

公司代码：600383

公司简称：金地集团

# 金地（集团）股份有限公司 2024 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司董事出席董事会会议情况。

2025 年 3 月 21 日，公司以现场会议结合视频会议方式召开了第十届董事会第八次会议，会议由公司董事长徐家俊召集和主持，会议应到董事 11 人，亲自出席董事 8 人，董事季彤、徐文渊、徐倩因公务未能亲自出席会议，董事季彤、徐倩委托董事长徐家俊、董事徐文渊委托董事李荣辉出席会议并授权对本次会议通知所列议题行使表决权，代表有效票数 11 票。

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

四、公司负责人徐家俊、主管会计工作负责人李荣辉及会计机构负责人（会计主管人员）曾爱辉声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2024 年度实现归属于母公司股东的净利润为-6,115,084,228.32 元；截至 2024 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 11,930,216,101.91 元。根据《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》《公司章程》《金地（集团）股份有限公司未来三年（2023-2025 年）股东回报规划》相关规定，因本年度公司实现的可分配利润为负值，董事会决议通过的 2024 年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。该利润分配方案尚需提交公司股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略、规划及展望等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理.....	36
第五节	环境与社会责任.....	52
第六节	重要事项.....	57
第七节	股份变动及股东情况.....	83
第八节	优先股相关情况.....	86
第九节	债券相关情况.....	87

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

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、金地集团、集团	指	金地（集团）股份有限公司
金地商置	指	本公司的控股子公司-金地商置集团有限公司（香港联交所上市，股份代号：535）
金地智慧服务	指	金地集团旗下提供物业管理服务、资产和客户资源运营的平台，下辖各区域物业公司及楼宇工程、经营管理等多个专业公司
金地管理	指	金地集团旗下提供代建服务的平台
稳盛投资	指	稳盛（天津）投资管理有限公司，是本公司全资持有的投资管理公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2024 年

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道 2007 号金地中心 32 层
公司注册地址的历史变更情况	报告期内未发生变更
公司办公地址	深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道 2007 号金地中心 32 层
公司办公地址的邮政编码	518026
公司网址	www.gemdale.com
电子信箱	ir@gemdale.com

## 四、信息披露及备置地点

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

## 五、公司股票简况

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

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市黄浦区延安东路 222 号外滩中心 30 楼
	签字会计师姓名	何翠红、袁文慧

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2024年	2023年	本期比上年同期增减 (%)	2022年
营业收入	75,343,746,673.02	98,125,335,583.60	-23.22	120,208,094,585.33
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	72,188,603,460.64	97,998,257,184.45	-26.34	119,671,710,439.65
归属于上市公司股东的净利润	-6,115,084,228.32	888,123,647.45	-788.54	6,114,518,898.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-4,386,955,557.42	-1,099,026,802.76	不适用	5,703,308,754.83
经营活动产生的现金流量净额	13,619,761,151.52	2,192,504,200.55	521.20	19,907,248,730.04
	2024年末	2023年末	本期末比上年同期末 增减 (%)	2022年末
归属于上市公司股东的净资产	59,039,922,204.51	65,059,674,812.89	-9.25	65,248,913,068.79
总资产	293,906,275,277.89	373,846,800,000.66	-21.38	419,437,461,200.67

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同期增减 (%)	2022年
基本每股收益（元 / 股）	-1.35	0.20	-775.00	1.35
稀释每股收益（元 / 股）	-1.35	0.20	-775.00	1.35
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.97	-0.24	不适用	1.26
加权平均净资产收益率（%）	-9.86	1.36	下降11.22个百分点	9.57
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-7.07	-1.69	下降5.38个百分点	8.93

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2024 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	6,964,090,146.28	14,165,184,511.89	19,873,876,691.21	34,340,595,323.64
归属于上市公司股东的净利润	-275,993,649.48	-3,084,939,968.68	-49,277,825.30	-2,704,872,784.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-302,189,978.66	-2,392,375,024.39	37,681,729.95	-1,730,072,284.32
经营活动产生的现金流量净额	-918,661,417.56	5,508,930,528.55	3,212,570,203.65	5,816,921,836.88

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2024 年金额	2023 年金额	2022 年金额
非流动资产处置损益	-296,429,615.36	1,934,930,153.00	91,151,913.90
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	62,629,413.47	100,083,347.49	136,533,914.79
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	4,384,657.63	-	4,061,320.00

非经常性损益项目	2024 年金额	2023 年金额	2022 年金额
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-794,139,727.34	58,740,538.50	77,121,833.92
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	10,753,702.13	40,199,205.20	-
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	-337,788,636.88	338,938,210.90	1,239,748,668.76
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,062,035.51	136,050,764.52	114,829,288.31
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,156,607,967.91	735,690,318.36	-40,304,286.33
减：所得税影响额	-472,804,325.75	628,104,433.43	391,622,530.23
少数股东权益影响额（税后）	-317,327,213.12	729,377,654.33	820,309,979.58
合计	-1,728,128,670.90	1,987,150,450.21	411,210,143.54

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

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

适用 不适用

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
其他权益工具投资	149,765,520.01	145,797,369.25	-3,968,150.76	-
其他非流动金融资产	2,930,199,320.75	1,778,248,638.06	-1,151,950,682.69	-475,683,093.91
投资性房地产	27,189,121,138.27	28,446,478,797.58	1,257,357,659.31	-337,788,636.88
合计	30,269,085,979.03	30,370,524,804.89	101,438,825.86	-813,471,730.79

#### 十二、 其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司所处行业情况

2024 年中国经济在面对外部环境变化和内部挑战的情况下，通过一系列政策调整和优化，实现了总体平稳、稳中有进的发展态势，为 2025 年的发展奠定了坚实基础。

报告期内，我国房地产市场整体仍呈现调整态势。前三季度新房销售同比下降明显，二手房“以价换量”带动市场保持一定活跃度，9 月市场出现降温。随后 9.26 政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，释放了强维稳信号，政策目标直指扭转行业基本面，为市场注入信心；

四季度以来，新房及二手房成交量均出现明显回升，核心城市二手房价格有所趋稳。12月，政治局会议提出“稳住楼市”，中央经济工作会议再次强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，为2025年楼市定调，释放了更加坚定的稳楼市政策信号。

房地产行业开发投资方面，2024年全国房屋新开工面积为7.39亿平方米，同比下降23.0%；全国房地产开发投资额10.03万亿元，同比下降10.6%，延续调整态势。商品住宅销售方面，2024年全国新建商品住宅销售面积累计成交8.15亿平方米，同比下降14.1%；累计销售金额为8.49万亿元，同比下降17.6%。销售市场延续分化格局，部分一线及强二线城市市场相对保持韧性，而三四线城市整体成交情况仍较为疲弱。自5月17日，中国人民银行、住房和城乡建设部、自然资源部和国家金融监管总局四部委联合推出包括降低首付比例、取消房贷利率下限、下调公积金贷款利率、支持地方政府收购部分存量商品房用作保障性住房等一系列地产新政以来，部分城市带看量增长，二手房销售表现好于新房。土地市场成交方面，2024年涉宅用地成交建面同比缩量21.2%，成交规模为2010年以来最低水平，成交金额同比下降22.1%。

整体来看，2024年房地产市场继续经历深度调整，中央经济工作会议强调，“我国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大，长期向好的支撑条件和基本趋势没有变。我们要正视困难、坚定信心，努力把各方面积极因素转化为发展实绩”。房地产是国民经济的支柱产业，地产产业链修复是扩大国内需求的关键之一，预计支持地产止跌企稳的政策空间有望进一步打开，房地产市场将逐步恢复平稳，在中长期保持健康稳定的发展态势。

## 二、报告期内公司从事的业务情况

公司属于房地产行业，主营业务为房地产开发与销售、商业地产、产业地产和租赁住房的投资、开发及运营管理、物业管理、代建服务等。

## 三、经营情况讨论与分析

2024年，面临复杂严峻的市场挑战，公司坚持以现金流为核心的经营策略，以销定产、量入为出，通过强化销售与及时回款、资产盘活、拓宽融资渠道等多种方式，坚守财务安全底线，全年按时足额偿付共约200亿元的公开市场到期债务。与此同时，公司积极提升产品与服务品质，推动资管能力输出，大力拓展代建、物业管理等业务，确保经营稳健与质量提升。报告期内，公司实现营业收入753.44亿元，房地产项目结算面积395.96万平方米，结算收入600.26亿元，房地产业务结算毛利率为14.11%，归属于母公司所有者的净利润为-61.15亿元。净利润下滑主要原因是近年公司销售规模下降，本年度开发业务结转规模和结算毛利率下降；公司根据市场情况动态调整经营及销售策略，加大去化力度，公司基于谨慎性原则对部分资产计提减值。

面对市场的深度调整和竞争加剧，公司积极调整营销策略，通过精准市场研判、挖潜客户需求、重塑产品价值、创新营销手段、发力自渠建设等多种方式，积极推动销售去化。报告期内，公司实现签约金额685.1亿元，签约面积471.4万平方米。如华南区域面对激烈的市场竞争，积极创新获客模式，构建了涵盖全民营销、社群运营、线上营销等多元化的获客体系。东南区域通过户型拼接及改造，实现“一户多型”，丰富了产品线，成功助力嘉兴锦粼鸣庐、舟山海丝未来社区等存量现房销售。

公司积极调整资源结构，大力推进存量资产处置与盘活，实现资金归集，加快回笼自由现金流。同时，密切关注各城市跟进中央“稳地产”政策落地细则，积极参与地方政府收储工作。截至报告期末，公司总土地储备约2,916万平方米，权益土地储备约1,245万平方米，其中，一、二线城市占比约77%，为公司平稳发展打下基础。

融资方面，公司通过经营性物业抵押和股权质押等多种融资方式，将银行端负债规模和融资成本保持在合理区间。报告期末，公司有息负债余额 735 亿元，其中 96.30% 为银行借款，债务融资加权平均成本为 4.05%，较上一年度下降 31 个 BP。报告期末，公司资产负债率为 64.8%，扣除合同负债后的资产负债率为 59.7%，较上年降低 1.6 个百分点，净负债率为 49.1%。

公司聚焦客户需求，围绕“安全、舒适、绿色、智慧”的好房子标准，加强产品创新，持续优化提升产品力，在第十届 CREDAWARD 地建师设计大奖中斩获多个设计奖项。如金地武汉城建和悦项目是武汉市第四代住宅第一个试点项目，成为武汉市规划局制定相关第四代住宅规范的参考样板；广州金地御湖颂项目深度契合客户的生活与精神需求，结合高品质湖山人居理念，运用现代工艺再现宋式建筑的精致雅逸，引领板块产品力的升级迭代。在保证新开发项目产品竞争力的同时，公司对存量产品也进行了深度优化，如对重庆金地自在城（琅泽）项目的示范区进行升级改造，将总部产品设计中的景观健康社区模块落地实施，进一步展示了产品力。

公司持续加强施工质量和进度管控，保障工程质量并助力项目交付。年内公司共交付房屋 9.92 万户，整体交付质量良好，其中新获广厦奖 10 个，另获国家及行业级奖项 15 项，打造了广州荔湖城、北京门头沟四道桥、上海嘉定南门、重庆金地格林春岸、舟山山海未来社区等一批交付质量标杆项目。

商业物业方面，各购物中心客流、销售坪效、会员消费等保持稳定。写字楼物业方面，新租、续租面积合计超过 20 万平方米，有效应对了行业波动与退租影响。产业地产的收入及管理面积保持稳定提升。金地威新轻资产拓展能力已打开局面，年内累计签约 12 个招商代理及研策咨询类项目。长租公寓方面的经营管理表现稳定，成熟期项目出租率保持 93%。管理能力进一步提高，最新发布长租公寓 3.0 产品体系，四大产品线覆盖目标客群，家具整体化及收纳率持续提升。

金地智慧服务持续夯实业务基本盘，注重有质量的发展。截至报告期末，在管面积约 2.52 亿平方米。报告期内，公司实现政府公建、设施服务、合作医院、合作院校等业务的持续突破，同时保持产业园项目的稳健获取。此外，在城市服务和团餐业务两大增值业务新赛道发展强劲，获取多个城市服务和大型食材配送项目，市场拓展能力持续提升。金地智慧服务在坚守行业本质、夯实基本盘的同时，聚焦战略赛道深耕，“物业+”模式持续发力，业务融合不断加深，已连续十六年荣获中指研究院“中国物业服务综合实力百强企业”荣誉。

代建业务规模持续高质量发展，成功开拓南京、武汉、苏州等新市场，同时在深圳、西安、杭州、天津等城市区域持续深耕，在保障房、人才公寓、产业园、企业总部、存量更新、市政工程等多个业态类型上均有落地成果。同时，委托方满意度及口碑维持较高水平，复订成功率显著提升。金地管理行业影响力持续增强，口碑获得多方认可，报告期内荣获“2024 年中国代建企业综合实力 TOP3”等二十余项行业大奖。截至报告期末，公司代建业务已布局全国超 60 座城市，累计签约管理面积达 3,831 万平方米。

报告期内，稳盛投资持续严控风险、稳健经营，压降投资规模，加强投资项目的销售回款管理力度，优化项目债务结构，促进项目安全退出。同时，加快存量资产盘活以及融资优化。报告期内，稳盛投资进一步加强投后与风险管理工作，在管项目平稳运营。

2024 年，公司在综合实力、稳健发展、品牌建设等方面都取得了广泛认同和赞誉：年内入选由北京中指信息技术研究院、中国房地产 TOP10 研究组评选的“2024 中国房地产百强企业”第 8 名；入选“2024 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”；入选由上海易居房地产研究院、中房协评选的“2024 房地产上市公司综合实力 50 强”第 13 名；在《经济观察报》主办的第 21 届蓝筹年会上，公司获评为卓越品牌价值企业；在每日经济新闻举办的第十四届中国价值地产年会上，获评为“年度价值地产企业”；入选 2024《财富》中国 500 强排行榜第 212 位。

## 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

### 1、稳健审慎的财务管控力

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

### 2、科学的投资策略和优质的土地储备

公司坚持深耕一、二线主流城市的投资策略，形成以京津冀都市圈、长三角都市圈、珠三角都市圈以及中西部和东北核心城市为主的区域布局，助力公司把握城市轮动机会，平稳穿越行业周期。公司对宏观经济和市场状况持续监测分析，准确把握投资周期，运用多种投资方式，提高投资质量。凭借良好的投资布局，尤其是在北京、天津为代表的京津都市圈，江浙沪为代表的长三角都市圈，深圳、广州为代表的珠三角都市圈的深厚积累，公司表现出较好的经营稳定性，为持续发展提供有效的资源保障。截至 2024 年末，公司总土地储备约 2,916 万平方米，其中一、二线城市占比约为 77%。

### 3、良好的品牌影响力

公司在国内房地产企业中具有较强的品牌竞争力。凭借卓越的价值创造力与品牌实力，公司连续多年荣获“中国蓝筹地产企业”、“品牌价值百强企业”、“年度影响力地产公司”等殊荣。公司旗下金地智慧服务于 2009-2024 连续十六年荣获“中国物业服务综合实力百强企业”。中国房地产已经迈入品牌竞争与经营阶段，公司将持续推动品牌价值与品牌效益的提升，继续强化差异化特色品牌的铸造，在激烈的市场竞争中赢得发展。

### 4、持续的产品创新能力

公司立足长远，从客户需求出发，以实现产品力全面领先为目标，提出“智美精工，健康生活”的产品理念，在健康、精工、美学和创新 4 个维度梳理提炼产品品牌特色因子，形成有锐度、有刺破力的产品特色，力求在市场波动下产生长期的产品品牌效应。公司的产品系列以精准的定位、易于认知的品位、科学的设计、创新的意识，在市场中保持竞争力。为响应国家“3060”双碳节能政策，公司建立“G-WISE 引领标准”及健康装修企业标准，大力开发绿色健康社区，为客户提供更好的绿色健康住宅产品。2024 年，公司聚焦改善客群的生活居住特征及潜在需求，梳理出产品各维度具有金地自身特色及竞争力的产品策略及技术标准，力争引领高品质生活的发展新趋势。其中，应目标客户的生活需求，积极建设真正满足并引领客户需求的社区生活配套体系及健康装修生活体系。

### 5、高效、专业的管理团队

公司拥有一支经验丰富、锐意进取、年富力强的管理团队。董事和高管人员来自企业管理、财务、法律、项目管理、土木工程、建筑设计等多个相关领域，有较高的专业造诣和理论建树。部分董事和高管人员有海外留学和工作的经历，具备国际化视野。多年来，公司管理团队已经形

成了高度一致的核心价值观，具备强有力的地产资源整合、把控房地产开发与投资机会的能力，熟悉市场发展变化的规律和房地产项目开发的节奏。管理团队精诚团结，协同配合，保证了公司管理的高效性和执行力，不断提高管控能力和开发效率。

## 6、健全的公司治理结构

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规要求，以建立现代企业制度为目标，不断完善公司治理结构，规范公司日常运作，防范公司经营风险。公司已构建健全的治理结构和完善的治理制度，充分发挥董事会及其专门委员会的决策和指导作用，完善股东大会的操作流程，充分保障中小股东的知情权和决策权，切实维护广大投资者的利益，为公司的健康发展打下坚实的基础。

## 五、报告期内主要经营情况

### （一）主营业务分析

#### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	75,343,746,673.02	98,125,335,583.60	-23.22
营业成本	64,018,649,018.12	80,948,073,044.27	-20.91
税金及附加	1,377,544,192.26	1,506,674,758.83	-8.57
销售费用	2,174,417,831.32	2,973,505,592.44	-26.87
管理费用	2,931,857,081.23	4,605,046,745.13	-36.33
研发费用	56,277,678.20	124,828,858.62	-54.92
财务费用	2,055,617,424.65	1,124,165,370.33	82.86
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,737,404,366.96	1,956,220,611.34	-239.93
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-813,471,730.79	395,227,611.77	-305.82
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,375,978,886.02	-942,879,209.67	不适用
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,899,282,106.13	-2,422,926,491.96	不适用
资产处置收益（损失以“-”号填列）	36,050,558.01	4,657,706.20	674.00
营业外收入	153,715,852.98	220,498,821.02	-30.29
营业外支出	160,393,230.86	84,448,056.50	89.93
经营活动产生的现金流量净额	13,619,761,151.52	2,192,504,200.55	521.20
投资活动产生的现金流量净额	2,461,762,704.53	3,316,271,216.12	-25.77
筹资活动产生的现金流量净额	-23,584,480,116.25	-31,215,228,899.20	不适用

营业收入变动原因说明：房地产项目结转规模减少

营业成本变动原因说明：房地产项目结转规模减少

税金及附加变动原因说明：房地产项目结转规模减少

销售费用变动原因说明：推广服务费减少

管理费用变动原因说明：人工费用减少

研发费用变动原因说明：研发投入减少

财务费用变动原因说明：资本化的利息支出减少

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：取得借款减少及偿还债务增加

投资收益变动原因说明：权益法核算的长期股权投资收益减少

公允价值变动收益变动原因说明：投资性房地产公允价值变动减少

信用减值损失变动原因说明：应收款项信用损失计提金额增加

资产减值损失变动原因说明：存货跌价损失计提金额增加  
 资产处置收益变动原因说明：基数较小  
 营业外收入变动原因说明：本年补助减少  
 营业外支出变动原因说明：计提预计负债  
 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：往来款流出减少  
 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：投资减少

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明  
适用 不适用

## 2、收入和成本分析

适用 不适用

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	60,026,277,291.55	51,557,742,438.97	14.11	-29.77	-28.05	下降 2.05 个百分点
物业管理	7,807,718,564.33	7,018,128,077.10	10.11	0.78	-1.92	提升 2.47 个百分点
物业出租及其他	4,279,982,770.76	1,955,233,806.77	54.32	-8.23	-4.89	下降 1.6 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华南	13,656,022,519.78	11,139,628,486.20	18.43	-8.30	-2.75	下降 4.65 个百分点
北方	18,887,213,383.08	15,979,394,893.85	15.40	-21.30	-23.17	提升 2.06 个百分点
华东	20,182,128,649.24	16,405,413,224.74	18.71	-49.95	-48.91	下降 1.66 个百分点
中西部	9,436,916,317.99	8,124,035,906.63	13.91	11.84	5.78	提升 4.93 个百分点
东南	9,951,697,756.55	8,882,631,811.42	10.74	-2.69	0.71	下降 3.02 个百分点

主营业务分行业、分地区情况的说明：

报告期内，公司实现营业收入 753.44 亿元，同比下降 23.22%，其中房地产业务结转收入 600.26 亿元，同比下降 29.77%，主要是本期结转项目减少所致。

### (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

## (4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	房地产开发	51,557,742,438.97	85.18	71,653,506,848.09	88.61	-28.05	房地产项目结转规模下降
物业管理	物业管理	7,018,128,077.10	11.59	7,155,410,631.99	8.85	-1.92	物业管理变动较小
物业出租及其他	物业出租及其他	1,955,233,806.77	3.23	2,055,842,978.99	2.54	-4.89	其他业务规模减少

成本分析其他情况说明：

本期房地产开发业务成本较上期下降 28.05%，主要是因为房地产开发项目结算减少所致。

## (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

## (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

## (7). 主要销售客户及主要供应商情况

## A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 347,505.48 万元，占年度销售总额 4.61%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

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

适用 不适用

## B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 16,156.60 万元，占年度采购总额 13.00%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

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

适用 不适用

### 3、费用

适用 不适用

报告期内，公司发生销售费用 217,441.78 万元，同比下降 26.87%，主要是因为销售推广服务费减少；发生管理费用 293,185.71 万元，同比下降 36.33%，主要是因为人工费用减少；发生财务费用 205,561.74 万元，同比上升 82.86%，主要是因为资本化的利息支出减少。

### 4、研发投入

#### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

单位：元

本期费用化研发投入	56,277,678.20
本期资本化研发投入	-
研发投入合计	56,277,678.20
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.07
研发投入资本化的比重（%）	-

#### (2). 研发人员情况表

适用 不适用

公司研发人员的数量	632
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	1.69
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	2
硕士研究生	153
本科	429
专科	46
高中及以下	2
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30 岁以下（不含 30 岁）	36
30-40 岁（含 30 岁，不含 40 岁）	392
40-50 岁（含 40 岁，不含 50 岁）	188
50-60 岁（含 50 岁，不含 60 岁）	16
60 岁及以上	-

#### (3). 情况说明

适用 不适用

#### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

## 5、现金流

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比例 (%)	说明
经营活动产生的现金流量净额	13,619,761,151.52	2,192,504,200.55	11,427,256,950.97	521.2	往来款流出减少
投资活动产生的现金流量净额	2,461,762,704.53	3,316,271,216.12	-854,508,511.59	-25.77	投资减少
筹资活动产生的现金流量净额	-23,584,480,116.25	-31,215,228,899.20	7,630,748,782.95	不适用	取得借款减少及偿还债务增加

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1、资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	22,731,395,320.93	7.73	29,737,738,400.56	7.95	-23.56	偿还借款及债券
存货	83,783,706,514.57	28.51	132,912,455,422.55	35.55	-36.96	项目结转交付
发放贷款和垫款	16,275.93	-	1,743,238.76	-	-99.07	小贷业务收缩
其他非流动金融资产	1,778,248,638.06	0.61	2,930,199,320.75	0.78	-39.31	处置资产
长期待摊费用	357,951,136.05	0.12	538,248,425.33	0.14	-33.50	资产待摊
短期借款	334,992,462.35	0.11	534,059,748.09	0.14	-37.27	偿还借款
应付票据	-	-	413,564,628.70	0.11	-100	结算完毕
合同负债	33,726,008,708.94	11.48	65,813,071,767.02	17.60	-48.75	项目结转交付
其他流动负债	2,932,292,973.64	1.00	5,872,767,083.13	1.57	-50.07	项目交付，税金结转
应付债券	460,301,000.00	0.16	2,717,120,007.78	0.73	-83.06	偿还债券
预计负债	27,952,102.85	0.01	4,640,000.00	-	502.42	预计赔偿
其他非流动负债	103,254,993.92	0.04	629,079,165.95	0.17	-83.59	转入流动负债

## 2、境外资产情况

□适用 √不适用

## 3、截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,539,319,613.20	保证金及冻结资金
存货	14,911,940,423.88	抵押借款
投资性房地产	24,965,901,046.53	抵押借款

项目	期末账面价值	受限原因
长期股权投资	489,863,409.33	质押借款
固定资产	609,785.81	抵押借款
其他非流动金融资产	103,360,000.00	质押借款
合计	42,010,994,278.75	

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

#### 4、其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

##### 房地产行业经营性信息分析

#### 1、报告期内房地产储备情况

适用 不适用

公司坚持深耕一、二线主流城市的投资策略，形成以京津都市圈、长三角都市圈、珠三角都市圈以及中西部和东北核心城市为主的区域布局。

公司主要项目详见下附《公司主要开发投资及销售项目情况表》。

## 2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

报告期内，公司新开工面积约 101 万平方米，竣工面积约 992 万平方米。公司主要开发及销售项目情况如下：

公司主要开发投资及销售项目情况表

面积单位：平方米 金额单位：万元

项目	项目进度	权益比例	经营业态	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
深圳宝安润峯云上府	竣工	40%	住宅	24,335	102,463	143,939	82,620	0	0	0	82,620	402	82,551	1,537	403	0	1,410	314,093	6,851
深圳宸峯府	在建	100%	住宅	17,734	141,895	206,890	87,655	0	87,655	0	0	0	0	0	0	0	0	330,745	10,749
深圳光明明峰府	竣工	100%	住宅	24,752	121,743	177,307	114,872	0	114,872	114,872	114,872	17,467	93,902	61,404	84,953	8,948	285,535	377,600	46,951
深圳龙城中央	竣工	100%	综合体	85,274	410,206	524,338	390,377	0	0	0	390,377	8,834	390,213	4,830	10,650	0	7,799	511,744	1,167
深圳前海润峯府	竣工	32%	住宅	26,852	130,206	187,873	95,468	0	95,468	95,468	95,468	0	90,237	0	89,694	543	922,205	1,041,385	24,396
深圳前海中集项目	在建	14%	公寓/商办	39,766	326,516	326,516	311,726	0	76,770	0	0	0	0	0	0	0	0	1,568,797	28,588
深圳天元	竣工	21%	综合体	120,371	1,098,420	1,233,496	227,039	0	0	0	227,039	9,551	195,804	109,431	8,216	2,624	88,840	3,635,312	100,718
广州创智汇项目	在建	16%	产业	48,883	145,608	167,228	151,885	0	34,195	0	110,769	0	0	0	0	0	0	154,219	7,804
广州丰耀华庭	在建	31%	住宅	51,235	201,804	295,531	180,863	0	79,578	0	101,285	34,776	146,565	113,197	97,240	49,325	357,647	670,403	32,386
广州金轩水岸居	在建	99%	住宅	25,990	83,168	122,551	81,270	0	56,338	0	0	0	0	0	0	0	0	187,636	140
广州荔湖城	在建	99%	住宅	2,580,862	2,363,316	3,264,289	2,209,288	31,922	137,650	0	1,985,643	43,320	2,036,347	82,634	70,178	51,777	78,004	1,754,067	75,023
广州增城永宁街项目	在建	49%	住宅	62,551	187,653	270,665	179,877	0	105,983	48,243	48,243	12,929	37,060	15,731	27,175	9,885	34,761	353,866	16,887
广州壹阅府	竣工	100%	住宅	21,714	83,209	124,858	54,464	0	0	0	54,227	354	54,227	817	1,372	0	9,048	309,667	577
东莞滨江璀璨花园项目	竣工	33%	住宅	50,375	125,937	170,355	112,009	0	0	0	111,089	98	101,781	181	-16	114	-88	232,569	4,252
东莞春江悦峯广场	竣工	49%	住宅	60,158	271,474	338,734	265,072	0	0	0	265,072	20,623	263,020	6,697	76,878	2,463	155,566	495,868	12,552
东莞金地城市广场	竣工	95%	商业	11,010	38,536	55,754	37,701	0	0	0	37,701	37	6,033	319	51	663	93	75,629	3,259

项目	项目进度	权益比例	经营业态	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
东莞金地名著花园	在建	96%	住宅	62,925	176,190	234,327	154,568	0	66,655	65,559	153,472	32,217	153,473	52,700	58,051	3,110	93,387	334,303	10,520
东莞松湖领峯花园	竣工	48%	住宅	48,728	171,925	230,499	168,453	0	988	0	167,465	15,498	162,491	9,553	0	1,105	0	361,641	5,858
东莞艺境湾花园	竣工	50%	住宅	95,977	211,150	267,120	208,660	0	0	0	208,660	179	205,697	355	179	0	326	318,988	1,611
东莞智汇港	竣工	51%	产业	59,128	153,734	173,077	151,374	0	0	0	151,374	4,247	127,601	2,282	2,047	9,995	3,089	109,522	283
松山湖中心区2023WR001地块	在建	40%	住宅	34,065	85,163	132,330	84,353	0	84,353	0	0	58,182	83,714	271,906	0	83,714	0	335,954	12,011
佛山峰睿公馆	竣工	34%	住宅	11,305	33,913	47,754	33,817	0	0	0	33,817	4,034	33,817	7,586	7,661	4,077	12,604	71,040	2,348
佛山凤翔湾壹号	在建	43%	住宅	80,472	241,396	319,286	237,632	52,298	121,067	40,118	115,856	23,119	123,738	31,789	40,118	25,364	56,607	345,920	16,822
佛山乐从项目	在建	39%	住宅	74,431	223,294	296,570	221,388	0	96,864	46,021	59,031	13,571	36,719	15,314	30,875	5,844	32,722	351,499	14,337
佛山珑悦	竣工	100%	住宅	49,102	186,588	245,106	187,784	0	0	0	187,784	6,125	183,327	3,927	4,970	3,220	3,062	256,472	337
佛山顺德自在城	竣工	32%	住宅	86,572	216,431	284,587	213,903	0	0	0	213,903	16,790	211,467	14,613	29,449	14,507	27,260	235,643	3,900
佛山西海大道项目	在建	100%	住宅	34,511	86,894	121,543	86,292	0	39,207	0	46,420	9,451	19,581	11,188	7,456	3,567	8,125	170,700	9,623
佛山艺境花园	竣工	98%	住宅	50,913	127,275	174,663	127,735	0	0	0	127,735	23,404	114,846	14,089	17,516	7,272	9,063	122,785	2,489
佛山悦荔	竣工	100%	住宅	65,085	238,748	315,950	240,048	0	0	0	240,048	1	234,704	794	43	25	438	303,954	0
佛山金地长信棠悦府	竣工	100%	住宅	5,798	14,495	21,626	14,270	0	0	0	14,270	0	14,180	94	19	4	160	24,363	799
佛山容桂项目	在建	62%	住宅	33,650	78,368	112,430	78,192	0	78,192	30,655	30,655	22,280	49,095	21,499	28,643	20,452	28,996	109,402	8,599
惠州林溪花园	在建	94%	住宅	60,683	182,049	237,632	177,212	0	10,708	10,708	35,688	6,735	25,021	5,384	6,953	5,993	5,260	168,067	2,615
惠州未来花园	竣工	34%	住宅	110,969	347,657	459,212	342,460	0	0	0	342,460	33,436	334,390	28,791	57,679	2,340	57,646	369,909	14,186
珠海扑满花园	在建	100%	住宅	264,920	264,920	327,985	259,511	0	0	0	259,511	0	238,282	0	0	0	0	182,972	208
江门金地名悦	竣工	98%	住宅	40,623	104,346	144,474	97,275	0	0	0	97,275	30,698	97,275	21,117	43,526	29	28,556	106,462	1,810
湛江金地名轩	在建	92%	住宅	8,421	25,265	32,354	25,234	0	25,234	0	0	0	0	0	0	0	0	24,682	873
湛江金地中海锦诚（东地块）	在建	46%	住宅	34,281	116,914	148,720	117,161	45,529	66,922	0	0	18,259	18,259	16,379	0	18,259	0	128,199	11,727

项目	项目进度	权益比例	经营业态	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
湛江金地中海锦诚（西地块）	竣工	46%	住宅	21,688	65,484	83,707	65,038	0	42,511	42,511	65,038	5,362	64,123	4,299	42,839	1,142	38,141	71,311	8,697
湛江中海金地都市花园（北区）	竣工	46%	住宅	30,104	90,311	128,002	91,070	0	0	0	91,070	14,300	89,322	16,907	61,252	2,094	63,074	117,538	14,372
湛江中海金地都市花园（南区）	在建	46%	住宅	36,339	109,200	143,101	105,457	0	60,942	21,955	66,470	19,713	104,197	19,315	23,250	38,567	23,059	135,971	9,001
湛江金地名京苑	竣工	100%	住宅	14,397	43,664	57,165	43,320	0	0	0	43,320	605	43,098	1,872	3,298	663	2,852	49,828	1,923
湛江自在城	在建	93%	住宅	245,753	463,456	623,555	436,105	0	146,651	21,330	310,785	54,016	383,390	47,209	63,989	83,934	51,560	383,627	29,536
清远英德格林公馆	竣工	74%	住宅	43,336	219,614	290,952	218,830	0	0	0	218,830	60,805	212,730	32,535	47,133	16,704	23,382	148,871	9,850
清远英德格林悦府	在建	74%	住宅	5,089	25,194	36,783	25,058	0	0	0	25,058	703	819	410	0	703	0	21,925	494
海口金地云海湾城市广场	在建	46%	商业	101,809	157,294	200,304	156,491	0	40,879	6,380	44,597	4,997	15,664	8,886	5,463	4,720	10,012	231,154	21,927
昆明恒泰城	在建	70%	综合体	116,496	522,472	772,470	527,212	0	161,368	0	365,844	20,973	348,105	22,491	1,241	62,180	1,727	670,196	32,802
昆明金地云泊花园	竣工	100%	住宅	113,689	136,940	220,965	132,847	0	0	0	132,847	6,568	132,596	6,941	6,891	312	6,863	298,584	6,610
昆明金地自在花园	在建	64%	住宅	488,164	976,339	1,355,659	959,169	0	86,726	29,039	286,935	73,747	317,675	45,056	56,234	39,200	36,512	812,991	38,760
昆明空港经济区云翔苑二期	在建	38%	住宅	314,891	786,168	1,124,002	777,367	0	118,717	0	0	8,586	18,555	4,602	0	18,555	0	623,923	6,483
昆明青龙山项目	在建	28%	住宅	114,349	434,524	607,888	314,995	0	159,109	82,096	82,096	29,235	77,438	35,950	69,196	8,242	82,716	584,177	26,283
昆明巫家坝中交尚城	竣工	34%	综合体	65,463	323,273	433,802	321,857	0	0	0	321,857	12,978	308,085	7,915	7,101	30,811	4,577	328,795	812
南宁金地美域国际项目	在建	37%	住宅	35,889	115,709	164,889	114,099	0	53,821	53,821	112,878	10,013	107,460	7,389	47,878	3,862	45,618	117,456	8,590
包头桃源项目	在建	65%	住宅	37,751	86,826	105,182	84,843	0	84,843	84,843	84,843	12,482	78,375	10,590	75,415	2,960	56,608	75,562	10,011
北京华萃西山家园	在建	12%	住宅	82,459	99,309	170,792	124,549	0	12,296	0	100,344	9,648	77,032	33,770	12,822	2,225	48,474	586,357	7,635
北京华锦佳苑	竣工	33%	住宅	92,065	165,717	282,253	205,719	0	0	0	205,719	801	182,122	1,201	0	0	0	896,895	5,273
北京华樾领尚嘉园	竣工	25%	住宅	26,610	74,507	113,225	78,483	0	0	0	78,483	317	78,120	1,289	77,158	962	486,691	469,341	8,203
北京璟宸嘉园	在建	39%	综合体	63,475	97,252	140,523	93,545	0	69,021	59,304	83,828	16,357	60,430	53,609	43,401	6,504	129,650	314,657	10,827
北京坤鼎项目	在建	32%	产业	54,064	107,981	126,493	107,981	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92,306	37

项目	项目进度	权益比例	经营业态	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
北京林秀嘉园	在建	62%	住宅/商业	104,979	177,257	290,057	202,747	0	123,047	85,636	165,336	39,297	184,250	136,525	142,966	41,284	547,727	731,360	26,539
北京门头沟四道桥项目	竣工	50%	住宅	25,036	67,598	107,334	72,306	0	55,950	55,950	72,306	7,552	71,876	7,790	70,848	1,028	293,996	225,153	7,386
北京顺义马坡5053项目	竣工	50%	住宅	53,074	83,594	118,994	93,050	0	45,520	45,520	92,739	2,600	92,727	7,325	89,689	3,038	299,759	262,086	24,067
北京顺义马坡项目	竣工	50%	住宅	57,209	91,534	136,676	106,376	0	3,686	0	102,690	12,010	100,060	35,947	53,510	11,499	181,810	312,641	13,988
北京西山艺境	竣工	20%	住宅	293,976	338,937	455,006	357,026	0	28,907	28,907	357,026	-122	353,592	-247	0	37,046	0	795,813	9,331
北京兴韵雅苑	竣工	36%	综合体	90,424	219,998	330,373	238,946	0	0	0	238,946	6,589	126,014	14,058	6,695	50	11,499	648,471	3,323
大连湖光山语B地块	竣工	50%	住宅	59,526	71,431	85,173	70,199	0	0	0	70,199	7,300	68,981	4,623	8,992	6,061	6,582	59,146	3,218
大连金地城	在建	50%	住宅	184,400	430,920	572,932	393,792	0	100,584	60,766	332,816	2,126	321,607	2,321	57,834	1,159	78,909	539,344	33,443
大连星光照澜	竣工	32%	住宅	96,600	170,115	226,207	164,633	0	0	0	164,633	5,022	164,172	5,430	12,725	2,167	11,339	281,599	12,884
大连由家141项目-AB地块	在建	50%	住宅	228,100	584,020	778,695	549,400	0	126,197	27,997	27,997	50,563	87,603	57,090	21,337	66,266	28,997	683,827	32,459
大连中央公园	竣工	30%	住宅	101,334	121,601	144,208	119,179	0	0	0	119,179	421	119,073	711	1,900	2,586	2,089	120,294	7,113
哈尔滨滨范二期	在建	100%	住宅	60,921	164,500	200,985	162,064	0	70,736	70,736	162,064	54,214	158,563	71,729	52,563	38,340	116,077	249,185	24,310
哈尔滨滨范一期	竣工	100%	住宅	53,191	143,600	174,987	142,164	0	0	0	142,164	6,157	135,002	7,604	26,185	552	31,377	211,882	12,403
呼和浩特保全庄2号地块	在建	100%	住宅	95,401	190,803	243,966	181,757	0	63,938	0	117,820	47,671	178,703	60,447	10,243	66,951	15,386	228,398	18,648
呼和浩特保全庄北地块	在建	100%	住宅	112,576	225,151	288,703	214,162	27,877	74,189	0	139,973	84,716	195,247	110,572	29,648	57,621	44,790	296,065	20,700
呼和浩特江山风华	在建	70%	住宅	292,696	761,009	1,005,655	766,407	0	147,474	141,006	760,037	10,948	752,660	11,119	138,967	7,345	146,651	549,046	42,887
呼和浩特九韵风华	在建	100%	住宅	62,983	138,562	176,142	131,175	0	54,027	54,027	131,175	3,675	129,371	3,086	53,973	322	45,966	108,853	8,246
呼和浩特名峰	竣备	100%	住宅	56,746	113,492	150,708	106,832	0	0	0	106,832	1,376	106,807	2,412	970	434	1,171	102,998	2,244
呼和浩特名峰二号地	竣备	67%	住宅	59,040	118,069	154,865	111,812	0	0	0	111,812	4,309	110,508	5,054	2,506	2,397	3,530	112,745	6,108
济南博睿佳苑(B1)	竣工	33%	住宅	24,683	54,303	75,861	59,843	0	20,702	20,702	59,843	4,701	55,484	4,815	21,657	0	21,312	80,041	2,506
济南博睿佳苑(B2)	前期	33%	住宅	23,627	49,617	68,998	54,219	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78,161	0

项目	项目进度	权益比例	经营业态	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
济南博睿佳苑(B3)	在建	33%	住宅	16,901	40,562	55,445	42,152	0	42,152	0	0	3,966	3,966	3,517	0	3,967	0	60,951	3,758
廊坊金地褐石雅苑	在建	39%	住宅	65,074	130,148	177,073	125,760	0	88,796	63,106	100,070	19,983	87,486	25,100	52,053	2,736	62,546	210,060	24,080
青岛祠堂村二期	前期	51%	住宅	96,842	156,523	203,443	149,613	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120,402	170
青岛健康城项目	3#竣工/47#前期	51%	住宅	120,662	209,002	283,284	203,518	0	0	0	89,545	176	89,545	1	82,379	0	36,437	163,062	6,550
青岛金地格林澜山	竣工	28%	住宅	37,042	74,084	102,318	74,084	0	0	0	74,084	8,266	73,235	5,570	38,383	118	17,259	66,522	7,116
青岛金地金泽九里风华	竣工	45%	住宅	113,335	115,347	161,895	110,847	0	0	0	110,847	2,366	101,250	4,667	3,443	508	3,884	246,650	4,332
青岛信达金地·蓝庭	竣工	40%	住宅	53,485	150,885	199,867	149,141	0	0	0	149,141	3,900	149,141	6,413	3,628	0	5,260	176,342	2,983
青岛中海商贸综合体项目	竣工	40%	住宅	147,908	368,347	491,692	362,181	0	0	0	362,181	492	361,860	1,220	7,043	0	5,915	286,678	9,337
青岛金地格林美景	竣工	93%	住宅	36,924	92,880	130,871	92,129	0	0	0	92,129	1	92,129	344	9,186	0	5,478	81,780	4,533
沈阳半山麓	竣工	100%	住宅	104,448	250,675	307,856	251,344	0	0	0	251,344	137	251,344	195	408	885	461	286,073	3,888
沈阳峯汇	竣工	100%	住宅	56,042	140,105	176,974	140,926	0	0	0	140,926	5,726	140,406	6,601	4,827	6,724	7,036	323,182	2,145
沈阳峯尚	在建	50%	住宅	49,634	89,183	120,278	89,590	0	2,504	2,504	89,590	3,850	78,720	4,860	20,472	1,821	24,920	127,557	11,758
沈阳江山风华	在建	66%	商住	173,312	346,624	346,624	341,773	0	183,054	170,983	270,362	10,543	255,961	12,081	135,872	19,850	161,429	438,850	26,760
沈阳舍利塔公园北项目	在建	100%	住宅	34,245	51,367	71,945	51,905	0	28,662	28,662	51,905	1,789	51,015	2,100	26,955	1,282	47,233	79,583	10,268
沈阳文储街西1,2	在建	48%	住宅	226,484	370,159	501,785	370,439	0	89,413	0	35,276	11,065	109,142	10,869	19,626	650	17,146	405,505	11,979
沈阳文储街西3	在建	49%	住宅	149,616	269,310	364,649	270,401	0	70,751	44,458	180,280	19,744	192,604	20,051	44,651	13,461	43,450	292,722	18,028
沈阳阅风华	在建	20%	住宅	113,652	227,304	306,491	228,324	28,232	33,899	0	108,296	30,262	116,402	29,069	22,878	27,598	19,810	278,185	8,504
石家庄金地风华大境	竣工	100%	住宅	44,725	89,450	120,639	93,318	0	0	0	93,318	140	92,225	-478	100	0	-422	120,063	92
石家庄盛世御城三区	竣工	55%	住宅	74,254	163,360	222,668	187,104	0	94,456	94,456	187,104	1,754	186,335	5,914	88,538	0	145,380	283,422	26,306
太原金地迎泽上品	竣工	42%	住宅	85,014	287,124	351,179	174,830	0	0	0	174,830	11,600	170,739	9,758	11,822	0	9,033	140,466	6,162

项目	项目进度	权益比例	经营业态	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
太原金地迎泽上品二期	竣工	42%	住宅	15,419	61,674	76,560	62,072	0	358	358	62,072	88	59,933	105	88	0	62	48,706	2,528
太原金地阅千峯	在建	70%	住宅	28,407	80,469	104,689	78,297	0	78,297	0	0	45,384	73,307	70,435	0	73,307	0	117,387	17,028
太原晋阳湖项目	在建	92%	住宅	96,785	273,563	327,453	276,125	141,622	272,766	0	0	75,321	107,959	90,625	0	107,959	0	392,581	29,587
太原金地领峯项目	在建	29%	住宅/商业	35,595	89,899	116,349	87,188	42,453	87,188	0	0	61,641	74,657	81,875	0	74,657	0	98,525	18,260
唐山丰南项目	在建	37%	综合体	135,416	259,631	339,431	272,736	61,444	198,043	73,792	148,485	51,873	192,433	41,568	60,145	64,511	45,001	225,076	30,070
天津大毕庄项目	在建	98%	住宅	123,538	247,076	336,639	241,513	48,632	241,513	124,140	124,140	65,360	184,501	86,774	117,502	66,999	80,548	382,800	32,443
天津皓泽园	竣工	48%	住宅	67,941	88,323	131,373	92,161	0	0	0	92,161	5,509	88,697	10,379	6,012	4,995	12,851	168,213	12,034
天津嘉泽苑	竣工	100%	住宅	46,976	93,999	135,499	99,107	0	0	0	89,000	0	89,000	0	0	0	262	190,957	212
天津金地威新永泰西青智造园项目	在建	26%	产业	116,369	174,554	174,554	170,801	0	17,474	17,474	108,155	32,619	101,654	11,172	25,467	20,590	10,420	63,774	2,542
天津锦泽苑	竣工	48%	住宅	113,446	204,203	288,703	219,064	0	0	0	106,252	2,118	103,980	4,329	2,279	0	4,376	461,107	3,404
天津茗泽苑	竣工	100%	住宅	49,387	60,823	87,772	61,776	0	0	0	61,736	0	61,734	276	55,188	0	110,235	107,375	6,075
天津瑞旭园	竣工	50%	住宅	49,981	94,996	133,535	84,089	0	76,089	76,089	76,089	2,404	75,294	4,013	74,708	586	116,952	156,880	10,111
天津师北新苑	在建	58%	住宅	42,074	96,685	127,729	89,353	0	12,881	0	76,470	13,479	52,751	74,254	12,380	1,425	63,275	724,202	16,957
天津艺馨佳苑	竣工	50%	住宅	271,197	499,798	647,051	530,740	0	0	0	530,740	15,108	504,729	16,691	30,215	7,741	20,910	546,186	15,061
天津悦景雅苑	竣工	50%	住宅	147,656	236,250	335,242	247,700	0	0	0	247,700	14,679	247,693	25,776	59,614	5,773	114,114	505,267	7,442
天津溪锦苑	竣工	100%	住宅	96,382	94,770	139,163	94,160	0	0	0	94,160	0	94,160	0	4,518	0	7,285	175,385	460
威海金地峯范	竣工	48%	住宅	71,598	123,610	165,703	121,249	0	76,040	76,040	121,249	28,565	109,952	32,048	63,207	1,080	64,358	127,328	13,999
威海威高·观海澜湾	在建	59%	住宅	125,426	126,342	171,112	124,132	0	29,002	0	65,409	17,414	87,445	19,082	24,965	23,560	20,947	164,446	12,434
烟台澜悦	竣工	51%	住宅	66,311	156,573	206,502	143,260	0	0	0	143,260	0	130,213	8	135	0	8	115,644	36
长春江山风华	在建	98%	住宅	104,433	272,524	340,199	273,603	0	4,445	0	226,267	26,113	163,932	22,246	19,197	10,291	15,438	316,672	9,810
淄博集美花园项目	竣工	51%	住宅	45,014	112,535	150,102	125,144	0	0	0	125,144	8,202	124,837	8,938	9,390	0	8,727	133,602	7,430

项目	项目进度	权益比例	经营业态	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
福州马尾金象公馆	竣工	50%	住宅/商业	20,062	48,149	65,079	46,117	0	0	0	46,117	11,545	35,293	13,572	29,764	5,529	37,449	76,291	2,675
福州市金地云镜小区	竣工	95%	住宅/商业	18,362	33,050	44,617	32,509	0	32,509	32,509	32,509	10,719	32,331	14,603	28,201	4,130	38,473	49,966	4,485
杭州 58 项目	竣工	37%	商办	46,487	147,862	204,606	115,754	0	0	0	115,754	1,729	22,303	1,985	0	22,303	0	131,212	2,700
杭州滨江区浦沿江南单元江南文苑南侧地块	在建	40%	住宅	25,704	59,117	84,149	56,872	0	56,872	0	0	0	56,872	-35	0	0	0	203,200	27,580
杭州大运桥西府	竣工	100%	住宅	31,601	79,003	119,315	69,349	0	0	0	69,349	0	54,816	-377	139	0	832	277,019	2,585
杭州近江四合一商办项目	竣工	36%	商办	26,682	141,415	202,431	140,440	0	140,440	140,440	140,440	5,864	20,988	19,542	5,428	15,560	14,526	466,579	31,194
杭州余杭组团中泰地铁站地块	在建	40%	住宅	29,340	67,482	100,433	64,460	0	64,460	0	0	45,035	64,460	102,807	0	64,460	0	129,493	20,497
淮安观天下	在建	19%	住宅/商业/公寓	149,100	226,718	372,800	235,713	0	194,009	174,641	174,641	11,061	192,567	8,739	149,327	10,636	136,178	180,153	26,083
嘉兴锦鸪鸣庐	竣工	50%	住宅	68,900	110,232	192,272	107,034	0	107,034	107,034	107,034	21,541	68,312	28,095	59,279	9,033	86,621	201,318	18,387
嘉兴桐乡天元鸣望邸	竣工	39%	住宅/酒店	62,725	132,256	194,959	130,150	0	29,511	29,511	130,150	16,316	97,263	38,236	17,869	5,479	38,200	218,837	27,110
嘉兴海宁华宸府	竣工	50%	住宅	67,630	135,260	179,558	132,962	0	0	0	132,962	18,970	125,111	19,732	12,465	15,853	12,998	195,331	4,953
金华城央花园项目	竣工	49%	住宅/商业	72,058	144,096	202,263	138,254	0	138,254	138,254	138,254	-9	138,050	-1,574	26,857	111,193	36,953	250,092	24,731
金华东阳领峰名邸项目	竣工	44%	住宅	41,577	124,730	165,591	122,809	0	122,809	122,809	122,809	11,426	54,877	20,866	47,040	7,837	86,196	255,015	11,611
金华环翠云苑项目	竣工	48%	住宅	22,296	40,133	57,404	39,235	0	0	0	39,235	10,607	34,485	14,360	7,544	4,642	9,852	72,462	8,488
金华锦悦华府项目	竣工	96%	住宅	69,251	124,651	175,292	118,866	0	118,866	118,866	118,866	9,978	118,398	10,909	109,178	9,219	130,397	174,433	9,009
金华云璟园项目	在建	31%	住宅/商业	69,976	174,930	235,542	172,460	0	81,243	81,243	81,243	24,368	58,154	30,265	54,507	3,647	60,328	216,949	12,827
丽水金地云著家园	竣工	92%	住宅	30,949	61,898	90,595	60,649	0	60,649	60,649	60,649	2,628	34,677	3,517	33,634	1,043	47,236	109,835	11,268
南昌格林格林	在建	96%	住宅/商业	44,755	73,756	101,701	73,474	0	59,409	0	73,474	2,670	6,930	1,999	2,945	0	2,024	69,002	4,655
南昌湖光雅苑	竣工	51%	住宅/商业	70,869	212,607	271,134	206,654	0	0	0	206,654	4,014	205,021	3,638	6,756	2,110	6,094	202,469	6,083
宁波余姚时代云图里	竣工	49%	住宅/商业	128,970	245,614	346,810	232,923	0	232,923	232,923	232,923	17,064	218,348	29,648	216,154	2,194	358,106	350,435	42,531

项目	项目进度	权益比例	经营业态	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
温州瓯江峯汇	竣工	100%	住宅	63,405	208,352	308,866	205,156	0	0	0	205,156	1,695	200,151	2,945	1,264	430	1,978	537,278	9,470
温州瑞安南滨江外滩广场	在建	100%	综合体	175,996	424,517	586,389	403,661	0	313,692	249,788	249,788	45,299	171,318	69,405	154,909	16,410	210,021	698,385	51,810
徐州格林世界	在建	20%	住宅/商办	246,929	578,854	794,359	569,275	0	329,469	83,075	271,408	15,148	394,918	13,349	81,140	125,433	91,877	522,100	46,025
盐城金地中心	在建	20%	住宅/商业	121,709	279,962	444,530	186,627	0	186,627	133,468	133,468	35,540	107,205	42,072	75,831	6,701	119,236	330,542	37,643
漳州都会之光南区	竣工	34%	住宅/商业	43,574	95,862	127,368	92,883	0	0	0	92,883	1,007	47,630	924	3,087	0	2,829	103,056	3,100
漳州厦一城(P03)	竣工	97%	住宅/商业	32,102	96,306	126,112	94,454	0	0	0	94,454	27,674	94,376	24,505	24,342	8,459	20,293	143,169	8,821
漳州厦一城(P04)	竣工	50%	住宅/商业	49,439	133,485	179,276	137,394	0	0	0	137,394	615	113,749	568	2,743	803	2,634	153,953	461
舟山海丝未来社区	在建	69%	住宅/商业	97,042	232,900	240,807	227,090	0	227,090	181,522	181,522	21,979	216,367	26,541	121,436	89,543	146,270	278,146	55,183
舟山山海未来社区	竣工	87%	住宅/商业	125,553	301,052	410,458	289,365	0	199,197	199,197	199,197	25,538	124,649	21,760	112,686	11,964	94,718	274,681	28,823
安庆金地邦泰·城市星光	在建	50%	住宅	81,684	179,296	237,594	176,249	14,182	176,249	86,532	86,532	26,430	125,025	18,345	80,739	44,286	56,367	147,475	11,620
安庆自在城	在建	44%	住宅	58,960	129,636	168,986	129,636	0	62,099	62,099	62,099	9,242	37,886	5,149	37,886	0	19,771	104,363	4,132
常州星河花苑	在建	41%	住宅	69,545	139,090	185,539	137,254	0	137,254	71,191	71,191	6,414	120,227	4,885	62,931	57,296	41,544	123,209	19,217
滁州汉河都会艺境	竣工	92%	住宅	46,257	101,766	133,104	101,644	0	0	0	101,644	22,278	56,147	14,120	12,851	14,715	7,525	115,291	147
阜阳都会澜岸项目	在建	99%	住宅	38,810	97,025	121,888	96,045	0	96,045	73,145	73,145	28,029	87,383	20,161	68,869	18,514	46,917	95,700	9,035
合肥金地自在城	竣工	100%	住宅	164,129	316,521	450,089	302,602	0	0	0	302,602	650	294,442	1,261	49,898	260	64,907	448,288	6,704
合肥领峰花园	在建	60%	住宅	122,634	244,444	342,761	265,144	0	39,856	0	265,144	1	225,289	884	0	0	0	490,829	3,075
合肥长丰庐鸣花园项目	竣工	30%	住宅	42,786	77,015	104,011	78,519	0	0	0	78,519	12,112	65,848	12,900	21,404	4,171	21,068	98,020	4,803
南京大成雅境项目	在建	35%	住宅/公寓/商办	136,487	502,907	743,624	496,043	0	352,169	96,916	240,790	2,916	233,515	5,879	92,045	744	363,819	1,411,302	52,046
南京都会紫京	竣工	33%	住宅	29,593	73,982	107,702	73,771	0	0	0	73,771	2,555	72,395	6,293	4,842	0	16,293	191,134	13,119
南京江北新区06地块	竣工	33%	住宅	39,742	111,278	156,243	111,278	0	12,585	12,585	111,278	268	100,179	1,494	8,758	0	22,902	244,052	6,535

