

金地(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告

2018 年 12 月 31 日止年度

防伪编号：2019042910051101476

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）已签

SZICPA

报告文号：德师报(审)字(19)第P03058号
委托单位：金地(集团)股份有限公司
被审验单位名称：金地(集团)股份有限公司
被审单位所在地：深圳市
事务所名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
报告类型：年度审计(无保留意见)
报告日期：2019-04-28
报备日期：2019-04-29
签名注册会计师：李渭华 田芬



微信扫一扫查询真伪

金地(集团)股份有限公司

2018年度审计报告

事务所名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
事务所电话：021-61418888
传真：
通信地址：
电子邮件：catlwang@deloitte.com.cn
事务所网址：

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。
防伪查询电话号码：0755-83515412
防伪技术支持电话：0755-82733911
防伪查询网址：<http://check.szicpa.org>



深圳注协

金地(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告

2018 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 - 9
合并及母公司利润表	10 - 11
合并及母公司现金流量表	12 - 13
合并及母公司股东权益变动表	14 - 17
财务报表附注	18 - 162

审计报告

德师报(审)字(19)第 P03058 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2018年12月31日的合并及母公司资产负债表,2018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2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

1、 房地产开发产品销售收入的确认

如财务报表附注(五)33所述,2018年度,金地集团在合并财务报表中列报的房地产开发产品销售收入计人民币 46,059,325,083.14 元,占合并营业收入总额的 92%。由于房地产开发产品销售收入对财务报表的重要性,存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认的固有风险,因此,我们将房地产开发产品销售收入的确认确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

审计报告 - 续

德师报(审)字(19)第 P03058 号
(第 2 页, 共 6 页)

三、关键审计事项 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 测试与房地产开发产品销售相关的关键内部控制实际运行的有效性。
- 检查房地产标准买卖合同的条款, 评估房地产开发产品销售收入确认政策是否符合企业会计准则的要求。
- 与前期采用的会计政策进行比较, 判断房地产开发产品销售收入确认会计政策是否得到一贯运用。
- 就本年确认房地产开发产品销售收入的项目, 选取样本, 检查销售合同及可以证明房地产已达到交付条件的支持性文件, 评估房地产开发产品销售收入确认是否正确。
- 就资产负债表日前后确认房地产开发产品销售收入的项目, 选取样本, 检查销售合同及可以证明房地产已达到交付条件的支持性文件, 评价相关房地产开发产品销售收入是否记入恰当的会计期间。

2、存货减值

如财务报表附注(五)5 所述, 2018 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 112,116,634,569.81 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 112,401,229,082.79 元, 相应的存货跌价准备为人民币 354,646,157.47 元。金地集团对期末存货按照成本与可变现净值孰低计量, 而可变现净值的确定则需要管理层作出重大估计, 因此我们将存货减值确定为合并财务报表的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

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

审计报告 - 续

德师报(审)字(19)第 P03058 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)10所述, 2018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18,958,829,384.59元, 包括已出租的投资性物业人民币14,520,311,525.21元及在建投资性物业人民币4,438,517,859.38元; 在母公司财务报表中列报的投资性房地产为人民币528,924,620.00元, 全部为已出租的投资性物业。金地集团期末采用公允价值模式对投资性房地产进行计量, 而投资性房地产的公允价值系按照外聘专业资产评估师的评估价值确定。由于资产评估师在评估时涉及的重要输入值有赖于管理层作出的重大判断及估计, 因此我们将投资性房地产期末计量确定为合并及母公司财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

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

4、土地增值税的计提

如财务报表附注(五)35所述, 2018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5,499,077,895.73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(19)第 P03058 号
(第 4 页, 共 6 页)

三、关键审计事项 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 获取主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, 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, 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2018年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督金地集团的财务报告过程。

审计报告 - 续

德师报(审)字(19)第 P03058 号
(第 5 页, 共 6 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

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

审计报告 - 续

德师报(审)字(19)第 P03058 号
(第 6 页, 共 6 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师
(项目合伙人)

Handwritten signature of the project partner in black ink.

中国注册会计师

Handwritten signature of the Chinese CPA in black ink.

2019年4月28日



2018年12月31日



合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额 (已重述)	项目	附注	年末余额	年初余额 (已重述)
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(五)1	44,009,578,483.87	27,406,030,533.77	短期借款	(五)16	2,645,542,762.76	2,350,969,617.41
结算备付金		-	-	向中央银行借款		-	-
拆出资金		-	-	吸收存款及同业存放		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	拆入资金		-	-
衍生金融资产		-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
应收票据及应收账款	(五)2	103,269,926.97	62,107,124.92	衍生金融负债		-	-
预付款项	(五)3	920,124,234.04	3,469,476,069.23	应付票据及应付账款	(五)17	14,132,341,111.12	9,954,085,901.55
应收保费		-	-	预收款项	(五)18	69,746,889,328.75	57,948,241,014.05
应收分保账款		-	-	卖出回购金融资产款		-	-
应收分保合同准备金		-	-	应付手续费及佣金		-	-
其他应收款	(五)4	63,741,817,008.54	49,716,122,300.09	应付职工薪酬	(五)19	2,174,888,405.18	1,476,925,009.19
买入返售金融资产		-	-	应交税费	(五)20	3,566,641,903.56	2,046,082,803.08
存货	(五)5	112,116,634,569.81	84,183,097,866.10	其他应付款	(五)21	36,080,489,759.36	19,658,548,119.69
持有待售资产		-	-	应付分保账款		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	保险合同准备金		-	-
其他流动资产	(五)6	6,745,976,311.34	5,139,636,957.44	代理买卖证券款		-	-
流动资产合计		227,637,400,534.57	169,976,470,851.55	代理承销证券款		-	-
非流动资产：				持有待售负债		-	-
发放贷款及垫款	(五)7	2,019,041,003.49	1,473,358,811.91	一年内到期的非流动负债	(五)22	8,266,137,480.29	11,059,211,960.90
可供出售金融资产	(五)8	350,174,504.24	203,531,544.60	其他流动负债	(五)23	4,000,000,000.00	-
持有至到期投资		-	-	流动负债合计		140,612,930,751.02	104,494,064,425.87
长期应收款		207,726.66	-	非流动负债：			
长期股权投资	(五)9	24,787,292,108.27	15,406,356,064.42	长期借款	(五)24	27,425,425,540.22	17,362,836,326.52
投资性房地产	(五)10	18,958,829,384.59	16,317,595,007.00	应付债券	(五)25	37,594,790,360.12	22,039,610,313.28
固定资产	(五)11	1,060,185,329.72	1,123,163,641.16	其中：优先股		-	-
在建工程		-	-	永续债		-	-
生产性生物资产		-	-	长期应付款		-	-
油气资产		-	-	长期应付职工薪酬		-	-
无形资产	(五)12	39,847,668.31	48,075,569.71	专项应付款		-	-
开发支出		-	-	预计负债		-	-
商誉		-	-	递延收益		-	-
长期待摊费用	(五)13	181,670,759.69	65,313,970.16	递延所得税负债	(五)14	4,034,421,155.23	3,548,090,493.50
递延所得税资产	(五)14	3,320,383,648.64	2,241,350,996.94	其他非流动负债	(五)26	2,209,900,000.00	2,541,500,000.00
其他非流动资产	(五)15	-	1,086,850,000.00	非流动负债合计		71,264,537,055.57	45,492,037,133.30
非流动资产合计		50,717,632,133.61	37,965,595,605.90	负债合计		211,877,467,806.59	149,986,101,559.17

2018年12月31日

合并资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额 (已重述)	项目	附注	年末余额	年初余额 (已重述)
				股东权益：			
				股本	(五)27	4,514,583,572.00	4,514,583,572.00
				其他权益工具	(五)28	83,305,358.45	84,635,169.54
				其中：优先股		-	-
				永续债		-	-
				资本公积	(五)29	3,313,069,794.62	3,455,701,136.44
				减：库存股		-	-
				其他综合收益	(五)30	388,415,791.15	263,665,481.00
				专项储备		-	-
				盈余公积	(五)31	2,438,452,948.86	2,174,040,296.18
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	(五)32	35,712,712,431.64	30,271,432,294.23
				归属于母公司股东权益合计		46,450,539,896.72	40,764,057,949.39
				少数股东权益		20,027,024,964.87	17,191,906,948.89
				股东权益合计		66,477,564,861.59	57,955,964,898.28
资产总计		278,355,032,668.18	207,942,066,457.45	负债和股东权益总计		278,355,032,668.18	207,942,066,457.45

附注为财务报表的组成部分

第 7 页至第 162 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

2018 年 12 月 31 日

母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额 (已重述)	项目	附注	年末余额	年初余额 (已重述)
流动资产：				流动负债：			
货币资金		17,566,682,173.14	7,156,609,761.55	短期借款		739,375,000.00	387,500,000.00
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产		-	-	以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据及应收账款		14,995.94	22,975.94	应付票据及应付账款		2,504,075.44	3,348,334.65
预付款项		290,164.10	290,312.14	预收款项		471,934.39	471,934.39
其他应收款	(十五)1	96,826,029,684.65	72,549,633,026.85	应付职工薪酬		1,222,961,515.47	699,030,610.00
存货		2,935,905.85	2,935,905.85	应交税费		95,368,744.98	17,240,205.37
持有待售资产		-	-	其他应付款		47,945,768,939.97	30,295,975,690.70
一年内到期的非流动资产		-	-	持有待售负债		-	-
其他流动资产		160,067,613.78	100,067,657.47	一年内到期的非流动负债		7,702,875,000.00	10,579,400,549.57
流动资产合计		114,556,020,537.46	79,809,559,639.80	其他流动负债		4,000,000,000.00	-
非流动资产：				流动负债合计		61,709,325,210.25	41,982,967,324.68
可供出售金融资产		100,000,000.00	100,000,000.00	非流动负债：			
持有至到期投资		-	-	长期借款		26,599,325,000.00	16,761,500,000.00
长期应收款		-	-	应付债券		35,212,549,724.06	20,746,793,587.90
长期股权投资	(十五)2	30,700,227,575.00	21,309,718,618.69	其中：优先股		-	-
投资性房地产		528,924,620.00	511,793,704.00	永续债		-	-
固定资产		102,025,178.59	125,381,713.16	长期应付款		-	-
在建工程		-	-	长期应付职工薪酬		-	-
生产性生物资产		-	-	专项应付款		-	-
油气资产		-	-	预计负债		-	-
无形资产		-	-	递延收益		-	-
开发支出		-	-	递延所得税负债		130,568,360.01	125,582,375.02
商誉		-	-	其他非流动负债		-	-
长期待摊费用		6,072,027.44	2,735,727.89	非流动负债合计		61,942,443,084.07	37,633,875,962.92
递延所得税资产		395,721,231.03	243,899,770.87	负债合计		123,651,768,294.32	79,616,843,287.60
其他非流动资产		-	-	股东权益：			
非流动资产合计		31,832,970,632.06	22,293,529,534.61	股本		4,514,583,572.00	4,514,583,572.00
				其他权益工具		-	-
				其中：优先股		-	-
				永续债		-	-
				资本公积		6,392,662,877.64	6,393,083,122.86
				减：库存股		-	-
				其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积		2,438,452,948.86	2,174,040,296.18
				一般风险准备		-	-
				未分配利润		9,391,523,476.70	9,404,538,895.77
				股东权益合计		22,737,222,875.20	22,486,245,886.81
资产总计		146,388,991,169.52	102,103,089,174.41	负债和股东权益总计		146,388,991,169.52	102,103,089,174.41

附注为财务报表的组成部分

合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额 (已重述)
一、营业总收入		50,699,358,636.89	37,662,182,016.11
其中：营业收入	(五)33	50,311,817,459.28	37,332,209,455.65
利息收入	(五)34	387,541,177.61	329,972,560.46
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
减：营业总成本		28,836,424,463.89	24,547,375,371.97
其中：营业成本	(五)33	28,836,424,463.89	24,547,375,371.97
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
税金及附加	(五)35	6,123,822,858.90	3,486,566,002.24
销售费用	(五)36	1,417,030,412.51	1,242,554,791.21
管理费用	(五)37	3,267,019,058.82	2,625,083,174.26
研发费用	(五)38	44,035,282.37	26,478,672.53
财务费用	(五)39	(653,354,566.08)	(117,609,774.82)
其中：利息费用		1,697,574,896.86	1,181,632,259.23
利息收入		2,394,100,273.54	1,381,528,733.99
资产减值损失	(五)40	961,730,905.06	(39,769,935.47)
加：其他收益	(五)41	50,094,260.45	30,344,744.93
投资收益	(五)42	4,083,579,360.18	4,949,935,694.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,925,596,047.36	4,662,693,082.80
公允价值变动收益	(五)43	340,965,647.00	784,214,328.57
资产处置收益	(五)44	989,838.55	32,315.53
二、营业利润		15,178,279,327.60	11,656,030,797.80
加：营业外收入	(五)45	84,022,562.09	107,753,441.56
减：营业外支出	(五)46	151,389,226.43	83,508,386.06
三、利润总额		15,110,912,663.26	11,680,275,853.30
减：所得税费用	(五)47	3,006,252,448.59	2,202,978,922.10
四、净利润		12,104,660,214.67	9,477,296,931.20
(一)按持续经营分类			
1.持续经营净利润		12,104,660,214.67	9,477,296,931.20
2.终止经营净利润		-	-
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润		8,098,422,083.25	6,842,676,432.42
2.少数股东损益		4,006,238,131.42	2,634,620,498.78
五、其他综合收益的税后净额	(五)48	94,539,411.26	(171,473,477.49)
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		124,750,310.15	(180,083,281.50)
(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		-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		124,750,310.15	(180,083,281.50)
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	22,346,883.10
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	24,490,372.38
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4.现金流量套期损益的有效部分		-	-
5.外币财务报表折算差额		124,750,310.15	(226,920,536.98)
6.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(30,210,898.89)	8,609,804.01
六、综合收益总额		12,199,199,625.93	9,305,823,453.71
归属于母公司股东的综合收益总额		8,223,172,393.40	6,662,593,150.92
归属于少数股东的综合收益总额		3,976,027,232.53	2,643,230,302.79
七、每股收益			
(一)基本每股收益		1.79	1.52
(二)稀释每股收益		1.79	1.52

附注为财务报表的组成部分

2018年12月31日止年度

母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额 (已重述)
一、营业收入	(十五)3	263,648,047.35	323,946,660.56
减：营业成本	(十五)3	2,110,736.45	37,415,029.24
税金及附加		14,282,062.54	10,673,697.24
销售费用		-	-
管理费用		1,065,103,147.52	936,968,309.84
研发费用		10,516,386.73	10,793,738.89
财务费用		(884,054,107.56)	(258,031,025.71)
其中：利息费用		3,256,455,539.40	2,011,786,824.23
利息收入		4,144,189,745.30	2,289,095,669.61
资产减值损失		581,023,382.24	(142,507.71)
加：其他收益		12,241,257.80	7,030,525.13
投资收益	(十五)4	3,070,291,786.34	3,234,997,863.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(38,266,769.58)	(6,221,455.74)
公允价值变动收益		17,130,916.00	82,793,704.00
资产处置收益		323,030.01	8,737.85
二、营业利润		2,574,653,429.58	2,911,100,249.21
加：营业外收入		-	2,089,394.00
减：营业外支出		66,258,634.92	3,000,000.00
三、利润总额		2,508,394,794.66	2,910,189,643.21
减：所得税费用		(135,731,732.11)	(75,486,676.15)
四、净利润		2,644,126,526.77	2,985,676,319.36
(一)持续经营净利润		2,644,126,526.77	2,985,676,319.36
(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		-	-
(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.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4.现金流量套期损益的有效部分		-	-
5.外币财务报表折算差额		-	-
6.其他		-	-
六、综合收益总额		2,644,126,526.77	2,985,676,319.36
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

2018 年 12 月 31 日止年度

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		61,951,303,909.26	66,248,556,681.05
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		387,541,177.61	329,972,560.46
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	(五)49(1)	88,298,586,143.79	50,513,910,297.33
经营活动现金流入小计		150,637,431,230.66	117,092,439,538.84
购买商品、接受劳务支付的现金		49,038,588,702.25	40,928,704,452.43
客户贷款及垫款净增加额		657,850,146.86	642,835,185.12
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		3,291,250,118.19	2,440,792,307.23
支付的各项税费		10,426,828,500.00	9,455,025,500.00
支付其他与经营活动有关的现金	(五)49(2)	89,051,356,982.82	70,613,816,294.35
经营活动现金流出小计		152,465,874,450.12	124,081,173,739.13
经营活动产生的现金流量净额	(五)50(1)	(1,828,443,219.46)	(6,988,734,200.29)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		7,044,047,331.06	33,347,180,255.80
取得投资收益收到的现金		1,048,791,935.85	1,447,797,369.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,314,556.33	2,997,216.97
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(五)50(3)	2,019,408,482.46	555,769,097.47
收到其他与投资活动有关的现金	(五)49(3)	564,142,702.14	443,069,978.52
投资活动现金流入小计		10,683,705,007.84	35,796,813,918.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		856,207,926.56	500,808,680.53
投资支付的现金		12,753,501,377.59	33,745,929,161.40
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(五)50(2)	667,255,686.21	568,480,714.43
支付其他与投资活动有关的现金	(五)49(4)	1,617,862,906.20	235,858,108.91
投资活动现金流出小计		15,894,827,896.56	35,051,076,665.27
投资活动产生的现金流量净额		(5,211,122,888.72)	745,737,252.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,934,863,178.25	354,866,466.14
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,934,863,178.25	348,993,860.14
取得借款收到的现金		22,178,697,606.00	22,342,983,729.37
发行债券收到的现金		22,493,915,000.00	9,849,079,423.49
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)49(5)	46,002,014.27	272,057,254.87
筹资活动现金流入小计		46,653,477,798.52	32,818,986,873.87
偿还债务支付的现金		17,455,636,477.69	13,745,648,207.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,765,778,303.50	5,941,168,869.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,200,981,482.74	657,573,872.50
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)49(6)	1,101,990,498.87	661,562,368.11
筹资活动现金流出小计		25,323,405,280.06	20,348,379,444.26
筹资活动产生的现金流量净额		21,330,072,518.46	12,470,607,429.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		107,980,367.09	(101,093,078.61)
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		14,398,486,777.37	6,126,517,403.61
加：年初现金及现金等价物余额	(五)50(4)	27,287,308,971.09	21,160,791,567.48
六、年末现金及现金等价物余额	(五)50(4)	41,685,795,748.46	27,287,308,971.09

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		338,992,907.83	332,365,400.43
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		51,758,656,527.03	30,915,706,206.96
经营活动现金流入小计		52,097,649,434.86	31,248,071,607.39
购买商品、接受劳务支付的现金		2,860,300.66	21,144,836.58
支付给职工以及为职工支付的现金		299,926,277.53	371,583,818.60
支付的各项税费		289,006,548.87	335,359,363.18
支付其他与经营活动有关的现金		54,810,126,389.03	48,738,793,496.91
经营活动现金流出小计		55,401,919,516.09	49,466,881,515.27
经营活动产生的现金流量净额		(3,304,270,081.23)	(18,218,809,907.88)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,978,691,565.45	19,032,068,198.42
取得投资收益收到的现金		3,013,720,683.51	2,504,724,316.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		125,595.70	137,807.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		249,830,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		5,242,367,844.66	21,536,930,321.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,477,886.22	1,582,190.22
投资支付的现金		12,192,029,119.68	14,656,174,591.00
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		12,197,507,005.90	14,657,756,781.22
投资活动产生的现金流量净额		(6,955,139,161.24)	6,879,173,540.69
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	5,872,606.00
取得借款收到的现金		20,732,500,000.00	17,913,000,000.00
发行债券收到的现金		21,500,000,000.00	8,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	1,213,027.47
筹资活动现金流入小计		42,232,500,000.00	26,420,085,633.47
偿还债务支付的现金		16,470,545,000.00	12,537,051,671.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,087,575,394.85	4,963,281,670.06
支付其他与筹资活动有关的现金		4,876,136.78	18,464,123.21
筹资活动现金流出小计		21,562,996,531.63	17,518,797,464.67
筹资活动产生的现金流量净额		20,669,503,468.37	8,901,288,168.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(21,814.31)	(7,341.67)
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		10,410,072,411.59	(2,438,355,540.06)
加：年初现金及现金等价物余额		7,156,609,761.55	9,594,965,301.61
六、年末现金及现金等价物余额		17,566,682,173.14	7,156,609,761.55

附注为财务报表的组成部分

2018年12月31日止年度

合并股东权益变动表

单位：人民币元

归属于母公司股东权益													本年金额	
项目	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	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	400,781.90	-	84,635,169.54	3,455,701,136.44	263,665,481.00	2,174,040,296.18	30,271,432,294.23	-	17,191,906,948.89	57,955,964,898.28			
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
二、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	84,635,169.54	3,455,701,136.44	263,665,481.00	2,174,040,296.18	30,271,432,294.23	-	17,191,906,948.89	57,955,964,898.28			
三、本年增减变动金额	-	-	-	(1,329,811.09)	(142,631,341.82)	124,750,310.15	264,412,652.68	5,441,280,137.41	-	2,835,118,015.98	8,521,599,963.31			
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	124,750,310.15	-	8,098,422,083.25	-	3,976,027,232.53	12,199,199,625.93			
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	377,670,378.69	233,709,225.78			
1. 股东投入的普通股	-	-	-	(1,329,811.09)	(142,631,341.82)	-	-	-	-	1,466,629,893.39	1,466,629,893.39			
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	(1,329,811.09)	-	-	-	-	-	(1,329,811.09)	(1,329,811.09)			
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,201,061.46)	(3,201,061.46)			
4. 其他	-	-	-	-	(142,631,341.82)	-	-	-	-	(1,085,758,453.24)	(1,228,389,795.06)			
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	264,412,652.68	(2,657,141,945.84)	-	(1,518,579,595.24)	(3,911,308,888.40)			
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	264,412,652.68	(264,412,652.68)	-	-	-			
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	(2,392,729,293.16)	-	(1,518,579,595.24)	(3,911,308,888.40)			
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	83,305,358.45	3,313,069,794.62	388,415,791.15	2,438,452,948.86	35,712,712,431.64	-	20,027,024,964.87	66,477,564,861.59			

2018年12月31日止年度

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				
	股本	优先股	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	股东权益合计	
一、上年年末余额	4,513,631,772.00	10,781.9	3,615,861,962.43	443,748,762.50	1,875,472,664.24	26,886,865,734.15	-	15,672,965,316.04	53,103,871,667.01	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	4,513,631,772.00	-	3,615,861,962.43	443,748,762.50	1,875,472,664.24	26,886,865,734.15	-	15,672,965,316.04	53,103,871,667.01	
三、本年增减变动金额	951,800.00	-	(160,160,825.99)	(180,083,281.50)	298,567,631.94	3,384,566,560.08	-	1,518,941,632.85	4,852,093,231.27	
(一)综合收益总额	-	-	-	(180,083,281.50)	-	6,842,676,432.42	-	2,643,230,302.79	9,305,823,453.71	
(二)股东投入和减少资本	951,800.00	-	(160,160,825.99)	-	-	-	-	106,749,794.44	(63,149,517.66)	
1. 股东投入的普通股	951,800.00	-	7,241,959.87	-	-	-	-	270,712,009.21	278,905,769.08	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,690,286.11)	
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	(20,145,798.73)	(20,145,798.73)	
4. 其他	-	-	(167,402,785.86)	-	-	-	-	(143,816,416.04)	(311,219,201.90)	
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	(1,231,038,464.38)	(4,390,580,704.78)	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	(3,458,109,872.34)	-	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	(298,567,631.94)	-	-	-	
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	(3,159,542,240.40)	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	3,455,701,136.44	263,665,481.00	2,174,040,296.18	30,271,432,294.23	-	17,191,906,948.89	57,955,964,898.28	

附注为财务报表的组成部分

2018年12月31日止年度

母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年金额					其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	股本	优先股	其他权益工具		资本公积				
			永续债	其他					
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,393,083,122.86	-	2,174,040,296.18	9,404,538,895.77	22,486,245,886.81
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,393,083,122.86	-	2,174,040,296.18	9,404,538,895.77	22,486,245,886.81
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	(420,245.22)	-	264,412,652.68	(13,015,419.07)	250,976,988.39
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	2,644,126,526.77	2,644,126,526.77
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	(420,245.22)	-	-	-	(420,245.22)
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	(420,245.22)	-	-	-	(420,245.22)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	264,412,652.68	(2,657,141,945.84)	(2,392,729,293.16)
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	264,412,652.68	(264,412,652.68)	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	(2,392,729,293.16)	(2,392,729,293.16)
(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,392,662,877.64	-	2,438,452,948.86	9,391,523,476.70	22,737,222,875.20

2018年12月31日止年度

母公司股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年金额					其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	股本	优先股	永续债	其他权益工具	其他				
一、上年年末余额	4,513,631,772.00	-	-	-	2,321,153.87	-	1,875,472,664.24	9,876,972,448.75	22,654,239,201.85
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	4,513,631,772.00	-	-	-	2,321,153.87	-	1,875,472,664.24	9,876,972,448.75	22,654,239,201.85
三、本年增减变动金额	951,800.00	-	-	-	(2,321,153.87)	-	298,567,631.94	(472,433,552.98)	(167,993,315.04)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	2,985,676,319.36	2,985,676,319.36
(二)股东投入和减少资本	951,800.00	-	-	-	(2,321,153.87)	-	-	-	5,872,606.00
1. 股东投入的普通股	951,800.00	-	-	-	-	-	-	-	8,193,759.87
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	(2,321,153.87)	-	-	-	(2,321,153.87)
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	298,567,631.94	(3,458,109,872.34)	(3,159,542,240.40)
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	298,567,631.94	(298,567,631.94)	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	(3,159,542,240.40)	(3,159,542,240.40)
(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	-	-	2,174,040,296.18	9,404,538,895.77	22,486,245,886.81

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 2019 年 4 月 28 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 2018 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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果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

人民币为本集团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，其余额仍冲减少数股东权益。

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

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。

(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

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

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(三)14.3.2。

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

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

9.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目按合并财务报表的会计期间的平均汇率折算；年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

9、外币业务和外币报表折算 - 续

9.2 外币财务报表折算 - 续

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

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

10、金融工具

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

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。

10.1 实际利率法

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

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

10.2 金融资产的分类、确认和计量

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融资产的分类、确认和计量 - 续

10.2.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

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

10.2.2 持有至到期投资

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

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

10.2.3 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款及发放贷款及垫款等。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融资产的分类、确认和计量 - 续

10.2.4 可供出售金融资产

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

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

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

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

10.3 金融资产减值

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

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.3 金融资产减值 - 续

- 以摊余成本计量的金融资产减值

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

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

- 可供出售金融资产减值

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

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

- 以成本计量的金融资产减值

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

10.4 金融资产转移

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4 金融资产转移 - 续

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

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

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

10.5 金融负债的分类、确认和计量

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。

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。

10.5.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.5 金融负债的分类、确认和计量 - 续

10.5.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认和计量方面不一致的情况；(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融负债所在的金融负债组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

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

10.5.2 其他金融负债

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

10.5.3 财务担保合同

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

10.6 金融负债的终止确认

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.7 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的法定权利，且目前可执行该种法定权利，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。

10.8 权益工具

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

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

11、应收款项

11.1 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

11.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定信用风险特征组合的依据	
组合 1	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。
组合 2	除组合 1 外的应收款项。
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	不计提坏账准备
组合 2	余额百分比法

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、应收款项 - 续

11.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项 - 续11.2.1 采用余额百分比法计提坏账准备的组合

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
组合 2	5.00	5.00

11.3 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

12、存货 - 续

12.3 存货可变现净值的确定依据 - 续

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对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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

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。

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。

(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

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。

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。

(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 - 续

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。

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。

(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 - 续

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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

15、投资性房地产 - 续

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产或存货时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。本集团将自用房地产或存货转换为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

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

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

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。

19、无形资产

19.1 无形资产

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

19、无形资产 - 续

19.2 内部研究开发支出

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

20、长期资产减值

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

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

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

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

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。

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

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。授予后立即可行权的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加其他权益工具；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值将取得的服务计入相关成本或费用，相应增加其他权益工具。

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，并相应调整其他权益工具。

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，相应增加其他权益工具。

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，在授予日以本集团承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

24、股份支付 - 续

24.3 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

25、收入

25.1 商品销售收入

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

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

25.2 提供劳务收入

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

25、收入 - 续

25.3 建造合同

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。

合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在时，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

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

25.4 物业出租收入

按合同或者协议的约定应收租金金额在租赁期内各个期间按直线法确认为营业收入。

25.5 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

25.6 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

26、政府补助

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

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

26、政府补助 - 续

26.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

26.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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

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

27、所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

27.1 当期所得税

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

27.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

27、所得税 - 续

27.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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

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

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

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

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

27.3 所得税的抵销

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

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

28、租赁

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

28、租赁 - 续

28.1 本集团作为承租人记录经营租赁业务

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

28.2 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

29、资产证券化业务

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、维修基金

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

31、重要会计政策变更

本集团从编制 2018 年度财务报表起执行财政部于 2018 年 6 月 15 日颁布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号,以下简称“财会 15 号文件”)。财会 15 号文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订,新增了“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”、“研发费用”行项目,修订了“其他应收款”、“固定资产”、“在建工程”、“其他应付款”、“长期应付款”、“管理费用”行项目的列报内容,减少了“应收票据”、“应收账款”、“应收股利”、“应收利息”、“固定资产清理”、“工程物资”、“应付票据”、“应付账款”、“应付利息”、“应付股利”及“专项应付款”行项目,在“财务费用”项目下增加“其中:利息费用”和“利息收入”行项目进行列报,调整了利润表部分项目的列报位置。对于上述列报项目的变更,本集团采用追溯调整法进行会计处理,并对上年比较数据进行了追溯调整。

