

公司代码：600383

公司简称：金地集团

金地（集团）股份有限公司 2025 年半年度报告

重要提示

一、本公司董事会及董事、高级管理人员保证半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、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

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：保证半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

无

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半年度报告内容的真实性、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.....	6
第四节	公司治理、环境和社会.....	27
第五节	重要事项.....	29
第六节	股份变动及股东情况.....	41
第七节	债券相关情况.....	44
第八节	财务报告.....	48

备查文件目录	载有公司董事长签名的半年度报告文本
	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

第一节 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专业公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2025 年上半年

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、基本情况变更简介

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变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn

公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	报告期内未发生变更

五、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、其他有关资料

适用 不适用

七、公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
营业收入	15,678,276,509.90	21,129,274,658.17	-25.80
利润总额	-4,151,109,103.57	-4,657,594,118.74	不适用
归属于上市公司股东的净 利润	-3,701,488,988.37	-3,360,933,618.16	不适用
归属于上市公司股东的扣 除非经常性损益的净利润	-3,550,063,495.61	-2,694,565,003.05	不适用
经营活动产生的现金流 净额	-1,257,625,396.67	4,590,269,110.99	-127.40
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净 资产	55,300,053,001.91	59,039,922,204.51	-6.33
总资产	269,671,050,297.45	293,906,275,277.89	-8.25

(二) 主要财务指标

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.82	-0.74	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.82	-0.74	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股 收益(元/股)	-0.79	-0.60	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-6.47	-5.30	下降 1.17 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率(%)	-6.21	-4.25	下降 1.96 个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

九、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	金额
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	-108,511,630.34
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	27,318,946.33
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	37,318,977.56
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,998,158.69
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-125,982,067.60
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-
减：所得税影响额	13,850,342.52
少数股东权益影响额（税后）	-26,282,465.12
合计	-151,425,492.76

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、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

□适用 √不适用

十一、其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析**一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明****（一）行业情况说明**

报告期内，宏观经济运行稳中有进，发展质量稳步提升。自 2024 年 9 月中央定调房地产“止跌回稳”以来，行业支持政策力度不断加大。2025 年 3 月，政府工作报告强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，提出新增专项债重点用于投资建设、土地收储和收购存量商品房等。4 月，中央政治局会议指出加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势。6 月，国务院常务会议提出进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性、有效性，多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳。

今年以来，随着各项政策的落实，房地产市场继续朝着止跌回稳的方向迈进。2025 年上半年，全国房屋新开工面积为 3.04 亿平方米，全国房地产开发投资额 4.67 万亿元。商品住宅销售方面，

2025 年上半年，全国新建商品住宅销售面积累计成交 3.84 亿平方米，累计销售金额为 3.88 万亿元。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。土地市场成交方面，2025 年上半年，涉宅用地成交建面约 1.83 亿平方米，随着核心城市销售市场边际改善及优质地块供应力度加大，核心城市优质地块土拍热度较高。

预计未来房地产政策仍围绕“止跌回稳”，通过保交房、防风险、稳投资等手段巩固市场信心，进一步深化因城施策与需求释放，构建房地产发展新模式，促进房地产市场平稳、健康、高质量发展。

（二）公司主营业务情况说明

公司属于房地产行业，主营业务为房地产开发运营、物业管理服务。其中，房地产开发运营包括销售型住宅、商业办公、产业园区和租赁住房的开发及运营管理、代建服务等。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、经营情况的讨论与分析

报告期内，公司继续聚焦现金流管理的经营策略，坚守财务安全底线。在此基础上，公司聚焦主业，轻重并举，推动多元化业务协同均衡发展。报告期内，公司实现营业收入 156.78 亿元，实现签约面积 125.4 万平方米，签约金额 171.5 亿元。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，使得部分项目存货可变现净值低于成本，公司基于谨慎性原则计提了资产减值准备，叠加房地产业务结算毛利率降至 7.57%，报告期内归属于母公司所有者的净利润为-37.01 亿元。

（一）坚守财务安全，护航经营稳健

公司坚持以现金流为核心的经营策略，积极推动销售去化，精准管控现金回款与开支，按时足额兑付公开市场到期债务，成功坚守财务安全底线，为稳健经营提供切实保障。公司有息负债规模稳步下降，负债结构进一步优化。截至报告期末，公司有息负债余额约 697 亿元，其中 98.5% 为银行借款，债务融资加权平均成本为 3.96%，相较 2024 年末下降 9 个 BP。公司负债率指标保持稳定，资产负债率为 63.7%，扣除合同负债后的资产负债率为 58.9%，净负债率为 54.4%。

（二）聚焦主业，修复经营动能

公司聚焦主业，通过产品力提升、优化资源结构等多种方式，积极修复经营动能。

一方面，公司围绕“安全、舒适、绿色、智慧”的好房子标准，坚持以更前瞻的市场研判、更敏锐的客户洞察、更清晰的项目认知为牵引，通过户型创新、健康装修、景观升级、全维度实景示范区及产品价值展示等方式，全面推动产品力、营销能力提升。天津信达金地中山印项目荣获“2025 上半年中国‘社区环境’好房子”、西安金地清岚颂项目荣膺“2025 年人居梦想‘好房子’”大奖，此外还有多个项目入围第十一届 CREDAWARD 地建师设计大奖。

另一方面，公司积极致力于盘活存量、做优增量，提升土储结构质量。截至报告期末，公司总土地储备约 2,701 万平方米，权益土地储备约 1,162 万平方米，一、二线城市占比约 79%。盘活存量方面，公司通过土地置换、地块性质规划调整、存量房“收存转保”等多种方式，积极优化存量资产质量。近年来，公司在金华、常州、青岛、武汉等城市均有项目实现政府收购商品房用作保障性住房的案例；在大连、湛江、沈阳、长春等地正积极推进商办项目使用性质调整或闲

置土地收储。公司分别于 2024 年 12 月和 2025 年 7 月，通过武汉当地保障房收储方式置换获取武汉桥梁学校 A1 和 A3-1 地块，公司结合武汉市建筑新规及当地客户需求，打造高品质住宅产品，其中，A1 地块于 2025 年 6 月首次开盘，首开去化率 88%，取得不俗的销售业绩。做优增量方面，公司坚持安全审慎原则，继续深耕重点城市，挖掘安全边际高、增长潜力大的板块和项目，报告期内，在杭州临平区和上海松江区获取优质住宅用地。

（三）轻重并举，推动均衡发展

公司紧跟市场需求，探索房地产发展新模式，在持有型资产经营、物业服务、代建等板块进一步发力，推动业务均衡发展。

报告期内，公司持有型资产整体经营稳健。商业物业方面，通过优化营销策略，强化会员精细化运营，各项关键经营指标企稳回升，同口径客流同比提升 3%，销售额同比提升 1%，会员复购人数同比提升 16%。写字楼物业方面，通过优化招商策略、完善租户服务体系等举措，写字楼整体出租率较 2024 年末提升 2.1%，展现出较强的经营韧性。产业地产方面，公司凭借专业的招商运营能力，核心经营指标保持稳定。报告期内累计签约 13 个招商代理及咨询服务类项目，进一步巩固行业竞争优势。长租公寓方面，持续保持高质量运营，成熟期项目时点出租率 96%，续租率同比提升 5 个百分点至 60%，客户满意度 96% 以上，经营质量稳步提升。

金地智慧服务围绕“深耕存量、优拓增量，坚持高质量发展”的经营路径，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 2.72 亿平方米。报告期内，公司深耕住宅业务、商服业务及城市服务三大基础业务板块，共中标 14 个千万级项目，包括深圳平湖街道城市服务项目、远景能源华北区域生产基地等，同时在空间科技、体育产业及其他创新型业务领域协同发力，业务融合不断加深。2025 年，金地智慧服务已连续十七年荣获中国物业服务百强企业。

代建业务方面，公司持续夯实以“产品+服务+经营”为核心的能力建设，强化体系赋能与经营管控，以更灵活的合作模式和更多元的服务内容积极应对市场变化。报告期内，新增签约规模 698 万平方米，同比增长 52%，其中，商品住宅、商办物业、安置房占比近 60%，产业园、中等规模集中商业、市政工程等占比提升至 37%。公司代建业务行业影响力、委托方满意度等均保持较高水平，报告期内荣获“2025 年中国代建企业综合实力 TOP3”“2025 中国房地产代建运营优秀企业 TOP3”等多项行业大奖。

（四）强化管理，以精益促发展

公司持续提升精益化管理水平，以制度构筑精益基础，以流程强化管理支撑。报告期内，公司根据《公司法》《上市公司章程指引》等相关法律、法规和规范性文件，结合公司实际情况，对《公司章程》等管理制度进行修订，进一步提升公司治理水平；结合市场形势变化和业务发展需要，优化完善组织结构，强化组织效能与运营协同；加强项目穿透式管理，推行同频共创机制，提升产品管理水平与决策效率；强化营销费用和管理费用控制，提升资源使用效率。