项目	项目进度	权益比例	经营业态	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
南京江北新区 08 地块	竣工	31%	住宅	29,593	82,860	115,773	82,860	0	0	0	82,860	-1,076	72,971	-2,157	2,332	0	11,039	179,870	3,758
南京江北新区 G05 项目	竣工	100%	住宅	11,922	28,613	41,412	28,075	0	9,028	9,028	28,075	-36	27,426	425	8,549	0	15,267	60,312	6,591
南京溧水项目	在建	40%	住宅	60,895	121,791	162,145	119,610	0	119,610	73,880	73,880	34,321	104,781	39,356	66,896	37,885	80,742	193,390	24,699
南京绿谷商业广场	在建	39%	综合体	37,483	224,897	317,119	232,581	0	97,891	2,384	137,074	18,442	84,605	22,493	16,492	0	17,748	343,190	4,634
南京南部新城国际路 G74 项目	在建	17%	住宅/商办	37,200	102,300	136,534	101,538	0	101,538	0	0	3,560	85,918	14,085	0	85,918	0	421,432	29,553
南京栖霞兴智 G19 项目	在建	60%	住宅	31,173	77,932	111,559	76,531	0	76,531	0	0	23,127	30,246	51,857	0	30,246	0	178,110	18,199
南京桥林 G100	在建	31%	住宅	29,997	74,993	104,925	74,927	0	74,927	35,095	35,095	8,070	30,465	14,299	30,465	0	48,073	134,446	13,830
南京上坊 G22 项目	竣工	23%	住宅	29,758	77,373	101,293	76,145	0	0	0	76,145	0	75,963	133	2,519	0	5,450	216,183	817
南京时代艺境	在建	33%	住宅	38,842	97,106	139,042	97,646	0	97,646	33,060	43,394	5,439	47,119	9,436	22,437	3,725	35,406	179,013	11,778
南通金地至尚	在建	70%	住宅	58,529	145,077	219,053	149,507	0	149,507	67,635	67,635	41,644	93,610	33,938	54,918	38,692	43,489	160,412	20,758
南通通州繁茂花园	竣工	36%	住宅	77,953	101,339	139,405	113,183	0	0	0	113,183	0	102,508	0	0	0	0	137,500	-3
上海安亭格林云尚	竣工	40%	住宅/商业	53,629	134,072	188,917	123,894	0	0	0	90,959	-1	90,959	-1,242	0	0	2,195	257,145	33,054
上海宝山区金亭线束产业项目	在建	36%	产业	33,231	83,227	91,631	83,203	0	83,203	0	0	0	0	0	0	0	0	54,552	3,874
上海宝山区南大项目	在建	18%	租赁住房	24,869	74,607	103,120	72,536	0	72,536	40,802	40,802	0	0	0	0	0	0	129,069	19,296
上海嘉定马陆社区 50-08 项目	竣工	50%	住宅	24,908	62,271	93,346	62,528	0	62,528	62,528	62,528	0	61,999	-322	61,999	0	278,000	253,238	31,388
上海嘉定南门项目	竣工	41%	住宅	56,147	101,065	146,072	88,818	0	0	0	88,818	5	88,194	5,793	88,194	0	370,715	340,106	27,448
上海嘉定新嘉定北项目	在建	35%	住宅	60,591	121,181	181,313	116,353	0	116,353	0	0	55,447	84,024	253,746	0	84,024	0	447,801	60,551
上海马陆地铁站项目	在建	51%	住宅	43,659	109,148	155,011	105,107	0	105,107	71,184	71,184	4	104,737	3,831	71,024	33,713	322,686	415,160	43,063
上海平金中心	竣工	20%	商办	20,350	71,225	118,507	86,911	0	0	0	86,911	2,785	20,397	8,091	6,943	8,569	24,567	224,344	505
上海青浦区赵巷镇佳迪路项目	竣工	26%	住宅	38,073	83,760	121,476	83,834	0	83,834	83,834	83,834	-102	83,732	-570	83,732	0	399,420	328,650	36,838

项目	项目进度	权益比例	经营业态	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
上海青浦区赵巷镇置旺路 H4-04 地块	竣工	37%	住宅	77,963	101,352	155,543	101,242	0	0	0	101,242	4	101,242	5,647	4,143	278	23,988	407,564	15,350
上海松江新车墩项目	竣工	58%	住宅	93,786	134,167	202,878	131,038	0	0	0	131,038	9,001	130,341	32,626	19,246	1,817	62,630	411,376	31,693
上海松江中山街道项目	竣工	21%	住宅	105,858	211,717	298,252	208,716	0	0	0	208,716	5,231	206,032	43,169	5,596	0	41,530	870,369	47,223
上海万金中心	竣工	20%	商办	30,324	87,938	116,332	87,271	0	0	0	17,801	0	17,801	0	0	0	0	278,715	734
上海西站综合体项目	在建	31%	综合体	56,021	182,445	310,906	164,504	0	164,504	0	0	459	142,416	4,712	0	91,358	0	790,420	21,903
上海自在城	竣工	22%	住宅	519,421	743,477	1,043,891	714,240	0	0	0	714,240	5,120	713,597	5,278	5,441	0	5,675	758,000	7,560
上海青浦区西虹桥项目	竣工	100%	住宅	53,557	83,091	126,862	75,947	0	0	0	75,128	4	75,128	5,351	0	0	964	420,800	23,339
苏州平江风华雅苑	竣工	40%	住宅	24,316	29,158	40,088	30,805	0	0	0	30,805	0	24,881	0	1,186	0	1,632	64,842	377
苏州常熟褐石源筑	竣工	23%	住宅	53,521	69,577	99,417	69,577	0	0	0	69,577	0	66,157	77	0	0	0	155,343	0
苏州科技城太湖大道南项目	在建	33%	住宅	67,475	121,454	173,224	119,301	0	119,301	57,778	57,778	30,863	97,109	65,548	57,778	39,331	140,343	298,233	25,000
苏州昆山周市翡丽东项目	在建	21%	住宅	31,127	56,019	80,002	55,007	0	55,007	0	0	14,598	37,501	24,278	0	37,501	0	87,024	11,233
苏州太仓城厢镇项目	竣工	37%	住宅	41,329	82,658	117,172	79,903	0	79,903	79,903	79,903	8,798	68,149	12,405	63,652	4,497	87,290	124,680	16,858
苏州太仓湖语花园	在建	17%	住宅	103,687	166,220	251,700	176,631	0	101,973	0	74,658	6,125	94,004	12,291	34,261	20,332	76,200	356,684	13,107
苏州望亭望熙雅苑	在建	20%	住宅	95,836	191,672	273,943	187,910	0	79,150	0	108,289	25,978	147,646	37,080	0	39,599	0	340,777	17,477
无锡河九里福邸	在建	33%	住宅	157,337	283,206	430,470	273,727	21,781	130,305	65,368	65,368	44,308	108,320	91,348	64,515	43,804	135,578	760,025	23,980
无锡渔港路项目	在建	32%	住宅	102,511	133,505	194,524	130,300	0	88,968	88,968	88,968	20,904	66,929	43,141	66,929	0	135,753	353,665	18,402
盐城文轩府	在建	33%	住宅	43,210	86,420	116,524	84,371	0	28,271	0	43,601	12,179	50,300	12,133	2,674	11,168	2,563	103,524	4,820
扬州华著苑	竣工	100%	住宅	100,057	147,636	210,818	152,268	0	0	0	152,268	6,218	151,578	11,145	24,006	3,440	37,650	297,837	82
镇江句容赤岗路 B 地块	前期	20%	住宅	38,731	69,716	91,286	68,356	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71,001	0
成都成华北湖龙青路北 123 亩	竣工	40%	住宅	82,467	125,597	180,757	135,388	0	19,610	19,610	135,388	36,879	133,839	58,940	131,414	2,425	250,312	272,817	15,951

项目	项目进度	权益比例	经营业态	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期末待结转面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
成都金堂 96 亩项目	在建	31%	住宅/商业	64,073	128,146	164,235	128,146	0	35,632	35,632	128,146	24,128	87,651	14,255	29,285	6,851	16,006	90,692	7,776
成都青白江 54 亩项目	在建	40%	住宅/商业	36,325	90,814	126,444	90,814	0	90,814	90,814	90,814	4,944	68,340	3,943	44,175	24,164	32,059	91,189	8,713
成都金地自在坊	竣工	39%	商业/公寓	10,781	25,874	41,029	30,586	0	0	0	30,586	0	20,170	0	0	0	0	43,000	122
成都金地悦澜道	竣工	100%	住宅	55,980	139,930	201,224	133,414	0	0	0	133,414	495	133,414	537	259	0	1,508	240,736	1,859
成都市成华区 2021-058 号工业地块	在建	40%	产业	74,045	254,284	291,279	250,571	0	58,402	0	69,226	0	0	0	0	0	0	105,793	4,562
成都市温江区 2022-02 工业地块	在建	31%	产业	91,936	139,324	147,005	141,799	0	0	0	67,059	0	0	0	0	0	0	45,589	380
鄂州金地东方艺境	竣工	40%	住宅/商业	49,272	137,960	179,460	135,872	0	0	0	135,872	16,569	118,305	9,446	15,463	2,637	8,381	130,000	3,114
鄂州金地格林梦想+	竣工	40%	住宅/商业	75,976	227,928	281,928	223,499	0	0	0	147,347	0	56,254	0	0	0	0	187,800	4,639
鄂州金地悦府	竣工	100%	住宅/商业	39,962	103,901	129,699	102,538	0	0	0	102,538	4,674	67,343	3,585	7,982	15,672	5,659	96,547	4,949
鄂州市葛店 2013-63 地块	前期	40%	住宅/商业	58,886	164,880	164,880	161,489	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	157,900	0
贵阳金地悦峰	在建	99%	住宅	116,397	437,384	556,140	347,638	0	15,247	15,247	151,095	17,551	148,891	15,511	43,070	13,939	37,497	457,855	12,532
贵阳枫华建设项目	竣工	50%	住宅	43,046	72,575	95,723	72,126	0	0	0	72,126	452	71,180	384	0	452	0	47,217	444
武汉北辰金地漾时代	竣工	51%	住宅/商业	50,450	152,274	211,043	148,168	0	0	0	148,168	5,706	119,172	4,396	5,428	327	3,861	169,746	5,732
武汉城建金地和悦	在建	49%	住宅/商业	77,811	155,622	222,164	151,390	20,344	83,332	34,054	34,054	25,165	49,018	20,158	31,981	17,037	27,549	158,535	10,435
武汉金地峯璟	竣工	50%	住宅	22,025	66,520	85,083	62,920	0	62,920	62,920	62,920	26,566	36,757	52,765	0	36,757	0	198,453	15,656
武汉金地国际城	在建	100%	住宅/商业	196,614	291,284	342,108	278,358	16,551	119,872	34,054	114,711	33,210	171,367	29,240	109,049	62,318	100,397	354,400	35,294
武汉金地朗悦里	竣工	100%	住宅/商业	49,054	98,892	134,582	96,796	0	0	0	96,796	1,401	93,264	1,401	1,401	0	1,383	85,000	615
武汉金地悦海湾	竣工	100%	住宅	67,817	250,765	355,465	244,089	0	0	0	244,089	35,177	240,915	34,165	35,762	0	31,074	305,858	4,586
武汉金地自在城	竣工	50%	住宅	232,341	966,095	1,183,435	946,269	0	0	0	860,421	230	788,104	312	230	0	297	690,582	92

项目	项目进度	权益比例	经营业态	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期末在建面积	报告期末竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期末待结转面积	报告期末待结转面积	报告期末待结转面积	项目计划总投资	报告期实际投资额
西安高陵 41 亩项目	竣工	93%	住宅	27,165	76,063	106,503	71,627	0	29,741	29,741	71,627	16,088	70,175	18,865	58,796	11,379	62,163	87,736	15,214
西安湖城大境	竣工	70%	住宅	544,072	1,073,728	1,527,696	1,139,872	0	0	0	1,139,872	82	1,134,079	863	123	0	401	930,085	2,433
西安金地格林云上	竣工	94%	住宅/商业	67,156	134,311	187,255	126,754	0	0	0	126,754	4,425	112,573	4,416	290	4,422	541	141,006	10,169
西安金地玖峯汇	竣工	100%	住宅	40,168	100,420	146,300	102,204	0	0	0	102,204	1,004	99,716	3,548	2,581	0	3,529	120,974	7,264
西安金地清峯上	在建	51%	住宅	39,261	148,013	191,828	143,423	0	143,423	0	0	48,106	129,418	79,154	0	129,418	0	195,146	34,648
西安西洋公元	竣工	100%	住宅/商业/公寓	341,837	1,314,388	1,657,017	1,263,689	0	77,932	77,932	1,263,689	1,924	1,261,381	8,442	76,015	1,419	136,273	1,408,695	35,660
襄阳金地悦峯	竣工	100%	住宅	74,474	186,137	255,425	177,597	0	0	0	177,597	7,224	177,548	7,937	8,684	917	11,084	183,882	4,498
银川自在宸小区	竣工	100%	住宅	134,733	269,465	334,277	266,610	0	105,581	105,581	266,610	3,513	264,277	2,645	106,933	611	90,300	229,710	20,770
长沙金地峯范	竣工	100%	住宅/商业	29,902	92,777	95,156	71,312	0	71,312	71,312	71,312	120	69,235	984	67,870	1,364	86,391	90,646	16,481
长沙金地三千府	在建	70%	住宅	788,976	946,771	1,080,673	937,850	0	31,542	31,542	919,097	10,140	903,840	10,743	22,762	3,845	28,455	591,022	12,199
长沙金地艺境花园	竣工	100%	住宅	84,805	169,610	228,720	166,397	0	0	0	166,397	1,922	161,772	1,968	1,926	1,155	1,904	129,768	3,137
长沙金地中交雅苑	竣工	51%	住宅	45,265	162,954	203,230	159,776	0	0	0	159,776	274	156,166	287	1,447	94	1,019	160,696	2,758
郑州峰范大厦	竣工	100%	住宅/商业	10,451	70,979	88,482	61,926	0	61,926	61,926	61,926	26,022	61,468	15,886	61,086	382	60,232	71,809	17,248
郑州金地滨河风华苑	竣工	100%	住宅	43,056	107,344	144,066	102,371	0	0	0	102,371	1,559	102,371	3,036	1,559	0	2,785	191,400	3,594
郑州金地格林小城	竣工	51%	住宅	212,488	633,670	825,076	616,620	0	0	0	616,620	1,919	612,696	867	2,111	132	944	304,500	2,351
郑州金地公园里的	在建	55%	住宅	77,375	224,230	299,661	215,653	0	22,351	0	103,713	10,939	102,763	5,802	18,701	0	9,759	152,000	5,781
郑州金地和樾春晓	在建	97%	住宅/商业	40,445	121,088	163,007	121,807	9,942	121,807	76,137	76,137	26,337	91,940	16,265	74,034	17,906	53,100	100,700	16,949
郑州金地拾光春晓园	竣工	98%	住宅	32,189	96,573	127,618	95,148	0	0	0	95,148	11,232	95,148	8,180	13,662	177	9,326	112,700	1,223
重庆金地格林春岸	竣工	58%	住宅	88,414	169,833	190,350	165,849	0	31,661	16,895	151,083	18,292	146,665	19,988	28,414	4,170	29,243	218,172	10,539
重庆金地自在城（佳誉）	竣工	100%	住宅	195,926	587,372	760,717	579,330	0	0	0	579,330	3,083	578,905	2,742	2,645	3,197	2,183	510,144	1,940

项目	项目进度	权益比例	经营业态	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期末在建面积	报告期末竣工面积	累计竣工面积	报告期签约面积	累计签约面积	报告期签约金额	报告期末待结转面积	报告期末待结转金额	项目计划总投资	报告期实际投资额	
重庆金地自在城（琅泽）	在建	99%	住宅	245,542	584,558	771,993	576,931	26,941	33,568	0	462,483	31,539	459,859	32,174	70,633	6,436	64,846	691,603	17,512
重庆溪山玥	竣工	50%	住宅	41,675	99,852	138,280	95,782	0	0	0	95,782	0	84,157	0	0	641	0	110,892	0
重庆中交中央公园	在建	29%	住宅	518,452	1,416,529	2,001,698	1,400,761	0	169,097	33,041	1,001,014	35,691	950,261	53,727	5,008	74,145	7,045	1,582,726	44,933
重庆金地两岸风华	竣工	50%	住宅	25,395	76,201	104,872	77,342	0	0	0	77,342	1,000	77,342	820	1,137	239	997	141,937	453
重庆海纳九龙	竣工	33%	住宅	13,938	27,812	40,071	27,542	0	0	0	27,542	352	26,386	517	0	441	0	47,234	730
株洲金地名悦湾	在建	97%	住宅	115,518	231,036	299,148	225,859	49,838	88,124	26,862	98,636	36,617	86,928	24,554	17,236	30,355	10,335	194,861	12,006

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

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

### 3、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

面积单位：平方米 金额单位：万元

经营业态	地区	出租物业数量	出租房地产的建筑面积	可出租面积	1-12月累计租金收入	出租率(%)	租金收入/房地产公允价值(%)
写字楼、商业	北京	3	221,670	199,089	51,636	77	4.6
	深圳	3	718,017	678,765	129,850		
	上海	3	185,366	150,105	22,038		
	杭州	2	108,814	76,273	5,867		
	广州	1	25,785	9,372	1,571		
	南京	2	143,907	77,053	11,566		
	西安	1	68,885	43,137	11,442		
	武汉	1	69,057	40,008	6,721		
	昆明	1	30,593	19,010	2,068		
	苏州	1	84,039	35,498	3,320		
	淮安	1	37,273	23,495	944		

经营业态	地区	出租物业数量	出租房地产的建筑面积	可出租面积	1-12 月累计租金收入	出租率(%)	租金收入/房地产公允价值(%)
产业	深圳	1	86,157	86,157	3,813	81	6.4
	上海	9	922,551	896,229	46,336		
	成都	3	174,049	171,251	4,369		
	天津	1	10,614	10,614	205		
	武汉	1	39,781	39,349	281		
	苏州	1	123,435	114,800	4,978		
	广州	1	98,354	98,354	3,489		
合计		36	3,148,347	2,768,560	310,496	79	4.9

#### 4、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
735.19	4.05	10.74

公司一直坚持稳健的财务管理方针，并拥有多样化的融资渠道，包括银行借款、境内债券和中期票据等。截至 2024 年 12 月末，公司有息负债合计人民币 735.19 亿元，其中，银行借款占比为 96.30%，公开市场融资占比为 3.70%。债务融资加权平均成本为 4.05%。公司长期负债占全部有息负债比重的 56.74%，债务期限结构合理。报告期内，公司资本化的利息支出合计人民币 10.74 亿元，没有资本化的利息支出约为人民币 28.03 亿元。

本公司与银行等金融机构均建立了良好的长期合作关系，债务融资能力强，银行授信额度较为充裕。截至 2024 年 12 月 31 日，公司获得各银行金融机构授信总额人民币 2,309.95 亿元，已使用银行授信总额为人民币 712.55 亿元，尚剩余授信额度 1,597.40 亿元。

#### 5、其他说明

□适用 √不适用

## （五）投资状况分析

### 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内，公司无重大的股权投资。本年度取得和处置的控股参股公司的情况详见 2024 年度审计报告中的财务报表附注“（五）合并财务报表项目注释-10、长期股权投资”“（六）合并范围的变更”和“（七）在其他主体中的权益”。

#### 1、重大的股权投资

适用 不适用

#### 2、重大的非股权投资

适用 不适用

#### 3、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
其他权益工具投资	149,765,520.01	-	-2,655,371.79	-	-	-	-	145,797,369.25
其他非流动金融资产	2,930,199,320.75	-475,683,093.91	-	-	32,889,461.90	717,149,340.30	7,992,289.62	1,778,248,638.06

#### 证券投资情况

适用 不适用

#### 证券投资情况的说明

适用 不适用

#### 私募基金投资情况

适用 不适用

公司所投资私募基金的主要投向包括金融科技、生命科学、云计算、产业互联网、医疗健康、新能源、高端制造、消费升级等行业，历次投资计划详见公司《关于认购私募基金份额的公告》。公司结合经营资金安排和未来发展规划审慎投资，并持续关注所投资基金的后续进展，相关投资不会对公司的财务状况和生产经营活动产生重大影响。

#### 衍生品投资情况

适用 不适用

#### 4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

**(六) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(七) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

单位：万元

公司名称	主要产品	注册资本	期末资产规模	期末净资产	本期营业收入	本期净利润
上海鑫京汇房地产开发有限公司	房地产开发	100,000.00	209,331.30	165,389.62	399,419.64	70,210.80
北京金兴保筑置业有限公司	房地产开发	166,000.00	234,835.81	209,729.75	299,758.50	51,491.88

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

□适用 √不适用

**六、关于公司未来发展的讨论与分析****(一) 行业格局和趋势**

√适用 □不适用

展望 2025 年，国际经济政治格局依然复杂严峻，外部环境仍存在较大的不确定性与挑战，国内经济整体延续修复态势。2024 年 9 月的中央政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，明确释放了要扭转行业当前下降趋势的信号，12 月中央经济工作会议再次强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳，推动构建房地产发展新模式”“充分释放刚性和改善性住房需求潜力”，均释放出房地产政策部署或更进一步的积极信号。2025 年行业政策层面，将以“持续用力推动房地产市场止跌回稳”为目标，通过有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式，适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，助力经济社会高质量发展。

房地产行业正面临整体规模增速放缓的发展态势，政策重心将逐步从增量开发转向存量优化，引导行业向可持续模式过渡。从中长期来看，房地产行业仍是重要的支柱产业，仍有大量的改善需求和城镇化需求支撑行业发展。有质量的增长将成为市场参与者谋求长期发展的重要着眼点，也是企业平稳穿越行业周期的必要保障。公司将继续坚持提升产品竞争力和盈利能力，在立足住宅主业的前提下，紧跟客户需求，大力挖掘存量资产运营价值，同时积极应对地产行业的变化，探索行业新发展模式，更好地顺应行业周期变化进行多元化发展。

**(二) 公司发展战略**

√适用 □不适用

面对行业发展的新形势，以及更为复杂的内外部经营环境，公司将步入新的发展阶段，我们不仅关注现金流管理，也向着相对均衡的经营管理模式转变。公司将继续聚焦主业、深度赋能业务，同时做好轻重并举、推动非住宅业务多元化发展，全面提升公司产品和服务的竞争力，为下一阶段的高质量发展积蓄新动能。

投资统筹方面，公司将依据市场形势，严守投资纪律，坚持安全审慎原则，继续坚持投资主流地段、主流客户、主流产品的高流动性项目，同时加强对宏观形势的分析与研判，密切关注金融环境的调整方向和幅度，以及房地产调控政策变化对不同城市市场的影响，根据各城市市场运

行趋势及时有效地评估和调整投资策略，做好投资资源的配比和调度工作，在确保长期稳健经营的基础上，实现较好的投资预期和投资项目收益。

财务管理方面，公司将继续坚守稳健的财务政策，加强现金流管理和资金精细化管控。公司将进一步加大销售回款的管理力度，以及做好多元化融资工作，在管理好杠杆水平的同时，争取到更多公司发展所需的资金。

运营管控方面，公司将继续坚持以现金流为核心的经营管理策略，加快存量资产周转速度，创新投融资模式，依托数字化经营管控体系与能力，促进公司整体经营效率提升。在营销管理方面，公司将着力打造更具有“主动牵引力”的营销体系，强化对市场和客户需求洞察的更前瞻性认知，持续提高产品竞争力，并持续加强对“获客渠道”、“营销费用”和“库存资源”的主动管理。

产品力方面，公司紧跟国家推进“好房子”建设的要求，打造产品的机制和文化，为产品力提升提供机制保障。短期聚焦项目力争标杆，以好项目脱颖而出；中期打造公司的产品特色，树立自身品牌；长期紧密跟进前瞻技术，力争用先进技术，做出引领行业的好产品。

数字化建设方面，公司将继续围绕公司整体经营方针，深度聚焦核心业务，持续推动流程优化与业务精进，助力运营效率的提升。数字化管控方面，公司将继续加强数字化管控力度，通过联邦式管控策略，拉通各板块数据，充分整合数据资源，形成全局数据视图。数字化营销方面，扩大新媒体渠道，提升获客及转化能力，从而进一步提升数字化营销管理体系。

在持续提升住宅主业竞争力的同时，公司要进一步加强非住业务的拓展及竞争力，积极布局地产行业全产业链业务，做好新经营模式的探索和转型，努力打造公司面向未来的长期、全产业链的竞争优势。

持有型物业方面，公司将借助政策优势，打通“投-融-建-管-退”闭环。商办领域，要继续打造更优秀的商办产品，对标行业领先企业，提升商管水平。产业领域，大力发展生命科学园区、定制化园区，加强产业园业务的优势，另外积极探索与推进建筑光伏、储能等创新服务，以及轻资产管理输出服务。长租领域，积极响应国家租售并举号召，轻重并举，前瞻布局，培育运营能力。

代建领域，金地管理将聚焦住宅核心业务及商办业务，积极探索资管服务，坚持经营质量与业务规模并重，夯实以“产品+服务+经营”为核心的代建能力建设，持续提升公司市场竞争力，强化体系赋能与经营管控，增强项目本体经营质量和公司经营效益，实现业务的高质量增长。

物业服务方面，金地智慧服务将坚持客户价值创造和满意度提升，明确以住宅服务、商服业务和城市服务为基础，叠加空间科技、团餐服务及其他创新型业务协同发力的布局体系，注重提高品牌价值和风险防范能力，增强市场竞争力和精细化管理能力，实现企业的可持续发展和跨越式增长。

### (三) 经营计划

适用  不适用

近年来，公司将确保现金流安全作为首要任务，自 2022 年开始缩减土地投资，新开工和竣工面积亦逐年下降。根据公司经营调度安排，2025 年，公司计划新开工面积 127 万平方米，竣工面积 468 万平方米。未来公司将继续坚持安全审慎原则，根据市场情况和自身资源情况，择机进行投资拓展工作，同时，合理安排新开工和竣工计划，严控交付进度和品质。

#### (四) 可能面对的风险

适用  不适用

**宏观经济风险：**房地产行业受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。现阶段国内有效需求不足，经济运行出现分化，同时全球主要经济体经济增长前景尚不明朗，外部环境变化带来的不利影响增多，国内外经济形势面临较多不确定因素，宏观经济形势将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。

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

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

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

**经营风险：**房地产开发具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及的相关行业范围广，合作单位多，需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管公司具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目某个开发环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升。

#### (五) 其他

适用  不适用

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

适用  不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

公司在报告期内继续严格按照《公司法》《证券法》和中国证监会、上交所发布的有关上市公司治理的规范性文件要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。

报告期内，公司推进各项规范管理工作，持续完善公司治理结构。董事会及管理层根据各自职能，严格执行公司经营计划，努力应对市场环境的变化促进公司业务发展，监事会依法履行监督职责，督促公司董事会和管理层依法运作、科学决策。报告期内，公司共召开 10 次董事会、6 次监事会和 3 次股东大会，就公司章程等制度文件修订、利润分配、银行授信、关联交易、对外担保、财务资助、换届选举、聘任高管等重要事项进行了审议。

公司根据《企业内部控制基本规范》和相关配套指引以及《公司内部控制规范实施工作方案》，继续做好内控建设和内控自我评价工作，充分发挥审计的监督、服务和促进作用，保持了内控评估与审计工作的全面性和一致性，各子公司合规意识及内控自查工作提升明显，合规体系有序运作。年内，根据公司内外部环境的变化及时更新了审计工作导向和审计工作要求，并增加“回头看”模式，制定适应新审计导向的小组积分制工作模式，有效提升审计质量。根据证监会和财政部联合发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 21 号——年度内部控制评价报告的一般规定》的要求，公司顺利完成了内部控制的自我评价工作，编制了内部控制自我评价报告，并由会计师事务所进行内控审计。

报告期内，公司持续完善信息披露内部机制和优化信息披露业务流程，切实保障披露质量，全年共计完成 4 项定期报告和 62 项临时公告，同时公司不断强化定期报告中非财务经营性信息披露，切实加大自主信息披露力度。

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

为提升公司治理水平，公司积极组织公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员接受相关法律法规和其他规范性文件的培训；定期向董事、监事、高级管理人员提供《资本市场周报》《行政监管和自律监管措施双周报》等资料；组织和配合独立董事开展实地考察和经营情况沟通，确保独立董事与其他董事、高级管理人员及其他相关人员之间信息畅通，同时履职时能够获得足够的资源和必要的专业意见；在董事会或专门委员会召开前，听取独立董事意见，并及时向独立董事反馈意见采纳情况，充分保障独立董事履行职务。

公司一直以保护投资者利益为己任，努力提高公司透明度，增进投资者对本公司的了解。为进一步完善公司治理结构，增强公司信息披露的质量和透明度，推进公司与投资者关系管理工作，切实保护投资者利益，公司通过业绩说明会、投资者现场调研、项目考察、电话会议、“上证 e 互动”、投资者热线等形式与投资者交流。定期报告披露后，公司在上交所上证路演平台上分别召开了“金地集团 2023 年度业绩说明会”和“金地集团 2024 年半年度业绩说明会”，第一时间回应投资者对公司年度及半年度业绩的关切问题。

公司严格按照有关法律法规的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

### 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2024 年第一次临时股东大会	2024 年 1 月 12 日	www.sse.com.cn	2024 年 1 月 13 日	详见公告（编号 2024-003）
2024 年第二次临时股东大会	2024 年 2 月 26 日	www.sse.com.cn	2024 年 2 月 27 日	详见公告（编号 2024-012）
2023 年年度股东大会	2024 年 4 月 22 日	www.sse.com.cn	2024 年 4 月 23 日	详见公告（编号 2024-030）

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

2024 年第一次临时股东大会审议通过了：《关于修订〈金地（集团）股份有限公司章程〉的议案》《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》《关于修订〈监事会议事规则〉的议案》《关于修订〈独立董事制度〉的议案》。

2024 年第二次临时股东大会审议通过了：《关于开展全过程管理业务暨关联交易的议案》。

2023 年年度股东大会审议通过了：《2023 年度董事会工作报告》《2023 年度监事会工作报告》《2023 年度财务报告》《关于 2023 年度利润分配方案的议案》《关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度审计机构的议案》《公司 2023 年年度报告》《关于公司 2024 年度提供担保授权的议案》《关于公司 2024 年度提供财务资助授权的议案》《关于逐项选举第十届董事会非独立董事的议案》《关于逐项选举第十届监事会监事的议案》《关于逐项选举第十届董事会独立董事的议案》。

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
徐家俊	董事长	男	46	2024年3月17日	2027年4月	1,050,800	1,050,800	0		228	否
季彤	副董事长	男	49	2024年3月17日	2027年4月	0	0	0		0	是
李荣辉	董事、总裁、财务负责人	男	53	2024年4月22日	2027年4月	0	0	0		217	否
徐文渊	董事	男	41	2024年4月22日	2027年4月	0	0	0		10	是
徐倩	董事	男	44	2024年4月22日	2027年4月	0	0	0		10	是
王老豹	董事	男	52	2024年4月22日	2027年4月	0	10,050,000	10,050,000	注1	10	否
高少和	职工代表董事	男	54	2024年4月22日	2027年4月	0	0	0		88	否
吴鹏程	独立董事	男	47	2024年4月22日	2027年4月	0	0	0		17	否
李普伟	独立董事	男	37	2024年4月22日	2027年4月	0	0	0		17	否
刘中	独立董事	男	53	2024年4月22日	2027年4月	0	0	0		17	否
廖南钢	独立董事	男	54	2024年4月22日	2027年4月	0	0	0		17	否
关凌	监事会主席	男	48	2024年4月22日	2027年4月	0	0	0		4	是
程清华	监事	男	55	2024年4月22日	2027年4月	0	0	0		4	是
胡翔群	监事	女	49	2013年5月15日	2027年4月	0	0	0		0	是
阎冰	职工代表监事	男	52	2024年4月22日	2027年4月	0	0	0		146	否
江海炼	职工代表监事	男	41	2024年4月22日	2027年4月	10,000	0	-10,000	注1	82	否
陈爱虹	高级副总裁	女	54	2024年4月22日	2027年4月	0	0	0		181	否
韦传军	高级副总裁	男	56	2017年4月21日	2027年4月	960,100	960,100	0		196	否
陈长春	高级副总裁	男	58	2013年4月8日	2027年4月	710,000	710,000	0		229	否
郝一斌	高级副总裁	男	52	2015年6月2日	2027年4月	315,800	315,800	0		216	否
王南	高级副总裁	男	53	2019年2月13日	2027年4月	0	0	0		223	否
阳侃	副总裁	男	59	2012年12月31日	2027年4月	0	0	0		209	否
蔡占宁	副总裁	男	59	2024年4月22日	2027年4月	0	0	0		163	否
胡学文	董事会秘书	女	39	2024年4月22日	2027年4月	0	0	0		156	否

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
黄俊灿(离任)	董事、总裁	男	54	2008年4月30日	2024年4月22日	2,065,600	2,065,000	-600	注2	35	否
陈必安(离任)	董事、高级副总裁	男	62	2010年7月5日	2024年4月22日	1,865,600	1,865,600	0		24	否
孙聚义(离任)	董事	男	72	2010年11月8日	2024年4月22日	0	0	0		22	否
林胜德(离任)	董事	男	51	2014年4月28日	2024年4月22日	0	0	0		5	是
罗胜(离任)	董事	男	54	2018年7月23日	2024年4月22日	0	0	0		5	否
陈劲(离任)	独立董事	男	57	2017年4月21日	2024年4月22日	0	0	0		8	否
王天广(离任)	独立董事	男	51	2017年4月21日	2024年4月22日	0	0	0		8	否
胡野碧(离任)	独立董事	男	61	2019年8月2日	2024年4月22日	0	0	0		8	否
谷峰(离任)	独立董事	男	53	2020年5月26日	2024年4月22日	0	0	0		8	否
吕志伟(离任)	独立董事	男	46	2020年5月26日	2024年4月22日	0	0	0		8	否
杨伟民(离任)	监事会主席、职工代表监事	男	63	2010年7月21日	2024年4月22日	27,900	0	-27,900	注2	24	否
董燕生(离任)	监事	男	46	2021年8月9日	2024年4月22日	0	0	0		2	是
席友(离任)	监事	男	39	2020年5月26日	2024年4月22日	0	0	0		2	否
孙静(离任)	职工代表监事	女	50	2022年8月31日	2024年4月22日	25,000	25,000	0		21	否
严家荣(离任)	高级副总裁	男	61	2011年4月28日	2024年4月22日	1,319,400	0	-1,319,400	注2	32	否
邱维炆(离任)	高级副总裁	男	49	2022年1月21日	2024年4月22日	0	0	0		25	否
张晓峰(离任)	副总裁	男	54	2012年12月25日	2024年4月22日	904,200	904,200	0		25	否
合计	/	/	/	/	/	9,254,400	17,946,500	8,692,100	/	2,702	/

注 1：王老豹先生、江海炼先生于报告期内任职，自其任职开始至报告期末股份增减变动量为 0；

注 2：黄俊灿先生、杨伟民先生、严家荣先生上述持股变动为其任期届满 6 个月后所做的减持。

姓名	主要工作经历
徐家俊	男，1978 年 6 月生，上海财经大学管理学硕士。2004 年加入本公司，历任公司行政管理部副总经理、监事会职工代表监事、人力资源部总经理、董事会办公室总经理、董事会秘书、副总裁、高级副总裁。现任公司董事长，并担任金地商置集团（00535.hk）行政总裁。
季彤	男，1975 年 5 月生，香港浸会大学工商管理专业研究生毕业，曾先后担任深圳市燃气集团股份有限公司总裁办公室副总经理，深圳市投资控股有限公司战略研究部（董事会办公室）副部长。现任深圳市福田投资控股有限公司董事长，深圳深港科技创新合作区发展有限公司董事，港深创新及科技园有限公司董事。现任公司副董事长。

姓名	主要工作经历
李荣辉	男，1971年11月生，研究生学历，西安理工大学工商管理硕士，中国注册会计师（非执业会员）。曾任国民控股集团总裁助理、财务总监，富德生命人寿保险股份有限公司资金管理部总经理、总经理助理、审计责任人，生命保险资产管理有限公司财务负责人、常务副总经理、总经理，富德控股（集团）有限公司董事、副总裁、财务总监，深圳富德金蓉控股有限公司总经理等职务。现任公司第十届董事会董事、总裁、财务负责人。
徐文渊	男，1983年11月生，湖南大学金融学（精算方向）专业学士学位。2006年9月加入富德生命人寿保险股份有限公司，曾任富德生命人寿保险股份有限公司财务管理部财务报告处经理、董事长办公室主任助理、财务管理部副总经理、投资财务部总经理、第四届监事会职工代表监事，生命保险资产管理有限公司财务部总经理、公司财务负责人，富德控股（集团）有限公司副总裁、财务总监等职务。现任富德生命人寿保险股份有限公司董事、总经理，代行董事长、法定代表人职责；富德保险控股股份有限公司执行董事，富德财产保险股份有限公司董事。公司第十届董事会董事。
徐倩	男，1980年10月生，英国剑桥大学土地经济学专业博士。曾任中国银行江西省分行零售业务处职员、中国人民银行深圳市中心支行货币信贷管理处副主任科员，生命保险资产管理公司研究部研究员、国际业务部负责人，权益投资部总经理，生命保险资产管理公司总经理助理；富德生命人寿保险股份有限公司资产管理中心投资业务三部总经理、富德生命人寿保险股份有限公司资产管理中心总经理助理。现任富德生命人寿保险股份有限公司总经理助理、首席投资官兼生命保险资产管理有限公司临时负责人、拟任总经理，中国中煤能源股份有限公司非执行董事。公司第十届董事会董事。
王老豹	男，1973年1月生，大专学历。现任深圳市英特翎科技有限公司执行董事、深圳市华强北在线商务有限公司董事长、深圳市华强北商城有限公司董事长。公司第十届董事会董事。
高少和	男，1970年5月生，清华大学水工结构工程学学士及清华大学结构工程硕士。1997年7月加入金地集团，历任金地集团深圳地产公司总经理助理、集团总部经营管理部副总经理、集团总部企业发展部副总经理、北京地产公司营运副总经理、集团投资与运营管理部副总经理、西部区域贵阳地产公司贵阳公司城市总经理及西部区域地产公司区域副总经理。现任公司第十届董事会职工董事、审计监察中心总监。
吴鹏程	男，1977年11月生，中国律师，深圳市法学会会员，执业十七年，武汉大学经济法学专业硕士研究生学历，法学硕士学位，具有法律职业任职资格、证券业从业资格、上市公司独立董事任职资格，曾任广东海埠律师事务所律师、广东时文律师事务所律师、深圳市律师协会公司法委员会委员、深圳市律师协会港澳台专业委员会委员，惠州仲裁委员会仲裁员。现任广东笃言律师事务所主任、合伙人、律师，珠海中富实业有限公司独立董事。公司第十届董事会独立董事。
李普伟	男，1988年2月生，肇庆学院会计学学士，中国注册会计师，第七届揭阳市政协委员，曾任深圳市卓效清算事务有限公司和普宁市天元会计师事务所有限公司审计经理，现任揭阳市天任会计师事务所（普通合伙）首席合伙人。公司第十届董事会独立董事。
刘中	男，1971年7月生。哈尔滨工业大学工业与民用建筑学学士，中国人民大学经济法法学硕士，英国艾克塞特大学（Exeter University）国际商业法学硕士。曾任招商局地产控股股份有限公司法律部总经理、华润置地有限公司总法律顾问、中国房地产业协会第八届法委会副主任。现任北京德恒（深圳）律师事务所高级合伙人，深圳国际仲裁院、北京仲裁委员会、中国国际经济贸易仲裁委员会、上海仲裁委员会和上海国际经济贸易仲裁委员会仲裁员。中国房地产业协会第九届理事会理事。公司第十届董事会独立董事。
廖南钢	男，1970年7月生，华东政法大学国际经济法专业学士学位。曾任深圳市南山区人民法院审判员、广东中安律师事务所律师、广东浩晖律师事务所合伙人、广东冠景律师事务所合伙人、广东乐毅律师事务所合伙人，深圳南山热电股份有限公司、中嘉博创信息技术股份有限公司和茂业商业股份有限公司独立董事。现任深圳前海衡同管理咨询有限公司总经理，百德国际有限公司（02668.HK）董事会主席、执行董事。公司第十届董事会独立董事。

姓名	主要工作经历
关凌	男，1976年5月生，北京大学数学学院硕士，北美精算师，中国精算师。曾先后担任原中国保监会人身险部干部；中国保监会办公厅秘书、副处级秘书；中国保监会财务会计部（偿付能力监管部）监管处副处长、监管二处处长；富德控股（集团）有限公司常务副总裁、财务总监。现担任富德保险控股股份有限公司财务总监，兼任精算产品中心总经理；富德生命人寿保险股份有限公司精算临时负责人，代行公司总精算师职权。公司第十届监事会主席。
程清华	男，1969年8月生，中国人民大学会计学专业毕业，经济师，会计师。曾先后担任安徽省怀宁县供销社计财科长；深圳市金凤凰家具集团有限公司财务部经理；深圳市世都实业有限公司财务部经理；深圳市国民投资发展有限公司经营管理部经理；富德生命人寿保险股份有限公司投资管理中心项目运作处负责人；富德生命人寿保险股份有限公司物业管理部总经理助理。现担任富德生命人寿保险股份有限公司投资业务一部总经理；深圳市金泰商城管理有限公司董事；深圳市银海实业有限公司监事；深圳市佳德美旅游开发有限公司监事；深圳市兆富德旅游开发有限公司监事。公司第十届监事会监事。
胡翔群	女，1975年11月生，研究生学历，华南理工大学工商管理硕士，金融专业高级经济师、高级会计师。历任深圳深业物流集团股份有限公司财务经理、宝能（控股）有限公司财务经理、财务负责人，现任深圳市福田投资控股有限公司副总经理。公司第十届监事会监事。
阎冰	男，1972年8月生，大连理工大学工学学士及首都经贸大学金融学硕士。1999年11月加入金地集团，历任金地集团总经理办公室副主任、第五办事处主任、深圳地产公司拓展总监、华南区域地产公司助理总经理兼昆明公司总经理、集团行政与信息管理部助理总经理、行政管理部副总经理、审计监察部总经理、华南区域副总经理兼珠海公司总经理，现任金地集团华南区域地产公司区域副总经理。公司第十届监事会职工代表监事。
江海炼	男，1983年10月生，华南理工大学土木工程学士，一级注册建造师，高级建筑工程师。曾任深圳市金地住宅开发有限公司资深土建工程师、深圳市金地大百汇房地产开发有限公司工程管理部经理、深圳市金地南沙房地产开发有限公司副总经理。现任金地集团华南区域深圳环湾城项目副总经理。公司第十届监事会职工代表监事。
陈爱虹	女，1970年11月生。研究生学历，清华-威尔士大学MBA，会计师。曾任深圳市福田区投资管理公司财务部部长、审计部部长、福田区国有企业监事会监事、深圳市福田区投资控股有限公司副总经理、董事长兼总经理，金地集团董事、深港科技创新特别合作区发展有限公司董事、深圳市福田人才安居有限公司董事等职务。现任公司党委书记、高级副总裁。
韦传军	男，1968年10月生，经济学学士，上海财经大学MBA，中国注册会计师协会会员、英国特许会计师协会资深会员。曾任职深圳大华会计师事务所审计师、万科集团财务部总经理助理等。2003年加入金地集团，历任计划财务部总经理、公司董事、高级副总裁、财务负责人。现任公司高级副总裁。
陈长春	男，1967年1月生，浙江大学工学博士。1994年至2005年任职于公司，历任金地物业经理助理兼办公室主任、集团房地产经营部经理、北京公司总经理、董事长、集团董事、副总裁。曾任职同景集团常务董事、总裁。2013年起先后任金地稳盛投资公司董事长、华北区域地产公司董事长、东北区域地产公司董事长，现任公司高级副总裁。
郝一斌	男，1972年11月生，清华大学土木工程系建筑管理学士及清华五道口金融学院金融学硕士。2003年7月加入金地集团，历任北京公司副总经理、华北区域地产公司常务副总经理兼任天津公司总经理、东北区域地产公司董事长、总经理、金地集团助理总裁、副总裁。现任公司高级副总裁。

姓名	主要工作经历
王南	男，1972 年 1 月生，北京大学工商管理硕士，本科毕业于东北大学管理工程系。2002 年 4 月加入金地集团，历任金地集团武汉地产公司和上海地产公司营销总监、上海地产杭州公司总经理、华东区域地产公司副总经理、金地集团战略总监、集团公司助理总裁、华中区域地产公司董事长、总经理、副总裁。现任公司高级副总裁。
阳侃	男，1965 年 10 月生，中欧商学院 EMBA，浙江大学管理学硕士，本科毕业于大连理工大学土木工程系。1996 年至 2005 年任职于公司，历任金地宾馆总经理、集团项目拓展部总经理助理、企业发展部副总经理、经营管理部总经理。曾任职金科集团副总裁、景瑞集团董事及高级副总裁。2013 年起任金地集团华北区域地产公司董事长、总经理。现任公司副总裁。
蔡占宁	男，1965 年 9 月生，曲阜师范大学文学学士。历任金地物业副总经理、金地集团企业发展部副总经理、金地北京地产公司行政人事总监、金地物业董事长、金地集团行政人事部总经理、金地集团助理总裁。现任公司副总裁。
胡学文	女，1985 年 4 月生，南开大学经济学博士。曾任广发证券私募融资部项目经理，资本市场学院培训部副主任（主持工作）、研究员，生命保险资产管理有限公司董事会办公室主任助理、固定收益部副总经理、职工监事。现任公司董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

**(二) 现任董事、监事和高级管理人员的任职情况****1、在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
徐文渊	富德生命人寿保险股份有限公司	董事	2015年10月	
		总经理	2024年7月	
徐倩	富德生命人寿保险股份有限公司	总经理助理	2015年6月	
		首席投资官	2020年7月	
关凌	富德生命人寿保险股份有限公司	精算临时负责人	2023年4月	
程清华	富德生命人寿保险股份有限公司	投资业务一部总经理	2014年3月	
季彤	深圳市福田投资控股有限公司	董事长	2021年11月	
胡翔群	深圳市福田投资控股有限公司	职工董事	2012年11月	
		总经理助理	2017年11月	2024年7月
		副总经理	2024年7月	
在股东单位任职情况的说明	无			

**2、在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
季彤	深圳市福兴智慧运营有限公司	董事长	2021年12月	2024年8月
	深圳市福新双碳产业运营管理有限公司	董事长、总经理	2022年9月	2024年8月
	深圳市福鹏科技产业园有限公司	董事长	2022年1月	2024年3月
	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	董事	2021年10月	
	太平（深圳）医疗健康产业私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	顾问委员会成员	2022年9月	
	深圳深投控深港科创私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	观察员	2022年9月	
	港深创新及科技园有限公司	董事	2023年10月	
徐文渊	富德保险控股股份有限公司	执行董事	2016年3月	
	富德财产保险股份有限公司	董事	2015年6月	
徐倩	生命保险资产管理有限公司	临时负责人	2023年9月	
	中国中煤能源股份有限公司	非执行董事	2018年10月	
王老豹	深圳市英特翎科技有限公司	执行董事	2015年1月	
	深圳市华强北在线商务有限公司	董事长	2010年4月	
	深圳市华强北商城有限公司	董事长	2010年5月	
吴鹏程	广东笃言律师事务所	主任、合伙人	2022年11月	
	珠海中富实业有限公司	独立董事	2022年8月	
李普伟	揭阳市天任会计师事务所（普通合伙）	首席合伙人	2022年11月	
刘中	北京德恒（深圳）律师事务所	高级合伙人	2022年10月	
	深圳国际仲裁院	仲裁员	2011年2月	
	北京仲裁委员会	仲裁员	2020年1月	
	中国国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员	2011年2月	

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
	上海仲裁委员会	仲裁员	2020 年 12 月	
	上海国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员	2011 年 2 月	
	中国房地产业协会第八届法委会	副主任	2019 年 5 月	2024 年 8 月
	中国房地产业协会第九届理事会	理事	2024 年 8 月	
廖南钢	深圳前海衡同管理咨询有限公司	总经理	2020 年 8 月	
	百德国际有限公司	董事会主席、执行董事	2021 年 4 月	
关凌	富德保险控股股份有限公司	财务总监	2015 年 12 月	
		精算产品中心总经理	2018 年 6 月	
程清华	深圳市金泰商城管理有限公司	董事	2014 年 12 月	
	深圳市银海实业有限公司	监事	2013 年 6 月	
	深圳市佳德美免旅游开发有限公司	监事	2024 年 9 月	
	深圳市兆富德旅游开发有限公司	监事	2024 年 9 月	
胡翔群	深圳市福田福华建设开发有限公司	董事	2017 年 8 月	
	深圳市福田福河建设开发有限公司	董事	2018 年 10 月	
	深圳市福田益众有限公司	董事	2014 年 5 月	
	深圳市福田安居有限公司	董事	2022 年 8 月	
	深圳市深高项目运营管理有限公司	董事长	2020 年 2 月	
	深圳市福兴智慧运营有限公司	董事	2020 年 2 月	2025 年 2 月
	深圳市福新双碳产业运营管理有限公司	董事	2020 年 7 月	
	深圳市创新投资集团有限公司	监事	2019 年 8 月	
	深圳国家金融科技测评中心有限公司	董事	2020 年 12 月	
	深圳市福科产业运营管理有限公司	财务总监	2021 年 2 月	2024 年 8 月
	深圳市福鹏科技产业园有限公司	董事	2022 年 1 月	2024 年 3 月
	深圳市汇芯通信技术有限公司	首席财务官	2021 年 6 月	2024 年 8 月
	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	监事	2023 年 12 月	
	深圳国际消费电子展示交易中心有限公司	董事长	2024 年 10 月	
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司董事、独立董事和监事津贴由董事会拟定初步方案，最终由股东大会决议确定。本公司高级管理人员年薪及其考核办法由董事会研究决定。公司董事会下设的薪酬与考核委员会根据公司董事会通过的年薪方案和绩效考核办法，考核高级管理人员的年度绩效情况，根据绩效情况，决定年度报酬。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	无

董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据 2010 年度股东大会决议，董事（不包括在公司任职并领取薪酬的董事）津贴每年人民币十五万元，独立董事津贴每年人民币二十五万元，监事（不包括在公司任职并领取薪酬的监事）津贴每年人民币六万元。 公司高级管理人员薪酬的制定体现与公司经营业绩相结合、保障公司稳定发展，同时符合市场价值规律的原则。考核完成情况采取公司经营指标与高管分管业务指标完成情况相结合的方式，既与公司总体绩效目标紧密衔接，又综合考虑各职能或业务范围的绩效完成情况。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见本章节“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员从公司实际获得报酬合计 2,702 万元。

#### (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

2024 年 4 月 22 日，公司 2023 年年度股东大会通过了换届选举的相关议案，选举徐家俊、季彤、徐文渊、徐倩、李荣辉、王老豹为公司第十届董事会非独立董事，选举关凌、程清华、胡翔群为公司第十届董事会监事，选举吴鹏程、李普伟、刘中、廖南钢为公司第十届董事会独立董事。公司职工代表大会 2024 年第一次会议选举高少和为公司第十届董事会职工代表董事，选举阎冰、江海炼为公司第十届监事会职工代表监事。公司第十届董事会第一次会议选举徐家俊为第十届董事会董事长、季彤为副董事长，聘请李荣辉为公司总裁和财务负责人，聘请陈爱虹、韦传军、陈长春、郝一斌、王南为公司高级副总裁，聘请阳侃、蔡占宁为公司副总裁，聘请胡学文为公司董事会秘书。

#### (五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用  不适用

#### (六) 其他

适用  不适用

### 五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会第五十五次会议	2024 年 2 月 7 日	会议审议通过了《关于开展全过程管理业务暨关联交易的议案》《关于召开 2024 年第二次临时股东大会的议案》
第九届董事会第五十六次会议	2024 年 3 月 13 日	会议审议通过了《2023 年度董事会工作报告》《公司 2023 年年度报告》《公司 2023 年可持续发展报告》等相关议案
第九届董事会第五十七次会议	2024 年 3 月 17 日	会议审议通过了选举公司第九届董事会董事长和副董事长，以及提名相关董事候选人的议案
第九届董事会第五十八次会议	2024 年 4 月 1 日	会议审议通过了《关于更新提名第十届董事会独立董事候选人的议案》《关于召开 2023 年年度股东大会的议案》
第十届董事会第一次会议	2024 年 4 月 22 日	会议审议通过了选举公司第十届董事会董事长、副董事长、专门委员会委员和主任委员，聘请高层管理人员，对董事会薪酬与考核委员会进行授权，以及对董事长进行日常融资授权的议案
第十届董事会第二次会议	2024 年 4 月 29 日	会议审议通过了《公司 2024 年第一季度报告》
第十届董事会第三次会议	2024 年 6 月 7 日	会议审议通过了《关于〈金地（集团）股份有限公司高级管理人员薪酬方案〉的议案》

会议届次	召开日期	会议决议
第十届董事会第四次会议	2024 年 8 月 28 日	会议审议通过了《公司 2024 年半年度报告》
第十届董事会第五次会议	2024 年 10 月 15 日	会议审议通过了《关于公司总部组织架构调整的议案》
第十届董事会第六次会议	2024 年 10 月 29 日	会议审议通过了《公司 2024 年第三季度报告》

公司已根据相关事项的重要性原则，按规定在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》以及上交所网站刊登公告。

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
徐家俊	否	10	10	7	0	0	否	3
季彤	否	10	10	9	0	0	否	3
李荣辉	否	6	6	4	0	0	否	1
徐文渊	否	6	6	5	0	0	否	1
徐倩	否	6	6	4	0	0	否	1
王老豹	否	6	6	5	0	0	否	1
高少和	否	6	6	5	0	0	否	0
吴鹏程	是	6	6	4	0	0	否	1
李普伟	是	6	6	5	0	0	否	1
刘中	是	6	6	4	0	0	否	1
廖南钢	是	6	6	4	0	0	否	1
黄俊灿	否	4	4	3	0	0	否	3
陈必安	否	4	4	3	0	0	否	3
孙聚义	否	4	4	4	0	0	否	3
林胜德	否	4	4	4	0	0	否	3
韦传军	否	4	4	3	0	0	否	3
罗胜	否	4	4	4	0	0	否	3
陈劲	是	4	4	4	0	0	否	3
王天广	是	4	4	4	0	0	否	3
胡野碧	是	4	4	4	0	0	否	3
谷峰	是	4	4	4	0	0	否	3
吕志伟	是	4	4	4	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	10
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	3

