以及成本管理、客服体系、物业管理等方面，进一步强化竞争优势。具体体现在以下主要方面：

销售方面，公司将区别刚需产品和偏高端产品，重点考核子公司回款和去化两项指标。针对公司产品结构中偏高端产品占比较大的状况，公司会密切关注影响高端产品去化的政策调整 and 变化趋势，研究高端客户消费心理，同时保障高端产品始终如一的产品品质，争取提升高端产品的资产周转率。

资本支出方面，公司将以“以销定产、量入为出”为原则，以“调结构、求发展”为方向，在保证生存的前提下，尽可能地积攒和有效利用各种资源，把握土地投资时机，在获取较好土地资源的同时调整未来产品结构；通过加大加快中小户型产品的新开工规模，调整短期的产品结构。同时，公司将以“降成本、控费用”为手段，优化产品成本配置、严控各项费用开支，促进现金流的改善。

融资方面，在 2012 年将拓展银行贷款、企业债、项目股权合作、房地产基金、信托等融资渠道，同时优化债务结构，控制财务成本。

企业管理体系和运营效率提升方面，公司将在产品研发、人力资源建设及经营系统信息化建设等多方面推广深化，使公司的运营管理更加适应当前的激烈的竞争市场。2012 年，公司将继续加大产品标准化的研发与推广力度，力争完成新的产品线的研发和应用，进一步挖掘中端客户的潜在需求，提升公司在目前市场上的产品竞争力，缩短研发周期；继续开展员工培训和人才梯队体系建设，提升员工战斗力；通过全业务的 IT 平台和工具的建设，进一步规范 and 统一公司的运营流程，全面提升公司运营效率，提升市场应变能力。

商业地产发展方面，公司将大力发展与零售紧密相关的商业地产，特别是重点城市核心地段的优质物业，以及结合住宅项目的区域级商业物业，提高此类商业地产租金占公司全部营业收入的比重；加强现有商业项目打造，如金地中心的改造，岗厦、西安、绍兴等商业项目的建设；利用消费升级的机会，继续尝试并深化在养老住宅、养老服务衍生领域的试点。

公司将大力提高房地产金融业务的市场竞争力，配合公司总体战略，为住宅开发、商业地产提供有力的融资支持。同时，利用我国金融市场快速发展的历史机遇，积极探索新的业务模式和盈利增长点。

## （2）2012 年经营计划

2012 年，公司主要开发项目共 44 个，计划新开工面积 253.90 万平方米、计划竣工面积 278.83 万平方米。

计划开发的主要项目如下：

单位：平方米

序号	项目	位置	权益比例	可售面积	新开工面积	竣工面积
1	深圳天悦湾	宝安区	57%	237,588	-	81,275
2	深圳宝荷路	龙岗区	100%	115,950	-	-
3	东莞湖山大境	黄江镇	100%	313,549	35,461	31,938
4	东莞博登湖	塘厦镇	51%	320,362	43,409	9,940

5	东莞外滩 8 号	万江区	100%	100,245	-	100,245
6	广州荔湖城	增城区	80%	2,304,589	129,639	60,707
7	珠海伊顿山 3 号地	香洲区	51%	107,953	-	107,953
8	珠海伊顿山 1 号地	香洲区	100%	32,134	-	-
9	珠海天域（注）	金湾区	100%	243,564	27,687	-
10	佛山天玺	顺德区	100%	126,893	-	-
11	珠海动力港	香洲区	100%	712,483	31,461	72,247
12	烟台澜悦	高新区	51%	142,741	-	79,384
13	北京仰山	大兴区	60%	245,182	-	100,612
14	北京朗悦	房山区	100%	241,930	51,291	-
15	天津国际广场	河东区	100%	354,071	28,600	141,607
16	天津格林世界	津南区	100%	718,538	-	132,416
17	天津团泊湖	静海县	100%	457,098	33,000	-
18	扬州艺境	高新区	100%	208,966	208,966	-
19	上海艺境	宝山区	100%	184,791	-	184,791
20	上海天境	青浦区	51%	207,647	-	114,639
21	上海艺华年	浦东区	100%	216,774	97,896	-
22	常州 2 号地块	新北区	100%	158,567	29,956	-
23	常州 3 号地块	新北区	100%	232,602	-	-
24	南京明悦	栖霞区	100%	192,082	93,121	-
25	南京自在城	雨花台区	100%	1,052,854	169,813	268,523
26	杭州自在城 24#25#	西湖区	60%	409,719	45,494	132,733
27	杭州自在城 41#	西湖区	100%	288,712	-	115,693
28	杭州天逸	萧山区	100%	304,052	102,169	-
29	绍兴自在城	绍兴县	60%	1,125,178	307,254	25,448
30	宁波东御	高新区	100%	92,895	-	92,895
31	慈溪鸿悦	慈溪市	66%	155,204		
32	武汉艺境	高新区	100%	327,042	102,999	32,404
33	武汉圣爱米伦	洪山区	70%	279,585	24,801	124,683
34	武汉澜菲溪岸	汉阳区	72%	570,112	-	100,935
35	武汉名郡	江岸区	100%	71,984	-	-
36	武汉格林春岸	东西湖区	100%	238,145	-	70,847
37	长沙三千府	望城区	64%	923,987	114,866	68,921
38	西安湖城大境	雁塔区	70%	1,200,830	284,732	252,413
39	沈阳滨河国际社区	浑南区	100%	1,223,720	246,960	175,884
40	沈阳檀郡	浑南区	100%	158,941	-	42,812
41	沈阳名京	铁西区	55%	421,268	136,574	-
42	沈阳铂悦	大东区	51%	450,810	61,922	66,312
43	大连云锦	中山区	70%	63,246	-	-
44	大连艺境	甘井子区	100%	450,005	130,900	-
	合计			17,984,588	2,538,971	2,788,257

注：珠海天域项目是公司通过收购珠海市深宝商贸有限公司而获取的位于珠海市金湾区机场北路西的住宅开发用地项目，用地面积为 264920.49 平方米，容积率为 1。2011 年 12 月，公司获得该地块土地证，本公司拥有 100%权益。

## （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	本报告期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	21,821	409,739	无	不适用

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 21,821 万元，截至 2011 年 12 月 31 日，已全部使用完毕。

### 2、承诺项目使用情况

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	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	80,000	是	已竣工	不适用	96,784	不适用	不适用	无变更
西安湖城大境项目	否	120,000	120,000	是	在建	不适用	91,071	不适用	不适用	无变更
天津格林世界三期项目	否	70,000	70,000	是	在建	不适用	37,864	不适用	不适用	无变更
沈阳滨河国际社区项目	否	99,739	99,739	是	在建	不适用	37,190	不适用	不适用	无变更
武汉格林春岸项目	否	40,000	40,000	是	在建	不适用	11,417	不适用	不适用	无变更
合计	/	409,739	409,739	/	/		274,326	/	/	/

### 3、非募集资金项目情况

报告期内，公司新增股权投资额 284,441 万元（折合人民币），主要由以下几项构成：

A、报告期内，公司主要新设子公司如下：

单位：万元

被投资的公司名称	主要经营活动	币别	注册资本	公司年末实际出资额（折合	占被投资公司权益
----------	--------	----	------	--------------	----------

				人民币万元)	的比例
北京金地惠达房地产开发有限公司	房地产开发经营	人民币	2,000	2,000	100%
常州金玖房地产开发有限公司	房地产开发经营	人民币	2,000	2,000	100%
常州金坤房地产开发有限公司	房地产开发经营	人民币	2,000	2,000	100%
金地集团南京金玖房地产有限公司	房地产开发经营	人民币	2,000	2,000	100%
上海航金房地产发展有限公司	房地产开发经营	人民币	1,000	1,000	100%
深圳市金地龙城房地产开发有限公司	房地产开发经营	人民币	1,000	1,000	100%
武汉金地慧谷置业有限公司	房地产开发经营	人民币	5,000	5,000	100%
金地集团扬州房地产发展有限公司	房地产开发经营	美元	6,122	0	100%
珠海市门道投资有限公司	房地产开发经营	人民币	1,000	1,000	100%

报告期内,公司还设立了其他 7 家公司。报告期内公司新设立公司期末实际出资总额合计人民币 23,151 万。

B、报告期内,公司合计支付收购价款人民币 1,022 万元,公司主要收购公司如下:

- (1) 2011 年 5 月,公司以人民币 660 万收购深圳市金地住宅开发有限公司 20%的股权;
- (2) 2011 年 3 月,公司之子公司西安金地置业投资有限公司以人民币 360 万收购陕西金地家宜置业有限公司 18%的股权;

报告期内公司还收购了其他 4 家公司。

C、报告期内,公司对 8 家子公司合计增资人民币 208,443 万元,美元 8,225 万元。其中,慈溪金启房地产开发有限公司增资 52,763 万元,金地集团南京置业发展有限公司增资 5,000 万元,深圳市金地北城房地产开发有限公司增资 114,340 万元,陕西金地家宜置业有限公司增资 31,440 万元,珠海市深宝商贸有限公司增资 4,900 万元,沈阳金地全胜房地产开发有限公司增资美元 4,893 万元,沈阳荣耀房地产开发有限公司增资美金 3,000 万元,稳盛(天津)投资管理有限公司增资美元 332 万元。

### (三) 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	决议刊登的日期
1	第五届董事会第六十八次会议	2011 年 2 月 1 日	《关于合作参加武汉市洪山区 P(2010)209 号土地竞买的议案》	
2	第五届董事会第六十九次会议	2011 年 2 月 17 日	详见披露报纸	2011 年 2 月 18 日
3	第五届董事会第七十次会议	2011 年 2 月 28 日	《关于陕西金地佳和置业有限公司分立的议案》	
4	第五届董事会第七十一次会议	2011 年 3 月 16 日	详见披露报纸	2011 年 3 月 18 日
5	第五届董事会第七十二次会议	2011 年 4 月 2 日	《关于公司与稳盛(天津)投资管理有限公司共同设立合伙企业的议案》	
6	第五届董事会第七十三次会议	2011 年 4 月 7 日	详见披露报纸	2011 年 4 月 8 日
7	第五届董事会第七十四次会议	2011 年 4 月 8 日	《关于报名参加深圳市福田燃机电力有限公司 30%股权竞买的议案》	

8	第五届董事会第七十五次会议	2011 年 4 月 25 日	《2011 年第一季度报告》	2011 年 4 月 26 日
9	第六届董事会第一次会议	2011 年 4 月 28 日	详见披露报纸	2011 年 4 月 29 日
10	第六届董事会第二次会议	2011 年 5 月 5 日	1、《关于确定 2011 年土地投资总额的议案》 2、《关于成立金地管理学院的议案》	
11	第六届董事会第三次会议	2011 年 5 月 30 日	1、《关于向董事长授权的议案》 2、《关于子公司进行信托融资的议案》	
12	第六届董事会第四次会议	2011 年 6 月 3 日	《关于上海航头项目信托合作方案的议案》	
13	第六届董事会第五次会议	2011 年 6 月 17 日	《关于沈阳大东项目合作方案的议案》	
14	第六届董事会第六次会议	2011 年 6 月 27 日	《关于武汉四新项目后续合作的议案》	
15	第六届董事会第七次会议	2011 年 6 月 30 日	详见披露报纸	2011 年 7 月 1 日
16	第六届董事会第八次会议	2011 年 7 月 11 日	1、《关于合作开发烟台市滨海大社区旧村改造项目的议案》 2、《关于合作开发大连市“大城（2011）25、26 号”地块的议案》	
17	第六届董事会第九次会议	2011 年 7 月 22 日	《关于宁波慈溪项目合作方案的议案》	
18	第六届董事会第十次会议	2011 年 8 月 19 日	《2011 年半年度报告全文及摘要》	2011 年 8 月 20 日
19	第六届董事会第十一次会议	2011 年 8 月 22 日	1、《关于为佛山天玺花园项目发行特定资产收益权集合信托的议案》 2、《关于为武汉名郡项目发行特定资产收益权集合信托的议案》	
20	第六届董事会第十二次会议	2011 年 9 月 29 日	详见披露报纸	2011 年 9 月 30 日
21	第六届董事会第十三次会议	2011 年 10 月 21 日	《2011 年第三季度报告》	2011 年 10 月 22 日
22	第六届董事会第十四次会议	2011 年 11 月 28 日	详见披露报纸	2011 年 11 月 29 日
23	第六届董事会第十五次会议	2011 年 12 月 19 日	1、《关于公司作为有限合伙人参与设立稳盛特殊机会基金的议案》 2、《关于公司作为独家有限合伙人参与设立稳盛过桥基金的议案》	
24	第六届董事会第十六次会议	2011 年 12 月 31 日	《关于收购西安西沔路项目公司少数股权的议案》	

以上披露的决议内容均刊登在《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。

2010 年度股东大会审议通过了《2010 年利润分配预案》，公司于 2011 年 5 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》刊登了《2010 年度利润分配方案实施公告》，确定股权登记日为 2011 年 6 月 1 日，除权除息日为 2011 年 6 月 2 日，现金红利发放日为 2011 年 6 月 9 日。报告期内，本公司已完成分红派息工作。

### 3、专业委员会履职情况

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

#### (1) 董事会审计委员会的履职情况

报告期内，因董事会换届，根据《审计委员会工作制度》，第六届董事会选举独立董事夏新平、王志乐、李绪富、董事陈爱虹、梁莉莉为董事会审计委员会委员；选举独立董事夏新平任主任委员。

本年度审计委员会继续按照相关制度的规定，履行其专业委员会职责，包括：审议并通过了《关于同意并确认公司2011年度财务报告审计工作计划的议案》、《关于内部审计2011年工作总结及2012年工作计划》，以及《关于同意将审计报告及相关报告提交公司董事会审议的议案》和《关于提议续聘德勤华永会计师事务所有限公司为公司2012年度会计报表审计师的议案》。

2011年度财务报告审计工作开展以来，审计委员会认真履行相关职责，并积极参与公司年度审计的各项工作事项。以下是审计委员会对于年审工作的总结报告：

#### **关于德勤华永会计师事务所有限公司 对公司2011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

2012年2月24日，审计委员会确认并批准 DTT 对公司 2011 年报审计的工作计划。审计工作时间安排为：2012年2月27日 DTT 开始进驻公司进行审计，4月10日出具 2011 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 2011 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2011 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 2011 年度的财务审计工作。

##### 二、 审计过程

2012年2月27日——3月30日，DTT 派出 5 个审计小组对公司总部、珠三角地区、长三角地区、环渤海地区及武汉、西安、沈阳、广州、东莞、佛山、珠海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

计委员会采取了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。

2012 年 3 月 30 日，DTT 对公司 2011 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

2012 年 4 月 10 日，DTT 向审计委员会提交 2011 年度审计报告（初稿，下同），同时提交《公司内部控制审核报告》、《控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》和《前次募集资金使用审核报告》。

2012 年 4 月 12 日，审计委员会召开审计委员会 2012 年第二次会议，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 2011 年度审计工作圆满结束。

董事会审计委员会

2012 年 4 月 12 日

## （2）董事会薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，因董事会换届，根据《薪酬与考核委员会议事规则》，选举独立董事靳庆军、夏新平、宋军、李绪富、董事 Bill Huang 为董事会薪酬与考核委员会委员；选举独立董事靳庆军任主任委员。

本年度薪酬与考核委员会按照相关制度规定和董事会的授权，履行其专业委员会职责，按照董事会授权审议并通过有关高管年度报酬的议案；另外，审议了《关于 2010 年度长期激励基金提取的议案》并提交第六届董事会第十二次会议审议。

## （3）董事会战略委员会的履职情况

报告期内，因董事会换届，根据《战略委员会工作制度》，选举凌克、黄俊灿、陈爱虹、陈志升、郭跃强、独立董事王志乐、靳庆军为董事会战略委员会委员；选举董事长凌克任主任委员、独立董事王志乐任副主任委员。

2011 年 1 月 20 日，战略委员会讨论了集团 2011-2015 战略规划草案，提出以住宅业务为核心，以商业地产和金融业务为两翼，协同发展，成为复合型地产开发商的战略定位，为未来公司的长远发展指明了前进目标和业务方向。

## 4、内幕信息知情人登记管理制度的建立及执行情况

2011 年 11 月 28 日，第六届董事会第十四次会议通过了公司《内幕信息及知情人管理制度》，在年报编制期间，公司对于董事、监事、高管及相关人员买卖本公司股票的情况进行了自查，截止到报告期末，未发现违反规定的行为。2012 年 3 月，公司根据该管理制度编制了具体的操作指引，对于公司内部各部门涉及内幕信息的事项及登记程序进行了规定。在年报编制期间，按照规定对知悉年报重要信息的内幕知情人在交易所系统进行了登记备案。

截止到报告期末，公司未有因违反内幕信息管理规定而被监管部门采取监管措施及行政处罚情况。



#### （四）利润分配预案

1、2011 年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为 3,017,226,801.49 元，母公司报表净利润 1,193,245,964.85 元。按照国家有关法律、法规及《公司章程》的规定，董事会拟提交股东大会 2011 年度利润分配方案如下：

按德勤华永会计师事务所有限公司审定的母公司 2011 年度净利润计提 10%法定盈余公积金 119,324,596.49 元；母公司净利润计提法定盈余公积金后，加上年初可分配利润 3,249,444,340.79 元，公司 2011 年末可分配利润为 4,323,365,709.15 元。拟以 2011 年 12 月 31 日公司总股本 4,471,508,572.00 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.68 元（含税）。

#### 2、公司前三年现金分红与资本公积转增股本情况

分红年度	每 10 股派息数(元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额(含税, 元)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润(元)	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2010	0.6		268,290,514.32	2,694,043,630.78	9.96
2009	1	8	248,417,142.90	1,776,233,152.95	13.99
2008	1	3	167,815,384.60	840,859,892.38	19.96

## 九、监事会报告

### （一）监事会的工作情况

	召开会议的次数		6
	监事会会议届次	召开日期	监事会会议议题
1	第五届监事会第十六次会议	2011 年 3 月 16 日	1、《2010 年度监事会工作报告》； 2、《2010 年度报告全文和摘要》； 3、《公司 2010 年内部控制自我评价报告》； 4、《公司 2010 年社会责任报告》； 5、《公司前次募集资金使用情况报告》
2	第五届监事会第十七次会议	2011 年 4 月 7 日	《关于提名第六届监事会监事候选人的议案》
3	第五届监事会第十八次会议	2011 年 4 月 25 日	《2011 年第一季度报告》
4	第六届监事会第一次会议	2011 年 4 月 28 日	《关于选举杨伟民先生为第六届监事会监事长的议案》
5	第六届监事会第二次会议	2011 年 8 月 19 日	《2011 年半年度报告全文及摘要》
6	第六届监事会第三次会议	2011 年 10 月 21 日	《2011 年第三季度报告》

### （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

公司针对 2009 年非公开发行股票募集资金使用情况，出具了《公司前次募集资金使用情况报告》，并经德勤华永会计师事务所审核确认。

监事会认为：截至报告期末，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，监事会认为没有发生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。

#### **（七）监事会对公司内部控制自我评价的意见**

根据财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》、上海证券交易所《上市公司内部控制指引》和《关于做好上市公司 2011 年年度报告工作的通知》的有关规定，公司监事会对公司内部控制自我评估报告发表意见如下：

（1）公司根据中国证监会、上海证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，保护公司资产的安全和完整。

（2）公司内部控制组织机构完整，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

（3）2011 年，公司未有违反上海证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。

监事会已经审阅了公司内部控制自我评估报告，对董事会自我评估报告没有异议。

综上所述，监事会认为，公司内部控制自我评估报告全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

## 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) 公司股权激励的实施及影响

详见第五部分中的“董事和高级管理人员持有公司股票期权的情况”。

### (六) 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。

### (七) 重大合同及其履行情况

1、报告期内本公司未发生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。

2、担保情况如下表：

单位：万元 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
本公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	14,000	2009年5月25日	2009年5月25日	2011年4月1日	连带责任	是	否	0	是	是	联营公司

		司			日		担 保							
本公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	13,825	2010年7月15日	2010年7月15日	2014年7月15日	连带 责任 担保	否	否	0	是	是		联 营 公 司
本公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	2,800	2011年11月30日	2011年11月30日	2015年5月29日	连带 责任 担保	否	否	0	是	是		联 营 公 司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							-11,200							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							16,625							
<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）							16,625							
担保总额占公司净资产的比例（%）							0.81							
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）							16,625							
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）							16,625							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														

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年第一次临时股东大会审议通过该项议案。截至2011年12月31日止,公司为金地大百汇提供的贷款担保余额为人民币1.6625亿元,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