(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: 17%、16%、11%、10%、6% 征收率: 5%或 3%
营业税	销售不动产的营业额	5%
城市维护建设税	实际缴纳的营业税、增值税税额	按本集团所在地政策缴纳
教育费附加	实际缴纳的营业税、增值税税额	按本集团所在地政策缴纳
土地增值税(注 2)	销售房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%
房产税	房产原值一次减除 10%至 30%后的余值或房产租金收入	依照房产余值计算缴纳的,税率为 1.2%;依照房产租金收入计算缴纳的,税率为 12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注 3)

(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% 的征收率计税。本集团物业管理收入按 6% 的税率计税；向服务接受方收取的自来水水费，以扣除其对外支付的自来水水费后的余额为销售额，按照简易计税方法依 3% 的征收率计算缴纳增值税。根据财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)规定，自 2018 年 5 月 1 日起，原适用 17% 和 11% 税率的应税行为，税率分别调整为 16%、10%。

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的说明：

纳税主体名称	所得税税率
中国香港子公司	16.5%
美国子公司	(注)

注：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	年末余额	年初余额
现金：		
人民币	1,616,422.13	6,018,237.02
港币	19,469.77	74,481.14
美元	155,420.45	165,377.21
欧元	19,751.65	35,711.12
英镑	8,415.91	17,295.02
小计	1,819,479.91	6,311,101.51
银行存款：		
人民币	39,237,410,987.83	25,357,430,733.45
港币	302,856,370.09	494,942,527.45
美元	2,167,455,835.19	1,474,621,152.34
欧元	3,075.44	3,456.34
小计	41,707,726,268.55	27,326,997,869.58
其他货币资金(注)：		
人民币	2,300,032,735.41	72,721,562.68
小计	2,300,032,735.41	72,721,562.68
合计	44,009,578,483.87	27,406,030,533.77
其中：存放在境外的款项总额	2,335,608,180.67	1,661,304,659.60

注：其他货币资金主要系存入的土地保证金及按揭担保保证金。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收票据及应收账款

2.1 应收票据及应收账款汇总

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
应收票据	-	-
应收账款	103,269,926.97	62,107,124.92
合计	103,269,926.97	62,107,124.92

2.2 应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：人民币元

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
组合 1	34,816,288.02	32.58	-	-	34,816,288.02	7,085,686.66	10.90	-	-	7,085,686.66
组合 2	72,056,462.05	67.42	3,602,823.10	5.00	68,453,638.95	57,917,303.42	89.10	2,895,865.16	5.00	55,021,438.26
小计	106,872,750.07	100.00	3,602,823.10	3.37	103,269,926.97	65,002,990.08	100.00	2,895,865.16	4.45	62,107,124.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	106,872,750.07	100.00	3,602,823.10	3.37	103,269,926.97	65,002,990.08	100.00	2,895,865.16	4.45	62,107,124.92

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

单位：人民币元

组合名称	年末余额			年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合 2	72,056,462.05	3,602,823.10	5.00	57,917,303.42	2,895,865.16	5.00

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额人民币 2,372,513.16 元；本年收回或转回坏账准备金额人民币 1,664,832.57 元，本年转销坏账准备金额人民币 722.65 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收票据及应收账款 - 续

2.2 应收账款 - 续

(3) 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	年末余额	占应收账款 年末余额合计 数的比例(%)	坏账准备年末余额
客户 1	8,012,017.48	7.50	400,600.87
客户 2	5,242,722.55	4.90	262,136.13
客户 3	4,374,065.78	4.09	218,703.29
客户 4	4,210,094.91	3.94	210,504.75
客户 5	4,100,000.00	3.84	205,000.00
合计	25,938,900.72	24.27	1,296,945.04

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	828,602,166.35	90.05	3,039,993,153.63	87.62
1 至 2 年	53,137,992.41	5.78	412,251,319.44	11.88
2 至 3 年	23,631,302.16	2.57	11,359,095.64	0.33
3 年以上	14,752,773.12	1.60	5,872,500.52	0.17
合计	920,124,234.04	100.00	3,469,476,069.23	100.00

2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的重要预付款项

单位：人民币元

公司名称	年末余额	性质及未结算原因
沈阳浑南热力有限责任公司	13,543,652.44	为子公司预付的工程款及供热款，尚未结算
西安索宝实业集团有限公司	11,500,000.00	为子公司预付的工程款，尚未结算
南京市自来水板桥有限责任公司	9,555,401.48	为子公司预付的供水款项，尚未结算
北京英豪建筑装饰设计工程有限公司	5,544,000.00	为子公司预付的工程款，尚未结算
合计	40,143,053.92	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、预付款项 - 续

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

单位：人民币元

单位名称	年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
北京市财政局	385,000,000.00	41.84
WTA TOUR INC.	32,151,500.00	3.49
杭州宇优商业管理有限公司	19,655,389.74	2.14
中厦建设集团有限公司	18,183,349.00	1.98
沈阳浑南热力有限责任公司	13,565,898.64	1.47
合计	468,556,137.38	50.92

4、其他应收款

4.1 其他应收款汇总

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
应收利息	30,354,267.27	-
应收股利	53,195,477.25	35,000,000.00
其他应收款	63,658,267,264.02	49,681,122,300.09
合计	63,741,817,008.54	49,716,122,300.09

4.2 应收利息

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
定期存款	-	-
委托贷款	30,354,267.27	-
债券投资	-	-
合计	30,354,267.27	-

注：2018 年 12 月 31 日，本集团无重要逾期利息。

4.3 应收股利

单位：人民币元

被投资方名称	年末余额	年初余额
金地集团金华众达房地产开发有限公司	-	35,000,000.00
天津金地凯丰置业有限公司	18,943,200.00	-
天津金辉永华置业有限公司	34,252,277.25	-
合计	53,195,477.25	35,000,000.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.4 其他应收款 - 续

(1) 其他应收款分类披露 - 续

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

单位：人民币元

单位名称	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
天津金地风华房地产开发有限公司	3,445,962,542.24	340,000,000.00	9.87	注
上海祝金房地产发展有限公司	2,899,859,353.54	241,000,000.00	8.31	注
其他	12,422,843.73	12,422,843.73	100.00	预计无法收回
合计	6,358,244,739.51	593,422,843.73	9.33	

注：系合营企业往来款，受限价、限售等政策影响，相关合营企业与合作开发项目计提了存货跌价准备，本集团综合考虑相关合营企业项目开发的情况，对合营企业往来款的可回收性进行了评估并单项计提了坏账准备。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

单位：人民币元

组合名称	年末余额			年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
组合 2	1,310,385,848.81	65,105,456.16	5.00	1,090,764,351.89	54,543,518.78	5.00

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额人民币 598,059,590.15 元；本年收回或转回坏账准备金额人民币 6,489,412.89 元，本年转销坏账准备金额人民币 37,870.61 元；因合并范围变更影响，减少坏账准备金额人民币 83,752.28 元。

(3) 按款项性质列示的其他应收款

单位：人民币元

其他应收款性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	58,612,488,516.03	38,502,054,679.04
保证金、押金	2,277,983,228.26	9,825,306,748.41
备用金	125,568,494.96	159,412,167.52
代垫款	3,219,866,287.46	1,161,636,711.07
合作诚意金	5,648,586.61	28,851,522.95
其他	75,435,278.62	71,135,044.65
合计	64,316,990,391.94	49,748,396,873.64

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.4 其他应收款 - 续

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例(%)	坏账准备年末余额
天津金地风华房地产开发有限公司	关联方往来款	3,445,962,542.24	1年以内	5.36	340,000,000.00
上海祝金房地产发展有限公司	关联方往来款	2,899,859,353.54	1年以内	4.51	241,000,000.00
星隆置业(苏州)有限公司	子公司少数股 东往来款	2,083,966,261.67	1年以内	3.24	-
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 (以下简称“金地大百汇”)	关联方往来款	1,869,717,808.29	1年以内	2.91	-
温州诚裕置业有限公司	关联方往来款	1,449,447,095.88	1年以内	2.25	-
合计		11,748,953,061.62		18.27	581,000,000.00

5、存货

(1) 存货分类

单位：人民币元

项目	年末余额			年初余额		
	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	20,510,550.96	-	20,510,550.96	10,746,216.74	-	10,746,216.74
库存商品	49,541,093.53	-	49,541,093.53	790,833.66	-	790,833.66
房地产开发成本	101,103,075,894.44	275,120,159.91	100,827,955,734.53	71,266,793,005.73	17,000,867.98	71,249,792,137.75
房地产开发产品	11,298,153,188.35	79,525,997.56	11,218,627,190.79	13,252,180,332.06	330,411,654.11	12,921,768,677.95
合计	112,471,280,727.28	354,646,157.47	112,116,634,569.81	84,530,510,388.19	347,412,522.09	84,183,097,866.10

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)	年初余额	年末余额
常州天际雅居	2011年7月	2019年8月	18.00	465,545,418.72	545,047,926.86
东莞湖山大地	2010年6月	已竣工	40.79	234,982,360.23	-
东莞万江汾溪河项目	2016年5月	2019年5月	15.52	901,511,850.69	408,135,848.11
佛山珑悦	2013年4月	已竣工	26.25	201,876,159.79	-
广州荔湖城	2010年3月	2019年2月	151.93	1,693,435,872.43	2,108,978,515.05
杭州艺华年佳苑	2015年5月	已竣工	20.69	854,302,225.91	-
淮安金地中心	2016年3月	2020年12月	16.30	356,386,331.07	121,766,543.68
昆明海埂路项目	2013年9月	2019年12月	55.83	1,296,667,772.63	830,571,851.89
宁波湿地 E8 地块	2016年7月	已竣工	12.12	938,228,865.78	-
上海天境	2010年7月	已竣工	77.56	1,629,202,719.27	-
上海自在城	2013年8月	2020年5月	73.22	1,160,222,122.65	1,058,717,516.58
绍兴自在城	2010年8月	2019年9月	71.14	371,814,753.60	405,966,316.50
深圳龙城中央	2013年9月	2020年5月	47.36	2,104,581,673.59	1,551,151,279.11
沈阳锦城	2013年4月	已竣工	25.93	271,319,631.11	-
沈阳檀悦	2014年9月	2019年7月	17.90	270,463,505.87	234,128,018.44

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下 - 续：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	年初余额	年末余额
沈阳铁西檀府(原沈阳三一项目)	2015年5月	2019年6月	28.76	724,235,251.34	477,716,165.85
沈阳鸭绿江	2014年5月	2020年8月	16.37	55,861,934.52	99,720,861.21
沈阳艺境	2013年5月	2019年8月	34.62	492,348,840.35	546,180,921.62
沈阳长白岛	2016年4月	已竣工	8.42	517,469,339.38	-
西安唐华路二期项目	2016年4月	2019年6月	29.87	1,023,436,341.39	742,548,276.13
天津长湖湾	2012年3月	2019年4月	36.01	796,716,793.26	1,096,774,187.20
武汉金地天悦	2015年5月	2019年9月	40.46	-	2,266,957,968.23
武汉澜菲溪岸	2010年7月	已竣工	41.75	190,703,652.77	-
西安湖城大境	2009年5月	2019年1月	91.84	749,437,984.23	763,319,068.03
西安唐华路项目	2012年11月	2019年6月	18.02	249,659,647.00	337,009,747.99
西安西沣公元	2011年2月	2019年3月	231.51	5,822,981,718.35	6,124,709,219.31
东莞林森艺境花园	2016年11月	2019年9月	22.81	1,400,794,006.98	892,201,731.36
南京仙林湖项目	2013年11月	已竣工	53.6	1,060,030,469.96	-
烟台格林世界	2013年3月	2019年1月	31.65	725,394,794.63	762,166,112.47
扬州韶悦	2013年6月	2019年6月	25.73	1,050,181,058.93	544,211,274.15
长沙格林公馆	2015年4月	已竣工	6.54	315,759,032.15	-
长沙三千府	2011年3月	2019年6月	41.58	484,428,962.69	714,303,874.48
郑州金地格林小城	2014年11月	2019年1月	30.74	539,374,741.83	671,214,137.32
珠海动力港	2005年8月	2020年12月	12.52	67,822,806.24	69,151,102.51
珠海斗门香海湾花园	2014年5月	2019年1月	19.63	618,986,961.48	478,235,242.68
珠海扑满花园	2011年10月	2020年6月	18.89	314,178,374.29	56,147,571.82
南京河西项目	2016年5月	2021年2月	87.45	2,202,312,133.23	1,052,016,364.49
广州华美牛奶厂项目	2015年8月	2019年3月	35.02	2,702,226,470.71	2,072,843,884.97
上海嘉定新城	2016年3月	已竣工	35.10	2,808,726,942.92	-
大连檀境商街	2018年2月	已竣工	0.15	8,840,000.00	-
上海松江车墩	2016年5月	2021年8月	12.70	1,117,776,131.05	136,883,943.50
佛山悦荔	2014年4月	已竣工	31.71	557,915,907.88	-
长春金地名悦项目	2018年9月	2020年8月	1.47	-	69,124,235.24
长沙香樟悦府	2018年3月	2020年4月	1.73	-	94,702,632.98
杭州下沙西地块(注1)	2017年12月	2020年1月	23.18	1,238,424,696.63	-
美国 85 Cleaveland Project	2018年4月	2022年5月	6.94	-	48,360,450.64
美国 The Blake Project	2017年11月	2020年7月	3.90	79,613,913.98	95,073,443.65
金华艾青中学南	2018年6月	2020年9月	33.75	-	1,974,924,786.13
武汉白沙洲 173 地块	2018年5月	2020年8月	19.46	-	1,327,609,927.13
重庆大渡口项目-佳誉	2017年7月	2020年5月	49.99	1,940,331,487.42	2,384,377,122.07
重庆大渡口项目-琅泽	2017年9月	2019年11月	63.11	3,071,231,552.79	3,630,546,418.54
北京大湖风华	2018年12月	2020年6月	28.90	-	1,844,958,807.98
大连金地拾贰坊	2018年9月	2020年6月	3.63	-	185,787,558.54
北京大兴项目	2018年9月	2020年11月	54.91	3,609,937,942.75	2,694,287,029.83
杭州大运河府	2016年3月	2019年12月	22.51	1,689,891,248.89	1,788,906,493.85
金华风雅苑(注2)	2017年7月	2019年3月	3.10	-	388,865,332.62
金华峰境花园(注2)	2017年8月	2019年2月	5.23	-	537,366,293.54
美国 2400 Barranca Project(注3)	未开工		1.58	112,412,988.02	-
广州白云新市华盛项目	2017年6月	2021年5月	13.50	911,006,413.12	1,042,502,473.15

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下 - 续：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	年初余额	年末余额
广州番禺万博项目	2017 年 4 月	2019 年 12 月	31.61	2,020,162,903.21	2,298,792,503.59
哈尔滨金地名悦项目	未开工	2020 年 10 月	13.99	-	623,962,738.87
杭州近江项目	2018 年 3 月	2020 年 1 月	9.00	585,774,192.19	614,998,850.41
杭州九堡项目	2017 年 12 月	2021 年 6 月	54.37	1,824,784,509.33	4,360,985,070.70
合肥金地自在城项目	2018 年 8 月	2020 年 6 月	42.00	-	2,408,541,962.95
东莞湖岸风华项目	2018 年 11 月	2020 年 5 月	2.40	-	132,216,103.47
惠州艺镜公馆项目	2018 年 7 月	2019 年 8 月	3.19	96,506,325.00	125,647,006.06
济南鹏远置业有限公司项目	2018 年 12 月	2020 年 12 月	7.08	-	441,841,720.77
嘉兴晨光路地块	2018 年 11 月	2020 年 12 月	12.90	-	830,627,931.13
嘉兴艺境	2016 年 10 月	2019 年 9 月	14.54	740,982,165.61	1,085,113,961.17
嘉兴余新项目	2017 年 4 月	2019 年 9 月	14.63	724,980,483.57	1,001,398,805.32
南京江北 G04 项目	2018 年 11 月	2020 年 8 月	49.68	-	3,457,352,113.46
来安金地都会艺境	2018 年 1 月	2019 年 12 月	12.14	634,370,696.86	790,413,516.85
南通金地繁茂花园	2018 年 9 月	2020 年 6 月	13.75	-	741,555,874.58
郑州金地名悦轩项目	2018 年 4 月	2020 年 12 月	16.95	893,150,414.47	1,071,300,978.59
佛山金地艺境花园	2018 年 2 月	2019 年 12 月	11.96	223,660,255.20	684,145,337.73
成都金地悦澜道	2018 年 6 月	2020 年 6 月	23.56	-	1,526,389,633.85
云南金悦尚苑项目	2017 年 4 月	2019 年 12 月	39.56	1,554,792,212.18	1,934,261,665.94
北京金鑫项目	2018 年 1 月	2020 年 11 月	48.79	3,015,356,636.39	3,333,666,095.78
天津精武镇 7#地项目	2018 年 11 月	2021 年 6 月	16.30	-	1,013,304,862.92
昆明金玺	未开工	2020 年 12 月	28.59	-	466,213,664.00
青岛连江路地块一期	2018 年 9 月	2020 年 5 月	20.60	-	1,190,787,854.73
长沙南城铂悦花园项目	2018 年 9 月	2020 年 3 月	11.70	-	602,575,712.44
成都青羊万家湾-金地自在坊	2018 年 8 月	2020 年 10 月	4.56	-	138,281,432.81
瑞安市塘下镇香港城东侧地块	2018 年 5 月	2020 年 9 月	9.72	-	745,791,688.90
瑞安塘下健身中心南地块	2018 年 7 月	2021 年 3 月	19.18	-	1,320,941,408.49
上海青浦徐泾项目	2018 年 8 月	2019 年 12 月	10.00	-	827,966,909.95
上海长宁新华路项目	未开工	2020 年 12 月	6.50	-	544,614,144.09
沈阳金地峯汇	2018 年 4 月	2019 年 12 月	35.16	-	2,087,927,005.57
沈阳金地名著项目	2017 年 9 月	2019 年 10 月	4.28	167,964,746.44	242,968,461.01
沈阳檀郡西	2017 年 10 月	2019 年 10 月	47.81	92,916,062.60	1,875,882,116.48
石家庄正定新区项目	未开工	2020 年 11 月	11.57	-	570,000,000.00
内蒙古帅家营项目	未开工	2021 年 9 月	54.19	-	1,937,070,367.00
苏州通安项目一期	2018 年 4 月	2019 年 12 月	12.44	712,547,628.39	833,512,117.41
天津滨海北疆项目	2018 年 6 月	2021 年 7 月	31.73	74,557,460.07	2,397,001,609.61
天津精武镇 2 号地	2018 年 7 月	2021 年 6 月	21.96	-	1,500,728,748.89
天津精武镇 5 号地	2018 年 7 月	2021 年 6 月	19.71	-	1,364,374,055.88
桐庐经开项目(风华东方苑)	2018 年 10 月	2020 年 2 月	3.40	-	96,859,233.42
武汉悦江时代	2016 年 5 月	2019 年 6 月	69.32	3,598,756,722.19	4,254,954,633.46
西安大秦路	2015 年 1 月	2019 年 5 月	66.70	410,200,401.96	551,162,059.91
西安裴家窑项目(注 1)	2017 年 9 月	2019 年 9 月	31.59	1,035,400,236.11	-
金华晓郡西项目_一期	2017 年 10 月	2019 年 1 月	5.02	-	525,567,350.54
烟台浅山艺境	2018 年 11 月	2020 年 12 月	11.97	-	496,592,507.66
烟台卧龙项目	未开工	2021 年 7 月	13.50	-	494,936,000.00
宁波鄞州区 A1-3 项目	2018 年 12 月	2020 年 12 月	5.75	-	384,843,743.54
英德格林公馆	2018 年 9 月	2020 年 12 月	14.86	-	118,048,315.25

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下 - 续：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	年初余额	年末余额
郑州金地滨河风华	未开工	2021年11月	19.37	-	1,267,199,909.15
郑州金地铂悦(注1)	2014年5月	已竣工	10.82	526,532,721.89	-
大连周家沟项目	未开工	2021年6月	11.31	302,293,270.78	323,827,979.91
其他				30,111,156.79	189,761,652.77
合计				71,266,793,005.73	101,103,075,894.44

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：系因存货转换为投资性房地产而减少。

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	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
常州天际雅居	2014年12月	14,773,704.71	260,225.28	14,950,474.66	83,455.33
东莞湖山大地	2018年5月	314,703,022.04	687,963,805.92	480,794,380.11	521,872,447.85
东莞万江汾溪河项目	2018年12月	43,130,323.56	724,380,397.96	654,327,219.99	113,183,501.53
佛山珑悦	2018年12月	350,919,387.26	235,279,059.62	257,110,449.31	329,087,997.57
广州荔湖城	2018年7月	418,043,285.52	475,329,102.07	388,452,987.66	504,919,399.93
杭州艺华年佳苑	2018年9月	45,669,340.72	1,143,231,905.35	1,176,785,606.56	12,115,639.51
淮安金地中心	2018年10月	-	343,389,194.00	343,389,194.00	-
昆明海埂路项目	2018年12月	235,826,163.84	502,358,990.76	479,359,167.39	258,825,987.21
宁波湿地E8地块	2018年8月	-	1,043,258,407.31	1,030,009,912.55	13,248,494.76
上海天境	2018年1月	1,242,397,019.76	1,806,884,543.73	2,230,392,685.40	818,888,878.09
上海自在城	2018年3月	685,386,377.82	433,089,462.25	858,159,398.15	260,316,441.92
绍兴自在城	2018年12月	117,868,637.80	354,117,214.79	582,415.03	471,403,437.56
深圳龙城中央	2018年7月	682,946,468.01	558,663,126.42	660,569,766.19	581,039,828.24
沈阳锦城	2018年11月	103,323,332.12	283,746,378.56	303,326,138.96	83,743,571.72
沈阳檀悦	2018年12月	117,607,368.70	158,375,711.77	235,901,069.59	40,082,010.88
沈阳铁西檀府(原沈阳三一项目)	2018年10月	216,427,114.95	557,588,992.07	673,315,818.18	100,700,288.84
沈阳鸭绿江	2017年12月	100,484,291.69	1,670,397.91	26,775,468.14	75,379,221.46
沈阳艺境	2018年10月	250,705,913.10	188,571,627.11	320,567,610.04	118,709,930.17
沈阳长白岛	2018年5月	7,273,861.94	600,988,915.80	606,279,189.83	1,983,587.91
西安唐华路二期项目	2018年10月	15,300,400.68	697,819,867.63	616,999,613.11	96,120,655.20
天津长湖湾	2017年12月	69,080,312.34	-	10,561,410.24	58,518,902.10
武汉金地天悦	2016年12月	-	62,196,157.00	6,168,698.00	56,027,459.00
武汉澜菲溪岸	2018年4月	124,854,172.94	259,475,267.40	272,196,362.99	112,133,077.35
西安湖城大地	2018年11月	96,683,550.09	104,076,528.12	165,676,844.15	35,083,234.06
西安唐华路项目	2017年9月	145,843,054.47	13,504,016.31	56,020,786.55	103,326,284.23
西安西沣公元	2018年2月	123,572,587.10	900,110,421.00	1,000,540,389.18	23,142,618.92
东莞林森艺境花园	2018年12月	-	914,488,812.35	302,981,296.48	611,507,515.87

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下 - 续：

单位：人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
南京仙林湖项目	2018 年 6 月	42,852,213.52	1,100,514,400.19	1,050,605,262.49	92,761,351.22
烟台格林世界	2018 年 5 月	55,353,472.38	288,887,096.92	321,056,093.78	23,184,475.52
扬州酷悦	2018 年 12 月	35,091,169.78	606,376,714.45	604,535,266.58	36,932,617.65
长沙格林公馆	2018 年 6 月	6,409,646.39	309,846,963.77	308,950,377.20	7,306,232.96
长沙三千府	2018 年 12 月	153,560,375.33	546,441,405.04	546,276,959.11	153,724,821.26
郑州金地格林小城	2018 年 11 月	145,570,905.04	247,351,565.51	198,779,514.74	194,142,955.81
珠海动力港	2014 年 9 月	89,780,101.53	-	7,780,642.54	81,999,458.99
珠海斗门香海湾花园	2018 年 6 月	199,296,692.16	331,343,827.57	189,927,885.36	340,712,634.37
珠海扑满花园	2018 年 12 月	190,774,244.14	253,753,433.49	273,687,156.78	170,840,520.85
南京河西项目	2018 年 12 月	-	1,749,374,994.25	1,714,334,815.90	35,040,178.35
广州华美牛奶厂项目	2018 年 12 月	-	79,066,326.78	-	79,066,326.78
上海嘉定新城	2018 年 9 月	-	3,259,949,041.29	3,185,575,952.86	74,373,088.43
大连檀境商街	2018 年 12 月	-	13,306,089.85	7,628,735.99	5,677,353.86
上海松江车墩	2018 年 12 月	-	1,198,169,034.94	1,150,759,013.40	47,410,021.54
佛山悦荔	2018 年 12 月	393,184,749.44	622,612,680.97	563,554,545.97	452,242,884.44
北京朗悦	2015 年 7 月	119,116,441.94	2,517,208.06	121,633,650.00	-
北京顺义	2016 年 12 月	183,538,801.78	-	104,994,150.02	78,544,651.76
常州格林郡	2017 年 5 月	37,566,904.70	-	10,815,304.29	26,751,600.41
慈溪鸿悦	2014 年 10 月	463,959,891.17	3,685,871.08	437,244,559.54	30,401,202.71
慈溪金恒	2016 年 12 月	37,187,445.13	-	6,506,162.61	30,681,282.52
大连汇泉路	2016 年 12 月	249,811,776.27	5,150,350.05	151,595,145.53	103,366,980.79
大连汇联	2016 年 12 月	20,120,758.82	1,073,126.77	16,433,847.59	4,760,038.00
大连艺境	2015 年 11 月	292,332,588.17	5,347,616.96	109,636,777.26	188,043,427.87
大连云锦	2014 年 11 月	94,397,200.73	2,710,235.74	45,624,161.99	51,483,274.48
东莞虎门慧盈项目	2016 年 10 月	118,016,548.14	-	29,484,661.82	88,531,886.32
东莞林村项目	2016 年 10 月	519,133,443.29	-	68,760,293.07	450,373,150.22
金华风华花园(注 1)	2018 年 11 月	-	323,281,679.77	315,270,822.43	8,010,857.34
佛山天玺	2013 年 9 月	180,539,275.88	2,813,907.48	99,352,044.24	84,001,139.12
杭州金地格林格林	2015 年 10 月	1,220.00	-	1,220.00	-
杭州金地申花里	2016 年 6 月	16,842,561.16	-	14,351,471.72	2,491,089.44
杭州金地左邻右里	2017 年 9 月	84,020,977.70	-	66,255,745.36	17,765,232.34
金地威新公寓	2015 年 11 月	3,485,243.48	-	1,793,198.11	1,692,045.37
金地西溪风华	2017 年 12 月	34,500,100.81	17,130,846.14	19,969,459.73	31,661,487.22
武汉京汉 1903	2014 年 6 月	135,124,834.37	3,231,711.99	52,863,225.11	85,493,321.25
南京明悦	2016 年 6 月	17,662,474.28	57,960.81	5,502,150.63	12,218,284.46
南京七里桥项目	2017 年 12 月	83,210,006.85	-	66,474,747.28	16,735,259.57
南京五华路项目	2016 年 12 月	34,063,669.34	-	8,941,166.64	25,122,502.70
南京自在城	2015 年 12 月	242,605,233.24	2,418,072.97	45,792,803.50	199,230,502.71
宁波艺境二期	2017 年 9 月	10,272,921.50	-	10,272,921.50	-
上海格林郡	2009 年 5 月	212,017,010.88	113,395.51	1,452.28	212,128,954.11
上海格林世界	2011 年 12 月	44,514,985.97	295,952.84	1,860,729.91	42,950,208.90
上海天御	2011 年 11 月	21,501,524.66	11,271,401.41	1,119,403.19	31,653,522.88
上海艺华年	2016 年 12 月	122,390,547.97	724,577.45	81,447,762.70	41,667,362.72
深圳天悦湾	2016 年 7 月	426,917,036.52	38,405,996.46	43,328,272.63	421,994,760.35
沈阳滨河国际社区	2017 年 11 月	524,798,382.98	6,693,467.00	152,111,439.67	379,380,410.31
沈阳滨河左岸	2015 年 10 月	24,388,770.58	402,090.82	22,354,765.42	2,436,095.98

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下 - 续：

单位：人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
沈阳铂悦	2016年10月	88,161,802.71	2,561,702.56	55,829,694.70	34,893,810.57
沈阳九溪公馆	2014年9月	69,043,250.66	-	36,570,075.08	32,473,175.58
沈阳名京	2013年12月	93,213,139.62	953,793.69	458,979.87	93,707,953.44
天津国际广场	2016年12月	486,096,363.65	-	7,857,693.90	478,238,669.75
天津双港	2017年10月	86,072,229.68	-	31,627,389.09	54,444,840.59
武汉格林东郡	2017年5月	103,089,745.17	20,297,201.33	51,090,850.39	72,296,096.11
武汉艺境	2015年11月	103,523,479.37	406,885.03	14,526,945.25	89,403,419.15
西安翔悦天下	2016年1月	71,832,541.08	-	39,399,716.33	32,432,824.75
萧山天逸金地城	2017年6月	73,714,980.18	-	72,203,014.40	1,511,965.78
扬州艺境	2015年6月	54,956,988.00	108,595.15	6,493,257.48	48,572,325.67
余姚澜悦	2014年12月	15,761,931.67	-	12,920,442.52	2,841,489.15
烟台澜悦	2014年10月	285,698,874.56	-	46,001,425.29	239,697,449.27
美国 The Madison		303,917,771.70	-	303,917,771.70	-
其他		228,365,394.83	51,620,092.67	28,775,640.05	251,209,847.45
合计		13,252,180,332.06	24,161,085,843.25	26,115,112,986.96	11,298,153,188.35

注1：系因收购子公司而增加。

(2) 存货跌价准备

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发成本(注1)	17,000,867.98	258,119,291.93	-	-	-	275,120,159.91
房地产开发产品(注2)	330,411,654.11	-	-	250,885,656.55	-	79,525,997.56
合计	347,412,522.09	258,119,291.93	-	250,885,656.55	-	354,646,157.47