### (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

## (三) 其他

□适用 √不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

## (一) 董事会下设专门委员会成员情况

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

## (二) 报告期内审计委员会召开 5 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2024 年 3 月 1 日	会议审议通过了《关于将公司 2023 年度财务报告提交董事会审议的议案》《关于德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）从事本年度公司审计工作总结报告的议案》《关于 2023 年度会计师事务所履职情况评估报告的议案》《关于审计委员会对 2023 年度会计师事务所履行监督职责情况报告的议案》《关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度审计机构的议案》《关于公司内部审计 2023 年总结报告的议案》《关于公司 2023 年下半年重大事件及资金往来情况检查报告的议案》《公司 2023 年度内部控制评价报告》	本年度审计委员会继续按照相关制度规定和董事会的授权，履行其专业委员会职责，对外部审计工作进行监督及评估，审核、指导内部审计工作，评估内部控制的有效性，审阅公司的财务报告并发表意见，提议续聘会计师事务所，协调管理层、内部审计部门及相关部门与外部审计机构的沟通。经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。
2024 年 4 月 22 日	会议审议通过了《关于聘请公司财务负责人的议案》	
2024 年 4 月 29 日	会议审议通过了《公司 2024 年第一季度报告》《公司 2024 年一季度内部审计工作报告》	
2024 年 8 月 16 日	会议审议通过了《公司 2024 年半年度财务报告》《公司 2024 年 2 季度内部审计工作报告》《公司 2024 年上半年重大事件及资金往来情况检查报告》	
2024 年 10 月 29 日	会议审议通过了《公司 2024 年第三季度报告》	

## (三) 报告期内薪酬与考核委员会召开 3 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2024 年 1 月 5 日	会议审议通过了《关于公司内部董事、监事及高级管理人员 2023 年度奖金方案的议案》	本年度薪酬与考核委员会按照相关制度规定和董事会的授权，履行其专业委员会职责，根据董事会制定的高级管理人员薪酬方案及业绩指标的达标情况，确定高级管理人员薪酬激励事宜。经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。
2024 年 6 月 3 日	会议审议通过了《关于〈金地（集团）股份有限公司高级管理人员薪酬方案〉的议案》	
2024 年 6 月 24 日	会议审议通过了《关于〈金地（集团）股份有限公司高级管理人员基本薪酬方案〉的议案》	

**(四) 报告期内提名委员会召开 1 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2024 年 4 月 22 日	会议审议通过了聘请公司总裁、高级副总裁、副总裁、财务负责人和董事会秘书的议案	本年度提名委员会按照相关制度规定和董事会的授权，履行其专业委员会职责。经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。

**(五) 存在异议事项的具体情况**

适用 不适用

**八、监事会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

**九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况****(一) 员工情况**

截至报告期末，公司在职员工为 37,389 人。员工的结构如下：

母公司在职员工的数量	201
主要子公司在职员工的数量	37,188
在职员工的数量合计	37,389
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	-
<b>专业构成</b>	
<b>专业构成类别</b>	<b>专业构成人数</b>
销售人员	2,491
工程人员	1,102
设计人员	472
技术人员	2,293
财务人员	529
行政人员	1,002
物业人员	29,500
合计	37,389
<b>教育程度</b>	
<b>教育程度类别</b>	<b>数量（人）</b>
专科及以下	25,904
本科	9,932
硕士及以上	1,553
合计	37,389

**(二) 薪酬政策**

适用 不适用

公司在合法前提下实施为绩效和贡献付薪的全面薪酬管理体系，通过固定薪酬与绩效奖金的结合，鼓励业绩创造和价值贡献。为满足住宅、商业、物业、代建等不同业务发展的需求，遵从

行业市场实践，建立以市场为导向，体现金地特色的整体薪酬管理体系。内部具有公平性，外部具有市场竞争力，以实现人才，尤其是关键人才的吸引保留和激励。公司以绩效为导向的激励原则，促使员工个人贡献和公司业绩之间紧密联系，确保公司的薪酬战略能够支持公司业务发展，将员工的利益与公司业绩、公司长期发展目标相结合。

### (三) 培训计划

适用 不适用

2024 年，公司除了持续开展应知应会系列专业课程开发外，还紧密结合经营要求和一线业务需求，聚焦于“自由现金流管理”“产品力提升”等相关的专项课程开发培训。同时，基于“在线推送、在线学习、在线考试”的学习模式，针对关键岗位开展专业认证，促进从专业知识到专业能力的转化，通过专业能力提升来实现组织能力的改善。

2025 年，公司将继续结合重点业务要求、重点人员培养的需求开展培训工作。针对经营需求，开展助力经营系列专题培训工作；针对业务要求，面向营销等岗位开展岗位专项培训工作。

### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

## 十、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

2023 年度分红派息方案：公司于 2024 年 4 月 22 日召开的 2023 年度股东大会通过了公司 2023 年度分红派息方案。分红派息方案为：按年末总股本 4,514,583,572 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.197 元（含税）。报告期内，公司已实施 2023 年度利润分配方案，股权登记日为 2024 年 6 月 20 日，现金红利发放日为 2024 年 6 月 21 日。实施公告发布于 2024 年 6 月 14 日的《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》和上交所网站。

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2024 年度实现归属于母公司股东的净利润为-6,115,084,228.32 元；截至 2024 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 11,930,216,101.91 元。根据《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》《公司章程》《金地（集团）股份有限公司未来三年（2023-2025 年）股东回报规划》相关规定，因本年度公司实现的可分配利润为负值，董事会决议通过的 2024 年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。该利润分配方案尚需提交公司股东大会审议。

### (二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	702,920,662.16
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	702,920,662.16
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	295,852,772.50
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	237.59
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-6,115,084,228.32
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	11,930,216,101.91

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

详见本章节“董事、监事、高级管理人员报酬情况”。

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

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

机构建设方面，公司股东大会、董事会、监事会运作规范有效，董事、监事和高级管理人员勤勉尽职，各项内部管理制度有效落实。公司董事会下设审计委员会，是公司内部控制监督机构，对公司内部控制制度的执行以及重大事件、重大决策的风险管理进行有效的监督与评价。根据《金地集团内部控制自我评价程序》，公司设置集团总部的审计监察中心，负责为各公司内控自评提供参考模板，为内控兼职人员提供培训指导，为完善公司内控自评提出意见和建议。

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

2024 年，公司已经按照《企业内部控制基本规范》及相关配套指引规定的要求，建立了较为完善的公司治理结构和制度体系，强化了内控团队建设和专业人员培训，不断提升控制措施与公司业务的紧密度，切实发挥风险防控功能。董事会对报告期内公司内控制度情况进行了评价，并出具了《2024 年度内部控制评价报告》。董事会认为：公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，且未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 十三、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

公司已经根据《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》构建集团总部、区域、城市的三级架构体系。在三级架构体系下，集团总部对区域和城市公司的授权和职责划分坚持权责对等的原则；集团职能部门统一制订制度，对子公司进行专业指导；并通过内部审计、专业检查、项目巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。

(1) 公司已经制定《金地集团子公司人力资源管理程序》等制度，规范各子公司组织架构、人员编制、薪酬预算以及管理人员及关键专业技术人员的聘用、晋级、降职，保证子公司人才能得到科学、合理的培养与发展。

(2) 公司制定了《集团下派财务负责人管理办法》、《集团下派成本负责人管理办法》等制度，保证了集团总部战略在子公司的贯彻实施，促进各子公司良好地执行集团总部所制定的重大制度，并保证各子公司及时、准确、真实和完整地提供相关信息，促进公司内各子公司工作成果、经验的交流、共享和应用，强化了对区域公司及城市公司的管理。

(3) 重大事项报告与审议方面，建立统一规范的报告渠道和方式。公司集团各职能部门制定了各类上报信息的要求和模板，建立了包括投资例会、经营例会等在内的定期、不定期专题办公会议制度，以把握公司的整体经营状况，并决策重大经营管理事项。子公司定期向集团总部上报各类经营信息，对临时重大事项，及时向区域或集团总部相关职能部门做专项报告。

(4) 财务核算管理方面，集团总部财务管理部根据现行会计准则等法规要求制定了包括《金地集团会计管理制度》、《金地集团财务管理制度》等，指导财务核算和管理工作。财务报告期末，各控股公司须按照集团财务管理部要求在财务系统中提报财务报表，并由集团财务管理部对各公司的核算质量进行考核。

(5) 对于新并购的子公司，公司加强业务整合的同时，还通过内部培训和企业文化宣讲，加快企业融合进程；通过应用公司统一使用的信息系统平台，实现内部信息及时传递。

#### 十四、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请的德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司财务报告相关内部控制有效性进行了审计，出具了无保留意见的内部控制审计报告。公司于 2025 年 3 月 25 日在上交所网站披露了《2024 年度内部控制评价报告》。

是否披露内部控制审计报告：是  
内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

#### 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

为持续完善上市公司治理结构，夯实上市公司高质量发展的基础，公司重视公司治理和规范运作，认真领会贯彻监管部门发布的法律法规、规范性文件及自律监管规则，及时组织董事、监事、高级管理人员及业务部门开展学习，确保对相关监管规则的深刻理解以及贯彻落实。公司将持续提升治理水平，实现公司的可持续发展，并迈向高质量发展之路。

#### 十六、其他

适用 不适用

### 第五节 环境与社会责任

#### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	-

#### (一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

##### 1、因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

##### 2、参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

详见公司《2024 年可持续发展报告》。

### 3、未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

#### (三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

作为一家以房地产开发为主的企业，公司深入贯彻绿色发展理念，致力于通过积极推进绿色建筑、提升绿色建筑技术、加强绿色施工管控、深入落实绿色运营，在产品的生产和服务提供的过程中，最大程度地降低能耗、保护环境，以践行保护绿色环境、应对气候变化的社会责任。具体措施及效果可详见公司于 2025 年 3 月 25 日在上交所披露的《2024 年可持续发展报告》。

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	-
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产有助于减碳的新产品等）	公司已建立碳盘查工作小组，全面开展碳盘查工作，摸排公司整体碳排放情况，分析企业碳排放结构并识别减排潜力，持续全面推动双碳工作。公司自身的减排举措包括：绿色设计与建造、既有建筑节能改造、清洁能源利用、绿色办公、碳管理能力建设等，服务社会低碳转型的举措包括：打造绿色低碳供应链体系、低碳建造技术应用、建筑电气化提升、低碳物业运维、绿色租约、低碳宣传活动、推广碳普惠等。示范项目打造举措包括：零碳/碳中和建筑示范、超低/近零能耗建筑示范。同时，公司也积极参与碳交易，尝试绿电、绿证、CCER 等碳抵消举措。

注：金地集团内部已全面启动碳盘查工作，但由于公司合并报表范围内子公司数量较多，业务类别较广，暂未完整统计公司整体减排规模。

具体说明

适用 不适用

公司的具体实践如下：

#### 1、海绵城市建设

“海绵城市”是新一代城市雨洪管理概念，能有效应对气候变化所带来的极端天气。公司积极响应《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》的政策，参与“海绵城市”建设。通过采用先进的防洪防涝技术，落实智慧化设施管控，深入挖掘在建项目所涉建筑、道路、绿地、水系等生态系统对雨水或洪水的吸纳、蓄渗和缓释作用，公司尽可能提升公司应对气候变化的水平，提高城市防洪防汛的能力，全面改善城市的水生态、水资源、水环境、水安全。

公司从技术研发入手，结合“海绵城市”提出“神奇水花园”的设计理念，将海绵城市管理雨水的理念与创新的景观生态技术相融合，形成别有特色的沉浸式海绵体验展示花园。在满足社区内雨水管理的同时，实现高颜值、可持续的生态海绵景观。以上海金地嘉源为代表的居住区项目通过打造金地特色的“神奇水花园”，利用沉浸体验、亲水互动、科普展示、艺术化设施四大创新，实现区域雨水生态管理功能与高颜值体验式景观相结合。

## 2、微气候智慧决策系统

营造舒适健康的社区活动环境，促进住户更高质量的户外活动，是公司住宅产品设计的研究重点。公司的“Micro Climate 微气候景观智慧决策系统”，运用适宜性分析定位、场地微环境软件分析、功能植物智慧选择三大技术，实现了活动场地精准布置，绿化植被精巧配置，打造更健康、更科学和可持续的户外健康舒适体验。微气候技术目前已经在项目上全面落地，经过项目实践检验，验证 SET 理论值与实际体感差异，舒适性大幅提升。代表项目天津金地阅千峯，凭借“微气候花园”荣获 IFLA AAPM 奖热岛与耐火性（Heatlands&Fire Resistance）类别荣誉奖，客观表明微气候技术在提升社区环境性能方面的价值。

## 3、玩呗社区生活系统

随着人们对环境健康的关注度显著提高，本公司在“更健康、更智慧、可持续、独创性”的产品导向之下，景观设计方面向着更低碳、生态、健康的方向迭代升级，推出全新的“玩呗@NATURE 自然系列”，让孩子在自然中探索世界。通过艺术生态的场景、数字互动的体验、灵活共融的看护、自然有机的材料，以自然为基底，打造绿色健康、全龄友好、科技互动、生态可持续发展的新型社区活动空间。“玩呗”及“玩呗 nature”已覆盖公司全部项目，代表项目西安金地清峯上，通过打造开放式玩呗溪滩公园，集自然旱溪、丛林漫步、戏水乐园等功能，为业主及周边居民提供高互动高参与的自然生态乐园。

## 4、景观健康社区

公司景观“健康社区”源于自然生活美学，是以健康为核心，强化环境健康、身体健康、心理健康理念的新型社区模式，是基于 G-WISE 绿色健康体系下的创新型健康景观场景研发，形成生态环保、低碳节能、微气候宜居、安全耐久、健康空间、科学健身、智慧设施的社区核心价值体系。目前，景观健康社区模块已在公司 12 个项目进行落地应用。

## 5、绿色建筑

公司启动项目级 ESG 实施方案研究，选取重点城市进行超低能耗住宅系统性研究，并于年底发布寒冷、夏热冬冷及夏热冬暖地区超低能耗住宅设计指引，用以指导未来项目落地应用。

## 6、装配式建筑

装配式建筑是一种先进的建造方式，可将工地的工作向工厂转移，提升构件精度的同时减少水的用量和材料的损耗，是目前建筑行业解决人力成本、节能减排、提高生产效率的最优解决方案，是建筑业发展的时代使命，也是国家政府对建筑行业不断提高的任务要求。本公司响应时代感召，响应国家政策要求，自 2016 年推广装配式建筑以来，对于相关方面的研发不断深化，从体系、流程到防水节点、外墙技术方面均形成企业技术标准。针对装配式精装，公司自主开发了“SI 装配式内装”技术体系，在提高效率的同时，解决渗漏、甲醛污染等行业通病。针对装配式建筑，公司推动了灌浆套筒体系、SPCS 体系、EVE 体系、纵肋体系、钢结构住宅等多种体系的落地应用，储备装配式技术能力，积极推进工业化建造。

## 7、BIM（建筑信息模型）技术

BIM 技术应用方面，已在东莞松山湖等多项目中实现多维应用，并在所有项目全方位推动 BIM 反向设计。通过三维协同，为项目各设计参与方提供三维校审、碰撞检测、管线综合等服务，最终能通过 BIM 技术提升设计效果、提高沟通效率、减少设计变更，助力提高项目设计质量及协同管控能力。

## 8、金地 EcoPro 健康装修及定制化精装

公司积极推进精装交付，在为客户提供高附加值服务的同时，努力为社会的节能减排做出贡献。2024 年公司全面推行 EcoPro 健康装修，建立公司室内空气质量企业标准，试点项目主材采用更高环保等级的健康材料，辅材高标准采用无醛胶及环保漆，部分使用无醛材料替换，开展空气消杀及双向流新风设备试点应用，对项目开发全过程进行甲醛监控，落实材料运输透明化。同时，为满足日益增长的个性化居住生活需求，公司从居住实用性、空间美学等方面提供多样化定制精装套餐，目前已在各区域公司项目中均有实施落地。公司自主开发“天工云”线上系统，为全面推行定制精装提供数字化科技支持。

### 9、节能减碳施工工艺

公司持续推行节能减碳施工工艺，公司制定了《金地集团工程创新应用管理指引》，明确集团推进行业内先进的新技术、新材料、新工艺和新设备应用的指引和方向，指引将创新划分为重大创新和中小微工程创新，并列明各类创新的案例，供一线推广使用。例如，公司推行铝合金模板+全钢集成爬架+全混凝土外墙建造工艺，采用铝模施工的情况下，外墙面平整度达免抹灰要求，减少抹灰湿作业，减量使用木材和传统脚手架安全网；推行室内采用高精砌块/装配式墙板+石膏砂浆薄抹灰工艺，减少湿作业，减量抹灰材料；推行石膏基自流平地面，采用机械自动施工，减量劳动力，有效避免木地板空鼓、塌陷等质量问题，一次成优；应用新型悬挑工字钢，避免外墙工字钢穿洞，减少封堵作业，降低渗漏率；开展 SPCS 叠合剪力墙体系、EVE 空心板叠合剪力墙体系、EMC 预制空心叠合剪力墙体系、纵肋叠合剪力墙体系装配式建造体系试点，开展室内装配式装修试点；推行虹吸排水体系，优化减少防水混凝土保护层工序等。

### 10、智慧工地

公司的智慧工地平台基于物联网、大数据等技术，以“发现问题、分析问题、处理问题”的产品理念，立足于施工现场的“人、物、环境、管理”四大安全监管要素，以构建智慧工地物联网硬件监测技术为主，以工地软件轻量化监管为辅，建立的支撑现场管理、互联协同、智能决策、数据共享的信息化系统。自 2018 年，公司正式开发上线智慧工地平台，目前智慧工地覆盖率已达 100%。公司已上线云监理系统，该系统整合金地智检、工程评估、智慧工地、知识中心等核心功能模块，通过信息化赋能实现施工过程可视、工程结果可控，组织效能提升。

## 二、社会责任工作情况

### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

详见公司于 2025 年 3 月 25 日在上交所披露的《2024 年可持续发展报告》。

### (二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	金额
总投入（万元）	820.92
其中：资金（万元）	820.92

具体说明

适用 不适用

详见公司于 2025 年 3 月 25 日在上交所披露的《2024 年可持续发展报告》。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

公司始终热心公益，积极践行社会责任，持续推行公益小桔灯活动、参与捐资助学、帮扶弱势群体，致力于以自身影响力反哺社会，传递关爱和温暖。

#### 1、小桔灯公益活动定向帮扶

自 2009 年至今，公司坚持开展小桔灯助学公益项目十余年，守护青少年成长，用爱心点亮乡村儿童，传递温暖和希望。2024 年，公司在全国多个区域开展小桔灯系列公益活动。

2024 年 6 月 19 日，郑州公司“小桔灯公益”奔赴郑州龙湖镇第四初级中学，切实深入定向帮扶，为品学兼优的毕业学子送上了精心准备的礼物，助力他们圆梦成长之路。

2024 年 12 月 26 日，东南区域的小桔灯助学代表团队，到江西兴国县方太乡金地宝石小学，为学校优秀学生捐赠图书和助学金，为他们提供丰富的精神和物质食粮。

#### 2、公益马拉松善款筹集

2024 年 5 月 21 日，北方区域携手沈阳市慈善总会、沈阳市和平区慈善会，参与沈阳市“为爱行走 共塑未来”第三届公益马拉松活动，为“助孤项目—啼咕计划”筹集善款。通过为孤儿们提供生活物资、开展学业辅导等方式的帮扶，帮助孤儿建立自信、开拓视野、提升能力。

#### 3、关爱特殊儿童

2024 年 4 月 13 日-28 日，山东地产公司联合“同行之家特殊儿童发展中心”，共同发起为期一周的山东悦跑团公益活动，通过累积跑步里程兑换为牛奶的方式，为同行之家的特殊儿童们送去关爱与希望。

#### 4、读书日公益课堂

2024 年 4 月 22 日，北方区域携手沈阳市和平区慈善会以及爱心业主，走进乡村小学，共同开启儿童公益学院“读书日公益课堂”，以寓教于乐的方式，引导儿童关注动物栖息环境，收获生态环境保护等方面的知识和资讯，帮助儿童拓宽眼界，促进儿童全面发展。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用  不适用

三、违规担保情况

适用  不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用  不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用  不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用  不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用  不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	530
境内会计师事务所审计年限	20
境内会计师事务所注册会计师姓名	何翠红、袁文慧
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	3、2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	118

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

公司 2023 年年度股东大会审议通过《关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度审计师的议案》，公司决定继续聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为 2024 年度的审计师，审计报酬为人民币 648 万元，包括公司年度合并报表审计、内部控制审计、控股股东及其关联方资金占用情况的专项说明，公司不另支付差旅费等其他费用。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20% 以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

### （一）导致退市风险警示的原因

适用 不适用

### （二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

### （三）面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

## 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

## 十二、重大关联交易

### （一）与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

公司于 2024 年 2 月 7 日召开第九届董事会第五十五次会议，于 2024 年 2 月 26 日召开 2024 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于开展全过程管理业务暨关联交易的议案》，关联董事季彤回避了表决。项目公司为深圳环湾城项目的开发主体，分两个部分向本公司支付管理服务费用，合计约 39,638 万元，包括代建管理服务费约 7,238 万元，以及代销管理服务费约 32,400 万元。报告期内，环湾城项目收到代建管理服务费约 1,159 万元，以及代销管理服务费约 1,313 万元。

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

公司于 2023 年 12 月 28 日召开的第九届董事会第五十四次会议审议通过了关于转让深圳环湾城项目股权的议案。本公司将持有的深圳市金地新沙房地产开发有限公司 51%股权转让给深圳市福田区投资控股有限公司。具体情况详见公司于 2023 年 12 月 30 日披露的《关于转让深圳环湾城项目 51%股权的关联交易公告》（公告编号：2023-054）。报告期内，项目公司股权变更的工商登记已完成。

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

适用 不适用

**(三)共同对外投资的重大关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(四)关联债权债务往来**

**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

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

适用 不适用

**(六)其他**

适用 不适用

**十三、重大合同及其履行情况**

**(一) 托管、承包、租赁事项**

**1、 托管情况**

适用 不适用

**2、 承包情况**

适用 不适用

**3、 租赁情况**

适用 不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	525.00	2021/2/4	2021/2/4	2024/1/22	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	210.00	2021/3/8	2021/3/8	2024/1/22	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	9,030.00	2021/3/8	2021/3/8	2027/7/25	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	1,029.00	2021/3/24	2021/3/24	2024/1/22	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	4,221.00	2021/3/24	2021/3/24	2027/7/25	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	1,134.00	2021/3/26	2021/3/26	2024/1/22	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	2,496.19	2021/3/26	2021/3/26	2024/5/16	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	3,929.81	2021/3/26	2021/3/26	2027/7/25	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	2,037.00	2021/6/18	2021/6/18	2024/1/22	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	840.45	2021/6/18	2021/6/18	2024/1/25	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	1,039.33	2021/6/18	2021/6/18	2024/4/8	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	79.79	2021/6/18	2021/6/18	2024/5/11	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	164.25	2021/6/18	2021/6/18	2024/7/22	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	3.22	2021/6/18	2021/6/18	2024/7/25	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	0.02	2021/6/18	2021/6/18	2024/8/12	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	35.95	2021/6/18	2021/6/18	2027/7/25	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	210.00	2020/5/12	2020/5/12	2024/4/30	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	105.00	2020/5/12	2020/5/12	2024/5/31	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	105.00	2020/5/12	2020/5/12	2024/6/28	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	262.50	2020/5/12	2020/5/12	2024/9/3	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	157.50	2020/5/12	2020/5/12	2024/11/28	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	29,190.00	2020/5/12	2020/5/12	2028/5/11	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	10,500.00	2020/5/15	2020/5/15	2028/5/11	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	21.00	2021/10/29	2021/10/29	2024/5/27	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	210.00	2021/10/29	2021/10/29	2024/8/20	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	21.00	2021/10/29	2021/10/29	2024/12/24	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	3,906.00	2021/10/29	2021/10/29	2026/8/25	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	2,100.00	2022/3/30	2022/3/30	2027/3/21	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	20,790.00	2020/12/30	2020/12/30	2024/1/3	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	804.03	2024/1/3	2024/1/3	2024/3/21	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	350.97	2024/1/3	2024/1/3	2024/3/26	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	14.12	2024/1/3	2024/1/3	2024/7/4	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	0.92	2024/1/3	2024/1/3	2024/7/5	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	0.83	2024/1/3	2024/1/3	2024/7/15	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	1,260.00	2024/1/3	2024/1/3	2024/7/22	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	0.14	2024/1/3	2024/1/3	2024/7/26	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	0.14	2024/1/3	2024/1/3	2024/8/26	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	31.32	2024/1/3	2024/1/3	2024/12/26	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	18,327.53	2024/1/3	2024/1/3	2027/7/2	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	114.24	2018/12/11	2018/12/11	2024/3/25	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	421.26	2018/12/11	2018/12/11	2024/4/2	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	7.14	2018/12/24	2018/12/24	2024/4/2	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	285.60	2018/12/24	2018/12/24	2024/6/14	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	17.85	2018/12/24	2018/12/24	2024/7/26	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	28.56	2018/12/24	2018/12/24	2024/8/15	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	214.20	2018/12/27	2018/12/27	2024/7/11	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	124.95	2018/12/27	2018/12/27	2024/7/26	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	114.24	2018/12/28	2018/12/28	2024/8/15	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	72.97	2018/12/28	2018/12/28	2024/9/26	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	14.28	2018/12/28	2018/12/28	2024/10/24	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	42.84	2018/12/28	2018/12/28	2024/11/1	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	26.99	2018/12/28	2018/12/28	2024/12/2	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	15.85	2018/12/30	2018/12/30	2024/12/2	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	199.92	2018/12/30	2018/12/30	2024/12/19	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	760.98	2018/12/30	2018/12/30	2025/12/29	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	1,516.54	2019/1/2	2019/1/2	2026/1/1	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	863.94	2019/2/2	2019/2/2	2026/2/1	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	广州市恒越房地产有限公司	1,217.40	2021/12/1	2021/12/1	2024/10/12	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	广州市恒越房地产有限公司	1,217.40	2021/12/1	2021/12/1	2024/12/31	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	广州市恒越房地产有限公司	11,930.52	2021/12/1	2021/12/1	2029/11/30	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	广州市恒越房地产有限公司	7,304.40	2021/12/21	2021/12/21	2029/11/30	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	广州市恒越房地产有限公司	4,869.60	2022/1/1	2022/1/1	2029/11/30	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	广州市恒越房地产有限公司	1,217.40	2022/1/10	2022/1/10	2029/11/30	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	广州市恒越房地产有限公司	6,087.00	2022/8/18	2022/8/18	2029/11/30	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	广州市恒越房地产有限公司	3,652.20	2022/9/23	2022/9/23	2029/11/30	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	广州市恒越房地产有限公司	3,652.20	2022/12/21	2022/12/21	2029/11/30	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	北京金地盛通房地产开发有限公司	1,500.00	2022/12/16	2022/12/16	2024/6/14	差额补足	是	否	0	是	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	北京金地盛通房地产开发有限公司	1,500.00	2022/12/16	2022/12/16	2024/12/15	差额补足	是	否	0	是	否	合营公司

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
金地（集团）股份有限公司	公司本部	北京金地盛通房地产开发有限公司	95,000.00	2022/12/16	2022/12/16	2043/11/27	差额补足	否	否	0	是	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	北京金地盛通房地产开发有限公司	50,000.00	2023/1/17	2023/1/17	2043/11/27	差额补足	否	否	0	是	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连保通发展有限公司	1,181.25	2023/5/18	2023/5/18	2024/5/8	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连保通发展有限公司	1,181.25	2023/5/18	2023/5/18	2024/11/8	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连保通发展有限公司	12,487.50	2023/5/18	2023/5/18	2029/5/9	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连保通发展有限公司	375.00	2023/8/15	2023/8/15	2024/8/13	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连保通发展有限公司	750.00	2023/8/15	2023/8/15	2024/12/21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连保通发展有限公司	6,000.00	2023/8/15	2023/8/15	2029/8/13	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连保通发展有限公司	250.00	2024/4/18	2024/4/18	2024/8/13	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连保通发展有限公司	250.00	2024/4/18	2024/4/18	2024/12/21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连保通发展有限公司	2,000.00	2024/4/18	2024/4/18	2029/8/13	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连保通发展有限公司	150.00	2024/5/31	2024/5/31	2024/8/13	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连保通发展有限公司	150.00	2024/5/31	2024/5/31	2024/12/21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连保通发展有限公司	1,200.00	2024/5/31	2024/5/31	2029/8/13	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连保通发展有限公司	800.00	2024/9/23	2024/9/23	2024/12/21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连保通发展有限公司	3,200.00	2024/9/23	2024/9/23	2029/8/13	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	大连金灿房地产开发有限公司	2,500.00	2024/9/25	2024/9/25	2032/8/20	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	662.77	2023/11/20	2023/11/20	2024/5/21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	1,491.60	2023/11/20	2023/11/20	2024/11/21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	5,303.63	2023/11/20	2023/11/20	2028/10/16	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	159.10	2023/11/20	2023/11/20	2024/5/21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	9.94	2023/11/20	2023/11/20	2024/10/15	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	348.04	2023/11/20	2023/11/20	2024/11/21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	1,272.83	2023/11/20	2023/11/20	2028/10/16	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	105.90	2023/11/20	2023/11/20	2024/5/21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	238.66	2023/11/20	2023/11/20	2024/10/15	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	848.72	2023/11/20	2023/11/20	2028/10/16	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	72.59	2023/11/20	2023/11/20	2024/3/22	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	104.41	2023/11/20	2023/11/20	2024/5/21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	397.76	2023/11/20	2023/11/20	2024/11/21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	1,414.04	2023/11/20	2023/11/20	2028/10/16	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	155.13	2023/11/20	2023/11/20	2024/2/27	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	21.88	2023/11/20	2023/11/20	2024/3/22	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	397.76	2023/11/20	2023/11/20	2024/11/21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	1,414.04	2023/11/20	2023/11/20	2028/10/16	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	89.00	2023/11/20	2023/11/20	2024/1/15	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	43.75	2023/11/20	2023/11/20	2024/2/27	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	298.32	2023/11/20	2023/11/20	2024/11/21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	1,060.53	2023/11/20	2023/11/20	2028/10/16	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	10.44	2023/11/20	2023/11/20	2024/1/15	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	174.02	2023/11/20	2023/11/20	2024/11/21	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	嘉兴锦致置业有限公司	618.52	2023/11/20	2023/11/20	2028/10/16	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南京金璨房地产开发有限公司	280.83	2023/12/21	2023/12/21	2024/6/21	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南京金璨房地产开发有限公司	379.17	2023/12/21	2023/12/21	2024/6/21	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南京金璨房地产开发有限公司	330.00	2023/12/21	2023/12/21	2024/10/25	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南京金璨房地产开发有限公司	660.00	2023/12/21	2023/12/21	2024/12/31	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南京金璨房地产开发有限公司	170.94	2023/12/21	2023/12/21	2028/12/21	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南京金璨房地产开发有限公司	2,323.86	2023/12/21	2023/12/21	2028/12/21	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南京金璨房地产开发有限公司	1,400.19	2023/12/21	2023/12/21	2028/12/21	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	前海创集（深圳）实业发展有限公司	17,500.00	2023/12/28	2023/12/28	2031/12/27	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	前海创集（深圳）实业发展有限公司	635.49	2024/4/3	2024/4/3	2032/4/2	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	前海创集（深圳）实业发展有限公司	542.45	2024/5/24	2024/4/3	2031/12/27	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	前海创集（深圳）实业发展有限公司	243.92	2024/11/15	2024/11/15	2031/12/27	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	前海创集（深圳）实业发展有限公司	176.97	2024/12/31	2024/12/31	2031/12/27	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	1,000.00	2023/9/28	2023/9/28	2024/3/28	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	5,192.77	2023/9/28	2023/9/28	2024/9/20	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	9,227.23	2023/9/28	2023/9/28	2024/12/17	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	35,980.00	2023/9/28	2023/9/28	2029/9/28	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	43.58	2024/1/19	2024/1/19	2024/3/28	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	226.30	2024/1/19	2024/1/19	2024/9/20	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	402.12	2024/1/19	2024/1/19	2024/12/17	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	1,568.00	2024/1/19	2024/1/19	2029/9/28	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	194.55	2024/3/15	2024/3/15	2024/3/28	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	1,010.27	2024/3/15	2024/3/15	2024/9/20	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	1,795.18	2024/3/15	2024/3/15	2024/12/17	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	7,000.00	2024/3/15	2024/3/15	2029/9/28	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	722.89	2024/8/18	2024/8/18	2024/9/20	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	1,077.11	2024/8/8	2024/8/8	2024/12/17	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	4,200.00	2024/8/8	2024/8/8	2029/9/28	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	1,500.00	2024/9/29	2024/9/29	2032/9/29	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
金地（集团）股份有限公司	公司本部	昆明乾辉房地产开发有限公司	8,840.00	2024/9/30	2024/9/30	2032/9/30	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	山西金地慧远房地产开发有限公司	333.34	2023/9/22	2023/9/22	2024/3/21	连带责任担保	是	否	0	是	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	山西金地慧远房地产开发有限公司	12,000.00	2023/9/22	2023/9/22	2024/7/17	连带责任担保	是	否	0	是	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	山西金地慧远房地产开发有限公司	7,666.66	2023/9/22	2023/9/22	2024/12/30	连带责任担保	是	否	0	是	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	金华市金熠房地产开发有限公司	5,000.00	2024/2/27	2024/2/27	2024/8/13	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	北京坤鼎国际投资有限公司	20,000.00	2024/1/17	2024/1/17	2024/2/5	连带责任担保	是	否	0	是	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	东阳勤华房地产开发有限公司	1,400.00	2024/6/27	2024/6/27	2024/11/29	连带责任担保	是	否	0	是	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	东阳勤华房地产开发有限公司	400.00	2024/6/27	2024/6/27	2024/12/17	连带责任担保	是	否	0	是	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	东阳勤华房地产开发有限公司	1,600.00	2024/6/27	2024/6/27	2024/12/17	连带责任担保	是	否	0	是	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	东阳勤华房地产开发有限公司	500.00	2024/6/27	2024/6/27	2028/5/21	连带责任担保	否	否	0	是	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	东阳勤华房地产开发有限公司	3,450.00	2024/6/27	2024/6/27	2028/6/21	连带责任担保	否	否	0	是	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	东阳勤华房地产开发有限公司	3,800.00	2024/6/27	2024/6/27	2028/7/2	连带责任担保	否	否	0	是	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	东阳勤华房地产开发有限公司	1,050.00	2024/6/27	2024/6/27	2028/8/2	连带责任担保	否	否	0	是	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	东阳勤华房地产开发有限公司	3,100.00	2024/6/27	2024/6/27	2029/2/21	连带责任担保	否	否	0	是	否	联营公司

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
金地（集团）股份有限公司	公司本部	东阳勤华房地产开发有限公司	800.00	2024/6/27	2024/6/27	2029/2/21	连带责任担保	否	否	0	是	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	东阳勤华房地产开发有限公司	4,500.00	2024/6/27	2024/6/27	2029/3/21	连带责任担保	否	否	0	是	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	东阳勤华房地产开发有限公司	4,600.00	2024/6/27	2024/6/27	2029/4/2	连带责任担保	否	否	0	是	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	东阳勤华房地产开发有限公司	1,800.00	2024/6/27	2024/6/27	2029/4/2	连带责任担保	否	否	0	是	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南京越胜房地产开发有限公司	626.92	2024/7/23	2024/7/23	2024/9/6	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南京越胜房地产开发有限公司	33.00	2024/7/23	2024/7/23	2024/9/6	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南京越胜房地产开发有限公司	1,517.82	2024/7/23	2024/7/23	2029/1/29	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南京越胜房地产开发有限公司	230.97	2024/7/23	2024/7/23	2024/9/6	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南京越胜房地产开发有限公司	98.99	2024/7/23	2024/7/23	2024/9/6	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南京越胜房地产开发有限公司	659.92	2024/7/23	2024/7/23	2029/1/29	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	广州市金振房地产开发有限公司	1,064.00	2024/9/19	2024/9/19	2024/10/25	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	广州市金振房地产开发有限公司	1,888.00	2024/9/19	2024/9/19	2024/12/20	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	广州市金振房地产开发有限公司	179.00	2024/9/19	2024/9/19	2024/12/31	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	广州市金振房地产开发有限公司	33,398.00	2024/9/19	2024/9/19	2030/6/20	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	6.80	2024/9/18	2024/9/18	2024/12/23	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	3,291.20	2024/9/18	2024/9/18	2028/9/22	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	3.40	2024/9/18	2024/9/18	2024/12/23	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	982.60	2024/9/18	2024/9/18	2028/9/22	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
Vision Century Investments (China) LimitedC	公司之控股子公司	LINK JV HOLIDAYS LIMITED	28,750.00	2024/7/16	2024/7/16	2025/7/16	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	如东峰荟开发置业有限公司	313.24	2024/12/30	2024/12/30	2028/12/31	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	如东峰荟开发置业有限公司	567.10	2024/12/30	2024/12/30	2028/12/31	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	如东峰荟开发置业有限公司	713.94	2024/12/30	2024/12/30	2028/12/31	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	如东峰荟开发置业有限公司	451.08	2024/12/30	2024/12/30	2028/12/31	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	如东峰荟开发置业有限公司	647.42	2024/12/30	2024/12/30	2028/12/31	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	如东峰荟开发置业有限公司	2,945.75	2024/12/30	2024/12/30	2028/12/31	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	湛江市金顺房地产开发有限公司	6,500.00	2024/12/20	2024/12/20	2030/11/15	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
南京威新房地产开发有限公司	公司之控股子公司	南京威智置业有限公司	14,780.13	2023/5/15	2023/5/15	2034/7/28	抵押担保	否	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	44,208.66	2019/10/28	2019/10/28	2025/4/28	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	275.56	2020/5/28	2020/5/28	2024/1/28	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	275.56	2020/5/28	2020/5/28	2024/2/28	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	275.56	2020/5/28	2020/5/28	2024/3/28	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	275.56	2020/5/28	2020/5/28	2024/4/28	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	275.56	2020/5/28	2020/5/28	2024/5/28	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	275.56	2020/5/28	2020/5/28	2024/6/28	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	275.56	2020/5/28	2020/5/28	2024/7/28	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	275.56	2020/5/28	2020/5/28	2024/8/28	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	275.56	2020/5/28	2020/5/28	2024/9/28	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	275.56	2020/5/28	2020/5/28	2024/10/28	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	275.56	2020/5/28	2020/5/28	2024/11/28	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	275.56	2020/5/28	2020/5/28	2024/12/28	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	6,493.52	2020/5/28	2020/5/28	2025/4/28	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	618 John Street ,LLC	3,594.20	2021/12/30	2021/12/30	2025/3/29	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	706.12	2022/5/20	2022/5/20	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	1,521.21	2022/6/23	2022/6/23	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	1,596.32	2022/7/19	2022/7/19	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	1,861.31	2022/8/17	2022/8/17	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	1,743.35	2022/9/8	2022/9/8	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	1,336.77	2022/10/6	2022/10/6	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	1,266.56	2022/11/15	2022/11/15	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	810.80	2022/12/15	2022/12/15	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	168.89	2022/12/30	2022/12/30	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	620.17	2023/2/2	2023/2/2	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	452.28	2023/3/2	2023/3/2	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	66.86	2023/3/31	2023/3/31	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	1,388.06	2023/5/2	2023/5/2	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	85.84	2023/6/2	2023/6/2	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	301.79	2023/6/30	2023/6/30	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	133.74	2023/8/2	2023/8/2	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	95.16	2023/9/1	2023/9/1	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	684.87	2023/11/10	2023/11/10	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	203.92	2023/12/1	2023/12/1	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	210.03	2023/12/11	2023/12/11	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	1,041.57	2024/1/30	2024/1/30	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	454.17	2024/2/28	2024/2/28	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	108.73	2024/3/28	2024/3/28	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	67.13	2024/4/29	2024/4/29	2024/5/15	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司

报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	69,648.64
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	562,911.28
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	422,945.87
报告期末对子公司担保余额合计（B）	1,241,150.38
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	

担保总额 (A+B)	1,804,061.66
担保总额占公司净资产的比例(%)	30.56
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	773,988.14
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	773,988.14
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	-

注：部分项目存在土地/资产抵押

#### 担保情况说明

**1、深圳市金地大百汇房地产开发有限公司**(下称“金地大百汇”)系公司之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司(以下简称“金地旧改公司”)的联营公司,负责开发深圳市岗厦旧城改造项目,金地旧改公司持有金地大百汇35%的股权。2014年4月25日,经公司第六届董事会第八十二次会议审议通过,董事会批准金地旧改公司继续增加为对项目公司提供资金借款以及本公司继续增加为项目公司提供贷款担保,新增额度合计不超过人民币23亿元,即总额度合计不超过人民币43亿元。金地旧改公司为项目公司提供资金借款或本公司为项目公司提供贷款担保将与项目公司其他股东按照同步同股权比例方式来处理。2024年12月31日,公司为金地大百汇提供的借款担保余额为人民币8.12亿元。

**2、广州碧臻房地产开发有限公司**(下称“广州碧臻”)系本集团合营企业之子公司,分别于2018年11月14日和2018年11月21日向中国农业银行股份有限公司广州番禺支行和交通银行广东省分行申请人民币150,000万元和人民币186,200万元额度的贷款。公司之控股子公司广州市东凌房地产开发有限公司(下称“广州东凌”)按提款金额的14.28%为广州碧臻提供担保,实际担保金额以银行放款金额为准。上述两笔贷款的担保期限均自担保合同生效之日起至借款合同债务履行期限届满之日起两年止。截至2024年12月31日,本集团之控股子公司广州东凌为广州碧臻提供的借款担保余额为人民币约0.31亿元。

**3、广州市恒越房地产有限公司**(下称“广州恒越”)系本集团合营企业之子公司,分别于2021年11月25日和2021年11月29日向平安银行股份有限公司广州分行和中国建设银行股份有限公司广州海珠支行申请人民币60,000万元和人民币220,000万元额度的贷款。公司按提款金额的24.348%为广州恒越提供担保,实际担保金额以银行放款金额为准。上述两笔贷款的担保期限均自担保合同生效之日起至借款合同债务履行期限届满之日起三年止。截至2024年12月31日,本集团为广州恒越提供的借款担保余额为人民币约3.87亿元。

**4、Madison 45 Broad Development, LLC**(下称“45 Broad”)系本集团合营企业之子公司,分别于2019年10月28日及2020年5月28日向上海商业银行申请

6,150万美元及2,000万美元额度贷款。VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC（下称“美国威新”）为上述贷款提供贷款金额100%的担保，实际担保金额上限为8,150万美元，担保期限自担保合同生效之日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日止。截至2024年12月31日，本集团之控股子公司美国威新为45 Broad提供的借款担保余额为人民币约5.07亿元。

**5、北京金地盛通房地产开发有限公司**（下称“北京金地盛通”）系本集团合营公司之子公司，于2022年11月25日向中国民生银行股份有限公司北京分行申请人民币150,000万元的贷款。公司为前述融资事项提供全额差额补足义务，实际差额补足金额以银行放款金额为准。上述贷款的差额补足义务履行期限自《差额补足履行确认函》生效之日起至债务履行期限届满之日起3年。截至2024年12月31日，本集团为北京金地盛通提供的借款差额补足余额为人民币14.5亿元。

**6、嘉兴锦致置业有限公司**（下称“嘉兴锦致”）系本集团子公司之合营企业，于2023年11月20日向交通银行股份有限公司嘉兴分行申请33,750万元的贷款。公司为前述融资事项提供49.72%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限自债务履行期限届满之日后三年止。截至2024年12月31日，本集团为嘉兴锦致提供的借款担保余额为人民币约1.19亿。

**7、南京金璨房地产开发有限公司**（下称“南京金璨”）系本集团子公司之联营公司，于2023年12月21日向交通银行股份有限公司江苏省分行申请20,803万元的贷款。公司为前述融资事项提供33%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为自债务履行期间届满之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止。截至2024年12月31日，本集团为南京金璨提供的借款担保余额为人民币约0.39亿。

**8、前海创集（深圳）实业发展有限公司**（下称“前海创集”）系本集团子公司之联营公司，于2023年12月13日和2024年2月23日分别向兴业银行股份有限公司深圳分行各申请50,000万元的贷款。公司为前述融资事项提供35%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为主合同项下债务履行期限届满之日起三年。截至2024年12月31日，本集团为前海创集提供的借款担保余额为人民币1.91亿。

**9、大连保通发展有限公司**（下称“大连保通”）系本集团子公司之合营公司，于2023年4月28日向中国工商银行股份有限公司大连金普新区分行申请人民币45,000万元的贷款。公司为前述融资事项提供50%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。于2023年6月27日向上海浦东发展银行股份有限公司大连分行申请人民币50,000万元的贷款。公司为前述融资事项提供50%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。上述贷款的担保履行期限均自担保合同生效之日起至债务履行期限届满之次日起3年。截至2024年12月31日，本集团为大连保通提供的借款担保余额为人民币2.49亿元。

**10、昆明乾辉房地产开发有限公司**（下称“昆明乾辉”）系本集团合营公司之子公司，于2023年9月13日向上海浦发银行股份有限公司昆明分行申请人民币83,000万元的贷款。公司为前述融资事项提供100%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。于2024年9月24日向上海浦东发展银行股份有限公司昆明分行申请人民币32,000万元的贷款。公司为前述融资事项提供100%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。上述贷款的担保履行

期限均自担保合同生效日至债务履行期限届满之日起3年。截至2024年12月31日，本集团为昆明乾辉提供的借款担保余额为人民币5.91亿元。

**11、东阳勤华房地产开发有限公司**(下称“东阳勤华”)系本集团子公司之联营公司，于2024年6月27日向工商银行股份有限公司东阳支行申请人民币27,000万元的贷款，公司为前述融资事项提供100%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为自主合同项下的借款期限届满之次日起三年。2024年12月31日，本集团为东阳勤华提供的实际借款担保余额为人民币2.36亿元。

**12、南京越胜房地产开发有限公司**(下称“南京越胜”)系本集团子公司之联营公司，于2024年7月23日向平安银行南京分行和光大银行南京分行组成的贷款银团申请人民币9,600万元的贷款，公司为前述融资事项提供32.996%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为自保证合同生效之日起至债务履行期限届满之日起三年。2024年12月31日，本集团为南京越胜提供的实际借款担保余额为人民币0.22亿元。

**13、广州市金振房地产开发有限公司**(下称“广州金振”)系本集团子公司之联营公司，于2024年9月19日向中国光大银行股份有限公司广州分行申请人民币36,529万元的贷款，公司为前述融资事项提供100%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为债务履行期限届满之日起三年。2024年12月31日，本集团为广州金振提供的实际借款担保余额为人民币3.34亿元。

**14、南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司**(下称“南宁金鸿祥”)系本集团子公司之合营公司，于2024年9月18日向交通银行股份有限公司广西壮族自治区分行申请人民币12,600万元的贷款，公司为前述融资事项提供34%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为债务履行期限届满之日后三年止。2024年12月31日，本集团为南宁金鸿祥提供的实际借款担保余额为人民币0.43亿元

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

**16、如东峰荟开发置业有限公司**(下称“如东峰荟”)系本集团子公司之联营公司，于2024年12月30日向招商银行股份有限公司南通分行申请人民币50,000万元的贷款，公司为前述融资事项提供81.13%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为债务履行期限届满之日起三年。2024年12月31日，本集团为如东峰荟提供的实际借款担保余额为人民币0.56亿元。

**17、大连金灿房地产开发有限公司**（下称“大连金灿”）系本集团子公司之合营公司，于2024年8月21日向农业银行股份有限公司大连金州支行申请人民币14,000万元的贷款，公司为前述融资事项提供50%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为主合同项下债务履行期限届满之日起三年。2024年12月31日，本集团为大连金灿提供的实际借款担保余额为人民币0.25亿元。

**18、湛江市金顺房地产开发有限公司**（下称“湛江金顺”）系本集团子公司之联营公司，于2024年7月22日向中国工商银行股份有限公司湛江赤坎支行申请人民币50,000万元的贷款，公司为前述融资事项提供50%连带责任保证担保，实际担保金额以银行放款金额为准。担保期限为主合同项下债务履行期限届满之日起三年。2024年12月31日，本集团为湛江金顺提供的实际借款担保余额为人民币0.65亿元。

**19、南京威智置业有限公司**（下称“南京威智”）系本集团子公司之合营公司，于2020年8月15日向中国工商银行股份有限公司南京玄武支行申请人民币20,000万元的贷款，公司之子公司南京威新房地产开发有限公司于2023年5月15日与工商银行签订了抵押合同，为前述融资事项提供抵押担保，实际担保金额以银行放款金额为准。2024年12月31日，本集团为南京威智提供的实际借款担保余额为人民币1.48亿元。

**20、618 John Street LLC**（下称“618 John”）系本集团子公司的合营企业之子公司，于2021年9月29日向East West Bank申请贷款，并于12月30日初次提款1,000万美元。VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC（下称“美国威新”）为上述有关贷款提供贷款金额50%的贷款担保，实际担保金额为500万美元，担保期限自担保合同生效之日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日止。截至2024年12月31日，本集团之控股子公司美国威新为618 John提供的借款担保余额为人民币约0.36亿元。

**(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**

**1、 委托理财情况**

**(1) 委托理财总体情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(2) 单项委托理财情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(3) 委托理财减值准备**

适用 不适用

**2、 委托贷款情况**

**(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3、 其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

**十四、募集资金使用进展说明**

适用 不适用

**十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、 股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

##### 4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	112,048
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	100,106

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或 冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数 量	
富德生命人寿保险股份有限公司—万能 H	0	979,419,165	21.69	0	无	0	其他
深圳市福田区投资控股有限公司	0	351,777,629	7.79	0	无	0	国有法 人
富德生命人寿保险股份有限公司—万能 G	0	197,681,270	4.38	0	无	0	其他
富德生命人寿保险股份有限公司—分红	0	169,889,373	3.76	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	-352,200	134,851,788	2.99	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	-89,790,962	113,420,387	2.51	0	无	0	其他
全国社保基金六零二组合	73,148,759	73,148,759	1.62	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司—兴全合润混合型证券投资基金	33,892,480	33,892,480	0.75	0	无	0	其他
中国农业银行股份有限公司—广发均衡优选混合型证券投资基金	32,608,400	32,608,400	0.72	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司—广发价值优势混合型证券投资基金	26,387,700	26,387,700	0.58	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件 流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
富德生命人寿保险股份有限公司—万能 H	979,419,165	人民币普通股	979,419,165				
深圳市福田区投资控股有限公司	351,777,629	人民币普通股	351,777,629				
富德生命人寿保险股份有限公司—万能 G	197,681,270	人民币普通股	197,681,270				
富德生命人寿保险股份有限公司—分红	169,889,373	人民币普通股	169,889,373				
中国证券金融股份有限公司	134,851,788	人民币普通股	134,851,788				
香港中央结算有限公司	113,420,387	人民币普通股	113,420,387				
全国社保基金六零二组合	73,148,759	人民币普通股	73,148,759				
招商银行股份有限公司—兴全合润混合型证券投资基金	33,892,480	人民币普通股	33,892,480				
中国农业银行股份有限公司—广发均衡优选混合型证券投资基金	32,608,400	人民币普通股	32,608,400				
中国工商银行股份有限公司—广发价值优势混合型证券投资基金	26,387,700	人民币普通股	26,387,700				
<b>前十名股东中回购专户情况说明</b>	公司前十名股东中不存在回购专户。						
<b>上述股东关联关系或一致行动的说明</b>	“富德生命人寿保险股份有限公司—万能 H”“富德生命人寿保险股份有限公司—万能 G”与“富德生命人寿保险股份有限公司—分红”同属于富德生命人寿保险股份有限公司持有账户。除此以外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系或一致行动人的情况。						
<b>表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明</b>	无						

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

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1、 法人

适用 不适用

#### 2、 自然人

适用 不适用

#### 3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

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

#### 4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

#### 5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用

### (二) 实际控制人情况

#### 1、 法人

适用 不适用

#### 2、 自然人

适用 不适用

#### 3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

适用 不适用

请参见“公司不存在控股股东情况的特别说明”。

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用

6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
富德生命保险股份有限公司	徐文渊 (代行)	2002 年 3 月 4 日	91440300736677639J	11,752,005,497	个人意外伤害保险、个人定期死亡保险、个人两全寿险、个人终身寿险、个人年金保险、个人短期健康保险、个人长期健康保险、团体意外伤害保险、团体定期寿险、团体终身保险、团体年金保险、团体短期健康保险、团体长期健康保险、经中国银行保险监督管理委员会批准的其他人身保险业务，上述保险业务的再保险业务。保险兼业代理业务（凭许可证经营）。经中国银行保险监督管理委员会批准的资金运用业务。
情况说明	无				

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### （一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

#### 1、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
金地(集团)股份有限公司2020年公司债券（第一期）（品种一）	20金地01	175235	2020年10月12日	2020年10月12日	2025年10月12日	0.5939	3.95	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上交所	面向专业机构投资者	匹配成交 点击成交 询价成交 竞买成交 协商成交	否
金地(集团)股份有限公司2021年公司债券（第一期）（品种一）	21金地01	175773	2021年3月1日	2021年3月1日	2026年3月1日	0.00999	3.93	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上交所	面向专业机构投资者	匹配成交 点击成交 询价成交 竞买成交 协商成交	否
金地(集团)股份有限公司2021年公司债券（第二期）（品种一）	21金地03	175945	2021年4月7日	2021年4月7日	2026年4月7日	0.005	3.91	采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上交所	面向专业机构投资者	匹配成交 点击成交 询价成交 竞买成交 协商成交	否

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
金地(集团)股份有限公司 2021 年公司债券 (第二期) (品种二)	21 金地 04	175946	2021 年 4 月 7 日	2021 年 4 月 7 日	2026 年 4 月 7 日	5	4.3	采用单利按年计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上交所	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
21 金地 01	2024 年 3 月 1 日付息 7,860 万元, 兑付本金 199,900.1 万元
16 金地 02	2024 年 3 月 22 日付息 3,850 万元, 兑付本金 110,000 万元
21 金地 03	2024 年 4 月 8 日付息 9,755.45 万元, 兑付本金 249,449.8 万元
21 金地 04	2024 年 4 月 8 日付息 2,150 万元
20 金地 01	2024 年 10 月 14 日付息 234.5984 万元

## 2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

21 金地 01: 触发发行人调整票面利率选择权, 最终选择不对票面利率进行调整; 触发债券持有人回售选择权, 最终于 2024 年 1 月 25 日至 1 月 31 日回售 1,999,001 手, 回售金额 1,999,001,000 元;

21 金地 03: 触发发行人调整票面利率选择权, 最终选择不对票面利率进行调整; 触发债券持有人回售选择权, 最终于 2024 年 3 月 7 日至 3 月 13 日回售 2,494,498 手, 回售金额 2,494,498,000 元。

## 3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层	-	王煜忱、祁秦	010-65051166
光大证券股份有限公司	上海市静安区新闻路1508号	-	詹鹤、李健睿	0755-23894909
中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区安立路66号4号楼	-	许天一、任贤浩	010-85156433
北京市中伦律师事务所	北京市朝阳区金和东路20号院正大中心3号楼南塔23-31层	-	许志刚、黄楚玲	010-59572288
德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路222号外滩中心30楼	杨誉民、许湘照、李渭华、田芬	袁文慧、俞悦	0755-33538477
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建外大街2号院2号楼17层	-	赵兮、张超	010-85679696