单位:万元 币种:人民币

受托人名称	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	计提减值准备金额	是否关联交易	资金来源是否为募集资金
中国工商银行深圳红围支行	5,000	2011年1月12日	2011年2月22日	浮动收益	5,000	24.77		否	否
中国银行深圳分行营业部	3,000	2011年7月27日	2011年9月30日	浮动收益	3,000	23.29		否	否
中国银行深圳福田支行	8,000	2011年9月15日	2011年9月30日	浮动收益	8,000	11.00		否	否
中国银行深圳福田支行	30,000	2011年10月25日	2011年11月25日	浮动收益	30,000	118.83		否	否
中国银行深圳分行营业部	10,000	2011年10月25日	2011年11月25日	浮动收益	10,000	39.61		否	否
中国农业银行深圳地王支行	50,000	2011年10月26日	2011年11月9日	浮动收益	50,000	58.33		否	否
中国银行深圳福田支行	30,000	2011年11月25日	2011年12月9日	浮动收益	30,000	42.00		否	否
中国银行深圳分行营业部	10,000	2011年11月25日	2011年12月5日	浮动收益	10,000	9.72		否	否
中国银行深圳坂田支行	20,000	2011年11月28日	2012年2月1日	浮动收益	20,000	184.17		否	否
中国银行深圳福田支行	10,000	2011年12月1日	2011年12月9日	浮动收益	10,000	7.78		否	否
交通银行深圳华侨城支行	10,000	2011年12月5日	2012年2月1日	浮动收益	10,000	80.56		否	否
兴业银行深圳上步支行	20,000	2011年12月9日	2012年1月10日	浮动收益	20,000	115.56		否	否
北京银行深圳分行	10,000	2011年12月9日	2012年1月18日	浮动收益	10,000	44.44		否	否

中国银行深圳福田支行	30,000	2011年 12月9日	2012年 2月9日	浮动收 益	30,000	227.33		否	否
中国银行深圳分行营业部	10,000	2011年 12月9日	2012年 2月8日	浮动收 益	10,000	74.56		否	否
合计	256,000	/	/	/	256,000	1,061.95		/	/

#### 4、其他重大合同

本年度公司无委托贷款和其他应披露而未披露的重大合同。

#### (八) 承诺事项履行情况

本公司或持股 5%以上股东深圳市福田投资发展公司（以下称“福田投资”）本年度未有未完成之承诺事项。

#### (九) 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。2011 年 4 月 28 日，本公司 2010 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 2011 年度审计机构的相关议案，审计报酬为人民币 440 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 7 年审计服务。

#### (十) 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。

#### (十一) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

#### (十二) 信息披露索引

公告编号	事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
2011-01	关于公司获取项目的公告	证券时报 D12、中国证券报 A37、上海证券报 B32	2011 年 1 月 6 日
2011-02	关于 2010 年年度业绩预增的公告	证券时报 D5、中国证券报 A05、上海证券报 B36	2011 年 1 月 12 日
2011-03	2010 年 12 月份销售情况及 2011 年 1-2 月份推盘安排	证券时报 B16、中国证券报 D9、上海证券报 B008	2011 年 1 月 12 日
2011-04	第五届董事会第六十九次董事会决议公告	证券时报 D5、中国证券报	2011 年 2 月 18 日

		A05、上海证券报 B36	
2011-05	2008 年债券 2011 年付息公告	证券时报 D28、中国证券报 A25、上海证券报 B32	2011 年 3 月 3 日
2011-06	2011 年 1-2 月份销售情况及 2011 年 3-4 月份推盘安排	证券时报 D16、中国证券报 B008、上海证券报 B52	2011 年 3 月 11 日
2011-07	第五届董事会第七十一次会议决议公告	证券时报 D56、中国证券报 B044、上海证券报 B32	2011 年 3 月 18 日
2011-08	第五届监事会第十六次会议决议公告	证券时报 D56、中国证券报 B044、上海证券报 B32	2011 年 3 月 18 日
2011-09	前次募集资金使用情况的报告	证券时报 D56、中国证券报 B044、上海证券报 B32	2011 年 3 月 18 日
	2010 年年度报告摘要	证券时报 D56、中国证券报 B044、上海证券报 B32	2011 年 3 月 18 日
2011-10	第五届董事会第七十三次会议决议公告	证券时报 D8、中国证券报 B016、上海证券报 B57	2011 年 4 月 8 日
2011-11	关于召开 2010 年股东大会的通知	证券时报 D8、中国证券报 B016、上海证券报 B57	2011 年 4 月 8 日
2011-12	第五届监事会第十七次会议决议公告	证券时报 D8、中国证券报 B016、上海证券报 B57	2011 年 4 月 8 日
2011-13	2011 年 3 月份销售情况及 4-5 月份推盘安排	上海证券报 54、中国证券报 B04、证券时报 B9	2011 年 4 月 9 日
2011-14	2011 年第一季度报告正文	上海证券报 B72、中国证券报 B038、证券时报 D72	2011 年 4 月 26 日
2011-15	2010 年度股东大会决议公告	证券时报 D21、上海证券报 B137、中国证券报 A32	2011 年 4 月 29 日
2011-16	第六届董事会第一次会议决议公告	证券时报 D21、上海证券报 B137、中国证券报 A32	2011 年 4 月 29 日
2011-17	第六届监事会第一次会议决议公告	证券时报 D21、上海证券报 B137、中国证券报 A32	2011 年 4 月 29 日
2011-18	关于“08 金地债”跟踪评级的公告	证券时报 D8、上海证券报 B17、中国证券报 B009	2011 年 5 月 5 日
2011-19	2011 年 4 月份销售情况及 5-6 月份推盘安排	证券时报 D8、上海证券报 B19、中国证券报 B004	2011 年 5 月 10 日
2011-20	2010 年度利润分配方案实施公告	证券时报 D17、上海证券报 B25、中国证券报 B005	2011 年 5 月 27 日
2011-21	2011 年 5 月份销售情况及 6-7 月份推盘安排	证券时报 D29、上海证券报 B24、中国证券报 A04	2011 年 6 月 10 日
2011-22	第六届董事会第七次会议决议公告	证券时报 D16、上海证券报 B25、中国证券报 B009	2011 年 7 月 1 日
2011-23	2011 年 6 月份销售及 7-8 月份推盘安排	证券时报 D8、上海证券报 B6、中国证券报 A24	2011 年 7 月 7 日
2011-24	关于有关收购协议失效的公告	证券时报 D61、上海证券报 B9、中国证券报 A24	2011 年 8 月 2 日



2011-25	2011 年 7 月份销售及 8-9 月份推盘安排	证券时报 D5、上海证券报 B56、中国证券报 B004	2011 年 8 月 9 日
	2011 年半年度报告摘要	证券时报 B44、上海证券报 41、中国证券报 B034	2011 年 8 月 20 日
2011-26	2011 年 8 月份销售及 9-10 月份推盘安排	证券时报 B16、上海证券报 17、中国证券报 B012	2011 年 9 月 10 日
2011-27	关于董事辞职的报告	证券时报 D33、上海证券报 B32、中国证券报 B008	2011 年 9 月 30 日
2011-28	第六届董事会第十二次会议决议公告	证券时报 D33、上海证券报 B32、中国证券报 B008	2011 年 9 月 30 日
2011-29	2011 年 9 月份销售情况、10-11 月份推盘安排暨获取项目的公告	证券时报 D8、上海证券报 B16、中国证券报 B004	2011 年 10 月 13 日
2011-30	2011 年第三季度报告正文	证券时报 B29、上海证券报 44、中国证券报 B017	2011 年 10 月 21 日
2011-31	2011 年 10 月份销售情况及 11-12 月份推盘安排	证券时报 D12、上海证券报 B19、中国证券报 B004	2011 年 11 月 8 日
2011-32	第六届董事会第十四次会议决议公告	证券时报 D8、上海证券报 B17、中国证券报 B005	2011 年 11 月 29 日
2011-33	2011 年 11 月份销售情况、2011 年 12 月-2012 年 1 月推盘安排暨获取项目的公告	证券时报 B12、上海证券报 19、中国证券报 B009	2011 年 12 月 10 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)) 上。

## 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、总裁、财务总监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  
2012年4月23日

金地(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告  
2011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

2011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 - 114

## 审计报告

德师报(审)字(12)第 P1073 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 2011 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2011 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是金地公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,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,金地公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了金地公司 2011 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2011 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

干长如

中国注册会计师

陈金海

2012年4月23日

2011年12月31日

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(六)1	18,638,387,570.90	13,631,399,765.56	短期借款	(六)16	2,279,446,546.81	200,000,000.00
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	3,252,105.93	12,394,023.56	应付票据		-	-
预付款项	(六)3	795,979,252.15	8,882,056,601.41	应付账款	(六)17	5,785,707,445.44	2,953,289,556.30
应收保费		-	-	预收款项	(六)18	23,213,776,291.64	18,869,965,079.82
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	765,528,297.26	661,723,951.53
应收股利		-	-	应交税费	(六)20	613,324,717.43	571,000,393.77
其他应收款	(六)4	2,043,933,734.52	1,437,019,531.64	应付利息	(六)21	76,283,554.54	65,362,491.76
买入返售金融资产		-	-	应付股利	(六)22	32,189,545.93	43,440,000.00
存货	(六)5	64,135,243,833.82	45,455,497,951.75	其他应付款	(六)23	4,331,203,133.39	4,334,434,323.32
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	2,621,369,433.38	1,454,799,048.42	保险合同准备金		-	-
流动资产合计		88,238,165,930.70	70,873,166,922.34	代理买卖证券款		-	-
非流动资产：				代理承销证券款		-	-
发放委托贷款及垫款		-	-	一年内到期的非流动负债	(六)24	11,879,826,903.61	4,847,000,000.00
可供出售金融资产		-	-	其他流动负债	(六)25	3,052,296.54	3,052,296.54
持有至到期投资		-	-	流动负债合计		48,980,338,732.59	32,549,268,093.04
长期应收款		-	-	非流动负债：			
长期股权投资	(六)7、8	157,752,577.56	143,873,900.72	长期借款	(六)26	14,171,764,608.04	18,063,609,367.76
投资性房地产	(六)9	1,283,150,487.11	1,344,969,330.10	应付债券	(六)27	1,192,104,303.30	1,190,146,914.48
固定资产	(六)10	124,276,171.32	80,920,520.11	长期应付款		-	-
在建工程	(六)11	67,770,102.52	2,553,233.20	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	14,067,887.39	7,912,600.67
生产性生物资产		-	-	其他非流动负债		-	-
油气资产		-	-	非流动负债合计		15,377,936,798.73	19,261,668,882.91
无形资产		-	-	负债合计		64,358,275,531.32	51,810,936,975.95
开发支出		-	-	股东权益：			
商誉	(六)12	7,643,930.97	7,643,930.97	股本	(六)28	4,471,508,572.00	4,471,508,572.00
长期待摊费用	(六)13	10,221,848.11	11,353,205.23	资本公积	(六)29	6,216,486,637.00	6,145,335,356.05
递延所得税资产	(六)14	611,073,175.11	352,056,440.54	减：库存股		-	-
其他非流动资产		-	-	专项储备		-	-
非流动资产合计		2,261,888,292.70	1,943,370,560.87	盈余公积	(六)30	830,463,956.74	711,139,360.25
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	(六)31	8,786,909,058.66	6,157,297,367.98
				外币报表折算差额		341,533,144.04	194,904,637.00
				归属于母公司股东权益合计		20,646,901,368.44	17,680,185,293.28
				少数股东权益		5,494,877,323.64	3,325,415,213.98
				股东权益合计		26,141,778,692.08	21,005,600,507.26
资产总计		90,500,054,223.40	72,816,537,483.21	负债和股东权益总计		90,500,054,223.40	72,816,537,483.21

附注为财务报表的组成部分

第 2 页至第 114 页的财务报表由下列负责人签署：

凌克

韦传军

曾爱辉

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

2011年12月31日

公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		7,234,144,561.72	7,813,755,697.36	短期借款		1,630,000,000.00	200,000,000.00
拆出资金		-	-	交易性金融负债		-	-
交易性金融资产		-	-	应付票据		-	-
应收票据		-	-	应付账款		5,679,178.53	8,987,480.17
应收账款		134,934.10	134,934.10	预收款项		1,339,612.86	740,635.30
预付款项		65,868,278.59	9,430,871.95	应付职工薪酬		504,218,284.94	469,171,047.76
应收利息		-	-	应交税费		30,898,908.63	19,510,027.38
应收股利		58,978,176.48	118,920,486.79	应付利息		53,758,822.22	52,616,700.00
其他应收款	(十三)1	33,678,208,293.88	28,352,610,882.29	应付股利		-	-
存货		3,510,353.92	5,179,479.47	其他应付款		9,561,736,270.42	7,314,414,933.01
一年内到期的非流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债		10,681,395,753.97	4,030,000,000.00
其他流动资产		1,000,102,523.78	43,853.10	其他流动负债		49,311.07	49,311.07
流动资产合计		42,040,947,122.47	36,300,076,205.06	流动负债合计		22,469,076,142.64	12,095,490,134.69
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产		-	-	长期借款		10,096,342,591.27	14,239,000,000.00
持有至到期投资		-	-	应付债券		1,192,104,303.30	1,190,146,914.48
长期应收款		-	-	长期应付款		-	-
长期股权投资	(十三)2	7,331,614,630.11	5,865,856,180.38	专项应付款		-	-
投资性房地产		16,481,157.25	61,162,142.98	预计负债		-	-
固定资产		36,822,439.33	33,259,826.96	递延所得税负债		-	-
在建工程		63,770,462.97	-	其他非流动负债		-	-
工程物资		-	-	非流动负债合计		11,288,446,894.57	15,429,146,914.48
固定资产清理		-	-	负债合计		33,757,523,037.21	27,524,637,049.17
生产性生物资产		-	-	股东权益：			
油气资产		-	-	股本		4,471,508,572.00	4,471,508,572.00
无形资产		-	-	资本公积		6,236,388,893.59	6,145,335,356.05
开发支出		-	-	减：库存股		-	-
商誉		-	-	专项储备		-	-
长期待摊费用		-	1,652,373.73	盈余公积		830,463,956.74	711,139,360.25
递延所得税资产		129,614,356.56	108,348,463.47	一般风险准备		-	-
其他非流动资产		-	-	未分配利润		4,323,365,709.15	3,517,734,855.11
非流动资产合计		7,578,303,046.22	6,070,278,987.52	股东权益合计		15,861,727,131.48	14,845,718,143.41
资产总计		49,619,250,168.69	42,370,355,192.58	负债和股东权益总计		49,619,250,168.69	42,370,355,192.58

## 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	23,918,506,165.62	19,592,529,782.08
其中：营业收入		23,918,506,165.62	19,592,529,782.08
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		18,951,599,406.23	15,471,303,121.18
其中：营业成本	(六)32	14,655,653,813.03	12,133,691,974.72
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	2,418,344,276.99	2,015,941,914.26
销售费用	(六)34	949,722,687.05	514,350,947.94
管理费用	(六)35	902,102,335.52	824,491,582.43
财务费用	(六)36	21,259,145.57	32,141,193.54
资产减值损失	(六)37	4,517,148.07	(49,314,491.71)
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	(六)38	11,602,500.14	84,676,547.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		8,285,089.18	84,542,278.62
三、营业利润		4,978,509,259.53	4,205,903,208.63
加：营业外收入	(六)39	30,344,403.75	24,923,579.49
减：营业外支出	(六)40	14,525,338.54	4,585,530.70
其中：非流动资产处置损失		284,765.03	281,415.95
四、利润总额		4,994,328,324.74	4,226,241,257.42
减：所得税费用	(六)41	1,253,453,731.07	1,093,405,753.09
五、净利润		3,740,874,593.67	3,132,835,504.33
归属于母公司股东的净利润		3,017,226,801.49	2,694,043,630.78
少数股东损益		723,647,792.18	438,791,873.55
六、每股收益			
(一)基本每股收益	(六)42	0.67	0.60
(二)稀释每股收益		不适用	不适用
七、其他综合收益	(六)43	181,402,775.87	99,762,369.06
八、综合收益总额		3,922,277,369.54	3,232,597,873.39
归属于母公司股东的综合收益总额		3,163,855,308.53	2,782,210,723.53
归属于少数股东的综合收益总额		758,422,061.01	450,387,149.86



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	(十三)3	377,013,551.93	542,714,017.76
减：营业成本	(十三)3	310,256,063.59	145,916,391.56
营业税金及附加		25,477,980.77	133,181,728.06
销售费用		32,584.32	3,007,770.41
管理费用		324,808,854.78	393,000,409.52
财务费用		(321,494,652.13)	(173,584,288.46)
资产减值损失		(89,421.92)	202,175.55
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	(十三)4	1,163,480,013.39	2,085,385,528.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		9,758,668.86	19,620,896.16
二、营业利润		1,201,502,155.91	2,126,375,359.40
加：营业外收入		418,238.80	244,771.09
减：营业外支出		432,266.68	81,441.79
其中：非流动资产处置损失		124,666.68	2,261.79
三、利润总额		1,201,488,128.03	2,126,538,688.70
减：所得税费用		8,242,163.18	16,751,868.75
四、净利润		1,193,245,964.85	2,109,786,819.95
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		1,193,245,964.85	2,109,786,819.95

## 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		28,271,940,448.66	26,058,764,762.38
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		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	(六)44(1)	233,260,472.27	261,822,284.36
经营活动现金流入小计		28,505,200,920.93	26,320,587,046.74
购买商品、接受劳务支付的现金		19,420,583,799.02	23,170,658,648.72
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		769,839,907.72	530,710,745.57
支付的各项税费		4,522,540,846.39	3,324,539,700.53
支付其他与经营活动有关的现金	(六)44(2)	2,261,975,144.56	2,333,443,598.87
经营活动现金流出小计		26,974,939,697.69	29,359,352,693.69
经营活动产生的现金流量净额		1,530,261,223.24	(3,038,765,646.95)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,622,235,512.95	200,134,269.11
取得投资收益收到的现金		3,317,410.96	85,418,844.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		487,573.97	374,120.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		1,626,040,497.88	285,927,234.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		89,360,069.34	39,614,105.33
投资支付的现金		2,652,462,819.05	228,713,192.66
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		41,722.41	-
投资活动现金流出小计		2,741,864,610.80	268,327,297.99
投资活动产生的现金流量净额		(1,115,824,112.92)	17,599,936.26
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,548,507,513.57	1,161,215,354.14
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,507,910,200.80	1,161,215,354.14
取得借款收到的现金		11,431,169,562.13	10,943,625,893.51
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		12,979,677,075.70	12,104,841,247.65
偿还债务支付的现金		6,102,472,400.00	3,961,076,817.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,246,714,385.65	1,475,300,695.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		354,614,656.63	132,365,543.39
支付其他与筹资活动有关的现金	(六)44(3)	1,770,595,675.73	32,780,444.82
筹资活动现金流出小计		10,119,782,461.38	5,469,157,958.16
筹资活动产生的现金流量净额		2,859,894,614.32	6,635,683,289.49
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		75,909,657.02	18,685,204.29
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		3,350,241,381.66	3,633,202,783.09
加：年初现金及现金等价物余额	(六)45(3)	12,882,720,330.88	9,249,517,547.79
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	(六)45(3)	16,232,961,712.54	12,882,720,330.88

## 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		377,619,631.29	112,034,546.51
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		119,290,507.79	354,780,622.91
经营活动现金流入小计		496,910,139.08	466,815,169.42
购买商品、接受劳务支付的现金		302,442,990.41	21,539,185.68
支付给职工以及为职工支付的现金		109,762,526.94	90,272,809.52
支付的各项税费		147,752,679.02	178,607,152.49
支付其他与经营活动有关的现金		1,501,634,555.55	3,994,616,556.03
经营活动现金流出小计		1,759,149,761.51	4,285,035,703.72
经营活动产生的现金流量净额		(1,564,682,612.84)	(3,818,220,534.30)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,092,691,079.99	800,134,269.11
取得投资收益收到的现金		1,229,089,026.68	2,083,088,187.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		63,238.80	126,890.99
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		143,369.04	25,974,593.36
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		3,321,986,714.51	2,909,323,940.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		32,028,954.59	6,539,044.02
投资支付的现金		4,487,829,162.00	2,274,202,995.53
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		4,519,858,116.59	2,280,742,039.55
投资活动产生的现金流量净额		(1,197,871,402.08)	628,581,900.91
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		9,184,998,904.00	9,259,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		9,184,998,904.00	9,259,000,000.00
偿还债务支付的现金		5,246,260,558.76	3,943,275,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,687,039,065.25	1,168,061,642.97
支付其他与筹资活动有关的现金		1,735,518,825.23	32,780,444.82
筹资活动现金流出小计		8,668,818,449.24	5,144,117,087.79
筹资活动产生的现金流量净额		516,180,454.76	4,114,882,912.21
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		165,247.18	81,784.34
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		(2,246,208,312.98)	925,326,063.16
加：年初现金及现金等价物余额		7,130,191,572.68	6,204,865,509.52
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		4,883,983,259.70	7,130,191,572.68