注1：本集团之子公司持有在建来安金地都会艺境项目、合肥金地自在城项目、南通金地繁茂花园项目，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 258,119,291.93 元。

注2：本集团之子公司持有开发产品慈溪鸿悦项目，因本期影响存货价值减少的因素消失而转回前期计提跌价准备计人民币 834,200.00 元；开发产品常州天际雅居项目、上海天境项目、上海艺华年项目、扬州艺境项目、常州格林郡项目、慈溪鸿悦项目、宁波东御项目等，因实现收入而转销跌价准备计人民币 250,051,456.55 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。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、其他流动资产

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
预缴税金	5,627,976,311.34	4,347,728,843.74
理财产品(注 1)	180,000,000.00	371,908,113.70
其他投资(注 2)	938,000,000.00	420,000,000.00
合计	6,745,976,311.34	5,139,636,957.44

注 1：系本集团购入的一年内到期的理财产品，该理财产品可收回金额不确定且无公开市场报价。

注 2：系本集团之子公司作为优先级有限合伙人投资的款项以及向房地产开发项目提供的债权投资。该等投资款均属于贷款及应收款类型的投资。

7、发放贷款及垫款

单位：人民币元

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
发放贷款及垫款	2,275,533,359.59	100.00	256,492,356.10	11.27	2,019,041,003.49	1,617,683,212.73	100.00	144,324,400.82	8.92	1,473,358,811.91

注：本年计提坏账准备金额人民币 112,167,955.28 元。

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：人民币元

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	-	-	-	-	-	-
可供出售权益工具	350,174,504.24	-	350,174,504.24	203,531,544.60	-	203,531,544.60
- 按成本计量的	350,174,504.24	-	350,174,504.24	203,531,544.60	-	203,531,544.60
合计	350,174,504.24	-	350,174,504.24	203,531,544.60	-	203,531,544.60

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、可供出售金融资产 - 续

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

单位: 人民币元

被投资单位	账面余额			减值准备			在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	年末	
杭州鼎晖新趋势股权投资合伙企业(有限合伙)(注1)	107,020,690.11	200,538,483.09	147,020,690.11	160,538,483.09	-	-	-	13,517,792.98
Bishop Senior Coinvest	-	80,536,330.62	-	80,536,330.62	-	-	-	-
ZPark Capital II, L.P	32,671,000.00	1,645,000.01	424,242.74	33,891,757.27	-	-	-	-
嘉兴穆弘三十六号投资合伙企业(有限合伙)	16,900,000.00	-	-	16,900,000.00	-	-	-	-
杭州巨梦科技有限公司	-	12,000,000.00	-	12,000,000.00	-	-	-	-
嘉兴金诚八号投资合伙企业(有限合伙)	10,100,000.00	1,000,000.00	-	11,100,000.00	-	-	-	-
嘉兴穆弘九号投资合伙企业(有限合伙)	10,180,000.00	-	-	10,180,000.00	-	-	-	-
深圳创新科技园有限公司(注2)	7,374,402.20	355,531.06	-	7,729,933.26	-	-	-	-
青岛岸琴御酒店管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-	-	-
嘉兴金诚十号投资合伙企业(有限合伙)	-	3,548,000.00	-	3,548,000.00	-	-	-	-
深圳穆鸿投资合伙企业(有限合伙)	2,050,000.00	-	-	2,050,000.00	-	-	-	-
嘉兴穆弘一号投资合伙企业(有限合伙)	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-	-	-
长青量化CTA私募投资基金1号(注1)	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	-	-	-
稳盛长福天逸私募股权投资基金(注1)	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	-	-	-
深圳稳鑫投资合伙企业(有限合伙)	300,000.00	-	-	300,000.00	-	-	-	-
嘉兴穆兴叁拾捌号投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-	-	-
嘉兴穆兴叁拾玖号投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-	-	-
嘉兴穆兴伍拾捌号投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-	-	-
嘉兴穆兴伍拾陆号投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-	-	-
嘉兴穆兴贰拾柒号投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	-	100,000.00	-	-	-	-	-
嘉兴穆兴贰拾捌号投资合伙企业(有限合伙)	1,135,452.29	-	1,135,452.29	-	-	-	-	20,047,126.78
嘉兴穆兴叁拾陆号投资合伙企业(有限合伙)	8,200,000.00	-	8,200,000.00	-	-	-	-	-
嘉兴穆兴肆拾叁号投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	-	100,000.00	-	-	-	-	-
深圳穆悦投资合伙企业(有限合伙)	-	-	-	-	-	-	-	913,610.75
合计	203,531,544.60	303,623,344.78	156,980,385.14	350,174,504.24	-	-	-	34,478,530.51

注1: 系本集团之子公司持有的一年以上基金理财产品。

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、可供出售金融资产 - 续

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产 - 续

注 2：深圳创新科技园有限公司正在清算过程中，本年增加系汇率影响。本集团对其不具有控制、共同控制或重大影响。

9、长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动					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	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						
一、合营企业												
杭州金地中天房地产发展有限公司	151,774,001.87	-	-	(825,861.79)	-	-	-	-	-	-	150,948,140.08	-
上海安富鑫房地产发展有限公司	178,249,966.01	-	-	71,635,212.15	-	-	-	-	-	-	249,905,178.16	-
武汉市地安祥泰房地产开发有限公司(注1)	417,056,359.81	-	-	184,168,006.90	-	-	-	(100,000,000.00)	-	3,591,783.55	504,816,150.26	-
南京筑浦兴业有限公司	254,954,240.31	-	-	8,571,030.33	-	-	-	-	-	-	263,525,270.64	-
杭州万业置业有限公司	110,294,434.51	-	-	1,602,309.20	-	-	-	(33,000,000.00)	-	-	78,896,743.71	-
金地集团金华嘉宏置业有限公司	99,021,904.55	-	(22,500,000.00)	10,892,802.24	-	-	-	-	-	-	87,414,706.79	-
东莞市香堤雅境花园建设有限公司(注1)	464,322,615.30	-	-	114,418,890.89	-	-	-	(352,000,000.00)	-	6,563,492.19	233,304,998.38	-
北京金水房地产开发有限公司(注1)	571,517,388.31	-	-	195,829,929.14	-	-	-	-	-	324,564.20	767,671,881.65	-
天津褐石房地产开发有限公司	138,695,756.63	-	-	(1,072,791.10)	-	-	-	(45,000,000.00)	-	-	92,622,965.53	-
宁波金联房地产开发有限公司(注1)	132,791,570.40	-	(45,000,000.00)	5,345,239.11	-	-	-	(60,000,000.00)	-	1,142,074.91	34,278,884.42	-
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	257,403,106.72	-	-	145,151,624.16	-	-	-	-	-	-	402,554,730.88	-
Deluxe Hollywood Investors, LLC(注1)	109,778,938.88	28,896,075.96	-	11,312,756.95	9,217,445.35	-	-	-	-	(19,723,906.41)	139,481,310.73	-
Gendale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC	1,678,816,769.25	216,835,940.80	(285,371,856.00)	241,279,366.62	93,162,839.22	-	-	-	-	-	1,944,723,059.89	-
上海久晋置业有限公司	333,928,438.92	-	-	(3,353,833.06)	-	-	-	-	-	-	330,574,605.86	-
Madison 45 Venture II LLC	412,841,607.86	-	-	-	21,011,270.47	-	-	-	-	-	433,852,878.33	-
122-130 East 23rd JV LLC	691,388,484.56	-	-	(10,069,954.52)	34,513,387.68	-	-	-	-	-	715,831,917.72	-
Gendale JV Midpoint Real Estate Development Company LLC(注1)	346,119,680.89	-	-	28,578,590.32	19,438,028.67	-	-	-	-	(757,112.07)	393,379,187.81	-
PINNACLE 360 INVESTORS, LLC(注1)	161,824,415.47	-	(2,234,417.32)	(148,573.27)	8,257,499.80	-	-	-	-	1,750,657.72	169,449,582.40	-
Link JV Holdings Limited(注1)	95,538,730.50	-	-	145,749,688.28	(2,918,125.83)	-	-	-	-	(34,762.39)	238,335,530.56	-
海南鼎圣置业有限公司(注1)	208,676,363.83	-	-	(62,133,021.54)	-	-	-	-	-	(18,685,720.82)	127,857,621.47	-
上海信能度尔信信息科技有限公司(注1)	171,436,005.31	-	-	89,913,845.33	-	-	-	-	-	(6,296,401.72)	255,053,448.92	-
济南万科众享置业有限公司	214,695,019.35	-	-	(4,362,333.49)	-	-	-	-	-	-	210,332,685.86	-
南京威润房地产开发有限公司	200,171,664.12	-	-	(375,750.00)	-	-	-	-	-	-	199,795,914.12	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动							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											
嘉兴稳嘉拾陆号股权投资合伙企业(有 限合伙)	150,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	150,000,000.00	-
沈阳金地风华房地产开发有限公司	199,560,414.32	-	-	(6,227,856.56)	-	-	-	-	-	193,332,557.76	-
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司 (注2)	-	152,900,000.00	-	(16,066,891.27)	-	-	-	-	(1,958,364.30)	134,874,744.43	-
东莞市润地房地产有限公司	-	132,420,000.00	-	(1,535,943.79)	-	-	-	-	-	130,884,056.21	-
杭州天都投资管理有限公司(注2)	-	593,900,000.00	-	(9,822,665.20)	-	-	-	-	200,000.00	584,277,334.80	-
杭州大地投资管理有限公司(注2)	-	179,900,000.00	-	(6,069,179.47)	-	-	-	-	100,000.00	173,930,820.53	-
杭州火丰投资管理有限公司(注2)	-	124,900,000.00	-	(3,794,545.09)	-	-	-	-	50,000.00	121,155,454.91	-
武汉市新威政嘉置业有限公司(注3)	-	-	-	141,100,451.44	-	-	-	-	20,575,004.88	161,675,456.32	-
天津隆顺金安房地产信息咨询有限公司 公司	-	124,849,700.00	-	(5,725,593.64)	-	-	-	-	-	119,124,106.36	-
常熟市鑫裕达房地产开发有限公司	-	201,000,000.00	-	(115,557,992.99)	-	-	-	-	-	85,442,007.01	-
武汉滨江维致置业有限公司	-	364,000,000.00	-	(24,686,739.34)	-	-	-	-	-	339,313,260.66	-
广州广电房地产开发有限公司 (注1)	1,404,334,154.76	-	-	100,658,475.84	-	-	-	-	(169,092,720.45)	1,335,899,910.15	-
其他	1,922,996,629.80	1,266,277,397.40	(79,534,723.83)	495,543,872.04	(3,467,980.97)	-	-	(88,195,477.25)	(234,575,624.41)	3,279,044,092.78	-
小计	11,078,188,662.24	3,385,879,114.16	(434,640,997.15)	1,719,942,564.82	179,214,364.39	-	-	(678,195,477.25)	(416,827,035.12)	14,833,561,196.09	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动						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		
二、联营企业									
杭州万源置业有限公司	386,217,822.35	-	-	9,067,968.96	-	-	-	395,285,791.31	-
金地大百汇	1,130,253,836.25	-	-	533,673,459.10	-	-	-	1,663,927,295.35	-
杭州万源置业有限公司(注3)	23,942,680.44	45,191,560.00	-	350,681,033.05	-	-	-	406,854,019.14	-
苏州金安泽房地产开发有限公司	50,745,971.54	-	-	141,275,064.01	-	-	-	192,021,035.55	-
南京金拓房地产开发有限公司	7,040,988.63	1,009,800,000.00	-	(380,103,047.55)	-	-	-	636,737,941.08	-
嘉兴稳弘一号投资合伙企业(有限合伙)	388,322,034.56	-	-	(3,939,824.91)	-	-	-	384,382,209.65	-
嘉兴稳弘三号投资合伙企业(有限合伙)	484,055,772.04	33,000,000.00	-	(40,049,722.10)	-	-	-	477,006,049.94	-
杭州金丰房地产开发有限公司	134,748,438.00	-	-	(969,548.50)	-	-	-	133,778,889.50	-
宁波翔晟投资有限公司	195,713,899.22	-	-	(5,308,326.10)	-	-	-	190,405,573.12	-
重庆中交西南置业有限公司	814,339,883.22	-	-	(17,787,652.44)	-	-	-	796,552,230.78	-
浙江金源置业有限公司	-	-	-	171,635,845.98	-	-	(148,800,000.00)	22,835,845.98	-
苏州金源房地产开发有限公司	-	198,000,000.00	-	(209,675.19)	-	-	-	197,790,324.81	-
天津兴泰聚成置业有限公司	-	141,007,504.00	-	35,156,000.00	-	-	-	176,163,504.00	-
北京创世福新房地产开发有限公司	-	330,000,000.00	-	(9,106,983.22)	-	-	-	320,893,016.78	-
北京金开泰泰房地产开发有限公司	-	495,000,000.00	-	-	-	-	-	495,000,000.00	-
北京金开泰泰房地产开发有限公司	-	450,000,000.00	-	-	-	-	-	450,000,000.00	-
嘉兴稳弘三十一号投资合伙企业(有限合伙)	-	510,000,000.00	-	1,028.75	-	-	-	510,001,028.75	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动						计提减值准备	其他	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				
一、联营企业											
北京海盈房地产开发有限公司	-	264,000,000.00	-	(5,370,959.38)	-	-	-	-	-	258,629,040.62	-
北京博睿宏业房地产开发有限公司	-	495,000,000.00	-	(15,187,909.08)	-	-	-	-	-	479,812,090.92	-
西安朗坤房地产开发有限公司(注2)	-	483,562,517.00	-	(8,847,770.93)	-	-	-	-	(4,151,212.46)	470,563,533.61	-
其他	712,786,075.93	370,164,282.54	(48,103,039.84)	451,044,502.09	-	-	(170,122,227.68)	-	(20,678,101.75)	1,295,091,491.29	-
小计	4,328,167,402.18	4,824,725,863.54	(48,103,039.84)	1,205,653,482.54	-	-	(318,922,227.68)	-	(37,790,568.56)	9,953,730,912.18	-
合计	15,406,356,064.42	8,210,604,977.70	(482,744,036.99)	2,925,596,047.36	179,214,364.39	-	(997,117,704.93)	-	(454,617,603.68)	24,787,292,108.27	-

注 1：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。

注 2：其他变动系因子公司转为联营企业或合营企业所产生的影响。

注 3：其他变动系购买联营企业或合营企业的股权所产生的影响。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、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、年初余额	13,606,468,418.50	-	2,711,126,588.50	16,317,595,007.00
二、本年变动	913,843,106.71	-	1,727,391,270.88	2,641,234,377.59
加：外购	-	-	251,128,629.60	251,128,629.60
存货\在建工程竣工转入	630,254,867.43	-	1,347,261,553.49	1,977,516,420.92
企业合并增加	-	-	-	-
土地及建筑成本增加	-	-	721,270,617.21	721,270,617.21
减：处置\在建工程竣工转出	-	-	649,646,937.14	649,646,937.14
其他转出	-	-	-	-
公允价值变动	283,588,239.28	-	57,377,407.72	340,965,647.00
三、年末余额	14,520,311,525.21	-	4,438,517,859.38	18,958,829,384.59

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：人民币元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
142B 单身公寓	34,968,000.00	报批报建手续未完成
深纺大厦 6 层	17,513,230.00	报批报建手续未完成
136 栋厂房 4 层	4,240,080.00	报批报建手续未完成

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、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.年初余额	1,177,870,816.50	128,261,795.92	120,811,401.64	68,724,859.99	1,495,668,874.05
2.本年增加金额	1,646,821.29	30,391,551.88	17,776,932.92	10,410,738.68	60,226,044.77
(1)购置	1,646,821.29	30,146,668.23	17,200,645.95	10,397,323.70	59,391,459.17
(2)在建工程转入	-	-	-	-	-
(3)企业合并增加	-	244,883.65	576,286.97	13,414.98	834,585.60
(4)存货转为自用	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	24,461,482.35	3,701,435.18	10,395,912.66	5,400,280.71	43,959,110.90
(1)处置或报废	14,637,540.35	3,445,243.76	10,395,912.66	5,392,793.53	33,871,490.30
(2)处置子公司减少	9,823,942.00	256,191.42	-	7,487.18	10,087,620.60
4.年末余额	1,155,056,155.44	154,951,912.62	128,192,421.90	73,735,317.96	1,511,935,807.92
二、累计折旧					
1.年初余额	146,889,912.18	97,849,773.82	87,314,706.86	40,450,840.03	372,505,232.89
2.本年增加金额	58,224,723.76	17,633,054.29	11,283,473.92	9,170,711.69	96,311,963.66
(1)计提	58,224,723.76	17,633,054.29	11,283,473.92	9,170,711.69	96,311,963.66
3.本年减少金额	5,039,546.75	2,777,648.13	8,487,897.07	761,626.40	17,066,718.35
(1)处置或报废	4,034,301.49	2,763,362.97	8,487,897.07	761,231.24	16,046,792.77
(2)处置子公司减少	1,005,245.26	14,285.16	-	395.16	1,019,925.58
4.年末余额	200,075,089.19	112,705,179.98	90,110,283.71	48,859,925.32	451,750,478.20
三、减值准备					
1.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.年末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1.年末账面价值	954,981,066.25	42,246,732.64	38,082,138.19	24,875,392.64	1,060,185,329.72
2.年初账面价值	1,030,980,904.32	30,412,022.10	33,496,694.78	28,274,019.96	1,123,163,641.16

(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

12、无形资产

单位：人民币元

项目	合同性权利
一、账面原值	
1.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.年末余额	58,401,175.03
二、累计摊销	
1.年初余额	10,325,605.32
2.本年增加金额	8,227,901.40
(1)计提	8,227,901.40
3.本年减少金额	-
(1)处置	-
4.年末余额	18,553,506.72
三、减值准备	
1.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.年末余额	-
四、账面价值	
1.年末账面价值	39,847,668.31
2.年初账面价值	48,075,569.71

13、长期待摊费用

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
经营租入固定资产改良支出	62,668,694.92	165,348,308.35	53,856,292.64	-	174,160,710.63
其他	2,645,275.24	8,685,130.29	3,811,431.47	8,925.00	7,510,049.06
合计	65,313,970.16	174,033,438.64	57,667,724.11	8,925.00	181,670,759.69

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	382,907,373.24	95,726,843.31	195,109,165.48	48,777,291.37
内部交易未实现利润	592,925,889.56	148,231,472.39	538,304,489.40	134,576,122.35
应付职工薪酬	1,463,496,805.16	365,874,201.29	940,019,448.36	235,004,862.09
可抵扣亏损	5,198,618,650.76	1,299,654,662.69	3,941,058,312.84	985,264,578.21
预提土地增值税	5,461,470,347.12	1,365,367,586.78	3,129,856,492.44	782,464,123.11
其他	182,115,528.72	45,528,882.18	221,056,079.24	55,264,019.81
合计	13,281,534,594.56	3,320,383,648.64	8,965,403,987.76	2,241,350,996.94

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	年末余额		年初余额	
	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	12,987,871,283.52	3,246,967,820.88	11,840,904,691.24	2,960,226,172.81
非同一控制下企业合并资产评估增值	2,501,844,391.20	625,461,097.80	1,631,663,332.29	407,915,833.07
其他	647,968,946.20	161,992,236.55	1,380,743,122.99	179,948,487.62
合计	16,137,684,620.92	4,034,421,155.23	14,853,311,146.52	3,548,090,493.50

(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年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年末余额	递延所得税资产和负债年初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年初余额
递延所得税资产	-	3,320,383,648.64	-	2,241,350,996.94
递延所得税负债	-	4,034,421,155.23	-	3,548,090,493.50

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	1,372,570,762.27	858,979,094.42
可抵扣亏损	1,907,978,336.58	2,224,439,173.65
合计	3,280,549,098.85	3,083,418,268.07

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

14、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	年末余额	年初余额
2018 年	-	66,560,003.03
2019 年	5,005,763.37	128,337,313.03
2020 年	165,945,498.07	258,891,022.71
2021 年	475,836,190.38	854,776,647.73
2022 年	687,594,724.07	915,874,187.15
2023 年	573,596,160.69	-
合计	1,907,978,336.58	2,224,439,173.65

15、其他非流动资产

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
其他投资(注)	-	1,086,850,000.00

注：年初余额系本集团之子公司作为优先级有限合伙人投资的款项以及向房地产开发项目提供的债权投资。该等投资款均属于贷款及应收款类型的投资。

16、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
保证借款(注)	767,648,933.76	1,057,560,303.60
信用借款	1,877,893,829.00	1,293,409,313.81
合计	2,645,542,762.76	2,350,969,617.41

注：保证借款系由金融机构担保的借款。

(2) 2018 年 12 月 31 日，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

17、应付票据及应付账款

17.1 应付票据及应付账款汇总

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
应付票据	258,939,454.68	-
应付账款	13,873,401,656.44	9,954,085,901.55
合计	14,132,341,111.12	9,954,085,901.55

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、应付票据及应付账款 - 续

17.2 应付票据

单位：人民币元

种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	258,939,454.68	-
银行承兑汇票	-	-
合计	258,939,454.68	-

2018 年 12 月 31 日，本集团无已到期未支付的应付票据。

17.3 应付账款

(1) 应付账款列示

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
应付建筑工程款及土地价款	13,873,401,656.44	9,954,085,901.55

(2) 2018 年 12 月 31 日，本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

18、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
售楼款	69,081,903,585.59	57,544,068,719.31
租金款	164,955,170.29	62,773,712.21
物业管理费	357,453,732.31	291,348,978.37
装修款	43,646,482.13	-
其他	98,930,358.43	50,049,604.16
合计	69,746,889,328.75	57,948,241,014.05

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、预收款项 - 续

(1) 预收款项列示 - 续

其中，重要预收售楼款列示如下：

单位：人民币元

项目名称	年末余额	年初余额	预计下批竣工时间	预售比例
武汉悦江时代	5,516,810,597.00	2,654,132,136.00	2019 年 6 月	49.35%
广州荔湖城	5,302,742,319.60	3,124,955,278.07	2019 年 2 月	63.69%
云南金悦尚苑项目	3,798,880,706.00	625,875,691.00	2019 年 12 月	52.23%
广州华美牛奶厂项目	3,605,706,375.00	3,569,825,277.20	2019 年 3 月	95.00%
杭州大运河府	3,415,846,641.00	2,381,178,284.00	2019 年 12 月	98.13%
上海自在城	3,363,815,210.00	2,678,414,185.00	2020 年 5 月	86.06%
武汉金地天悦	3,174,407,520.40	-	2019 年 9 月	98.15%
西安唐华路二期项目	2,330,378,008.99	1,345,709,518.00	2019 年 6 月	79.51%
绍兴自在城	2,216,779,775.23	442,560,691.03	2019 年 9 月	96.50%
沈阳檀郡西	2,106,749,043.00	-	2019 年 10 月	26.88%
嘉兴艺境	2,029,189,713.00	1,259,672,284.00	2019 年 9 月	99.57%
深圳龙城中央	2,003,838,763.70	1,488,727,991.00	2020 年 5 月	68.00%
东莞林森艺境花园	1,992,254,611.00	240,565,260.00	2019 年 9 月	81.99%
嘉兴余新项目	1,929,379,586.00	390,024,099.00	2019 年 9 月	99.77%
天津长湖湾	1,872,945,950.00	352,534,950.00	2019 年 4 月	63.82%
西安西沔公元	1,842,017,499.62	2,437,759,808.30	2019 年 3 月	30.25%
西安湖城大境	1,573,318,201.97	1,519,024,969.58	2019 年 1 月	99.77%
郑州金地格林小城	1,406,755,336.00	454,526,915.00	2019 年 1 月	66.75%
烟台格林世界	1,254,542,942.00	857,413,960.00	2019 年 1 月	81.45%
杭州九堡项目	1,239,050,946.00	-	2021 年 6 月	29.44%
长沙三千府	1,095,664,931.00	651,293,093.00	2019 年 6 月	80.80%
沈阳铁西檀府(原沈阳三一项目)	955,967,453.00	556,171,104.00	2019 年 6 月	90.31%
东莞万江汾溪河项目	939,619,793.00	583,532,850.00	2019 年 5 月	91.18%
南京河西项目	930,925,150.00	3,967,569,203.00	2021 年 2 月	45.85%
北京大兴项目	887,557,662.00	-	2020 年 11 月	29.23%
扬州酩悦	837,827,970.82	1,233,981,317.52	2019 年 6 月	99.00%
西安唐华路项目	837,046,392.63	715,981,736.31	2019 年 6 月	97.23%
重庆大渡口项目-琅泽	774,221,208.00	-	2019 年 11 月	16.35%
常州天际雅居	736,674,003.37	693,550,991.37	2019 年 8 月	100.00%
金华峰境花园	713,212,020.00	-	2019 年 2 月	99.60%
珠海斗门香海湾花园	685,709,337.60	397,421,776.60	2019 年 1 月	73.15%
沈阳艺境	638,882,112.00	92,000,809.00	2019 年 8 月	73.51%
金华晓郡西项目 一期	593,768,178.00	-	2019 年 1 月	92.99%
沈阳金地名著项目	543,399,895.00	-	2019 年 10 月	90.19%
广州番禺万博项目	516,129,805.00	-	2019 年 12 月	25.08%
烟台浅山艺境	476,076,960.00	-	2020 年 12 月	35.00%
天津精武镇 5 号地	469,976,862.00	-	2021 年 6 月	44.40%
武汉白沙洲 173 地块	427,663,100.00	-	2020 年 8 月	39.49%
金华风雅苑	414,379,067.00	-	2019 年 3 月	97.14%
郑州金地名悦轩项目	336,518,230.00	-	2020 年 12 月	19.19%

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、预收款项 - 续

(1) 预收款项列示 - 续

其中，重要预收售楼款列示如下 - 续：

单位：人民币元

项目名称	年末余额	年初余额	预计下批竣工时间	预售比例
沈阳檀悦	269,539,749.00	172,643,586.00	2019 年 7 月	91.96%
天津精武镇 2 号地	226,830,248.00	-	2021 年 6 月	12.99%
东莞湖山大境	210,920,423.00	294,085,665.00	已竣工	95.53%
淮安金地中心	196,254,980.00	770,946,322.00	2020 年 12 月	45.00%
沈阳鸭绿江	183,630,491.00	12,623,005.00	2020 年 8 月	90.00%
成都金地悦澜道	162,679,764.00	-	2020 年 6 月	7.64%
合计	67,036,485,530.93	35,964,702,755.98		

(2) 预收款项账龄分析

单位：人民币元

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	63,821,101,504.43	91.50	54,866,071,757.98	94.68
1 至 2 年	5,848,549,900.99	8.39	2,877,156,912.43	4.97
2 至 3 年	317,902.00	-	196,790,832.74	0.34
3 年以上	76,920,021.33	0.11	8,221,510.90	0.01
合计	69,746,889,328.75	100.00	57,948,241,014.05	100.00

(3) 账龄超过 1 年的重要预收款项情况

单位：人民币元

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
杭州大运河府	1,344,659,855.00	未完成备案，尚未结转
珠海动力港	61,624,876.00	用地属性变更，尚未结转
南京河西项目	18,332,345.00	未完成备案，尚未结转
深圳天悦湾	12,220,642.00	未完成备案，尚未结转
武汉悦江时代	11,064,490.00	未完成备案，尚未结转
西安唐华路项目	5,133,554.00	未完成备案，尚未结转
合计	1,453,035,762.00	

(五)合并财务报表项目注释 - 续

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、短期薪酬	1,475,676,817.13	4,380,265,461.72	3,684,784,893.84	2,171,157,385.01
2、离职后福利-设定提存计划	809,783.38	124,285,091.30	123,514,262.97	1,580,611.71
3、辞退福利	438,408.68	2,094,511.40	923,450.67	1,609,469.41
4、一年内到期的其他福利	-	540,939.05	-	540,939.05
合计	1,476,925,009.19	4,507,186,003.47	3,809,222,607.48	2,174,888,405.18

(2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,322,005,576.79	4,018,912,119.10	3,344,044,456.56	1,996,873,239.33
2、职工福利费	673,797.00	86,168,119.05	84,413,668.24	2,428,247.81
3、社会保险费	1,102,304.02	94,526,262.85	94,313,570.77	1,314,996.10
其中：医疗保险费	1,015,799.51	86,025,836.67	86,063,231.82	978,404.36
工伤保险费	14,195.74	3,928,449.04	3,652,595.18	290,049.60
生育保险费	72,308.77	4,571,977.14	4,597,743.77	46,542.14
4、住房公积金	2,543,067.22	111,638,792.28	111,974,017.31	2,207,842.19
5、工会经费和职工教育经费	139,953,928.66	66,237,759.29	46,889,463.23	159,302,224.72
6、非货币性福利	8,200.00	130,731.50	82,382.50	56,549.00
7、因解除劳动关系给予的补偿	3,928,126.76	2,111,060.56	2,330,818.12	3,708,369.20
8、其他	5,461,816.68	540,617.09	736,517.11	5,265,916.66
合计	1,475,676,817.13	4,380,265,461.72	3,684,784,893.84	2,171,157,385.01

(3) 设定提存计划

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	662,712.31	119,918,550.53	119,195,382.98	1,385,879.86
2、失业保险费	147,071.07	4,366,540.77	4,318,879.99	194,731.85
合计	809,783.38	124,285,091.30	123,514,262.97	1,580,611.71

注：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 119,918,550.53 元及人民币 4,366,540.77 元(2017 年：人民币 78,253,053.81 元及人民币 2,890,885.80 元)。2018 年 12 月 31 日，本集团尚有人民币 1,385,879.86 元及人民币 194,731.85 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 662,712.31 元及人民币 147,071.07 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。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、应交税费

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	2,111,478,891.46	1,505,996,638.46
增值税	1,252,281,208.10	440,443,024.13
城市维护建设税	30,349,264.60	27,689,232.06
土地增值税	49,938,253.01	20,293,915.52
个人所得税	69,590,784.42	15,106,612.19
教育费附加	14,435,297.57	12,816,269.84
房产税	24,415,673.61	10,637,290.59
其他	14,152,530.79	13,099,820.29
合计	3,566,641,903.56	2,046,082,803.08