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

## 4、信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用  不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
担保情况	存续期内公司债券无担保情况	否	-	-	-	-
偿债计划	公司长期保持较为稳健的财务政策，资产质量良好。	否	-	-	-	-
其他偿债保障措施	1、偿付工作小组及时高质量完成工作； 2、切实做到专款专用； 3、充分发挥债券受托管理人的作用； 4、债券持有人会议规则运行良好； 5、信息披露严格； 6、专项偿债账户按规使用。	否	-	-	-	-

## (二) 公司债券募集资金情况

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

## (三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用  不适用

## (四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用  不适用

### 1、非经营性往来占款和资金拆借

#### (1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

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

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

是  否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元

#### (2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

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

是否超过合并口径净资产的 10%： 是  否

## (3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

注：公司不涉及非经营性往来占款和资金拆借及相关回款安排事项。

## 2、 负债情况

## (1). 有息债务及其变动情况

## 1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为 745.39 亿元和 527.45 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-29.23%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	22.59	5.02	27.61	5.23
银行贷款	-	276.37	223.47	499.84	94.77
合计	-	298.96	228.49	527.45	100.00

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额 5.61 亿元，无企业债券余额，非金融企业债务融资工具余额 22.00 亿元，且共有 5.59 亿元公司信用类债券在 2025 年 4 至 12 月内到期或回售偿付。

## 1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为 919.06 亿元和 735.19 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-20.01%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	22.59	4.60	27.19	3.70
银行贷款	-	295.48	412.52	708.00	96.30
合计	-	318.07	417.12	735.19	100.00

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 5.19 亿元，无企业债券余额，非金融企业债务融资工具余额 22.00 亿元，且共有 5.59 亿元公司信用类债券在 2025 年 4 至 12 月内到期或回售偿付。

## 1.3 境外债券情况

截至报告期末，公司无境外债券余额。

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

适用 不适用

(3). 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
短期借款	3.35	5.34	-37.27	偿还借款
合同负债	337.26	658.13	-48.75	项目结转交付
其他流动负债	29.32	58.73	-50.07	项目交付, 税金结转
应付债券	4.60	27.17	-83.06	偿还债券
其他非流动负债	1.03	6.29	-83.59	转入流动负债

(4). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末, 公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债:

适用 不适用

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1、非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
2020 年度第一期中期票据品种二	20 金地 MTN001B	102000576	2020 年 4 月 3 日	2020 年 4 月 3 日	2025 年 4 月 3 日	5	3.55	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	全国银行间市场的机构投资者	公开交易	否
2022 年度第一期中期票据	22 金地 MTN001	102280332	2022 年 2 月 23 日	2022 年 2 月 23 日	2025 年 2 月 23 日	17	3.58	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	全国银行间市场的机构投资者	公开交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
22MTN001	2024 年 2 月 23 日付息 6,086 万元
20MTN001B	2024 年 4 月 3 日付息 1,775 万元
21MTN001	2024 年 1 月 13 日还本付息 155,820 万元
21MTN002	2024 年 3 月 10 日还本付息 155,940 万元
21MTN003	2024 年 3 月 24 日还本付息 155,970 万元
21MTN004	2024 年 5 月 27 日还本付息 207,440 万元
21MTN005	2024 年 6 月 15 日还本付息 155,685 万元
21MTN006	2024 年 11 月 10 日还本付息 156,255 万元
21MTN007	2024 年 12 月 15 日还本付息 156,060 万元

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	罗星驰、王进取	罗星驰	010-85679696
招商银行股份有限公司	深圳市福田区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 22 楼	-	罗莹莹	0755-88026159
中国工商银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 55 号	-	何世悦	010-81011218
中国农业银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 69 号	-	唐昭	010-85108164
万商天勤律师事务所	深圳市福田区中心区金田路 4028 号荣超经贸中心 45 楼	-	林舒	0755-83026386

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

#### 4、报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
22 金地 MTN001	17	17	0	正常	无	是
20 金地 MTN001B	5	5	0	正常	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

#### 7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

适用 不适用

## (九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-4,386,955,557.42	-1,099,026,802.76	不适用	本年归母净利润同比转负
流动比率	1.40	1.37	2.07	
速动比率	0.76	0.65	16.35	
资产负债率 (%)	64.79	68.73	-5.73	
EBITDA 全部债务比	-0.02	0.04	-149.03	利润降低导致 EBITDA 同比转负
利息保障倍数	-1.08	1.75	-162.10	利润降低导致 EBITDA 同比转负
现金利息保障倍数	4.92	2.09	135.61	经营性现金流同比增加，同时利息支出同比减少
EBITDA 利息保障倍数	-0.94	1.86	-150.46	利润降低导致 EBITDA 同比转负
贷款偿还率 (%)	100	100	-	
利息偿付率 (%)	100	100	-	

## 二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

## 第十节 财务报告

财务报表及附注详见后附。

董事长：徐家俊

董事会批准报送日期：2025 年 3 月 21 日

修订信息

□适用 √不适用

金地(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告  
2024年12月31日止年度

金地(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告

2024年12月31日止年度

---

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 5
合并及母公司资产负债表	6 - 7
合并及母公司利润表	8 - 9
合并及母公司现金流量表	10 - 11
合并及母公司股东权益变动表	12 - 15
财务报表附注	16 - 166

## 审计报告

德师报(审)字(25)第 P03285 号  
(第 1 页, 共 5 页)

金地(集团)股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了金地(集团)股份有限公司(以下简称“金地集团”)的财务报表,包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表,2024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2024年12月31日的合并及母公司财务状况以及2024年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

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

#### 1、 房地产开发销售收入的确认

如财务报表附注(五)42所述,2024年度,金地集团在合并财务报表中列报的房地产开发销售收入计人民币 60,026,277,291.55 元,占合并营业收入总额的 79.75%。由于房地产开发销售收入对财务报表的重要性,存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认的固有风险,因此,我们将房地产开发销售收入的确认确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(25)第 P03285 号  
(第 2 页, 共 5 页)

## 三、关键审计事项 - 续

## 1、房地产开发销售收入的确认 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

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

## 2、存货减值

如财务报表附注(五)6 所述, 2024 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 83,783,706,514.57 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 91,174,073,128.88 元, 相应的存货跌价准备为人民币 7,647,393,729.08 元。金地集团对期末存货按照成本与可变现净值孰低计量, 而可变现净值的确定则需要管理层作出重大估计, 因此我们将存货减值确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

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

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(25)第 P03285 号  
(第 3 页, 共 5 页)

## 三、关键审计事项 - 续

## 3、投资性房地产的期末计量

如财务报表附注(五)13 所述, 2024 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 28,446,478,797.58 元, 包括已出租的投资性物业人民币 26,414,473,673.45 元及在建投资性物业人民币 2,032,005,124.13 元; 在母公司财务报表中列报的投资性房地产为人民币 281,494,141.00 元, 全部为已出租的投资性物业。金地集团期末采用公允价值模式对投资性房地产进行计量, 而投资性房地产的公允价值系按照外聘专业资产评估师的评估价值确定。由于资产评估师在评估时涉及的重要输入值有赖于管理层作出的重大判断及估计, 因此我们将投资性房地产期末计量确定为合并及母公司财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

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

## 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2024年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(25)第 P03285 号  
(第 4 页, 共 5 页)

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督金地集团的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(25)第 P03285 号  
(第 5 页, 共 5 页)

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对金地集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致金地集团不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就金地集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师  
(项目合伙人)

何翠红

中国注册会计师



袁文慧

2025年3月21日





合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额	项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(五)1	22,731,395,320.93	29,737,738,400.56	短期借款	(五)22	334,992,462.35	534,059,748.09
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据	(五)2	2,589,117.44	500,000.00	应付票据	(五)23	-	413,564,628.70
应收账款	(五)3	1,894,559,821.28	1,629,218,956.72	应付账款	(五)24	20,848,032,186.16	28,568,616,923.33
应收款项融资		-	-	预收款项	(五)25	260,250,207.60	247,917,668.26
预付款项	(五)4	1,186,031,560.72	1,496,860,549.71	合同负债	(五)26	33,726,008,708.94	65,813,071,767.02
其他应收款	(五)5	80,176,138,383.69	94,059,868,667.44	应付职工薪酬	(五)27	4,478,198,671.97	4,857,148,905.27
其中：应收利息		-	-	应交税费	(五)28	2,276,429,671.14	2,343,742,422.24
应收股利		476,676,532.48	845,063,391.81	其他应付款	(五)29	45,888,643,365.46	49,050,530,276.54
存货	(五)6	83,783,706,514.57	132,912,455,422.55	其中：应付利息		-	-
合同资产		-	-	应付股利		77,456,024.72	98,892,310.22
持有待售资产		-	-	持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动资产	(五)7	1,698,593,111.54	1,994,090,385.09	一年内到期的非流动负债	(五)30	31,864,871,992.61	41,014,390,330.20
其他流动资产	(五)8	7,965,135,032.38	10,432,800,687.63	其他流动负债	(五)31	2,932,292,973.64	5,872,767,083.13
流动资产合计		199,438,148,862.55	272,263,533,069.70	流动负债合计		142,609,720,239.87	198,715,809,752.78
非流动资产：				非流动负债：			
发放贷款及垫款	(五)9	16,275.93	1,743,238.76	长期借款	(五)32	41,251,589,846.38	48,342,917,513.17
债权投资		-	-	应付债券	(五)33	460,301,000.00	2,717,120,007.78
其他债权投资		-	-	其中：优先股		-	-
长期应收款		408,259.58	408,259.58	永续债		-	-
长期股权投资	(五)10	53,425,121,481.27	60,617,230,009.63	租赁负债	(五)34	766,368,692.56	960,521,630.39
其他权益工具投资	(五)11	145,797,369.25	149,765,520.01	长期应付款		-	-
其他非流动金融资产	(五)12	1,778,248,638.06	2,930,199,320.75	长期应付职工薪酬		-	-
投资性房地产	(五)13	28,446,478,797.58	27,189,121,138.27	预计负债	(五)35	27,952,102.85	4,640,000.00
固定资产	(五)14	622,258,511.67	733,540,011.43	递延收益		79,659.84	156,960.00
在建工程		-	-	递延所得税负债	(五)19	5,213,475,932.58	5,575,735,882.37
生产性生物资产		-	-	其他非流动负债	(五)36	103,254,993.92	629,079,165.95
油气资产		-	-	非流动负债合计		47,823,022,228.13	58,230,171,159.66
使用权资产	(五)15	758,804,606.05	889,330,635.13	负债合计		190,432,742,468.00	256,945,980,912.44
无形资产	(五)16	15,475,961.55	20,167,921.82	股东权益：			
开发支出		-	-	股本	(五)37	4,514,583,572.00	4,514,583,572.00
商誉	(五)17	273,114,656.50	336,057,280.07	其他权益工具		-	1,411,275.76
长期待摊费用	(五)18	357,951,136.05	538,248,425.33	其中：优先股		-	-
递延所得税资产	(五)19	6,312,343,036.85	5,845,347,485.18	永续债		-	-
其他非流动资产	(五)20	2,332,107,685.00	2,332,107,685.00	资本公积	(五)38	156,439,145.01	159,275,512.22
非流动资产合计		94,468,126,415.34	101,583,266,930.96	减：库存股		-	-
				其他综合收益	(五)39	834,069,392.94	645,552,833.66
				专项储备		-	-
				盈余公积	(五)40	2,438,452,948.86	2,438,452,948.86
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	(五)41	51,096,377,145.70	57,300,398,670.39
				归属于母公司股东权益合计		59,039,922,204.51	65,059,674,812.89
				少数股东权益		44,433,610,605.38	51,841,144,275.33
				股东权益合计		103,473,532,809.89	116,900,819,088.22
资产总计		293,906,275,277.89	373,846,800,000.66	负债和股东权益总计		293,906,275,277.89	373,846,800,000.66

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额	项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		428,456,684.49	2,090,825,728.55	短期借款		-	-
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款		17,275,663.14	6,485,045.26	应付账款		2,931,652.32	2,537,779.60
应收款项融资		-	-	预收款项		-	-
预付款项		325,341.09	290,164.10	应付职工薪酬		3,118,500,742.47	3,186,302,439.71
其他应收款	(十四)1	95,060,044,686.64	112,695,034,395.26	应交税费		8,993,132.68	27,163,358.19
其中：应收利息		-	-	其他应付款		66,849,277,810.77	66,579,992,586.75
应收股利		187,174,125.46	182,513,916.61	其中：应付利息		-	-
存货		2,935,905.85	2,935,905.85	应付股利		-	-
持有待售资产		-	-	持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债		30,157,760,087.11	36,633,138,125.87
其他流动资产		-	1,432,059.18	其他流动负债		-	-
流动资产合计		95,509,038,281.21	114,797,003,298.20	流动负债合计		100,137,463,425.35	106,429,134,290.12
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资		-	-	长期借款		22,346,924,530.73	35,662,885,691.18
其他债权投资		-	-	应付债券		501,501,000.00	2,758,320,007.78
长期应收款		-	-	其中：优先股		-	-
长期股权投资	(十四)2	49,660,375,767.03	54,480,970,269.89	永续债		-	-
其他权益工具投资		-	-	租赁负债		61,728,519.00	2,926,411.04
其他非流动金融资产		85,095,145.08	253,224,864.91	长期应付款		-	-
投资性房地产		281,494,141.00	287,966,422.00	长期应付职工薪酬		-	-
固定资产		4,962,913.96	9,279,279.36	预计负债		-	-
在建工程		-	-	递延收益		-	-
生产性生物资产		-	-	递延所得税负债		623,523,361.66	743,492,072.60
油气资产		-	-	其他非流动负债		-	286,240,252.00
使用权资产		82,336,126.63	23,198,505.78	非流动负债合计		23,533,677,411.39	39,453,864,434.60
无形资产		-	-	负债合计		123,671,140,836.74	145,882,998,724.72
开发支出		-	-	股东权益：			
商誉		-	-	股本		4,514,583,572.00	4,514,583,572.00
长期待摊费用		14,595,860.17	17,071,059.45	其他权益工具		-	-
递延所得税资产		997,810,417.07	795,171,754.59	其中：优先股		-	-
其他非流动资产		2,303,907,685.00	2,303,907,685.00	永续债		-	-
非流动资产合计		53,430,578,055.94	58,170,789,840.98	资本公积		6,385,222,877.64	6,376,222,877.64
				减：库存股		-	-
				其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积		2,438,452,948.86	2,438,452,948.86
				未分配利润		11,930,216,101.91	13,755,535,015.96
				股东权益合计		25,268,475,500.41	27,084,794,414.46
资产总计		148,939,616,337.15	172,967,793,139.18	负债和股东权益总计		148,939,616,337.15	172,967,793,139.18

附注为财务报表的组成部分

## 合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业总收入		75,343,746,673.02	98,125,335,583.60
其中：营业收入	(五)42	75,269,121,839.02	98,007,723,764.24
利息收入	(五)43	74,624,834.00	117,611,819.36
减：营业总成本		64,018,649,018.12	80,948,073,044.27
其中：营业成本	(五)42	64,018,649,018.12	80,948,073,044.27
税金及附加	(五)44	1,377,544,192.26	1,506,674,758.83
销售费用	(五)45	2,174,417,831.32	2,973,505,592.44
管理费用	(五)46	2,931,857,081.23	4,605,046,745.13
研发费用	(五)47	56,277,678.20	124,828,858.62
财务费用	(五)48	2,055,617,424.65	1,124,165,370.33
其中：利息费用		2,802,695,833.26	3,326,244,530.71
利息收入		908,464,337.58	2,389,415,783.66
加：其他收益	(五)49	62,629,413.47	100,083,347.49
投资收益(损失)	(五)50	(2,737,404,366.96)	1,956,220,611.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		(1,692,984,605.19)	(700,588,555.26)
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
公允价值变动收益(损失)	(五)51	(813,471,730.79)	395,227,611.77
信用减值利得(损失)	(五)52	(2,375,978,886.02)	(942,879,209.67)
资产减值利得(损失)	(五)53	(3,899,282,106.13)	(2,422,926,491.96)
资产处置收益	(五)54	36,050,558.01	4,657,706.20
二、营业利润(亏损)		(6,998,073,671.18)	5,933,424,789.15
加：营业外收入	(五)55	153,715,852.98	220,498,821.02
减：营业外支出	(五)56	160,393,230.86	84,448,056.50
三、利润总额(亏损总额)		(7,004,751,049.06)	6,069,475,553.67
减：所得税费用	(五)57	814,915,199.22	2,874,288,247.67
四、净利润(净亏损)		(7,819,666,248.28)	3,195,187,306.00
(一)按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损)		(7,819,666,248.28)	3,195,187,306.00
2. 终止经营净利润(净亏损)		-	-
(二)按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损)		(6,115,084,228.32)	888,123,647.45
2. 少数股东损益(净亏损)		(1,704,582,019.96)	2,307,063,658.55
五、其他综合收益的税后净额	(五)39	67,286,499.66	90,687,628.87
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		188,516,559.28	116,420,085.29
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		(3,968,150.76)	(4,203,279.32)
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		(3,968,150.76)	(4,203,279.32)
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		192,484,710.04	120,623,364.61
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	7,957,050.15
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		192,484,710.04	112,666,314.46
7. 其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(121,230,059.62)	(25,732,456.42)
六、综合收益总额		(7,752,379,748.62)	3,285,874,934.87
归属于母公司股东的综合收益总额		(5,926,567,669.04)	1,004,543,732.74
归属于少数股东的综合收益总额		(1,825,812,079.58)	2,281,331,202.13
七、每股收益			
(一)基本每股收益(元/股)		(1.35)	0.20
(二)稀释每股收益(元/股)		(1.35)	0.20

附注为财务报表的组成部分

## 母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(十四)3	198,272,643.75	406,727,038.15
减：营业成本	(十四)3	99,847,313.44	76,150,786.32
税金及附加		5,455,789.44	16,002,881.78
销售费用		-	-
管理费用		146,354,439.20	259,483,043.04
研发费用		5,115,900.70	53,512,880.94
财务费用		856,842,828.84	(529,369,221.93)
其中：利息费用		2,975,750,385.53	4,048,208,445.45
利息收入		2,134,262,461.70	4,593,989,668.20
加：其他收益		339,138.84	4,042,517.11
投资收益	(十四)4	655,285,428.30	7,298,320,413.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		59,939,204.24	38,443,290.75
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
公允价值变动收益(损失)		(174,602,000.83)	(4,635,853.88)
信用减值利得(损失)		(1,650,879,587.63)	(179,707,124.03)
资产减值利得(损失)		-	-
资产处置收益(损失)		275,205.11	128,547.43
二、营业利润(亏损)		(2,084,925,444.08)	7,649,095,168.38
加：营业外收入		31,176,783.38	120,862,251.91
减：营业外支出		5,265,788.19	778,784.53
三、利润总额(亏损总额)		(2,059,014,448.89)	7,769,178,635.76
减：所得税费用		(322,632,831.21)	425,612,592.07
四、净利润(净亏损)		(1,736,381,617.68)	7,343,566,043.69
(一)持续经营净利润(净亏损)		(1,736,381,617.68)	7,343,566,043.69
(二)终止经营净利润(净亏损)		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.其他		-	-
六、综合收益总额		(1,736,381,617.68)	7,343,566,043.69
七、每股收益			
(一)基本每股收益(元/股)		不适用	不适用
(二)稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

附注为财务报表的组成部分



## 合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		42,069,801,669.85	67,376,811,636.64
客户贷款及垫款净减少额		102,853,079.31	489,381,468.81
收取利息、手续费及佣金的现金		46,545,074.59	94,217,890.17
收到的税费返还		246,343,923.62	566,930,723.39
收到其他与经营活动有关的现金	(五)58(1)	20,182,764,920.50	53,376,320,584.49
经营活动现金流入小计		62,648,308,667.87	121,903,662,303.50
购买商品、接受劳务支付的现金		20,773,016,767.37	45,081,882,861.33
支付给职工以及为职工支付的现金		6,113,439,063.24	7,366,330,689.14
支付的各项税费		3,786,687,394.51	9,162,271,160.72
支付其他与经营活动有关的现金	(五)58(1)	18,355,404,291.23	58,100,673,391.76
经营活动现金流出小计		49,028,547,516.35	119,711,158,102.95
经营活动产生的现金流量净额	(五)59(1)	13,619,761,151.52	2,192,504,200.55
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,703,545,551.70	3,034,965,411.62
取得投资收益收到的现金		1,671,731,386.83	613,426,544.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,732,968.56	289,807,030.62
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(五)59(3)	25,008,854.50	154,754,453.38
收到其他与投资活动有关的现金	(五)58(2)	181,715,607.14	3,359,209,998.55
投资活动现金流入小计		3,585,734,368.73	7,452,163,438.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		200,140,212.46	594,095,313.27
投资支付的现金		670,193,270.85	1,984,461,293.02
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(五)59(2)	110,790,266.79	1,213,086,199.64
支付其他与投资活动有关的现金	(五)58(2)	142,847,914.10	344,249,416.82
投资活动现金流出小计		1,123,971,664.20	4,135,892,222.75
投资活动产生的现金流量净额		2,461,762,704.53	3,316,271,216.12
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,378,150.00	4,029,411,741.49
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,378,150.00	4,029,411,741.49
取得借款收到的现金		10,834,952,337.77	33,346,637,589.34
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)58(3)	52,734,750.10	200,885,338.32
筹资活动现金流入小计		10,889,065,237.87	37,576,934,669.15
偿还债务支付的现金		29,475,693,200.06	58,683,866,055.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,324,242,952.32	7,344,326,552.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		200,001,904.60	1,153,478,319.89
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)58(3)	673,609,201.74	2,763,970,959.91
筹资活动现金流出小计		34,473,545,354.12	68,792,163,568.35
筹资活动产生的现金流量净额		(23,584,480,116.25)	(31,215,228,899.20)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		33,941,141.01	18,040,970.50
<b>五、现金及现金等价物净增加(减少)额</b>		(7,469,015,119.19)	(25,688,412,512.03)
加：年初现金及现金等价物余额	(五)59(4)	28,661,090,826.92	54,349,503,338.95
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	(五)59(4)	21,192,075,707.73	28,661,090,826.92

附注为财务报表的组成部分

母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		208,557,396.92	375,745,589.41
收到其他与经营活动有关的现金		22,570,374,151.19	37,948,076,875.55
经营活动现金流入小计		22,778,931,548.11	38,323,822,464.96
购买商品、接受劳务支付的现金		73,965,934.29	81,746,606.36
支付给职工以及为职工支付的现金		133,942,587.79	461,247,128.56
支付的各项税费		88,110,165.77	603,047,165.60
支付其他与经营活动有关的现金		1,272,000,725.15	23,661,936,249.85
经营活动现金流出小计		1,568,019,413.00	24,807,977,150.37
经营活动产生的现金流量净额		21,210,912,135.11	13,515,845,314.59
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		877,366,248.21	2,164,032,400.00
取得投资收益收到的现金		1,068,984,659.10	5,255,821,213.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		445,579.00	751,722.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
投资活动现金流入小计		1,946,796,486.31	7,420,605,336.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		520,983.67	1,061,145.73
投资支付的现金		1,910,000.00	263,811,904.16
投资活动现金流出小计		2,430,983.67	264,873,049.89
投资活动产生的现金流量净额		1,944,365,502.64	7,155,732,286.76
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		2,578,500,000.00	21,305,206,881.00
收到其他与筹资活动有关的现金		724,941,223.74	50,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,303,441,223.74	21,355,206,881.00
偿还债务支付的现金		24,339,572,427.22	51,520,720,429.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,046,370,893.81	5,077,550,055.74
支付其他与筹资活动有关的现金		886,250,739.70	274,169,759.87
筹资活动现金流出小计		28,272,194,060.73	56,872,440,245.19
筹资活动产生的现金流量净额		(24,968,752,836.99)	(35,517,233,364.19)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		29,799.93	19,519.91
<b>五、现金及现金等价物净增加(减少)额</b>		(1,813,445,399.31)	(14,845,636,242.93)
加：年初现金及现金等价物余额		1,918,433,728.55	16,764,069,971.48
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		104,988,329.24	1,918,433,728.55

附注为财务报表的组成部分



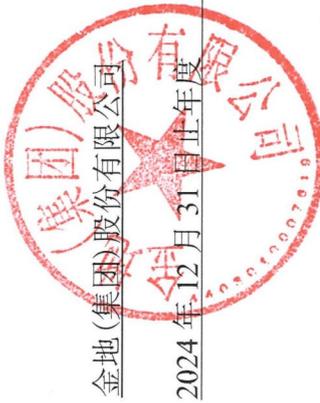
金地(集团)股份有限公司

2024年12月31日止年度

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年金额										少数股东权益	股东权益合计	
	归属于母公司股东权益												
	股本	优先股	其他权益工具		资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润				
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	永续债	1,411,275.76	其他	159,275,512.22	645,552,833.66	-	2,438,452,948.86	57,300,398,670.39	51,841,144,275.33	116,900,819,088.22
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	-	-	-	1,411,275.76	1,411,275.76	159,275,512.22	645,552,833.66	-	2,438,452,948.86	57,300,398,670.39	51,841,144,275.33	116,900,819,088.22
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	(1,411,275.76)	(1,411,275.76)	(2,836,367.21)	188,516,559.28	-	-	(6,204,021,524.69)	(7,407,533,669.95)	(13,427,286,278.33)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	188,516,559.28	-	-	(6,115,084,228.32)	(1,825,812,079.58)	(7,752,379,748.62)
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	(1,411,275.76)	(1,411,275.76)	(2,836,367.21)	-	-	-	-	(4,664,789,039.47)	(4,669,036,682.44)
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	-	-	-	-	-	(1,411,275.76)	(2,836,367.21)	-	-	-	-	(3,883,258,525.79)	(3,883,258,525.79)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	(2,836,367.21)	-	-	-	(88,937,296.37)	(916,932,550.90)	(1,005,869,847.27)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,093,258.04)	(2,093,258.04)
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(779,437,255.64)	(783,684,898.61)
3.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(88,937,296.37)	(916,932,550.90)	(1,005,869,847.27)
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.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	-	-	156,439,145.01	834,069,392.94	-	2,438,452,948.86	51,096,377,145.70	44,433,610,605.38	103,473,532,809.89



金地(集团)股份有限公司

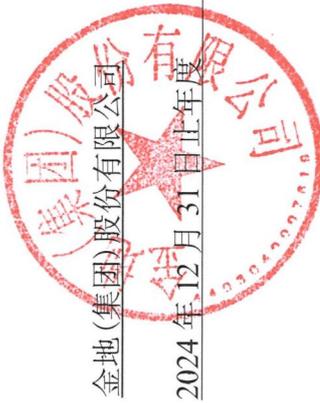
2024年12月31日止年度

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					股东权益合计
	股本	优先股	永续债	其他权益工具 其他	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	46,284,088.78	694,201,322.05	529,132,748.37	-	2,438,452,948.86	57,006,889,300.96	51,027,220,491.35	116,256,764,472.37
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	19,369,087.77	28,469,221.11	47,838,308.88
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	4,514,583,572.00	-	-	46,284,088.78	694,201,322.05	529,132,748.37	-	2,438,452,948.86	57,026,258,388.73	51,055,689,712.46	116,304,602,781.25
三、本年增减变动金额	-	-	-	(44,872,813.02)	(534,925,809.83)	116,420,085.29	-	-	274,140,281.66	785,454,562.87	596,216,306.97
(一)综合收益总额	-	-	-	(44,872,813.02)	(534,925,809.83)	116,420,085.29	-	-	888,123,647.45	2,281,331,202.13	3,285,874,934.87
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,148,442,058.29	568,643,435.44
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,407,511,888.80	2,407,511,888.80
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	-	-	-	(44,872,813.02)	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	(534,925,809.83)	-	-	-	-	(20,004,771.92)	(64,877,584.94)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(613,983,365.79)	(1,239,065,058.59)	(1,773,990,868.42)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,644,318,697.55)	(3,258,302,063.34)
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. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	1,411,275.76	159,275,512.22	645,552,833.66	-	2,438,452,948.86	57,300,398,670.39	51,841,144,275.33	116,900,819,088.22

附注为财务报表的组成部分



金地(集团)股份有限公司

2024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	股本				其他权益工具			本年金额			
	股本	优先股	永续债	其他	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,376,222,877.64	-	-	2,438,452,948.86	13,755,535,015.96	27,084,794,414.46	
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	-	-	-	6,376,222,877.64	-	-	2,438,452,948.86	13,755,535,015.96	27,084,794,414.46	
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	9,000,000.00	-	-	-	(1,825,318,914.05)	(1,816,318,914.05)	
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,736,381,617.68)	(1,736,381,617.68)	
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	9,000,000.00	-	-	-	-	9,000,000.00	
1. 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	-	-	-	-	9,000,000.00	-	-	-	-	9,000,000.00	
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(88,937,296.37)	(88,937,296.37)	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(88,937,296.37)	(88,937,296.37)	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,385,222,877.64	-	-	2,438,452,948.86	11,930,216,101.91	25,268,475,500.41	

## 母公司股东权益变动表-续

单位：人民币元

项目	上年金额					未分配利润	股东权益合计	
	股本	其他权益工具		资本公积	其他综合收益			盈余公积
		优先股	永续债					
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,376,222,877.64	7,025,952,338.06	20,355,211,736.56	
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	-	-	-	6,376,222,877.64	7,025,952,338.06	20,355,211,736.56	
三、本年年增减变动金额	-	-	-	-	-	6,729,582,677.90	6,729,582,677.90	
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	7,343,566,043.69	7,343,566,043.69	
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	
(三)利润分配	-	-	-	-	-	(613,983,365.79)	(613,983,365.79)	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	(613,983,365.79)	(613,983,365.79)	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,376,222,877.64	13,755,535,015.96	27,084,794,414.46	

附注为财务报表的组成部分



## (一) 公司基本情况

### 1、公司概况

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

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

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

### 2、财务报表批准报出日

本公司的合并及母公司财务报表于2025年3月21日已经本公司董事会批准。

## (二) 财务报表编制基础

### 编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外,本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定(2023年修订)》披露有关财务信息。

### 持续经营

本集团对自2024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) 重要会计政策及会计估计

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2024年12月31日的合并及母公司财务状况以及2024年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

### 2、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

4、记账本位币

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

5、重要性标准确定方法和选择依据

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

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

6.1 同一控制下的企业合并

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

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

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

6.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

6.2 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

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

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

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

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

7.1 控制的判断标准

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

7.2 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

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

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

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

本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

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

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

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

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

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

### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

##### 7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

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

#### 8、合营安排分类及会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(三)16.3.2“按权益法核算的长期股权投资”。

#### 9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短、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。

#### 10、外币业务和外币财务报表折算

##### 10.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、外币业务和外币财务报表折算 - 续

10.1 外币业务 - 续

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

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

10.2 外币财务报表折算

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

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

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 11、金融工具

本集团在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量(金融资产和金融负债的公允价值的确定方法参见附注(二)中“记账基础和计价原则”的相关披露)。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第14号——收入》(以下简称“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

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

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

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

##### 11.1 金融资产的分类、确认与计量

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

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

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

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

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

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

11.1.1 以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

11.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

11.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.2 金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部应收票据和应收账款以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

11.2.1 信用风险显著增加

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

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.2金融工具减值 - 续

11.2.1信用风险显著增加 - 续

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

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

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

### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

##### 11.2金融工具减值 - 续

##### 11.2.2已发生信用减值的金融资产

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

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

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

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

##### 11.2.3预期信用损失的确定

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于租赁应收款，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于财务担保合同(具体会计政策参见附注(三)11.4.1.2.1)，信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

##### 11.2金融工具减值 - 续

##### 11.2.3预期信用损失的确定 - 续

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

##### 11.2.4减记金融资产

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

##### 11.3金融资产的转移

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

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.3金融资产的转移 - 续

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

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

11.4金融负债和权益工具的分类

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

11.4.1金融负债的分类、确认及计量

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

11.4.1.1以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.4金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1金融负债的分类、确认及计量 - 续

11.4.1.1以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

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

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

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

11.4.1.2其他金融负债

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

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

### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

##### 11.4金融负债和权益工具的分类 - 续

##### 11.4.1金融负债的分类、确认及计量 - 续

##### 11.4.1.2其他金融负债 - 续

##### 11.4.1.2.1财务担保合同

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

##### 11.4.2金融负债的终止确认

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

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

##### 11.4.3权益工具

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

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

##### 11.5金融资产和金融负债的抵销

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

**12、应收账款**

12.1按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

12.2按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对信用风险自初始确认以来显著增加的应收账款单项计提坏账准备。

**13、其他应收款**

13.1按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

13.2按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对信用风险自初始确认以来显著增加的其他应收款单项计提坏账准备。

**14、存货**

14.1存货类别、发出计价方法、盘存制度

14.1.1 存货类别

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

14.1.2 发出存货的计价方法

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

14.1.3 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

**14、存货 - 续**

14.2 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

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

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

**15、持有待售非流动资产或处置组**

15.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

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

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

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

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。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

15、持有待售非流动资产或处置组 - 续

15.1划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法 - 续

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。

16、长期股权投资

16.1 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。

16.2 初始投资成本的确定

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

### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 16、长期股权投资 - 续

##### 16.2 初始投资成本的确定 - 续

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

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

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

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

##### 16.3 后续计量及损益确认方法

###### 16.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

16、长期股权投资 - 续

16.3 后续计量及损益确认方法 - 续

16.3.2 按权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

16、长期股权投资 - 续

16.4 长期股权投资处置

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

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

**17、投资性房地产**

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

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

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

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

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

**18、固定资产**

18.1 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。

18.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

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

### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 18、固定资产 - 续

##### 18.2 折旧方法 - 续

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

##### 18.3 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。

#### 19、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。

#### 20、无形资产

##### 20.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产包括合同性权利等。

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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

**20、无形资产 - 续**

20.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序 - 续

合同性权利预计无残值，按合同规定的年限采用直线法分期平均摊销。

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

20.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

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

**21、长期资产减值**

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

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

### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 21、长期资产减值 - 续

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。

#### 22、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。

#### 23、合同负债

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

#### 24、职工薪酬

##### 24.1 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。

##### 24.2 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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

24、职工薪酬 - 续

24.3 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。

25、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。

26、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。本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

26.1 以权益结算的股份支付

授予职工的以权益结算的股份支付

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

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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

26、股份支付 - 续

26.1 以权益结算的股份支付 - 续

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。

26.2 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。

27、收入

27.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

本集团的收入主要来源于房地产开发销售收入、物业管理收入等。

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

27、收入 - 续

27.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

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

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

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

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

房地产开发销售合同

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

物业管理合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

**28、合同成本**

28.1 取得合同的成本

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

28.2 履行合同的成本

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

28.3 与合同成本有关的资产的减值损失

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

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

**29、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。

29.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

**29、政府补助 - 续**

29.2 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。

**30、租赁**

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

30.1 本集团作为承租人

30.1.1 租赁的分拆

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

30.1.2 使用权资产

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

30、租赁 - 续

30.1 本集团作为承租人 - 续

30.1.2 使用权资产 - 续

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

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

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

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

30.1.3 租赁负债

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

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

30、租赁 - 续

30.1 本集团作为承租人 - 续

30.1.3 租赁负债 - 续

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

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

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

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

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

30.1.5 租赁变更

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

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

**30、租赁 - 续**

30.2 本集团作为出租人

30.2.1 租赁的分拆

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

30.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

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

30.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

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

30.2.3 转租赁

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

30.2.4 租赁变更

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

**31、递延所得税资产/递延所得税负债**

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

31.1 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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

31、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

31.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 31、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

##### 31.3 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、清偿负债同时进行时，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。

#### 32、资产证券化业务的会计处理方法

本集团以其特定期限内物业项目之《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。

#### 33、重要会计政策变更

财政部分别于2023年10月25日和2024年12月6日发布了《企业会计准则解释第17号》(以下简称“解释第17号”)及《企业会计准则解释第18号》(以下简称“解释第18号”)。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

33、重要会计政策变更 - 续

33.1 解释第17号

解释第17号规范了关于流动负债与非流动负债的划分和关于售后租回交易的会计处理，自2024年1月1日起施行。

33.1.1 关于流动负债与非流动负债的划分

解释第17号对《企业会计准则第30号—财务报表列报》中流动负债和非流动负债的划分原则进行了修订完善：明确了若企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利，该负债应当归类为流动负债，企业是否行使上述权利的主观可能性，并不影响负债的流动性划分；明确了对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于契约条件时，应当区别企业在资产负债表日或之前和资产负债表日之后应遵循的契约条件，考虑在资产负债表日是否具有推迟清偿负债的权利；澄清了如果企业负债的交易对手方可以选择以企业自身权益工具进行清偿且该选择权分类为权益工具并单独确认，则相关清偿条款与该负债的流动性划分无关；以及明确了附有契约条件且归类为非流动负债的贷款安排相关信息披露要求。同时要求企业在首次执行本规定时，应当对可比期间信息进行调整。

33.1.2 关于售后租回交易的会计处理

解释第17号规定售后租回交易中的资产转让属于销售的，在租赁期开始日后，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益，不受上述规定的限制。企业在首次执行时，应当对《企业会计准则第21号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

本集团于2024年1月1日起执行上述规定，经评估，本集团认为采用解释第17号对财务报表无重大影响。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

33、重要会计政策变更 - 续

33.2 解释第18号

解释第18号规范了关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量和关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理，自2024年12月6日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第18号规定，执行《企业会计准则第25号——保险合同》的企业对于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产，在符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》有关采用公允价值模式进行后续计量的规定时，可以选择全部采用公允价值模式或者全部采用成本模式对其进行后续计量，但不得对该部分投资性房地产同时采用两种计量模式，且选择采用公允价值模式后不得转为成本模式。企业在首次执行该解释内容时，对于上述浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产由成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更进行追溯调整。

33.2.2 关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

解释第18号规定，根据收入准则在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第13号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应将上述保证类质量保证会计处理涉及的会计科目和报表列报项目的变更作为会计政策变更进行追溯调整。

本集团于2024年12月6日起执行上述规定，经评估，本集团认为采用解释第18号对财务报表无重大影响。

(四) 税项

1、主要税种及税率

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

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

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的说明：

纳税主体名称	所得税税率
中国香港子公司	16.5%
美国子公司	注 4

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

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
现金：		
人民币	1,921,676.00	541,844.89
港币	56,188.93	53,168.83
美元	64,893.14	66,078.01
日元	739.20	-
欧元	18,942.19	19,781.50
英镑	17,880.71	17,810.97
小计	2,080,320.17	698,684.20
银行存款：		
人民币	20,863,809,687.68	28,113,887,176.42
港币	27,470,324.51	15,863,834.69
美元	282,389,195.28	503,442,076.59
日元	-	-
欧元	502.60	962.59
英镑	-	-
小计	21,173,669,710.07	28,633,194,050.29
其他货币资金(注)：		
人民币	1,555,645,290.69	1,103,797,561.05
港币	-	13,877.23
美元	-	34,227.79
小计	1,555,645,290.69	1,103,845,666.07
合计	22,731,395,320.93	29,737,738,400.56
其中：存放在境外的款项总额	308,142,995.56	537,676,799.03

注：其他货币资金主要系在途资金、存入的保函保证金、其他保证金和冻结资金。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收票据

(1) 应收票据分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	1,165,248.36	500,000.00
商业承兑汇票	1,423,869.08	-
合计	2,589,117.44	500,000.00

(2) 本年末，本集团无已质押的应收票据。

(3) 本年末，本集团无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

3、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额	上年年末余额
1年以内	1,555,171,632.56	1,386,216,899.19
1至2年	217,535,796.23	199,553,654.22
2至3年	118,091,780.48	18,684,911.76
3年以上	3,760,612.01	24,763,491.55
合计	1,894,559,821.28	1,629,218,956.72

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、应收账款 - 续

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

种类	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	203,283,207.30	9.57	150,054,431.78	73.82	53,228,775.52	46,039,439.49	2.64	41,471,820.97	90.08	4,567,618.52
按组合计提坏账准备	1,921,902,313.44	90.43	80,571,267.68	4.19	1,841,331,045.76	1,700,391,479.86	97.36	75,740,141.66	4.45	1,624,651,338.20
其中：										
低风险组合(注)	732,995,564.47	34.49	3,888,651.74	0.53	729,106,912.73	906,461,976.48	51.90	896,014.92	0.10	905,565,961.56
正常风险组合(注)	1,188,906,748.97	55.94	76,682,615.94	6.45	1,112,224,133.03	793,929,503.38	45.46	74,844,126.74	9.43	719,085,376.64
合计	2,125,185,520.74	100.00	230,625,699.46		1,894,559,821.28	1,746,430,919.35	100.00	117,211,962.63		1,629,218,956.72

注： 低风险组合主要包括应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项等，此类款项发生坏账损失的可能性极小；正常风险组合为除低风险组合及按单项计提坏账准备之外的款项。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、应收账款 - 续

(2) 按坏账计提方法分类披露 - 续

按单项计提坏账准备

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的客户	203,283,207.30	150,054,431.78	73.82	逾期超过30日、债务人出现重大财务困难等

按组合计提坏账准备

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

于2024年12月31日，该类应收账款的信用风险与预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

信用风险类别	本年年末余额			
	预期平均损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
低风险组合	0.53	732,995,564.47	3,888,651.74	729,106,912.73
正常风险组合	6.45	1,188,906,748.97	76,682,615.94	1,112,224,133.03
合计		1,921,902,313.44	80,571,267.68	1,841,331,045.76

(3) 坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
本年年初余额	87,166,002.33	30,045,960.30	117,211,962.63
转入已发生信用减值	(3,435,126.05)	3,435,126.05	-
本年计提	116,554,932.55	23,227,069.75	139,782,002.30
本年转回	(19,028,471.72)	(3,279,453.08)	(22,307,924.80)
本年转销	(3,898,909.17)	(161,431.50)	(4,060,340.67)
本年年末余额	177,358,427.94	53,267,271.52	230,625,699.46

各阶段划分依据：

当有明显证据表明债务人出现重大财务困难，且预期日后实际上不能收回的应收账款，按整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)计提预期信用损失；除此之外的应收账款按整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)计提预期信用损失。于2024年度和2023年度，本集团的评估方式与重大假设并未发生变化。

本年末发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、应收账款 - 续

(4) 坏账准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动金额				本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	转入单项计提	
按单项计提	41,471,820.97	60,745,849.70	(161,431.50)	(396,672.50)	48,394,865.11	150,054,431.78
低风险组合	896,014.92	6,021,455.35	(2,127,944.23)	(900,874.30)	-	3,888,651.74
正常风险组合	74,844,126.74	73,014,697.25	(20,018,549.07)	(2,762,793.87)	(48,394,865.11)	76,682,615.94
合计	117,211,962.63	139,782,002.30	(22,307,924.80)	(4,060,340.67)	-	230,625,699.46

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
客户一	102,177,762.56	4.81	102,177.76
客户二	30,538,705.86	1.44	30,538.71
客户三	18,647,393.85	0.88	18,647.39
客户四	18,442,003.41	0.87	18,442.00
客户五	16,532,631.62	0.78	16,532.63
合计	186,338,497.30	8.78	186,338.49

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本年年末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,036,652,329.90	87.41	1,256,456,793.99	83.94
1至2年	102,139,431.28	8.61	97,063,870.89	6.48
2至3年	14,181,520.40	1.20	107,864,818.94	7.21
3年以上	33,058,279.14	2.78	35,475,065.89	2.37
合计	1,186,031,560.72	100.00	1,496,860,549.71	100.00

2024年12月31日，账龄超过一年的重要预付款项如下：

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	性质及未结算原因
供应商一	16,346,800.72	预付工程款，尚未结算
供应商二	9,958,315.53	预付能源费、工程款，尚未结算
供应商三	8,144,760.00	预付能源费、工程款，尚未结算
供应商四	5,839,000.00	预付能源费、工程款，尚未结算
供应商五	5,765,650.00	预付能源费，尚未结算
合计	46,054,526.25	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、预付款项 - 续

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
供应商一	16,346,800.72	1.38
供应商六	11,902,230.00	1.00
供应商七	10,757,689.83	0.91
供应商二	10,058,690.43	0.85
供应商八	9,094,417.01	0.77
合计	58,159,827.99	4.91

5、其他应收款

5.1 项目列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收股利	476,676,532.48	845,063,391.81
其他应收款	79,699,461,851.21	93,214,805,275.63
合计	80,176,138,383.69	94,059,868,667.44

5.2 应收股利

(1) 应收股利

单位：人民币元

被投资单位	本年年末余额	上年年末余额
威新华清(北京)置业发展有限公司	283,358,983.53	283,358,983.53
芜湖兴元置业有限公司	76,000,000.00	-
合肥禹博房地产开发有限公司	72,600,000.00	72,600,000.00
南京悦颐房地产开发有限公司	44,000,000.00	-
漳州金光嘉旭房地产开发有限公司	905,093.95	-
惠州大亚湾区城业物业管理有限公司	289,608.68	-
西安朔坤房地产开发有限公司	-	489,950,317.58
小计	477,153,686.16	845,909,301.11
减：坏账准备	477,153.68	845,909.30
合计	476,676,532.48	845,063,391.81

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

单位：人民币元

被投资单位	本年年末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
威新华清(北京)置业发展有限公司	283,358,983.53	3至4年	对方公司尚未支付	低风险类别，坏账准备计提比例为0.1%
合肥禹博房地产开发有限公司	72,600,000.00	1至2年	对方公司尚未支付	低风险类别，坏账准备计提比例为0.1%
合计	355,958,983.53			

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.2 应收股利 - 续

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

类别	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	477,153,686.16	100.00	477,153.68	0.10	476,676,532.48	845,909,301.11	100.00	845,909.30	0.10	845,063,391.81
其中：										
低风险组合	477,153,686.16	100.00	477,153.68	0.10	476,676,532.48	845,909,301.11	100.00	845,909.30	0.10	845,063,391.81

(4) 坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本年年初余额	845,909.30	-	-	845,909.30
本年计提	121,194.70	-	-	121,194.70
本年转回	(492,978.04)	-	-	(492,978.04)
其他变动	3,027.72	-	-	3,027.72
本年年末余额	477,153.68	-	-	477,153.68

各阶段划分依据：

当根据内部信息及外部资源进行评估，信用风险自初始确认以来未显著增加的其他应收款，按未来12个月内预期信用损失计提预期信用损失；信用风险自初始确认以来显著增加的其他应收款，按整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)计提预期信用损失；当有明显证据表明债务人出现重大财务困难，且预期日后实际上不能收回的其他应收款，按整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)计提预期信用损失。于2024年度和2023年度，本集团的评估方式与重大假设并未发生变化。

对本年发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

本年新增应收股利人民币121,194,702.63元，收回应收股利人民币489,950,317.58元。

(5) 坏账准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动金额			本年年末余额
		计提	收回或转回	其他变动	
低风险组合	845,909.30	121,194.70	(492,978.04)	3,027.72	477,153.68

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.3 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额	上年年末余额
1 年以内	33,034,906,042.43	81,041,683,584.90
1 至 2 年	39,499,227,084.92	4,581,958,338.96
2 至 3 年	3,769,609,312.63	5,446,968,333.40
3 年以上	3,395,719,411.23	2,144,195,018.37
合计	79,699,461,851.21	93,214,805,275.63

(2) 按款项性质分类情况

单位：人民币元

项目	本年年末账面余额	上年年末账面余额
往来款	81,807,472,803.58	92,841,815,049.61
保证金、押金	1,139,126,977.21	1,576,939,689.91
备用金	70,827,285.23	85,088,391.33
代垫款	1,216,493,130.86	1,316,170,778.62
合作诚意金	22,438,762.74	28,258,851.40
其他	214,721,394.64	207,998,644.76
合计	84,471,080,354.26	96,056,271,405.63

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.3 其他应收款 - 续

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

种类	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	17,989,097,501.55	21.30	4,644,524,948.74	25.82	13,344,572,552.81	7,797,364,951.16	8.12	2,634,836,943.42	33.79	5,162,528,007.74
按组合计提坏账准备	66,481,982,852.71	78.70	127,093,554.31	0.19	66,354,889,298.40	88,258,906,454.47	91.88	206,629,186.58	0.23	88,052,277,267.89
其中：										
低风险组合(注)	64,905,509,486.82	76.83	61,853,505.67	0.10	64,843,655,981.15	87,152,427,325.82	90.73	87,152,427.33	0.10	87,065,274,898.49
正常风险组合(注)	1,576,473,365.89	1.87	65,240,048.64	4.14	1,511,233,317.25	1,106,479,128.65	1.15	119,476,759.25	10.80	987,002,369.40
合计	84,471,080,354.26	100.00	4,771,618,503.05		79,699,461,851.21	96,056,271,405.63	100.00	2,841,466,130.00		93,214,805,275.63

注： 低风险组合主要包括应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项、备用金、押金、保证金等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小；正常风险组合为除低风险组合及按单项计提坏账准备之外的款项。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.3 其他应收款 - 续

(3) 按坏账计提方法分类披露 - 续

按单项计提坏账准备

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
公司一	1,991,041,007.96	1,109,328,230.48	55.72	债务人经营成果低于预期
公司二	1,295,140,053.81	498,163,440.73	38.46	债务人经营成果低于预期
公司三	1,108,493,045.82	124,493,599.10	11.23	债务人经营成果低于预期
其他	13,594,423,393.96	2,912,539,678.43	21.42	债务人经营成果低于预期
合计	17,989,097,501.55	4,644,524,948.74		

按组合计提坏账准备

作为本集团信用风险管理的一部分，本集团对各类业务客户的信用风险进行分类，并确定各类其他应收款的预期损失率。于资产负债表日，本集团基于减值矩阵确认其他应收款的预期坏账损失。

于2024年12月31日，该类其他应收款的信用风险与预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

信用风险类别	本年年末数			
	预期平均损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
低风险组合	0.10	64,905,509,486.82	61,853,505.67	64,843,655,981.15
正常风险组合	4.14	1,576,473,365.89	65,240,048.64	1,511,233,317.25
合计		66,481,982,852.71	127,093,554.31	66,354,889,298.40

对本年发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

单位名称	本年年末账面余额	上年年末账面余额	变动原因
公司四	-	2,314,079,116.17	合并范围变更
公司五	37,912,972.81	2,221,542,461.45	收回已处置合营企业的股东借款
公司六	-	1,055,224,000.00	收回股权处置交易价款
合计	37,912,972.81	5,590,845,577.62	

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 5、其他应收款 - 续

## 5.3 其他应收款 - 续

## (4) 坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内 预期信用损失	整个存续期预期信用损 失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损 失(已发生信用减值)	
本年年初余额	206,629,186.58	2,564,149,878.69	70,687,064.73	2,841,466,130.00
—转入第二阶段	(72,214,782.98)	72,214,782.98	-	-
本年计提	42,048,620.49	2,044,795,988.34	60,800.00	2,086,905,408.83
本年转回	(48,915,045.44)	(3,030,411.21)	-	(51,945,456.65)
本年转销	(454,424.34)	-	(164,221.00)	(618,645.34)
其他变动(注)	-	(104,188,933.79)	-	(104,188,933.79)
本年年末余额	127,093,554.31	4,573,941,305.01	70,583,643.73	4,771,618,503.05

注：主要系合并范围变更及外币财务报表折算差额引起的变动。

各阶段划分依据：

当根据内部信息及外部资源进行评估，信用风险自初始确认以来未显著增加的其他应收款，按未来12个月内预期信用损失计提预期信用损失；信用风险自初始确认以来显著增加的其他应收款，按整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)计提预期信用损失；当有明显证据表明债务人出现重大财务困难，且预期日后实际上不能收回的其他应收款，按整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)计提预期信用损失。于2024年度和2023年度，本集团的评估方式与重大假设并未发生变化。

## (5) 坏账准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动金额				本年年末余额
		计提	收回或转回	转销	其他变动(注)	
按单项计提	2,634,836,943.42	2,044,856,788.34	(3,030,411.21)	(164,221.00)	(31,974,150.81)	4,644,524,948.74
低风险组合	87,152,427.33	30,231,944.51	(33,569,081.67)	(220,853.84)	(21,740,930.66)	61,853,505.67
正常风险组合	119,476,759.25	11,816,675.98	(15,345,963.77)	(233,570.50)	(50,473,852.32)	65,240,048.64
合计	2,841,466,130.00	2,086,905,408.83	(51,945,456.65)	(618,645.34)	(104,188,933.79)	4,771,618,503.05

注：主要系合并范围变更及外币财务报表折算差额引起的变动。

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

## (6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项性质	本年年末余额	账龄	占其他应收款年末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
苏州招诺商务咨询有限公司	合作方往来	4,286,432,500.00	0至4年	5.07	4,286,432.50
北京金地盛通房地产开发有限公司	关联方往来	2,244,254,704.50	0至4年	2.66	2,244,254.70
天津金地风华房地产开发有限公司	关联方往来	1,991,041,007.96	0至5年	2.36	1,109,328,230.48
深圳联新投资管理有限公司	合作方往来	1,573,606,032.46	0至4年	1.86	1,573,606.03
广州市金振房地产开发有限公司	关联方往来	1,295,140,053.81	0至4年	1.53	498,163,440.73
合计		11,390,474,298.73		13.48	1,615,595,964.44

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货

(1) 存货分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存材料	226,606,642.75	-	226,606,642.75	203,411,206.36	-	203,411,206.36
库存商品	30,420,472.02	-	30,420,472.02	34,906,058.01	-	34,906,058.01
房地产开发成本	57,897,875,256.95	4,663,461,735.28	53,234,413,521.67	101,964,990,187.45	3,900,645,419.55	98,064,344,767.90
房地产开发产品	33,276,197,871.93	2,983,931,993.80	30,292,265,878.13	37,205,121,943.39	2,595,328,553.11	34,609,793,390.28
合计	91,431,100,243.65	7,647,393,729.08	83,783,706,514.57	139,408,429,395.21	6,495,973,972.66	132,912,455,422.55

