

公司代码：600383

公司简称：金地集团

金地（集团）股份有限公司 2020 年年度报告

致股东

2020年，一场突如其来的新型冠状病毒肺炎疫情，成为了影响全球政治和经济的核心理变量。全球经济遭受重大冲击，各国政府开启危机自救模式，超宽松货币政策再次启动，国际地缘政治格局复杂多变。国内方面，中央加大逆周期调节力度，经济展现出巨大韧性，随着疫情得到有效控制，中国成为全球主要经济体中唯一经济正增长的国家，但经济复苏的基础尚不牢固。

虽然受到疫情冲击，但中央“房住不炒”的中长期政策毫不动摇，并在下半年加码热点城市调控，融资方面也出台了“三道红线”、“房地产贷款集中度管理”等监管政策，全年行业政策呈现出稳中趋紧的态势。市场方面，行业规模总体保持高位但增速已经有所放缓，区域、城市之间的市场分化明显加剧；土地市场依然保持较高的竞争强度，行业总体收益水平趋势性下降。

疫情初期，公司经营一度停滞，售楼处关闭，开竣工、推盘计划全面延误。面对如此严峻的外部环境，公司积极应对，努力降低疫情带来的负面影响。首先，快速启动 UMEET 线上办公模式，使得全员在家办公也不减沟通效率；针对疫情调整营销策略和营运安排，及时上线“线上售楼处”，为疫情控制后销售的复苏储备力量；同时，在确保安全的前提下积极复工，并且在全面复工后努力提升开发效率，确保全年开发计划的完成。

面对经济、政策及市场带来的压力，叠加疫情给全年经营工作带来的巨大挑战，公司克服了种种困难，在“强化组织能力，提升经营质量”的主题指引下，超越奋进，把握市场机遇，全年合约销售额再创新高，达 2426.8 亿元，同比增长 15%，在 TOP20 品牌房企中处于领先水平，进一步巩固了我们的行业地位。

纵观 2020 年，在全公司的共同努力之下，公司投资工作突出、运营调度高效、财务融资稳健、产品研发和工程管理领先，为股东交上了一份亮眼的答卷。

在投资拓展方面，基于对投资节奏的准确把握，运用多种投资方式，显著提升投资工作质量。2020 年公司新获取项目 116 个，新增土地储备 1,657 万平方米；新进入 9 座城市，实现了全国 70 个地级市布局，为公司规模和业绩的稳健增长奠定了坚实的基础。投资管理方面，公司新组建了宏观和行业研究中心，有效加强了宏观经济、政策、市场的研究，并推动投资业务线信息化工作平台建设，为投资策略制订提供及时可靠依据。投资方式上，通过总结公开市场规律，实现了投资规模和周期的精准把握；同时进一步加大非公开投资力度，努力通过旧改、收并购等方式多元化获取项目。

运营管理方面，公司在年初及时推出“线上售楼处”，展开线上营销活动，在信息技术的辅助之下储备了大量潜在客户。在疫情得到控制后，动态监测市场变化，抢抓市场复苏机遇，及时调度供货，推动公司业绩再创新高。体系建设方面，5 月份开展“强军计划”，从招聘培养到考核激励全方位打造营销强军，培育“销冠”文化，全面提升公司的自销能力。

在业务规模不断扩大的同时，公司始终兼顾财务风险的控制，采取积极措施应对各项监管新规。在以财务为主导，营运、成本、工程、投资等多部门协同合作下，持

续针对销售、回款、融资等事项设置不同情境进行压力测试，对公司现金流及“三道红线”指标进行动态推演，落实多项优化方案，确保了财务指标的持续稳健。

产品研发方面，作为居住产品的提供者，我们坚持通过产品创新来满足不同客户个性化需求：结合后疫情时代普遍的健康需求，打造了金地健康家价值体系；面向 Z 世代人群为主的年轻客户，研发全新“至尚”产品系列；同时积极开展创新业务，与成本职能协同，建立自有品牌“GEMADE”部品开发体系，为公司降本增效。

工程管理方面，全年在保经营、促提效、推创新等多方面持续发力，为公司正常经营提供了有力保障。疫情缓解后积极响应政府号召复工复产，全体工程管理人员冲在恢复生产的最前线，最终促成全年销售供货和交付结转目标的实现；在促提效方面，修订标准工期、拓宽新工艺应用范围、加大穿插施工的推行力度，使开发效率进一步提升；在新技术应用领域，大力推动建筑工业化和信息化落地：积极研究 SPCS 新型装配式体系，作为住建部智能建筑的试点已在金地上海嘉定北项目应用，年内还完成了 BIM 协同平台的框架设计，建立了 BIM 标准和族库。

在住宅主业高质量发展的同时，我们在新业务领域的布局也在不断深化。2020 年，金地物业合约管理面积突破 2.7 亿平米，连续第 9 次获得服务质量全国第一；我们的持有型物业初具规模，营收稳健增长，威新产业公司的经营实力跻身行业前十；互联网家装业务快速发展，签约合同金额较 2019 年有了大幅增长；此外，我们的代建业务、体育产业、教育业务、大健康业务也都在有序推进，与地产主业形成了良好的协同效应。

2021 年是金地集团上市 20 周年。过去 20 年间，在全体股东的支持下，公司规模和效益都稳步增长，已经逐步发展成为了一家以房地产开发为主业、相关多元业务全面发展的综合型上市公司，并以优秀的经营业绩为股东创造了持续稳定的回报。上市 20 年以来，公司坚持每年进行现金分红，累计分红金额达 164.41 亿元，累计现金分红率达 27%。

展望 2021 年，疫情的阴霾并未完全消散，外部环境仍存在诸多的不确定性。中央对房地产行业管控政策的持续不放松，使需求端受到了一定的压制，虽然行业整体规模仍处高位，但增速已然放缓。土地成本的高企和销售端严格限价政策下，行业的收益率也面临着下行挑战，加之疫情影响，显而易见，2021 年必将充满艰辛与挑战。

严峻的经营环境对我们来说是挑战，也是机遇，我们需要继续采取审慎的态度，全面加强管理，力争取得公司销售规模和利润的持续均衡增长，在充满变数的环境中稳步前行。我们能够清醒地意识到，想要保持公司的行业竞争力和优势地位，必需坚韧内省，超越自我，在投资拓展、营销定位、产品工程、财务融资各方面，对自己提出了更高的要求。

投资是盈利的基础，我们将保持投资力度，继续坚持投资主流地段、主流客户、主流产品的高流动性项目，同时持续完善和优化布局，在深耕现有城市的基础上，进一步打造具备可持续发展能力和有一定前瞻性的布局体系。加强对宏观形势的分析与研判，密切关注金融环境的调整方向和幅度，以及房地产调控政策变化对不同城市市场的影响，根据各城市市场运行趋势及时有效地评估和调整投资策略。继续探索培育

多元化的投资方式，加强非公开和创新业务的投资的力度，在确保长期稳健经营的基础上，实现高质量的规模增长。

营销工作方面，我们要提高对市场和消费群体的洞察力，重点要研究新生代客户群体的购房价值观、生活方式以及居住需求，精准定位，不断地提升产品的竞争力。我们将高度重视营销信息化体系的建设，以互联网营销思维和线上营销工具，触达更多客户，保持与客户更紧密的互动；持续建设我们的营销铁军，不断提高自销自渠能力，降低分销依赖度。

公司将继续推进产品、成本、工程的“大工程体系”协同，从产品创新、建筑工业化和信息化、提升性价比等多个维度全面提升公司的产品竞争力。产品创新方面，公司要不断研究和推出新户型，并通过灵活、可选、可变的户型和装修设计来满足客户多元化的需求，朝着“一房一图”的目标不断努力。建筑工业化和信息化方面，继续大力推广建筑工业化和装配式技术，同时深化 BIM 技术应用，提升公司的数字化建造能力，未来希望我们能够像造汽车一样造房子，维持产品品质稳定的同时提高工程效率。提升产品性价比方面，公司将继续推动“GEMADE 金质造”去品牌化部件的研发落地，加快设计迭代，不断提质降本增效。

2021 年开年以来，多项信贷及土地政策叠加，房企将要面对更大的资金压力。我们将重点关注防范财务风险，保持良好的流动性，一方面加大销售回款的管理力度，另一方面保持低成本多渠道的融资优势，保障公司规模发展的资金需求。我们始终坚持审慎的财务政策，在经营上只有坚持长跑思维而非依赖短跑冲刺，才能在复杂的环境下保证企业的长久稳健发展。

公司致力于成为综合型的城市服务提供商以及产城融合的新城区发展商，在提升主业发展质量的同时，我们也将持续关注相关多元化业务的拓展。在持有物业领域，进一步做好区域型购物中心、城市级购物中心等商业产品。在产城融合领域，争取开发更多小而美的产城融合项目，助力住宅主业发展。产业业务的发展动力源自于科技投资、企业孵化和园区建设的协同与整合能力，在科技投资领域，我们将进一步加强组织建设和优秀人才引进，逐步加大中后期的投资，以期与地产主业、产业园区发展产生更好的融合效果。在教育和医养板块，也将努力打造标杆示范项目，促进主业发展。

致广大而尽精微，为百年者怀初心。

上市 20 周年是公司前进道路上的一个里程碑，我们清楚地认识到征程的新起点就在脚下。公司上下将永葆创业激情，始终坚持“用心做事，诚信为人，果敢进取，永怀梦想”的立企初心，继续发扬拓荒牛的精神，勇往直前。面对愈加激烈的行业竞争，我们将继续以坚韧不拔的品格，乐观自信的态度，勇于创新拼搏的精神，铸就金地公司新的辉煌！

——凌克

二〇二一年四月十五日

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2020年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为10,397,786,721.27元，以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，每10股派发现金股利7.00元（含税），不进行资本公积金转增股本。本预案尚需提交公司2020年度股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略、规划及展望等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	7
第二节	公司简介和主要财务指标.....	7
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	13
第五节	重要事项.....	53
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	72
第七节	优先股相关情况.....	76
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	77
第九节	公司治理.....	86
第十节	公司债券相关情况.....	91
第十一节	财务报告.....	96
第十二节	备查文件目录.....	96

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、金地集团、集团	指	金地（集团）股份有限公司
金地商置、商置	指	本公司的控股子公司-金地商置集团有限公司（香港联交所上市，股份代号：535）
稳盛投资	指	稳盛（天津）投资管理有限公司，是本公司全资持有的投资管理公司
金地物业	指	金地集团旗下提供物业管理服务、资产和客户资源运营的平台，下辖各区域物业公司及楼宇工程、经营管理等多个专业公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2020 年度

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	金地（集团）股份有限公司	
公司的中文简称	金地集团	
公司的外文名称	Gemdale Corporation	
公司的外文名称缩写	Gemdale	
公司的法定代表人	凌克	

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐家俊	张晓瑜
联系地址	深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道2007号金地中心32层	深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道2007号金地中心32层
电话	0755-82039509	0755-82039509
电子信箱	ir@gemdale.com	ir@gemdale.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道2007号金地中心32层
公司注册地址的邮政编码	518026
公司办公地址	深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道2007号金地中心32层
公司办公地址的邮政编码	518026
公司网址	www.gemdale.com
电子信箱	ir@gemdale.com

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书处

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市延安东路 222 号 30 楼
	签字会计师姓名	杨誉民、许湘照

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减 (%)	2018 年
营业收入	83,982,164,387.13	63,419,928,668.12	32.42	50,699,358,636.89
归属于上市公司股东的净利润	10,397,786,721.27	10,075,242,887.05	3.20	8,098,422,083.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,775,843,650.71	9,040,860,128.96	8.13	6,987,025,139.04
经营活动产生的现金流量净额	7,515,456,835.54	7,899,281,235.88	-4.86	-1,828,443,219.46
	2020 年末	2019 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2018 年末
归属于上市公司股东的净资产	57,478,126,048.51	54,094,086,139.40	6.26	46,450,539,896.72
总资产	401,629,585,060.26	334,815,965,123.19	19.96	278,355,032,668.18
期末总股本	4,514,583,572	4,514,583,572	-	4,514,583,572

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
基本每股收益（元/股）	2.30	2.23	3.14	1.79
稀释每股收益（元/股）	2.30	2.23	3.14	1.79
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	2.17	2.00	8.50	1.55
加权平均净资产收益率（%）	18.55	20.14	减少 1.59 个百分点	18.66
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	17.44	18.07	减少 0.63 个百分点	16.10

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、 境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、 2020 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	7,338,102,976.96	12,536,663,409.30	20,564,254,073.55	43,543,143,927.32
归属于上市公司股东的净利润	1,292,487,942.36	1,689,323,893.00	2,010,361,752.75	5,405,613,133.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	329,051,601.91	1,792,219,897.00	1,971,588,297.20	5,682,983,854.60
经营活动产生的现金流量净额	-8,575,347,119.20	5,297,966,507.63	4,389,475,907.08	6,403,361,540.03

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	1,374,814.42		1,725,174.90	989,838.55
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	127,437,518.09		65,112,567.91	50,094,260.45
非货币性资产交换损益	556,269,939.32			
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	-93,385,327.28		96,507,551.85	34,478,530.51
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	653,409,720.53		436,148,753.51	340,965,647.00
股权出售取得的投资收益	201,959,402.41		364,148,689.10	394,113,157.36
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-312,388,233.85		-206,558,555.23	-67,366,664.34

其他符合非经常性损益定义的损益项目	-581,730,010.80		370,874,307.47	862,845,183.50
少数股东权益影响额	196,755,370.13		82,118,887.76	-373,429,246.25
所得税影响额	-127,760,122.41		-175,694,619.18	-131,293,762.57
合计	621,943,070.56		1,034,382,758.09	1,111,396,944.21

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	20,356,402,530.95	20,684,689,503.72	328,286,972.77	653,409,720.53
交易性金融资产	19,470,000.00	0.00	-19,470,000.00	0.00
其他权益工具投资	66,337,921.31	65,611,755.73	-726,165.58	0.00
其他非流动金融资产	966,883,610.13	1,012,954,597.86	46,070,987.73	-117,747,824.27
合计	21,409,094,062.39	21,763,255,857.31	354,161,794.92	535,661,896.26

其中，投资性房地产期末余额变动超过 10% 的项目如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额	说明
深圳威新三期项目	1,897,015,200.00	2,580,000,000.00	682,984,800.00	174,557,715.66	在建工程成本增加及公允价值变动
南京河西项目	340,480,100.00	448,630,000.00	108,149,900.00	54,315,439.36	在建工程成本增加及公允价值变动
江苏淮安项目	280,753,984.06	321,280,000.00	40,526,015.94	-41,800,478.02	在建工程成本增加及公允价值变动
江苏苏州项目	854,216,500.00	950,080,000.00	95,863,500.00	22,133,585.70	在建工程成本增加及公允价值变动
成都青羊区项目	86,055,100.00	95,411,820.00	9,356,720.00	-33,421,885.17	在建工程成本增加及公允价值变动
成都科陆产业园	0.00	271,563,746.00	271,563,746.00	-214,785,905.43	报告期内新获取项目
深圳科陆产业园	0.00	544,081,270.00	544,081,270.00	229,182,272.67	报告期内新获取项目

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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

公司秉持“科学筑家，智美精工”的产品理念，提供多元化的住宅与社区商业产品，是中国建设系统企业信誉AAA单位、房地产开发企业国家一级资质单位。目前，公司已形成华南、华北、华东、华中、西部、东北、东南七大区域的全国化布局，精耕全国70座城市。公司已推出“格林”、“褐石”、“天境”、“世家”、“风华”、“峯汇”等多个产品系列，以满足不同消费价值观、不同家庭生命周期的客户需求。基于对客户生活方式的前瞻研究，公司目前已推出“HOME+”、“五心精装家”、“360°健康家”、“Life智享家”、“Micro Climate微气候智慧决策系统”、“玩呗”等一系列通用标准化研发成果，高度契合客户的生活形态。

公司商业地产业务主要由旗下的香港上市公司——金地商置进行运营，其集地产业综合开发和资产管理平台为一体，通过商业中心综合体、产业园镇、精品住宅、长租公寓、星级酒店等多元物业的开发销售、投资管理和服务运营，为企业和个人提供集成式空间与服务。目前公司旗下拥有北京金地中心、上海九亭金地广场、南京新尧金地广场、西安金地中心、杭州金地广场、武汉金地广场等商业物业。公司产业地产项目包括深圳威新科技园、上海嘉定智造园、上海宝山智造园、上海松江智造园、上海虹桥科创园、上海闵行科创园、南京威新软件科技园等项目。

公司是国内最早涉足金融业务的房地产企业之一，早在2006年开始房地产金融领域的探索，成立了专注于中国房地产市场投资的私募基金管理公司——稳盛投资，2008年与国际知名的瑞银环球资产管理集团（UBS）合作设立美元基金（UG基金），并于2010年开始拓展人民币基金业务。稳盛投资充分发挥在房地产业务上积累的投资与资产管理经验，逐步开发出“投资+代建”、股权投资、城市更新及证券化业务等投资方向。稳盛投资以价值发现和价值创造为核心理念，致力于为全球投资者打造稳健、专业的投资平台，为投资者创造最大化的收益。2012年至2020年先后被清科集团、金砖论坛、投中集团、观点、克而瑞、第一财经等多家权威机构评为人民币房地产基金TOP10。

公司旗下的金地物业始创于1993年，是为客户提供物业管理服务、资产和客户资源运营的综合服务平台。经过近30年的发展，金地物业在住宅物业、商办物业以及城市服务领域均处于行业领先水平，管理项目包括中高端住宅、产业园、学校、商写、政府机关等多种业态，服务已遍及全国200余座城市。依托物联网、大数据、云技术及人工智能等创新科技，金地物业构建了“智享生态圈”，紧密围绕“资产全生命周期”和“家庭全生命周期”两大主线进行业务布局。金地物业的服务品质在行业内口碑，2009-2020连续十二年荣获中国物业服务百强企业，2020年第9次获得“中国物业服务百强企业服务质量领先企业”，2011-2020连续10年位列物业服务百强品牌价值榜单第2名。

此外，公司积极拓展多方位的消费升级业务，打造独立运营并与住宅、商业等业务有效结合的创新产业板块，有计划分步骤地在医疗养老、文化旅游、体育产业、教育、家居生活等产业领域探索实践。

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

行业情况说明

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

2020年，新冠疫情在全球迅速蔓延，使得本就处于下行周期的全球经济加速下滑，国际环境呈现高度的复杂性和不确定性。中国在率先控制住疫情后，实现了经济的快速修复，作为关联上下游数十个行业的房地产业保持了较强的韧性，房地产销售持续回暖，房地产投资迅速恢复。政策方面，依然延续了“房住不炒”的主基调和“因城施策”的调控手段，面向房地产企业的“三道红线”融资管理新规和面向银行业贷款集中度管理新规也先后出台，共同构成了多手段精细化管理的房地产调控长效机制，全面覆盖行业供需两端，推动市场平稳运行。

疫情背景下，房地产成交情况逆势小幅增长，但开发投资下行趋势明显。2020年全国商品房销售面积17.61亿平方米，同比上升2.6%，整体保持稳定，基本延续了2017年以来的横盘局面；全国商品房销售金额17.36万亿元，同比增长8.7%。投资端，2020年全国房屋新开工面积22.44亿平方米，同比下降1.2%，较2019年下降9.7个百分点，降幅明显；全国房地产开发累计投资额14.14万亿元，同比增长7.0%，较2019年下降2.9个百分点。与此同时，随着“一城一策、因城施策”的贯彻实施，各线城市市场呈现出周期轮动行情，一线、二线和三四线城市市场分化愈加显著。

2020年，房地产行业整合加剧，行业集中度进一步上升。龙头企业得益于精准的市场布局、灵活的经营决策以及优良的融资能力，保持着领先的竞争优势。但外部环境的高度不确定性对房企投资布局、融资能力、内部管控、开发效率、产品竞争力、物业服务等各方面提出了更高的要求。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、科学的投资策略和优质的土地储备

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

公司坚持对宏观经济和市场状况持续监测分析，准确把握投资周期，运用多种投资方式，提高投资质量。近年来，公司通过公开市场招拍挂、旧城改造、合作、收购等一系列多元化的拓展方式，储备了总量丰富又质地优良的土地，为公司持续发展提供有效的资源保障。截至2020年末，公司已布局全国70个城市，总土地储备约6,036万平方米，其中一、二线城市占比约为71.2%。

2、多元化、低成本的融资渠道

凭借雄厚的经营实力和良好的信用水平，公司与各主要银行均建立了长期、稳固的战略合作关系，在银行贷款规模和利率方面均具有突出优势。同时，公司积极开拓中期票据、公司债、资产证券化、超短期融资券等多元化的融资渠道，不断优化公司整体债务结构，使公司继续保持了融资成本优势。截至2020年末，公司债务融资加权平均成本为4.74%。

3、良好的品牌影响力

公司在国内房地产企业中具有较强的品牌竞争力。凭借卓越的价值创造力与品牌实力，公司屡创佳绩。公司连续多年荣获“中国蓝筹地产企业”、“中国地产金砖奖”、“品牌价值百强企业”、“年度影响力地产公司”等殊荣。公司旗下金地物业2009-2020连续十二年荣获中国物业服务百强企业，2020年第9次获得“中国物业服务百强企业服务质量领先企业”，2011-2020连续10年位列物业服务百强品牌价值榜单第2名。中国房地产已经迈入品牌竞争与经营阶段，优质资源加速向品牌企业聚集，公司将持续推动品牌价值与品牌效益的提升，继续强化差异化特色品牌的铸造，在激烈的市场竞争中赢得发展。

4、卓越的产品创新能力

公司提出“科学筑家，智美精工”的品牌理念，强化“智、美、精”三大品牌特质，通过人性化细节、持续领先的科技创新、独具格调的美学呈现、精益求精的品质为客户打造智慧、美学、精工的理想生活空间。公司的产品系列以精准的定位、易于认知的品位、科学的设计、领先的意识，在市场竞争中处于优势。在产品系列标准化方面，公司已形成了多个产品线系列，历经近十年发展及迭代，在全国五十余城市落地，在市场树立良好口碑。智能化方面，将前沿智能科技与智慧人居理念相结合，在市场较早推出了“Life智享家”产品，为客户提供涵盖家庭、社区、物业系统化、一站式解决方案。户型方面，形成“HOME+”户型研发体系，针对首置首改型、改善型等不同购房人群打造人性化细节设计，同时考虑家庭生命周期的变化推出“Flexible+”可选可变户型。在精装修方面，推出了“五心精装家”品牌，提供品味与品质兼具的全屋精装，并从标准化逐步走向定制化，满足客户的个性化需求。景观设计方面，开创性推出“Micro Climate微气候智慧决策系统”和“玩呗”社区生活系统。疫情袭来，适时推出了金地健康家产品价值体系，全方位为客户健康生活保驾护航。未来公司将以自身的产品品牌实力持续打造有竞争力的住宅产品，引领高品质生活的发展新趋势。

5、高效、专业的管理团队

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

6、健全的法人治理结构

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

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2020年新冠疫情爆发，对全球经济造成剧烈冲击，导致多数国家的经济规模出现不同程度的萎缩。为应对危机，各国纷纷开启力度空前的宽松政策，力促海外经济在下半年得以复苏，为我国外需的恢复提供了支撑。

国内方面，我国在二季度率先控制住疫情并快速复工复产，经济逐步恢复。2020年全国GDP增速为2.3%，成为全球主要经济体中唯一实现经济增长的国家。全年规模以上工业增加值累计同比增速为2.8%，生产复苏较为强劲。需求端，投资成为逆周期调节的重要着力点，全年固定资产投资同比增速2.9%，其中房地产投资持续领跑，同比增长7.0%。疫情导致的全球供给失衡助力我国下半年出口表现突出，同比增长3.6%，成为拉动经济的重要动力。消费方面受疫情冲击最大，全年社会消费品零售总额同比下降3.9%，修复动能相对偏弱。

金融环境方面，在应对疫情和支持经济复苏过程中，货币政策逆周期调节力度有所加大，货币供应增速有所上升。2020年末M2同比增速为10.1%，M1同比增速8.6%，较2019年同期分别上升1.4和4.2个百分点，年末社融规模存量284.8万亿元，同比增长13.3%，较2019年同期上升2.6个百分点，实体企业的融资环境得到改善。

从房地产行业政策来看，2020年4月政治局会议、5月两会政府工作报告和12月中央经济工作会议均再次强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”定位，政策基调得到持续强化。地方政府承担因城施策的主体责任，根据各城市市场运行情况，及时调整政策走向，以实现“稳地价、稳房价、稳预期”的“三稳”核心目标。上半年受新冠疫情的影响，经济面临较大下行压力，中央通过宽松的货币政策赋能经济修复，叠加各地陆续出台的房地产相关扶持政策，助力行业快速复苏。下半年以来，部分销售及土地市场过热城市如深圳、上海、东莞、宁波调控加码，力促市场回归理性。同时，新出台的房企融资“三道红线”政策致力于稳定行业整体杠杆水平和负债规模增速，房地产贷款集中度管理制度通过限制房地产贷款及个人住房贷款在贷款总量中的占比，控制行业贷款增速，有效降低行业的金融风险，确保房地产市场平稳运行。

从房地产行业开发投资指标来看，2020年全国房屋新开工面积为22.4亿平方米，同比下降1.2%，增速较2019年大幅回落9.7个百分点，房企开工意愿有所降温；全国房地产开发累计投资额为14.14万亿元，同比增长7.0%，较2019年下降2.9个百分点，在土地购置端的支撑下表现出一定的韧性。

从商品住宅市场规模来看，成交面积和成交金额增速均出现小幅回升。2020 年全国商品住宅成交面积为 15.49 亿平方米，同比增加 3.2%，较 2019 年上升 1.7 个百分点；成交金额为 15.46 万亿元，同比增长 10.80%，较 2019 年上升 0.5 个百分点。各城市市场分化格局更加明显，长三角地区复苏强劲，中西部地区则延续弱势。部分一二线热点城市如深圳、上海、东莞、宁波，成交出现明显回暖，而天津、郑州却复苏乏力。三四线城市内部同样出现明显分化，在长三角及珠三角部分市场保持较高热度的同时，大量中西部市场存在较明显的下行压力。

从成交价格来看，全年整体保持平稳，长三角和珠三角地区价格上涨明显。2020 年百城新建住宅价格指数累计上涨 3.46%，涨幅较 2019 年扩大 0.12 个百分点。各梯队城市中，一线城市价格累计上涨 3.93%，较 2019 年扩大 3.32 个百分点；二线及三四线代表城市累计涨幅分别为 3.67% 和 2.49%，分别较 2019 年收窄 1.39 和 1.60 个百分点。从城市群分布来看，长三角、珠三角新建住宅价格累计涨幅较 2019 年明显扩大，京津冀和山东半岛累计涨幅处于近四年较低水平。

土地市场方面，2020 年土地市场总体呈现较高热度，成交土地楼面价和溢价率上涨明显。土地供应方面，2020 年全国 300 城共推出住宅用地 13.3 亿平方米，同比增长 3.7%，推地节奏小幅加快。全年累计成交住宅用地 11.3 亿平方米，同比增长 8.1%，增幅较 2019 年收窄 2.5 个百分点；住宅用地出让金累计 5.1 万亿元，同比增长 18.0%。住宅用地成交楼面价为 4542 元/平方米，同比上涨 8.9%，楼面价达到历史最高水平。溢价率方面，全国 300 城住宅用地平均溢价率为 15.4%，较 2019 年提高 1.2 个百分点。市场热度方面，自二季度销售市场显著回暖后，土地市场热度持续上升，至年末未出现明显的降温迹象。

整体来看，全年房地产市场虽在年初受疫情冲击较大，但在疫情得到有效控制后，市场快速回暖，量价逆势上升，表现出较强韧性。无论是成交情况还是土地市场热度，各城市分化更为明显。预计在相对稳定的政策环境下，行业整体仍将在窄幅波动区间内维持较为平稳健康的发展态势。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司提出“强化组织能力，提升经营质量”的经营导向，通过城市深耕和不断拓展新城市，进一步做强地产主业，同时在地产新业务、多元化等方面持续探索和布局。集团各职能部门和各子公司根据总体发展战略和经营导向，优化管理体系，提升经营效率，在运营营销、财务融资、投资拿地、产品研发、成本控制、工程管理等多个维度实现了较好发展，助力公司在疫情的严峻考验之下，依旧保持稳健发展的良好态势，并实现规模和效益的协同增长。

2020 年，公司累计实现签约面积 1194.8 万平方米，同比增长 10.73%，实现签约金额 2426.8 亿元，同比增长 15.23%，销售金额涨幅位于 TOP20 房企前列。面对疫情的影响，公司及时推出“金地线上售楼处”展开线上营销活动。在疫情得到控制后，公司抓住各个市场机会，通过制定合理的销售策略，及时调度供货，实现了全年销售规模的稳定增长。在城市深耕战略的指引下，公司所在城市市场份额得到进一步稳固和提升，在上海、杭州、天津、南京、东莞、沈阳、呼和浩特、温州、金华、嘉兴等十几个城市的市场排名均位列前十，上海、南京的单城市销售规模均突破 200 亿元。从具体项目看，南京都会四季、北京上东郡等项目单盘销售额超过 50 亿元，上海美兰城、南京江畔都会上城、西安金地西洋公园、呼和浩特江山风华、沈阳樾檀山、北京公园十七区等项目销售额超过 30 亿元，南京华著·兰庭、重庆中交中央公园、温州瓯江峯汇等项目销售额超过 20 亿元。

投资拿地方面，在深耕广拓战略的指引下，2020 年，公司通过坚持对宏观经济和市场状况持续监测分析，把握窗口期的投资机会，利用多元化投资方式获取土地 116 宗，为集团发展奠定坚实基础。为进一步扩大投资布局，完善城市梯队和加强战略纵深，公司新进入舟山、福州、唐山、淄博、晋中、邯郸、银川、盐城、丽水九个城市。2020 年，公司新增了约 1,657 万平方米的总土地储备，同时，公司坚持了合理布局，深耕一线城市及核心二线城市，一二线城市的新增土地储备占比约 66%。截止报告期末，公司已进入了全国 70 个城市，总土地储备约 6,036 万平方米，权益土地储备约 3,203 万平方米。

2020 年，公司实现营业收入 839.82 亿元，同比上升 32.4%，公司房地产项目结算面积 463.91 万平方米，同比上升 21.8%；结算收入 751.78 亿元，同比上升 31.0%。营业收入上升主要是由于

并表范围内的房地产项目的结算面积和结算单价增长。公司实现归属于上市公司股东的净利润 103.98 亿元，同比增长 3.2%。公司的房地产业务结算毛利率为 33.6%，保持行业较高水平。

公司高度重视现金流管理，强调销售及及时回款，报告期内实现经营性现金净流入 75.15 亿元。公司在确保资金安全的前提下，加强资金流动性管理，通过投融资结合，提升资金利用效率。截至报告期末，公司持有货币资金 541.97 亿元，剔除受限资金后对一年内到期的有息负债的覆盖倍数仍有 1.21 倍。公司持续通过项目合作、拓宽融资渠道、保持良好的债务结构和资金状况来确保公司经营的安全稳定。

融资方面，由于公司保持良好的信用状况，公司主体信用评级及各项融资产品评级均为 AAA 级，国际评级机构标准普尔、穆迪维持给予公司的长期信用评级分别为 BB、Ba2。公司始终将负债规模和融资成本保持在合理水平。报告期末，公司债务融资余额为 1130.01 亿元，债务融资加权平均成本为 4.74%，资产负债率为 76.59%，剔除并不构成实际偿债压力的预收款项后，公司实际资产负债率为 68.51%，净负债率为 62.53%。

产品研发方面，公司一直秉持产品领先理念，紧跟时代科技发展及客户需求变化，在创新研发上持续发力。面对疫情突袭，迅速推出“金地健康家”产品价值体系，提出无接触通行、社区活动空间升级、抗疫户型设计及设备部品升级等一整套方案。产品系列方面，面向 Z 世代人群为主的年轻客户研发全新产品系列——“至尚”系列，以“健康活力、科技创新、个性随心、新潮前卫”为核心价值主张，打造“居家即度假”的全新居住模式。户型创新方面，推出“Flexible+”可选可变户型，结合定制化精装，实现销售阶段户型可选，交付后可灵活改造，满足客户多元化的居室空间需要。景观方面，“微气候”及“玩呗”升级为 2.0 系统，从改善空气质量、构建主题场景模块等角度，促进社区舒适度的升级。精装修方面，为客户推出定制化服务，开发了 3 大风格 6 大模块精装套餐可供选择，并在石家庄、苏南、西安、沈阳、武汉等 8 个城市 12 个项目落地实施。同时，积极推进公司 BIM 协同平台的搭建，目前已完成整体框架设计，成功建立 BIM 标准和族库，全年有 13 个项目开展 BIM 正向设计应用，加速推进生产过程的数字化管理和工业化建造。公司积极开发金地定制部品，建立自有品牌“GEMADE”产业链部品开发体系，已完成智能马桶、净水器、卫浴龙头、浴室柜、一体盆等 6 项部品开发并投产应用于项目，为广大客户提供更具价值更高品质的家居配套产品。

工程管理方面，全年在保经营、促提效、推创新等多方面持续发力，为公司正常经营提供了有力保障。疫情缓解后积极响应政府号召复工复产，全体工程管理人员冲在恢复生产的最前线，最终促成全年销售供货和交付结转目标的实现。在促提效方面，修订标准工期、拓宽新工艺应用范围、加大穿插施工的推行力度，使开发效率进一步提升。在新技术应用领域，大力推动建筑工业化和信息化落地。2020 年积极研究 SPCS 新型装配式体系，作为住建部智能建筑的试点已在金地上海嘉定北项目应用。

成本管理方面，公司通过信息化手段，年内上线智能清单系统，助力开发阶段成本管理效率和质量的提升。为提高成本风险事项的处理效率，制定并发布了《成本风险事项工作操作指引》，建立健全风险管控体系，并加强了合作项目的成本监控。成本采购方面，战略采购规模不断扩大，品类不断扩充，战略采购部品的价格得到进一步下降。

人力资源管理方面，围绕着年度经营主题，公司积极推进组织建设、人才引进与培养、考核激励等工作。组织建设方面，公司持续推动销售体系组织建设工作，致力于夯实销售队伍、打造销售精英团队、提升自主销售能力，“强军行动”各项举措有序落地；为了更好地激发城市公司活力，提升城市组织能力，年内落地城市公司分类管理机制，实现了组织资源的精准投放。人才引进与培养方面，持续充实多元化头部人才，夯实干部队伍；完成中高层干部能力测评与定档，搭建多维度、多层次的干部培训体系，为公司发展提供充足的内生动力。考核激励方面，为促进项目开发提效，年内加强过程考核力度，并设置提效专项激励机制，以更好地推动公司经营目标的实现。

信息建设方面，在年初疫情突发的情况下，通过搭建线上视频会议及“工地防疫宝”等系统，助力公司迅速复工复产，保障各项工作的正常进行。为了应对线下售楼处全线关闭的困境，快速推出线上营销工具——“线上售楼处”和“金房宝”，利用 VR 和智能客服等技术手段重新迭代了智

慧营销系统，在疫情期间储备大量客户并最终助力全年销售的稳定增长。创新与数字化发展方面，协同业务部门启动了 BIM 协同平台的建设工作，为今后实现智能建造，完成公司数字化转型迈出了坚实的一步。

持有型物业方面，上半年在疫情影响下，经营业绩出现了一定的下滑，公司通过多种方式助力年度业绩稳定恢复。商业物业方面，通过调整租户结构、举办“金粉节”活动以及申请政府补贴等多项措施，努力改善经营状况，至年末 9 个已开业购物中心出租率超过 93%，并在年内实现上海金地喜悦荟、南京新尧金地广场的成功开业。项目拓展方面，在南京南部新城、南昌高新区、盐城串场河等核心位置获取了多个大型购物中心项目，在杭州获取了一个 8 万平米的轻资产运营项目，成功实现了商业管理和品牌的对外输出。办公物业方面，受疫情影响，企业远程办公、居家办公情况普遍增加，在营项目出租率略有下滑，但总体保持在 85% 以上，北京搜狐大厦和深圳威新软件园租金水平还实现了逆势微涨。产业地产方面，新获取了上海中春路、武汉江夏、深圳科陆等 8 个项目，管理面积大幅增长，并在上海成功打造了首个生物医药的专业园区。长租公寓方面，在营项目出租率保持在 90% 的较高水平，年内成功发行 2 笔长租公寓 ABS 融资产品，并在上海杨浦区核心位置获取一个重资产项目。公司积极关注存量市场机会，先后获取了杭州沈半路、上海大名鞋城等改造经营项目，持续探索存量资产增值业务。

2020 年，面对地产与金融政策的双重调控，稳盛投资严控风险，稳健经营。报告期内，稳盛投资充分发挥在房地产领域的投资及管理优势，协同代建业务，通过股权合作及“投资+代建”模式与中小开发商形成资源互补，实现多方共赢。在城市更新方面，稳盛投资协同金地商置投资上海 8 号桥 5 期项目及杭州五八产业园项目，试水持有型物业资管业务。在证券化方面，年内由稳盛投资担任总协调人及交易顾问的“金地草莓社区长租公寓公募 ABS”于报告期内累计完成发行 3.45 亿元，这是上交所首单“轻资产城市更新”长租公寓资产证券化产品。在资金方面，稳盛投资积极拓展机构资金，与多家资金方达成战略合作伙伴关系，并完成新一期不定项股权基金备案。2021 年，稳盛投资将以更加理性的态度、更加专业的能力，为投资人提供更加多元化的产品，致力于成为最具价值的国际房地产金融服务商。

2020 年，金地物业启动“3+X”战略布局，打造“三横九纵”服务矩阵，重新定义了物业服务的广度和深度。2020 年合约管理面积突破 2.7 亿平方米，新增外拓合约面积超 6700 万平方米，体现了优秀的市场拓展能力。年内三横主业稳定发展：住宅物业坚持以客为本、服务满意，盖洛普客户满意度调查得分高达 97%；商业物业加速拓展，中标全国首个试点“物管园区”深圳莲花山公园、新零售变革样本银泰百货、部队营区、深圳市中医院等多个标杆项目；城市服务迎来新突破，获得东莞水乡大道环卫绿化综合管理服务、龙岗河干流管养、罗湖区水库等多个项目。九纵增值业务经过几年的探索，已形成“房产经纪+硬装+软装+家庭维修+智能家居”的家居生活闭环，同时在业务模式上全面创新升级，铸就差异化竞争优势。数智化建设成果颇丰，SaaS 平台产品迭代更新；智能化方面，完成近 4000 套智能家居项目交付；发布了智慧城市服务平台 1.0 版本。金地物业连续多年获得客户和同行的广泛认可，2009-2020 连续十二年荣获中国物业服务百强企业，2020 年第 9 次获得“中国物业服务百强企业服务质量领先企业”，2011-2020 连续 10 年位列物业服务百强品牌价值榜单第 2 名。

2020 年，面对新冠疫情的影响，公司上下积极应对，在经营上精益管理，协同共进，共克难关，同时不忘履行应尽的社会职责，在综合能力、公司治理、以及社会责任等方面，都取得了广泛认同和赞誉。

2020 年 1 月，胡润研究院发布《2019 胡润中国 500 强民营企业》榜单，公司以市值 540 亿元位列榜单第 125 位；4 月，公司连续 17 年蝉联由《经济观察报》颁发的中国蓝筹地产企业殊荣；5 月，入选《福布斯全球企业 2000 强榜》第 696 位，并列 2020 年的《财富》中国 500 强排行榜第 158 位；8 月，公司荣获《21 世纪经济报道》评选的“2020 年度卓越投资价值地产上市公司”殊荣，并在观点地产博鳌论坛上获评为“2020 中国年度影响力地产企业 TOP30”；12 月，第一财经携手同策研究院联合发布《2020 中国上市房企价值榜》，公司入选“2020 年上市房企盈利能力榜单 TOP10”；同月，荣获由易居克而瑞与全国房地产 CIO 联盟联合发布的“2020 年度中国地产数字力 TOP20 房企”奖项。

公司持续跟踪和关注客户，进行客户满意度及客户需求调研，并将结果引入公司经营管理和业绩考核。根据全球知名的民意测验和商业调查咨询公司盖洛普调查结果显示，2020年，金地集团整体客户满意度和忠诚度分别达92分和85分，双双再创新高，其中客户满意度连续五年保持在行业标杆水平，客户忠诚度依然名列前茅。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	83,982,164,387.13	63,419,928,668.12	32.42
营业成本	56,168,892,273.66	37,532,663,528.22	49.65
销售费用	2,136,313,817.86	2,110,260,491.52	1.23
管理费用	4,271,308,845.16	3,958,286,777.20	7.91
研发费用	64,130,461.21	61,024,940.81	5.09
财务费用	-503,055,638.43	101,103,688.50	-597.56
其他收益	127,437,518.09	65,112,567.91	95.72
信用减值利得(损失)	-161,004,506.88	-94,420,579.72	不适用
资产减值利得(损失)	-640,285,918.28	-218,279,375.61	不适用
投资收益	3,822,614,764.12	5,976,021,142.21	-36.03
公允价值变动损益	535,661,896.26	501,346,749.73	6.84
经营活动产生的现金流量净额	7,515,456,835.54	7,899,281,235.88	-4.86
投资活动产生的现金流量净额	-10,036,574,211.18	-9,640,713,069.73	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	11,722,419,547.98	5,113,624,117.08	129.24

注：1、营业收入变动说明：项目结算增加

2、营业成本变动说明：项目结算增加

3、财务费用变动说明：利息收入增加

4、其他收益变动说明：政府补助收益增加

5、投资收益变动说明：联合营公司收益减少

6、筹资活动产生的现金流量净额变动说明：借款增加。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司实现营业收入839.82亿元，同比增长32.42%，其中房地产业务结转收入751.78亿元，同比增长30.99%，主要是因为结算规模增长。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产开发	75,178,130,031.59	49,951,653,440.72	33.56	30.99	48.17	减少 7.7 个百分点
物业管理	4,082,011,554.56	3,692,744,002.70	9.54	33.18	33.44	减少 0.17 个百分点
物业出租	1,010,916,136.78	257,016,519.18	74.58	4.37	24.12	减少 4.04 个百分点
其他	2,016,414,619.09	1,109,367,251.91	44.98	34.28	33.92	增加 0.14 个百分点
主营业务分地区情况						

分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华南	24,189,703,665.00	14,726,771,839.46	39.12	14.78	23.31	减少 4.21 个百分点
华北	7,529,505,564.85	4,938,770,604.55	34.41	149.62	198.61	减少 10.76 个百分点
华东	8,189,879,516.44	5,237,972,900.41	36.04	21.82	46.19	减少 10.67 个百分点
华中	8,320,772,291.26	5,441,844,624.92	34.60	-24.92	-23.31	减少 1.37 个百分点
西部	8,442,783,939.02	6,382,291,310.32	24.41	50.96	76.96	减少 11.10 个百分点
东北	6,583,210,780.63	3,724,635,815.06	43.42	38.76	35.85	增加 1.21 个百分点
东南	19,031,616,584.82	14,558,494,119.79	23.50	77.98	111.26	减少 12.05 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

报告期内，公司房地产结算收入 751.78 亿元，同比增长 30.99%，主要是由于并表范围内的房地产项目的结算面积和结算单价增长。房地产业务的毛利率为 33.56%，比上年降低 7.7 个百分点。物业管理实现收入 40.82 亿元，同比增长 33.18%，主要是因为物业管理面积增长；其他业务实现收入 20.16 亿元，同比增长 34.28%，主要是因为产业服务收入增长。

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

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	房地产开发	49,951,653,440.72	90.80	33,711,978,140.76	89.86	48.17	结算规模增长
物业管理	物业管理	3,692,744,002.70	6.71	2,767,316,059.06	7.38	33.44	物业管理规模增长
物业出租	物业出租	257,016,519.18	0.47	207,069,895.94	0.55	24.12	规模增长
其他	其他	1,109,367,251.91	2.02	828,354,762.36	2.21	33.92	产业园区投入增长

成本分析其他情况说明

无。

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 40,258 万元，占年度销售总额 0.49%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 25,404 万元，占年度采购总额 3.19%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

无。

3. 费用

√适用 □不适用

报告期内，公司发生销售费用 213,631 万元，同比增加 1.23%；发生管理费用 427,131 万元，同比增加 7.91%，主要因为人工费上升；发生财务费用-50,306 万元，主要是因为利息收入增加。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	64,130,461.21
研发投入合计	64,130,461.21
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.08

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比例（%）	原因分析
经营活动产生的现金流量净额	7,515,456,835.54	7,899,281,235.88	-383,824,400.34	-4.86	变动较小
投资活动产生的现金流量净额	-10,036,574,211.18	-9,640,713,069.73	-395,861,141.45	不适用	变动较小
筹资活动产生的现金流量净额	11,722,419,547.98	5,113,624,117.08	6,608,795,430.90	129.24	借款增加

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）	情况说明
应收账款	433,786,326.34	0.11	285,705,660.54	0.09	51.83	物业费应收款增加
预付款项	1,581,634,905.45	0.39	556,171,473.86	0.17	184.38	预付土地款增加
存货	187,607,922,452.67	46.71	139,782,666,831.08	41.75	34.21	房地产开发规模增长
一年内到期的非流动资产	1,960,544,149.33	0.49	20,819,605.31	0.01	9,316.82	一年内到期小额贷款增加

其他流动资产	9,731,102,770.02	2.42	7,272,544,491.28	2.17	33.81	预缴税金增加
固定资产	1,706,140,936.36	0.42	1,248,700,944.70	0.37	36.63	自建学校转入固定资产
应付账款	29,806,861,177.48	7.42	19,664,962,863.93	5.87	51.57	规模增长对应应付工程款增加
预收账款	186,540,606.69	0.05	83,970,601,052.08	25.08	-99.78	预收账款重分类至合同负债
合同负债	94,492,623,888.96	23.53				预收账款重分类至合同负债
长期借款	41,570,268,157.54	10.35	27,594,617,781.61	8.24	50.65	融资借款增加
其他非流动负债	5,608,006,364.12	1.40	3,122,000,000.00	0.93	79.63	少数股东垫付款增加

其他说明
无。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：人民币元

项目	报告期末账面价值	受限原因
货币资金	34,361,350.67	保函保证金
投资性房地产(注)	498,943,370.44	抵押借款
合计	533,304,721.11	

注：本公司之子公司以投资性物业作为抵押，与金融机构签定抵押借款协议。

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

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

报告期内，公司获取了 116 宗土地，总投资额约 1,350 亿元，权益投资额约 697 亿元，公司新增总土地储备约 1,657 万平方米，其中权益储备约 813 万平方米。主要新获取项目情况如下：

面积单位：平方米 金额单位：人民币万元

区域	地块名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	权益可租售面积	总地价	权益地价
华南	深圳市前海合作区前湾组团十开发单元 T102-0345 地块	前海合作区	32%	26,852	130,000	95,365	30,517	815,190	260,861
华南	深圳市科陆产业园	龙岗区	40%	34,428	86,157	86,157	34,273	60,310	23,991
华南	东莞市沙田镇福祿沙村 2020WR010 地块（滨江璀璨花园）	沙田镇	32%	50,375	125,937	111,043	35,482	148,419	47,424
华南	东莞市大岭山金桔村地块（格林名轩）	大岭山镇	100%	5,362	13,405	13,105	13,105	26,033	26,033
华南	东莞市大朗镇 2020WG002 富民中路地块（城市广场）	大朗镇	95%	11,010	38,536	37,670	35,794	28,645	27,218
华南	东莞市常平镇还珠沥地块（名著花园）	常平镇	100%	62,925	176,190	153,156	153,156	186,256	186,256
华南	东莞市 2020WR006 号地块（春江悦峯广场）	茶山镇	46%	60,158	271,481	263,873	121,685	287,800	132,719
华南	广州市天河区广氮 AT0607113 地块	天河区	96%	17,648	58,168	55,964	53,994	208,138	200,812
华南	佛山市南海区大沥镇盐步桥西地块（悦江学尚府）	南海区	92%	15,847	39,617	36,635	33,792	35,814	33,035
华南	佛山市南海区大沥镇太平村太平牌坊南侧地块（长信棠悦府）	南海区	100%	5,798	14,495	13,894	13,894	11,410	11,410
华南	佛山市南海区大沥镇水头社区桂和路以西地块（峰睿公馆）	南海区	100%	11,305	33,913	33,468	33,468	40,700	40,700
华南	昆明市 KCPL2020-2-A1 地块（青龙山项目）	盘龙区	30%	106,282	434,359	313,971	94,191	132,213	39,664
华南	昆明市 DTCKG2019-038-A1&A2 地块（空港经济区项目）	空港经济区	40%	314,297	785,744	757,390	302,956	122,527	49,011
华南	惠州市惠城区马安中心区 GP2019-38 地块（未来花园）	惠城区	34%	110,969	344,382	340,516	114,550	189,450	63,731
华南	惠州市博罗县龙溪街道 2020（储备）42 号地块（林溪花园）	博罗县	100%	60,683	182,049	176,159	176,159	50,700	50,700
华南	湛江市霞山区椹川大道 23 亩地块（名京苑）	霞山区	100%	14,397	43,318	42,870	42,870	19,600	19,600
华北	北京市朝阳区东坝 611 地块	朝阳区	25%	26,610	74,507	77,942	19,486	350,244	87,561
华北	北京市朝阳区东坝乡东风村 1104-613、1104-614 地块（华樾国际）	朝阳区	25%	20,189	48,528	48,487	12,122	205,500	51,375
华北	天津市西青区精武镇 17 号地	西青区	100%	49,387	60,823	55,836	55,836	60,700	60,700

区域	地块名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	权益可租售面积	总地价	权益地价
华北	青岛市西海岸新区相公山路项目	西海岸新区	28%	37,042	74,084	72,905	20,301	19,221	5,352
华北	石家庄市(2020)002号地块(盛世御城三区)	桥西区	56%	74,254	163,360	185,521	103,892	130,000	72,800
华北	石家庄市(2020)003号地块(阅未来)	桥西区	56%	20,177	93,985	93,623	52,429	31,000	17,360
华北	太原市迎泽区水峪村城改项目二期 SG-2096 地块(迎泽上品二期)	迎泽区	41%	15,419	61,674	62,072	25,577	9,830	4,051
华北	邯郸市邯山区 HD-2020-4-3 地块	邯山区	100%	26,885	43,016	48,470	48,470	20,850	20,850
华北	晋中市榆次区汇丰街 JZSBJ2020T38 地块	榆次区	40%	42,937	124,517	116,747	46,699	26,314	10,526
华北	廊坊市固安县 2020CL-8 号地块(褐石雅苑)	固安县	40%	65,074	130,148	125,903	50,084	89,247	35,502
华北	唐山市丰南区运河东路商住地块	丰南区	30%	135,416	259,631	263,789	78,701	67,885	20,253
华北	威海市经区海埠路东地块	经区	49%	71,598	121,717	119,377	58,495	46,835	22,949
华北	淄博市 2020(增量)-储张 001 号地块	张店区	51%	45,014	112,535	126,321	64,423	48,949	24,964
华东	上海市嘉定区戩浜社区 16-06 秀涧路西地块(马陆)	嘉定区	95%	54,910	109,820	105,618	99,882	247,284	233,855
华东	上海市嘉定区菊园社区 JDC1-0402 单元 05-02 地块(嘉定北)	嘉定区	55%	84,385	168,770	162,089	89,149	402,435	221,339
华东	上海市金山区金山新城 JSC1-0401 单元 1-01-01 地(建金名苑)	金山区	49%	82,921	149,257	144,625	70,866	179,609	88,008
华东	上海市金山区金山新城 JSC1-0401 单元 1-13A-01 地块(金碧郇园)	金山区	28%	89,392	160,906	156,334	44,107	195,196	55,072
华东	上海市闵行达闾项目	闵行区	24%	161,909	323,818	317,386	75,754	26,125	6,236
华东	上海市闵行银都路项目	闵行区	22%	20,026	36,046	35,825	7,838	8,018	1,754
华东	上海市青浦区西虹桥联涑路北侧 09-15 地块	青浦区	70%	53,557	83,091	72,332	50,632	290,200	203,140
华东	上海市松江区中山街道国际生态商务区 C08-04 号地块	松江区	100%	105,858	211,717	204,864	204,864	623,000	623,000
华东	南京市江北高新区 2020G06 地块	江北新区	33%	39,742	111,278	111,278	37,056	133,000	44,289
华东	南京市江北高新区 2020G07 地块	江北新区	33%	26,667	24,800	25,104	8,360	8,400	2,797
华东	南京市江北高新区 2020G08 地块	江北新区	33%	29,593	82,860	82,860	27,675	98,000	32,732
华东	南京市江北高新区 2020G09 地块	江北新区	33%	39,893	42,500	47,871	15,989	12,600	4,208
华东	南京市浦口区 2020G101 兰花塘路以南地块	浦口区	33%	38,842	97,106	95,354	31,467	92,000	30,360
华东	南京市秦淮区南部新城 2020G13 地块	秦淮区	34%	136,487	500,711	496,043	167,727	732,000	247,511
华东	苏州市高新区苏地 2020-WG-16 号浒墅关桑园路东北侧地块	高新区	100%	20,657	37,183	36,546	36,546	50,537	50,537
华东	苏州市太仓高新区 2020-WG-11-1 万达北地块	太仓市	92%	52,415	104,830	101,880	93,730	133,971	123,253
华东	苏州市吴中老城苏地 2020-WG-18 号盘蠡路东地块	吴中区	100%	15,593	23,356	22,688	22,688	46,279	46,279

区域	地块名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	权益可租售面积	总地价	权益地价
华东	盐城市串场河东项目	高新区	28%	121,709	279,930	260,284	72,479	95,900	26,704
华东	扬州市广陵区 GZ215 安康路地块（华著苑）	广陵区	100%	100,057	140,080	139,240	139,240	168,196	168,196
华中	武汉市 P(2018)164 号东西湖区金山大道项目（漾时代）	东西湖区	50%	50,450	151,351	147,015	73,488	78,710	39,344
华中	武汉市江夏工业地项目	江夏区	34%	116,743	175,115	174,359	58,956	10,087	3,411
华中	郑州市中原区郑政出[2020]9 号地块（拾光春晓园）	中原新区	96%	32,189	96,610	94,868	91,102	56,166	53,936
华中	株洲市天元区【2020】279 地块（名悦湾）	天元区	100%	115,518	228,999	231,159	231,159	69,311	69,311
西部	西安市西沣公元 DK3C 地块	雁塔区	100%	60,850	217,842	217,842	217,842	49,262	49,262
西部	成都市科陆产业园	武侯区	40%	22,438	43,073	43,073	17,134	20,675	8,225
西部	贵阳市南明区后巢乡二期 14 亩-G（20）064 地块（悦峰二期）	南明区	99%	9,318	30,751	25,976	25,976	10,788	10,788
西部	银川市金凤区七十二连湖板块银地(G)[2020]-19 号地块（自在宸）	金凤区	100%	134,733	269,465	266,577	266,577	86,630	86,630
东北	沈阳市于洪区怒江北街项目（阅风华）	于洪区	20%	113,652	227,304	227,304	45,461	82,805	16,561
东北	沈阳市文储街西-3 地块（2020-005 号）	沈北新区	50%	149,616	269,310	264,310	132,155	92,104	46,052
东北	沈阳市文储街西-2 地块（2020-004 号）	沈北新区	50%	101,590	182,862	182,861	91,431	62,539	31,270
东北	沈阳市文储街西-1 地块（2020-003 号）	沈北新区	50%	125,052	187,578	187,578	93,789	78,408	39,204
东北	沈阳市大东区 2020-009 号东望街西-5 地块（峯尚）	大东区	50%	49,634	89,183	89,183	44,592	47,351	23,676
东北	沈阳市 2020-016 号皇姑西窑二期-1A 地块（江山风华）	皇姑区	70%	173,312	346,624	111,168	77,818	191,686	134,180
东北	大连市钻石湾大城(2019)-15 号地块（和风明月）	甘井子区	46%	67,700	108,646	99,617	45,824	108,083	49,718
东北	大连市金普新区大金（2020）-44 号和 45 号红塔地块	金普新区	30%	101,334	121,601	119,169	35,751	38,898	11,669
东北	大连市甘井子区钻石湾大城（2020）-3 号地块	甘井子区	29%	96,600	170,115	164,365	48,389	163,841	48,235
东北	大连市甘井子区生态科技创新城板块大城[2020]-12、13、14、15、16 号宗地	甘井子区	50%	605,700	1,433,195	1,330,540	665,270	775,990	387,995
东北	哈尔滨市南岗区 NO.2019HT049 北地块（峯范二期）	南岗区	95%	53,191	143,616	139,657	132,467	113,106	107,283
东北	哈尔滨市南岗区 NO.2019HT048 南地块（峯范一期）	南岗区	100%	60,921	164,487	160,948	160,948	132,646	132,646
东北	呼和浩特市赛罕区 2020045 保全庄 2 号地块	赛罕区	100%	95,401	190,803	180,123	180,123	116,466	116,466
东北	呼和浩特市赛罕区 2020008 保全庄北地块	赛罕区	94%	112,576	225,151	212,783	200,654	151,853	143,197
东北	呼和浩特市赛罕区 2020004 古楼西路地块	赛罕区	92%	26,216	47,186	44,640	41,069	29,130	26,800
东南	杭州市萧山区萧政储出[2020]9 号地块（滨与城）	萧山区	100%	42,167	80,117	74,105	74,105	57,065	57,065

区域	地块名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	权益可租售面积	总地价	权益地价
东南	嘉兴市 2018 南-019 号地块（湘家荡项目）	南湖区	60%	36,070	46,860	54,888	32,933	49,050	29,430
东南	嘉兴市海宁经开区海自然字 20151 号地块（华宸府）	海宁市	51%	67,630	135,260	133,085	67,873	101,400	51,714
东南	宁波市北仑通山书院清水河北侧地块	北仑区	49%	35,112	87,780	85,253	42,005	118,064	58,171
东南	宁波市余姚黄山路北地块	余姚市	50%	128,970	245,614	233,202	116,601	168,013	84,007
东南	金华市金开自然资规供[2020]10 号地块（湖塘月色花园）	婺城区	70%	54,875	98,774	96,996	67,897	110,737	77,516
东南	金华市金开自然资规供[2020]11 号地块（峰汇花园）	婺城区	92%	50,099	105,209	99,974	92,062	107,463	98,959
东南	金华市义乌市经济技术开发区江湾有机更新区块 3 号地块（翠湖湾）	义乌市	57%	75,766	162,897	156,049	89,260	200,438	114,651
东南	丽水市莲都区丽土告字【2020】52 号地块（风华剑桥）	莲都区	50%	86,495	172,990	165,619	82,810	116,500	58,250
东南	南昌市南昌县赣国土资网交地[2020]AJ028 号 DAJ2020055 地块（格林格林）	南昌县	100%	44,755	73,756	73,516	73,516	20,274	20,274
东南	台州市集聚区台土告字【2020】038 号地块（翡翠云邸）	中央创新区	92%	59,217	140,034	134,154	123,622	114,400	105,418
东南	温州市鹿城区桃花岛地块（瓯江峯汇）	鹿城区	37%	63,405	208,352	205,156	74,999	335,937	122,809
东南	温州市瑞安市塘下镇北部组团中心区 F-1-2 地块（温州鲍一村项目）	塘下镇	92%	8,859	28,348	27,689	25,474	33,412	30,739
东南	温州市瑞安塘下中心区 C-8-3 地块	塘下镇	92%	22,106	77,371	75,786	69,723	83,565	76,880
东南	漳州市台商投资区出让的台 2020P05 号地块（都会之光南区）	台商投资区	35%	43,574	95,862	93,012	32,554	48,100	16,835
东南	舟山市定海区定自然资规告字〔2020〕6 号宗地（未来社区）	定海区	90%	125,553	301,052	289,365	260,429	62,017	55,815
东南	舟山市新城舟土告字[2020]1 号地块（峯范府）	临城新城	94%	15,970	42,321	40,915	38,331	34,720	32,527
东南	福州市闽侯 2020-04 号地块（都会之光花园一区）	闽侯县	100%	55,191	71,749	65,150	65,150	49,500	49,500
东南	福州市闽侯 2020-05 号地块（都会之光花园二区）	闽侯县	100%	42,661	85,321	82,561	82,561	58,500	58,500

注：（1）以上项目可能因引进合作方共同开发等原因导致公司在项目中所占的权益比例发生变化。

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

2. 报告期内房地产开发投资及销售情况

√适用 □不适用

报告期内，公司新开工面积约 1,582 万平方米，同比上年减少 3%，竣工面积约 1,103 万平方米，同比上年增长约 19%。公司主要开发投资及销售项目情况如下：