21、其他应付款

21.1 其他应付款汇总

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
应付利息	991,326,284.70	541,625,449.45
应付股利	39,509,160.11	30,505,421.60
其他应付款	35,049,654,314.55	19,086,417,248.64
合计	36,080,489,759.36	19,658,548,119.69

21.2 应付利息

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
企业债券利息	978,923,099.45	532,361,484.04
短期借款利息	5,683,678.30	5,832,123.74
分期付息到期还本的长期借款利息	6,719,506.95	3,431,841.67
合计	991,326,284.70	541,625,449.45

21.3 应付股利

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
普通股股利	39,509,160.11	30,505,421.60
-上海明启投资有限公司	26,850,000.00	26,850,000.00
-Jinding Dairy Investment Corporation	1,367,339.69	3,655,421.60
-杭州标凡管理有限公司	11,291,820.42	-
合计	39,509,160.11	30,505,421.60

注：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 2019 年 12 月 31 日前支付。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

21、其他应付款 - 续

21.4 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
往来款	23,921,807,682.57	12,677,214,922.41
预提的土地增值税(注)	9,065,217,060.80	5,582,463,223.98
保证金、押金等	2,040,570,905.02	814,244,272.23
其他	22,058,666.16	12,494,830.02
合计	35,049,654,314.55	19,086,417,248.64

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

(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	年末余额	未偿还或结转的原因
北京金水房地产开发有限公司	365,000,000.00	关联方资金往来款
杭州万泓置业有限公司	343,964,671.00	关联方资金往来款
南京筑浦兴业房地产开发有限公司	342,129,370.31	关联方资金往来款
苏州金安泽房地产开发有限公司	224,520,000.00	关联方资金往来款
上海安洸鑫房地产开发有限公司	210,000,000.00	关联方资金往来款
合计	1,485,614,041.31	

22、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	7,934,537,480.29	7,581,777,395.86
一年内到期的应付债券	-	3,161,934,565.04
一年内到期的资产支持证券(注)	331,600,000.00	315,500,000.00
合计	8,266,137,480.29	11,059,211,960.90

注：详见附注(五)26。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

22、一年内到期的非流动负债 - 续

(2) 一年内到期的长期借款

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
信用借款	7,762,875,000.00	7,579,820,000.00
抵押借款(注 1)	2,141,440.29	1,957,395.86
保证借款(注 2)	169,521,040.00	-
合计	7,934,537,480.29	7,581,777,395.86

注 1：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)51。

注 2：保证借款系由金融机构提供担保的借款。

23、其他流动负债

(1) 其他流动负债

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
超短期融资券(注)	4,000,000,000.00	-

注：本公司 2017 及 2018 年经中国银行间市场交易商协会获准注册人民币 30 亿元超短期融资券以及人民币 40 亿元超短期融资券，《接受注册通知书》编号分别为“中市协注[2017]SCP100 号”和“中市协注[2018]SCP162 号”，有效期均为 2 年。本公司于 2018 年发行了三期超短期融资券。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

23、其他流动负债 - 续

(2) 其他流动负债的增减变动

单位：人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
2018年第一期超短期融资券	3,000,000,000.00	2018-03-07	270天	3,000,000,000.00	-	3,000,000,000.00	117,616,438.36	-	3,000,000,000.00	-
2018年第二期超短期融资券	1,000,000,000.00	2018-08-08	270天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	15,104,166.67	-	-	1,000,000,000.00
2018年第三期超短期融资券	3,000,000,000.00	2018-11-28	270天	3,000,000,000.00	-	3,000,000,000.00	11,192,500.00	-	-	3,000,000,000.00
合计					-	7,000,000,000.00	143,913,105.03	-	3,000,000,000.00	4,000,000,000.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

24、长期借款

(1)长期借款分类

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
信用借款	27,028,663,000.00	16,821,500,000.00
抵押借款(注 1)	396,762,540.22	379,941,586.52
保证借款(注 2)	-	161,394,740.00
合计	27,425,425,540.22	17,362,836,326.52

上述借款年利率为从 3.8970%至 5.7000%。

注 1：抵押借款系由本集团之子公司以其投资性房地产及存货提供抵押的借款，参见附注(五)51。

注 2：保证借款系由金融机构提供担保的借款。

25、应付债券

(1) 应付债券

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
2013 年人民币债券	-	162,354,015.47
2015 年公司债券(第一期)	2,991,430,206.38	2,989,360,302.74
2015 年第一期中期票据	-	2,999,580,549.57
2015 年第二期中期票据	2,498,298,005.04	2,497,280,746.76
2015 年第三、四期中期票据	1,998,512,472.28	1,997,705,679.14
2016 年第一、二期中期票据	1,998,186,761.07	1,997,392,327.21
2016 年第三期中期票据	2,796,937,789.19	2,795,843,202.36
2016 年公司债券(第一期)	2,989,922,795.39	2,987,730,588.16
2017 年公司债券(第一期)	3,987,131,387.15	3,984,215,103.52
2017 年第一期中期票据	1,497,820,893.07	1,497,265,638.01
2017 年美元债券	1,361,107,387.25	1,292,816,725.38
2018 年第一期中期票据	1,497,519,612.00	-
2018 年公司债券(第一期)	2,987,100,759.46	-
2018 年第二期中期票据	1,998,095,316.63	-
2018 年公司债券(第二期)	2,987,003,845.20	-
2018 年公司债券(第三期)	1,991,309,825.06	-
2018 年公司债券(第四期)	995,410,580.43	-
2018 年第三期中期票据	1,997,869,475.71	-
2018 年美元债券	1,021,133,248.81	-
合计	37,594,790,360.12	25,201,544,878.32
减：一年内到期的应付债券	-	3,161,934,565.04
一年后到期的应付债券	37,594,790,360.12	22,039,610,313.28

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、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	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	年末余额
2013年人民币债券(注1)	2,000,000,000.00	2013-3-21	5年	2,000,000,000.00	162,354,015.47	-	1,907,251.17	95,984.53	162,450,000.00	-	-
2015年公司债券(第一期)(注2)	3,000,000,000.00	2015-10-15	7年	3,000,000,000.00	2,989,360,302.74	-	125,400,000.00	2,069,903.64	-	-	2,991,430,206.38
2015年第一期中期票据(注3)	3,000,000,000.00	2015-4-28	3年	3,000,000,000.00	2,999,580,549.57	-	49,000,000.00	419,450.43	3,000,000,000.00	-	-
2015年第二期中期票据(注4)	2,500,000,000.00	2015-8-5	5年	2,500,000,000.00	2,497,280,746.76	-	115,000,000.00	1,017,238.28	-	-	2,498,298,005.04
2015年第三、四期中期票据(注5)	2,000,000,000.00	2015-10-29	5年	2,000,000,000.00	1,997,705,679.14	-	79,600,000.00	806,793.14	-	-	1,998,512,472.28
2016年第一、二期中期票据(注6)	2,000,000,000.00	2016-2-26	5年	2,000,000,000.00	1,997,392,327.21	-	73,800,000.00	794,433.86	-	-	1,998,186,761.07
2016年第三期中期票据(注7)	2,800,000,000.00	2016-8-18	5年	2,800,000,000.00	2,795,843,202.36	-	97,720,000.00	1,094,586.83	-	-	2,796,937,789.19
2016年公司债券(第一期)(注8)	3,000,000,000.00	2016-3-22	6年及8年	3,000,000,000.00	2,987,730,588.16	-	98,500,000.01	2,192,207.23	-	-	2,989,922,795.39
2017年公司债券(第一期)(注9)	4,000,000,000.00	2017-7-13	5年及7年	4,000,000,000.00	3,984,215,103.52	-	196,000,000.00	2,916,283.63	-	-	3,987,131,387.15
2017年第一期中期票据(注10)	1,500,000,000.00	2017-7-5	5年	1,500,000,000.00	1,497,265,638.01	-	76,050,000.00	555,255.06	-	-	1,497,820,893.07
2017年美元债券(注11)	200,000,000.00 美元	2017-7-26	5年	200,000,000.00 美元	1,292,816,725.38	-	67,986,090.13	3,196,759.06	-	65,093,902.81	1,361,107,387.25
2018年第一期中期票据(注12)	1,500,000,000.00	2018-1-9	5年	1,500,000,000.00	-	1,497,000,000.00	86,317,808.23	519,612.00	-	-	1,497,519,612.00
2018年公司债券(第一期)(注13)	3,000,000,000.00	2018-3-19	5年	3,000,000,000.00	-	2,985,000,000.00	133,985,753.43	2,100,759.46	-	-	2,987,100,759.46
2018年第二期中期票据(注14)	2,000,000,000.00	2018-5-7	3年	2,000,000,000.00	-	1,997,600,000.00	67,532,876.70	495,316.63	-	-	1,998,095,316.63
2018年公司债券(第二期)(注15)	3,000,000,000.00	2018-5-28	3年及5年	3,000,000,000.00	-	2,985,000,000.00	95,420,547.99	2,003,845.20	-	-	2,987,003,845.20
2018年公司债券(第三期)(注16)	2,000,000,000.00	2018-6-20	3年及5年	2,000,000,000.00	-	1,990,000,000.00	59,953,972.60	1,309,825.06	-	-	1,991,309,825.06
2018年公司债券(第四期)(注17)	1,000,000,000.00	2018-7-18	5年	1,000,000,000.00	-	995,000,000.00	22,739,726.02	410,580.43	-	-	995,410,580.43
2018年第三期中期票据(注18)	2,000,000,000.00	2018-8-24	3年	2,000,000,000.00	-	1,997,600,000.00	33,928,767.13	269,475.71	-	-	1,997,869,475.71
2018年美元债券(注19)	150,000,000.00 美元	2018-9-6	3年	150,000,000.00 美元	-	1,022,593,115.68	19,532,475.99	918,550.53	-	(2,378,417.39)	1,021,133,248.81
合计					25,201,544,878.32	15,469,793,115.68	1,500,415,269.40	23,186,880.71	3,162,450,000.00	62,715,485.42	37,594,790,360.12
减：一年内到期的应付债券					3,161,934,565.04						-
一年内到期的应付债券					22,039,610,313.28						37,594,790,360.12

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 1: 本集团于 2013 年 3 月 21 日通过香港上海汇丰银行有限公司和渣打银行(香港)有限公司向机构投资者协议发行债券 2,000 张, 每张面值为人民币 100.00 万元, 共计人民币 20.00 亿元。该债券期限为 5 年, 票面年利率为 5.625%, 在债券存续期内固定不变, 采取单利按半年派息, 不计复利, 由本集团之子公司辉煌商务有限公司等子公司提供不可撤销连带责任保证担保。该债券于 2013 年 3 月 21 日起在新加坡证券交易所挂牌交易, 发行债券募集资金用于优化债务结构。因 2013 年本集团第一大股东发生变更触发债券赎回条款, 本集团于 2014 年 1 月 22 日发出债券赎回要约, 通知债券持有人可行使赎回债券的权利。截至 2018 年 12 月 31 日, 本集团已经赎回全部债券。

注 2: 本集团经中国证券监督管理委员会证监发行字[2015]1977 号文核准, 于 2015 年 10 月 15 日通过中国国际金融股份有限公司和国信证券股份有限公司向合格投资者协议发行 2015 年公司债券(第一期)3,000 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 30.00 亿元。该债券期限为 7 年, 附第 5 年末发行人票面利率选择权和投资者回售选择权, 票面利率为 4.18%, 采取单利按年计息, 不计复利, 无担保。该债券于 2015 年 11 月 19 日起在上海证券交易所挂牌交易, 发行债券募集资金用于偿还银行贷款及补充流动资金。

注 3: 本集团于 2015 年 4 月 28 日通过中国建设银行股份有限公司和中国工商银行股份有限公司发行第一期中期票据 3,000 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 30.00 亿元。该票据期限为 3 年, 票面利率为 4.90%, 按年付息, 无担保。该票据在全国银行间债券市场上进行交易, 发行票据募集资金用于偿还金融机构借款。截至 2018 年 12 月 31 日, 本集团已经偿还全部票据。

注 4: 本集团于 2015 年 8 月 5 日通过中国工商银行股份有限公司和中国农业银行股份有限公司发行第二期中期票据 2,500 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 25.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率为 4.60%, 按年付息, 无担保。该票据在全国银行间债券市场上进行交易, 发行票据募集资金用于偿还金融机构借款。

注 5: 本集团于 2015 年 10 月 29 日通过招商银行股份有限公司和兴业银行股份有限公司发行第三期中期票据、通过中信银行股份有限公司和上海银行股份有限公司发行第四期中期票据, 上述票据共计发行 2,000 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 20.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率为 3.98%, 按年付息, 无担保。该票据在全国银行间债券市场上进行交易, 发行票据募集资金用于普通商品房及保障房项目建设。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

- 注 6: 本集团于 2016 年 2 月 26 日通过招商银行股份有限公司及兴业银行股份有限公司发行 2016 年第一期中期票据, 通过中信银行股份有限公司及上海银行股份有限公司发行 2016 年第二期中期票据。上述票据共计发行 2,000 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 20.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率为 3.69%, 按年付息, 无担保。该票据在全国银行间债券市场上进行交易, 发行票据募集资金用于偿还金融机构借款。
- 注 7: 本集团于 2016 年 8 月 18 日通过中国农业银行股份有限公司及北京银行股份有限公司发行 2016 年第三期中期票据共 2,800 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 28.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率为 3.49%, 按年付息, 无担保。该票据在全国银行间债券市场上进行交易, 发行票据募集资金用于偿还金融机构借款。
- 注 8: 本集团于 2016 年 3 月 22 日通过中国国际金融股份有限公司及国信证券股份有限公司发行 2016 年公司债券(第一期)。本期债券分为两个品种发行。品种一为 6 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权, 初始基础发行规模为人民币 10.00 亿元。品种二为 8 年期, 附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权, 初始基础发行规模为人民币 10.00 亿元。上述两个品种共计可超额配售不超过人民币 10.00 亿元。本期债券引入品种间回拨选择权, 回拨比例不受限制, 发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况, 在总发行规模内(含超额配售部分), 经过协商一致后决定是否启动品种间回拨机制。本期债券发行工作于 2016 年 3 月 23 日结束, 品种一实际发行规模为人民币 13.00 亿元, 最终票面利率为 3.00%; 品种二实际发行规模为人民币 17.00 亿元, 最终票面利率为 3.50%。
- 注 9: 本集团于 2017 年 7 月 13 日通过中国国际金融股份有限公司及国信证券股份有限公司发行 2017 年公司债券(第一期)。本期债券分为两个品种发行。品种一为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权, 初始基础发行规模为人民币 10.00 亿元。品种二为 7 年期, 附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权, 初始基础发行规模为 5.00 亿元。上述两个品种共计可超额配售不超过人民币 25.00 亿元。本期债券引入品种间回拨选择权, 回拨比例不受限制, 发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况, 在总发行规模内(含超额配售部分), 经过协商一致后决定是否启动品种间回拨机制。本期债券发行工作于 2017 年 7 月 13 日结束, 品种一实际发行规模为人民币 30.00 亿元, 最终票面利率为 4.85%; 品种二实际发行规模为人民币 10.00 亿元, 最终票面利率为 5.05%。
- 注 10: 本集团于 2017 年 7 月 5 日通过中国农业银行股份有限公司及上海银行股份有限公司发行 2017 年第一期中期票据。上述票据共计发行 1500 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 15.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率为 5.07%, 按年付息, 无担保。该票据在全国银行间债券市场上进行交易, 发行票据募集资金用于普通商品房项目建设。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 11: 本集团于 2017 年 7 月 26 日通过中国国际金融香港证券有限公司、瑞士联合银行香港分行、渣打银行(香港)有限公司、香港上海汇丰银行有限公司、星展银行香港分行、招银国际融资有限公司、中国丝路国际资本有限公司、中信建投(国际)融资有限公司及上银国际有限公司发行债券 200 万张, 每张面值为 100.00 美元, 共计 2.00 亿美元。该债券期限为 5 年, 票面年利率为 4.95%, 在债券存续期内固定不变, 采取单利按半年派息, 不计复利, 由本集团之子公司辉煌商务有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。该债券在新加坡证券交易所挂牌交易, 发行债券募集资金用于偿还现有债务及一般公司用途。

注 12: 本集团于 2018 年 1 月 9 日通过中国农业银行股份有限公司及上海银行股份有限公司发行 2018 年第一期中期票据。上述票据共计发行 1500 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 15.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率为 5.90%, 按年付息, 无担保。该票据在全国银行间债券市场上进行交易, 发行票据募集资金用于普通商品房项目建设。

注 13: 本集团于 2018 年 3 月 19 日通过中国国际金融股份有限公司和国信证券股份有限公司发行 2018 年公司债券(第一期)。本期债券分为两个品种发行。品种一为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。品种二为 7 年期, 附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权, 回拨比例不受限制, 发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况, 在总发行规模内, 经过协商一致后决定是否启动品种间回拨机制。本期债券发行工作于 2018 年 3 月 19 日结束, 本期债券实际发行规模为人民币 30.00 亿元, 其中品种二全额回拨至品种一, 品种一实际发行规模为人民币 30.00 亿元, 最终票面利率为 5.68%。

注 14: 本集团于 2018 年 5 月 7 日通过中国工商银行股份有限公司和交通银行股份有限公司发行 2018 年第二期中期票据。上述票据共计发行 2000 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 20.00 亿元。该票据期限为 3 年, 票面利率为 5.18%, 按年付息, 无担保。该票据在全国银行间债券市场上进行交易, 发行票据募集资金用于普通商品房项目建设。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 15: 本集团于 2018 年 5 月 28 日通过中国国际金融股份有限公司和国信证券股份有限公司发行 2018 年公司债券(第二期)。本期债券分为两个品种发行。品种一为 3 年期, 附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。品种二为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权, 回拨比例不受限制, 发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况, 在总发行规模内, 经过协商一致后决定是否启动品种间回拨机制。本期债券发行工作于 2018 年 5 月 28 日结束, 品种一实际发行规模为人民币 10.00 亿元, 最终票面利率为 5.29%; 品种二实际发行规模为人民币 20.00 亿元, 最终票面利率为 5.38%。

注 16: 本集团于 2018 年 6 月 20 日通过中国国际金融股份有限公司和国信证券股份有限公司发行 2018 年公司债券(第三期)。本期债券分为两个品种发行。品种一为 3 年期, 附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。品种二为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权, 回拨比例不受限制, 发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况, 在总发行规模内, 经过协商一致后决定是否启动品种间回拨机制。本期债券发行工作于 2018 年 6 月 20 日结束, 品种一实际发行规模为人民币 10.00 亿元, 最终票面利率为 5.58%; 品种二实际发行规模为人民币 10.00 亿元, 最终票面利率为 5.70%。

注 17: 本集团于 2018 年 7 月 18 日通过中国国际金融股份有限公司和国信证券股份有限公司发行 2018 年公司债券(第四期)。本期债券为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券发行工作于 2018 年 7 月 18 日结束, 本期债券实际发行规模为人民币 10.00 亿元, 最终票面利率为 5.0%。

注 18: 本集团于 2018 年 8 月 24 日通过中国工商银行股份有限公司和交通银行股份有限公司发行 2018 年第三期中期票据。上述票据共计发行 2000 万张, 每张面值为人民币 100.00 元, 共计人民币 20.00 亿元。该票据期限为 3 年, 票面利率为 4.80%, 按年付息, 无担保。该票据在全国银行间债券市场上进行交易, 发行票据募集资金用于普通商品房项目建设。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 19: 本集团于 2018 年 9 月 6 日通过上银国际有限公司、中国国际金融香港证券有限公司、中国丝路国际资本有限公司、中国平安证券(香港)有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司发行债券 150 万张, 每张面值为 100.00 美元, 共计 1.50 亿美元。该债券期限为 3 年, 票面年利率为 6.00%, 在债券存续期内固定不变, 采取单利按半年派息, 不计复利, 由本集团之子公司辉煌商务有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。该债券在新加坡证券交易所挂牌交易, 发行债券募集资金主要用于境外债务置换和公司业务发展。

26、其他非流动负债

单位: 人民币元

项目	年末余额	年初余额
资产支持证券(注)	2,541,500,000.00	2,857,000,000.00
减: 一年内到期的资产支持证券	331,600,000.00	315,500,000.00
一年后到期的资产支持证券	2,209,900,000.00	2,541,500,000.00

注: 2017 年 9 月, 本集团根据资产证券化安排发行金地物业资产支持证券(金地 01 至金地 08, 共八个品种), 以其特定期间内物业项目之《物业服务合同》项下享有的全部物业服务费收入作为还款来源, 发行总面值为人民币 3,050,000,000.00 元的资产支持证券, 其中向投资者发行优先级资产支持证券计人民币 2,950,000,000.00 元, 次级资产支持证券人民币 100,000,000.00 元由本公司认购。该资产支持证券的预期收益率为 5.00%至 5.30%, 按季支付本金及利息, 到期日为 2018 年 9 月 14 日至 2025 年 9 月 12 日。截至 2018 年 12 月 31 日, 本集团已偿还金额为人民币 408,500,000.00 元, 余额为人民币 2,541,500,000.00 元。

27、股本

单位: 人民币元

	年初余额	本年变动					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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

28、其他权益工具

(1) 期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2018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8,698.60万份，实际行权的股票期权数量为8,124.60万份，2018年末尚未行权的股票期权数量为94,589.60万份。

(2) 期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	年初		本年增加		本年减少		年末	
	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)	958,886,000.00	84,635,169.54	-	-	12,990,000.00	1,329,811.09	945,896,000.00	83,305,358.45

注：2018年度，本集团之子公司金地商置股票期权中，实际行权的股票期权数量为1,299.00万份，本年末股票期权数量为94,589.60万份。上述本集团之子公司股票期权导致本集团其他权益工具减少人民币1,329,811.09元。

29、资本公积

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	3,455,701,136.44	-	142,631,341.82	3,313,069,794.62
其他资本公积	-	-	-	-
合计	3,455,701,136.44	-	142,631,341.82	3,313,069,794.62

注：本年减少为本集团收购子公司少数股东持有的股权而冲减的资本公积。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、盈余公积

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积(注)	2,082,675,755.48	264,412,652.68	-	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	2,174,040,296.18	264,412,652.68	-	2,438,452,948.86

注：法定盈余公积金可用于弥补本集团的亏损，扩大本集团生产经营或转增本集团资本。
本年提取法定盈余公积人民币 264,412,652.68 元。

32、未分配利润

单位：人民币元

项目	本年	上年
上年末未分配利润	30,271,432,294.23	26,886,865,734.15
调整年初未分配利润合计数	-	-
调整后年初未分配利润	30,271,432,294.23	26,886,865,734.15
加：本年归属于母公司股东的净利润	8,098,422,083.25	6,842,676,432.42
减：提取法定盈余公积	264,412,652.68	298,567,631.94
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	2,392,729,293.16	3,159,542,240.40
年末未分配利润	35,712,712,431.64	30,271,432,294.23

(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

2018 年 5 月 15 日，经本公司 2017 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 5.30 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，2018 年度按已发行之股份 4,514,583,572 股(每股面值人民币 1.00 元)计算，拟以每 10 股向全体股东派发现金红利人民币 6.00 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

33、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	50,151,741,566.43	28,828,780,190.92	37,276,467,113.64	24,539,566,658.35
其他业务	160,075,892.85	7,644,272.97	55,742,342.01	7,808,713.62
合计	50,311,817,459.28	28,836,424,463.89	37,332,209,455.65	24,547,375,371.97

(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	46,059,325,083.14	26,217,088,939.12	33,659,788,101.43	22,229,336,036.28
物业管理	2,155,393,088.34	1,950,078,263.11	2,051,652,305.41	1,921,312,996.74
物业出租	861,406,607.02	96,761,431.08	736,916,899.16	38,046,177.51
其他	1,075,616,787.93	564,851,557.61	828,109,807.64	350,871,447.82
合计	50,151,741,566.43	28,828,780,190.92	37,276,467,113.64	24,539,566,658.35

34、利息收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息收入	387,541,177.61	329,972,560.46

注：系发放贷款及垫款业务所确认的利息收入。

35、税金及附加

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	41,993,300.37	313,223,095.00
城市维护建设税	175,445,908.15	178,719,290.35
教育费附加	131,491,296.27	140,643,911.39
土地增值税	5,499,077,895.73	2,596,299,663.49
房产税	140,672,987.63	137,468,186.58
土地使用税	44,860,148.27	31,727,906.85
印花税	55,042,028.52	28,667,047.04
其他	35,239,293.96	59,816,901.54
合计	6,123,822,858.90	3,486,566,002.24

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

36、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	1,131,733,028.93	991,317,948.62
人工费用	217,660,190.06	195,671,933.83
办公事务费	36,057,150.26	19,563,162.12
业务活动费	10,948,528.28	9,856,257.07
财产费用	13,615,255.87	8,610,324.92
其他营业费用	7,016,259.11	17,535,164.65
合计	1,417,030,412.51	1,242,554,791.21

37、管理费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
人工费用	2,419,420,715.61	1,982,030,381.97
办公事务费	177,498,908.71	133,173,048.64
业务活动费	441,556,486.24	302,476,409.12
财产费用	116,618,384.04	102,140,986.22
企业文化费	58,978,177.92	64,907,507.45
董事会费	14,696,702.72	17,442,166.04
其他费用	38,249,683.58	22,912,674.82
合计	3,267,019,058.82	2,625,083,174.26

38、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	10,516,386.73	10,793,738.89
业务信息化平台研发费用	33,518,895.64	15,684,933.64
合计	44,035,282.37	26,478,672.53

39、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	3,651,227,608.10	2,271,819,179.86
减：已资本化的利息费用	1,953,652,711.24	1,090,186,920.63
减：利息收入	2,394,100,273.54	1,381,528,733.99
汇兑差额	17,581,310.71	35,250,551.45
减：已资本化的汇兑差额	-	-
其他	25,589,499.89	47,036,148.49
合计	(653,354,566.08)	(117,609,774.82)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

40、资产减值损失

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	704,445,813.13	98,317,312.70
存货跌价损失	257,285,091.93	(138,087,248.17)
合计	961,730,905.06	(39,769,935.47)

41、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	50,094,260.45	30,344,744.93

42、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	2,925,596,047.36	4,662,693,082.80
处置长期股权投资产生的投资收益	394,113,157.36	116,003,896.04
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	12,166,335.63
处置可供出售金融资产取得的投资收益	34,478,530.51	(15,004,523.35)
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	494,147,545.49	33,657,403.71
其他投资收益(注)	235,244,079.46	140,419,499.75
合计	4,083,579,360.18	4,949,935,694.58

注： 主要包括本年度按照协议约定收益率确认基金产品投资收益计人民币 206,627,766.33 元及理财产品投资收益计人民币 27,973,107.96 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

43、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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
按公允价值计量的投资性房地产	340,965,647.00	784,214,328.57
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	359,910,747.00	801,531,108.81
存货转换为按公允价值计量的投资性房地产所产生的公允价值变动收益	(18,945,100.00)	(17,316,780.24)
合计	340,965,647.00	784,214,328.57

44、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	989,838.55	32,315.53	989,838.55

45、营业外收入

(1) 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
债务重组利得	-	-	-
非货币性资产交换利得	-	-	-
接受捐赠	255,000.31	-	255,000.31
政府补助	-	-	-
违约金收入	55,902,285.13	89,809,265.27	55,902,285.13
其他	27,865,276.65	17,944,176.29	27,865,276.65
合计	84,022,562.09	107,753,441.56	84,022,562.09

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

46、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	10,890,635.29	-	10,890,635.29
其中：固定资产报废损失	10,890,635.29	-	10,890,635.29
债务重组损失	-	-	-
非货币性资产交换损失	-	-	-
对外捐赠	58,338,900.00	9,458,330.00	58,338,900.00
罚没支出	31,096,869.98	25,908,753.93	31,096,869.98
赔偿款	37,628,789.85	24,941,680.62	37,628,789.85
其他	13,434,031.31	23,199,621.51	13,434,031.31
合计	151,389,226.43	83,508,386.06	151,389,226.43

47、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	3,411,815,482.51	2,698,967,547.12
递延所得税费用	(405,563,033.92)	(495,988,625.02)
合计	3,006,252,448.59	2,202,978,922.10

(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	15,110,912,663.26	11,680,275,853.30
按法定税率计算的所得税费用	3,777,728,165.82	2,920,068,963.33
子公司适用不同税率的影响	(94,990,862.27)	88,884,001.53
调整以前期间所得税的影响	(10,484,325.42)	37,491,411.56
非应税收入的影响	(852,639,576.60)	(1,461,754,075.72)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	137,356,339.37	637,077,269.82
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	(222,514,249.44)	(250,873,969.49)
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	271,796,957.13	232,085,321.07
所得税费用	3,006,252,448.59	2,202,978,922.10

48、其他综合收益

参见附注(五)30。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

49、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	80,553,661,064.87	47,977,294,773.11
利息收入	2,394,100,273.54	1,381,528,733.99
保证金、押金等	5,216,707,982.84	1,016,988,603.74
违约金收入	55,902,285.13	89,809,265.27
政府补助	50,094,260.45	30,344,744.93
其他	28,120,276.96	17,944,176.29
合计	88,298,586,143.79	50,513,910,297.33

(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	77,955,066,597.73	55,843,946,479.09
管理费用支付的现金	753,060,587.62	612,765,328.04
销售费用支付的现金	1,186,796,178.53	1,038,984,273.36
研发费用支付的现金	44,035,282.37	26,478,672.53
押金、保证金、维修金支出	8,623,578,888.19	12,834,010,382.62
员工备用金	335,631,217.05	145,550,747.37
对外捐赠	58,338,900.00	9,458,330.00
罚没支出	31,096,869.98	25,908,753.93
手续费等	12,689,640.19	28,572,025.28
其他	51,062,821.16	48,141,302.13
合计	89,051,356,982.82	70,613,816,294.35

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
取得子公司收到的现金净额(注)	541,892,702.14	419,069,978.52
三个月以上的定期存款净减少	22,250,000.00	24,000,000.00
合计	564,142,702.14	443,069,978.52