房地产开发成本列示如下：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末余额	上年年末余额
昆明太平新城项目	2020年6月	2025年1月	78.40	1,648,476,253.55	1,671,606,419.31
北京金兴马坡二期	2022年3月	已竣工	25.88	-	2,307,698,369.85
长春金地江山风华项目	2019年10月	2025年11月	31.59	384,353,943.41	402,159,473.37
长春金地朝阳春晓项目	2021年3月	2027年12月	15.58	832,303,826.06	828,401,978.29
长沙岳麓咸嘉湖019项目	2022年8月	已竣工	9.03	-	570,550,559.92
大连金地城	2021年4月	2026年12月	53.93	251,025,340.17	1,272,181,903.88
东莞常平名著花园项目	2021年1月	2025年4月	33.68	117,011,873.45	906,943,030.94
东莞松湖领峯花园	2020年3月	2025年8月	35.56	171,224,702.70	121,103,753.67
鄂州葛店063地块(注1)	未开工	2029年8月	15.77	823,364,433.78	823,364,433.78
鄂州葛店格林映象项目	2019年12月	2028年5月	18.38	326,528,518.48	326,987,616.92
佛山西海大道项目	2021年6月	2025年6月	16.48	1,155,710,034.18	1,216,624,223.18
福州市晋安区新园路北侧项目	2022年2月	已竣工	5.18	-	440,526,773.93
阜阳都会澜岸	2021年6月	2025年10月	9.57	206,920,600.14	772,267,318.32
广州荔湖城	2010年3月	2025年5月	178.37	607,562,200.60	765,967,054.63
广州增城中新017项目	2021年7月	2026年7月	15.67	907,574,136.26	893,969,179.87
贵阳后巢乡项目	2019年9月	2027年5月	43.86	1,544,539,388.04	1,679,197,450.60
哈尔滨峯范项目南	2020年10月	已竣工	26.53	-	765,137,657.81
合肥领峰花园	2019年6月	2025年12月	47.97	298,190,687.56	278,667,577.36
廊坊安次项目	2019年12月	2025年12月	47.20	2,177,198,742.90	2,189,947,600.43
长沙三千府	2011年6月	2026年3月	48.30	93,062,277.65	391,352,637.25
惠州博罗龙溪项目	2021年12月	2025年12月	17.08	646,296,450.70	685,535,327.70
北京房山拱辰项目	2021年6月	2025年12月	29.10	205,599,726.35	1,976,063,101.31
青白江54亩项目	2022年3月	2025年1月	9.40	496,110,075.51	758,861,801.06
廊坊固安项目	2021年5月	2025年12月	21.01	289,401,755.03	989,777,652.54
嘉兴桐乡酒店项目	2021年8月	已竣工	21.90	-	405,495,225.58
唐山金地御峯	2020年10月	2025年10月	19.77	674,987,242.32	852,640,688.55
昆山周市翡丽东地块	2022年12月	2025年3月	13.80	683,662,676.75	557,560,616.35
南京河西西南项目	2016年1月	2025年3月	52.67	1,371,116,819.82	1,304,162,840.82
南京溧水项目	2021年9月	2025年8月	18.50	878,178,452.95	1,531,652,468.80
深圳观澜田心村项目	2023年10月	2026年9月	16.85	1,123,398,683.70	975,288,287.05
南京尧化门项目(注2)	2017年9月	2025年1月	40.00	1,027,998,129.59	-
太原兰亭御湖城西区、兰亭熙园、格林格林	2016年5月	2025年6月	45.10	218,098,233.27	184,869,980.76
厦门岭兜双十地块项目	2022年6月	已竣工	18.00	-	1,659,016,376.49
徐州前周窝	2020年8月	2025年3月	56.00	1,002,108,027.50	1,452,043,885.06
大成汇文府	2022年3月	2025年6月	45.00	4,020,146,509.45	3,761,195,190.94
南京南部新城项目	2020年11月	2027年12月	136.90	1,655,158,339.97	5,913,671,723.31
丽水龙泉浙大路南项目	2021年5月	已竣工	10.72	-	810,699,682.64
南昌县未来IN项目	2021年4月	2025年12月	6.90	358,582,941.08	306,536,146.03

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 6、存货 - 续

## (1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末余额	上年年末余额
呼和浩特保全庄项目	2021年5月	2025年8月	25.16	746,853,066.27	607,845,195.69
呼和浩特市包头风华九里项目	2022年4月	2025年10月	7.10	8,259,752.23	586,094,940.58
呼和浩特帅家营项目	2019年9月	已竣工	57.08	-	783,064,268.22
呼和浩特金地九韵风华项目	2021年8月	2025年1月	12.00	12,740,189.03	932,174,517.94
呼和浩特保全庄北项目	2020年9月	2025年7月	30.36	889,005,318.03	849,598,480.03
温州瑞安南滨江项目	2021年7月	2025年12月	66.88	1,538,577,955.25	4,675,560,715.58
太原晋阳湖项目	2019年7月	2026年6月	34.86	1,698,039,640.63	1,404,312,031.56
西安大寨路	2015年1月	2028年3月	48.70	908,491,825.31	1,927,183,337.95
西安西沔公元	2011年2月	2027年12月	140.87	815,057,771.58	4,181,139,684.27
上海青浦佳迪路项目	2022年8月	已竣工	35.00	-	2,716,125,011.84
金地西郊悦章	2022年9月	已竣工	24.96	-	2,040,162,048.75
深圳光明 A631-0115 项目	2021年10月	已竣工	37.76	-	2,896,777,605.17
沈阳舍利塔公园北	2021年11月	已竣工	8.16	-	342,828,368.80
沈阳檀悦北项目	2020年8月	已竣工	13.13	-	289,286,915.28
天津东丽大毕庄项目	2021年7月	2025年8月	34.99	1,059,023,681.21	2,139,941,530.84
威海高新区西海岸项目	2020年3月	2025年1月	16.44	504,866,245.73	397,536,813.06
武汉蔡甸黄金口项目	2021年10月	2025年1月	35.40	1,310,225,579.81	2,207,330,313.19
西安金地格林项目	2021年10月	已竣工	8.71	-	220,725,756.02
烟台格林世界	2013年3月	2026年6月	33.09	125,370,795.20	125,869,966.98
银川金地自在城	2020年12月	已竣工	23.57	-	609,243,535.23
昆明海埂路三期	2017年4月	2025年12月	36.81	111,043,754.76	105,416,479.47
昆明海埂路项目	2013年9月	2025年6月	67.00	1,723,531,466.97	1,488,162,311.48
湛江金地自在城	2020年1月	2025年5月	38.58	643,629,220.23	982,990,573.77
湛江金地名轩项目	2021年6月	2026年2月	2.26	131,451,013.44	130,297,625.38
郑州金地公园里	2020年3月	2025年12月	15.40	253,518,795.70	248,293,056.11
郑州和樾春晓	2021年11月	2025年10月	10.07	245,953,618.68	597,036,006.46
郑州金地建海峯范	2021年3月	已竣工	7.05	-	453,120,638.58
重庆大渡口项目-琅泽	2017年9月	2026年6月	69.27	1,035,977,200.84	940,215,358.96
宁波舟山普陀未来社区项目	2021年6月	2025年4月	27.56	379,667,344.23	1,952,147,260.98
宁波舟山未来社区项目	2021年4月	2029年5月	27.74	205,850,158.62	1,653,920,144.46
株洲金地天元汇	2021年3月	2025年1月	19.48	881,331,716.45	786,679,202.15
东莞松山湖中心区	2023年6月	2025年7月	33.60	2,615,410,249.23	2,436,835,795.28
杭州滨江浦沿江南单元项目	2023年4月	2025年7月	20.32	1,859,047,630.66	1,724,181,340.99
杭州中泰项目	2023年4月	2025年11月	13.24	951,048,973.81	824,787,240.58
南京栖霞都会峯范	2023年6月	2025年10月	17.60	1,411,832,552.27	1,238,205,663.29
上海新马陆项目	2021年7月	2025年9月	41.52	1,206,781,965.17	3,784,115,189.58
上海新嘉定北项目	2023年4月	2026年3月	48.86	3,894,195,366.89	3,403,323,288.89
沈阳江山风华	2021年1月	2025年6月	43.56	510,639,597.51	1,957,582,580.37
石家庄桥西玉村项目	2020年8月	2027年6月	28.34	396,362,592.88	1,393,311,280.77
西安清峯上	2023年5月	2025年6月	19.72	1,479,071,270.71	1,126,844,385.27
深圳第五园项目	2022年9月	2026年4月	33.07	1,837,165,124.62	1,737,348,283.59
深圳武馆村项目(注1)	未开工	2029年5月	5.00	152,129,633.32	126,278,263.60
其他				159,833,166.76	191,371,172.16
合计				57,897,875,256.95	101,964,990,187.45

注1：尚未开工，本年年末余额主要系土地成本。

注2：系因合并范围变更而增加。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下：

单位：人民币元

项目名称	最近一期 竣工时间	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
昆明太平新城项目	2024年9月	302,333,236.24	247,347,005.33	424,672,140.17	125,008,101.40
长春金地江山风华项目	2023年8月	842,776,148.10	10,812,595.25	257,231,846.99	596,356,896.36
长沙麓谷香颂	2021年12月	91,517,368.89	405,768.09	12,438,670.79	79,484,466.19
长沙金地艺境花园	2022年7月	138,052,069.50	563,311.40	23,010,072.30	115,605,308.60
成都双流协和83亩地块	2020年9月	91,171,057.46	2,236,478.21	24,573,729.85	68,833,805.82
大连金地城	2024年11月	241,889,771.01	842,694,605.29	832,376,246.44	252,208,129.86
东莞常平名著花园项目	2024年12月	283,242,446.89	932,398,990.71	1,151,752,121.44	63,889,316.16
东莞东坑金地水岸花园项目	2020年12月	72,384,032.83	5,269,688.90	41,103,849.95	36,549,871.78
东莞塘厦林村项目	2016年10月	290,719,995.69	3,354,203.13	30,109,880.48	263,964,318.34
东莞松湖领峯花园	2023年3月	272,095,933.58	-	30,104,130.74	241,991,802.84
东莞金地格林名轩	2022年8月	74,761,898.77	10,340,458.25	51,843,620.70	33,258,736.32
鄂州葛店格林映象项目	2023年5月	662,327,238.05	12,955,000.29	8,493,123.04	666,789,115.30
鄂州葛店艺境项目	2022年5月	323,391,979.59	1,170,945.70	128,484,141.00	196,078,784.29
鄂州葛店棠境项目	2021年7月	536,583,452.64	4,204,505.65	74,743,128.54	466,044,829.75
佛山悦荔	2018年12月	135,764,082.35	13,708,632.50	18,675,693.79	130,797,021.06
佛山珑悦	2018年12月	130,425,661.44	1,420,004.14	59,749,122.54	72,096,543.04
佛山金地悦江学尚府	2023年2月	92,544,495.33	266,271.78	43,287,404.11	49,523,363.00
佛山金地艺境花园	2021年3月	373,154,609.25	3,753,310.55	131,379,486.15	245,528,433.65
佛山北滘项目	2021年7月	296,342,371.15	109,313.89	697,369.17	295,754,315.87
福州都会之光花园	2022年9月	697,799,227.57	7,128,349.62	490,157,595.48	214,769,981.71
广州荔湖城	2024年12月	613,180,955.63	443,182,798.81	580,542,245.42	475,821,509.02
广州天河广氮项目	2022年9月	92,250,082.15	641,746.82	23,856,814.25	69,035,014.72
广州白云金地云庭	2021年4月	117,827,184.69	392,917.21	4,122,358.34	114,097,743.56
广州金地壹阅府	2021年8月	256,090,045.48	694,490.91	127,128,056.71	129,656,479.68
贵阳后巢乡项目	2024年12月	593,569,869.66	171,744,542.43	492,607,753.18	272,706,658.91
哈尔滨金地名悦项目	2021年9月	58,095,764.61	515,915.62	52,776,506.80	5,835,173.43
杭州萧山戴村项目	2022年6月	224,887,914.15	6,759,635.76	7,765,237.32	223,882,312.59
杭州金地玖峯汇	2021年9月	1,128,566,285.73	95,535.13	95,535.13	1,128,566,285.73
杭州拱墅运河项目	2021年12月	513,610,428.64	99,578.23	5,286,653.76	508,423,353.11
合肥领峰花园	2023年5月	86,380,687.57	4,458,563.41	5,059,960.95	85,779,290.03
合肥金地自在城项目	2023年12月	1,069,219,948.36	2,293,865.30	618,763,155.43	452,750,658.23
廊坊安次项目	2022年10月	90,438,238.41	10,184.01	31,358,987.24	59,089,435.18
长沙三千府	2024年6月	30,242,614.26	356,499,674.75	246,546,700.48	140,195,588.53
惠州博罗龙溪项目	2024年12月	134,330,305.28	80,200,938.22	63,871,668.92	150,659,574.58
江门金地名悦	2021年12月	495,052,774.83	4,106,137.50	405,478,010.23	93,680,902.10
天津国际广场	2016年1月	453,663,592.54	386,772.79	1,284,589.72	452,765,775.61
南京金地自在城	2016年12月	62,419,108.91	924,589.77	61,523,572.45	1,820,126.23
珠海动力港	2014年9月	108,052,263.65	2,246,262.48	624,983.09	109,673,543.04
北京大兴项目	2022年2月	1,168,296,098.87	-	103,726,083.44	1,064,570,015.43
南京河西西南项目	2023年4月	271,754,896.94	-	255,096,868.29	16,658,028.65
青岛西客站项目	2023年5月	107,410,950.96	487,591.43	94,718,031.26	13,180,511.13
上海金地自在城	2023年9月	402,792,626.86	8,605,348.22	30,097,073.17	381,300,901.91
太原兰亭御湖城西、兰亭熙园、格林格林	2023年9月	126,307,091.66	-	55,337,249.27	70,969,842.39
武汉金地悦海湾项目	2022年4月	517,687,618.16	-	411,484,326.26	106,203,291.90
武汉兰亭盛荟	2021年8月	432,841,786.94	3,314,943.32	169,346,489.52	266,810,240.74
西安唐华路二期项目	2021年1月	60,263,509.19	323,607.52	20,836,988.88	39,750,127.83
西安唐华路项目	2019年6月	75,255,130.54	-	42,882,572.64	32,372,557.90

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	最近一期 竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
徐州前周窝	2024年6月	146,041,651.50	801,258,959.71	831,736,728.40	115,563,882.81
北京房山拱辰项目	2024年12月	253,072,019.39	1,781,436,076.60	1,050,945,418.75	983,562,677.24
嘉兴桐乡酒店项目	2024年12月	444,613,485.51	410,800,776.61	240,894,762.48	614,519,499.64
唐山金地御峯	2024年11月	85,397,017.52	423,049,002.13	392,021,676.63	116,424,343.02
廊坊固安项目	2024年9月	35,707,535.23	707,882,401.57	550,956,226.63	192,633,710.17
南京南部新城项目	2024年5月	172,917,458.19	3,889,722,083.73	3,162,482,894.95	900,156,646.97
南京尧化门项目(注3)	2024年6月	-	277,982,852.39	179,019,203.77	98,963,648.62
南京溧水项目	2024年9月	-	729,275,010.68	729,275,010.68	-
青白江54亩项目	2024年9月	-	343,324,079.38	343,324,079.38	-
厦门岭兜双十地块项目	2024年12月	-	1,628,818,954.57	1,595,062,655.54	33,756,299.03
长春金地朝阳春晓项目	2023年8月	91,102,707.93	139,284.79	234,986.02	91,007,006.70
东莞金地城市广场	2023年12月	497,285,814.93	33,664,997.50	4,674,275.53	526,276,536.90
佛山水头2号	2023年6月	263,510,552.72	7,665,261.76	163,790,159.05	107,385,655.43
佛山西海大道项目	2023年11月	92,888,526.07	88,671,946.90	126,371,304.29	55,189,168.68
哈尔滨峯范项目南	2024年12月	393,416,188.06	931,182,181.59	1,183,174,398.04	141,423,971.61
哈尔滨峯范项目北	2023年12月	474,744,430.96	3,655,120.25	352,692,322.83	125,707,228.38
南昌县未来IN项目	2023年6月	92,131,976.02	81,558.15	36,852,131.90	55,361,402.27
呼和浩特保全庄项目	2023年10月	250,479,530.59	-	160,333,005.55	90,146,525.04
呼和浩特金地九韵风华项目	2024年10月	16,735,327.66	534,678,056.64	519,389,207.44	32,024,176.86
呼和浩特保全庄北项目	2024年1月	405,984,929.52	92,414,532.65	401,163,297.85	97,236,164.32
上海松江泗泾08-01项目	2023年12月	232,550,998.73	57,064.23	181,784,057.18	50,824,005.78
上海松江中山街道	2023年12月	423,878,292.77	2,604,049.23	333,904,519.84	92,577,822.16
沈阳江山风华	2024年12月	27,124,563.78	1,821,833,245.87	1,558,486,061.48	290,471,748.17
沈阳舍利塔公园北	2024年10月	11,902,168.51	377,632,911.66	371,854,482.71	17,680,597.46
石家庄桥西玉村项目	2024年8月	29,376,154.29	1,248,774,595.30	1,261,364,161.38	16,786,588.21
西安国港60亩项目	2023年7月	54,226,336.55	206,157.85	31,895,432.48	22,537,061.92
西安金地格林项目	2024年12月	453,573,649.70	323,164,749.22	621,489,364.38	155,249,034.54
银川金地自在城	2024年9月	64,801,970.22	759,358,449.41	756,249,788.15	67,910,631.48
郑州金地西湖春晓	2023年8月	191,987,795.60	936,350.76	148,113,987.01	44,810,159.35
株洲金地天元汇	2024年9月	227,769,511.51	51,483,434.50	175,571,533.63	103,681,412.38
淄博张店香港路项目	2023年3月	92,231,676.58	-	91,811,766.63	419,909.95
昆明金地云泊花园	2023年5月	178,460,134.98	6,103.18	144,753,659.88	33,712,578.28
来安金地都会艺境	2020年1月	751,185,181.75	7,520,734.95	139,271,925.79	619,433,990.91
南京江北G04项目	2021年11月	115,739,409.25	5,437.45	3,083,109.36	112,661,737.34
呼和浩特帅家营项目	2024年10月	228,823,888.10	972,698,198.78	1,112,938,346.51	88,583,740.37
青岛连江路项目	2022年6月	344,345,696.69	749,674.46	31,844,235.47	313,251,135.68
西安西沔公园	2024年5月	182,290,790.45	1,013,896,060.17	1,001,736,349.46	194,450,501.16
上海天境	2018年1月	382,198,012.58	-	3,281,673.75	378,916,338.83
上海马桥项目	2022年9月	520,593,186.64	31,611.37	426,010.70	520,198,787.31
上海松江车墩	2022年3月	346,379,681.62	1,526,566.36	1,101,805.19	346,804,442.79
上海格林郡	2009年5月	206,599,843.74	109,720.58	3,789,340.95	202,920,223.37
上海徐汇项目	2021年12月	565,881,412.38	-	560,000.00	565,321,412.38
上海青浦西虹桥项目	2022年12月	312,817,544.48	980,419.40	19,629,159.62	294,168,804.26
深圳天悦湾	2016年7月	189,688,874.42	3,576,741.61	193,265,616.03	-
深圳龙城中央	2020年6月	137,676,092.13	6,302,005.59	133,158,059.87	10,820,037.85
沈阳滨河国际社区	2017年11月	302,003,380.06	6,387,428.78	248,165,177.33	60,225,631.51

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
沈阳名京	2013年12月	102,266,412.37	1,395,019.59	1,443,430.23	102,218,001.73
沈阳金地峯汇	2022年12月	214,988,639.89	2,231,416.05	100,990,755.22	116,229,300.72
沈阳檀悦北项目	2024年3月	168,469,089.06	340,873,623.78	327,073,817.43	182,268,895.41
石家庄正定新区项目	2021年7月	50,802,509.56	1,915,537.60	-	52,718,047.16
苏州科技城西	2022年12月	77,805,911.45	1,119,916.52	45,904,596.30	33,021,231.67
台州椒江麦德龙西侧项目	2022年6月	185,096,674.49	7,972,153.11	-	193,068,827.60
天津滨海北疆港项目	2022年6月	2,944,218,484.72	-	11,569,865.72	2,932,648,619.00
天津精武镇5号地	2020年10月	126,705,960.20	10,734,124.23	-	137,440,084.43
威海高新区西海岸项目	2023年9月	317,558,160.93	2,588,697.36	291,208,649.46	28,938,208.83
武汉蔡甸朗悦项目	2022年11月	50,344,451.48	2,348,303.72	14,516,574.18	38,176,181.02
武汉金地天悦	2019年9月	31,142,384.05	-	31,142,384.05	-
西安金地格林云上	2022年12月	215,587,344.21	2,396,346.61	39,373,875.66	178,609,815.16
襄阳金地云栖天悦	2023年8月	133,928,738.86	785,102.48	125,658,678.92	9,055,162.42
烟台澜悦	2014年12月	106,190,057.07	1,891,180.64	103,264,263.06	4,816,974.65
扬州华著苑	2023年11月	480,075,707.69	21,895,449.62	421,271,919.29	80,699,238.02
清远金地英德格林公馆	2022年8月	366,789,617.32	3,373,731.98	204,113,613.61	166,049,735.69
英德格林悦府	2022年3月	143,771,416.86	1,032,197.24	-	144,803,614.10
昆明海埂路三期	2021年4月	68,080,350.24	-	18,968,595.43	49,111,754.81
昆明海埂路项目	2020年6月	822,753,549.46	-	31,948,062.70	790,805,486.76
湛江金地自在城	2024年3月	136,945,048.48	484,747,409.39	540,401,668.30	81,290,789.57
漳州角美F01项目	2022年5月	194,563,494.19	13,370,503.12	-	207,933,997.31
漳州角美F02地块	2022年5月	465,813,022.86	1,084,438.55	326,232,659.68	140,664,801.73
郑州金地公园里	2023年11月	172,675,820.48	2,017,763.26	125,806,672.47	48,886,911.27
郑州金地格林小城	2021年12月	93,561,387.85	995,427.22	10,342,545.66	84,214,269.41
郑州金地滨河风华苑	2022年12月	89,271,154.19	176,144.25	25,140,256.43	64,307,042.01
重庆大渡口项目-佳誉	2021年11月	389,526,809.36	1,462,384.77	24,989,767.30	365,999,426.83
重庆大渡口项目-琅泽	2023年11月	1,141,562,242.85	1,487,548.11	761,776,179.99	381,273,610.97
宁波舟山普陀未来社区项目	2024年9月	-	2,033,912,785.74	1,390,742,661.31	643,170,124.43
上海长宁新华路项目	2023年12月	1,001,396,789.13	138,493.11	143,299.17	1,001,391,983.07
北京金兴马坡二期	2024年10月	-	2,418,391,268.74	2,360,321,443.94	58,069,824.80
长沙岳麓咸嘉湖019项目	2024年11月	-	752,611,207.08	702,342,497.37	50,268,709.71
福州市晋安区新园路北侧项目	2024年4月	-	479,217,785.88	396,108,705.64	83,109,080.24
阜阳都会澜岸	2024年1月	-	605,195,081.79	564,646,726.31	40,548,355.48
金华锦悦华府(注3)	2024年6月	-	1,515,351,860.13	1,380,516,268.87	134,835,591.26
丽水龙泉浙大路南项目	2024年12月	-	883,918,449.46	438,959,958.89	444,958,490.57
呼和浩特市包头风华九里项目	2024年6月	-	659,102,729.73	570,155,266.48	88,947,463.25
温州瑞安南滨江项目	2024年12月	-	3,434,773,192.85	2,031,093,820.74	1,403,679,372.11
上海新马陆项目	2024年9月	-	2,561,049,940.98	2,497,327,613.05	63,722,327.93
上海青浦佳迪路项目	2024年10月	-	3,052,665,259.03	2,998,538,885.17	54,126,373.86
金地西郊悦章	2024年12月	-	2,268,378,058.28	2,228,771,848.70	39,606,209.58
深圳光明A631-0115项目	2024年8月	-	3,157,283,502.95	2,340,059,542.17	817,223,960.78
天津东丽大毕庄项目	2024年8月	-	1,685,707,561.22	1,685,707,561.22	-
武汉蔡甸黄金口项目	2024年11月	-	1,265,360,110.80	983,132,151.79	282,227,959.01
郑州和樾春晓	2024年9月	-	565,387,787.48	525,903,711.04	39,484,076.44
郑州金地建海峯范	2024年9月	-	606,958,347.79	568,187,658.76	38,770,689.03
宁波舟山未来社区项目	2024年4月	-	1,572,722,727.96	892,255,001.13	680,467,726.83
其他		1,383,330,463.78	3,377,299,590.50	3,726,835,489.64	1,033,794,564.64
合计		37,205,121,943.39	56,276,990,087.33	60,205,914,158.79	33,276,197,871.93

注3：系因合并范围变更而增加。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(2) 存货跌价准备

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加金额		本年减少金额		本年年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发成本(注 1)	3,900,645,419.55	2,783,452,163.98	-	611,874,656.90	1,408,761,191.35	4,663,461,735.28
房地产开发产品(注 2)	2,595,328,553.11	1,282,312,662.35	1,498,775,393.40	2,392,484,615.06	-	2,983,931,993.80
合计	6,495,973,972.66	4,065,764,826.33	1,498,775,393.40	3,004,359,271.96	1,408,761,191.35	7,647,393,729.08

注 1：本集团之子公司持有在建开发成本广州增城中新 017 项目、重庆大渡口项目-琅泽、郑州金地公园里、鄂州葛店格林映象项目、株洲金地天元汇、佛山西海大道项目、贵阳后巢乡项目、武汉蔡甸黄金口项目、威海高区西海岸项目、廊坊固安项目、南京溧水项目、嘉兴桐乡酒店项目、青白江 54 亩项目、西安西沔公元、呼和浩特保全庄项目、烟台格林世界、西安大寨路等项目，因可变现净值低于开发成本账面金额，于本年末计提跌价准备计人民币 2,783,452,163.98 元；沈阳檀悦北项目、阜阳都会澜岸、丽水龙泉浙大路南项目、佛山西海大道项目、武汉蔡甸黄金口项目、威海高区西海岸项目、郑州金地建海峯范、廊坊固安项目、南京溧水项目、嘉兴桐乡酒店项目、青白江 54 亩项目、金华锦悦华府项目等项目因项目竣工备案，从在建开发成本结转人民币 1,408,761,191.35 元跌价准备至开发产品；西安西沔公元、西安大寨路项目因转让在建项目实现收入而转销跌价准备计人民币 444,604,553.60 元。

注 2：本集团之子公司持有开发产品重庆大渡口项目-琅泽、郑州和樾春晓、哈尔滨峯范项目南、来安金地都会艺境、鄂州葛店格林映象项目、西安西沔公元、呼和浩特保全庄项目等项目，因可变现净值低于开发产品账面金额，于本年末计提跌价准备计人民币 1,282,312,662.35 元；沈阳檀悦北项目、阜阳都会澜岸、丽水龙泉浙大路南项目、佛山西海大道项目、武汉蔡甸黄金口项目、威海高区西海岸项目、郑州金地建海峯范、廊坊固安项目、南京溧水项目、嘉兴桐乡酒店项目、青白江 54 亩项目、金华锦悦华府项目等项目因项目竣工备案，从在建开发成本结转人民币 1,408,761,191.35 元跌价准备至开发产品；重庆大渡口项目-琅泽、沈阳檀悦北项目、郑州金地西湖春晓、郑州和樾春晓、哈尔滨峯范项目南、来安金地都会艺境、阜阳都会澜岸、丽水龙泉浙大路南项目、江门金地名悦、贵阳后巢乡项目、昆明金地云泊花园、东莞常平名著花园项目、威海高区西海岸项目、郑州金地建海峯范、廊坊固安项目、南京溧水项目、西安西沔公元、金华锦悦华府等项目，因实现收入而转销跌价准备计人民币 2,330,329,374.59 元。

(3) 本年计入存货的借款费用资本化金额参见附注(十三)1。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

7、一年内到期的非流动资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一年内到期的发放贷款及垫款	1,698,593,111.54	1,994,090,385.09

8、其他流动资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
预缴税金	7,689,548,401.05	9,951,501,398.42
合同取得成本	273,707,614.93	481,205,775.61
其他	1,879,016.40	93,513.60
合计	7,965,135,032.38	10,432,800,687.63

9、发放贷款及垫款

单位：人民币元

种类	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		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	2,468,242,398.57	100.00	769,633,011.10	31.18	1,698,609,387.47	2,541,549,995.27	100.00	545,716,371.42	21.47	1,995,833,623.85
减：一年以内到期的发放贷款及垫款					1,698,593,111.54					1,994,090,385.09
一年后到期的发放贷款及垫款					16,275.93					1,743,238.76

坏账准备计提情况如下：

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本年年初余额	16,505,916.41	64,493,186.91	464,717,268.10	545,716,371.42
发放贷款及垫款账面余额在本年				
--转入第二阶段	(272,598.12)	272,598.12	-	-
--转入第三阶段	(335,445.81)	(20,090,831.93)	20,426,277.74	-
--转回第二阶段	-	156,627,379.15	(156,627,379.15)	-
--转回第一阶段	7,239,780.00	-	(7,239,780.00)	-
本年计提	6,132,090.89	35,508,327.05	295,279,097.68	336,919,515.62
本年转回	(7,009,464.37)	(104,955,092.50)	(1,038,319.07)	(113,002,875.94)
本年年末余额	22,260,279.00	131,855,566.80	615,517,165.30	769,633,011.10

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

10、长期股权投资

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
对合营企业投资	31,566,677,257.99	38,335,089,466.00
对联营企业投资	21,858,444,223.28	22,282,140,543.63
合计	53,425,121,481.27	60,617,230,009.63

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增减变动								本年年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	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(注)		
一、合营企业											
广州广电房地产开发集团股份有限公司	4,902,017,677.76	-	-	(1,485,983,438.03)	-	(10,937,742.43)	-	-	964,560.82	3,406,061,058.12	-
GemdaleApertureOwnerLLC	1,694,691,426.35	41,175,845.63	-	151,600,397.39	26,024,708.13	-	-	(17,137,942.74)	-	1,896,354,434.76	-
GemdaleIVBush-PineRealEstateDevelopmentCompanyLLC	1,945,390,636.02	-	-	(233,920,641.66)	26,586,000.65	-	-	-	-	1,738,055,995.01	-
北京兴远慧业科技有限公司	1,167,413,942.91	-	-	378,157,863.43	-	-	-	-	-	1,545,571,806.34	-
天津金地华府置业有限公司	1,058,862,627.31	-	-	(51,577,283.86)	-	-	-	-	-	1,007,285,343.45	-
大连保创发展有限公司	1,043,644,203.99	-	-	(82,200,354.83)	-	-	-	-	-	961,443,849.16	-
深圳市国润金海房地产有限公司	874,915,785.81	-	-	58,949,869.51	-	-	-	-	-	933,865,655.32	-
北京金开连泰房地产开发有限公司	811,860,312.12	-	-	5,009,859.07	-	-	-	-	-	816,870,171.19	-
深圳前城同盛投资发展有限公司	755,746,042.06	-	-	(19,314.10)	-	-	-	(2,621,723.20)	-	753,105,004.76	-
北京金开辉泰房地产开发有限公司	742,792,628.22	-	-	8,107,834.55	-	-	-	-	-	750,900,462.77	-
北京金顺保筑置业有限公司	599,439,974.94	-	-	114,105,080.76	-	-	-	-	-	713,545,055.70	-
嘉兴金城三号投资合伙企业(有限合伙)	659,506,236.23	-	-	(579,088.40)	-	-	-	-	-	658,927,147.83	-
Madison45VentureIII LLC	554,435,112.64	87,266,562.09	-	-	8,978,394.90	-	-	-	-	650,680,069.63	-
北京金水慧业房地产开发有限公司	376,064,534.62	-	-	232,526,934.36	-	-	-	-	-	608,591,468.98	-
嘉兴丰悦控股有限公司	607,407,019.42	-	-	(5,547,232.87)	-	-	-	-	-	601,859,786.55	-
太仓金飞房地产咨询有限公司	572,300,813.35	-	-	114,625.96	-	-	-	-	-	572,415,439.31	-
太仓致睿商务咨询有限公司	533,151,070.38	-	-	3,695,438.09	-	-	-	-	-	536,846,508.47	-
太仓建煜企业管理咨询有限公司	633,854,734.47	-	-	(4,897,684.79)	-	-	(147,000,000.00)	-	-	481,957,049.68	-
无锡铭润房地产开发有限公司	510,745,277.04	-	-	(39,288,735.06)	-	-	-	-	-	471,456,541.98	-
嘉兴丰悦一号企业管理合伙企业(有限合伙)	438,071,358.27	-	-	(3,328,339.71)	-	-	-	-	-	434,743,018.56	-
太原利泽盛远房地产开发有限公司	422,693,804.64	-	-	151,784.08	-	-	-	-	-	422,845,588.72	-
上海祝金房地产发展有限公司	420,294,557.11	-	-	1,151,599.74	-	-	-	-	-	421,446,156.85	-
太仓栖吴房地产咨询有限公司	504,106,271.26	-	-	234,672,193.81	-	-	-	-	-	738,778,465.07	-
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	490,575,396.84	-	-	5,161,094.66	-	-	(108,000,000.00)	-	22,323.67	387,758,815.17	-
大连保通发展有限公司	508,031,512.65	-	-	(120,734,683.95)	-	-	-	-	-	387,296,828.70	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年初余额	本年增减变动								本年年末余额	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资收益	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(注)			
一、合营企业												
北京金开旭泰房地产开发有限公司	450,180,468.73	-	-	(4,537,300.49)	-	-	(62,500,000.00)	-	-	-	383,143,168.24	-
徐州德融置业有限公司	253,943,437.39	-	-	88,274,429.10	-	-	-	-	-	-	342,217,866.49	-
苏州金悦凯投资咨询有限公司	300,754,948.72	-	-	776,625.05	-	-	-	-	-	-	301,531,573.77	-
LinkJVHoldingsLimited	298,417,449.75	-	-	4,022,996.32	(5,144,444.55)	-	-	-	(1,252,887.88)	-	296,043,113.64	-
天津金拓房地产开发有限公司皓泽园	267,621,710.48	-	-	(1,438,963.62)	-	-	-	-	-	-	266,182,746.86	-
佛山市南海区金玖房地产开发有限公司	215,012,831.03	-	-	38,784,864.38	-	-	-	-	-	-	253,797,695.41	-
淮安瑞悦房地产开发有限公司	236,974,681.58	-	-	3,880,844.32	-	-	-	-	-	-	240,855,525.90	-
杭州金耀房地产开发有限公司	235,234,334.77	-	-	(14,076,480.96)	-	-	-	-	-	-	221,157,853.81	-
上海金闾科技有限公司	162,011,297.57	-	-	37,910,508.19	-	-	-	-	(17,937,294.06)	-	181,984,511.70	-
芜湖兴元置业有限公司	286,809,610.36	-	-	(965,568.10)	-	-	(76,000,000.00)	-	-	-	209,844,042.26	-
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	199,947,778.22	-	-	6,541,461.06	-	-	-	-	-	-	206,489,239.28	-
珠海金捷投资管理有限公司	197,525,293.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	197,525,293.74	-
长沙市骏利房地产有限公司	305,376,057.98	-	-	(119,256,705.20)	-	-	-	-	-	-	186,119,352.78	-
南京金如房地产开发有限公司	183,295,934.36	-	-	2,670,954.54	-	-	-	-	-	-	185,966,888.90	-
北京金水房地产开发有限公司	258,983,453.21	-	-	(76,252,686.12)	-	-	-	-	-	-	182,730,767.09	-
湛江市海创房地产开发有限公司	215,666,405.99	-	-	(33,477,454.12)	-	-	-	-	-	-	182,188,951.87	-
青岛庆原开发投资有限公司	185,270,528.50	-	-	(475,281.02)	-	-	-	-	-	-	184,795,247.48	-
Gemdale85ClevelandRoadLLC	173,710,111.39	-	-	-	2,592,395.38	-	-	-	-	-	176,302,506.77	-
深圳市中集智城企业发展有限公司	118,122,984.61	-	-	50,337,105.69	-	-	-	-	(9,522,378.64)	-	158,937,711.66	-
武汉云锦置业有限公司	144,260,598.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144,260,598.36	-
东莞市润地房地产有限公司	143,097,413.25	-	-	124,292.27	-	-	-	-	-	-	143,221,705.52	-
成都金鑫吉房地产开发有限公司	148,911,474.86	-	-	(12,001,764.93)	-	-	-	-	-	-	136,909,709.93	-
618JohnStreet,LLC.	110,129,946.51	20,271,709.95	-	-	1,953,362.02	-	-	-	-	-	132,355,018.48	-
HarmonicWealthLimited	102,653,516.27	-	-	26,582,221.45	(1,552,518.32)	-	-	-	(717,136.31)	-	126,966,083.09	-
金华市金筑房地产开发有限公司	138,077,782.88	-	-	(23,730,932.88)	-	-	-	-	(114,346,850.00)	-	-	-
沈阳金地风华房地产开发有限公司	293,274,379.08	-	(150,000,000.00)	(3,976,159.05)	-	-	(77,115,000.00)	-	(62,183,220.03)	-	-	-
其他	9,881,812,080.00	43,876,933.93	(3,519,301,583.48)	(836,676,092.38)	3,732,027.73	-	(871,618,823.74)	-	(75,336,179.18)	-	4,626,488,362.88	-
小计	38,335,089,466.00	192,591,051.60	(3,669,301,583.48)	(1,701,631,308.35)	63,169,925.94	(10,937,742.43)	(1,342,233,823.74)	-	(300,068,727.55)	-	31,566,677,257.99	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年初余额	本年增减变动								本年年末余额	减值准备年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	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(注)			
二、联营企业												
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 (以下简称“金地大百汇”)	2,779,840,818.37	-	-	(202,233,113.70)	-	-	-	-	-	-	2,577,607,704.67	-
西安朔坤房地产开发有限公司	691,508,981.85	505,172,390.29	-	(4,190,308.63)	-	-	(15,222,002.20)	-	-	-	1,177,269,061.31	-
重庆中交西南置业有限公司	776,783,052.96	-	-	(43,162,701.61)	-	-	-	-	-	-	733,620,351.35	-
太仓京凯房地产咨询有限公司	431,644,462.97	-	-	291,536,319.28	-	-	-	-	-	-	723,180,782.25	-
VanlinkCompanyLimited	577,959,867.00	-	-	131,620,646.75	-	-	-	-	-	-	709,580,513.75	-
东莞市润石房地产有限公司	669,163,036.89	-	-	1,033,396.39	-	-	-	-	-	-	670,196,433.28	-
江阴建祥房地产开发有限公司	805,613,840.09	-	-	(148,005,648.92)	-	-	-	-	-	-	657,608,191.17	-
北京金开泰泰房地产开发有限公司	652,474,472.61	-	-	(1,602,063.14)	-	-	-	-	-	-	650,872,409.47	-
北京博睿宏业房地产开发有限公司	645,719,300.56	-	-	(483,890.29)	-	-	-	-	-	-	645,235,410.27	-
太仓京川房地产咨询有限公司	633,198,421.87	-	-	963,530.47	-	-	-	-	-	-	634,161,952.34	-
嘉兴稳弘三十二号投资合伙企业(有限合伙)	586,409,326.53	-	-	41,973,763.65	-	-	-	-	-	-	628,383,090.18	-
南京威丰房地产开发有限公司	914,001,938.57	-	-	(294,838,895.94)	-	-	-	-	-	-	619,163,042.63	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	288,687,385.41	-	-	179,137,521.05	-	-	-	-	-	-	467,824,906.46	-
太仓京腾房地产咨询有限公司	417,404,052.39	-	-	43,054,426.81	-	-	-	-	-	-	460,458,479.20	-
淮安安吉置业有限公司	471,957,437.37	-	-	(2,254,421.37)	-	-	-	-	(9,926,761.12)	-	459,776,254.88	-
广州市恒卓房地产有限公司	335,929,433.51	-	-	111,105,902.25	-	-	-	-	(234,652.43)	-	446,800,683.33	-
深圳前城信达投资发展有限公司	411,464,814.00	-	-	(13,673.20)	-	-	-	-	(1,695,945.15)	-	409,755,195.65	-
东莞市嘉悦房地产开发有限公司	194,304,512.31	-	-	195,203,792.02	-	-	-	-	-	-	389,508,304.33	-
南京尚宸房地产开发有限公司	379,857,860.66	-	-	4,790,490.00	-	-	-	-	-	-	384,648,350.66	-
北京创世瑞新房地产开发有限公司	372,094,166.70	-	-	(2,671,875.49)	-	-	-	-	-	-	369,422,291.21	-
佛山市禅城区凝泰房地产开发有限公司	347,260,676.37	-	-	9,368,160.51	-	-	-	-	-	-	356,628,836.88	-
南京裕晟置业有限公司	355,952,655.88	-	-	(758,486.21)	-	-	-	-	-	-	355,194,169.67	-
上海久青置业有限公司	336,767,043.34	-	-	2,238,914.11	-	-	-	-	-	-	339,005,957.45	-
嘉兴稳弘一号投资合伙企业(有限合伙)	331,850,746.48	-	-	(3,810,993.01)	-	-	-	-	-	-	328,039,753.47	-
青岛昌明置业有限公司	246,740,600.29	-	-	56,402,863.53	-	-	-	-	-	-	303,143,463.82	-
北京海盈房地产开发有限公司	287,234,773.89	-	-	(5,227,087.02)	-	-	-	-	-	-	282,007,686.87	-
漳州金光嘉旭房地产开发有限公司	162,102,630.31	123,200,000.00	-	(15,459,121.16)	-	-	(905,093.95)	-	-	-	268,938,415.20	-
深圳前城协发投资发展有限公司	269,385,663.78	-	-	(9,664.81)	-	-	-	-	(932,674.77)	-	268,443,324.20	-
杭州金丰和信企业管理有限公司	266,032,941.10	-	-	1,799,103.82	-	-	-	-	-	-	267,832,044.92	-
威海墨芳城房地产开发有限公司	250,108,970.18	-	-	16,508,025.06	-	-	-	-	-	-	266,616,995.24	-
苏州金宸房地产开发有限公司	265,371,970.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	265,371,970.17	-
东莞益鞋房地产开发有限公司	250,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	250,800,000.00	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年初余额	本年增减变动							本年年末余额	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资收益	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(注)
二、联营企业											
嘉兴金颂企业管理咨询有限公司	251,468,876.33	-	-	(17,048,576.66)	-	-	-	-	-	234,420,299.67	-
昆明中交金汇置业有限公司	257,687,304.60	-	-	(39,398,107.39)	-	-	-	-	-	218,289,197.21	-
南京金煦房地产开发有限公司	209,234,006.82	-	-	(360,457.39)	-	-	-	-	1,298,480.15	210,172,029.58	-
深圳前城智创投资发展有限公司	203,394,358.64	-	-	(78,575.17)	-	-	-	-	(727,290.13)	202,588,493.34	-
绍兴保洋置业有限公司	259,382,678.68	-	(258,313,114.89)	(1,069,563.79)	-	-	-	-	-	-	-
其他(注)	4,695,347,464.15	41,801,369.61	(390,239,008.30)	(295,412,927.64)	490,178.73	-	(463,310,789.56)	-	37,201,890.21	3,625,878,177.20	-
小计	22,282,140,543.63	670,173,759.90	(648,552,123.19)	8,646,703.16	490,178.73	-	(479,437,885.71)	-	24,983,046.76	21,858,444,223.28	-
总计	60,617,230,009.63	862,764,811.50	(4,317,853,706.67)	(1,692,984,605.19)	63,660,104.67	(10,937,742.43)	(1,821,671,709.45)	-	(275,085,680.79)	53,425,121,481.27	-

注：其他变动系本集团与联营企业或合营企业发生交易，抵销未实现内部交易损益所产生的影响人民币8,109,974.25元；以及本集团之联营企业或合营企业转为子公司的影响人民币266,975,706.54元。

11、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

单位：人民币元

项目	本年初余额	本年增减变动					本年年末余额	本年 确认的 股利收入	累计计入 其他综合收益 的利得	累计计入 其他综合收益 的损失	指定为以公允价值计量 且其变动计入 其他综合收益的原因
		追加 投资	减少 投资	本年计入其他 综合收益的利得	本年计入其他 综合收益的损失	其他					
指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	149,765,520.01	-	-	569,972.65	4,538,123.41	-	145,797,369.25	-	45,686,059.59	48,341,431.38	
其中：权益工具投资	149,765,520.01	-	-	569,972.65	4,538,123.41	-	145,797,369.25	-	45,686,059.59	48,341,431.38	本集团计划长期持有

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、其他非流动金融资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,778,248,638.06	2,930,199,320.75
其中：权益工具投资(注)	1,778,248,638.06	2,754,415,847.55
债务工具投资	-	175,783,473.20
合计	1,778,248,638.06	2,930,199,320.75

注：其中对结构化主体的投资计人民币 1,539,815,468.97 元，参见附注(七)4。

13、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、本年年初余额	25,345,950,507.37	36,424,291.80	1,806,746,339.10	27,189,121,138.27
二、本年变动	1,068,523,166.08	-	188,834,493.23	1,257,357,659.31
加：存货\在建工程竣工转入	-	-	-	-
土地及建筑成本增加	504,592,523.11	-	-	504,592,523.11
企业合并增加	857,325,032.00	-	233,228,741.08	1,090,553,773.08
减：处置\在建工程竣工转出	-	-	-	-
土地及建筑成本减少	-	-	-	-
公允价值变动	(293,394,389.03)	-	(44,394,247.85)	(337,788,636.88)
三、本年年末余额	26,414,473,673.45	36,424,291.80	1,995,580,832.33	28,446,478,797.58

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：人民币元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
深纺大厦 6 层	11,229,071.00	报批报建手续未完成

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

14、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	电子设备、器具	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值					
1.本年初余额	773,610,330.30	337,823,855.76	173,652,114.39	150,054,616.66	1,435,140,917.11
2.本年增加金额	5,424,200.91	31,500,291.53	24,057,436.70	9,369,345.64	70,351,274.78
(1)购置	5,424,200.91	30,695,697.79	22,948,614.51	8,861,601.70	67,930,114.91
(2)收购子公司增加	-	804,593.74	1,108,822.19	507,743.94	2,421,159.87
3.本年减少金额	76,879,372.40	28,160,500.90	17,571,342.53	9,581,264.53	132,192,480.36
(1)处置或报废	76,879,372.40	28,048,181.31	17,571,342.53	9,445,902.76	131,944,799.00
(2)处置子公司减少	-	112,319.59	-	135,361.77	247,681.36
4.本年年末余额	702,155,158.81	341,163,646.39	180,138,208.56	149,842,697.77	1,373,299,711.53
二、累计折旧					
1.本年初余额	233,282,766.96	235,930,477.74	127,923,828.22	104,463,832.76	701,600,905.68
2.本年增加金额	33,612,399.13	39,202,962.80	18,326,032.13	19,856,098.38	110,997,492.44
(1)计提	33,612,399.13	38,462,468.60	17,288,907.11	19,856,098.38	109,219,873.22
(2)收购子公司增加	-	740,494.20	1,037,125.02	-	1,777,619.22
3.本年减少金额	14,318,108.85	22,321,136.83	16,367,285.52	8,550,667.06	61,557,198.26
(1)处置或报废	14,318,108.85	22,247,422.02	16,367,285.52	8,530,437.92	61,463,254.31
(2)处置子公司减少	-	73,714.81	-	20,229.14	93,943.95
4.本年年末余额	252,577,057.24	252,812,303.71	129,882,574.83	115,769,264.08	751,041,199.86
三、减值准备	-	-	-	-	-
1.本年初余额	-	-	-	-	-
2.本年增加金额	-	-	-	-	-
(1)计提	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-	-	-
(1)处置或报废	-	-	-	-	-
4.本年年末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1.本年年末账面价值	449,578,101.57	88,351,342.68	50,255,633.73	34,073,433.69	622,258,511.67
2.本年初账面价值	540,327,563.34	101,893,378.02	45,728,286.17	45,590,783.90	733,540,011.43

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：人民币元

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

15、使用权资产

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	办公设备	其他	合计
一、账面原值				
1.本年年初余额	1,725,636,724.13	861,250.20	2,409,117.97	1,728,907,092.30
2.本年增加金额	238,422,923.10	15,087,599.71	8,969,169.21	262,479,692.02
3.本年减少金额	390,220,101.28	2,672,759.65	731,729.70	393,624,590.63
4.本年年末余额	1,573,839,545.95	13,276,090.26	10,646,557.48	1,597,762,193.69
二、累计折旧				
1.本年年初余额	718,764,269.51	861,250.20	1,053,590.23	720,679,109.94
2.本年增加金额	188,001,765.92	3,700,891.52	2,943,916.62	194,646,574.06
3.本年减少金额	147,988,692.85	2,564,574.81	731,729.70	151,284,997.36
4.本年年末余额	758,777,342.58	1,997,566.91	3,265,777.15	764,040,686.64
三、减值准备				
1.本年年初余额	118,897,347.23	-	-	118,897,347.23
2.本年增加金额	-	-	-	-
3.本年减少金额	43,980,446.23	-	-	43,980,446.23
4.本年年末余额	74,916,901.00	-	-	74,916,901.00
四、账面价值				
1.本年年末账面价值	740,145,302.37	11,278,523.35	7,380,780.33	758,804,606.05
2.本年年初账面价值	887,975,107.39	-	1,355,527.74	889,330,635.13

16、无形资产

单位：人民币元

项目	合同性权利	其他	合计
一、账面原值			
1.本年年初余额	58,401,175.03	27,590,026.91	85,991,201.94
2.本年年末余额	58,401,175.03	27,590,026.91	85,991,201.94
二、累计摊销			
1.本年年初余额	58,401,175.03	7,422,105.09	65,823,280.12
2.本年增加金额	-	4,691,960.27	4,691,960.27
(1)计提	-	4,691,960.27	4,691,960.27
3.本年减少金额	-	-	-
4.本年年末余额	58,401,175.03	12,114,065.36	70,515,240.39
三、减值准备			
1.本年年初余额	-	-	-
2.本年增加金额	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-
4.本年年末余额	-	-	-
四、账面价值			
1.本年年末账面价值	-	15,475,961.55	15,475,961.55
2.本年年初账面价值	-	20,167,921.82	20,167,921.82

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
金地智慧城市科技有限公司	172,615,974.33	-	-	172,615,974.33
杭州速派餐饮管理集团有限公司	157,914,521.70	-	-	157,914,521.70
深圳市博林物业服务有限公司	5,526,784.04	-	-	5,526,784.04
合计	336,057,280.07	-	-	336,057,280.07

(2) 商誉减值准备

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
杭州速派餐饮管理集团有限公司	-	62,942,623.57	-	62,942,623.57

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

(3) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数(增长率、利润率等)	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数(增长率、利润率、折现率等)	稳定期的关键参数的确定依据
金地智慧城市科技有限公司	341,379,991.79	410,248,453.67	-	5	增长率 5% 利润率 9%	结合历史数据、市场情况及管理层长期营业预测	增长率 2% 折现率 12.59% 利润率 9%	增长率不会超过宏观经济长期平均增长率，利润率按照预测期最后一年的水平，并结合商业计划、行业发展趋势及通货膨胀率等因素后确定。
杭州速派餐饮管理集团有限公司	365,576,969.97	249,787,500.00	62,942,623.57	5	增长率 0.4%~5% 利润率 2%~3%	结合历史数据、市场情况及管理层长期营业预测	增长率 0% 折现率 11% 利润率 3%	增长率不会超过宏观经济长期平均增长率，利润率按照预测期最后一年的水平，并结合商业计划、行业发展趋势及通货膨胀率等因素后确定。
合计	706,956,961.76	660,035,953.67	62,942,623.57					

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、长期待摊费用

单位：人民币元

项目	本年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	本年末余额
经营租入固定资产改良支出	356,284,742.46	55,378,807.00	197,971,660.42	-	213,691,889.04
其他	181,963,682.87	29,997,584.47	66,636,748.99	1,065,271.34	144,259,247.01
合计	538,248,425.33	85,376,391.47	264,608,409.41	1,065,271.34	357,951,136.05

19、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产
资产减值准备	1,843,435,144.40	460,858,786.10	1,132,681,665.92	283,170,416.48
内部交易未实现利润	514,405,564.12	128,601,391.03	716,171,326.44	179,042,831.61
应付职工薪酬	3,417,524,717.24	854,381,179.31	3,597,350,753.68	899,337,688.42
可抵扣亏损	11,356,955,909.64	2,839,238,977.41	10,416,548,237.40	2,604,137,059.35
预提土地增值税	7,400,277,085.56	1,850,069,271.39	7,198,325,223.80	1,799,581,305.95
租赁负债	855,802,532.32	213,950,633.08	1,071,549,107.80	267,887,276.95
其他	589,012,220.96	147,253,055.24	189,089,620.32	47,272,405.08
合计	25,977,413,174.24	6,494,353,293.56	24,321,715,935.36	6,080,428,983.84

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

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	18,394,030,679.12	4,598,507,669.78	18,898,804,015.56	4,724,701,003.89
非同一控制下企业合并资产评估增值	31,097,868.00	7,774,467.00	249,024,125.52	62,256,031.38
预扣所得税	5,088,405,433.60	508,840,543.36	4,972,399,662.40	497,239,966.24
使用权资产	734,513,027.36	183,628,256.84	951,840,232.28	237,960,058.07
其他	386,941,009.24	96,735,252.31	1,154,641,285.80	288,660,321.45
合计	24,634,988,017.32	5,395,486,189.29	26,226,709,321.56	5,810,817,381.03

(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本年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债本年年末余额	递延所得税资产和负债上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债上年年末余额
递延所得税资产	182,010,256.71	6,312,343,036.85	235,081,498.66	5,845,347,485.18
递延所得税负债	182,010,256.71	5,213,475,932.58	235,081,498.66	5,575,735,882.37

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

19、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	14,425,536,950.52	9,395,519,708.87
可抵扣亏损	5,992,026,458.07	4,328,860,118.52
合计	20,417,563,408.59	13,724,379,827.39

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

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
2024年	-	616,015,631.28
2025年	674,658,352.65	716,224,834.93
2026年	366,267,174.45	445,463,793.90
2027年	822,510,026.56	973,159,363.97
2028年	1,487,619,374.67	1,577,996,494.44
2029年	2,640,971,529.74	-
合计	5,992,026,458.07	4,328,860,118.52

20、其他非流动资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
换入资产	2,303,907,685.00	2,303,907,685.00
其他	28,200,000.00	28,200,000.00
合计	2,332,107,685.00	2,332,107,685.00

21、所有权或使用权受到限制的资产

单位：人民币元

项目	本年年末账面价值	受限原因
货币资金	750,848,371.47	保证金
货币资金	788,471,241.73	冻结资金
存货(注1)	14,911,940,423.88	抵押借款
投资性房地产(注1)	24,965,901,046.53	抵押借款
固定资产(注2)	609,785.81	抵押借款
长期股权投资(注2)	489,863,409.33	质押借款
其他非流动金融资产(注2)	103,360,000.00	质押借款
合计	42,010,994,278.75	

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

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

22、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
质押借款(注)	167,720,307.60	-
抵押借款(注)	90,000,000.00	149,000,000.00
信用借款	65,000,000.00	313,928,962.10
保证借款(注)	11,000,000.00	-
保证抵押借款(注)	-	70,000,000.00
应付利息	1,272,154.75	1,130,785.99
合计	334,992,462.35	534,059,748.09

注： 质押借款系由本集团之子公司以其长期股权投资提供质押的借款，抵押借款系由本集团之子公司以其存货提供抵押的借款，保证借款系由本集团或本集团之子公司提供担保的借款，参见附注(五)21。

(2) 2024年12月31日，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

23、应付票据

单位：人民币元

种类	本年年末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	-	413,564,628.70

2024年12月31日，本集团无已到期未支付的应付票据。

24、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付建筑工程款及土地价款	20,848,032,186.16	28,568,616,923.33

(2) 2024年12月31日，本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

25、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
租金款	215,800,246.26	157,704,826.26
其他	44,449,961.34	90,212,842.00
合计	260,250,207.60	247,917,668.26

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、预收款项 - 续

(2) 预收款项账龄分析

单位：人民币元

账龄	本年年末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	249,511,315.75	95.87	230,692,959.01	93.05
1至2年	1,773,599.20	0.68	7,260,097.99	2.93
2至3年	4,180,292.65	1.61	4,477,792.65	1.81
3年以上	4,785,000.00	1.84	5,486,818.61	2.21
合计	260,250,207.60	100.00	247,917,668.26	100.00

26、合同负债

(1) 合同负债列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
售楼款	32,454,497,429.71	64,671,789,444.35
物业管理费	1,077,540,742.24	890,176,908.54
其他	193,970,536.99	251,105,414.13
合计	33,726,008,708.94	65,813,071,767.02