面积单位：平方米 金额单位：人民币万元

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
深圳龙城中央	竣工	综合体	100%	85,274	409,132	426,332	390,384	-	148,700	148,700	390,384	14,931	329,330	33,627	119,097	1,419	328,095	528,657	39,804
深圳天元	在建	综合体	21%	102,675	884,300	986,600	586,857	-	307,859	-	278,998	6,556	58,863	84,812	4,642	2,691	59,565	2,655,215	221,077
深圳金地威新中心	在建	综合体	40%	44,368	208,800	279,534	208,800	-	208,800	-	-	-	-	-	-	-	-	252,122	48,243
深圳前海项目	前期	住宅	32%	26,852	130,000	184,235	95,365	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,035,438	815,190
深圳市科陆产业园	在运营	产业园	40%	34,428	86,157	86,157	86,157	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73,045	-
广州荔湖城	在建	住宅	99%	2,580,862	2,363,316	3,264,289	2,209,288	92,388	543,089	184,028	1,478,407	85,223	1,626,735	127,104	186,414	186,190	317,596	1,737,199	145,934
广州天河公馆	竣工	住宅	100%	44,869	134,245	192,566	129,767	-	-	-	129,767	330	129,622	4,239	1,044	202	5,980	343,891	11,052
广州壹阅府	竣工	住宅	97%	21,714	83,209	124,858	54,165	-	54,165	54,165	54,165	3,516	50,022	25,044	1,469	48,553	15,932	313,404	18,810
广州金地云庭	竣工	住宅	99%	12,644	44,254	64,592	23,499	-	23,499	23,499	23,499	9,725	15,665	47,816	-	15,665	-	138,326	8,663
广州国璟花园	在建	住宅	24%	133,319	399,955	622,155	389,356	-	389,356	-	-	88,698	110,169	178,529	-	110,169	-	857,194	59,832
广州天河广氮项目	在建	住宅	96%	17,648	58,168	84,820	55,964	55,964	55,964	-	-	-	-	-	-	-	-	299,203	111,918
东莞湖山大境	竣工	住宅	100%	258,405	367,363	470,782	356,862	-	-	-	356,862	1,665	355,555	4,319	5,583	3,683	15,870	392,904	1,933
东莞湖山花园	竣工	住宅	100%	36,653	54,980	64,213	55,461	-	-	-	55,461	162	54,799	523	397	338	1,176	47,559	30
东莞珑悦	竣工	住宅	100%	44,056	96,255	114,927	95,583	-	-	-	95,583	346	94,872	728	1,235	200	2,749	101,519	395
东莞城南艺境	竣工	住宅	80%	231,046	346,428	417,783	348,696	-	-	-	348,696	66	346,184	3,811	898	1,215	4,752	292,557	2,280
东莞艺境水岸	竣工	住宅	100%	55,369	166,105	198,125	164,179	-	-	-	164,179	340	163,666	1,763	2,515	949	9,881	156,273	4,647
东莞前海山	竣工	住宅	33%	121,640	194,624	220,011	191,924	-	-	-	191,924	2,450	190,856	4,525	131,517	2,491	227,977	257,880	29,224
东莞风华公馆	在建	住宅	50%	34,486	67,593	91,004	65,858	-	1,143	-	64,715	9,625	65,219	23,940	17,554	1,066	42,031	167,290	7,556
东莞智汇港	竣工	产业	51%	59,128	153,734	173,077	153,734	-	-	-	153,734	19,690	97,819	19,408	73,641	2,435	66,593	104,454	11,530
东莞千佰汇	竣工	综合体	100%	49,323	123,306	158,308	126,551	-	-	-	126,551	334	102,545	1,511	2,269	2,598	3,902	122,006	2,704
东莞艺境湾花园	在建	住宅	17%	95,977	211,150	267,120	208,750	-	133,159	58,002	133,593	104,849	149,529	201,317	60,131	89,398	108,358	364,187	39,702

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
东莞湖岸风华	竣工	住宅	97%	9,860	13,803	19,055	13,649	-	13,649	13,649	13,649	6,514	9,156	11,737	3,742	5,414	6,184	27,027	4,184
东莞水岸花园	竣工	住宅	48%	22,237	55,591	73,470	55,257	-	55,257	55,257	55,257	4,232	43,197	6,877	15,699	27,498	23,694	76,161	11,267
东莞华阳湖艺境	在建	住宅	23%	29,454	103,088	147,199	102,611	-	102,611	-	-	55,164	93,371	86,944	-	93,371	-	114,501	19,712
东莞松湖领峯花园	在建	住宅	48%	48,728	171,925	230,499	169,017	169,017	169,017	-	-	21,935	21,935	65,132	-	21,935	-	367,551	17,472
东莞名京花园	在建	住宅	96%	22,038	59,943	80,035	59,652	59,652	59,652	-	-	44,257	44,257	103,660	-	44,257	-	109,246	55,200
东莞春江悦峯广场	在建	住宅	46%	60,158	271,481	346,741	263,873	150,491	150,491	-	-	37,385	37,385	92,049	-	37,385	-	466,094	289,285
东莞滨江璀璨花园	在建	住宅	32%	50,375	125,937	170,355	111,043	111,043	111,043	-	-	30,211	30,211	74,564	-	30,211	-	238,189	158,295
东莞金地城市广场	在建	商业	95%	11,010	38,536	55,754	37,670	37,670	37,670	-	-	-	-	-	-	-	-	60,747	30,296
东莞金地格林名轩	前期	住宅	100%	5,362	13,405	19,973	13,105	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,293	26,854
东莞天悦广场	在建	住宅/商办	23%	36,874	126,151	202,429	134,760	-	134,760	23,901	23,901	35,486	87,253	85,517	19,905	67,349	55,889	343,299	28,688
东莞林语花园	竣工	住宅	33%	38,416	61,466	77,139	65,798	-	-	-	65,798	-	65,798	-	2,078	254	4,264	66,278	3,977
东莞香槟花园	竣工	住宅	25%	27,391	68,479	88,662	65,200	-	-	-	65,200	345	65,200	450	64,452	748	81,365	75,878	9,101
东莞金地名著花园	前期	住宅	100%	62,925	176,190	234,327	153,156	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	320,434	98,765
佛山天玺	竣工	住宅	100%	43,265	129,637	169,350	134,907	-	-	-	134,907	-	124,235	112	1,882	-	3,292	153,056	39
佛山珑悦	竣工	住宅	100%	49,102	186,588	245,106	186,214	-	-	-	186,214	3,764	179,693	7,380	3,218	8,853	6,393	263,629	1,936
佛山悦荔	竣工	住宅	100%	65,085	227,248	317,473	236,408	-	-	-	236,408	3,527	236,188	6,977	6,155	4,407	9,444	320,179	1,351
佛山艺境花园	竣工	住宅	98%	50,913	127,283	172,720	126,440	-	91,054	91,054	126,440	11,993	59,595	9,123	58,889	706	43,146	122,367	13,665
佛山金地海逸悦江台	在建	住宅	51%	29,116	101,907	131,192	101,773	-	101,773	31,513	31,513	50,871	75,666	65,630	24,396	51,270	30,321	125,674	18,870
佛山金地新翠园	在建	住宅	100%	26,410	66,024	88,760	62,351	-	62,351	-	-	22,479	24,743	50,007	-	24,743	-	142,365	21,975
佛山顺德自在城	在建	住宅	32%	86,572	216,431	284,587	213,895	-	213,895	-	-	90,930	92,396	98,202	-	92,396	-	239,598	36,757
佛山大沥天璞府	在建	住宅	32%	12,688	27,888	40,382	27,543	27,543	27,543	-	-	11,193	11,193	26,066	-	11,193	-	56,283	4,611

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
佛山悦江学尚府	在建	住宅	92%	15,847	39,617	60,218	36,635	36,635	36,635	-	-	-	-	-	-	-	-	69,528	42,111
佛山峰睿公馆	前期	住宅	100%	11,305	33,913	47,799	33,468	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72,426	21,571
佛山金地长信棠悦府	前期	住宅	100%	5,798	14,495	21,603	13,894	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,007	11,753
珠海扑满花园	在建	住宅	100%	264,920	264,920	327,985	259,511	-	-	-	238,456	-	240,582	31	691	5,520	1,809	189,523	1,164
珠海格林泊乐	竣工	住宅	50%	133,334	266,492	323,214	258,026	-	-	-	258,026	11,627	256,911	12,814	19,420	4,963	24,619	201,707	2,694
昆明恒泰城	在建	综合体	70%	116,511	520,456	748,750	531,913	165,506	268,035	102,529	365,893	5,149	315,692	5,939	21,348	32,109	19,889	584,860	39,383
昆明金悦尚苑	竣工	住宅	100%	97,594	399,251	558,604	398,816	-	200,278	200,278	398,816	7,234	389,536	16,752	369,468	20,068	538,449	368,073	86,611
昆明巫家坝中交尚城	在建	综合体	31%	65,462	325,514	325,514	321,857	-	321,857	153,526	153,526	31,051	216,272	56,459	73,836	142,435	97,686	356,953	47,653
昆明金地云泊花园	在建	住宅	92%	113,741	127,775	217,101	131,381	-	131,381	58,322	58,322	61,103	107,851	195,671	28,178	79,673	75,940	304,900	35,436
昆明金地自在花园	在建	住宅	64%	488,164	976,321	1,367,718	954,521	256,804	256,804	-	-	47,102	47,102	42,685	-	47,102	-	756,061	123,640
昆明青龙山项目	在建	住宅	30%	106,282	434,359	610,283	313,971	105,509	105,509	-	-	-	-	-	-	-	-	480,642	156,950
昆明空港经济区项目	前期	住宅	40%	314,297	785,744	1,134,724	757,390	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	640,433	61,263
海口永和花园	在建	住宅	65%	155,562	497,589	627,039	490,646	39,637	283,037	212,350	419,959	85,017	439,388	118,563	194,077	57,460	266,290	381,445	71,943
惠州艺境公馆	竣工	住宅	100%	15,343	46,029	58,147	45,202	-	-	-	45,202	9,059	43,482	7,401	39,282	2,243	28,085	33,060	6,685
惠州未来花园	在建	住宅	34%	110,969	344,382	458,503	340,516	164,718	164,718	-	-	56,126	56,126	72,626	-	56,126	-	385,275	160,148
惠州林溪花园	前期	住宅	100%	60,683	182,049	237,632	176,159	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	154,244	7,800
清远英德格林公馆	在建	住宅	74%	43,336	219,462	287,163	216,953	-	216,953	135,116	135,116	25,253	70,580	14,884	53,314	17,266	32,130	125,974	40,351
清远英德格林悦府	在建	住宅	74%	5,089	25,445	35,390	25,242	-	25,242	-	-	51	51	53	-	51	-	19,539	2,954
江门金地名悦	在建	住宅	95%	40,623	103,740	142,332	97,168	64,564	97,168	-	-	10,513	10,513	10,767	-	10,513	-	108,112	36,118
湛江自在城	在建	住宅	93%	245,753	463,456	623,555	435,465	178,210	178,210	-	-	43,290	43,290	40,662	-	43,290	-	361,202	28,971
湛江金地名京苑	前期	住宅	100%	14,397	43,318	56,218	42,870	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44,815	588

2020 年年度报告

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
北京西山艺境	在建	住宅	20%	293,976	338,937	455,006	353,069	-	-	-	326,131	4,848	316,577	14,141	44,193	1,041	38,956	792,233	49,231
北京华宸	竣工	住宅	19%	41,050	104,783	144,851	108,807	-	-	-	108,807	2,824	108,712	13,030	22,588	607	45,489	361,746	28,591
北京华锦佳苑	在建	住宅	32%	92,065	165,717	279,278	204,071	-	204,071	88,117	88,117	20,410	176,244	101,127	69,529	106,716	334,166	870,275	39,442
北京金地盛通中心	竣工	商办	100%	39,744	119,232	194,407	128,009	-	128,009	128,009	128,009	-	-	-	-	-	-	487,900	39,107
北京大湖风华嘉园	在建	住宅	40%	47,850	76,560	125,701	92,562	-	92,562	-	-	30,430	52,379	93,367	-	52,379	-	289,740	17,188
北京华樾西园	在建	住宅/办公	22%	22,975	68,925	108,326	65,948	-	65,948	-	-	40,071	40,223	300,453	-	40,223	-	396,040	33,352
北京庆峪嘉园	在建	住宅	13%	66,475	132,950	220,891	157,887	-	157,887	46,525	46,525	57,342	89,197	301,636	20,047	69,150	97,988	696,819	40,218
北京兴韵雅苑	在建	综合体	36%	90,424	219,998	330,373	258,333	-	258,333	97,693	97,693	2,116	88,453	5,314	88,018	435	353,353	742,420	82,300
北京-舒朗苑	在建	住宅/商办	27%	53,579	101,509	166,128	111,821	-	106,035	70,926	76,756	36,055	53,895	97,579	26,309	27,586	70,276	295,036	17,905
北京华樾国际(东坝)	在建	住宅	25%	20,189	48,528	74,006	48,487	48,487	48,487	-	-	9,772	9,772	66,148	-	9,772	-	284,266	217,391
北京金旭雅苑(原大兴黄村镇三合庄村项目)	在建	综合体	18%	34,940	94,338	140,208	123,801	-	120,448	-	-	35,474	48,076	184,998	-	48,076	-	369,922	36,448
北京东坝 611 项目	前期	住宅	25%	26,610	74,507	111,221	77,942	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	442,483	68,000
廊坊金地褐石雅苑	前期	住宅	40%	65,074	130,148	177,073	125,903	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	169,647	89,281
廊坊项目	在建	住宅	100%	191,530	383,060	528,313	368,040	65,499	65,499	-	-	14,119	15,558	16,477	-	15,558	-	487,377	20,957
天津紫乐澜轩	在建	住宅	70%	666,110	465,547	503,144	448,960	-	232,330	215,835	428,661	19,462	445,022	18,943	211,544	25,130	208,263	345,695	38,955
天津卫星雅苑	竣工	住宅	70%	13,172	49,345	71,645	47,623	-	47,623	47,623	47,623	5,823	47,567	12,688	-	47,567	-	-	-
天津艺馨佳苑	在建	住宅	49%	271,197	499,798	647,051	492,243	35,789	441,935	165,304	216,687	57,835	406,274	89,680	41,693	313,198	55,626	756,858	40,463
天津师北新苑	在建	住宅	58%	42,074	96,685	127,729	88,333	-	88,333	-	-	8,484	15,047	51,531	-	15,047	-	736,331	13,949
天津锦泽苑	竣工	住宅	48%	113,446	204,202	287,927	204,874	-	204,874	204,874	204,874	10,644	93,797	27,075	92,268	1,529	198,533	450,857	40,473
天津芸泽苑	竣工	住宅	96%	57,342	103,216	145,018	107,151	-	107,151	107,151	107,151	18,718	105,703	38,249	-	105,703	-	221,816	18,773

2020 年年度报告

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
天津嘉泽苑	竣工	住宅	99%	46,976	93,953	135,452	84,003	-	84,003	84,003	84,003	11,745	83,104	22,635	-	83,104	-	190,957	15,097
天津君宁雅苑	竣工	住宅	31%	18,469	36,937	49,437	34,810	-	34,810	34,810	34,810	1,876	16,188	4,097	-	16,188	-	90,690	5,660
天津金筑名邸	在建	住宅	99%	57,198	114,396	152,183	115,971	-	115,971	-	-	539	2,577	1,944	-	2,577	-	311,680	12,163
天津泽雅苑	在建	住宅	33%	41,798	75,237	102,515	77,732	-	77,732	-	-	917	77,732	1,635	-	77,732	-	132,386	12,952
天津溪锦苑	竣工	住宅	98%	75,508	83,059	127,453	93,438	-	93,438	93,438	93,438	30,710	76,074	72,475	-	76,074	-	177,372	28,355
天津悦景雅苑	在建	住宅	50%	147,656	236,250	335,242	248,521	96,970	142,641	-	-	66,604	82,044	145,408	-	82,044	-	551,466	42,592
天津时代澜园	在建	住宅	47%	34,368	54,227	73,856	53,965	-	53,965	-	-	32,836	33,833	75,357	-	33,833	-	112,368	14,359
天津时代悦园	在建	住宅	47%	27,184	50,627	67,495	50,550	46,224	50,550	-	-	348	348	830	-	348	-	102,472	3,638
天津市精武 17#地	在建	住宅	100%	49,387	60,823	87,472	55,836	55,836	55,836	-	-	-	-	-	-	-	-	107,375	62,582
烟台格林世界	在建	住宅	85%	455,775	691,275	847,458	494,886	-	27,016	27,016	407,495	1,549	409,185	2,793	36,117	2,841	39,217	331,122	6,077
烟台澜悦	竣工	住宅	51%	66,311	156,573	206,502	143,258	-	-	-	143,258	3,065	129,213	1,941	3,171	4,328	2,334	111,821	225
烟台金地浅山艺境(玺湖)	在建	住宅	37%	81,057	145,700	198,974	142,218	21,925	142,218	-	-	18,724	78,889	30,013	-	78,889	-	143,378	28,924
青岛金地金泽九里风华	在建	住宅	41%	113,335	115,070	161,405	110,574	-	110,574	17,159	17,159	43,645	62,164	96,106	12,660	49,504	30,979	244,631	30,990
青岛信达金地·蓝庭	在建	住宅	32%	53,485	151,042	201,063	149,273	-	149,273	-	-	46,602	94,428	71,156	-	94,428	-	174,314	26,494
青岛中海商贸综合体项目(青岛西客站项目)	在建	综合体	16%	147,908	368,347	491,692	362,215	71,369	362,215	61,903	61,903	68,691	267,173	63,339	60,246	206,927	54,623	294,033	47,830
青岛金地锦宸	在建	住宅	28%	16,177	64,464	93,611	64,477	64,477	64,477	-	-	22,784	25,320	51,973	-	25,320	-	131,499	12,465
青岛东郭庄项目	在建	住宅	32%	114,320	228,734	292,732	224,906	-	192,444	105,882	138,344	23,594	219,320	31,818	136,255	83,065	162,614	167,827	34,327
青岛相公山项目	在建	住宅	28%	37,042	74,084	102,738	72,905	72,905	72,905	-	-	-	-	-	-	-	-	67,014	24,426
青岛金地格林美景	在建	住宅	47%	36,924	92,805	130,796	91,829	91,777	91,777	-	-	39,113	39,224	45,655	-	39,224	-	84,946	15,916
济南金地越秀凤鸣艺境苑	竣工	住宅	59%	24,830	37,245	53,265	44,324	-	44,324	44,324	44,324	16,848	37,835	24,827	-	37,835	-	73,258	7,863

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
济南华著佳苑	在建	住宅	49%	56,902	142,256	186,036	148,646	-	148,646	-	-	61,858	61,858	132,220	-	61,858	-	299,133	42,940
济南湖城大境	在建	住宅	20%	193,567	676,348	871,238	713,318	73,681	507,515	-	-	28,358	301,214	47,693	-	301,214	-	968,071	78,667
淄博集美花园项目	在建	住宅	51%	45,014	112,535	150,102	126,321	64,186	64,186	-	-	-	-	-	-	-	-	132,198	58,104
石家庄金地风华大境	在建	住宅	94%	44,725	89,450	120,639	92,450	-	92,450	-	-	35,951	70,939	45,024	-	70,939	-	116,259	17,788
石家庄金地玺悦府	在建	住宅	62%	14,026	33,942	48,879	37,125	-	37,125	-	-	21,563	24,681	46,520	-	24,681	-	66,200	5,823
石家庄金地盛世御城三区	在建	住宅	56%	74,254	163,360	222,668	185,521	185,521	185,521	-	-	22,555	22,655	38,468	-	22,655	-	274,885	153,508
石家庄金地阅未来	前期	商业	56%	20,177	93,985	116,330	93,623	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101,235	32,458
太原晋阳湖项目	前期	住宅	92%	96,785	273,458	346,844	269,366	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	360,400	14,696
太原金地迎泽上品	在建	住宅	41%	85,014	287,124	351,179	174,830	-	174,830	-	-	78,039	82,366	76,799	-	82,366	-	146,734	17,607
太原金地迎泽上品二期	在建	住宅	41%	15,419	61,674	76,560	62,072	62,072	62,072	-	-	768	768	714	-	768	-	48,125	12,708
威海威高铭地项目	在建	住宅	58%	125,426	126,342	171,112	124,132	64,464	64,464	-	-	-	-	-	-	-	-	160,562	47,045
威海海埠路东项目	前期	住宅	49%	71,598	121,717	166,898	119,377	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	129,486	48,709
晋中汇丰街项目	前期	住宅	40%	42,937	124,517	152,428	116,747	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86,132	28,784
邯郸邯山区项目	在建	住宅	100%	26,885	43,016	63,477	48,470	48,470	48,470	-	-	-	-	-	-	-	-	51,501	23,707
唐山丰南项目	在建	综合体	30%	135,416	259,631	339,431	263,789	85,800	85,800	-	-	-	-	-	-	-	-	217,183	69,495
上海天境	竣工	住宅	100%	210,228	211,077	344,307	208,112	-	208,112	208,112	208,112	1,808	206,701	7,541	4,882	7,454	16,633	796,356	9,467
上海金地影振苑	竣工	住宅	100%	53,881	87,547	120,994	81,365	-	81,365	81,365	81,365	-	80,930	-	134	13,906	669	167,887	4,890
上海自在城	在建	住宅	22%	519,421	743,477	1,043,891	830,459	24,984	83,075	58,091	795,861	2,068	795,861	10,176	39,114	22,336	148,438	708,000	50,911
上海天地云墅	竣工	住宅	30%	129,336	194,004	251,196	182,413	-	-	-	182,413	2,816	176,876	9,130	5,305	2,245	20,184	498,451	3,991
上海都会艺境	竣工	住宅	25%	72,998	116,797	158,696	109,468	-	-	-	109,468	739	109,378	7,478	907	791	4,911	336,969	3,388
上海双都汇	竣工	住宅	24%	65,296	91,414	128,043	84,956	-	-	-	84,956	738	84,864	4,386	3,847	441	19,387	283,112	14,980

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
上海金地云筑	在建	住宅	33%	140,253	275,357	405,943	259,023	-	170,314	78,611	180,412	95,049	148,828	459,164	72,180	14,128	301,831	1,339,365	83,205
上海源溪雅苑	竣工	住宅	33%	107,954	75,568	112,966	69,709	-	69,709	69,709	69,709	23,045	42,813	100,712	38,380	4,433	147,129	195,925	9,377
上海都会阳光嘉苑	竣工	住宅	41%	44,374	62,124	94,005	58,743	-	-	-	58,743	20,864	49,061	95,908	49,061	-	209,154	278,150	19,130
上海桂语云居	竣工	住宅	48%	16,362	22,906	38,446	21,977	-	21,977	21,977	21,977	6,867	21,977	30,792	18,652	3,326	75,356	100,999	8,221
上海金卓雅苑	竣工	住宅	50%	60,173	96,277	152,358	92,580	-	92,580	92,580	92,580	21,640	42,111	75,013	39,630	2,481	-	310,821	36,542
上海铭望雅筑	在建	住宅	26%	19,624	49,060	70,001	46,094	-	46,094	-	-	33,134	33,134	329,131	-	33,134	-	307,570	13,352
上海金山金碧郦园	在建	住宅	28%	89,392	160,906	238,096	156,334	-	156,334	-	-	77,908	77,908	230,360	-	77,908	-	363,352	41,721
上海金山建名苑	在建	住宅	49%	82,921	149,257	219,280	144,625	86,775	144,625	-	-	59,777	59,777	173,866	-	59,777	-	338,149	39,394
上海马桥项目	在建	住宅	50%	83,758	100,509	163,931	78,853	-	78,853	-	-	50,900	50,900	237,992	-	50,900	-	326,926	41,457
上海奉贤铂悦华庭	在建	住宅	50%	50,350	80,560	128,187	77,345	-	77,345	-	-	31,366	31,366	109,404	-	31,366	-	242,765	39,506
上海青浦区西虹桥项目	在建	住宅	70%	53,557	83,091	126,862	72,332	72,332	72,332	-	-	-	-	-	-	-	-	417,451	315,877
上海市嘉定区马陆项目	在建	住宅	95%	54,910	109,820	160,552	105,618	105,618	105,618	-	-	-	-	-	-	-	-	379,054	273,789
上海市嘉定区嘉定北项目	在建	住宅	55%	84,385	168,770	242,339	162,089	162,089	162,089	-	-	-	-	-	-	-	-	587,000	435,022
上海金地虹桥世家	竣工	住宅	36%	20,985	20,985	31,440	20,811	-	20,811	20,811	20,811	-	20,811	1,932	20,774	37	120,824	128,700	11,800
上海喜悦荟	竣工	商业	76%	11,731	10,182	21,535	15,564	15,564	15,564	15,564	15,564	-	-	-	-	-	-	38,241	5,621
上海闵行达闾项目	在建	产业	24%	161,909	323,818	340,356	317,386	120,820	120,820	-	-	-	-	-	-	-	-	182,402	43,059
上海闵行银都路项目	在建	产业	22%	20,026	36,046	41,730	35,825	35,825	35,825	-	-	-	-	-	-	-	-	28,724	12,121
上海长宁新华路商办项目	在建	商办	100%	5,551	11,103	23,754	15,391	-	15,391	-	-	-	-	-	-	-	-	99,089	11,139
上海松江中山街道项目	前期	住宅	100%	105,858	211,717	298,252	204,864	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,030,000	623,000
南京湖城艺境	竣工	住宅	100%	146,008	368,150	477,425	367,671	-	-	-	367,671	913	363,540	1,356	915	-	1,467	504,200	902
南京风华府	竣工	住宅	20%	62,188	146,447	194,726	146,121	-	43,835	43,835	146,121	84,834	115,893	230,428	75,641	10,839	189,399	458,770	10,363

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
南京上坊 G22 项目	在建	住宅	29%	29,758	77,373	101,293	76,145	-	76,145	-	-	-	-	-	-	-	-	212,504	9,429
南京语山棠花园	在建	住宅	29%	83,377	208,443	272,745	191,699	-	146,414	80,571	125,856	21,583	23,285	65,458	16,805	5,123	46,404	555,477	27,355
南京锦承苑	在建	住宅	58%	144,852	250,200	332,063	193,972	-	193,972	37,908	37,908	59,114	192,371	175,041	37,442	154,929	104,425	513,420	59,594
南京云靖花园	在建	住宅	62%	70,129	154,431	204,053	144,072	-	144,072	-	-	83,167	114,139	218,669	-	114,139	-	344,653	31,453
南京云逸都荟花园	在建	住宅	22%	153,261	396,066	520,863	365,877	-	365,877	-	-	187,771	352,034	579,268	-	352,034	-	908,686	70,203
南京都荟澜岸花园	在建	住宅	31%	49,829	139,521	195,357	137,271	137,271	137,271	-	-	73,496	73,496	226,906	-	73,496	-	-	-
南京南部新城 G70 项目	在建	住宅	30%	47,824	101,973	151,512	107,231	107,231	107,231	-	-	56,263	56,263	253,278	-	56,263	-	434,997	48,927
南京江北新区 06 地块	在建	住宅	33%	39,742	111,278	156,243	111,278	55,309	55,309	-	-	1,271	1,271	3,464	-	1,271	-	-	-
南京江北新区 08 地块	在建	住宅	33%	29,593	82,860	115,773	82,860	46,808	46,808	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京江北新区 07 地块	前期	教育	33%	26,667	24,800	27,400	25,104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京江北新区 09 地块	前期	教育	33%	39,893	42,500	47,871	47,871	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京桥林 G101	前期	住宅	33%	38,842	97,106	134,757	95,354	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	179,013	16,700
南京南部新城 G13 项目	在建	综合体	34%	136,487	500,711	743,624	496,043	143,533	143,533	-	-	-	-	-	-	-	-	1,268,373	718,897
南京绿谷商业广场	在建	综合体	38%	37,483	224,897	317,119	232,581	-	232,581	32,547	32,547	6,636	39,182	19,614	32,547	6,635	95,509	354,593	37,967
南京宇龙通信研发中心	在建	产业	32%	20,042	60,132	96,045	62,698	-	62,698	-	-	-	-	-	-	-	-	60,973	14,979
南京江畔都会上城	在建	住宅/商办	11%	104,378	345,971	502,223	346,691	160,795	346,691	-	-	120,430	159,346	374,681	-	159,346	-	654,054	24,469
南京金聚中心	在建	综合体	19%	52,011	251,807	387,584	267,667	-	267,667	80,080	80,080	9,855	20,055	18,929	-	20,055	-	416,881	46,783
滁州汉河艺境花园	竣工	住宅	31%	60,189	132,416	167,220	132,416	-	75,623	75,623	132,416	22,271	113,897	18,234	27,578	6,033	22,686	143,603	15,241
滁州汉河都会艺境	竣工	住宅	92%	46,257	101,766	133,104	101,766	-	67,357	67,357	101,766	-59	14,804	-73	14,656	-	14,514	115,291	13,395
南通通州繁茂花园	竣工	住宅	34%	77,953	101,339	139,405	113,183	-	113,183	113,183	113,183	24,178	94,761	34,739	91,152	3,609	116,729	165,000	25,612

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
镇江宝华格林 line	竣工	住宅	100%	8,378	20,945	25,581	20,593	-	20,593	20,593	20,593	933	17,906	887	17,707	199	16,367	22,371	2,921
镇江四季风华里 (G1904 地块)	前期	住宅	31%	20,536	29,104	37,218	28,928	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
镇江四季风华里 (G1905 地块)	在建	住宅	32%	28,920	72,993	92,140	72,942	-	72,942	-	-	11,241	11,241	11,466	-	11,241	-	-	-
芜湖弋江融金学府	在建	住宅	39%	87,790	175,580	228,392	170,125	120,635	120,635	-	-	45,079	45,079	57,022	-	45,079	-	202,636	56,349
盐城串场河项目	前期	综合体	28%	121,709	279,930	433,782	260,284	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	330,000	98,825
苏州浅山风华雅苑	竣工	住宅	94%	46,845	74,952	98,352	73,714	-	38,288	38,288	73,714	8,950	73,072	17,899	42,847	700	74,721	128,513	10,618
苏州吴江大运河府	竣工	住宅	46%	52,468	136,416	182,605	140,045	-	-	-	140,045	17,017	138,739	24,552	102,323	3,596	176,440	214,984	29,654
苏州常熟褐石源筑	在建	住宅	23%	53,521	69,577	99,417	69,577	-	69,577	37,989	37,989	14,994	42,901	33,268	37,989	4,912	77,643	152,366	20,215
苏州常熟金湾名悦雅苑	竣工	住宅	62%	58,556	117,017	164,256	115,060	-	115,060	115,060	115,060	9,736	82,566	17,652	78,148	4,418	135,551	225,972	33,528
苏州常州桃李云栖花园	在建	住宅	51%	64,764	142,485	187,175	140,094	112,043	140,094	-	-	102,775	102,775	167,792	-	102,775	-	197,784	22,312
苏州浒墅关项目	在建	住宅	100%	20,657	37,183	51,187	36,546	36,546	36,546	-	-	980	980	2,353	-	980	-	84,548	55,536
苏州盘蠡路项目	在建	住宅	100%	15,593	23,356	25,747	22,688	22,688	22,688	-	-	15,390	15,390	49,320	-	15,390	-	70,456	51,419
苏州太仓倚云悦府	竣工	住宅	23%	23,944	43,100	55,419	42,289	-	-	-	42,289	8,769	29,384	11,733	15,242	1,534	19,006	46,585	385
苏州太仓翡翠名苑	竣工	住宅	39%	33,879	60,982	82,017	59,775	-	59,775	59,775	59,775	9,438	17,986	13,253	15,441	2,545	22,002	88,790	16,311
苏州太仓高新区万达北项目	在建	住宅	92%	52,415	104,830	156,805	101,880	101,880	101,880	-	-	-	-	-	-	-	-	221,540	149,738
苏州翡翠星辰花园	在建	住宅	65%	82,342	164,632	224,027	161,952	140,578	140,578	-	-	35,140	35,140	83,270	-	35,140	-	327,012	106,889
苏州金地中心	在建	商业	40%	22,858	45,716	111,740	35,867	-	35,867	-	-	-	-	-	-	-	-	180,571	14,317
徐州前周窝项目	在建	综合体	20%	246,929	578,854	794,359	569,563	261,084	261,084	-	-	63,517	63,517	67,673	-	63,517	-	512,782	17,034
徐州都会星宸	在建	住宅/商办	14%	170,958	405,780	566,225	389,448	369,293	369,293	-	-	172,154	172,157	218,435	-	172,157	-	540,212	52,168
淮安金悦商置中心	在建	综合体	39%	41,087	184,890	240,908	193,956	-	150,743	20,765	87,076	7,424	135,331	5,735	16,492	48,255	14,640	162,984	18,641
合肥金地自在城	在建	住宅	99%	164,129	316,521	450,089	320,616	15,772	170,946	67,506	67,506	57,358	171,491	77,529	-	171,491	-	444,743	41,616

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
合肥雍容雅苑	在建	住宅	33%	117,428	224,187	306,709	229,789	145,354	229,789	-	-	90,882	121,375	190,124	-	121,375	-	459,582	27,209
合肥领峰花园	在建	住宅	60%	122,634	244,444	342,761	265,946	104,956	181,169	-	-	96,238	126,406	205,082	-	126,406	-	500,411	25,894
合肥林语别院	在建	住宅	96%	26,176	73,293	93,529	74,357	74,357	74,357	-	-	15,317	33,651	30,109	-	33,651	-	81,961	23,833
扬州华著苑	前期	住宅	100%	100,057	140,080	203,599	139,240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	288,060	173,351
扬州蓝湾臻苑	在建	住宅	18%	62,008	107,461	150,033	105,278	105,278	105,278	-	-	28,829	28,829	45,217	-	28,829	-	151,896	16,330
无锡中央公园	竣工	住宅/商业	49%	93,429	232,977	301,362	270,487	-	-	-	270,487	6,738	239,832	9,082	970	20	939	205,693	1,750
武汉自在城	在建	住宅	50%	232,341	966,095	1,183,435	946,269	-	-	-	860,517	14,461	778,625	24,076	16,789	914	25,187	697,948	19,514
武汉雄楚壹号	竣工	住宅	100%	113,796	427,721	540,666	420,523	-	-	-	420,523	1,461	416,596	4,292	1,274	388	3,483	411,327	7,140
武汉悦江时代	在建	住宅	22%	137,982	617,703	837,226	615,650	84,752	257,683	41,834	325,143	48,696	407,872	89,037	207,343	100,673	366,630	699,700	38,918
武汉金地中法仟佰汇	在建	住宅	47%	110,636	318,931	437,549	313,053	-	200,929	200,929	310,876	4,769	244,542	6,697	113,831	130,711	95,067	268,925	22,039
武汉金地北辰阅风华	在建	住宅	45%	41,762	127,226	182,126	123,253	-	123,253	47,178	47,178	22,394	106,721	42,290	-	106,721	-	236,870	19,879
武汉金地保利褐石公馆	在建	住宅	35%	55,990	134,376	188,248	123,186	-	123,186	-	-	13,352	116,537	30,195	-	116,537	-	196,296	19,011
武汉北辰金地漾时代（东西湖 164 项目）	在建	住宅/商业	50%	50,450	151,351	211,360	147,015	-	147,015	-	-	22,771	49,094	27,284	-	49,094	-	189,415	23,261
武汉金地威新江夏智造园	在建	工业	34%	116,743	175,115	175,751	174,359	87,566	87,566	-	-	-	-	-	-	-	-	56,509	3,839
武汉金地悦峯（蔡甸 119 项目）	在建	住宅/商业	92%	49,054	98,104	135,644	95,031	95,031	95,031	-	-	39,371	39,371	48,166	-	39,371	-	88,253	13,355
鄂州金地悦府	在建	住宅	65%	39,962	103,901	129,699	102,381	-	102,381	-	-	19,208	22,802	18,134	-	22,802	-	100,064	15,992
鄂州金地东方艺境	在建	住宅	40%	49,272	137,960	179,460	135,274	-	135,274	-	-	41,340	43,294	48,306	-	43,294	-	130,910	21,994
鄂州金地格林梦想+	在建	住宅	40%	75,976	227,928	281,928	222,549	-	222,549	-	-	33,695	33,695	29,120	-	33,695	-	185,550	9,976
鄂州市葛店 2013-63 地块	前期	住宅	40%	58,886	164,880	164,880	160,807	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	155,140	
长沙金地三千府	在建	住宅	70%	788,976	946,771	1,080,673	937,850	-	9,810	9,810	888,023	9,236	869,003	18,677	148,575	4,776	113,529	435,783	30,910

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
长沙金地香樟·悦府	竣工	住宅	98%	5,450	19,247	24,583	18,949	-	18,949	18,949	18,949	0	18,626	484	18,626	-	16,314	17,044	2,121
长沙金地铂悦花园	竣工	住宅	95%	34,506	128,376	159,983	127,005	-	127,005	127,005	127,005	22,112	91,478	21,883	88,995	2,483	79,687	122,837	21,217
长沙金地中交·麓谷香颂	在建	住宅	47%	45,265	162,954	203,230	159,288	-	159,288	-	-	75,754	129,466	77,496	-	129,466	-	162,702	20,058
长沙碧桂园金地·星荟	在建	公寓	31%	25,545	76,683	89,947	76,193	-	76,193	-	-	14,962	71,029	12,035	-	71,029	-	53,476	10,282
长沙金地艺境花园	在建	住宅	95%	84,805	169,610	228,720	166,774	90,626	162,048	-	-	69,884	79,280	50,454	-	79,280	-	129,522	27,744
郑州金地格林小城	在建	住宅	51%	212,488	634,015	825,422	616,840	-	183,984	94,696	527,552	57,973	606,883	39,511	162,389	108,723	127,327	297,657	41,938
郑州金地名悦轩	竣工	住宅	92%	45,533	158,617	206,683	155,812	-	155,812	155,812	155,812	30,145	113,243	27,569	108,281	4,962	105,918	168,046	20,164
郑州金地滨河风华苑	在建	住宅	95%	43,056	107,361	144,082	102,362	-	102,362	-	-	39,717	64,959	70,001	-	64,959	-	191,700	15,431
郑州金地正华·漾时代	在建	住宅	46%	44,949	115,107	155,117	113,801	-	113,801	-	-	53,643	61,595	62,916	-	61,595	-	141,900	18,406
郑州金地格林格林	在建	住宅	53%	77,375	223,906	300,168	215,965	104,193	104,193	-	-	14,315	14,315	9,733	-	14,315	-	146,600	12,017
郑州金地拾光春晓园	在建	住宅	96%	32,189	96,610	127,654	94,868	94,868	94,868	-	-	2,848	2,848	3,307	-	2,848	-	112,710	67,494
襄阳金地悦峯	在建	住宅	97%	74,474	186,207	254,445	179,449	177,823	177,823	-	-	10,878	10,878	10,318	-	10,878	-	182,247	20,691
株洲金地名悦湾	前期	住宅	100%	115,518	228,999	231,159	231,159	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	182,446	34,732
西安湖城大境	竣工	住宅	70%	544,072	1,073,728	1,527,696	1,134,495	-	-	-	1,134,495	1,257	1,134,495	4,625	1,599	2,826	1,882	901,268	11,053
西安褐石公馆	在建	住宅	40%	218,829	674,864	934,838	655,016	-	196,603	123,747	582,160	16	652,326	2,630	184,987	73,112	210,002	452,732	42,378
西安西泮公元	在建	住宅/ 商业/ 公寓	100%	490,463	1,906,872	2,506,438	1,906,140	217,112	524,178	-	658,356	188,346	859,237	363,310	30	205,236	1,204	2,456,095	185,891
西安金地中心风华	在建	住宅	19%	130,817	293,025	402,768	287,085	37,157	217,442	134,988	203,059	86,262	283,992	174,537	28,109	220,645	49,836	302,738	50,264
西安常宁府	竣工	住宅	30%	20,618	43,326	59,236	38,132	-	38,132	38,132	38,132	3	38,132	1,857	38,132	-	45,651	43,895	8,091
西安金地格林云上	在建	住宅/ 商业	94%	67,156	134,311	187,255	132,761	59,244	93,732	-	-	88,466	93,600	102,169	-	93,600	-	139,556	23,053
西安金地玖峯汇 (国际港务项目)	在建	住宅	96%	40,168	100,420	146,300	98,818	91,168	91,168	-	-	-	-	-	-	-	-	124,114	15,435

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
重庆金地自在城(琅泽)	在建	住宅	98%	245,542	586,079	804,177	577,852	152,187	359,357	146,020	177,593	10,022	203,485	9,974	169,301	34,184	152,452	657,728	36,635
重庆金地自在城(佳誉)	在建	住宅	98%	195,926	587,778	756,459	579,389	150,712	579,389	258,266	258,266	182,484	383,758	176,696	237,665	146,093	202,701	507,944	93,223
重庆金地两岸风华	在建	住宅	48%	25,395	76,185	105,674	77,335	-	57,286	56,303	76,352	19,013	21,280	32,425	20,466	814	32,110	150,000	16,487
重庆中交中央公园	在建	住宅	29%	518,452	1,406,627	2,018,234	1,395,422	317,134	628,825	125,318	496,899	155,746	748,352	228,763	206,857	297,732	241,992	1,400,373	117,423
重庆溪山玥	在建	住宅	50%	41,675	100,019	147,311	95,918	-	95,918	-	-	49,229	49,427	51,296	-	49,427	-	106,775	21,452
重庆海纳九龙(杨家坪 21 亩项目)	在建	住宅	31%	13,938	27,812	40,071	27,542	27,542	27,542	-	-	-	-	-	-	-	-	46,385	8,871
重庆金地格林春岸(大渡口 133 亩项目)	在建	住宅	97%	88,414	170,346	244,583	166,038	122,242	122,242	-	-	2,785	2,785	3,516	-	2,785	-	213,676	66,038
重庆西辰艺境(沙坪坝区西永 63 亩项目)	在建	住宅	32%	42,170	63,134	87,146	62,740	62,740	62,740	-	-	13,161	13,161	17,328	-	13,161	-	77,829	10,688
成都璟宸名苑	竣工	住宅	19%	19,879	59,636	84,235	61,831	-	61,831	61,831	61,831	23,535	48,288	37,050	45,985	2,303	76,033	78,568	10,529
成都晖风华小区	在建	住宅/商业	20%	72,113	216,341	312,867	211,420	111,704	211,420	-	-	68,036	68,036	154,354	-	68,036	-	359,970	34,164
成都御琴峰花园(金牛御琴峰)	在建	住宅	56%	10,725	32,174	44,369	32,369	32,369	32,369	-	-	7,702	7,702	20,667	-	7,702	-	76,519	46,747
成都金地叁拾玖峰花园(青羊 39 亩)	在建	住宅	92%	5,489	16,467	23,855	17,004	17,004	17,004	-	-	16,390	16,390	49,532	-	16,390	-	45,232	28,515
成都金地自在坊	竣工	商业/公寓	38%	10,781	25,874	41,029	30,586	-	30,586	30,586	30,586	10,112	15,825	18,290	15,169	656	34,588	43,034	18,468
成都金地悦澜道	竣工	住宅	96%	55,980	139,948	199,205	133,459	-	133,459	133,459	133,459	17,970	133,061	33,086	133,061	-	222,970	234,883	20,213
成都科陆产业园	在运营	产业园	40%	22,438	43,073	45,950	43,073	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,886	-
贵阳金地悦峰	在建	住宅	99%	116,397	437,384	556,140	347,638	54,307	152,057	-	-	17,439	17,439	17,983	-	17,439	-	438,000	32,641
贵阳金地旭辉·枫华	在建	住宅	50%	43,046	72,575	95,723	71,904	-	71,904	-	-	15,123	15,123	12,077	-	15,123	-	45,259	17,283
银川自在宸	前期	住宅	100%	134,733	269,465	334,277	266,577	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	232,866	89,952
沈阳悦峰	竣工	住宅	40%	79,200	197,511	226,434	197,297	-	29,974	29,974	197,297	2,685	189,432	2,488	28,617	-	29,245	161,450	4,855

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
沈阳艺境	竣工	住宅	40%	315,286	526,500	628,985	522,695	-	84,982	84,982	522,695	9,346	516,233	13,452	117,720	52,494	112,385	338,010	18,159
沈阳滨河国际	竣工	住宅	100%	599,156	1,356,360	1,646,566	1,356,360	-	-	-	1,356,360	4,808	1,350,282	1,011	6,220	40,403	2,112	825,294	3,311
沈阳檀悦	在建	住宅	100%	104,375	261,828	309,984	259,091	-	1,328	-	257,762	1,535	249,407	2,823	2,453	-	3,336	174,091	6,752
沈阳铁西檀府	竣工	住宅	100%	184,529	443,107	514,214	439,824	-	-	-	439,824	946	432,091	3,089	947	-	2,972	273,860	11,565
沈阳樾檀山	在建	住宅	100%	290,366	638,808	773,372	592,349	169,094	544,135	236,443	290,042	182,154	556,530	356,630	133,216	373,205	197,295	452,212	88,390
沈阳半山麓	在建	住宅	48%	104,448	250,675	307,856	250,675	80,994	199,516	40,780	91,527	55,974	162,304	81,112	67,448	81,776	79,768	292,134	31,181
沈阳名著	竣工	住宅	100%	15,104	40,619	49,562	40,619	-	-	-	40,619	-	40,619	138	37,849	-	54,468	41,070	5,448
沈阳宸颂	竣工	住宅	92%	9,758	19,516	33,638	19,434	-	19,434	19,434	19,434	3,601	16,718	6,932	16,021	697	26,767	30,851	3,765
沈阳峯汇	在建	住宅	92%	56,042	140,105	176,974	140,105	28,908	126,326	94,469	108,249	54,501	105,355	178,933	8,752	96,603	30,769	344,526	30,700
沈阳九溪公馆	竣工	住宅	100%	6,909	6,882	6,882	6,876	-	-	-	6,876	1,471	6,876	2,379	2,805	-	4,108	9,270	29
沈阳朗悦	在建	住宅	31%	41,582	103,954	132,388	103,954	-	103,954	38,136	38,136	41,974	94,768	51,688	13,467	81,301	18,005	100,193	22,647
沈阳时代风华	竣工	住宅	92%	16,216	32,420	32,420	32,303	-	32,303	32,303	32,303	22,418	30,630	43,230	-	30,630	-	51,191	10,074
沈阳艺华年	在建	住宅	30%	58,625	115,022	117,022	115,022	69,594	115,022	18,338	18,338	76,287	84,517	100,060	17,832	66,685	21,959	74,277	20,047
沈阳文储街西 1, 2 地块	在建	住宅	50%	226,484	370,159	501,785	370,439	53,232	53,232	-	-	-	-	-	-	-	-	435,925	110,279
沈阳文储街西 3 地块	在建	住宅	50%	149,616	269,310	364,649	264,310	88,391	88,391	-	-	659	659	937	-	659	-	308,319	111,648
沈阳峯尚(檀悦北)	在建	住宅	50%	49,634	89,183	120,278	89,183	31,062	31,062	-	-	-	-	-	-	-	-	119,016	54,820
沈阳阅风华(怒江北)	在建	住宅	20%	113,652	227,304	306,491	227,304	32,587	32,587	-	-	-	-	-	-	-	-	290,730	95,244
沈阳江山风华(西窑)	前期	商住	70%	173,312	346,624	346,624	111,168	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大连金地中心	竣工	公寓	100%	9,800	63,321	77,478	62,753	-	-	-	62,753	855	60,697	946	855	-	941	96,714	104
大连檀境	竣工	住宅	30%	161,800	291,240	361,945	291,973	-	-	-	291,973	287	291,781	1,062	1,246	-	2,038	204,095	4,379
大连自在城	竣工	住宅	57%	131,300	236,340	322,475	231,858	-	36,743	36,743	231,858	4,086	209,836	4,961	53,735	-	60,940	194,720	25,431

2020 年年度报告

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
大连墅苑风华沁苑	竣工	住宅	48%	20,421	22,960	35,540	35,515	-	-	-	35,515	1,088	34,840	1,718	1,365	14,578	2,359	41,110	465
大连御中南(山岭巷)	竣工	住宅	46%	9,822	11,200	16,460	10,758	-	-	-	10,758	495	9,997	1,118	495	-	1,027	27,046	2,391
大连御中南(油脂化学厂)	竣工	住宅	46%	10,969	23,980	33,980	23,445	-	-	-	23,445	2,338	21,688	5,439	3,371	-	7,671	52,501	1,958
大连V时代	竣工	住宅	28%	9,773	28,580	41,580	28,264	-	-	-	28,264	2,023	26,644	2,320	2,128	-	2,263	33,666	2,593
大连拾贰坊	竣工	商业	93%	27,000	32,380	46,980	32,037	-	-	-	32,037	1,717	29,291	2,723	29,291	-	37,785	39,712	9,906
大连寨子沟 AC 地块	在建	住宅	48%	137,965	165,558	196,621	160,829	13,902	75,329	-	-	13,894	19,049	12,576	-	19,049	-	140,417	15,695
大连寨子沟 B 地块	在建	住宅	48%	59,526	71,431	85,173	69,262	39,515	39,515	-	-	-	-	-	-	-	-	62,180	2,433
大连和风明月	在建	住宅	46%	67,700	108,646	108,646	99,617	9,408	99,617	-	-	70,681	70,681	178,411	-	70,681	-	184,675	16,015
大连红塔 1/2 号地项目	前期	住宅	30%	101,334	121,601	144,208	119,169	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	117,114	38,921
大连由家 141 项目	前期	住宅	50%	605,700	1,433,195	1,900,809	1,330,540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,752,489	744,475
大连钻石湾钻石湾大城(2020)-3 号	在建	住宅	29%	96,600	170,115	2,141,161	164,365	108,689	108,689	-	-	17,626	17,626	43,959	-	17,626	-	312,308	173,372
长春名悦	竣工	住宅	96%	8,874	14,198	18,618	14,845	-	14,845	14,845	14,845	6,326	13,749	7,065	13,749	-	15,090	16,098	3,450
长春风华雅筑	在建	住宅	48%	65,974	92,364	123,804	99,660	-	99,660	99,660	99,660	28,250	82,404	36,340	82,195	209	99,945	105,410	22,669
长春江山风华	在建	住宅	95%	104,433	272,524	340,199	272,272	197,681	229,382	-	-	67,991	67,991	94,968	-	67,991	-	323,342	47,493
长春名著	在建	住宅	92%	40,838	81,676	104,592	80,755	80,755	80,755	-	-	43,429	43,429	54,673	-	43,429	-	94,859	14,887
长春华润长安里	在建	住宅	49%	165,287	264,459	270,531	270,531	121,582	270,531	-	-	97,383	152,170	119,482	-	152,170	-	288,160	25,945
哈尔滨名悦	在建	住宅	94%	49,030	122,575	122,575	120,883	-	120,883	-	-	32,316	111,978	47,549	-	111,978	-	139,531	17,856
哈尔滨风华雅筑	在建	住宅	92%	32,579	81,447	102,268	80,334	80,334	80,334	-	-	51,041	51,041	70,744	-	51,041	-	92,821	55,691
哈尔滨峯范一期	在建	住宅	100%	60,921	164,487	204,227	160,948	89,778	89,778	-	-	11,202	11,202	18,887	-	11,202	-	219,867	128,743
哈尔滨峯范二期	在建	住宅	95%	53,191	143,616	176,800	139,657	83,826	83,826	-	-	-	-	-	-	-	-	253,739	139,094
呼和浩特江山风华	在建	住宅	65%	292,696	761,009	761,009	748,832	341,382	595,645	-	-	322,020	322,020	361,145	-	322,020	-	561,000	68,518

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
呼和浩特名京	在建	住宅	75%	96,204	269,371	269,371	266,481	61,161	265,075	-	-	101,660	101,660	109,048	-	101,660	-	179,500	36,675
呼和浩特名峰	在建	住宅	92%	56,746	113,492	150,708	106,280	106,280	106,280	-	-	79,792	79,792	97,095	-	79,792	-	107,900	19,391
呼和浩特赛罕区 2020008 保全庄北地块	在建	住宅	94%	112,576	225,151	288,703	212,783	59,754	59,754	-	-	-	-	-	-	-	-	303,600	163,350
呼和浩特赛罕区 2020004 古楼西路地块	在建	住宅	92%	26,216	47,186	59,955	44,640	44,640	44,640	-	-	9,821	9,821	14,036	-	9,821	-	55,700	34,245
呼和浩特赛罕区 2020045 保全庄 2 号地块	前期	住宅	100%	95,401	190,803	243,966	180,123	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	251,600	88,866
杭州大运宸府	竣工	住宅	40%	27,630	77,364	113,444	75,175	-	-	-	75,175	1,391	75,128	5,520	73,181	155	306,291	225,100	306
杭州下沙晓春城	竣工	住宅/商业	45%	48,736	130,459	192,664	131,515	-	-	-	131,515	-	76,489	6,398	76,489	-	172,499	234,532	12,777
杭州下沙水云城	竣工	住宅	51%	38,504	94,513	142,769	93,198	-	-	-	93,198	1,909	71,994	6,592	71,915	79	181,102	212,210	23,977
杭州湾汇公寓	竣工	住宅	100%	76,674	172,348	245,392	168,683	-	168,683	168,683	168,683	19,111	122,207	95,482	117,644	4,563	425,661	570,089	64,568
杭州乐虹湾	竣工	住宅	24%	106,872	277,015	412,927	269,491	-	269,491	269,491	269,491	53,754	248,065	201,000	-	248,065	-	917,043	45,394
杭州香岸华庭	竣工	住宅	62%	93,357	149,371	242,042	147,340	-	147,340	147,340	147,340	75,848	145,884	151,479	-	145,884	-	250,400	39,213
杭州望梅华庭	在建	住宅	25%	86,356	120,898	192,848	109,094	-	109,094	-	-	78,970	103,375	166,674	-	103,375	-	214,267	31,767
杭州风华东方苑	竣工	住宅	100%	21,316	31,973	47,651	31,165	-	31,165	31,165	31,165	2,096	31,165	2,663	31,161	4	43,953	25,800	12,469
杭州大运桥西府	在建	住宅	100%	31,601	79,003	119,315	69,349	-	69,349	-	-	29,122	38,140	131,495	-	38,140	-	284,182	29,165
杭州铂瑞悦府	竣工	商住	22%	26,213	83,882	117,830	82,788	-	82,788	82,788	82,788	21,340	55,849	75,964	-	55,849	-	314,537	29,377
杭州近江四合一商办项目	在建	商办	40%	26,682	141,415	202,431	140,440	140,440	140,440	-	-	-	-	-	-	-	-	421,261	30,760
杭州 58 项目	在建	商办	64%	46,487	147,862	204,606	115,754	115,754	115,754	-	-	-	-	-	-	-	-	135,958	14,938
杭州滨与城(戴村项目)	在建	住宅/商业	100%	42,167	80,117	117,603	74,105	74,105	74,105	-	-	15,772	15,772	25,460	-	15,772	-	118,854	76,082
绍兴自在城	竣工	住宅	51%	396,535	1,013,889	1,198,899	971,948	-	-	-	971,948	1,790	971,736	1,596	114,436	60	172,925	727,541	21,311

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
绍兴自在天地商业中心	竣工	商业	51%	54,305	135,213	165,981	135,213	-	-	-	135,213	20,030	125,555	19,233	19,561	469	16,577	87,467	3,409
绍兴金艺学府	竣工	住宅	34%	108,726	195,706	256,087	194,232	-	-	-	194,232	360	193,007	1,578	1,600	359	3,441	206,285	13,628
绍兴诸暨祥生金地花园	竣工	住宅	29%	30,452	60,904	80,285	62,876	-	62,876	62,876	62,876	138	62,876	197	62,686	190	72,637	59,952	10,999
绍兴上虞云熙望府	在建	住宅	36%	145,154	261,277	353,594	249,235	113,187	249,235	-	-	141,404	141,404	242,571	-	141,404	-	355,639	39,548
绍兴悦峯里	在建	住宅	100%	41,442	74,440	102,955	73,752	-	73,752	-	-	71,443	72,984	136,733	-	72,984	-	121,570	17,944
金华大境花园	在建	住宅	82%	122,759	220,891	308,585	217,882	-	217,882	109,161	109,161	88,711	160,194	161,844	102,526	57,668	170,154	337,500	60,509
金华义乌西江雅苑	竣工	住宅	48%	128,166	134,575	246,490	132,940	-	132,564	132,564	132,940	29,567	126,712	115,263	-	126,712	-	374,470	82,013
金华义乌翠湖湾(江湾3号)	在建	住宅/商业	57%	75,766	162,897	232,206	156,049	156,049	156,049	-	-	3,609	3,609	8,016	-	3,609	-	316,945	216,259
金华义乌西江悦府	在建	住宅	46%	61,839	80,390	122,951	79,100	-	79,100	-	-	54,321	54,321	167,340	-	54,321	-	188,557	28,276
金华义乌万家风华	在建	住宅	24%	139,972	349,487	709,883	340,367	-	340,367	-	-	111,586	111,586	282,422	-	111,586	-	698,695	80,126
金华峰汇花园(汽车南站南)	在建	住宅/商业	92%	50,099	105,209	144,206	99,974	99,974	99,974	-	-	2,480	2,480	5,822	-	2,480	-	190,354	111,375
金华湖塘月色花园(体育场东)	在建	住宅	70%	54,875	98,774	141,834	96,996	96,996	96,996	-	-	5,121	5,121	12,210	-	5,121	-	216,500	120,823
嘉兴艺境花苑	竣工	住宅/商业	100%	69,522	176,400	241,826	178,368	-	-	-	178,368	-	178,368	-	69,850	81	80,453	145,400	
嘉兴艺华府第	竣工	住宅/商业	100%	77,319	139,169	182,068	136,755	-	-	-	136,755	115	136,755	157	63,542	299	88,607	145,500	9,846
嘉兴艺华名苑	竣工	住宅	34%	50,557	101,089	145,292	101,262	-	101,262	101,262	101,262	459	100,211	704	99,990	221	113,113	116,475	9,346
嘉兴风雅熹园	竣工	住宅	100%	42,438	84,843	115,892	83,310	-	83,310	83,310	83,310	348	83,205	518	83,205	-	124,734	122,425	16,795
嘉兴风华绮轩	在建	住宅	45%	30,660	55,092	79,752	53,354	-	53,354	-	-	24,919	27,676	37,284	-	27,676	-	81,073	14,477
嘉兴万卷风华小区	在建	住宅	47%	69,932	147,331	204,319	136,360	-	136,360	-	-	134,422	135,335	261,895	-	135,335	-	222,550	35,041
嘉兴云栖湾	在建	住宅	96%	65,165	162,912	218,062	159,307	-	159,307	-	-	103,582	103,582	81,813	-	103,582	-	150,900	32,210
嘉兴风华四海小区	在建	住宅/商业	47%	71,984	158,365	217,773	156,764	-	156,764	-	-	59,844	59,844	69,185	-	59,844	-	156,061	32,884

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
嘉兴求学里	在建	住宅	92%	24,971	44,931	62,108	44,165	44,165	44,165	-	-	11,542	11,542	15,345	-	11,542	-	58,897	9,484
嘉兴悦峰里	在建	住宅	92%	32,824	68,917	91,987	66,267	66,267	66,267	-	-	58,636	58,636	97,336	-	58,636	-	88,500	31,748
嘉兴湘家荡项目	前期	住宅	60%	36,070	46,860	83,105	54,888	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83,446	9,000
嘉兴海宁华宸府	前期	住宅	51%	67,630	135,260	179,558	133,085	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185,424	13,600
宁波御江山花苑(姜山 8 号)	竣工	住宅	47%	33,937	61,087	84,620	61,087	-	61,087	61,087	61,087	210	61,087	611	59,064	2,023	120,776	116,671	5,482
宁波慈溪泊江府	竣工	住宅	64%	23,902	47,804	63,724	46,523	-	46,523	46,523	46,523	4,357	41,726	8,691	41,726	-	54,868	66,718	5,471
宁波湖成大境府	在建	住宅	46%	61,875	123,750	172,947	125,052	-	125,052	-	-	85,457	121,052	210,876	-	121,052	-	250,742	33,907
宁波华章府	竣工	住宅	97%	12,987	29,213	45,913	28,142	-	28,142	28,142	28,142	4,526	26,944	16,936	-	26,944	-	78,318	7,429
宁波华著府	竣工	住宅	100%	10,147	22,323	33,350	21,890	-	21,890	21,890	21,890	120	21,620	443	21,620	-	68,000	60,311	8,609
宁波风华大境府	在建	住宅	96%	33,668	53,869	76,543	53,685	-	53,685	-	-	47,424	47,424	60,628	-	47,424	-	62,748	15,482
宁波慈溪锦尚府	竣工	住宅	24%	48,636	77,726	108,097	76,184	-	76,184	76,184	76,184	28,862	75,474	46,921	-	75,474	-	105,345	17,932
宁波余姚华璟庭	在建	住宅	56%	26,343	52,686	74,930	51,064	-	51,064	-	-	51,064	51,064	99,726	-	51,064	-	74,081	15,220
宁波余姚巧园	在建	住宅	35%	19,704	31,526	46,286	30,380	-	30,380	-	-	30,380	30,380	63,802	-	30,380	-	45,509	9,618
宁波北仑项目	在建	住宅/商业	49%	35,112	87,780	122,560	85,253	85,253	85,253	-	-	-	-	-	-	-	-	182,794	124,395
宁波黄山路项目	前期	住宅/商业	50%	128,970	245,614	346,810	233,202	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	326,311	84,840
温州瑞安熙悦花苑	在建	住宅	100%	34,896	87,224	114,334	85,843	-	85,843	-	-	99	83,591	5,068	-	83,591	-	160,320	18,685
温州瑞安金雅苑	竣工	住宅	100%	16,722	47,898	62,198	47,105	-	47,105	47,105	47,105	1,120	46,581	3,689	46,139	443	87,750	93,802	10,004
温州悦峰园	竣工	住宅	48%	36,186	75,394	104,639	73,813	-	73,813	73,813	73,813	10,819	63,770	21,255	60,236	3,534	110,910	124,292	19,532
温州瑞安金熙花苑	在建	住宅	100%	29,042	96,769	119,598	95,315	-	95,315	-	-	312	94,966	711	-	94,966	-	187,505	14,402
温州金城广场	在建	住宅	95%	18,170	63,596	83,278	62,356	-	62,356	-	-	51,337	51,337	115,608	-	51,337	-	115,302	14,516
温州水韵风华苑	在建	住宅	100%	16,983	41,038	54,313	40,197	-	40,197	-	-	36,523	36,523	70,723	-	36,523	-	69,428	12,459