## 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	4,471,508,572.00	6,145,335,356.05	711,139,360.25	6,157,297,367.98	194,904,637.00	3,325,415,213.98	21,005,600,507.26	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	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	4,471,508,572.00	6,145,335,356.05	711,139,360.25	6,157,297,367.98	194,904,637.00	3,325,415,213.98	21,005,600,507.26	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	
三、本年增减变动金额	-	71,151,280.95	119,324,596.49	2,629,611,690.68	146,628,507.04	2,169,462,109.66	5,136,178,184.82	1,987,337,143.00	(1,849,890,705.18)	210,978,682.00	2,234,647,805.88	88,167,092.75	1,483,800,390.75	4,155,040,409.20	
(一)净利润	-	-	-	3,017,226,801.49	-	723,647,792.18	3,740,874,593.67	-	-	-	2,694,043,630.78	-	438,791,873.55	3,132,835,504.33	
(二)其他综合收益	-	-	-	-	146,628,507.04	34,774,268.83	181,402,775.87	-	-	-	-	88,167,092.75	11,595,276.31	99,762,369.06	
上述(一)和(二)小计	-	-	-	3,017,226,801.49	146,628,507.04	758,422,061.01	3,922,277,369.54	-	-	-	2,694,043,630.78	88,167,092.75	450,387,149.86	3,232,597,873.39	
(三)股东投入和减少资本	-	71,151,280.95	-	-	-	1,773,154,705.28	1,844,305,986.23	-	137,446,437.82	-	-	-	1,165,778,784.28	1,303,225,222.10	
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	1,770,101,335.55	1,770,101,335.55	-	-	-	-	-	1,159,215,354.14	1,159,215,354.14	
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	91,053,537.54	-	-	-	3,053,369.73	94,106,907.27	-	137,446,437.82	-	-	-	6,563,430.14	144,009,867.96	
3. 其他	-	(19,902,256.59)	-	-	-	-	(19,902,256.59)	-	-	-	-	-	-	-	
(四)利润分配	-	-	119,324,596.49	(387,615,110.81)	-	(362,114,656.63)	(630,405,170.95)	-	-	210,978,682.00	(459,395,824.90)	-	(132,365,543.39)	(380,782,686.29)	
1. 提取盈余公积	-	-	119,324,596.49	(119,324,596.49)	-	-	-	-	-	210,978,682.00	(210,978,682.00)	-	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对股东的分配	-	-	-	(268,290,514.32)	-	(362,114,656.63)	(630,405,170.95)	-	-	-	(248,417,142.90)	-	(132,365,543.39)	(380,782,686.29)	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	1,987,337,143.00	(1,987,337,143.00)	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	1,987,337,143.00	(1,987,337,143.00)	-	-	-	-	-	
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	4,471,508,572.00	6,216,486,637.00	830,463,956.74	8,786,909,058.66	341,533,144.04	5,494,877,323.64	26,141,778,692.08	4,471,508,572.00	6,145,335,356.05	711,139,360.25	6,157,297,367.98	194,904,637.00	3,325,415,213.98	21,005,600,507.26	

## 公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年金额					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	4,471,508,572.00	6,145,335,356.05	711,139,360.25	3,517,734,855.11	14,845,718,143.41	2,484,171,429.00	7,995,226,061.23	500,160,678.25	1,867,343,860.06	12,846,902,028.54
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	4,471,508,572.00	6,145,335,356.05	711,139,360.25	3,517,734,855.11	14,845,718,143.41	2,484,171,429.00	7,995,226,061.23	500,160,678.25	1,867,343,860.06	12,846,902,028.54
三、本年增减变动金额	-	91,053,537.54	119,324,596.49	805,630,854.04	1,016,008,988.07	1,987,337,143.00	(1,849,890,705.18)	210,978,682.00	1,650,390,995.05	1,998,816,114.87
(一)净利润	-	-	-	1,193,245,964.85	1,193,245,964.85	-	-	-	2,109,786,819.95	2,109,786,819.95
(二)其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	1,193,245,964.85	1,193,245,964.85	-	-	-	2,109,786,819.95	2,109,786,819.95
(三)股东投入和减少资本	-	91,053,537.54	-	-	91,053,537.54	-	137,446,437.82	-	-	137,446,437.82
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	91,053,537.54	-	-	91,053,537.54	-	137,446,437.82	-	-	137,446,437.82
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	119,324,596.49	(387,615,110.81)	(268,290,514.32)	-	-	210,978,682.00	(459,395,824.90)	(248,417,142.90)
1. 提取盈余公积	-	-	119,324,596.49	(119,324,596.49)	-	-	-	210,978,682.00	(210,978,682.00)	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(268,290,514.32)	(268,290,514.32)	-	-	-	(248,417,142.90)	(248,417,142.90)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	1,987,337,143.00	(1,987,337,143.00)	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	1,987,337,143.00	(1,987,337,143.00)	-	-	-
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	4,471,508,572.00	6,236,388,893.59	830,463,956.74	4,323,365,709.15	15,861,727,131.48	4,471,508,572.00	6,145,335,356.05	711,139,360.25	3,517,734,855.11	14,845,718,143.41

## (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股票(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股票(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。2010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。

2010年3月30日,经公司2009年度股东大会决议,公司以2009年12月31日的股份为基数,每10股转增8股,共转增股份1,987,337,143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4,471,508,572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。

**(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**

公司执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则。此外,公司还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》(2010年修订)披露有关财务信息。

记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为记账基础。除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企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司于2011年12月31日的公司及合并财务状况以及2011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。

(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**

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日当期投资收益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。



(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

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且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。

对于公司处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，不调整合并财务报表的期初数和对比数。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入公司的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**6、合并财务报表的编制方法 - 续**

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

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

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

**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。

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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**8、外币业务和外币报表折算 - 续**

8.1 外币业务 - 续

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

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

**9、金融工具**

在公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(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

9.1 公允价值的确定方法

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。对于存在活跃市场的金融工具，公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，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 实际利率法

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

在计算实际利率时，公司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。

9.3 金融资产的分类、确认和计量

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

9.3.1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

(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 金融资产的分类、确认和计量 - 续

9.3.1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 - 续

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。

9.3.2 持有至到期投资

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

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

9.3.3 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、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。

9.3.4 可供出售金融资产

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

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(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

9.4 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

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

- 以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

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

(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

9.4 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并计入资本公积，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

- 以成本计量的金融资产减值

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。该金融资产的减值损失一经确认不得转回。

9.5 金融资产转移

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

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

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

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

(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

9.6 金融负债的分类、确认和计量

公司将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

9.6.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

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

9.6.2 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。



(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

9.6 金融负债的分类、确认和计量 - 续

9.6.3 财务担保合同

财务担保合同是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值减直接归属的交易费用进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

9.7 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。

9.8 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。

9.8.1 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)。

(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

9.8 衍生工具及嵌入衍生工具 - 续

9.8.1 可转换债券 - 续

后续计量时，可转换债券负债部分采用实际利率法按摊余成本计量；划分为权益的转换选择权的价值继续保留在权益。可转换债券到期或转换时不产生损失或收益。

发行可转换债券发生的交易费用，在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。与权益成份相关的交易费用直接计入权益；与负债成份相关的交易费用计入负债的账面价值，并采用实际利率法于可转换债券的期限内进行摊销。

9.9 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。

9.10 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。发行权益工具时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

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

10、应收款项

10.1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

10、应收款项 - 续

10.2 按组合计提坏账准备的应收款项

金额重大但单独进行减值测试后未计提坏账准备的应收款项	主要包括应收公司及子公司关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项。对于该类应收款项，由于发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备。
按余额百分比法计提坏账准备的应收款项	公司对此类应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。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，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。
按组合计提坏账准备的计提方法(余额百分比法)	5%

10.2.1 采用余额百分比法计提坏账准备的组合：

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
按余额百分比法计提坏账准备的应收款项	5.00	5.00

10.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与应收款项账面价值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

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 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投资成本。对于多次交易实现非同一控制下的企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。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

12.2.1 成本法核算的长期股权投资

公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；此外，公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指公司能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算时，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。

(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

12.2.2 权益法核算的长期股权投资

公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指公司能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指公司与其他投资方对其实施共同控制的被投资单位。

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，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所有者权益变动，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 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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。

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方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(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**

12.4 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，并按照与房屋及建筑物或土地使用权一致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。如果资产或资产组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。

投资性房地产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

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。

**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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

(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

14.2 各类固定资产的折旧方法

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

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

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。如果资产或资产组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

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。

14.5 其他说明

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。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**15、在建工程**

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

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。如果资产或资产组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**

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；当构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

**17、无形资产**

17.1 无形资产

无形资产包括土地使用权、专利权等。

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。



(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

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

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。如果资产或资产组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是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

**20、股份支付及权益工具**

20.1 股份支付的种类

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

以权益结算的股份支付

对于用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，公司以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。如授予后立即可行权的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；如完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值将取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

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

(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

以现金结算的股份支付

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

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。具体参见附注(八)。

20.3 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。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。

**21、回购公司股份**

股份回购中支付的对价和交易费用减少股东权益，回购、转让或注销公司股份时，不确认利得或损失。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**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

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。公司于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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

22.3 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**22、收入**

22.4 物业出租收入

按合同或者协议的约定应收租金金额在租赁期内各个期间按直线法确认为营业收入。

22.5 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

22.6 利息收入

按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

**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。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

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

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**

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

24、所得税 - 续

24.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，公司才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

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。

(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**

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

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。

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。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别作为长期负债和一年内到期的长期负债列示。

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。

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。

应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别作为长期债权和一年内到期的长期债权列示。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**26、持有待售资产**

若公司已就处置某项固定资产、无形资产、投资性房地产、长期股权投资等非流动资产(不包括递延所得税资产)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。

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、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法**

27.1 职工薪酬

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外,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。

27.2 非货币性资产交换

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。



(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

27、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法 - 续

27.3 债务重组

27.3.1 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。

27.3.2 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。

27.4 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

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	(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%或 3%
城市维护建设税	实际缴纳的营业税、增值税税额	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	实际缴纳的营业税、增值税税额	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	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)	-

注 1: 公司企业所得税税率为 24%, 公司之主要子公司所得税税率为 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主要子公司

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 (人民币万元)	持股 比例(%)	表决权比 例(%)	是否合并报 表	少数股东权益 (人民币万元)	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 (人民币万元)
深圳市金地物业管理有限公司	有限公司	深圳	物业管理	人民币 5,000.00	物业管理	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-
深圳市思创佳和管理顾问有限公司	有限公司	深圳	设计咨询服务	人民币 100.00	设计咨询服务	人民币 100.00	-	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	人民币 3,200.00	房地产开发及配套服务设施的建设经营	人民币 3,200.00	-	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	人民币 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	人民币 2,430.00	-	60	60	是	6,356.15	-
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	人民币 63,000.00	房地产开发销售、物业租赁、建材销售	人民币 50,400.00	-	80	80	是	17,818.28	-
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	人民币 9,940.10	开发、建设、经营普通住宅	人民币 9,940.10	-	100	100	是	-	-
北京金地兴业房地产有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 18,000.00	房地产开发销售	人民币 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	人民币 12,000.00	房地产开发销售	人民币 12,000.00	-	100	100	是	-	-
北京金地格林物业管理有限公司	有限公司	北京	物业管理	人民币 500.00	物业管理	人民币 500.00	-	100	100	是	-	-
北京金地鸿业房地产开发有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 5,000.00	房地产开发销售	人民币 3,500.00	-	70	70	是	6,146.92	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2011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主要子公司 - 续

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 (人民币万元)	持股 比例(%)	表决权比 例(%)	是否合并报 表	少数股东权益 (人民币万元)	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 (人民币万元)
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	人民币 2,000.00	房地产开发销售	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
北京金地鸿运房地产开发有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 15,000.00	房地产开发;销售自行开发的商品房等	人民币 10,500.00	-	70	70	是	5,655.88	-
北京金地融侨房地产开发有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 125,000.00	房地产开发;销售自行开发的商品房等	人民币 75,000.00	-	60	60	是	64,283.63	-
北京金地惠达房地产开发有限公司(注1)	有限公司	北京	房地产开发	人民币 2,000.00	房地产开发;销售自行开发的商品房等	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
湖南金麓房地产开发有限公司	有限公司	长沙	房地产开发	人民币 12,534.73	房地产开发、商品房销售、物业管理	人民币 8,000.00	-	63.82	63.82	是	3,861.17	673.56
常州金玖房地产开发有限公司(注2)	有限公司	常州	房地产开发	人民币 2,000.00	房地产开发经营	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
常州金坤房地产开发有限公司(注3)	有限公司	常州	房地产开发	人民币 2,000.00	房地产开发经营	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
东莞市金地宝岛房地产有限公司	有限公司	东莞	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发,实业投资	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
大连荣耀房地产开发有限公司	有限公司	大连	房地产开发	美元 6,000.00	在大连市中山区建设用地(2010)-18号地块从事公建、公建式公寓及配套设施的开发建设、经营、销售、租赁及物业管理	美元 6,000.00	-	100	100	是	-	-
大连天意房地产开发有限公司(注4)	有限公司	大连	房地产开发	美元 12,000.00	在大连市甘井子区建设用地大城(2011)-25号和大城(2011)-26号地块从事住宅、商业及配套设施的开发建设、经营、销售、租赁及物业管理	美元 7,700.00	-	100	100	是	-	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2011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主要子公司 - 续

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 (人民币万元)	持股 比例(%)	表决权比 例(%)	是否合并报 表	少数股东权益 (人民币万元)	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 (人民币万元)
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	-	-
佛山市顺德区金地房地 产开发有限公司	有限公司	佛山	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发、经营及物业管理等	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
永胜商务有限公司	有限公司	香港	投资	美元 0.10	投资	美元 0.10	-	100	100	是	-	-
荣耀商务有限公司	有限公司	香港	投资	美元 0.10	投资	美元 0.07	-	70	70	是	520.18	-
荣耀投资管理有限公司	有限公司	香港	投资	美元 10,000.00	投资	美元 5,100.00	-	51	51	是	32,471.77	-
金地国际控股有限公司 (注 5)	有限公司	香港	投资	美元 1,000.00	投资	美元 1,000.00	-	100	100	是	-	-
金地劳瑞特有限公司	有限公司	香港	投资	港币 0.51	投资	港币 0.51	-	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	-	-
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	-	-
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	人民币 30,000.00	房地产开发、经营、物业管理、 货物进出口等	人民币 18,000.00	-	60	60	是	16,515.89	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2011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主要子公司 - 续

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 (人民币万元)	持股 比例(%)	表决权比 例(%)	是否合并报 表	少数股东权益 (人民币万元)	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 (人民币万元)
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	人民币 10,000.00	房地产开发经营、物业管理等	人民币 10,000.00	-	100	100	是	-	-
杭州金地香湖房地产开 发有限公司	有限公司	杭州	房地产开发	美元 12,500.00	在萧储[2009]47号地块上进行普 通住宅及普通商业用房的开发经 营,物业管理,房地产信息咨询服 务	美元 12,500.00	-	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	人民币 5,000.00	房地产开发销售、房屋租赁、物业 管理等	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-
宁波金翔房地产发展有 限公司	有限公司	宁波	房地产开发	人民币 5,000.00	房地产开发;商品房销售等	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-
慈溪金启房地产开发有 限公司(注 6)	有限公司	慈溪	房地产开发	人民币 88,599.19	房地产开发经营、物业管理	人民币 58,758.98	-	66.32	66.32	是	28,947.91	892.30
金地集团南京置业发展 有限公司(注 7)	有限公司	南京	房地产开发	人民币 7,000.00	房地产开发、销售;自有房屋租赁、 物业管理	人民币 7,000.00	-	100	100	是	-	-
金地集团南京房地产发 展有限公司	有限公司	南京	房地产开发	人民币 2,000.00	房地产开发、销售、租赁;物业管 理	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
金地集团南京金玖房地 产有限公司(注 8)	有限公司	南京	房地产开发	人民币 2,000.00	房地产开发、销售、租赁;物业管 理	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
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	人民币 5,000.00	房地产开发经营、自有物业管理	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-
上海金地宝山房地产发 展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 2,000.00	房地产开发,自有房产出租	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2011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主要子公司 - 续

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 (人民币万元)	持股 比例(%)	表决权比 例(%)	是否合并报 表	少数股东权益 (人民币万元)	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 (人民币万元)
上海航金房地产发展有限公司(注9)	有限公司	上海	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	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	人民币 10,000.00	房地产开发经营、物业管理等	人民币 7,500.00	-	75	75	是	6,416.32	-
上海金地物业服务服务有限公司	有限公司	上海	物业管理	人民币 500.00	物业管理	人民币 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	人民币 1,800.00	房地产开发经营、房屋租赁、物业管理	人民币 1,620.00	-	90	90	是	6.99	173.01
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	人民币 20,000.00	房地产开发销售、房屋租赁、物业管理等	人民币 14,000.00	-	70	70	是	60,445.66	-
上海金地经久房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营、物业管理等	人民币 1,000.00	-	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	人民币 2,000.00	房地产开发经营、物业管理等	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
上海金珩房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 163,265.00	房地产开发经营、建筑工程等	人民币 83,265.00	-	51	51	是	76,280.27	3,719.73
上海金深房地产开发有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营、建筑工程等	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司(注10)	有限公司	绍兴	房地产开发	人民币 60,000.00	房地产开发、经营	人民币 36,000.00	-	60	60	是	22,752.09	1,247.91
沈阳金地长青房地产开发有限公司	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	-	-



金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2011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主要子公司 - 续

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 (人民币万元)	持股 比例(%)	表决权比 例(%)	是否合并报 表	少数股东权益 (人民币万元)	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 (人民币万元)
沈阳金地鸿业房地产开发 有限公司	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	-	-
沈阳金地世城房地产开发 有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 3,700.00	房地产开发, 自有房产租赁	美元 3,700.00	-	100	100	是	-	-
沈阳金地天邦房地产开发 有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	人民币 5,000.00	房地产开发, 商品房销售	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-
沈阳金地全胜房地产开发 有限公司(注 11)	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 10,900.00	房地产开发, 自有房产出租	美元 10,900.00	-	100	100	是	-	-
沈阳荣耀房地产开发有 限公司(注 12)	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 10,000.00	房地产开发、销售, 自有房产租 赁	美元 10,000.00	-	100	100	是	-	-
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	人民币 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	人民币 600.00	-	60	60	是	399.77	0.23
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	人民币 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	人民币 1,000.00	-	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	人民币 500.00	楼宇机电设备维修保养	人民币 500.00	-	100	100	是	-	-
深圳市金地北城房地产 开发有限公司(注 13)	有限公司	深圳	房地产开发	人民币 140,000.00	房地产开发经营	人民币 80,000.00	-	57.14	57.14	是	57,574.72	2,425.28

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2011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主要子公司 - 续

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 (人民币万元)	持股 比例(%)	表决权比 例(%)	是否合并报 表	少数股东权益 (人民币万元)	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 (人民币万元)
深圳市金地宝城房地产开发有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
深圳市金地龙城房地产开发有限公司(注 14)	有限公司	深圳	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	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	人民币 1,000.00	房地产开发及配套服务设施的建设经营	人民币 1,000.00	-	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	人民币 20,000.00	房地产开发	人民币 20,000.00	-	100	100	是	-	-
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	人民币 60,000.00	以自有资金对外投资、房地产开发、销售、物业管理等	人民币 60,000.00	-	100	100	是	-	-
天津团泊湖开发有限公司	有限公司	天津	房地产开发	人民币 13,900.00	房地产基础设施建设;商品房销售等	人民币 9,730.00	-	70	70	是	3,144.91	1,025.09
稳盛(天津)投资管理有限公司(注 15)	有限公司	天津	投资	美元 350.00	非证券类股权投资管理及相关咨询服务	美元 350.00	-	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	人民币 6,000.00	房地产开发经营、房屋租赁、物业管理等	人民币 6,000.00	-	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	人民币 550.00	物业管理;体育用品销售	人民币 550.00	-	100	100	是	-	-