2025 年以来，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：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“2025 中国房地产百强企业”第 9 名；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“2025 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”“2025 中国房地产上市公司代建运营优秀企业 TOP10”“2025 中国房地产上市公司治理 TOP10”。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

三、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、专业的开发运营经验和持续的产品创新能力

凭借 30 余年在房地产行业的深耕经验，公司具备专业的开发运营经验和持续的产品创新能力。住宅开发主业方面，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。凭借良好的投资布局，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。公司持续强化对市场和客户需求洞察的更前瞻性认知，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。

公司在深耕房地产开发主业的同时，紧跟客户需求，大力发展非住业务，在持有型资产经营、物业服务、代建等板块持续提升经营管理能力，同时积极推动资产管理能力输出。公司物业服务和代建综合实力位列行业前列，为公司长期可持续发展筑牢根基。

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“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 2009-2025 连续十七年荣获“中国物业服务综合实力百强企业”，金地管理连续多年名列中国房地产代建企业综合能力前三强。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、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。

5、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。为贯彻落实监管新规要求，报告期内，公司系统化推进制度体系优化工作，修订内容与监管新规方向高度契合，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，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。

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1、财务报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	15,678,276,509.90	21,129,274,658.17	-25.80
营业成本	13,603,152,277.94	18,774,398,938.12	-27.54
研发费用	21,725,997.29	31,448,817.58	-30.92
投资收益	-849,057,710.79	-747,661,372.60	不适用
公允价值变动收益	24,192,681.25	-33,834,008.00	不适用
信用减值利得(损失)	-1,576,611,857.88	-793,510,626.87	不适用
资产减值利得(损失)	-672,390,158.39	-2,090,819,333.41	不适用
资产处置收益	-499,321.54	15,043,628.34	-103.32
营业外收入	45,857,556.59	85,235,044.09	-46.20
营业外支出	171,839,624.19	55,369,857.54	210.35
经营活动产生的现金流量净额	-1,257,625,396.67	4,590,269,110.99	-127.40
投资活动产生的现金流量净额	451,278,848.81	1,740,129,297.33	-74.07
筹资活动产生的现金流量净额	-5,438,060,047.98	-13,100,584,067.84	不适用

营业收入变动原因说明：房地产项目结算规模减少

营业成本变动原因说明：房地产项目结算规模减少

研发费用变动原因说明：信息化研发投入减少

投资收益变动原因说明：对联合营公司的投资亏损增加

公允价值变动收益说明：金融资产公允价值增加

信用减值利得(损失)原因说明：应收款项信用减值计提增加

资产减值利得(损失)原因说明：本期末针对存货项目计提资产减值减少

资产处置收益变动原因说明：本期资产处置减少

营业外收入变动原因说明：本期补偿收入减少

营业外支出变动原因说明：退回土地使用权产生的损失

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：销售额减少

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：投资收益减少

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：偿还债务减少

2、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

(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 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
应收票据	1,477,947.06	-	2,589,117.44	-	-42.92	应收票据结算
预付款项	777,318,353.81	0.29	1,186,031,560.72	0.40	-34.46	预付款项结算
短期借款	434,910,441.82	0.16	334,992,462.35	0.11	29.83	借款置换
应交税费	1,601,570,113.27	0.59	2,276,429,671.14	0.77	-29.65	支付税款
应付债券	-	-	460,301,000.00	0.16	-100.00	重分类一年内到期部分
其他非流动负债	48,380,900.00	0.02	103,254,993.92	0.04	-53.14	重分类一年内到期部分

其他说明
无

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 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,482,983,436.95	保证金及冻结资金
存货	15,493,575,349.44	抵押借款
投资性房地产	25,056,842,251.77	抵押借款
固定资产	609,785.81	抵押借款
长期股权投资	490,979,037.04	质押借款
其他非流动金融资产	115,719,847.85	质押借款
合计	42,640,709,708.86	

4、其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

1、报告期内房地产开发投资及销售情况

报告期内，公司新开工面积约 35 万平方米，竣工面积约 160 万平方米。公司将根据市场变化、项目获取情况，按照以销定产的原则，合理安排新开工计划，并确保竣工和交付如期达成。公司主要开发及销售项目情况如下：

面积单位：平方米 金额单位：万元

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期末在建面积	报告期末竣工面积	报告期签约面积	报告期签约金额	报告期末结算面积	报告期末结算金额	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	住宅	40%	24,335	102,463	143,939	82,620	0	0	0	70	140	0	0	314,093	8,236
深圳宸峯府	在建	住宅	100%	17,734	141,895	206,890	87,655	0	87,655	0	0	0	0	0	330,745	4,562
深圳光明明峰府	竣工	住宅	100%	24,752	121,743	177,307	114,872	0	0	0	714	2,676	4,987	18,357	377,600	4,649
深圳龙城中央	竣工	综合体	100%	85,274	410,206	524,338	390,377	0	0	0	0	0	0	0	511,744	223
深圳前海润峯府	竣工	住宅	32%	26,852	130,206	187,873	95,468	0	0	0	524	3,564	1,368	14,272	1,041,385	4,850
深圳天元	竣工	综合体	21%	120,371	1,098,420	1,233,496	227,039	0	0	0	4,058	33,972	1,713	16,766	3,635,312	44,113
广州丰耀华庭	在建	住宅	31%	51,235	201,804	295,531	180,863	0	79,578	1,472	19,034	55,456	1,332	4,425	670,403	12,146
广州金轩水岸居	在建	住宅	98%	25,990	83,168	122,551	81,270	0	56,338	0	0	0	0	0	187,636	253
广州荔湖城	在建	住宅	99%	2,580,862	2,363,316	3,264,289	2,209,288	14,189	151,839	0	13,602	33,065	2,098	2,127	1,783,700	23,067
广州增城永宁街项目	在建	住宅	48%	62,551	187,653	270,665	179,877	0	57,741	0	3,431	2,938	3,946	3,898	353,866	2,974
东莞春江悦峯广场	竣工	住宅	49%	60,158	271,474	338,734	265,072	0	0	0	7	46	933	1,709	495,868	868
东莞金地城市广场	竣工	商业	95%	11,010	38,536	55,754	37,701	0	0	0	0	0	0	0	75,629	1,340
东莞金地名著花园	在建	住宅	96%	62,925	176,190	234,327	154,568	0	1,096	0	5	473	0	0	334,303	4,907
东莞松湖领峯花园	竣工	住宅	47%	48,728	171,925	230,499	168,453	0	988	0	178	-164	0	0	361,641	3,063
东莞艺境湾花园	竣工	住宅	50%	95,977	211,150	267,120	208,660	0	0	0	1	72	0	0	318,988	492
东莞智汇港	竣工	产业	51%	59,128	153,734	173,077	151,374	0	0	0	-528	-440	0	0	109,522	0

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期末在建面积	报告期末竣工面积	报告期签约面积	报告期签约金额	报告期末结算面积	报告期末结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
松山湖中心区2023WR001 地块	在建	住宅	40%	34,065	85,163	132,330	84,353	0	84,353	0	97	1,526	0	0	335,954	12,657
佛山凤翔湾壹号	在建	住宅	43%	80,472	241,396	319,286	237,632	30,885	111,834	28,334	4,304	6,694	0	0	345,920	6,776
佛山乐从项目	在建	住宅	39%	74,431	223,294	296,570	221,388	0	50,843	0	-127	-193	0	0	351,499	4,060
佛山珑悦	竣工	住宅	100%	49,102	186,588	245,106	187,784	0	0	0	4,411	1,590	0	0	256,472	202
佛山西海大道项目	在建	住宅	94%	34,511	86,894	121,543	86,292	0	38,695	0	-157	-527	2,449	2,760	170,700	758
佛山艺境花园	竣工	住宅	94%	50,913	127,275	174,663	127,735	0	0	0	2,086	1,641	6,944	3,875	122,785	1,372
佛山容桂项目	在建	住宅	63%	33,650	78,368	112,430	78,192	0	47,536	17,912	13,008	11,696	17,265	16,468	109,402	4,490
惠州林溪花园	在建	住宅	94%	60,683	182,049	237,632	177,212	0	0	0	4,104	3,463	0	0	168,067	2,202
惠州未来花园	竣工	住宅	34%	110,969	347,657	459,212	342,460	0	0	0	899	1,036	1,921	1,410	369,909	3,448
江门金地名悦	竣工	住宅	100%	40,623	104,346	144,474	97,275	0	0	0	0	221	0	281	106,462	376
湛江金地名轩	在建	住宅	92%	8,421	25,265	32,354	25,234	0	25,234	0	0	0	0	0	23,109	110
湛江金地中海锦诚（东地块）	在建	住宅	46%	34,281	116,914	148,720	117,161	0	66,922	0	18,759	16,168	0	0	128,658	5,620
湛江金地中海锦诚（西地块）	竣工	住宅	46%	21,688	65,484	83,707	65,038	0	0	0	809	619	577	522	71,565	4,183
湛江中海金地都市花园（北区）	竣工	住宅	46%	30,104	90,311	128,002	91,070	0	0	0	289	503	1,940	1,829	117,847	489
湛江中海金地都市花园（南区）	在建	住宅	46%	36,339	109,200	143,101	105,457	0	38,987	38,987	749	776	38,353	40,626	136,183	3,526
湛江自在城	在建	住宅	93%	245,753	463,456	623,555	436,105	0	125,321	24,701	8,285	6,653	23,765	19,077	391,045	9,687
清远英德格林公馆	竣工	住宅	74%	43,336	219,614	290,952	218,830	0	0	0	3,759	2,291	13,507	6,845	148,871	689
清远英德格林悦府	在建	住宅	74%	5,089	25,194	36,783	25,058	0	0	0	21,325	10,843	20,745	9,659	21,925	233
海口金地云海湾城市广场	在建	商业	46%	101,809	157,294	200,304	156,491	0	34,499	0	1,386	2,388	1,422	2,771	231,154	7,030
昆明金地自在花园	在建	住宅	64%	488,164	976,339	1,355,659	959,169	55,743	113,430	44,524	26,654	15,243	34,471	18,671	774,256	13,952