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
温州瑞安市塘下邵宅地块	在建	住宅/商业	92%	22,106	77,371	101,352	75,786	75,786	75,786	-	-	-	-	-	-	-	-	134,242	93,000
温州鲍一村项目	在建	住宅/商业	92%	8,859	28,348	45,613	27,689	27,689	27,689	-	-	-	-	-	-	-	-	55,501	36,338
温州瓯江峯汇	在建	住宅	37%	63,405	208,352	308,866	205,156	205,156	205,156	-	-	83,047	83,047	281,851	-	83,047	-	522,519	412,910
台州金地中城广场	在建	住宅	100%	55,823	142,903	188,974	140,263	-	140,263	-	-	122,913	122,913	201,976	-	122,913	-	175,386	32,164
台州翡翠云邸（体育场南）	在建	住宅	92%	59,217	140,034	190,411	134,154	134,154	134,154	-	-	-	-	-	-	-	-	210,994	120,505
南昌青蓝府	在建	住宅/商业/公寓	17%	53,975	137,232	182,066	133,616	-	133,616	46,836	46,836	14,091	106,527	14,604	46,836	59,692	60,434	140,129	13,734
南昌悦风华	在建	住宅/商业	30%	65,913	98,869	137,200	96,987	-	96,987	85,659	85,659	44,638	81,067	54,459	59,478	21,588	67,113	116,696	26,425
南昌湖光雅苑	在建	住宅/商业	50%	70,869	212,607	271,134	206,844	206,844	206,844	-	-	47,391	47,391	54,655	-	47,391	-	225,551	21,083
南昌金雅澜庭（九峯府）	在建	住宅/商业/公寓	60%	70,323	140,647	180,492	139,940	139,940	139,940	-	-	33,661	33,661	50,569	-	33,661	-	180,027	71,571
南昌金地格林格林（迎富大道项目）	前期	住宅/商业	100%	44,755	73,756	101,701	73,516	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57,927	12,906
厦门马銮湾 1 号	竣工	住宅	50%	31,612	95,000	136,569	97,265	-	97,265	97,265	97,265	51,533	63,338	180,177	61,971	1,368	198,719	320,415	28,384
厦门前海湾	在建	住宅	28%	24,629	73,880	112,047	76,361	-	76,361	-	-	27,915	48,292	90,786	-	48,292	-	213,907	20,079
厦门金地峯上（翔安地块）	在建	住宅	94%	17,734	44,500	73,990	45,397	45,397	45,397	-	-	18,045	18,045	58,569	-	18,045	-	137,300	62,279
漳州厦一城（2019P04）	在建	住宅/商业	50%	49,439	133,485	179,276	135,858	135,858	135,858	-	-	23,308	23,308	35,586	-	23,308	-	165,339	53,024
漳州厦一城（2019P03）	在建	住宅/商业	100%	32,102	96,306	126,112	94,256	94,256	94,256	-	-	7,949	7,949	12,040	-	7,949	-	132,008	45,818
漳州都会之光南区	前期	住宅/商业	35%	43,574	95,862	127,368	93,012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109,506	25,584
舟山峯范府	在建	住宅/商业	94%	15,970	42,321	59,021	40,915	40,915	40,915	-	-	-	-	-	-	-	-	70,235	42,317
舟山未来社区	前期	住宅/商业	90%	125,553	301,052	410,458	289,365	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	272,839	30,000
福州市都会之光花	在建	住宅/	100%	55,191	71,749	94,850	65,150	65,150	65,150	-	-	-	-	-	-	-	-	94,467	53,076

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2020 新开工面积	2020 在建面积	2020 竣工面积	累计竣工面积	2020 签约面积	累计签约面积	2020 签约金额	2020 结算面积	报告期末待结转面积	2020 结算金额	项目计划总投资	2020 实际投资额
园一区		商业																	
福州市都会之光花园二区	在建	住宅	100%	42,661	85,321	117,388	82,561	82,561	82,561	-	-	-	-	-	-	-	-	113,585	61,276
丽水风华剑桥（丽水南城）	在建	住宅	50%	86,495	172,990	251,600	165,619	165,619	165,619	-	-	-	-	-	-	-	-	220,005	58,271

注：（1）以上项目可租售面积根据政府最新规划审批结果得出，规划尤其是分期规划的调整会导致该数据在项目的整个生命周期内出现变化。
（2）以上项目计划总投资为预估金额，会随项目开发进程出现变化。

3. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

面积单位：平方米 金额单位：人民币元

项目名称	地区	经营业态	权益比例	出租房地产的建筑面积	可出租面积	出租房地产的租金收入	出租率 (%)	租金收入/房地产公允价值 (%)
北京搜狐大厦	北京	写字楼	36%	14,825	14,853	61,181,100	85	3.5
北京金地中心	北京	写字楼、商业	70%	130,753	116,288	469,670,000		
深圳威新软件园一二期	深圳	写字楼、商业	40%	131,853	122,878	209,532,823		
深圳大百汇	深圳	写字楼、商业	21%	364,041	234,120	293,570,000		
西安金地广场	西安	商业	70%	68,885	40,955	91,014,300		
武汉金地广场	武汉	商业	50%	69,057	39,172	36,605,709		
杭州金地广场	杭州	商业	40%	67,294	33,941	51,330,126		
上海九亭金地广场	上海	商业	12%	73,936	37,077	102,320,000		
上海闵行科创园	上海	产业	20%	96,923	95,586	55,927,900	80	3.6
上海嘉定智造园	上海	产业	17%	157,758	151,844	30,116,700		
上海宝山智造园	上海	产业	20%	111,894	109,263	16,055,700		
上海松江智造园	上海	产业	20%	115,808	113,743	25,887,500		
上海市虹桥科创园	上海	产业	40%	65,903	65,903	9,788,200		
深圳科陆产业园	深圳	产业	40%	86,157	86,157	10,420,400		
成都科陆产业园	成都	产业	40%	45,950	43,073	4,641,000		
总计				1,601,036	1,304,852	1,468,061,459		

注：报告期内金地工业区因移交实施城市更新的项目公司而进行了资产处置。

4. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,130.01	4.74	27.77

公司一直坚持稳健的财务管理方针，并拥有多样化的融资渠道，包括银行借款、境内外债券和中期票据等。截至 2020 年 12 月末，公司有息负债合计人民币 1130.01 亿元，其中，银行借款占比为 49.52%，公开市场融资占比为 44.32%，其他融资占比为 6.16%。债务融资加权平均成本为 4.74%。公司长期负债占全部有息负债比重的 63.28%，债务期限结构合理。截至报告期末，公司有息负债中，境内负债占比 91.98%，境外负债占比 8.02%。报告期内，公司资本化的利息支出合计人民币 27.77 亿元，没有资本化的利息支出约为人民币 29.72 亿元。

5. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

报告期内，公司无重大的股权投资。本年度取得和处置的控股参股公司的情况详见 2020 年度审计报告中的财务报表附注“（五）合并财务报表项目注释- 10、长期股权投资”、“（六）合并范围的变更”和“（七）在其他主体中的权益”。

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

面积单位：平方米 金额单位：人民币万元

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	总建筑面积	项目计划总投资	2020 实际投资额	累计总投资额	资金来源
上海松江中山街道项目	前期	住宅	100%	105,858	298,252	1,030,000	623,000	623,000	自有资金
大连由家 141 项目	前期	住宅	50%	605,700	1,900,809	1,752,489	744,475	744,475	自有资金
深圳前海项目	前期	住宅	32%	26,852	184,235	1,035,438	815,190	815,190	自有资金
上海市嘉定区马陆项目	在建	住宅	95%	54,910	160,552	379,054	273,789	273,789	自有资金
南京南部新城 G13 项目	在建	综合体	34%	136,487	743,624	1,268,373	718,897	718,897	自有资金
上海市嘉定区嘉定北项目	在建	住宅	55%	84,385	242,339	605,396	435,022	435,022	自有资金
上海青浦区西虹桥项目	在建	住宅	70%	53,557	126,862	417,451	315,877	315,877	自有资金
西安西沔公园	在建	住宅/商业/公寓	100%	490,463	2,506,438	2,456,095	185,891	1,209,998	自有资金
扬州华著苑	前期	住宅	100%	100,057	203,599	288,060	173,351	173,351	自有资金
呼和浩特赛罕区 2020008 保全庄北地块	在建	住宅	94%	112,576	288,703	303,600	163,350	163,350	自有资金
温州瓯江峯汇	在建	住宅	37%	63,405	308,866	522,519	412,910	412,910	自有资金

项目	项目进度	经营状态	权益比例	占地面积	总建筑面积	项目计划总投资	2020 实际投资额	累计总投资额	资金来源
广州荔湖城	在建	住宅	99%	2,580,862	3,264,289	1,737,199	145,934	1,198,489	自有资金
苏州太仓高新区万达北项目	在建	住宅	92%	52,415	156,805	221,540	149,738	149,738	自有资金
东莞春江悦峯广场	在建	住宅	46%	60,158	346,741	466,094	289,285	289,285	自有资金
哈尔滨峯范二期	在建	住宅	95%	53,191	176,800	253,739	139,094	139,094	自有资金
哈尔滨峯范一期	在建	住宅	100%	60,921	204,227	219,867	128,743	128,743	自有资金
金华义乌翠湖湾(江湾3号)	在建	住宅/商业	57%	75,766	232,206	316,945	216,259	216,259	自有资金
台州翡翠云邸(体育场南)	在建	住宅	92%	59,217	190,411	210,994	120,505	120,505	自有资金
广州天河广氮项目	在建	住宅	96%	17,648	84,820	299,203	111,918	111,918	自有资金
金华峰汇花园(汽车南站南)	在建	住宅/商业	92%	50,099	144,206	190,354	111,375	111,375	自有资金

(3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元

公司名称	主要业务	持股比例 (%)	注册资本	期末总资产	期末净资产	本期营业收入	本期净利润
杭州金霖房地产开发有限公司	房地产开发	100	50,000.00	167,097.19	92,378.47	425,667.85	50,649.39
广州市东凌房地产开发有限公司	房地产开发	100	2,000.00	608,063.87	100,644.94	318,335.71	76,988.11
云南杰鑫宁房地产开发有限公司	房地产开发	100	6,000.00	327,678.75	131,942.66	538,448.88	136,672.65
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	房地产开发	51	60,000.00	142,629.20	125,878.84	190,644.86	59,395.10
湖南金麓房地产开发有限公司	房地产开发	70	12,534.73	135,816.68	78,417.58	113,528.75	30,064.08

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

展望 2021 年，全球经济运行将逐渐回归常态，国际经济及政治形势仍然复杂严峻。当前疫情变化和外部环境仍然存在诸多不确定性，国内经济恢复基础尚不牢固，如何处理好经济恢复与风险防范的关系将成为宏观政策的重点。

行业政策将会继续坚持“房住不炒”的主基调，因城施策、多手段精细化管理的长效机制已逐步建立，全面覆盖行业供需两端，将会有效降低行业波动幅度和整体市场风险。2020 年内先后出台的“三道红线”和“房地产贷款集中度管理”政策将持续产生影响，继续约束房企的高杠杆融资行

为、保持房地产信贷增速合理平稳增长，从而降低房地产金融化带来的潜在风险，稳定市场主体的长期预期，促进房地产市场平稳健康发展。

与此同时，房地产行业竞争加剧、行业集中度不断提升。土地和金融资源持续向头部企业集中，规模依然是房企获取融资优势及参与土地竞争的重要基础，也是中长期业务转型的必要保障。开发企业需要继续坚持提升产品竞争力和盈利能力，同时还需持续探索新的发展路径和商业模式，在立足住宅主业的前提下，紧跟客户需求，积极拓展地产多元化业务，大力挖掘存量资产运营价值，借助产品创新促进居民消费升级，提高开发主业服务的附加值。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

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

2021 年，公司将提升住宅开发主营业务的经营效率，提升盈利能力，从而进一步提升 ROE。

公司将保持投资力度，继续坚持投资主流地段、主流客户、主流产品的高流动性项目，同时持续完善和优化布局，在深耕现有城市的基础上，进一步打造具备可持续发展能力和有一定前瞻性的布局体系。加强对宏观形势的分析与研判，密切关注金融环境的调整方向和幅度，以及房地产调控政策变化对不同城市市场的影响，根据各城市市场运行趋势及时有效地评估和调整投资策略。继续探索培育多元化的投资方式，加强非公开和创新业务的投资的力度，在确保长期稳健经营的基础上，实现高质量的规模增长。

公司将重视营运驱动，强化精益管理，增强组织能力，保持销售规模和利润持续、健康、均衡增长。运营管控方面，不断更新优化城市开发周期标准，进一步提高开发效率和周转率，实现早开盘、早结转。同时，根据市场形势变化，结合计划管理系统、经营分析系统等信息化工具，做好运营调度工作。营销管理方面，结合内外部环境的变化和发展，着力于业务、组织和人力资源三个维度进行完善，整合客户经营与品牌、客服、物业等方面的工作，夯实体系建设。密切关注不同城市的市场变化，坚持并优化市场数据监控机制，根据对市场周期及竞争环境的研究，确定销售时机，制定和落实销售策略。深化营销信息化系统建设，利用互联网营销思维和线上营销工具，触达更多客户，提升营销能力。

财务方面，重点关注风险的防范，保持良好的流动性。一方面加大销售回款的管理力度，另一方面保持低成本多渠道的融资优势，将投资需求与融资节奏相匹配，保障公司规模发展所需资金，促进公司经营目标的实现。

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

继续推进产品、成本、工程的“大工程体系”协同，联合研究目前存在的影响项目开发效率的问题。产品研发方面，将持续做好新一代客户需求研究，在户型创新、精装价值及景观品质等方面对已有的产品进行迭代升级，将标准化与各城市地域化特性紧密结合，打造具有领先性及差异化的产品。产品管理方面，将加强内部协作，提升设计管理效率，加深各阶段各专业设计品质管控精细度，提高项目交付客户满意度，为客户创造更大价值。同时，着眼于未来，加大数字技术的投入，搭建 BIM 协同平台，打通设计、成本、工程、后期运维等维度的信息化通道，加快实现产业链全链条数字化的转型。工程创新方面，继续推进新材料、新技术、新工法的应用和效率评估。成本管理方面，将加强成本适配性的多维度对标，进一步整合产业链上下游供应商，提升采购体系竞争力。在新业务领域，将加大“金质造 GEMADE”部品的开发及应用，升级传统部品的功能及性能，并在市场空白领域开发创新部品，为客户提供更具性价比的产品。

能力建设方面，将根据“补短板，强协同，谋创新”的 2021 质量管理主题年要求，以新城市赋能工作为抓手，面向中高层管理干部、关键岗位员工群体开展专项培训工作，提升组织能力。全方位推广“在线推送、在线学习、在线考试”的学习模式，持续优化“全层级、全专业、全岗位”的

专业培训体系、课程体系及测评体系。在完善学习发展平台学习、培训功能的基础上，进一步探索平台的知识管理功能。

信息建设方面，将全面开启数字化转型的工作，推进业财一体化项目，提高财务及经营数据的全面性和准确性，为经营决策的制定及时提供可靠依据，助力资源的合理调配。

公司致力于成为综合型的城市服务提供商以及产城融合的新城区发展商，在提升住宅主业发展质量的同时，我们也将持续关注相关多元化业务的拓展。在持有物业领域，进一步做好区域型、城市级购物中心等商业产品，强化招商、管理和运营能力。在产城融合领域，提升产业研究能力，争取开发更多小而美的产城融合项目，助力主业的发展。物业管理方面，继续打造“三横九纵”服务矩阵，持续扩大管理规模，拓展管理领域，把握业主需求，拓展社区增值服务，提升科技应用水平，打造智慧社区。公司将有计划、分步骤地向医疗养老、文化旅游、体育产业、教育、家居生活产业探索实践，与住宅、商业等业务有效结合，并处理好新业务投入产出节奏与主业的平衡关系。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2020 年，公司计划新开工面积约为 1,280 万平方米，计划竣工面积约为 1,097 万平方米，实际完成新开工面积 1,582 万平方米，完成竣工面积 1,103 万平方米。

2021 年，公司计划新开工面积 988 万平方米，竣工面积 1,362 万平方米，全年力争实现签约销售金额 2,800 亿元。随着 2021 年新获取项目的增加，叠加新冠疫情对工程施工带来的不确定性，公司将在年中就经营计划进行调整。

单位：平方米

项目	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	新开工面积	竣工面积
深圳金地威新中心	综合体	40%	44,368	208,800	279,534	208,800	-	208,800
深圳前海项目	住宅	32%	26,852	130,000	184,235	95,365	95,365	-
广州荔湖城	住宅	99%	2,580,862	2,363,316	3,264,289	2,209,288	126,198	89,510
广州国璟花园	住宅	24%	133,319	399,955	622,155	389,356	-	195,831
广州天河广氮项目	住宅	96%	17,648	58,168	84,820	55,964	-	55,964
东莞风华公馆	住宅	50%	34,486	67,593	91,004	65,858	-	1,143
东莞艺境湾花园	住宅	17%	95,977	211,150	267,120	208,750	-	75,157
东莞华阳湖艺境	住宅	23%	29,454	103,088	147,199	102,611	-	102,611
东莞名京花园	住宅	96%	22,038	59,943	80,035	59,652	-	59,652
东莞春江悦峯广场	住宅	46%	60,158	271,481	346,741	263,873	-	38,954
东莞金地格林名轩	住宅	100%	5,362	13,405	19,973	13,105	13,105	-
东莞天悦广场	住宅/商办	23%	36,874	126,151	202,429	134,760	-	93,658
东莞金地名著花园	住宅	100%	62,925	176,190	234,327	153,156	153,156	-
佛山金地海逸悦江台	住宅	51%	29,116	101,907	131,192	101,773	-	70,259
佛山金地新翠园	住宅	100%	26,410	66,024	88,760	62,351	-	62,351
佛山顺德自在城	住宅	32%	86,572	216,431	284,587	213,895	-	79,522
佛山大沥天璞府	住宅	32%	12,688	27,888	40,382	27,543	-	27,543
佛山峰睿公馆	住宅	100%	11,305	33,913	47,799	33,468	33,468	-
佛山金地长信棠悦府	住宅	100%	5,798	14,495	21,603	13,894	13,894	-
珠海扑满花园	住宅	100%	264,920	264,920	327,985	259,511	18,929	-
昆明金地云泊花园	住宅	92%	113,741	127,775	217,101	131,381	-	59,758
昆明金地自在花园	住宅	64%	488,164	976,321	1,367,718	954,521	148,396	-
昆明青龙山项目	住宅	30%	106,282	434,359	610,283	313,971	208,462	-

项目	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	新开工面积	竣工面积
昆明空港经济区项目	住宅	40%	314,297	785,744	1,134,724	757,390	362,526	-
惠州未来花园	住宅	34%	110,969	344,382	458,503	340,516	175,798	95,206
惠州林溪花园	住宅	100%	60,683	182,049	237,632	176,159	176,159	-
清远英德格林公馆	住宅	74%	43,336	219,462	287,163	216,953	-	81,837
清远英德格林悦府	住宅	74%	5,089	25,445	35,390	25,242	-	25,242
江门金地名悦	住宅	95%	40,623	103,740	142,332	97,168	-	97,168
湛江自在城	住宅	93%	245,753	463,456	623,555	435,465	64,948	-
湛江金地名京苑	住宅	100%	14,397	43,318	56,218	42,870	42,870	-
北京西山艺境	住宅	20%	293,976	338,937	455,006	353,069	26,938	-
北京华锦佳苑	住宅	32%	92,065	165,717	279,278	204,071	-	115,954
北京庆峪嘉园	住宅	13%	66,475	132,950	220,891	157,887	-	111,362
北京兴韵雅苑	综合体	36%	90,424	219,998	330,373	258,333	-	160,640
北京-舒朗苑	住宅/商办	27%	53,579	101,509	166,128	111,821	-	21,650
北京金旭雅苑(原大兴黄村镇三合庄村项目)	综合体	18%	34,940	94,338	140,208	123,801	3,353	120,448
北京东坝 611 项目	住宅	25%	26,610	74,507	111,221	77,942	77,942	-
廊坊金地褐石雅苑	住宅	40%	65,074	130,148	177,073	125,903	125,903	-
天津紫乐澜轩	住宅	70%	666,110	465,547	503,144	448,960	-	20,299
天津艺馨佳苑	住宅	49%	271,197	499,798	647,051	492,243	-	239,645
天津泽雅苑	住宅	33%	41,798	75,237	102,515	77,732	-	77,732
天津悦景雅苑	住宅	50%	147,656	236,250	335,242	248,521	86,733	-
天津时代澜园	住宅	47%	34,368	54,227	73,856	53,965	-	53,965
烟台金地浅山艺境 玺湖	住宅	37%	81,057	145,700	198,974	142,218	-	142,218
青岛金地金泽九里风华	住宅	41%	113,335	115,070	161,405	110,574	-	53,525
青岛信达金地·蓝庭	住宅	32%	53,485	151,042	201,063	149,273	-	149,273
青岛金地锦宸	住宅	28%	16,177	64,464	93,611	64,477	-	64,477
青岛东郭庄项目	住宅	32%	114,320	228,734	292,732	224,906	-	86,562
济南湖城大境	住宅	20%	193,567	676,348	871,238	713,318	205,803	-
淄博集美花园项目	住宅	51%	45,014	112,535	150,102	126,321	62,135	-
石家庄金地阅未来	商业	56%	20,177	93,985	116,330	93,623	93,623	-
太原晋阳湖项目	住宅	92%	96,785	273,458	346,844	269,366	67,063	-
威海威高铭地项目	住宅	58%	125,426	126,342	171,112	124,132	59,668	-
威海海埠路东项目	住宅	49%	71,598	121,717	166,898	119,377	119,377	-
晋中汇丰街项目	住宅	40%	42,937	124,517	152,428	116,747	116,747	-
唐山丰南项目	综合体	30%	135,416	259,631	339,431	263,789	177,989	-
上海自在城	住宅	22%	519,421	743,477	1,043,891	830,459	-	24,984
上海金地云筑	住宅	33%	140,253	275,357	405,943	259,023	-	78,611
上海铭望雅筑	住宅	26%	19,624	49,060	70,001	46,094	-	46,094
上海金山金碧郦园	住宅	28%	89,392	160,906	238,096	156,334	-	62,533
上海金山建金名苑	住宅	49%	82,921	149,257	219,280	144,625	-	57,850
上海马桥项目	住宅	50%	83,758	100,509	163,931	78,853	-	78,853
上海奉贤铂悦华庭	住宅	50%	50,350	80,560	128,187	77,345	-	77,345
上海闵行达闾项目	产业	24%	161,909	323,818	340,356	317,386	88,594	120,820
上海松江中山街道项目	住宅	100%	105,858	211,717	298,252	204,864	204,864	-

项目	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	新开工面积	竣工面积
南京上坊 G22 项目	住宅	29%	29,758	77,373	101,293	76,145	-	27,923
南京语山棠花园	住宅	29%	83,377	208,443	272,745	191,699	-	65,843
南京锦承苑	住宅	58%	144,852	250,200	332,063	193,972	-	156,064
南京云靖花园	住宅	62%	70,129	154,431	204,053	144,072	-	144,072
南京南部新城 G70 项目	住宅	30%	47,824	101,973	151,512	107,231	-	107,231
南京江北新区 06 地块	住宅	33%	39,742	111,278	156,243	111,278	55,969	-
南京江北新区 08 地块	住宅	33%	29,593	82,860	115,773	82,860	36,052	-
南京桥林 G101	住宅	33%	38,842	97,106	134,757	95,354	95,354	-
南京南部新城 G13 项目	综合体	34%	136,487	500,711	743,624	496,043	352,510	-
南京宇龙通信研发中	产业	32%	20,042	60,132	96,045	62,698	-	62,698
南京金聚中心	综合体	19%	52,011	251,807	387,584	267,667	-	72,936
镇江四季风华里 (G1904 地块)	住宅	31%	20,536	29,104	37,218	28,928	28,928	-
镇江四季风华里 (G1905 地块)	住宅	32%	28,920	72,993	92,140	72,942	-	72,942
芜湖弋江融金学府	住宅	39%	87,790	175,580	228,392	170,125	49,490	74,231
盐城串场河项目	综合体	28%	121,709	279,930	433,782	260,284	260,284	-
苏州常熟褐石源筑	住宅	23%	53,521	69,577	99,417	69,577	-	31,588
苏州常州桃李云栖花园	住宅	51%	64,764	142,485	187,175	140,094	-	140,094
苏州翡翠星辰花园	住宅	65%	82,342	164,632	224,027	161,952	21,374	-
徐州前周窝项目	综合体	20%	246,929	578,854	794,359	569,563	308,479	-
徐州都会星辰	住宅/商办	14%	170,958	405,780	566,225	389,448	20,155	-
淮安金悦商置中心	综合体	39%	41,087	184,890	240,908	193,956	-	92,248
合肥金地自在城	住宅	99%	164,129	316,521	450,089	320,616	75,802	107,328
合肥雍容雅苑	住宅	33%	117,428	224,187	306,709	229,789	-	172,594
合肥领峰花园	住宅	60%	122,634	244,444	342,761	265,946	45,064	121,520
扬州华著苑	住宅	100%	100,057	140,080	203,599	139,240	139,240	-
扬州蓝湾臻苑	住宅	18%	62,008	107,461	150,033	105,278	-	35,914
武汉悦江时代	住宅	22%	137,982	617,703	837,226	615,650	-	131,097
武汉金地北辰阅风华	住宅	45%	41,762	127,226	182,126	123,253	-	74,416
武汉金地保利褐石公馆	住宅	35%	55,990	134,376	188,248	123,186	-	123,186
武汉北辰金地漾时代 (东西湖 164 项目)	住宅/商业	50%	50,450	151,351	211,360	147,015	-	33,143
武汉金地威新江夏智造园	工业	34%	116,743	175,115	175,751	174,359	86,793	87,566
鄂州金地悦府	住宅	65%	39,962	103,901	129,699	102,381	-	102,381
鄂州金地东方艺境	住宅	40%	49,272	137,960	179,460	135,274	-	54,112
长沙金地三千府	住宅	70%	788,976	946,771	1,080,673	937,850	47,368	-
长沙金地中交·麓谷香颂	住宅	47%	45,265	162,954	203,230	159,288	-	159,288
长沙碧桂园金地·星荟	公寓	31%	25,545	76,683	89,947	76,193	-	76,193
长沙金地艺境花园	住宅	95%	84,805	169,610	228,720	166,774	4,726	68,155
郑州金地格林小城	住宅	51%	212,488	634,015	825,422	616,840	-	89,288
郑州金地滨河风华苑	住宅	95%	43,056	107,361	144,082	102,362	-	102,362
郑州金地格林格林	住宅	53%	77,375	223,906	300,168	215,965	57,671	-
株洲金地名悦湾	住宅	100%	115,518	228,999	231,159	231,159	140,674	-
西安褐石公馆	住宅	40%	218,829	674,864	934,838	655,016	-	72,856

项目	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	新开工面积	竣工面积
西安西泔公元	住宅/商业/公寓	100%	490,463	1,906,872	2,506,438	1,906,140	86,965	90,327
西安金地中心风华	住宅	19%	130,817	293,025	402,768	287,085	-	82,455
西安金地格林云上	住宅/商业	94%	67,156	134,311	187,255	132,761	33,629	93,732
西安金地玖峯汇（国际港务区 60 亩项目）	住宅	96%	40,168	100,420	146,300	98,818	7,650	-
重庆金地自在城（琅泽）	住宅	98%	245,542	586,079	804,177	577,852	69,705	61,151
重庆金地自在城（佳誉）	住宅	98%	195,926	587,778	756,459	579,389	-	321,123
重庆中交中央公园	住宅	29%	518,452	1,406,627	2,018,234	1,395,422	216,904	186,373
重庆溪山玥	住宅	50%	41,675	100,019	147,311	95,918	-	95,918
重庆海纳九龙（杨家坪 21 亩项目）	住宅	31%	13,938	27,812	40,071	27,542	-	27,542
重庆金地格林春岸（大渡口 133 亩项目）	住宅	97%	88,414	170,346	244,583	166,038	43,796	-
成都晖风华小区	住宅/商业	20%	72,113	216,341	312,867	211,420	-	107,022
成都御琴峰花园（金牛御琴峰）	住宅	56%	10,725	32,174	44,369	32,369	-	32,369
杭州香岸华庭	住宅	99%	116,397	437,384	556,140	347,638	54,307	-
贵阳金地旭辉·枫华	住宅	50%	43,046	72,575	95,723	71,904	-	71,904
银川自在宸	住宅	100%	134,733	269,465	334,277	266,577	243,754	-
沈阳樾檀山	住宅	100%	290,366	638,808	773,372	592,349	-	181,268
沈阳半山麓	住宅	48%	104,448	250,675	307,856	250,675	-	44,283
沈阳峯汇	住宅	92%	56,042	140,105	176,974	140,105	-	31,856
沈阳朗悦	住宅	31%	41,582	103,954	132,388	103,954	-	65,818
沈阳艺华年	住宅	30%	58,625	115,022	117,022	115,022	-	69,594
沈阳文储街西 1, 2 地块	住宅	50%	226,484	370,159	501,785	370,439	89,932	-
沈阳文储街西 3 地块	住宅	50%	149,616	269,310	364,649	264,310	131,109	-
沈阳峯尚（檀悦北）	住宅	50%	49,634	89,183	120,278	89,183	43,730	-
沈阳阅风华（怒江北）	住宅	20%	113,652	227,304	306,491	227,304	139,060	-
沈阳江山风华（西窑）	商住	70%	173,312	346,624	346,624	111,168	111,168	-
大连寨子沟 AC 地块	住宅	48%	137,965	165,558	196,621	160,829	-	61,427
大连寨子沟 B 地块	住宅	48%	59,526	71,431	85,173	69,262	29,747	-
大连和风明月	住宅	46%	67,700	108,646	108,646	99,617	-	99,617
大连红塔 1/2 号地项目	住宅	30%	101,334	121,601	144,208	119,169	119,169	-
大连由家 141 项目	住宅	50%	605,700	1,433,195	1,900,809	1,330,540	409,770	-
大连钻石湾钻石湾大城（2020）-3 号	住宅	29%	96,600	170,115	2,141,161	164,365	55,676	-
长春江山风华	住宅	95%	104,433	272,524	340,199	272,272	-	38,315
长春华润长安里	住宅	49%	165,287	264,459	270,531	270,531	-	145,145
哈尔滨名悦	住宅	94%	49,030	122,575	122,575	120,883	-	120,883
哈尔滨峯范一期	住宅	100%	60,921	164,487	204,227	160,948	71,170	-
呼和浩特江山风华	住宅	65%	292,696	761,009	761,009	748,832	140,369	-
呼和浩特赛罕区 2020008 保全庄北地块	住宅	94%	112,576	225,151	288,703	212,783	86,242	-
呼和浩特赛罕区 2020045 保全庄 2 号地块	住宅	100%	95,401	190,803	243,966	180,123	66,893	-
杭州望梅华庭	住宅	25%	86,356	120,898	192,848	109,094	-	109,094

项目	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	新开工面积	竣工面积
杭州大运桥西府	住宅	100%	31,601	79,003	119,315	69,349	-	69,349
绍兴悦峯里	住宅	100%	41,442	74,440	102,955	73,752	-	73,752
金华大境花园	住宅	82%	122,759	220,891	308,585	217,882	-	108,721
金华义乌西江悦府	住宅	46%	61,839	80,390	122,951	79,100	-	79,100
嘉兴风华绮轩	住宅	45%	30,660	55,092	79,752	53,354	-	53,354
嘉兴万卷风华小区	住宅	47%	69,932	147,331	204,319	136,360	-	136,360
嘉兴云栖湾	住宅	96%	65,165	162,912	218,062	159,307	-	159,307
嘉兴风华四海小区	住宅/商业	47%	71,984	158,365	217,773	156,764	-	156,764
嘉兴求学里	住宅	92%	24,971	44,931	62,108	44,165	-	44,165
嘉兴悦峰里	住宅	92%	32,824	68,917	91,987	66,267	-	66,267
嘉兴湘家荡项目	住宅	60%	36,070	46,860	83,105	54,888	54,888	-
嘉兴海宁华宸府	住宅	51%	67,630	135,260	179,558	133,085	133,085	-
宁波湖成大境府	住宅	46%	61,875	123,750	172,947	125,052	-	125,052
宁波风华大境府	住宅	96%	33,668	53,869	76,543	53,685	-	53,685
宁波余姚华璟庭	住宅	56%	26,343	52,686	74,930	51,064	-	51,064
宁波余姚巧园	住宅	35%	19,704	31,526	46,286	30,380	-	30,380
宁波黄山路项目	住宅/商业	50%	128,970	245,614	346,810	233,202	233,202	-
宁波舟山未来社区	住宅/商业	90%	125,553	301,052	410,458	289,365	199,672	-
温州瑞安熙悦花苑	住宅	100%	34,896	87,224	114,334	85,843	-	85,843
温州瑞安金熙花苑	住宅	100%	29,042	96,769	119,598	95,315	-	95,315
温州水韵风华苑	住宅	100%	16,983	41,038	54,313	40,197	-	40,197
台州金地中城广场	住宅	100%	55,823	142,903	188,974	140,263	-	140,263
南昌青蓝府	住宅/商业/公寓	17%	53,975	137,232	182,066	133,616	-	86,780
南昌悦风华	住宅/商业	30%	65,913	98,869	137,200	96,987	-	11,328
南昌湖光雅苑	住宅/商业	50%	70,869	212,607	271,134	206,844	-	81,967
南昌金地格林格林（迎富大道项目）	住宅/商业	100%	44,755	73,756	101,701	73,516	73,516	-
厦门前海湾	住宅	28%	24,629	73,880	112,047	76,361	-	76,361
厦门金地峯上（翔安地块）	住宅	94%	17,734	44,500	73,990	45,397	-	45,397
漳州都会之光南区	住宅/商业	35%	43,574	95,862	127,368	93,012	93,012	-

注：上述开工计划和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

- 1) 宏观经济以及房地产市场可能发生的变化或单个项目销售出现变化；
- 2) 新的法规对项目审批要求进一步严格，使开发项目的证照办理速度滞后而影响开发节奏；
- 3) 涉及拆迁的项目拆迁进度可能对开发计划产生影响；
- 4) 其他不可预测的重大事项对项目工期产生的影响

（四）可能面对的风险

√适用 □不适用

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

政策风险：房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。目前，国家对房地产行业的调控趋向将更加注重长效机制的建设和调控的常态化、精细化，同时，地方政府在房地产调控上将具有更多自主权，区域调控政策差异化。这对于对房地产企业、风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求，公司将加强政策研究，适应宏观调控政策的变化，在市场判断、战略制定、项目销售、资金回笼等各环节做好充分的准备工作。

市场风险：房地产市场是地区性的市场，当地市场环境条件，尤其是市场供求关系，对公司在当地的销售和业绩状况影响很大。现阶段，受宏观经济增速放缓、住房自有率提升等因素影响，近年来我国的商品房的需求增速放缓，部分地区出现需求下降、供应过剩的情况，同时，部分热点地区存在明显过热的情况，公司需加强市场监测，谨慎判断投资拓展的区域，及时调整产品结构、营销策略及区域布局。

融资、利率和汇率风险：房地产行业是资金密集型行业，对资金需求量大，需求时间长。公司经营规模的扩大对公司的融资能力提出了更高的要求，公司将合理安排融资计划并运用各项融资工具，加强资金管理，确保资金链安全。在个人住房贷款方面，随着市场变化，银行也会不断调整个人住房贷款政策，首付比例和利率高低的变化都将影响购房者的按揭融资成本和潜在客户的购买力，从而对公司销售产生影响。公司持有的外币资产和外币负债都将会受到汇率波动的影响，形成汇兑损益。

经营风险：房地产开发具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及的相关行业范围广，合作单位多，需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管公司具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升。2020年初新冠疫情爆发，虽然我国率先从疫情影响恢复过来，但全球范围内还未得到全面控制。如果疫情控制不理想或者再次爆发，从而使售楼处无法正常运营、工地无法正常开工复工，会对公司销售、回款产生影响。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

1、2019年度分红派息方案：公司于2020年5月15日召开的2019年度股东大会通过了公司2019年度分红派息方案。分红派息方案为：按年末总股本4,514,583,572股为基数，每10股派发现金股利6.70元（含税）。报告期内，公司已实施2019年度利润分配方案，股权登记日为2020年7月9日，现金红利发放日为2020年7月10日。实施公告发布于2020年7月6日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站。

2、2020年度利润分配预案：经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为10,397,786,721.27元，母公司净利润为4,253,582,777.44元，母公司可供分配利润为9,387,183,498.85元。按照有关法规及公司章程、制度的规定，本次利润分配预案如下：

截至 2020 年 12 月 31 日,公司总股本 4,514,583,572 股,每 10 股派发现金股利 7.00 元(含税),合计拟派发现金红利 3,160,208,500.40 元(含税),占公司 2020 年合并报表中归属于母公司股东的净利润的比例为 30.39%。本年度公司不进行资本公积金转增股本。本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数,具体日期将在权益分派实施公告中明确。

近年来,公司在保证资金满足日常经营发展的前提下,按照章程规定持续、稳定地向股东分配现金股利。公司 2018 年度和 2019 年度的现金分红金额分别占公司当年实现净利润的 33%和 30%,2020 年度利润分配预案提出的现金分红金额占公司当年实现净利润的 30.39%。公司分红标准和比例明确、清晰,相关决策程序和机制完备。公司现金分红政策的制定和执行符合公司章程和股东大会决议的要求,在此过程中独立董事积极发挥监督义务,中小股东有充分表达意见的机会,未来公司仍将坚持持续稳定现金分红的政策,进一步保护投资者尤其是中小投资者的利益。

(二) 公司近三年(含报告期)的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位:元 币种:人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2020 年		7.00		3,160,208,500.40	10,397,786,721.27	30.39
2019 年		6.70		3,024,770,993.24	10,075,242,887.05	30.02
2018 年		6.00		2,708,750,143.20	8,098,422,083.25	33.45

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	富德生命人寿保险股份有限公司	1、与上市公司在人员、财务、资产、业务和机构等方面保持相互独立并将继续保持相互独立,遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定;2、本次权益变动完成后,将不会在中国境内从事与金地集团业务构成同业竞争或潜在同业竞争的业务或活动;3、截至详式权益变动报告书签署之日,不存在或拟与上市公司进行关联交易的情形。	2014 年 4 月 9 日;2014 年 4 月 21 日;2014 年 4 月 25 日;2014 年 6 月 30 日	否	是

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
	其他	大家人寿保险股份有限公司	1、与上市公司在人员、财务、资产、业务和机构等方面保持相互独立并将继续保持相互独立，遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；2、本次权益变动完成后，将不会在中国境内从事与金地集团业务构成同业竞争或潜在同业竞争的业务或活动；3、保证与上市公司之间发生的关联交易按公允的原则制定交易条件，经必要程序审核后实施。	2014年12月19日	否	是

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

财政部于2017年7月5日修订并发布了《企业会计准则第14号—收入》（以下简称“新收入准则”），于2018年12月7日修订并发布了《企业会计准则第21号—租赁》（以下简称“新租赁准则”）。根据相关规定，公司自2020年1月1日起实行上述新收入准则和新租赁准则，对相关会计政策进行变更。详见2020年度审计报告中的财务报表附注“（三）重要会计政策和会计估计-32、重要会计政策变更”。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	455
境内会计师事务所审计年限	16年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	100

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司 2019 年年度股东大会审议通过《关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度审计师的议案》，公司决定继续聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为 2020 年度的审计师，审计报酬为人民币 555 万元，包括公司年度合并报表审计、内部控制审计、控股股东及其关联方资金占用情况的专项说明，公司不另支付差旅费等其他费用。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	1,491.00	2017-5-11	2017-5-11	2020-3-17	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	4,725.00	2017-5-11	2017-5-11	2020-5-11	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	3,150.00	2018-12-29	2018-12-29	2020-6-22	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	3,150.00	2018-12-29	2018-12-29	2020-12-28	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	6,300.00	2018-12-29	2018-12-29	2023-12-28	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	210.00	2019-4-8	2019-4-8	2020-11-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	6,300.00	2019-5-20	2019-5-20	2023-12-28	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	6,300.00	2019-6-4	2019-6-4	2023-12-28	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	6,300.00	2019-10-31	2019-10-31	2023-12-28	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	210.00	2019-11-29	2019-11-29	2020-7-27	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	210.00	2019-11-29	2019-11-29	2020-12-28	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	10,080.00	2019-11-29	2019-11-29	2024-11-29	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司

金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	2,100.00	2019-12-13	2019-12-13	2020-5-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	1,890.00	2019-12-13	2019-12-13	2020-11-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	25,200.00	2019-12-18	2019-12-18	2025-12-17	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	6,300.00	2019-12-19	2019-12-19	2025-12-18	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	8,190.00	2019-12-31	2019-12-31	2024-4-3	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	10,500.00	2020-1-10	2020-1-10	2024-11-29	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	31,500.00	2020-2-21	2020-2-21	2024-11-29	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	924.00	2020-3-27	2020-3-27	2020-9-21	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	17,556.00	2020-3-27	2020-3-27	2025-3-25	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	37,800.00	2020-3-31	2020-3-31	2025-3-30	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	210.00	2020-4-10	2020-4-10	2020-9-21	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	3,990.00	2020-4-10	2020-4-10	2025-3-25	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	31,500.00	2020-5-12	2020-5-12	2028-5-11	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	10,500.00	2020-5-15	2020-5-15	2028-5-11	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	192.15	2020-7-14	2020-7-14	2020-9-21	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	3,650.85	2020-7-14	2020-7-14	2025-3-25	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司

金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	16,800.00	2020-7-21	2020-7-21	2025-7-20	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	4,200.00	2020-12-17	2020-12-17	2025-7-20	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	23,100.00	2020-12-30	2020-12-30	2025-12-29	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	171.36	2018-12-11	2018-12-11	2020-6-11	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	171.36	2018-12-11	2018-12-11	2020-12-14	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	2,470.44	2018-12-11	2018-12-11	2025-12-10	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	85.68	2018-12-24	2018-12-24	2020-6-11	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	85.68	2018-12-24	2018-12-24	2020-12-14	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	1,235.22	2018-12-24	2018-12-24	2025-12-24	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	0.14	2018-12-25	2018-12-25	2020-6-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	0.14	2018-12-25	2018-12-25	2020-12-21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	2,141.43	2018-12-25	2018-12-25	2023-12-25	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	85.68	2018-12-27	2018-12-27	2020-6-11	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	85.68	2018-12-27	2018-12-27	2020-12-14	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	1,235.22	2018-12-27	2018-12-27	2025-12-27	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	68.54	2018-12-28	2018-12-28	2020-6-11	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司

广州市东凌房地产开发有 限公司	公司之控 股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	68.54	2018-12-28	2018-12-28	2020-12-14	连带责任 担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有 限公司	公司之控 股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	988.18	2018-12-28	2018-12-28	2025-12-28	连带责任 担保	否	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有 限公司	公司之控 股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	214.20	2018-12-30	2018-12-30	2020-6-11	连带责任 担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有 限公司	公司之控 股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	214.20	2018-12-30	2018-12-30	2020-12-14	连带责任 担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有 限公司	公司之控 股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	3,512.88	2018-12-30	2018-12-30	2025-12-30	连带责任 担保	否	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有 限公司	公司之控 股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	357.00	2019-1-2	2019-1-2	2020-6-11	连带责任 担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有 限公司	公司之控 股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	357.00	2019-1-2	2019-1-2	2020-12-14	连带责任 担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有 限公司	公司之控 股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	5,483.52	2019-1-2	2019-1-2	2026-1-1	连带责任 担保	否	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有 限公司	公司之控 股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	0.14	2019-1-22	2019-1-22	2020-6-20	连带责任 担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有 限公司	公司之控 股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	0.14	2019-1-22	2019-1-22	2020-12-14	连带责任 担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有 限公司	公司之控 股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	4,997.43	2019-1-22	2019-1-22	2024-1-21	连带责任 担保	否	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有 限公司	公司之控 股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	214.20	2019-2-2	2019-2-2	2020-6-11	连带责任 担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有 限公司	公司之控 股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	214.20	2019-2-2	2019-2-2	2020-12-14	连带责任 担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有 限公司	公司之控 股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	3,098.76	2019-2-2	2019-2-2	2026-2-1	连带责任 担保	否	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有 限公司	公司之控 股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	0.14	2019-7-23	2019-7-23	2020-6-20	连带责任 担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有 限公司	公司之控 股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	0.14	2019-7-23	2019-7-23	2020-12-21	连带责任 担保	是	否	0	否	否	合营公司

广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	7,139.57	2019-7-23	2019-7-23	2024-7-22	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	42.84	2020-1-1	2020-1-1	2020-6-11	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	42.84	2020-1-1	2020-1-1	2020-12-14	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	628.32	2020-1-1	2020-1-1	2027-12-31	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							172,194.99						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							298,997.82						
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							-40,269.09						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							591,439.77						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							890,437.59						
担保总额占公司净资产的比例(%)							15.49						
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）							853,307.85						
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）							853,307.85						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明							<p>深圳市金地大百汇房地产开发有限公司(以下简称“金地大百汇”)系公司之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司(以下简称“金地旧改公司”)的联营公司,负责开发深圳市岗厦旧城改造项目,金地旧改公司持有金地大百汇35%的股权。</p> <p>经公司2009年4月8日第五届董事会第四次会议审议通过,并经2009年4月24日召开的2009年第一次临时股东大会批准,公司按35%比例为金地大百汇提供借款担保或有偿提供资金,两项累计额不超过人民币6亿</p>						

	<p>元。公司提供资金或提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。</p> <p>为继续支持深圳市岗厦旧城改造项目的发展，经公司2012年4月26日第六届董事会第二十一次会议审议通过，并经2012年5月22日召开的2011年度股东大会决议批准，金地旧改公司继续增加对金地大百汇的资金借款及为金地大百汇贷款提供担保，新增额度合计不超过人民币 14 亿元。金地旧改公司为金地大百汇提供资金借款或公司为金地大百汇提供贷款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。</p> <p>2014年4月25日，经公司第六届董事会第八十二次会议审议通过，董事会批准金地旧改公司继续增加为对项目公司提供资金借款以及本公司继续增加为项目公司提供贷款担保，新增额度合计不超过人民币23亿元，即总额度合计不超过人民币43亿元。金地旧改公司为项目公司提供资金借款或本公司为项目公司提供贷款担保将与项目公司其他股东按照同步同股权比例方式来处理。</p> <p>截至2020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26.61亿元。</p> <p>广州碧臻房地产开发有限公司（下称“广州碧臻”）系本集团合营企业之子公司，分别于2018年11月14日和2018年11月21日向中国农业银行股份有限公司广州番禺支行（下称“农行广州番禺支行”）和交通银行广东省分行（下称“交行广东省分行”）申请人民币150,000万元和人民币186,200万元额度的贷款。公司之控股子公司广州市东凌房地产开发有限公司（下称“广州东凌”）按提款金额的14.28%为广州碧臻提供担保，实际担保金额以银行放款金额为准。上述两笔贷款的担保期限均自担保合同生效之日起至借款合同债务履行期限届满之日起两年止。截至2020年12月31日，本集团之控股子公司广州东凌为广州碧臻提供的借款担保余额为人民币约3.29亿元。</p>
--	--

（三） 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

（1）委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	21,540	0	0

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划
平安银行深圳市分行营业部	银行理财	1,140	2019-3-21	2020-6-23	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	3.27%	47.63	1140	是	是
平安银行深圳市分行营业部	银行理财	130	2019-3-21	2020-1-16	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	3.27%	3.55	130	是	是
平安银行深圳市分行营业部	银行理财	10	2019-3-21	2020-2-14	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	3.27%	0.30	10	是	是
平安银行深圳市分行营业部	银行理财	67	2019-4-22	2020-6-23	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	3.27%	2.60	67	是	是
平安银行深圳市分行营业部	银行理财	600	2019-9-20	2020-6-23	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	3.27%	15.10	600	是	是
平安银行青青世界支行	银行理财	650	2020-1-2	2020-1-14	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.96%	0.64	650	是	是
平安银行青青世界支行	银行理财	250	2020-1-2	2020-2-4	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.96%	0.68	250	是	是
平安银行青青世界支行	银行理财	200	2020-1-2	2020-3-27	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.96%	1.40	200	是	是

平安银行青青世界支行	银行理财	7,500	2020-1-2	2020-3-31	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.96%	54.86	7500	是	是
北京银行深圳高新园支行	银行理财	4,600	2020-1-7	2020-1-21	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.17%	3.88	4600	是	是
北京银行深圳高新园支行	银行理财	400	2020-1-7	2020-3-26	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	1.91%	1.68	400	是	是
北京银行深圳高新园支行	银行理财	1,300	2020-1-7	2020-2-28	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.00%	3.76	1300	是	是
北京银行深圳高新园支行	银行理财	800	2020-1-7	2020-1-13	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.00%	0.27	800	是	是
平安银行青青世界支行	银行理财	4,000	2020-4-2	2020-6-28	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.96%	28.60	4000	是	是
平安银行青青世界支行	银行理财	3,000	2020-4-3	2020-5-13	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.96%	9.86	3000	是	是
平安银行青青世界支行	银行理财	500	2020-4-3	2020-5-26	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.96%	2.18	500	是	是
平安银行青青世界支行	银行理财	5,490	2020-7-1	2020-9-25	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.96%	38.81	5490	是	是
平安银行青青世界支行	银行理财	210	2020-7-1	2020-7-10	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.96%	0.16	210	是	是
平安银行青青世界支行	银行理财	200	2020-7-1	2020-9-3	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.96%	1.05	200	是	是
平安银行	银行理财	1,850	2020-7-2	2020-9-28	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.55%	11.55	1850	是	是
北京银行深圳高新园支行	银行理财	5,000	2020-7-20	2020-9-27	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.17%	20.79	5000	是	是
杭州银行金华分行	银行理财	1,000	2020-7-29	2020-9-8	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.17%	2.47	1000	是	是
杭州银行金华分行	银行理财	1,000	2020-7-29	2020-8-31	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.69%	2.47	1000	是	是
杭州银行金华分行	银行理财	1,000	2020-7-29	2020-9-2	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.54%	2.47	1000	是	是

杭州银行金华分行	银行理财	1,000	2020-7-29	2020-9-7	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.22%	2.47	1000	是	是
招商银行珠海分行	银行理财	5,000	2020-8-25	2020-9-28	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	1.87%	8.82	5000	是	是
平安银行深圳分行	银行理财	1,800	2020-10-12	2020-12-28	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.32%	8.93	1800	是	是
平安银行青青世界支行	银行理财	5,300	2020-10-12	2020-12-29	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.32%	26.62	5300	是	是
平安银行青青世界支行	银行理财	200	2020-10-12	2020-12-8	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.32%	0.73	200	是	是
招商银行珠海分行	银行理财	5,000	2020-10-19	2020-12-28	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	1.15%	11.18	5000	是	是
北京银行深圳高新园支行	银行理财	5,000	2020-11-6	2020-11-30	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	1.97%	6.58	5000	是	是

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、超短期融资券发行

2020年2月20日，公司完成2020年第一期超短期融资券10亿元人民币的发行。该期超短期融资券的产品简称为“20金地SCP001”，产品代码为“012000419”，发行期限为270天，起息日为2020年2月20日，到期日为2020年11月16日。发行面值为人民币100元，按面值发行，发行利率为2.83%，到期一次还本付息。

2020年3月6日，公司完成2020年第二期超短期融资券10亿元人民币的发行。该期超短期融资券的产品简称为“20金地SCP002”，产品代码为“012000690”，发行期限为270天，起息日为2020年3月6日，到期日为2020年12月1日。发行面值为人民币100元，按面值发行，发行利率为2.69%，到期一次还本付息。

2020年3月16日，公司完成2020年第三期超短期融资券10亿元人民币的发行。该期超短期融资券的产品简称为“20金地SCP003”，产品代码为“012000851”，发行期限为270天，起息日为2020年3月16日，到期日为2020年12月11日。发行面值为人民币100元，按面值发行，发行利率为2.63%，到期一次还本付息。

2020年3月20日，公司完成2020年第四期超短期融资券10亿元人民币的发行。该期超短期融资券的产品简称为“20金地SCP004”，产品代码为“012000948”，发行期限为270天，起息日为2020年3月20日，到期日为2020年12月15日。发行面值为人民币100元，按面值发行，发行利率为2.60%，到期一次还本付息。

2021年4月9日，公司完成2021年第一期超短期融资券8亿元人民币的发行。该期超短期融资券的产品简称为“21金地SCP001”，产品代码为“012101391”，发行期限为250天，起息日为2021年4月9日，到期日为2021年12月15日。发行面值为人民币100元，按面值发行，发行利率为3.10%，到期一次还本付息。

2、中期票据发行

2020年4月3日，公司完成2020年第一期中期票据20亿元人民币的发行。该期中期票据分为两个品种，品种一产品简称为“20金地MTN001A”，产品代码为“102000575”，发行规模15亿元，发行期限为3年，发行利率为3.05%。品种一的起息日为2020年4月3日，到期日为2023

年 4 月 3 日。品种二产品简称为“20 金地 MTN001B”，产品代码为“102000576”，发行规模 5 亿元，发行期限为 5 年，发行利率为 3.55%。品种二的起息日为 2020 年 4 月 3 日，到期日为 2025 年 4 月 3 日。该期中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，按年付息。

2020 年 6 月 5 日，公司完成 2020 年第二期中期票据 20 亿元人民币的发行。该期中期票据的产品简称为“20 金地 MTN002”，产品代码为“102001122”，发行规模 20 亿元，发行期限为 3 年，发行利率为 3.30%，起息日为 2020 年 6 月 5 日，到期日为 2023 年 6 月 5 日。该期中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，按年付息。

2020 年 8 月 12 日，公司完成 2020 年第三期中期票据 20 亿元人民币的发行。该期中期票据产品简称为“20 金地 MTN003”，产品代码为“102001504”，发行规模 20 亿元，发行期限 3 年，发行利率为 3.83%，起息日为 2020 年 8 月 12 日，到期日为 2023 年 8 月 12 日。该期中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，按年付息。

2020 年 11 月 12 日，公司完成 2020 年第四期中期票据 20 亿元人民币的发行。该期中期票据产品简称为“20 金地 MTN004”，产品代码为“102002134”，发行规模 20 亿元，发行期限 3 年，发行利率为 3.93%，起息日为 2020 年 11 月 12 日，到期日为 2023 年 11 月 12 日。该期中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，按年付息。

2021 年 1 月 13 日，公司完成 2021 年第一期中期票据 15 亿元人民币的发行。该期中期票据产品简称为“21 金地 MTN001”，产品代码为“102100046”，发行规模 15 亿元，发行期限 3 年，发行利率为 3.88%，起息日为 2021 年 1 月 13 日，到期日为 2024 年 1 月 13 日。该期中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，按年付息。

2021 年 3 月 10 日，公司完成 2021 年第二期中期票据 15 亿元人民币的发行。该期中期票据产品简称为“21 金地 MTN002”，产品代码为“102100372”，发行规模 15 亿元，发行期限 3 年，发行利率为 3.96%，起息日为 2021 年 3 月 10 日，到期日为 2024 年 3 月 10 日。该期中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，按年付息。

2021 年 3 月 24 日，公司完成 2021 年第三期中期票据 15 亿元人民币的发行。该期中期票据产品简称为“21 金地 MTN003”，产品代码为“102100532”，发行规模 15 亿元，发行期限 3 年，发行利率为 3.98%，起息日为 2021 年 3 月 24 日，到期日为 2024 年 3 月 24 日。该期中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，按年付息。

3、公司债券发行

2020 年 10 月 12 日，公司完成 2020 年公司债券（第一期）的发行，本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币 30 亿元，票面利率为 3.95%。

2021 年 3 月 1 日，公司完成 2021 年公司债券（第一期）的发行，本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币 20 亿元，票面利率为 3.93%。

2021 年 4 月 7 日，公司完成 2021 年公司债券（第二期）的发行，本期债券品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币 24.95 亿元，票面利率为 3.91%；品种二为 5 年期，发行规模为人民币 5 亿元，票面利率为 4.30%。

4、董事变更

董事陈爱虹女士因个人工作变动的原由于 2021 年 2 月申请辞去第九届董事会董事、董事会审计委员会委员、董事会战略委员会委员职务。公司于 2021 年 2 月 26 日召开第九届董事会第十三次会议，董事会同意提名卞雪梅女士为第九届董事会董事候选人，并提交股东大会审议批准。公司于 2021 年 3 月 16 日召开的 2021 年第一次临时股东大会选举卞雪梅女士为第九届董事会董事。公司于 2021 年 3 月 19 日召开第九届董事会第十四次会议，董事会选举卞雪梅女士为第九届董事会审计委员会委员、第九届董事会战略委员会委员。

5、长期激励制度修订

为进一步完善公司的激励约束机制，充分调动公司管理人员及核心骨干的积极性，并结合公司实际情况，报告期内公司对长期激励制度进行了修订。2020 年 12 月 16 日召开的 2020 年第二次临时股东大会审议并通过了《关于修订公司长期激励制度实施方案的议案》。根据修订的长期

激励制度实施方案，股东大会授权董事会修订了《长期激励制度管理办法》，并经过公司第九届董事会第九次会议审议通过，相关内容详见 2020 年 12 月 1 日公告的《第九届董事会第九次会议决议公告》及 2020 年 12 月 17 日公告的《2020 年第二次临时股东大会决议公告》。

6、美元中期票据计划设立

2021 年 1 月 6 日，公司境外子公司金地永隆投资有限公司首次设立规模为 20 亿美元的中期票据计划，境外子公司辉煌商务有限公司提供担保，公司提供维好和股权回购承诺，该计划已于香港联交所上市，尚未进行首次提取发行。中期票据计划具有多币种、多期限、融资灵活快捷的特点，公司可以根据资金需求及市场情况，灵活决定实际的发行金额和时间。

7、购房尾款债权资产支持专项计划

公司子公司或公司直接或间接持股的下属公司拟作为原始权益人设立购房尾款债权资产支持专项计划，公司作为流动性支持承诺人提供流动性支持。单批储架总规模不超过人民币 20 亿元，各批储架合计总规模以实际获得证券交易所无异议函为准。各笔专项计划需在设立前取得证券交易所的无异议函。

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

公司在大力推进房地产开发及相关产业发展的同时，主动参与公益慈善工作，履行社会责任。

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

2020 年 6 月 29 日上午，“金地小桔灯”公益活动首次落地河南郑州，联合中国狮子联会浙江福缘服务队、女童保护基金郑州讲师团，携手爱心公益行，共同走进荥阳市崔庙镇翟沟小学。金地郑州公司捐赠专项资金，用于学校水源改造，同时，捐赠了篮球框、篮球、足球、羽毛球、乒乓球、跳绳等体育用品，丰富并改善孩子们体育课的课堂体验。活动当天，金地联合公益组织为孩子们带来青少年安全及小桔灯公益课堂，通过暖心互动为孩子们带来一份关爱和守护。金地贴心的带来了清凉礼包，为夏日的酷热，送来一丝丝爱心凉意。

2020 年 12 月 21 日，金地华东区域公司举办了【星橙】计划—关爱孤独症儿童公益活动。金地的蓝丝带志愿者们带着满满的激情与爱，向上海爱好儿童康复中心的孩子们送去温暖与关怀，并向中心捐赠爱心捐款。

2020 年 9 月至 12 月，金地华南区域联动金地物业、金地教育、弘金地开展金地“小桔灯”助学公益活动，先后开展“小桔灯公益展”、公益助学活动，继续奔赴英德、清远、汕头等帮扶校点，共邀爱心业主、媒体人士等，给较落后地区的孩子们带去了学习、生活用品及助学金，同时也积极推进“留守儿童心理健康教育视频开发”工作，为帮扶的学校点对点开发更多实际的帮扶工作，为孩子们的健康成长提供更好的条件。

在东北区域，金地小桔灯公益助学行再续温暖。金地东北区域公司于 11 月 9 日-12 月 20 日之间，组织金地员工与业主共组成“千人爱心战队”，走进贵州、湖南和内蒙各地学校，实地献爱心。呼市公益探访团捐赠价值 10 余万物资；沈阳团队奉献万余件爱心物资；哈尔滨、长春、大连三城联动，贴心赠予文具 540 套，图书 376 本，衣服及玩具 3652 件。坚守公益初心，用持续行动为贫困地区的孩子们送去暖冬的慰藉。

2013 年，金地东南区域公司在江西省兴国县方太乡援建了宝石小学。2020 年，已是金地宝石小学落成的第 6 个年头。今年 11 月，金地东南公司再次来到学校，为孩子们带去了学习生活所需的各类文具、运动器材等爱心物资。十年间，金地小桔灯计划不断发光发热，点亮江西山区儿童的梦想，照亮他们勇敢前行的道路。截止目前，金地东南区域公司前后共募集善款 110 余万元，用以校舍援建、贫困学子帮扶等多个公益项目。为了保障兴国县方太乡金地宝石小学软件与硬件

真正的可持续投入，东南区域公司结合当地享誉盛名的特色农产品——赣南脐橙，悉心定制推广公益活动。联合当地优质果业经销商，设立爱心专款，开展义卖活动，进一步注入新的“造血”能力，保障金地宝石小学稳健的可持续发展。

3. 精准扶贫成效

适用 不适用

4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

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

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

2019年12月，武汉爆发新型冠状病毒感染肺炎，随即蔓延至全国及部分海外地区。作为最早进入武汉的上市房企之一，金地集团通过捐款捐物、物业服务、租金减免、免费义诊等多项措施积极助力抗击疫情。

2020年1月27日，金地集团通过武汉红十字会捐款1,000万元人民币，用于助力抗击疫情。疫情发生后，为全力协助武汉火神山、雷神山及方舱医院做好后勤保障服务，金地物业人第一时间组建援助志愿服务队，冒着被感染的风险，奔赴前线参与作战，谱写了一曲共抗疫情的赞歌。

在疫情抗击前线，金地物业按照各级部门对物业工作的管控要求，参照公司内部应急预案，在地方政府、行政主管部门的指导下，切实做好社区消毒、防疫工作，保障业主生命财产安全。

此外，2020年1月30日，金地旗下所有在营金地广场宣布减免租金政策：2020年正月初一至正月十五，湖北境内金地广场品牌商户租金全免，其他地区品牌商户租金减半。金地华南区域的所有自营项目，也在2020年年初给予租户30-60天的免租政策扶持，帮助租户度过经营困难时期，受到租户一致好评。

1月31日，金地华中区域长沙公司积极承担社会责任，在防护物资紧缺的情况下，由金地艺境项目向长沙县疫情防控指挥部捐赠了20箱84消毒液、1500双国产丁晴手套、4000双进口丁晴手套等防控物资，所有捐赠物资在第一时间调配给了奋战在一线的医护人员和志愿者。

为减轻医院就诊压力，避免交叉感染，切实阻击疫情，2月8日，金地华中区域公司携手“京东健康”开通线上免费义诊，同心战“疫”，为爱守护，希望通过在线义诊平台，为社区居民和武汉市民提供力所能及的帮助。