# 金地(集团)股份有限公司

## 财务报表附注

2011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主要子公司 - 续

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 (人民币万元)	持股 比例(%)	表决权比 例(%)	是否合并报 表	少数股东权益 (人民币万元)	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 (人民币万元)
武汉金地伟盛房地产开发 有限公司(注 16)	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 73,469.39	房地产开发, 商品房销售等	人民币 37,469.39	-	71.67	71.67	是	20,056.45	757.43
湖北万豪科技发展有限公司	有限公司	武汉	设计咨询服务	人民币 5,000.00	通讯电子产品科技研发、生产、技术咨询	人民币 3,500.00	-	70	70	是	867.53	632.47
武汉光谷农业开发有限 责任公司(注 17)	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 7,200.00	房地产开发; 农业产业开发等	人民币 5,400.00	-	75	注 18	是	注 18	-
武汉金地辉煌房地产开 发有限公司(注 18)	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 2,000.00	房地产开发、商品房销售	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
武汉金地慧谷置业有限 公司(注 19)	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 5,000.00	房地产开发、商品房销售	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-
西安金地置业投资有限 公司	有限公司	西安	房地产开发	人民币 14,000.00	房地产开发销售、物业管理及中介服务	人民币 14,000.00	-	100	100	是	-	-
陕西金地佳和置业有限 公司	有限公司	西安	房地产开发	人民币 79,000.00	房地产开发; 商品房销售; 物业管理	人民币 55,300.00	-	70	70	是	40,221.36	-
陕西金地家宜置业有限 公司	有限公司	西安	房地产开发	人民币 60,000.00	房地产开发、商品房销售; 物业管理	人民币 36,000.00	-	60	60	是	23,899.27	100.73
烟台金象泰置业有限公 司	有限公司	烟台	房地产开发	人民币 20,000.00	房地产开发经营, 对自有房产的物业管理	人民币 10,200.00	-	51	51	是	8,897.17	902.83
金地集团扬州房地产发 展有限公司(注 20)	有限公司	扬州	房地产开发	美元 6,122.00	房地产开发销售	美元-	-	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	人民币 3,000.00	房地产实业投资	人民币 3,000.00	-	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	人民币 1,000.00	房地产项目投资	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
珠海市和嘉达投资咨询 有限公司	有限公司	珠海	房地产开发	人民币 20,000.00	房地产开发、企业投资咨询	人民币 10,200.00	-	51	51	是	8,985.81	814.19
珠海市深宝商贸有限公司 (注 21)	有限公司	珠海	房地产开发	人民币 5,000.00	商业批发、零售; 建筑工程咨询	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-
珠海市门道投资有限公 司(注 22)	有限公司	珠海	投资	人民币 1,000.00	房地产投资、项目投资; 房地产开发	人民币 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

(2)非同一控制下企业合并取得的子公司

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 (人民币万元)	持股 比例(%)	表决权比 例(%)	是否合并 报表	少数股东权益 (人民币万元)	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 (人民币万元)
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	人民币 2,300.00	实业投资；房地产开发(凭有效资质经营)	人民币 1,173.00	-	51	51	是	4,641.06	-
武汉澳强房地产开发有限公司	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 21,000.00	房地产开发、商品房销售	人民币 24,033.00	-	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: 2011 年 1 月 10 日, 公司于北京设立北京金地惠达房地产开发有限公司, 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。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

注 2: 2011 年 3 月 9 日, 公司于常州设立常州金玖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。2011 年 5 月, 公司对常州金玖房地产开发有限公司增资人民币 1,000 万元, 该公司注册资本由人民币 1,000 万元增加至人民币 2,000 万元。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

注 3: 2011 年 3 月 9 日, 公司于常州设立常州金坤房地产开发有限公司, 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。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

注 4: 公司之子公司辉煌商务有限公司于 2011 年 11 月 11 日通过其下属子公司间接受让大连天意房地产开发有限公司 100% 的股权, 其注册资本为 12,000 万美元, 实际出资 7,700 万美元。该等公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

该等受让股权行为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, 公司认为该收购交易不属于非同一控制下企业合并。

注 5: 2011 年 11 月 24 日, 公司之子公司辉煌商务有限公司于香港设立金地国际控股有限公司, 该公司的注册资本为 1,000 万美元, 辉煌商务有限公司拥有其 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 6: 公司之子公司慈溪金启房地产开发有限公司增加注册资本人民币 825,991,895.00 元, 于 2011 年 8 月 15 日由公司和天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)缴足, 变更后的注册资本为人民币 885,991,895.00 元, 其中公司出资金额占注册资本的 66.32%, 天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)出资金额占注册资本的 33.68%。

注 7: 2011 年 6 月 13 日, 公司之子公司金地集团南京置业发展有限公司增加注册资本人民币 5,000 万元, 使注册资本由人民币 2,000 万元增加至人民币 7,000 万元。

注 8: 2011 年 5 月 23 日, 公司于南京设立金地集团南京金玖房地产有限公司, 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 9: 2011年1月28日, 公司与公司之子公司天津稳富股权投资基金合伙企业(有限合伙)共同于上海设立上海航金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, 公司与天津稳富股权投资基金合伙企业(有限合伙)分别拥有其60%、40%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: 2011年4月7日, 公司之子公司金地集团上海房地产发展有限公司将持有绍兴市金地申兴房地产发展有限公司40%股权的上海定鼎投资有限公司处置给集团外公司。股权转让完成后, 公司通过直接和间接方式合计持有绍兴市金地申兴房地产发展有限公司的股权比例由100%下降至60%。
- 注 11: 2011年1月20日, 公司之子公司沈阳金地全胜房地产开发有限公司增加注册资本6,900万美元, 使注册资本由4,000万美元增加至10,900万美元。
- 注 12: 2011年3月24日, 公司之子公司荣耀投资管理有限公司对沈阳荣耀房地产开发有限公司增加注册资本3,000万美元, 使该公司注册资本由7,000万美元增加至10,000万美元。
- 注 13: 2011年1月26日, 深圳市金地北城房地产开发有限公司增加注册资本人民币13.9亿元, 使注册资本和实收资本由人民币1,000万元增加至人民币14亿元。增资后, 公司和平安信托有限责任公司各持有深圳市金地北城房地产开发有限公司82.39%、17.61%股权。2011年5月11日, 公司向平安信托有限责任公司转让了深圳市金地北城房地产开发有限公司25.25%股权。股权转让完成后, 公司持有该公司57.14%股权。
- 注 14: 2011年4月14日, 公司于深圳设立深圳市金地龙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 15: 2011年7月19日, 公司之子公司稳盛(天津)投资管理有限公司增加注册资本332万美元, 使注册资本由18万美元增加至350万美元。
- 注 16: 2011年8月15日, 天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)对公司之子公司武汉金地伟盛房地产开发有限公司增加实际出资人民币34,751,020元, 使该公司实收资本由人民币548,081,633元增加至人民币582,832,653元。

(五) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

注 17: 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》, 受让万豪置业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, 公司亦间接取得对武汉光谷农业开发有限责任公司的控制权。

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武汉高科农业集团有限公司享有和承担。

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。

注 18: 2011 年 4 月 13 日, 公司之子公司武汉金地辉煌房地产开发有限公司减资人民币 68,487 万元, 使注册资本由人民币 70,487 万元减少至人民币 2,000 万元。

注 19: 2011 年 2 月 1 日, 公司与子公司武汉金地辉煌房地产开发有限公司共同投资成立武汉金地慧谷置业有限公司。该公司的注册资本为人民币 5,000 万元, 公司与武汉金地辉煌房地产开发有限公司分别拥有其 90%、10% 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: 2011 年 10 月 18 日, 公司于扬州设立金地集团扬州房地产发展有限公司, 该公司的注册资本为 6,122 万美元。截至 2011 年 12 月 31 日, 公司尚未出资。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

注 21: 2011 年 9 月 20 日, 公司之子公司珠海市深宝商贸有限公司增加注册资本人民币 4,900 万元, 使注册资本由人民币 100 万元增加至人民币 5,000 万元。

注 22: 2011 年 3 月 25 日, 公司设立珠海市门道投资有限公司, 该公司的注册资本为人民币 1,000 万元, 公司拥有其 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

## 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
北京金地惠达房地产开发有限公司	6,870,740.04	(13,129,259.96)
深圳市稳胜股权投资基金管理有限公司	4,996,000.00	(4,000.00)
常州金玖房地产开发有限公司	5,748,821.95	(14,251,178.05)
常州金坤房地产开发有限公司	18,106,060.60	(1,893,939.40)
大连天意房地产开发有限公司	487,374,656.38	(1,398,243.62)
金牛控股有限公司	946,919.14	(355,550.00)
金牛投资(香港)有限公司	384,974.68	(145,927.38)
金地国际控股有限公司	62,972,152.09	27,092.39
金地集团南京金玖房地产有限公司	18,590,615.20	(1,409,384.80)
上海稳裕股权投资管理有限公司	1,997,040.41	(2,959.59)
上海航金房地产发展有限公司	1,883,438.47	(8,116,561.53)
深圳市金地龙城房地产开发有限公司	10,007,420.90	7,420.90
深圳市弘金地网球发展有限公司	497,804.93	(2,195.07)
上海稳捷股权投资基金合伙企业(有限合伙)	-	-
西藏荣地咨询有限公司	1,000,000.00	-
天津稳恒股权投资基金合伙企业(有限合伙)	(2,013.21)	(2,013.21)
武汉金地慧谷置业有限公司	46,910,581.97	(3,089,418.03)
金地集团扬州房地产发展有限公司	(2,719,474.42)	(2,719,474.42)
珠海市门道投资有限公司	9,983,194.20	(16,805.80)

## (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
上海定鼎投资有限公司(注 1)	540,453.25	36,645.76
广州市江岸房地产开发有限公司(注 2)	143,369.04	(67,807.35)

注 1：2011 年 6 月 24 日，公司之子公司金地集团上海房地产发展有限公司对外转让所持有的上海定鼎投资有限公司 100% 股权，处置对价为人民币 500,000 元。公司不再将上海定鼎投资有限公司纳入 2011 年 12 月 31 日的合并资产负债表范围，而上海定鼎投资有限公司自 2011 年 1 月 1 日至处置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 2：广州市江岸房地产开发有限公司经股东会决议解散，并于 2011 年 12 月 20 日清算完毕。故公司不再将广州市江岸房地产开发有限公司纳入 2011 年 12 月 31 日的合并资产负债表范围，而广州市江岸房地产开发有限公司自 2011 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

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HKD1.0000 = RMB0.8107, 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	4,183,512.65	1.0000	4,183,512.65	2,184,282.01	1.0000	2,184,282.01
港币	79,883.33	0.8107	64,761.42	221,986.82	0.8509	188,888.58
美元	17,212.84	6.3009	108,456.38	29,795.98	6.6227	197,329.84
欧元	3,455.00	8.1625	28,201.44	3,455.00	8.8065	30,426.46
小计			4,384,931.89			2,600,926.89
银行存款:						
人民币	14,204,777,031.74	1.0000	14,204,777,031.74	11,858,289,796.98	1.0000	11,858,289,796.98
港币	1,038,163,911.66	0.8107	841,639,483.18	3,834,817.56	0.8509	3,263,046.26
美元	187,617,688.76	6.3009	1,182,160,265.73	153,799,289.10	6.6227	1,018,566,560.75
小计			16,228,576,780.65			12,880,119,403.99
其他货币资金:						
人民币	2,405,425,858.36	1.0000	2,405,425,858.36	748,679,434.68	1.0000	748,679,434.68
港币	-	-	-	-	-	-
美元	-	-	-	-	-	-
小计			2,405,425,858.36			748,679,434.68
合计			18,638,387,570.90			13,631,399,765.56

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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款								
金额重大但无需计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按余额百分比法计提坏账准备的应收账款	3,423,269.40	100.00	171,163.47	5.00	13,046,340.62	100.00	652,317.06	5.00
组合小计	3,423,269.40	100.00	171,163.47	5.00	13,046,340.62	100.00	652,317.06	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	3,423,269.40	100.00	171,163.47	5.00	13,046,340.62	100.00	652,317.06	5.00

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(1) 应收账款按种类披露 - 续:

应收账款种类的说明:

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。

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	2,990,159.84	87.35	149,507.99	2,840,651.85	6,207,670.54	47.58	310,383.55	5,897,286.99
1至2年	105,073.66	3.07	5,253.68	99,819.98	6,696,634.18	51.33	334,831.71	6,361,802.47
2至3年	186,000.00	5.43	9,300.00	176,700.00	-	-	-	-
3年以上	142,035.90	4.15	7,101.80	134,934.10	142,035.90	1.09	7,101.80	134,934.10
合计	3,423,269.40	100	171,163.47	3,252,105.93	13,046,340.62	100.00	652,317.06	12,394,023.56

采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款组合:

单位: 人民币元

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
按余额百分比法计提坏账准备的应收账款	3,423,269.40	5.00	171,163.47

(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(%)
上海金座餐饮娱乐管理有限公司	客户	928,689.26	1年以内	27.13
家乐福管理咨询服务有限公司	客户	721,401.97	1年以内	21.07
上海威思特科技发展有限公司	客户	315,301.00	1年以内	9.21
上海浦东发展银行嘉定支行	客户	222,751.00	1年以内	6.51
三元印刷公司	客户	111,544.50	1年以内	3.26
合计		2,299,687.73		67.18

(4) 应收账款余额中无应收关联方款项。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

3、预付款项

(1)预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	660,756,392.53	83.01	8,146,496,997.10	91.71
1至2年	135,002,859.62	16.96	735,304,461.70	8.28
2至3年	-	-	135,142.61	0.01
3年以上	220,000.00	0.03	120,000.00	-
合计	795,979,252.15	100.00	8,882,056,601.41	100.00

(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
湖南长沙市望城县国土资源局(注1)	政府部门	97,460,455.53 131,551,027.39	1年以内 1至2年	注1
小计		229,011,482.92		
大连市土地储备中心(注2)	政府部门	228,196,800.00	1年以内	注2
扬州市土地交易中心(注3)	政府部门	106,000,000.00	1年以内	注3
平安信托有限责任公司(注4)	债权人	53,996,249.98	1年以内	注4
湖南省通信产业服务有限公司(注5)	子公司之少数股东	50,052,452.49	1年以内	注5
合计		667,256,985.39		

注1：系根据湖南长沙市国有建设用地使用权出让合同(2008012号、001268号)，向湖南长沙市望城县国土资源局预付的长沙市望城县黄金乡金山桥社区项目土地价款。

注2：系根据辽宁大连市国有建设用地使用权出让合同(21020112011A033号)，向辽宁大连市土地储备中心预付的辽宁大连市金地艺境项目土地价款。

注3：系根据扬州市国有建设用地使用权出让合同(3210012011CR0078号)，向扬州市土地交易中心预付的扬州市693号地块的土地价款。

注4：系根据公司与平安信托有限责任公司签订的信托贷款合同(T110422711-001/T110422711-003/T110422711-005/T110422711-013号)，向平安信托有限责任公司预付的贷款利息。

注5：系子公司少数股东代为预付的长沙市望城县黄金乡金山桥社区项目土地价款。

(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。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

3、预付款项- 续

(2)预付款项金额前五名单位情况- 续

(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)	731,880,102.37	8,851,755,410.34
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	64,099,149.78	30,301,191.07
合计	795,979,252.15	8,882,056,601.41

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。

4、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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款								
金额重大但无需计提坏账准备的其他应收款	1,784,123,351.24	86.71	-	-	1,272,659,866.53	88.03	-	-
按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款	273,484,614.01	13.29	13,674,230.73	5.00	173,010,173.80	11.97	8,650,508.69	5.00
组合小计	2,057,607,965.25	100.00	13,674,230.73	0.66	1,445,670,040.33	100.00	8,650,508.69	0.60
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	2,057,607,965.25	100.00	13,674,230.73	0.66	1,445,670,040.33	100.00	8,650,508.69	0.60

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

(1)其他应收款按种类披露 - 续:

其他应收款种类的说明:

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。

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	742,354,824.81	36.08	11,289,542.62	731,065,282.19	443,531,966.58	30.68	7,138,003.50	436,393,963.08
1 至 2 年	329,027,902.52	15.99	1,665,426.20	327,362,476.32	998,424,892.20	69.06	1,328,944.63	997,095,947.57
2 至 3 年	985,479,558.37	47.89	681,977.93	984,797,580.44	2,892,255.63	0.20	144,612.78	2,747,642.85
3 年以上	745,679.55	0.04	37,283.98	708,395.57	820,925.92	0.06	38,947.78	781,978.14
合计	2,057,607,965.25	100.00	13,674,230.73	2,043,933,734.52	1,445,670,040.33	100.00	8,650,508.69	1,437,019,531.64

采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款组合:

单位: 人民币元

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款	273,484,614.01	5.00	13,674,230.73

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

(3)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	64,200,000.00	1 年以内	48.02
		214,507,000.00	1 至 2 年	
		709,340,000.00	2 至 3 年	
小计		988,047,000.00		
融辉置业有限公司	子公司之少数股东	340,000,000.00	1 年以内	16.52
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	联营公司	35,000,000.00	1 年以内	14.46
		262,500,000.00	2 至 3 年	
小计		297,500,000.00		
杭州市人民防空办公室	政府部门	38,695,230.00	1 年以内	1.88
扬州市土地交易中心	政府部门	37,805,400.00	1 年以内	1.84
合计		1,702,047,630.00		82.72

(4)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	联营公司	297,500,000.00	14.46

(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	1,708,992.51	-	1,708,992.51	1,893,993.49	-	1,893,993.49
库存商品	56,815.34	-	56,815.34	2,061,169.85	-	2,061,169.85
房地产开发成本	58,242,027,849.75	-	58,242,027,849.75	42,936,096,639.74	-	42,936,096,639.74
房地产开发产品	5,891,450,176.22	-	5,891,450,176.22	2,515,446,148.67	-	2,515,446,148.67
合计	64,135,243,833.82	-	64,135,243,833.82	45,455,497,951.75	-	45,455,497,951.75

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4期A区	2010年1月	2011年12月	14.77	86,549,688.49	-
天津格林世界3期部分	2008年1月	2012年12月	18.26	730,798,979.81	213,520,726.75
北京仰山	2009年11月	2期2012年12月	31.96	2,016,188,799.66	796,670,528.80
北京朗悦	2011年4月	2013年9月至2016年5月	39.51	-	2,182,183,017.07
天津国际广场A区、B区部分	2010年4月	2012年12月至2015年9月	56.45	2,642,309,899.20	2,188,150,339.26
天津团泊湖	2012年3月	1期2013年12月	43.44	797,387,719.47	805,543,174.12
上海天境	2010年7月	2012年12月至2015年12月	78.63	3,520,433,737.31	4,137,975,995.60
上海艺年华	2011年8月	2013年9月至2014年7月	50.1	-	2,639,419,280.08
宁波东御	2010年4月	2012年6月	14.27	993,744,018.76	1,141,275,931.47
广州荔湖城B区部分和C区	2010年3月	2012年4月至2017年8月	111.65	1,279,637,679.21	1,075,597,148.26
东莞博登湖2期部分、3期	2008年8月	2期部分2011年12月 3期2013年9月至2013年12月	18.98	194,070,713.35	256,903,831.42
东莞湖山大境	2010年6月	1期部分、2-5期2012年10月至2015年12月	40.06	1,229,251,059.91	1,364,368,407.27
佛山九珑壁2期	2008年1月	2011年6月	6.6	472,875,799.98	-
佛山天玺	2010年6月	2013年7月	15.65	589,411,555.31	829,590,389.69
武汉格林春岸	2010年6月	4期2012年4月	10.88	426,991,684.28	117,842,119.77
武汉名郡	2010年3月	2013年10月	12.13	581,596,538.36	731,463,246.13
武汉西岸故事	2009年10月	2011年12月	7.99	540,195,686.72	-
深圳上塘道2期	2007年11月	2011年3月	8.84	704,620,523.65	-
深圳天悦湾	2010年3月	2012年6月至2015年12月	56.19	2,731,442,845.45	3,177,407,405.47
珠海动力港(原珠海门道部分)	2005年8月	B1地块部分2012年5月至2014年3月, A2地块2012年12月	12.7	225,044,284.96	117,240,312.93
沈阳国际花园4期	2009年9月	2011年12月	3.01	211,091,818.55	-
沈阳铂悦	2011年5月	2012年12月至2014年10月	37.05	-	1,403,978,903.24
西安芙蓉世家2期部分	2008年11月	2011年3月	7.12	73,693,977.58	-
西安湖城大境	2009年5月	1、2、4、8、14号及5、6号部分2012年12月至2015年12月	112.35	2,729,514,351.23	2,843,333,457.66
南京自在城	2009年4月	2期, 4-8期, 3期部分2012年6月至2015年6月	75.99	3,133,989,632.94	3,284,155,585.90
南京明悦	2011年8月	2013年12月至2014年11月	19.19	-	838,734,527.75