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	报告期签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
昆明空港经济区云翔苑二期	在建	住宅	38%	314,891	786,168	1,124,002	777,367	0	118,717	21,990	7,209	3,895	16,383	9,346	623,923	6,191
昆明青龙山项目	在建	住宅	28%	114,349	434,524	607,888	314,995	0	77,013	0	13,416	13,959	3,470	3,601	584,177	7,860
南宁金地美域国际项目	在建	住宅	37%	35,889	115,709	164,889	114,099	0	0	0	589	138	858	967	117,986	307
包头桃源项目	在建	住宅	60%	37,751	86,826	105,182	84,843	0	0	0	825	696	354	1,253	75,562	3,353
北京华萃西山家园	在建	住宅	12%	82,459	99,309	170,792	124,549	0	0	0	5,186	17,701	5,257	16,833	586,357	3,419
北京华锦佳苑	竣工	住宅	32%	92,065	165,717	282,253	205,719	0	0	0	333	445	0	61	896,895	1,380
北京华樾领尚嘉园	竣工	住宅	25%	26,610	74,507	113,225	78,483	0	0	0	82	422	888	3,644	469,341	1,307
北京璟宸嘉园	在建	综合体	39%	63,475	97,252	140,523	93,545	0	9,717	0	3,305	11,285	5,803	5,803	314,657	6,626
北京坤鼎项目	在建	产业	32%	54,064	107,981	126,493	107,981	0	0	0	0	0	0	0	92,306	47
北京林秀嘉园	在建	住宅/商业	62%	104,979	177,257	290,057	202,991	0	41,039	37,457	7,401	20,237	41,437	153,802	731,360	18,812
北京门头沟四道桥项目	竣工	住宅	50%	25,036	67,598	107,334	73,476	0	0	0	1,279	667	0	0	225,153	1,155
北京顺义马坡 5053 项目	竣工	住宅	50%	53,074	83,594	118,994	93,050	0	0	0	211	214	0	3,821	262,086	11,054
北京顺义马坡项目	竣工	住宅	50%	57,209	91,534	136,676	106,967	0	0	0	6,106	14,520	0	0	312,641	4,177
北京西山艺境	竣工	住宅	20%	293,976	338,937	455,006	357,026	0	0	0	730	765	0	0	795,813	1,676
北京兴韵雅苑	竣工	综合体	36%	90,424	219,998	330,373	238,946	0	0	0	185	87	0	0	648,471	6,687
大连湖光山语 B 地块	竣工	住宅	46%	59,526	71,431	85,173	70,199	0	0	0	388	242	961	618	59,146	2,049
大连金地城	在建	住宅	49%	184,400	430,920	572,932	393,792	0	0	0	687	870	0	0	539,344	6,843
大连星光照澜	竣工	住宅	32%	96,600	170,115	226,207	164,633	0	0	0	425	783	267	507	281,599	2,028
大连由家 141 项目 -AB 地块	在建	住宅	49%	228,100	584,020	778,695	549,400	0	98,371	98,371	12,723	14,070	0	0	683,827	4,187
大连中央公园	竣工	住宅	30%	101,334	121,601	144,208	119,179	0	0	0	0	0	185	191	120,294	1,153

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	报告期签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
哈尔滨峯范二期	在建	住宅	100%	60,921	164,500	200,985	161,092	0	0	0	2,416	4,467	5,248	5,926	249,185	7,048
哈尔滨峯范一期	竣工	住宅	100%	53,191	143,600	174,987	141,346	0	0	0	4,991	6,047	4,330	4,886	211,882	3,587
呼和浩特保全庄2号地块	在建	住宅	100%	95,401	190,803	243,966	181,757	0	0	0	2,653	3,291	2,347	2,817	228,398	6,290
呼和浩特保全庄北地块	在建	住宅	100%	112,576	225,151	288,703	214,162	0	0	0	11,343	14,999	2,109	3,106	296,065	5,207
呼和浩特江山风华	竣工	住宅	70%	292,696	761,009	1,005,655	766,407	0	6,370	6,370	2,476	994	9,286	6,526	549,046	5,239
呼和浩特九韵风华	在建	住宅	100%	62,983	138,562	176,142	133,697	0	0	0	2,522	1,533	2,250	1,232	108,853	4,028
济南博睿佳苑（B1）	竣工	住宅	32%	24,683	54,303	75,861	59,843	0	0	0	2,243	2,058	465	423	80,041	1,136
济南博睿佳苑（B2）	前期	住宅	32%	23,627	49,617	68,998	54,219	0	0	0	0	0	0	0	78,161	0
济南博睿佳苑（B3）	在建	住宅	32%	16,901	40,562	55,445	42,152	0	0	0	0	0	0	0	60,951	1,703
廊坊金地褐石雅苑	在建	住宅	39%	65,074	130,148	177,073	125,760	0	25,690	0	4,100	5,128	4,120	4,120	210,060	5,872
青岛祠堂村二期	前期	住宅	51%	96,842	156,523	203,443	149,613	0	0	0	0	0	0	0	120,402	107
青岛健康城项目	3#竣工/47前期	住宅	49%	120,662	209,002	283,284	203,518	0	0	0	89	62	0	0	163,062	7,063
青岛金地金泽九里风华	竣工	住宅	41%	113,335	115,347	161,895	110,847	0	0	0	946	2,181	249	452	246,650	2,255
沈阳峯汇	竣工	住宅	100%	56,042	140,105	176,974	140,926	0	0	0	194	253	0	0	323,182	1,889
沈阳峯尚	在建	住宅	50%	49,634	89,183	120,278	89,590	0	0	0	1,421	1,530	1,321	1,326	127,557	993
沈阳江山风华	在建	商住	62%	173,312	346,624	346,624	341,773	0	0	0	7,978	8,172	2,037	4,794	438,850	13,014
沈阳舍利塔公园北项目	在建	住宅	93%	34,245	51,367	71,945	51,905	0	0	0	276	382	0	0	79,583	4,258
沈阳文储街西 1, 2	在建	住宅	46%	226,484	370,159	501,785	370,439	0	0	38,167	11,365	10,506	7,219	6,390	405,505	4,300
沈阳文储街西 3	在建	住宅	47%	149,616	269,310	364,649	270,401	0	0	0	1,225	1,382	824	893	292,722	8,438