2月下旬，金地华南区域昆明公司组织了一场名为“没有一个严冬，能阻挡春天的到来”的捐赠蔬菜活动。昆明公司从一线农户手中收集100吨蔬菜，将“蔬菜”化为“来自春城春天的祝福”送到湖北，并邀请金地业主共同写下祝福贺卡，传递抗疫正能量。

3月，金地华中区域公司携手好未来&乐知教育、东方童民族教育推出线上公益课程，为医护人员子女提供整学期免费课程，致敬疫情中“最美逆行者”。课程包括数学辅导、母婴护理、少儿舞蹈等丰富内容，在特殊时期帮助业主解忧，维护孩子身心健康，助力全民抗疫。

在东北地区，疫情发生以来，金地陆续组织开展了丰富多样的爱心活动，包括“原创口罩侠IP，传递万只爱心口罩”活动、“免费线上问诊”活动、“为支援武汉的业主家属提供暖心服务”活动、“金地援鄂业主免费送海底捞火锅”等，并企划了《云上家人》系列视频，为金地东北援鄂业主拍摄抗击疫情主题视频，传播抗疫的精神力量。

进入到5月份，金地华中区域郑州公司为感谢奋斗在一线的医护人员、社区工作人员、环卫工人对城市所做出的贡献，赶在五一来临之前，精心筹备了“金地公益阳光行，致敬最美劳动者”活动，为他们提供数百份爱心加油包。

详见《公司2020年度社会责任报告》。

(三) 环境信息情况**1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明**

□适用 √不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

□适用 √不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

√适用 □不适用

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

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

十八、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况**一、普通股股本变动情况****(一) 普通股股份变动情况表****1、普通股股份变动情况表**

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、证券发行与上市情况**(一) 截至报告期内证券发行情况**

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行 数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止 日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
2020 年公司债券(第 一期)(品种一)	2020 年 10 月 12 日	3.95%	30	2020 年 10 月 19 日	30	2025 年 10 月 12 日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

2020 年 10 月 12 日，公司完成 2020 年公司债券（第一期）的发行。该期公司债券发行规模 30 亿元，发行价格为 100 元/张，期限 5 年期，附债券存续期第 3 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，发行利率为 3.95%。该期债券按年付息，到期一次还本。

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	63,632
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	64,727

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
富德生命人寿保险股份有 限公司—万能 H	0	979,419,165	21.69	0	无	0	其他
大家人寿保险股份有限公 司—传统产品	0	657,111,536	14.56	0	无	0	其他
深圳市福田投资控股有限 公司	0	351,777,629	7.79	0	无	0	国有法人
大家人寿保险股份有限公 司—万能产品	0	265,227,389	5.87	0	无	0	其他
富德生命人寿保险股份有 限公司—万能 G	0	197,681,270	4.38	0	无	0	其他
富德生命人寿保险股份有 限公司—分红	0	169,889,373	3.76	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公 司	0	135,204,073	2.99	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	-10,820,867	93,698,429	2.08	0	无	0	其他
全国社保基金一一八组合	71,342,441	71,342,441	1.58	0	无	0	其他
汇添富基金管理股份有限 公司—社保基金 1103 组 合	52,500,000	52,500,000	1.16	0	无	0	其他

前十名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
富德生命人寿保险股份有限公司一万能 H	979,419,165	人民币普通股	979,419,165
大家人寿保险股份有限公司一传统产品	657,111,536	人民币普通股	657,111,536
深圳市福田投资控股有限公司	351,777,629	人民币普通股	351,777,629
大家人寿保险股份有限公司一万能产品	265,227,389	人民币普通股	265,227,389
富德生命人寿保险股份有限公司一万能 G	197,681,270	人民币普通股	197,681,270
富德生命人寿保险股份有限公司一分红	169,889,373	人民币普通股	169,889,373
中国证券金融股份有限公司	135,204,073	人民币普通股	135,204,073
香港中央结算有限公司	93,698,429	人民币普通股	93,698,429
全国社保基金一一八组合	71,342,441	人民币普通股	71,342,441
汇添富基金管理股份有限公司一社保基金 1103 组合	52,500,000	人民币普通股	52,500,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>“富德生命人寿保险股份有限公司一万能H”、“富德生命人寿保险股份有限公司一分红”与“富德生命人寿保险股份有限公司一万能G”同属于富德生命人寿保险股份有限公司持有账户。</p> <p>“大家人寿保险股份有限公司一传统产品”与“大家人寿保险股份有限公司一万能产品”同属于大家人寿保险股份有限公司持有账户。</p> <p>除上述情况外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系或一致行动人的情况。</p>		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

截至2020年12月31日，公司第一大股东富德生命人寿保险股份有限公司通过其持有的“富德生命人寿保险股份有限公司一万能H”、“富德生命人寿保险股份有限公司一万能G”与“富德生命人寿保险股份有限公司一分红”三个账户，持有本公司1,346,989,808股普通股，持股比例29.84%。

富德生命人寿保险股份有限公司目前在本公司董事会 14 位董事席位中占一席，不是公司的控股股东和实际控制人。公司与其在业务、人员、资产、组织机构、财务等方面均严格分开，保证独立运营管理。

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

□适用 √不适用

(二) 实际控制人情况

1 法人

□适用 √不适用

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

√适用 □不适用

请参见“公司不存在控股股东情况的特别说明”。

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

□适用 √不适用

6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
富德生命人寿保险股份有限公司	方力	2002-3-4	91440300736677639J	11,752,005,497	个人意外伤害保险、个人定期死亡保险、个人两全寿险、个人终身寿险、个人年金保险、个人短期健康保险、个人长期健康保险、团体意外伤害保险、团体定期寿险、团体终身保险、团体年金保险、团体短期健康保险、团体长期健康保险、经中国银行保险监督管理委员会批准的其他人身保险业务，上述保险业务的再保险业务。保险兼业代理业务（凭许可证经营）。经中国银行保险监督管理委员会批准的资金运用业务。
大家人寿保险股份有限公司	何肖锋	2010-6-23	91110000556828452N	30,790,000,000	人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经中国银行保险监督管理委员会批准的其他业务。

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
凌克	董事长	男	61	1999年3月1日	2023年5月	3,708,400	3,708,400			943	否
黄俊灿	董事、总裁	男	50	2008年4月30日	2023年5月	2,065,600	2,065,600			805	否
陈爱虹	董事(离任)	女	50	2010年7月5日	2021年2月					0	是
陈必安	董事、高级副总裁	男	58	2010年7月5日	2023年5月	1,865,600	1,865,600			442	否
孙聚义	董事	男	69	2010年11月8日	2023年5月					411	否
徐家俊	董事、高级副总裁、 董事会秘书	男	42	2010年7月21日	2023年5月	1,050,800	1,050,800			464	否
林胜德	董事	男	47	2014年4月28日	2023年5月					15	是
韦传军	董事、高级副总裁、 财务负责人	男	52	2017年4月21日	2023年5月	960,100	960,100			428	否
罗胜	董事	男	50	2018年7月23日	2023年5月					15	是
卞雪梅	董事	女	47	2021年3月16日	2023年5月					0	是
贝多广	独立董事(离任)	男	63	2013年8月16日	2020年5月					25	否
张立民	独立董事(离任)	男	65	2014年4月28日	2020年5月					25	否
陈劲	独立董事	男	53	2017年4月21日	2023年5月					25	否
王天广	独立董事	男	47	2017年4月21日	2023年5月					25	否
胡野碧	独立董事	男	57	2019年8月2日	2023年5月					10.42	否
谷峰	独立董事	男	49	2020年5月26日	2023年5月					0	否
吕志伟	独立董事	男	42	2020年5月26日	2023年5月					0	否

杨伟民	监事会主席	男	59	2010年7月21日	2023年5月	27,900	27,900		433	否
胡翔群	监事	女	45	2013年5月15日	2023年5月				0	是
徐倩	监事	男	41	2017年4月21日	2023年5月				6	是
周丹	监事（离任）	女	47	2017年4月21日	2020年5月				6	否
席友	监事	男	35	2020年5月26日	2023年5月				0	是
王勇	职工代表监事	男	48	2009年1月21日	2023年5月	20,000	20,000		367	否
严家荣	高级副总裁	男	57	2011年4月28日	2023年5月	1,319,400	1,319,400		447	否
陈长春	高级副总裁	男	54	2013年4月8日	2023年5月	710,000	710,000		376	否
张晓峰	副总裁	男	50	2012年12月25日	2023年5月	904,200	904,200		326	否
阳侃	副总裁	男	55	2012年12月31日	2023年5月				402	否
郝一斌	副总裁	男	48	2015年6月2日	2023年5月	315,800	315,800		609	否
王南	副总裁	男	49	2019年2月13日	2023年5月				473	否
合计	/	/	/	/	/	12,947,800	12,947,800	/	7,078	/

姓名	主要工作经历
凌克	男，1959年12月生。浙江大学管理工程硕士，高级经济师。曾任公司常务副总经理、总经理、董事。现任公司第九届董事会董事长。
黄俊灿	男，1971年2月生。同济大学工民建专业工学学士，清华大学五道口金融学院，金融EMBA。曾任公司工程部副经理、金地北京公司副总经理、金地深圳公司总经理、监事会职工代表监事、总裁助理、财务总监。现任公司第九届董事会董事、总裁。
陈必安	男，1962年6月生。湖南大学工学硕士，天津大学管理科学与工程专业博士，高级经济师。曾任公司常务副总经理，董事、常务副总裁，第四届监事会监事长、金地集团武汉公司董事长、华东区域地产公司董事长和总经理。现任公司第九届董事会董事、高级副总裁。
孙聚义	男，1952年4月生，天津财经学院经济学硕士，高级会计师。曾任公司董事、副董事长、独立董事。1982年至1991年任天津财经学院讲师，1991年至1994年任深圳中华会计师事务所所长助理，1994年至2002年任深业集团董事副总经理、财务总监，2002年至2005年任骏豪集团副董事长兼财务总裁。现任公司第九届董事会董事。
徐家俊	男，1978年6月生，上海财经大学管理学硕士。历任金地（集团）股份有限公司行政管理部副总经理、监事会职工代表监事、人力资源部总经理。现任公司第九届董事会董事、高级副总裁、董事会秘书，兼任金地商置行政总裁。
林胜德	男，1973年8月生，汕头大学建筑工程学学士。曾任深圳新亚洲实业发展有限公司总经理助理，历任合同中心总经理、项目经理、工程技术负责人、技术员，生命人寿保险股份有限公司资产管理中心物业管理部副总经理、生命人寿保险股份有限公司综合事务部总经理。现任深圳市生命置地发展有限公司总经理、富德生命人寿保险股份有限公司资产管理中心副总经理，公司第九届董事会董事。

韦传军	男，1968 年 10 月生。经济学学士，上海财经大学 MBA，中国注册会计师协会会员、英国特许会计师协会资深会员。曾任职深圳大华会计师事务所审计师、万科集团财务部总经理助理等。2003 年加入公司，任计划财务部总经理。现任公司第九届董事会董事、高级副总裁、财务负责人。
罗胜	男，1970 年 9 月生，南开大学商学院公司治理专业博士。曾先后担任中国保险监督管理委员会政策法规部法规处主任科员，发展改革委市场分析处主任科员，发展改革委公司治理处副处长、处长，法规部副主任，中国保险信息技术管理有限公司执行董事、常务副总裁、董事会秘书、上海分公司总经理，发展改革委副主任、中国银行保险监督管理委员会派驻安邦保险集团接管工作组副组长等职务。现任大家保险集团有限责任公司副总经理。公司第九届董事会董事。
卞雪梅	女，1973 年 12 月生，中国人民公安大学治安管理专业法学士。曾先后担任深圳市公安局福田分局副主任科员，深圳市福田区教育局教育科科长。现任深圳市福田投资控股有限公司监事会主席。公司第九届董事会董事。
陈劲	男，1968 年 1 月生，浙江大学管理学院管理工程博士。曾任浙江大学教授、浙江大学管理科学研究所常务副所长、创新与发展研究中心副主任、校长办公室主任助理、创新与持续竞争力研究基地常务副主任、科教发展战略研究中心主任、公共管理学院副院长、本科生院常务副院长以及浙江大学竺可桢学院常务副院长。现任清华大学经济管理学院教授、博士生导师，清华大学技术创新研究中心主任，兼任中国国家标准化管理委员会委员、教育部科技委管理学部委员、中国科学学与科技政策研究会副理事长、中国管理科学学会副理事长，《国际创新研究学报》和《国际知识管理研究学报》主编，《清华管理评论》执行主编，兼任顺发恒业股份公司、大连电瓷集团股份有限公司的独立董事，公司第九届董事会独立董事。
王天广	男，1973 年 5 月生，北京大学经济学学士，注册会计师、律师，曾任深圳证监局上市公司监管处副处长、中国银河证券股份有限公司深圳投行部总经理、西南证券股份有限公司总裁助理兼投行总部总经理、长城证券股份有限公司副总裁、深圳威华万弘稀土贸易有限责任公司执行董事、四环锌锗科技股份有限公司董事、广东威华股份有限公司董事长；现任北海国发海洋生物产业股份有限公司董事、广东锦龙发展股份有限公司第八届董事会副董事长，公司第九届董事会独立董事
胡野碧	男，1963 年 6 月生，湖南大学工业电气自动化专业学士，研究生毕业于北京理工大学管理工程专业，并获得荷兰国际管理学院（Netherlands International Institute for Management）工商管理硕士。曾任星展银行亚洲融资有限公司董事总经理、博大资本国际有限公司创办人及董事会主席，现任香港睿智金融集团有限公司创办人及董事会主席，兼任香港上市公司北京体育文化产业集团有限公司（1803.HK）非执行董事和远大医药健康控股有限公司（512.HK）的独立非执行董事。公司第九届董事会独立董事。
谷峰	男，1972 年 1 月生，同济大学管理学博士，上海财经大学金融学硕士，正高级会计师。历任上海汽车工业（集团）总公司财务部副经理，上海汽车集团股份有限公司 CFO 兼资本运营部执行总监，兼任上海汽车集团财务有限责任公司董事长、上汽通用汽车金融有限责任公司董事长。谷峰先生同时担任上海现代服务业联合会副会长，上海会计学会副会长，中国注册会计师（CPA）非执业会员，英国特许公认会计师（ACCA）会员，ACCA 中国专家智库成员。现为爱驰汽车有限公司董事，公司第九届董事会独立董事。

吕志伟	男，1979 年 3 月生，毕业于新加坡南洋理工大学会计学专业。曾任渣打银行香港房地产部执行董事、瑞银集团房地产组副总监，还曾就职于星展银行全球金融市场部。现任 ARA Asset Management Limited（亚腾资产管理有限公司，简称亚腾集团）中国区总裁，亚腾集团在中国境内设立的人民币基金管理平台航信晟际基金管理有限公司总经理。公司第九届董事会独立董事。
杨伟民	男，1962 年 3 月生。南京建筑工程学院学士，英国威尔士大学新港学院（深圳）MBA，高级工程师，国际注册商业房地产投资师。曾任公司规划设计部副经理，工程部经理，深圳地产部总经理、金地集团北京公司总经理、董事长、公司总裁助理，现任公司第九届监事会主席。
胡翔群	女，1975 年 11 月生，华南理工大学工商管理硕士，会计师及经济师。曾任深圳民润公司、深圳钜华投资集团公司和深圳市宝能投资集团公司财务主管、深圳市深业物流集团公司和深圳市宝能投资集团公司财务经理等职。现任深圳市福田区投资控股有限公司董事和总经理助理，深圳市深高项目运营管理有限公司董事长，深圳市福田区福兴信息技术产业园有限公司、深圳市福田区益众有限公司董事，深圳市福田福华建设开发有限公司、深圳市福田区福河建设开发有限公司的董事和财务总监，兼任深圳市福田区体育发展有限公司和深圳市福田区福安有限公司财务总监。公司第九届监事会监事。
徐倩	男，1980 年 10 月生，英国剑桥大学土地经济专业博士。曾任生命保险资产管理公司总经理助理、权益投资部总经理、国际业务部负责人、研究部研究员，中国人民银行深圳市中心支行货币信贷管理处副主任科员。现任富德生命人寿保险股份有限公司首席投资官、总经理助理兼资产管理中心总经理。公司第九届监事会监事。
席友	男，1985 年 10 月生，北京工商大学金融学硕士。曾先后担任中国保险监督管理委员会北京监管局副局长科员，发展改革委改革协调处主任科员，中国银保监会公司治理部副处长、中国银行保险监督管理委员会派驻安邦保险集团接管工作组成员等职务。现任大家保险集团有限责任公司董监事会办公室主任。公司第九届监事会监事。
王勇	男，1972 年 11 月生，毕业于清华大学，工学硕士。1997 年加入金地集团，历任金地置业公司副总经理，金地集团品牌管理部副总经理（主持工作），金地集团深圳地产公司营销总监、副总经理、总经理、金地集团经营管理部总经理、战略管理部总经理、东南区域地产公司董事长、总经理，现任第九届监事会职工代表监事，公司助理总裁。
严家荣	男，1963 年 10 月生。华中理工大学管理学硕士，高级经济师。曾任猴王集团副总经理、深圳开物科技公司总经理，金地物业公司副总经理、金地集团总经理办公室主任、金地集团北京公司副总经理，金地集团武汉公司董事长、总经理，金地集团北京公司董事长、总经理，总裁助理、华中区域地产公司董事长、总经理。现任公司高级副总裁。
陈长春	男，1967 年 1 月生。1984 年至 1993 年就读于浙江大学，取得浙江大学工学博士学位。历任金地集团董事、副总裁；同景集团常务董事、总裁，北京前景置地投资有限公司总经理；联想控股下属北京安信颐和控股有限公司执行董事、总裁。现任公司高级副总裁、华北区域地产公司董事长、总经理。
张晓峰	男，1970 年 8 月生，中欧国际工商管理学院 EMBA，本科毕业于北京师范大学。1997 年加入金地集团，历任金地集团建材部副经理，金地集团上海公司拓展总监、金地集团上海公司总经理助理、金地物业公司董事长、金地集团沈阳公司总经理、董事长、华北区域地产公司董事长、总经理等职务，现任公司副总裁、华南区域地产公司董事长。

阳侃	男，1965 年 10 月生，中欧商学院 EMBA，浙江大学管理学硕士，本科毕业于大连理工大学土木工程系。1996 年至 2005 年任职于公司，历任金地宾馆总经理，集团项目拓展部总经理助理，企业发展部副总经理，经营管理部总经理。曾任职金科集团副总裁、景瑞集团董事及高级副总裁。2013 年任金地集团华北区域地产公司董事长、总经理，现任公司副总裁、华东区域地产公司董事长、总经理。
郝一斌	男，1972 年 11 月生，本科毕业于清华大学建筑管理工程专业，2003 年 7 月加入金地集团，历任金地集团华北区域金地中心项目总经理、华北区域公司常务副总经理兼任天津分公司总经理、公司助理总裁，现任公司副总裁。
王南	男，1972 年 1 月生，北京大学工商管理硕士，本科毕业于东北大学管理工程系。2002 年 4 月加入金地集团，历任金地集团武汉地产公司和上海地产公司营销总监、上海地产杭州公司总经理、华东区域地产公司副总经理、金地集团战略总监，现任本公司副总裁。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
卞雪梅	深圳市福田投资控股有限公司	监事会主席	2015 年 3 月	
胡翔群	深圳市福田投资控股有限公司	董事/总经理助理	2012 年 11 月/2017 年 11 月	
林胜德	富德生命人寿保险股份有限公司	资产管理中心副总经理	2014 年 5 月	
徐倩	富德生命人寿保险股份有限公司	首席投资官/资产管理中心总经理/总经理助理	2020 年 7 月/2015 年 4 月/2015 年 6 月	
在股东单位任职情况的说明	无			

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
胡翔群	深圳市福田福华建设开发有限公司	董事、财务总监	2017年8月	
	深圳市福田福河建设开发有限公司	董事、财务总监	2018年10月	
	深圳市福田益众有限公司	董事、财务总监	2014年5月	
	深圳市福田福安有限公司	财务总监	2013年11月	
	深圳市福田体育发展有限公司	财务总监	2017年7月	
	深圳市深高项目运营管理有限公司	董事长	2020年2月	
	深圳市福田福兴信息技术产业园有限公司	董事	2020年2月	
	深圳市福田福新建设开发有限公司	董事、财务总监	2020年7月	
	深圳市创新投资集团有限公司	监事	2019年8月	
	深圳国家金融科技测评中心有限公司	董事	2020年12月	
	深圳市福科产业运营管理有限公司	财务总监	2021年2月	
林胜德	深圳市生命置地发展有限公司	总经理	2010年11月	
徐倩	富德保险控股股份有限公司	总经理助理	2016年3月	
	深圳市富德前海基础设施投资控股有限公司	总经理	2015年3月	
罗胜	中国银行保险监督管理委员会	派驻安邦保险集团接管工作组副组长	2018年2月23日	2020年2月22日
	大家保险集团有限责任公司	副总经理	2020年9月2日	
	招商银行股份有限公司	非执行董事	2019年7月12日	
卞雪梅	深圳市福田体育发展有限公司	董事长、总经理	2017年9月	
	深圳市福田福华建设开发有限公司	董事	2017年8月	
	深圳新媒体广告产业园发展有限公司	董事	2017年9月	
	深圳市汇芯通信技术有限公司	监事会主席	2019年3月	

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈劲	清华大学经济管理学院	教授	2013 年 7 月	
	教育部人文社会科学重点研究基地——清华大学技术创新研究中心	主任	2013 年 7 月	
	上海神奇制药投资管理股份有限公司	独立董事	2014 年 6 月	2020 年 6 月
	顺发恒业股份公司	独立董事	2015 年 4 月	
	大连电瓷集团股份有限公司	独立董事	2019 年 3 月	
王天广	广东威华股份有限公司	董事长	2016 年 2 月	2020 年 6 月
	北海国发海洋生物产业股份有限公司	董事	2017 年 5 月	
	广东锦龙发展股份有限公司	董事	2020 年 6 月	
胡野碧	香港睿智金融集团有限公司	创办人及董事会主席	2006 年 4 月	
	北京体育文化产业集团有限公司	非执行董事	2015 年 4 月	
	远大医药健康控股有限公司	独立非执行董事	2018 年 12 月	
	蓝月亮集团控股有限公司	独立非执行董事	2020 年 12 月	
谷峰	爱驰汽车有限公司	董事	2017 年 1 月	
	爱驰汽车有限公司	首席执行官	2017 年 1 月	2020 年 7 月
吕志伟	ARA Asset Management Limited	中国区总裁	2014 年 10 月	
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司董事、独立董事和监事津贴由董事会拟定初步方案，最终由股东大会决议确定。本公司高级管理人员年薪及其考核办法由董事会研究决定。公司董事会下设的薪酬与考核委员会根据公司董事会通过的年薪方案和绩效考核办法，考核高级管理人员的年度绩效情况，根据绩效情况，决定年度报酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据 2010 年度股东大会决议，董事（不包括在公司任职并领取薪酬的董事）津贴每年人民币十五万元，独立董事津贴每年人民币二十五万元，监事（不包括在公司任职并领取薪酬的监事）津贴每年人民币六万元。对于高管人员报酬，本公司遵循对外富竞争性，对内“高绩效、高贡献、高收入”的付薪理念，根据年度考评结果，参考同行业、具有可比性企业的报酬情况，确定他们的薪酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员从公司实际获得的报酬合计 7,078 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
贝多广	独立董事	离任	届满离任
张立民	独立董事	离任	届满离任
谷峰	独立董事	选举	股东大会选举
吕志伟	独立董事	选举	股东大会选举
周丹	监事	离任	届满离任
席友	监事	选举	股东大会选举
陈爱虹	董事	离任	辞职
卞雪梅	董事	选举	股东大会选举

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

截止报告期末，公司在职员工为 42,307 人。其中，房地产系统员工共 11,763 人，员工的结构如下：

母公司在职员工的数量	249
主要子公司在职员工的数量	11,514
在职员工的数量合计	11,763
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	10
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	3,185
工程人员	1,611
设计人员	947
技术人员	3,353
财务人员	671
行政人员	1,996
合计	11,763
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
专科及以下	3,476
本科	6,191
硕士及以上	2,096
合计	11,763

报告期末，公司物业体系共30,544人，员工的结构如下：

专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
技术人员	4,043
财务人员	829
行政人员	25,672
合计	30,544
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
专科及以下	26,355
本科	4,025
硕士及以上	164
合计	30,544

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司在合法前提下实施为绩效和贡献付薪的全面薪酬管理体系，鼓励高绩效、高贡献、高收入。为满足住宅、商业、基金不同业务发展的需求，遵从行业市场实践，建立以市场为导向，体现金地特色的整体薪酬管理体系。内部具有公平性，外部具有市场竞争力，以实现对人才，尤其是关键人才的吸引保留和激励。公司以绩效为导向的激励原则，促使员工个人贡献和公司业绩之间紧密联系，确保公司的薪酬战略能够支持公司业务发展，将员工的利益与公司业绩、公司长期发展目标相结合。

(三) 培训计划

适用 不适用

在信息化、数据化、智能化的大时代背景，以及突如其来的疫情影响下，公司迅速调整培训方式，通过在线学习平台，将传统培训与在线学习进行深度融合，并取得了成功，如新员工培训的标准化、全流程、全自动的在线培训学习。根据主题年管理要求，立足于房地产开发专业能力提升，针对核心岗位、如城市总、销冠等，开发岗位应知应会的系列专业课程，并通过在线学习平台，实现了课程的学习及应用。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所所有要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。

报告期内，公司推进各项规范管理工作，持续完善公司治理结构。公司董事及管理层根据各自职能，严格执行公司经营计划，努力应对市场环境的变化促进公司业务发展，公司监事依法履行监督职责，督促公司董事会和管理层依法运作、科学决策。报告期内，公司共召开 16 次董事会、6 次监事会和 3 次股东大会，董事会就换届提名、高管聘任、房地产项目收购及合作、发行债务融资工具、利润分配、修订长期激励制度实施方案及管理辦法等重要事项进行了审议。

根据国务院《关于进一步提高上市公司质量的意见》（国发【2020】14 号，下称“意见”），中国证券监督管理委员会深圳监管局《深圳证监局关于推动辖区上市公司主体责任提高治理水平实现高质量发展的通知》（深证局公司字【2020】128 号，下称“通知”），公司组织内外部相关人员认真学习《意见》，并且根据《通知》要求落实公司治理自查工作。报告期内，公司完成了《关于公司治理专项活动的自查报告及整改计划》，并经 2021 年 2 月 23 日召开的第九届董事会第十三次会议审议通过。总体来看，公司建立健全了较为完整、合理的法人治理结构及内部控制体系，但随着公司发展及外部环境的变化，公司需要继续加强自身建设、规范运作，进一步完善内部控制体系，不断提高公司治理和经营管理水平。

公司根据《企业内部控制基本规范》及相关配套指引以及《公司内部控制规范实施工作方案》，继续做好内控建设和内控自我评价工作。公司在报告期内充分发挥审计的监督、服务和促进作用，从执行层面深入检查，从体系层面分析、揭示和研究问题，提出专业改进建议，促进管理规范。审计工作方面，公司审计监察部克服疫情的影响，根据国内疫情状况，及时调整外勤工作地，联合财务、成本、工程、运营部门组成内控评估及审计工作小组，进行了全面性、多层次、专业性的审计评估，协助各公司不断完善内控体系；整改跟进方面，公司制定专项整改计划，对部分区域及城市公司开展了专项现场整改跟进回访，促进问题整改和管理改进落地，并针对审计情况发现存在的共性问题和新暴露隐患，向集团管理层提出制度层面整改建议，从集团体系层面提升管理要求，提高管理质量；合规工作方面，完成了《金地集团合规手册 1.1 版》的更新工作，指导和帮助各区域、城市公司尤其是新城市公司进行合规建设和培训，疫情中及时向各子公司发布关于疫情期间业务合规操作的几点提示，提示各子公司在特殊情况下不忘合规要求；内控审计体系完善方面，根据联合审计工作经验，公司完成了《联合内控评估及审计工作指引》的修订，促进制度体系流程管理健全。

根据证监会和财政部联合发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 21 号--年度内部控制评价报告的一般规定》的要求，公司顺利完成了内部控制的自我评价工作，编制了内部控制自我评价报告，并由会计师事务所进行内控审计。

报告期内，公司持续完善信息披露内部机制和优化信息披露业务流程，切实保障披露质量，全年共计完成 4 项定期报告和 57 项临时公告，同时公司不断强化定期报告中非财务经营性信息披露，切实加大自主信息披露力度。公司在上海证券交易所上市公司 2019-2020 年度信息披露工作评价中获评 A 类等级，自 2014 年以来，金地集团已连续六年取得年度“A”的评价结果。

公司建立了《内幕信息及知情人管理制度》，以及制定了《内幕信息及知情人登记管理工作程序》。公司严格内幕信息的防控，强化和落实重要信息的内部流转和报告制度，及时履行内幕信息及知情人的登记、备案以及限制交易期提示等事项。报告期内并无内幕信息知情人违规买卖公司证券的行为。

公司一直以保护投资者利益为己任，在日常工作中努力提高上市公司的透明度，增进投资者对本公司的了解。为进一步完善公司治理结构，增强公司信息披露的质量和透明度，推进公司与投资者关系管理工作，切实保护投资者利益，公司通过投资者现场调研、项目考察、电话会议、“上证 e 互动”、投资者热线等形式与投资者交流。报告期内公司接待了 22 批次共计 229 人次的投资者来访和交流，参加了境内外证券公司举办的 26 场投资策略会，与众多投资者进行了沟通和交流。公司严格按照有关法律法规的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

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

附：1、公司受邀参加投资者交流活动情况

邀请单位	时间	会议主题	会议地点	方式	接待对象	交流内容
华创证券	2020-5-11	2020 中期线上策略会	线上	一对一、一对多和大会推介等方式	券商、基金等各类投资者	基于公司定期报告等公开资料交流的主要内容如下： 1、公司日常经营情况和分析； 2、公司未来经营策略和发展战略； 3、公司对行业和宏观经济的看法。
中信建投	2020-5-21	2020 年春季上市公司见面会	线上			
东方证券	2020-5-28	2020 年东方证券年度线上策略会	线上			
招商证券	2020-6-4	2020 中期策略会	线上			
申万宏源	2020-6-5	2020 夏季策略会	线上			
中信证券	2020-6-19	2020 年资本市场论坛	线上			
华泰证券	2020-6-22	2020 年夏季线上策略会	线上			
天风证券	2020-6-24	2020 中期策略会	线上			
中信建投	2020-7-7	2020 年度夏季资本市场峰会	线上			
长江证券	2020-7-8	2020 年中期策略会	线上			
国信证券	2020-7-15	2020 年中期策略会	线上			
华创证券	2020-9-4	2020 年秋季策略会	线上			
天风证券	2020-9-9	2020 年三季度策略会	北京			
中信建投	2020-9-10	2020 年秋季资本市场峰会	上海			
长江证券	2020-9-11	2020 年秋季策略会	上海			
中金公司	2020-11-11	2020 中金投资论坛	北京			
申万宏源	2020-11-12	年度策略会	上海			
华西证券	2020-11-13	年度策略会	成都			
方正证券	2020-11-19	资本市场年会暨上市公司交流会	上海			
招商证券	2020-11-20	年度策略会	海口			
中信证券	2020-11-18	年度策略会	深圳			
华创证券	2020-11-24	2021 年资本市场年会	深圳			

华泰证券	2020-11-25	2021 年度投资峰会	线上		
国信证券	2020-11-27	2021 年度策略及上市公司交流会	深圳		
海通证券	2020-12-4	2021 年年度投资策略会	线上		
中信建投	2020-12-10	2021 年资本市场年会	深圳		

附：2、接待券商、基金、其他投资机构及个人投资者情况

时间	地点	方式	接待对象	交流内容
报告期内	深圳、上海	现场调研、项目参观、电话会议等方式	华泰证券、广发证券、中信证券、中信建投、招商证券、海通证券、华创证券、国盛证券、长江证券、天风证券、兴业证券、东方证券、国信证券、华西证券、华夏基金、广发基金、富国基金、中邮基金、万家基金、中欧基金、大成基金、汇添富基金、交银施罗德、建信基金、睿远基金、天弘基金、嘉实基金、长城基金、景顺长城、南方基金、信诚基金、兴全基金、华商基金、凯石基金、汇丰晋信、中银基金、银河基金、工银瑞信、鹏华基金、博时基金、上投摩根、农银汇理、华泰柏瑞、腾跃基金、中银基金、前海联合基金、华商基金、天治基金、华润元大基金、东方阿尔法基金、贝莱德、国源信达、丰岭资本、中国人寿、泰康资产、中金资管、人保资产、新华资产、平安资管、中再资产、理成资产、彤源投资、国寿养老、建信养老等	基于公司定期报告等公开资料交流的主要内容如下： 1、公司日常经营情况和分析； 2、公司未来经营策略和发展战略； 3、公司对行业和宏观经济的看法。

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

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年年度股东大会	2020 年 5 月 15 日	www.sse.com.cn	2020 年 5 月 16 日
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 5 月 26 日	www.sse.com.cn	2020 年 5 月 27 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 12 月 16 日	www.sse.com.cn	2020 年 12 月 17 日

股东大会情况说明

适用 不适用

2019 年年度股东大会审议通过了：《2019 年度董事会工作报告》、《2019 年度监事会工作报告》、《2019 年度财务报告》、《关于 2019 年度利润分配方案的议案》、《关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度审计师的议案》、《公司 2019 年年度报告》、《关于公司 2020 年度对外担保授权的议案》、《关于公司发行债务融资工具的议案》。

2020 年第一次临时股东大会审议通过了：《关于逐项选举第九届董事会董事的议案》、《关于逐项选举第九届监事会监事的议案》。

2020 年第二次临时股东大会审议通过了：《关于修订公司长期激励制度实施方案的议案》。

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
凌克	否	16	16	12	0	0	否	3
黄俊灿	否	16	16	12	0	0	否	3
陈爱虹	否	16	16	12	0	0	否	3
陈必安	否	16	16	12	0	0	否	3
孙聚义	否	16	16	12	0	0	否	3
徐家俊	否	16	16	12	0	0	否	3
林胜德	否	16	16	12	0	0	否	3
韦传军	否	16	16	12	0	0	否	3
罗胜	否	16	16	12	0	0	否	3
贝多广	是	4	4	2	0	0	否	0
张立民	是	4	4	2	0	0	否	2
陈劲	是	16	16	12	0	0	否	3
王天广	是	16	16	12	0	0	否	3
胡野碧	是	16	16	12	0	0	否	3
谷峰	是	12	12	10	0	0	否	0
吕志伟	是	12	12	10	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	16
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	12
现场结合通讯方式召开会议次数	4

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

董事会下设三个专业委员会，即审计委员会、薪酬与考核委员会、战略委员会。2003年3月4日公司第三届董事会第三次会议上设立了董事会薪酬与考核委员会。2005年6月23日公司第五次临时股东大会上设立了审计委员会。2010年10月22日第五届董事会第六十次会议上设立了战略

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

报告期内，公司董事会各专门委员会各司其职，严格履行前置审议程序，切实发挥专业指导作用，按照各自的工作细则积极开展工作，分别对公司定期报告、内部控制建设、审计机构续聘、提取长期激励基金等事项进行了审查，充分发挥了政策把关和专业判断作用。

董事会审计委员会的履职情况

本年度审计委员会继续按照相关制度的规定，履行其专业委员会职责，对外部审计工作进行监督及评估，审核、指导内部审计工作，评估内部控制的有效性，审阅公司的财务报告并发表意见，提议续聘会计师事务所，协调管理层、内部审计部门及相关部门与外部审计机构的沟通。

报告期内，审计委员会审议并通过了《关于同意并确认公司 2019 年度财务报告审计工作计划的议案》、《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》、《关于提议续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度审计机构的议案》、《公司 2019 年内部审计工作总结》等议案。

公司审计监察部定期向董事会审计委员会报告工作，接受审计委员会指导、检查和监督，审计委员会委员认真审阅了公司 2020 年各季度的《内部审计工作报告》，检查公司内审工作是否按计划进行，并对公司内部审计过程中出现的问题提出了指导性意见，提高了公司内部审计的工作成效。

2020 年度财务报告审计工作开展以来，审计委员会认真履行相关职责，并积极参与公司年度审计的各项工作事项。在与年度财务报告审计机构、公司内部审计机构进行充分磋商后，确认并批准年度财务报告审计的工作计划。在年度审计过程中，多次与外部审计机构沟通，督促其严格按照审计计划完成审计工作，确保审计工作顺利完成。同时，审计委员会认真审阅公司财务报表和外部审计机构出具的审计意见，客观公正的予以评议，并形成相关决议或书面记录，呈报董事会审核。

董事会薪酬与考核委员会的履职情况

本年度薪酬与考核委员会按照相关制度规定和董事会的授权，履行其专业委员会职责，按照董事会授权，根据董事会制定的高级管理人员薪酬方案及业绩指标的达标情况，确定高级管理人员薪酬激励事宜，以及审议通过了《关于提取 2019 年度长期激励基金的议案》等议案。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

为进一步完善公司的激励约束机制，充分调动公司管理人员及核心骨干的积极性，并结合公司实际情况，报告期内公司对长期激励制度进行了修订。2020 年 12 月 16 日召开的 2020 年第二

次临时股东大会审议并通过了《关于修订公司长期激励制度实施方案的议案》。根据修订的长期激励制度实施方案，股东大会授权董事会修订了《长期激励制度管理办法》，并经过公司第九届董事会第九次会议审议通过。

八、是否披露内部控制自我评价报告

√适用 □不适用

报告全文于 2021 年 4 月 17 日刊登在上海证券交易所网站。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

公司聘请的德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司财务报告相关内部控制有效性进行了审计，出具了无保留意见的内部控制审计报告。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十、其他

□适用 √不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
金地(集团)股份有限公司 2015 年公司债券(第一期)	15 金地 01	122488	2015 年 10 月 15 日	2022 年 10 月 15 日	27.25937	4.18	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)(品种一)	16 金地 01	136325	2016 年 3 月 22 日	2022 年 3 月 22 日	12.8	4.35	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)(品种二)	16 金地 02	136326	2016 年 3 月 22 日	2024 年 3 月 22 日	0.2	3.50	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司 2017 年公司债券(第一期)(品种一)	17 金地 01	143175	2017 年 7 月 13 日	2022 年 7 月 13 日	29.69	4.85	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司 2017 年公司债券(第一期)(品种二)	17 金地 02	143176	2017 年 7 月 13 日	2024 年 7 月 13 日	10	5.05	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司 2018 年公司债券(第一期)(品种一)	18 金地 01	143520	2018 年 3 月 19 日	2023 年 3 月 19 日	29.9	5.68	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
金地(集团)股份有限公司 2018 年公司债券(第二期)(品种一)	18 金地 03	143657	2018 年 5 月 28 日	2021 年 5 月 28 日	10	5.29	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司 2018 年公司债券(第二期)(品种二)	18 金地 04	143658	2018 年 5 月 28 日	2023 年 5 月 28 日	20	5.38	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司 2018 年公司债券(第三期)(品种一)	18 金地 05	143694	2018 年 6 月 20 日	2021 年 6 月 20 日	10	5.58	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司 2018 年公司债券(第三期)(品种二)	18 金地 06	143695	2018 年 6 月 20 日	2023 年 6 月 20 日	10	5.70	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司 2018 年公司债券(第四期)	18 金地 07	143018	2018 年 7 月 18 日	2023 年 7 月 18 日	10	5.00	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司 2020 年公司债券(第一期)(品种一)	20 金地 01	175235	2020 年 10 月 12 日	2025 年 10 月 12 日	30	3.95	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司 2021 年公司债券(第一期)(品种一)	21 金地 01	175773	2021 年 3 月 1 日	2026 年 3 月 1 日	20	3.93	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司 2021 年公司债券(第二期)(品种一)	21 金地 03	175945	2021 年 4 月 7 日	2026 年 4 月 7 日	24.95	3.91	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
金地(集团)股份有限公司 2021 年公司债券(第二期)(品种二)	21 金地 04	175946	2021 年 4 月 7 日	2026 年 4 月 7 日	5	4.30	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

- 15 金地 01 债券已于 2020 年 10 月 15 日完成兑息;
- 16 金地 01 和 16 金地 02 债券已于 2020 年 3 月 23 日、2021 年 3 月 22 日完成兑息;
- 17 金地 01 和 17 金地 02 债券已于 2020 年 7 月 13 日完成兑息;
- 18 金地 01 债券已于 2020 年 3 月 19 日、2021 年 3 月 19 日完成兑息;
- 18 金地 03、18 金地 04 债券已于 2020 年 5 月 28 日完成兑息;
- 18 金地 05、18 金地 06 债券已于 2020 年 6 月 22 日完成兑息;
- 18 金地 07 债券已于 2020 年 7 月 20 日完成兑息。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

根据公司公告的《金地(集团)股份有限公司 2018 年公司债券(第二期)募集说明书》的约定, 公司决定不调整“18 金地 03”票面利率, 并于 2020 年 5 月 28 日对在回售登记期内进行登记回售的“18 金地 03”债券投资者实施回售。此次无投资者进行回售, 该期债券余额为 10 亿元。

根据公司公告的《金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第三期）募集说明书》的约定，公司决定不调整“18 金地 05”票面利率，并于 2020 年 6 月 22 日对在回售登记期内进行登记回售的“18 金地 05”债券投资者实施回售。此次无投资者进行回售，该期债券余额为 10 亿元。

根据公司公告的《金地（集团）股份有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）募集说明书》的约定，公司决定不调整“17 金地 01”票面利率，并于 2020 年 7 月 13 日对在回售登记期内进行登记回售的“17 金地 01”债券投资者实施回售。此次共回售 31,000 手债券，回售金额为 0.31 亿元。回售注销后，该期债券余额为 29.69 亿元。

根据公司公告的《金地（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》的约定，公司决定不调整“15 金地 01”票面利率，并于 2020 年 10 月 15 日对在回售登记期内进行登记回售的“15 金地 01”债券投资者实施回售。此次共回售 274,063 手债券，回售金额为 2.74063 亿元。回售注销后，该期债券余额为 27.25937 亿元。

根据公司公告的《金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第一期）募集说明书》的约定，公司决定不调整“18 金地 01”票面利率，并于 2021 年 3 月 19 日对在回售登记期内进行登记回售的“18 金地 01”债券投资者实施回售。此次共回售 10,000 手债券，回售金额为 0.1 亿元。回售注销后，该期债券余额为 29.9 亿元。

根据公司公告的《金地（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》的约定，公司决定不调整“16 金地 02”票面利率，并于 2021 年 3 月 22 日对在回售登记期内进行登记回售的“16 金地 02”债券投资者实施回售。此次共回售 1,680,000 手债券，回售金额为 16.8 亿元。回售注销后，该期债券余额为 0.2 亿元。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中国国际金融股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
	联系人	王煜忱、祁秦
	联系电话	010-65051166
资信评级机构	名称	联合资信评估股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

其他说明：

适用 不适用

公司聘请联合信用评级有限公司为公司主体及各期公司债券进行评级。报告期内，联合资信评估股份有限公司于 2020 年 10 月 21 日完成资信评级机构从事证券评级服务业务的备案，即日起承继全资子公司联合信用评级有限公司现有的证券评级业务及相应的权利和义务。公司发行的各期公司债券的资信评级机构实质未发生变更。

报告期内，公司发行的各期公司债券受托管理人未发生变更。

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

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

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

公司债券（“17 金地 01”、“17 金地 02”）共募集资金 40 亿元，已全部用于偿还银行贷款。公司债券（“18 金地 01”、“18 金地 03”、“18 金地 04”、“18 金地 05”、“18 金地 06”、“18 金地 07”）共募集资金 90 亿元，已全部用于偿还银行贷款和到期债务。

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

截止目前“20 金地 01”、“21 金地 01”、“21 金地 02”募集资金尚未完全使用，募集资金专项账户运作规范。公司承诺募集资金将按募集说明书约定使用。

四、公司债券评级情况

适用 不适用

报告期内，本公司委托联合资信评估股份有限公司对本公司主体信用等级及本公司发行的“15 金地 01”、“16 金地 01”、“16 金地 02”、“17 金地 01”、“17 金地 02”、“18 金地 01”、“18 金地 03”、“18 金地 04”、“18 金地 05”、“18 金地 06”、“18 金地 07”的信用等级进行了跟踪评级，联合资信维持本公司 AAA 的主体长期信用等级，评级展望维持“稳定”；维持“15 金地 01”、“16 金地 01”、“16 金地 02”、“17 金地 01”、“17 金地 02”、“18 金地 01”、“18 金地 03”、“18 金地 04”、“18 金地 05”、“18 金地 06”、“18 金地 07”的债项信用等级为 AAA。不存在评级差异的情况。相关跟踪评级结果和跟踪评级报告已于 2020 年 6 月 4 日发布在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

经联合资信评估股份有限公司对本公司的主体长期信用状况及公开发行的 2020 年公司债券（第一期）、2021 年公司债券（第一期）及 2021 年公司债券（第二期）进行的综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”，历次债券的信用等级为 AAA。联合资信出具了《金地（集团）股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》和《金地（集团）股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）信用评级报告》，分别于 2020 年 9 月 28 日、2021 年 2 月 24 日及 2021 年 3 月 31 日发布在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。公司不存在评级差异的情况。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

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

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

报告期内，中国国际金融股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。《金地（集团）股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》已于 2020 年 6 月 30 日披露。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增 减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	23,532,340,112.17	22,526,960,104.10	4.46	
流动比率	1.41	1.44	-2.08	
速动比率	0.55	0.66	-16.67	
资产负债率 (%)	76.59	75.40	增长 1.19 个百分点	
EBITDA 全部债务比	0.08	0.09	-11.11	
利息保障倍数	4.00	4.58	-12.66	
现金利息保障倍数	3.21	3.50	-8.29	
EBITDA 利息保障倍数	4.09	4.63	-11.66	
贷款偿还率 (%)	100	100	-	
利息偿付率 (%)	100	100	-	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

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

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

本公司与银行等金融机构均建立了良好的长期合作关系，债务融资能力强，银行授信额度较为充裕。截至 2020 年 12 月 31 日，公司获得各银行金融机构授信总额人民币 2,373 亿元，已使用银行授信总额为人民币 749 亿元，尚剩余授信额度 1,624 亿元。报告期内，公司均已按期归还或支付借款本金及利息。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

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

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

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

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

□适用 √不适用

第十一节 财务报告

财务报表及附注详见后附。

第十二节 备查文件目录

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

董事长：凌克

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 15 日

金地(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告
2020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

2020年12月31日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 6
合并及母公司资产负债表	7 - 8
合并及母公司利润表	9 - 10
合并及母公司现金流量表	11 - 12
合并及母公司股东权益变动表	13 - 16
财务报表附注	17 - 154

审计报告

德师报(审)字(21)第 P02781 号
(第 1 页, 共 6 页)

金地(集团)股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了金地(集团)股份有限公司(以下简称“金地集团”)的财务报表,包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表,2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了金地集团2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于金地集团,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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

1、 房地产开发销售收入的确认

如财务报表附注(五)41 所述,2020 年度,金地集团在合并财务报表中列报的房地产开发销售收入计人民币 75,178,130,031.59 元,占合并营业收入总额的 89.52%。由于房地产开发销售收入对财务报表的重要性,存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认的固有风险,因此,我们将房地产开发销售收入的确认确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

审计报告 - 续

德师报(审)字(21)第 P02781 号
(第 2 页, 共 6 页)

三、关键审计事项 - 续

1、房地产开发销售收入的确认 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

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

2、存货减值

如财务报表附注(五)6 所述, 2020 年 12 月 31 日, 金地集团在合并财务报表中列报的存货为人民币 187,607,922,452.67 元, 其中房地产开发成本和房地产开发产品的账面余额合计为人民币 188,434,923,555.45 元, 相应的存货跌价准备为人民币 859,599,170.40 元。金地集团对期末存货按照成本与可变现净值孰低计量, 而可变现净值的确定则需要管理层作出重大估计, 因此我们将存货减值确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

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

审计报告 - 续

德师报(审)字(21)第 P02781 号
(第 3 页, 共 6 页)

三、关键审计事项 - 续

3、投资性房地产的期末计量

如财务报表附注(五)13 所述, 2020 年 12 月 31 日, 金地集团在合并财务报表中列报的投资性房地产为人民币 20,684,689,503.72 元, 包括已出租的投资性物业人民币 14,345,773,097.69 元及在建投资性物业人民币 6,338,916,406.03 元; 在母公司财务报表中列报的投资性房地产为人民币 310,446,490.00 元, 全部为已出租的投资性物业。金地集团期末采用公允价值模式对投资性房地产进行计量, 而投资性房地产的公允价值系按照外聘专业资产评估师的评估价值确定。由于资产评估师在评估时涉及的重要输入值有赖于管理层作出的重大判断及估计, 因此我们将投资性房地产期末计量确定为合并及母公司财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

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

4、土地增值税的计提

如财务报表附注(五)43 所述, 2020 年度, 金地集团在合并财务报表中列报的土地增值税计人民币 5,112,461,815.69 元。于每个资产负债表日, 金地集团根据相关税务法律法规的要求以销售房地产所取得的增值额按照超率累进税率计提土地增值税, 土地增值额系根据预计销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用和开发费用等确定。在清算时, 金地集团实际应纳土地增值税金额可能与计提的金额存在差异。由于土地增值税的计提对财务报表的重要性, 且涉及管理层的重大会计估计, 因此, 我们将土地增值税的计提确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

审计报告 - 续

德师报(审)字(21)第 P02781 号
(第 4 页, 共 6 页)

三、关键审计事项 - 续

4、土地增值税的计提 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

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

四、其他信息

金地集团管理层对其他信息负责。其他信息包括2020年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

审计报告 - 续

德师报(审)字(21)第 P02781 号
(第 5 页, 共 6 页)

五、管理层和治理层对财务报表的责任

金地集团管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督金地集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

审计报告 - 续

德师报(审)字(21)第 P02781 号
(第 6 页, 共 6 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就金地集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师
(项目合伙人)

中国注册会计师

2021年4月15日

2020年12月31日

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额	项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(五)1	54,197,404,320.33	45,141,951,893.47	短期借款	(五)20	2,794,623,744.18	3,295,602,588.13
交易性金融资产	(五)2	-	19,470,000.00	交易性金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		35,976,179.57	2,269,201.17	应付票据	(五)21	-	110,763,147.41
应收账款	(五)3	433,786,326.34	285,705,660.54	应付账款	(五)22	29,806,861,177.48	19,664,962,863.93
应收款项融资		-	-	预收款项	(五)23	186,540,606.69	83,970,601,052.08
预付款项	(五)4	1,581,634,905.45	556,171,473.86	合同负债	(五)24	94,492,623,888.96	-
其他应收款	(五)5	67,024,782,116.53	77,741,623,626.56	应付职工薪酬	(五)25	3,804,902,504.55	3,025,301,452.05
存货	(五)6	187,607,922,452.67	139,782,666,831.08	应交税费	(五)26	2,933,072,269.95	3,617,443,412.53
合同资产		-	-	其他应付款	(五)27	47,209,987,078.31	41,835,498,290.89
持有待售资产		-	-	持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动资产	(五)7	1,960,544,149.33	20,819,605.31	一年内到期的非流动负债	(五)28	39,484,274,364.60	32,810,070,768.27
其他流动资产	(五)8	9,731,102,770.02	7,272,544,491.28	其他流动负债	(五)29	8,281,908,840.87	-
流动资产合计		322,573,153,220.24	270,823,222,783.27	流动负债合计		228,994,794,475.59	188,330,243,575.29
非流动资产：				非流动负债：			
发放贷款及垫款	(五)9	1,328,234,517.46	1,506,322,300.24	长期借款	(五)30	41,570,268,157.54	27,594,617,781.61
债权投资		-	-	应付债券	(五)31	24,876,053,011.87	28,994,069,028.08
其他债权投资		-	-	其中：优先股		-	-
长期应收款		714,566.63	-	永续债		-	-
长期股权投资	(五)10	45,834,014,301.49	35,954,583,844.33	租赁负债	(五)32	1,542,730,393.96	-
其他权益工具投资	(五)11	65,611,755.73	66,337,921.31	长期应付款		-	-
其他非流动金融资产	(五)12	1,012,954,597.86	966,883,610.13	长期应付职工薪酬		-	-
投资性房地产	(五)13	20,684,689,503.72	20,356,402,530.95	预计负债	(五)33	80,000,000.00	-
固定资产	(五)14	1,706,140,936.36	1,248,700,944.70	递延收益		-	6,285,714.27
在建工程		-	-	递延所得税负债	(五)18	4,919,925,181.38	4,399,309,496.38
生产性生物资产		-	-	其他非流动负债	(五)34	5,608,006,364.12	3,122,000,000.00
油气资产		-	-	非流动负债合计		78,596,983,108.87	64,116,282,020.34
使用权资产	(五)15	1,483,590,601.23	-	负债合计		307,591,777,584.46	252,446,525,595.63
无形资产	(五)16	23,391,865.45	31,619,766.88	股东权益：			
开发支出		-	-	股本	(五)35	4,514,583,572.00	4,514,583,572.00
商誉		-	-	其他权益工具	(五)36	57,528,580.81	80,219,591.99
长期待摊费用	(五)17	454,492,079.09	385,126,348.63	其中：优先股		-	-
递延所得税资产	(五)18	4,159,352,115.00	3,476,765,072.75	永续债		-	-
其他非流动资产	(五)19	2,303,245,000.00	-	资本公积	(五)37	2,736,397,946.36	3,711,705,310.24
非流动资产合计		79,056,431,840.02	63,992,742,339.92	减：库存股		-	-
				其他综合收益	(五)38	238,623,315.60	296,176,967.20
				专项储备		-	-
				盈余公积	(五)39	2,438,452,948.86	2,438,452,948.86
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	(五)40	47,492,539,684.88	43,052,947,749.11
				归属于母公司股东权益合计		57,478,126,048.51	54,094,086,139.40
				少数股东权益		36,559,681,427.29	28,275,353,388.16
				股东权益合计		94,037,807,475.80	82,369,439,527.56
资产总计		401,629,585,060.26	334,815,965,123.19	负债和股东权益总计		401,629,585,060.26	334,815,965,123.19

附注为财务报表的组成部分

第 7 页至第 154 页的财务报表由下列负责人签署：

 法定代表人

 主管会计工作负责人

 会计机构负责人

2020年12月31日

母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额	项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		22,241,567,019.43	20,250,618,318.22	短期借款		872,770,000.00	1,354,600,000.00
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款		6,052,924.24	14,995.94	应付账款		2,765,794.96	2,490,539.94
应收款项融资		-	-	预收款项		3,471,934.39	5,471,934.39
预付款项		290,164.10	290,164.10	应付职工薪酬		2,144,420,621.81	1,801,160,885.40
其他应收款	(十五)1	125,066,536,457.54	108,516,758,793.69	应交税费		38,692,105.81	23,768,471.71
存货		2,935,905.85	2,935,905.85	其他应付款		68,203,169,259.82	59,362,907,719.19
持有待售资产		-	-	持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债		35,767,048,275.76	31,812,851,086.78
其他流动资产		67,613.78	76,794.88	其他流动负债		-	-
流动资产合计		147,317,450,084.94	128,770,694,972.68	流动负债合计		107,032,337,992.55	94,363,250,637.41
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资		-	-	长期借款		40,335,210,000.00	27,197,300,000.00
其他债权投资		-	-	应付债券		21,951,777,391.63	22,735,850,657.26
长期应收款		-	-	其中：优先股		-	-
长期股权投资	(十五)2	41,916,979,288.60	35,438,865,076.54	永续债		-	-
其他权益工具投资		-	-	租赁负债		76,030,678.59	-
其他非流动金融资产		947,008,945.24	276,421,913.32	长期应付款		-	-
投资性房地产		310,446,490.00	866,096,250.00	长期应付职工薪酬		-	-
固定资产		20,014,550.18	101,745,398.46	预计负债		-	-
在建工程		-	-	递延收益		-	-
生产性生物资产		-	-	递延所得税负债		490,458,956.06	216,362,361.74
油气资产		-	-	其他非流动负债		1,076,352,361.61	-
使用权资产		86,905,132.06	-	非流动负债合计		63,929,829,387.89	50,149,513,019.00
无形资产		-	-	负债合计		170,962,167,380.44	144,512,763,656.41
开发支出		-	-	股东权益：			
商誉		-	-	股本		4,514,583,572.00	4,514,583,572.00
长期待摊费用		54,645,887.89	70,281,259.10	其他权益工具		-	-
递延所得税资产		738,354,898.88	604,106,520.11	其中：优先股		-	-
其他非流动资产		2,303,245,000.00	-	永续债		-	-
非流动资产合计		46,377,600,192.85	37,357,516,417.53	资本公积		6,392,662,877.64	6,392,662,877.64
				减：库存股		-	-
				其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积		2,438,452,948.86	2,438,452,948.86
				未分配利润		9,387,183,498.85	8,269,748,335.30
				股东权益合计		22,732,882,897.35	21,615,447,733.80
资产总计		193,695,050,277.79	166,128,211,390.21	负债和股东权益总计		193,695,050,277.79	166,128,211,390.21

附注为财务报表的组成部分

合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业总收入		83,982,164,387.13	63,419,928,668.12
其中：营业收入	(五)41	83,656,711,003.66	63,084,210,229.55
利息收入	(五)42	325,453,383.47	335,718,438.57
减：营业总成本		56,168,892,273.66	37,532,663,528.22
其中：营业成本	(五)41	56,168,892,273.66	37,532,663,528.22
税金及附加	(五)43	5,740,134,834.14	6,172,316,426.61
销售费用	(五)44	2,136,313,817.86	2,110,260,491.52
管理费用	(五)45	4,271,308,845.16	3,958,286,777.20
研发费用	(五)46	64,130,461.21	61,024,940.81
财务费用	(五)47	(503,055,638.43)	101,103,688.50
其中：利息费用		2,971,991,617.20	2,821,997,344.42
利息收入		3,574,861,087.04	2,759,479,728.70
加：其他收益	(五)48	127,437,518.09	65,112,567.91
投资收益	(五)49	3,822,614,764.12	5,976,021,142.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,682,882,561.20	5,018,336,411.20
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失)		-	-
公允价值变动收益	(五)50	535,661,896.26	501,346,749.73
信用减值利得(损失)	(五)51	(161,004,506.88)	(94,420,579.72)
资产减值利得(损失)	(五)52	(640,285,918.28)	(218,279,375.61)
资产处置收益	(五)53	557,644,753.74	1,725,174.90
二、营业利润		20,346,508,300.58	19,715,778,494.68
加：营业外收入	(五)54	49,668,148.30	100,554,848.71
减：营业外支出	(五)55	362,056,382.15	307,113,403.94
三、利润总额		20,034,120,066.73	19,509,219,939.45
减：所得税费用	(五)56	4,793,488,091.21	4,044,201,426.15
四、净利润		15,240,631,975.52	15,465,018,513.30
(一)按持续经营分类		15,240,631,975.52	15,465,018,513.30
1.持续经营净利润		15,240,631,975.52	15,465,018,513.30
2.终止经营净利润		-	-
(二)按所有权归属分类		15,240,631,975.52	15,465,018,513.30
1.归属于母公司股东的净利润		10,397,786,721.27	10,075,242,887.05
2.少数股东损益		4,842,845,254.25	5,389,775,626.25
五、其他综合收益的税后净额	(五)57	61,263,552.81	(92,469,164.92)
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		(57,553,651.60)	(91,852,929.44)
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		2,884,540.42	3,372,261.05
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		2,884,540.42	3,372,261.05
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		(60,438,192.02)	(95,225,190.49)
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期损益的有效部分		-	-
6.外币财务报表折算差额		(60,438,192.02)	(95,225,190.49)
7.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		118,817,204.41	(616,235.48)
六、综合收益总额		15,301,895,528.33	15,372,549,348.38
归属于母公司股东的综合收益总额		10,340,233,069.67	9,983,389,957.61
归属于少数股东的综合收益总额		4,961,662,458.66	5,389,159,390.77
七、每股收益			
(一)基本每股收益		2.30	2.23
(二)稀释每股收益		2.30	2.23

附注为财务报表的组成部分

母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(十五)3	1,357,341,075.69	296,642,547.36
减：营业成本	(十五)3	1,152,051,204.28	6,335,475.09
税金及附加		19,720,816.91	26,534,672.68
销售费用		-	-
管理费用		1,093,239,018.76	1,275,739,648.81
研发费用		10,870,886.70	5,060,314.92
财务费用		(572,452,987.16)	(254,928,470.88)
其中：利息费用		4,958,205,776.17	4,049,184,843.65
利息收入		5,538,144,388.07	4,316,670,386.14
加：其他收益		3,828,623.21	6,282,858.35
投资收益	(十五)4	3,712,601,550.42	1,989,561,313.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		122,857,984.10	131,705,752.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失)		-	-
公允价值变动收益		538,076,892.06	346,151,601.35
信用减值利得(损失)		(41,646,489.25)	(24,041,221.99)
资产减值利得(损失)		-	-
资产处置收益		557,406,275.12	92,085.77
二、营业利润		4,424,178,987.76	1,555,947,543.42
加：营业外收入		-	15,990.27
减：营业外支出		20,000,000.00	23,179,195.82
三、利润总额		4,404,178,987.76	1,532,784,337.87
减：所得税费用		150,596,210.32	(103,262,483.10)
四、净利润		4,253,582,777.44	1,636,046,820.97
(一)持续经营净利润		4,253,582,777.44	1,636,046,820.97
(二)终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期损益的有效部分		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.其他		-	-
六、综合收益总额		4,253,582,777.44	1,636,046,820.97
七、每股收益			
(一)基本每股收益		不适用	不适用
(二)稀释每股收益		不适用	不适用