(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
杭州自在城 24#、25#	2008年7月	24#、25#部分 2012年4月至2015年6月	65.5	3,046,790,762.01	2,516,728,942.33
杭州自在城 41#	2010年3月	2012年7月至2013年6月	41.46	1,859,421,248.98	2,252,442,915.75
杭州天逸	2011年6月	2014年4月至2015年1月	68.1	-	3,923,217,462.94
沈阳滨河国际社区	2008年4月	4期部分 5-10期 2010年1月至2014年12月	79.72	2,289,173,083.01	2,099,519,199.97
珠海伊顿山 1号地	2010年11月	2012年11月	3.23	111,315,886.28	181,058,560.91
上海天御	2009年11月	2011年8月	21.01	930,286,381.57	-
上海艺境 (原上海宝山)	2010年5月	2012年11月至2013年4月	28.46	1,354,642,014.23	1,798,090,473.48
深圳宝荷路	2011年5月	2013年11月	15.70	645,708,000.00	717,492,613.03
深圳金地工业区				861,894.40	851,111.00
武汉圣爱米伦	2010年6月	2012年5月至2014年12月	19.95	642,405,351.20	967,705,255.77
东莞外滩 8号 (原东莞万江)	2010年7月	2012年12月	6.08	169,882,233.88	400,451,146.84
珠海伊顿山 3号地 (原珠海伊顿山)	2009年11月	2012年1月	10.85	539,023,393.85	749,819,820.69
珠海门道				-	12,842,251.73
珠海西湖	2011年10月	2013年7月至2016年11月	20.96	281,646,820.04	326,131,961.73
绍兴自在城 (绍兴柯桥)	2010年8月	2012年12月至2018年9月	79.5	291,351,642.81	1,925,241,422.75
慈溪鸿悦 (原宁波慈溪)	2011年5月	2013年12月	26.15	1,402,205,421.08	1,750,916,668.88
武汉澜菲溪岸	2010年7月	2012年3月至2018年9月	49.95	1,430,320,912.38	1,840,246,649.92
武汉国际花园 3期	2009年10月	2011年12月	0.84	68,338,957.13	-
武汉艺境	2011年7月	2012年12月至2016年6月	27.52	-	1,023,524,155.46
沈阳檀郡	2010年5月	2、3期部分 2010年12月至2012年12月	9.44	445,690,620.35	235,364,273.22
沈阳名京	2010年6月	1期部分 2-5期 2013年6月至2014年9月	32.82	771,756,358.60	1,192,850,121.88
西安西沣路项目	2011年2月	2018年12月	133.44	6,850,000.00	575,239,002.18
烟台澜悦 (原烟台高新区中农大)	2010年11月	2012年11月至2014年10月	9.88	300,630,112.01	527,278,862.49
大连云锦 (原大连民主广场)	2011年6月	2013年6月至2014年3月	10.6	371,613,698.00	445,919,648.39
大连艺境	2011年11月	2013年6月至2015年12月	35.52	-	535,952,578.51
长沙三千府 (原长沙观音岩)	2011年3月	2013年11月至2018年7月	48.22	65,340,853.75	225,091,288.82
扬州古运河	2012年2月	2013年10月至2014年10月	15.71	-	3,159,091.00
常州天际 2#	2011年7月	2013年6月至2015年8月	23.63	-	861,549,800.20
常州天际 3#	2011年8月	2014年8月	26.83	-	1,007,988,241.24
合计			1814.84	42,936,096,639.74	58,242,027,849.75

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下：

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	-	2,003,727.49	1,699,743.80	303,983.69
深圳海景21栋单身公寓	2002年10月	2,962,431.05	-	624.01	2,961,807.04
深圳名座	2010年1月	213,320.93	252,095.65	221,477.40	243,939.18
深圳网球花园	1期2004年12月、2期2005年9月	1,959,177.37	3,222,078.80	4,230,769.73	950,486.44
深圳金地名津	2007年11月	145,639,066.74	2,268,928.45	11,092,700.17	136,815,295.02
深圳梅陇镇	2006年12月至2009年12月	6,620,934.60	-	4,853,511.48	1,767,423.12
广州荔湖城A区、B区部分	2007年12月至2011年12月	79,297,325.84	781,088,988.25	418,455,994.52	441,930,319.57
上海格林春晓	3期2005年3月	19,378,394.14	3,342,137.44	3,173,960.40	19,546,571.18
上海格林春岸	1期2004年3月、2期2005年6月	3,816,980.27	-	-	3,816,980.27
上海格林郡	1期2007年7月、2期2009年5月	214,276,133.63	4,347,011.32	3,664,395.40	214,958,749.55
上海格林世界1-4期	2006年6月至2011年12月	612,498,174.82	1,186,048,539.18	1,041,788,260.30	756,758,453.70
上海湾流域	2008年12月至2010年12月	263,445,264.63	17,284,626.83	203,707,254.99	77,022,636.47
上海天御	2011年12月	-	2,067,516,996.81	851,087,182.78	1,216,429,814.03
上海未未来	2009年12月	2,101,010.72	2.39	1,099,382.45	1,001,630.66
宁波国际花园	2007年12月至2008年12月	8,791,996.86	644,252.97	7,056,249.83	2,380,000.00
沈阳国际花园4期	2011年10月	-	281,014,900.19	274,565,711.06	6,449,189.13
北京名京	2009年6月至2010年3月	56,093,683.66	12,123,761.60	47,912,544.52	20,304,900.74
天津格林世界1-2期、3期部分	2007年6月至2011年12月	26,017,403.01	798,597,242.16	807,721,503.16	16,893,142.01
天津国际广场B区部分	2011年6月至2011年12月	-	1,079,234,320.08	531,775,316.64	547,459,003.44
西安尚林苑	2007年12月至2008年12月	1,580,879.23	353,974.09	378,074.35	1,556,778.97
西安芙蓉世家	2008年12月至2011年3月	24,462,744.67	172,062,047.89	191,061,884.76	5,462,907.80
西安湖城大境3号地、5/6号地部分	3号地2010年12月、5/6号地部分2011年10月	110,444,192.69	1,369,576,644.15	1,195,709,790.34	284,311,046.50
武汉格林小城	2006年12月至2008年12月	11,835,706.52	3,665,276.62	14,974,254.47	526,728.67
东莞格林小城	2007年1月	5,520,000.00	2,484,732.62	3,212,958.81	4,791,773.81
武汉西岸故事	2011年12月	-	751,754,406.74	737,466,595.84	14,287,810.90
东莞格林庭园	2008年12月至2010年12月	110,627,418.31	15,888,966.35	118,108,785.63	8,407,599.03
东莞博登湖1期、2期部分	1期2008年12月、2期部分2009年12月至2011年12月	69,723,280.43	180,994,681.39	224,144,355.69	26,573,606.13
东莞湖山大境1期	2011年12月	-	270,651,328.95	46,751,282.20	223,900,046.75
佛山九珑璧	2009年3月至2011年7月	80,351,245.25	602,111,551.4	626,566,551.36	55,896,245.29
珠海动力港(原珠海门道部分)	B1地块部分2008年6月、B2地块2010年9月至2011年9月	23,479,941.51	392,248,938.45	176,891,730.50	238,837,149.46
北京格林小镇6	2008年7月至2009年11月	9,699,684.74	1,984.69	1,141,935.67	8,559,733.76
沈阳国际花园	2008年12月至2010年1月	19,859,435.45	-	12,692,740.04	7,166,695.41
南京名京	2009年9月至2010年10月	192,869,856.89	-	83,509,763.75	109,360,093.14
深圳上塘道	2010年1月至2011年1月	86,678,036.08	869,292,095.02	902,294,673.79	53,675,457.31
南京自在城1期、3期部分	1期2010年12月至2011年6月、3期部分2011年12月	90,195,707.46	945,204,424.89	703,946,234.23	331,453,898.12
杭州自在城24#、25#	25#地块部分2010年12月	62,096,765.44	945,426,944.08	897,544,041.36	109,979,668.16



(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
武汉格林春岸 1-3 期	2010 年 12 月至 2011 年 10 月	2,992,094.00	528,979,606.05	350,714,616.37	181,257,083.68
武汉国际花园	2009 年 12 月至 2011 年 12 月	29,034,026.55	108,817,910.61	104,572,601.12	33,279,336.04
沈阳滨河国际社区 1-3 期、4 期部分	2010 年 1 月至 2011 年 11 月	123,997,244.99	881,408,900.58	797,550,132.02	207,856,013.55
沈阳檀郡	2010 年 12 月至 2011 年 12 月	16,886,590.19	542,865,317.71	483,424,924.46	76,326,983.44
北京仰山 1 期	2011 年 12 月	-	1,805,009,983.93	1,413,288,568.59	391,721,415.34
沈阳名京 1 期部分	2011 年 12 月	-	627,709,171.56	579,441,391.84	48,267,779.72
合计		2,515,446,148.67	17,255,498,497.38	13,879,494,469.83	5,891,450,176.22

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	1,621,369,433.38	1,454,799,048.42
金融理财产品(注)	1,000,000,000.00	-
合计	2,621,369,433.38	1,454,799,048.42

注：金融理财产品为公司向银行购入的一年内到期的金融理财产品。

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2011年12月31日止年度

(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	人民币 10,000,000.00 元	49	49	90,134,525.41	21,249,167.30	68,885,358.11	6,768,708.80	2,202,718.16
上海合建资产管理有限公司(注 1)	有限公司	上海	JOHN LANGLOIS	资产管理	人民币 213,163,600.00 元	15	15	111,934,528.62	8,191.00	111,926,337.62	-	3,227,365.23
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	人民币 100,000,000.00 元	35	35	2,083,845,421.54	2,034,057,586.17	49,787,835.37	45,000.00	(19,255,116.82)
UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P.(注 2)	有限合伙企业	开曼	不适用	投资	不适用	4.84	4.84	253,571,330.03	8,897,269.96	244,674,060.07	30,930,822.64	6,255,357.51
天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)(注 3)	有限合伙企业	天津	不适用	投资	不适用	不适用	不适用	305,379,205.66	223,000.00	305,156,205.66	-	(8,175,478.00)
天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)(注 3)	有限合伙企业	天津	不适用	投资	不适用	不适用	不适用	218,988,226.56	39,360,800.00	179,627,426.56	-	(5,960,998.26)
二、合营企业												
UBS/Gemdale Investment Management Limited	有限公司	毛里求斯	不适用	投资	美元 20,000.00	50	50	10,975,994.71	2,492,984.67	8,483,010.04	21,154,797.67	6,708,151.54
UBS/Gemdale Investment G.P. Ltd	有限公司	开曼	不适用	投资	美元 0.02	50	50	0.14	-	0.14	-	-

(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 - 续

注 1: 上海合建资产管理有限公司处于清算过程中, 经测算公司对上海合建资产管理有限公司长期股权投资的账面余额不存在减值。

注 2: UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P.为美元基金合伙企业, 公司承诺出资占募集总额的 4.84%。根据合伙协议, 公司之合营公司 UBS/Gemdale Investment G.P. Ltd 为 UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P.的普通合伙人, 负责该公司的日常经营管理, 对其财务和经营决策有重大影响, 因此公司将其作为联营公司核算。

注 3: 2010 年 3 月 26 日, 公司之子公司稳盛(天津)投资管理有限公司作为普通合伙人与其他出资人共同设立了天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)和天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)。截至本年末, 稳盛(天津)投资管理有限公司对天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)的出资额为人民币 360 万元, 占总出资额的 2%; 稳盛(天津)投资管理有限公司对天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)的出资额为人民币 626 万元, 占总出资额的 2%。

根据合伙协议, 稳盛(天津)投资管理有限公司作为天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)和天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)的普通合伙人, 负责上述公司的日常经营管理, 对其财务和经营决策有重大影响, 因此公司将其作为联营公司核算。

注 4: 公司于 2011 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。

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类:

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
对合营企业投资	889,189.51	3,478,481.32	126,165.75	4,241,505.08
对联营企业投资	142,984,711.21	11,073,241.54	64,746,880.27	89,311,072.48
对其他企业投资	-	64,200,000.00	-	64,200,000.00
小计	143,873,900.72	78,751,722.86	64,873,046.02	157,752,577.56
减: 长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	143,873,900.72	78,751,722.86	64,873,046.02	157,752,577.56

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

8、长期股权投资- 续

(2)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	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	4,899,980.00	32,674,493.58	1,079,331.89	33,753,825.47	49	49	不适用	-	-	-
上海合建资产管理有限公司	权益法	31,974,600.00	61,384,613.66	(44,595,663.02)	16,788,950.64	15.00	15.00	不适用	-	-	-
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	权益法	35,000,000.00	24,163,690.11	(6,739,290.89)	17,424,399.22	35	35	不适用	-	-	-
UBS/Gemdale Investment Management Limited	权益法	62,839.84	889,189.44	3,352,315.58	4,241,505.02	50	50	不适用	-	-	-
UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P.	权益法	14,154,648.70	21,161,913.86	(9,319,689.35)	11,842,224.51	4.84	4.84	不适用	-	-	2,513,336.38
UBS/Gemdale Investment G.P. Ltd	权益法	0.06	0.07	(0.01)	0.06	50	50	不适用	-	-	-
天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)	权益法	3,600,000.00	3,600,000.00	(201,451.47)	3,398,548.53	不适用	不适用	不适用	-	-	-
天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)	权益法	6,266,633.67	-	6,103,124.11	6,103,124.11	不适用	不适用	不适用	-	-	-
上海诚金建昊股权投资有限公司(注1)	成本法	59,200,000.00	-	59,200,000.00	59,200,000.00	10.00	10.00	不适用	-	-	-
天津稳利股权投资基金合伙企业(有限合伙)(注2)	成本法	5,000,000.00	-	5,000,000.00	5,000,000.00	不适用	不适用	不适用	-	-	200,000.00
合计		160,158,702.27	143,873,900.72	13,878,676.84	157,752,577.56						2,713,336.38

注1：2011年11月10日，公司与中诚信托有限责任公司共同出资成立上海诚金建昊股权投资有限公司。截至本年末，公司出资额为人民币5,920万元，占上海诚金建昊股权投资有限公司注册资本的10%。由于公司对上海诚金建昊股权投资有限公司财务和经营决策并无重大影响，公司将其作为成本法核算的长期股权投资进行核算。

注2：2011年11月14日，公司之子公司稳盛(天津)投资管理有限公司作为普通合伙人与其他出资人共同设立了天津稳利股权投资基金合伙企业(有限合伙)。截至本年末稳盛(天津)投资管理有限公司对天津稳利股权投资基金合伙企业(有限合伙)的出资额为人民币500万元，占总出资额的1%。根据合伙协议，公司对天津稳利股权投资基金合伙企业(有限合伙)不存在重大影响，公司将其作为成本法核算的长期股权投资进行核算。

(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	年末账面余额
一、账面原值合计	1,431,738,933.12	16,686,790.96	59,248,576.25	1,389,177,147.83
1.房屋、建筑物	1,431,738,933.12	16,686,790.96	59,248,576.25	1,389,177,147.83
2.土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销合计	86,769,603.02	39,959,584.76	20,702,527.06	106,026,660.72
1.房屋、建筑物	86,769,603.02	39,959,584.76	20,702,527.06	106,026,660.72
2.土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产账面净值合计	1,344,969,330.10			1,283,150,487.11
1.房屋、建筑物	1,344,969,330.10			1,283,150,487.11
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	1,344,969,330.10			1,283,150,487.11
1.房屋、建筑物	1,344,969,330.10			1,283,150,487.11
2.土地使用权	-			-

注：投资性房地产本年增加为投资性房地产装修支出。

本年折旧和摊销额为人民币 39,959,584.76 元。投资性房地产本年减值准备计提额为零。

截至 2011 年 12 月 31 日止，净值人民币 2,206,530.40 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：	179,342,781.62	66,420,432.58		6,792,876.31	238,970,337.89
其中：房屋及建筑物	71,986,861.15	24,596,732.80		-	96,583,593.95
电子设备、器具及家具	44,434,837.58	15,111,090.23		4,726,863.31	54,819,064.50
运输设备	48,868,090.01	22,841,231.35		1,642,888.00	70,066,433.36
其他设备	14,052,992.88	3,871,378.20		423,125.00	17,501,246.08
二、累计折旧合计：	98,422,261.51	本年新增	本年计提	6,157,258.51	114,694,166.57
其中：房屋及建筑物	28,713,686.90	-	4,349,396.32	-	33,063,083.22
电子设备、器具及家具	31,707,241.96	-	7,217,757.94	4,320,250.75	34,604,749.15
运输设备	28,479,277.14	-	8,699,749.60	1,439,301.51	35,739,725.23
其他设备	9,522,055.51	-	2,162,259.71	397,706.25	11,286,608.97
三、固定资产账面净值合计	80,920,520.11				124,276,171.32
其中：房屋及建筑物	43,273,174.25				63,520,510.73
电子设备、器具及家具	12,727,595.62				20,214,315.35
运输设备	20,388,812.87				34,326,708.13
其他设备	4,530,937.37				6,214,637.11
四、减值准备合计	-	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-	-
电子设备、器具及家具	-	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	80,920,520.11				124,276,171.32
其中：房屋及建筑物	43,273,174.25				63,520,510.73
电子设备、器具及家具	12,727,595.62				20,214,315.35
运输设备	20,388,812.87				34,326,708.13
其他设备	4,530,937.37				6,214,637.11

本年折旧额为人民币 22,429,163.57 元。本年由在建工程转入固定资产原值为零。

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，净值人民币 549,213.83 元的房屋及建筑物尚未办理产权证明。

11、在建工程

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	3,999,639.55	-	3,999,639.55	2,553,233.20	-	2,553,233.20
办公楼装修工程	63,770,462.97	-	63,770,462.97	-	-	-
合计	67,770,102.52	-	67,770,102.52	2,553,233.20	-	2,553,233.20

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

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	-

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	1,652,373.73	5,932,565.37	7,584,939.10	-	-	-
租入固定资产改良支出——装修费	5,199,163.53	7,470,960.02	4,371,871.57	2,510.55	8,295,741.43	-
其他	4,501,667.97	2,323,440.00	4,899,001.29	-	1,926,106.68	-
合计	11,353,205.23	15,726,965.39	16,855,811.96	2,510.55	10,221,848.11	-

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	3,135,424.58	2,051,630.91
存货中未实现利润	124,367,035.78	33,948,536.03
应付职工薪酬	119,744,396.92	108,151,242.84
可抵扣亏损	283,371,031.19	207,476,175.45
其他	80,455,286.64	428,855.31
小计	611,073,175.11	352,056,440.54
<b>递延所得税负债：</b>		
投资性房地产	10,832,975.80	2,095,569.20
对子公司投资	3,234,911.59	5,817,031.47
小计	14,067,887.39	7,912,600.67

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

(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
可抵扣亏损	38,490,531.48	89,084,491.42

(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

(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
2011年	-	161,524.60	
2012年	20,379,293.07	20,385,402.07	
2013年	10,745,164.92	36,480,676.20	
2014年	1,694,301.12	31,010,028.69	
2015年	1,046,859.86	1,046,859.86	
2016年	4,624,912.51	-	
合计	38,490,531.48	89,084,491.42	

(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	13,845,394.20
存货中未实现利润	497,468,143.12
应付职工薪酬	478,977,587.68
可抵扣亏损	1,133,484,124.76
其他	321,821,146.56
小计	2,445,596,396.32
应纳税暂时性差异：	
投资性房地产	43,331,903.20
对子公司投资	12,939,646.35
小计	56,271,549.55
<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	8,297,607.67
存货中未实现利润	135,794,144.11
应付职工薪酬	450,630,178.52
可抵扣亏损	832,106,486.97
其他	1,723,856.69
小计	1,428,552,273.96
应纳税暂时性差异：	
投资性房地产	8,382,276.80
对子公司投资	23,268,125.89
小计	31,650,402.69



(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(注)	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	9,302,825.75	7,406,942.18	2,860,726.11	3,647.62	13,845,394.20
二、存货跌价准备	-	-	-	-	-
合计	9,302,825.75	7,406,942.18	2,860,726.11	3,647.62	13,845,394.20

注：本年因合并范围变更影响，增加坏账准备人民币 29,068 元。

16、短期借款

短期借款分类：

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
质押借款(注 1)	18,902,699.52	-
保证借款(注 2)	630,543,847.29	-
信用借款	200,000,000.00	200,000,000.00
信托借款	1,430,000,000.00	-
合计	2,279,446,546.81	200,000,000.00

注 1：质押借款系将子公司股权质押获得的借款。

注 2：保证借款由金融机构提供担保。

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	5,785,707,445.44	2,953,289,556.30

(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	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	19,969,551,545.94	86.02	18,254,995,475.31	96.74
1 至 2 年	3,243,472,982.84	13.97	612,734,516.98	3.25
2 至 3 年	-	-	1,773,292.30	0.01
3 年以上	751,762.86	0.01	461,795.23	
合计	23,213,776,291.64	100.00	18,869,965,079.82	100.00