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	报告期签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
沈阳阅风华	在建	住宅	20%	113,652	227,304	306,491	228,324	20,790	20,790	0	11,249	11,114	2,091	1,811	278,185	6,951
石家庄盛世御城三区	竣工	住宅	55%	74,254	163,360	222,668	187,104	0	0	0	349	731	349	682	283,422	2,055
太原金地迎泽上品	竣工	住宅	42%	85,014	287,124	351,179	174,830	0	0	0	861	1,281	776	1,103	140,466	2,566
太原金地迎泽上品二期	竣工	住宅	42%	15,419	61,674	76,560	62,072	0	0	0	173	1,622	171	1,524	48,706	2,072
太原金地阅千峯	在建	住宅	70%	28,407	80,469	104,689	78,297	0	78,297	0	2,846	5,911	0	0	116,533	7,742
太原晋阳湖项目	在建	住宅	92%	96,785	273,563	327,453	271,714	0	271,714	0	43,188	55,660	0	0	385,039	17,246
唐山丰南项目	在建	综合体	37%	135,416	259,631	339,431	272,736	0	124,251	54,127	11,772	9,668	53,583	53,583	225,076	14,153
天津大毕庄项目	在建	住宅	97%	123,538	247,076	336,639	241,513	0	98,420	18,954	18,220	24,723	2,415	4,245	382,800	25,003
天津皓泽园	竣工	住宅	50%	67,941	88,323	131,373	92,161	0	0	0	0	0	0	0	168,213	121
天津嘉泽苑	竣工	住宅	99%	46,976	93,999	135,499	99,107	0	0	0	0	0	0	0	190,957	62
天津金地威新永泰西青智造园项目	在建	产业	26%	116,369	174,554	174,554	170,801	0	0	0	4,800	14,440	10,361	1,099	63,774	346
天津瑞旭园	竣工	住宅	50%	49,981	94,996	133,535	84,089	0	0	0	1	371	234	670	156,880	2,503
天津师北新苑	在建	住宅	58%	42,074	96,685	127,729	89,351	0	12,881	6,713	6,121	34,088	3,990	19,132	724,202	6,963
天津艺馨佳苑	竣工	住宅	50%	271,197	499,798	647,051	530,740	0	0	0	1,663	2,136	7,995	11,101	546,186	778
天津悦景雅苑	竣工	住宅	50%	147,656	236,250	335,242	247,700	0	0	0	2	802	101	324	508,466	1,823
天津溪锦苑	竣工	住宅	100%	96,382	94,770	139,163	94,160	0	0	0	0	2	0	0	175,385	57
威海金地峯范	竣工	住宅	45%	71,598	123,610	165,703	121,249	0	0	0	5,451	5,912	5,191	5,123	127,328	4,108
威海威高·观海澜湾	竣工	住宅	58%	125,426	126,342	171,112	94,977	0	29,002	29,002	5,950	6,631	26,541	26,961	164,446	4,571
烟台澜悦	竣工	住宅	51%	66,311	156,573	206,502	143,260	0	0	0	-615	-787	-1,741	-2,082	115,644	36
长春江山风华	在建	住宅	95%	104,433	272,524	340,199	273,603	0	0	0	5,357	3,655	7,197	5,212	316,672	4,009

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期末在建面积	报告期末竣工面积	报告期签约面积	报告期签约金额	报告期末结算面积	报告期末结算金额	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	住宅/商业	49%	20,062	48,149	65,079	46,117	0	0	0	7,205	7,051	8,773	8,333	81,622	1,242
福州市金地云镜小区	竣工	住宅/商业	95%	18,362	33,050	44,617	32,509	0	0	0	0	8	2,004	2,578	63,420	1,119
杭州 58 项目	竣工	商办	37%	46,487	147,862	204,606	115,754	0	0	0	0	40	0	0	131,212	2,638
杭州滨江区浦沿江南单元江南文苑南侧地块	在建	住宅	40%	25,704	59,117	84,149	56,872	0	56,872	0	0	0	0	0	213,610	11,341
杭州大运桥西府	竣工	住宅	100%	31,601	79,003	119,315	69,349	0	0	0	0	314	0	100	282,301	336
杭州近江四合一商办项目	竣工	商办	36%	26,682	141,415	202,431	140,440	0	0	0	1,150	3,839	11,789	35,076	466,579	14,008
杭州余杭组团中泰地铁站地块	在建	住宅	40%	29,340	67,482	100,433	64,460	0	64,460	0	0	56	0	0	134,950	11,347
杭州市临平老城区藕花洲大街北侧低密地块★	在建	住宅	40%	15,538	16,315	32,735	16,191	16,191	16,191	0	0	0	0	0	39,498	19,870
淮安观天下	在建	住宅/商业/公寓	19%	149,100	226,718	372,800	235,713	0	19,368	0	17,237	12,459	42	16	180,153	12,143
嘉兴锦粼鸣庐	竣工	住宅	49%	68,900	110,232	192,272	107,034	0	0	0	7,735	9,492	6,480	7,810	201,318	6,280
嘉兴桐乡天元鸣望邸	竣工	住宅/酒店	37%	62,725	132,256	194,959	130,150	0	0	0	2,325	5,004	2,827	5,909	212,260	1,935
嘉兴海宁华宸府	竣工	住宅	49%	67,630	135,260	179,558	132,962	0	0	0	4,138	3,309	15,585	14,963	195,331	346
金华城央花园项目	竣工	住宅/商业	50%	72,058	144,096	202,263	138,254	0	0	0	0	0	0	0	250,092	6,172
金华东阳领峰名邸项目	竣工	住宅	43%	41,577	124,730	165,591	122,809	0	0	0	19,970	27,017	19,544	27,042	255,015	4,147
金华环翠云苑项目	竣工	住宅	46%	22,296	40,133	57,404	39,235	0	0	0	1,105	1,554	1,686	2,104	74,945	503
金华锦悦华府项目	竣工	住宅	96%	69,251	124,651	175,292	118,866	0	0	0	295	376	2,657	2,876	174,433	2,265

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期末在建面积	报告期末竣工面积	报告期签约面积	报告期签约金额	报告期末结算面积	报告期末结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
金华云璟园项目	停工	住宅/商业	30%	69,976	174,930	235,542	172,460	0	0	0	7,779	9,374	10,974	11,643	216,949	4,896
丽水金地云著家园	竣工	住宅	92%	30,949	61,898	90,595	60,649	0	0	0	1,501	1,887	1,177	1,312	109,993	3,507
南昌格林格林	在建	住宅/商业	96%	44,755	73,756	101,701	73,474	0	59,409	0	89	66	0	0	69,008	368
宁波余姚时代云图里	竣工	住宅/商业	46%	128,970	245,614	346,810	232,923	0	0	0	370	906	2,070	4,699	351,204	5,024
温州瑞安南滨江外滩广场	在建	综合体	100%	175,996	424,517	586,389	403,661	0	63,904	0	12,150	18,430	14,538	21,089	687,500	25,458
徐州格林世界	在建	住宅/商办	20%	246,929	578,854	794,359	569,275	0	246,394	124,644	10,550	8,006	106,933	110,429	522,100	16,065
盐城金地中心	在建	住宅/商业	20%	121,709	279,962	444,530	186,627	0	53,159	0	15,748	16,667	10,348	12,382	330,542	13,399
漳州都会之光南区	竣工	住宅/商业	64%	43,574	95,862	127,368	92,883	0	0	0	10,932	9,418	2,856	2,212	103,056	1,873
漳州厦一城（P03）	竣工	住宅/商业	100%	32,102	96,306	126,112	94,454	0	0	0	78	68	5,659	5,760	143,169	732
漳州厦一城（P04）	竣工	住宅/商业	50%	49,439	133,485	179,276	137,394	0	0	0	9,759	3,273	4,885	2,275	172,857	3,448
舟山海丝未来社区	在建	住宅/商业	69%	97,042	232,900	240,807	227,133	0	0	0	325	565	86,408	83,708	278,146	16,999
舟山山海未来社区	竣工	住宅/商业	83%	125,553	301,052	410,458	289,365	0	0	0	4,781	4,053	4,969	3,789	279,576	3,767
安庆金地邦泰·城市星光	在建	住宅	50%	81,684	179,296	237,594	176,249	0	89,716	89,716	11,638	7,482	52,935	34,536	147,475	8,426
安庆自在城	在建	住宅	44%	58,960	129,636	168,986	129,636	0	0	0	2,821	1,440	11,662	5,925	104,363	416
常州星河花苑	在建	住宅	41%	69,545	139,090	185,539	137,254	0	66,063	18,955	441	344	7,561	5,196	123,209	6,215
滁州汧河都会艺境	竣工	住宅	92%	46,257	101,766	133,104	101,644	0	0	0	10,817	6,031	7,914	4,413	115,291	23
阜阳都会澜岸项目	在建	住宅	99%	38,810	97,025	121,888	96,045	0	22,900	0	4,651	3,875	2,005	1,361	95,700	3,542