注：参见附注(五)50(2)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

49、现金流量表项目 - 续

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
处置子公司支付的现金净额(注)	1,617,862,906.20	235,858,108.91
三个月以上的定期存款净增加	-	-
合计	1,617,862,906.20	235,858,108.91

注：参见附注(五)50(3)。

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
作为保证金的其他货币资金减少	46,002,014.27	272,057,254.87

(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	13,806,265.93	29,048,050.11
少数股东收回投资	1,088,184,232.94	632,514,318.00
合计	1,101,990,498.87	661,562,368.11

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

50、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	12,104,660,214.67	9,477,296,931.20
加：资产减值准备	961,730,905.06	(39,769,935.47)
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	96,311,963.66	94,163,186.02
无形资产摊销	8,227,901.40	8,227,901.43
投资性房地产折旧	-	-
长期待摊费用摊销	57,667,724.11	38,445,647.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	(989,838.55)	(32,315.53)
固定资产报废损失(收益)	10,890,635.29	-
公允价值变动损失(收益)	(340,965,647.00)	(784,214,328.57)
财务费用	659,979,867.12	1,301,189,461.06
投资损失(收益)	(4,083,579,360.18)	(4,949,935,694.58)
递延所得税资产减少(增加)	(1,090,554,822.58)	(616,351,132.32)
递延所得税负债增加	162,655,065.31	45,466,773.00
存货的减少(增加)	(28,702,874,842.87)	(14,792,516,612.09)
经营性应收项目的(减少)增加	(16,048,999,589.29)	(30,407,917,699.36)
经营性应付项目的增加	34,377,396,604.39	33,638,095,662.72
其他	-	(882,045.10)
经营活动产生的现金流量净额	(1,828,443,219.46)	(6,988,734,200.29)
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	41,685,795,748.46	27,287,308,971.09
减：现金的年初余额	27,287,308,971.09	21,160,791,567.48
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	14,398,486,777.37	6,126,517,403.61

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

50、现金流量表补充资料 - 续

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	金额	金额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	1,150,434,521.11	6,854.80
其中：金华市风华房地产开发有限公司	-	-
金华市世腾房地产开发有限公司	-	-
金华市金航房地产开发有限公司	-	-
金华市金沃房地产开发有限公司	-	-
英德市锦顺房地产开发有限公司	13,921,100.00	-
桐庐励耘实业有限公司	70,070,000.00	-
惠州金地物业管理有限公司	-	1.00
深圳市金地怡家物业管理有限公司	-	1.00
金牛投资(香港)有限公司	321,450,201.95	-
武汉市金地金泰置业有限公司	513,920,441.00	-
上海安洋木业有限公司	22,049,192.60	-
上海合树置业有限公司	147,967,707.10	-
深圳市我们投资发展有限公司	61,055,878.46	-
永胜投资管理有限公司	-	6,852.80
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	483,178,834.90	541,899,556.94
其中：金华市风华房地产开发有限公司	-	167,802,774.22
金华市世腾房地产开发有限公司	-	140,680,959.88
金华市金航房地产开发有限公司	-	90,926,133.55
金华市金沃房地产开发有限公司	-	141,105,325.00
英德市锦顺房地产开发有限公司	14,509.81	-
桐庐励耘实业有限公司	144.54	-
惠州金地物业管理有限公司	-	286,957.08
深圳市金地怡家物业管理有限公司	-	122,323.48
金牛投资(香港)有限公司	648,426.79	-
武汉市金地金泰置业有限公司	470,222,557.81	-
上海安洋木业有限公司	7,196,429.15	-
上海合树置业有限公司	8,072.83	-
深圳市我们投资发展有限公司	5,088,693.97	-
永胜投资管理有限公司	-	975,083.73
加：以前年度发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	-	-
取得子公司支付的现金净额	667,255,686.21	(541,892,702.14)

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018 年 12 月 31 日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

50、现金流量表补充资料 - 续

(3) 本年收到的处置子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	金额	金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	2,056,238,945.56	-
其中：杭州火丰投资管理有限公司	-	-
杭州火地投资管理有限公司	-	-
杭州耀强投资管理有限公司	-	-
杭州天郡投资管理有限公司	-	-
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	-	-
宁波市鄞州金丁企业管理咨询有限公司	-	-
太仓市金栎商务咨询有限公司	-	-
天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	-	-
长沙金地金泰置业有限公司	-	-
杭州火竹投资管理有限公司	-	-
杭州大文投资管理有限公司	-	-
绍兴银湖企业管理咨询有限公司	-	-
绍兴安地企业管理咨询有限公司	100,000.00	-
绍兴飘萍企业管理咨询有限公司	-	-
宁波梅山保税港区协依房产投资咨询有限公司	99,670.00	-
河南金地实现房地产开发有限公司	413,210,850.00	-
嘉兴胜信投资合伙企业(有限合伙)	980,200,000.00	-
郑州金合亨房地产开发有限公司	26,000,000.00	-
鑫誉有限公司	-	-
荣徽集团公司	-	-
上海志韬汽车零部件有限公司	98,348,068.00	-
西安朔坤房地产开发有限公司	538,280,357.56	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	36,830,463.10	1,617,862,906.20
其中：杭州火丰投资管理有限公司	-	125,000,298.25
杭州火地投资管理有限公司	-	179,995,815.45
杭州耀强投资管理有限公司	-	100,793.63
杭州天郡投资管理有限公司	-	648,715,187.95
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	-	398,945,744.15
宁波市鄞州金丁企业管理咨询有限公司	-	5,338,449.66
太仓市金栎商务咨询有限公司	-	5,205,612.84
天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	-	124,850,234.55
长沙金地金泰置业有限公司	-	93,920,000.00
杭州火竹投资管理有限公司	-	101,193.50
杭州大文投资管理有限公司	-	118,448.97
绍兴银湖企业管理咨询有限公司	-	99,527.32
绍兴安地企业管理咨询有限公司	99,905.37	-
绍兴飘萍企业管理咨询有限公司	-	99,930.44
宁波梅山保税港区协依房产投资咨询有限公司	97,677.77	-
河南金地实现房地产开发有限公司	18,821,619.67	-
嘉兴胜信投资合伙企业(有限合伙)	6,647,729.96	-
郑州金合亨房地产开发有限公司	373,925.43	-
鑫誉有限公司	-	1,043,177.97
荣徽集团公司	-	34,328,491.52
上海志韬汽车零部件有限公司	9,766,342.20	-
西安朔坤房地产开发有限公司	1,023,262.70	-
加：以前年度处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	-	-
处置子公司收到的现金净额	2,019,408,482.46	(1,617,862,906.20)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

50、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	年末金额	年初金额
一、现金	41,685,795,748.46	27,287,308,971.09
其中：库存现金	1,819,479.91	6,311,101.51
可随时用于支付的银行存款	41,683,976,268.55	27,280,997,869.58
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	41,685,795,748.46	27,287,308,971.09
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	-	-

51、所有权或使用权受到限制的资产

单位：人民币元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	2,300,032,735.41	存入的土地保证金及按揭担保保证金
存货(注 1)	452,029,567.59	抵押借款
投资性房地产(注 2)	212,827,832.00	抵押借款
合计	2,964,890,135.00	

注 1：本集团之子公司以位于美国洛杉矶的开发产品作为抵押，与美国两家金融机构分别签订抵押借款协议。

注 2：本集团之子公司以位于美国洛杉矶的投资性物业作为抵押，与美国一家金融机构签订抵押借款协议。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

52、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			2,470,518,338.50
其中：港币	345,669,755.32	0.8762	302,875,839.86
美元	315,830,982.87	6.8632	2,167,611,255.64
欧元	2,908.91	7.8473	22,827.09
英镑	970.00	8.6762	8,415.91
其他应收款			1,242,662,666.64
其中：港币	13,770,426.37	0.8762	12,065,647.59
美元	179,303,680.36	6.8632	1,230,597,019.05
应付票据及应付账款			844,119.17
其中：美元	122,992.07	6.8632	844,119.17
其他应付款			961,758,478.49
其中：港币	76,974,237.38	0.8762	67,444,826.79
美元	130,305,637.56	6.8632	894,313,651.70
短期借款			1,906,167,762.69
其中：港币	1,299,382,365.90	0.8762	1,138,518,829.00
美元	111,850,002.00	6.8632	767,648,933.69
一年内到期的长期借款			171,662,480.29
其中：美元	25,012,017.76	6.8632	171,662,480.29
长期借款			826,100,540.22
其中：港币	490,000,000.00	0.8762	429,338,000.00
美元	57,810,138.16	6.8632	396,762,540.22
应付债券			2,382,240,636.06
其中：美元	347,103,484.68	6.8632	2,382,240,636.06

(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) 本期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	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润(亏损)
深圳市我们投资发展有限公司(注1)	2018-07-01	66,055,878.46	100.00	收购股权	2018-07-01	为实际取得被购买方日期	26,246,794.60	46,236.74
武汉市金地金泰置业有限公司(注1)	2018-11-15	513,920,441.00	100.00	收购股权	2018-11-15	为实际取得被购买方日期	-	25,792.12
金牛投资(香港)有限公司(注1)	2018-07-31	321,450,201.95	100.00	收购股权	2018-07-31	为实际取得被购买方日期	-	(617,788.61)
惠州金地物业管理有限公司(注1)	2018-08-31	1.00	100.00	收购股权	2018-08-31	为实际取得被购买方日期	381,749.58	(1,007,864.85)
深圳市金地柏豪物业管理有限公司(注1)	2018-08-31	1.00	100.00	收购股权	2018-08-31	为实际取得被购买方日期	1,406,981.69	(3,394,726.12)
永胜投资管理有限公司(注1)	2018-12-28	6,852.80	100.00	收购股权	2018-12-28	为实际取得被购买方日期	-	(5,488,172.63)
金华市风华房地产开发有限公司(注2)	2018-05-31	24,308,037.67	55.00	表决权发生变更	2018-05-31	为实际取得被购买方日期	-	(7,815,179.13)
金华市世腾房地产开发有限公司(注2)	2018-05-31	23,180,506.32	25.00	表决权发生变更	2018-05-31	为实际取得被购买方日期	-	(6,265,602.11)
金华市金航房地产开发有限公司(注2)	2018-05-31	25,633,321.80	51.00	表决权发生变更	2018-05-31	为实际取得被购买方日期	-	(4,291,117.38)
金华市金沃房地产开发有限公司(注2)	2018-05-31	70,634,008.78	55.00	表决权发生变更	2018-05-31	为实际取得被购买方日期	506,122,693.64	125,881,827.24

注1：系本年度本集团以现金收购被购买方的股权并达到对其控制，故将其纳入合并范围。本集团获得对其控制权后，同时也获得了对其全资子公司(如有)的控制权。

注2：系本年度对公司章程进行了修订，本集团能够通过通过董事会控制其重大财务和经营决策，对其拥有控制权，故将其纳入合并范围。

(六) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(2) 合并成本及商誉

单位：人民币元

	合并成本	深圳市我们投资发展 有限公司	武汉市金地金泰置业 有限公司	金牛投资(香港)有限 公司	惠州金地物业管理 有限公司	深圳市金地怡家物 业管理有限公司
-现金		61,055,878.46	513,920,441.00	321,450,201.95	1.00	1.00
-非现金资产的公允价值		-	-	-	-	-
-发行或承担的债务的公允价值		-	-	-	-	-
-发行的权益性证券的公允价值		-	-	-	-	-
-或有对价的公允价值		-	-	-	-	-
-购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		-	513,920,441.00	-	-	-
-其他		5,000,000.00	-	-	-	-
合并成本合计		66,055,878.46	1,027,840,882.00	321,450,201.95	1.00	1.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额		66,055,878.46	1,027,840,882.00	321,450,201.95	1.00	1.00
商誉		-	-	-	-	-

(六) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(2) 合并成本及商誉 - 续

单位：人民币元

合并成本	永胜投资管理 有限公司	金华市风华房地产 开发有限公司	金华市世腾房地产 开发有限公司	金华市金航房地产 开发有限公司	金华市金沃房地产 开发有限公司
-现金	6,852.80	-	-	-	-
-非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-
-发行或承担的债务的公允价值	-	-	-	-	-
-发行的权益性证券的公允价值	-	-	-	-	-
-或有对价的公允价值	-	-	-	-	-
-购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	24,308,037.67	23,180,506.32	25,633,321.80	70,634,008.78
-其他	-	-	-	-	-
合并成本合计	6,852.80	24,308,037.67	23,180,506.32	25,633,321.80	70,634,008.78
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	6,852.80	24,308,037.67	23,180,506.32	25,633,321.80	70,634,008.78
商誉	-	-	-	-	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(六) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：人民币元

项目	深圳市我们投资发展有限公司		武汉市金地金泰置业有限公司		金牛投资(香港)有限公司		惠州金地物业管理有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：								
货币资金	5,088,693.97	5,088,693.97	-	-	-	-	286,957.08	286,957.08
应收票据及应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
预付款项	847,078.42	847,078.42	857,767.19	857,767.19	-	-	-	-
其他应收款	47,329,544.05	47,329,544.05	1,476,816,392.22	1,476,816,392.22	320,801,775.17	320,801,775.17	-	-
存货	-	-	2,309,348,854.89	1,298,285,271.87	-	-	-	-
其他流动资产	1,349,346.36	1,349,346.36	258,858,690.24	258,858,690.24	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产	257,906.92	257,906.92	118,804.43	118,804.43	-	-	8,110.08	8,110.08
无形资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	34,774,269.22	34,774,269.22	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	2,578,828.49	2,578,828.49	62.50	62.50	-	-	-	-
负债：								
短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-
应付票据及应付账款	4,378,765.13	4,378,765.13	63,134,158.03	63,134,158.03	-	-	521,255.64	521,255.64
预收款项	1,037,182.50	1,037,182.50	3,153,479,198.40	3,153,479,198.40	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-	-	-
应交税费	2,129,822.96	2,129,822.96	557,051.07	557,051.07	-	-	(226,897.27)	(226,897.27)
其他应付款	17,950,997.70	17,950,997.70	18,445,944.04	18,445,944.04	-	-	707.79	707.79
递延所得税负债	-	-	252,765,895.74	-	-	-	-	-
长期应付款	673,020.68	673,020.68	-	-	-	-	-	-
净资产	66,055,878.46	66,055,878.46	1,027,840,882.00	269,543,194.72	321,450,201.96	321,450,201.96	1.00	1.00
减：少数股东权益	-	-	-	-	-	-	-	-
取得的净资产	66,055,878.46	66,055,878.46	1,027,840,882.00	269,543,194.72	321,450,201.96	321,450,201.96	1.00	1.00

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(六) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债 - 续

单位：人民币元

项目	深圳市金地怡家物业管理有限公司		永胜投资管理有限公司		金华市风华房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：						
货币资金	122,323.48	122,323.48	975,083.73	975,083.73	167,802,774.22	167,802,774.22
应收票据及应收账款	-	-	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-	1,707,117.00	1,707,117.00
其他应收款	618.70	618.70	-	-	267,762.25	267,762.25
存货	-	-	494,936,000.00	494,936,000.00	427,371,126.44	361,441,472.58
其他流动资产	-	-	-	-	8,797,932.64	8,797,932.64
长期股权投资	-	-	-	-	-	-
固定资产	102,568.29	102,568.29	-	-	26,400.32	26,400.32
无形资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	55.00	55.00	1,121,685.59	1,121,685.59
负债：						
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付票据及应付账款	124,166.66	124,166.66	-	-	1,083,718.60	1,083,718.60
预收款项	-	-	-	-	183,246,447.00	183,246,447.00
应付职工薪酬	-	-	-	-	49,503.39	49,503.39
应交税费	18,170.99	18,170.99	-	-	21,592.71	21,592.71
其他应付款	83,171.82	83,171.82	495,904,285.93	495,904,285.93	362,014,691.16	362,014,691.16
递延所得税负债	-	-	-	-	16,482,413.47	-
长期应付款	-	-	-	-	-	-
净资产	1.00	1.00	6,852.80	6,852.80	44,196,432.13	(5,250,808.26)
减：少数股东权益	-	-	-	-	19,888,394.46	(2,362,863.72)
取得的净资产	1.00	1.00	6,852.80	6,852.80	24,308,037.67	(2,887,944.54)

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018 年 12 月 31 日止年度

(六) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(2) 被购买方于购买日可辨认资产、负债 - 续

单位：人民币元

项目	金华市世腾房地产开发有限公司		金华市金航房地产开发有限公司		金华市金沃房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：						
货币资金	140,680,959.88	140,680,959.88	90,926,133.55	90,926,133.55	141,105,325.00	141,105,325.00
应收票据及应收账款	-	-	-	-	-	-
预付款项	393,595.82	393,595.82	1,117,629.16	1,117,629.16	90,500.00	90,500.00
其他应收款	9,258,407.80	9,258,407.80	100,247,783.98	100,247,783.98	146,001,820.06	146,001,820.06
存货	435,779,702.28	301,605,032.29	313,340,441.49	247,269,709.90	353,770,123.51	251,374,722.22
其他流动资产	19,092,601.68	19,092,601.68	11,921,534.10	11,921,534.10	29,869,055.63	29,869,055.63
长期股权投资	-	-	-	-	-	-
固定资产	78,974.67	78,974.67	-	-	29,551.08	29,551.08
无形资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	1,497,062.31	1,497,062.31	736,472.86	736,472.86	2,546,395.88	2,546,395.88
负债：						
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付票据及应付账款	870,774.30	870,774.30	1,207,144.61	1,207,144.61	-	-
预收款项	375,413,261.00	375,413,261.00	264,996,287.00	264,996,287.00	518,263,263.00	518,263,263.00
应付职工薪酬	57,734.34	57,734.34	(15,256.46)	(15,256.46)	-	-
应交税费	76,594.84	76,594.84	-	-	16,164.56	16,164.56
其他应付款	104,097,247.20	104,097,247.20	185,322,721.80	185,322,721.80	1,109,022.77	1,109,022.77
递延所得税负债	33,543,667.50	-	16,517,682.90	-	25,598,850.32	-
长期应付款	-	-	-	-	-	-
净资产	92,722,025.26	(7,908,977.23)	50,261,415.29	708,366.60	128,425,470.51	51,628,919.54
减：少数股东权益	69,541,518.94	(5,931,732.92)	24,628,093.49	347,099.63	57,791,461.73	23,233,013.79
取得的净资产	23,180,506.32	(1,977,244.31)	25,633,321.80	361,266.97	70,634,008.78	28,395,905.75

(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
深圳市我们投资发展有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
武汉市金地金泰置业有限公司	134,771,597.36	513,920,441.00	379,148,843.64	未来收益评估法	-
金牛投资(香港)有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
惠州金地物业管理有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
深圳市金地怡豪物业管理有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
永胜投资管理有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
金华市风华房地产开发有限公司	-	24,308,037.67	24,308,037.67	未来收益评估法	-
金华市世腾房地产开发有限公司	-	23,180,506.32	23,180,506.32	未来收益评估法	-
金华市金航房地产开发有限公司	361,266.97	25,633,321.80	25,272,054.83	未来收益评估法	-
金华市金沃房地产开发有限公司	28,395,905.75	70,634,008.78	42,238,103.03	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	丧失控制权的时间点	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与账面价值一致	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资收益的金额
海南金地实现房地产开发有限公司(注1)	413,210,850.00	48.83	转让股权	2018-11-28	工商变更登记日	386,245,279.37	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
上海志皓汽车零部件有限公司(注1)	213,348,068.00	100.00	转让股权	2018-06-30	工商变更登记日	(45,824,303.87)	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
嘉兴德信投资合伙企业(有限合伙)(注2)	980,200,000.00	99.00	合伙企业退伙	2018-01-01	合伙协议变更日	-	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-
天津隆顺金安房地产信息咨询有限公司(注3)	124,839,891.05	68.79	因新增股东，持股比例降低	2018-09-28	工商变更登记日	349.09	31.21	124,839,891.05	124,839,891.05	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
杭州天都投资管理有限公司(注3)	594,001,759.13	34.00	因新增股东，持股比例降低	2018-05-17	工商变更登记日	(2,665.35)	66.00	594,001,759.13	594,001,759.13	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
杭州大地投资管理有限公司(注3)	180,000,000.00	40.00	因新增股东，持股比例降低	2018-06-11	工商变更登记日	2,027.50	60.00	180,000,000.00	180,000,000.00	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
杭州永丰投资管理有限公司(注3)	125,000,000.00	50.00	因新增股东，持股比例降低	2018-05-25	工商变更登记日	(51.18)	50.00	125,000,000.00	125,000,000.00	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
宁波鄞州金甲企业管理咨询有限公司(注3)	150,941,635.70	49.00	因新增股东，持股比例降低	2018-03-12	工商变更登记日	1,977,644.13	51.00	150,941,635.70	150,941,635.70	-	丧失控制权之日剩余股权的公允价值与账面价值一致	-
西安朗坤房地产开发有限公司(注4)	1,017,692,065.15	51.00	转让股权	2018-06-30	工商变更登记日	20,416,770.96	47.00	479,411,707.59	479,411,707.59	-	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	103,965,584.29	不适用	转让股权或因新增股东，持股比例降低	不适用	工商变更登记日	33,340,297.98	不适用	77,734,690.29	77,734,690.29	-	-	-
合计	3,903,199,853.32					396,155,348.63		1,731,929,683.76	1,731,929,683.76	-	-	-

(六) 合并范围的变更 - 续

2、处置子公司 - 续

注 1： 系本年度本集团将其持有该公司的股权全部对外转让。

注 2： 2018 年 1 月，根据合伙企业的退伙协议，本集团全额退出对该合伙企业的出资。

注 3： 系本年度合作方对该等公司进行增资，导致本集团对其持股比例下降。同时，根据修订后的公司章程，本集团对该等公司重大财务和经营决策不再具有控制权，故将其作为合营公司核算。本集团丧失对其控制权后，同时也丧失了对其全资子公司(如有)的控制权。

注 4： 系本年度本集团将其持有该公司的股权部分对外转让。

(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)
南京金晟房地产开发有限公司	3,422,159,616.49	(2,840,383.51)
南京鑫宸企业管理咨询有限公司	2,055,012,393.95	12,393.95
合肥金郡房地产开发有限公司	1,172,040,174.41	(87,959,825.59)
武汉泰达诚悦置业有限公司	494,890,698.77	(5,109,301.23)
济南鹏远置业有限公司	246,948,530.20	(3,051,469.80)
武汉金盈智宸企业咨询有限公司	187,462,826.54	(37,173.46)
天津金晟房地产信息咨询有限责任公司	179,998,806.49	(833.51)
天津金毅置业有限公司	153,681,175.69	(26,318,824.31)
杭州天运投资咨询有限公司	108,940,940.21	(6,559,059.79)
宁波市鄞州金旭企业管理咨询有限公司	100,080,742.40	(19,257.60)
瑞安市金锐房地产开发有限公司	99,052,048.05	(947,951.95)
广州金益房地产开发有限公司	99,213,698.11	(786,301.89)
宁波金睦房地产发展有限公司	97,867,417.93	(2,132,582.07)

(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)
上海安洋木业有限公司	(169,632,199.86)	(361,218.48)
上海合树置业有限公司	43,093,416.03	(1,781,505.38)
英德市锦顺房地产开发有限公司	(4,422,221.19)	(4,935,067.20)
桐庐励耘实业有限公司	(495,494.86)	(4,413,155.74)

(六) 合并范围的变更 - 续

3、其他原因的合并范围变动 - 续

(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)
宁波梅山保税港区协足房产投资咨询有限公司	69,508.45	(25,850.94)
上海深翔房地产发展有限公司	75,857,872.40	68,115.22
天津商置房地产信息咨询有限公司	-	(850.61)

(七) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的主要构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京金地兴业房地产有限公司	北京	北京	房地产开发	99.45	-	出资设立
北京金地远景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	80.00	20.00	出资设立
北京金地鸿业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	70.00	-	出资设立
北京金地伟盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	50.00	50.00	出资设立
北京金地鸿运房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发、物业出租	70.00	-	出资设立
北京金地融侨房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	出资设立
北京金地惠达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	出资设立
北京金地惠远房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	100.00	收购
北京金地盛通房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	100.00	出资设立
北京金地格林物业管理有限公司	北京	北京	物业管理	-	100.00	出资设立
广州市东凌房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	80.00	20.00	收购
广州市格林房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00	-	出资设立
广州市富昌房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	92.00	-	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	-	96.32	出资设立
广州金益房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	95.48	-	出资设立
上海南翔花园房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	收购
金地集团上海房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	99.37	0.63	出资设立
上海深金房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	-	75.00	出资设立
上海格林风范房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	70.00	-	出资设立
上海金地经久房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	出资设立
上海金珩房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	51.00	49.00	出资设立
上海金深房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	出资设立
上海金地宝山房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	出资设立
上海鑫浦投资有限公司	上海	上海	投资	-	100.00	出资设立
上海鑫瀚投资有限公司	上海	上海	投资	-	100.00	出资设立
上海航金房地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	60.00	40.00	出资设立
上海承邨企业管理咨询有限公司(原名:上海诚金建昊股权投资有限公司)	上海	上海	咨询	100.00	-	出资设立
上海鑫睿昌投资管理有限公司	上海	上海	投资	-	100.00	出资设立
上海鑫隼荣投资管理有限公司	上海	上海	投资	-	99.02	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
上海鑫嵘商务咨询有限公司	上海	上海	投资	-	100.00	出资设立
上海金地物业服务有限公司	上海	上海	物业管理	-	100.00	出资设立

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018 年 12 月 31 日止年度

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的主要构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
金地(集团)天津房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	98.60	1.40	出资设立
金地(集团)天津投资发展有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	出资设立
天津团泊湖开发有限公司	天津	天津	房地产开发	70.00	-	出资设立
天津金地盛景房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	出资设立
天津和纵横房地产信息咨询有限公司	天津	天津	房地产信息咨询服务	-	100.00	出资设立
天津金地华府置业有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	出资设立
天津金滨置业有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	出资设立
天津金晟房地产信息咨询有限公司	天津	天津	咨询	83.33	15.18	出资设立
天津金毅置业有限公司	天津	天津	房地产开发	-	98.51	出资设立
稳盛(天津)投资管理有限公司	天津	天津	投资	-	100.00	出资设立
重庆金地琅泽置业有限公司	重庆	重庆	房地产业	80.24	18.18	出资设立
重庆金地佳誉置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	93.23	5.00	出资设立
沈阳金地长青房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
金地集团(沈阳)房地产置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地鸿业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地世城房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	-	出资设立
沈阳金地全胜房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳荣耀房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地滨河房地产置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	-	出资设立
沈阳金地艺境置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳合盛房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地悦盛房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳世耀房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
兴进(沈阳)房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	92.00	出资设立
沈阳金地恒耀房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳鼎业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	收购
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	-	100.00	出资设立
沈阳金地至胜房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	55.00	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
南京金晟房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	60.00	出资设立
南京鑫宸企业管理咨询有限公司	南京	南京	咨询	-	100.00	出资设立
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
南京金都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	技术服务	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	-	70.00	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
武汉金地普盛置业有限公司	武汉	武汉	房地产业	-	100.00	收购
武汉金盈智宸企业咨询有限公司	武汉	武汉	咨询	-	100.00	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
武汉市金地房地产开发有限公司东湖分公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	收购
武汉市金地金泰置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	收购
西安金地置业投资有限公司	西安	西安	房地产开发	100.00	-	出资设立
陕西金地佳和置业有限公司	西安	西安	房地产开发	-	70.00	出资设立
陕西金地家宜置业有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	出资设立

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018 年 12 月 31 日止年度

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的主要构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
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
郑州金豫房地产开发有限公司(注 1)	郑州	郑州	房地产开发	-	48.83	出资设立
郑州金地荣祥房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	92.00	出资设立
大连荣耀房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
大连天意房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
大连博安置业有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
大连金世置业有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
大连金地恒昌房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
大连天腾房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	-	96.90	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	-	94.10	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
常州金坤房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	-	100.00	出资设立
常州金玖房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	100.00	-	出资设立
济南鹏远置业有限公司	济南	济南	房地产开发	-	60.00	出资设立
青岛金泽城镇开发建设有限公司(注 1)	青岛	青岛	房地产开发	-	45.00	收购
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	收购
烟台金亩房地产开发有限公司(注 1)	烟台	烟台	房地产开发	-	40.00	出资设立
来安县金都置业发展有限公司	来安县	来安县	房地产业	-	92.00	出资设立
合肥金都房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	100.00	出资设立
杭州金地自在城房地产发展有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	-	出资设立
杭州金地香湖房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	60.00	40.00	出资设立
杭州金睦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
杭州揭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	-	92.00	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
杭州天运投资咨询有限公司	杭州	杭州	投资	-	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
桐庐励耘实业有限公司	桐庐	桐庐	实业投资	-	80.00	收购
金地嘉禾房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	100.00	出资设立
嘉兴恒地房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	98.53	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
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
宁波金睦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
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
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
绍兴市金地中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

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018 年 12 月 31 日止年度

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的主要构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
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
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
惠州市金地房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发	-	91.24	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
深圳市金地工业区改造开发有限公司	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
深圳市淞江康纳投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	收购
深圳市盛峰房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发及其他综合业务	97.55	0.15	出资设立
深圳市金地宾馆有限公司	深圳	深圳	房地产开发	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
深圳市半径颐养健康管理服务有限公司	深圳	深圳	商务服务业	100.00	-	出资设立
深圳市金赛威投资有限公司	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
深圳金地研发设计有限公司	深圳	深圳	设计咨询服务	90.00	10.00	出资设立
深圳市金地建材有限公司	深圳	深圳	建筑材料、装饰材料、五金件、电器的购销	100.00	-	出资设立
深圳市专美国际投资发展有限公司	深圳	深圳	投资	100.00	-	出资设立
深圳市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
深圳市金地怡家物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	收购
金地集团珠海投资有限公司	珠海	珠海	房地产开发	90.00	10.00	出资设立
珠海市格林投资有限公司	珠海	珠海	投资	100.00	-	出资设立
珠海市和嘉达投资咨询有限公司	珠海	珠海	房地产开发	51.00	-	收购
珠海市金地房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	100.00	出资设立
珠海市门道投资有限公司	珠海	珠海	投资、房地产开发	-	100.00	出资设立
珠海竹胜园房地产有限公司(注 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
金地(佛山)房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	出资设立
佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	100.00	-	出资设立
佛山市南海区金地睿金房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	1.41	63.59	出资设立
佛山市南海区金地房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	100.00	-	出资设立
佛山市金地新华投资有限公司	佛山	佛山	投资	64.50	-	出资设立
佛山市三水区傲粤房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	94.05	出资设立
英德市锦顺房地产开发有限公司	英德	英德	房地产开发	-	73.60	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
东莞市艺境水岸花园房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	-	60.00	出资设立
南昌金来房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发	-	94.00	出资设立
金地商置(注 1)	香港	百慕大	投资、房地产开发	-	41.36	收购
云南润安房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	70.00	收购
云南杰鑫宁房地产开发有限公司	云南	云南	房地产开发	-	92.00	收购
Gemdale USA Corporation	美国	美国	投资	-	100.00	出资设立
Vision Real Estate Development, Inc.	美国	美国	投资	-	100.00	出资设立