其中，重要的合同负债列示如下：

单位：人民币元

项目名称	本年年末余额	上年年末余额	预计下批竣工时间	预售比例
大成汇文府	3,629,885,594.95	3,442,768,017.30	2025年6月	82.39%
东莞松山湖中心区	3,613,608,950.18	1,047,900,549.23	2025年7月	99.97%
上海新嘉定北项目	3,340,422,331.10	881,095,898.37	2026年3月	71.75%
杭州滨江浦沿江南单元项目	2,179,440,926.61	1,793,608,140.08	2025年7月	100.00%
西安清峯上	1,906,957,750.81	1,076,385,385.26	2025年6月	78.00%
上海新马陆项目	1,426,511,520.11	4,580,610,095.94	2025年9月	100.00%
杭州中泰项目	1,340,127,216.92	370,897,569.74	2025年11月	100.00%
徐州前周窝	1,277,139,327.54	2,021,749,388.99	2025年3月	76.17%
太原晋阳湖项目	1,197,491,391.48	305,954,546.42	2026年6月	41.20%
广州荔湖城	871,642,424.76	-	2025年5月	93.18%
宁波舟山普陀未来社区项目	842,786,324.66	1,597,579,544.04	2025年4月	95.28%
呼和浩特保全庄项目	785,500,585.61	386,410,798.40	2025年8月	98.90%
天津东丽大毕庄项目	755,456,912.25	1,655,549,428.36	2025年8月	76.96%
昆明海埂路项目	690,625,945.42	457,340,590.88	2025年6月	65.56%
湛江金地自在城	663,963,519.36	756,383,531.09	2025年5月	88.45%
呼和浩特保全庄北项目	657,739,862.54	86,890,090.15	2025年7月	91.28%
南京栖霞都会峯范	618,808,563.72	129,431,169.79	2025年10月	39.31%
昆山周市翡丽东地块	575,120,126.63	353,240,338.46	2025年3月	62.00%
武汉蔡甸黄金口项目	527,364,946.83	1,261,772,953.65	2025年1月	59.24%
合计	26,900,594,221.48	22,205,568,036.15		

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

26、合同负债 - 续

(2) 账龄超过1年的重要合同负债情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额	未偿还或结转的原因
大成汇文府	3,442,768,017.30	未交付，尚未结转
上海新马陆项目	1,426,511,520.11	未交付，尚未结转
徐州前周窝	1,102,976,218.39	未交付，尚未结转
合计	5,972,255,755.80	

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

本年度本集团确认的包括在年初合同负债账面价值中的收入金额为人民币 5,671,342.86 万元，本年度新增但尚未确认收入的合同负债金额为人民币 2,462,636.56 万元，上述合同负债的变动金额主要为房地产销售合同及物业管理合同所形成。

27、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、短期薪酬	4,807,789,550.22	5,509,348,755.26	5,898,042,974.37	4,419,095,331.11
2、离职后福利-设定提存计划	39,624,293.51	460,706,088.20	452,461,730.09	47,868,651.62
3、辞退福利	8,115,890.64	56,704,815.96	55,206,360.61	9,614,345.99
4、一年内到期的其他福利	1,619,170.90	1,327,093.30	1,325,920.95	1,620,343.25
合计	4,857,148,905.27	6,028,086,752.72	6,407,036,986.02	4,478,198,671.97

(2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	4,586,343,241.53	4,820,986,841.12	5,196,666,843.12	4,210,663,239.53
2、职工福利费	6,328,091.26	137,056,444.72	133,309,260.08	10,075,275.90
3、社会保险费	18,668,447.77	294,979,199.33	291,567,011.24	22,080,635.86
其中：医疗保险费	17,731,193.11	275,478,943.83	271,836,957.65	21,373,179.29
工伤保险费	781,729.21	12,455,623.96	12,604,620.77	632,732.40
生育保险费	155,525.45	7,044,631.54	7,125,432.82	74,724.17
4、住房公积金	8,505,863.16	241,173,513.49	243,544,713.61	6,134,663.04
5、工会经费和职工教育经费	182,545,251.21	4,169,866.56	17,093,437.11	169,621,680.66
6、非货币性福利	218,325.92	-	218,325.92	-
7、其他	5,180,329.37	10,982,890.04	15,643,383.29	519,836.12
合计	4,807,789,550.22	5,509,348,755.26	5,898,042,974.37	4,419,095,331.11

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

27、应付职工薪酬 - 续

(3) 设定提存计划

单位：人民币元

项目	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、基本养老保险	38,428,243.27	445,092,452.76	436,953,752.20	46,566,943.83
2、失业保险费	1,196,050.24	15,613,635.44	15,507,977.89	1,301,707.79
合计	39,624,293.51	460,706,088.20	452,461,730.09	47,868,651.62

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 445,092,452.76 元及人民币 15,613,635.44 元(2023 年：人民币 446,269,580.48 元及人民币 14,196,342.48 元)。2024 年 12 月 31 日，本集团尚有人民币 46,566,943.83 元及人民币 1,301,707.79 元(2023 年 12 月 31 日：人民币 38,428,243.27 元及人民币 1,196,050.24 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。

28、应交税费

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
企业所得税	1,332,126,400.11	1,419,686,320.52
土地增值税	494,655,924.33	408,575.86
增值税	359,395,747.66	821,112,899.50
个人所得税	21,773,867.51	32,308,313.97
城市维护建设税	17,337,513.84	23,335,448.64
教育费附加	12,195,039.49	17,476,615.52
房产税	9,709,680.13	9,846,648.04
其他	29,235,498.07	19,567,600.19
合计	2,276,429,671.14	2,343,742,422.24

29、其他应付款

29.1 其他应付款汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付股利	77,456,024.72	98,892,310.22
其他应付款	45,811,187,340.74	48,951,637,966.32
合计	45,888,643,365.46	49,050,530,276.54

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

29、其他应付款 - 续

29.2 应付股利

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
普通股股利	77,456,024.72	98,892,310.22
-北京鸿运置业股份有限公司	57,106,024.72	54,618,150.25
-上海明启投资有限公司	20,350,000.00	22,850,000.00
-JindingDairyInvestmentCorporation	-	4,694,444.02
-陕西天天企业集团有限公司	-	7,129,715.95
-深圳市润投资管理有限公司	-	6,600,000.00
-厦门悦恒企业管理咨询有限公司	-	3,000,000.00
合计	77,456,024.72	98,892,310.22

超过1年的应付股利余额为人民币20,350,000.00元，系投资方尚未领取的股利。

29.3 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
往来款(注1)	35,155,829,803.18	37,833,552,449.51
预提的土地增值税(注2)	8,557,785,196.27	9,401,146,646.66
保证金、押金等	1,852,340,221.21	1,486,096,394.62
其他	245,232,120.08	230,842,475.53
合计	45,811,187,340.74	48,951,637,966.32

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

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

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位：人民币元

公司名称	本年年末余额	未偿还或结转的原因
大连保创发展有限公司	815,276,700.00	关联方往来款，随项目回款逐步偿还
深圳市国润金海房地产有限公司	760,000,000.00	关联方往来款，随项目回款逐步偿还
北京兴远慧业科技有限公司	756,389,000.00	关联方往来款，随项目回款逐步偿还
北京金开辉泰房地产开发有限公司	689,700,000.00	关联方往来款，随项目回款逐步偿还
北京金水慧业房地产开发有限公司	626,250,000.00	关联方往来款，随项目回款逐步偿还
合计	3,647,615,700.00	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

30、一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款(附注(五)32)	29,214,491,574.90	20,530,603,537.96
长期借款应计利息(附注(五)32)	151,572,662.79	7,119,947.95
一年内到期的应付债券(附注(五)33)	2,259,233,176.57	19,782,341,949.61
应付债券应计利息(附注(五)33)	80,128,923.24	544,376,139.73
一年内到期的租赁负债(附注(五)34)	159,445,655.11	149,948,754.95
合计	31,864,871,992.61	41,014,390,330.20

31、其他流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
待转销项税额	2,932,292,973.64	5,872,767,083.13

32、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
信用借款	21,535,387,442.30	49,460,323,383.94
质押借款(注)	14,353,502,141.94	2,761,650,000.00
质押抵押借款(注)	11,827,593,739.55	926,430,000.00
抵押借款(注)	11,139,142,722.86	11,813,747,667.19
保证质押抵押借款(注)	5,066,500,000.00	-
保证质押借款(注)	3,451,667,346.93	-
保证抵押借款(注)	3,092,288,027.70	3,308,370,000.00
保证借款	-	603,000,000.00
应计利息	151,572,662.79	7,119,947.95
合计	70,617,654,084.07	68,880,640,999.08
减：一年内到期的长期借款	29,366,064,237.69	20,537,723,485.91
一年后到期的长期借款	41,251,589,846.38	48,342,917,513.17

上述借款年利率为从 2.45% 至 8.19%。

注：抵押借款系由本集团之子公司以其存货、投资性房地产提供抵押的借款，质押借款系由本集团之子公司以其长期股权投资提供质押的借款，保证借款系由本集团或本集团之子公司提供担保的借款，参见附注(五)21。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

33、应付债券

(1) 应付债券分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
公司债券	534,738,471.03	6,163,364,751.29
中期票据	2,264,924,628.78	13,499,232,515.86
美元债券	-	3,381,240,829.97
合计	2,799,663,099.81	23,043,838,097.12
减：一年内到期的应付债券	2,339,362,099.81	20,326,718,089.34
一年后到期的应付债券	460,301,000.00	2,717,120,007.78

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 33、应付债券 - 续

## (2) 应付债券的具体情况

单位：人民币元

债券名称	单位面值	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	本年年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	其他	外币报表折算的影响	本年年末余额	是否违约
2016年公司债券(第一期)(注1)	人民币 100 元	4.35 及 3.50	2016-3-22	6 年及 8 年	3,000,000,000.00	1,128,751,860.14	-	8,543,145.15	1,204,304.30	1,138,396,500.00	(102,809.59)	-	-	否
2020 年第一期中期票据(注 2)	人民币 100 元	3.05 及 3.55	2020-4-3	3 年及 5 年	2,000,000,000.00	512,960,303.95	-	17,750,000.03	212,473.50	17,750,000.00	-	-	513,172,777.48	否
2020 年公司债券(第一期)(注 3)	人民币 100 元	3.95	2020-10-12	5 年	3,000,000,000.00	59,919,042.98	-	2,345,984.02	-	2,345,984.00	-	-	59,919,043.00	否
2021 年第一期中期票据(注 4)	人民币 100 元	3.88	2021-1-13	3 年	1,500,000,000.00	1,556,104,925.96	-	2,072,876.74	22,197.30	1,558,200,000.00	-	-	-	否
2021 年公司债券(第一期)(注 5)	人民币 100 元	3.93	2021-3-1	5 年	2,000,000,000.00	1,934,784,358.13	-	12,148,460.33	-	1,945,900,904.00	-	-	1,031,914.46	否
2021 年第二期中期票据(注 6)	人民币 100 元	3.96	2021-3-10	3 年	1,500,000,000.00	1,548,057,983.11	-	11,229,041.06	112,975.83	1,559,400,000.00	-	-	-	否
2021 年第三期中期票据(注 7)	人民币 100 元	3.98	2021-3-24	3 年	1,500,000,000.00	1,545,982,529.58	-	13,574,673.67	141,854.07	1,559,596,090.00	(102,967.32)	-	-	否
2021 年公司债券(第二期)(注 8)	人民币 100 元	3.91 及 4.30	2021-4-7	5 年	2,995,000,000.00	3,039,909,490.04	-	47,430,523.53	-	2,613,552,500.00	-	-	473,787,513.57	否
2021 年第四期中期票据(注 9)	人民币 100 元	3.72	2021-5-27	3 年	2,000,000,000.00	2,044,102,000.36	-	29,963,835.64	334,164.00	2,074,400,000.00	-	-	-	否
2021 年第五期中期票据(注 10)	人民币 100 元	3.79	2021-6-15	3 年	1,500,000,000.00	1,530,711,728.70	-	25,855,068.57	283,202.73	1,556,850,000.00	-	-	-	否
2021 年美元债券(注 11)	美元 100 元	4.95	2021-8-12	3 年	美元 480,000,000.00	3,381,240,829.97	-	105,126,111.97	4,590,897.78	3,523,308,864.29	-	32,351,024.57	-	否
2021 年第六期中期票据(注 12)	人民币 100 元	4.17	2021-11-10	3 年	1,500,000,000.00	1,508,202,255.64	-	53,810,137.05	537,607.31	1,562,550,000.00	-	-	-	否
2021 年第七期中期票据(注 13)	人民币 100 元	4.04	2021-12-15	3 年	1,500,000,000.00	1,502,059,632.57	-	57,943,561.56	596,805.87	1,560,600,000.00	-	-	-	否
2022 年第一期中期票据(注 14)	人民币 100 元	3.58	2022-2-23	3 年	1,700,000,000.00	1,751,051,155.99	-	60,860,000.02	700,695.29	60,860,000.00	-	-	1,751,751,851.30	否
合计						23,043,838,097.12	-	448,653,419.34	8,737,177.98	20,733,710,842.29	(205,776.91)	32,351,024.57	2,799,663,099.81	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

33、应付债券 - 续

(2) 应付债券的具体情况 - 续

注 1: 本集团于 2016 年 3 月 22 日发行 2016 年公司债券(第一期)。该债券分两个品种: 品种一发行规模人民币 13.00 亿元, 期限 6 年, 票面利率 3.00%, 品种二发行规模人民币 17.00 亿元, 期限 8 年, 票面利率 3.50%, 两种债券分别附第 3 年末及第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。2019 年 3 月 22 日, 本集团对品种一票面利率进行上调, 调整后票面利率为 4.35%, 回售金额为人民币 0.20 亿元。2021 年 3 月 22 日, 本集团对品种二在回售登记期内登记回售的债券投资者实施回售, 回售金额为人民币 16.80 亿元。同时, 本集团对回售的品种二进行转售, 转售规模为人民币 10.80 亿元。2022 年 3 月 22 日, 本集团归还品种一剩余到期本金人民币 12.80 亿元。2024 年 3 月 22 日, 本集团归还品种二剩余到期本金人民币 11.00 亿元。

注 2: 本集团于 2020 年 4 月 3 日发行 2020 年第一期中期票据, 共计人民币 20.00 亿元。本期票据分为两个品种, 其中: 品种一发行规模人民币 15 亿元, 票据期限为 3 年, 票面利率为 3.05%, 无担保; 品种二发行规模人民币 5 亿元, 票据期限为 5 年, 票面利率为 3.55%, 无担保。该票据品种一于 2023 年 4 月 3 日到期, 本集团已归还全部本金人民币 15.00 亿元。

注 3: 本集团于 2020 年 10 月 12 日发行 2020 年公司债券(第一期), 共计人民币 30.00 亿元, 期限 5 年, 票面利率 3.95%, 附债券存续期第 3 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。2023 年 10 月 12 日, 本集团对在回售登记期内登记回售的债券投资者实施回售, 回售金额为人民币 29.41 亿元。

注 4: 本集团于 2021 年 1 月 13 日发行 2021 年第一期中期票据, 共计人民币 15.00 亿元, 该票据期限为 3 年, 票面利率为 3.88%, 无担保。该票据于 2024 年 1 月 13 日到期, 本集团已归还全部本金人民币 15.00 亿元。

注 5: 本集团于 2021 年 3 月 1 日发行 2021 年公司债券(第一期), 共计人民币 20.00 亿元, 期限 5 年, 票面利率 3.93%, 附债券存续期第 3 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。2024 年 3 月 1 日, 本集团对在回售登记期内登记回售的债券投资者实施回售, 回售金额为人民币 19.99 亿元。

注 6: 本集团于 2021 年 3 月 10 日发行 2021 年第二期中期票据, 共计人民币 15.00 亿元, 该票据期限为 3 年, 票面利率为 3.96%, 无担保。该票据于 2024 年 3 月 10 日到期, 本集团已归还全部本金人民币 15.00 亿元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

33、应付债券 - 续

(2) 应付债券的具体情况 - 续

- 注 7: 本集团于 2021 年 3 月 24 日发行 2021 年第三期中期票据, 共计人民币 15.00 亿元, 该票据期限为 3 年, 票面利率为 3.98%, 无担保。该票据于 2024 年 3 月 24 日到期, 本集团已归还全部本金人民币 15.00 亿元。
- 注 8: 本集团于 2021 年 4 月 7 日发行 2021 年公司债券(第二期)。该债券分两个品种: 品种一发行规模人民币 24.95 亿元, 期限 5 年, 票面利率 3.91%, 品种二发行规模人民币 5.00 亿元, 期限 5 年, 票面利率 4.30%。品种一附第 3 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。2024 年 4 月 8 日, 本集团对在回售登记期内登记回售的债券投资者实施回售, 回售金额为人民币 24.94 亿元。
- 注 9: 本集团于 2021 年 5 月 27 日发行 2021 年第四期中期票据, 共计人民币 20.00 亿元, 该票据期限为 3 年, 票面利率为 3.72%, 无担保。该票据于 2024 年 5 月 27 日到期, 本集团已归还全部本金人民币 20.00 亿元。
- 注 10: 本集团于 2021 年 6 月 15 日发行 2021 年第五期中期票据, 共计人民币 15.00 亿元, 该票据期限为 3 年, 票面利率为 3.79%, 无担保。该票据于 2024 年 6 月 15 日到期, 本集团已归还全部本金人民币 15.00 亿元。
- 注 11: 本集团于 2021 年 8 月 12 日发行债券共计 4.80 亿美元, 债券期限 3 年, 票面年利率 4.95%, 由本集团之子公司提供不可撤销连带责任保证担保。2024 年 8 月 12 日, 本集团归还全部到期本金 4.80 亿美元。
- 注 12: 本集团于 2021 年 11 月 10 日发行 2021 年第六期中期票据, 共计人民币 15.00 亿元, 该票据期限为 3 年, 票面利率为 4.17%, 无担保。该票据于 2024 年 11 月 10 日到期, 本集团已归还全部本金人民币 15.00 亿元。
- 注 13: 本集团于 2021 年 12 月 15 日发行 2021 年第七期中期票据, 共计人民币 15.00 亿元, 该票据期限为 3 年, 票面利率为 4.04%, 无担保。该票据于 2024 年 12 月 15 日到期, 本集团已归还全部本金人民币 15.00 亿元。
- 注 14: 本集团于 2022 年 2 月 23 日发行 2022 年第一期中期票据, 共计人民币 17.00 亿元, 该票据期限为 3 年, 票面利率为 3.58%, 无担保。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

34、租赁负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
租赁负债	925,814,347.67	1,110,470,385.34
减：一年内到期的租赁负债	159,445,655.11	149,948,754.95
一年以后到期的租赁负债	766,368,692.56	960,521,630.39

35、预计负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
诉讼赔偿	27,952,102.85	4,640,000.00

36、其他非流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
往来款(注)	103,254,993.92	629,079,165.95

注：往来款主要包括本集团子公司的少数股东为项目公司支付的垫付款等。

37、股本

单位：人民币元

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

38、资本公积

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少(注)	本年年末余额
股本溢价	159,275,512.22	-	2,836,367.21	156,439,145.01
其他资本公积	-	-	-	-
合计	159,275,512.22	-	2,836,367.21	156,439,145.01

注：本年减少主要系本集团收购子公司少数股东持有的股权而减少的资本公积。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

39、其他综合收益

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年发生额						本年年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司股东	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	1,429,658.38	(3,968,150.76)	-	-	-	(3,968,150.76)	-	(2,538,492.38)
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	1,429,658.38	(3,968,150.76)	-	-	-	(3,968,150.76)	-	(2,538,492.38)
企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	644,123,175.28	71,254,650.42	-	-	-	192,484,710.04	(121,230,059.62)	836,607,885.32
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	72,090,665.63	-	-	-	-	-	-	72,090,665.63
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-
金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期储备	-	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	572,032,509.65	71,254,650.42	-	-	-	192,484,710.04	(121,230,059.62)	764,517,219.69
其他综合收益合计	645,552,833.66	67,286,499.66	-	-	-	188,516,559.28	(121,230,059.62)	834,069,392.94

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

40、盈余公积

单位：人民币元

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

41、未分配利润

单位：人民币元

项目	本年	上年
调整前上年年末未分配利润	57,300,398,670.39	57,006,889,300.96
调整因会计政策变更影响年初未分配利润合计数	-	19,369,087.77
调整后本年年初未分配利润	57,300,398,670.39	57,026,258,388.73
加：本年归属于母公司股东的净利润	(6,115,084,228.32)	888,123,647.45
减：提取法定盈余公积(1)	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
应付股利-股东大会已批准的上年度现金股利(2)	88,937,296.37	613,983,365.79
本年年末未分配利润	51,096,377,145.70	57,300,398,670.39

(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

2024年6月14日，经本公司2023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0.197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，2024年度拟不派发现金红利。上述股利分配方案尚待股东大会批准。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

42、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	72,113,978,626.64	60,531,104,322.84	97,880,645,365.09	80,864,760,459.07
其他业务(注)	3,155,143,212.38	3,487,544,695.28	127,078,399.15	83,312,585.20
合计	75,269,121,839.02	64,018,649,018.12	98,007,723,764.24	80,948,073,044.27

注：本年其他业务主要包括转让在建项目收入人民币 3,101,669,719.30 元及成本人民币 3,455,640,536.52 元。

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

单位：人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	60,026,277,291.55	51,557,742,438.97	85,469,426,387.79	71,653,506,848.09
物业管理	7,807,718,564.33	7,018,128,077.10	7,747,569,903.46	7,155,410,631.99
物业出租	1,886,490,358.56	574,175,451.05	1,587,654,357.20	406,045,795.00
其他	2,393,492,412.20	1,381,058,355.72	3,075,994,716.64	1,649,797,183.99
合计	72,113,978,626.64	60,531,104,322.84	97,880,645,365.09	80,864,760,459.07

(3) 履约义务的说明

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

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

(4) 本集团分摊至剩余履约义务的说明

本年末，本集团分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币 33,726,008,708.94 元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。本集团预计未来在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

43、利息收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
发放贷款及垫款业务的利息收入	74,624,834.00	117,611,819.36

44、税金及附加

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	979,150,436.65	976,948,410.82
房产税	145,312,507.71	128,999,996.11
城市维护建设税	96,852,275.82	148,952,000.00
教育费附加	69,643,369.49	117,990,437.38
土地使用税	34,135,036.37	46,932,560.25
印花税	27,779,695.84	49,862,653.09
其他	24,670,870.38	36,988,701.18
合计	1,377,544,192.26	1,506,674,758.83

45、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	1,494,373,524.50	2,015,633,119.46
人工费用	522,650,452.93	772,594,773.03
业务活动费	83,076,084.06	114,864,193.77
办公事务费	45,467,448.50	47,157,197.08
财产费用	28,850,321.33	22,748,486.56
其他营业费用	-	507,822.54
合计	2,174,417,831.32	2,973,505,592.44

46、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	2,004,350,884.72	3,306,222,856.77
业务活动费	605,224,211.82	820,499,352.58
办公事务费	158,046,005.38	220,358,884.42
财产费用	134,235,179.22	209,069,557.51
企业文化费	17,660,006.77	28,711,236.98
董事会费	11,945,366.73	11,826,863.72
其他费用	395,426.59	8,357,993.15
合计	2,931,857,081.23	4,605,046,745.13

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

47、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	1,527,777.25	54,590,147.83
业务信息化平台研发费用	54,749,900.95	70,238,710.79
合计	56,277,678.20	124,828,858.62

48、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	3,876,519,972.94	5,382,983,071.24
减：已资本化的利息费用	1,073,824,139.68	2,056,738,540.53
减：利息收入	908,464,337.58	2,389,415,783.66
汇兑差额	48,055,884.85	58,612,526.93
其他	113,330,044.12	128,724,096.35
合计	2,055,617,424.65	1,124,165,370.33

49、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	62,629,413.47	100,083,347.49

50、投资收益(损失)

(1) 投资收益(损失)明细情况

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益(损失)	(1,692,984,605.19)	(700,588,555.26)
处置长期股权投资产生的投资收益(损失)	(332,480,173.37)	1,930,272,446.80
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	49,281.29
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	10,667,002.73	75,994,743.33
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
处置其他非流动金融资产取得的投资收益(损失)	(318,456,633.43)	2,451,137.63
丧失控制权时剩余股权公允价值重新计量产生的利得	-	-
取得控制权时原持有股权按公允价值重新计量产生的利得(损失)(注)	(401,691,974.31)	639,691,485.74
其他投资收益(损失)	(2,457,983.39)	8,350,071.81
合计	(2,737,404,366.96)	1,956,220,611.34

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

51、公允价值变动收益(损失)

单位：人民币元

产生公允价值变动收益(损失)的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	(337,788,636.88)	338,938,210.90
其他非流动金融资产	(475,683,093.91)	56,289,400.87
合计	(813,471,730.79)	395,227,611.77

52、信用减值利得(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款	(117,474,077.50)	(38,301,041.74)
其他应收款	(2,034,588,168.84)	(835,443,628.65)
发放贷款及垫款	(223,916,639.68)	(69,134,539.28)
合计	(2,375,978,886.02)	(942,879,209.67)

53、资产减值利得(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	(3,836,339,482.56)	(2,422,926,491.96)
商誉减值损失	(62,942,623.57)	-
合计	(3,899,282,106.13)	(2,422,926,491.96)

54、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	36,050,558.01	4,657,706.20	36,050,558.01

55、营业外收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	91,310,668.36	64,908,229.40	91,310,668.36
其他	62,405,184.62	155,590,591.62	62,405,184.62
合计	153,715,852.98	220,498,821.02	153,715,852.98

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

56、营业外支出

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失合计	6,059,113.17	6,230,998.45	6,059,113.17
其中：固定资产报废损失	6,059,113.17	5,972,434.96	6,059,113.17
对外捐赠	8,209,200.00	11,590,985.20	8,209,200.00
罚没支出	38,010,365.06	14,786,209.74	38,010,365.06
赔偿款	77,837,665.70	24,193,561.01	77,837,665.70
其他	30,276,886.93	27,646,302.10	30,276,886.93
合计	160,393,230.86	84,448,056.50	160,393,230.86

57、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	1,503,198,862.31	2,678,386,539.31
递延所得税费用	(688,283,663.09)	195,901,708.36
合计	814,915,199.22	2,874,288,247.67

(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(亏损)总额	(7,004,751,049.06)	6,069,475,553.67
按法定税率计算的所得税费用	(1,751,187,762.27)	1,517,368,888.42
子公司适用不同税率的影响	(24,832,464.01)	(12,538,725.80)
调整以前期间所得税的影响	149,540,873.75	64,137,058.86
非应税收入的影响	320,858,871.48	(127,047,262.80)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	270,679,108.71	568,307,594.04
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	(202,435,996.76)	(213,709,793.36)
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	2,052,292,568.32	1,077,770,488.31
所得税费用	814,915,199.22	2,874,288,247.67

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

58、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
往来款项	17,754,450,283.22	50,233,565,370.95
利息收入	908,464,337.58	2,389,415,783.66
保证金、押金等	986,251,065.83	555,953,117.19
政府补助	62,629,413.47	100,083,347.49
违约金收入	91,310,668.36	64,908,229.40
其他	379,659,152.04	32,394,735.80
合计	20,182,764,920.50	53,376,320,584.49

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	14,925,992,259.44	53,701,507,288.56
管理费用支付的现金	925,913,313.32	1,032,235,216.36
销售费用支付的现金	1,428,195,430.55	2,185,853,442.39
研发费用支付的现金	4,994,800.40	17,445,101.75
押金、保证金、维修金支出	363,780,461.60	394,162,710.13
员工备用金	83,004,332.08	121,673,574.38
对外捐赠	8,209,200.00	11,590,985.20
罚没支出	38,010,365.06	14,786,209.74
手续费等	57,540,270.96	43,469,269.01
其他	519,763,857.82	577,949,594.24
合计	18,355,404,291.23	58,100,673,391.76

(2) 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
合营企业股权转让款	1,053,567,259.10	264,656,000.00

收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
取得子公司收到的现金净额(附注(五)59(2))	181,715,607.14	3,359,209,998.55

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

58、现金流量表项目 - 续

(2) 与投资活动有关的现金 - 续

支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
处置子公司支付的现金净额(附注(五)59(3))	142,847,914.10	344,249,416.82

(3) 与筹资活动有关的现金

收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
作为保证金的其他货币资金减少	52,734,750.10	75,651,618.26
其他	-	125,233,720.06
合计	52,734,750.10	200,885,338.32

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	290,042,423.13	515,676,667.82
少数股东收回投资	148,731,862.16	1,997,458,453.07
偿还租赁负债	234,834,916.45	250,835,839.02
合计	673,609,201.74	2,763,970,959.91

筹资活动产生的各项负债变动情况

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
应付债券-本金	22,499,461,957.39	-	58,911,271.33	19,838,839,052.15	-	2,719,534,176.57
借款-本金	69,407,580,799.22	10,834,952,337.77	195,394,894.55	9,636,854,147.91	-	70,801,073,883.63
一年内到期的非流动负债-应计利息	551,496,087.68	-	3,876,519,972.94	4,035,303,751.35	161,010,723.24	231,701,586.03
应付股利	98,892,310.22	-	1,041,463,712.29	288,939,200.97	773,960,796.82	77,456,024.72
租赁负债	1,110,470,385.34	-	51,959,309.29	234,834,916.45	1,780,430.51	925,814,347.67
合计	93,667,901,539.85	10,834,952,337.77	5,224,249,160.40	34,034,771,068.83	936,751,950.57	74,755,580,018.62

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

59、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：人民币元

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	(7,819,666,248.28)	3,195,187,306.00
加：资产减值准备	3,899,282,106.13	2,422,926,491.96
信用损失准备	2,375,978,886.02	942,879,209.67
固定资产折旧	109,219,873.22	142,818,854.54
无形资产摊销	4,691,960.27	12,669,330.75
使用权资产折旧	194,646,574.06	188,913,632.07
长期待摊费用摊销	264,608,409.41	246,617,975.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	(36,050,558.01)	(4,657,706.20)
非流动资产报废损失(收益)	6,059,113.17	6,230,998.45
公允价值变动损失(收益)	813,471,730.79	(395,227,611.77)
财务费用	2,802,695,833.26	3,393,458,387.55
投资损失(收益)	2,737,404,366.96	(1,956,220,611.34)
递延所得税资产减少(增加)	(365,787,928.95)	(243,011,782.26)
递延所得税负债增加(减少)	(362,259,949.79)	174,318,725.63
存货的减少(增加)	49,594,041,843.28	41,768,242,012.20
经营性应收项目的减少(增加)	2,473,620,325.43	(179,136,443.76)
经营性应付项目的增加(减少)	(43,072,195,185.45)	(47,523,504,568.16)
经营活动产生的现金流量净额	13,619,761,151.52	2,192,504,200.55
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	21,192,075,707.73	28,661,090,826.92
减：现金的年初余额	28,661,090,826.92	54,349,503,338.95
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加(减少)额	(7,469,015,119.19)	(25,688,412,512.03)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

59、现金流量表补充资料 - 续

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本年发生的企业合并/资产收购于本年支付的现金或现金等价物	减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	(净流入)/净流出
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额			(181,715,607.14)
其中：南京威润房地产开发有限公司	-	138,915,742.11	(138,915,742.11)
温州金耀房地产开发有限公司	5,000,000.00	27,386,515.88	(22,386,515.88)
慈溪金奕房地产开发有限公司	-	9,417,987.95	(9,417,987.95)
其他	220,316.37	11,215,677.57	(10,995,361.20)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			110,790,266.79
其中：沈阳金地风华房地产开发有限公司	61,081,400.00	1,621,377.33	59,460,022.67
南京金锦成房地产开发有限公司	29,866,452.56	2,423,405.11	27,443,047.45
金华市金筑房地产开发有限公司	6,519,850.00	4,268,503.33	2,251,346.67
以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物			21,635,850.00
其中：金地智慧城市科技有限公司	21,635,850.00	-	21,635,850.00

(3) 本年收到的处置子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	净流入/(净流出)
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			25,008,854.50
其中：武汉睿教教育投资咨询有限公司	26,000,000.00	991,145.50	25,008,854.50
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额			(142,847,914.10)
其中：沈阳市熙龙房地产开发有限公司	4,285,714.00	143,571,266.90	(139,285,552.90)
范县金地浙豫物业服务有限公司	1,000,000.00	3,305,712.75	(2,305,712.75)
其他	250,000.00	1,506,648.45	(1,256,648.45)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

59、现金流量表补充资料 - 续

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一、现金	21,192,075,707.73	28,661,090,826.92
其中：库存现金	2,080,320.17	698,684.20
可随时用于支付的银行存款	21,173,669,710.07	28,633,194,050.29
其他货币资金	16,325,677.49	27,198,092.43
二、年末现金及现金等价物余额	21,192,075,707.73	28,661,090,826.92
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-
三、受限制货币资金	1,539,319,613.20	1,076,647,573.64
其中：保证金	750,848,371.47	517,182,752.49
冻结资金	788,471,241.73	559,464,821.15
四、货币资金合计	22,731,395,320.93	29,737,738,400.56

60、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：人民币元

项目	本年年末外币余额	折算汇率	本年年末折算人民币余额
货币资金			134,571,776.20
其中：港币	1,716,523.28	0.9260	1,589,569.22
美元	17,749,552.38	7.1884	127,590,882.33
欧元	2,583.78	7.5257	19,444.79
英镑	1,970.00	9.0765	17,880.71
日元	16,000.00	0.0462	739.20
人民币	5,353,259.95	1.0000	5,353,259.95
其他应收款			1,937,668,706.92
其中：港币	15,790.34	0.9260	14,622.49
美元	266,819,317.85	7.1884	1,918,003,984.43
人民币	19,650,100.00	1.0000	19,650,100.00
其他应付款			27,945,557.42
其中：美元	3,887,590.76	7.1884	27,945,557.42
短期借款			167,720,307.60
其中：人民币	167,720,307.60	1.0000	167,720,307.60

(2) 重要境外经营实体说明

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

61、租赁

(1) 作为承租人

在损益中确认的金额

单位：人民币元

类别	本年发生额
使用权资产的折旧费用(注 1)	194,646,574.06
租赁负债的利息费用(注 2)	51,959,309.29
短期租赁费用	104,861,921.90
低价值资产租赁费用	-
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(注 3)	-
转租使用权资产取得的收入	36,154,078.26

注 1：2024 年度，不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注 2：2024 年度，不存在资本化的租赁负债的利息费用。

注 3：2024 年度，不存在未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

本年度与租赁相关的总现金流出为人民币 339,696,838.35 元，其中短期租赁现金流出为人民币 104,861,921.90 元。

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

单位：人民币元

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
写字楼及商业	1,484,451,222.55	27,712,571.66
产业	111,282,908.04	-
公寓	275,693,084.39	-
其他	15,063,143.58	189,476.02
合计	1,886,490,358.56	27,902,047.68

未折现租赁收款额

单位：人民币元

项目	本年年末数	上年年末数
资产负债表日后第 1 年	1,144,659,757.71	1,175,715,268.31
资产负债表日后第 2 年	914,127,530.44	952,601,148.64
资产负债表日后第 3 年	475,734,754.46	754,017,011.71
资产负债表日后第 4 年	291,062,908.46	256,195,508.78
资产负债表日后第 5 年	221,174,876.36	207,646,048.99
以后年度	149,023,367.92	250,289,677.37
未折现租赁收款额合计	3,195,783,195.35	3,596,464,663.80

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

62、研发支出

(1) 按费用性质列示

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
产品研发费用	1,527,777.25	54,590,147.83
业务信息化平台研发费用	54,749,900.95	70,238,710.79
合计	56,277,678.20	124,828,858.62
其中：费用化研发支出	56,277,678.20	124,828,858.62
资本化研发支出	-	-

本集团本年无符合资本化条件的研发项目开发支出。

本集团本年无重要的外购在研项目。

63、政府补助

(1) 本集团报告期末无按应收金额确认的政府补助。

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：人民币元

补助项目	本年发生额	上年发生额
企业发展奖励金	62,629,413.47	100,083,347.49

(六) 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

单位：人民币元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润(亏损)	购买日至年末被购买方的现金流量
南京威润房地产开发有限公司(注)	2024年7月	81,150,000.00	20	收购股权	2024年7月	为实际取得被购买方日期	187,980,335.71	(174,573,654.47)	(70,741,749.44)

注：本集团通过子公司原合计持有该公司 77.03% 股权，根据修订前的公司章程，本集团对该公司的相关活动不具有控制权，因此将其作为合营企业采用权益法核算。本年度，本集团通过企业合并间接取得该公司 20% 股权，从而使本集团持有该公司股权比例达到 97.03%，能够对该公司实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

(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	南京威润房地产开发有限公司
-现金	81,150,000.00
-购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	(396,795,046.75)
合并成本合计	(315,645,046.75)
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	(315,645,046.75)
商誉	-

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：人民币元

项目	南京威润房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	138,915,742.11	138,915,742.11
应收账款	20,979,623.52	20,979,623.52
其他应收款	1,477,699,965.21	1,477,699,965.21
存货	1,282,112,799.59	1,262,242,886.87
其他流动资产	68,095,949.90	68,095,949.90
固定资产	139,614.04	139,614.04
投资性房地产	862,891,200.00	812,710,026.40
长期待摊费用	1,664,482.39	1,664,482.39
递延所得税资产	140,568,081.87	153,113,375.27
负债：		
应付账款	193,692,267.32	193,692,267.32
合同负债	102,761,485.13	102,761,485.13
应付职工薪酬	1,000.00	1,000.00
应交税费	40,170,319.52	40,170,319.52
其他应付款	3,981,749,041.05	3,981,749,041.05
净资产	(325,306,654.39)	(382,812,447.31)
减：少数股东权益	(9,661,607.64)	(11,369,529.69)
取得的净资产	(315,645,046.75)	(371,442,917.62)

(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的取得时点	购买日之前原持有股权的取得比例(%)	购买日之前原持有股权的取得成本	购买日之前原持有股权的取得方式	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
南京威润房地产开发有限公司	2017年8月	77.03	280,560,000.00	出资设立	-	(396,795,046.75)	(396,795,046.75)	未来收益评估法	-

2、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：人民币元

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
沈阳市熙龙房地产开发有限公司(注)	2024年4月	4,285,714.00	30	股权处置	股东变更登记日	-	-	-	-	-	不适用	-
武汉睿教教育投资咨询有限公司(注)	2024年8月	33,000,000.00	100	股权处置	股东变更登记日	-	-	-	-	-	不适用	-
武汉金地华生物业管理有限公司(注)	2024年10月	250,000.00	51	股权处置	股东变更登记日	629,239.40	-	-	-	-	不适用	-
范县金地浙豫物业服务有限公司(注)	2024年12月	1,000,000.00	51	股权处置	股东变更登记日	27,410.38	-	-	-	-	不适用	-

注：系本年度本集团将持有该等公司的股权全部对外转让。

(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

本年度无新设立之重要子公司。

(2) 本年度收购资产新增之重要子公司

单位：人民币元

名称	本年年末净资产	本年净利润(亏损)
金华市金筑房地产开发有限公司	223,519,441.04	(5,058,832.10)
沈阳金地风华房地产开发有限公司	122,162,720.31	-
南京金锦成房地产开发有限公司	68,630,206.14	-
大连天耀房地产开发有限公司	33,605,159.67	(451,431.72)
上海安富鑫房地产发展有限公司	31,778,714.58	(2,921,285.42)
温州金耀房地产开发有限公司	10,008,592.32	8,592.32
慈溪金奕房地产开发有限公司	4,318,836.61	17,011.50
南京金万虹装饰有限公司	(2,259,621.19)	-

(3) 本年度注销之重要子公司

单位：人民币元

名称	处置日净资产	本年年初至处置日 净利润(亏损)
沈阳金地顺成房地产开发有限公司	69,585,908.50	6,012,305.25
杭州金来房地产开发有限公司	40,868,249.36	1,689,513.25
嘉兴金匠房地产开发有限公司	18,998,119.67	623,200.88
象山金进房地产发展有限公司	14,497,134.08	(21,874.01)
桐庐励耘实业有限公司	5,469,255.83	(88,768.21)

# 金地(集团)股份有限公司

## 财务报表附注

2024年12月31日止年度

### (七) 在其他主体中的权益

#### 1、在子公司中的权益

##### (1) 企业集团的主要构成

子公司名称	主要经营地	注册资本(人民币万元, 除特别注明外)	注册地	业务性质	公司的持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京金地兴业房地产有限公司	北京	381,239.25	北京	投资	100.00	-	出资设立
北京金地鸿运房地产开发有限公司	北京	15,000.00	北京	房地产、物业出租	70.00	-	出资设立
北京金地惠达房地产开发有限公司	北京	395,500.00	北京	投资	100.00	-	出资设立
北京金兴保筑置业有限公司(注1)	北京	166,000.00	北京	房地产	-	50.00	出资设立
广州市东凌房地产开发有限公司	广州	2,000.00	广州	投资、房地产	80.00	20.00	收购
金地集团上海房地产发展有限公司	上海	381,453.60	上海	投资	99.87	0.13	出资设立
上海金骋置业有限公司	上海	200.00	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海筑筑房地产开发有限公司	上海	250,000.00	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海鑫荟房地产开发有限公司	上海	320,000.00	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海鑫地房地产开发有限公司	上海	432,000.00	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海鑫醇房地产开发有限公司	上海	700,000.00	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海鑫富诚房地产开发有限公司	上海	50,000.00	上海	房地产	-	100.00	收购
上海京淼鑫房地产有限公司	上海	100,000.00	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海鑫京汇房地产开发有限公司	上海	100,000.00	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海鑫祥诚房地产开发有限公司	上海	80,000.00	上海	房地产	-	70.00	出资设立
上海鑫如诚房地产开发有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产	-	100.00	出资设立
金地(天津)置业发展有限公司	天津	183,096.00	天津	投资、房地产	67.18	32.82	出资设立
天津金滨置业有限责任公司	天津	203,000.00	天津	房地产	-	100.00	出资设立
天津荣添企业管理咨询有限责任公司	天津	161,800.00	天津	咨询	45.30	54.70	出资设立
天津金毅置业有限公司	天津	19,273.79	天津	房地产	-	100.00	出资设立
天津金腾置业有限公司	天津	125,867.00	天津	房地产	55.00	45.00	收购
重庆金地琅泽置业有限公司	重庆	156,857.00	重庆	房地产	92.56	6.38	出资设立
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	沈阳	600,000.00	沈阳	房地产	100.00	-	出资设立
沈阳合盛房地产开发有限公司	沈阳	16,070.00	沈阳	房地产	-	100.00	出资设立
沈阳金地宏兴置业有限公司	沈阳	60,000.00	沈阳	房地产	-	100.00	收购
金地集团南京置业发展有限公司	南京	364,500.00	南京	投资、房地产	100.00	-	出资设立
南京金郡房地产开发有限公司	南京	156,000.00	南京	房地产	-	100.00	收购
南京鑫宸企业管理咨询有限公司	南京	205,500.00	南京	咨询	-	100.00	出资设立
南京金兴瑞房地产开发有限公司	南京	53,300.00	南京	房地产	-	60.00	出资设立
金地集团武汉房地产开发有限公司	武汉	42,000.00	武汉	投资、房地产	98.57	1.43	出资设立
武汉金地弘耀置地有限公司	武汉	193,109.00	武汉	房地产	-	50.40	出资设立
武汉金地弘楚房地产开发有限公司	武汉	41,000.00	武汉	房地产	97.56	2.44	出资设立
西安金地置业投资有限公司	西安	146,239.89	西安	房地产	99.99	-	出资设立
陕西金地佳和置业有限公司	陕西	79,000.00	陕西	房地产	-	70.00	出资设立
陕西金地家宜置业有限公司	陕西	179,012.00	陕西	房地产	96.08	3.92	出资设立
陕西和祥置业有限公司	陕西	3,000.00	陕西	房地产	67.00	-	出资设立
西安朗宸兴房地产开发有限公司	西安	523.26	西安	房地产	-	100.00	出资设立
西安天畅房地产开发有限公司	西安	97,000.00	西安	房地产	-	51.00	出资设立
石家庄稳和房地产开发有限公司	石家庄	10,000.00	石家庄	房地产	-	54.98	收购
河北金地宏远房地产开发有限公司	河北	244,429.00	河北	房地产	-	99.82	出资设立
山西中体未来置业有限公司	山西	1,000.00	山西	房地产	-	60.00	出资设立
郑州金豫房地产开发有限公司	郑州	10,869.57	郑州	房地产	-	51.00	出资设立
大连金延青房地产开发有限公司	大连	311,360.00	大连	投资	-	98.67	出资设立
大连金泓旭房地产开发有限公司(注1)	大连	245,880.00	大连	房地产	-	50.00	出资设立
长春金地月盛房地产开发有限公司	长春	138,000.00	长春	房地产	-	97.77	出资设立
哈尔滨和盛房地产开发有限公司	哈尔滨	20,909.09	哈尔滨	房地产	90.00	9.57	出资设立
哈尔滨和祥房地产开发有限公司	哈尔滨	2,108.55	哈尔滨	房地产	-	100.00	出资设立
内蒙古华耀房地产开发有限公司(江山风华)	内蒙古	3,000.00	内蒙古	房地产	-	100.00	出资设立
内蒙古盛耀房地产开发有限公司	内蒙古	10,604.16	内蒙古	房地产	90.00	9.43	出资设立

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2024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	注册资本(人民币万元, 除特别注明外)	注册地	业务性质	公司的持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
内蒙古傲宇房地产开发有限公司	内蒙古	10,758.57	内蒙古	房地产	90.00	9.29	出资设立
太仓市筑瓴商务咨询有限公司(注1)	太仓	250,000.00	太仓	咨询	26.25	-	出资设立
太仓市筑崇商务咨询有限公司	太仓	432,000.00	太仓	咨询	50.50	49.50	出资设立
太仓市筑一商务咨询有限公司(注1)	太仓	700,000.00	太仓	投资	1.00	49.00	出资设立
太仓市栖众商务咨询有限公司	太仓	320,000.00	太仓	咨询	51.00	49.00	出资设立
苏州金悦泓房地产开发有限公司	苏州	80,000.00	苏州	房地产	-	100.00	出资设立
太仓市鑫玖房地产开发有限公司	太仓	50,000.00	太仓	房地产	100.00	-	出资设立
太仓金栢商务咨询有限公司	太仓	156,800.00	太仓	投资	-	100.00	收购
太仓鑫桐商务咨询有限公司	太仓	149,040.00	太仓	房地产	-	100.00	收购
太仓鑫佰顺商务咨询有限公司	太仓	197,308.59	太仓	咨询	-	60.00	出资设立
太仓鑫柏岚商务咨询有限公司(注1)	太仓	343,000.00	太仓	咨询	-	40.82	出资设立
太仓鑫嘉荟商务咨询有限公司	太仓	168,000.00	太仓	咨询	-	80.00	出资设立
太仓金楹商务咨询有限公司	太仓	158,000.00	太仓	咨询	-	100.00	出资设立
太仓金臻商务咨询有限公司(注1)	太仓	158,000.00	太仓	咨询	-	34.18	出资设立
太仓鑫恒泰房地产咨询有限公司	太仓	100,000.00	太仓	咨询	-	51.00	出资设立
太仓鑫佰泰房地产咨询有限公司	太仓	160,000.00	太仓	咨询	1.25	98.75	出资设立
太仓京通房地产咨询有限公司(注1)	太仓	100,000.00	太仓	咨询	-	50.00	出资设立
金地集团扬州置业发展有限公司	扬州	155,295.05	扬州	房地产	64.39	35.61	出资设立
扬州市金航房地产开发有限公司	扬州	142,515.00	扬州	房地产	-	100.00	出资设立
常州金悦晟房地产开发有限公司	常州	100,000.00	常州	房地产	-	100.00	收购
淄博齐商置业有限公司	淄博	5,000.00	淄博	房地产	-	51.00	收购
合肥金郡房地产开发有限公司	合肥	1,000.00	合肥	房地产	-	100.00	出资设立
杭州金地自在城房地产发展有限公司	杭州	487,900.00	杭州	投资、房地产	100.00	-	出资设立
杭州金霖房地产开发有限公司	杭州	50,000.00	杭州	房地产	-	100.00	出资设立
绍兴上虞蓝光和骏诚业房地产开发有限公司(注1)	绍兴	80,000.00	绍兴	房地产	-	37.30	收购
杭州方远金实房地产有限公司	杭州	155,132.00	杭州	房地产	-	99.00	出资设立
金地嘉禾房地产开发嘉兴有限公司	嘉兴	112,267.06	嘉兴	房地产	-	100.00	出资设立
绍兴骏阳置业有限公司	绍兴	500.00	绍兴	房地产	-	100.00	出资设立
台州方远腾越企业管理有限公司(注1)	台州	155,132.00	台州	房地产	-	40.40	出资设立
瑞安市金翔房地产开发有限公司	瑞安	1,000.00	瑞安	房地产	-	100.00	出资设立
瑞安市金荣房地产开发有限公司	瑞安	50,588.00	瑞安	房地产	-	100.00	出资设立
舟山金昱房地产发展有限公司	舟山	61,930.00	舟山	房地产	-	90.00	出资设立
舟山金普房地产发展有限公司	舟山	35,000.00	舟山	房地产	-	100.00	出资设立
福州金喆房地产开发有限公司	福州	1,000.00	福州	房地产	-	100.00	出资设立
鄂州葛店开发区新展置业发展有限公司	鄂州	159,141.28	鄂州	房地产	-	80.00	收购
深圳市金地旧城改造开发有限公司	深圳	4,050.00	深圳	房地产	60.00	-	出资设立
深圳市金地新城房地产开发有限公司	深圳	110,000.00	深圳	房地产	100.00	-	出资设立
深圳市安达房地产开发有限公司	深圳	21,000.00	深圳	房地产	-	100.00	出资设立
深圳市金锦康房地产开发有限公司	深圳	110,000.00	深圳	房地产	-	100.00	出资设立
深圳睿金同德投资有限公司	深圳	171,942.22	深圳	基金	100.00	-	出资设立
佛山市南海区金地房地产开发有限公司	佛山	1,000.00	佛山	投资、房地产	100.00	-	出资设立
佛山市顺德区金物房地产开发有限公司	佛山	121,062.66	佛山	房地产	-	99.95	出资设立
湛江市金吉房地产开发有限公司	湛江	10,000.00	湛江	房地产	90.00	9.30	出资设立
东莞市金地房地产投资有限公司	东莞	10,142.00	东莞	投资、房地产	60.84	39.16	出资设立
东莞市金地投资发展有限公司	东莞	4,310.00	东莞	投资	-	100.00	出资设立
东莞市金航房地产开发有限公司(注1)	东莞	120,000.00	东莞	房地产	-	48.03	收购

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的主要构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册资本(人民币万元, 除特别注明外)	注册地	业务性质	公司的持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
东莞市常平地房地产开发有限公司	东莞	27,230.95	东莞	房地产	91.81	3.86	出资设立
东莞市金地松御房地产开发有限公司	东莞	110,000.00	东莞	房地产	-	100.00	出资设立
东莞市金松泰华房地产开发有限公司(注1)	东莞	110,000.00	东莞	房地产	-	40.00	出资设立
贵阳金地尚呈房地产开发有限公司	贵阳	231,301.50	贵阳	房地产	-	99.44	出资设立
金地商置(注2)	香港	港币 566,136.90 万元	百慕大	房地产	-	40.27	收购
云南润安房地产开发有限公司	云南	1,000.00	云南	房地产	-	70.00	收购
安宁金城华辉房地产开发有限公司	昆明	1,000.00	昆明	房地产	64.40	-	出资设立
银川金地家宜房地产开发有限公司	银川	518.71	银川	房地产	96.39	3.61	出资设立
嘉兴稳隆投资合伙企业(有限合伙)	嘉兴	200,000.00	嘉兴	基金	99.75	0.25	出资设立
辉煌商务有限公司	香港	港币 100.00 万元 美元 990.00 万元	香港	投资	100.00	-	出资设立

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

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

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(2) 重要的非全资子公司

单位：人民币元

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	本年末少数股东权益余额
金地商置	59.73%	(2,707,024,988.70)	10,221,688.94	10,638,505,418.16

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：人民币元

子公司名称	本年年末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金地商置	35,384,758,133.11	41,263,685,226.36	76,648,443,359.47	42,465,005,308.49	13,132,271,471.44	55,597,276,779.93	48,672,711,786.53	43,398,783,091.56	92,071,494,878.09	52,404,624,672.30	13,368,554,883.89	65,773,179,556.19

单位：人民币元

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
金地商置	13,710,343,282.44	(4,128,653,784.17)	(4,331,975,672.11)	(1,361,675,435.15)	18,068,980,278.30	800,933,758.41	752,001,907.10	(7,478,567,682.80)

(七) 在其他主体中的权益 - 续

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的重要情况：

交易类型	公司名称	交易比例	本年年末持股比例
收购少数股权	常州金悦晟房地产开发有限公司	49.00%	100.00%
收购少数股权	烟台景熙房地产开发有限公司	40.00%	100.00%
收购少数股权	绍兴金麟企业管理咨询有限公司	30.00%	100.00%
收购少数股权	青岛福悦房地产开发有限公司	33.33%	100.00%
收购少数股权	山西宏远慧业科技有限公司	27.58%	100.00%
收购少数股权	内蒙古名盛房地产开发有限公司	17.00%	100.00%
收购少数股权	太仓栖繁合商务咨询有限公司	8.08%	100.00%
收购少数股权	湛江市金宝房地产开发有限公司	8.00%	100.00%
收购少数股权	西安市高陵区巨星盛世华府房地产开发有限公司	6.77%	100.00%
收购少数股权	南京鑫韵企业管理咨询有限公司	5.36%	100.00%
收购少数股权	哈尔滨和祥房地产开发有限公司	5.15%	100.00%
收购少数股权	绍兴金吉企业管理咨询有限公司	3.70%	100.00%
收购少数股权	深圳市盛峰房地产开发有限公司	6.00%	94.52%
收购少数股权	广州市贤德房地产开发有限公司	1.17%	98.93%

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司股东权益的主要影响

本集团本年因收购少数股权支付的现金减去按取得的股权比例计算的子公司净资产份额后对归属于母公司股东权益的影响金额为减少资本公积人民币 2,836,367.21 元。参见附注(五)38。

(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

(1) 重要的合营企业或联营企业

本年无重要的合营企业或联营企业。

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：人民币元

项目	本年年末余额/本年发生额	上年年末余额/上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	31,566,677,257.99	38,335,089,466.00
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润(亏损)	(1,701,631,308.35)	(1,051,831,167.91)
-其他综合收益	63,169,925.94	102,365,487.64
-综合收益总额	(1,638,461,382.41)	(949,465,680.27)
联营企业：		
投资账面价值合计	21,858,444,223.28	22,282,140,543.63
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润	8,646,703.16	351,242,612.66
-其他综合收益	490,178.73	612,302.78
-综合收益总额	9,136,881.89	351,854,915.44