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期末在建面积	报告期末竣工面积	报告期签约面积	报告期签约金额	报告期末结算面积	报告期末结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
合肥金地自在城	竣工	住宅	100%	164,129	316,521	450,089	302,602	0	0	0	2,309	1,045	0	67	448,288	591
合肥领峰花园	在建	住宅	59%	122,634	244,444	342,761	265,144	0	39,856	0	0	381	0	0	493,000	90
合肥长丰庐鸣花园项目	竣工	住宅	30%	42,786	77,015	104,011	78,519	0	0	0	98	147	2,371	2,212	98,020	578
南京大成雅境项目	在建	住宅/公寓/商办	35%	136,487	502,907	743,624	496,043	0	158,337	0	9,000	11,505	0	0	1,411,302	16,438
南京都会紫京	竣工	住宅	33%	29,593	73,982	107,702	73,771	0	0	0	785	1,809	0	0	191,134	1,139
南京江北新区 06 地块	竣工	住宅	33%	39,742	111,278	156,243	111,278	0	0	0	929	2,481	0	0	244,052	2,117
南京江北新区 08 地块	竣工	住宅	33%	29,593	82,860	115,773	82,860	0	0	0	179	536	0	0	179,870	1,654
南京溧水项目	在建	住宅	40%	60,895	121,791	162,145	119,610	0	45,730	0	897	1,029	732	817	193,390	6,499
南京绿谷商业广场	在建	综合体	39%	37,483	224,897	317,119	232,581	0	95,507	95,507	66	350	108	428	343,190	4,020
南京南部新城国际路 G74 项目	在建	住宅/商办	17%	37,200	102,300	136,534	101,538	0	101,538	101,538	2,257	8,401	86,877	367,977	421,432	16,563
南京栖霞兴智 G19 项目	在建	住宅	60%	31,173	77,932	111,559	76,531	0	76,531	0	9,691	21,368	0	0	178,110	10,796
南京桥林 G100	在建	住宅	31%	29,997	74,993	104,925	74,927	0	39,832	0	0	0	0	0	134,446	927
南京时代艺境	在建	住宅	33%	38,842	97,106	139,042	97,646	0	64,586	0	106	194	0	0	179,013	3,114
南通金地至尚	在建	住宅	69%	58,529	145,077	219,053	149,507	0	81,872	0	20,748	17,711	4,594	3,552	160,412	8,748
南通通州繁茂花园	竣工	住宅	36%	77,953	101,339	139,405	113,183	0	0	0	0	0	0	0	137,500	13
上海安亭格林云尚	竣工	住宅/商业	40%	53,629	134,072	188,917	123,894	0	0	0	0	0	0	65	257,145	1,398
上海宝山区金亭线束产业项目	在建	产业	36%	33,231	83,227	91,631	83,203	0	83,203	0	0	0	0	0	54,552	2,556
上海宝山区南大项目（宝灏南苑）	在建	租赁住房	18%	24,869	74,607	103,120	80,228	0	45,119	0	0	0	0	0	129,069	9,047

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期末在建面积	报告期末竣工面积	报告期签约面积	报告期签约金额	报告期末结算面积	报告期末结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
上海嘉定马陆社区50-08项目	竣工	住宅	50%	24,908	62,271	93,346	62,528	0	0	0	5	4,089	0	3,752	253,238	12,672
上海嘉定南门项目	竣工	住宅	41%	56,147	101,065	146,072	88,818	0	0	0	0	336	0	619	340,106	8,145
上海嘉定新嘉定北项目	在建	住宅	35%	60,591	121,181	181,313	116,353	0	116,353	0	20,676	93,915	0	0	454,224	13,781
上海马陆地铁站项目	在建	住宅	51%	43,659	109,148	155,011	105,107	0	33,923	0	-191	-440	54	427	415,160	5,149
上海平金中心	竣工	商办	20%	20,350	71,225	118,507	86,911	0	0	0	0	0	2,958	10,440	248,836	160
上海青浦区赵巷镇佳迪路项目	竣工	住宅	26%	38,073	83,760	121,476	83,834	0	0	0	3	2,956	0	2,712	328,650	21,115
上海青浦区赵巷镇置旺路H4-04地块	竣工	住宅	37%	77,963	101,352	155,543	101,242	0	0	0	0	17	0	0	405,515	5,835
上海松江新车墩项目	竣工	住宅	63%	93,786	134,167	202,878	131,038	0	0	0	99	328	681	2,448	411,376	5,410
上海松江中山街道项目	竣工	住宅	21%	105,858	211,717	298,252	208,716	0	0	0	2	1,437	0	10	870,369	8,526
上海万金中心	竣工	商办	20%	30,324	87,938	116,332	87,271	0	0	0	0	0	0	0	278,715	0
上海西站综合体项目	在建	综合体	31%	56,021	182,445	310,906	164,504	0	164,504	42,793	2,211	21,232	0	0	790,420	13,231
上海自在城	竣工	住宅	22%	519,421	743,477	1,043,891	714,240	0	0	0	204	854	149	699	758,000	2,808
上海青浦区西虹桥项目	竣工	住宅	100%	53,557	83,091	126,862	75,947	0	0	0	0	-3,222	0	28	422,778	2,941
上海松江方松街道项目★	在建	住宅	9%	25,913	31,096	56,021	29,241	29,241	29,241	0	0	0	0	0	152,596	84,712
苏州平江风华雅苑	竣工	住宅	40%	24,316	29,158	40,088	30,805	0	0	0	0	0	275	379	64,842	0
苏州科技城太湖大道南项目	在建	住宅	33%	67,475	121,454	173,224	119,301	0	61,523	0	13,370	26,661	0	0	298,233	5,000
苏州昆山周市翡丽东项目	在建	住宅	21%	31,127	56,019	80,002	55,007	0	0	0	2,723	4,728	0	0	87,024	5,785

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	报告期签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
苏州太仓城厢镇项目	竣工	住宅	37%	41,329	82,658	117,172	79,903	0	0	0	1,090	1,731	0	0	124,680	1,208
苏州太仓湖语花园	在建	住宅	17%	103,687	166,220	251,700	176,631	0	101,973	45,938	887	1,644	20,861	38,042	356,684	4,957
苏州望亭望熙雅苑	在建	住宅	19%	95,836	191,672	273,943	187,910	0	79,150	34,170	19,841	27,850	29,718	38,385	340,777	22,214
无锡河九里福邸	在建	住宅	33%	157,337	283,206	430,470	273,727	0	64,937	28,980	11,726	23,869	28,813	54,952	760,025	5,433
无锡渔港路项目	在建	住宅	32%	102,511	133,505	194,524	130,300	0	0	0	5,707	10,727	5,337	9,217	353,665	3,543
盐城文轩府	在建	住宅	31%	43,210	86,420	116,524	87,434	0	28,271	28,271	8,512	7,603	17,181	14,803	106,508	4,077
扬州华著苑	竣工	住宅	100%	100,057	147,636	210,818	152,268	0	0	0	-11	-33	2,445	3,948	297,837	1,004
镇江句容赤岗路B地块	前期	住宅	20%	38,731	69,716	91,286	68,356	0	0	0	0	0	0	0	71,001	0
成都成华北湖龙青路北 123 亩	竣工	住宅	39%	82,467	125,597	180,757	135,388	0	0	0	321	1,084	2,028	3,720	272,817	3,419
成都金堂 96 亩项目	竣工	住宅/商业	31%	64,073	128,146	164,235	128,146	0	0	0	3,904	2,345	6,663	6,663	90,692	1,421
成都青白江 54 亩项目	竣工	住宅/商业	40%	36,325	90,814	126,444	90,814	0	0	0	100	110	14,762	14,762	91,189	2,334
成都金地自在坊	竣工	商业/公寓	39%	10,781	25,874	41,029	30,586	0	0	0	0	0	0	0	43,000	16
成都市成华区 2021-058 号工业地块	在建	产业	40%	74,045	254,284	291,279	250,571	0	58,402	0	0	0	0	0	105,793	1,031
成都市温江区 2022-02 工业地块	在建	产业	31%	91,936	139,324	147,005	141,799	0	0	0	0	0	0	0	45,589	1,057
鄂州金地东方艺境	竣工	住宅/商业	40%	49,272	137,960	179,460	135,872	0	0	0	9,102	4,724	604	299	130,000	383
武汉城建金地和悦	在建	住宅/商业	46%	77,811	155,622	222,164	151,390	0	49,278	13,634	18,411	13,166	0	0	158,535	8,339
武汉金地峯璟	竣工	住宅	49%	22,025	66,520	85,083	62,920	0	0	0	12,967	23,421	49,559	93,193	198,453	7,005

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	报告期签约面积	报告期签约金额	报告期结算面积	报告期结算金额	项目计划总投资	报告期实际投资额
武汉金地国际城	在建	住宅/商业	100%	196,614	291,284	342,108	278,358	0	85,818	48,765	5,423	5,252	52,870	41,047	354,400	11,018
武汉桥梁学校 A1	在建	住宅	31%	23,813	54,000	74,157	54,476	54,476	54,476	0	25,841	42,033	0	0	82,355	35,369
西安高陵 41 亩项目	竣工	住宅	100%	27,165	76,063	106,503	71,627	0	0	0	380	488	6,214	6,729	87,736	2,213
西安金地格林云上	竣工	住宅/商业	94%	67,156	134,311	187,255	126,754	0	0	0	2,337	3,768	788	836	141,006	374
西安金地清峯上	在建	住宅	51%	39,261	148,013	191,828	143,423	0	143,423	0	2,789	4,824	0	0	195,146	0
西安西沔公元	竣工	住宅/商业/公寓	100%	341,837	1,314,388	1,657,017	1,263,689	0	0	0	180	1,274	474	1,888	1,408,695	7,415
长沙金地峯范	竣工	住宅/商业	100%	29,902	92,777	95,156	71,312	0	0	0	1,026	1,241	701	2,610	90,646	1,391
长沙金地三千府	在建	住宅	70%	788,976	946,771	1,080,673	937,850	0	0	0	2,690	2,938	4,060	4,665	591,022	1,613
郑州金地格林小城	竣工	住宅	51%	212,488	633,670	825,076	616,620	0	0	0	2,918	1,342	2,839	1,269	304,500	1,371
郑州金地和樾春晓	在建	住宅/商业	97%	40,445	121,088	163,007	121,807	0	45,670	0	17,190	9,752	1,681	1,105	100,700	3,449
重庆金地格林春岸	竣工	住宅	58%	88,414	169,833	190,350	165,849	0	14,766	10,591	6,224	6,109	4,430	4,227	218,172	2,994
重庆金地自在城（佳誉）	竣工	住宅	100%	195,926	587,372	760,717	579,330	0	0	0	426	493	0	45	510,144	545
重庆金地自在城（琅泽）	在建	住宅	98%	245,542	584,558	771,993	576,931	12,367	45,935	0	9,409	9,432	350	553	686,968	8,198
重庆溪山玥	竣工	住宅	47%	41,675	99,852	138,280	95,782	0	0	0	0	0	0	0	110,892	0
重庆中交中央公园	在建	住宅	27%	518,452	1,416,529	2,001,698	1,400,761	0	136,055	0	10,043	16,692	0	0	1,582,726	10,100
株洲金地名悦湾	在建	住宅	97%	115,518	231,036	299,148	225,859	0	61,262	19,241	14,073	9,759	23,076	13,487	194,861	4,706