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018 年 12 月 31 日止年度

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的主要构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
辉煌商务有限公司	香港	香港	投资	100.00	-	出资设立
永胜投资管理有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	收购
金牛投资(香港)有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	收购
金地集团金华房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发	-	90.00	出资设立
金华市风华房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发	-	55.00	收购
金华市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
金华市金沃房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发	-	55.00	收购
威新华清(北京)置业发展有限公司	北京	北京	房地产开发	-	60.00	出资设立
北京金地兴展房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	90.50	出资设立
上海仲骏房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	54.85	收购
上海安洋木业有限公司	上海	上海	木制品加工、建筑施工	-	100.00	收购
上海合利置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	收购
沈阳金地华城置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
沈阳金地悦峰房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
西安筑天置业有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	出资设立
西安筑泰房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	出资设立
大连汇泉房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
威新房地产开发(大连)有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	收购
杭州威新房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	出资设立
杭州金航房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	出资设立
深圳市金诚信小额贷款有限责任公司	深圳	深圳	其他金融业	-	100.00	出资设立
深圳威新软件科技有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	-	100.00	收购
威新地产(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业管理	-	100.00	出资设立
深圳置美投资有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	出资设立
深圳市我们投资发展有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	收购
宁波万林新城置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	80.00	收购
宁波金丰房地产发展有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	出资设立
淮安威新置业有限公司	淮安	淮安	房地产开发	-	98.43	收购
南京威新房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	96.12	出资设立

注 1：根据公司章程，本集团拥有对被投资公司财务和经营决策的控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

(2) 重要的非全资子公司

单位：人民币元

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
金地商置	70.80%	2,508,028,024.75	231,878,196.25	8,639,360,492.93
北京金地鸿运房地产开发有限公司	30.00%	90,226,801.31	60,903,448.17	1,894,601,009.18

(七) 在其他主体中的权益 - 续

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本集团之子公司本年收购子公司深圳市新威时代投资有限公司 15.69%股权，收购后本集团持股比例由 84.31%变更为 100%。

除以上少数股权交易外，截至报告期末，本集团本年因其他少数股权交易调整减少资本公积合计人民币 23,593,618.82 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

单位：人民币元

子公司名称	深圳市新威时代投资有限公司
购买成本	
-现金	112,384,477.00
-非现金资产的公允价值	-
购买成本合计	112,384,477.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	(6,653,246.00)
差额	119,037,723.00
其中：调整资本公积	119,037,723.00
调整盈余公积	-
调整未分配利润	-

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京金水房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	50.00	权益法
广州广电房地产开发集团股份有限公司(注 1)	广州	广州	房地产开发	-	74.00	权益法
Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC(注 2)	美国	美国	房地产开发、物业出租	-	99.00	权益法
金地大百汇	深圳	深圳	房地产开发	-	35.00	权益法

注 1：根据公司章程，广州广电房地产开发集团股份有限公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意，本集团对其不具有控制权，故将其作为合营公司核算。

注 2：根据合作协议，Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC 重大财务和经营决策均需合作各方一致同意，本集团对其不具有控制权，故将其作为合营公司核算。

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(七) 在其他主体中的权益 - 续

3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：人民币元

项目	年末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC	广州广电房地产股份有限公司	北京金水房地产开发有限公司	Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC	广州广电房地产股份有限公司	北京金水房地产开发有限公司
流动资产	289,379,262.28	27,718,979,821.69	3,707,213,426.20	1,130,137,780.59	30,948,481,995.63	2,726,686,571.39
其中：现金和现金等价物	115,013,159.49	3,677,499,018.64	1,099,178,273.40	47,074,240.88	4,822,207,425.82	770,929,384.81
非流动资产	3,464,165,228.84	3,792,464,997.61	62,666.22	2,072,274,516.05	3,179,787,886.32	79,141.55
资产合计	3,753,544,491.12	31,511,444,819.30	3,707,276,092.42	3,202,412,296.64	34,128,269,881.95	2,726,765,712.94
流动负债	1,320,304,598.60	21,562,864,370.81	2,169,998,481.50	1,293,366,531.42	20,148,773,276.36	1,581,147,960.31
非流动负债	143,645,197.94	7,869,409,494.72	-	16,761,144.38	12,079,930,666.61	-
负债合计	1,463,949,796.54	29,432,273,865.53	2,169,998,481.50	1,310,127,675.80	32,228,703,942.97	1,581,147,960.31
少数股东权益	-	247,707,932.79	-	-	(24,968,558.22)	-
归属于母公司股东权益	2,289,594,694.58	1,831,463,020.98	1,537,277,610.92	1,892,284,620.84	1,924,534,497.20	1,145,617,752.63
按持股比例计算的净资产份额	1,944,723,059.89	1,355,282,635.53	768,638,805.46	1,678,816,769.25	1,424,155,527.93	572,808,876.32
调整事项						
-商誉	-	-	-	-	-	-
-内部交易未实现利润	-	(19,382,725.38)	(966,923.81)	-	(19,821,373.17)	(1,291,488.01)
-其他	-	-	-	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	1,944,723,059.89	1,335,899,910.15	767,671,881.65	1,678,816,769.25	1,404,334,154.76	571,517,388.31
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(七) 在其他主体中的权益 - 续

3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(2) 重要合营企业的主要财务信息 - 续

单位：人民币元

项目	年末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC	广州广电房地产开发集团股份有限公司	北京金水房地产开发有限公司	Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC	广州广电房地产开发集团股份有限公司	北京金水房地产开发有限公司
营业收入	191,418,434.80	7,009,697,996.02	1,477,499,875.03	34,056,166.42	2,855,029,991.83	4,883,635,076.95
财务费用	2,225,095.07	106,689,721.62	(2,042,641.98)	23,190.40	34,075,748.56	(6,652,992.60)
所得税费用	13,591,311.27	145,337,184.52	130,553,286.08	747,709.32	9,680,131.09	356,872,584.22
净利润	175,465,110.77	136,024,967.36	391,659,858.27	960,829,544.82	91,140,852.27	1,070,617,752.68
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	65,960,371.33	-	-	(19,601,407.82)	-	-
综合收益总额	241,425,482.10	136,024,967.36	391,659,858.27	941,228,137.00	91,140,852.27	1,070,617,752.68
本期收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-	-	(340,670,317.50)

(七) 在其他主体中的权益 - 续

3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：人民币元

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	金地大百汇	金地大百汇
流动资产	4,413,335,796.61	21,245,151,960.39
其中：现金和现金等价物	693,091,037.62	143,791,875.16
非流动资产	18,014,278,602.03	209,082,351.01
资产合计	22,427,614,398.64	21,454,234,311.40
流动负债	7,730,559,727.00	5,197,539,341.43
非流动负债	9,942,976,684.93	13,027,398,294.91
负债合计	17,673,536,411.93	18,224,937,636.34
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	4,754,077,986.71	3,229,296,675.06
按持股比例计算的净资产份额	1,663,927,295.35	1,130,253,836.25
调整事项		
-商誉	-	-
-内部交易未实现利润	-	-
-其他	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	1,663,927,295.35	1,130,253,836.25
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用
营业收入	4,372,501,793.68	42,735.04
财务费用	(1,407,725.89)	(2,954,634.53)
所得税费用	508,878,854.61	730,767,962.56
净利润	1,524,781,311.70	2,194,765,008.28
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	1,524,781,311.70	2,194,765,008.28

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：人民币元

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	10,785,266,344.40	7,423,520,349.91
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	1,182,174,793.22	1,492,061,157.53
- 其他综合收益	86,051,525.17	(77,720,582.15)
- 综合收益总额	1,268,226,318.39	1,414,340,575.37
联营企业：		
投资账面价值合计	8,289,803,616.83	3,197,913,565.93
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	671,980,023.44	473,570,167.47
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	671,980,023.44	473,570,167.47

(七) 在其他主体中的权益 - 续

3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：人民币元

合营企业或联营企业名称	累积未确认的 前期累计损失	本期未确认的损失	本期末累积 未确认的损失
稳盈财富(北京)科技有限公司	4,064,621.88	4,134,149.19	8,198,771.07
东莞滕顺房地产开发有限公司	-	8,131,084.55	8,131,084.55
东莞鹏程宝汽车城投资有限公司(原名： 东莞鹏程宝汽车城有限公司)	-	7,218,160.29	7,218,160.29
苏州金悦凯投资咨询有限公司	-	90,644,894.75	90,644,894.75
上海祝金房地产发展有限公司	6,181,348.29	233,933,597.83	240,114,946.12
深圳市新威尚达投资有限公司	1,547.62	34,447,739.82	34,449,287.44
启客威新商业网络服务(深圳)有限公司	4,885,034.70	2,130,767.84	7,015,802.54
深圳美味杰尔思英语教育科技有限公司	-	2,585,272.73	2,585,272.73
深圳市安途生教育有限公司	-	3,279,084.65	3,279,084.65
Vanlink Company Limited	-	85,019,153.44	85,019,153.44
深圳市金地远佳投资咨询有限公司	-	9,011,251.27	9,011,251.27
天津中惠房地产信息咨询有限公司	81,451,628.49	88,929,266.16	170,380,894.65
苏州金涵泽投资咨询有限公司	-	21,626,020.19	21,626,020.19
杭州众旭置业有限公司	4,188,662.66	2,697,604.91	6,886,267.57
上海威歆实业有限公司	-	4,351,529.38	4,351,529.38
太仓市金栎商务咨询有限公司	-	4,536,179.32	4,536,179.32
昆山浩捷信息咨询有限公司	-	39,798,250.11	39,798,250.11
武汉金悦鑫汉和置业有限公司	-	3,515,329.42	3,515,329.42
Apex River Limited	-	6,380,600.73	6,380,600.73
Fainmark Limited	-	7,670,446.35	7,670,446.35
Swift Unique Limited	-	26,661.77	26,661.77
Fine Ardent Limited	-	6,338.76	6,338.76
Mighty Magic Limited	-	8,575.38	8,575.38
杭州颐扬投资管理有限公司	-	16,810,478.88	16,810,478.88
杭州耀强投资管理有限公司	-	538,434.79	538,434.79
嘉兴金久房地产开发有限公司	-	9,647,117.36	9,647,117.36

(七) 在其他主体中的权益 - 续

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

与本集团相关联、但未纳入本集团合并财务报表范围的结构化主体主要从事实业投资，以有资源优势的住宅项目为投资标的，进行投资管理和投资咨询。截至 2018 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普通合伙人在合伙企业中合计出资额计人民币 275.00 万元，该投资在可供出售金融资产核算；本集团之子公司作为合伙企业的优先级有限合伙人，合计出资额计人民币 53,800.00 万元，该投资在其他流动资产核算；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 19,269.03 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 73,344.03 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 26,296.69 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 4,372.80 万元，该投资在可供出售金融资产核算；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 144,938.36 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 149,311.16 万元，以出资额为限。本集团本年对该等结构化主体合计确认投资损失计人民币 5,015.82 万元。

(八) 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、可供出售金融资产、借款、应付票据及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公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

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2018年12月31日，除下表所述资产及负债为外币余额外，本集团其他资产及负债均为记账本位币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
货币资金(港币)	1,536,673.79	1,583,499.89
货币资金(美元)	1,930,115,848.02	1,203,805,411.64
货币资金(欧元)	22,827.09	39,167.47
货币资金(英镑)	8,415.91	17,295.02
货币资金(人民币)(注)	822,329.51	19,678,950.60
其他应收款(港币)	24,219.08	23,015.12
其他应收款(美元)	798,455,736.88	849,035,415.57
其他应付款(美元)	879,410,508.91	72,417,024.04
短期借款(美元)	765,994,231.24	1,204,579,770.00
一年内到期的长期借款(美元)	-	-
长期借款(美元)	-	-
应付债券(美元)	2,382,240,636.06	1,292,816,725.38

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公司外汇风险的影响。本集团目前并未采取任何措施规避外汇风险。

外汇风险敏感性分析

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

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1 外汇风险 - 续

外汇风险敏感性分析 - 续

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

以人民币作为记账本位币的本公司及子公司：

单位：人民币元

项目	汇率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	94,376.25	94,376.25	113,258.61	113,258.61
所有外币	对人民币贬值 5%	(94,376.25)	(94,376.25)	(113,258.61)	(113,258.61)

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%	41,136.07	41,136.07	983,947.53	983,947.53
除美元外所有外币	对港币贬值 5%	(41,136.07)	(41,136.07)	(983,947.53)	(983,947.53)

除以港币和人民币作为记账本位币的子公司外，汇率变动产生的外汇风险较低，对利润和股东权益的影响不重大，故不再进行风险分析。

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

本集团借款以人民币借款为主，同时辅以外币借款。外币借款主要为美元浮动利率借款，借款利率不受中国人民银行调整贷款基准利率的影响，但受到国际市场美元利率影响。人民币借款主要为浮动利率借款，借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动。本集团目前主要是通过合理安排短期和中长期借款比例来避免利率变动所产生的现金流量风险。

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。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险 - 续

利率风险敏感性分析 - 续

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%	(351,464,781.96)	(351,464,781.96)	(248,289,016.67)	(248,289,016.67)
对外借款	下降 1%	351,464,781.96	351,464,781.96	248,289,016.67	248,289,016.67

1.2 信用风险

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

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

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

1.3 流动风险

管理流动风险时，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	-	2,736,349,506.24	-	-
应付票据及应付账款	-	14,132,341,111.12	-	-
其他应付款	-	27,015,272,698.59	-	-
一年内到期的非流动负债	-	8,617,609,727.42	-	-
其他流动负债	-	4,097,025,000.00	-	-
长期借款	-	1,396,403,725.09	28,624,238,647.49	-
应付债券	-	1,772,981,648.00	39,223,146,924.00	-
其他非流动负债	-	460,327,327.50	1,835,979,676.39	876,753,919.72
按揭担保	-	20,279,967,658.37	-	-
关联方担保	-	255,948,000.00	992,216,911.20	-

(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			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	
一、持续的公允价值计量				
(一)可供出售金融资产	-	-	-	-
(二)投资性房地产	-	-	18,958,829,384.59	18,958,829,384.59
1.出租用的土地使用权	-	-	-	-
2.出租的建筑物	-	-	14,520,311,525.21	14,520,311,525.21
3.在建投资物业	-	-	4,438,517,859.38	4,438,517,859.38
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	18,958,829,384.59	18,958,829,384.59

2、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	2018 年 12 月 31 日的公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
位于中国广东省深圳市福田区金地花园、142B 单身公寓、翠堤湾商铺及金地工业区厂房、深纺大厦项目	528,924,620.00	收益法	收益率
			年递增率
			空置率
位于中国北京市朝阳区建国路 91 号北京金地中心	8,272,581,000.00	收益法	收益率
			年递增率
			空置率
位于中国广东省深圳市南山区高新区高新南九道 9 号威新软件科技园一期与二期	2,210,422,728.00	收益法	收益率
			年递增率
			空置率
位于中国广东省深圳市南山区高新区高新南九道 9 号威新软件科技园三期	1,563,604,604.10	剩余法	开发商销售利润率
			开发周期
位于中国北京市海淀区中关村东路 1 号 9 号楼 SOHU 网络大厦地下 2 层至地上 6 层部分	586,633,930.70	收益法	收益率
			年递增率
			空置率
位于中国陕西省西安市曲江新区曲江池北路以南、曲江池东路以东西安购物中心	1,160,900,125.00	收益法	收益率
			年递增率
			空置率
位于中国浙江省杭州市余杭区古墩路与金渡北路交汇处地块	748,840,000.00	收益法	收益率
			年递增率
			空置率
位于中国江苏省南京市建邺区江东南路以北、淮河路以东	295,140,000.00	剩余法	开发商销售利润率
			开发周期

(九) 公允价值的披露 - 续

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

单位：人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日的公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
位于中国江苏省淮安市清河区和平路南侧、翔宇大道西侧地块	205,200,000.00	剩余法	开发商销售利润率 开发周期
位于中国江苏省苏州市姑苏区人民路西、新市路南	728,420,000.00	市场比较法	不适用
位于中国上海市青浦区徐泾镇叶联路 333 弄 10 幢 18 号	15,580,160.00	成本法	不可预见费 投资利润率 建筑物成新率
位于中国上海市宝山区罗泾镇 0003 街坊 30/1 丘	230,780,595.00	收益法	收益率 年递增率 空置率
位于中国上海市宝山区罗泾镇 0003 街坊 15/1 丘	221,511,600.00	收益法	收益率 年递增率 空置率
217 South Barranca Street West Covina, Los Angeles County, California 91791	212,827,832.00	收益法	收益率 租期外租金 空置率
Single-Tenant Office/F&D Building, 2400 Barranca Parkway, Irvine, Orange County, California 92606	122,321,439.79	收益法	收益率 租期外租金 空置率
位于中国浙江省杭州市萧山区风情大道以东杭州金地天逸	19,508,390.00	收益法	收益率 年递增率 空置率
位于中国四川省成都市青羊区万家湾社区 6、8 组	81,330,000.00	剩余法	开发商销售利润率 开发周期
24555 Town Center Drive, Valencia, Los Angeles, County, CA 91355	329,708,128.00	收益法	收益率 租期外租金 空置率
中国上海市松江区泗泾镇望东南路 98 号	281,510,000.00	剩余法	开发商销售利润率 开发周期
中国北京市大兴区黄村镇 DX00-0301-0029 等地块	1,143,084,232.00	剩余法	开发商销售利润率 开发周期
合计	18,958,829,384.59		

(九) 公允价值的披露 - 续

3、持续的第三层次公允价值计量项目，年初与年末账面价值之间的调节信息

单位：人民币元

项目	2018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		投资性房地产成本变动				2018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/在建投资物业务转入	其他转入	其他转出		
投资性房地产	16,317,595,007.00	-	-	340,965,647.00	-	251,128,629.60	1,977,516,420.92	721,270,617.21	(649,646,937.14)	18,958,829,384.59	340,965,647.00
-出租用的土地使用权	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-出租的建筑物	13,606,468,418.50	-	-	283,588,239.28	-	-	630,254,867.43	-	-	14,520,311,525.21	283,588,239.28
-在建投资物业	2,711,126,588.50	-	-	57,377,407.72	-	251,128,629.60	1,347,261,553.49	721,270,617.21	(649,646,937.14)	4,438,517,859.38	57,377,407.72

4、本年发生的估值技术变更及变更原因

本年位于上海市宝山区罗泾镇 0003 街坊 30/1 丘和上海市宝山区罗泾镇 0003 街坊 15/1 丘的投资性房地产公允价值评估的估值技术由剩余法变更为收益法，系该投资性房地产于本年竣工并投入使用，故采用收益法进行评估。位于南京市建邺区江东南路以北、淮河路以东和位于江苏省淮安市清河区和平路南侧、翔宇大道西侧地块的投资性房地产公允价值评估的估值技术由市场比较法变更为剩余法，系该投资性房地产于本年开始开发建设，故采用剩余法进行评估。

5、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

单位：人民币元

项目	2018年12月31日 账面价值	2018年12月31日公允价值		
		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
应付债券	37,594,790,360.12	37,292,702,300.00	-	-
				合计
				37,292,702,300.00

本集团管理层认为，除应付债券外，财务报表中按摊余成本计量的金融资产与金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

(十) 关联方及关联方交易

1、 本公司的母公司情况

本公司无母公司。

2、 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况参见附注(七)1。

3、 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业参见附注(七)3。

本年与本集团发生关联方交易，或以前年度与本集团发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
122-130 East 23 rd JV LLC	合营企业
122-130 East 23 rd Street LLC	合营企业之子公司
350 Bush Street Owner LLC	合营企业之子公司
500 Pine Street Company LLC	合营企业之子公司
Deluxe Hollywood Investors, LLC	合营企业
Gemdale JV Midpoint Real Estate Development Company LLC	合营企业
Madison 45 VentureII 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
北京金龙永辉置业有限公司	合营企业
北京金水房地产开发有限公司	合营企业
北京金水兴业房地产开发有限公司	合营企业
北京金水永业房地产开发有限公司	联营企业
北京盛鹏置业有限公司	合营企业
北京同创金龙置业有限公司	联营企业
北京西元祥泰房地产开发有限公司	合营企业
常熟市共筑房地产有限公司	联营企业
常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	合营企业
慈溪金奕房地产开发有限公司	合营企业
大连金保房地产开发有限公司	合营企业
大连金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
东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	合营企业

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018 年 12 月 31 日止年度

(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
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
东莞市景源房地产开发有限公司	联营企业
东莞市润地房地产有限公司	合营企业
东莞市石安房地产开发有限公司	联营企业
东莞市万瑞房地产有限公司	合营企业
东莞市香堤雅境花园建造有限公司	合营企业
东莞滕顺房地产开发有限公司	合营企业
广州碧臻房地产开发有限公司	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
广州穗海置业有限公司	合营企业
海南鼎圣置业有限公司	合营企业
杭州滨惠投资管理有限公司	合营企业
杭州滨望房地产开发有限公司	合营企业之子公司
杭州德汇房地产开发有限公司	合营企业
杭州火地投资管理有限公司(注 2)	合营企业
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
杭州金实房地产开发有限公司	合营企业之子公司
杭州万泓置业有限公司	联营企业
杭州万宁置业有限公司	联营企业
杭州万照置业有限公司	联营企业
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
河源市金地深河实业有限公司	合营企业
湖北房地产投资集团怡龙苑项目有限公司江夏分公司	合营企业之子公司
济南万科众享置业有限公司	合营企业
嘉兴金久房地产开发有限公司	合营企业
嘉兴稳弘三十二号投资合伙企业(有限合伙)	联营企业
金地集团金华嘉宏置业有限公司	合营企业
金地集团金华众达房地产开发有限公司	合营企业
金华市福桥置业有限公司	合营企业
金华市金麟置业有限公司	合营企业
金华市金沃房地产开发有限公司(注 1)	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
句容市锐翰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
昆明乾辉房地产开发有限公司	合营企业之子公司
昆明旭昇房地产开发有限公司	合营企业之子公司
昆明中交金汇置业有限公司	联营企业
昆山广电鸿辉房地产开发有限公司	合营企业之子公司
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业
南昌金瀚房地产开发有限公司	合营企业
南昌盛都置业有限公司	合营企业
南京金拓房地产开发有限公司	联营企业
南京矿利金房地产开发有限公司	联营企业
南京朗乾置业有限公司	联营企业
南京威润房地产开发有限公司	合营企业
南京鑫晟企业管理咨询有限公司	合营企业
南京宇龙威新信息科技有限公司	合营企业
南京裕鸿房地产开发有限公司	合营企业
南京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
宁波金鸿房地产发展有限公司	合营企业
宁波金联房地产发展有限公司	合营企业
宁波金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
青岛纺织机械股份有限公司	联营企业之子公司
青岛广润置业有限公司	合营企业
青岛坤泰置业有限公司	联营企业
青岛青特华建置业有限公司	合营企业
青岛盛港投资有限公司	合营企业之子公司
青岛置海房地产开发有限公司	合营企业
瑞安市金旭房地产开发有限公司	合营企业之子公司
厦门润金悦地产有限公司	联营企业
山西合众瑞通投资有限公司	合营企业之子公司
上海安富鑫房地产发展有限公司	合营企业
上海安泷鑫房地产开发有限公司	合营企业
上海恒动汽车电池有限公司	合营企业
上海奂亿科技有限公司	合营企业
上海金鸣置业有限公司	合营企业之子公司
上海锦所置业有限公司	联营企业之子公司
上海久青置业有限公司	合营企业
上海玖开投资管理有限公司	联营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海绿隆房地产开发有限公司	合营企业
上海浦发金地房地产发展有限公司	联营企业
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
上海威歆实业有限公司	联营企业
上海鑫威房地产开发有限公司	联营企业
上海旭亨置业有限公司	合营企业
上海祝金房地产发展有限公司	合营企业
绍兴金地古月房地产投资有限公司	合营企业
绍兴艺境房地产开发有限公司	联营企业
深圳合国控股有限公司	合营企业
深圳美味杰尔思教育科技有限公司	合营企业
深圳市安途生教育有限公司	合营企业
金地大百汇	联营企业
深圳市金地鑫房地产开发有限公司	合营企业
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	合营企业
深圳市金地远佳投资咨询有限公司	合营企业
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业
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
苏州金安泽房地产开发有限公司	联营企业
苏州金宸房地产开发有限公司	联营企业
苏州津鑫共创置业有限公司	合营企业
苏州致方房地产开发有限公司	联营企业
太仓市辉盛房地产开发有限公司	联营企业
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫威房地产开发有限公司	合营企业之子公司
太原颖沅房地产开发有限公司	合营企业之子公司
天津褐石房地产开发有限公司	合营企业
天津辉拓房地产开发有限公司	合营企业
天津金保银房置业有限公司	合营企业
天津金地风华房地产开发有限公司	合营企业之子公司
天津金地凯丰置业有限公司	合营企业
天津金辉永华置业有限公司	合营企业
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
天津新城宝郡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
天津新志成房地产开发有限公司	联营企业之子公司
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
武汉广电国博房地产开发有限公司	合营企业之子公司
武汉广电新城房地产开发有限公司	合营企业之子公司
武汉广申房地产开发有限公司	合营企业之子公司
武汉金辰盈智置业有限公司	联营企业
武汉金地普盈置业有限公司	合营企业之子公司
武汉金悦鑫汉和置业有限公司	合营企业
武汉锦祥置业有限公司	联营企业之子公司
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	合营企业
武汉市金地房地产开发有限公司	合营企业之子公司
武汉市金地金泰置业有限公司(注 1)	合营企业
武汉市新威玖嘉置业有限公司	合营企业
武汉鑫汉和实业发展有限公司	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(注 2)	联营企业
西安沃呈房地产开发有限公司	合营企业
徐州正升置业发展有限公司	联营企业
义乌市中梁创置业有限公司	合营企业之子公司
云南伟佳房地产开发有限公司	合营企业之子公司
长沙金地金泰置业有限公司(注 2)	合营企业
长沙市靳江水利投资置业有限公司	合营企业之子公司
长沙颖汇房地产开发有限公司	合营企业之子公司
浙江金澳置业有限公司	联营企业
重庆金誉首瑞置业有限公司	合营企业
重庆中交西南置业有限公司	联营企业
株洲颖沅房地产开发有限公司	合营企业之子公司

注 1：参见附注(六)1。

注 2：参见附注(六)2。

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
海南鼎圣置业有限公司	提供房地产项目相关服务	25,388,207.63	-
武汉锦祥置业有限公司	提供房地产项目相关服务	21,465,919.80	9,254,106.99
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	13,856,864.86	37,445,177.65
武汉广申房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	12,988,378.92	8,840,670.90
太原颖沅房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	11,133,719.93	9,329,130.01
东莞市香堤雅境花园建造有限公司	提供房地产项目相关服务	10,983,490.59	22,857,094.95
武汉市金地房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	9,134,183.25	26,737,926.08
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	8,924,698.64	5,109,014.70
武汉金悦鑫汉和置业有限公司	提供房地产项目相关服务	8,331,603.79	-
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	8,001,144.05	19,770,759.12
长沙市新江水利投资置业有限公司	提供房地产项目相关服务	6,542,872.11	6,603,773.61
大连天耀房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	6,436,674.86	2,555,089.61
大连天盛房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	4,441,486.58	9,245,681.12
武汉广电新城房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	4,067,085.95	4,265,461.22
重庆金誉首瑞置业有限公司	提供房地产项目相关服务	3,533,962.28	-
义乌市中梁创置业有限公司	提供房地产项目相关服务	3,226,415.09	-
云南伟佳房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,966,719.07	5,660,377.38
湖北房地产投资集团怡龙苑项目有限公司江夏分公司	提供房地产项目相关服务	1,183,113.21	-
南昌盛都置业有限公司	提供房地产项目相关服务	441,509.43	-
天津农垦金安投资有限公司	提供房地产项目相关服务	424,528.29	113,207.54
金地集团金华众达房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	306,132.07	6,391,792.47
金地集团金华嘉宏置业有限公司	提供房地产项目相关服务	215,505.46	6,740,684.38
大连金玺房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	206,132.07	-
昆山广电鸿辉房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	177,452.83	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	159,716.97	-
株洲颖沅房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	135,849.05	-
杭州金地中天房地产发展有限公司	提供房地产项目相关服务	114,622.64	1,848,113.21
上海祝金房地产发展有限公司	提供房地产项目相关服务	90,566.04	-
北京金龙永辉置业有限公司	提供租赁及物业管理服务	84,905.66	699,258.84
青岛盛港投资有限公司	提供房地产项目相关服务	84,905.66	-
长沙颖汇房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	66,037.74	-
山西合众瑞通投资有限公司	提供房地产项目相关服务	55,945.66	-
杭州金丰房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	30,188.68	7,547.17
昆明乾辉房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	23,396.23	3,885,188.68
北京金水房地产开发有限公司	提供租赁及物业管理服务	-	2,234,563.10
北京同创金龙置业有限公司	提供租赁及物业管理服务	-	1,960,134.27
Deluxe Hollywood Investors, LLC	提供房地产项目相关服务	-	3,339,133.29