附注为财务报表的组成部分

合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		77,148,738,694.10	78,637,164,342.89
客户贷款及垫款净减少额		-	436,258,990.65
收取利息、手续费及佣金的现金		325,453,383.47	335,718,438.57
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	(五)58(1)	143,790,117,145.86	94,446,880,717.21
经营活动现金流入小计		221,264,309,223.43	173,856,022,489.32
购买商品、接受劳务支付的现金		70,826,201,827.62	54,557,394,236.67
客户贷款及垫款净增加额		1,827,171,276.03	-
支付给职工以及为职工支付的现金		5,424,640,951.63	4,174,941,965.34
支付的各项税费		13,728,598,899.20	14,323,641,347.78
支付其他与经营活动有关的现金	(五)58(2)	121,942,239,433.41	92,900,763,703.65
经营活动现金流出小计		213,748,852,387.89	165,956,741,253.44
经营活动产生的现金流量净额	(五)59(1)	7,515,456,835.54	7,899,281,235.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,346,419,543.96	13,163,067,388.22
取得投资收益收到的现金		425,021,781.99	463,423,777.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		107,468,404.23	5,760,764.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(五)59(3)	56,292,200.67	320,192,783.71
收到其他与投资活动有关的现金	(五)58(3)	3,242,196,485.58	951,826,877.62
投资活动现金流入小计		6,177,398,416.43	14,904,271,591.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,256,971,396.72	1,141,635,002.51
投资支付的现金		14,169,965,481.37	21,204,849,947.54
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(五)59(2)	697,789,195.78	1,931,650,168.64
支付其他与投资活动有关的现金	(五)58(4)	89,246,553.74	266,849,542.77
投资活动现金流出小计		16,213,972,627.61	24,544,984,661.46
投资活动产生的现金流量净额		(10,036,574,211.18)	(9,640,713,069.73)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,837,467,775.54	1,417,269,886.08
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,837,467,775.54	1,417,269,886.08
取得借款收到的现金		50,873,553,808.75	34,243,794,452.85
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)58(5)	3,820,422,190.30	8,516,797.35
筹资活动现金流入小计		59,531,443,774.59	35,669,581,136.28
偿还债务支付的现金		36,762,478,139.31	21,771,352,104.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,244,569,714.75	8,028,371,879.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,701,052,244.75	533,408,021.97
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)58(6)	1,801,976,372.55	756,233,035.77
筹资活动现金流出小计		47,809,024,226.61	30,555,957,019.20
筹资活动产生的现金流量净额		11,722,419,547.98	5,113,624,117.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(136,279,332.11)	39,643,209.69
五、现金及现金等价物净增加额		9,065,022,840.23	3,411,835,492.92
加：年初现金及现金等价物余额	(五)59(4)	45,097,631,241.38	41,685,795,748.46
六、年末现金及现金等价物余额	(五)59(4)	54,162,654,081.61	45,097,631,241.38

附注为财务报表的组成部分

母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		380,143,499.08	392,982,248.44
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		68,467,547,311.57	34,639,387,359.69
经营活动现金流入小计		68,847,690,810.65	35,032,369,608.13
购买商品、接受劳务支付的现金		28,935,849.61	7,629,963.43
支付给职工以及为职工支付的现金		405,458,544.14	385,142,562.19
支付的各项税费		403,172,283.04	409,930,451.83
支付其他与经营活动有关的现金		73,984,846,206.28	30,440,647,134.34
经营活动现金流出小计		74,822,412,883.07	31,243,350,111.79
经营活动产生的现金流量净额		(5,974,722,072.42)	3,789,019,496.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		738,534,582.00	7,682,001,034.65
取得投资收益收到的现金		3,744,353,966.32	1,857,186,775.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,147,340.00	162,340.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		828,000,000.00	5,331,245.28
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		5,312,035,888.32	9,544,681,395.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		27,129,059.32	33,617,403.22
投资支付的现金		8,879,260,303.81	11,818,252,119.18
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		8,906,389,363.13	11,851,869,522.40
投资活动产生的现金流量净额		(3,594,353,474.81)	(2,307,188,126.56)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		48,462,800,000.00	28,067,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,800,400,000.00	-
筹资活动现金流入小计		52,263,200,000.00	28,067,000,000.00
偿还债务支付的现金		32,765,138,000.00	20,178,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,877,779,929.96	6,674,714,318.94
支付其他与筹资活动有关的现金		59,785,383.18	11,918,062.04
筹资活动现金流出小计		40,702,703,313.14	26,865,332,380.98
筹资活动产生的现金流量净额		11,560,496,686.86	1,201,667,619.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(72,438.42)	37,156.28
五、现金及现金等价物净增加额		1,991,348,701.21	2,683,536,145.08
加：年初现金及现金等价物余额		20,250,218,318.22	17,566,682,173.14
六、年末现金及现金等价物余额		22,241,567,019.43	20,250,218,318.22

附注为财务报表的组成部分

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年金额										
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	80,219,591.99	3,711,705,310.24	296,176,967.20	-	2,438,452,948.86	43,052,947,749.11	28,275,353,388.16	82,369,439,527.56
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,933,423,792.26)	(2,224,913,210.49)	(5,158,337,002.75)
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	4,514,583,572.00	-	-	80,219,591.99	3,711,705,310.24	296,176,967.20	-	2,438,452,948.86	40,119,523,956.85	26,050,440,177.67	77,211,102,524.81
三、本年增减变动金额	-	-	-	(22,691,011.18)	(975,307,363.88)	(57,553,651.60)	-	-	7,373,015,728.03	10,509,241,249.62	16,826,704,950.99
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	(57,553,651.60)	-	-	10,397,786,721.27	4,961,662,458.66	15,301,895,528.33
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	(22,691,011.18)	(975,307,363.88)	-	-	-	-	7,280,750,260.09	6,282,751,885.03
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,818,737,386.96	5,818,737,386.96
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	(22,691,011.18)	-	-	-	-	-	-	(22,691,011.18)
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,350,243.68)	(34,350,243.68)
4.其他	-	-	-	-	(975,307,363.88)	-	-	-	-	1,496,363,116.81	521,055,752.93
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,024,770,993.24)	(1,733,171,469.13)	(4,757,942,462.37)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,024,770,993.24)	(1,733,171,469.13)	(4,757,942,462.37)
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	57,528,580.81	2,736,397,946.36	238,623,315.60	-	2,438,452,948.86	47,492,539,684.88	36,559,681,427.29	94,037,807,475.80

合并股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年金额										
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	83,305,358.45	3,313,069,794.62	388,415,791.15	-	2,438,452,948.86	35,712,712,431.64	20,027,024,964.87	66,477,564,861.59
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	(385,894.51)	-	-	(26,257,426.38)	5,920,751.40	(20,722,569.49)
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	4,514,583,572.00	-	-	83,305,358.45	3,313,069,794.62	388,029,896.64	-	2,438,452,948.86	35,686,455,005.26	20,032,945,716.27	66,456,842,292.10
三、本年增减变动金额	-	-	-	(3,085,766.46)	398,635,515.62	(91,852,929.44)	-	-	7,366,492,743.85	8,242,407,671.89	15,912,597,235.46
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	(91,852,929.44)	-	-	10,075,242,887.05	5,389,159,390.77	15,372,549,348.38
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	(3,085,766.46)	398,635,515.62	-	-	-	-	3,223,170,761.24	3,618,720,510.40
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,277,286,458.25	3,277,286,458.25
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	(3,085,766.46)	-	-	-	-	-	-	(3,085,766.46)
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,402,633.54)	(4,402,633.54)
4.其他	-	-	-	-	398,635,515.62	-	-	-	-	(49,713,063.47)	348,922,452.15
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,708,750,143.20)	(369,922,480.12)	(3,078,672,623.32)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,708,750,143.20)	(369,922,480.12)	(3,078,672,623.32)
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	80,219,591.99	3,711,705,310.24	296,176,967.20	-	2,438,452,948.86	43,052,947,749.11	28,275,353,388.16	82,369,439,527.56

附注为财务报表的组成部分

母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年金额									
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,392,662,877.64	-	-	2,438,452,948.86	8,269,748,335.30	21,615,447,733.80
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	(111,376,620.65)	(111,376,620.65)
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,392,662,877.64	-	-	2,438,452,948.86	8,158,371,714.65	21,504,071,113.15
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	1,228,811,784.20	1,228,811,784.20
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	4,253,582,777.44	4,253,582,777.44
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,024,770,993.24)	(3,024,770,993.24)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,024,770,993.24)	(3,024,770,993.24)
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,392,662,877.64	-	-	2,438,452,948.86	9,387,183,498.85	22,732,882,897.35

母公司股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年金额									
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,392,662,877.64	-	-	2,438,452,948.86	9,391,523,476.70	22,737,222,875.20
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,071,819.17)	(49,071,819.17)
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,392,662,877.64	-	-	2,438,452,948.86	9,342,451,657.53	22,688,151,056.03
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,072,703,322.23)	(1,072,703,322.23)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	1,636,046,820.97	1,636,046,820.97
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,708,750,143.20)	(2,708,750,143.20)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,708,750,143.20)	(2,708,750,143.20)
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,392,662,877.64	-	-	2,438,452,948.86	8,269,748,335.30	21,615,447,733.80

附注为财务报表的组成部分

(一) 公司基本情况

金地(集团)股份有限公司(以下简称“本公司”)是经深圳市企业制度改革领导小组办公室以深企改办(1996)02号文批准,以发起设立方式设立的股份有限公司。1996年2月8日,本公司领取了注册号为19218163-4号(2001年3月9日变更为440301103379518)的企业法人营业执照。按照《国务院关于批转发展改革委等部门法人和其他组织统一社会信用代码制度建设总体方案的通知》(国发〔2015〕33号)和《国务院办公厅关于加快推进“三证合一”登记制度改革的意见》(国办发〔2015〕50号)的要求,本公司已完成换发加载统一社会信用代码的营业执照,统一社会信用代码为914403001921816342。

2001年1月15日,经中国证券监督管理委员会证监发行字〔2001〕2号文核准,本公司向社会首次公开发行人民币普通股(A股)。2001年4月12日,经上海证券交易所上证上字〔2001〕39号《上市通知书》同意,本公司发行之股票在上海证券交易所上市。

本公司属于房地产行业,总部位于深圳。本公司及子公司(以下简称“本集团”)主要从事房地产开发经营、自有物业管理、兴办各类实体以及信息咨询服务。

本年度本公司的合并及母公司财务报表已于2021年4月15日经本公司董事会批准。

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

(二) 财务报表编制基础

编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外,本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定(2014年修订)》披露有关财务信息。

持续经营

本集团对自2020年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

记账基础和计价原则

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

(二) 财务报表编制基础 - 续

记账基础和计价原则 - 续

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(三) 重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

2、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

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

4、记账本位币

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

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

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

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

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

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

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

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

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

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

子公司采用的会计政策/会计期间与本公司不一致，在编制合并财务报表时，本公司已按照本公司的会计政策/会计期间对子公司的财务报表进行了必要的调整。

本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

6、合并财务报表的编制方法 - 续

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在购买日作为取得控制权的交易进行会计处理，购买日之前持有的被购买方的股权按该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；购买日前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益。

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

对于通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为“一揽子交易”：(1)这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4)一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(三)14.3.2“按权益法核算的长期股权投资”。

本集团根据共同经营的安排确认本集团单独所持有的资产以及按本集团份额确认共同持有的资产；确认本集团单独所承担的负债以及按本集团份额确认共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。本集团按照适用于特定资产、负债、收入和费用的规定核算确认的与共同经营相关的资产、负债、收入和费用。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法 - 续

本集团向共同经营投出或出售资产等(该资产构成业务的除外)，在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生资产减值损失的，本集团全额确认该损失。

本集团自共同经营购买资产等(该资产构成业务的除外)，在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币财务报表折算

9.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

9、外币业务和外币财务报表折算 - 续

9.2 外币财务报表折算

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

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

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

10、金融工具

本集团在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第14号——收入》(以下简称“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

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

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

10.1金融资产的分类、确认与计量

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

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

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

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

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.1金融资产的分类、确认与计量 - 续

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

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

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

10.1.1以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

10.1.2以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.1金融资产的分类、确认与计量 - 续

10.1.2以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 - 续

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

10.1.3以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

10.2金融工具减值

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2金融工具减值 - 续

10.2.1信用风险显著增加

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

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2金融工具减值 - 续

10.2.1信用风险显著增加 - 续

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

10.2.2已发生信用减值的金融资产

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

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

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

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

10.2.3预期信用损失的确定

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2金融工具减值 - 续

10.2.3预期信用损失的确定 - 续

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

10.2.4减记金融资产

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

10.3金融资产的转移

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

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本集团按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.3金融资产的转移 - 续

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

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

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

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

10.4金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

10.4.1金融负债的分类、确认及计量

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

10.4.1.1以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1金融负债的分类、确认及计量 - 续

10.4.1.1以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

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

本集团将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：(1)该指定能够消除或显著减少会计错配；(2)根据本集团正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

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

10.4.1.2其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1金融负债的分类、确认及计量 - 续

10.4.1.2其他金融负债 - 续

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

10.4.1.2.1财务担保合同

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

10.4.2金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

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

10.4.3权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.5 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11、应收款项

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

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

12、存货

12.1 存货的分类

本集团的存货主要包括房地产开发成本、房地产开发产品、库存商品和库存材料等。存货按成本进行初始计量。库存商品及库存材料的实际成本包括购买价款、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

12、存货 - 续

12.2 发出存货的计价方法

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

12.3 存货可变现净值的确定依据

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

12.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

13、持有待售资产

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

13、持有待售资产 - 续

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

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

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

14、长期股权投资

14.1 共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换本集团债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

14.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.2 初始投资成本的确定 - 续

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

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

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

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

14.3 后续计量及损益确认方法

14.3.1 按成本法核算的长期股权投资

母公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.3 后续计量及损益确认方法 - 续

14.3.2 按权益法核算的长期股权投资

除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号—企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.4 长期股权投资处置

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

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

15、投资性房地产

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

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

本集团投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

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

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

16、固定资产

16.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

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

16.2 折旧方法

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、固定资产 - 续

16.2 折旧方法 - 续

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

16.3 其他说明

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

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

17、在建工程

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

18、借款费用

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

19、无形资产

19.1 无形资产计价方法、使用寿命

无形资产为合同性权利。

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

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

19.2 内部研究开发支出

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

20、长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

20、长期资产减值 - 续

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21、长期待摊费用

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

22、职工薪酬

22.1 短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

22.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

22.3 辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

23、预计负债

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

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

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

24、股份支付

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

24.1 以权益结算的股份支付

授予职工的以权益结算的股份支付

对于用以换取职工提供的服务的以权益结算的股份支付，本集团以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，该公允价值的金额在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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

换取其他第三方提供的服务

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

24、股份支付 - 续

24.2 以现金结算的股份支付

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

24.3 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

25、收入

本集团的收入主要来源于房地产开发销售收入、物业管理收入和物业出租收入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格，是指本集团因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入；否则，属于在某一时点履行履约义务：(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

25、收入 - 续

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：(1)本集团就该商品享有现时收款权利；(2)本集团已将该商品的实物转移给客户；(3)本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；(4)客户已接受该商品或服务。

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

房地产开发销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

物业管理合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

26、合同成本

26.1 取得合同的成本

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

26、合同成本 - 续

26.2 履行合同的成本

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

27、政府补助

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

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

27.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

27.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助主要为地方政府提供的企业发展奖励金，由于其与本集团发生的收益性支出相关，该等政府补助划分为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

28、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

28.1 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。

28.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

28、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

28.3 所得税的抵销

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

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

29、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

29.1 本集团作为承租人

29.1.1 租赁的分拆

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

29.1.2 使用权资产

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

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

29、租赁 - 续

29.1 本集团作为承租人 - 续

29.1.2 使用权资产 - 续

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

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

29.1.3 租赁负债

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

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

29、租赁 - 续

29.1 本集团作为承租人 - 续

29.1.3 租赁负债 - 续

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

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

29.1.4 短期租赁和低价值资产租赁

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

29.1.5 租赁变更

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

29、租赁 - 续

29.2 本集团作为出租人

29.2.1 租赁的分拆

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

29.2.2 租赁的分类

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

29.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

29.2.3 转租赁

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

29.2.4 租赁变更

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

30、资产证券化业务的会计处理方法

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、资产证券化业务的会计处理方法 - 续

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

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

31、维修基金

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

32、重要会计政策变更

32.1新收入准则

本集团自2020年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第14号—收入》(以下简称“新收入准则”)。

在原收入准则下，本集团以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。本集团对于房地产开发销售收入，在买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续；买方按销售合同付款条款支付了约定的购房款项并取得销售合同约定的入伙资格，即卖方收到全部购房款或取得收取全部购房款权利，相关经济利益能全部流入本集团时，确认销售收入。本集团对于提供劳务收入和建造合同收入按照资产负债表日的完工百分比法进行确认。

在新收入准则下，本集团以控制权转移作为收入确认时点的判断标准，详细的收入确认和计量的会计政策参见附注(三)25。本集团根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整2020年1月1日留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本集团于2020年1月1日采用新收入准则受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表项目。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

32、重要会计政策变更 - 续

32.1新收入准则 - 续

单位：人民币元

项目	本集团		
	2019年12月31日	调整数	2020年1月1日
资产：			
存货	139,782,666,831.08	9,601,932,978.09	149,384,599,809.17
其他流动资产	7,272,544,491.28	1,863,912,699.84	9,136,457,191.12
长期股权投资	35,954,583,844.33	(1,476,824,033.41)	34,477,759,810.92
递延所得税资产	3,476,765,072.75	(160,539,162.09)	3,316,225,910.66
负债：			
预收款项	83,970,601,052.08	(83,496,028,667.43)	474,572,384.65
合同负债		94,734,929,867.48	94,734,929,867.48
应交税费	3,617,443,412.53	(2,692,912,417.80)	924,530,994.73
其他应付款	41,835,498,290.89	(95,760,487.84)	41,739,737,803.05
其他流动负债	-	6,536,591,190.77	6,536,591,190.77
股东权益：			
未分配利润	43,052,947,749.11	(2,933,423,792.26)	40,119,523,956.85
少数股东权益	28,275,353,388.16	(2,224,913,210.49)	26,050,440,177.67

单位：人民币元

项目	本公司		
	2019年12月31日	调整数	2020年1月1日
资产：			
长期股权投资	35,438,865,076.54	(111,376,620.65)	35,327,488,455.89
股东权益：			
未分配利润	8,269,748,335.30	(111,376,620.65)	8,158,371,714.65

32.2新租赁准则

本集团自2020年1月1日起执行财政部于2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)。

新租赁准则完善了租赁的定义，增加了租赁的识别、分拆和合并等内容；取消承租人经营租赁和融资租赁的分类，要求在租赁期开始日对所有租赁(短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用；改进了承租人对租赁的后续计量，增加了选择权重估和租赁变更情形下的会计处理，并增加了相关披露要求。本集团作为承租人和出租人对租赁的确认和计量的会计政策参见附注(三)29。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

32、重要会计政策变更 - 续

32.2新租赁准则 - 续

对于2020年1月1日前已存在的合同，本集团选择不重新评估其是否为租赁或包含租赁。

本集团于2020年1月1日确认租赁负债人民币1,246,945,282.22元(含一年内到期的租赁负债人民币103,315,163.90元)、使用权资产人民币1,246,945,282.22元。对于首次执行日前的经营租赁，本集团采用首次执行日增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，该等增量借款利率在3.2%~6.5%之间。

执行新租赁准则对本集团2020年1月1日合并资产负债表相关项目的影 响列示如下：

单位：人民币元

项目	本集团		
	2019年12月31日	调整数	2020年1月1日
资产：			
使用权资产		1,246,945,282.22	1,246,945,282.22
负债：			
一年内到期的非流动负债	32,810,070,768.27	103,315,163.90	32,913,385,932.17
租赁负债		1,143,630,118.32	1,143,630,118.32

本集团于2020年1月1日确认的租赁负债与2019年度财务报表中披露的重大经营租赁承诺的差额信息如下：

单位：人民币元

项目	金额
2019年12月31日经营租赁承诺	1,676,808,293.08
减：简化处理的短期租赁承担	13,832,634.36
2020年1月1日本集团适用新租赁准则计算的租赁付款额	1,662,975,658.72
2020年1月1日租赁负债	1,246,945,282.22
其中：一年内到期的非流动负债	103,315,163.90
租赁负债	1,143,630,118.32

32.3 企业会计准则解释第13号

2019年12月10日，财政部以财会〔2019〕21号文件发布了《企业会计准则解释第13号》(以下简称“解释第13号”)。解释第13号问题一对《企业会计准则第36号——关联方披露》作出进一步补充，明确了以下情形构成关联方：(1)企业与其所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业；(2)企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。解释第13号问题二对《企业会计准则第20号——企业合并》作出修订，明确了业务的定义，增加了关于加工处理过程是否具有实质性的指引，同时为简化评估目的引入了一项可选的集中度测试。上述规定对本集团及本公司以前年度财务报表均无影响。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

32、重要会计政策变更 - 续

32.4 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定

2020年6月19日，财政部以财会〔2020〕10号文件发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(以下简称“10号文”)。10号文规定对于租金减让，同时满足一定条件的，企业可以按照《企业会计准则第21号——租赁》进行会计处理，也可以选择采用10号文规定的简化方法进行会计处理。企业选择采用简化方法的，不需要评估是否发生租赁变更，也不需要重新评估租赁分类。企业应当将该选择一致地应用于类似租赁合同，不得随意变更。

本集团确定对属于适用范围的租金减让全部采用简化方法。采用简化方法处理的相关租金减让对本集团2020年度损益的影响列示如下：

单位：人民币元

项目	2020年度
营业收入	(30,355,353.00)
营业成本	(2,892,601.00)
所得税	(6,863,213.00)
净利润	(20,599,539.00)
综合收益总额	(20,599,539.00)

(四) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税(注1)	销售额为纳税人发生应税行为取得的全部价款和价外费用，财政部和国家税务总局另有规定的除外。 一般计税：应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。 简易计税：按照销售额和征收率计算应纳税额，并不得抵扣进项税额。	税率：13%、9%、6% 征收率：5%或3%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税税额	按本集团所在地政策缴纳
教育费附加	实际缴纳的增值税税额	按本集团所在地政策缴纳
土地增值税(注2)	销售房地产所取得的增值额	超率累进税率30%-60%
房产税	房产原值一次减除10%至30%后的余值或房产租金收入	依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注3)

(四) 税项 - 续

1、主要税种及税率 - 续

注 1: 对于房地产老项目, 本集团可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计算缴纳增值税。本集团物业管理收入按 6% 的税率计算缴纳增值税; 向服务接受方收取的自来水水费, 以扣除对外支付的自来水水费后的余额为销售额, 按照简易计税方法依 3% 的征收率计算缴纳增值税。

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

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

本公司及子公司按照各地人民政府出台的有关应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情、支持企业共渡难关若干措施的文件的规定, 免缴 2020 年部分房产税及城镇土地使用税等。

存在不同企业所得税税率纳税主体的说明:

纳税主体名称	所得税税率
中国香港子公司	16.5%
美国子公司	(注 4)

注 4: 美国子公司按照美国联邦企业所得税法, 及公司注册运营所在地企业所得税法缴纳所得税。

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
现金：		
人民币	1,480,030.13	1,257,522.90
港币	50,288.29	22,833.04
美元	58,903.40	101,416.36
欧元	20,198.93	19,671.61
英镑	17,513.89	8,875.60
小计	1,626,934.64	1,410,319.51
银行存款：		
人民币	52,195,187,600.83	42,940,469,709.07
港币	304,985,967.36	326,962,100.80
美元	1,660,422,573.86	1,827,573,658.84
欧元	2,296.52	2,644.37
英镑	428,708.40	1,212,808.79
小计	54,161,027,146.97	45,096,220,921.87
其他货币资金(注)：		
人民币	34,750,238.72	44,320,652.09
小计	34,750,238.72	44,320,652.09
合计	54,197,404,320.33	45,141,951,893.47
其中：存放在境外的款项总额	1,056,391,818.92	2,013,164,919.45

注：其他货币资金主要系存入的保函保证金。

2、交易性金融资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
理财产品	-	19,470,000.00

3、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额			上年年末余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	425,754,603.00	13,791,151.26	3.24	282,823,720.19	11,062,097.68	3.91
1至2年	9,722,845.75	48,081.17	0.49	13,912,017.48	12,112.02	0.09
2至3年	12,116,089.47	12,112.02	0.10	-	-	-
3年以上	44,951.00	818.43	1.82	44,951.00	818.43	1.82
合计	447,638,489.22	13,852,162.88		296,780,688.67	11,075,028.13	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、应收账款 - 续

(2) 按信用损失准备计提方法分类披露

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

于2020年12月31日，应收账款的信用风险与预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

信用风险类别	本年年末余额			
	预期平均损失率 (%)	账面余额	信用损失准备	账面价值
低风险	0.09	194,309,765.86	183,632.65	194,126,133.21
正常	5.40	253,328,723.36	13,668,530.23	239,660,193.13
高风险	-	-	-	-
损失	-	-	-	-
合计	3.09	447,638,489.22	13,852,162.88	433,786,326.34

(3) 信用损失准备情况

本年计提信用损失准备金额人民币 3,962,159.52 元；本年收回或转回信用损失准备金额人民币 1,185,024.77 元。

应收账款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
上年年末余额	11,075,028.13	-	11,075,028.13
本年计提	3,962,159.52	-	3,962,159.52
本年转回	(557,550.57)	-	(557,550.57)
本年转销	(627,474.20)	-	(627,474.20)
本年年末余额	13,852,162.88	-	13,852,162.88

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	信用损失准备年末余额
客户一	14,089,180.51	3.15	14,089.18
客户二	12,992,017.48	2.90	12,992.02
客户三	10,000,000.00	2.23	500,000.00
客户四	6,290,000.00	1.41	6,290.00
客户五	4,545,500.37	1.02	4,545.50
合计	47,916,698.36	10.71	537,916.70

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本年年末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,383,737,392.54	87.49	413,484,689.56	74.35
1至2年	108,433,741.95	6.85	79,741,570.17	14.34
2至3年	28,934,802.61	1.83	44,908,768.68	8.07
3年以上	60,528,968.35	3.83	18,036,445.45	3.24
合计	1,581,634,905.45	100.00	556,171,473.86	100.00

2020年12月31日，账龄超过一年的重要预付款项如下：

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	性质及未结算原因
供应商一	38,200,854.82	为子公司预付的工程款，尚未结算
供应商二	21,905,118.34	为子公司预付的供电款项，尚未结算
供应商三	12,717,165.01	为子公司预付的工程款，尚未结算
供应商四	7,730,642.39	为子公司预付的供水款项，尚未结算
供应商五	5,309,307.58	为子公司预付的供电款项，尚未结算
合计	84,645,923.13	

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
供应商六	400,000,000.00	25.29
供应商七	136,000,000.00	8.60
供应商八	90,000,000.00	5.69
供应商一	38,341,756.65	2.42
供应商九	35,044,354.84	2.22
合计	699,386,111.49	44.22

5、其他应收款

5.1 其他应收款汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	106,509,505.60	52,020,000.00
其他应收款	66,918,272,610.93	77,689,603,626.56
合计	67,024,782,116.53	77,741,623,626.56

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.2 应收股利

(1) 应收股利

单位：人民币元

被投资单位	本年年末余额	上年年末余额
重庆中交西南置业有限公司	14,450,000.00	52,020,000.00
西安朔坤房地产开发有限公司	92,059,505.60	-
合计	106,509,505.60	52,020,000.00

2020年12月31日，本集团应收股利账龄为1年以内且无重大信用风险。

5.3 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	62,294,547,442.79	90,441,554.00	0.15	69,771,274,135.64	112,535,987.36	0.16
1至2年	3,169,467,880.34	34,373,183.51	1.08	7,426,649,207.44	592,389,716.67	7.98
2至3年	1,376,749,298.50	616,489,841.67	44.78	908,540,924.52	2,771,799.56	0.31
3年以上	890,909,528.16	72,096,959.68	8.09	304,296,003.15	13,459,140.60	4.42
合计	67,731,674,149.79	813,401,538.86		78,410,760,270.75	721,156,644.19	

(2) 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本年年末账面余额	上年年末账面余额
往来款	62,872,827,899.35	70,164,924,546.64
保证金、押金	3,553,328,313.10	6,171,752,663.06
备用金	176,412,853.11	1,859,551,031.01
代垫款	980,483,764.33	143,994,820.55
合作诚意金	64,717,183.58	34,190,175.04
其他	83,904,136.32	36,347,034.45
合计	67,731,674,149.79	78,410,760,270.75

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.3 其他应收款 - 续

(3) 信用损失准备计提情况

其他应收款的信用风险与预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

信用风险类别	本年年末余额				合计
	预期平均损失率 (%)	未来 12 个月内计提预期信用损失的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的其他应收款	
低风险	0.10	66,079,179,650.72	-	-	66,079,179,650.72
正常	4.98	752,191,785.73	-	-	752,191,785.73
高风险	77.03	-	829,615,648.61	-	829,615,648.61
损失	100.00	-	-	70,687,064.73	70,687,064.73
账面余额合计		66,831,371,436.45	829,615,648.61	70,687,064.73	67,731,674,149.79
减：信用损失准备		103,672,101.94	639,042,372.19	70,687,064.73	813,401,538.86
账面价值		66,727,699,334.51	190,573,276.42	-	66,918,272,610.93

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

其他应收款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	121,969,201.71	586,600,377.75	12,587,064.73	721,156,644.19
其他应收款账面余额在本年				
--转入第三阶段	(58,100.00)	-	58,100.00	-
本年计提	29,622,205.54	52,441,994.44	58,041,900.00	140,106,099.98
本年转回	(47,953,874.18)	-	-	(47,953,874.18)
本年转销	(935,072.96)	-	-	(935,072.96)
其他变动(注)	1,027,741.83	-	-	1,027,741.83
本年年末余额	103,672,101.94	639,042,372.19	70,687,064.73	813,401,538.86

注： 系合并范围变更引起的变动。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.3 其他应收款 - 续

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项性质	本年年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计数的 比例(%)	信用损失准备 年末余额
深圳市润金海房地产有限公司	关联方往来款	2,608,608,000.00	1年以内	3.85	2,608,608.00
南京威磐房地产开发有限公司	关联方往来款	1,849,553,169.57	1年以内	2.73	1,849,553.17
星隆置业(苏州)有限公司	子公司少数股东 往来款	1,558,208,288.54	1年以内、1至2 年、2年以上	2.30	1,558,208.29
东莞市嘉悦房地产开发有限公司	关联方往来款	1,320,171,951.00	1年以内	1.95	1,320,171.95
南京矿利金房地产开发有限公司	关联方往来款	1,306,047,940.35	1年以内、1至2 年、2年以上	1.93	1,306,047.94
合计		8,642,589,349.46		12.76	8,642,589.35

6、存货

(1) 存货分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存材料	28,580,813.60	-	28,580,813.60	47,412,394.91	-	47,412,394.91
库存商品	4,017,254.02	-	4,017,254.02	50,613,160.42	-	50,613,160.42
房地产开发成本	156,044,058,780.29	567,238,901.34	155,476,819,878.95	127,943,724,474.18	493,399,535.52	127,450,324,938.66
房地产开发产品	32,390,864,775.16	292,360,269.06	32,098,504,506.10	12,255,117,111.72	20,800,774.63	12,234,316,337.09
合计	188,467,521,623.07	859,599,170.40	187,607,922,452.67	140,296,867,141.23	514,200,310.15	139,782,666,831.08

房地产开发成本列示如下：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末余额	上年年末余额
北京金鑫项目	2018年5月	2021年1月	48.79	1,352,782,831.45	3,826,439,438.60
北京大兴项目	2018年5月	2021年3月	54.91	988,198,645.19	2,889,797,252.38
北京大湖风华	2018年12月	2022年6月	28.97	2,010,259,807.99	2,007,560,089.30
广州荔湖城	2010年3月	2021年5月	173.72	1,390,751,950.29	1,817,201,673.69
广州金地壹阅府	2017年4月	2021年3月	31.61	1,768,091,157.14	2,630,022,681.45
广州白云金地云庭	2017年6月	2021年4月	13.83	1,242,895,865.70	1,123,699,895.77
广州天河广氮项目	2020年6月	2022年9月	29.92	1,126,816,931.67	-
上海松江车墩	2016年5月	2021年9月	12.87	194,414,990.31	160,847,931.93
上海长宁新华路项目	2019年11月	2022年6月	9.91	687,777,277.11	579,748,492.26
上海徐汇项目	2019年5月	2021年12月	31.05	2,529,869,892.70	2,459,248,264.09
上海西虹桥	2020年6月	2022年8月	41.75	3,161,122,865.48	-
上海马陆项目	2020年8月	2022年10月	38.24	2,738,495,232.32	-
上海嘉定北项目	2020年8月	2022年9月	58.70	4,405,376,662.14	-
上海松江中山街道	未开工	2023年3月	103.00	6,230,000,000.00	-
上海自在城	2013年8月	2021年11月	70.80	332,122,409.91	672,754,662.65
天津长湖湾	2013年7月	2021年3月	35.37	141,275,786.13	1,100,586,302.28
天津滨海新区北疆港项目	2018年6月	2021年8月	31.34	2,654,838,801.95	2,562,184,437.32
天津精武镇2号地	2018年7月	已竣工	22.24	-	1,771,984,688.77
天津精武镇5号地	2018年7月	已竣工	19.13	-	1,567,468,984.51

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末余额	上年年末余额
天津西青区精武镇7号地项目	2018年11月	已竣工	17.74	-	1,248,091,849.09
重庆大渡口项目-琅泽	2017年9月	2021年5月	66.67	2,929,378,379.78	3,923,765,696.37
重庆大渡口项目-佳誉	2017年7月	2021年11月	50.79	2,146,932,581.20	3,173,222,790.14
重庆大渡口滨江项目(注1)	2020年2月	2022年5月	21.07	-	480,341,320.75
沈阳金地樾檀山	2017年10月	2021年4月	45.22	2,073,812,382.69	2,128,416,968.22
沈阳金地名著项目	2017年9月	已竣工	3.90	-	265,829,781.08
沈阳金地宸颂	2018年3月	2021年1月	3.09	22,055,071.16	232,060,538.78
沈阳金地峯汇	2018年4月	2021年7月	34.45	2,462,130,531.46	2,236,321,256.69
沈阳新宏久北	2019年6月	2021年8月	5.12	442,111,113.69	347,392,735.92
沈阳金地艺华年(注2)	2019年8月	2021年4月	7.43	546,578,431.70	-
沈阳檀悦北项目	2020年8月	2022年8月	11.34	550,852,561.43	-
沈阳鸭绿江	2014年5月	已竣工	16.15	-	144,883,651.43
沈阳艺境	2013年5月	已竣工	33.80	-	345,963,703.16
南京江北G04项目	2019年1月	2021年11月	49.78	2,942,112,859.04	3,843,800,882.89
南京河西南项目	2016年1月	2022年12月	52.80	1,100,303,178.96	1,236,439,595.44
武汉白沙洲173地块	2018年5月	2021年1月	19.63	1,691,220,610.58	1,553,040,415.37
武汉金地朗悦里(注2)	2020年4月	2022年12月	8.76	502,045,304.90	-
武汉悦江时代	2016年5月	2021年11月	69.97	2,009,735,011.61	2,237,760,789.24
成都双流协和83亩地块	2018年6月	已竣工	23.58	-	1,923,525,029.40
成都金牛抚琴16亩项目(注1)	2020年3月	2021年12月	7.70	-	96,370,368.40
成都青羊灯笼街8亩	2020年4月	2022年3月	4.58	338,789,961.91	46,589,461.45
成都青羊万家湾-金地自在坊	2018年8月	已竣工	4.30	-	201,590,463.45
西安西沣公元	2011年2月	2022年6月	245.61	7,464,865,087.93	5,558,481,966.92
西安大寨路	2015年1月	2023年7月	80.75	1,060,093,149.87	658,559,677.47
西安金地格林云上	2019年5月	2021年11月	13.87	757,253,928.40	561,010,482.46
西安国港60亩项目	2020年9月	2022年12月	12.44	545,794,341.71	372,800,059.67
西安唐华路项目二期	2016年4月	2021年1月	28.16	494,176,407.39	791,941,636.30
邯郸备件厂项目	2020年11月	2023年4月	5.15	236,323,621.76	-
石家庄正定新区项目	2019年7月	2021年8月	11.63	881,328,341.32	743,650,240.77
石家庄翟营大街项目	2019年11月	2022年6月	6.62	426,236,748.79	366,273,338.73
廊坊安次项目	2019年12月	2022年10月	48.74	2,523,097,613.52	2,285,732,940.64
太原晋阳湖项目	2019年7月	2023年5月	36.04	1,181,327,628.77	1,093,333,326.47
郑州金地格林小城	2014年11月	2021年8月	29.76	247,595,271.82	472,926,986.78
郑州金地名悦轩	2018年4月	2021年1月	16.80	20,641,711.31	1,240,898,121.59
郑州金地滨河风华苑	2018年9月	2021年10月	19.17	1,521,363,087.43	1,414,605,175.39
郑州金地公园里	2020年3月	2022年6月	14.66	477,607,418.62	382,181,386.43
郑州金地拾光春晓园	2020年9月	2022年10月	11.27	674,003,508.65	-
大连由家村140项目E地块	未开工	2024年9月	55.42	2,458,800,000.00	-
长春金地名悦项目	2018年9月	2021年2月	1.61	5,829,323.56	98,557,606.24
长春金地风华雅筑	2019年5月	已竣工	10.54	-	684,172,969.03
长春金地江山风华项目	2019年10月	2021年9月	32.33	2,032,264,910.62	1,551,563,518.10
长春金地新明街项目	2019年10月	2022年6月	9.49	590,871,557.45	430,754,991.61
哈尔滨金地名悦项目	2019年4月	2021年8月	13.95	1,092,217,179.16	922,662,784.69
哈尔滨金地风华雅筑项目	2020年4月	2022年10月	9.28	558,923,242.73	-
哈尔滨肇范项目南	2020年10月	2023年8月	25.37	1,384,682,550.73	-
哈尔滨肇范项目北	2020年8月	2023年6月	21.99	1,301,829,149.93	-
呼和浩特师家营项目(注2)	2019年9月	2021年12月	56.10	3,364,714,239.46	-
呼和浩特金地名京项目	2019年6月	2021年5月	17.95	1,038,938,632.07	689,713,659.84

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末余额	上年年末余额
呼和浩特毫沁营项目	2020年4月	2022年7月	10.79	705,229,819.07	493,686,904.00
呼和浩特保全庄北项目	2020年9月	2024年9月	30.36	1,630,230,732.76	-
呼和浩特古楼西项目	2020年6月	2022年12月	5.58	337,560,574.04	-
呼和浩特市保全庄项目	未开工	2023年9月	25.16	898,144,842.00	-
苏州浅山风华雅苑	2017年11月	已竣工	12.84	-	544,074,764.32
苏州科技城西	2020年3月	2022年4月	32.04	2,158,576,470.78	1,086,747,703.58
苏州浒墅关项目	2020年7月	2022年6月	8.75	595,488,381.45	-
苏州盘蠡路项目	2020年8月	2022年4月	7.10	513,624,954.92	-
太仓万达北	2020年8月	2022年10月	22.68	1,497,381,219.19	-
扬州 GZ215 项目	未开工	2022年10月	28.63	1,739,832,742.09	-
常州棕榈路(注2)	2019年9月	2021年7月	19.78	1,501,015,833.62	-
济南韩仓河 A2 地块	2018年12月	已竣工	7.21	-	529,558,567.53
青岛连江路项目 3093 地块一期	2018年9月	2021年5月	24.46	1,436,211,118.83	1,560,882,438.70
烟台格林世界	2013年3月	2023年12月	33.11	133,973,025.13	398,378,981.12
烟台卧龙项目	2019年4月	2021年7月	14.34	955,063,580.15	710,015,220.95
来安金地都会艺境	2018年1月	已竣工	11.53	-	681,390,296.13
合肥金地自在城项目	2018年8月	2021年7月	44.78	3,272,349,837.66	2,877,340,155.59
合肥庐阳 N1904 项目	2020年10月	2022年10月	8.13	430,760,466.54	181,693,759.40
杭州水云城	2017年12月	已竣工	21.44	-	1,537,827,623.39
杭州金地玖峯汇	2017年12月	2021年3月	57.00	1,132,407,811.89	4,690,206,867.17
杭州桐庐经开项目	2018年9月	已竣工	2.58	-	199,363,965.48
杭州拱墅运河项目	2019年7月	2021年12月	28.41	2,222,232,207.44	1,966,531,185.27
杭州戴村项目	2020年6月	2022年6月	12.22	730,538,440.45	-
杭州近江四合一项目(注1)	2019年11月	2022年9月	42.40	-	2,361,311,391.50
嘉兴油车港北项目	2018年6月	已竣工	11.65	-	1,023,212,304.81
嘉兴科技城项目	2018年11月	已竣工	12.24	-	953,091,868.85
桐乡万卷风华项目(注3)	2019年11月	2021年11月	23.05	2,168,576,761.39	-
平湖新埭项目	2019年9月	2021年10月	15.09	1,098,485,931.23	789,082,402.01
嘉兴海盐盈都海棠湾西侧地块	2019年11月	2021年12月	5.88	431,280,842.93	302,653,859.36
嘉兴恬园路地块	2020年3月	2021年12月	8.90	664,207,534.26	328,992,300.00
宁波华著府(鄞州区 A1-3 项目)	2018年12月	已竣工	6.03	-	455,081,811.21
宁波华章府	2019年4月	已竣工	7.66	-	619,326,332.87
象山县丹东街道原华翔 4S 店及东侧地块项目	2019年12月	2021年9月	6.27	417,437,098.13	264,579,629.64
宁波余姚兰馨公寓北地块项目	2019年11月	2021年9月	7.41	549,054,042.51	427,252,836.65
余姚兰馨公寓南项目(注2)	2019年12月	2021年6月	4.55	475,830,029.92	-
宁波北仑区中心城东南片区地块项目	2020年11月	2022年7月	17.46	1,243,924,732.82	-
绍兴上虞城北 49 项目	2019年7月	2021年9月	11.20	962,295,780.62	772,509,025.91
台州金地中城广场	2019年8月	2021年10月	17.54	1,253,860,127.23	966,836,992.24
台州体育场南侧地块	2020年8月	2022年7月	21.10	1,270,578,443.44	-
瑞安都会壹号(金雅苑)	2018年5月	已竣工	9.38	-	806,486,597.04
都会外滩(熙悦花苑)	2018年8月	2021年6月	16.03	1,492,798,449.69	1,393,987,037.55
瑞安江山壹品(金熙花苑)	2018年7月	2021年11月	18.75	1,663,459,850.98	1,537,946,520.44
瑞安金地金城广场	2019年8月	2022年3月	11.53	943,329,795.25	815,067,492.02
瑞安金地江山风华	2019年12月	2021年11月	6.94	562,717,080.30	459,480,133.64
瑞安市塘下中心区 C-8-3 地块	2020年9月	2022年4月	13.42	938,641,660.97	-
瑞安市塘下中心区 F-1-2 地块	2020年12月	2022年7月	5.55	373,529,227.78	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末余额	上年年末余额
金华金地大境花园项目	2018年6月	2021年10月	33.75	1,166,189,731.39	2,248,426,335.23
金华峰汇花园项目	2020年9月	2022年8月	19.80	1,173,574,211.40	-
金华湖塘月色花园	2020年9月	2022年8月	21.65	1,191,913,634.11	-
舟山市新城 LC-13-03-27a 地块(中梁首府南侧)	2020年7月	2022年11月	7.02	421,237,375.08	-
宁波舟山未来社区项目	未开工	2023年12月	27.28	300,000,000.00	-
福州闽侯县苏洋上盖 04、05 地块项目	2020年12月	2022年4月	20.08	1,212,659,150.90	-
厦门翔安项目	2020年3月	2021年12月	13.73	1,109,954,271.95	447,000,000.00
漳州角美 02 地块	2020年5月	2022年5月	13.20	925,004,655.82	783,832,844.28
威海高新区西海岸项目	2020年3月	2023年5月	16.10	761,933,761.40	290,000,000.00
襄阳金地云栖天悦	2020年4月	2022年6月	17.92	985,385,536.62	781,922,564.37
鄂州金地中梁棠境	2019年7月	2021年7月	10.24	707,370,718.46	580,145,680.62
鄂州葛店 063 地块	未开工	2023年3月	15.79	822,411,942.97	821,441,800.00
鄂州金地东方艺境	2019年7月	2021年8月	13.03	1,881,497,334.74	1,653,851,623.82
长沙三千府	2011年6月	2023年6月	43.58	100,841,791.47	67,873,115.26
长沙格林公馆	2015年1月	已竣工	6.64	-	112,904,727.30
长沙南城铂悦花园项目	2018年9月	已竣工	12.28	-	816,971,572.60
长沙金地艺境花园	2019年9月	2021年10月	12.95	729,319,001.41	497,697,489.83
长沙星沙星荟(注 3)	2018年7月	2021年4月	5.35	407,050,409.29	-
株洲 279 地块	未开工	2023年6月	18.24	347,321,555.00	-
江门金地名悦项目	2019年12月	2021年11月	10.81	667,587,957.34	294,342,617.61
深圳龙城中央	2013年9月	已竣工	52.87	-	1,793,413,621.57
珠海动力港(注 4)	2005年8月	2024年7月	12.57	71,930,998.88	71,189,033.25
珠海扑满花园	2011年10月	2024年7月	18.93	57,018,895.19	56,022,000.12
佛山金地艺境花园	2018年2月	已竣工	12.37	-	640,614,289.07
佛山金地新翠园	2019年8月	2021年4月	14.24	985,706,512.11	821,381,451.16
佛山金地悦江学尚府	2020年4月	2022年7月	6.95	420,960,828.91	-
佛山水头 2 号	未开工	2022年10月	7.24	215,710,000.00	-
佛山太平项目	2020年12月	2022年8月	2.40	117,523,900.00	-
湛江金地自在城	2020年1月	2021年12月	36.12	1,385,397,791.42	1,020,000,000.00
湛江金地名京项目	未开工	2023年6月	4.65	196,000,000.00	-
清远金地英德格林公馆	2018年9月	2021年10月	12.60	540,786,235.40	462,104,492.28
东莞湖岸风华项目	2018年11月	已竣工	2.70	-	191,156,802.89
东莞板石项目	2020年3月	2021年12月	10.84	789,585,763.48	200,000,000.00
东莞金地城市广场	2020年10月	2022年6月	6.07	303,168,775.78	-
东莞金地格林名轩	未开工	2022年8月	4.03	270,125,103.69	-
东莞常平名著花园项目	未开工	2022年10月	32.04	991,519,403.99	-
南昌九龙湖项目	2020年5月	2022年7月	18.00	1,163,751,933.51	-
南昌县迎富大道 055 地块	未开工	2022年11月	5.76	129,054,300.00	-
贵阳后巢乡项目	2019年9月	2021年9月	43.80	2,507,400,578.21	2,224,895,619.56
昆明海埂路项目	2013年9月	2025年4月	58.50	640,079,257.53	1,135,386,035.21
昆明海埂路三期	2017年4月	2021年6月	36.81	230,281,414.59	844,536,740.35
昆明金地云泊花园	2019年3月	2021年6月	30.49	1,470,437,245.26	1,731,128,718.24
昆明太平新城项目	2020年6月	2022年6月	75.60	1,764,995,426.69	550,543,396.23
海南金地自在城	2017年1月	2022年1月	38.14	207,514,050.07	1,448,895,461.85
银川金凤 202 亩项目	2020年12月	2023年8月	23.60	874,690,240.02	-
淮安金地中心	2016年3月	2021年4月	16.30	336,992,309.58	381,684,802.79

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末余额	上年年末余额
The Blake Project	2017年11月	已竣工	2.70	-	132,609,927.60
85 Cleaveland Project	2018年4月	2022年1月	2.70	60,062,323.78	54,997,266.16
南通金地繁茂花园	2018年9月	已竣工	16.50	-	965,015,193.70
Dexter	2018年5月	2022年5月	1.77	200,598,631.02	188,793,614.81
Mueller Medical Office	2019年7月	2022年5月	1.96	41,723,809.15	-
廊坊固安项目	未开工	2023年10月	16.96	892,805,153.74	-
唐山金地御峯	2020年10月	2023年6月	21.00	683,026,440.48	-
其他				129,401,230.41	743,575,706.65
合计				156,044,058,780.29	127,943,724,474.18

注 1：系因处置子公司而减少。

注 2：系因收购子公司而增加。

注 3：系因合并范围变更而增加。

注 4：可开发部分已竣工，剩下土地因政府规划调整，将由政府收储。

房地产开发产品列示如下：

单位：人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
北京顺义项目	2016年10月	56,630,251.71	366,291.88	3,746,927.74	53,249,615.85
北京金盏项目	2020年12月	-	3,107,939,201.56	-	3,107,939,201.56
北京大兴项目	2020年9月	-	2,255,548,212.12	2,231,465,128.07	24,083,084.05
广州荔湖城	2020年8月	313,046,194.49	1,607,288,092.75	1,522,598,463.55	397,735,823.69
广州天河金地公馆	2019年7月	36,722,289.92	3,988.12	14,478,051.77	22,248,226.27
广州金地壹阅府	2020年6月	-	956,312,770.05	159,552,303.24	796,760,466.81
上海格林郡	2009年5月	211,092,010.88	1,452.28	826,452.28	210,267,010.88
上海格林世界	2011年12月	41,298,985.97	49,910.74	3,169,205.64	38,179,691.07
上海天境	2018年1月	623,137,832.72	-	182,417,037.11	440,720,795.61
上海天御	2011年12月	31,176,212.59	24,332.91	1,704,332.91	29,496,212.59
上海艺华年	2015年6月	33,935,274.88	-	6,300,219.91	27,635,054.97
上海松江车墩	2019年10月	37,168,551.96	217,215.87	2,292,289.80	35,093,478.03
上海金地自在城	2020年12月	230,066,312.17	680,742,819.61	368,062,504.89	542,746,626.89
上海九亭	2019年6月	170,633,471.28	5,449,278.45	-	176,082,749.73
上海金地虹桥世家	2019年12月	914,839,476.37	-	914,839,476.37	-
天津国际广场	2016年1月	477,033,623.55	414,191.27	18,448,626.18	458,999,188.64
天津长湖湾	2020年11月	69,003,930.05	1,441,321,873.20	1,419,845,281.81	90,480,521.44
天津双港	2017年6月	47,848,934.34	5,133.79	2,152,512.08	45,701,556.05
天津精武镇2号地	2020年8月	-	1,991,067,788.61	-	1,991,067,788.61
天津精武镇5号地	2020年10月	-	2,348,015,010.01	-	2,348,015,010.01

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
天津精武镇7号地项目	2020年12月	-	1,620,243,016.97	-	1,620,243,016.97
重庆大渡口项目-琅泽	2020年11月	-	1,324,730,163.05	1,277,595,263.42	47,134,899.63
重庆大渡口项目-佳誉	2020年12月	-	1,723,124,349.57	1,630,839,323.85	92,285,025.72
沈阳滨河国际社区	2017年11月	346,766,270.94	604,455.50	22,129,246.05	325,241,480.39
沈阳九溪公馆	2014年9月	32,473,175.58	-	32,473,175.58	-
沈阳名京	2013年12月	91,912,017.86	72,191.10	8,379.80	91,975,829.16
沈阳铂悦	2016年12月	17,701,015.53	42,739.10	294,680.41	17,449,074.22
沈阳锦城	2018年12月	42,279,848.00	-	1,500,000.00	40,779,848.00
沈阳檀悦	2019年12月	106,041,333.36	504,042.72	45,407,328.72	61,138,047.36
沈阳金地樾檀山	2020年12月	6,025,057.29	806,008,961.39	799,447,586.53	12,586,432.15
沈阳金地宸颂	2020年3月	-	240,320,710.74	217,817,568.24	22,503,142.50
沈阳金地峯汇	2020年8月	39,102,984.15	79,957,873.47	68,696,464.78	50,364,392.84
沈阳鸭绿江	2020年8月	47,327,637.68	189,513,920.28	134,909,182.26	101,932,375.70
沈阳艺境	2020年11月	112,291,525.79	795,588,050.11	617,346,612.41	290,532,963.49
沈阳铁西檀府	2019年10月	69,199,692.22	320,367.90	29,118,674.79	40,401,385.33
南京金地自在城	2016年12月	191,096,373.88	596,494.47	10,884,316.89	180,808,551.46
南京仙林湖项目	2018年6月	76,960,069.33	6,129,068.92	64,833,693.42	18,255,444.83
南京江北G04项目	2020年12月	-	930,184,642.75	825,654,971.10	104,529,671.65
南京河西南项目	2020年9月	40,027,008.93	503,299,792.80	494,697,099.80	48,629,701.93
武汉格林小城	2008年12月	63,242,257.72	174,837.27	18,828,776.97	44,588,318.02
武汉澜菲溪岸	2017年12月	108,117,938.69	1,038,722.80	17,354,184.03	91,802,477.46
武汉艺境	2015年11月	82,487,881.32	167,009.87	1,817,166.73	80,837,724.46
武汉格林东郡	2017年6月	53,146,961.68	-	4,603,035.37	48,543,926.31
武汉金地天悦	2019年9月	133,037,055.21	3,299,665.25	31,018,211.98	105,318,508.48
武汉金地悦江时代	2020年11月	89,176,632.70	2,221,544,102.47	2,162,359,402.98	148,361,332.19
成都双流协和83亩地块	2020年9月	-	2,205,970,730.23	2,101,360,381.14	104,610,349.09
成都青羊万家湾-金地自在坊	2020年6月	-	254,036,552.06	181,288,151.32	72,748,400.74
西安湖城大境	2019年1月	64,358,821.43	91,744.62	19,268,000.64	45,182,565.41
西安西沔公元	2019年3月	54,720,601.74	13,090,808.59	7,532,150.81	60,279,259.52
西安唐华路项目	2019年6月	74,064,952.05	6,490,432.48	-	80,555,384.53
西安唐华路二期项目	2020年8月	57,883,781.30	990,212,698.40	1,007,449,245.02	40,647,234.68
郑州金地格林小城	2020年9月	222,865,646.33	431,934,785.97	478,946,224.00	175,854,208.30
郑州金地名悦轩	2020年12月	-	1,480,042,300.18	979,098,182.15	500,944,118.03
大连云锦	2014年11月	42,389,049.90	351,085.01	12,345,147.05	30,394,987.86
大连艺境	2015年11月	95,319,841.13	8,263,751.92	14,696,106.92	88,887,486.13
大连金地拾贰坊	2019年12月	58,735,854.97	5,524,525.35	27,940,303.38	36,320,076.94
大连汇泉路	2016年12月	33,490,372.36	737,583.45	7,155,383.49	27,072,572.32
济南韩仓河A2地块	2020年12月	-	640,187,434.97	-	640,187,434.97
长春金地名悦项目	2020年12月	-	138,918,640.05	132,407,688.13	6,510,951.92
长春金地风华雅筑	2020年12月	-	942,420,902.28	746,241,857.25	196,179,045.03
苏州浅山风华雅苑	2020年9月	89,825,393.60	25,343.52	61,145,848.63	28,704,888.49
苏州何山路项目	2018年6月	42,256,329.73	-	42,256,329.73	-
苏州平江风华项目	2019年4月	-	148,064,830.42	3,025,420.49	145,039,409.93
扬州艺境	2015年6月	44,754,144.08	-	3,361,840.63	41,392,303.45
青岛连江路项目3093地块一期	2020年12月	-	113,848,144.60	-	113,848,144.60
烟台澜悦	2014年12月	174,554,690.00	-	32,192,956.48	142,361,733.52
烟台格林世界	2020年10月	42,663,568.76	354,652,980.89	369,680,388.31	27,636,161.34

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
来安金地都会艺境	2020年1月	372,214,675.37	673,290,649.88	148,449,219.44	897,056,105.81
杭州自在城41#	2014年4月	77,875,861.89	8,568.78	4,428,490.25	73,455,940.42
杭州水云城	2020年11月	-	1,697,148,416.54	1,689,783,145.73	7,365,270.81
杭州金地玖峯汇	2020年3月	-	4,094,223,986.61	3,764,517,475.91	329,706,510.70
杭州大运河府	2019年10月	23,853,854.73	2,037,095,015.57	2,056,061,019.59	4,887,850.71
杭州金地西溪风华	2017年12月	42,539,034.10	893,278.67	28,351,719.94	15,080,592.83
杭州香岸华庭(注2)	2020年11月	-	2,617,537,165.99	-	2,617,537,165.99
慈溪鸿悦花苑	2014年10月	30,138,261.41	60,367.67	9,348,029.08	20,850,600.00
宁波华章府	2020年11月	-	693,728,812.22	-	693,728,812.22
宁波华著府(鄞州区A1-3项目)	2020年10月	-	572,235,489.64	558,523,945.10	13,711,544.54
绍兴自在城	2019年9月	229,455,030.57	583,550.27	143,948,292.56	86,090,288.28
瑞安都会壹号(金雅苑)	2020年12月	-	910,814,674.76	892,240,670.08	18,574,004.68
义乌世界江湾项目(注6)	2020年12月	-	3,858,805,159.87	-	3,858,805,159.87
金华金地大境花园项目	2020年12月	-	60,801,637.10	-	60,801,637.10
长沙三千府	2020年11月	206,118,897.74	1,049,900.71	127,957,437.24	79,211,361.21
长沙格林公馆	2018年6月	7,943,459.01	159,069,966.58	151,041,309.71	15,972,115.88
长沙南城铂悦花园项目	2020年12月	-	1,122,917,270.01	764,738,901.32	358,178,368.69
惠州艺境公馆项目	2019年12月	147,194,746.52	-	107,810,850.80	39,383,895.72
深圳金地名津	2015年1月	45,103,768.10	228,531.62	9,419.80	45,322,879.92
深圳天悦湾	2016年7月	434,036,946.60	1,328,279.63	9,093,482.98	426,271,743.25
深圳龙城中央	2020年6月	461,833,999.22	2,440,029,175.78	2,007,554,175.28	894,308,999.72
珠海动力港	2014年9月	81,999,458.99	-	140,601.56	81,858,857.43
珠海扑满花园	2018年12月	39,561,794.48	4,234,802.98	22,107,668.79	21,688,928.67
珠海斗门香海湾花园	2019年2月	216,166,941.57	5,113,494.82	103,924,484.52	117,355,951.87
佛山天玺	2013年9月	71,868,506.18	659,412.79	18,624,919.15	53,902,999.82
佛山珑悦	2018年12月	310,888,686.87	302,468.62	50,642,265.82	260,548,889.67
佛山悦荔	2018年12月	316,074,089.55	-	69,405,845.63	246,668,243.92
佛山金地艺境花园	2020年8月	130,098,617.52	861,929,557.39	352,234,009.64	639,794,165.27
清远金地英德格林公馆	2020年9月	-	290,901,419.94	228,812,454.83	62,088,965.11
东莞塘厦林村项目	2016年10月	414,136,966.30	-	74,747,318.49	339,389,647.81
东莞虎门慧盈项目	2016年10月	56,135,361.31	-	27,820,724.93	28,314,636.38
东莞万江汾溪河项目	2020年9月	27,710,869.10	20,327,402.79	44,627,458.26	3,410,813.63
东莞湖山大境	2019年10月	123,357,293.42	1,230,466.81	21,260,752.11	103,327,008.12
东莞林森艺境花园	2019年12月	1,285,669,579.95	69,876,856.64	1,322,530,176.39	33,016,260.20
东莞湖岸风华项目	2020年7月	-	243,457,008.50	64,314,697.83	179,142,310.67
东莞东坑金地水岸花园项目(注6)	2020年12月	-	759,401,300.09	196,986,981.98	562,414,318.11
昆明海埂路项目	2020年6月	242,343,278.41	869,385,335.08	212,914,958.43	898,813,655.06
昆明海埂路三期	2020年12月	178,179,378.34	1,352,353,945.21	1,433,513,042.64	97,020,280.91
昆明金地云泊花园	2020年12月	-	625,743,485.63	583,435,096.27	42,308,389.36
海南金地自在城	2020年10月	190,414,385.19	1,604,644,885.76	1,311,220,381.71	483,838,889.24
南通金地繁茂花园	2020年9月	-	1,118,648,844.71	942,680,660.99	175,968,183.72
其他		352,274,231.16	356,929,716.83	433,613,805.95	275,590,142.04
合计		12,255,117,111.72	61,704,088,319.20	41,568,340,655.76	32,390,864,775.16

注6：系因收购子公司而增加。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(2) 存货跌价准备

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加金额		本年减少金额		本年年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发成本(注 1)	493,399,535.52	285,615,536.36	-	-	211,776,170.54	567,238,901.34
房地产开发产品(注 2)	20,800,774.63	181,878,336.23	211,776,170.54	122,095,012.34	-	292,360,269.06
合计	514,200,310.15	467,493,872.59	211,776,170.54	122,095,012.34	211,776,170.54	859,599,170.40

注 1：本集团之子公司持有在建开发成本贵阳后巢乡、广州白云金地云庭、郑州金地滨河风华苑、郑州金地名悦轩等项目，因可变现净值低于开发成本账面金额，于本年末计提跌价准备计人民币 285,615,536.36 元；来安金地都会艺境、南通金地繁茂花园等项目，因项目完工竣备，从在建开发成本结转人民币 211,776,170.54 元跌价准备至开发产品。

注 2：本集团之子公司持有开发产品佛山金地艺境花园、来安金地都会艺境、郑州金地名悦轩等项目，因可变现净值低于开发成本账面金额，于本年末计提跌价准备计人民币 181,878,336.23 元；来安金地都会艺境、南通金地繁茂花园等项目，因项目完工竣备，从在建开发成本结转人民币 211,776,170.54 元跌价准备至开发产品；上海天境、来安金地都会艺境、南通金地繁茂花园等项目，因实现收入而转销跌价准备计人民币 122,095,012.34 元。

(3) 存货年末余额含有借款费用资本化金额参见附注(十四)1。

7、一年内到期的非流动资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一年内到期的非流动资产	1,960,544,149.33	20,819,605.31

8、其他流动资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
预缴税金	9,262,966,518.94	7,272,544,491.28
合同取得成本	468,136,251.08	
合计	9,731,102,770.02	7,272,544,491.28

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、发放贷款及垫款

单位：人民币元

种类	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
发放贷款及垫款	3,666,009,159.58	100.00	377,230,492.79	10.29	3,288,778,666.79	1,838,929,943.05	100.00	311,788,037.50	16.95	1,527,141,905.55
减：一年以内到期的发放贷款及垫款					1,960,544,149.33					20,819,605.31
一年后到期的发放贷款及垫款					1,328,234,517.46					1,506,322,300.24