(3) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：人民币元

合营企业或联营企业名称	累计未确认的前期累计损失	本年未确认的损失(利润)	本年末累计未确认的损失
济南威润企业管理咨询有限公司	478,919,871.13	(46,172,619.55)	432,747,251.58
徐州威卓企业管理咨询有限公司	449,533,034.60	(70,533,799.34)	378,999,235.26
武汉金秋经发房地产开发有限公司	274,543,307.97	12,518,619.03	287,061,927.00
深圳市创吉投资管理有限公司	238,155,540.32	45,263,247.39	283,418,787.71
武汉哈工产能房地产开发有限公司	160,280,169.50	9,032,713.59	169,312,883.09
如东威新房地产开发有限公司	134,468,506.55	(16,506.30)	134,452,000.25
南京威智置业有限公司	72,429,919.25	42,089,674.87	114,519,594.12
上海金地威纶实业有限公司	92,095,852.33	15,879,147.09	107,974,999.42
上海尚骋企业管理有限公司	-	83,188,911.27	83,188,911.27
青岛威航置业有限公司	30,084,809.86	50,552,603.92	80,637,413.78
徐州威程企业管理咨询有限公司	9,238,327.70	68,797,290.52	78,035,618.22
上海启悟商贸有限公司	40,528,455.17	36,407,646.29	76,936,101.46
北京西元祥泰房地产开发有限公司	49,842,488.29	26,741,139.46	76,583,627.75
南京金越安置业有限公司	120,429,148.14	(51,800,575.47)	68,628,572.67
山西金地慧远房地产开发有限公司	42,447,275.34	12,677,950.20	55,125,225.54
深圳启明威新投资管理有限公司	10,376,867.64	41,469,688.13	51,846,555.77
沈阳玉锦置地有限公司	-	50,764,812.02	50,764,812.02
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	48,820,407.98	1,304,301.83	50,124,709.81
苏州金悦璨房地产开发有限公司	42,343,578.69	5,975,445.59	48,319,024.28
南京朗乾置业有限公司	38,180,039.27	8,465,999.36	46,646,038.63
南京越赛铭置业有限公司	7,752,224.38	32,493,515.86	40,245,740.24
天津万疆置业有限公司	39,149,016.21	(648,341.51)	38,500,674.70
南京裕鸿房地产开发有限公司	32,695,189.97	1,761,021.21	34,456,211.18
昆明博创房地产开发有限公司	167,542,394.52	(135,595,744.17)	31,946,650.35
南通卓园房地产开发有限公司	10,770,955.35	20,409,984.39	31,180,939.74
其他	950,626,680.08	(619,114,121.90)	331,512,558.18

(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。此外，本集团还从事结构化主体的投资、不具有重大影响的股权投资及若干股票投资等。截至2024年12月31日，与本集团相关联的结构化主体相关信息披露如下：

- (1) 投资于房地产开发项目：本集团之子公司在合伙企业中合计出资额计人民币52,435.56万元于长期股权投资核算。本集团的最大风险敞口为人民币52,435.56万元，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333.15万元。
- (2) 投资于房地产基金和城市更新项目：本集团之子公司在合伙企业中合计出资额计人民币165,782.63万元，其中人民币3,842.32万元于其他权益工具投资核算，人民币161,762.91万元在长期股权投资核算，人民币177.40万元在其他非流动金融资产核算。本集团的最大风险敞口为人民币165,782.63万元，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3,529.06万元。
- (3) 投资于结构化主体：本集团之子公司在合伙企业中合计出资额计人民币153,804.15万元，于其他非流动金融资产核算。本集团的最大风险敞口为人民币153,804.15万元，以出资额为限。本集团本年对该等结构化主体合计确认投资收益计人民币1,066.70万元。

(八) 与金融工具相关的风险

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

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

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

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与美元有关，除本集团的几个下属子公司以美元进行借款外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。除少数以港币、英镑或美元作为记账本位币的子公司外，本集团及其他子公司均以人民币作为记账本位币。于2024年12月31日，除下表所述资产及负债为外币余额外，本集团其他资产及负债均为记账本位币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
货币资金(港币)	1,589,569.22	1,559,704.10
货币资金(美元)	127,590,882.33	182,138,292.77
货币资金(欧元)	19,444.79	20,744.09
货币资金(英镑)	17,880.71	17,810.97
货币资金(日元)	739.20	-
货币资金(人民币)(注)	5,353,259.95	18,696,788.90
其他应收款(港币)	14,622.49	16,370.27
其他应收款(美元)	1,918,003,984.43	1,889,064,454.25
其他应收款(人民币)(注)	19,650,100.00	120,000.00
其他应付款(美元)	27,945,557.42	26,914,902.83
短期借款(人民币)(注)	167,720,307.60	249,692,586.95
一年内到期的非流动负债(美元)	-	3,381,240,829.97

注：系以港币、美元作为记账本位币的子公司所持有的人民币金融资产和金融负债。

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

外汇风险敏感性分析

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

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

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1 外汇风险 - 续

外汇风险敏感性分析 - 续

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%	434,278.12	434,278.12	447,512.21	447,512.21
所有外币	对人民币贬值 5%	(434,278.12)	(434,278.12)	(447,512.21)	(447,512.21)

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%	268,634.48	268,634.48	940,384.44	940,384.44
除美元外所有外币	对港币贬值 5%	(268,634.48)	(268,634.48)	(940,384.44)	(940,384.44)

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

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

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

利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

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

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险 - 续

利率风险敏感性分析 - 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%	(694,089,959.63)	(694,089,959.63)	(771,006,323.77)	(771,006,323.77)
对外借款	下降 1%	694,089,959.63	694,089,959.63	771,006,323.77	771,006,323.77

1.2 信用风险

2024年12月31日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金(附注(五)1)、应收票据(附注(五)2)、应收账款(附注(五)3)、其他应收款(附注(五)5)、发放贷款及垫款(附注(五)9)等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。此外本集团信用损失的最大信用风险敞口还包括附注(十一)2“或有事项”中披露的财务担保合同金额。

为降低信用风险，本集团安排专门人员负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。于2024年12月31日，本集团对前五大客户的应收账款余额为人民币186,338,497.30元(2023年12月31日：人民币98,638,527.55元)，占本集团应收账款余额的8.78%(2023年12月31日：5.64%)。除此之外，本集团无其他重大信用风险敞口集中于单一金融资产或有类似特征的金融资产组合。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.3 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	-	345,217,547.50	-	-
应付账款	-	20,848,032,186.16	-	-
其他应付款	-	37,330,858,169.19	-	-
一年内到期的非流动负债	-	32,037,066,646.42	-	-
长期借款	-	1,743,489,017.43	33,742,622,877.59	12,973,122,097.96
应付债券	-	21,558,888.90	507,226,368.71	-
租赁负债	-	192,169,204.22	406,908,427.61	495,647,996.27
其他非流动负债	-	41,577,695.04	60,654,551.61	10,487,222.24
按揭担保	-	37,113,710,962.09	-	-
关联方担保	-	838,073,625.67	2,474,869,535.06	2,316,169,584.64

(九) 公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

单位：人民币元

项目	本年年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一)其他非流动金融资产	-	-	1,778,248,638.06	1,778,248,638.06
(二)其他权益工具投资	-	-	145,797,369.25	145,797,369.25
(三)投资性房地产	-	-	28,446,478,797.58	28,446,478,797.58
1.出租用的土地使用权	-	-	36,424,291.80	36,424,291.80
2.出租的建筑物	-	-	26,414,473,673.45	26,414,473,673.45
3.在建投资物业	-	-	1,995,580,832.33	1,995,580,832.33
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	30,370,524,804.89	30,370,524,804.89

(九) 公允价值的披露 - 续

2、持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

单位：人民币元

项目	估值技术	重大不可观察输入值	2024年12月31日的公允价值
其他非流动金融资产	市场比较法	同类上市公司的股价、企业价值倍数、折溢价调整	1,778,248,638.06
	现金流量折现法	加权平均资本成本、长期收入增长率	
	可比公司法	同类上市公司财务数据、预测市盈率	
其他权益工具投资	市场比较法	同类上市公司的股价、企业价值倍数、折溢价调整	145,797,369.25
	现金流量折现法	加权平均资本成本、长期收入增长率	
投资性房地产	收益法	收益率、年递增率、空置率	26,158,925,771.07
	剩余法	开发商销售利润率、开发周期	2,218,572,724.51
	成本法	不可预见费、投资利润率、建筑物成新率	68,980,302.00
	合计		28,446,478,797.58

(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	2024年1月1日	转入第三层次	转出第三层次	当年利得或损失总额		成本变动					2024年12月31日	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	
				计入损益	计入其他综合收益	外购	企业合并增加	存货/在建投资物业竣工转入/转出	出售	其他变动			
其他非流动金融资产	2,930,199,320.75	-	-	(475,683,093.91)	-	32,889,461.90	-	-	-	(717,149,340.30)	7,992,289.62	1,778,248,638.06	(454,756,037.37)
其他权益工具投资	149,765,520.01	-	-	-	(3,968,150.76)	-	-	-	-	-	-	145,797,369.25	-
投资性房地产	27,189,121,138.27	-	-	(337,788,636.88)	-	504,592,523.11	1,090,553,773.08	-	-	-	-	28,446,478,797.58	(337,788,636.88)
-出租用的土地使用权	36,424,291.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,424,291.80	-
-出租的建筑物	25,345,950,507.37	-	-	(293,394,389.03)	-	504,592,523.11	857,325,032.00	-	-	-	-	26,414,473,673.45	(293,394,389.03)
-在建投资物业	1,806,746,339.10	-	-	(44,394,247.85)	-	-	233,228,741.08	-	-	-	-	1,995,580,832.33	(44,394,247.85)
合计	30,269,085,979.03	-	-	(813,471,730.79)	(3,968,150.76)	537,481,985.01	1,090,553,773.08	-	-	(717,149,340.30)	7,992,289.62	30,370,524,804.89	(792,544,674.25)

4、本年发生的估值技术变更及变更原因

本年公允价值评估的估值技术未发生变更。

5、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

单位：人民币元

项目	2024年12月31日账面价值	2024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	合计
应付债券	2,799,663,099.81	2,658,862,267.76	-	-	2,658,862,267.76

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

除已在附注(五)10披露的合营或联营企业，本年与本集团发生交易，或以前年度与本集团发生交易形成余额的合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京金地盛通房地产开发有限公司	合营企业
天津金地风华房地产开发有限公司	合营企业之子公司
广州市金振房地产开发有限公司	联营企业
广州威新睿达房地产开发有限公司	合营企业
广州金纶房地产开发有限公司	联营企业
南京卓定置业有限公司	合营企业
武汉哈工广能房地产开发有限公司	合营企业
广州创行房地产开发有限公司	联营企业
天津金保银房置业有限公司	合营企业
广州穗海置业有限公司	合营企业
昆明博创房地产开发有限公司	合营企业
珠海丰悦投资管理股份有限公司	合营企业之子公司
淮安威悦房地产开发有限公司	合营企业
上海平莘房地产开发有限公司	合营企业
佛山市顺德区金昇房地产开发有限公司	合营企业之子公司
重庆金展置业有限公司	合营企业
云南华夏蓝厦房地产有限公司	联营企业
北京西元祥泰房地产开发有限公司	合营企业
武汉金秋经发房地产开发有限公司	合营企业
北京金地致远企业管理咨询有限公司	合营企业
嘉兴悦祥企业管理合伙企业（有限合伙）	合营企业之子公司
东阳勤华房地产开发有限公司	联营企业
济南海盈房地产开发有限公司	合营企业
徐州威昱房地产开发有限公司	合营企业
青岛悦檀企业管理股份有限公司	联营企业
南京威湛运营管理有限公司	合营企业
盐城市盐南威新房地产开发有限公司	合营企业
如东威新房地产开发有限责任公司	联营企业

(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
温州金腾房地产开发有限公司	合营企业之子公司
南昌聚帆房地产开发有限公司	联营企业之子公司
无锡悦茂置业有限公司	联营企业
海南金泓商业管理有限公司	合营企业
深圳市威程投资咨询有限公司	合营企业之子公司
沈阳冠里企业管理有限公司	合营企业
武汉怡置星耀房地产开发有限公司	合营企业
江阴建瓴房地产开发有限公司	联营企业
武汉滨江臻毅置业有限公司	合营企业
大连金泉旭房地产开发有限公司	联营企业
青岛威航置业有限公司	合营企业
如东峰荟开发置业有限公司	合营企业之子公司
上海旭亨置业有限公司	合营企业
南京金越安置业有限公司	合营企业
苏州鑫城发房地产开发有限公司	联营企业
郑州金地建海房地产开发有限公司	联营企业
济南稳胜房地产开发有限公司	合营企业
武汉金辰盈创置业有限公司	合营企业
昆山汇东耀房地产开发有限公司	合营企业
云南伟佳房地产开发有限公司	合营企业之子公司
上海金莓安居房屋租赁有限公司	合营企业
沈阳彦里企业管理有限公司	合营企业
上海卓骖房地产开发有限公司	联营企业
金华市金卓房地产开发有限公司	合营企业
前海英集(深圳)实业发展有限公司	联营企业
南京龙合置业发展有限公司	联营企业
南京威智置业有限公司	合营企业
太仓众旺置业有限公司	联营企业
杭州驭徽置业有限公司	合营企业
上海建杉置业有限公司	联营企业
安庆市瑞郡地产有限公司	联营企业
前海精集(深圳)实业发展有限公司	联营企业
上海鑫侃房地产开发有限公司	联营企业
武汉武建富强悦泽置业有限公司	联营企业
上海智飞置业有限公司	联营企业之子公司
HeadingTechValleyCo.,Ltd.	合营企业
昆山华昀新房地产开发有限公司	合营企业
安庆市铭泰置业有限公司	合营企业
杭州颐扬投资管理有限公司	联营企业
台州金新置业有限公司	合营企业
南京矿利金房地产开发有限公司	联营企业
苏州金悦璨房地产开发有限公司	联营企业
山西金地慧远房地产开发有限公司	合营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海金地威纶实业有限公司	联营企业
浦江金坤房地产开发有限公司	联营企业
ApexRiverLimited	合营企业
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	联营企业
前海盛集(深圳)实业发展有限公司	联营企业
上海尚乐房屋租赁有限公司	合营企业
融瑞有限公司	联营企业
杭州五八威新科技有限公司	合营企业
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	联营企业
金华市金熠房地产开发有限公司	联营企业
前海创集(深圳)实业发展有限公司	联营企业
南京越胜房地产开发有限公司	联营企业
MightyMagicLimited	合营企业
徐州威锐企业管理咨询有限公司	合营企业
FineArdentLimited	合营企业
武汉金辰盈智置业有限公司	联营企业
成都坤禹升置业有限公司	联营企业
大连金灿房地产开发有限公司	合营企业
前海世集(深圳)实业发展有限公司	联营企业
青岛置海房地产开发有限公司	合营企业
上海威歆实业有限公司	合营企业
南京裕鸿房地产开发有限公司	合营企业
山西金合房地产开发有限公司	联营企业
上海万筠房地产有限公司	联营企业
南京金璨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
上海煦辰房地产开发有限公司	联营企业
江苏兴金开置业有限公司	联营企业
苏州市吴江区威地东润房地产开发有限责任公司	合营企业之子公司
徐州威卓企业管理咨询有限公司	合营企业
句容市金嘉润房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴都成投资有限公司	合营企业
HavenDevelopmentHoldingLimited	合营企业
深圳合国控股有限公司	合营企业
佛山市顺德区悦坛房地产开发有限公司	合营企业
SwiftUniqueLimited	合营企业
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	合营企业
嘉兴锦致置业有限公司	合营企业
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	联营企业
上海尚禧房屋租赁有限公司	合营企业之子公司
天津新志成房地产开发有限公司	联营企业
成都市金威鑫房地产开发有限公司	合营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
天津旭浩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
重庆金誉首瑞置业有限公司	合营企业
深圳市弘睿置业有限公司	联营企业
上海昂骏实业有限公司	合营企业
杭州尚辉企业管理有限公司	合营企业
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	合营企业
天津鑫胜房地产信息咨询有限公司	合营企业
上海八号桥房屋租赁有限公司	联营企业
南京威卓企业管理咨询有限公司	联营企业
常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	联营企业
东莞市景源房地产开发有限公司	合营企业
广西琮岳房地产有限公司	合营企业
镇江市金捷房地产开发有限公司	联营企业
青岛观珊开发投资有限公司	联营企业
天津骏凌企业管理咨询有限公司	合营企业
广州广宏投资发展有限公司	合营企业
福州象荣置业有限公司	联营企业之子公司
武汉广鸿投资有限公司	合营企业之子公司
上海尚骋企业管理有限公司	合营企业
金地威新唯创(成都)医疗科技有限责任公司	合营企业
合肥和逸房地产开发有限公司	联营企业
来安金弘新房地产有限公司	联营企业
温州桃花岛房地产有限公司	联营企业
河南正华竹桂园置业有限公司	合营企业
湛江市金顺房地产开发有限公司	合营企业
句容市锐翰房地产开发有限公司	联营企业
呼和浩特市辰兴房地产开发有限公司	合营企业之子公司
徐州威润房地产开发有限公司	合营企业
天津融泰房地产开发有限公司	合营企业
山西合众瑞通投资有限公司	合营企业
武汉市金夏恒创建设工程有限公司	合营企业
杭州骏兴置业有限公司	合营企业
东莞市万瑞房地产有限公司	联营企业
青岛灏纭房地产开发有限公司	联营企业
青岛坤泰置业有限公司	联营企业
上海尚义房屋租赁有限公司	合营企业
太仓市鑫威房地产开发有限公司	联营企业
徐州润耀地产有限公司	联营企业
海宁金越房地产开发有限公司	合营企业
徐州万和紫荆实业有限公司	合营企业

(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
湛江市海通房地产开发有限公司	联营企业
上海中铁京鑫房地产有限公司	联营企业
上海尚俪企业管理有限公司	合营企业
天津金辉永华置业有限公司	合营企业
上饶市坤鼎置业发展有限公司	合营企业
上海京沐鑫房地产有限公司	联营企业之子公司
上海鑫荣诚房地产开发有限公司	联营企业
深圳市润昇房地产有限公司	联营企业之子公司
上海益坤房地产开发有限公司	联营企业
上海京泽鑫房地产开发有限公司	联营企业
上海鑫瑞诚房地产开发有限公司	合营企业
上海才荟房屋租赁有限公司	合营企业之子公司
昆明中交金盛置业有限公司	联营企业
沈阳致凯置业有限公司	合营企业
徐州誉创置业有限公司	合营企业
九江融玺房地产开发有限公司	联营企业
东莞市香堤雅境花园建造有限公司	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
厦门润金悦地产有限公司	联营企业
武汉广申房地产开发有限公司	合营企业之子公司
徐州正升置业发展有限公司	联营企业
青岛广润置业有限公司	合营企业
南京筑浦兴业房地产开发有限公司	联营企业
上海筑碧企业管理有限公司	合营企业
广州广电置业发展有限公司	合营企业
泉州金联房地产开发有限公司	联营企业
上海旭梭实业有限公司	合营企业
苏州凯合商务信息咨询有限公司	合营企业
南京悦颐房地产开发有限公司	联营企业
成都首开宜泰置业有限公司	联营企业
浙江金澳置业有限公司	联营企业
清镇金地昊泽房地产开发有限公司	联营企业
天津新城宝郡房地产开发有限公司	联营企业
上海荣添房地产发展有限公司	联营企业
杭州凯鼎企业管理有限公司	合营企业
嘉兴天凯置业有限公司	联营企业之子公司

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
杭州德汇房地产开发有限公司	合营企业
大连科地置业有限公司	联营企业
惠州市昭乐房地产有限公司	合营企业
太仓辉盛房地产开发有限公司	合营企业
武汉广电新城房地产开发有限公司	合营企业
大连金泓舟房地产开发有限公司	联营企业
AperturePhaseI Aperture(DelMar)PhaseI	合营企业
杭州万泓置业有限公司	合营企业
南京吉庆丰企业管理咨询有限公司	联营企业
天津辉拓房地产开发有限公司	合营企业
常州御龙房地产开发有限公司	联营企业
无锡保利致远房地产开发有限公司	联营企业
上海京越东卓网络科技有限公司	合营企业之子公司
南昌盛都置业有限公司	合营企业
东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	合营企业
合肥禹博房地产开发有限公司	联营企业
北京瑞成永创科技有限公司	合营企业
长春润置房地产开发有限公司	联营企业
广州创悦投资有限公司	联营企业
天津金锐置业有限公司	联营企业
福州象启投资有限公司	联营企业
东莞市和瑞实业投资有限公司	联营企业
济南金地宏远房地产开发有限公司	合营企业
天津兴泰聚成置业有限公司	联营企业
南昌金瀚房地产开发有限公司	合营企业
苏州正丰置业发展有限公司	合营企业
上海玖开投资管理有限公司	联营企业
杭州金昇房地产开发有限公司	联营企业
苏州锦翎置业有限公司	合营企业
扬州昌泽置业有限公司	联营企业
沈阳金祥置地有限公司	联营企业之子公司
深圳市金地地方鑫房地产开发有限公司	合营企业
ExcellentWoodLimited100ExcellentWoodLimited	合营企业
天津骏宁房地产开发有限公司	联营企业
重庆金南顺碧置业有限公司	合营企业
青岛盛港投资有限公司	联营企业
盐城威新房地产开发有限公司	合营企业
东莞市石安房地产开发有限公司	联营企业
金华元荣房地产开发有限公司	联营企业
昆明广鸿投资有限公司	合营企业之子公司
宁波市鄞州金丁企业管理咨询有限公司	合营企业
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	合营企业

(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
宁波金前房地产发展有限公司	联营企业
广州市轩梁房地产有限公司	联营企业
苏州致方房地产开发有限公司	联营企业
大连金亦泓房地产开发有限公司	联营企业之子公司
东莞滕顺房地产开发有限公司	联营企业
天津金地凯丰置业有限公司	合营企业
珠海丰悦投资管理有限公司	合营企业之子公司
重庆筑品房地产开发有限公司	联营企业
青岛市北区锦麟置业有限公司	合营企业
上海绿隆房地产开发有限公司	合营企业
大连保宸房地产开发有限公司	合营企业
镇江美辰房地产发展有限公司	联营企业
温州诚裕置业有限公司	合营企业
大连金玺房地产开发有限公司	合营企业
苏州华运地产有限公司	联营企业
杭州万业置业有限公司	合营企业
徐州威新房地产开发有限公司	合营企业
重庆金合唐房地产开发有限公司	联营企业
稳盈财富(北京)科技有限公司	联营企业
杭州金地中天房地产发展有限公司	合营企业
广东省佛山市禅城区睿添房地产开发有限公司	合营企业
武汉鑫东辉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
启客威新商业网络服务(深圳)有限公司	合营企业
天津农垦金安投资有限公司	合营企业
上海威劲实业有限公司	合营企业之子公司
上海朋皓装潢工程有限公司	合营企业
北京达成光远置业有限公司	合营企业
北京金地通达房地产开发有限公司	合营企业
余姚金捷房地产发展有限公司	联营企业
广州市恒越房地产有限公司	联营企业之子公司
天津威泰科技创新产业发展有限公司	合营企业
湖南创鸿置业有限公司	合营企业
大连天耀房地产开发有限公司	合营企业
Madison45BroadDevelopmentLLC	合营企业之子公司
618JohnStreet,LLC	合营企业之子公司
昆明乾辉房地产开发有限公司	合营企业之子公司
北京坤鼎国际投资有限公司	联营企业之子公司
南昌金祥房地产开发有限公司	合营企业
PhilomenaStreetInvestors,LLC	合营企业之子公司
东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	联营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
公司董事、总经理及副总经理等	关键管理人员
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	非控股股东之子公司

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
苏州鑫城发房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	32,539,942.43	191,624.23
上海京越东卓网络科技有限公司	提供房地产项目相关服务	32,109,432.38	101,387.72
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	27,133,397.76	45,841.62
青岛昌明置业有限公司	提供房地产项目相关服务	23,987,003.41	1,261,948.26
深圳市国润金海房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	17,247,651.66	1,510,944.06
上海金阔科技有限公司	提供房地产项目相关服务	13,347,161.08	35,799,442.09
广州市金振房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	9,190,097.06	177,189.25
杭州金熠房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	6,162,864.80	4,381,523.37
北京金地通达房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	5,733,905.52	5,978,271.00
余姚金捷房地产发展有限公司	提供房地产项目相关服务	5,509,006.30	2,302,886.68
大连保通发展有限公司	提供房地产项目相关服务	5,024,579.61	3,948,219.57
云南华夏蓝厦房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	4,400,050.16	721,530.40
武汉广申房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	4,167,866.27	5,386,455.51
广州市恒越房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	4,004,797.55	32,079,288.69
长沙市骏利房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	3,948,039.32	-
上海威劲实业有限公司	提供房地产项目相关服务	3,938,864.07	8,533,052.74
南京尚宸房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	3,829,941.94	925,061.41
东莞市嘉悦房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	3,555,381.77	3,408,676.79
北京金水慧业房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	3,408,070.65	6,629.99
天津威泰科技创新产业发展有限公司	提供房地产项目相关服务	3,252,625.12	5,896,535.07
上海智飞置业有限公司	提供房地产项目相关服务	3,192,660.56	39,753,915.83
上海鑫荣诚房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	2,987,628.83	26,423,994.26
如东峰荟开发置业有限公司	提供房地产项目相关服务	2,793,397.52	5,043,955.28
湖南创鸿置业有限公司	提供房地产项目相关服务	2,651,923.28	3,009,217.76
嘉兴锦致置业有限公司	提供房地产项目相关服务	2,584,854.85	1,589,443.35
沈阳致凯置业有限公司	提供房地产项目相关服务	2,454,822.21	766,188.58
南京威丰房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	2,287,010.45	3,043,034.34
淮安金吉置业有限公司	提供房地产项目相关服务	2,265,302.30	10,429,701.25
湛江市海创房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	2,085,990.40	1,048,742.61
大连天耀房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,926,605.50	1,975,035.49
温州金腾房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,838,235.32	-
其他	提供房地产项目相关服务	59,196,075.40	370,152,453.97
合计		298,755,185.48	575,892,191.17

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(2) 资金往来

资金流出：

单位：人民币元

资金往来方名称	2024年年初往来资金余额	2024年度往来累计发生金额	2024年度偿还累计发生金额	合并范围变更及其他影响	2024年年末往来资金余额
合营企业	38,298,979,053.98	4,565,484,991.94	9,135,223,415.46	(1,522,173,345.38)	32,207,067,285.08
联营企业	14,218,107,039.04	4,203,078,958.93	4,093,747,280.55	(1,560,011,418.79)	12,767,427,298.63
总计	52,517,086,093.02	8,768,563,950.87	13,228,970,696.01	(3,082,184,764.17)	44,974,494,583.71

2024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656,198,590.73元(2023年度：人民币2,300,005,685.26元)。

资金流入：

单位：人民币元

资金往来方名称	2024年年初往来资金余额	2024年度往来累计发生金额	2024年度偿还累计发生金额	合并范围变更及其他影响	2024年年末往来资金余额
合营企业	13,999,765,266.68	2,805,569,314.42	2,583,359,659.84	338,770,590.18	14,560,745,511.44
联营企业	13,244,523,158.63	645,758,943.67	2,590,552,035.58	635,082,521.43	11,934,812,588.15
总计	27,244,288,425.31	3,451,328,258.09	5,173,911,695.42	973,853,111.61	26,495,558,099.59

2024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27,218,175.81元(2023年度：人民币19,993,286.04元)。

(3) 关联担保情况

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团作为担保方：				
金地大百汇	5,250,000.00	2/4/2021	1/22/2024	是
金地大百汇	2,100,000.00	3/8/2021	1/22/2024	是
金地大百汇	90,300,000.00	3/8/2021	7/25/2027	否
金地大百汇	10,290,000.00	3/24/2021	1/22/2024	是
金地大百汇	42,210,000.00	3/24/2021	7/25/2027	否
金地大百汇	11,340,000.00	3/26/2021	1/22/2024	是
金地大百汇	24,961,908.93	3/26/2021	5/16/2024	是
金地大百汇	39,298,098.00	3/26/2021	7/25/2027	否
金地大百汇	20,370,000.00	6/18/2021	1/22/2024	是
金地大百汇	8,404,494.00	6/18/2021	1/25/2024	是
金地大百汇	10,393,252.38	6/18/2021	4/8/2024	是
金地大百汇	797,854.47	6/18/2021	5/11/2024	是
金地大百汇	1,642,489.98	6/18/2021	7/22/2024	是
金地大百汇	32,162.18	6/18/2021	7/25/2024	是
金地大百汇	219.82	6/18/2021	8/12/2024	是

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(3) 关联担保情况 - 续

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团作为担保方：				
金地大百汇	359,527.17	6/18/2021	7/25/2027	否
金地大百汇	1,050,000.00	5/12/2020	5/31/2024	是
金地大百汇	2,100,000.00	5/12/2020	4/30/2024	是
金地大百汇	1,050,000.00	5/12/2020	6/28/2024	是
金地大百汇	2,625,000.00	5/12/2020	9/3/2024	是
金地大百汇	1,575,000.00	5/12/2020	11/28/2024	是
金地大百汇	291,900,000.00	5/12/2020	5/11/2028	否
金地大百汇	105,000,000.00	5/15/2020	5/11/2028	否
金地大百汇	210,000.00	10/29/2021	5/27/2024	是
金地大百汇	2,100,000.00	10/29/2021	8/20/2024	是
金地大百汇	210,000.00	10/29/2021	12/24/2024	是
金地大百汇	39,060,000.00	10/29/2021	8/25/2026	否
金地大百汇	21,000,000.00	3/30/2022	3/21/2027	否
金地大百汇	207,900,000.00	12/30/2020	1/3/2024	是
金地大百汇	8,040,309.07	1/3/2024	3/21/2024	是
金地大百汇	3,509,690.93	1/3/2024	3/26/2024	是
金地大百汇	141,150.26	1/3/2024	7/4/2024	是
金地大百汇	9,249.98	1/3/2024	7/5/2024	是
金地大百汇	8,333.94	1/3/2024	7/15/2024	是
金地大百汇	12,600,000.00	1/3/2024	7/22/2024	是
金地大百汇	1,400.77	1/3/2024	7/26/2024	是
金地大百汇	1,400.77	1/3/2024	8/26/2024	是
金地大百汇	313,152.88	1/3/2024	12/26/2024	是
金地大百汇	183,275,311.41	1/3/2024	7/2/2027	否
广州碧臻房地产开发有限公司	1,142,400.00	12/11/2018	3/25/2024	是
广州碧臻房地产开发有限公司	4,212,600.00	12/11/2018	4/2/2024	是
广州碧臻房地产开发有限公司	71,400.00	12/24/2018	4/2/2024	是
广州碧臻房地产开发有限公司	2,856,000.00	12/24/2018	6/14/2024	是
广州碧臻房地产开发有限公司	178,500.00	12/24/2018	7/26/2024	是
广州碧臻房地产开发有限公司	285,600.00	12/24/2018	8/15/2024	是
广州碧臻房地产开发有限公司	2,142,000.00	12/27/2018	7/11/2024	是
广州碧臻房地产开发有限公司	1,249,500.00	12/27/2018	7/26/2024	是
广州碧臻房地产开发有限公司	1,142,400.00	12/28/2018	8/15/2024	是
广州碧臻房地产开发有限公司	729,708.00	12/28/2018	9/26/2024	是
广州碧臻房地产开发有限公司	142,800.00	12/28/2018	10/24/2024	是
广州碧臻房地产开发有限公司	428,400.00	12/28/2018	11/1/2024	是
广州碧臻房地产开发有限公司	269,892.00	12/28/2018	12/2/2024	是

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(3) 关联担保情况 - 续

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团作为担保方：				
广州碧臻房地产开发有限公司	158,508.00	12/30/2018	12/2/2024	是
广州碧臻房地产开发有限公司	1,999,200.00	12/30/2018	12/19/2024	是
广州碧臻房地产开发有限公司	7,609,812.00	12/30/2018	12/29/2025	否
广州碧臻房地产开发有限公司	15,165,360.00	1/2/2019	1/1/2026	否
广州碧臻房地产开发有限公司	8,639,400.00	2/2/2019	2/1/2026	否
广州市恒越房地产有限公司	12,174,000.00	12/1/2021	10/12/2024	是
广州市恒越房地产有限公司	12,174,000.00	12/1/2021	12/31/2024	是
广州市恒越房地产有限公司	119,305,200.00	12/1/2021	11/30/2029	否
广州市恒越房地产有限公司	73,044,000.00	12/21/2021	11/30/2029	否
广州市恒越房地产有限公司	48,696,000.00	1/1/2022	11/30/2029	否
广州市恒越房地产有限公司	12,174,000.00	1/10/2022	11/30/2029	否
广州市恒越房地产有限公司	60,870,000.00	8/18/2022	11/30/2029	否
广州市恒越房地产有限公司	36,522,000.00	9/23/2022	11/30/2029	否
广州市恒越房地产有限公司	36,522,000.00	12/21/2022	11/30/2029	否
北京金地盛通房地产开发有限公司	15,000,000.00	12/16/2022	6/14/2024	是
北京金地盛通房地产开发有限公司	15,000,000.00	12/16/2022	12/15/2024	是
北京金地盛通房地产开发有限公司	950,000,000.00	12/16/2022	11/27/2043	否
北京金地盛通房地产开发有限公司	500,000,000.00	1/17/2023	11/27/2043	否
大连保通发展有限公司	11,812,500.00	5/18/2023	5/8/2024	是
大连保通发展有限公司	11,812,500.00	5/18/2023	11/8/2024	是
大连保通发展有限公司	124,875,000.00	5/18/2023	5/9/2029	否
大连保通发展有限公司	3,750,000.00	8/15/2023	8/13/2024	是
大连保通发展有限公司	7,500,000.00	8/15/2023	12/21/2024	是
大连保通发展有限公司	60,000,000.00	8/15/2023	8/13/2029	否
大连保通发展有限公司	2,500,000.00	4/18/2024	8/13/2024	是
大连保通发展有限公司	2,500,000.00	4/18/2024	12/21/2024	是
大连保通发展有限公司	20,000,000.00	4/18/2024	8/13/2029	否
大连保通发展有限公司	1,500,000.00	5/31/2024	8/13/2024	是
大连保通发展有限公司	1,500,000.00	5/31/2024	12/21/2024	是
大连保通发展有限公司	12,000,000.00	5/31/2024	8/13/2029	否
大连保通发展有限公司	8,000,000.00	9/23/2024	12/21/2024	是
大连保通发展有限公司	32,000,000.00	9/23/2024	8/13/2029	否
嘉兴锦致置业有限公司	6,627,676.00	11/20/2023	5/21/2024	是
嘉兴锦致置业有限公司	14,916,000.00	11/20/2023	11/21/2024	是
嘉兴锦致置业有限公司	53,036,324.00	11/20/2023	10/16/2028	否
嘉兴锦致置业有限公司	1,591,040.00	11/20/2023	5/21/2024	是

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(3) 关联担保情况 - 续

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团作为担保方：				
嘉兴锦致置业有限公司	99,440.00	11/20/2023	10/15/2024	是
嘉兴锦致置业有限公司	3,480,400.00	11/20/2023	11/21/2024	是
嘉兴锦致置业有限公司	12,728,320.00	11/20/2023	10/16/2028	否
嘉兴锦致置业有限公司	1,059,036.00	11/20/2023	5/21/2024	是
嘉兴锦致置业有限公司	2,386,560.00	11/20/2023	10/15/2024	是
嘉兴锦致置业有限公司	8,487,204.00	11/20/2023	10/16/2028	否
嘉兴锦致置业有限公司	725,912.00	11/20/2023	3/22/2024	是
嘉兴锦致置业有限公司	1,044,120.00	11/20/2023	5/21/2024	是
嘉兴锦致置业有限公司	3,977,600.00	11/20/2023	11/21/2024	是
嘉兴锦致置业有限公司	14,140,368.00	11/20/2023	10/16/2028	否
嘉兴锦致置业有限公司	1,551,264.00	11/20/2023	2/27/2024	是
嘉兴锦致置业有限公司	218,768.00	11/20/2023	3/22/2024	是
嘉兴锦致置业有限公司	3,977,600.00	11/20/2023	11/21/2024	是
嘉兴锦致置业有限公司	14,140,368.00	11/20/2023	10/16/2028	否
嘉兴锦致置业有限公司	889,988.00	11/20/2023	1/15/2024	是
嘉兴锦致置业有限公司	437,536.00	11/20/2023	2/27/2024	是
嘉兴锦致置业有限公司	2,983,200.00	11/20/2023	11/21/2024	是
嘉兴锦致置业有限公司	10,605,276.00	11/20/2023	10/16/2028	否
嘉兴锦致置业有限公司	104,412.00	11/20/2023	1/15/2024	是
嘉兴锦致置业有限公司	1,740,200.00	11/20/2023	11/21/2024	是
嘉兴锦致置业有限公司	6,185,168.00	11/20/2023	10/16/2028	否
南京金璨房地产开发有限公司	2,808,300.00	12/21/2023	6/21/2024	是
南京金璨房地产开发有限公司	3,791,700.00	12/21/2023	6/21/2024	是
南京金璨房地产开发有限公司	3,300,000.00	12/21/2023	10/25/2024	是
南京金璨房地产开发有限公司	6,600,000.00	12/21/2023	12/31/2024	是
南京金璨房地产开发有限公司	1,709,400.00	12/21/2023	12/21/2028	否
南京金璨房地产开发有限公司	23,238,600.00	12/21/2023	12/21/2028	否
南京金璨房地产开发有限公司	14,001,900.00	12/21/2023	12/21/2028	否
前海创集（深圳）实业发展有限公司	175,000,000.00	12/28/2023	12/27/2031	否
前海创集（深圳）实业发展有限公司	6,354,904.09	4/3/2024	4/2/2032	否
前海创集（深圳）实业发展有限公司	5,424,539.83	4/3/2024	12/27/2031	否
前海创集（深圳）实业发展有限公司	2,439,183.72	11/15/2024	12/27/2031	否
前海创集（深圳）实业发展有限公司	1,769,707.00	12/31/2024	12/27/2031	否
昆明乾辉房地产开发有限公司	10,000,000.00	9/28/2023	3/28/2024	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	51,927,710.84	9/28/2023	9/20/2024	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	92,272,289.16	9/28/2023	12/17/2024	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	359,800,000.00	9/28/2023	9/28/2029	否

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(3) 关联担保情况 - 续

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团作为担保方：				
昆明乾辉房地产开发有限公司	435,797.66	1/19/2024	3/28/2024	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	2,262,997.52	1/19/2024	9/20/2024	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	4,021,204.82	1/19/2024	12/17/2024	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	15,680,000.00	1/19/2024	9/28/2029	否
昆明乾辉房地产开发有限公司	1,945,525.30	3/15/2024	3/28/2024	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	10,102,667.00	3/15/2024	9/20/2024	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	17,951,807.22	3/15/2024	12/17/2024	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	70,000,000.48	3/15/2024	9/28/2029	否
昆明乾辉房地产开发有限公司	7,228,915.66	8/18/2024	9/20/2024	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	10,771,084.34	8/8/2024	12/17/2024	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	42,000,000.00	8/8/2024	9/28/2029	否
昆明乾辉房地产开发有限公司	15,000,000.00	9/29/2024	9/29/2032	否
昆明乾辉房地产开发有限公司	88,400,000.00	9/30/2024	9/30/2032	否
山西金地慧远房地产开发有限公司	3,333,400.00	9/22/2023	3/21/2024	是
山西金地慧远房地产开发有限公司	120,000,000.00	9/22/2023	7/17/2024	是
山西金地慧远房地产开发有限公司	76,666,600.00	9/22/2023	12/30/2024	是
金华市金熠房地产开发有限公司	50,000,000.00	2/27/2024	8/13/2024	是
北京坤鼎国际投资有限公司	200,000,000.00	1/17/2024	2/5/2024	是
东阳勤华房地产开发有限公司	14,000,000.00	6/27/2024	11/29/2024	是
东阳勤华房地产开发有限公司	4,000,000.00	6/27/2024	12/17/2024	是
东阳勤华房地产开发有限公司	16,000,000.00	6/27/2024	12/17/2024	是
东阳勤华房地产开发有限公司	5,000,000.00	6/27/2024	5/21/2028	否
东阳勤华房地产开发有限公司	34,500,000.00	6/27/2024	6/21/2028	否
东阳勤华房地产开发有限公司	38,000,000.00	6/27/2024	7/2/2028	否
东阳勤华房地产开发有限公司	10,500,000.00	6/27/2024	8/2/2028	否
东阳勤华房地产开发有限公司	31,000,000.00	6/27/2024	2/21/2029	否
东阳勤华房地产开发有限公司	8,000,000.00	6/27/2024	2/21/2029	否
东阳勤华房地产开发有限公司	45,000,000.00	6/27/2024	3/21/2029	否
东阳勤华房地产开发有限公司	46,000,000.00	6/27/2024	4/2/2029	否
东阳勤华房地产开发有限公司	18,000,000.00	6/27/2024	4/2/2029	否
南京越胜房地产开发有限公司	6,269,240.00	7/23/2024	9/6/2024	是
南京越胜房地产开发有限公司	329,960.00	7/23/2024	9/6/2024	是
南京越胜房地产开发有限公司	15,178,160.00	7/23/2024	1/29/2029	否
南京越胜房地产开发有限公司	2,309,720.00	7/23/2024	9/6/2024	是
南京越胜房地产开发有限公司	989,880.00	7/23/2024	9/6/2024	是
南京越胜房地产开发有限公司	6,599,200.00	7/23/2024	1/29/2029	否
广州市金振房地产开发有限公司	10,640,000.00	9/19/2024	10/25/2024	是

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(3) 关联担保情况 - 续

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团作为担保方：				
广州市金振房地产开发有限公司	18,880,000.00	9/19/2024	12/20/2024	是
广州市金振房地产开发有限公司	1,790,000.00	9/19/2024	12/31/2024	是
广州市金振房地产开发有限公司	333,980,000.00	9/19/2024	6/20/2030	否
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	68,000.00	9/18/2024	12/23/2024	是
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	32,912,000.00	9/18/2024	9/22/2028	否
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	34,000.00	9/18/2024	12/23/2024	是
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	9,826,000.00	9/18/2024	9/22/2028	否
LinkJVHoldingsLimited	287,500,000.00	7/16/2024	7/16/2025	否
如东峰荟开发置业有限公司	3,132,429.30	12/30/2024	12/31/2028	否
如东峰荟开发置业有限公司	5,670,987.00	12/30/2024	12/31/2028	否
如东峰荟开发置业有限公司	7,139,440.00	12/30/2024	12/31/2028	否
如东峰荟开发置业有限公司	4,510,828.00	12/30/2024	12/31/2028	否
如东峰荟开发置业有限公司	6,474,174.00	12/30/2024	12/31/2028	否
如东峰荟开发置业有限公司	29,457,491.70	12/30/2024	12/31/2028	否
湛江市金顺房地产开发有限公司	65,000,000.00	12/20/2024	11/15/2030	否
大连金灿房地产开发有限公司	25,000,000.00	9/25/2024	8/20/2032	否
南京威智置业有限公司	147,801,250.00	5/15/2023	7/28/2034	否
Madison45BroadDevelopmentLLC	442,086,600.00	10/28/2019	4/28/2025	否
Madison45BroadDevelopmentLLC	2,755,553.31	5/28/2020	1/28/2024	是
Madison45BroadDevelopmentLLC	2,755,553.31	5/28/2020	2/28/2024	是
Madison45BroadDevelopmentLLC	2,755,553.31	5/28/2020	3/28/2024	是
Madison45BroadDevelopmentLLC	2,755,553.31	5/28/2020	4/28/2024	是
Madison45BroadDevelopmentLLC	2,755,553.31	5/28/2020	5/28/2024	是
Madison45BroadDevelopmentLLC	2,755,553.31	5/28/2020	6/28/2024	是
Madison45BroadDevelopmentLLC	2,755,553.31	5/28/2020	7/28/2024	是
Madison45BroadDevelopmentLLC	2,755,553.31	5/28/2020	8/28/2024	是
Madison45BroadDevelopmentLLC	2,755,553.31	5/28/2020	9/28/2024	是
Madison45BroadDevelopmentLLC	2,755,553.31	5/28/2020	10/28/2024	是
Madison45BroadDevelopmentLLC	2,755,553.31	5/28/2020	11/28/2024	是
Madison45BroadDevelopmentLLC	2,755,553.31	5/28/2020	12/28/2024	是
Madison45BroadDevelopmentLLC	64,935,213.67	5/28/2020	4/28/2025	否
618JohnStreet,LLC	35,942,000.00	12/30/2021	3/29/2025	否
PhilomenaStreetInvestors,LLC	7,061,158.92	5/20/2022	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	15,212,107.10	6/23/2022	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	15,963,235.31	7/19/2022	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	18,613,100.67	8/17/2022	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	17,433,499.32	9/8/2022	5/15/2024	是

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(3) 关联担保情况 - 续

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团作为担保方：				
PhilomenaStreetInvestors,LLC	13,367,672.50	10/6/2022	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	12,665,582.55	11/15/2022	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	8,107,999.50	12/15/2022	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	1,688,868.65	12/30/2022	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	6,201,727.40	2/2/2023	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	4,522,846.39	3/2/2023	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	668,632.76	3/31/2023	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	13,880,646.21	5/2/2023	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	858,442.32	6/2/2023	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	3,017,928.62	6/30/2023	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	1,337,427.84	8/2/2023	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	951,647.33	9/1/2023	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	6,848,659.04	11/10/2023	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	2,039,225.44	12/1/2023	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	2,100,277.38	12/11/2023	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	10,415,659.21	1/30/2024	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	4,541,706.81	2/28/2024	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	1,087,339.45	3/28/2024	5/15/2024	是
PhilomenaStreetInvestors,LLC	671,270.91	4/29/2024	5/15/2024	是
未履行完毕的关联方担保余额合计	5,629,112,745.37			

本集团作为担保方：

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 21% 比例为金地大百汇提供借款担保或有偿提供资金，两项累计额不超过人民币 6.00 亿元。本集团提供资金或提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。

经本集团 2012 年 4 月 26 日第六届董事会第二十一次会议和 2014 年 4 月 25 日第六届董事会第八十二次会议审议通过，并经 2012 年 5 月 22 日召开的 2011 年度股东大会和 2014 年 5 月 29 日召开的 2013 年度股东大会批准，为继续支持深圳岗厦旧城改造项目的发展，新增担保额度分别不超过人民币 14.00 亿元和人民币 23.00 亿元，即总额度不超过人民币 43.00 亿元。深圳市金地旧城改造开发有限公司为金地大百汇提供资金或为金地大百汇提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。

(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

截至2024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8.12亿元。

广州碧臻房地产开发有限公司(以下简称“广州碧臻”)系本集团合营企业之子公司，分别于2018年11月14日和2018年11月21日向中国农业银行股份有限公司广州番禺支行和交通银行广东省分行申请人民币15.00亿元和人民币18.62亿元额度的贷款。本集团之控股子公司广州市东凌房地产开发有限公司按提款金额的14.28%为广州碧臻提供担保，实际担保金额以银行放款金额为准。上述两笔贷款的担保期限均自担保合同生效之日起至借款合同债务履行期限届满之日起两年止。截至2024年12月31日，本集团之控股子公司广州市东凌房地产开发有限公司为广州碧臻提供的借款担保余额为人民币0.31亿元。

广州市恒越房地产有限公司(以下简称“广州恒越”)系本集团联营企业之子公司，分别于2021年11月25日和2021年11月29日向平安银行股份有限公司广州分行和中国建设银行股份有限公司广州海珠支行申请人民币6.00亿元和人民币22.00亿元额度的贷款。本集团按提款金额的24.35%为广州恒越提供担保，实际担保金额以银行放款金额为准。上述两笔贷款的担保期限均自担保合同生效之日起至借款合同债务履行期限届满之日起三年止。截至2024年12月31日，本集团为广州恒越提供的借款担保余额为人民币3.87亿元。

北京金地盛通房地产开发有限公司(以下简称“北京金地盛通”)系本集团合营企业之子公司，于2022年11月25日向中国民生银行股份有限公司北京分行申请人民币15.00亿元的贷款。本集团为前述融资事项提供全额差额补足义务，实际差额补足金额以银行放款金额为准。上述贷款的差额补足义务履行期限自《差额补足履行确认函》生效之日起至债务履行期限届满之日起三年止。截至2024年12月31日，本集团为北京金地盛通提供的借款差额补足余额为人民币14.50亿元。

大连保通发展有限公司(以下简称“大连保通”)系本集团之子公司的合营企业，分别于2023年4月28日和2023年6月27日向中国工商银行股份有限公司大连金普新区分行和上海浦东发展银行股份有限公司大连分行申请人民币4.50亿元和人民币5.00亿元额度的贷款。本集团为前述融资事项提供50%连带责任保证担保，担保本金金额分别不超过人民币2.25亿元和人民币2.50亿元。担保期限均为自担保合同生效之日起至债务履行期限届满之次日起三年止。截至2024年12月31日，本集团为大连保通提供的借款担保余额为人民币2.49亿元。

(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

本集团作为担保方：- 续

嘉兴锦致置业有限公司(以下简称“嘉兴锦致”)系本集团之子公司的合营企业，于2023年11月20日向交通银行股份有限公司嘉兴分行申请人民币3.38亿元额度的贷款。本集团为前述融资事项提供49.72%连带责任保证担保，担保本金金额不超过人民币1.68亿元。担保期限自债务履行期限届满之日后三年止。截至2024年12月31日，本集团为嘉兴锦致提供的借款担保余额为人民币1.19亿元。

南京金璨房地产开发有限公司(以下简称“南京金璨”)系本集团之子公司的联营企业，于2023年12月21日向交通银行股份有限公司江苏省分行申请人民币2.08亿元额度的贷款。本集团为前述融资事项提供33%连带责任保证担保，担保本金金额不超过人民币0.69亿元。担保期限为自债务履行期间届满之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止。截至2024年12月31日，本集团为南京金璨提供的借款担保余额为人民币0.39亿元。

前海创集(深圳)实业发展有限公司(以下简称“前海创集”)系本集团之子公司的联营企业，于2023年12月13日向兴业银行股份有限公司深圳分行(以下简称“兴业银行深圳分行”)申请人民币5.00亿元额度的贷款。本集团为前述融资事项提供35%连带责任保证担保，担保本金金额不超过人民币1.75亿元。担保期限为主合同项下债务履行期限届满之日起三年。截至2024年12月31日，本集团为前海创集提供的借款担保余额为人民币1.91亿元。

昆明乾辉房地产开发有限公司(以下简称“昆明乾辉”)系本集团合营企业之子公司，分别于2023年9月13日和2024年9月24日向上海浦发银行股份有限公司昆明分行申请人民币8.30亿元和人民币3.20亿元额度的贷款。本集团为前述融资事项提供100%连带责任保证担保，担保本金金额分别不超过人民币8.30亿元和人民币3.20亿元。担保期限自担保合同生效之日起至债务履行期限届满之日起三年止。截至2024年12月31日，本集团为昆明乾辉提供的借款担保余额为人民币5.91亿元。

东阳勤华房地产开发有限公司(以下简称“东阳勤华”)系本集团之子公司的联营企业，于2024年6月27日向中国工商银行股份有限公司东阳支行申请人民币2.70亿元额度的贷款。本集团为前述融资事项提供100%连带责任保证担保，担保本金金额不超过人民币2.70亿元。担保期限为自主合同项下的借款期限届满之次日起三年。截至2024年12月31日，本集团为东阳勤华提供的借款担保余额为人民币2.36亿元。

(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

本集团作为担保方：- 续

南京越胜房地产开发有限公司(以下简称“南京越胜”)系本集团之子公司的联营企业，于2024年7月23日向由平安银行股份有限公司南京分行和中国光大银行股份有限公司南京分行组成的银团申请人民币0.96亿元额度的贷款。本集团为前述融资事项提供33%连带责任保证担保，担保本金金额不超过人民币0.32亿元。担保期限自保证合同生效之日起至债务履行期限届满之日起三年止。截至2024年12月31日，本集团为南京越胜提供的借款担保余额为人民币0.22亿元。

广州市金振房地产开发有限公司(以下简称“广州金振”)系本集团之子公司的联营企业，于2024年9月19日向中国光大银行股份有限公司广州分行申请人民币3.65亿元额度的贷款。本集团为前述融资事项提供100%连带责任保证担保，担保本金金额不超过人民币3.65亿元。担保期限为主合同项下债务履行期限届满之日起三年。截至2024年12月31日，本集团为广州金振提供的借款担保余额为人民币3.34亿元。

南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司(以下简称“南宁金鸿祥辉”)系本集团之子公司的合营企业，于2024年9月18日向交通银行股份有限公司广西壮族自治区分行申请人民币1.26亿元额度的贷款。本集团为前述融资事项提供34%连带责任保证担保，担保本金金额不超过人民币0.43亿元。担保期限为主合同项下债务履行期限届满之日后三年止。截至2024年12月31日，本集团为南宁金鸿祥辉提供的借款担保余额为人民币0.43亿元。

LinkJVHoldingsLimited(以下简称“LINKJV”)系本集团之子公司的合营企业，于2024年7月12日向渣打银行(香港)有限公司申请人民币5.75亿元额度的贷款。本集团为前述融资事项提供50%连带责任保证担保，担保本金金额不超过人民币2.88亿元。担保期限自主债务履行期限届满之日起三年。截至2024年12月31日，本集团为LINKJV提供的借款担保余额为人民币2.88亿元。

如东峰荟开发置业有限公司(以下简称“如东峰荟”)系本集团之子公司的联营企业，于2024年12月30日向招商银行股份有限公司南通分行申请人民币5.00亿元额度的贷款。本集团为前述融资事项提供81.13%连带责任保证担保，担保本金金额不超过人民币4.06亿元。担保期限为自担保书生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日起三年。截至2024年12月31日，本集团为如东峰荟提供的借款担保余额为人民币0.56亿元。

(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

本集团作为担保方：- 续

湛江市金顺房地产开发有限公司(以下简称“湛江金顺”)系本集团之子公司的联营企业，于2024年7月22日向中国工商银行股份有限公司湛江赤坎支行申请人民币5.00亿元的贷款。本集团为前述融资事项提供50%连带责任保证担保，担保本金金额不超过人民币2.50亿元。担保期限为主合同项下债务履行期限届满之次日起三年。截至2024年12月31日，本集团为湛江金顺提供的借款担保余额为人民币0.65亿元。

大连金灿房地产开发有限公司(以下简称“大连金灿”)系本集团之子公司的合营企业，于2024年8月21日向中国农业银行股份有限公司大连金州支行申请人民币1.40亿元额度的贷款。本集团为前述融资事项提供50%连带责任保证担保，担保本金金额不超过人民币0.7亿元。担保期限为主合同项下债务履行期限届满之日起三年。截至2024年12月31日，本集团为大连金灿提供的借款担保余额为人民币0.25亿元。

南京威智置业有限公司(以下简称“南京威智”)系本集团之子公司的合营企业，于2020年8月15日向中国工商银行股份有限公司南京玄武支行(以下简称“工商银行”)申请人民币2.00亿元的贷款，本集团之子公司南京威新房地产开发有限公司于2023年5月15日与工商银行签订了抵押合同，为前述融资事项提供抵押担保，担保本金金额以银行放款金额为准。截至2024年12月31日，本集团为南京威智提供的借款担保余额为人民币1.48亿元。

Madison45BroadDevelopmentLLC(以下简称“Madison公司”)系本集团合营企业之子公司，分别于2019年10月28日和2020年5月28日向上海商业银行有限公司申请6,150万美元及2,000万美元额度贷款。本集团之控股子公司Vision Real Estate Development Inc.(以下简称“美国威新公司”)按提款金额的100%为Madison公司提供担保，实际担保金额上限为8,150万美元，担保期限自担保合同生效之日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日止。截至2024年12月31日，美国威新公司为Madison公司提供的借款担保余额折合人民币5.07亿元。