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
武汉金地普盈置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	2,037,399.43
沈阳金地顺成房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	1,299,056.57
绍兴金地古月房地产投资有限公司	提供房地产项目相关服务	-	2,830,188.69
武汉市金地金泰置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	1,727,232.69
Madison 45 Venture II LLC	提供房地产项目相关服务	-	4,795,720.26
122-130 East 23 rd JV LLC	提供房地产项目相关服务	-	4,827,423.45
Gemdale JV Midpoint Real Estate Development Company LLC	提供房地产项目相关服务	-	29,700,702.90
东莞市奥林威房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	283,018.86
苏州金安泽房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	188,679.25
昆明旭昇房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	2,358,490.57
合计		164,223,935.09	244,941,798.96

(2) 资金拆借

资金拆出：

单位：人民币元

资金往来方名称	2018 年年初 往来资金余额	2018 年度 往来累计发生金额	2018 年度 偿还累计发生金额	合并范围 变更影响金额	2018 年年末 往来资金余额
天津金地风华房地产开发有限公司	3,143,538,500.00	3,478,051,994.48	3,175,627,952.24	-	3,445,962,542.24
上海祝金房地产发展有限公司	3,375,079,358.39	2,345,764,878.73	2,820,984,883.58	-	2,899,859,353.54
金地大百汇	1,264,781,307.29	1,958,527,522.32	1,353,591,021.32	-	1,869,717,808.29
温州诚裕置业有限公司	-	3,214,447,095.88	1,765,000,000.00	-	1,449,447,095.88
武汉金悦鑫汉和置业有限公司	1,308,500,000.00	2,296,644,690.06	2,230,992,720.01	-	1,374,151,970.05
南京矿利金房地产开发有限公司	1,282,350,000.00	3,000,000.00	103,683,960.16	-	1,181,666,039.84
天津金保银置业有限公司	-	1,519,973,260.00	354,683,133.00	-	1,165,290,127.00
北京博睿宏业房地产开发有限公司	-	2,307,640,233.37	1,047,064,260.00	-	1,260,575,973.37
广州德海置业有限公司	-	1,156,463,514.75	-	-	1,156,463,514.75
北京西元祥泰房地产开发有限公司	-	1,153,709,456.91	0.01	-	1,153,709,456.90
常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	-	973,128,318.79	147,400,000.00	-	825,728,318.79
天津新城宝郡房地产开发有限公司	584,060,756.24	267,568,726.22	48,042,865.46	-	803,586,617.00
武汉金辰盈智置业有限公司	-	796,428,283.77	42,710,283.77	-	753,718,000.00
上海金鸣置业有限公司	269,490,000.00	520,452,566.66	72,157,566.66	-	717,785,000.00
东莞市润地房地产有限公司	-	1,547,743,880.39	860,048,000.00	-	687,695,880.39
杭州颐扬投资管理有限公司	-	622,504,961.00	4,961,000.00	-	617,543,961.00
东莞滕顺房地产开发有限公司	592,860,691.88	30,033,484.43	9,985.00	-	622,884,191.31
东莞市万瑞房地产有限公司	546,729,324.00	551,589,324.00	549,159,324.00	-	549,159,324.00
南京威润房地产开发有限公司	427,500,000.00	263,150,000.00	200,000,000.00	-	490,650,000.00
南京悦颐房地产开发有限公司	-	577,996,253.19	109,064,835.46	-	468,931,417.73
杭州金丰房地产开发有限公司	488,991,424.80	32,902,665.76	79,167,775.98	-	442,726,314.58
重庆金誉首瑞置业有限公司	396,577,608.20	75,028,231.75	60,342,661.07	-	411,263,178.88

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018 年 12 月 31 日止年度

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(2) 资金拆借 - 续

资金拆出 - 续:

单位: 人民币元

资金往来方名称	2018 年年初 往来资金余额	2018 年度 往来累计发生金额	2018 年度 偿还累计发生金额	合并范围 变更影响金额	2018 年年末 往来资金余额
上海旭亨置业有限公司	319,493,020.00	136,471,677.80	84,235,838.90	-	371,728,858.90
北京创世瑞新房地产开发有限公司	-	875,280,011.73	495,281,800.00	-	379,998,211.73
厦门润金悦地产有限公司	-	518,403,226.58	159,291,000.01	-	359,112,226.57
北京盛鹏置业有限公司	482,426,990.00	476,924,490.00	621,624,490.00	-	337,726,990.00
沈阳金地风华房地产开发有限公司	132,832,930.56	582,441,536.77	390,077,892.90	-	325,196,574.43
杭州滨望房地产开发有限公司	-	314,603,791.25	-	-	314,603,791.25
南京裕鸿房地产开发有限公司	381,909,150.00	13,068,825.00	94,395,000.00	-	300,582,975.00
青岛坤泰置业有限公司	-	309,360,549.75	11,742,092.15	-	297,618,457.60
青岛置海房地产开发有限公司	-	381,968,880.85	89,413,547.10	-	292,555,333.75
长沙金地金泰置业有限公司	-	362,443,750.96	105,631,250.96	-	256,812,500.00
苏州金宸房地产开发有限公司	-	288,948,895.00	44,880,000.00	-	244,068,895.00
杭州金实房地产开发有限公司	-	329,234,502.01	93,450,000.00	-	235,784,502.01
天津新志成房地产开发有限公司	213,120,000.00	313,029,063.45	309,581,579.80	-	216,567,483.65
重庆中交西南置业有限公司	-	882,015,344.15	667,367,455.92	-	214,647,888.23
Deluxe Hollywood Investors, LLC	205,486,370.99	23,508,475.81	15,633,054.61	-	213,361,792.19
南昌金瀚房地产开发有限公司	-	592,107,267.18	427,654,475.49	-	164,452,791.69
南京金拓房地产开发有限公司	1,069,878,794.89	1,258,544,200.45	2,173,558,277.67	-	154,864,717.67
北京海盈房地产开发有限公司	22,413,600.00	627,898,425.00	509,520,000.00	-	140,792,025.00
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	-	141,617,047.94	3,917,047.94	-	137,700,000.00
太仓市鑫威房地产开发有限公司	-	275,922,080.00	148,132,992.00	-	127,789,088.00
东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	99,721,976.00	143,566,215.80	119,410,000.00	-	123,878,191.80
天津金耀置业有限公司	-	793,389,308.13	671,280,818.13	-	122,108,490.00
东莞市景源房地产开发有限公司	-	355,131,648.76	235,413,225.68	-	119,718,423.08
海南鼎圣置业有限公司	585,997,231.37	82,550,647.80	550,232,633.00	-	118,315,246.17
绍兴艺境房地产开发有限公司	372,025,187.00	53,279.90	256,020,000.00	-	116,058,466.90
大连金保房地产开发有限公司	16,592.00	179,314,626.88	87,986,456.74	-	91,344,762.14
济南万科众享置业有限公司	118,582,200.00	20,000,000.00	50,000,000.00	-	88,582,200.00
东莞市和瑞实业投资有限公司	-	257,485,461.19	172,205,367.19	-	85,280,094.00
嘉兴金久房地产开发有限公司	-	306,287,099.48	235,093,522.86	-	71,193,576.62
深圳市金地远佳投资咨询有限公司	236,310,126.38	138,989,438.12	308,962,594.79	-	66,336,969.71
句容市锐翰房地产开发有限公司	-	107,223,110.78	46,200,000.00	-	61,023,110.78
慈溪金奕房地产开发有限公司	-	152,935,848.49	99,920,524.95	-	53,015,323.54
句容明金泰置业有限公司	41,543,438.71	17,317,134.41	12,250,000.00	-	46,610,573.12
东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	142,693,451.93	-	99,990,000.00	-	42,703,451.93
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	46,635,720.00	2,760,000.00	15,675,000.00	-	33,720,720.00
昆山浩捷信息咨询有限公司	849,150,000.00	31,474,500.00	849,150,000.00	-	31,474,500.00
上海久青置业有限公司	-	25,375,400.00	-	-	25,375,400.00
南京宇龙威新信息科技有限公司	-	20,424,100.00	-	-	20,424,100.00
西安沃呈房地产开发有限公司	-	22,198,912.00	3,300,000.00	-	18,898,912.00
上海安富鑫房地产发展有限公司	350,800,000.00	8,655,299.18	350,800,000.00	-	8,655,299.18
大连金玺房地产开发有限公司	93,953,187.09	22,721,868.98	116,565,485.57	-	109,570.50
大连金瑞房地产开发有限公司	76,836,954.80	549,229.13	77,301,732.93	-	84,451.00
西安翔坤房地产开发有限公司	-	140,152,769.77	159,870,878.78	19,751,601.51	33,492.50
天津金辉永华置业有限公司	-	59,474,893.00	59,448,893.00	-	26,000.00
金华市金麟置业有限公司	295,161,915.03	63,603,468.81	345,696,676.03	-	13,068,707.81

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018 年 12 月 31 日止年度

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(2) 资金拆借 - 续

资金拆出 - 续:

单位: 人民币元

资金往来方名称	2018 年年初 往来资金余额	2018 年度 往来累计发生金额	2018 年度 偿还累计发生金额	合并范围 变更影响金额	2018 年年末 往来资金余额
南昌盛都置业有限公司	-	233,578,410.52	233,560,910.52	-	17,500.00
南京鑫晟企业管理咨询有限公司	-	1,000,805,000.00	1,000,800,000.00	-	5,000.00
广州广电房地产开发集团股份有限公司	8,923,055.56	1,757,091,666.66	1,766,014,722.22	-	-
武汉云锦置业有限公司	-	782,000,000.00	782,000,000.00	-	-
杭州滨惠投资管理有限公司	-	94,232,520.00	94,232,520.00	-	-
金华市福桥置业有限公司	-	1,175,770,000.00	1,175,770,000.00	-	-
北京金水来业房地产开发有限公司	465,518,043.01	7,385,696.94	472,903,739.95	-	-
金华元荣房地产开发有限公司	313,520,247.00	47,709,388.82	361,229,635.82	-	-
昆明中交金汇置业有限公司	-	270,809,746.86	270,809,746.86	-	-
大连天耀房地产开发有限公司	246,144,709.17	15,754,819.95	261,899,529.12	-	-
上海恒动汽车电池有限公司	130,344,783.35	103,703,966.64	234,048,749.99	-	-
东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	146,799,249.02	48,536,873.48	195,336,122.50	-	-
武汉鑫汉和实业发展有限公司	154,346,250.00	2,280,000.00	156,626,250.00	-	-
青岛青桦华建置业有限公司	154,141,651.20	38,229.50	154,179,880.70	-	-
瑞安市金旭房地产开发有限公司	-	258,800,000.00	-	(258,800,000.00)	-
温州金耀房地产开发有限公司	-	172,000,000.00	-	(172,000,000.00)	-
青岛广润置业有限公司	147,702,657.13	2,742,286.28	143,717,870.44	-	6,727,072.97
常熟市共筑房地产有限公司	125,000,000.00	3,332,269.62	128,332,269.62	-	-
上海鑫威房地产开发有限公司	116,233,830.61	11,377,112.58	127,610,943.19	-	-
金华市金沃房地产开发有限公司	44,476,602.88	38,393,362.98	102,240,965.86	19,371,000.00	-
太仓市鑫望房地产开发有限公司	39,424,665.74	29,880,000.00	69,304,665.74	-	-
天津辉拓房地产开发有限公司	30,660,713.00	3,061,948.08	33,722,661.08	-	-
湖北房地产投资集团怡龙苑项目有限公司江夏分公司	-	23,616,244.80	23,616,244.80	-	-
武汉锦祥置业有限公司	-	22,783,615.00	22,783,615.00	-	-
上海绿隆房地产开发有限公司	-	22,648,250.00	22,648,250.00	-	-
武汉市地安群泰房地产开发有限公司	-	17,761,975.04	17,761,975.04	-	-
上海浦发金地房地产发展有限公司	-	15,577,648.96	15,577,648.96	-	-
其他公司	538,617,544.53	62,482,285.24	58,998,175.94	100,230.00	542,201,883.83
合计	22,479,301,809.75	43,572,328,962.70	34,318,580,926.17	(391,577,168.49)	31,341,472,677.79

2018 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 1,032,113,553.31 元(2017 年度: 人民币 695,946,743.87 元)。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(2) 资金拆借 - 续

资金拆入：

单位：人民币元

资金往来方名称	2018 年年初 往来资金余额	2018 年度 往来累计发生金额	2018 年度 偿还累计发生金额	合并范围 变更影响金额	2018 年年末 往来资金余额
海南鼎圣置业有限公司	-	2,097,743,420.76	809,498,204.13	-	1,288,245,216.63
东莞市香堤雅境花园建造有限公司	4,079,984.60	4,870,000,000.00	3,870,000,000.00	-	1,004,079,984.60
北京金水房地产开发有限公司	420,000,000.00	535,000,000.00	55,000,000.00	-	900,000,000.00
武汉锦祥置业有限公司	190,000,000.00	1,746,515,991.62	1,204,957,995.81	-	731,557,995.81
武汉云锦置业有限公司	-	1,085,000,000.00	370,000,000.00	-	715,000,000.00
嘉兴稳弘三十二号投资合伙企业(有限合伙)	-	510,000,000.00	-	-	510,000,000.00
湖北房地产投资集团怡龙苑项目有限公司江夏分公司	625,071,453.06	307,692,815.38	421,586,512.80	-	511,177,755.64
杭州万泓置业有限公司	343,964,671.00	66,000,000.00	-	-	409,964,671.00
天津金辉永华置业有限公司	114,724,000.00	2,872,485,277.67	2,637,109,277.67	-	350,100,000.00
南京筑浦兴房地产开发有限公司	391,629,370.31	-	49,500,000.00	-	342,129,370.31
杭州万照置业有限公司	185,712,120.00	132,968,880.00	-	-	318,681,000.00
苏州金安泽房地产开发有限公司	224,520,000.00	71,400,000.00	-	-	295,920,000.00
西安朗坤房地产开发有限公司	-	294,376,842.66	1,168,421.33	-	293,208,421.33
青岛青特华建置业有限公司	-	459,732,008.69	185,154,672.46	-	274,577,336.23
杭州万宁置业有限公司	2,316,261.00	242,801,414.00	-	-	245,117,675.00
上海鑫威房地产开发有限公司	-	297,766,169.39	54,000,000.00	-	243,766,169.39
杭州众旭置业有限公司	99,338,905.00	115,000,000.00	-	-	214,338,905.00
上海安悦鑫房地产开发有限公司	260,000,000.00	-	50,000,000.00	-	210,000,000.00
天津农垦金安投资有限公司	120,000,000.00	140,416,929.54	91,876,123.38	-	168,540,806.16
上海安富鑫房地产发展有限公司	342,261,666.67	429,000,000.00	605,800,000.00	-	165,461,666.67
东莞市奥林威房地产开发有限公司	-	645,000,000.00	500,000,000.00	-	145,000,000.00
上海绿隆房地产开发有限公司	-	135,001,750.00	7,400,000.00	-	127,601,750.00
沈阳辉羽置业有限公司	35,000,000.00	333,000,000.00	255,000,000.00	-	113,000,000.00
大连金瑞房地产开发有限公司	-	108,000,000.00	2,100,000.00	-	105,900,000.00
太仓市鑫盛房地产开发有限公司	-	217,725,104.26	125,269,908.00	-	92,455,196.26
天津金地凯丰置业有限公司	47,840,000.00	748,392,800.00	710,892,800.00	-	85,340,000.00
杭州德汇房地产开发有限公司	50,000,000.00	75,000,000.00	50,000,000.00	-	75,000,000.00
金华市金沃房地产开发有限公司	-	85,250,000.00	19,999,000.00	(65,251,000.00)	-
深圳市金地方鑫房地产开发有限公司	-	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00
北京达成光远置业有限公司	36,000,000.00	24,000,000.00	-	-	60,000,000.00
杭州金湖房地产开发有限公司	-	49,000,000.00	-	-	49,000,000.00
东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	-	48,536,873.48	-	-	48,536,873.48
太仓市辉盛房地产开发有限公司	-	37,830,000.00	-	-	37,830,000.00
南昌盛都置业有限公司	-	226,360,910.52	190,360,910.52	-	36,000,000.00
北京盛鹏置业有限公司	-	36,000,000.00	-	-	36,000,000.00
上海锦所置业有限公司	-	54,447,000.00	22,200,000.00	-	32,247,000.00
苏州津鑫共创置业有限公司	-	22,050,000.00	-	-	22,050,000.00
大连金玺房地产开发有限公司	-	157,075,743.97	137,075,743.97	-	20,000,000.00
太仓市鑫斯房地产开发有限公司	-	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00
南京威润房地产开发有限公司	-	15,820,000.00	-	-	15,820,000.00
宁波金远房地产发展有限公司	40,109,044.44	222,211.12	26,111,105.56	-	14,220,150.00
常熟市共筑房地产有限公司	-	142,000,000.00	131,524,115.91	-	10,475,884.09
宁波金联房地产发展有限公司	114,438,608.33	369,833.34	105,184,916.67	-	9,623,525.00
南京悦颐房地产开发有限公司	-	564,862,253.19	561,496,253.19	-	3,366,000.00

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(2) 资金拆借 - 续

资金拆入 - 续：

单位：人民币元

资金往来方名称	2018 年年初 往来资金余额	2018 年度 往来累计发生金额	2018 年度 偿还累计发生金额	合并范围 变更影响金额	2018 年年末 往来资金余额
上海启栢商贸有限公司	87,000,000.00	47,236,113.16	134,061,113.16	-	175,000.00
杭州顺扬投资管理有限公司	-	960,482,224.00	960,382,224.00	-	100,000.00
北京博睿宝业房地产开发有限公司	-	3,256,125,260.00	3,256,125,260.00	-	-
温州诚裕置业有限公司	-	3,165,500,000.00	3,165,500,000.00	-	-
北京创世瑞新房地产开发有限公司	-	1,340,294,500.00	1,340,294,500.00	-	-
广州穗海置业有限公司	-	1,138,344,061.00	1,138,344,061.00	-	-
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	-	1,128,580,516.00	1,128,580,516.00	-	-
常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	-	1,094,142,532.52	1,094,142,532.52	-	-
南昌金瀚房地产开发有限公司	-	1,010,996,268.49	1,010,996,268.49	-	-
武汉市金地金泰置业有限公司	4,760,776.52	1,084,717,040.62	990,008,520.31	(99,469,296.83)	-
武汉市金地房地产开发有限公司	256,310,901.12	1,986,081,499.84	867,340,749.92	(1,375,051,651.04)	-
武汉金晟源置业有限公司	-	753,718,000.00	753,718,000.00	-	-
东莞市万瑞房地产有限公司	-	549,159,324.00	549,159,324.00	-	-
天津金耀置业有限公司	-	512,550,000.00	512,550,000.00	-	-
厦门润金悦地产有限公司	-	504,801,000.00	504,801,000.00	-	-
大连金保房地产开发有限公司	-	393,367,668.80	393,367,668.80	-	-
天津新城宝都房地产开发有限公司	-	91,750,000.00	91,750,000.00	-	-
东莞市和瑞实业投资有限公司	-	85,280,094.00	85,280,094.00	-	-
广州广电房地产开发集团股份有限公司	56,190,000.00	-	56,190,000.00	-	-
金地集团金华众达房地产开发有限公司	74,882,654.02	-	74,882,654.02	-	-
济南万科众享置业有限公司	-	30,000,000.00	30,000,000.00	-	-
上海威歆实业有限公司	-	21,250,000.00	21,250,000.00	-	-
其他公司	892,691,628.92	35,905,344.25	16,996,433.89	-	911,600,539.28
合计	5,018,842,044.99	39,270,125,676.27	31,425,986,881.51	(1,539,771,947.87)	11,323,208,891.88

2018 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 10,508,115.77 元(2017 年度：人民币 2,724,703.09 元)。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(3) 关联担保情况

本集团作为担保方：

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行完毕
金地大百汇	18,480,000.00	06/01/2016	05/01/2021	否
金地大百汇	17,220,000.00	06/01/2016	22/01/2018	是
金地大百汇	17,220,000.00	06/01/2016	23/07/2018	是
金地大百汇	6,930,000.00	07/01/2016	06/01/2021	否
金地大百汇	4,620,000.00	07/01/2016	22/01/2018	是
金地大百汇	4,620,000.00	07/01/2016	21/07/2018	是
金地大百汇	3,780,000.00	20/01/2016	19/01/2021	否
金地大百汇	2,520,000.00	20/01/2016	22/01/2018	是
金地大百汇	2,520,000.00	20/01/2016	23/07/2018	是
金地大百汇	7,560,000.00	20/01/2016	19/01/2021	否
金地大百汇	5,040,000.00	20/01/2016	22/01/2018	是
金地大百汇	5,040,000.00	20/01/2016	23/07/2018	是
金地大百汇	31,500,000.00	13/07/2016	13/07/2021	否
金地大百汇	47,250,000.00	13/07/2016	29/12/2018	是
金地大百汇	69,300,000.00	28/10/2016	28/10/2021	否
金地大百汇	63,000,000.00	28/10/2016	11/12/2018	是
金地大百汇	151,200,000.00	03/01/2017	28/10/2021	否
金地大百汇	62,580,000.00	11/05/2017	11/05/2022	否
金地大百汇	210,000.00	11/05/2017	22/01/2018	是
金地大百汇	210,000.00	11/05/2017	20/07/2018	是
金地大百汇	8,400,000.00	13/04/2017	30/03/2021	否
金地大百汇	2,100,000.00	13/04/2017	20/03/2018	是
金地大百汇	2,100,000.00	13/04/2017	20/06/2018	是
金地大百汇	2,100,000.00	13/04/2017	20/09/2018	是
金地大百汇	2,100,000.00	13/04/2017	20/12/2018	是
金地大百汇	50,400,000.00	25/04/2017	30/03/2021	否
金地大百汇	12,600,000.00	25/04/2017	20/03/2018	是
金地大百汇	12,600,000.00	25/04/2017	20/06/2018	是
金地大百汇	12,600,000.00	25/04/2017	20/09/2018	是
金地大百汇	12,600,000.00	25/04/2017	20/12/2018	是
金地大百汇	8,400,000.00	25/08/2017	30/03/2021	否
金地大百汇	2,100,000.00	25/08/2017	20/03/2018	是
金地大百汇	2,100,000.00	25/08/2017	20/06/2018	是
金地大百汇	2,100,000.00	25/08/2017	20/09/2018	是
金地大百汇	2,100,000.00	25/08/2017	20/12/2018	是
金地大百汇	16,800,000.00	31/08/2017	30/03/2021	否
金地大百汇	4,200,000.00	31/08/2017	20/03/2018	是
金地大百汇	4,200,000.00	31/08/2017	20/06/2018	是
金地大百汇	4,200,000.00	31/08/2017	20/09/2018	是
金地大百汇	4,200,000.00	31/08/2017	20/12/2018	是
金地大百汇	126,000,000.00	29/12/2018	28/12/2023	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

本集团作为担保方 - 续：

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
500 Pine Street Company LLC	8,100,000.00 美元	05/10/2015	07/09/2018	是
350 Bush Street Owner LLC	45,666,000.00 美元	18/11/2015	注	否
122-130 East 23 rd Street LLC	35,475,000.00 美元	06/12/2016	注	否
广州碧臻房地产开发有限公司	28,560,000.00	11/12/2018	10/12/2025	否
广州碧臻房地产开发有限公司	14,280,000.00	24/12/2018	23/12/2025	否
广州碧臻房地产开发有限公司	14,280,000.00	27/12/2018	26/12/2025	否
广州碧臻房地产开发有限公司	11,424,000.00	28/12/2018	27/12/2025	否
广州碧臻房地产开发有限公司	39,984,000.00	30/12/2018	29/12/2025	否
广州碧臻房地产开发有限公司	21,420,000.00	25/12/2018	24/12/2023	否

注：担保到期日至贷款合同项下债务履行期限届满之日止。

金地大百汇系本集团之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司的联营企业，负责开发深圳市岗厦旧城改造项目，深圳市金地旧城改造开发有限公司持有金地大百汇 35%的股权。

经本集团 2009 年 4 月 8 日第五届董事会第四次会议审议通过，并经 2009 年 4 月 24 日召开的 2009 年第一次临时股东大会批准，本集团按 35%比例为金地大百汇提供借款担保或有偿提供资金，两项累计额不超过人民币 6.00 亿元。本集团提供资金或提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。

经本集团 2012 年 4 月 26 日第六届董事会第二十一次会议审议通过，并经 2012 年 5 月 22 日召开的 2011 年度股东大会批准，深圳市金地旧城改造开发有限公司继续增加对金地大百汇的资金借款及为金地大百汇借款提供担保，新增额度合计不超过人民币 14.00 亿元。深圳市金地旧城改造开发有限公司为金地大百汇提供资金或为金地大百汇提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。

为继续支持深圳岗厦旧城改造项目的发展，经本集团 2014 年 4 月 25 日第六届董事会第八十二次会议审议通过，并经 2014 年 5 月 29 日召开的 2013 年度股东大会决议批准，深圳市金地旧城改造开发有限公司继续增加对金地大百汇的资金借款及为金地大百汇借款提供担保，新增额度合计不超过人民币 23.00 亿元，即总额度不超过人民币 43.00 亿元。深圳市金地旧城改造开发有限公司为金地大百汇提供资金或为金地大百汇提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。

截至 2018 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 56,133.00 万元。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(3) 关联担保情况 - 续

500 Pine Street Company LLC 和 350 Bush Street Owner LLC 系本集团之全资子公司的合营企业之子公司，分别于 2015 年 10 月 5 日和 2015 年 11 月 18 日向中国工商银行股份有限公司美国支行申请 2,700.00 万美元和 15,222.00 万美元额度贷款，分别于 2019 年 10 月和 2019 年 11 月到期(如展期一年，最晚分别于 2020 年 10 月和 2020 年 11 月到期)。经本集团第七届董事会第三十四次会议审议通过，本集团之子公司辉煌商务有限公司为上述有关贷款金额的 30%提供担保，实际担保金额分别为 810.00 万美元和 4,566.60 万美元，担保期限自担保合同生效之日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日止。500 Pine Street Company LLC 于 2018 年 9 月 7 日提前还款，本集团的担保已经履行完毕。

122-130 East 23rd Street LLC 系本集团之子公司的合营企业之子公司，于 2016 年 12 月 6 日向美国纽约梅隆银行申请 23,650.00 万美元额度贷款，该贷款于 2019 年 12 月到期(如展期两年，最晚于 2021 年 12 月到期)。经本集团第七届董事会第四十九次会议审议通过，本集团之子公司金地商置为上述贷款金额的 15%提供担保，实际担保金额为 3,547.50 万美元，担保期限自担保合同生效之日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日止。若上述额度贷款展期申请成功，金地商置为其提供的担保额度将降为贷款金额的 7.50%，即实际担保金额为 1,773.75 万美元。

广州碧臻房地产开发有限公司系本集团合营企业之子公司。广州碧臻房地产开发有限公司因开发位于广州市番禺区大石街兴南大道南侧 DSJ15-01 地块需要，分别向中国农业银行股份有限公司广州番禺支行和交通银行广东省支行申请人民币 150,000.00 万元和人民币 186,200.00 万元额度的贷款。按照贷款银行要求，本集团之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%为其担保。截至 2018 年 12 月 31 日，广州碧臻房地产开发有限公司累计提款金额分别为人民币 15,000.00 万元和人民币 76,000.00 万元，担保金额分别为人民币 2,142.00 万元和人民币 10,852.80 万元。担保期限自担保合同生效之日起至借款合同债务履行期限届满之日起两年止。

(4) 关键管理人员报酬

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	62,320,000.00	61,030,000.00

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应收款	天津金地风华房地产开发有限公司	3,445,962,542.24	3,143,538,500.00
	上海祝金房地产发展有限公司	2,899,859,353.54	3,375,079,358.39
	金地大百汇	1,869,717,808.29	1,264,781,307.29
	温州诚裕置业有限公司	1,449,447,095.88	-
	武汉金悦鑫汉和置业有限公司	1,374,151,970.05	1,308,500,000.00
	南京矿利金房地产开发有限公司	1,181,666,039.84	1,282,350,000.00
	天津金保银房置业有限公司	1,165,290,127.00	-
	北京博睿宏业房地产开发有限公司	1,260,575,973.37	-
	广州穗海置业有限公司	1,156,463,514.75	-
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	1,153,709,456.90	-
	常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	825,728,318.79	-
	天津新城宝郡房地产开发有限公司	803,586,617.00	584,060,756.24
	武汉金辰盈智置业有限公司	753,718,000.00	-
	上海金鸣置业有限公司	717,785,000.00	269,490,000.00
	东莞市润地房地产有限公司	687,695,880.39	-
	杭州颐扬投资管理有限公司	617,543,961.00	-
	东莞滕顺房地产开发有限公司	622,884,191.31	592,860,691.88
	东莞市万瑞房地产有限公司	549,159,324.00	546,729,324.00
	南京威润房地产开发有限公司	490,650,000.00	427,500,000.00
	南京悦颐房地产开发有限公司	468,931,417.73	-
	杭州金丰房地产开发有限公司	442,726,314.58	488,991,424.80
	重庆金誉首瑞置业有限公司	411,263,178.88	396,577,608.20
	上海旭亨置业有限公司	371,728,858.90	319,493,020.00
	北京创世瑞新房地产开发有限公司	379,998,211.73	-
	厦门润金悦地产有限公司	359,112,226.57	-
	北京盛鹏置业有限公司	337,726,990.00	482,426,990.00
	沈阳金地风华房地产开发有限公司	325,196,574.43	132,832,930.56
	杭州滨望房地产开发有限公司	314,603,791.25	-