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 18、预收款项 - 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
武汉格林春岸	413,495,002.00	460,173,597.00	2010年12月至2012年4月	68.02%
广州荔湖城	290,509,901.00	237,977,259.00	2012年4月至2017年8月	17.49%
东莞博登湖	232,345,654.00	86,124,178.97	2期部分2011年12月、3期2013年9月至2013年12月	64.37%
佛山九珑壁2期	653,686,640.12	14,512,172.00	已竣工	99.26%
西安芙蓉世家	220,579,392.76	5,010,421.00	已竣工	100.00%
西安湖城大境	1,317,340,292.00	2,221,224,075.90	2010年12月至2015年12月	36.65%
沈阳滨河国际社区	687,726,571.00	1,326,689,782.00	2010年1月至2014年12月	45.14%
上海湾流域	83,991,431.00	27,523,551.00	已竣工	97.88%
珠海动力港(原珠海门道部分)	186,697,813.75	154,850,396.12	B1地块部分2012年5月至2014年3月、A2地块2012年12月、B2地块2、3期2011年9月	48.19%
杭州自在城24#、25#	3,143,669,242.00	2,284,654,256.19	2010年12月至2015年6月	58.55%
南京自在城	2,030,053,780.00	2,326,729,157.91	2010年12月至2015年6月	41.13%
深圳上塘道	850,942,371.00	11,526,029.48	已竣工	98.42%
杭州自在城41#	563,698,549.00	2,439,105,651.00	2012年7月至2013年6月	36.75%
沈阳国际花园4期	456,384,108.00	2,000,000.00	已竣工	100.00%
天津格林世界	1,451,069,654.00	1,141,506,663.60	2007年6月至2012年12月	98.99%
沈阳檀郡	350,010,540.00	373,694,641.00	2010年12月至2012年12月	61.18%
沈阳名京	423,148,047.00	565,350,979.00	2011年12月至2014年9月	40.28%
宁波东御	115,956,056.00	483,259,473.00	2012年6月	40.18%
上海天御	620,161,168.88	224,239,785.09	已竣工	58.13%
天津国际广场	365,721,020.03	796,084,243.03	2011年6月至2015年9月	38.25%
珠海伊顿山3号地(原珠海伊顿山)	423,020,613.30	1,170,756,383.30	2012年1月	67.18%
北京仰山	1,374,256,620.69	972,918,393.98	2011年12月至2012年12月	61.68%
上海格林世界4期	1,558,690,982.96	265,457,406.87	已竣工	89.34%
东莞湖山大镜1期	-	112,046,399.44	2011年12月	22.90%
东莞外滩8号	-	337,124,471.00	2012年12月	57.54%
杭州天逸	-	93,409,224.00	2014年4月至2015年1月	14.24%
佛山天玺	-	197,549,161.00	2013年7月	14.09%
沈阳铂悦	-	146,273,163.00	2012年12月至2014年10月	6.60%
上海天境	-	277,739,086.00	2012年12月至2015年12月	6.46%
上海艺境	-	2,046,685,095.60	2012年11月至2013年4月	77.36%
珠海伊顿山1号	-	162,927,970.00	2012年11月	61.55%
深圳天悦湾1期	-	140,009,279.80	2012年6月至2015年12月	6.43%
武汉澜菲溪岸	-	230,455,090.00	2012年3月至2018年9月	4.62%
武汉圣爱米伦	-	619,035,172.00	2012年5月至2014年12月	29.62%

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

18、预收款项 - 续

其中，主要预收售楼款列示如下-续：

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
大连云锦	-	95,006,115.42	2013年6月至2014年3月	8.92%
烟台澜悦	-	64,435,226.00	2012年12月至2014年10月	11.53%
慈溪鸿悦	-	128,169,740.00	2013年12月	7.53%
绍兴自在城	-	711,010,944.00	2012年12月至2018年9月	8.03%
深圳金地名津	1,219,730.53	41,364,653.53	已竣工	89.48%
武汉名郡	-	33,391,627.00	2013年10月	3.49%
武汉国际花园	54,422,092.00	26,958,304.00	已竣工	99.31%

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	616,705,154.12	934,495,676.63	843,314,457.67	707,886,373.08
二、职工福利费	62,096.25	25,756,784.91	25,797,631.08	21,250.08
三、社会保险费	33,369.94	46,246,926.69	46,083,995.77	196,300.86
其中：医疗保险费	32,263.12	12,287,671.68	12,306,737.39	13,197.41
基本养老保险	-	29,279,789.20	29,149,468.67	130,320.53
年金缴费	-	-	-	-
失业保险费	1,105.39	3,286,760.04	3,247,761.26	40,104.17
工伤保险费	-	840,844.85	834,260.21	6,584.64
生育保险费	1.43	551,860.92	545,768.24	6,094.11
四、住房公积金	77,631.29	19,432,314.93	19,509,946.22	-
五、工会经费和职工教育经费	44,845,699.93	29,618,901.97	17,040,228.66	57,424,373.24
六、非货币性福利	-	204,667.90	204,667.90	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	36,000.00	36,000.00	-
八、其他	-	16,420.35	16,420.35	-
合计	661,723,951.53	1,055,807,693.38	952,003,347.65	765,528,297.26

20、应交税费

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
企业所得税	514,645,532.97	455,872,400.46
增值税	10,054.29	15,788.71
营业税	34,041,937.48	77,927,436.14
土地增值税	43,711,081.42	15,392,231.81
房产税	605,286.01	436,245.19
其他	20,310,825.26	21,356,291.46
合计	613,324,717.43	571,000,393.77

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

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	22,474,199.52	12,745,791.76
企业债券利息(注)	52,616,700.00	52,616,700.00
短期借款应付利息	1,192,655.02	-
合计	76,283,554.54	65,362,491.76

注：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。

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	17,750,438.44	43,440,000.00	注
上海明启投资有限公司	7,500,000.00	-	
其他	6,939,107.49	-	
合计	32,189,545.93	43,440,000.00	

注：尚未办理股利支付手续。

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	2,378,241,067.22	2,117,257,430.60
往来款	1,569,870,542.71	1,916,552,126.55
保证金、押金等	187,296,310.60	116,127,946.04
其他	195,795,212.86	184,496,820.13
合计	4,331,203,133.39	4,334,434,323.32

(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。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

23、其他应付款 - 续

(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
上海定鼎投资有限公司	391,343,544.00	1年以内	少数股东对项目公司的贷款
天津仁爱企业有限公司	2,911,564.01	1年以内	少数股东对项目公司的贷款
	259,845,941.90	2至3年	
小计	262,757,505.91		
武汉高科农业集团有限公司	128,000,000.00	2至3年	往来款
东莞黄江宝岛渡假村有限公司	165,521,000.00	2至3年	往来款
深圳市俊唯置业开发有限公司	14,000,000.00	1年以内	少数股东对项目公司的贷款
	105,000,000.00	1至2年	
小计	119,000,000.00		
土地增值税(注)	2,378,241,067.22		

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，并计入损益。

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	11,879,826,903.61	4,847,000,000.00
一年内到期的应付债券	-	-
一年内到期的长期应付款	-	-
合计	11,879,826,903.61	4,847,000,000.00

(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	-	-
抵押借款	-	-
保证借款(注)	1,198,431,149.64	-
信用借款	10,681,395,753.97	4,030,000,000.00
信托借款	-	817,000,000.00
合计	11,879,826,903.61	4,847,000,000.00

注：保证借款由金融机构提供担保。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

24、一年内到期的非流动负债 - 续

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	
					外币金额	本币金额
中国银行深圳福田支行	2009-3-17	2012-3-17	人民币	按市场利率		475,000,000.00
中国建设银行深圳城建支行	2009-8-28	2012-8-27	人民币	按市场利率		400,000,000.00
中国工商银行深圳红围支行	2009-8-27	2012-1-7	人民币	按市场利率		360,000,000.00
中国银行深圳福田支行	2010-3-23	2012-9-22	人民币	按市场利率		300,000,000.00
中国银行深圳福田支行	2010-4-16	2012-9-22	人民币	按市场利率		300,000,000.00
合计						1,835,000,000.00

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	3,052,296.54

注：2011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，公司按银行平均担保费率计提了上述其他流动负债。

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)	170,124,295.69	79,472,402.45
抵押借款	-	-
保证借款(注 2)	3,779,279,724.27	3,612,682,961.23
信用借款	9,722,360,588.08	14,371,454,004.08
信托借款	500,000,000.00	-
合计	14,171,764,608.04	18,063,609,367.76

上述借款年利率从 1.0900%至 12.5000%。

注 1：质押借款系以公司之子公司的股权提供质押。

注 2：保证借款由金融机构提供担保。

(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
五矿国际信托有限公司	2011-9-22	2014-9-22	人民币	按协议利率		500,000,000.00		-
中国工商银行深圳红围支行	2010-6-12	2013-6-12	人民币	按市场利率		500,000,000.00		500,000,000.00
中国银行深圳福田支行	2011-3-11	2014-3-10	人民币	按市场利率		500,000,000.00		-
中国银行深圳福田支行	2011-3-11	2014-3-10	人民币	按市场利率		500,000,000.00		-
中国工商银行巴黎分行	2011-4-27	2014-3-24	美元	按市场利率	78,000,000.00	491,470,187.55		-
合计						2,491,470,187.55		500,000,000.00

27、应付债券

单位：人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	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	1,192,104,303.30

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量为人民币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				小计	年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
<b>2011年度：</b>							
一、有限售条件股份							
1.国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3.其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
4.外资持股	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	4,471,508,572.00	-	-	-	-	-	4,471,508,572.00
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	4,471,508,572.00	-	-	-	-	-	4,471,508,572.00
三、股本总额	4,471,508,572.00	-	-	-	-	-	4,471,508,572.00
<b>2010年度(注)</b>							
一、有限售条件股份							
1.国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3.其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
4.外资持股	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	302,571,429.00	-	-	242,057,143.00	(544,628,572.00)	(302,571,429.00)	-
有限售条件股份合计	302,571,429.00	-	-	242,057,143.00	(544,628,572.00)	(302,571,429.00)	-
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	2,181,600,000.00	-	-	1,745,280,000.00	544,628,572.00	2,289,908,572.00	4,471,508,572.00
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	2,181,600,000.00	-	-	1,745,280,000.00	544,628,572.00	2,289,908,572.00	4,471,508,572.00
三、股本总额	2,484,171,429.00	-	-	1,987,337,143.00	-	1,987,337,143.00	4,471,508,572.00

注：2010年3月30日，经公司2009年度股东大会决议，公司以2009年12月31日的股份为基数，每10股转增8股，共转增股份1,987,337,143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4,471,508,572元。本次资本公积转增股本业经五洲松德联合会计师事务所五洲松德证验字[2010]3-002号验资报告验证。

2010年其他变动是有限售条件的流通股转为无限售条件股份。



(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>2011年度：</b>				
资本溢价	6,008,655,745.23	-	-	6,008,655,745.23
其中：投资者投入的资本	6,008,655,745.23	-	-	6,008,655,745.23
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	136,679,610.82	91,053,537.54	19,902,256.59	207,830,891.77
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(注1)	137,446,437.82	91,053,537.54	-	228,499,975.36
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(注2)	(766,827.00)	-	19,902,256.59	(20,669,083.59)
合计	6,145,335,356.05	91,053,537.54	19,902,256.59	6,216,486,637.00
<b>2010年度：</b>				
资本溢价	7,995,992,888.23	-	1,987,337,143.00	6,008,655,745.23
其中：投资者投入的资本(注3)	7,995,992,888.23	-	1,987,337,143.00	6,008,655,745.23
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)	137,446,437.82	-	136,679,610.82
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(注1)	-	137,446,437.82	-	137,446,437.82
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	7,995,226,061.23	137,446,437.82	1,987,337,143.00	6,145,335,356.05

注 1：2010 年 3 月 19 日，公司向董事、高级管理人员、核心业务人员等激励对象授予 9,937 万份股票期权,该股票期权有效期为 7 年。自授予日满 1 年起至满 5 年时，每年每名激励对象获授的股票期权数量的 20%生效，行权有效期至第 7 年最后一个交易日止。在股票期权授予前一个财务年度，公司或激励对象满足规定条件时，公司依据该计划进行股票期权授予。股票期权行权价格为人民币 14.12 元/股。根据布莱克—舒尔茨模型(Black-Scholes Model)估计，该期权在授予日的公允价值为人民币 5.26 元。上年公司实施资本公积金转增股本及股利分配方案后，股票期权行权价变更为每股人民币 7.79 元。由于部分人员辞职导致相应的股票期权失效，本年末股票期权总额为 133,632,000.00 份。上述股票期权导致公司本年度归属于母公司所有者净利润减少人民币 91,053,537.54 元，资本公积增加人民币 91,053,537.54 元。

注 2：本年变动为公司在不丧失控制权的情况下，收购子公司少数股东持有的股权或处置子公司的部分股权形成的资本公积。

注 3：上年变动系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>2011年度：</b>				
法定盈余公积	619,774,819.55	119,324,596.49	-	739,099,416.04
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	711,139,360.25	119,324,596.49	-	830,463,956.74
<b>2010年度：</b>				
法定盈余公积	408,796,137.55	210,978,682.00	-	619,774,819.55
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	500,160,678.25	210,978,682.00	-	711,139,360.25

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。

31、未分配利润

单位：人民币元

项目	金额	提取或分配比例
<b>2011年度：</b>		
调整前：上年末未分配利润	6,157,297,367.98	
调整：年初未分配利润合计数	-	
调整后：年初未分配利润	6,157,297,367.98	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	3,017,226,801.49	
减：提取法定盈余公积 (注 1)	119,324,596.49	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)	268,290,514.32	
年末未分配利润	8,786,909,058.66	
<b>2010年度：</b>		
调整前：上年末未分配利润	3,922,649,562.10	
调整：年初未分配利润合计数	-	
调整后：年初未分配利润	3,922,649,562.10	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	2,694,043,630.78	
减：提取法定盈余公积 (注 1)	210,978,682.00	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	248,417,142.90	
年末未分配利润	6,157,297,367.98	

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

31、未分配利润 - 续

(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

2011年4月28日，经公司2010年度股东大会决议，按已发行之股份4,471,508,572股(每股面值人民币1.00元)计算，以每10股向全体股东派发现金红利人民币0.60元(含税)。

(3) 资产负债表日后决议的利润分配情况

根据董事会的提议，2012年度按已发行之股份[ ]股(每股面值人民币1.00元)计算，拟以每10股向全体股东派发现金红利人民币0.60元(含税)，剩余未分配利润全部结转以后年度分配。上述股利分配方案尚待股东大会批准。

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	23,912,246,791.55	19,585,679,956.27
其他业务收入	6,259,374.07	6,849,825.81
营业成本	14,655,653,813.03	12,133,691,974.72

(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	23,213,891,479.50	14,088,507,367.38	19,034,845,309.31	11,683,850,385.57
物业出租	216,409,077.30	41,275,241.98	148,467,616.60	20,292,192.54
物业管理	430,618,471.22	486,062,238.41	340,035,078.77	360,830,548.54
其他	51,327,763.53	36,118,507.51	62,331,951.59	68,297,315.35
合计	23,912,246,791.55	14,651,963,355.28	19,585,679,956.27	12,133,270,442.00

(3)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16,623万元(上年度：人民币18,828万元)，占全部营业收入的比例为0.69% (上年度：0.96%)。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

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	1,207,404,760.83	959,161,954.41	注
城市维护建设税	58,435,002.02	36,781,196.86	注
教育费附加	42,809,579.89	24,312,620.80	注
土地增值税	1,094,453,056.23	985,638,015.49	注
其他	15,241,878.02	10,048,126.70	
合计	2,418,344,276.99	2,015,941,914.26	

注：详见附注(四)

34、销售费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
人工费用	47,311,544.74	37,276,282.31
办公事务费	8,205,134.82	5,693,388.57
业务活动费	6,932,866.57	5,490,541.51
财产费	3,764,238.94	2,067,273.37
推广服务费	875,466,917.56	457,999,576.93
其他营业费用	8,041,984.42	5,823,885.25
合计	949,722,687.05	514,350,947.94

35、管理费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
人工费用	598,781,659.28	650,287,225.65
办公事务费	52,276,930.43	27,991,464.38
业务活动费	125,678,566.28	73,211,842.04
财产费用	93,998,885.12	57,733,672.61
企业文化费	27,268,501.36	11,599,477.49
董事会费	3,714,420.37	2,556,269.62
其他费用	383,372.68	1,111,630.64
合计	902,102,335.52	824,491,582.43

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

36、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	1,601,813,965.06	1,106,248,923.70
减：已资本化的利息费用	1,473,574,334.52	1,009,867,038.68
减：利息收入	170,867,702.27	122,939,526.02
汇兑差额	(1,309,801.65)	8,155,835.13
减：已资本化的汇兑差额	-	-
其他	65,197,018.95	50,542,999.41
合计	21,259,145.57	32,141,193.54

37、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	4,517,148.07	4,328,051.39
二、存货跌价损失	-	(53,642,543.10)
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	4,517,148.07	(49,314,491.71)

38、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	200,000.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	8,285,089.18	84,542,278.62
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
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	-	-
持有至到期投资取得的投资收益	3,117,410.96	134,269.11
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
合计	11,602,500.14	84,676,547.73

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

38、投资收益 - 续

(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	1,079,331.89	2,330,398.73	
上海合建资产管理有限公司	8,679,336.97	(994,249.99)	
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	(6,739,290.89)	(5,291,488.94)	
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	-	89,595,262.33	成为公司之子公司
UBS/Gemdale Investment Management Limited	3,478,481.32	853,635.22	
UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P.	2,152,190.92	(1,951,278.73)	
天津稳盈股权投资合伙企业(有限合伙)	(201,451.47)	-	
天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)	(163,509.56)	-	
合计	8,285,089.18	84,542,278.62	

上述投资收益汇回不存在重大限制。

39、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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	136,721.20	217,156.05	136,721.20
其中：固定资产处置利得	22,630.78	217,156.05	22,630.78
无形资产处置利得	-	-	-
债务重组利得	-	-	-
非货币性资产交换利得	-	-	-
接受捐赠	-	-	-
政府补助	18,678,424.60	16,019,141.70	18,678,424.60
违约金收入	2,350,563.47	2,329,037.06	2,350,563.47
其他	9,178,694.48	6,358,244.68	9,178,694.48
合计	30,344,403.75	24,923,579.49	30,344,403.75

(2)政府补助明细

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	说明
财政奖励(注)	18,678,424.60	16,019,141.70	与收益相关

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

40、营业外支出

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	284,765.03	281,415.95	284,765.03
其中：固定资产处置损失	284,765.03	281,415.95	284,765.03
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	2,092,610.00	230,875.50	2,092,610.00
罚没支出	1,065,175.58	861,953.19	1,065,175.58
赔偿款	6,596,769.83	-	6,596,769.83
其他	4,486,018.10	3,211,286.06	4,486,018.10
合计	14,525,338.54	4,585,530.70	14,525,338.54

41、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	1,505,925,103.80	1,148,795,691.58
递延所得税调整	(252,471,372.73)	(55,389,938.49)
合计	1,253,453,731.07	1,093,405,753.09

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	4,994,328,324.74	4,226,241,257.42
按 24% 的税率计算的所得税费用(上年度：22%)	1,198,638,797.94	929,773,076.63
不可抵扣费用的纳税影响	25,679,006.85	55,479,121.49
免税收入的纳税影响	(1,612,471.37)	(18,486,993.08)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	1,673,656.76	261,714.97
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	(7,072,367.83)	(9,126,829.03)
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	(4,796,032.05)	(6,229,651.03)
在其他地区的子公司税率不一致的影响	40,943,140.77	141,735,313.14
所得税费用	1,253,453,731.07	1,093,405,753.09

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

42、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	3,017,226,801.49	2,694,043,630.78
其中：归属于持续经营的净利润	3,017,226,801.49	2,695,186,741.44
归属于终止经营的净利润	-	(1,143,110.66)

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：股

	本年发生额	上年发生额
年初发行在外的普通股股数	4,471,508,572	4,471,508,572
加：本年发行的普通股加权数	-	-
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	4,471,508,572	4,471,508,572

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	0.67	0.60
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	0.67	0.60
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	(0.00)	(0.00)



(六) 合并财务报表项目注释 - 续

43、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	181,402,775.87	99,762,369.06
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	181,402,775.87	99,762,369.06
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	181,402,775.87	99,762,369.06

44、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
暂收维修基金	-	497,881.16
银行存款利息收入	170,867,702.27	122,939,526.02
定金、押金、保证金	32,185,087.45	117,937,264.27
罚款、违约金收入	2,350,563.47	2,329,037.06
政府补助	18,678,424.60	16,019,141.70
其他	9,178,694.48	2,099,434.15
合计	233,260,472.27	261,822,284.36