注：（1）加“★”为 2025 年新获取项目。

（2）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。

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

2、报告期内房地产出租情况

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	1-6 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	23,496	79	2.3
	深圳	3	718,017	678,765	66,184		
	上海	4	399,811	256,719	17,422		
	杭州	2	108,814	76,273	2,597		
	广州	1	25,785	9,372	830		
	南京	2	143,907	77,053	5,530		
	西安	1	68,885	43,137	5,479		
	武汉	1	69,057	40,008	3,258		
	昆明	1	30,593	19,010	896		
	苏州	1	84,039	35,498	1,955		
	淮安	1	37,273	23,495	506		
产业	深圳	1	86,157	86,157	1,904	80	2.9
	上海	9	922,551	896,229	20,457		
	成都	3	174,049	171,251	2,416		
	天津	1	10,614	10,614	148		
	武汉	1	39,781	39,349	169		
	苏州	1	123,435	114,800	2,483		
	广州	1	98,354	98,354	1,626		
合计		37	3,362,792	2,875,174	157,355	80	2.4

3、报告期内公司财务融资情况

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
696.78	3.96	3.29

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。截至报告期末，公司有息负债合计人民币696.78亿元，其中，银行借款占比为98.53%。债务融资加权平均成本为3.96%。公司长期负债占全部有息负债比重的60.88%，债务期限结构合理。

(五) 投资状况分析

1、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。公司取得和处置的控股参股公司的情况详见 2025 年上半年财务报表附注“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

资产类别	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	145,797,369.25		-2,655,371.79			792,594.00	4,250,000.00	149,254,775.25
其他非流动金融资产	1,778,248,638.06	24,192,681.25				113,540,494.60	-1,283,837.31	1,687,616,987.40

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

(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

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
金地商置集团有限公司	子公司	房地产开发	566,136.90 万港元	6,890,680.45	2,032,976.18	665,687.07	-91,039.06	-82,127.84
深圳市金地物业管理有限公司	子公司	物业管理	20,000.00	673,394.23	145,716.80	200,867.32	39,831.28	37,040.75

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

报告期内，公司取得和处置子公司的情况详见 2025 年上半年财务报表附注“六、合并范围的变更”。

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

五、其他披露事项

(一) 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运行、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。现阶段我国经济运行稳中有进，高质量发展取得新成效，但经济运行中也面临风险挑战，外部环境依然严峻复杂。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，各区域房地产市场供求关系发生重大变化，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。

(二) 其他披露事项

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
关凌	监事会主席	离任
程清华	监事	离任
胡翔群	监事	离任
阎冰	职工代表监事	离任
江海炼	职工代表监事	离任

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

根据《中华人民共和国公司法》、中国证券监督管理委员会《关于新<公司法>配套制度规则实施相关过渡期安排》等相关规定，公司分别于 2025 年 6 月 9 日、2025 年 6 月 30 日召开了第十届董事会第十次会议、2024 年年度股东大会，审议通过了《关于修订<金地（集团）股份有限公司章程>的议案》，公司不再设立监事会，董事会审计委员会代行监事会职权。

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	不适用
每 10 股派息数(元)（含税）	不适用
每 10 股转增数（股）	不适用
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
不适用	

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权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

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

五、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

第五节 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、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、半年报审计情况

适用 不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

六、破产重整相关事项

适用 不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

八、上市公司及其董事、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

九、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、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，合计约 39,638 万元，包括代建管理服务费用约 7,238 万元，以及代销管理服务费用约 32,400 万元。报告期内，本公司收到代建管理服务费用约 668 万元，以及代销管理服务费用约 1,083 万元。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 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) 其他重大关联交易

适用 不适用

(七) 其他

适用 不适用

十一、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√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	945.03	2020年	2020年	2025年	连带责任担保	是	否	-	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	38,744.97	2020年	2020年	2028年	连带责任担保	否	否	-	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	484.90	2021年	2021年	2025年	连带责任担保	是	否	-	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	3,906.00	2021年	2021年	2026年	连带责任担保	否	否	-	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	16,731.86	2021年	2021年	2027年	连带责任担保	否	否	-	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年	2022年	2027年	连带责任担保	否	否	-	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	31.75	2024年	2024年	2025年	连带责任担保	是	否	-	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	18,295.79	2024年	2024年	2027年	连带责任担保	否	否	-	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	760.98	2018年	2018年	2025年	连带责任担保	是	否	-	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	920.55	2019年	2019年	2025年	连带责任担保	是	否	-	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	1,459.93	2019年	2019年	2026年	连带责任担保	否	否	-	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	7,791.36	2021年	2021年	2025年	连带责任担保	是	否	-	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	11,443.56	2021年	2021年	2029年	连带责任担保	否	否	-	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	19,478.40	2022年	2022年	2029年	连带责任担保	否	否	-	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	95,000.00	2022年	2022年	2043年	差额补足	否	否	-	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年	2023年	2043年	差额补足	否	否	-	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	5,006.25	2023年	2023年	2025年	连带责任担保	是	否	-	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	13,481.25	2023年	2023年	2029年	连带责任担保	否	否	-	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	6,400.00	2024年	2024年	2029年	连带责任担保	否	否	-	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	1,615.90	2023年	2023年	2025年	连带责任担保	是	否	-	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	10,316.40	2023年	2023年	2028年	连带责任担保	否	否	-	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	250.00	2024年	2024年	2025年	连带责任担保	是	否	-	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	0.50	2025年	2025年	2025年	连带责任担保	是	否	-	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	大连金灿房地产开发有限公司	2,250.00	2024年	2024年	2032年	连带责任担保	否	否	-	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	1,499.50	2025年	2025年	2032年	连带责任担保	否	否	-	否	否	合营公司
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	165.00	2023年	2023年	2025年	连带责任担保	是	否	-	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	3,729.99	2023年	2023年	2028年	连带责任担保	否	否	-	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	3,158.31	2023年	2023年	2025年	连带责任担保	是	否	-	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	1,120.77	2024年	2024年	2025年	连带责任担保	是	否	-	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	32,821.69	2023年	2023年	2029年	连带责任担保	否	否	-	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	11,647.23	2024年	2024年	2029年	连带责任担保	否	否	-	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	10,340.00	2024年	2024年	2032年	连带责任担保	否	否	-	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	3,300.00	2025年	2025年	2032年	连带责任担保	否	否	-	否	否	合营公司
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年	2023年	2031年	连带责任担保	否	否	-	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年	2024年	2032年	连带责任担保	否	否	-	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	963.34	2024年	2024年	2031年	连带责任担保	否	否	-	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	前海创集（深圳）实业发展有限公司	1,400.80	2025年	2025年	2031年	连带责任担保	否	否	-	否	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	23,600.00	2024年	2024年	2025年	连带责任担保	是	否	-	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	989.88	2024年	2024年	2025年	连带责任担保	是	否	-	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	1,187.86	2024年	2024年	2029年	连带责任担保	否	否	-	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	2,100.00	2024年	2024年	2025年	连带责任担保	是	否	-	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	31,298.00	2024年	2024年	2030年	连带责任担保	否	否	-	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	91.80	2024年	2024年	2025年	连带责任担保	是	否	-	否	否	合营公司
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	4,182.00	2024年	2024年	2028年	连带责任担保	否	否	-	否	否	合营公司
Vision Century Investments (China) Limited	公司之控股子公司	LINK JV HOLIDAYS LIMITED	28,750.00	2024年	2024年	2025年	连带责任担保	否	否	-	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	1,622.60	2024年	2024年	2025年	连带责任担保	是	否	-	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	4,015.94	2024年	2024年	2028年	连带责任担保	否	否	-	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	4,260.00	2024年	2024年	2025年	连带责任担保	是	否	-	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	湛江市金顺房地产开发有限公司	2,240.00	2024年	2024年	2030年	连带责任担保	否	否	-	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	237.75	2023年	2023年	2025年	抵押担保	是	否	-	否	否	合营公司
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	14,542.38	2023年	2023年	2034年	抵押担保	否	否	-	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	杭州金振德运房地产开发有限公司	600.00	2025年	2025年	2028年	连带责任担保	否	否	-	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	杭州金振德运房地产开发有限公司	2,600.00	2025年	2025年	2029年	连带责任担保	否	否	-	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	杭州金振德运房地产开发有限公司	1,600.00	2025年	2025年	2030年	连带责任担保	否	否	-	否	否	合营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	4,020.00	2025年	2025年	2029年	连带责任担保	否	否	-	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	44,025.39	2019年	2019年	2026年	一般担保	否	否	-	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	5,068.29	2020年	2020年	2026年	一般担保	否	否	-	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	618 John Street ,LLC	3,579.30	2021年	2021年	2027年	一般担保	否	否	-	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）													-41,755.94
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													521,155.34
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													36,775.68
报告期末对子公司担保余额合计（B）													1,277,926.06