信用损失准备计提情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	24,005,386.28	139,722,650.02	148,060,001.20	311,788,037.50
发放贷款及垫款账面余额在本年				
--转入第二阶段	(177,080.78)	177,080.78	-	-
--转入第三阶段	(243,221.46)	(53,985,836.07)	54,229,057.53	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	79,795,081.97	(79,795,081.97)	-	-
本年计提	99,660,886.17	77,958.52	40,438,911.14	140,177,755.83
本年转回	(68,874,257.52)	(5,855,826.18)	-	(74,730,083.70)
本年转销	(5,216.84)	-	-	(5,216.84)
本年年末余额	134,161,577.82	340,945.10	242,727,969.87	377,230,492.79

10、长期股权投资

单位：人民币元

项目	本年年末余额	本年初余额(已重述)
对合营企业投资	33,936,616,845.89	23,978,046,971.41
对联营企业投资	11,897,397,455.60	10,499,712,839.51
合计	45,834,014,301.49	34,477,759,810.92

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额 (已重述)	本年增减变动								本年年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值准备	其他		
一、合营企业											
广州广电房地产开发集团股份有限公司(注)	1,345,648,813.12	2,280,000,000.00	-	311,686,692.57	-	83,550,690.49	-	-	(7,752,865.05)	4,013,133,331.13	-
Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC	2,653,299,056.83	-	(97,759,289.80)	217,387,485.47	(178,471,660.30)	-	(588,748,900.00)	-	-	2,005,706,692.20	-
大连保创发展有限公司	-	1,116,245,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,116,245,000.00	-
南京威磐房地产开发有限公司	-	704,328,635.91	-	160,866,486.00	-	-	-	-	-	865,195,121.91	-
Madison 45 Venture II LLC	584,326,252.58	319,164,187.64	-	-	(60,988,653.84)	-	-	-	-	842,501,786.38	-
大连保通发展有限公司	-	767,152,500.00	-	-	-	-	-	-	-	767,152,500.00	-
南京金拓房地产开发有限公司	744,156,793.51	-	-	(6,464,899.18)	-	-	-	-	-	737,691,894.33	-
122-130 East 23 rd JV LLC	786,571,301.72	-	-	(6,603,677.28)	(50,604,666.47)	-	-	-	-	729,362,957.97	-
北京金开辉泰房地产开发有限公司	-	668,250,000.00	-	37,522,232.44	-	-	-	-	-	705,772,232.44	-
北京金开连泰房地产开发有限公司	493,454,222.83	244,444,500.00	-	(9,624,626.17)	-	-	-	-	-	728,274,096.66	-
嘉兴金瓯三号投资合伙企业(有限合伙)	687,340,424.15	-	-	(20,840,928.70)	-	-	-	-	-	666,499,495.45	-
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	597,034,335.93	-	(4,128,492.00)	(30,702,078.76)	-	-	-	-	-	562,203,765.17	-
武汉市地安君泰房地产开发有限公司(注)	852,126,116.70	-	-	9,777,085.44	-	-	(353,000,000.00)	-	1,131,654.80	510,034,856.94	-
Gemdale Aperture Owner LLC	503,083,245.40	283,947,300.00	(266,759,724.69)	-	(26,040,926.16)	-	-	-	-	494,229,894.55	-
北京金水房地产开发有限公司	807,466,246.38	-	-	8,850,132.97	-	-	(350,000,000.00)	-	-	466,316,379.35	-
东莞市香堤雅境花园建造有限公司(注)	275,983,630.10	-	-	176,712,600.51	-	-	-	-	370,792.16	453,067,022.77	-
绍兴金玉企业管理咨询有限公司	-	480,000,000.00	(22,400,000.00)	(6,001,245.29)	-	-	-	-	-	451,598,754.71	-
Deluxe Hollywood Investors, LLC	180,853,246.03	241,759,292.69	-	30,565,482.59	(11,711,876.67)	-	-	-	-	441,466,144.64	-
太仓建煌企业管理咨询有限公司	-	441,000,000.00	-	(17,084,598.23)	-	-	-	-	-	423,915,401.77	-
473 President Partners LLC(注)	426,319,320.89	11,167,945.75	-	-	(28,380,405.59)	-	-	-	(1,142,864.56)	407,963,996.49	-
上海祝金房地产发展有限公司	489,036,043.96	-	-	(84,869,508.72)	-	-	-	-	-	404,166,535.24	-
青岛安培投资开发有限公司	350,913,979.46	-	-	41,059,923.69	-	-	-	-	-	391,973,903.15	-
嘉兴丰悦房地产开发有限公司	134,782,791.17	120,000,000.00	-	115,976,707.13	-	-	-	-	-	370,759,498.30	-
北京金水永业房地产开发有限公司	539,792,903.20	-	-	9,972,599.11	-	-	(196,000,000.00)	-	-	353,765,502.31	-
青岛市北区锦麟置业有限公司	354,960,000.00	-	-	(5,929,120.97)	-	-	-	-	-	349,030,879.03	-
威新华清(北京)置业发展有限公司	-	346,504,721.14	-	1,028,382.25	-	-	-	-	-	347,533,103.39	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额 (已重述)	本年增减变动								本年年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值准备	其他		
一、合营企业 - 续											
上海安富鑫房地产发展有限公司	325,131,635.22	-	-	10,628,244.02	-	-	-	-	-	335,759,879.24	-
武汉滨江臻毅置业有限公司	335,434,128.30	-	-	(2,707,800.17)	-	-	-	-	-	332,726,328.13	-
上海久青置业有限公司	325,841,593.21	-	-	(12,304,490.17)	-	-	-	-	-	313,537,103.04	-
宁波市鄞州尚翔企业管理咨询有限公司	-	300,050,000.00	-	(401,872.60)	-	-	-	-	-	299,648,127.40	-
济南万科众享置业有限公司(注)	187,363,981.51	-	-	110,999,555.20	-	-	-	-	(146,086.42)	298,217,450.29	-
南京锦泰房地产开发有限公司	-	329,593,095.52	-	(32,477,684.80)	-	-	-	-	-	297,115,410.72	-
嘉兴丰悦一号企业管理合伙企业 (有限合伙)	121,304,512.05	70,500,000.00	-	104,295,533.19	-	-	-	-	-	296,100,045.24	-
温州诚裕置业有限公司	8,017,588.92	-	-	286,458,947.47	-	-	-	-	-	294,476,536.39	-
苏州金悦凯投资咨询有限公司	347,462,474.05	51,223.83	-	(57,236,031.50)	-	-	-	-	-	290,277,666.38	-
南昌金祥房地产开发有限公司	295,453,685.21	-	-	(13,922,102.05)	-	-	-	-	-	281,531,583.16	-
太仓致睿商务咨询有限公司	-	282,136,000.00	-	(2,487,307.02)	-	-	-	-	-	279,648,692.98	-
PINNACLE 360 INVESTORS, LLC	185,844,810.66	115,038,117.22	(13,206,509.20)	-	(16,431,744.05)	-	-	-	-	271,244,674.63	-
杭州金耀房地产开发有限公司(注)	-	278,967,549.44	-	(9,602,616.19)	-	-	-	-	-	269,364,933.25	-
Link JV Holdings Limited	235,776,497.57	-	-	10,257,865.59	11,555,681.72	-	-	-	-	257,590,044.88	-
沈阳金地风华房地产开发有限公司	192,589,431.31	-	-	59,414,727.97	-	-	-	-	-	252,004,159.28	-
大连保盛发展有限公司	-	252,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	252,000,000.00	-
沈阳辉羽置业有限公司(注)	195,335,655.55	29,224,862.00	-	28,277,169.89	-	-	(1,000,000.00)	-	7,565.19	251,845,252.63	-
北京金开旭泰房地产开发有限公司	-	330,000,000.00	(80,000,000.00)	(1,602,817.81)	-	-	-	-	-	248,397,182.19	-
上海旭梭实业有限公司(注)	155,362,285.44	-	-	64,136,281.37	-	-	-	-	(1,159,276.69)	218,339,290.12	-
苏州凯合投资咨询有限公司(注)	155,267,934.55	-	-	64,137,999.25	-	-	-	-	(1,159,276.69)	218,246,657.11	-
大连天耀房地产开发有限公司(注)	322,959,198.43	-	-	58,671,718.96	-	-	(177,033,411.17)	-	1,524,621.07	206,122,127.29	-
珠海金捷投资管理有限公司	-	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	200,000,000.00	-
其他(注)	7,781,752,835.47	3,021,868,080.49	(1,700,522,463.96)	950,169,758.94	(4,034,324.59)	-	(1,772,070,602.60)	-	89,699,671.51	8,366,862,955.26	-
小计	23,978,046,971.41	13,233,393,011.63	(2,184,776,479.65)	2,547,990,206.41	(365,108,575.95)	83,550,690.49	(3,437,852,913.77)	-	81,373,935.32	33,936,616,845.89	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额 (已重述)	本年增减变动								本年年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减 值准备	其他		
二、联营企业											
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”)	2,444,471,935.93	-	-	(306,628,332.38)	-	-	-	-	-	2,137,843,603.55	-
重庆中交西南置业有限公司	759,334,048.78	-	-	116,023,064.10	-	-	(14,450,000.00)	-	-	860,907,112.88	-
Vanlink Company Limited	-	588,078,018.68	-	(6,589,029.61)	-	-	-	-	-	581,488,989.07	-
南京威丰房地产开发有限公司	634,514,800.00	-	(64,270,000.00)	7,262,991.79	-	-	-	-	-	577,507,791.79	-
西安朔坤房地产开发有限公司	533,817,148.19	-	-	96,547,817.49	-	-	(92,059,500.00)	-	-	538,305,465.68	-
北京博睿宏业房地产开发有限公司	458,293,100.63	-	-	79,193,428.70	-	-	-	-	-	537,486,529.33	-
嘉兴稳弘三十二号投资合伙企业 (有限合伙)	510,386,671.05	-	-	830.37	-	-	-	-	-	510,387,501.42	-
嘉兴稳弘一号投资合伙企业(有限合伙)	440,831,439.60	-	-	49,033,739.41	-	-	-	-	-	489,865,179.01	-
北京金开祯泰房地产开发有限公司	445,870,981.95	-	-	(6,800,311.73)	-	-	-	-	-	439,070,670.22	-
上海鑫威房地产开发有限公司	362,360,254.11	-	-	10,235,040.22	-	-	-	-	-	372,595,294.33	-
北京金地达远企业管理咨询有限公司	333,467,316.38	-	-	(8,520,507.47)	-	-	-	-	-	324,946,808.91	-
北京创世瑞新房地产开发有限公司	306,816,823.38	-	-	(4,720,098.02)	-	-	-	-	-	302,096,725.36	-
北京海盈房地产开发有限公司	285,357,785.33	-	-	653,161.34	-	-	-	-	-	286,010,946.67	-
杭州蓝光和骏诚业房地产开发有限公司	291,270,499.74	-	(8,000,000.00)	(8,133,120.46)	-	-	-	-	-	275,137,379.28	-
天津兴泰聚成置业有限公司	266,283,081.59	-	-	5,531,720.10	-	-	-	-	-	271,814,801.69	-
长春润置房地产开发有限公司	272,341,143.00	-	-	(4,605,565.11)	-	-	-	-	-	267,735,577.89	-
杭州金丰房地产开发有限公司	126,020,650.82	-	-	127,674,874.48	-	-	-	-	-	253,695,525.30	-
东莞益魁房地产开发有限公司	-	250,800,000.00	-	(2,762,185.37)	-	-	-	-	-	248,037,814.63	-
南京尚宸房地产开发有限公司	146,993,929.67	93,000,000.00	-	(4,391,619.61)	-	-	-	-	-	235,602,310.06	-
宁波翔竣投资有限公司	182,305,950.65	-	-	53,224,629.05	-	-	(31,850,000.00)	-	-	203,680,579.70	-
其他(注)	1,698,975,278.71	803,555,748.08	(23,740,672.99)	(57,338,172.50)	(1,250,479.87)	-	(238,472,259.85)	-	1,451,407.25	2,183,180,848.83	-
小计	10,499,712,839.51	1,735,433,766.76	(96,010,672.99)	134,892,354.79	(1,250,479.87)	-	(376,831,759.85)	-	1,451,407.25	11,897,397,455.60	-
合计	34,477,759,810.92	14,968,826,778.39	(2,280,787,152.64)	2,682,882,561.20	(366,359,055.82)	83,550,690.49	(3,814,684,673.62)	-	82,825,342.57	45,834,014,301.49	-

注：其他变动系本集团与联营企业或合营企业发生交易，抵销未实现内部交易损益所产生的影响人民币(68,541,742.02)元；以及本集团之联营企业或合营企业转为子公司所产生的的影响人民币 151,367,084.59 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	65,611,755.73	66,337,921.31
其中：权益工具投资	65,611,755.73	66,337,921.31
合计	65,611,755.73	66,337,921.31

(2) 非交易性权益工具投资的情况

单位：人民币元

项目	本年确认的股利收入	计入其他综合收益的累计利得或损失	本年从其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	本年从其他综合收益转入留存收益的原因
非交易性权益工具投资	-	5,859,267.44	-	本集团计划长期持有	-

12、其他非流动金融资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,012,954,597.86	966,883,610.13
其中：权益工具投资(注)	849,832,097.86	966,883,610.13
债务工具投资	163,122,500.00	-
合计	1,012,954,597.86	966,883,610.13

注：其中对结构化主体的投资计人民币 616,184,937.60 元，参见附注(七)4。

13、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、本年年初余额	14,977,623,509.69	-	5,378,779,021.26	20,356,402,530.95
二、本年变动	(668,274,703.80)	36,424,291.80	960,137,384.77	328,286,972.77
加：外购	764,824,356.96	36,424,291.80	-	801,248,648.76
存货\在建工程竣工转入	91,808,929.23	-	-	91,808,929.23
企业合并增加	-	-	-	-
土地及建筑成本增加	40,321,042.12	-	923,328,691.18	963,649,733.30
减：处置\在建工程竣工转出	1,333,543,868.24	-	99,404,114.87	1,432,947,983.11
其他转出(注)	575,094,637.33	-	173,787,438.61	748,882,075.94
公允价值变动	343,409,473.46	-	310,000,247.07	653,409,720.53
三、本年年末余额	14,309,348,805.89	36,424,291.80	6,338,916,406.03	20,684,689,503.72

注：系因合并范围变更而减少。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

13、投资性房地产 - 续

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：人民币元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
深纺大厦6层	15,452,850.00	报批报建手续未完成

14、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	电子设备、器具及家具	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值					
1.本年初余额	1,383,948,313.08	170,225,754.72	134,061,343.15	92,907,635.81	1,781,143,046.76
2.本年增加金额	638,783,563.20	44,567,736.13	16,084,502.25	18,009,058.49	717,444,860.07
(1)购置	-	42,970,816.95	14,710,110.57	17,434,737.80	75,115,665.32
(2)在建工程转入	-	-	-	-	-
(3)收购子公司增加	-	1,596,919.18	1,374,391.68	574,320.69	3,545,631.55
(4)存货转为自用	638,783,563.20	-	-	-	638,783,563.20
3.本年减少金额	160,584,980.27	9,241,400.30	11,412,983.21	5,371,235.98	186,610,599.76
(1)处置或报废	160,584,980.27	9,117,134.43	11,412,983.21	5,271,395.35	186,386,493.26
(2)处置子公司减少	-	124,265.87	-	99,840.63	224,106.50
4.本年年末余额	1,862,146,896.01	205,552,090.55	138,732,862.19	105,545,458.32	2,311,977,307.07
二、累计折旧					
1.本年初余额	257,918,040.78	118,728,159.31	98,102,290.56	57,693,611.41	532,442,102.06
2.本年增加金额	125,412,796.54	27,505,061.49	13,385,737.44	12,301,145.30	178,604,740.77
(1)计提	125,412,796.54	27,505,061.49	13,385,737.44	12,301,145.30	178,604,740.77
3.本年减少金额	81,924,226.97	6,895,133.22	10,781,029.72	5,610,082.21	105,210,472.12
(1)处置或报废	81,924,226.97	6,808,127.02	10,781,029.72	5,511,440.58	105,024,824.29
(2)处置子公司减少	-	87,006.20	-	98,641.63	185,647.83
4.本年年末余额	301,406,610.35	139,338,087.58	100,706,998.28	64,384,674.50	605,836,370.71
三、减值准备					
1.本年初余额	-	-	-	-	-
2.本年增加金额	-	-	-	-	-
(1)计提	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-	-	-
(1)处置或报废	-	-	-	-	-
4.本年年末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1.年末账面价值	1,560,740,285.66	66,214,002.97	38,025,863.91	41,160,783.82	1,706,140,936.36
2.年初账面价值	1,126,030,272.30	51,497,595.41	35,959,052.59	35,214,024.40	1,248,700,944.70

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：人民币元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
金地网球俱乐部	196,951.93	报批报建手续未完成

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

15、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物
本年年初余额(已重述)	1,246,945,282.22
一、账面原值	
1.年初余额	1,246,945,282.22
2.本年增加金额	643,610,788.46
3.本年减少金额	6,157,362.84
4.年末余额	1,884,398,707.84
二、累计折旧	
1.年初余额	-
2.本年增加金额	229,817,462.11
3.本年减少金额	1,801,401.19
4.年末余额	228,016,060.92
三、减值准备	
1.年初余额	-
2.本年增加金额	172,792,045.69
3.本年减少金额	-
4.年末余额	172,792,045.69
四、账面价值	
1.年末账面价值	1,483,590,601.23
2.年初账面价值(已重述)	1,246,945,282.22

注： 系受新冠疫情的影响而计提使用权资产减值。

(2) 在损益中确认的金额

单位：人民币元

类别	本年发生额
使用权资产的折旧费用(注 1)	229,817,462.11
租赁负债的利息费用(注 2)	73,384,975.00
短期租赁费用	139,127,433.73
低价值资产租赁费用	-
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(注 3)	-
转租使用权资产取得的收入	336,435,664.41

注 1： 2020 年度，不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注 2： 2020 年度，不存在资本化的租赁负债的利息费用。

注 3： 2020 年度，不存在未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

(3) 本年度与租赁相关的总现金流出为人民币 249,204,408.16 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

16、无形资产

单位：人民币元

项目	合同性权利
一、账面原值	
1.本年年初余额	58,401,175.03
2.本年增加金额	-
(1)购置	-
(2)内部研发	-
(3)企业合并增加	-
3.本年减少金额	-
(1)处置	-
4.本年年末余额	58,401,175.03
二、累计摊销	
1.本年年初余额	26,781,408.15
2.本年增加金额	8,227,901.43
(1)计提	8,227,901.43
3.本年减少金额	-
(1)处置	-
4.本年年末余额	35,009,309.58
三、减值准备	-
1.本年年初余额	-
2.本年增加金额	-
(1)计提	-
3.本年减少金额	-
(1)处置	-
4.本年年末余额	-
四、账面价值	
1.年末账面价值	23,391,865.45
2.年初账面价值	31,619,766.88

17、长期待摊费用

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	本年年末余额
经营租入固定资产改良支出	349,439,838.77	160,654,149.98	90,584,327.74	5,482,784.08	414,026,876.93
其他	35,686,509.86	43,984,043.95	18,993,996.19	20,211,355.46	40,465,202.16
合计	385,126,348.63	204,638,193.93	109,578,323.93	25,694,139.54	454,492,079.09

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产
资产减值准备	532,217,422.92	133,054,355.73	663,529,916.76	165,882,479.19
内部交易未实现利润	580,154,282.16	145,038,570.54	479,382,917.16	119,845,729.29
应付职工薪酬	2,743,223,905.84	685,805,976.46	2,227,309,162.00	556,827,290.50
可抵扣亏损	6,014,290,170.00	1,503,572,542.50	5,324,786,361.72	1,331,196,590.43
预提土地增值税	6,428,445,510.52	1,607,111,377.63	5,075,140,546.76	1,268,785,136.69
其他	339,077,168.56	84,769,292.14	136,911,386.60	34,227,846.65
合计	16,637,408,460.00	4,159,352,115.00	13,907,060,291.00	3,476,765,072.75

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

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	14,176,677,846.56	3,544,169,461.64	13,996,197,909.68	3,499,049,477.42
收购子公司资产评估增值	2,673,719,228.80	668,429,807.20	1,732,152,365.40	433,038,091.35
代扣代缴所得税	3,702,030,849.90	370,203,084.99	3,445,680,661.00	344,568,066.10
其他	1,348,491,310.20	337,122,827.55	490,615,446.04	122,653,861.51
合计	21,900,919,235.46	4,919,925,181.38	19,664,646,382.12	4,399,309,496.38

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税 资产和负债	抵销后递延所得税 资产或负债	递延所得税 资产和负债	抵销后递延所得税 资产或负债
	本年年末互抵金额	本年年末余额	上年年末互抵金额	上年年末余额
递延所得税资产	-	4,159,352,115.00	-	3,476,765,072.75
递延所得税负债	-	4,919,925,181.38	-	4,399,309,496.38

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	1,845,758,277.73	1,378,171,140.02
可抵扣亏损	2,837,364,671.43	2,065,681,718.38
合计	4,683,122,949.16	3,443,852,858.40

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本年年末余额	上年年末余额
2020年	-	80,968,483.93
2021年	158,375,975.05	226,461,659.77
2022年	399,766,221.97	503,293,865.11
2023年	402,746,750.76	426,600,335.47
2024年	844,288,648.97	828,357,374.10
2025年	1,032,187,074.68	-
合计	2,837,364,671.43	2,065,681,718.38

19、其他非流动资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
换入资产	2,303,245,000.00	-
合计	2,303,245,000.00	-

20、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
保证借款(注)	-	475,428,040.96
信用借款	2,792,335,253.47	2,814,741,403.37
应付利息	2,288,490.71	5,433,143.80
合计	2,794,623,744.18	3,295,602,588.13

注： 保证借款系由金融机构担保的借款。

(2) 2020年12月31日，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

21、应付票据

单位：人民币元

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

2020年12月31日，本集团无已到期未支付的应付票据。

22、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付建筑工程款及土地价款	29,806,861,177.48	19,664,962,863.93

(2) 2020年12月31日，本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

23、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
售楼款	-	83,185,690,571.29
租金款	72,350,100.21	112,593,264.04
物业管理费	-	434,495,024.29
装修款	-	99,544,782.75
其他	114,190,506.48	138,277,409.71
合计	186,540,606.69	83,970,601,052.08

(2) 预收款项账龄分析

单位：人民币元

账龄	本年年末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	178,423,214.92	95.65	74,829,589,457.70	89.11
1至2年	4,343,323.00	2.33	9,085,334,960.10	10.82
2至3年	2,864,232.38	1.53	46,371,225.81	0.06
3年以上	909,836.39	0.49	9,305,408.47	0.01
合计	186,540,606.69	100.00	83,970,601,052.08	100.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

24、合同负债

(1) 合同负债列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额
售楼款	93,756,938,779.71
物业管理费	584,957,691.92
装修款	20,473,527.66
其他	130,253,889.67
合计	94,492,623,888.96

其中，重要的合同负债列示如下：

单位：人民币元

项目名称	本年年末余额	本年年初余额 (已重述)	预计下批 竣工时间	预售比例
沈阳金地樾檀山	5,933,755,637.67	4,894,897,064.00	2021年4月	93.77%
南京江北G04项目	4,310,459,157.80	4,003,810,808.00	2021年11月	99.00%
呼和浩特帅家营项目	4,207,639,384.96	-	2021年12月	55.00%
义乌世界江湾项目	3,807,326,827.53	-	已竣工	95.39%
上海徐汇项目	3,209,214,624.76	-	2021年12月	91.79%
西安西沔公元	2,957,551,534.35	165,984,361.46	2022年6月	39.87%
沈阳金地峯汇	2,709,817,384.64	1,231,096,884.00	2021年7月	73.71%
杭州香岸华庭	2,670,344,690.83	-	已竣工	99.00%
广州荔湖城	2,618,483,745.41	4,581,714,026.89	2021年5月	73.80%
呼和浩特金地名京项目	2,338,557,075.21	1,220,116,254.00	2021年5月	97.00%
广州金地壹阅府	2,242,989,146.06	2,258,964,624.65	2021年3月	92.35%
昆明金地云泊花园	2,158,944,359.75	1,012,725,517.13	2021年6月	81.86%
天津精武镇2号地	2,074,067,082.57	1,625,364,479.27	已竣工	97.05%
瑞安江山壹品(金熙花苑)	1,918,504,214.68	1,003,995,223.00	2021年11月	99.54%
桐乡万卷风华项目	1,837,574,133.85	-	2021年11月	99.61%
武汉白沙洲173地块	1,797,691,421.10	1,657,623,793.00	2021年1月	94.56%
合肥金地自在城	1,795,395,164.22	1,023,974,410.00	2021年7月	51.13%
武汉金地悦江时代	1,606,171,444.95	1,633,810,905.00	2021年11月	67.40%
哈尔滨金地名悦项目	1,513,145,512.79	1,159,046,855.00	2021年8月	92.60%
天津精武镇5号地	1,524,106,644.48	1,362,268,383.58	已竣工	87.84%
瑞安都会外滩(熙悦花苑)	1,420,101,591.73	685,422,046.00	2021年6月	97.38%
常州棕榈路	1,391,572,545.93	-	2021年7月	73.66%
杭州拱墅运河项目	1,324,698,688.99	-	2021年12月	53.12%
天津精武镇7#地项目	1,334,013,433.95	668,324,099.50	已竣工	84.51%
台州金地中城广场	1,287,894,806.42	-	2021年10月	91.92%
重庆大渡口项目-佳誉	1,214,391,555.05	1,622,397,639.00	2021年11月	66.20%
绍兴上虞城北49项目	1,203,148,952.30	162,821,331.00	2021年9月	100.00%
青岛连江路项目3093地块一期	967,756,847.70	479,967,602.40	2021年5月	55.77%
郑州金地滨河风华苑	945,035,441.28	344,313,191.00	2021年10月	63.22%
西安金地格林云上	932,550,165.14	39,936,958.00	2021年11月	73.49%
烟台卧龙项目	931,672,350.64	556,426,793.00	2021年7月	55.34%
北京大湖风华	905,841,968.81	251,499,984.00	2022年6月	56.59%
呼和浩特毫沁营项目	891,510,353.65	-	2022年7月	72.31%
长春金地江山风华项目	876,668,319.51	-	2021年9月	23.84%
西安唐华路二期	874,917,117.41	2,587,773,422.98	2021年1月	99.63%
金地大境花园项目	853,126,330.28	1,176,685,359.00	2021年10月	73.52%
上海自在城	843,732,070.30	2,394,509,934.00	2021年11月	95.79%

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

24、合同负债 - 续

(1) 合同负债列示 - 续

其中，重要的合同负债列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	本年年末余额	本年年初余额 (已重述)	预计下批 竣工时间	预售比例
宁波余姚兰馨公寓北地块项目	841,522,481.65	-	2021年9月	99.54%
石家庄正定项目	826,246,511.00	331,937,183.00	2021年8月	74.57%
宁波华章府	804,843,222.93	632,564,429.00	已竣工	95.74%
沈阳金地艺华年	799,567,901.59	-	2021年4月	73.49%
嘉兴恬园路地块	774,744,857.78	-	2021年12月	88.48%
苏州科技城西项目	674,449,500.92	-	2022年4月	23.16%
东莞金地名京花园	665,776,223.86	-	2021年12月	74.73%
鄂州金地东方艺境	660,357,876.15	8,784,168.00	2021年8月	32.08%
海南金地自在城	657,496,840.96	2,148,437,834.79	2022年1月	90.82%
广州白云金地云庭	650,266,611.01	270,620,522.00	2021年4月	66.73%
哈尔滨金地风华雅筑项目	649,260,356.13	-	2022年10月	63.68%
郑州金地格林小城	609,683,292.15	1,069,799,569.00	2021年8月	98.37%
余姚兰馨公寓南项目	585,341,844.97	-	2021年6月	100.00%
瑞安金地金城广场	563,652,841.31	-	2022年3月	82.26%
济南韩仓河 A2 地块	560,980,201.44	304,109,461.30	已竣工	84.28%
平湖新埭项目	562,110,397.25	4,516,392.00	2021年10月	65.20%
瑞安金地江山风华	520,007,659.64	-	2021年11月	90.79%
长沙星沙星荟	506,360,010.36	-	2021年4月	92.82%
沈阳新宏久北	492,942,727.49	127,170,839.00	2021年8月	94.82%
长春金地新明街项目	490,499,637.03	-	2022年6月	53.78%
石家庄翟营大街项目	453,306,673.40	31,657,578.00	2022年6月	68.10%
长沙金地艺境花园	453,106,679.82	28,882,313.00	2021年10月	47.54%
沈阳艺境	452,725,989.58	750,323,550.00	已竣工	99.17%
南昌九龙湖项目	442,038,487.16	-	2022年7月	24.05%
佛山金地新翠园	440,498,683.49	26,118,641.00	2021年4月	39.72%
象山县丹东街道原华翔 4S 店及东侧地块项目	411,947,676.12	-	2021年9月	88.32%
东莞东坑金地水岸花园项目	404,738,232.11	-	2021年3月	77.65%
厦门翔安 2019XP01 地块项目	402,961,099.08	-	2021年12月	39.75%
武汉金地朗悦里	395,652,849.63	-	2022年12月	41.69%
淮安金地中心	392,805,867.94	528,663,209.00	2021年4月	95.28%
云南海埂路三期	354,781,855.05	3,033,817,994.00	2021年6月	98.48%
重庆大渡口项目-琅泽	297,866,961.50	1,543,354,895.00	2021年5月	35.24%
合肥庐阳 N1904 项目	292,481,632.11	-	2022年10月	20.80%
成都青羊区灯笼街 8 亩	265,542,804.58	-	2022年3月	96.55%
昆明太平新城项目	265,412,691.74	-	2022年6月	4.90%
杭州戴村项目	253,696,351.37	-	2022年6月	27.29%
苏州盘蠡路项目	227,567,749.54	-	2022年4月	58.59%
金华湖塘月色花园	237,635,368.81	-	2022年8月	5.05%
鄂州金地中梁棠境	190,484,190.83	15,035,057.00	2021年7月	22.30%
金华峰汇花园项目	188,189,406.42	-	2022年8月	2.48%
南京河西南项目	180,688,808.41	1,043,077,495.00	2021年12月	50.41%
哈尔滨峯范项目北	179,671,701.75	-	2023年6月	7.91%
天津长湖湾	166,876,905.20	2,148,372,632.81	2021年3月	98.70%
湛江金地自在城市花园	154,075,089.35	-	2022年5月	9.93%

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

24、合同负债 - 续

(2) 账龄超过1年的重要合同负债情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额	未偿还或结转的原因
广州金地壹阅府	1,885,763,870.70	未完成备案, 尚未结转
义乌世界江湾项目	1,360,780,457.80	未交付, 未结转
广州白云金地云庭	171,341,887.16	未交付, 未结转
淮安金地中心	59,297,117.43	未完成备案, 尚未结转
金地集团珠海投资有限公司	44,452,676.35	地块政府规划无法动工
沈阳金地樾檀山	9,570,429.26	未完成备案, 尚未结转
烟台卧龙项目	9,417,687.16	未完成备案, 尚未结转
北京顺义项目	6,526,076.18	未交付, 未结转
合计	3,547,150,202.04	

25、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、短期薪酬	3,022,874,625.06	6,758,311,473.58	5,978,633,804.87	3,802,552,293.77
2、离职后福利-设定提存计划	1,192,175.41	67,395,104.25	67,472,268.38	1,115,011.28
3、辞退福利	693,617.47	1,937,501.58	2,002,400.06	628,718.99
4、一年内到期的其他福利	541,034.11	196,339.20	130,892.80	606,480.51
合计	3,025,301,452.05	6,827,840,418.61	6,048,239,366.11	3,804,902,504.55

(2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,827,471,238.12	6,126,276,984.64	5,377,575,612.54	3,576,172,610.22
2、职工福利费	3,098,225.44	155,924,293.23	155,806,838.07	3,215,680.60
3、社会保险费	1,232,056.74	157,535,079.25	155,924,574.88	2,842,561.11
其中：医疗保险费	944,395.00	150,204,852.66	148,609,821.82	2,539,425.84
工伤保险费	267,718.64	1,413,278.42	1,410,391.78	270,605.28
生育保险费	19,943.10	5,916,948.17	5,904,361.28	32,529.99
4、住房公积金	2,027,879.16	209,864,837.69	207,693,930.47	4,198,786.38
5、工会经费和职工教育经费	179,647,488.58	85,397,292.04	67,878,080.73	197,166,699.89
6、非货币性福利	92,712.00	425,840.02	307,876.10	210,675.92
7、因解除劳动关系给予的补偿	-	-	-	-
8、其他	9,305,025.02	22,887,146.71	13,446,892.08	18,745,279.65
合计	3,022,874,625.06	6,758,311,473.58	5,978,633,804.87	3,802,552,293.77

(3) 设定提存计划

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、基本养老保险	1,068,591.40	65,435,650.70	65,539,460.37	964,781.73
2、失业保险费	123,584.01	1,959,453.55	1,932,808.01	150,229.55
合计	1,192,175.41	67,395,104.25	67,472,268.38	1,115,011.28

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、应付职工薪酬 - 续

(3) 设定提存计划 - 续

本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该计划，本集团分别按照规定的标准向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

本集团本年应分别向养老保险、失业保险计划缴存费用人民币 65,435,650.70 元及人民币 1,959,453.55 元(2019 年：人民币 137,491,268.72 元及人民币 5,025,023.47 元)。2020 年 12 月 31 日，本集团尚有人民币 964,781.73 元及人民币 150,229.55 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 1,068,591.40 元及人民币 123,584.01 元)的应缴存费用是于本报告期间到期而未支付给养老保险及失业保险计划的。有关应缴存费用已于报告期后支付。

26、应交税费

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
企业所得税	1,621,345,560.02	1,914,052,089.51
增值税	1,113,868,380.85	1,554,778,867.48
城市维护建设税	46,083,842.89	44,397,752.97
土地增值税	31,593,716.79	11,925,927.94
个人所得税	34,572,480.48	22,654,771.55
教育费附加	19,950,146.98	20,178,901.15
房产税	35,709,872.18	29,755,580.72
其他	29,948,269.76	19,699,521.21
合计	2,933,072,269.95	3,617,443,412.53

27、其他应付款

27.1 其他应付款汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付股利	31,209,792.63	31,490,568.25
其他应付款	47,178,777,285.68	41,804,007,722.64
合计	47,209,987,078.31	41,835,498,290.89

27.2 应付股利

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
普通股股利	31,209,792.63	31,490,568.25
-上海明启投资有限公司	26,850,000.00	26,850,000.00
-Jinding Dairy Investment Corporation	4,359,792.63	4,640,568.25
合计	31,209,792.63	31,490,568.25

超过 1 年的应付股利余额为人民币 26,850,000.00 元，系投资方尚未领取的股利，将于 2021 年 12 月 31 日前支付。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

27、其他应付款 - 续

27.3 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
往来款(注 1)	35,577,095,322.48	28,409,609,011.47
预提的土地增值税(注 2)	10,311,743,804.50	11,307,230,632.44
保证金、押金等	1,065,362,780.60	1,833,194,662.26
其他	224,575,378.10	253,973,416.47
合计	47,178,777,285.68	41,804,007,722.64

注 1：往来款主要包括本集团与联合营企业、子公司的少数股东及其他合作方向项目公司垫付款和借款。

注 2：本集团根据国家税务总局国税发〔2006〕187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定预提土地增值税，并计入损益。

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：人民币元

公司名称	本年年末余额	未偿还或结转的原因
青岛安海投资开发有限公司	447,075,000.00	关联方往来款
上海鑫威房地产开发有限公司	313,766,169.39	关联方往来款
大连天耀房地产开发有限公司	302,446,119.83	关联方往来款
天津兴泰聚成置业有限公司	266,407,504.00	关联方往来款
沈阳辉羽置业有限公司	261,706,000.00	关联方往来款
合计	1,591,400,793.22	

28、一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款(附注(五)30)	15,290,574,218.62	18,842,960,872.38
长期借款应计利息(附注(五)30)	17,179,988.80	20,049,106.66
一年内到期的应付债券(附注(五)31)	22,408,046,456.14	12,480,429,267.48
应付债券应计利息(附注(五)31)	1,085,507,299.61	1,000,596,417.09
一年内到期的资产支持证券(附注(五)34)	378,444,620.00	346,900,000.00
资产支持证券应计利息(附注(五)34)	1,075,231.67	-
一年内到期的资产支持票据(附注(五)34)	98,000,000.00	87,000,000.00
资产支持票据应计利息(附注(五)34)	29,736,545.21	32,135,104.66
一年内到期的租赁负债(附注(五)32)	175,710,004.55	
合计	39,484,274,364.60	32,810,070,768.27

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

29、其他流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额(注)
待转销项税	8,281,908,840.87	-

注：因实施新收入准则，本年年初余额调整数参见附注(三)32.1。

30、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
信用借款	56,592,492,700.00	46,034,217,000.00
抵押借款(注)	268,349,676.16	403,361,653.99
应计利息	17,179,988.80	20,049,106.66
合计	56,878,022,364.96	46,457,627,760.65
减：一年内到期的长期借款	15,307,754,207.42	18,863,009,979.04
一年后到期的长期借款	41,570,268,157.54	27,594,617,781.61

上述借款年利率为从 1.63% 至 6.50%。

注：抵押借款系由本集团之子公司以其投资性房地产提供抵押的借款，参见附注(五)60。

31、应付债券

(1) 应付债券分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
公司债券	22,187,080,658.42	19,450,040,166.64
中期票据	20,236,590,964.29	16,680,637,470.74
美元债券	5,945,935,144.91	6,344,417,075.27
合计	48,369,606,767.62	42,475,094,712.65
减：一年内到期的应付债券	23,493,553,755.75	13,481,025,684.57
一年后到期的应付债券	24,876,053,011.87	28,994,069,028.08

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动

单位：人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	本年年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	外币报表折算的影响	本年年末余额
2015年公司债券(第一期)(注1)	3,000,000,000.00	2015-10-15	7年	3,000,000,000.00	3,024,938,373.13	-	122,770,173.50	2,254,939.34	399,463,000.00	-	2,750,500,485.97
2015年第二期中期票据(注2)	2,500,000,000.00	2015-8-5	5年	2,500,000,000.00	2,547,258,974.30	-	67,083,333.31	657,692.22	2,614,999,999.83	-	-
2015年第三、四期中期票据(注3)	2,000,000,000.00	2015-10-29	5年	2,000,000,000.00	2,019,251,738.37	-	59,700,000.01	648,261.62	2,079,600,000.00	-	-
2016年第一、二期中期票据(注4)	2,000,000,000.00	2016-2-26	5年	2,000,000,000.00	2,061,285,932.27	-	73,831,488.93	855,246.40	73,800,000.00	-	2,062,172,667.60
2016年第三期中期票据(注5)	2,800,000,000.00	2016-8-18	5年	2,800,000,000.00	2,834,114,154.33	-	97,818,751.41	1,174,497.39	97,720,000.00	-	2,835,387,403.13
2016年公司债券(第一期)(注6)	3,000,000,000.00	2016-3-22	6年及8年	3,000,000,000.00	3,061,545,754.18	-	115,424,862.04	2,341,770.65	115,180,000.00	-	3,064,132,386.87
2017年公司债券(第一期)(注7)	4,000,000,000.00	2017-7-13	5年及7年	4,000,000,000.00	4,081,762,681.15	-	195,546,507.59	3,218,054.71	227,000,000.00	-	4,053,527,243.45
2017年第一期中期票据(注8)	1,500,000,000.00	2017-7-5	5年	1,500,000,000.00	1,535,597,607.36	-	76,151,900.97	614,328.02	76,050,000.00	-	1,536,313,836.35
2017年美元债券(注9)	美元 200,000,000.00	2017-7-26	5年	美元 200,000,000.00	1,416,756,938.39	-	64,631,035.51	2,880,865.28	64,731,681.34	(91,551,265.19)	1,327,985,892.65
2018年第一期中期票据(注10)	1,500,000,000.00	2018-1-9	5年	1,500,000,000.00	1,584,401,072.00	-	88,505,962.24	597,214.71	88,500,000.00	-	1,585,004,248.95
2018年公司债券(第一期)(注11)	3,000,000,000.00	2018-3-19	5年	3,000,000,000.00	3,123,507,859.61	-	170,766,081.29	2,961,541.64	170,400,000.00	-	3,126,835,482.54
2018年第二期中期票据(注12)	2,000,000,000.00	2018-5-7	3年	2,000,000,000.00	2,066,247,699.45	-	103,784,570.72	827,961.39	103,600,000.00	-	2,067,260,231.56
2018年公司债券(第二期)(注13)	3,000,000,000.00	2018-5-28	3年及5年	3,000,000,000.00	3,085,638,376.73	-	160,760,711.88	3,677,214.59	160,500,000.00	-	3,089,576,303.20
2018年公司债券(第三期)(注14)	2,000,000,000.00	2018-6-20	3年及5年	2,000,000,000.00	2,053,636,338.00	-	112,963,808.66	2,690,866.98	112,800,000.00	-	2,056,491,013.64
2018年公司债券(第四期)(注15)	1,000,000,000.00	2018-7-18	5年	1,000,000,000.00	1,019,010,783.84	-	50,062,130.40	972,225.77	50,000,000.00	-	1,020,045,140.01
2018年第三期中期票据(注16)	2,000,000,000.00	2018-8-24	3年	2,000,000,000.00	2,032,480,292.66	-	96,092,701.56	813,861.12	96,000,000.00	-	2,033,386,855.34
2018年美元债券(注17)	美元 150,000,000.00	2018-9-6	3年	美元 150,000,000.00	1,060,747,007.98	-	58,755,486.81	2,991,375.75	58,878,079.73	(68,424,411.19)	995,191,379.62
2019年4月美元债券(注18)	美元 300,000,000.00	2019-4-1	2年5个月	美元 300,000,000.00	2,129,830,556.76	-	117,510,973.61	1,826,794.52	117,756,159.47	(137,608,397.10)	1,993,803,768.32
2019年6月美元债券(注19)	美元 250,000,000.00	2019-6-14	3年	美元 250,000,000.00	1,737,082,572.14	-	91,397,424.20	4,245,738.85	91,334,189.74	(112,437,441.13)	1,628,954,104.32
2020年第一期中期票据(注20)	2,000,000,000.00	2020-4-3	3年及5年	2,000,000,000.00	-	1,997,200,000.00	47,320,547.95	572,281.65	-	-	2,045,092,829.60
2020年第二期中期票据(注21)	2,000,000,000.00	2020-6-5	3年	2,000,000,000.00	-	1,997,600,000.00	37,972,602.72	445,225.63	-	-	2,036,017,828.35
2020年第三期中期票据(注22)	2,000,000,000.00	2020-8-12	3年	2,000,000,000.00	-	1,997,600,000.00	29,800,547.93	299,493.72	-	-	2,027,700,041.65
2020年第四期中期票据(注23)	2,000,000,000.00	2020-11-12	3年	2,000,000,000.00	-	1,997,600,000.00	10,551,780.82	103,240.94	-	-	2,008,255,021.76
2020年公司债券(第一期)(注24)	3,000,000,000.00	2020-10-12	5年	3,000,000,000.00	-	3,000,000,000.00	25,972,602.74	-	-	-	3,025,972,602.74
合计					42,475,094,712.65	10,990,000,000.00	2,075,175,986.80	37,670,692.89	6,798,313,110.11	(410,021,514.61)	48,369,606,767.62

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

- 注 1: 本集团于 2015 年 10 月 15 日发行 2015 年公司债券(第一期), 共计人民币 30.00 亿元。该债券期限为 7 年, 附第 5 年末发行人票面利率选择权和投资者回售选择权, 票面利率为 4.18%, 无担保。2020 年 10 月 15 日, 本集团对在回售登记期内进行登记回售的债券投资者实施回售, 回售金额为人民币 2.74 亿元。
- 注 2: 本集团于 2015 年 8 月 5 日发行 2015 年第二期中期票据, 共计人民币 25.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率为 4.60%, 无担保。该票据于 2020 年 8 月 5 日到期, 本集团已归还全部本金 25.00 亿元, 年末已无余额。
- 注 3: 本集团于 2015 年 10 月 29 日发行 2015 年第三期和第四期中期票据, 共计人民币 20.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率为 3.98%, 无担保。该票据于 2020 年 10 月 29 日到期, 本集团已归还全部本金 20.00 亿元, 年末已无余额。
- 注 4: 本集团于 2016 年 2 月 26 日发行 2016 年第一期中期票据、第二期中期票据, 共计人民币 20.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率为 3.69%, 无担保。
- 注 5: 本集团于 2016 年 8 月 18 日发行 2016 年第三期中期票据, 共计人民币 28.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率为 3.49%, 无担保。
- 注 6: 本集团于 2016 年 3 月 22 日发行 2016 年公司债券(第一期)。该债券分两个品种: 品种一发行规模人民币 13.00 亿元, 期限 6 年, 票面利率 3.00%, 品种二发行规模人民币 17.00 亿元, 期限 8 年, 票面利率 3.50%, 两种债券分别附第 3 年末及第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。2019 年 3 月 22 日, 本集团对品种一票面利率进行上调, 调整后票面利率为 4.35%, 回售金额为人民币 0.2 亿元。
- 注 7: 本集团于 2017 年 7 月 13 日发行 2017 年公司债券(第一期)。该债券分两个品种: 品种一发行规模人民币 30.00 亿元, 期限 5 年, 票面利率 4.85%, 品种二发行规模人民币 10.00 亿元, 期限 7 年, 票面利率 5.05%, 两种债券分别附第 3 年末及第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2020 年 7 月 13 日, 品种一回售金额为人民币 0.31 亿元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

- 注 8: 本集团于 2017 年 7 月 5 日发行 2017 年第一期中期票据, 共计人民币 15.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率 5.07%, 无担保。
- 注 9: 本集团于 2017 年 7 月 26 日发行债券共计美元 2.00 亿元。该债券期限为 5 年, 票面年利率 4.95%, 在债券存续期内固定不变, 由本集团之子公司提供不可撤销连带责任保证担保。
- 注 10: 本集团于 2018 年 1 月 9 日发行 2018 年第一期中期票据, 共计人民币 15.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率 5.90%, 无担保。
- 注 11: 本集团于 2018 年 3 月 19 日发行 2018 年公司债券(第一期)。共计人民币 30.00 亿元, 期限 5 年, 票面利率 5.68%, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 注 12: 本集团于 2018 年 5 月 7 日发行 2018 年第二期中期票据, 共计人民币 20.00 亿元。该票据期限为 3 年, 票面利率 5.18%, 无担保。
- 注 13: 本集团于 2018 年 5 月 28 日发行 2018 年公司债券(第二期)。该债券分两个品种: 品种一发行规模人民币 10.00 亿元, 期限 3 年, 票面利率 5.29%, 品种二发行规模人民币 20.00 亿元, 期限 5 年, 票面利率 5.38%, 两种债券分别附第 2 年末、第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 注 14: 本集团于 2018 年 6 月 20 日发行 2018 年公司债券(第三期)。该债券分两个品种: 品种一发行规模人民币 10.00 亿元, 期限 3 年, 票面利率 5.58%, 品种二发行规模人民币 10.00 亿元, 期限 5 年, 票面利率 5.70%, 两种债券分别附第 2 年末、第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 注 15: 本集团于 2018 年 7 月 18 日发行 2018 年公司债券(第四期), 共计人民币 10.00 亿元, 期限 5 年, 票面利率 5.00%, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 注 16: 本集团于 2018 年 8 月 24 日发行 2018 年第三期中期票据, 共计人民币 20.00 亿元。该票据期限为 3 年, 票面利率 4.80%, 无担保。
- 注 17: 本集团于 2018 年 9 月 6 日发行债券共计美元 1.50 亿元, 债券期限 3 年, 票面年利率 6.00%, 由本集团之子公司提供不可撤销连带责任保证担保。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 18: 本集团于 2019 年 4 月 1 日发行债券共计美元 3.00 亿元, 到期日为 2021 年 9 月 6 日, 票面年利率 6.00%, 由本集团之子公司提供不可撤销连带责任保证担保。

注 19: 本集团于 2019 年 6 月 14 日发行债券共计美元 2.50 亿元, 该债券期限为 3 年, 票面年利率为 5.60%, 由本集团之子公司提供不可撤销连带责任保证担保。

注 20: 本集团于 2020 年 4 月 3 日发行 2020 年第一期中期票据, 共计人民币 20.00 亿元。本期票据分为两个品种, 其中: 品种一发行规模 15 亿, 票据期限为 3 年, 票面利率为 3.05%, 无担保; 品种二发行规模 5 亿, 票据期限为 5 年, 票面利率为 3.55%, 无担保。

注 21: 本集团于 2020 年 6 月 5 日发行 2020 年第二期中期票据, 共计人民币 20.00 亿元。该票据期限为 3 年, 票面利率为 3.30%, 无担保。

注 22: 本集团于 2020 年 8 月 12 日发行 2020 年第三期中期票据, 共计人民币 20.00 亿元。该票据期限为 3 年, 票面利率为 3.83%, 无担保。

注 23: 本集团于 2020 年 11 月 12 日发行 2020 年第四期中期票据, 共计人民币 20.00 亿元。该票据期限为 3 年, 票面利率为 3.93%, 无担保。

注 24: 本集团于 2020 年 10 月 12 日发行 2020 年公司债券(第一期), 共计人民币 30.00 亿元, 期限 5 年, 票面利率 3.95%, 附债券存续期第 3 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。

32、租赁负债

单位: 人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
租赁负债	1,718,440,398.51	
减: 一年内到期的租赁负债	175,710,004.55	
一年以后到期的租赁负债	1,542,730,393.96	

33、预计负债

单位: 人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
诉讼赔偿	80,000,000.00	-
合计	80,000,000.00	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

34、其他非流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
资产支持证券(注 1)	1,537,070,231.67	2,209,900,000.00
资产支持票据(注 2)	1,288,736,545.21	1,378,135,104.66
往来款(注 3)	2,739,233,622.51	-
其他	550,222,361.61	-
合计	6,115,262,761.00	3,588,035,104.66
减：一年内到期的资产支持证券	379,519,851.67	346,900,000.00
一年内到期的资产支持票据	127,736,545.21	119,135,104.66
一年后到期的非流动负债	5,608,006,364.12	3,122,000,000.00

注 1：2017 年 9 月，本集团根据资产证券化安排发行资产支持证券(金地 01 至金地 08，共八个品种)，以其特定期间内物业项目之《物业服务合同》项下享有的全部物业服务费收入作为还款来源，发行总面值为人民币 30.50 亿元的资产支持证券，其中向投资者发行优先级资产支持证券计人民币 29.50 亿元，次级资产支持证券人民币 1.00 亿元由本公司认购。该资产支持证券的预期收益率为 3.75%至 4.25%，按季支付本金及利息，到期日为 2018 年 9 月 14 日至 2025 年 9 月 12 日。截至 2020 年 12 月 31 日止，本集团已偿还金额为人民币 10.87 亿元，已回购金额为人民币 6.66 亿元，期末应计利息 0.01 亿元，余额为人民币 11.98 亿元。

2020 年 3 月和 10 月，本集团根据资产证券化安排发行两期资产支持专项计划，以其特定期间内标的物业与承租人已经签订特定合同项下享有的全部租金收入作为还款来源，分别发行总面值为人民币 1.10 亿元和 2.35 亿元的资产支持证券。1 期资产支持证券的票面利率为 4.50%，按季度支付本金及利息，期限为 9 年；2 期资产支持证券的票面利率为 4.60%，按季度支付本金及利息，期限为 10 年。截至 2020 年 12 月 31 日，本集团已偿还金额为人民币 0.06 亿元，余额为人民币 3.39 亿元。

注 2：2019 年 5 月，本集团发行 2019 年度第一期资产支持票据，以其特定期间内标的物业与承租人已经签订及未来拟签订的《租赁合同》项下享有的全部租金收入作为还款来源，发行总面值为人民币 14.00 亿元的资产支持票据。该资产支持票据的票面利率为 4.50%，按半年支付本金及利息，期限为 10 年。截至 2020 年 12 月 31 日止，本集团已偿还金额为人民币 1.41 亿元，期末应计利息 0.30 亿元，余额为人民币 12.89 亿元。

注 3：往来款主要包括本集团的联合营企业和子公司少数股东向项目公司支付的垫付款等。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

35、股本

单位：人民币元

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

36、其他权益工具

(1) 年末发行在外的股票期权情况

2013年1月7日、2013年5月20日及2014年12月29日，本集团之子公司金地商置集团有限公司(以下简称“金地商置”)向董事、高级管理人员等激励对象分别授予15,423.00万份、46,519.80万份及49,470.00万份以金地商置股份结算的股票期权，股票期权有效期均为10年，股票期权行权价格分别为每股港币0.55元、港币0.79元及港币0.44元。根据二项式点阵模型估计，期权在授予日的公允价值分别为港币0.15元、港币0.26元及港币0.14元。截至2020年12月31日止，由于部分人员辞职导致失效的股票期权数量为9,498.60万份，实际行权的股票期权数量为70,931.40万份，2020年末尚未行权的股票期权数量为30,982.80万份。

(2) 年末发行在外股票期权变动情况表

单位：人民币元

发行在外的金融工具	本年年初余额		本年增加		本年减少		本年年末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
本集团之子公司金地商置股票期权(注)	914,048,000.00	80,219,591.99	-	-	604,220,000.00	22,691,011.18	309,828,000	57,528,580.81

注：2020年度，本集团之子公司金地商置股票期权中，实际行权的股票期权数量60,422.00万份，本年末股票期权数量为30,982.80万份。上述本集团之子公司股票期权行权导致本集团其他权益工具减少人民币22,691,011.18元。

37、资本公积

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少(注)	本年年末余额
资本溢价	3,711,705,310.24	-	975,307,363.88	2,736,397,946.36
其他资本公积	-	-	-	-
合计	3,711,705,310.24	-	975,307,363.88	2,736,397,946.36

注：本年减少系本集团收购子公司少数股东持有的股权及因本集团之子公司金地商置的股票期权行权导致本集团持股比例下降而减少的资本公积。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

38、其他综合收益

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年发生额					本年年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司股东	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	2,974,727.02	2,884,540.42	-	-	2,884,540.42	-	5,859,267.44
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	2,974,727.02	2,884,540.42	-	-	2,884,540.42	-	5,859,267.44
企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	293,202,240.18	58,379,012.39	-	-	(60,438,192.02)	118,817,204.41	232,764,048.16
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	22,346,883.10	-	-	-	-	-	22,346,883.10
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-
金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期储备	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	270,855,357.08	58,379,012.39	-	-	(60,438,192.02)	118,817,204.41	210,417,165.06
其他综合收益合计	296,176,967.20	61,263,552.81	-	-	(57,553,651.60)	118,817,204.41	238,623,315.60

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

39、盈余公积

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
法定盈余公积	2,347,088,408.16	-	-	2,347,088,408.16
任意盈余公积	91,364,540.70	-	-	91,364,540.70
储备基金	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	2,438,452,948.86	-	-	2,438,452,948.86

40、未分配利润

单位：人民币元

项目	本年	上年
调整前上年年末未分配利润	43,052,947,749.11	35,712,712,431.64
调整因会计政策变更影响年初未分配利润合计数	(2,933,423,792.26)	(26,257,426.38)
调整后本年年初未分配利润	40,119,523,956.85	35,686,455,005.26
加：本年归属于母公司股东的净利润	10,397,786,721.27	10,075,242,887.05
减：提取法定盈余公积(1)	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
应付股利-股东大会已批准的上年度现金股利(2)	3,024,770,993.24	2,708,750,143.20
本年年末未分配利润	47,492,539,684.88	43,052,947,749.11

(1) 提取法定盈余公积

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

(2) 本年度股东大会已批准的现金股利

2020年5月15日，经本公司2019年度股东大会决议，按已发行之股份4,514,583,572股(每股面值人民币1.00元)计算，以每10股向全体股东派发现金红利人民币6.70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，2020年度按已发行之股份4,514,583,572股(每股面值人民币1.00元)计算，拟以每10股向全体股东派发现金红利人民币7.00元(含税)，剩余未分配利润全部结转以后年度分配。上述股利分配方案尚待股东大会批准。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

41、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	82,287,472,342.02	55,010,781,214.51	62,926,967,073.79	37,514,718,858.12
其他业务	1,369,238,661.64	1,158,111,059.15	157,243,155.76	17,944,670.10
合计	83,656,711,003.66	56,168,892,273.66	63,084,210,229.55	37,532,663,528.22

(2) 主营业务(分行业)

单位：人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	75,178,130,031.59	49,951,653,440.72	57,391,630,519.83	33,711,978,140.76
物业管理	4,082,011,554.56	3,692,744,002.70	3,065,033,705.22	2,767,316,059.06
物业出租	1,010,916,136.78	257,016,519.18	968,603,225.25	207,069,895.94
其他	2,016,414,619.09	1,109,367,251.91	1,501,699,623.49	828,354,762.36
合计	82,287,472,342.02	55,010,781,214.51	62,926,967,073.79	37,514,718,858.12

(3) 履约义务的说明

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

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

(4) 本集团分摊至剩余履约义务的说明

本年末，本集团分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币93,756,938,779.71元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。本集团预计未来在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

42、利息收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
发放贷款及垫款业务的利息收入	325,453,383.47	335,718,438.57

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

43、税金及附加

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	5,112,461,815.69	5,390,373,832.85
城市维护建设税	189,049,148.40	218,747,783.72
教育费附加	140,231,122.78	161,522,615.89
房产税	138,221,590.33	204,980,959.44
印花税	65,382,186.98	70,607,949.46
土地使用税	57,027,479.81	57,309,230.37
其他	37,761,490.15	68,774,054.88
合计	5,740,134,834.14	6,172,316,426.61

44、销售费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
推广服务费	1,508,276,522.61	1,650,138,525.08
人工费用	497,886,493.86	341,039,027.11
业务活动费	64,828,641.96	41,826,728.09
办公事务费	45,948,122.11	32,717,564.70
财产费用	13,698,510.10	19,337,355.27
其他营业费用	5,675,527.22	25,201,291.27
合计	2,136,313,817.86	2,110,260,491.52

45、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	3,187,670,366.83	2,925,832,907.24
业务活动费	516,111,579.88	529,329,995.01
办公事务费	246,093,172.02	249,133,886.34
财产费用	213,729,311.58	147,199,337.75
企业文化费	78,376,204.45	74,518,898.99
董事会费	16,172,914.87	15,698,608.35
其他费用	13,155,295.53	16,573,143.52
合计	4,271,308,845.16	3,958,286,777.20

46、研发费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
产品研发费用	24,461,631.95	25,434,685.58
业务信息化平台研发费用	39,668,829.26	35,590,255.23
合计	64,130,461.21	61,024,940.81

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

47、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	5,748,631,219.85	4,870,501,619.62
减：已资本化的利息费用	2,776,639,602.65	2,048,504,275.20
小计	2,971,991,617.20	2,821,997,344.42
减：利息收入	3,574,861,087.04	2,759,479,728.70
汇兑差额	(6,801,989.97)	(3,014,471.38)
减：已资本化的汇兑差额	-	-
其他	106,615,821.38	41,600,544.16
合计	(503,055,638.43)	101,103,688.50

48、其他收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
企业发展奖励金	127,437,518.09	65,112,567.91

49、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,682,882,561.20	5,018,336,411.20
处置长期股权投资产生的投资收益	201,959,402.41	364,148,689.10
交易性金融资产在持有期间的投资收益	9,003,807.77	27,568,572.32
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	-	-
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	5,997,963.34	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	3,098,587.08	31,309,555.63
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	21,263,909.91	6,650,980.82
取得控制权时原持有股权按公允价值重新计量产生的利得(注)	897,668,817.64	481,044,760.65
其他投资收益	739,714.77	46,962,172.49
合计	3,822,614,764.12	5,976,021,142.21

注： 主要系非同一控制下企业合并确认的投资收益计人民币 18,000,314.65 元，以及资产购买方式获得的子公司的原有股权按公允价值重新计量产生的利得计人民币 879,668,502.99 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

50、公允价值变动收益

单位：人民币元

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	653,409,720.53	436,148,753.51
其中：持有按公允价值计量的投资性房地产所产生的公允价值变动收益	653,409,720.53	436,148,753.51
存货转换为按公允价值计量的投资性房地产所产生的公允价值变动收益	-	-
交易性金融资产	-	-
其他非流动金融资产	(117,747,824.27)	65,197,996.22
合计	535,661,896.26	501,346,749.73

51、信用减值利得(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款	(3,404,608.95)	(7,472,205.03)
其他应收款	(92,152,225.80)	(31,308,267.40)
发放贷款及垫款	(65,447,672.13)	(55,640,107.29)
合计	(161,004,506.88)	(94,420,579.72)

52、资产减值利得(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	(467,493,872.59)	(218,279,375.61)
使用权资产减值损失	(172,792,045.69)	-
合计	(640,285,918.28)	(218,279,375.61)

53、资产处置收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
资产处置收益(注)	557,644,753.74	1,725,174.90	557,644,753.74

注： 主要为位于深圳市福田区金地工业区的城市更新范围内的资产。

54、营业外收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
接受捐赠	1,001.08	113,190.10	1,001.08
违约金收入	44,894,335.36	62,384,993.96	44,894,335.36
赔偿收入	1,434,871.10	30,613,082.58	1,434,871.10
其他	3,337,940.76	7,443,582.07	3,337,940.76
合计	49,668,148.30	100,554,848.71	49,668,148.30

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

55、营业外支出

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失合计	155,382.79	2,800.00	155,382.79
其中：固定资产报废损失	155,382.79	2,800.00	155,382.79
对外捐赠	47,605,892.00	17,124,359.90	47,605,892.00
罚没支出	31,136,765.90	32,031,368.63	31,136,765.90
赔偿款	275,286,681.76	253,292,677.21	275,286,681.76
其他	7,871,659.70	4,662,198.20	7,871,659.70
合计	362,056,382.15	307,113,403.94	362,056,382.15