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

44、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
往来款项	843,326,020.17	1,343,694,350.03
管理费用支付的现金	134,344,491.79	108,773,701.76
营业费用支付的现金	900,608,510.29	475,746,570.18
押金、保证金、维修金支出	346,986,142.82	359,552,735.65
员工备用金	14,200,844.51	8,151,054.52
对外捐赠	2,092,610.00	230,875.50
罚没支出	1,065,175.58	861,953.19
手续费等	6,684,324.07	6,380,030.56
其他	12,667,025.33	30,052,327.48
合计	2,261,975,144.56	2,333,443,598.87

(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
支付的财务顾问费、保函费及保函保证金等	1,770,595,675.73	32,780,444.82

(六) 合并财务报表项目注释-续

45、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	3,740,874,593.67	3,132,835,504.33
加：资产减值准备	4,517,148.07	(49,314,491.71)
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	22,429,163.57	17,527,789.38
无形资产摊销	-	-
投资性房地产折旧	39,959,584.76	19,993,083.56
长期待摊费用摊销	16,855,811.96	8,701,516.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	148,043.83	64,259.90
固定资产报废损失(收益)	-	-
公允价值变动损失(收益)	-	-
财务费用(收益)	167,247,326.62	114,666,042.94
投资损失(收益)	(11,602,500.14)	(84,676,547.73)
递延所得税资产减少(增加)	(258,626,659.46)	(55,658,608.19)
递延所得税负债增加(减少)	6,155,286.72	268,669.70
存货的减少(增加)	(16,728,806,306.42)	(5,146,110,186.05)
经营性应收项目的减少(增加)	7,378,943,106.29	(7,292,217,686.59)
经营性应付项目的增加(减少)	7,058,059,716.50	6,151,145,138.96
其他	94,106,907.27	144,009,867.96
经营活动产生的现金流量净额	1,530,261,223.24	(3,038,765,646.95)
<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	16,232,961,712.54	12,882,720,330.88
减：现金的年初余额	12,882,720,330.88	9,249,517,547.79
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	3,350,241,381.66	3,633,202,783.09

(六) 合并财务报表项目注释-续

45、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	12,589.14	338,214,900.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	12,589.14	330,564,900.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	7,467,452.24	8,681,176.98
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额(注)	(7,454,863.10)	321,883,723.02
4. 取得子公司的净资产	(1,212,263.79)	321,152,293.33
流动资产	499,508,428.24	1,082,035,556.87
非流动资产	390,075.11	4,185,079.16
流动负债	501,110,767.14	765,068,342.70
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	500,000.00	-
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	500,000.00	92,281.71
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	541,722.41	92,281.71
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(41,722.41)	-
4. 处置子公司的净资产	540,453.25	19,972,281.71
流动资产	391,904,266.41	19,972,281.71
非流动资产	240,000,000.00	-
流动负债	631,363,813.16	-
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量。

(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	16,232,961,712.54	12,882,720,330.88
其中：库存现金	4,384,931.89	2,600,926.89
可随时用于支付的银行存款	16,228,576,780.65	12,880,119,403.99
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	16,232,961,712.54	12,882,720,330.88

(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

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	提供咨询服务	按协议进行	2,000,000.00	29	2,000,000.00	100
UBS/Gemdale Investment Management Limited	提供咨询服务	按协议进行	4,876,670.93	71	-	-
天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)	提供管理服务	按协议进行	2,936,067.46	44	-	-
天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)	提供管理服务	按协议进行	3,765,404.19	56	-	-

(七) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(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	2011年4月1日	是
公司	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	138,250,000.00	2010年7月15日	2014年1月21日	否
公司	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	28,000,000.00	2011年11月30日	2015年5月29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”)系公司之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司的联营公司，负责开发深圳市岗厦旧城改造项目，深圳市金地旧城改造开发有限公司持有金地大百汇 35%的股权。公司按 35%比例为金地大百汇提供借款担保或有偿提供资金，两项累计额不超过人民币 6 亿元。公司提供资金或提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。上述事项经公司 2009 年 4 月 8 日第五届董事会第四次会议审议通过，并经 2009 年 4 月 24 日召开的 2009 年第 1 次临时股东大会批准。截至 2011 年 12 月 31 日，公司为金地大百汇提供的借款担保余额为人民币 1.6625 亿元，公司之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司的少数股东深圳市俊唯置业开发有限公司以其所持有深圳市金地旧城改造开发有限公司 40%的股权为质押，就上述借款担保为公司提供反担保。

(3)关联方股权转让

本年度公司之联营公司天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)向公司之子公司慈溪金启房地产开发有限公司增资人民币 29,836.27 万元。增资后，天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)出资金额占慈溪金启房地产开发有限公司增资后注册资本的 33.68%。详见附注(五)1 之注 6。

本年度公司之联营公司天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)对公司之子公司武汉金地伟盛房地产开发有限公司增资人民币 3,475 万元。详见附注(五)1 之注 16。

(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	27,760	14,033

(七) 关联方及关联交易 - 续

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	297,500,000.00	262,500,000.00
其他应付款	UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P.	-	35,696,354.10
预收款项	天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)	3,314,848.40	-
预收款项	天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)	3,861,725.31	-

(八) 股份支付

1、股份支付总体情况

单位：人民币元

	本年发生额	上年发生额
公司本期授予的各项权益工具总额	-	178,866,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	-	-
公司本期失效的各项权益工具总额	13,104,000.00	32,130,000.00
期末发行在外的权益工具总额	133,632,000.00	146,736,000.00
期末可行权的权益工具总额	26,726,400.00	-
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	行权价为人民币 7.79 元，自股票期权授予日起 7 年内有效，尚剩余 5.25 年	行权价为人民币 7.79 元，自股票期权授予日起 7 年内有效，尚剩余 6.25 年
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	-	-

股份支付情况的说明：

年末发行在外的与股份支付有关的各项权益工具的行权价格的范围和合同剩余期限			
股份支付计划	权益工具	行权价格的范围	合同剩余期限
公司 A 股股票期权计划	股票期权	7.79	自股票期权授予日起 7 年内有效，尚剩余 5.25 年。

2、以权益结算的股份支付情况

单位：人民币元

	本年	上年
授予日权益工具公允价值的确定方法	-	布莱克—舒尔茨模型(Black Scholes Model)
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	-	在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	228,499,975.36	137,446,437.82
以权益结算的股份支付确认的费用总额	94,106,907.27	144,009,867.96

(八) 股份支付 - 续

2、以权益结算的股份支付情况 - 续

以权益结算的股份支付的说明：

权益工具公允价值确定方法

这些公允价值是使用布莱克—舒尔茨模型计算，输入至模型的数据如下：

单位：人民币元

	本年	上年
加权平均股票价格	-	13.96
加权平均行使价	-	14.12
预计波动	-	42.32%
预计寿命	-	5年
无风险利率	-	2.6968%
预计股息收益	-	0.75%

预计波动是根据公司过去5年股价的波动计算得出。于模型中使用的预计寿命是基于管理层的最佳估计，就不可转换性、行使限制和行使模式的影响作出了调整。

(九) 或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至本年末，公司未有重大未决诉讼仲裁事项。

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) 2011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1,715,136千元。由于截至目前承购人未发生违约，公司认为与该等担保相关的风险较小。
- (2) 公司为联营公司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306,250,000.00元提供担保，若该公司不能按期归还借款，则公司将承担连带还款责任。公司之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司的少数股东深圳市俊唯置业开发有限公司以其所持有深圳市金地旧城改造开发有限公司40%的股权为质押，就上述借款担保为公司提供反担保。



(十) 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	-	-
大额发包合同	-	-
房地产开发项目	13,070,511	5,915,146
对外投资承诺	-	-
合计	13,070,511	5,915,146

(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	5,584	10,108
资产负债表日后第2年	5,128	10,402
资产负债表日后第3年	1,897	9,445
以后年度	1,247	1,539
合计	13,856	31,494

(3)其他承诺事项

2009年11月，公司与平安信托有限责任公司(以下简称“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。优先信托资金本年已归还。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，且于购买信托计划受益权之时，以合同约定的回购金额确定方法，公司预计购买上述信托计划受益权所需支付款项很小。

(十一) 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
公司债券付息	2012年3月5日, 公司发布公告, 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2012年3月12日支付2011年3月10日至2012年3月9日期间的利息。	导致公司货币资金项目及应付利息项目余额同时减少人民币6,600万元。	不适用

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	
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

(十二) 其他重要事项

1、借款费用

单位: 人民币元

项目	当年资本化的借款费用金额	资本化率
存货	1,473,574,334.52	5.5449%
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	1,473,574,334.52	
计入当年损益的借款费用	128,239,630.54	
当年借款费用合计	1,601,813,965.06	

(十二) 其他重要事项 - 续

**2、分部报告**

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。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为房地产销售。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2011年12月31日止年度

(十二) 其他重要事项 - 续

2、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	4,744,809,224.66	3,387,440,996.72	6,734,291,216.06	8,741,288,713.67	4,650,931,165.74	2,338,100,175.79	7,788,474,559.16	5,125,699,895.90	-	-	-	-	23,918,506,165.62	19,592,529,782.08	
分部间交易收入	170,442,722.05	171,322,496.65	57,077,029.12	21,647,402.32	12,011,038.68	5,110,075.13	29,911,733.24	300,000.00	-	-	(269,442,523.09)	(198,379,974.10)	-	-	
分部营业收入合计	4,915,251,946.71	3,558,763,493.37	6,791,368,245.18	8,762,936,115.99	4,662,942,204.42	2,343,210,250.92	7,818,386,292.40	5,125,999,895.90	-	-	(269,442,523.09)	(198,379,974.10)	23,918,506,165.62	19,592,529,782.08	
调节项目:															
报表营业收入合计														23,918,506,165.62	19,592,529,782.08
营业成本	2,551,142,902.63	2,395,790,026.65	5,314,920,857.38	6,583,377,394.81	3,572,490,022.61	2,017,217,107.06	5,898,788,842.72	3,702,076,463.30	-	-	175,735,502.04	(172,586,032.46)	17,513,078,127.38	14,525,874,959.36	
分部营业利润(亏损)	2,364,109,044.08	1,162,973,466.72	1,476,447,387.80	2,179,558,721.18	1,090,452,181.81	325,993,143.86	1,919,597,449.68	1,423,923,432.60	-	-	(445,178,025.13)	(25,793,941.64)	6,405,428,038.24	5,066,654,822.72	
调节项目:															
利息费用	1,438,521,278.85	945,428,161.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,438,521,278.85	945,428,161.82
公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	1,420,278,117.90	2,124,747,407.88	22,500,000.00	-	(164,961.03)	123,000,000.00	236,382,896.37	71,307,691.95	-	-	(1,667,393,553.10)	(2,234,378,552.10)	11,602,500.14	84,676,547.73	
营业利润	2,345,865,883.13	2,342,292,712.78	1,498,947,387.80	2,179,558,721.18	1,090,287,220.78	448,993,143.86	2,155,980,346.05	1,495,231,124.55	-	-	(2,112,571,578.23)	(2,260,172,493.74)	4,978,509,259.53	4,205,903,208.63	
营业外收入	5,321,990.11	1,784,398.29	10,723,781.83	10,334,413.93	11,819,810.70	11,707,307.89	2,478,821.11	1,097,459.38	-	-	-	-	30,344,403.75	24,923,579.49	
营业外支出	6,162,356.96	1,455,704.15	4,304,540.80	2,300,375.90	124,911.44	309,077.92	3,933,529.34	520,372.73	-	-	-	-	14,525,338.54	4,585,530.70	
利润总额	2,345,025,516.28	2,342,621,406.92	1,505,366,628.83	2,187,592,759.21	1,101,982,120.04	460,391,373.83	2,154,525,637.82	1,495,808,211.20	-	-	(2,112,571,578.23)	(2,260,172,493.74)	4,994,328,324.74	4,226,241,257.42	
所得税	284,806,850.02	80,406,550.62	374,012,247.49	553,231,532.39	207,282,648.25	87,823,002.28	480,352,604.94	361,670,010.67	-	-	(93,000,619.63)	10,274,657.13	1,253,453,731.07	1,093,405,753.09	
净利润	2,060,218,666.26	2,262,214,856.30	1,131,354,381.34	1,634,361,226.82	894,699,471.79	372,568,371.55	1,674,173,032.88	1,134,138,200.53	-	-	(2,019,570,958.60)	(2,270,447,150.87)	3,740,874,593.67	3,132,835,504.33	
分部资产总额	63,102,887,349.17	54,107,122,355.65	39,538,745,999.30	28,465,743,216.84	14,513,353,776.69	11,714,948,601.66	21,906,610,770.50	16,334,570,859.67	-	-	(49,358,013,355.90)	(38,309,421,822.84)	89,723,584,539.76	72,312,963,210.98	
调节项目:															
报表资产总额	63,431,922,559.39	54,392,219,769.98	39,709,149,494.86	28,566,567,556.33	14,584,145,603.95	11,786,692,684.11	22,008,482,885.32	16,346,530,759.60	-	-	(49,233,646,320.12)	(38,275,473,286.81)	90,500,054,223.40	72,816,537,483.21	
分部负债总额	24,033,540,632.44	22,493,990,400.51	32,446,454,143.24	22,207,456,284.03	11,333,152,672.76	9,268,199,129.18	15,880,370,499.24	11,762,478,762.53	-	-	(48,980,925,765.98)	(38,338,658,974.97)	34,712,592,181.70	27,393,465,601.28	
调节项目:															
报表负债总额	53,806,143,869.56	46,043,109,174.51	32,476,454,143.24	23,024,456,284.03	11,403,153,776.69	9,313,734,698.38	15,880,370,499.24	11,762,478,762.53	-	-	(49,207,846,757.41)	(38,332,841,943.50)	64,358,275,531.32	51,810,936,975.95	

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2011年12月31日止年度

(十二) 其他重要事项 - 续

2、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	19,224,169.52	7,344,787.07	4,271,700.41	4,237,811.08	33,441,802.27	2,360,009.75	5,451,076.13	3,585,181.48	-	-	-	-	62,388,748.33	17,527,789.38
摊销	8,503,006.10	19,426,204.49	130,991.59	173,948.34	7,092,621.35	8,421,583.71	1,129,192.92	672,863.61	-	-	-	-	16,855,811.96	28,694,600.15
利息收入	1,873,627,238.10	1,230,918,322.02	19,802,523.45	19,430,090.47	40,936,753.07	37,402,292.03	19,679,440.77	5,001,284.33	-	-	(1,783,178,253.12)	(1,169,812,462.83)	170,867,702.27	122,939,526.02
利息费用	1,585,204,048.20	1,041,974,969.75	2,954,672.57	121,990,129.00	67,916,524.14	92,804,648.84	15,568,039.44	9,424,600.26	-	-	(1,543,403,653.81)	(1,169,812,462.83)	128,239,630.54	96,381,885.02
当年确认的减值损失	1,644,921.79	(1,724,523.53)	584,011.25	1,171,089.78	600,334.25	25,155.43	1,687,880.78	(48,786,213.39)	-	-	-	-	4,517,148.07	(49,314,491.71)
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	8,650,050.21	13,231,763.71	-	-	(364,961.03)	-	-	71,310,514.91	-	-	-	-	8,285,089.18	84,542,278.62
采用权益法核算的长期股权投资金额	84,050,904.92	140,273,900.72	-	-	9,501,672.64	3,600,000.00	-	-	-	-	-	-	93,552,577.56	143,873,900.72
长期股权投资以外的非流动资产	142,424,044.11	245,452,398.38	11,131,932.70	110,089,497.88	1,289,664,104.43	1,374,576,947.67	51,413,675.82	37,000,497.22	-	-	(9,215,148.00)	32,377,319.00	1,485,418,609.06	1,799,496,660.15
资本性支出	92,421,286.54	17,596,451.70	6,498,025.30	5,925,802.55	26,223,849.96	8,364,785.63	32,975,331.08	7,727,065.45	-	-	-	-	158,118,492.88	39,614,105.33
其中：在建工程支出	65,216,869.32	1,745,765.55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,216,869.32	1,745,765.55
购置固定资产支出	23,619,238.91	13,318,923.15	6,383,871.30	5,832,802.55	4,130,413.29	4,374,080.92	32,286,909.08	4,954,325.25	-	-	-	-	66,420,432.58	28,480,131.87
购置无形资产支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
折旧和摊销以外的非现金费用	82,607,525.98	91,272,835.68	7,542,802.66	19,326,511.56	1,027,411.44	14,109,981.01	2,929,167.19	19,300,539.71	-	-	-	-	94,106,907.27	144,009,867.96

(十二) 其他重要事项 - 续

3、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2011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
货币资金(港币)	841,704,244.60	3,451,934.84
货币资金(美元)	1,182,268,722.11	1,018,763,890.59
货币资金(欧元)	28,201.44	30,426.46
其他应收款(港币)	74,282.82	25,732.91
其他应收款(美元)	38,236,507.45	6,057,088.37
其他应付款(港币)	6,144,072.31	17,018.00
其他应付款(美元)	71,576,650.00	261,680,222.56
短期借款(港币)	158,086,500.00	-
短期借款(美元)	491,360,046.81	-
长期借款(美元)	5,273,853,166.41	3,824,609,367.76

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。

(十二) 其他重要事项 - 续

3、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，但受到国际市场美元利率影响。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

2011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(九)“或有事项”中披露的担保金额。

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

公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

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

1.3 流动风险

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

(十二) 其他重要事项 - 续

3、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 至 5 年	5 年以上
<b>金融资产：</b>			
货币资金	18,638,387,570.90	-	-
应收账款	3,423,269.40	-	-
其他应收款	2,057,607,965.25	-	-
其他流动资产	1,006,883,333.33	-	-
<b>金融负债：</b>			
短期借款	(2,348,182,190.11)	-	-
应付账款	(5,785,707,445.44)	-	-
应付利息	(76,283,554.54)	-	-
应付股利	(32,189,545.93)	-	-
其他应付款	(4,331,203,133.39)	-	-
一年内到期的长期借款	(12,481,863,440.45)	-	-
其他流动负债	(3,052,296.54)	-	-
长期借款	-	(15,473,953,226.63)	-
应付债券	(13,383,300.00)	(1,464,000,000.00)	-

(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。



(十二) 其他重要事项 - 续

3、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股东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股东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 5%	(196,935,423.86)	(196,935,423.86)	(150,836,284.35)	(150,836,284.35)
所有外币	对人民币贬值 5%	196,935,423.86	196,935,423.86	150,836,284.35	150,836,284.35

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股东权益的税前影响如下：

单位：人民币元

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
对外借款	增加 1%	(25,891,664.81)	(25,891,664.81)	(17,564,882.57)	(17,564,882.57)
对外借款	减少 1%	25,891,664.81	25,891,664.81	17,564,882.57	17,564,882.57

(十三) 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

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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款								
金额重大但无需计提坏账准备的其他应收款	33,675,150,165.27	99.99	-	-	28,347,815,737.13	99.98	-	-
按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款	3,219,082.75	0.01	160,954.14	5.00	5,047,521.22	0.02	252,376.06	5.00
组合小计	33,678,369,248.02	100.00	160,954.14	-	28,352,863,258.35	100.00	252,376.06	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	33,678,369,248.02	100.00	160,954.14	-	28,352,863,258.35	100.00	252,376.06	-

其他应收款种类的说明：

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。

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	33,677,931,780.95	100.00	139,080.78	33,677,792,700.17	28,352,425,791.28	100.00	230,502.70	28,352,195,288.58
1 至 2 年	90,366.14	-	4,518.31	85,847.83	103,028.19	-	5,151.41	97,876.78
2 至 3 年	12,662.05	-	633.10	12,028.95	-	-	-	-
3 年以上	334,438.88	-	16,721.95	317,716.93	334,438.88	-	16,721.95	317,716.93
合计	33,678,369,248.02	100.00	160,954.14	33,678,208,293.88	28,352,863,258.35	100.00	252,376.06	28,352,610,882.29

采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款组合：

单位：人民币元

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款	3,219,082.75	5.00	160,954.14

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

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、其他应收款 - 续

(3) 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 (%)
杭州金地香湖房地产开发有限公司	公司之子公司	3,146,627,701.97	1年以内	9.34
上海航金房地产发展有限公司	公司之子公司	2,620,756,641.96	1年以内	7.78
上海金珩房地产发展有限公司	公司之子公司	2,493,960,428.30	1年以内	7.41
北京金地惠达房地产开发有限公司	公司之子公司	2,178,376,475.75	1年以内	6.47
金地集团南京置业发展有限公司	公司之子公司	1,860,257,124.52	1年以内	5.52
合计		12,299,978,372.50		36.52