(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	年末余额	年初余额
其他应收款	南京裕鸿房地产开发有限公司	300,582,975.00	381,909,150.00
	青岛坤泰置业有限公司	297,618,457.60	-
	青岛置海房地产开发有限公司	292,555,333.75	-
	长沙金地金泰置业有限公司	256,812,500.00	-
	苏州金宸房地产开发有限公司	244,068,895.00	-
	杭州金实房地产开发有限公司	235,784,502.01	-
	天津新志成房地产开发有限公司	216,567,483.65	213,120,000.00
	重庆中交西南置业有限公司	214,647,888.23	-
	Deluxe Hollywood Investors, LLC	213,361,792.19	205,486,370.99
	南昌金瀚房地产开发有限公司	164,452,791.69	-
	南京金拓房地产开发有限公司	154,864,717.67	1,069,878,794.89
	北京海盈房地产开发有限公司	140,792,025.00	22,413,600.00
	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	137,700,000.00	-
	太仓市鑫威房地产开发有限公司	127,789,088.00	-
	东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	123,878,191.80	99,721,976.00
	天津金耀置业有限公司	122,108,490.00	-
	东莞市景源房地产开发有限公司	119,718,423.08	-
	海南鼎圣置业有限公司	118,315,246.17	585,997,231.37
	绍兴艺境房地产开发有限公司	116,058,466.90	372,025,187.00
	大连金保房地产开发有限公司	91,344,762.14	16,592.00
	济南万科众享置业有限公司	88,582,200.00	118,582,200.00
	东莞市和瑞实业投资有限公司	85,280,094.00	-
	嘉兴金久房地产开发有限公司	71,193,576.62	-
	深圳市金地远佳投资咨询有限公司	66,336,969.71	236,310,126.38
	句容市锐翰房地产开发有限公司	61,023,110.78	-
	慈溪金奕房地产开发有限公司	53,015,323.54	-
	句容明金泰置业有限公司	46,610,573.12	41,543,438.71
	东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	42,703,451.93	142,693,451.93
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	33,720,720.00	46,635,720.00
	昆山浩捷信息咨询有限公司	31,474,500.00	849,150,000.00
	上海久青置业有限公司	25,375,400.00	-
	南京宇龙威新信息科技有限公司	20,424,100.00	-
	西安沃呈房地产开发有限公司	18,898,912.00	-
	上海安富鑫房地产发展有限公司	8,655,299.18	350,800,000.00
	大连金玺房地产开发有限公司	109,570.50	93,953,187.09

(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	年末余额	年初余额
其他应收款	大连金瑞房地产开发有限公司	84,451.00	76,836,954.80
	西安朔坤房地产开发有限公司	33,492.50	-
	天津金辉永华置业有限公司	26,000.00	-
	金华市金麟置业有限公司	13,068,707.81	295,161,915.03
	南昌盛都置业有限公司	17,500.00	-
	南京鑫晟企业管理咨询有限公司	5,000.00	-
	广州广电房地产开发集团股份有限公司	-	8,923,055.56
	北京金水永业房地产开发有限公司	-	465,518,043.01
	金华元荣房地产开发有限公司	-	313,520,247.00
	大连天耀房地产开发有限公司	-	246,144,709.17
	上海恒动汽车电池有限公司	-	130,344,783.35
	东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	-	146,799,249.02
	武汉鑫汉和实业发展有限公司	-	154,346,250.00
	青岛青特华建置业有限公司	-	154,141,651.20
	青岛广润置业有限公司	6,727,072.97	147,702,657.13
	常熟市共筑房地产有限公司	-	125,000,000.00
	上海鑫威房地产开发有限公司	-	116,233,830.61
	金华市金沃房地产开发有限公司	-	44,476,602.88
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	-	39,424,665.74
	天津辉拓房地产开发有限公司	-	30,660,713.00
	南京朗乾置业有限公司	276,187,927.60	276,187,927.60
	青岛纺织机械股份有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00
	深圳合国控股有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
	启客威新商业网络服务(深圳)有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
	稳盈财富(北京)科技有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
	徐州正升置业发展有限公司	7,350,000.00	-
	金地集团金华众达房地产开发有限公司	5,134,865.98	-
	苏州致方房地产开发有限公司	3,082,500.00	1,000,000.00
	东莞市石安房地产开发有限公司	2,690,752.00	-
	深圳美味杰尔思教育科技有限公司	2,000,000.00	-
	深圳市安途生教育有限公司	360,000.00	-
	宁波翔竣投资有限公司	102,900.00	102,900.00
	杭州火地投资管理有限公司	100,230.00	-
	北京金水房地产开发有限公司	68,031.00	286,067.65
	天津褐石房地产开发有限公司	40,080.00	40,080.00
	天津农垦金安投资有限公司	32,630.00	67,362.50

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应收款	绍兴金地古月房地产投资有限公司	32,173.75	11,975.75
	天津金地凯丰置业有限公司	7,077.50	-
	沈阳金地顺成房地产开发有限公司	6,866.00	-
	上海锦所置业有限公司	5,850.00	7,200,000.00
	河源市金地深河实业有限公司	-	5,353,419.29
	上海免亿科技有限公司	-	3,066,120.00
	苏州金安泽房地产开发有限公司	-	52,532.00
	杭州金湖房地产开发有限公司	-	51,288.24
	苏州津鑫共创置业有限公司	-	42,500.00
	杭州德汇房地产开发有限公司	-	98,000.00
	宁波金鸿房地产发展有限公司	-	18,051.00
	北京同创金龙置业有限公司	-	7,077.50
	北京金水兴业房地产开发有限公司	-	20,760.00
	宁波朗悦房地产发展有限公司	-	11,483.00
	合计	31,341,472,677.79	22,479,301,809.75

(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	年末余额	年初余额
其他应付款	海南鼎圣置业有限公司	1,288,245,216.63	-
	东莞市香堤雅境花园建造有限公司	1,004,079,984.60	4,079,984.60
	北京金水房地产开发有限公司	900,000,000.00	420,000,000.00
	武汉锦祥置业有限公司	731,557,995.81	190,000,000.00
	武汉云锦置业有限公司	715,000,000.00	-
	嘉兴稳弘三十二号投资合伙企业(有限合伙)	510,000,000.00	-
	湖北房地产投资集团怡龙苑项目有限公司江夏分公司	511,177,755.64	625,071,453.06
	杭州万泓置业有限公司	409,964,671.00	343,964,671.00
	天津金辉永华置业有限公司	350,100,000.00	114,724,000.00
	南京筑浦兴业房地产开发有限公司	342,129,370.31	391,629,370.31
	杭州万照置业有限公司	318,681,000.00	185,712,120.00
	苏州金安泽房地产开发有限公司	295,920,000.00	224,520,000.00
	西安朔坤房地产开发有限公司	293,208,421.33	-
	青岛青特华建置业有限公司	274,577,336.23	-
	杭州万宁置业有限公司	245,117,675.00	2,316,261.00
	上海鑫威房地产开发有限公司	243,766,169.39	-
	杭州众旭置业有限公司	214,338,905.00	99,338,905.00
	上海安洸鑫房地产开发有限公司	210,000,000.00	260,000,000.00
	天津农垦金安投资有限公司	168,540,806.16	120,000,000.00
	上海安富鑫房地产发展有限公司	165,461,666.67	342,261,666.67
	东莞市奥林威房地产开发有限公司	145,000,000.00	-
	上海绿隆房地产开发有限公司	127,601,750.00	-
	沈阳辉羽置业有限公司	113,000,000.00	35,000,000.00
	大连金瑞房地产开发有限公司	105,900,000.00	-
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	92,455,196.26	-
	天津金地凯丰置业有限公司	85,340,000.00	47,840,000.00
	杭州德汇房地产开发有限公司	75,000,000.00	50,000,000.00
	深圳市金地方鑫房地产开发有限公司	60,000,000.00	-
	北京达成光远置业有限公司	60,000,000.00	36,000,000.00
	杭州金湖房地产开发有限公司	49,000,000.00	-
	东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	48,536,873.48	-
	太仓市辉盛房地产开发有限公司	37,830,000.00	-
	南昌盛都置业有限公司	36,000,000.00	-
	北京盛鹏置业有限公司	36,000,000.00	-
	上海锦所置业有限公司	32,247,000.00	-
	苏州津鑫共创置业有限公司	22,050,000.00	-
	大连金玺房地产开发有限公司	20,000,000.00	-
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	20,000,000.00	-
	南京威润房地产开发有限公司	15,820,000.00	-
	宁波金远房地产发展有限公司	14,220,150.00	40,109,044.44

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(3) 应付项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	常熟市共筑房地产有限公司	10,475,884.09	-
	宁波金联房地产发展有限公司	9,623,525.00	114,438,608.33
	南京悦颐房地产开发有限公司	3,366,000.00	-
	上海启悟商贸有限公司	175,000.00	87,000,000.00
	杭州颐扬投资管理有限公司	100,000.00	-
	武汉市金地金泰置业有限公司	-	4,760,776.52
	武汉市金地房地产开发有限公司	-	256,310,901.12
	广州广电房地产开发集团股份有限公司	-	56,190,000.00
	金地集团金华众达房地产开发有限公司	-	74,882,654.02
	杭州金地中天房地产发展有限公司	107,471,727.00	110,137,384.74
	金地集团金华嘉宏置业有限公司	105,000,000.01	102,500,000.01
	沈阳金地风华房地产开发有限公司	-	1,026,263.90
	沈阳金地顺成房地产开发有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
	上海久青置业有限公司	-	61,000.00
	上海荣添房地产发展有限公司	72,260,270.65	72,272,156.65
	苏州致方房地产开发有限公司	1,991,703.00	-
	北京金水兴业房地产开发有限公司	58,000,000.00	48,000,000.00
	武汉市新威玖嘉置业有限公司	48,639,158.00	40,457,143.00
	北京同创金龙置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
	东莞滕顺房地产开发有限公司	11,474,216.00	11,474,216.00
	上海玖开投资管理有限公司	29,470,704.00	29,470,704.00
	宁波朗悦房地产发展有限公司	9,648,256.13	9,648,256.13
	绍兴金地古月房地产投资有限公司	10,107,904.49	10,107,904.49
	深圳市龙城广场房地产开发有限公司	166,736,600.00	166,736,600.00
	无锡保利致远房地产开发有限公司	58,800,000.00	58,800,000.00
	浙江金澳置业有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00
	合计	11,323,208,891.88	5,018,842,044.99

(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	12,990,000.00
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	945,896,000.00
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 4 年、4.5 年及 6 年。
期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

(十一) 股份支付 - 续

1、本集团之子公司金地商置股份支付总体情况 - 续

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	83,305,358.45
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	年末金额	年初金额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-购建长期资产承诺	105,410	29,334
-大额发包合同	-	-
-房地产开发项目	1,133,250	1,072,238
-对外投资承诺	32,982	42,055
合计	1,271,642	1,143,627

(十二) 承诺及或有事项 - 续

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

单位：人民币万元

项目	年末金额	年初金额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	12,961	6,296
资产负债表日后第 2 年	12,601	4,727
资产负债表日后第 3 年	11,525	3,945
以后年度	85,197	22,327
合计	122,284	37,295

2、或有事项

- (1) 2018 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 2,027,996.77 万元。由于截至目前承购人未发生违约，本集团认为与该等担保相关的风险较小。
- (2) 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 561,330,000.00 元，若该公司不能按期归还借款，则本集团将承担连带还款责任。

本集团为合营企业之子公司 350 Bush Street Owner LLC 向银行借款 152,220,000.00 美元提供担保，若该公司不能按期归还借款，则本集团将承担贷款金额 30% 连带还款责任，实际担保金额为 45,666,000.00 美元。

本集团为合营企业之子公司 122-130 East 23rd Street LLC 向银行借款 236,500,000.00 美元提供担保，若该公司不能按期归还借款，则本集团将承担贷款金额 15% 连带还款责任，实际担保金额为 35,475,000.00 美元。

本集团为合营企业之子公司广州碧臻房地产开发有限公司向银行借款提供的担保余额为人民币 129,948,000.00 元，若该公司不能按期归还借款，则本集团将承担连带还款责任。

(十三) 资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

- (1) 2019 年 3 月 1 日，本集团通过招商银行股份有限公司和上海银行股份有限公司发行 2019 年第一期超短期融资券 3,000 万张，每张面值为人民币 100.00 元，共计人民币 30.00 亿元。该票据期限为 270 天，票面利率为 3.20%，到期一次还本付息，无担保。该票据已在全国银行间债券市场上进行交易。

(十三) 资产负债表日后事项 - 续

1、重要的非调整事项 - 续

- (2) 2019 年 3 月 21 日, 本集团之境外全资子公司金地永隆投资有限公司在 2018 年 9 月 6 日 1.5 亿美元高级无抵押固定利率债券发行的基础上, 增加发行 3 亿美元高级无抵押固定利率债券。本期债券到期日为 2021 年 9 月 6 日, 票面利率 6.00%, 每半年付息一次, 本集团之境外全资子公司辉煌商务有限公司为有关债务本息提供全额担保。

2、利润分配情况

单位: 人民币元

拟分配的利润或股利	2,708,750,143.20
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	1,953,652,711.24	4.8300%
在建工程	-	
无形资产	-	
当期资本化借款费用小计	1,953,652,711.24	
计入当年损益的借款费用	1,697,574,896.86	
当年借款费用合计	3,651,227,608.10	

2、分部报告

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度, 本集团的经营业务划分为七个经营分部。本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果, 以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上, 本集团确定了七个报告分部, 分别为华南地区、华东地区、东南地区、华北地区、华中地区、西部地区、东北地区。本集团各个报告分部提供的主要产品及劳务为房地产销售。

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

财务报表附注

2018 年 12 月 31 日止年度

(十四) 其他重要事项 - 续

2、分部报告 - 续

(2) 报告分部的财务信息

单位：人民币元

项目	华东地区		华中地区		华南地区		华北地区		西部地区		东北地区		其他地区		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
营业收入	12,981,178,605.10	11,218,596,181.25	20,469,597,182.51	5,628,397,210.06	5,241,379,588.63	8,316,833,734.10	2,025,186,043.31	21,562,552,822.20	2,592,641,881.99	3,222,852,939.49	3,094,597,004.56	1,999,265,339.73	4,313,840,128.79	5,119,693,189.28	50,699,358,636.89	37,662,182,016.11
营业成本	1,236,270,314.37	665,340,142.86	77,783,392.49	90,688,279.19	67,939,041.00	92,970,846.33	67,939,041.00	92,970,846.33	4,948,113.01	7,524,797.10	-	-	(1,386,039,930.07)	(856,524,035.58)	50,699,358,636.89	37,662,182,016.11
公允价值变动收益	142,181,009.11	11,883,593,324.21	20,427,157,575.00	5,719,076,889.25	5,241,379,588.63	8,316,833,734.10	2,093,125,086.31	2,249,232,668.53	2,592,641,881.99	3,222,852,939.49	3,094,597,004.56	1,999,265,339.73	4,313,840,128.79	5,119,693,189.28	50,699,358,636.89	37,662,182,016.11
资产减值损失	12,596,832,286.68	10,498,890,746.19	14,796,237,921.90	4,835,587,690.08	3,821,169,667.80	6,451,246,822.27	1,530,346,507.99	1,840,135,792.46	2,172,861,574.28	2,518,621,118.07	1,462,815,631.04	3,862,550,698.02	4,094,259,290.54	217,026,123.14	39,596,708,415.47	31,770,678,501.92
公允价值变动收益	1,621,176,822.99	1,385,045,578.02	5,631,519,653.10	883,488,999.17	883,488,999.17	1,865,586,911.83	582,764,578.32	409,337,876.07	469,780,307.71	832,405,963.29	536,449,888.69	931,137,812.18	1,032,688,665.84	(1,073,550,184.72)	10,702,650,231.42	5,891,501,714.19
投资收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公允价值变动收益	23,924,302.50	78,531,364.00	-	-	1,773,490.00	-	10,069,000.00	7,673,896.00	-	-	169,481,125.00	-	-	-	340,965,647.00	784,214,328.57
公允价值变动收益	9,318,833,485.92	9,179,202,595.53	415,002,970.11	620,618,755.00	52,740,888.75	319,299,551.07	424,463,031.89	868,130,642.83	1,446,612,422.42	724,018,850.87	336,837,904.36	924,090,648.64	752,461,569.69	(8,736,631,193.46)	4,083,579,360.18	4,940,935,694.58
公允价值变动收益	26,744,947.00	17,691,139.28	3,080,853.76	3,287,006.49	2,655,478.80	1,085,752.91	15,496,745.25	7,790,647.25	16,367.48	190,000.00	72,619.57	300,000.00	-	2,027,248.59	50,094,260.45	30,344,744.93
公允价值变动收益	349,563.12	(114,597.79)	597,114.99	(42,579.33)	91,303.76	-	114,799.33	8,914.24	(160,972.20)	9,241.52	-	-	171,286.89	(2,004.45)	989,838.55	323,155.51
公允价值变动收益	10,991,029,221.33	10,660,658,768.04	6,050,206,591.95	1,507,352,211.33	1,577,471,082.14	2,186,002,217.81	1,012,908,148.79	1,292,993,978.39	1,916,248,165.61	1,576,624,055.68	1,043,038,918.45	1,855,228,460.82	1,785,321,522.42	(9,038,721,855.01)	15,178,279,377.60	11,656,030,797.80
公允价值变动收益	21,002,797.88	60,427,258.43	11,919,048.27	11,109,765.43	11,617,446.60	17,005,232.48	28,769,289.66	8,550,430.98	1,807,264.35	964,338.95	1,463,283.35	2,011,050.33	7,425,547.92	(2,271,572.44)	84,022,562.09	107,755,441.56
公允价值变动收益	72,773,802.39	24,854,296.17	2,264,589.24	9,095,746.67	26,914,837.88	22,773,132.46	21,671,940.04	12,693,463.46	1,234,557.50	3,551,857.64	24,333,231.49	7,217,262.90	2,732,004.93	-	151,389,236.43	83,598,346.06
公允价值变动收益	10,939,668,216.82	10,696,603,179.30	6,059,855,650.88	1,509,366,270.09	1,562,173,690.86	2,180,234,317.83	1,020,005,488.81	1,289,250,945.91	1,916,820,872.46	1,574,036,316.99	798,735,418.62	1,854,663,352.26	1,790,015,865.41	(9,040,999,427.55)	15,110,912,683.26	11,680,275,853.30

财务报表附注

2018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：人民币元

[illegible]

(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	年末余额	年初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	96,826,029,684.65	72,549,633,026.85
合计	96,826,029,684.65	72,549,633,026.85

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1.2 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：人民币元

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	6,345,821,895.78	6.51	581,000,000.00	9.16	5,764,821,895.78	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款								
组合1	91,059,730,782.62	93.49	-	-	91,059,730,782.62	100.00	-	-
组合2	1,554,743.42	-	77,737.17	5.00	1,078,698.55	-	53,934.93	5.00
组合小计	91,061,285,526.04	93.49	77,737.17	-	91,061,207,788.87	100.00	53,934.93	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	97,407,107,421.82	100.00	581,077,737.17	0.60	96,826,029,684.65	100.00	53,934.93	-
					72,548,608,263.23			72,548,608,263.23
					1,078,698.55			1,024,763.62
					72,549,686,961.78			72,549,633,026.85
					-			-
					72,549,686,961.78			72,549,633,026.85

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

单位：人民币元

单位名称	年末余额			计提比例 (%)	计提理由
	其他应收款	坏账准备	坏账准备		
天津金地风华房地产开发有限公司	3,445,962,542.24	340,000,000.00	9.87	注	
上海祝金房地产发展有限公司	2,899,859,353.54	241,000,000.00	8.31	注	
合计	6,345,821,895.78	581,000,000.00	9.16		

注：系合营企业往来款，受限价、限售等政策影响，相关合营企业对合作开发项目计提了存货跌价准备，本集团综合考虑相关合营企业项目开发的情况，对合营企业往来款的可回收性进行了评估并单项计提了坏账准备。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1.2 其他应收款 - 续

(1) 其他应收款分类披露 - 续

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

单位: 人民币元

组合名称	年末余额			年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
组合 2	1,554,743.42	77,737.17	5.00	1,078,698.55	53,934.93	5.00

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额人民币 581,023,802.24 元。

(3) 按款项性质列示其他应收款

单位: 人民币元

其他应收款性质	年末余额	年初余额
往来款项	97,405,825,980.85	72,548,809,101.14
押金和保证金	168,250.00	168,250.00
备用金	959,121.18	709,610.64
代垫款	151,892.99	-
其他	2,176.80	-
合计	97,407,107,421.82	72,549,686,961.78

(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	款项的性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
辉煌商务有限公司	子公司往来款	7,805,975,204.00	1 年以内	8.01	-
天津金地风华房地产开发有限公司	合营企业往来款	3,445,962,542.24	1 年以内	3.54	340,000,000.00
杭州金霖房地产开发有限公司	子公司往来款	3,224,899,706.43	1 年以内	3.31	-
上海祝金房地产发展有限公司	合营企业往来款	2,899,859,353.54	1 年以内	2.98	241,000,000.00
陕西金地家宜置业有限公司	子公司往来款	2,564,529,337.84	1 年以内	2.63	-
合计		19,941,226,144.05		20.47	581,000,000.00

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018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	年初余额	本年增减变动						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
一、按权益法核算										
上海荣泰房地产发展有限公司	117,635,272.03	-	-	148,998.80	-	-	-	-	-	117,784,270.83
杭州金地中天房地产发展有限公司	151,774,001.87	-	-	(825,861.79)	-	-	-	-	-	150,948,140.08
重庆中交西南置业有限公司	814,339,883.22	-	-	(17,787,652.44)	-	-	-	-	-	796,552,230.78
其他	72,904,231.50	25,954,282.55	(15,577,648.95)	(19,802,254.15)	-	-	-	-	-	63,478,610.95
小计	1,156,653,388.62	25,954,282.55	(15,577,648.95)	(38,266,769.58)	-	-	-	-	-	1,128,763,252.64
二、按成本法核算										
北京金地融侨房地产开发有限公司	211,617,897.10	-	-	-	-	-	-	-	-	211,617,897.10
北京金地兴业房地产有限公司	199,716,601.09	-	-	-	-	-	-	-	-	199,716,601.09
广州市富昌房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00
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	72,198,009.22	2,555,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,627,198,009.22
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
上海金阳房地产发展有限公司	833,363,705.73	-	-	-	-	-	-	-	-	833,363,705.73
深圳市弘金地体育产业有限公司	323,317,432.30	-	-	-	-	-	-	-	-	323,317,432.30
西安金地置业投资有限公司	833,781,407.43	-	-	-	-	-	-	-	-	833,781,407.43
常州金坤房地产开发有限公司	800,000,000.00	-	(800,000,000.00)	-	-	-	-	-	-	-
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	51,067,453.76	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	351,067,453.76
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	2,222,645,502.15	600,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	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	791,412,202.50	745,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,536,412,202.50
深圳市金地住宅开发有限公司	532,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	532,200,000.00

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2018 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	年初余额	本年增减变动						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	
珠海市格林投资有限公司	340,000,000.00	270,000,000.00	-	-	-	-	-	-	610,000,000.00
杭州金地自在城房地产发展有限公司	647,043,237.20	2,080,000,000.00	-	-	-	-	-	-	2,727,043,237.20
深圳曹家湾德投资有限公司	100,000.00	556,624,981.39	-	-	-	-	-	-	556,724,981.39
深圳市金地北城房地产开发有限公司	281,015,150.00	-	-	-	-	-	-	-	281,015,150.00
北京金地鸿运房地产开发有限公司	111,338,744.00	-	-	-	-	-	-	-	111,338,744.00
绍兴市金地中興房地产开发有限公司	306,056,046.23	-	-	-	-	-	-	-	306,056,046.23
烟台金象泰置业有限公司	124,950,000.00	-	-	-	-	-	-	-	124,950,000.00
慈溪金启房地产开发有限公司	1,158,418,936.94	-	(705,991,895.00)	-	-	-	-	-	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	500,022,381.30	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,000,022,381.30
金地集团扬州房地产开发有限公司	256,729,484.11	-	-	-	-	-	-	-	256,729,484.11
上海丞郢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	-	-	-	-	-	-	-	451,500,000.00
嘉兴锦隆投资合伙企业(有限合伙)	1,183,295,000.00	543,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,726,295,000.00
深圳市专美国际投资发展有限公司	785,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	785,000,000.00
南京金郡房地产开发有限公司	556,624,981.39	-	(556,624,981.39)	-	-	-	-	-	-
深圳市盛峰房地产开发有限公司	529,687,000.00	-	-	-	-	-	-	-	529,687,000.00
深圳市金地龙城房地产开发有限公司	523,458,409.03	-	-	-	-	-	-	-	523,458,409.03
广州金盈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公司	-	150,000,000.00	-	-	-	-	-	-	150,000,000.00

(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	年初余额	本年增减变动						计提减值准备	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			
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	-
重庆金地佳泰置业有限公司	-	186,459,544.00	-	-	-	-	-	-	186,459,544.00	-
其他	1,076,953,482.34	59,516,207.38	(101,264,149.09)	-	-	-	-	-	1,035,205,540.63	-
小计	20,153,065,230.07	11,582,280,117.77	(2,163,881,025.48)	-	-	-	-	-	29,571,464,322.36	-
合计	21,309,718,618.69	11,608,234,400.32	(2,179,458,674.43)	(38,266,769.58)	-	-	-	-	30,700,227,575.00	-

(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	263,648,047.35	2,110,736.45	323,946,660.56	37,415,029.24
其他业务	-	-	-	-
合计	263,648,047.35	2,110,736.45	323,946,660.56	37,415,029.24

(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	476,676.12	1,422,292.27	30,488,859.84	36,510,290.31
物业出租	29,161,842.11	688,444.18	35,882,727.00	904,738.93
商标使用	42,766,876.98	-	12,577,963.94	-
咨询管理	191,242,652.14	-	244,997,109.78	-
合计	263,648,047.35	2,110,736.45	323,946,660.56	37,415,029.24

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	3,593,389,239.45	3,215,054,442.50
权益法核算的长期股权投资收益	(38,266,769.58)	(6,221,455.74)
处置长期股权投资产生的投资收益	(494,312,127.60)	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
其他投资收益(注)	9,481,444.07	26,164,876.70
合计	3,070,291,786.34	3,234,997,863.46

注：系理财产品投资收益。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

4、投资收益 - 续

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

单位：人民币元

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
深圳市金地龙城房地产开发有限公司	641,555,974.00	299,715,400.00
东莞市金地宝岛房地产有限公司	357,000,000.00	161,000,000.00
湖北万豪科技发展有限公司	339,150,000.00	-
金地集团南京金玖房地产有限公司	308,800,000.00	-
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	306,000,000.00	382,500,000.00
广州市东凌房地产开发有限公司	244,000,000.00	-
深圳市金地住宅开发有限公司	205,000,000.00	-
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	192,000,000.00	-
北京金地鸿运房地产开发有限公司	142,108,045.72	136,522,790.08
武汉金地傲楚置业有限公司	134,500,000.00	-
金地集团珠海投资有限公司	130,500,000.00	-
佛山市南海区金地房地产开发有限公司	107,000,000.00	33,000,000.00
杭州金地香湖房地产开发有限公司	102,000,000.00	-
深圳市金地旧城改造开发有限公司	72,684,000.00	-
金地集团扬州房地产发展有限公司	61,880,000.00	-
天津稳恒股权投资基金合伙企业（有限合伙）	58,450,139.87	-
上海金地经久房地产发展有限公司	42,000,000.00	-
深圳市金地物业管理有限公司	36,630,000.00	-
佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	31,800,000.00	1,300,000.00
金地(集团)天津房地产开发有限公司	19,720,000.00	273,691,712.23
珠海市和嘉达投资咨询有限公司	17,850,000.00	-
湖南金麓房地产开发有限公司	12,000,000.00	-
金地（集团）湖南置业有限公司	8,580,000.00	-
武汉澳强房地产开发有限公司	7,700,000.00	5,000,000.00
太仓市金栢商务咨询有限公司	5,376,129.35	-
北京金地远景房地产开发有限公司	4,800,000.00	2,400,000.00
北京金地融侨房地产开发有限公司	2,700,000.00	-
深圳市金地宾馆有限公司	960,000.00	-
北京金地鸿业房地产开发有限公司	534,550.51	792,067.84
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	110,400.00	2,392,000.00
西安金地置业投资有限公司	-	483,800,000.00
南京金郡房地产开发有限公司	-	373,000,000.00
金地集团南京置业发展有限公司	-	277,000,000.00
金地集团武汉房地产开发有限公司	-	246,425,000.00

(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 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
深圳市金地北城房地产开发有限公司	-	200,000,000.00
上海格林风范房地产发展有限公司	-	140,000,000.00
珠海市格林投资有限公司	-	114,000,000.00
金地集团上海房地产发展有限公司	-	70,552,700.00
北京金地惠达房地产开发有限公司	-	7,000,000.00
上海稳捷股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	3,440,880.58
深圳市专美国际投资发展有限公司	-	1,500,000.00
深圳睿金同德投资有限公司	-	21,891.77
合计	3,593,389,239.45	3,215,054,442.50



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913100005587870XB

证照编号: 00000002201903070062

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”,
了解更多登记、
备案、许可、
监管信息。



名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 外商投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 曾顺福

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

成立日期 2012年10月19日

合伙期限 2012年10月19日至不约定期限

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

登记机关



2019年03月07日

证书序号: 0004094



会计师事务所

执业证书

审计报告

名称:

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人:

曾顺福

主任会计师:

经营场所:

上海市延安东路222号30楼

组织形式:

特殊的普通合伙企业

执业证书编号:

31000012

批准执业文号:

财会函(2012)40号

批准执业日期:

二〇一二年九月十四日

说明

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

发证机关:





证书序号: 000400

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：曾顺福



证书号：36

发证时间：

证书有效期至：

2020年十二月十二日

金地(集团)股份有限公司

补充资料

2018 年 12 月 31 日止年度

1、非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	989,838.55	
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)	50,094,260.45	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	34,478,530.51	
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	340,965,647.00	
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	394,113,157.36	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(67,366,664.34)	
其他符合非经常性损益定义的损益项目(注)	862,845,183.50	
所得税影响额	(131,293,762.57)	
少数股东权益影响额(税后)	(373,429,246.25)	
合计	1,111,396,944.21	

注：其中包括因联营公司和合营公司投资性房地产公允价值变动而产生的投资收益计人民币 627,601,104.04 元，及因购买基金、理财产品等产生的投资收益人民币 235,244,079.46 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	18.66	1.79	1.79
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.10	1.55	1.55

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:



2019 年 4 月 28 日