56、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	4,878,919,764.85	4,097,289,249.21
递延所得税费用	(85,431,673.64)	(53,087,823.06)
合计	4,793,488,091.21	4,044,201,426.15

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利润总额	20,034,120,066.73	19,509,219,939.45
按法定税率计算的所得税费用	5,008,530,016.68	4,877,304,984.86
子公司适用不同税率的影响	(95,440,967.72)	(32,390,814.78)
调整以前期间所得税的影响	(62,398,226.36)	38,383,671.47
非应税收入的影响	(1,004,220,055.83)	(1,337,012,932.74)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	609,605,910.94	456,879,989.77
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	(63,013,541.56)	(167,452,910.40)
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	400,424,955.06	208,489,437.97
所得税费用	4,793,488,091.21	4,044,201,426.15

57、其他综合收益

参见附注(五)38。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

58、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
往来款项	133,895,776,373.74	88,221,207,583.42
利息收入	3,574,861,087.04	2,759,479,728.70
保证金、押金等	6,142,374,018.69	3,300,525,988.47
政府补助	127,437,518.09	65,112,567.91
违约金收入	44,894,335.36	62,384,993.96
其他	4,773,812.94	38,169,854.75
合计	143,790,117,145.86	94,446,880,717.21

(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	106,575,977,451.74	78,807,554,190.57
管理费用支付的现金	948,677,404.17	952,054,526.53
销售费用支付的现金	1,627,530,737.67	1,751,930,837.18
研发费用支付的现金	64,130,461.21	61,024,940.81
押金、保证金、维修金支出	12,192,219,053.45	10,662,740,985.48
员工备用金	212,053,669.36	322,931,643.16
对外捐赠	47,605,892.00	17,124,359.90
罚没支出	31,136,765.90	32,031,368.63
手续费等	40,735,395.16	35,888,042.21
其他	202,172,602.75	257,482,809.18
合计	121,942,239,433.41	92,900,763,703.65

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
取得子公司收到的现金净额(附注(五)59(2))	3,242,196,485.58	928,076,877.62
三个月以上的定期存款净减少	-	23,750,000.00
合计	3,242,196,485.58	951,826,877.62

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
处置子公司支付的现金净额(附注(五)59(3))	89,246,553.74	266,849,542.77
三个月以上的定期存款净增加	-	-
合计	89,246,553.74	266,849,542.77

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

58、现金流量表项目 - 续

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
作为保证金的其他货币资金减少	20,422,190.30	8,516,797.35
发行产品融入资金	3,800,000,000.00	-
合计	3,820,422,190.30	8,516,797.35

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
支付的财务顾问费、保函费及保函保证金等	23,075,770.94	47,818,123.73
少数股东收回投资	1,529,696,193.45	708,414,912.04
偿还租赁负债	249,204,408.16	-
合计	1,801,976,372.55	756,233,035.77

59、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：人民币元

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	15,240,631,975.52	15,465,018,513.30
加：资产减值准备	640,285,918.28	218,279,375.61
信用损失准备	161,004,506.88	94,420,579.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	178,604,740.77	105,304,267.10
无形资产摊销	8,227,901.43	8,227,901.43
使用权资产折旧	229,817,462.11	-
长期待摊费用摊销	109,578,323.93	82,210,651.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	(557,644,753.74)	(1,725,174.90)
固定资产报废损失(收益)	155,382.79	2,800.00
公允价值变动损失(收益)	(535,661,896.26)	(501,346,749.73)
财务费用	3,174,151,375.57	2,788,066,636.65
投资损失(收益)	(3,822,614,764.12)	(5,976,021,142.21)
递延所得税资产减少(增加)	(744,710,122.39)	(118,235,037.22)
递延所得税负债增加(减少)	(90,858,236.85)	115,600,125.09
存货的减少(增加)	(32,643,018,873.91)	(22,754,412,060.32)
经营性应收项目的减少(增加)	(2,185,904,680.30)	(9,788,967,102.52)
经营性应付项目的增加(减少)	28,353,412,575.83	28,162,857,652.18
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	7,515,456,835.54	7,899,281,235.88
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	54,162,654,081.61	45,097,631,241.38
减：现金的年初余额	45,097,631,241.38	41,685,795,748.46
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	9,065,022,840.23	3,411,835,492.92

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

59、现金流量表补充资料 - 续

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本年发生的企业合并/资产收购于本年支付的现金或现金等价物	减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	(净流入)/净流出
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额			(3,242,196,485.58)
其中：内蒙古华耀房地产开发有限公司(江山风华)	-	1,092,131,468.78	(1,092,131,468.78)
沈阳市熙龙房地产开发有限公司(四五标段)	-	524,232,931.06	(524,232,931.06)
金华市福桥置业有限公司	-	522,631,747.94	(522,631,747.94)
嘉兴睿钊置业有限公司	-	376,679,056.38	(376,679,056.38)
杭州天郡投资管理有限公司	-	297,722,058.14	(297,722,058.14)
宁波市鄞州智理企业管理咨询有限公司	-	220,388,948.49	(220,388,948.49)
常州金悦晟房地产开发有限公司	-	84,280,201.15	(84,280,201.15)
长沙碧顺置业有限公司	-	75,970,762.44	(75,970,762.44)
东莞市东坑金地房地产投资有限公司	-	47,676,652.95	(47,676,652.95)
领协商务有限公司	6,522.57	269,554.99	(263,032.42)
景瑞控股有限公司	6,523.17	116,583.07	(110,059.90)
威世商务有限公司	6,523.17	62,518.92	(55,995.75)
和高控股有限公司	6,523.00	58,862.79	(52,339.79)
内蒙古泓盛房地产开发有限公司	-	1,230.39	(1,230.39)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			697,789,195.78
其中：南京市金裕企业管理咨询有限公司	1,900,000.00	102,826.46	1,797,173.54
北京金水兴业房地产开发有限公司	39,021,100.00	165,869.99	38,855,230.01
苏州津鑫共创置业有限公司	62,220,000.00	13,620,932.30	48,599,067.70
武汉金驰耀楚置地有限公司	123,777,754.00	737,623.89	123,040,130.11
成都市科陆洲电子有限公司	492,417,679.38	6,920,084.96	485,497,594.42

(3) 本年收到的处置子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	净流入/(净流出)
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			56,292,200.67
其中：深圳市金地佳创投资咨询有限公司	41,164,000.00	1,245,439.33	39,918,560.67
上海尚骋企业管理有限公司	8,839,400.00	2,384,700.86	6,454,699.14
沈阳金地艺境置业有限公司	9,819,428.84	-	9,819,428.84
绍兴金汉企业管理咨询有限公司	99,512.02	-	99,512.02
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额			(89,246,553.74)
其中：威新华清(北京)置业发展有限公司	-	78,604,734.47	(78,604,734.47)
Gemdale 2035 Blake Street LLC	-	7,684,434.00	(7,684,434.00)
杭州金耀房地产开发有限公司	-	2,233,366.80	(2,233,366.80)
成都金津华置业有限公司	-	526,205.76	(526,205.76)
宁波市鄞州尚翔企业管理咨询有限公司	-	98,013.14	(98,013.14)
绍兴金玉企业管理咨询有限公司	-	95,458.19	(95,458.19)
温州火焰企业管理咨询有限公司	-	4,341.38	(4,341.38)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

59、现金流量表补充资料 - 续

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本年年末金额	本年初金额
一、现金	54,162,654,081.61	45,097,631,241.38
其中：库存现金	1,626,934.64	1,410,319.51
可随时用于支付的银行存款	54,161,027,146.97	45,096,220,921.87
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、年末现金及现金等价物余额	54,162,654,081.61	45,097,631,241.38
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-
三、受限制货币资金	34,750,238.72	44,320,652.09
其中：保函保证金	34,750,238.72	44,320,652.09
四、货币资金合计	54,197,404,320.33	45,141,951,893.47

60、所有权或使用权受到限制的资产

单位：人民币元

项目	本年年末账面价值	受限原因
货币资金	34,361,350.67	保函保证金
投资性房地产(注)	498,943,370.44	抵押借款
合计	533,304,721.11	

注： 本公司之子公司以投资性物业作为抵押，与金融机构签定抵押借款协议。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

61、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：人民币元

项目	本年年末外币余额	折算汇率	本年年末折算人民币余额
货币资金			1,965,986,450.65
其中：港币	362,448,022.40	0.8416	305,036,255.65
美元	254,483,827.83	6.5249	1,660,481,477.26
欧元	2,803.17	8.0250	22,495.45
英镑	50,192.04	8.8903	446,222.29
其他应收款			2,364,260,811.45
其中：港币	161,125,117.85	0.8416	135,602,899.18
美元	341,562,002.83	6.5249	2,228,657,912.27
应付账款			887,182.76
其中：美元	135,968.79	6.5249	887,182.76
预收账款			946,783.52
其中：港币	63.00	0.8416	53.02
美元	145,095.02	6.5249	946,730.50
其他应付款			687,893,450.86
其中：港币	90,442,051.35	0.8416	76,116,030.42
美元	93,760,428.58	6.5249	611,777,420.44
短期借款			1,921,853,866.05
其中：港币	1,592,886,485.83	0.8416	1,340,573,266.47
美元	89,086,514.67	6.5249	581,280,599.58
一年内到期的长期借款			46,684,207.42
其中：港币	50,867,382.13	0.8416	42,809,988.80
美元	593,759.08	6.5249	3,874,218.62
一年内到期的应付债券			3,021,659,524.69
其中：美元	463,096,679.60	6.5249	3,021,659,524.69
长期借款			1,235,058,157.54
其中：港币	1,130,000,000.00	0.8416	951,008,000.00
美元	43,533,258.37	6.5249	284,050,157.54
应付债券			2,924,275,620.22
其中：美元	448,171,714.54	6.5249	2,924,275,620.22

(2) 重要境外经营实体说明

本集团之子公司金地商置为香港联合交易所上市公司，境外主要经营地为中国香港，日常经营以港币进行计价与结算，故选择港币作为记账本位币。

(六) 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

单位：人民币元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润(亏损)
苏州津鑫共创置业有限公司(注)	2020-02-19	121,976,679.53	51.00	收购股权	2020-02-19	为实际取得被购买方日期	6,087,344.02	(606,041.24)

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

(六) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(2) 合并成本及商誉

单位：人民币元

合并成本	苏州津鑫共创置业有限公司
-现金	62,220,000.00
-购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	59,756,679.53
-其他	-
合并成本合计	121,976,679.53
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	121,976,679.53
商誉	-

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：人民币元

项目	苏州津鑫共创置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	13,620,932.30	13,620,932.30
应收账款	-	-
预付款项	6,174,698.48	6,174,698.48
其他应收款	29,204,869.62	29,204,869.62
存货	148,159,999.64	86,727,416.20
其他流动资产	6,635,015.30	6,635,015.30
长期股权投资	-	-
固定资产	20,127.81	20,127.81
无形资产	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	-	-
负债：		
短期借款	-	-
应付账款	40,546,675.94	40,546,675.94
预收款项	-	-
合同负债	1,334,681.27	1,334,681.27
应付职工薪酬	-	-
应交税费	2,771,175.82	2,771,175.82
其他应付款	12,429,487.13	12,429,487.13
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
递延所得税负债	24,715,145.95	-
净资产	122,018,477.04	85,301,039.55
减：少数股东权益	41,797.51	41,797.51
取得的净资产	121,976,679.53	85,259,242.04

(六) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

单位：人民币元

被购买方名称	购买日之前原持有 股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有 股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照 公允价值重新计量产生的 利得或损失	购买日之前原持有股权在 购买日的公允价值的确定 方法及主要假设	购买日之前与原持有股权 相关的其他综合收益转入 投资收益的金额
苏州津鑫共创置业有限公司	41,756,364.88	59,756,679.53	18,000,314.65	未来收益评估法	-

(六) 合并范围的变更 - 续

2、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：人民币元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
深圳市金地佳创投资咨询有限公司(注1)	41,164,000.00	20.00	转让股权	2020-12-03	股东变更登记日	52,936,544.14	77.03	98,800,990.25	98,800,990.25	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
上海尚骋企业管理有限公司(注1)	8,839,400.00	40.00	转让股权	2020-02-28	股东变更登记日	897,846.84	60.00	11,912,329.75	11,912,329.75	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
杭州金耀房地产开发有限公司(注2)	-	95.00	因新增股东,持股比例降低	2020-01-15	股东变更登记日	40,339,939.27	5.00	(40,339,939.27)	(40,339,939.27)	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
成都金洋华置业有限公司(注3)	-	-	表决权发生变更	2020-06-28	股东变更登记日	182,349.49	56.10	119,817,650.51	119,817,650.51	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
绍兴金玉企业管理咨询有限公司(注2)	-	40.00	因新增股东,持股比例降低	2020-06-28	股东变更登记日	3,544.13	60.00	57,873.52	57,873.52	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
威新华清(北京)置业发展有限公司(注2)	-	40.00	因新增股东,持股比例降低	2020-09-24	股东变更登记日	-	60.00	346,504,721.14	346,504,721.14	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
Gemdale 2035 Blake Street LLC(注2)	-	7.39	因新增股东,持股比例降低	2020-03-31	股东变更登记日	-	92.61	123,473,566.11	123,473,566.11	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
其他公司	9,918,940.86	不适用	转让股权、注销或因新增股东,持股比例降低	不适用	股东变更登记日	1,018,884.91	不适用	97,613.14	97,613.14	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
合计	59,922,340.86					95,379,108.78		660,324,805.15	660,324,805.15	-		-

注1：本年度本集团将其持有该等公司的股权部分对外转让，根据修订后的公司章程，本集团对该等公司的相关活动不再具有控制权，故将其作为合营企业核算。

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

注3：本年度该等公司的章程进行了修订，本集团不能通过董事会对该公司实施控制，故丧失对该公司的控制权。

(六) 合并范围的变更 - 续

3、其他原因的合并范围变动

(1) 本年度新设立之重要子公司

单位：人民币元

名称	年末净资产	本年净利润(亏损)
上海鑫地房地产开发有限公司	4,300,841,771.94	(19,158,228.06)
上海鑫荟房地产开发有限公司	3,185,013,605.94	(14,986,394.06)
大连金泓旭房地产开发有限公司	2,458,800,000.00	-
宁波金浦房地产发展有限公司	598,931,496.08	(1,068,503.92)
沈阳金胜置业有限公司	145,134,895.86	(4,865,104.14)
苏州金瑞曦房地产开发有限公司	113,278,926.01	(6,721,073.99)
舟山金航房地产发展有限公司	94,179,262.57	(12,569,797.00)
苏州金瑞澄房地产开发有限公司	92,430,731.80	(7,569,268.20)
金华市金玺房地产开发有限公司	89,394,598.75	(10,605,401.25)
佛山市南海区玥峰房地产开发有限公司	19,653,400.62	(346,599.38)

(2) 本年度收购资产新增之子公司

单位：人民币元

名称	年末净资产	本年净利润(亏损)
常州金悦晟房地产开发有限公司	969,373,794.62	(9,196,417.46)
杭州天郡投资管理有限公司	848,070,416.79	-
金华市福桥置业有限公司	484,756,124.28	(8,360,411.04)
嘉兴睿钊置业有限公司	256,885,903.88	(31,060,307.85)
武汉金驰耀楚置地有限公司	203,820,831.11	(7,440,528.68)
宁波市鄞州智理企业管理咨询有限公司	92,980,863.53	(634,552.61)
北京金水兴业房地产开发有限公司	78,042,200.00	-
东莞市东坑金地房地产投资有限公司	56,257,302.05	37,831,437.98
长沙碧顺置业有限公司	38,099,459.59	(9,101,075.38)
内蒙古华耀房地产开发有限公司(江山风华)	(105,335,357.24)	(7,239,423.58)

(3) 本年度注销之子公司

单位：人民币元

名称	处置日净资产	年初至 处置日净利润(亏损)
内蒙古弘耀房地产开发有限公司	(232.31)	-
温州金晞企业管理咨询有限公司	(708.75)	-
沈阳金地艺境置业有限公司	9,822,346.72	3,488.54
绍兴金汉企业管理咨询有限公司	99,512.02	(1,512.94)

(七) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的主要构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京金地兴业房地产有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	出资设立
北京金地远景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	80.00	20.00	出资设立
北京金地鸿业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	70.00	-	出资设立
北京金地伟盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	50.00	50.00	出资设立
北京金地鸿运房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发、物业出租	70.00	-	出资设立
北京金地融侨房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	出资设立
北京金地惠达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	出资设立
北京金地惠远房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	100.00	收购
北京金地盛通房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	100.00	出资设立
北京金地格林物业管理有限公司	北京	北京	物业管理	-	100.00	出资设立
广州市东凌房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	80.00	20.00	收购
广州市格林房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00	-	出资设立
广州市富昌房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00	-	出资设立
广州市睿程房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	-	97.22	出资设立
广州市贤德房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	-	98.85	出资设立
广州金益房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	95.48	-	出资设立
上海南翔花园房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	收购
金地集团上海房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	99.37	0.63	出资设立
上海深金房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	-	75.00	出资设立
上海格林风范房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	70.00	-	出资设立
上海金地经久房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	出资设立
上海金珩房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	51.00	49.00	出资设立
上海金深房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	出资设立
上海金地宝山房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	出资设立
上海航金房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	60.00	40.00	出资设立
上海丞邨企业管理咨询有限公司	上海	上海	咨询	100.00	-	出资设立
上海鑫眷昌投资管理有限公司	上海	上海	投资	-	100.00	出资设立
上海鑫隽荣投资管理有限公司	上海	上海	投资	-	100.00	出资设立
上海茸鑫房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	出资设立
上海嘉金房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	出资设立
上海鑫曛商务咨询有限公司	上海	上海	投资	-	92.00	出资设立
上海筑堃房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	出资设立
上海金地物业服务服务有限公司	上海	上海	物业管理	-	100.00	出资设立
上海鑫荟房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	出资设立
上海陆鑫房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	出资设立
上海鑫地房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	出资设立
上海鑫醇房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	出资设立
金地(集团)天津房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	98.60	1.40	出资设立
金地(集团)天津投资发展有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	出资设立
天津团泊湖开发有限公司	天津	天津	房地产开发	70.00	-	出资设立
天津金地盛景房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	出资设立
天津和纵横房地产信息咨询有限公司	天津	天津	房地产信息咨询服务	-	100.00	出资设立
天津金地华府置业有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	出资设立
天津金滨置业有限责任公司	天津	天津	咨询	-	100.00	出资设立
天津金晟房地产信息咨询服务有限责任公司	天津	天津	咨询	83.33	15.18	出资设立
天津金毅置业有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	出资设立
稳盛(天津)投资管理有限公司	天津	天津	投资	-	100.00	出资设立
重庆金地琅泽置业有限公司	重庆	重庆	房地产业	80.24	18.18	出资设立
重庆金地佳誉置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	93.23	5.00	出资设立
沈阳金地长青房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
金地集团(沈阳)房地产置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地鸿业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	-	出资设立
沈阳金地全胜房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的主要构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
沈阳荣耀房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地滨河房地产置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	-	出资设立
沈阳合盛房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地悦盛房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳世耀房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
兴进(沈阳)房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地恒耀房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	92.00	出资设立
沈阳金地拓远置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业	-	92.00	出资设立
沈阳金地致成房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	92.12	出资设立
沈阳金胜置业有限公司(注1)	沈阳	沈阳	房地产开发	-	50.00	出资设立
金地集团南京置业发展有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00	-	出资设立
金地集团南京房地产发展有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00	-	出资设立
金地集团南京金玖房地产有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00	-	出资设立
南京金郡房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	100.00	收购
南京金汇房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	100.00	收购
南京金硕房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	100.00	收购
金地集团武汉房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	98.57	1.43	出资设立
武汉金地伟盛房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	出资设立
湖北万豪科技发展有限公司	武汉	武汉	设计咨询服务	70.00	-	收购
武汉光谷农业开发有限责任公司	武汉	武汉	房地产开发	-	75.00	收购
武汉澳强房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00	-	收购
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	18.40	81.60	出资设立
武汉金地慧谷置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	90.00	10.00	出资设立
武汉金地普盈置业有限公司	武汉	武汉	房地产业	-	100.00	收购
武汉市金地金泰置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	收购
武汉金盈智宸企业咨询有限公司	武汉	武汉	咨询	-	93.53	出资设立
武汉泰达诚悦置业有限公司(注1)	武汉	武汉	房地产开发	-	37.50	出资设立
武汉金地弘耀置地有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	50.40	出资设立
武汉金地耀楚置地有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	94.67	收购
成都金地兴蓉置业有限公司	成都	成都	房地产业	-	95.92	出资设立
成都金朗兴蓉置业有限公司	成都	成都	房地产业	-	100.00	出资设立
成都金丰阳置业有限公司	成都	成都	房地产开发	-	100.00	出资设立
西安金地置业投资有限公司	西安	西安	房地产开发	99.99	-	出资设立
陕西金地佳和置业有限公司	西安	西安	房地产开发	-	70.00	出资设立
陕西金地家宜置业有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	出资设立
西安筑家置业有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	出资设立
陕西和祥置业有限公司	西安	西安	房地产开发	-	67.00	出资设立
邯郸稳艺房地产开发有限公司	邯郸	邯郸	房地产开发	-	100.00	出资设立
石家庄昂进房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发	-	94.28	出资设立
石家庄稳睿房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发	-	61.64	出资设立
郑州金豫房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	51.00	出资设立
郑州金地荣祥房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	92.00	出资设立
郑州金蝶房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	96.03	出资设立
大连荣耀房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
大连博安置业有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
大连金世置业有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
大连金泓旭房地产开发有限公司(注1)	大连	大连	房地产开发	-	50.00	出资设立
大连天腾房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
葫芦岛山河半岛物业管理有限公司	葫芦岛	葫芦岛	物业管理、家政服务	-	70.00	收购
长春金地至胜房地产开发有限公司(注1)	长春	长春	房地产开发	-	48.25	收购

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的主要构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
哈尔滨和盈房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	-	92.00	出资设立
哈尔滨和盛房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	-	100.00	出资设立
哈尔滨和祥房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	-	94.85	出资设立
内蒙古华耀房地产开发有限公司(江山风华)	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发	-	100.00	收购
内蒙古盛耀房地产开发有限公司	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发	-	94.30	出资设立
内蒙古腾聚房地产开发有限公司	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发	-	92.00	出资设立
内蒙古傲宇房地产开发有限公司	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发	-	100.00	出资设立
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	出资设立
苏州金安悦房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	出资设立
苏州金瑞澄房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	出资设立
苏州金瑞曦房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	出资设立
太仓市鑫玖房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发	-	100.00	出资设立
金地集团扬州房地产发展有限公司	扬州	扬州	房地产开发	57.59	42.41	出资设立
金地集团扬州置业发展有限公司	扬州	扬州	房地产开发	-	100.00	出资设立
扬州市金航房地产开发有限公司	扬州	扬州	房地产开发	-	100.00	出资设立
常州金坤房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	-	100.00	出资设立
常州金玖房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	100.00	-	出资设立
常州金悦晟房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	-	51.00	收购
济南鹏远置业有限公司	济南	济南	房地产开发	-	60.00	出资设立
青岛金泽城镇开发建设有限公司(注1)	青岛	青岛	房地产开发	-	45.00	出资设立
烟台金象泰置业有限公司	烟台	烟台	房地产开发	51.00	-	收购
烟台忆境房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	-	85.00	出资设立
烟台金亚成房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	-	100.00	出资设立
来安县金郡置业发展有限公司	来安县	来安县	房地产业	-	92.00	出资设立
合肥金郡房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	98.94	出资设立
合肥金烁房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	96.20	出资设立
杭州金地自在城房地产发展有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	-	出资设立
杭州金地香湖房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	60.00	40.00	出资设立
杭州金祥房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	出资设立
杭州朗旭投资咨询有限公司	杭州	杭州	投资	-	100.00	出资设立
杭州褐石房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	51.00	出资设立
杭州火松投资管理有限公司	杭州	杭州	投资	-	100.00	出资设立
杭州火天投资管理有限公司	杭州	杭州	投资	-	100.00	出资设立
杭州长翔投资管理有限公司	杭州	杭州	投资	-	100.00	出资设立
杭州金兴房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	51.00	出资设立
杭州火地投资管理有限公司	杭州	杭州	投资	-	55.20	收购
杭州金霖房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	出资设立
杭州金运房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	收购
桐庐励耘实业有限公司	桐庐	桐庐	实业投资	-	100.00	收购
杭州金贤房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	出资设立
杭州金戴房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	出资设立
金地嘉禾房地产开发嘉兴有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	100.00	出资设立
嘉兴恒地房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	100.00	出资设立
嘉兴金久房地产开发有限公司(注1)	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	33.00	收购
嘉兴金匠房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	100.00	出资设立
桐乡荣金置业有限公司	桐乡	桐乡	房地产开发	-	100.00	收购
平湖金航房地产开发有限公司	嘉兴平湖	嘉兴平湖	房地产开发	-	95.58	出资设立
宁波金杰房地产发展有限公司	宁波	宁波	房地产开发	100.00	-	出资设立
宁波金翔房地产发展有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	出资设立
慈溪金启房地产开发有限公司	慈溪	慈溪	房地产开发	100.00	-	出资设立
余姚金地房地产发展有限公司	余姚	余姚	房地产开发	-	100.00	出资设立
慈溪金恒房地产开发有限公司(注1)	慈溪	慈溪	房地产开发	-	50.00	出资设立
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	宁波	宁波	咨询	-	51.00	收购
宁波市鄞州金丙企业管理咨询有限公司	宁波	宁波	咨询	-	96.00	出资设立
宁波市鄞州金旭企业管理咨询有限公司	宁波	宁波	咨询	-	100.00	出资设立

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的主要构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
宁波金睦房地产发展有限公司	宁波	宁波	咨询	-	100.00	出资设立
宁波瑞欣置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	97.47	收购
象山金进房地产发展有限公司	宁波象山	宁波象山	房地产开发	-	100.00	出资设立
余姚金世房地产发展有限公司	余姚	余姚	房地产开发	-	100.00	出资设立
余姚金馨房地产发展有限公司	余姚	余姚	房地产开发	-	100.00	收购
宁波金浦房地产发展有限公司	宁波	宁波	咨询	-	100.00	出资设立
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	绍兴	绍兴	房地产开发	51.00	-	出资设立
绍兴泽重投资管理有限公司	绍兴	绍兴	投资	-	100.00	出资设立
台州金扬房地产开发有限公司	台州	台州	房地产开发	-	100.00	出资设立
瑞安市金锐房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产开发	-	100.00	出资设立
瑞安市金旭房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产开发	-	100.00	收购
瑞安市金航房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产开发	-	100.00	出资设立
瑞安市金丰房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产开发	-	100.00	出资设立
瑞安市金裕房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产开发	-	100.00	出资设立
瑞安市金翔房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产开发	-	100.00	出资设立
瑞安市金起房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产开发	-	100.00	出资设立
金地集团金华房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发	-	100.00	出资设立
金华市金沃房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发	-	55.00	收购
金华市金航房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发	-	51.00	收购
金华市世腾房地产开发有限公司(注1)	金华	金华	房地产开发	-	25.00	收购
金华市风华房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发	-	55.00	收购
义乌市中梁创置业有限公司	金华	金华	房地产开发	-	100.00	收购
金华市金旭房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发	-	81.50	出资设立
金华市金弘房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发	-	100.00	出资设立
金华市金玺房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发	-	100.00	出资设立
舟山金航房地产发展有限公司	舟山	舟山	房地产开发	-	100.00	出资设立
舟山金昱房地产发展有限公司	舟山	舟山	房地产开发	-	100.00	出资设立
福州金来房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	-	100.00	出资设立
威海威高铭地置业有限公司	威海	威海	房地产开发	-	60.00	出资设立
鄂州金泓房地产开发有限公司	鄂州	鄂州	房地产开发	-	70.00	出资设立
鄂州葛店开发区新拓置业发展有限公司	鄂州	鄂州	房地产开发	-	80.00	收购
鄂州葛店开发区新展置业发展有限公司	鄂州	鄂州	房地产开发	-	80.00	收购
湖南金麓房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	70.00	-	出资设立
金地(集团)湖南置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	19.60	78.40	出资设立
株洲金鸿房地产开发有限公司	株洲	株洲	房地产开发	-	100.00	出资设立
江门市金地房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	-	94.34	出资设立
惠州市金地房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发	-	92.00	出资设立
惠州金地物业管理有限公司	惠州	惠州	物业管理	-	100.00	收购
深圳市金地住宅开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	出资设立
深圳市金地旧城改造开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	60.00	-	出资设立
深圳市金地房地产项目管理有限公司	深圳	深圳	房地产开发	90.00	10.00	出资设立
深圳市金地新城房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	出资设立
深圳市弘金地体育产业有限公司	深圳	深圳	房地产开发及其他综合业务	95.00	5.00	出资设立
深圳市金地北城房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	出资设立
深圳市金地宝城房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	出资设立
深圳市松江康纳投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	收购
深圳市盛峰房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发及其他综合业务	94.38	0.14	出资设立
深圳市金地宾馆有限公司	深圳	深圳	服务业	80.00	20.00	出资设立
深圳市稳盛股权投资基金管理有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	出资设立
深圳市金地网球中心有限公司	深圳	深圳	房地产开发及其他综合业务	95.56	4.44	出资设立
深圳市金地体育文化有限公司	深圳	深圳	投资	100.00	-	出资设立
深圳市金地物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	99.00	1.00	出资设立
深圳市金地楼宇工程有限公司	深圳	深圳	资产管理	80.00	20.00	出资设立
深圳金地健康产业有限公司	深圳	深圳	商务服务业	-	100.00	出资设立
深圳市金地怡家物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	收购
金地集团珠海投资有限公司	珠海	珠海	房地产开发	90.00	10.00	出资设立

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的主要构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
珠海市格林投资有限公司	珠海	珠海	投资	100.00	-	出资设立
珠海市和嘉达投资咨询有限公司	珠海	珠海	房地产开发	51.00	-	收购
珠海市金地房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	100.00	出资设立
珠海市门道投资有限公司	珠海	珠海	投资、房地产开发	-	100.00	出资设立
珠海竹胜园房地产有限公司(注1)	珠海	珠海	房地产开发	-	50.00	资产收购
珠海市金地高新房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	100.00	出资设立
金地房地产开发建设(横琴)有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	100.00	出资设立
佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	100.00	-	出资设立
佛山市南海区金地睿金房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	1.41	63.59	出资设立
佛山市南海区金地房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	100.00	-	出资设立
佛山市金地新华投资有限公司	佛山	佛山	投资	100.00	-	出资设立
佛山市三水区傲粤房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	94.05	出资设立
佛山市顺德区樾金房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	出资设立
佛山市南海区玥峰房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	92.24	出资设立
佛山市南海区峯商房地产开发有限公司(注1)	佛山	佛山	房地产开发	-	34.00	出资设立
佛山南海区乾居房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	出资设立
湛江市金宝房地产开发有限公司	湛江	湛江	房地产开发	-	100.00	出资设立
英德市锦顺房地产开发有限公司	英德	英德	房地产开发	-	100.00	收购
东莞市金地房地产投资有限公司	东莞	东莞	房地产开发	60.84	39.16	出资设立
东莞市金地宝岛房地产有限公司	东莞	东莞	房地产开发	100.00	-	出资设立
东莞市新世纪润城实业投资有限公司	东莞	东莞	房地产开发	51.00	-	出资设立
东莞市金地投资发展有限公司	东莞	东莞	投资	-	100.00	出资设立
东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司(注1)	东莞	东莞	房地产开发	-	30.67	出资设立
东莞市东坑金地房地产投资有限公司(注1)	东莞	东莞	房地产开发	-	47.55	出资设立
东莞市金筑置业投资有限公司	东莞	东莞	房地产开发	-	95.02	出资设立
东莞市金展房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	-	100.00	出资设立
东莞市常平地房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	-	100.00	出资设立
南昌金来房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发	-	94.00	出资设立
南昌金派房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发	-	100.00	出资设立
金地商置(注2)	香港	百慕大	投资、房地产开发	-	39.78	收购
云南润安房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	70.00	收购
云南杰鑫宁房地产开发有限公司	云南	云南	房地产开发	-	100.00	收购
海南鼎盛置业有限公司	海南	海南	房地产开发	-	73.60	收购
银川金地家宜房地产开发有限公司	银川	银川	房地产开发	100.00	-	出资设立
深圳市金赛威投资有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	出资设立
深圳市新威时代投资有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	出资设立
北京金水兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	100.00	收购
沈阳金地至胜房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
杭州金来房地产开发有限公司(注1)	杭州	杭州	房地产开发	-	50.00	收购
长沙碧顺置业有限公司(注1)	长沙	长沙	房地产开发	-	33.00	收购
辉煌商务有限公司	香港	香港	投资	100.00	-	出资设立
深圳金地研发设计有限公司	深圳	深圳	设计咨询服务	90.00	10.00	出资设立
深圳市金地建材有限公司	深圳	深圳	建筑材料、装饰材料、五金件、电器的购销	100.00	-	出资设立
深圳市专美国际投资发展有限公司	深圳	深圳	投资	100.00	-	出资设立

注1：根据公司章程，本集团拥有对被投资公司相关活动的控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

注2：本集团持有金地商置39.78%的股份，为金地商置的第一大股东，其他投资方持有的表决权相对分散，本集团能够实际有效地对金地商置的财务和经营决策实施控制，因此将其纳入本集团合并财务报表的合并范围。

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(2) 重要的非全资子公司

单位：人民币元

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
金地商置	60.22%	2,566,536,433.42	710,753,861.00	11,487,176,514.65

(3) 重要非全资子公司的重要财务信息

单位：人民币元

子公司名称	本年年末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金地商置	30,305,490,132.84	36,367,562,549.26	66,673,052,682.10	39,392,687,848.33	5,439,957,895.55	44,832,645,743.88	36,553,202,718.79	27,823,557,859.31	64,376,760,578.10	40,244,036,199.88	3,022,040,370.35	43,266,076,570.23

单位：人民币元

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
金地商置	20,531,063,721.08	5,153,487,415.10	5,395,798,378.89	9,887,281,044.52	14,943,724,927.71	5,372,824,694.18	5,370,771,574.90	6,122,249,572.55

(七) 在其他主体中的权益 - 续

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的重要情况：

交易类型	公司名称	交易比例	年末持股比例
收购少数股权	佛山市金地新华投资有限公司	35.50%	100.00%
收购少数股权	深圳市金地龙城房地产开发有限公司	23.26%	100.00%
收购少数股权	兴进(沈阳)房地产开发有限公司	8.00%	100.00%
收购少数股权	郑州金豫房地产开发有限公司	4.08%	51.00%
收购少数股权	云南杰鑫宁房地产开发有限公司	8.00%	100.00%

本集团本年因子公司就行使股票期权发行新股份而增加的少数股东股权合计人民币 361,059,483.82 元。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司股东权益的主要影响

本集团本年因收购少数股权支付的现金减按取得的股权比例计算的子公司净资产份额后对归属于母公司股东权益的影响金额人民币 835,630,941.14 元。参见附注(五)37。

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

本年无重要的合营企业或联营企业。

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：人民币元

项目	本年年末余额/本年发生额	上年年末余额(已重述)/ 上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	33,936,616,845.89	23,978,046,971.41
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润	2,547,990,206.41	1,752,998,967.68
-其他综合收益	(365,108,575.95)	68,661,251.06
-综合收益总额	2,182,881,630.46	1,821,660,218.74
联营企业：		
投资账面价值合计	11,897,397,455.60	10,499,712,839.51
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润	134,892,354.79	3,265,337,443.52
-其他综合收益	(1,250,479.87)	-
-综合收益总额	133,641,874.92	3,265,337,443.52

(七) 在其他主体中的权益 - 续

3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(3) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：人民币元

合营企业或联营企业名称	累计未确认的 前期累计损失	本年未确 认的损失	本年末累计 未确认的损失
天津中惠房地产信息咨询有限公司	167,754,708.97	12,613,323.36	180,368,032.33
深圳市新威尚达投资有限公司	79,328,899.56	84,447,009.42	163,775,908.98
深圳市创吉投资管理有限公司	15,899,693.38	94,371,168.35	110,270,861.73
昆山浩捷信息咨询有限公司	36,333,367.29	56,098,840.76	92,432,208.05
徐州万和紫荆实业有限公司	23,563,421.52	48,731,829.42	72,295,250.94
宁波市鄞州金丁企业管理咨询有限公司	3,621,524.35	57,107,154.50	60,728,678.85
杭州龙合实业有限公司	23,329,042.50	35,310,999.08	58,640,041.58
杭州颐扬投资管理有限公司	37,200,530.79	17,915,560.48	55,116,091.27
深圳市中集智城企业发展有限公司	27,095,162.42	7,441,890.98	34,537,053.40
Fainmark Limited	28,560,784.05	5,580,321.03	34,141,105.08
Cosmic Day Limited	27,236,611.89	4,233,545.44	31,470,157.33
徐州威盛房地产开发有限公司	-	24,519,138.27	24,519,138.27
苏州金涵泽投资咨询有限公司	-	23,945,608.71	23,945,608.71
Fine Ardent Limited	10,831,973.89	7,927,884.77	18,759,858.66
深圳启明威新投资管理有限公司	323,457.05	17,893,335.49	18,216,792.54
南京金铭新房地产开发有限公司	-	15,355,207.20	15,355,207.20
太原利泽盛远房地产开发有限公司	127,149.83	14,351,620.20	14,478,770.03
济南威润企业管理咨询有限公司	2,257,253.09	10,428,376.99	12,685,630.08
启客威新商业网络服务(深圳)有限公司	10,378,637.69	1,012,853.80	11,391,491.49
稳盈财富(北京)科技有限公司	8,649,395.25	2,541,170.04	11,190,565.29
嘉兴都成投资有限公司	-	10,544,177.65	10,544,177.65
太仓市金栎商务咨询有限公司	4,250,426.62	5,987,898.85	10,238,325.47
武汉金辰盈智置业有限公司	1,492,254.98	8,435,935.39	9,928,190.37
青岛威隆企业管理有限公司	3,444,563.72	1,940,217.85	5,384,781.57
Apex River Limited	4,627,978.14	377,516.11	5,005,494.25
北京金地致远企业管理咨询有限公司	2,007,078.48	2,894,792.09	4,901,870.57
河南正华竹桂园置业有限公司	-	4,741,854.08	4,741,854.08
扬州昌泽置业有限公司	283,286.87	4,395,290.03	4,678,576.90
南京悦颐房地产开发有限公司	3,884,061.40	435,246.74	4,319,308.14
南京威智置业有限公司	8,992.64	4,232,515.27	4,241,507.91
杭州五八威新科技有限公司	-	7,727,209.53	7,727,209.53

(七) 在其他主体中的权益 - 续

3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(3) 合营企业或联营企业发生的超额亏损 - 续

单位：人民币元

合营企业或联营企业名称	累积未确认的前期累计损失	本年未确认的损失	本年末累积未确认的损失
东莞市金航房地产开发有限公司	1,381.72	3,618,204.12	3,619,585.84
徐州威发企业管理咨询有限公司	635.48	3,542,729.16	3,543,364.64
青岛荣金美地置业有限公司	-	2,590,289.64	2,590,289.64
Excellent Wood Limited	-	2,455,148.64	2,455,148.64
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	-	1,959,608.97	1,959,608.97
南京裕晟置业有限公司	-	1,565,341.61	1,565,341.61
徐州鸿迪房地产开发有限公司	-	1,296,792.63	1,296,792.63
青岛安培投资开发有限公司	-	1,282,483.90	1,282,483.90
盐城市盐南威新房地产开发有限公司	-	295,212.46	295,212.46
南京威东企业管理咨询有限公司	-	237,219.44	237,219.44
Swift Unique Limited	56,383.65	52,612.88	108,996.53
富安商务有限公司	-	88,483.69	88,483.69
Anyang Wood Holding Limited	33,809.25	18,555.11	52,364.36
Pleasant Resources Limited	20,069.58	5,002.79	25,072.37
天津新城宝郡房地产开发有限公司	21,908,115.45	(21,885,750.00)	22,365.45
南京创乐睿企业管理咨询有限公司	-	10,304.41	10,304.41
富双投资管理有限公司	-	4,099.37	4,099.37
南京威地企业管理咨询有限公司	-	87.08	87.08

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

与本集团相关联、但未纳入本集团合并财务报表范围的结构化主体主要从事实业投资，以有资源优势的住宅项目为投资标的，进行投资管理和投资咨询。此外，本集团还从事结构化主体的投资、不具有重大影响的股权投资及若干股票投资等。截至2020年12月31日，与本集团相关联的结构化主体相关信息披露如下：

- (1) 投资于房地产开发项目：本集团之子公司作为合伙企业的有限合伙人，合计出资额计人民币44,610.00万元，该投资在长期股权投资核算。本集团的最大风险敞口为人民币44,610.00万元，以出资额为限。本集团本年对该等结构化主体合计确认投资收益计人民币10,429.55万元。
- (2) 投资于房地产基金和城市更新项目：本集团之子公司作为普通合伙人在合伙企业中合计出资额计人民币4,674.35万元，该投资在其他权益工具投资核算；本集团之子公司作为有限合伙人在合伙企业中合计出资额计人民币173,045.27万元，其中人民币172,690.47万元在长期股权投资核算，人民币354.80万元在其他非流动金融资产核算。本集团的最大风险敞口为人民币177,719.61万元，以出资额为限。本集团本年对该等结构化主体合计确认投资收益计人民币958.55万元。

(七) 在其他主体中的权益 - 续

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益 - 续

- (3) 投资于结构化产品：本集团之子公司作为合伙企业的有限合伙人，合计出资额计人民币 59,243.55 万元，该投资在其他非流动金融资产核算；本集团之子公司作为次级权益的投资人，合计出资额计人民币 2,020.14 万元，该投资在其他非流动金融资产核算。本集团的最大风险敞口为人民币 61,263.69 万元，以出资额为限。本集团本年未对该等结构化主体确认投资收益。

(八) 与金融工具相关的风险

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

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

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

1. 风险管理目标和政策

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与美元有关，除本集团的几个下属子公司以美元进行借款外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。除少数以港币、英镑或美元作为记账本位币的子公司外，本集团及其他子公司均以人民币作为记账本位币。于 2020 年 12 月 31 日，除下表所述资产及负债为外币余额外，本集团其他资产及负债均为记账本位币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1 外汇风险 - 续

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
货币资金(港币)	1,509,919.55	1,576,871.17
货币资金(美元)	1,354,623,111.08	1,448,109,575.11
货币资金(欧元)	22,495.43	22,315.98
货币资金(英镑)	17,513.89	8,875.60
货币资金(人民币)(注)	1,519,354.79	139,013,394.81
其他应收款(港币)	16,439.26	43,663.00
其他应收款(美元)	1,935,998,961.40	2,144,256,432.16
其他应收款(人民币)(注)	229,503,250.00	-
其他应付款(美元)	230,113,477.74	411,517,330.10
短期借款(美元)	548,656,099.57	475,428,040.96
一年内到期的应付债券(美元)	3,021,659,524.69	86,198,704.45
应付债券(美元)	2,924,275,620.22	6,258,218,370.82

注：系以港币作为记账本位币的子公司所持有的人民币金融资产。

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。本集团目前并未采取任何措施规避外汇风险。

外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效；港币与美元继续维持联系汇率。

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

以人民币作为记账本位币的本公司及子公司：

单位：人民币元

项目	汇率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	19,788,400.08	19,788,400.08	3,134,674.61	3,134,674.61
所有外币	对人民币贬值 5%	(19,788,400.08)	(19,788,400.08)	(3,134,674.61)	(3,134,674.61)

以港币作为记账本位币的子公司：

单位：人民币元

项目	汇率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
除美元外所有外币	对港币升值 5%	11,551,245.07	11,551,245.07	6,950,812.51	6,950,812.51
除美元外所有外币	对港币贬值 5%	(11,551,245.07)	(11,551,245.07)	(6,950,812.51)	(6,950,812.51)

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续1.1.1 外汇风险 - 续外汇风险敏感性分析 - 续

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

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

本集团借款以人民币借款为主，同时辅以外币借款。外币借款主要为美元浮动利率借款，借款利率不受中国人民银行调整贷款基准利率的影响，但受到国际市场美元利率影响。人民币借款主要为浮动利率借款，借款利率根据贷款市场报价利率浮动。本集团目前主要是通过合理安排短期和中长期借款比例来避免利率变动所产生的现金流量变动风险。

利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

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

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

单位：人民币元

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
对外借款	上升 1%	(570,549,360.18)	(570,549,360.18)	(559,698,005.64)	(559,698,005.64)
对外借款	下降 1%	570,549,360.18	570,549,360.18	559,698,005.64	559,698,005.64

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.2 信用风险

2020年12月31日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金(附注(五)1)、应收票据、应收账款(附注(五)3)、其他应收款(附注(五)5)、发放贷款及垫款(附注(五)9)等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。此外本集团信用损失的最大信用风险敞口还包括附注(十二)2“或有事项”中披露的财务担保合同金额。

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

本集团的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。于2020年12月31日，本集团对前五大客户的应收账款余额为人民币47,916,698.36元(2019年12月31日：人民币118,413,846.67元)，占本集团应收账款余额的10.71%(2019年12月31日：39.90%)。除此之外，本集团无其他重大信用风险敞口集中于单一金融资产或有类似特征的金融资产组合。

1.3 流动风险

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

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

项目	无期限	1年以内	1至5年	5年以上
短期借款	-	2,846,151,528.77	-	-
应付账款	-	29,806,861,177.48	-	-
其他应付款	-	37,084,871,000.14	-	-
一年内到期的非流动负债	-	40,304,386,680.18	-	-
长期借款	-	2,057,113,455.35	43,394,595,768.56	-
应付债券	-	1,087,815,776.62	26,045,305,740.11	-
租赁负债	-	175,710,004.55	808,420,938.67	734,309,455.29
其他非流动负债	-	586,963,323.50	4,482,995,224.70	690,288,500.00
按揭担保	-	43,167,863,465.99	-	-
关联方担保	-	-	2,477,872,152.00	512,106,000.00

(九) 公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

单位：人民币元

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一)交易性金融资产	-	-	-	-
(二)其他非流动金融资产	-	-	1,012,954,597.86	1,012,954,597.86
(三)其他权益工具投资	-	-	65,611,755.73	65,611,755.73
(四)投资性房地产	-	-	20,684,689,503.72	20,684,689,503.72
1.出租用的土地使用权	-	-	36,424,291.80	36,424,291.80
2.出租的建筑物	-	-	14,309,348,805.89	14,309,348,805.89
3.在建投资物业	-	-	6,338,916,406.03	6,338,916,406.03
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	21,763,255,857.31	21,763,255,857.31

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本集团以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

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

单位：人民币元

项目	估值技术	重大不可观察输入值	2020年12月31日的公允价值
其他非流动金融资产	市场比较法	同类上市公司的股价、企业价值倍数、折溢价调整	1,012,954,597.86
	现金流量折现法	加权平均资本成本、长期收入增长率	
其他权益工具投资	市场比较法	同类上市公司的股价、企业价值倍数、折溢价调整	65,611,755.73
	现金流量折现法	加权平均资本成本、长期收入增长率	
投资性房地产	收益法	收益率	14,889,119,343.72
		年递增率	
		空置率	
	剩余法	开发商销售利润率	5,779,990,000.00
		开发周期	
	成本法	不可预见费	15,580,160.00
		投资利润率	
建筑物成新率			
合计		20,684,689,503.72	

(九) 公允价值的披露 - 续

4、持续的第三层次公允价值计量项目，年初与年末账面价值之间的调节信息

单位：人民币元

项目	2020年1月1日	转入第三层次	转出第三层次	当年利得或损失总额		成本变动				2020年12月31日	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动
				计入损益	计入其他综合收益	外购	存货/在建投资物业竣工转入/转出	出售	其他转出		
交易性金融资产	19,470,000.00	-	-	-	-	36,500,000.00	-	(55,970,000.00)	-	-	-
其他非流动金融资产	942,999,979.54	-	-	(119,685,031.81)	(17,668,428.18)	262,651,435.00	-	(55,343,356.69)	-	1,012,954,597.86	(119,685,031.81)
其他权益工具投资	66,337,921.31	-	-	-	2,884,540.42	-	-	(3,610,706.00)	-	65,611,755.73	-
投资性房地产	20,356,402,530.95	-	-	653,409,720.53	-	1,764,898,382.06	(7,595,185.64)	(1,333,543,868.24)	(748,882,075.94)	20,684,689,503.72	653,409,720.53
-出租用的土地使用权	-	-	-	-	-	36,424,291.80	-	-	-	36,424,291.80	-
-出租的建筑物	14,977,623,509.69	-	-	343,409,473.46	-	805,145,399.08	91,808,929.23	(1,333,543,868.24)	(575,094,637.33)	14,309,348,805.89	343,409,473.46
-在建投资物业	5,378,779,021.26	-	-	310,000,247.07	-	923,328,691.18	(99,404,114.87)	-	(173,787,438.61)	6,338,916,406.03	310,000,247.07

5、本年发生的估值技术变更及变更原因

本年位于中国成都市青羊区万家湾社区6、8组的投资性房地产公允价值评估的估值技术由剩余法变更为收益法，系该投资性房地产于本年竣工，故采用收益法进行评估。位于中国江苏省苏州市姑苏区人民路西、新市路南的投资性房地产公允价值评估的估值技术由成本法变更为剩余法，系该投资性房地产建造速度加快，利润得到逐步释放，故采用剩余法进行评估。

6、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

单位：人民币元

项目	2020年12月31日 账面价值	2020年12月31日公允价值			合计
		第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
应付债券	48,369,606,767.62	47,699,299,459.21	-	-	47,699,299,459.21

本集团管理层认为，除应付债券外，财务报表中按摊余成本计量的金融资产与金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

(十) 关联方及关联方交易

1、本公司的母公司情况

本公司无母公司。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况参见附注(七)1。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业参见附注(七)3。

本年与本集团发生关联方交易，或以前年度与本集团发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
122-130 East 23 rd JV LLC	合营企业
Deluxe Hollywood Investors, LLC	合营企业
北京博睿宏业房地产开发有限公司	联营企业
北京创世瑞新房地产开发有限公司	联营企业
北京达成光远置业有限公司	合营企业
北京海盈房地产开发有限公司	联营企业
北京辉盛房地产开发有限公司	联营企业之子公司
北京金地致远企业管理咨询有限公司	合营企业
北京金开辉泰房地产开发有限公司	合营企业
北京金开连泰房地产开发有限公司	合营企业
北京金开旭泰房地产开发有限公司	合营企业
北京金开祯泰房地产开发有限公司	联营企业
北京金龙永辉置业有限公司	合营企业
北京金水房地产开发有限公司	合营企业
北京金水兴业房地产开发有限公司(注 1)	合营企业
北京金水永业房地产开发有限公司	合营企业
北京利嘉德信企业管理有限公司	合营企业
北京瑞成永创科技有限公司	合营企业
北京盛鹏置业有限公司	合营企业
北京同创金龙置业有限公司	联营企业
北京西元祥泰房地产开发有限公司	合营企业
长沙市靳江水利投资置业有限公司	合营企业之子公司
常熟市共筑房地产有限公司	联营企业
常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	合营企业
常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	合营企业
成都辰榆置业有限公司	联营企业
成都金沣华置业有限公司(注 2)	联营企业
成都金鑫垚房地产开发有限公司	合营企业
慈溪金奕房地产开发有限公司	合营企业
大连保宸房地产开发有限公司	合营企业
大连保创发展有限公司	合营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
大连保通发展有限公司	合营企业
大连金保房地产开发有限公司	合营企业
大连金灿房地产开发有限公司	合营企业
大连金泓舟房地产开发有限公司	联营企业
大连金嵘房地产开发有限公司	合营企业之子公司
大连金瑞房地产开发有限公司	联营企业
大连金玺房地产开发有限公司	合营企业
大连科地置业有限公司	合营企业
大连天盛房地产开发有限公司	联营企业
大连天耀房地产开发有限公司	合营企业
东莞金默软件科技有限公司	联营企业
东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	合营企业
东莞市奥林威房地产开发有限公司	合营企业
东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	联营企业
东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	联营企业
东莞市和瑞实业投资有限公司	合营企业
东莞市嘉悦房地产开发有限公司	联营企业
东莞市金航房地产开发有限公司	合营企业
东莞市景源房地产开发有限公司	联营企业
东莞市鹏程宝汽车城投资有限公司	合营企业
东莞市润地房地产有限公司	合营企业
东莞市石安房地产开发有限公司	联营企业
东莞市滕顺房地产开发有限公司	合营企业
东莞市万瑞房地产有限公司	合营企业
东莞市香堤雅境花园建造有限公司	合营企业
东莞滕顺房地产开发有限公司	合营企业
东莞益魁房地产开发有限公司	联营企业
佛山市顺德区悦坛房地产开发有限公司	合营企业
佛山招商雍华府房地产开发有限公司	合营企业
佛山招商雍华府房地产有限公司	合营企业
富安商务有限公司	合营企业
广东省佛山市禅城区睿添房地产开发有限公司	合营企业
广西琮岳房地产有限公司	合营企业
广州碧臻房地产开发有限公司(以下简称“广州碧臻”)	合营企业之子公司
广州广电房地产开发集团股份有限公司	合营企业
广州广悦置业有限公司	合营企业之子公司
广州佳郡置业有限公司	合营企业之子公司
广州市轩梁房地产有限公司	联营企业
广州穗海置业有限公司	合营企业
海盐金桂房地产开发有限公司	合营企业
杭州滨望房地产开发有限公司	合营企业之子公司
杭州德汇房地产开发有限公司	合营企业
杭州火丰投资管理有限公司	合营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
杭州金地中天房地产发展有限公司	合营企业
杭州金丰房地产开发有限公司	联营企业
杭州金湖房地产开发有限公司	合营企业
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业之子公司
杭州金实房地产开发有限公司	合营企业之子公司
杭州金熠房地产开发有限公司	合营企业
杭州金运房地产开发有限公司(注1)	合营企业之子公司
杭州康煜房地产开发有限公司	合营企业
杭州蓝光和骏诚业房地产开发有限公司	联营企业
杭州梁信置业有限公司	合营企业
杭州龙合实业有限公司	合营企业
杭州万泓置业有限公司	合营企业
杭州万宁置业有限公司	联营企业
杭州万业置业有限公司	合营企业
杭州万照置业有限公司	联营企业
杭州五八威新科技有限公司	合营企业
杭州耀强投资管理有限公司	合营企业
杭州颐扬投资管理有限公司	联营企业
杭州众旭置业有限公司	联营企业
合肥金玖房地产开发有限公司	合营企业
合肥禹博房地产开发有限公司	联营企业
河北隆旭房地产开发有限公司	联营企业
河南正华竹桂园置业有限公司	合营企业
湖北房地产投资集团怡龙苑项目有限公司江夏分公司	合营企业之子公司
惠州市昭乐房地产有限公司	合营企业
济南海盈房地产开发有限公司	合营企业之子公司
济南金地宏远房地产开发有限公司	合营企业
济南万科众享置业有限公司	合营企业
嘉善盛泰置业有限公司	合营企业
嘉兴都成投资有限公司	合营企业
嘉兴丰悦房地产开发有限公司	合营企业
嘉兴丰悦一号企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业
嘉兴天凯置业有限公司	联营企业之子公司
嘉兴稳嘉拾陆号股权投资合伙企业(有限合伙)	合营企业
金地集团金华嘉宏置业有限公司	合营企业
金地集团金华众达房地产开发有限公司	合营企业
金华市福桥置业有限公司(注1)	合营企业之子公司
金华市金麟置业有限公司	合营企业
金华元荣房地产开发有限公司	联营企业
句容明金泰置业有限公司	联营企业
句容市金嘉润房地产开发有限公司	联营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
句容市锐翰房地产开发有限公司	联营企业
昆明中交金盛置业有限公司	联营企业之子公司
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业
昆山华昀新房地产开发有限公司	合营企业
昆山越丰祥房地产开发有限公司	合营企业之子公司
昆山越锦茂房地产开发有限公司	合营企业之子公司
来安金弘新房地产有限公司	合营企业之子公司
南昌金瀚房地产开发有限公司	合营企业
南昌金祥房地产开发有限公司	合营企业
南昌盛都置业有限公司	合营企业
南京创乐睿企业管理咨询有限公司	合营企业
南京金铭新房地产开发有限公司	合营企业
南京金如房地产开发有限公司	合营企业
南京金拓房地产开发有限公司	合营企业
南京金煦房地产开发有限公司	联营企业
南京锦泰房地产开发有限公司	合营企业
南京矿利金房地产开发有限公司	联营企业
南京朗乾置业有限公司	联营企业
南京尚宸房地产开发有限公司	联营企业
南京威丰房地产开发有限公司	联营企业
南京威磐房地产开发有限公司	合营企业
南京威润房地产开发有限公司	合营企业
南京宇龙威新信息科技有限公司	合营企业
南京裕鸿房地产开发有限公司	合营企业
南京裕晟置业有限公司	联营企业
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业
南京筑浦兴业房地产开发有限公司	合营企业
内蒙古华耀房地产开发有限公司(江山风华)(注1)	合营企业
宁波金鸿房地产发展有限公司	合营企业
宁波金前房地产发展有限公司	合营企业之子公司
宁波金远房地产发展有限公司	联营企业
宁波朗悦房地产发展有限公司	合营企业
宁波翔竣投资有限公司	联营企业
启客威新商业网络服务(深圳)有限公司	合营企业
青岛安海投资开发有限公司	联营企业之子公司
青岛纺织机械股份有限公司	联营企业之子公司
青岛观珊开发投资有限公司	联营企业
青岛广润置业有限公司	合营企业
青岛坤泰置业有限公司	联营企业
青岛荣金美地置业有限公司	联营企业
青岛荣轩置业有限公司	联营企业之子公司

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
青岛市北区锦麟置业有限公司	合营企业
青岛威航置业有限公司	合营企业
青岛威隆企业管理有限公司	合营企业
青岛置海房地产开发有限公司	合营企业
清镇金地昊泽房地产开发有限公司	合营企业
厦门润金悦地产有限公司	联营企业
厦门稳投房地产开发有限公司	合营企业之子公司
山东金垠置业有限公司	合营企业
山西金利慧丰置业有限公司	合营企业
上海安富鑫房地产发展有限公司	合营企业
上海安泷鑫房地产开发有限公司	合营企业
上海昂骏实业有限公司	合营企业
上海广坤房地产开发有限公司	合营企业之子公司
上海恒动汽车电池有限公司	合营企业
上海华碧置业有限公司	合营企业之子公司
上海金鸣置业有限公司	合营企业之子公司
上海金闾科技有限公司	合营企业
上海锦所置业有限公司	联营企业之子公司
上海久青置业有限公司	合营企业
上海玖开投资管理有限公司	联营企业
上海骏垒置业有限公司	合营企业
上海绿隆房地产开发有限公司	合营企业
上海平莘房地产开发有限公司	联营企业之子公司
上海启悟商贸有限公司	合营企业
上海荣添房地产发展有限公司	合营企业
上海尚骋企业管理有限公司	合营企业
上海威歆实业有限公司	联营企业
上海万筠房地产有限公司	联营企业
上海鑫侃房地产开发有限公司	联营企业之子公司
上海鑫威房地产开发有限公司	联营企业
上海旭梭实业有限公司	合营企业
上海旭亭置业有限公司	合营企业
上海智飞置业有限公司	联营企业之子公司
上海祝金房地产发展有限公司	合营企业
上海筑碧企业管理有限公司	合营企业
上海卓骠房地产开发有限公司	合营企业
绍兴金地古月房地产投资有限公司	合营企业
绍兴骏阳置业有限公司	联营企业之子公司
绍兴艺境房地产开发有限公司	联营企业
深圳格莱美教育科技有限公司	合营企业
深圳合国控股有限公司	联营企业
深圳美味杰尔思英语教育科技有限公司	合营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳启明威新投资管理有限公司	合营企业
深圳市安途生教育有限公司	合营企业
深圳市创吉投资管理有限公司	合营企业
深圳市国润金海房地产有限公司	合营企业
金地大百汇	联营企业
深圳市金地方鑫房地产开发有限公司	合营企业
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	合营企业
深圳市联仲企业管理有限公司	合营企业
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业
深圳市中集智城企业发展有限公司	联营企业
沈阳冠里企业管理有限公司	合营企业
沈阳恒升房地产开发有限公司	联营企业
沈阳辉羽置业有限公司	合营企业
沈阳金地风华房地产开发有限公司	合营企业
沈阳金地顺成房地产开发有限公司	联营企业
沈阳市熙龙房地产开发有限公司(四五标段)(注 1)	联营企业之子公司
沈阳彦里企业管理有限公司	合营企业
沈阳致凯置业有限公司	合营企业
石家庄稳和房地产开发有限公司	合营企业
苏州华运地产有限公司	联营企业
苏州金宸房地产开发有限公司	联营企业
苏州金悦璨房地产开发有限公司	联营企业
苏州金悦凯投资咨询有限公司	合营企业
苏州津鑫共创置业有限公司(注 1)	合营企业
苏州凯合投资咨询有限公司	合营企业
苏州正丰置业发展有限公司	合营企业
苏州致方房地产开发有限公司	联营企业
太仓辉盛房地产开发有限公司	联营企业
太仓金梧商务咨询有限公司	合营企业
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫威房地产开发有限公司	合营企业之子公司
太仓鑫桐商务咨询有限公司	合营企业
太仓致睿商务咨询有限公司	合营企业
太原利泽盛远房地产开发有限公司	合营企业
太原颖沅房地产开发有限公司	合营企业之子公司
天津褐石房地产开发有限公司	合营企业
天津辉拓房地产开发有限公司	合营企业
天津金保银房置业有限公司	合营企业
天津金地风华房地产开发有限公司	合营企业之子公司
天津金地凯丰置业有限公司	合营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
天津金航置业有限公司	合营企业之子公司
天津金辉永华置业有限公司	合营企业
天津金锐置业有限公司	合营企业之子公司
天津金耀置业有限公司	合营企业之子公司
天津农垦金安投资有限公司	联营企业
天津融辉房地产开发有限公司	合营企业之子公司
天津新城宝郡房地产开发有限公司	联营企业
天津新志成房地产开发有限公司	联营企业之子公司
天津兴泰聚成置业有限公司	联营企业
桐乡荣金置业有限公司(注 1)	合营企业之子公司
温州诚裕置业有限公司	合营企业
温州金耀房地产开发有限公司	合营企业之子公司
稳盈财富(北京)科技有限公司	联营企业
无锡保利致远房地产开发有限公司	合营企业
芜湖兴元置业有限公司	联营企业
武汉滨江臻毅置业有限公司	合营企业
武汉广电国博房地产开发有限公司	合营企业之子公司
武汉广申房地产开发有限公司	合营企业之子公司
武汉金辰盈创置业有限公司	合营企业
武汉金辰盈智置业有限公司	联营企业
武汉金驰耀楚置地有限公司(注 1)	合营企业
武汉金悦鑫汉和置业有限公司	合营企业
武汉锦祥置业有限公司	联营企业之子公司
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	合营企业
武汉市金夏恒创建设工程有限公司	合营企业
武汉市新威玖嘉置业有限公司	合营企业
武汉云锦置业有限公司	合营企业
西安朔坤房地产开发有限公司	联营企业
西安沃呈房地产开发有限公司	合营企业
徐州鸿迪房地产开发有限公司	合营企业
徐州万和紫荆实业有限公司	合营企业
徐州万和紫荆置业有限公司	联营企业
徐州威盛房地产开发有限公司	合营企业
徐州誉创置业有限公司	联营企业之子公司
徐州正升置业发展有限公司	联营企业
扬州昌泽置业有限公司	联营企业
义乌市梁恒置业有限公司	合营企业之子公司
嘉兴睿钇置业有限公司(注 1)	合营企业
余姚金馨房地产发展有限公司(注 1)	合营企业之子公司
云南华夏蓝厦房地产有限公司	合营企业
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	联营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
漳州嘉地房地产开发有限公司	合营企业
漳州金光嘉旭房地产开发有限公司	联营企业
漳州金昇顺房地产开发有限公司	合营企业
长春润置房地产开发有限公司	联营企业
长沙碧顺置业有限公司(注 1)	联营企业
长沙金地金泰置业有限公司	合营企业
浙江金澳置业有限公司	联营企业
镇江美辰房地产发展有限公司	联营企业
镇江市金捷房地产开发有限公司	合营企业
中交世茂(北京)置业有限公司	联营企业
重庆金合唐房地产开发有限公司	联营企业
重庆金南顺碧置业有限公司	合营企业
重庆金誉首瑞置业有限公司	合营企业
重庆金展置业有限公司(注 2)	合营企业
重庆融美实业有限公司	合营企业之子公司
重庆融全实业有限公司	合营企业
重庆中交西南置业有限公司	联营企业
重庆筑品房地产开发有限公司	合营企业之子公司
珠海金捷投资管理有限公司	合营企业
诸暨祥生弘瑞置业有限公司	联营企业
淄博齐商置业有限公司	合营企业