(十三) 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	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	4,899,980.00	32,674,493.58	1,079,331.89	33,753,825.47	49	49	不适用	-	-	-
上海合建资产管理有限 公司	31,974,600.00	61,384,613.66	(44,595,663.02)	16,788,950.64	15	15	不适用	-	-	-
小计	36,874,580.00	94,059,107.24	(43,516,331.13)	50,542,776.11				-	-	-

(十三) 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	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	37,000,000.00	37,557,528.84	447,732.02	38,005,260.86	70	70	不适用	-	-	-
北京金地兴业房地产有限公司	182,418,321.68	145,667,738.39	39,660,220.29	185,327,958.68	100	100	不适用	-	-	7,840,000.00
北京金地远景房地产开发有限公司	96,000,000.00	99,005,807.57	(982,798.15)	98,023,009.42	80	80	不适用	-	-	-
北京金地伟盛房地产开发有限公司	10,000,000.00	13,757,259.46	(1,228,497.68)	12,528,761.78	50	50	不适用	-	-	-
深圳市金地物业管理有限公司	49,500,000.00	52,427,545.76	1,287,057.20	53,714,602.96	99	99	不适用	-	-	7,230,000.00
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	不适用	-	-	560,000.00
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	不适用	-	-	-
金地集团上海房地产发展有限公司	45,000,000.00	45,661,762.47	(661,762.47)	45,000,000.00	100	100	不适用	-	-	100,350,000.00
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	不适用	-	-	-
深圳市弘金地网球俱乐部有限公司	111,213,950.35	127,600,449.66	337,669.64	127,938,119.30	95	95	不适用	-	-	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2011年12月31日止年度

(十三) 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	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
上海格林风范房地产发展有限公司	140,000,000.00	142,448,278.74	2,053,541.61	144,501,820.35	70	70	不适用	-	-	-
深圳市金地住宅开发有限公司	32,200,000.00	25,600,000.00	6,600,000.00	32,200,000.00	100	100	不适用	-	-	39,200,000.00
金地集团武汉房地产开发有限公司	59,961,322.16	70,994,159.61	9,225,354.14	80,219,513.75	90	90	不适用	-	-	135,000,000.00
金地集团珠海投资有限公司	27,000,000.00	27,841,487.60	(82,859.07)	27,758,628.53	90	90	不适用	-	-	-
金地(集团)天津房地产开发有限公司	197,200,000.00	200,784,113.86	2,878,277.35	203,662,391.21	98.60	98.60	不适用	-	-	27,608,000.00
深圳市金地网球中心有限公司	800,000.00	800,000.00	-	800,000.00	80	80	不适用	-	-	-
辉煌商务有限公司	1,060,900.00	8,735,668.62	6,454,363.76	15,190,032.38	100	100	不适用	-	-	-
广州市东凌房地产开发有限公司	504,000,000.00	504,747,988.98	600,683.97	505,348,672.95	80	80	不适用	-	-	-
西安金地置业投资有限公司	140,000,000.00	146,163,983.26	1,734,494.89	147,898,478.15	100	100	不适用	-	-	-
东莞市金地房地产投资有限公司	61,710,118.00	63,116,835.94	1,037,217.30	64,154,053.24	62.08	62.08	不适用	-	-	-
宁波金杰房地产发展有限公司	50,478,333.76	51,932,756.78	168,979.60	52,101,736.38	100	100	不适用	-	-	7,600,000.00
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	不适用	-	-	783,000.00
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	不适用	-	-	-

(十三) 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	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	不适用	-	-	5,400,000.00
深圳市金地新城房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	9,365,784.37	19,365,784.37	100	100	不适用	-	-	253,000,000.00
金地集团南京房地产发展有限公司	20,000,000.00	20,484,807.67	(484,807.67)	20,000,000.00	100	100	不适用	-	-	126,300,000.00
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	不适用	-	-	-
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	不适用	-	-	30,000,000.00
金地集团南京置业发展有限公司	70,000,000.00	20,865,727.99	50,695,236.07	71,560,964.06	100	100	不适用	-	-	12,100,000.00
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	不适用	-	-	15,956,615.72
广州市江岸房地产开发有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00	(27,000,000.00)	-	100	100	不适用	-	-	-
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	不适用	-	-	-
杭州金地中天房地产发展有限公司	180,000,000.00	181,329,758.18	543,398.69	181,873,156.87	60	60	不适用	-	-	-
上海金地经久房地产发展有限公司	10,000,000.00	13,030,047.95	(2,436,881.61)	10,593,166.34	100	100	不适用	-	-	338,500,000.00
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	不适用	-	-	-
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	不适用	-	-	-

(十三) 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	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
深圳睿金同德投资有限公司	100,000.00	100,000.00	-	100,000.00	100	100	不适用	-	-	-
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	不适用	-	-	-
上海金深房地产开发有限公司	10,000,000.00	11,679,512.29	818,030.21	12,497,542.50	100	100	不适用	-	-	-
上海金珩房地产发展有限公司	832,650,000.00	834,795,793.39	(426,235.38)	834,369,558.01	51	51	不适用	-	-	-
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	不适用	-	-	-
深圳市金地北城房地产开发有限公司	800,000,000.00	10,000,000.00	790,000,000.00	800,000,000.00	57.14	57.14	不适用	-	-	-
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	不适用	-	-	41,417,689.69
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	不适用	-	-	-
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	不适用	-	-	-
东莞市金地宝岛房地产有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	306,000,000.00	306,688,773.19	(688,773.19)	306,000,000.00	51	51	不适用	-	-	-
上海金地宝山房地产发展有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	50,000,000.00	52,103,719.00	(1,705,673.16)	50,398,045.84	100	100	不适用	-	-	17,000,000.00
杭州金地香湖房地产开发有限公司	504,418,113.81	504,958,328.08	433,827.31	505,392,155.39	60	60	不适用	-	-	-



(十三) 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	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
珠海市和嘉达投资咨询有限公司	101,984,881.72	101,984,881.72	-	101,984,881.72	51	51	不适用	-	-	-
烟台金象泰置业有限公司	124,950,000.00	124,950,000.00	-	124,950,000.00	51	51	不适用	-	-	-
慈溪金启房地产开发有限公司	587,629,162.00	60,000,000.00	528,208,891.56	588,208,891.56	66.32	66.32	不适用	-	-	-
北京金地融侨房地产开发有限公司	750,000,000.00	750,779,155.19	625,712.46	751,404,867.65	60	60	不适用	-	-	-
深圳市金地宝城房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
天津稳富股权投资基金合伙企业(有限合伙)	4,000,000.00	4,000,000.00	-	4,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
湖南金麓房地产开发有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00	-	80,000,000.00	63.82	63.82	不适用	-	-	-
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	5,616,935.26	120,201,756.14	(114,584,820.88)	5,616,935.26	18.40	18.40	不适用	-	-	11,615,259.12
上海航金房地产发展有限公司	6,000,000.00	-	9,996,068.00	9,996,068.00	60	60	不适用	-	-	-
武汉金地慧谷置业有限公司	45,000,000.00	-	45,000,000.00	45,000,000.00	90	90	不适用	-	-	-
常州金坤房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	21,311,209.81	21,311,209.81	100	100	不适用	-	-	-
常州金玖房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00	20,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
深圳市金地龙城房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
北京金地惠达房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00	20,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-

(十三) 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	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
金地集团南京金玖房地产有限公司	20,000,000.00	-	20,874,139.87	20,874,139.87	100	100	不适用	-	-	-
上海诚金建昊股权投资有限公司	59,200,000.00	-	59,200,000.00	59,200,000.00	10	10	不适用	-	-	-
小计	7,192,093,485.55	5,771,797,073.14	1,509,274,780.86	7,281,071,854.00						1,177,460,564.53
长期股权投资合计	7,228,968,065.55	5,865,856,180.38	1,465,758,449.73	7,331,614,630.11						1,177,460,564.53

注：详见附注(五)1和附注(六)8之相关说明。

(2) 合营企业及联营企业清单及其主要财务信息

单位：人民币元

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	90,134,525.41	21,249,167.30	68,885,358.11	6,768,708.80	2,202,718.16
上海合建资产管理有限公司	有限公司	上海	JOHNLANG LOIS	资产管理	213,163,600.00	15	15	111,934,528.62	8,191.00	111,926,337.62	-	3,227,365.23

(3) 公司于2011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。

(十三) 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	375,013,551.93	540,714,017.76
其他业务收入	2,000,000.00	2,000,000.00
营业成本	310,256,063.59	145,916,391.56

(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	299,816,813.57	299,415,259.09	433,684,866.00	132,158,184.97
物业出租	18,968,394.04	10,840,804.50	22,303,982.63	13,497,984.27
其他	56,228,344.32	-	84,725,169.13	260,222.32
合计	375,013,551.93	310,256,063.59	540,714,017.76	145,916,391.56

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	9,758,668.86	19,620,896.16
成本法核算的长期股权投资收益	1,177,460,564.53	2,065,655,769.65
处置长期股权投资产生的投资收益	(26,856,630.96)	(25,406.64)
持有至到期投资取得的投资收益	3,117,410.96	134,269.11
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
合计	1,163,480,013.39	2,085,385,528.28

(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	1,079,331.89	2,330,398.73	
上海合建资产管理有限公司	8,679,336.97	(994,249.99)	
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	-	18,284,747.42	成为公司之子公司
合计	9,758,668.86	19,620,896.16	

## (十三) 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

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	深圳市思创佳和管理顾问有限公司	14,652,283.35	12,601,615.87
	深圳市金地网球中心有限公司	7,308,287.06	1,808,287.06
	深圳市金地房地产项目管理有限公司	20,400.00	-
	深圳市金地旧城改造开发有限公司	161,101,754.73	196,563,864.07
	深圳睿金同德投资有限公司	325.00	325.00
	深圳市金地北城房地产开发有限公司	1,772,023,460.26	2,720,485,378.33
	深圳市金地宝城房地产开发有限公司	719,640,924.44	650,104,038.00
	广州市东凌房地产开发有限公司	476,308,972.63	161,073,936.56
	东莞市金地宝岛房地产有限公司	1,707,746,517.09	1,307,160,770.08
	东莞市金地房地产投资有限公司	83,900,540.85	128,110,222.56
	东莞市新世纪润城实业投资有限公司	2,549,936.46	81,873,456.72
	金地(佛山)房地产开发有限公司	-	276,987,144.33
	佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	738,173,637.74	587,125,488.03
	金地集团珠海投资有限公司	274,653,338.87	344,371,763.30
	珠海市格林投资有限公司	78,813,416.89	107,628,700.14
	珠海市和嘉达投资咨询有限公司	52,100,755.65	232,031,287.19
	珠海市门道投资有限公司	31,861,692.56	-
	珠海市深宝商贸有限公司	145,839,106.62	-
	北京金地鸿业房地产开发有限公司	92,054,407.56	-
	北京金地鸿运房地产开发有限公司	530,451,839.37	566,826,665.16
	北京金地惠达房地产开发有限公司	2,178,376,475.75	-
	北京金地融侨房地产开发有限公司	-	246,043.54
	天津团泊湖开发有限公司	455,151,925.61	432,413,712.45
	睿金房融(北京)投资顾问有限公司	58,417.35	1,359,495.87
	金地(集团)天津房地产开发有限公司	-	233,186,304.33
	金地(集团)天津投资发展有限公司	1,694,294,929.27	2,171,400,400.56
	天津稳富股权投资基金合伙企业(有限合伙)	-	910,400,000.00
	稳盛(天津)投资管理有限公司	28,943,783.89	4,125,358.32
	金地集团上海房地产发展有限公司	10,483,198.27	-
	上海航金房地产发展有限公司	2,620,756,641.96	-
	上海金地宝山房地产发展有限公司	-	1,338,539,278.08
	上海金珩房地产发展有限公司	2,493,960,428.30	992,475,598.00
	上海金深房地产开发有限公司	198,007,428.52	362,115,997.66
	上海南翔花园房地产发展有限公司	14,891,775.90	13,893,069.59

(十三) 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

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	杭州金地香湖房地产开发有限公司	3,146,627,701.97	2,780,588,399.75
	杭州金地中天房地产发展有限公司	87,153,123.10	23,401,731.86
	杭州金地自在城房地产发展有限公司	724,275,163.27	1,424,443,530.58
	常州金玖房地产开发有限公司	871,161,410.38	-
	常州金坤房地产开发有限公司	1,032,168,566.15	-
	慈溪金启房地产开发有限公司	806,049,145.78	1,411,015,625.37
	绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	656,466,472.45	158,291,071.40
	宁波金翔房地产发展有限公司	750,516,196.79	854,946,392.70
	金地集团南京金玖房地产有限公司	824,397,753.25	-
	金地集团南京置业发展有限公司	1,860,257,124.52	1,423,858,946.69
	金地集团扬州房地产发展有限公司	125,007,725.20	-
	金地集团武汉房地产开发有限公司	761,207,108.60	1,061,857,157.60
	武汉光谷农业开发有限责任公司	190,525,787.16	404,397,903.56
	武汉金地慧谷置业有限公司	1,023,024,839.89	-
	武汉金地伟盛房地产开发有限公司	1,115,085,778.82	891,298,018.40
	沈阳金地鸿业房地产开发有限公司	-	90,234.11
	沈阳金地全胜房地产开发有限公司	-	101,164,075.85
	沈阳金地天邦房地产开发有限公司	494,751,663.16	-
	沈阳荣耀房地产开发有限公司	628,036,023.91	-
	大连荣耀房地产开发有限公司	464,272,218.03	2,642,400.00
	大连天意房地产开发有限公司	8,059,661.54	-
	陕西金地佳和置业有限公司	399,800,289.64	-
	陕西金地家宜置业有限公司	107,077,746.38	-
	西安金地置业投资有限公司	314,952,595.05	137,605,298.69
	烟台金象泰置业有限公司	261,829,603.89	52,135,369.77
	湖南金麓房地产开发有限公司	408,319,864.39	203,571,380.00
	合计		33,645,150,165.27

(十三) 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

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应付款	深圳市金地宾馆有限公司	1,946,925.69	2,536,932.26
	深圳市弘金地网球俱乐部有限公司	47,368,194.18	56,924,140.59
	深圳市金地住宅开发有限公司	368,832,680.77	401,816,417.75
	深圳市金地物业管理有限公司	96,940,310.62	68,521,387.36
	深圳市金地工业区改造开发有限公司	8,690,435.49	8,689,510.20
	深圳市金地新城房地产开发有限公司	472,460,483.18	156,350,621.85
	深圳市金地龙城房地产开发有限公司	9,996,687.12	-
	广州市江岸房地产开发有限公司	-	6,312.13
	金地(佛山)房地产开发有限公司	440,546,234.92	-
	辉煌商务有限公司	20,841,799.56	20,831,632.12
	北京金地兴业房地产开发有限公司	182,665,617.50	201,680,077.48
	北京金地远景房地产开发有限公司	121,797,643.37	13,392,218.36
	北京金地鸿业房地产开发有限公司	-	33,516,369.55
	北京金地伟盛房地产开发有限公司	87,340,649.51	105,489,101.00
	北京金地融侨房地产开发有限公司	510,000,000.00	-
	金地(集团)天津房地产开发有限公司	616,954,059.06	-
	金地集团上海房地产发展有限公司	-	102,812,988.78
	上海深金房地产发展有限公司	109,830,635.19	151,587,577.25
	上海格林风范房地产发展有限公司	2,299,843,602.53	2,152,999,016.14
	上海金地经久房地产发展有限公司	219,604,672.82	856,511,364.96
	上海深翔房地产发展有限公司	178,533,176.88	242,129,000.45
	上海望岳投资有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00
	上海金地宝山房地产发展有限公司	112,091,654.13	-
	宁波金杰房地产发展有限公司	21,252,766.51	48,255,720.44
	金地集团南京房地产发展有限公司	104,343,632.48	211,188,211.05
	武汉澳强房地产开发有限公司	427,021,297.89	211,208,944.94
	武汉金地辉煌房地产开发有限公司	198,413,763.44	570,558,500.00
	沈阳金地长青房地产开发有限公司	1,048,748,474.70	414,066,849.31
	金地集团(沈阳)房地产置业有限公司	392,785,820.13	414,169,763.60
	沈阳金地世城房地产开发有限公司	659,295,086.85	187,745,992.44
	沈阳金地天邦房地产开发有限公司	-	46,107,871.74
	沈阳金地鸿业房地产开发有限公司	317,793,760.00	-
	沈阳金地全胜房地产开发有限公司	127,349,462.41	-
陕西金地佳和置业有限公司	-	276,029,688.97	
合计		9,215,289,526.93	6,967,126,210.72

(十四) 财务报表之批准

本公司的公司及合并财务报表于2012年4月23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	(148,043.83)	(64,259.90)
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	18,678,424.60	16,019,141.70
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	-	-
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	3,117,410.96	134,269.11
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(2,711,315.56)	4,383,166.99
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
所得税影响额	(4,702,149.27)	(5,162,183.89)
少数股东权益影响额(税后)	(1,430,378.19)	(3,235,077.53)
合计	12,803,948.71	12,075,056.48

2、净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是金地(集团)股份有限公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券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	15.78	0.67	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	15.71	0.67	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

单位：人民币元

	报表项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	变动幅度	差异原因
1	货币资金	18,638,387,570.90	13,631,399,765.56	36.73%	本期售楼款增加及借款增加
2	预付款项	795,979,252.15	8,882,056,601.41	(91.04%)	上期预付土地款本期转入存货
3	其他应收款	2,043,933,734.52	1,437,019,531.64	42.23%	应收土地保证金及少数股东往来款增加
4	存货	64,135,243,833.82	45,455,497,951.75	41.09%	本期开发规模扩大
5	其他流动资产	2,621,369,433.38	1,454,799,048.42	80.19%	预缴税金形成的其他流动资产与金融理财产品增加
6	固定资产	124,276,171.32	80,920,520.11	53.58%	新增房屋建筑物及运输设备等固定资产
7	在建工程	67,770,102.52	2,553,233.20	2554.29%	投资性房地产转入在建工程
8	递延所得税资产	611,073,175.11	352,056,440.54	73.57%	可抵扣亏损和存货中未实现利润产生的可抵扣暂时性差异增加
9	短期借款	2,279,446,546.81	200,000,000.00	1039.72%	本年新增短期借款
10	应付账款	5,785,707,445.44	2,953,289,556.30	95.91%	本期开发规模扩大
11	预收款项	23,213,776,291.64	18,869,965,079.82	23.02%	预售房地产增加
12	应付职工薪酬	765,528,297.26	661,723,951.53	15.69%	按权责发生制计提尚未支付的人工费用增加
13	应交税费	613,324,717.43	571,000,393.77	7.41%	本年利润增加导致年末应交所得税增加
14	应付股利	32,189,545.93	43,440,000.00	(25.90%)	宣告发放的股利减少
15	一年内到期的非流动负债	11,879,826,903.61	4,847,000,000.00	145.10%	一年内到期的长期借款重分类至一年内到期的非流动负债
16	长期借款	14,171,764,608.04	18,063,609,367.76	(21.55%)	一年内到期的长期借款重分类至一年内到期的非流动负债
17	资本公积	6,216,486,637.00	6,145,335,356.05	1.16%	股份支付及不丧失控制权的情况下收购和处置子公司部分股权形成的资本公积
18	外币报表折算差额	341,533,144.04	194,904,637.00	75.23%	新增境外经营及汇率变动所致
19	少数股东权益	5,494,877,323.64	3,325,415,213.97	65.24%	少数股东损益及少数股东追加投资所致



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	2011 年度	2010 年度	变动幅度	差异原因
20	营业收入	23,918,506,165.62	19,592,529,782.08	22.08%	本年结算面积增加
21	营业成本	14,655,653,813.03	12,133,691,974.72	20.78%	本年结算面积增加
22	营业税金及附加	2,418,344,276.99	2,015,941,914.26	19.96%	本年结算面积增加
23	销售费用	949,722,687.05	514,350,947.94	84.64%	人工费用和推广服务费增加
24	管理费用	902,102,335.52	824,491,582.43	9.41%	业务活动费和财产费用增加
25	资产减值损失	4,517,148.07	(49,314,491.71)	109.16%	上年冲回以前年度计提的存货跌价准备导致资产减值损失为负数，本年的资产减值损失仅为坏账准备
26	投资收益	11,602,500.14	84,676,547.73	(86.30%)	权益法核算的长期股权投资产生的投资收益减少
27	所得税费用	1,253,453,731.07	1,093,405,753.09	14.64%	利润总额增加导致所得税费用增加

补充资料由金地(集团)股份有限公司下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

2012 年 4 月 23 日