公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	1,799,081.40
担保总额占公司净资产的比例（%）	32.53
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）	1,103,117.28
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）	1,103,117.28
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	<p>主债务情况和担保物情况说明如下：</p> <p>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。截至2025年6月30日，公司为金地大百汇提供的借款担保余额为人民币7.98亿元。</p> <p>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2025年6月30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0.15亿元。</p> <p>3、广州市恒越房地产有限公司（下称“广州恒越”）系本集团控股子公司之联营公司，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2025年6月30日，本集团为广州恒越提供的借款担保余额为人民币约3.09亿元。</p> <p>4、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2025年6月30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。</p>

5、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。大连保通于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2025年6月30日，本集团为大连保通提供的借款担保余额为人民币1.99亿元。

6、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。截至2025年6月30日，本集团为大连金灿提供的实际借款担保余额为人民币0.37亿元。

7、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2025年6月30日，本集团为嘉兴锦致提供的借款担保余额为人民币约1.03亿元。

8、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2025年6月30日，本集团为南京金璨提供的借款担保余额为人民币约0.37亿元。

9、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，分别于2023年12月13日和2024年2月23日向兴业银行股份有限公司深圳分行申请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2025年6月30日，本集团为前海创集提供的借款担保余额为人民币2.05亿元。

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，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83,000万元和人民币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自担保合同生效日至债务履行期限届满之日起3年。截至2025年6月30日，本集团为昆明乾辉提供的借款担保余额为人民币5.81亿元。

11、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。担保期限为保证合同生效之日起至债务履行期限届满之日起三年。截至2025年6月30日，本集团为南京越胜提供的实际借款担保余额为人民币0.12亿元。

12、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。截至2025年6月30日，本集团为广州金振提供的实际借款担保余额为人民币3.13亿元。

13、南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司（下称“南宁金鸿祥辉”）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。截至2025年6月30日，本集团为南宁金鸿祥辉提供的实际借款担保余额为人民币0.42亿元。

14、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。截至2025年6月30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。

15、如东峰荟开发置业有限公司（下称“如东峰荟”）系本集团子公司之合营公司，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。同时公司之子公司金地集团上海房地产发展有限公司与招商银行股份有限公司南通分行签署质押合同，以其持有项目公司的49%股权为前述融资事项对应股权比例的债务提供股权质押担保。截至2025年6月30日，本集团为如东峰荟提供的实际借款担保余额为人民币0.40亿元。

16、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。截至2025年6月30日，本集团为湛江金顺提供的实际借款担保余额为人民币0.22亿元。

17、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，以其持有的苏(2023)宁建不动产权第0013236号房产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。截至2025年6月30日，本集团为南京威智提供的实际借款担保余额为人民币1.45亿元。

18、杭州金振德运房地产开发有限公司（下称“杭州金振德运”）系本集团子公司之合营公司，于2025年6月6日向杭州联合农村商业银行申请人民币12,000万元的贷款，公司为前述融资事项提供40%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2025年6月30日，本集团为杭州金振德运提供的实际借款担保余额为人民币0.48亿元。

19、佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司（下称“佛山景琛”）系本集团之合营公司，于2025年6月11日向招商银行股份有限公司佛山分行申请人民币贷款，公司为前述融资中不高于6,000万元贷款提供67%连带责任保证担保。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2025年6月30日，本集团为佛山景琛提供的实际借款担保余额为人民币0.40亿元。

20、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2025年6月30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4.91亿元。

21、618 John Street LLC（下称“618 John”）系公司之全资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。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2025年6月30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。

注：公司对外担保情况详见财务报表附注“十、关联方及关联方交易”。

（三）其他重大合同

适用 不适用

十二、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

第六节 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、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	107,718
------------------	---------

(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	-16,482,000	118,369,788	2.62	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	-32,684,727	80,735,660	1.79	0	无	0	其他
全国社保基金一一八组合	61,627,100	61,627,100	1.37	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	15,466,763	40,332,819	0.89	0	无	0	其他
中国光大银行股份有限公司—兴全商业模式优选混合型证券投资基金（LOF）	16,050,029	31,410,229	0.70	0	无	0	其他
全国社保基金六零二组合	-42,965,200	30,183,559	0.67	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一万能 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一万能 G	197,681,270	人民币普通股	197,681,270
富德生命人寿保险股份有限公司一分红	169,889,373	人民币普通股	169,889,373
中国证券金融股份有限公司	118,369,788	人民币普通股	118,369,788
香港中央结算有限公司	80,735,660	人民币普通股	80,735,660
全国社保基金一一八组合	61,627,100	人民币普通股	61,627,100
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	40,332,819	人民币普通股	40,332,819
中国光大银行股份有限公司—兴全商业模式优选混合型证券投资基金（LOF）	31,410,229	人民币普通股	31,410,229
全国社保基金六零二组合	30,183,559	人民币普通股	30,183,559
前十名股东中回购专户情况说明	公司前十名股东中不存在回购专户。		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	公司未知上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的情况。		
上述股东关联关系或一致行动的说明	“富德生命人寿保险股份有限公司一万能 H” “富德生命人寿保险股份有限公司一万能 G” 与 “富德生命人寿保险股份有限公司一分红” 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。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	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十名股东

适用 不适用

三、董事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

五、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 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	2025年8月31日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	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	不适用	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	中金公司 光大证券 中信建投	中金公司	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	不适用	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	中金公司 光大证券 中信建投	中金公司	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	2025年8月31日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	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)(品种一)	21金地03	175945	2021年4月7日	2021年4月7日	不适用	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	中金公司 光大证券 中信建投	中金公司	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)(品种二)	21金地04	175946	2021年4月7日	2021年4月7日	不适用	2026年4月7日	5	4.30	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上交所	中金公司 光大证券 中信建投	中金公司	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

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、 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

无

4、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

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 527.45 亿元和 493.58 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.42%。

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	-	5.61	-	5.61	1.14
银行贷款	-	244.22	240.75	484.97	98.26
非银行金融机构贷款	-	0.30	2.70	3.00	0.60
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	250.13	243.45	493.58	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，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元。

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 735.19 亿元和 696.78 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-5.22%。

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	-	5.20	-	5.20	0.75
银行贷款	-	265.09	421.49	686.58	98.53
非银行金融机构贷款	-	2.30	2.70	5.00	0.72
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	272.59	424.19	696.78	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 5.20 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元。

1.3 境外债券情况

报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 0.00 亿元人民币。

(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). 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

(4). 违反规定及约定情况

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况，以及相关情况对债券投资者权益的影响

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

(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) 主要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	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减（%）	变动原因
流动比率	1.46	1.40	4.29	
速动比率	0.79	0.76	3.95	
资产负债率（%）	63.73	64.79	下降 1.06 个百分点	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	-3,550,063,495.61	-2,694,565,003.05	不适用	归母净利润亏损 较去年同期增加 且非经常性亏损 较去年同期减少
EBITDA 全部债务比	-0.02	-0.01	不适用	
利息保障倍数	-1.87	-1.58	不适用	
现金利息保障倍数	0.55	3.63	-84.85	经营活动产生的 现金流较去年同 期转负
EBITDA 利息保障倍数	-1.76	-1.45	不适用	
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

第八节 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 8 月 29 日

修订信息

适用 不适用

金地(集团)股份有限公司

财务报表

2025年6月30日止半年度

金地(集团)股份有限公司

财务报表

2025年6月30日止半年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
合并及母公司资产负债表	1 - 2
合并及母公司利润表	3 - 4
合并及母公司现金流量表	5 - 6
合并及母公司股东权益变动表	7 - 10
财务报表附注	11 - 156