618JohnStreet,LLC系本集团合营企业之子公司，于2021年9月29日向EastWestBank申请贷款1,000万美元。本集团之控股子公司美国威新公司按提款金额的50%为618JohnStreet,LLC提供担保，实际担保金额以银行放款金额为准，担保期限自担保合同生效之日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日止。截至2024年12月31日，美国威新公司为618JohnStreet,LLC提供的借款担保余额折合人民币0.36亿元。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(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	25,420,000.00	40,230,000.00

6、应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	北京金地盛通房地产开发有限公司	2,244,254,704.50	2,063,432,184.43
	天津金地风华房地产开发有限公司	1,991,041,007.96	1,622,117,178.45
	广州市金振房地产开发有限公司	1,295,140,053.81	1,308,635,857.77
	广州威新睿达房地产开发有限公司	1,270,651,816.06	1,203,394,410.00
	济南海盈房地产开发有限公司	1,205,301,106.27	1,327,009,694.75
	南京卓定置业有限公司	1,108,493,045.82	1,134,627,073.19
	嘉兴丰悦控股有限公司	1,032,374,939.53	933,481,206.23
	武汉哈工广能房地产开发有限公司	1,031,866,305.96	989,362,491.15
	广州创行房地产开发有限公司	1,016,249,973.04	1,013,704,390.65
	天津金保银房置业有限公司	998,660,807.10	998,660,807.10
	无锡铭润房地产开发有限公司	870,257,475.08	870,275,475.08
	广州穗海置业有限公司	835,460,836.58	835,460,836.58
	昆明博创房地产开发有限公司	823,290,000.68	820,280,000.68
	珠海丰悦投资管理股份有限公司	803,264,444.44	803,264,444.44
	淮安威悦房地产开发有限公司	793,526,190.42	750,718,607.97
	上海平莘房地产开发有限公司	745,725,561.20	645,520,569.19
	佛山市顺德区金昇房地产开发有限公司	744,339,553.15	764,221,499.29
	大连保通发展有限公司	731,372,416.97	726,527,143.31
	重庆金展置业有限公司	695,981,540.59	445,900,000.00
	云南华夏蓝厦房地产有限公司	673,719,710.49	672,514,674.39
	南昌聚帆房地产开发有限公司	652,195,545.08	730,566,110.44
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	644,036,842.90	719,036,842.90
	武汉金秋经发房地产开发有限公司	639,652,626.63	599,788,776.99
	北京金地致远企业管理咨询有限公司	627,672,020.14	599,854,520.14
	嘉兴悦祥企业管理合伙企业(有限合伙)	621,448,333.33	621,448,333.33
	东阳勤华房地产开发有限公司	555,339,086.21	552,230,971.34
	徐州威昱房地产开发有限公司	534,302,509.80	573,763,142.38
	青岛悦檀企业管理股份有限公司	502,040,277.78	502,040,277.78
	南京威湛运营管理有限公司	498,108,000.00	498,108,000.00
	盐城市盐南威新房地产开发有限公司	497,556,047.45	492,957,540.51
	如东威新房地产开发有限责任公司	483,090,376.73	458,556,484.02
	温州金腾房地产开发有限公司	480,712,386.02	480,707,182.43
	无锡悦茂置业有限公司	449,362,240.51	550,729,269.55
海南金泓商业管理有限公司	399,666,232.51	386,143,158.60	
深圳市威程投资咨询有限公司	397,993,783.33	402,243,783.33	

## (十) 关联方及关联方交易 - 续

## 6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

## (1) 应收项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	沈阳冠里企业管理有限公司	390,667,984.06	390,667,984.06
	上海金闾科技有限公司	378,292,762.99	355,663,065.70
	武汉怡置星耀房地产开发有限公司	370,239,461.63	439,533,501.63
	江阴建瓴房地产开发有限公司	356,116,633.34	343,168,896.28
	武汉滨江臻毅置业有限公司	337,082,740.56	334,590,791.56
	大连金泉旭房地产开发有限公司	334,915,413.29	373,116,764.16
	青岛威航置业有限公司	328,306,809.37	412,520,830.48
	如东峰荟开发置业有限公司	310,064,223.59	417,285,699.56
	上海旭亭置业有限公司	291,060,000.00	-
	南京金越安置业有限公司	276,324,377.79	272,301,283.35
	苏州鑫城发房地产开发有限公司	272,223,263.12	282,213,263.12
	郑州金地建海房地产开发有限公司	271,449,400.00	271,449,400.00
	济南稳胜房地产开发有限公司	269,045,200.65	268,522,446.90
	武汉金辰盈创置业有限公司	266,850,600.85	281,066,901.16
	昆山汇东耀房地产开发有限公司	264,600,000.00	264,600,000.00
	云南伟佳房地产开发有限公司	258,959,498.18	160,000,000.00
	上海金莓安居房屋租赁有限公司	255,104,081.63	255,104,081.63
	沈阳彦里企业管理有限公司	248,317,248.17	238,879,299.27
	上海卓骜房地产开发有限公司	244,392,878.80	244,392,878.80
	金华市金卓房地产开发有限公司	237,742,794.88	236,902,936.83
	前海英集（深圳）实业发展有限公司	224,333,995.89	191,969,483.59
	南京龙合置业发展有限公司	210,166,946.11	207,040,169.97
	南京威智置业有限公司	209,769,730.57	242,893,582.88
	太仓众旺置业有限公司	203,991,687.34	203,991,687.34
	杭州驭徽置业有限公司	203,837,835.00	-
	上海建杉置业有限公司	193,944,013.62	-
	安庆市瑞郡地产有限公司	193,904,650.94	218,500,650.94
	前海精集（深圳）实业发展有限公司	191,090,403.86	167,871,123.20
	上海鑫侃房地产开发有限公司	189,812,719.40	195,928,659.40
	武汉武建富强悦泽置业有限公司	186,622,806.57	187,948,402.09
	上海智飞置业有限公司	183,058,834.03	182,458,834.03
	HeadingTechValleyCo.,Ltd.	182,358,100.04	180,775,647.62
	昆山华昀新房地产开发有限公司	172,886,005.01	167,993,844.65
	安庆市铭泰置业有限公司	171,026,609.50	170,578,009.50
	杭州颐扬投资管理有限公司	169,343,961.00	169,343,961.00
	台州金新置业有限公司	167,850,757.15	140,287,307.86
	南京矿利金房地产开发有限公司	165,595,146.83	223,715,351.09
	苏州金悦臻房地产开发有限公司	164,763,237.06	164,763,237.06
	山西金地慧远房地产开发有限公司	155,170,829.06	320,488,335.11
	上海金地威纶实业有限公司	152,550,535.03	148,043,284.60
浦江金坤房地产开发有限公司	150,779,520.69	150,754,976.69	
ApexRiverLimited	146,892,699.30	134,041,298.66	
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	146,686,803.72	230,705,119.51	
杭州金丰和信企业管理有限公司	144,653,403.06	135,000,000.00	

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	前海盛集（深圳）实业发展有限公司	142,041,941.94	128,966,292.21
	上海尚乐房屋租赁有限公司	141,158,062.62	105,597,700.01
	融瑞有限公司	138,702,740.24	17,867,500.00
	杭州五八威新科技有限公司	136,216,947.49	80,799,730.73
	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	135,118,064.60	134,769,893.30
	佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	134,571,648.71	53,409,379.62
	金华市金熠房地产开发有限公司	128,080,414.98	119,896,675.02
	前海创集（深圳）实业发展有限公司	126,670,783.53	114,193,250.41
	南京越胜房地产开发有限公司	124,792,356.24	125,014,687.24
	MightyMagicLimited	117,455,672.67	106,951,985.99
	HarmonicWealthLimited	114,230,214.32	103,903,077.14
	徐州威锐企业管理咨询有限公司	113,765,000.00	113,765,000.00
	FineArdentLimited	110,935,598.37	101,054,313.68
	武汉金辰盈智置业有限公司	103,718,608.68	103,513,804.94
	长沙市骏利房地产有限公司	102,857,352.59	154,571,929.38
	成都坤禹升置业有限公司	102,639,186.10	101,078,403.34
	杭州金熠房地产开发有限公司	100,352,279.95	104,205,663.87
	佛山市禅城区凝泰房地产开发有限公司	97,469,710.97	97,469,710.97
	大连金灿房地产开发有限公司	97,176,523.79	96,202,706.87
	前海世集（深圳）实业发展有限公司	95,050,651.20	83,856,947.13
	青岛置海房地产开发有限公司	94,428,479.77	91,364,526.47
	上海威歆实业有限公司	88,025,000.00	88,025,000.00
	南京裕鸿房地产开发有限公司	86,241,225.00	86,241,225.00
	山西金合房地产开发有限公司	84,213,063.82	361,402,372.11
	上海万筠房地产有限公司	82,779,562.50	82,779,562.50
	南京金璨房地产开发有限公司	81,489,320.28	80,613,665.60
	成都金鑫垚房地产开发有限公司	81,156,171.24	80,612,762.21
	南京朗乾置业有限公司	79,795,445.70	79,795,445.70
	上海煦辰房地产开发有限公司	79,788,996.73	79,788,996.73
	广州金纶房地产开发有限公司	72,461,345.63	-
	江苏兴金开置业有限公司	69,842,704.50	82,936,600.66
	苏州市吴江区威地东润房地产开发有限责任公司	68,077,560.90	93,061,705.00
	徐州威卓企业管理咨询有限公司	63,217,286.41	63,217,286.41
	句容市金嘉润房地产开发有限公司	61,415,078.00	61,415,078.00
	嘉兴都成投资有限公司	60,941,701.45	60,940,961.45
	HavenDevelopmentHoldingLimited	60,351,922.20	55,035,769.98
	深圳合国控股有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
	佛山市顺德区悦坛房地产开发有限公司	59,030,055.65	71,247,875.66
	SwiftUniqueLimited	58,571,433.62	53,465,930.95
	嘉兴锦致置业有限公司	54,125,278.47	59,960,176.59
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	53,963,978.71	59,878,660.92	
北京海盈房地产开发有限公司	53,672,025.00	-	
上海尚禧房屋租赁有限公司	51,301,614.60	48,829,773.31	
天津新志成房地产开发有限公司	50,296,033.65	55,294,483.65	
成都市金威鑫房地产开发有限公司	50,242,527.85	-	

## (十) 关联方及关联方交易 - 续

## 6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

## (1) 应收项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	天津旭浩房地产开发有限公司	49,752,500.00	-
	广州碧臻房地产开发有限公司	48,891,924.74	48,513,004.94
	金地大百汇	48,232,106.96	519,681,091.84
	重庆金誉首瑞置业有限公司	44,369,452.80	49,381,127.29
	深圳市弘睿置业有限公司	43,740,000.00	-
	上海昂骏实业有限公司	43,722,094.90	43,722,094.90
	杭州尚辉企业管理有限公司	41,200,000.00	46,853,000.00
	南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	41,130,278.14	40,458,878.47
	天津鑫胜房地产信息咨询有限公司	39,262,247.32	-
	上海八号桥房屋租赁有限公司	38,888,762.27	10,748,833.32
	南京威卓企业管理咨询有限公司	38,477,848.86	38,476,848.86
	常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	38,239,745.28	39,739,745.28
	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	37,912,972.81	2,221,542,461.45
	东莞市景源房地产开发有限公司	37,743,033.39	39,100,890.15
	广西琮岳房地产有限公司	37,682,586.99	45,197,027.18
	镇江市金捷房地产开发有限公司	37,191,663.49	41,151,663.49
	青岛观珊开发投资有限公司	37,049,899.89	130,589,883.97
	天津骏凌企业管理咨询有限公司	33,790,358.00	-
	广州广宏投资发展有限公司	33,000,000.00	-
	福州象荣置业有限公司	32,827,751.31	32,827,751.31
	武汉广鸿投资有限公司	31,634,535.84	34,972,981.37
	上海尚骋企业管理有限公司	31,428,147.94	27,397,966.00
	金地威新唯创(成都)医疗科技有限责任公司	31,138,310.00	10,840,000.00
	合肥和逸房地产开发有限公司	30,850,407.33	31,130,359.14
	太原利泽盛远房地产开发有限公司	30,378,054.55	30,380,054.55
	来安金弘新房地产有限公司	29,156,228.81	28,857,877.89
	温州桃花岛房地产有限公司	28,202,621.14	5,798,324.50
	深圳前城信达投资发展有限公司	28,197,422.57	218,066,135.00
	河南正华竹桂园置业有限公司	28,073,282.12	28,043,323.11
	湛江市金顺房地产开发有限公司	28,015,743.78	29,643,836.55
	句容市锐翰房地产开发有限公司	27,101,666.69	27,033,110.78
	呼和浩特市辰兴房地产开发有限公司	26,500,854.50	6,069,219.25
	徐州威润房地产开发有限公司	25,904,064.17	24,475,389.17
	天津融泰房地产开发有限公司	25,240,000.00	-
	山西合众瑞通投资有限公司	25,025,264.19	19,048,476.00
	武汉市金夏恒创建设工程有限公司	23,959,162.62	99,042,495.95
	杭州骏兴置业有限公司	23,155,314.60	35,886,936.57
	绍兴保泽置业有限公司	23,120,045.74	92,169,067.91
	东莞市万瑞房地产有限公司	22,928,679.51	22,928,679.51
	青岛灏纭房地产开发有限公司	22,181,330.63	19,978,449.88
青岛坤泰置业有限公司	22,032,781.48	-	
上海尚义房屋租赁有限公司	21,654,595.99	205,190,900.00	
太仓市鑫威房地产开发有限公司	20,504,442.55	27,088,713.33	
深圳市国润金海房地产有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	徐州润耀地产有限公司	19,811,041.76	2,811,041.76
	珠海金捷投资管理有限公司	18,010,000.00	15,110,000.00
	海宁金越房地产开发有限公司	15,562,216.23	14,594,726.92
	徐州万和紫荆实业有限公司	15,168,960.00	79,480,000.00
	湛江市海通房地产开发有限公司	13,610,250.05	13,610,250.05
	上海中铁京鑫房地产有限公司	12,000,000.00	-
	东莞市嘉悦房地产开发有限公司	11,798,919.77	5,755,823.83
	上海尚俪企业管理有限公司	11,097,420.00	10,921,740.00
	天津金辉永华置业有限公司	10,828,005.73	22,016.65
	上饶市坤鼎置业发展有限公司	10,779,215.71	10,779,215.71
	南京威丰房地产开发有限公司	10,000,000.00	18,000,000.00
	其他	228,827,370.95	9,253,388,700.22
	合计	45,012,407,556.52	55,793,852,554.47

(2) 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	北京兴远慧业科技有限公司	1,433,757,600.00	756,389,000.00
	大连保创发展有限公司	815,276,700.00	891,776,700.00
	GemdaleJV Bush-PineRealEstateDevelopmentCompanyLLC	773,354,251.22	626,185,163.42
	深圳市国润金海房地产有限公司	760,000,000.00	760,000,000.00
	北京金开辉泰房地产开发有限公司	689,700,000.00	689,700,000.00
	北京金开连泰房地产开发有限公司	689,537,657.10	800,476,925.59
	北京金水慧业房地产开发有限公司	636,546,827.04	626,250,000.00
	上海京沐鑫房地产有限公司	608,942,883.35	608,942,883.35
	上海鑫荣诚房地产开发有限公司	597,855,410.84	590,955,410.84
	北京金顺保筑置业有限公司	585,696,838.65	585,687,906.89
	上海中铁京鑫房地产有限公司	561,877,373.00	561,877,373.00
	北京博睿宏业房地产开发有限公司	504,341,818.56	455,501,818.56
	深圳市润昇房地产有限公司	496,000,000.00	496,000,000.00
	上海益坤房地产开发有限公司	480,639,909.53	681,100,000.00
	北京金开祯泰房地产开发有限公司	451,939,268.49	303,439,268.49
	重庆金展置业有限公司	442,041,659.74	308,646,700.62
	青岛昌明置业有限公司	440,846,800.00	414,637,990.73
	南京威丰房地产开发有限公司	439,290,000.00	439,290,000.00
	上海京泽鑫房地产开发有限公司	375,000,000.00	375,000,000.00
	广州广电房地产开发集团股份有限公司	368,318,277.26	119,940,151.57
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	357,826,737.49	351,826,737.49
	东莞市嘉悦房地产开发有限公司	356,793,049.00	356,796,033.97
	北京金开旭泰房地产开发有限公司	340,006,300.00	396,756,300.00
	上海久青置业有限公司	334,303,523.00	289,853,784.36
	淮安金吉置业有限公司	326,251,006.81	226,701,006.81
	上海鑫瑞诚房地产开发有限公司	318,447,758.82	320,478,371.16
	南京尚宸房地产开发有限公司	309,000,000.00	297,000,000.00

## (十) 关联方及关联方交易 - 续

## 6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

## (2) 应付项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	南京裕晟置业有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
	芜湖兴元置业有限公司	293,980,042.00	293,980,042.00
	广州市恒卓房地产有限公司	292,749,207.01	256,114,507.01
	温州桃花岛房地产有限公司	289,942,933.65	36,131,546.88
	天津金拓房地产开发有限公司皓泽园	277,718,598.07	225,452,510.85
	苏州金宸房地产开发有限公司	270,000,000.00	270,000,000.00
	杭州金熠房地产开发有限公司	266,927,957.78	327,389,611.18
	东莞益魁房地产开发有限公司	254,100,000.00	254,100,000.00
	淮安瑞悦房地产开发有限公司	236,729,148.27	177,690,720.00
	太原利泽盛远房地产开发有限公司	221,642,832.93	233,243,307.50
	上海才荟房屋租赁有限公司	217,213,076.39	218,833,894.17
	南京卓定置业有限公司	210,107,607.65	116,993,560.98
	北京创世瑞新房地产开发有限公司	207,900,000.00	207,900,000.00
	昆明中交金盛置业有限公司	206,436,730.80	198,389,314.30
	深圳市龙城广场房地产开发有限公司	198,000,000.00	-
	淮安威悦房地产开发有限公司	193,891,171.66	509,280.00
	重庆中交西南置业有限公司	192,599,252.00	193,875,252.00
	南京金煦房地产开发有限公司	166,418,836.63	146,617,876.43
	广州威新睿达房地产开发有限公司	159,999,000.00	180,399,000.00
	南京龙合置业发展有限公司	158,217,650.00	158,217,650.00
	太仓致睿商务咨询有限公司	155,559,981.72	152,436,940.00
	沈阳致凯置业有限公司	154,800,382.32	154,450,358.87
	上海建杉置业有限公司	152,000,000.00	152,000,000.00
	南京金如房地产开发有限公司	149,646,556.33	59,616,180.31
	徐州誉创置业有限公司	148,050,000.00	148,050,000.00
	九江融玺房地产开发有限公司	144,155,842.44	140,655,842.44
	大连保通发展有限公司	129,141,258.25	-
	东莞市香堤雅境花园建造有限公司	126,626,409.85	14,265,242.70
	东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	122,710,747.70	122,710,747.70
	厦门润金悦地产有限公司	122,100,000.00	194,700,000.00
	威海墨芳城房地产开发有限公司	119,077,181.40	119,077,181.40
	深圳市中集智城企业发展有限公司	118,341,144.99	147,107,812.17
	东莞市润地房地产有限公司	117,000,000.00	117,000,000.00
	武汉广申房地产开发有限公司	115,559,543.45	40,129,321.33
	海宁金越房地产开发有限公司	111,645,979.38	77,614,479.84
	徐州正升置业发展有限公司	108,581,639.68	108,581,639.68
	青岛广润置业有限公司	106,371,567.21	91,690,967.21
	南京筑浦兴业房地产开发有限公司	106,023,670.31	106,023,670.31
	杭州五八威新科技有限公司	104,169,044.30	39,507,453.30
	上海祝金房地产发展有限公司	103,418,701.39	64,513,001.43
珠海金捷投资管理有限公司	101,100,000.00	101,100,000.00	
上海筑碧企业管理有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	
广州广电置业发展有限公司	99,800,000.00	49,165.60	
武汉云锦置业有限公司	99,360,000.00	99,360,000.00	

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2) 应付项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	呼和浩特市辰兴房地产开发有限公司	98,827,228.89	134,331,229.99
	昆山华昀新房地产开发有限公司	98,000,000.00	98,000,000.00
	泉州金联房地产开发有限公司	92,500,000.00	80,000,000.00
	杭州骏兴置业有限公司	90,722,810.80	102,117,810.80
	上海旭梭实业有限公司	90,305,000.00	74,460,299.53
	苏州凯合商务信息咨询有限公司	90,305,000.00	5,000,000.00
	南京悦颐房地产开发有限公司	90,200,000.00	90,200,000.00
	成都首开宜泰置业有限公司	84,000,000.00	20,000,000.00
	浙江金澳置业有限公司	84,000,000.00	84,000,000.00
	深圳前城同盛投资发展有限公司	81,772,825.34	350,470,310.34
	清镇金地昊泽房地产开发有限公司	79,177,432.40	79,177,432.40
	天津新城宝郡房地产开发有限公司	73,991,148.13	60,000,000.00
	上海荣添房地产发展有限公司	70,010,270.65	62,260,270.65
	杭州凯鼎企业管理有限公司	69,436,055.00	18,625,000.00
	广州金纶房地产开发有限公司	67,701,916.67	19,000,000.00
	嘉兴天凯置业有限公司	63,843,721.34	63,813,274.34
	台州金新置业有限公司	63,161,112.00	22,786,140.00
	杭州德汇房地产开发有限公司	62,250,000.00	62,250,000.00
	大连科地置业有限公司	61,035,000.00	61,035,000.00
	成都金鑫垚房地产开发有限公司	60,018,656.58	60,020,726.58
	惠州市昭乐房地产有限公司	59,517,000.00	-
	太仓辉盛房地产开发有限公司	58,636,500.00	56,454,000.00
	武汉广电新城房地产开发有限公司	57,917,968.64	57,916,968.64
	大连金泓舟房地产开发有限公司	54,412,094.37	329,600,000.00
	AperturePhaseI Aperture(DelMar)PhaseI	54,317,025.35	-
	上海旭亭置业有限公司	53,911,503.63	78,698,477.94
	如东峰荟开发置业有限公司	51,768,315.90	2,020,861.19
	杭州万泓置业有限公司	50,962,871.00	50,962,871.00
	合肥和逸房地产开发有限公司	50,657,046.09	8,798,263.80
	南京吉庆丰企业管理咨询有限公司	50,637,700.00	50,637,700.00
	嘉兴丰悦控股有限公司	50,303,307.63	68,563,307.63
	天津辉拓房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
	常州御龙房地产开发有限公司	47,723,449.92	47,723,449.92
	无锡保利致远房地产开发有限公司	47,040,000.00	83,300,000.00
	上海京越东卓网络科技有限公司	46,708,529.41	38,465,000.00
	南昌盛都置业有限公司	45,900,000.00	45,900,000.00
	东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	44,274,970.98	25,209,161.04
	合肥禹博房地产开发有限公司	43,901,400.81	39,480,889.00
	北京瑞成永创科技有限公司	42,600,000.00	42,600,000.00
	徐州润耀地产有限公司	41,291,884.00	41,291,884.00
长春润置房地产开发有限公司	40,499,526.14	104,199,526.14	
广州创悦投资有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	
镇江市金捷房地产开发有限公司	39,254,005.07	39,254,005.07	
天津金锐置业有限公司	37,424,858.71	45,469,238.91	

## (十) 关联方及关联方交易 - 续

## 6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

## (2) 应付项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	福州象启投资有限公司	37,347,300.00	32,247,300.00
	深圳前城智创投资发展有限公司	36,711,176.41	137,344,483.66
	太仓众旺置业有限公司	36,104,789.71	-
	东莞市和瑞实业投资有限公司	35,219,906.00	35,219,906.00
	济南金地宏远房地产开发有限公司	33,859,856.72	33,591,066.68
	天津兴泰聚成置业有限公司	33,000,000.00	33,000,000.00
	南昌金瀚房地产开发有限公司	30,731,250.00	29,700,000.00
	苏州正丰置业发展有限公司	30,319,400.00	30,319,400.00
	南京金越安置业有限公司	30,082,484.45	12,660,000.00
	上海玖开投资管理有限公司	29,470,704.00	29,470,704.00
	杭州金昇房地产开发有限公司	29,010,766.62	69,421,782.16
	苏州锦铨置业有限公司	28,780,000.00	28,780,000.00
	青岛威航置业有限公司	28,555,192.48	5,848,280.33
	扬州昌泽置业有限公司	28,486,776.12	28,486,776.12
	上海煦辰房地产开发有限公司	27,500,100.00	-
	沈阳金祥置地有限公司	26,960,668.53	547,180.81
	大连金泉旭房地产开发有限公司	26,631,354.32	-
	深圳市金地方鑫房地产开发有限公司	26,070,000.00	26,070,000.00
	ExcellentWoodLimited100ExcellentWoodLimited	25,993,934.09	-
	天津骏宁房地产开发有限公司	25,850,000.72	68,801,624.99
	太仓栖吴房地产咨询有限公司	25,849,000.00	20,449,000.00
	重庆金南顺碧置业有限公司	25,538,975.79	25,538,975.79
	青岛盛港投资有限公司	25,013,955.07	25,000,000.01
	盐城威新房地产开发有限公司	24,843,000.00	3,843,000.00
	南京威智置业有限公司	24,166,130.51	6,000,000.00
	东莞市石安房地产开发有限公司	24,043,874.62	42,035,901.52
	金华元荣房地产开发有限公司	23,988,329.97	23,988,329.97
	昆明广鸿投资有限公司	23,560,000.00	20,060,000.00
	上海卓骊房地产开发有限公司	23,420,952.48	45.00
	无锡悦茂置业有限公司	22,386,630.00	-
	嘉兴悦祥企业管理合伙企业(有限合伙)	22,349,320.49	22,349,320.49
	成都市金威鑫房地产开发有限公司	21,855,714.33	2,024,077.00
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	21,000,000.00	-
	宁波市鄞州金丁企业管理咨询有限公司	20,880,000.00	5,340,000.00
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	20,541,547.71	20,541,547.71
	上海智飞置业有限公司	20,043,592.01	21,576,000.00
	武汉市地安君泰房地产开发有限公司	19,592,383.60	358,785,034.98
	宁波金前房地产发展有限公司	18,500,000.00	18,500,000.00
	广州市轩梁房地产有限公司	18,460,547.41	18,460,547.41
	常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	18,400,000.00	18,400,000.00
苏州致方房地产开发有限公司	18,166,897.00	17,667,097.00	
大连金亦泓房地产开发有限公司	17,090,271.36	15,063,400.00	
东莞滕顺房地产开发有限公司	16,787,426.09	11,670,396.00	
天津金地凯丰置业有限公司	16,629,652.14	16,629,652.14	

## (十) 关联方及关联方交易 - 续

## 6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

## (2) 应付项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	珠海丰悦投资管理有限公司	16,560,000.00	16,560,000.00
	重庆筑品房地产开发有限公司	16,500,000.00	16,500,000.00
	青岛市北区锦麟置业有限公司	16,208,078.24	105,172,684.17
	上海绿隆房地产开发有限公司	16,000,000.00	8,000,000.00
	大连保宸房地产开发有限公司	15,500,000.00	15,500,000.00
	镇江美辰房地产发展有限公司	15,333,682.65	8,733,682.65
	温州诚裕置业有限公司	15,009,296.00	15,000,000.00
	大连金玺房地产开发有限公司	14,999,505.00	14,999,505.00
	苏州华运地产有限公司	14,914,391.33	112,914,391.33
	杭州万业置业有限公司	14,628,460.00	14,628,460.00
	徐州威新房地产开发有限公司	14,056,646.50	1,300,000.00
	重庆金合唐房地产开发有限公司	13,600,000.00	11,900,000.00
	稳盈财富(北京)科技有限公司	13,446,034.20	13,446,034.20
	杭州金地中天房地产发展有限公司	13,051,757.65	53,597,657.65
	广东省佛山市禅城区睿添房地产开发有限公司	12,735,268.05	52,885,268.05
	武汉鑫东辉房地产开发有限公司	12,565,473.23	5,849,785.00
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	12,486,922.66	12,486,922.66
	太仓市鑫璟房地产开发有限公司	12,464,909.39	504,776.77
	启客威新商业网络服务(深圳)有限公司	12,357,708.56	12,357,708.56
	天津农垦金安投资有限公司	12,171,343.80	11,843,938.38
	天津金地风华房地产开发有限公司	12,000,000.00	-
	上海威劲实业有限公司	11,937,657.20	-
	上海朋皓装潢工程有限公司	11,759,091.66	47,918,091.66
	金华市金熠房地产开发有限公司	11,656,141.82	-
	北京达成光远置业有限公司	10,800,000.00	7,200,000.00
	南昌金祥房地产开发有限公司	10,398,900.00	40,488,900.00
	苏州鑫城发房地产开发有限公司	10,090,000.00	-
	东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	10,007,310.25	9,997,000.00
	其他	248,202,179.74	2,947,292,086.11
	合计	26,495,558,099.59	27,244,288,425.31

## (十一) 承诺及或有事项

## 1、重要承诺事项

## (1) 资本承诺

单位：人民币万元

项目	本年年末余额	上年年末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-购建长期资产承诺	23,166	974
-房地产开发项目	673,156	1,015,630
-对外投资承诺	4,900	4,900
-其他承诺	-	32,602
合计	701,222	1,054,106

(十一) 承诺及或有事项 - 续

2、或有事项

(1) 2024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37,113,710,962.09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) 2024年12月31日, 本集团为联营企业金地大百汇向银行借款提供的担保余额为人民币812,402,936.58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。

2024年12月31日, 本集团为合营企业之子公司广州碧臻向银行借款提供的担保余额为人民币31,414,572.00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。

2024年12月31日, 本集团为联营企业之子公司广州恒越向银行借款提供的担保余额为人民币387,133,200.00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。

2024年12月31日, 本集团为合营企业之子公司北京金地盛通向银行借款提供的差额补足义务金额为人民币1,450,000,000.00元, 若该公司不能按期归还借款, 则本集团将承担差额补足义务。

2024年12月31日, 本集团为合营企业大连保通向银行借款提供的担保余额为人民币248,875,000.00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。

2024年12月31日, 本集团为合营企业嘉兴锦致向银行借款提供的担保余额为人民币119,323,028.00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。

2024年12月31日, 本集团为联营企业南京金璨向银行借款提供的担保余额为人民币38,949,900.00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。

2024年12月31日, 本集团为联营企业前海创集向银行借款提供的担保余额为人民币190,988,334.64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。

2024年12月31日, 本集团为合营企业之子公司昆明乾辉向银行借款提供的担保余额为人民币590,880,000.48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。

2024年12月31日, 本集团为联营企业东阳勤华向银行借款提供的担保余额为人民币236,000,000.00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。

(十一) 承诺及或有事项 - 续

2、或有事项 - 续

2024年12月31日，本集团为联营企业南京越胜向银行借款提供的担保余额为人民币21,777,360.00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。

2024年12月31日，本集团为联营企业广州金振向银行借款提供的担保余额为人民币333,980,000.00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。

2024年12月31日，本集团为合营企业南宁金鸿祥辉向银行借款提供的担保余额为人民币42,738,000.00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。

2024年12月31日，本集团为合营企业LINKJV向银行借款提供的担保余额为人民币287,500,000.00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。

2024年12月31日，本集团为联营企业如东峰荟向银行借款提供的担保余额为人民币56,385,350.00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。

2024年12月31日，本集团为联营企业湛江金顺向银行借款提供的担保余额为人民币65,000,000.00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。

2024年12月31日，本集团为合营企业大连金灿向银行借款提供的担保余额为人民币25,000,000.00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。

2024年12月31日，本集团为合营企业南京威智向银行借款提供的担保余额为人民币147,801,250.00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。

2024年12月31日，本集团为合营企业之子公司Madison公司向银行借款提供的担保余额为人民币507,021,813.67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。

2024年12月31日，本集团为合营企业之子公司618JohnStreet, LLC向银行借款提供的担保余额为人民币35,942,000.00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。

除存在上述或有事项外，截至2024年12月31日，本集团无其他重大或有事项。

(十二) 资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：人民币元

拟分配的利润或股利	-
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

(十三) 其他重要事项

1、借款费用

单位：人民币元

项目	当年资本化的借款费用金额	资本化率
存货	1,073,824,139.68	4.04%
当期资本化借款费用小计	1,073,824,139.68	
计入当年损益的借款费用	2,802,695,833.26	
当年借款费用合计	3,876,519,972.94	

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五个经营分部。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，本集团确定了五个报告分部，分别为华南地区、华东地区、东南地区、北方地区、中西部地区。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。

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(十三) 其他重要事项 - 续

2、分部报告 - 续

(2) 报告分部的财务信息

单位：人民币万元

项目	华南地区		华东地区		东南地区		北方地区		中西部地区		未分配项目		分部间相互抵减		合计	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
营业收入：																
对外交易收入	1,372,425.34	1,499,814.80	2,021,527.70	4,033,061.12	995,573.30	1,029,748.10	1,889,719.74	2,401,645.48	1,255,128.59	848,264.06	-	-	-	-	7,534,374.67	9,812,533.56
分部间交易收入	88,174.51	142,017.77	37,319.84	21,665.03	8,051.22	4,313.10	24,719.63	14,073.67	5,724.07	6,232.92	-	-	(163,989.27)	(188,302.49)	-	-
分部营业收入合计	1,460,599.85	1,641,832.57	2,058,847.54	4,054,726.15	1,003,624.52	1,034,061.20	1,914,439.37	2,415,719.15	1,260,852.66	854,496.98	-	-	(163,989.27)	(188,302.49)	7,534,374.67	9,812,533.56
调节项目：																
报表营业收入合计															7,534,374.67	9,812,533.56
营业成本	1,880,347.54	1,751,099.57	1,858,100.22	3,430,421.91	1,017,541.06	1,054,708.81	1,853,123.57	2,306,171.86	1,441,410.97	929,119.31	-	-	(161,560.94)	(6,711.45)	7,888,962.42	9,464,810.01
分部营业利润(亏损)	(419,747.69)	(109,267.00)	200,747.32	624,304.24	(13,916.54)	(20,647.61)	61,315.80	109,547.29	(180,558.31)	(74,622.33)	-	-	(2,428.33)	(181,591.04)	(354,587.75)	347,723.55
调节项目：																
公允价值变动收益(损失)	(33,162.68)	(3,279.53)	-	-	(10,685.50)	3,062.95	(37,500.00)	(16,800.00)	(2,870.99)	(2,872.00)	-	-	2,872.00	59,411.34	(81,347.17)	39,522.76
投资收益(损失)	41,558.85	907,416.22	298,342.49	267,299.24	150,125.99	716,159.28	61,412.12	220,872.24	43,251.53	(4,419.62)	-	-	(868,431.42)	(1,911,705.30)	(273,740.44)	195,622.06
其他收益	2,785.27	5,291.27	1,203.84	1,926.86	358.81	821.53	1,155.69	1,689.07	759.33	279.61	-	-	-	-	6,262.94	10,008.34
资产处置收益(损失)	756.38	177.67	48.10	(198.47)	2,744.28	40.44	0.99	2.19	23.80	443.94	-	-	31.50	-	3,605.05	465.77
营业利润(亏损)	(407,809.87)	800,338.63	500,341.75	893,331.87	128,627.04	699,436.59	86,384.60	315,310.79	(139,394.64)	(81,190.40)	-	-	(867,956.25)	(2,033,885.00)	(699,807.37)	593,342.48
营业外收入	37,447.11	17,606.47	1,375.85	616.35	4,942.90	1,074.02	928.17	743.82	833.28	796.98	-	-	(30,155.72)	1,212.24	15,371.59	22,049.88
营业外支出	18,541.11	2,975.84	4,445.30	1,638.52	2,037.92	1,118.03	3,808.02	1,586.88	1,931.33	1,105.36	-	-	(14,724.36)	20.18	16,039.32	8,444.81
利润(亏损)总额	(388,903.87)	814,969.26	497,272.30	892,309.70	131,532.02	699,392.58	83,504.75	314,467.73	(140,492.69)	(81,498.78)	-	-	(883,387.61)	(2,032,692.94)	(700,475.10)	606,947.55

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(十三) 其他重要事项 - 续

2、分部报告 - 续

(2) 报告分部的财务信息 - 续

单位：人民币万元

项目	华南地区		华东地区		东南地区		北方地区		中西部地区		未分配项目		分部间相互抵减		合计	
	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额
<b>分部资产总额</b>	8,194,377.92	9,840,883.22	5,838,830.62	7,256,667.00	2,363,763.38	3,467,832.49	3,816,371.89	5,502,540.10	2,143,173.62	3,414,749.62	-	-	792,979.93	772,298.08	23,149,497.36	30,254,970.51
调节项目：															6,241,130.17	7,129,709.49
报表资产总额	21,880,360.08	24,155,383.38	12,004,209.85	14,856,090.01	4,711,504.08	6,831,677.93	7,135,089.17	8,917,787.97	3,357,349.22	4,690,521.17	-	-	(19,697,884.87)	(22,066,780.46)	29,390,627.53	37,384,680.00
<b>分部负债总额</b>	3,808,429.84	4,239,656.63	2,881,618.17	4,612,695.57	1,001,378.28	1,659,875.89	2,214,704.22	3,588,448.99	1,082,182.50	1,785,696.33	-	-	134,692.51	(77,430.09)	11,123,005.52	15,808,943.32
调节项目：															7,920,268.73	9,885,654.77
报表负债总额	10,328,256.10	13,001,277.17	3,276,655.20	4,934,270.76	1,119,592.22	1,770,015.26	3,002,532.02	3,967,477.24	1,229,059.51	1,936,972.93	-	-	87,179.20	84,584.73	19,043,274.25	25,694,598.09
补充信息：																
折旧	20,310.31	20,435.27	3,906.53	4,494.91	4,608.12	4,450.90	1,522.20	1,990.07	1,477.85	1,715.34	-	-	(1,438.37)	86.76	30,386.64	33,173.25
摊销	9,354.42	11,331.09	6,129.26	5,516.59	8,196.10	6,676.19	3,741.31	3,916.51	767.60	504.86	-	-	(1,258.65)	(2,016.51)	26,930.04	25,928.73
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息收入	295,369.36	578,697.32	21,545.73	22,186.92	4,372.36	7,066.20	19,127.58	10,618.83	4,491.24	10,547.39	-	-	(254,059.87)	(390,175.08)	90,846.40	238,941.58
利息费用	461,429.09	611,131.89	23,628.05	51,704.84	13,164.59	27,978.74	29,125.35	20,603.88	8,552.25	5,974.48	-	-	(255,629.75)	(384,769.38)	280,269.58	332,624.45
当期确认的减值损失	263,613.37	86,662.44	47,144.38	53,350.18	24,515.25	48,235.15	95,295.85	73,901.57	185,952.18	66,178.76	-	-	11,005.07	8,252.47	627,526.10	336,580.57
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益(损失)	(234,067.07)	(28,318.35)	24,430.59	53,273.29	20,670.65	(34,922.96)	30,817.54	(49,467.16)	(11,150.17)	(10,623.68)	-	-	-	-	(169,298.46)	(70,058.86)
采用权益法核算的长期股权投资金额	2,650,463.61	2,948,558.77	1,055,099.12	1,144,641.99	419,395.89	621,625.97	1,128,073.48	1,235,468.29	89,480.05	111,427.98	-	-	-	-	5,342,512.15	6,061,723.00
长期股权投资以外的非流动资产	600,795.21	635,726.45	558,960.87	432,422.64	106,910.12	135,623.36	901,268.55	944,839.07	173,611.97	179,261.61	-	-	953,694.61	891,175.88	3,295,241.33	3,219,049.01
资本性支出	32,336.74	18,851.48	52,243.60	30,533.01	4,212.64	6,501.85	2,290.87	10,537.60	1,576.63	23,222.75	-	-	(1,728.74)	775.83	90,931.74	90,422.52
其中：购置固定资产支出	3,379.57	4,876.38	930.05	2,630.04	1,822.38	644.89	467.71	497.96	319.67	861.03	-	-	(126.37)	1,424.96	6,793.01	10,935.26
投资性房地产支出	1,808.55	-	48,650.70	25,689.23	-	(1,006.60)	-	7,327.17	-	19,977.91	-	-	-	-	50,459.25	51,987.71

(十四) 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

1.1 项目列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收股利	187,174,125.46	182,513,916.61
其他应收款	94,872,870,561.18	112,512,520,478.65
合计	95,060,044,686.64	112,695,034,395.26

1.2 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额	上年年末余额
1年以内	66,334,204,497.21	108,441,835,872.82
1至2年	27,049,451,048.74	736,272,044.55
2至3年	511,141,388.32	2,488,552,204.31
3年以上	978,073,626.91	845,860,356.97
合计	94,872,870,561.18	112,512,520,478.65

(2) 按款项性质披露

单位：人民币元

项目	本年年末账面余额	上年年末账面余额
往来款	98,347,232,706.98	114,336,196,957.95
保证金、押金	19,065,932.00	18,054,388.50
备用金	133,098.12	317,232.45
代垫款	1,700,465.50	2,344,754.96
其他	2,176.80	2,176.80
合计	98,368,134,379.40	114,356,915,510.66

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、其他应收款 - 续

1.2 其他应收款 - 续

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

种类	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	10,043,219,338.12	10.21	3,463,737,229.78	34.49	6,579,482,108.34	5,733,681,995.30	5.01	1,802,176,850.64	31.43	3,931,505,144.66
按组合计提坏账准备	88,324,915,041.28	89.79	31,526,588.44	0.04	88,293,388,452.84	108,623,233,515.36	94.99	42,218,181.37	0.04	108,581,015,333.99
其中：										
低风险组合	88,323,063,690.87	89.79	31,434,020.92	0.04	88,291,629,669.95	108,621,928,368.21	94.99	42,152,924.01	0.04	108,579,775,444.20
正常风险组合	1,851,350.41	0.00	92,567.52	5.00	1,758,782.89	1,305,147.15	-	65,257.36	5.00	1,239,889.79
合计	98,368,134,379.40	100.00	3,495,263,818.22		94,872,870,561.18	114,356,915,510.66	100.00	1,844,395,032.01		112,512,520,478.65

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、其他应收款 - 续

1.2 其他应收款 - 续

(3) 按坏账计提方法分类披露 - 续

按单项计提坏账准备

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
公司一	1,271,190,376.00	1,109,150,019.85	87.25	债务人经营成果低于预期
公司二	1,279,662,580.57	498,147,963.26	38.93	债务人经营成果低于预期
其他	7,492,366,381.55	1,856,439,246.67	24.78	债务人经营成果低于预期
合计	10,043,219,338.12	3,463,737,229.78		

按组合计提坏账准备

作为本集团信用风险管理的一部分，本集团对各类业务客户的信用风险进行分类，并确定各类其他应收款的预期损失率。于资产负债表日，本集团基于减值矩阵确认其他应收款的预期坏账损失。

于2024年12月31日，该类其他应收款的信用风险与预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

信用风险类别	本年年末数			
	预期平均损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
低风险组合	0.04	88,323,063,690.87	31,434,020.92	88,291,629,669.95
正常风险组合	5.00	1,851,350.41	92,567.52	1,758,782.89
合计		88,324,915,041.28	31,526,588.44	88,293,388,452.84

对本年发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

单位名称	本年年末账面余额	上年年末账面余额	变动原因
公司五	37,912,972.81	2,221,542,461.45	收回已处置合营企业的股东借款
公司七	-	1,355,977,405.17	合并范围变更
公司六	-	1,055,224,000.00	收回股权处置交易价款
合计	37,912,972.81	4,632,743,866.62	

(4) 坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本年初余额	42,218,181.37	1,802,176,850.64	-	1,844,395,032.01
—转入第二阶段	(3,686,993.62)	3,686,993.62	-	-
本年计提	5,373,898.48	1,657,873,385.52	-	1,663,247,284.00
本年转回	(12,378,497.79)	-	-	(12,378,497.79)
本年转销	-	-	-	-
本年年末余额	31,526,588.44	3,463,737,229.78	-	3,495,263,818.22

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、其他应收款 - 续

1.2 其他应收款 - 续

(4) 坏账准备计提情况 - 续

各阶段划分依据：

当根据内部信息及外部资源进行评估，信用风险自初始确认以来未显著增加的其他应收款，按未来12个月内预期信用损失计提预期信用损失；信用风险自初始确认以来显著增加的其他应收款，按整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)计提预期信用损失；当有明显证据表明债务人出现重大财务困难，且预期日后实际上不能收回的其他应收款，按整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)计提预期信用损失。于2024年度和2023年度，本集团的评估方式与重大假设并未发生变化。

(5) 坏账准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动金额			本年年末余额
		计提	收回或转回	其他变动	
按单项计提	1,802,176,850.64	1,657,873,385.52	-	3,686,993.62	3,463,737,229.78
低风险组合	42,152,924.01	5,346,332.72	(12,378,242.19)	(3,686,993.62)	31,434,020.92
正常风险组合	65,257.36	27,565.76	(255.60)	-	92,567.52
合计	1,844,395,032.01	1,663,247,284.00	(12,378,497.79)	-	3,495,263,818.22

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项性质	本年年末余额	账龄	占其他应收款本年年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
辉煌商务有限公司	子公司往来款	12,883,232,041.02	0至10年	13.10	-
瑞安市金荣房地产开发有限公司	子公司往来款	4,548,063,629.40	0至4年	4.62	-
金地集团上海房地产发展有限公司	子公司往来款	4,421,417,432.93	0至2年	4.49	-
深圳威新软件科技有限公司	子公司往来款	2,446,350,036.69	0至2年	2.49	-
佛山市南海区金地房地产开发有限公司	子公司往来款	1,976,671,444.99	0至4年	2.01	-
合计		26,275,734,585.03		26.71	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增减变动								本年年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、按权益法核算											
重庆中交西南置业有限公司	776,783,052.96	-	-	(43,162,701.61)	-	-	-	-	-	733,620,351.35	-
太仓栖吴房地产咨询有限公司	218,763,098.85	-	-	101,838,877.49	-	-	-	-	-	320,601,976.34	-
上海荣添房地产发展有限公司	70,772,790.82	-	-	(81,975.26)	-	-	-	-	-	70,690,815.56	-
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	29,857,915.30	-	-	(2,170,971.51)	-	-	-	-	-	27,686,943.79	-
其他	151,101,554.48	-	(44,100,000.00)	3,515,975.13	-	-	(15,415,400.00)	-	-	95,102,129.61	-
小计	1,247,278,412.41	-	(44,100,000.00)	59,939,204.24	-	-	(15,415,400.00)	-	-	1,247,702,216.65	-
二、按成本法核算											
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	6,002,645,502.15	-	-	-	-	-	-	-	-	6,002,645,502.15	-
杭州金地自在城房地产发展有限公司	4,879,043,237.20	-	-	-	-	-	-	-	-	4,879,043,237.20	-
北京金地兴业房地产有限公司	3,849,461,047.09	-	-	-	-	-	-	-	-	3,849,461,047.09	-
金地集团上海房地产发展有限公司	3,810,948,202.50	-	-	-	-	-	-	-	-	3,810,948,202.50	-
金地集团南京置业发展有限公司	4,347,198,009.22	-	(700,000,000.00)	-	-	-	-	-	-	3,647,198,009.22	-
嘉兴稳隆投资合伙企业(有限合伙)	1,940,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,940,000,000.00	-
陕西金地家宜置业有限公司	1,720,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,720,000,000.00	-
北京金地惠达房地产开发有限公司	1,705,264,881.30	-	-	-	-	-	-	-	-	1,705,264,881.30	-
深圳睿金同德投资有限公司	1,456,724,981.39	-	-	-	-	-	-	-	-	1,456,724,981.39	-
重庆金地琅泽置业有限公司	1,451,850,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,451,850,000.00	-
金地(天津)置业发展有限公司	1,230,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,230,000,000.00	-
西安金地置业投资有限公司	1,101,899,438.45	-	-	-	-	-	-	-	-	1,101,899,438.45	-
深圳市金地新城房地产开发有限公司	1,094,369,726.04	-	-	-	-	-	-	-	-	1,094,369,726.04	-
金地集团扬州置业发展有限公司	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000,000.00	-
深圳市专美国际投资发展有限公司	785,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	785,000,000.00	-
天津荣添企业管理咨询有限责任公司	733,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	733,000,000.00	-
宁波金杰房地产发展有限公司	737,167,453.76	-	(20,830,410.00)	-	-	-	-	-	-	716,337,043.76	-
佛山市金地新华投资有限公司	700,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	700,000,000.00	-
太仓市筑瓴商务咨询有限公司	674,434,592.00	-	-	-	-	-	-	-	-	674,434,592.00	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增减变动								本年年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
二、按成本法核算 - 续											
珠海市格林投资有限公司	610,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	610,000,000.00	-
阜阳金群房地产开发有限公司	505,594,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	505,594,000.00	-
杭州世宁投资管理有限公司	499,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	499,900,000.00	-
金地集团武汉房地产开发有限公司	425,593,091.28	-	-	-	-	-	-	-	-	425,593,091.28	-
武汉金地弘楚房地产开发有限公司	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	400,000,000.00	-
广州市甄泽房地产开发有限公司	390,565,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	390,565,000.00	-
深圳市金地建材有限公司	376,121,121.38	-	-	-	-	-	-	-	-	376,121,121.38	-
太仓鑫涛房地产咨询有限公司	375,260,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	375,260,000.00	-
郑州金嵘房地产开发有限公司	350,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	350,000,000.00	-
深圳市弘金地体育集团有限公司	323,317,432.30	-	-	-	-	-	-	-	-	323,317,432.30	-
金地集团珠海投资有限公司	317,511,271.99	-	-	-	-	-	-	-	-	317,511,271.99	-
金地集团南京金玖房地产有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-
深圳市金地北城房地产开发有限公司	281,015,150.00	-	-	-	-	-	-	-	-	281,015,150.00	-
广州市金拓装修有限公司	267,543,203.00	-	-	-	-	-	-	-	-	267,543,203.00	-
东莞市常平地房地产开发有限公司	250,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	250,000,000.00	-
天津晋辰房地产信息咨询有限公司	213,127,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	213,127,000.00	-
深圳金宝林投资有限公司	210,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	210,000,000.00	-
其他	7,919,137,516.43	27,160,000.00	(4,127,347,897.10)	-	-	-	-	-	-	3,818,949,619.33	-
小计	53,233,691,857.48	27,160,000.00	(4,848,178,307.10)	-	-	-	-	-	-	48,412,673,550.38	-
合计	54,480,970,269.89	27,160,000.00	(4,892,278,307.10)	59,939,204.24	-	-	(15,415,400.00)	-	-	49,660,375,767.03	-

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	198,272,643.75	99,847,313.44	406,727,038.15	76,150,786.32
其他业务	-	-	-	-
合计	198,272,643.75	99,847,313.44	406,727,038.15	76,150,786.32

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

单位：人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
咨询管理	150,973,652.73	99,035,125.56	183,908,210.96	75,101,421.53
商标使用	30,541,844.42	-	205,363,931.98	-
物业出租	16,757,146.60	812,187.88	16,609,025.82	811,363.02
其他	-	-	845,869.39	238,001.77
合计	198,272,643.75	99,847,313.44	406,727,038.15	76,150,786.32

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	822,392,162.06	6,158,583,232.89
权益法核算的长期股权投资收益	59,939,204.24	38,443,290.75
处置长期股权投资产生的投资收益	(227,045,938.00)	1,084,256,685.21
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	-	17,037,204.90
合计	655,285,428.30	7,298,320,413.75

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

4、投资收益 - 续

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

单位：人民币元

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
太仓市筑崇商务咨询有限公司	429,250,000.00	-
太仓市栖众商务咨询有限公司	153,000,000.00	-
北京金地鸿运房地产开发有限公司	139,242,162.06	145,959,996.95
上海格林风范房地产发展有限公司	70,000,000.00	-
湖南金麓房地产开发有限公司	18,900,000.00	18,900,000.00
杭州金地香湖房地产开发有限公司	12,000,000.00	4,140,000.00
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	-	2,434,600,000.00
深圳市金地北城房地产开发有限公司	-	925,000,000.00
北京金地兴业房地产有限公司	-	880,000,000.00
宁波金杰房地产发展有限公司	-	444,912,000.00
金华市金旭房地产开发有限公司	-	373,150,000.00
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	-	280,500,000.00
杭州世宁企业管理咨询有限公司	-	219,956,000.00
太仓市鑫玖房地产开发有限公司	-	190,000,000.00
金地集团武汉房地产开发有限公司	-	177,426,000.00
金地集团扬州置业发展有限公司	-	31,681,627.38
东莞市金地宝岛房地产有限公司	-	18,980,000.00
武汉金地慧谷置业有限公司	-	6,300,000.00
佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	-	2,000,000.00
上海航金房地产发展有限公司	-	1,200,000.00
金地集团扬州房地产发展有限公司	-	1,145,608.56
太仓市栖泰商务咨询有限公司	-	1,012,000.00
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	-	920,000.00
北京金地远景房地产开发有限公司	-	800,000.00
合计	822,392,162.06	6,158,583,232.89

## 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，包括已计提资产减值准备的冲销部分	(296,429,615.36)	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	62,629,413.47	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	(794,139,727.34)	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	10,753,702.13	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	4,384,657.63	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
非货币性资产交换损益	-	
债务重组损益	-	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-	
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-	
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	(337,788,636.88)	
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(11,062,035.51)	
其他符合非经常性损益定义的损益项目(注 1)	(1,156,607,967.91)	
减：所得税影响额	(472,804,325.75)	
少数股东权益影响额(税后)	(317,327,213.12)	
合计	(1,728,128,670.90)	

注 1：其他符合非经常性损益定义的损益项目主要是因联营企业和合营企业投资性房地产公允价值变动而产生的投资损失计人民币 358,061,418.09 元，以及因转让在建项目而产生的损失计人民币 798,575,370.82 元。

注 2：执行《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益(2023 年修订)》对可比会计期间非经常性损益无重要影响。

金地(集团)股份有限公司

补充资料

2024年12月31日止年度

## 2、净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是金地(集团)股份有限公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第09号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的有关规定而编制的。

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润(亏损)	(9.86)	(1.35)	(1.35)
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润(亏损)	(7.07)	(0.97)	(0.97)

金地(集团)股份有限公司

补充资料

2024年12月31日止年度

---

[本页为签字盖章页]

补充资料由金地(集团)股份有限公司下列负责人签署:

法定代表人:

徐家俊  
李芳辉

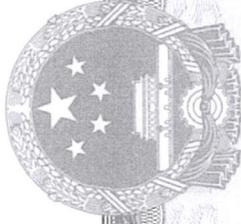
主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

单越

2025年3月21日

---



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000005587870XB

证照编号: 00000002202412040012

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息, 体验更多应用服务。



名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙) 人民币8270.0000万

类型 外商投资特殊普通合伙企业 成立日期 2012年10月19日

执行事务合伙人 付建超

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】

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

登记机关



2024年12月04日



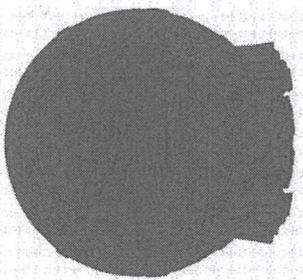
证书序号: 0004082

# 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:



## 会计师事务所 执业证书

名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 付建超

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

仅供审计报告使用  
原件与原件相符