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

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

4、其他关联方情况

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

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
上海旭亭置业有限公司	提供房地产项目相关服务	29,268,234.09	-
上海万筠房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	21,226,414.50	-
杭州金实房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	15,257,773.95	16,107,105.24
武汉广申房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	11,387,559.20	11,381,395.31
广州佳郡置业有限公司	提供房地产项目相关服务	11,002,058.45	32,009,557.09
徐州誉创置业有限公司	提供房地产项目相关服务	10,626,211.31	-
昆山越锦茂房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	9,811,320.75	24,528,301.90
石家庄稳和房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	9,433,962.27	-
绍兴艺境房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	9,223,865.25	-
徐州正升置业发展有限公司	提供房地产项目相关服务	6,466,977.21	-
济南万科众享置业有限公司	提供房地产项目相关服务	6,320,754.72	-
东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	提供房地产项目相关服务	5,484,245.29	4,857,169.82
义乌市中梁创置业有限公司	提供房地产项目相关服务	5,274,020.07	29,119,808.01
义乌市梁恒置业有限公司	提供房地产项目相关服务	5,043,188.42	-
上海智飞置业有限公司	提供房地产项目相关服务	4,913,724.40	-
武汉广电国博房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	4,537,709.65	5,155,424.54
宁波金前房地产发展有限公司	提供房地产项目相关服务	4,530,840.99	1,224,528.30
武汉金悦鑫汉和置业有限公司	提供房地产项目相关服务	4,045,660.40	15,491,886.82
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	3,579,194.08	7,397,049.68
徐州鸿迪房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	3,398,000.02	-
上海骏垒置业有限公司	提供房地产项目相关服务	3,315,094.25	-
广州广悦置业有限公司	提供房地产项目相关服务	2,618,514.16	-
武汉锦祥置业有限公司	提供房地产项目相关服务	772,779.24	9,105,184.92
大连天耀房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	336,863.39	3,728,718.20
海南鼎圣置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	12,112,169.84
杭州金昇房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	9,833,356.24
厦门稳投房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	6,990,468.83
太原颖沅房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	6,027,515.74
杭州众旭置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	5,935,849.06
南京金铭新房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	5,660,377.37
温州诚裕置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	3,988,207.53
长沙市靳江水利投资置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	3,815,513.62
上海安富鑫房地产发展有限公司	提供房地产项目相关服务	-	3,400,544.26
常熟市共筑房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	-	3,084,905.66
嘉善盛泰置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	2,563,311.64
东莞市香堤雅境花园建设有限公司	提供房地产项目相关服务	-	2,232,358.50
其他	提供房地产项目相关服务	-	7,144,298.14
合计		187,874,966.06	232,895,006.26

(2) 资金拆借

资金拆出：

单位：人民币元

资金往来方名称	2020年年初往来资金余额	2020年度往来累计发生金额	2020年度偿还累计发生金额	合并范围变更影响期末金额	2020年年末往来资金余额
合营企业	33,956,512,471.20	49,823,241,187.39	55,693,889,907.26	52,838,193.90	28,138,701,945.23
联营企业	18,675,292,292.38	8,830,355,124.69	18,255,091,326.63	-	9,250,556,090.44
合计	52,631,804,763.58	58,653,596,312.08	73,948,981,233.89	52,838,193.90	37,389,258,035.67

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(2) 资金拆借 - 续

资金拆出： - 续

2020年度往来累计发生金额中，包含对关联方往来资金的利息收入合计人民币2,728,303,519.06元(2019年度：人民币2,142,162,684.45元)。

资金拆入：

单位：人民币元

资金往来方名称	2020年年初往来资金余额	2020年度往来累计发生金额	2020年度偿还累计发生金额	合并范围变更影响期末金额	2020年年末往来资金余额
合营企业	10,519,472,714.12	22,125,945,294.22	24,294,605,628.48	(550,865,409.99)	7,799,946,969.87
联营企业	4,364,593,527.21	7,970,989,956.90	5,493,540,824.98	(34,880,000.00)	6,807,162,659.13
合计	14,884,066,241.33	30,096,935,251.12	29,788,146,453.46	(585,745,409.99)	14,607,109,629.00

2020年度往来累计发生金额中，包含对关联方往来资金的利息支出合计人民币61,862,515.70元(2019年度：人民币35,048,476.21元)。

(3) 关联担保情况

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团作为担保方：				
金地大百汇	31,500,000.00	29/12/2018	22/06/2020	是
金地大百汇	31,500,000.00	29/12/2018	28/12/2020	是
金地大百汇	63,000,000.00	29/12/2018	28/12/2023	否
金地大百汇	63,000,000.00	20/05/2019	28/12/2023	否
金地大百汇	63,000,000.00	04/06/2019	28/12/2023	否
金地大百汇	63,000,000.00	31/10/2019	28/12/2023	否
金地大百汇	252,000,000.00	18/12/2019	17/12/2025	否
金地大百汇	63,000,000.00	19/12/2019	18/12/2025	否
金地大百汇	14,910,000.00	11/05/2017	17/03/2020	是
金地大百汇	47,250,000.00	11/05/2017	11/05/2020	是
金地大百汇	2,100,000.00	08/04/2019	20/11/2020	是
金地大百汇	21,000,000.00	13/12/2019	20/05/2020	是
金地大百汇	18,900,000.00	13/12/2019	20/11/2020	是
金地大百汇	81,900,000.00	31/12/2019	03/04/2024	否
金地大百汇	2,100,000.00	29/11/2019	27/07/2020	是
金地大百汇	2,100,000.00	29/11/2019	28/12/2020	是
金地大百汇	100,800,000.00	29/11/2019	29/11/2024	否
金地大百汇	105,000,000.00	10/01/2020	29/11/2024	否
金地大百汇	315,000,000.00	21/02/2020	29/11/2024	否
金地大百汇	9,240,000.00	27/03/2020	21/09/2020	是
金地大百汇	175,560,000.00	27/03/2020	25/03/2025	否

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(3) 关联担保情况 - 续

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团作为担保方：				
金地大百汇	378,000,000.00	31/03/2020	30/03/2025	否
金地大百汇	2,100,000.00	10/04/2020	21/09/2020	是
金地大百汇	39,900,000.00	10/04/2020	25/03/2025	否
金地大百汇	315,000,000.00	12/05/2020	11/05/2028	否
金地大百汇	105,000,000.00	15/05/2020	11/05/2028	否
金地大百汇	1,921,500.00	14/07/2020	21/09/2020	是
金地大百汇	36,508,500.00	14/07/2020	25/03/2025	否
金地大百汇	168,000,000.00	21/07/2020	20/07/2025	否
金地大百汇	42,000,000.00	17/12/2020	20/07/2025	否
金地大百汇	231,000,000.00	30/12/2020	29/12/2025	否
广州碧臻	1,713,600.00	11/12/2018	11/06/2020	是
广州碧臻	1,713,600.00	11/12/2018	14/12/2020	是
广州碧臻	24,704,400.00	11/12/2018	10/12/2025	否
广州碧臻	856,800.00	24/12/2018	11/06/2020	是
广州碧臻	856,800.00	24/12/2018	14/12/2020	是
广州碧臻	12,352,200.00	24/12/2018	24/12/2025	否
广州碧臻	856,800.00	27/12/2018	11/06/2020	是
广州碧臻	856,800.00	27/12/2018	14/12/2020	是
广州碧臻	12,352,200.00	27/12/2018	27/12/2025	否
广州碧臻	685,440.00	28/12/2018	11/06/2020	是
广州碧臻	685,440.00	28/12/2018	14/12/2020	是
广州碧臻	9,881,760.00	28/12/2018	28/12/2025	否
广州碧臻	2,142,000.00	30/12/2018	11/06/2020	是
广州碧臻	2,142,000.00	30/12/2018	14/12/2020	是
广州碧臻	35,128,800.00	30/12/2018	30/12/2025	否
广州碧臻	3,570,000.00	02/01/2019	11/06/2020	是
广州碧臻	3,570,000.00	02/01/2019	14/12/2020	是
广州碧臻	54,835,200.00	02/01/2019	01/01/2026	否
广州碧臻	2,142,000.00	02/02/2019	11/06/2020	是
广州碧臻	2,142,000.00	02/02/2019	14/12/2020	是
广州碧臻	30,987,600.00	02/02/2019	01/02/2026	否
广州碧臻	428,400.00	01/01/2020	11/06/2020	是
广州碧臻	428,400.00	01/01/2020	14/12/2020	是
广州碧臻	6,283,200.00	01/01/2020	31/12/2027	否
广州碧臻	1,428.00	25/12/2018	20/06/2020	是
广州碧臻	1,428.00	25/12/2018	21/12/2020	是
广州碧臻	21,414,288.00	25/12/2018	25/12/2023	否
广州碧臻	1,428.00	22/01/2019	20/06/2020	是
广州碧臻	1,428.00	22/01/2019	14/12/2020	是
广州碧臻	49,974,288.00	22/01/2019	21/01/2024	否
广州碧臻	1,428.00	23/07/2019	20/06/2020	是
广州碧臻	1,428.00	23/07/2019	21/12/2020	是
广州碧臻	71,395,716.00	23/07/2019	22/07/2024	否
合计	3,199,398,300.00			

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(3) 关联担保情况 - 续

本集团作为担保方： - 续

金地大百汇系本集团之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司的联营企业，负责开发深圳市岗厦旧城改造项目，深圳市金地旧城改造开发有限公司持有金地大百汇 35%的股权。

经本集团 2009 年 4 月 8 日第五届董事会第四次会议审议通过，并经 2009 年 4 月 24 日召开的 2009 年第一次临时股东大会批准，本集团按 35% 比例为金地大百汇提供借款担保或有偿提供资金，两项累计额不超过人民币 6.00 亿元。本集团提供资金或提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。

经本集团 2012 年 4 月 26 日第六届董事会第二十一次会议和 2014 年 4 月 25 日第六届董事会第八十二次会议审议通过，并经 2012 年 5 月 22 日召开的 2011 年度股东大会和 2014 年 5 月 29 日召开的 2013 年度股东大会批准，为继续支持深圳岗厦旧城改造项目的发展，新增担保额度分别不超过人民币 14.00 亿元和人民币 23.00 亿元，即总额度不超过人民币 43.00 亿元。深圳市金地旧城改造开发有限公司为金地大百汇提供资金或为金地大百汇提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。

2020 年 12 月 31 日，本集团为金地大百汇提供的借款担保余额为人民币 26.61 亿元。

广州碧臻系本集团合营企业之子公司，分别于 2018 年 11 月 14 日和 2018 年 11 月 21 日向中国农业银行股份有限公司广州番禺支行(下称“农行广州番禺支行”)和交通银行广东省分行(下称“交行广东省分行”)申请人民币 15.00 亿元和人民币 18.62 亿元额度的贷款。本集团之控股子公司广州市东凌房地产开发有限公司按提款金额的 14.28% 为广州碧臻提供担保，实际担保金额以银行放款金额为准。上述两笔贷款的担保期限均自担保合同生效之日起至借款合同债务履行期限届满之日起两年止。截至 2020 年 12 月 31 日，本集团之控股子公司广州市东凌房地产开发有限公司为广州碧臻提供的借款担保余额为人民币约 3.29 亿元。

(4) 关键管理人员报酬

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	69,260,000.00	66,120,000.00

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(5) 其他关联交易

根据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新实施细则》等政策规定，本集团之合营企业深圳市金地新沙房地产开发有限公司对深圳市福田区金地工业区实施城市更新。本年本集团之母公司将位于金地工业区的投资性房地产及固定资产全部移交深圳市金地新沙房地产开发有限公司实施城市更新，相应的固定资产和投资性房地产进行了处置并取得换入资产的权利，该交易具有商业实质。相关影响参见附注(五)19、53。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	深圳市国润金海房地产有限公司	2,608,608,000.00	-
	南京威磐房地产开发有限公司	1,849,553,169.57	-
	东莞市嘉悦房地产开发有限公司	1,320,171,951.00	-
	南京矿利金房地产开发有限公司	1,306,047,940.35	1,280,666,039.84
	南京威润房地产开发有限公司	1,262,456,624.30	670,892,730.25
	济南海盈房地产开发有限公司	1,256,256,268.87	1,653,055,543.54
	武汉金悦鑫汉和置业有限公司	1,200,351,906.66	1,227,437,669.93
	昆山华昀新房地产开发有限公司	1,015,376,714.70	-
	天津金保银房置业有限公司	986,583,844.06	901,345,565.02
	徐州万和紫荆实业有限公司	938,914,404.82	-
	广州穗海置业有限公司	890,460,836.58	1,190,460,836.58
	武汉金辰盈创置业有限公司	877,100,000.00	-
	东莞市金航房地产开发有限公司	840,770,368.30	1,135,266,648.77
	大连保通发展有限公司	767,152,500.00	-
	石家庄稳和房地产开发有限公司	734,196,334.92	-
	天津金地风华房地产开发有限公司	704,753,560.72	3,475,410,376.00
	金地大百汇	625,365,444.81	2,346,098,819.29
	上海平莘房地产开发有限公司	598,707,555.34	628,347,261.86
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	590,036,842.90	785,391,331.90
	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	569,528,983.27	685,022,336.76
	天津金航置业有限公司	546,535,843.89	1,141,630,651.46
	惠州市昭乐房地产有限公司	507,628,980.19	-
	上海金鸣置业有限公司	497,500,000.00	787,504,666.63
	青岛置海房地产开发有限公司	488,943,208.78	467,488,184.86
	上海智飞置业有限公司	449,991,319.31	410,294,044.31
	云南华夏蓝厦房地产有限公司	443,842,833.82	-
	重庆金誉首瑞置业有限公司	443,497,917.79	456,805,350.82
	常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	437,157,130.79	216,028,318.79
	沈阳致凯置业有限公司	414,553,107.78	-
	淄博齐商置业有限公司	411,490,000.00	-
	嘉兴丰悦房地产开发有限公司	406,771,692.37	260,548,736.98
	南京金煦房地产开发有限公司	384,777,114.39	-
	北京盛鹏置业有限公司	383,232,810.00	383,232,810.00
武汉滨江臻毅置业有限公司	383,000,131.47	383,000,131.47	

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	厦门稳投房地产开发有限公司	377,163,629.43	933,365,420.14
	合肥金玖房地产开发有限公司	367,735,926.44	1,578,737,230.43
	苏州金悦臻房地产开发有限公司	328,739,275.46	507,678,259.70
	重庆金展置业有限公司	328,665,884.82	-
	上海旭亭置业有限公司	322,672,921.34	252,332,596.95
	上海金阔科技有限公司	322,556,289.70	-
	济南金地宏远房地产开发有限公司	317,979,633.22	927,039,196.59
	上海祝金房地产发展有限公司	293,514,323.47	1,005,892,273.54
	大连金泓舟房地产开发有限公司	291,525,273.66	-
	沈阳彦里企业管理有限公司	288,327,286.72	-
	富安商务有限公司	272,698,728.61	-
	东莞益魁房地产开发有限公司	256,561,633.35	-
	青岛威隆企业管理有限公司	239,493,658.59	-
	南京裕鸿房地产开发有限公司	239,079,825.00	290,671,575.00
	武汉金辰盈智置业有限公司	225,760,500.00	436,460,500.00
	东莞市石安房地产开发有限公司	217,597,193.87	358,767,686.91
	太仓市鑫威房地产开发有限公司	214,189,088.00	141,789,088.00
	合肥禹博房地产开发有限公司	198,472,098.76	820,522,098.76
	北京海盈房地产开发有限公司	185,672,025.00	99,872,025.00
	天津新志成房地产开发有限公司	183,270,483.65	216,581,638.65
	上海鑫侃房地产开发有限公司	174,181,540.58	490,451,040.58
	南京金如房地产开发有限公司	173,751,660.57	-
	成都金鑫垚房地产开发有限公司	173,518,118.49	962,221,899.17
	杭州颐扬投资管理有限公司	169,343,961.00	617,543,961.00
	青岛威航置业有限公司	158,655,341.68	-
	北京金开旭泰房地产开发有限公司	157,892,683.50	-
	徐州威盛房地产开发有限公司	152,101,354.58	-
	杭州金丰房地产开发有限公司	150,597,109.29	355,285,144.88
	深圳市中集智城企业发展有限公司	148,725,520.83	658,725,520.83
	嘉兴天凯置业有限公司	140,697,905.15	236,216,340.00
	北京博睿宏业房地产开发有限公司	138,456,001.43	392,952,741.43
	沈阳冠里企业管理有限公司	135,758,395.49	-
	徐州鸿迪房地产开发有限公司	134,415,749.62	-
	南京朗乾置业有限公司	126,187,927.60	126,187,927.60
	太原利泽盛远房地产开发有限公司	126,025,358.61	448,373,329.76
	广东省佛山市禅城区睿添房地产开发有限公司	125,915,124.04	238,199,789.85
	来安金弘新房地产有限公司	124,862,877.89	168,722,284.13
	漳州金昇顺房地产开发有限公司	115,395,000.00	-
	常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	114,175,320.28	112,675,320.28
	山西金利慧丰置业有限公司	108,079,926.19	-
	上海卓骜房地产开发有限公司	107,252,755.00	647,252,755.00
海盐金桂房地产开发有限公司	105,829,146.17	306,124,511.43	
南京金铭新房地产开发有限公司	104,166,429.57	588,940,249.90	
上海威歆实业有限公司	88,025,000.00	92,115,000.00	
上海恒动汽车电池有限公司	79,188,125.89	65,850,000.00	
镇江美辰房地产发展有限公司	71,226,317.35	60,336,317.35	

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	东莞市万瑞房地产有限公司	70,813,906.73	218,630,728.18
	青岛坤泰置业有限公司	68,928,197.60	297,618,457.60
	武汉市金夏恒建设工程有限公司	68,009,162.64	-
	河南正华竹桂园置业有限公司	67,847,323.11	304,650,000.00
	南京尚宸房地产开发有限公司	64,096,160.16	732,467,171.30
	东莞滕顺房地产开发有限公司	63,444,033.32	334,140,129.48
	杭州五八威新科技有限公司	62,862,115.99	237,528,000.00
	青岛荣金美地置业有限公司	62,700,000.00	69,100,000.00
	句容市金嘉润房地产开发有限公司	61,275,078.00	60,821,078.00
	深圳合国控股有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
	南昌金祥房地产开发有限公司	51,828,058.40	624,389,956.88
	广西琮岳房地产有限公司	50,000,000.00	-
	重庆金合唐房地产开发有限公司	43,958,217.09	-
	句容市锐翰房地产开发有限公司	42,873,110.78	62,178,110.78
	徐州誉创置业有限公司	40,955,713.89	56,769,513.89
	广州碧臻	40,584,106.34	121,386,386.19
	稳盈财富(北京)科技有限公司	32,000,000.00	20,000,000.00
	东莞市景源房地产开发有限公司	30,076,010.99	93,740,784.40
	漳州嘉地房地产开发有限公司	28,638,593.24	86,937,500.00
	句容明金泰置业有限公司	27,396,828.41	22,892,555.89
	天津金锐置业有限公司	27,364,707.88	139,405,200.00
	杭州金实房地产开发有限公司	25,556,901.18	78,367,807.50
	启客威新商业网络服务(深圳)有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
	嘉兴都成投资有限公司	20,922,320.49	58,300,961.45
	重庆筑品房地产开发有限公司	17,365,607.43	70,907,100.00
	南京锦泰房地产开发有限公司	16,718,668.00	-
	芜湖兴元置业有限公司	16,516,194.57	331,720,113.17
	绍兴艺境房地产开发有限公司	15,019,132.00	107,189.90
	上海尚骋企业管理有限公司	13,000,000.00	-
	上海久青置业有限公司	12,392,738.25	41,878,803.00
	佛山市顺德区悦坛房地产开发有限公司	11,805,382.76	251,639,297.11
	镇江市金捷房地产开发有限公司	11,131,663.49	11,461,663.49
	重庆金南顺碧置业有限公司	10,740,132.71	11,375,091.08
	深圳启明威新投资管理有限公司	10,000,000.00	-
	南昌金瀚房地产开发有限公司	9,809,262.54	49,817,858.18
	扬州昌泽置业有限公司	9,789,617.91	142,433,188.21
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	7,023,223.34	39,054,757.74
	大连金灿房地产开发有限公司	6,679,370.79	219,148,344.40
	北京辉盛房地产开发有限公司	4,166,253.77	464,618,500.00
	天津新城宝郡房地产开发有限公司	2,293,488.08	719,202,875.15
昆山浩捷信息咨询有限公司	1,474,500.00	46,474,500.00	
南京裕晟置业有限公司	1,227,449.00	316,364,637.44	
沈阳金地风华房地产开发有限公司	851,632.00	246,926,324.61	
苏州华运地产有限公司	650,737.63	98,986,880.94	
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	237,732.29	13,720,720.00	

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额	
其他应收款	北京金开连泰房地产开发有限公司	224,335.30	687,394,088.74	
	北京金开辉泰房地产开发有限公司	65,000.00	915,750,000.00	
	西安朔坤房地产开发有限公司	39,444.05	15,298,744.05	
	天津金辉永华置业有限公司	4,109.03	96,000,000.00	
	厦门润金悦地产有限公司	3,190.00	158,617,974.70	
	上海华碧置业有限公司	3,148.80	463,248,000.00	
	武汉金驰耀楚置地有限公司	-	155,463,739.00	
	武汉云锦置业有限公司	-	1,150,000,000.00	
	内蒙古华耀房地产开发有限公司(江山风华)	-	1,115,005,981.00	
	徐州万和紫荆置业有限公司	-	687,728,357.00	
	温州诚裕置业有限公司	-	626,530,648.77	
	义乌市梁恒置业有限公司	-	591,697,762.50	
	大连科地置业有限公司	-	555,374,400.00	
	南京威丰房地产开发有限公司	-	459,670,462.07	
	宁波金前房地产发展有限公司	-	459,289,830.31	
	杭州蓝光和骏诚业房地产开发有限公司	-	370,318,500.00	
	南京金拓房地产开发有限公司	-	369,041,317.67	
	桐乡荣金置业有限公司	-	367,244,922.22	
	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	-	237,130,839.56	
	Deluxe Hollywood Investors, LLC	-	236,592,111.03	
	成都辰榆置业有限公司	-	202,517,167.69	
	青岛纺织机械股份有限公司	-	150,000,000.00	
	长沙金地金泰置业有限公司	-	148,182,500.00	
	北京金地致远企业管理咨询有限公司	-	120,000,000.00	
	沈阳市熙龙房地产开发有限公司(四五标段)	-	103,372,798.68	
	长春润置房地产开发有限公司	-	96,794,273.37	
	北京金开祯泰房地产开发有限公司	-	96,272,801.39	
	东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	-	86,482,446.94	
	中交世茂(北京)置业有限公司	-	83,552,659.12	
	上海绿隆房地产开发有限公司	-	69,398,250.00	
	天津融辉房地产开发有限公司	-	62,926,500.00	
	余姚金馨房地产发展有限公司	-	57,680,000.00	
	金地集团金华嘉宏置业有限公司	-	46,249,999.99	
	徐州正升置业发展有限公司	-	45,875,552.77	
	广州市轩梁房地产有限公司	-	28,320,702.59	
	杭州康煜房地产开发有限公司	-	25,000,000.00	
	重庆融美实业有限公司	-	16,950,595.20	
	河北隆旭房地产开发有限公司	-	11,700,000.00	
	其他		55,479,804.05	56,309,267.34
	总计		37,389,258,035.67	52,628,957,157.58

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	北京金开连泰房地产开发有限公司	785,787,657.10	-
	昆山华昀新房地产开发有限公司	665,450,000.00	-
	南京裕晟置业有限公司	612,000,000.00	-
	北京博睿宏业房地产开发有限公司	545,875,094.92	-
	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	535,320,000.00	-
	青岛安海投资开发有限公司	483,075,000.00	447,075,000.00
	南京威丰房地产开发有限公司	394,200,000.00	-
	宁波金前房地产发展有限公司	393,370,000.00	-
	徐州誉创置业有限公司	375,230,000.00	-
	杭州滨望房地产开发有限公司	370,146,408.75	248,796,208.75
	长春润置房地产开发有限公司	353,290,000.00	-
	上海鑫威房地产开发有限公司	313,766,169.39	313,766,169.39
	大连天耀房地产开发有限公司	302,446,119.83	597,800,000.00
	杭州蓝光和骏诚业房地产开发有限公司	298,400,000.00	-
	杭州金熠房地产开发有限公司	272,214,687.51	-
	沈阳辉羽置业有限公司	272,000,000.00	262,706,000.00
	南京金拓房地产开发有限公司	268,458,682.33	-
	天津兴泰聚成置业有限公司	266,407,504.00	266,407,504.00
	北京金地致远企业管理咨询有限公司	256,568,288.07	-
	珠海金捷投资管理有限公司	246,950,000.00	-
	深圳市龙城广场房地产开发有限公司	238,736,600.00	364,736,600.00
	苏州金宸房地产开发有限公司	237,000,000.00	148,510,000.00
	青岛广润置业有限公司	220,953,381.50	186,543,207.84
	上海安富鑫房地产发展有限公司	219,461,666.67	231,461,666.67
	北京金水房地产开发有限公司	215,000,000.00	1,020,000,000.00
	昆明中交金盛置业有限公司	201,600,000.00	168,000,000.00
	宁波翔竣投资有限公司	199,430,000.00	231,280,000.00
	南京筑浦兴业房地产开发有限公司	186,873,670.31	176,973,670.31
	常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	181,000,000.00	181,000,000.00
	重庆中交西南置业有限公司	172,840,000.00	-
	上海安泷鑫房地产开发有限公司	167,500,000.00	167,500,000.00
	武汉市地安君泰房地产开发有限公司	150,000,000.00	603,000,000.00
	南京锦泰房地产开发有限公司	132,000,000.00	545,611.09
	金华元荣房地产开发有限公司	131,988,329.97	175,548,329.97
	湖北房地产投资集团怡龙苑项目有限公司 江夏分公司	126,142,857.00	307,817,159.79
	温州金耀房地产开发有限公司	124,640,000.00	130,000,000.00
	东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	122,710,747.70	74,711,748.08
	成都辰榆置业有限公司	121,109,901.55	-
	武汉云锦置业有限公司	120,474,000.00	120,474,000.00
	徐州正升置业发展有限公司	119,070,000.00	-
	广州市轩梁房地产有限公司	113,270,547.41	-
天津农垦金安投资有限公司	111,146,890.96	218,540,806.16	
杭州金地中天房地产发展有限公司	102,548,111.00	138,093,342.82	
东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	101,888,259.78	91,889,259.78	
上海筑碧企业管理有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	
厦门润金悦地产有限公司	98,597,400.00	-	

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	武汉锦祥置业有限公司	95,282,237.12	353,668,165.72
	大连金灿房地产开发有限公司	94,799,387.00	-
	上海久青置业有限公司	93,583,000.00	-
	重庆金南顺碧置业有限公司	91,929,108.50	-
	南京悦颐房地产开发有限公司	90,200,000.00	68,200,000.00
	杭州五八威新科技有限公司	88,500,000.00	263,500,000.00
	清镇金地昊泽房地产开发有限公司	87,392,643.90	-
	大连科地置业有限公司	70,281,600.00	-
	浙江金澳置业有限公司	84,000,000.00	100,800,000.00
	杭州德汇房地产开发有限公司	82,250,000.00	75,000,000.00
	东莞市润地房地产有限公司	80,000,000.00	-
	芜湖兴元置业有限公司	78,916,047.78	-
	上海锦所置业有限公司	74,646,000.00	67,497,000.00
	天津新城宝郡房地产开发有限公司	74,226,222.93	-
	上海荣添房地产发展有限公司	72,260,270.65	72,260,270.65
	沈阳恒升房地产开发有限公司	68,740,462.62	-
	南昌盛都置业有限公司	61,518,570.75	61,518,570.75
	武汉市新威玖嘉置业有限公司	52,239,158.00	52,239,158.00
	北京同创金龙置业有限公司	50,000,000.00	25,000,000.00
	杭州金湖房地产开发有限公司	49,000,000.00	49,000,000.00
	杭州万泓置业有限公司	45,962,871.00	95,962,871.00
	大连保宸房地产开发有限公司	45,000,000.00	-
	南京金铭新房地产开发有限公司	41,742,401.05	-
	北京盛鹏置业有限公司	36,000,000.00	36,000,000.00
	大连金玺房地产开发有限公司	35,320,000.00	35,320,000.00
	东莞市和瑞实业投资有限公司	35,219,906.00	35,219,906.00
	上海祝金房地产发展有限公司	33,882,900.34	-
	海盐金桂房地产开发有限公司	33,011,786.40	-
	绍兴艺境房地产开发有限公司	32,628,446.79	108,586,646.79
	沈阳金地顺成房地产开发有限公司	32,120,000.00	78,580,735.96
	上海绿隆房地产开发有限公司	32,066,017.18	-
	太仓辉盛房地产开发有限公司	32,010,000.00	44,377,500.00
	北京达成光远置业有限公司	31,200,000.00	103,200,000.00
	南京宇龙威新信息科技有限公司	30,000,000.00	-
	上海玖开投资管理有限公司	29,470,704.00	29,470,704.00
	北京瑞成永创科技有限公司	28,600,000.00	28,600,000.00
	成都金沣华置业有限公司	27,339,724.30	-
	苏州正丰置业发展有限公司	26,321,000.00	26,321,000.00
	诸暨祥生弘瑞置业有限公司	26,100,000.00	26,100,000.00
	深圳市金地地方鑫房地产开发有限公司	26,070,000.00	60,000,000.00
	无锡保利致远房地产开发有限公司	24,500,000.00	24,500,000.00
	大连金保房地产开发有限公司	23,000,000.00	4,797,311.86
	大连金瑞房地产开发有限公司	20,865,372.60	20,865,372.60
大连天盛房地产开发有限公司	20,465,953.66	65,726,953.73	
常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额	
其他应付款	北京金开辉泰房地产开发有限公司	19,800,000.00	-	
	东莞市奥林威房地产开发有限公司	19,000,000.00	15,000,000.00	
	绍兴金地古月房地产投资有限公司	17,907,904.49	17,907,904.49	
	青岛观珊开发投资有限公司	17,850,000.00	-	
	扬州昌泽置业有限公司	16,000,000.00	-	
	宁波金远房地产发展有限公司	15,570,469.43	14,894,386.10	
	苏州华运地产有限公司	14,914,391.33	14,914,391.33	
	镇江市金捷房地产开发有限公司	13,844,005.07	14,834,005.07	
	北京辉盛房地产开发有限公司	12,770,843.20	-	
	大连金嵘房地产开发有限公司	12,649,505.00	12,649,505.00	
	天津金地凯丰置业有限公司	12,000,000.00	66,396,800.00	
	佛山招商雍华府房地产开发有限公司	10,831,897.33	-	
	金华市金麟置业有限公司	6,120,000.00	117,300,000.00	
	杭州万业置业有限公司	4,728,460.00	64,128,460.00	
	杭州众旭置业有限公司	4,038,840.21	145,338,905.00	
	杭州万照置业有限公司	3,300,000.00	318,681,000.00	
	宁波朗悦房地产发展有限公司	2,000,000.00	11,648,256.13	
	杭州万宁置业有限公司	117,675.00	254,917,675.00	
	东莞市香堤雅境花园建设有限公司	10,649.39	679,000,000.00	
	西安朔坤房地产开发有限公司	-	1,019,979,198.61	
	北京金水永业房地产开发有限公司	-	803,497,100.00	
	南昌金祥房地产开发有限公司	-	578,324,346.32	
	金华市福桥置业有限公司	-	232,413,592.48	
	天津辉拓房地产开发有限公司	-	210,000,000.00	
	广州广电房地产开发集团股份有限公司	-	200,000,000.00	
	杭州金运房地产开发有限公司	-	198,000,000.00	
	北京利嘉德信企业管理有限公司	-	165,980,000.00	
	天津金耀置业有限公司	-	162,304,580.00	
	杭州金昇房地产开发有限公司	-	124,500,000.00	
	北京创世瑞新房地产开发有限公司	-	118,869,100.00	
	北京金水兴业房地产开发有限公司	-	52,000,000.00	
	金地集团金华嘉宏置业有限公司	-	46,250,000.00	
	天津金辉永华置业有限公司	-	45,497,722.75	
	慈溪金奕房地产开发有限公司	-	40,000,000.00	
	天津金地风华房地产开发有限公司	-	22,800,000.00	
	长沙碧顺置业有限公司	-	16,500,000.00	
	绍兴骏阳置业有限公司	-	15,612,188.31	
	北京金龙永辉置业有限公司	-	14,550,000.00	
	其他	68,055,220.23	63,888,673.03	
	总计	14,607,109,629.00	14,884,066,241.33	
	其他非流动负债	长春润置房地产开发有限公司	353,290,000.00	-
		重庆中交西南置业有限公司	172,840,000.00	-
		合计	526,130,000.00	-

(十一) 股份支付

1、本集团之子公司金地商置股份支付总体情况

单位：份

本年授予的各项权益工具总额	-
本年行权的各项权益工具总额	604,220,000
本年失效的各项权益工具总额	-
年末发行在外的权益工具总额	309,828,000
年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	行权价为港币 0.55 元、港币 0.79 元及港币 0.44 元，自股票期权授予日起 10 年内有效，尚剩余期限分别为 2 年、2.5 年及 4 年。
年末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

股份支付情况说明：

单位：人民币元

授予日权益工具公允价值的确定方法	注
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	在等待期内的每个资产负债日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。
本年估计与上年估计有重大差异的原因	无
其他权益工具中以权益结算的股份支付的累计金额	57,528,580.81
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	-

注： 权益工具公允价值确定方法

这些公允价值是使用二项式点阵模型计算，输入至模型的数据如下：

单位：人民币元

项目	2013年1月7日	2013年5月20日	2014年12月29日
授予的各项权益工具数量	154,230,000	465,198,000	494,700,000
股价波动幅度	39.8%	48.6%	47.5%
预期股息收益率	4%	4%	4%
预期员工离职率			
-董事	14.2%	16.7%	11.3%
-高级管理人员	14.2%	16.7%	15.6%
无风险利率	0.756%	1.093%	1.912%
行使倍数			
-董事	2.01	2.01	2.01
-高级管理人员	1.66	1.66	1.66

(十二) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 资本承诺

单位：人民币万元

项目	本年年末余额	上年年末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-购建长期资产承诺	120,552	139,238
-大额发包合同	-	-
-房地产开发项目	1,643,532	1,468,491
-对外投资承诺	4,934	8,763
合计	1,769,018	1,616,492

2、或有事项

(1) 2020年12月31日，本集团为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保的余额为人民币43,167,863,465.99元。由于截至目前承购人未发生违约，本集团认为与该等担保相关的风险较小。

(2) 2020年12月31日，本集团为联营企业金地大百汇向银行借款提供的担保余额为人民币2,660,668,500.00元，若该公司不能按期归还借款，则本集团将承担连带还款责任。

2020年12月31日，本集团为合营企业之子公司广州碧臻向银行借款提供的担保余额为人民币329,309,652.00元，若该公司不能按期归还借款，则本集团将承担连带还款责任。

(3) 本集团之子公司珠海竹胜园房地产有限公司就斗门区商住用地项目的建设土地使用权出让合同构成竣工违约，目前金湾区人民法院正在立案受理该违约争议。该案件涉及预计负债详见附注(五)33。

除存在上述或有事项外，截至2020年12月31日，本集团无其他重大或有事项。

(十三) 资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

(1) 本公司于2021年1月13日发行2021年度第一期中期票据“21金地MTN001”，发行规模人民币15亿元，期限3年，利率3.88%，起息日为2021年1月13日。

(2) 本公司于2021年3月1日发行2021年公司债券(第一期)。该债券分两个品种：品种一发行规模人民币20.00亿元，期限5年，票面利率3.93%，品种二全额回拨至品种一，品种一附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(十三) 资产负债表日后事项 - 续

1、重要的非调整事项 - 续

- (3) 本公司于2021年3月10日发行2021年度第二期中期票据“21金地MTN002”，发行规模人民币15亿元，期限3年，利率3.96%，起息日为2021年3月10日。
- (4) 本公司于2021年3月24日发行2021年度第三期中期票据“21金地MTN003”，发行规模人民币15亿元，期限3年，利率3.98%，起息日为2021年3月24日。
- (5) 本公司于2021年4月7日发行2021年公司债券(第二期)。该债券分两个品种：品种一发行规模人民币24.95亿元，期限5年，票面利率3.91%，品种二发行规模人民币5.00亿元，期限5年，票面利率4.30%，品种一附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- (6) 本公司于2021年4月9日发行2021年第一期超短期融资券。发行规模人民币8亿元，期限250天，利率3.10%，到期一次还本付息。

2、利润分配情况

单位：人民币元

拟分配的利润或股利	3,160,208,500.40
经审议批准宣告发放的利润或股利	股利分配方案尚待股东大会批准

(十四) 其他重要事项

1、借款费用

单位：人民币元

项目	当年资本化的借款费用金额	资本化率
存货	2,776,639,602.65	5.21%
在建工程	-	
无形资产	-	
当期资本化借款费用小计	2,776,639,602.65	
计入当年损益的借款费用	2,971,991,617.20	
当年借款费用合计	5,748,631,219.85	

2、分部报告

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为七个经营分部。本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上，本集团确定了七个报告分部，分别为华南地区、华东地区、东南地区、华北地区、华中地区、西部地区、东北地区。本集团各个报告分部提供的主要产品及劳务为房地产销售。

(十四) 其他重要事项 - 续

2、分部报告 - 续

(1) 报告分部的确定依据与会计政策 - 续

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。

(2) 报告分部的财务信息

单位：人民币万元

项目	华南地区		华东地区		东南地区		华北地区		华中地区		西部地区		东北地区		未分配项目		分部间相互抵减		合计	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
营业收入：																				
对外交易收入	2,563,579.97	2,147,512.32	833,561.27	673,401.15	1,909,992.18	1,074,607.70	755,134.07	303,443.02	832,279.03	1,108,670.76	845,348.41	559,642.25	658,321.51	474,715.67	-	-	-	-	8,398,216.44	6,341,992.87
分部间交易收入	120,702.86	69,320.04	6,920.48	5,977.60	1,207.80	-	5,646.91	6,156.20	1,353.54	-	-	-	330.56	572.97	-	-	(136,162.15)	(82,026.81)	-	-
分部营业收入合计	2,684,282.83	2,216,832.36	840,481.75	679,378.75	1,911,199.98	1,074,607.70	760,780.98	309,599.22	833,632.57	1,108,670.76	845,348.41	559,642.25	658,652.07	475,288.64	-	-	(136,162.15)	(82,026.81)	8,398,216.44	6,341,992.87
调节项目：																				
报表营业收入合计																			8,398,216.44	6,341,992.87
营业成本	2,166,078.52	1,812,573.90	642,128.32	442,918.54	1,575,984.49	798,680.87	612,363.33	261,637.83	638,382.77	784,995.39	715,613.01	433,340.14	475,728.55	374,365.64	-	-	41,622.51	116,323.27	6,867,901.50	5,024,835.58
分部营业利润(亏损)	518,204.31	404,258.46	198,353.43	236,460.21	335,215.49	275,926.83	148,417.65	47,961.39	195,249.80	323,675.37	129,735.40	126,302.11	182,923.52	100,923.00	-	-	(177,784.66)	(198,350.08)	1,530,314.94	1,317,157.29
调节项目：																				
利息费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公允价值变动收益	57,176.61	41,216.05	-	-	17,236.87	-	(15,096.30)	(2,008.13)	-	-	232.21	-	-	-	-	-	(5,983.20)	10,926.75	53,566.19	50,134.67
投资收益	1,418,947.24	637,691.12	42,710.86	46,930.67	136,308.50	132,224.66	47,563.10	106,382.89	174,799.93	63,852.26	182,840.25	10,574.33	83,923.40	105,638.92	-	-	(1,704,831.80)	(505,692.74)	382,261.48	597,602.11
其他收益	7,277.03	2,768.70	1,784.63	1,190.83	130.49	905.65	1,427.66	1,100.56	233.30	26.36	535.21	87.23	117.80	86.05	-	-	1,237.63	345.88	12,743.75	6,511.26
资产处置损益	55,719.15	0.55	-	23.85	-	-	(0.06)	-	(0.27)	(0.11)	-	-	0.99	2.14	-	-	44.67	146.09	55,764.48	172.52
营业利润	2,057,324.34	1,085,934.88	242,848.92	284,605.56	488,891.35	409,057.14	182,312.05	153,436.71	370,282.76	387,553.88	313,343.07	136,963.67	266,965.71	206,650.11	-	-	(1,887,317.36)	(692,624.10)	2,034,650.84	1,971,577.85
营业外收入	1,782.21	1,824.69	837.79	3,953.60	1,834.22	466.11	1,012.69	3,542.40	439.14	115.45	149.40	218.99	88.88	273.17	-	-	(1,177.52)	(338.93)	4,966.81	10,055.48
营业外支出	26,409.45	20,833.83	2,166.44	361.68	1,138.96	1,300.82	316.05	1,072.18	82.37	696.50	3,107.67	6,014.23	2,981.90	422.10	-	-	2.80	10.00	36,205.64	30,711.34
利润总额	2,032,697.10	1,066,925.74	241,520.27	288,197.48	489,586.61	408,222.43	183,008.69	155,906.93	370,639.53	386,972.83	310,384.80	131,168.43	264,072.69	206,501.18	-	-	(1,888,497.68)	(692,973.03)	2,003,412.01	1,950,921.99

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(十四) 其他重要事项 - 续

2、分部报告 - 续

(2) 报告分部的财务信息 - 续

单位：人民币万元

项目	华南地区		华东地区		东南地区		华北地区		华中地区		西部地区		东北地区		未分配项目		分部间相互抵减		合计	
	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额
分部资产总额	11,172,374.53	10,917,498.71	6,293,618.81	4,097,846.93	4,902,778.99	3,645,141.85	4,365,236.68	4,108,004.91	1,916,656.82	1,739,142.30	2,522,511.09	2,622,729.98	3,335,545.99	1,639,995.48	-	-	536,391.38	659,582.51	35,045,114.29	29,429,942.67
调节项目：																			5,117,844.22	4,051,653.84
报表资产总额	22,074,623.74	19,833,804.72	9,374,494.56	5,855,686.52	6,827,615.24	5,098,816.04	5,464,853.50	5,134,327.51	2,621,637.75	2,437,493.92	3,018,787.05	2,850,623.17	4,426,190.43	2,452,585.41	-	-	(13,645,243.76)	(10,181,740.78)	40,162,958.51	33,481,596.51
分部负债总额	5,746,418.19	5,270,935.54	2,636,711.11	2,252,148.69	3,562,798.74	2,081,993.94	1,932,882.18	1,749,901.30	1,231,564.47	1,152,066.88	1,410,881.83	1,339,368.79	3,077,585.10	1,709,572.34	-	-	(207,299.29)	(25,762.82)	19,391,542.33	15,530,224.66
调节项目：																			11,367,635.43	9,714,427.90
报表负债总额	16,713,138.65	14,596,017.55	2,657,934.55	2,271,271.80	3,576,361.51	2,083,222.07	2,124,036.52	1,943,190.98	1,232,055.44	1,153,541.99	1,425,353.19	1,353,719.81	3,077,906.71	1,710,142.91	-	-	(47,608.81)	133,545.45	30,759,177.76	25,244,652.56
补充信息：																				
折旧	30,976.25	3,861.49	2,846.96	669.38	446.32	326.09	828.73	623.91	211.26	179.05	4,993.40	4,687.57	565.21	179.65	-	-	(25.91)	3.29	40,842.22	10,530.43
摊销	9,770.12	7,180.91	634.40	811.89	341.09	352.68	275.08	320.44	133.13	32.03	323.21	287.39	276.73	51.90	-	-	26.86	6.62	11,780.62	9,043.86
折旧和摊销以外的 非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息收入	667,780.62	538,342.51	46,216.61	43,956.60	9,117.69	12,581.50	10,437.51	4,143.72	4,066.69	2,606.50	777.10	607.90	5,197.14	4,488.80	-	-	(386,107.25)	(330,779.56)	357,486.11	275,947.97
利息费用	654,920.03	566,362.82	14,862.35	20,611.61	4,097.73	6,391.46	4,929.13	6,547.16	500.65	276.96	25.23	2,865.15	6,895.00	15,532.19	-	-	(389,030.96)	(336,387.62)	297,199.16	282,199.73
当期确认的减值损失	23,842.31	13,950.53	13,950.03	5,360.29	(42.49)	(193.99)	366.05	77.85	11,699.29	(33.23)	14,044.05	10,927.25	(120.11)	(82.12)	-	-	16,389.91	1,263.41	80,129.04	31,269.99
采用权益法核算的 长期股权投资确认的 投资收益	145,668.11	250,229.23	3,162.90	(16,891.78)	88,326.12	90,369.87	20,302.77	61,565.27	(1,032.47)	31,231.70	540.25	(671.24)	11,320.58	58,831.01	-	-	-	27,169.58	268,288.26	501,833.64
采用权益法核算的 长期股权投资以外的 非流动资产	2,245,727.12	1,862,873.11	563,417.59	278,342.52	758,168.83	701,012.82	472,511.18	408,256.67	94,191.03	127,366.66	43,878.78	23,065.96	405,506.90	194,540.64	-	-	-	-	4,583,401.43	3,595,458.38
资本性支出	160,310.67	50,894.28	27,639.66	33,015.20	2,354.50	43,361.00	19,613.26	35,388.89	423.01	434.08	54,905.74	3,059.34	3,575.17	760.28	-	-	4.29	11,768.53	268,826.30	178,681.60
其中：在建工程支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
购置固定资产支出	3,259.27	4,036.72	1,619.77	805.46	460.64	340.49	856.74	1,170.10	163.44	62.48	686.31	424.32	463.98	329.42	-	-	1.42	2.48	7,511.57	7,171.47
购置无形资产支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资性房地产支出	83,943.89	27,289.45	20,989.09	29,672.19	(19.88)	39,423.27	18,661.04	32,518.62	-	-	52,912.83	1,904.00	-	-	-	-	2.87	12,027.52	176,489.84	142,835.05

(十五) 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

1.1 其他应收款汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收股利	14,450,000.00	52,020,000.00
其他应收款	125,052,086,457.54	108,464,738,793.69
合计	125,066,536,457.54	108,516,758,793.69

1.2 应收股利

注： 本年年末余额详见附注(五)5.2。

1.3 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	124,912,537,899.56	29,713,330.03	0.02	105,666,846,798.48	40,962,586.33	0.04
1至2年	96,865,578.49	24,089,448.29	24.87	3,418,800,746.90	586,600,768.12	17.16
2至3年	705,130,861.51	615,101,140.46	87.23	38,515.00	38.52	0.10
3年以上	6,458,556.33	2,519.57	0.04	6,630,468.12	14,341.84	0.22
合计	125,720,992,895.89	668,906,438.35		109,092,316,528.50	627,577,734.81	

(2) 按款项性质披露

单位：人民币元

款项性质	本年年末账面余额	上年年末账面余额
往来款	125,704,734,155.77	109,084,347,836.47
保证金、押金	14,894,558.22	5,277,408.12
备用金	969,556.09	2,522,404.12
代垫款	222,018.69	151,892.99
其他	172,607.12	16,986.80
合计	125,720,992,895.89	109,092,316,528.50

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、其他应收款 - 续

1.3 其他应收款 - 续

(3) 信用损失准备计提情况

其他应收款的信用风险与预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

信用风险类别	本年年末余额				合计
	预期平均损失率(%)	未来12个月内计提预期信用损失的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的其他应收款	
低风险	0.02	124,890,982,621.47	-	-	124,890,982,621.47
正常	5.00	394,625.81	-	-	394,625.81
高风险	77.03	-	829,615,648.61	-	829,615,648.61
损失	-	-	-	-	-
账面余额合计		124,891,377,247.28	829,615,648.61	-	125,720,992,895.89
减：信用损失准备		29,864,066.16	639,042,372.19	-	668,906,438.35
账面价值		124,861,513,181.12	190,573,276.42	-	125,052,086,457.54

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

其他应收款信用损失准备变动情况：

单位：人民币元

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	40,977,357.06	586,600,377.75	-	627,577,734.81
其他应收款账面余额在本年				
本年计提	(11,061,270.90)	52,441,994.44	-	41,380,723.54
本年转回	(52,020.00)	-	-	(52,020.00)
本年年末余额	29,864,066.16	639,042,372.19	-	668,906,438.35

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	信用损失准备年末余额
辉煌商务有限公司	子公司往来款	8,266,930,101.23	1年以内、1至2年	6.58	-
太仓市统一商务咨询有限公司	子公司往来款	5,960,023,381.67	1年以内	4.74	-
陕西金地家宜置业有限公司	子公司往来款	4,791,955,086.80	1年以内	3.81	-
深圳威新软件科技有限公司	子公司往来款	4,760,328,026.47	1年以内	3.79	-
北京金地盛通房地产开发有限公司	子公司往来款	4,193,958,410.70	1年以内、1至2年	3.34	-
合计		27,973,195,006.87		22.26	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额 (已重述)	本年增减变动								本年年末余额	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、按权益法核算												
上海荣添房地产发展有限公司	118,489,958.80	-	-	(4,627,480.10)	-	-	-	-	-	-	113,862,478.70	-
杭州金地中天房地产发展有限公司	153,615,179.79	-	-	(48,477,232.21)	-	-	(34,300,000.00)	-	-	-	70,837,947.58	-
重庆中交西南置业有限公司	759,334,048.78	-	-	116,023,064.10	-	-	(14,450,000.00)	-	-	-	860,907,112.88	-
其他	62,889,701.98	30,000,000.00	-	(5,551,925.66)	-	-	-	-	(28,752,473.20)	-	58,585,303.12	-
小计	1,094,328,889.35	30,000,000.00	-	57,366,426.13	-	-	(48,750,000.00)	-	(28,752,473.20)	-	1,104,192,842.28	-
二、按成本法核算												
北京金地融侨房地产开发有限公司	211,617,897.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	211,617,897.10	-
北京金地兴业房地产有限公司	199,716,601.09	350,351,966.00	-	-	-	-	-	-	-	-	550,068,567.09	-
广州市富昌房地产开发有限公司	239,607,602.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	239,607,602.18	-
金地(集团)天津房地产开发有限公司	200,071,038.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,071,038.43	-
金地集团南京置业发展有限公司	3,347,198,009.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,347,198,009.22	-
金地集团武汉房地产开发有限公司	425,593,091.28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	425,593,091.28	-
上海格林风范房地产发展有限公司	141,441,407.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141,441,407.64	-
上海金珩房地产发展有限公司	833,363,705.73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	833,363,705.73	-
深圳市弘金地体育产业有限公司	323,317,432.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	323,317,432.30	-
西安金地置业投资有限公司	966,084,049.43	135,815,389.02	-	-	-	-	-	-	-	-	1,101,899,438.45	-
深圳市金地新城房地产开发有限公司	362,809,726.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	362,809,726.04	-
宁波金杰房地产发展有限公司	911,067,453.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	911,067,453.76	-
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	2,822,645,502.15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,822,645,502.15	-
金地集团南京金玖房地产有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-
上海航金房地产发展有限公司	285,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	285,000,000.00	-
湖南金麓房地产开发有限公司	191,052,865.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	191,052,865.00	-
深圳市金地建材有限公司	926,121,121.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	926,121,121.38	-
金地集团上海房地产发展有限公司	2,726,412,202.50	1,084,536,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	3,810,948,202.50	-
深圳市金地住宅开发有限公司	10,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,200,000.00	-
珠海市格林投资有限公司	610,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610,000,000.00	-
杭州金地自在城房地产发展有限公司	2,727,043,237.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,727,043,237.20	-
深圳睿金同德投资有限公司	556,724,981.39	900,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,456,724,981.39	-
深圳市金地北城房地产开发有限公司	281,015,150.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	281,015,150.00	-
北京金地鸿运房地产开发有限公司	111,338,744.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	111,338,744.00	-
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	306,056,046.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	306,056,046.23	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年初余额 (已重述)	本年增减变动							本年年末余额	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备			其他
烟台金象泰置业有限公司	124,950,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	124,950,000.00	-
慈溪金启房地产开发有限公司	452,427,041.94	-	-	-	-	-	-	-	-	452,427,041.94	-
常州金玖房地产开发有限公司	899,999,999.99	-	-	-	-	-	-	-	-	899,999,999.99	-
北京金地惠达房地产开发有限公司	1,585,022,381.30	-	-	-	-	-	-	-	-	1,585,022,381.30	-
金地集团扬州房地产发展有限公司	256,729,484.11	-	-	-	-	-	-	-	-	256,729,484.11	-
上海丞邨企业管理咨询有限公司 (原名：上海诚金建吴股权投资有限公司)	231,014,284.00	-	-	-	-	-	-	-	-	231,014,284.00	-
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	386,448,632.49	-	-	-	-	-	-	-	-	386,448,632.49	-
佛山市金地新华投资有限公司	451,500,000.00	248,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	700,000,000.00	-
嘉兴稳隆投资合伙企业(有限合伙)	2,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000,000.00	-
深圳市专美国际投资发展有限公司	785,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	785,000,000.00	-
深圳市盛峰房地产开发有限公司	529,687,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	529,687,000.00	-
深圳市金地龙城房地产开发有限公司	523,458,409.03	-	(581,484,982.00)	65,491,557.97	-	-	-	-	-	7,464,985.00	-
广州金益房地产开发有限公司	95,475,939.00	-	-	-	-	-	-	-	-	95,475,939.00	-
天津仁惠房地产信息咨询有限责任公司	2,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000,000.00	-
天津金晟房地产信息咨询有限责任公司	150,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	150,000,000.00	-
杭州世宁投资管理有限公司	499,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	499,900,000.00	-
重庆金地琅泽置业有限公司	441,303,446.00	-	-	-	-	-	-	-	-	441,303,446.00	-
重庆金地佳誉置业有限公司	186,459,544.00	-	-	-	-	-	-	-	-	186,459,544.00	-
太仓市筑筑商务咨询有限公司	638,980,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	638,980,000.00	-
广州市贤德房地产开发有限公司	950,000,000.00	-	(950,000,000.00)	-	-	-	-	-	-	-	-
昆明金玺房地产开发有限公司	36,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	36,000,000.00	-
深圳市智汇港湾孵化器有限公司 (原名：深圳市威创新孵化器有限公司)	10,000,000.00	12,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	22,500,000.00	-
其他	983,305,540.63	5,321,916,948.79	(8,000,000.00)	-	-	-	-	-	-	6,297,222,489.42	-
小计	34,233,159,566.54	8,053,620,303.81	(1,539,484,982.00)	65,491,557.97	-	-	-	-	-	40,812,786,446.32	-
合计	35,327,488,455.89	8,083,620,303.81	(1,539,484,982.00)	122,857,984.10	-	-	(48,750,000.00)	-	(28,752,473.20)	41,916,979,288.60	-

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	268,201,455.55	62,911,584.14	296,642,547.36	6,335,475.09
其他业务	1,089,139,620.14	1,089,139,620.14	-	-
合计	1,357,341,075.69	1,152,051,204.28	296,642,547.36	6,335,475.09

(2) 主营业务(分行业)

单位：人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
咨询管理	153,429,158.67	59,641,796.62	153,868,360.31	5,660,377.20
商标使用	99,965,652.56	-	122,791,395.90	-
物业出租	12,072,390.45	506,198.50	19,873,220.68	491,696.44
房地产开发	-	-	-	-
其他	2,734,253.87	2,763,589.02	109,570.47	183,401.45
合计	268,201,455.55	62,911,584.14	296,642,547.36	6,335,475.09

4、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	3,707,645,330.99	1,841,961,940.62
权益法核算的长期股权投资收益	122,857,984.10	131,705,752.69
处置长期股权投资产生的投资收益	(125,640,000.00)	668,784.60
交易性金融资产在持有期间的投资收益	7,048,635.33	15,224,835.29
处置交易性金融资产取得的投资收益	689,600.00	-
其他投资收益	-	-
合计	3,712,601,550.42	1,989,561,313.20

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

4、投资收益 - 续

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

单位：人民币元

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
广州市富昌房地产开发有限公司	860,000,000.00	210,000,000.00
广州市东凌房地产开发有限公司	756,800,000.00	77,600,000.00
东莞市金地宝岛房地产有限公司	461,000,000.00	240,000,000.00
金地集团上海房地产发展有限公司	407,252,747.25	-
金地集团珠海投资有限公司	225,000,000.00	45,000,000.00
金地集团武汉房地产开发有限公司	197,140,000.00	-
北京金地鸿运房地产开发有限公司	158,821,919.65	155,457,118.43
金地(集团)天津房地产开发有限公司	120,292,000.00	-
湖南金麓房地产开发有限公司	120,000,000.00	-
深圳市金地楼宇工程有限公司	112,170,850.04	-
珠海市格林投资有限公司	80,000,000.00	150,000,000.00
上海丞邨企业管理咨询有限公司	36,000,000.00	-
深圳市金地物业管理有限公司	32,670,000.00	-
杭州金地香湖房地产开发有限公司	27,000,000.00	-
武汉金地慧谷置业有限公司	23,400,000.00	-
北京金地惠达房地产开发有限公司	20,000,000.00	-
珠海市和嘉达投资咨询有限公司	18,360,000.00	-
金地集团南京金玖房地产有限公司	16,000,000.00	-
上海航金房地产发展有限公司	13,800,000.00	60,000,000.00
深圳市金地宝城房地产开发有限公司	8,000,000.00	-
北京金地远景房地产开发有限公司	4,000,000.00	8,800,000.00
深圳市金地住宅开发有限公司	3,000,000.00	7,000,000.00
深圳金地研发设计有限公司	1,980,000.00	5,400,000.00
太仓市栖众商务咨询有限公司	1,373,104.59	-
深圳市金地宾馆有限公司	1,200,000.00	-
武汉澳强房地产开发有限公司	1,000,000.00	-
深圳市金地建材有限公司	500,000.00	-
深圳市金地房地产项目管理有限公司	395,918.38	-
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	276,000.00	294,400.00
北京金地鸿业房地产开发有限公司	108,868.56	310,422.19
太仓市筑崇商务咨询有限公司	103,922.52	-
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	-	363,000,000.00
佛山市南海区金地房地产开发有限公司	-	154,000,000.00
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	-	140,000,000.00
天津团泊湖开发有限公司	-	135,100,000.00
西安金地置业投资有限公司	-	90,000,000.00
合计	3,707,645,330.99	1,841,961,940.62

1、非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,374,814.42	
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)	127,437,518.09	
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	556,269,939.32	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债、其他非流动金融资产产生的公允价值变动损益, 以及处置上述金融资产/负债、应收款项融资和其他债权投资取得的投资收益	(93,385,327.28)	
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	653,409,720.53	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
股权出售取得的投资收益	201,959,402.41	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(312,388,233.85)	
其他符合非经常性损益定义的损益项目(注)	(581,730,010.80)	
所得税影响额	(127,760,122.41)	
少数股东权益影响额(税后)	196,755,370.13	
合计	621,943,070.56	

注： 其中包括因联营企业和合营企业投资性房地产公允价值变动而产生的投资损失计人民币 597,471,496.68 元, 及因购买基金、理财产品等产生的投资收益人民币 15,741,485.88 元。

2、净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是金地(集团)股份有限公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第09号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的有关规定而编制的。

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	18.55	2.30	2.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.44	2.17	2.17

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：

2021年4月15日