2025年6月30日

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	上年年末余额	项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(五)1	16,429,797,198.22	22,731,395,320.93	短期借款	(五)22	434,910,441.82	334,992,462.35
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	1,477,947.06	2,589,117.44	应付票据		-	-
应收账款	(五)3	1,929,844,828.36	1,894,559,821.28	应付账款	(五)23	17,516,344,097.12	20,848,032,186.16
应收款项融资		-	-	预收款项	(五)24	298,861,309.41	260,250,207.60
预付款项	(五)4	777,318,353.81	1,186,031,560.72	合同负债	(五)25	28,770,667,892.25	33,726,008,708.94
其他应收款	(五)5	76,479,077,145.68	80,176,138,383.69	应付职工薪酬	(五)26	4,083,571,726.52	4,478,198,671.97
其中：应收利息		-	-	应交税费	(五)27	1,601,570,113.27	2,276,429,671.14
应收股利		360,266,253.99	476,676,532.48	其他应付款	(五)28	41,557,442,633.38	45,888,643,365.46
存货	(五)6	75,829,924,901.58	83,783,706,514.57	其中：应付利息		-	-
合同资产		-	-	应付股利		82,135,811.72	77,456,024.72
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	1,649,499,632.40	1,698,593,111.54	一年内到期的非流动负债	(五)29	26,803,764,282.20	31,864,871,992.61
其他流动资产	(五)8	7,539,474,597.31	7,965,135,032.38	其他流动负债	(五)30	2,499,837,679.86	2,932,292,973.64
流动资产合计		180,636,414,604.42	199,438,148,862.55	流动负债合计		123,566,970,175.83	142,609,720,239.87
非流动资产：				非流动负债：			
发放贷款及垫款	(五)9	-	16,275.93	长期借款	(五)31	42,419,070,880.43	41,251,589,846.38
债权投资		-	-	应付债券	(五)32	-	460,301,000.00
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	48,329,327,569.62	53,425,121,481.27	租赁负债	(五)33	648,504,050.99	766,368,692.56
其他权益工具投资	(五)11	149,254,775.25	145,797,369.25	长期应付款		-	-
其他非流动金融资产	(五)12	1,687,616,987.40	1,778,248,638.06	长期应付职工薪酬		-	-
投资性房地产	(五)13	28,446,923,722.99	28,446,478,797.58	预计负债	(五)34	24,072,643.70	27,952,102.85
固定资产	(五)14	599,080,715.89	622,258,511.67	递延收益		197,689.22	79,659.84
在建工程		-	-	递延所得税负债	(五)19	5,141,985,978.42	5,213,475,932.58
生产性生物资产		-	-	其他非流动负债	(五)35	48,380,900.00	103,254,993.92
油气资产		-	-	非流动负债合计		48,282,212,142.76	47,823,022,228.13
使用权资产	(五)15	617,265,094.37	758,804,606.05	负债合计		171,849,182,318.59	190,432,742,468.00
无形资产	(五)16	13,149,251.73	15,475,961.55	股东权益：			
开发支出		-	-	股本	(五)36	4,514,583,572.00	4,514,583,572.00
商誉	(五)17	273,114,656.50	273,114,656.50	其他权益工具		-	-
长期待摊费用	(五)18	319,708,361.99	357,951,136.05	其中：优先股		-	-
递延所得税资产	(五)19	6,266,678,612.71	6,312,343,036.85	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)37	203,955,123.22	156,439,145.01
非流动资产合计		89,034,635,693.03	94,468,126,415.34	减：库存股		-	-
				其他综合收益	(五)38	748,173,200.50	834,069,392.94
				专项储备		-	-
				盈余公积	(五)39	2,438,452,948.86	2,438,452,948.86
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	(五)40	47,394,888,157.33	51,096,377,145.70
				归属于母公司股东权益合计		55,300,053,001.91	59,039,922,204.51
				少数股东权益		42,521,814,976.95	44,433,610,605.38
				股东权益合计		97,821,867,978.86	103,473,532,809.89
资产总计		269,671,050,297.45	293,906,275,277.89	负债和股东权益总计		269,671,050,297.45	293,906,275,277.89

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

2025年6月30日

母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	上年年末余额	项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		454,740,505.23	428,456,684.49	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		14,061,829.44	17,275,663.14	应付账款		2,915,431.04	2,931,652.32
应收款项融资		-	-	预收款项		38,959,857.43	-
预付款项		290,164.10	325,341.09	应付职工薪酬		3,057,452,600.05	3,118,500,742.47
其他应收款	(十四)1	86,774,163,220.47	95,060,044,686.64	应交税费		1,823,921.31	8,993,132.68
其中：应收利息		-	-	其他应付款		57,478,076,298.58	66,849,277,810.77
应收股利		128,032,125.46	187,174,125.46	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		25,065,564,538.10	30,157,760,087.11
其他流动资产		33,687.88	-	其他流动负债		-	-
流动资产合计		87,246,225,312.97	95,509,038,281.21	流动负债合计		85,644,792,646.51	100,137,463,425.35
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资		-	-	长期借款		24,344,936,756.69	22,346,924,530.73
其他债权投资		-	-	应付债券		-	501,501,000.00
长期应收款		-	-	其中：优先股		-	-
长期股权投资	(十四)2	49,459,126,823.23	49,660,375,767.03	永续债		-	-
其他权益工具投资		-	-	租赁负债		26,178,641.20	61,728,519.00
其他非流动金融资产		74,455,974.16	85,095,145.08	长期应付款		-	-
投资性房地产		281,494,141.00	281,494,141.00	长期应付职工薪酬		-	-
固定资产		4,459,438.20	4,962,913.96	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		623,438,667.03	623,523,361.66
油气资产		-	-	其他非流动负债		-	-
使用权资产		34,995,890.61	82,336,126.63	非流动负债合计		24,994,554,064.92	23,533,677,411.39
无形资产		-	-	负债合计		110,639,346,711.43	123,671,140,836.74
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		13,850,990.67	14,595,860.17	其他权益工具		-	-
递延所得税资产		981,046,721.32	997,810,417.07	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		53,153,337,664.19	53,430,578,055.94	资本公积		6,385,237,877.64	6,385,222,877.64
				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		16,421,941,867.23	11,930,216,101.91
				股东权益合计		29,760,216,265.73	25,268,475,500.41
资产总计		140,399,562,977.16	148,939,616,337.15	负债和股东权益总计		140,399,562,977.16	148,939,616,337.15

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	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		15,678,276,509.90	21,129,274,658.17
其中：营业收入	(五)41	15,666,596,992.18	21,104,971,399.94
利息收入	(五)42	11,679,517.72	24,303,258.23
减：营业总成本		13,603,152,277.94	18,774,398,938.12
其中：营业成本	(五)41	13,603,152,277.94	18,774,398,938.12
税金及附加	(五)43	285,954,034.23	367,661,674.76
销售费用	(五)44	524,488,101.03	692,174,719.68
管理费用	(五)45	1,079,044,909.97	1,315,036,910.55
研发费用	(五)46	21,725,997.29	31,448,817.58
财务费用	(五)47	1,141,990,804.39	1,012,317,390.73
其中：利息费用		1,233,971,931.18	1,435,551,294.19
利息收入		142,308,154.74	494,950,571.79
加：其他收益	(五)48	27,318,946.33	27,086,200.50
投资收益(损失)	(五)49	(849,057,710.79)	(747,661,372.60)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		(782,619,107.10)	(615,510,385.45)
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)50	24,192,681.25	(33,834,008.00)
信用减值利得(损失)	(五)51	(1,576,611,857.88)	(793,510,626.87)
资产减值利得(损失)	(五)52	(672,390,158.39)	(2,090,819,333.41)
资产处置收益	(五)53	(499,321.54)	15,043,628.34
二、营业利润(亏损)		(4,025,127,035.97)	(4,687,459,305.29)
加：营业外收入	(五)54	45,857,556.59	85,235,044.09
减：营业外支出	(五)55	171,839,624.19	55,369,857.54
三、利润总额(亏损总额)		(4,151,109,103.57)	(4,657,594,118.74)
减：所得税费用	(五)56	122,102,243.01	(217,906,228.50)
四、净利润(净亏损)		(4,273,211,346.58)	(4,439,687,890.24)
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损)		(4,273,211,346.58)	(4,439,687,890.24)
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)		(3,701,488,988.37)	(3,360,933,618.16)
2.少数股东损益(净亏损)		(571,722,358.21)	(1,078,754,272.08)
五、其他综合收益的税后净额	(五)38	(16,104,587.71)	(4,764,304.36)
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		(85,896,192.44)	51,517,065.63
(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		(85,896,192.44)	51,517,065.63
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		(85,896,192.44)	51,517,065.63
7.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		69,791,604.73	(56,281,369.99)
六、综合收益总额		(4,289,315,934.29)	(4,444,452,194.60)
归属于母公司股东的综合收益总额		(3,787,385,180.81)	(3,309,416,552.53)
归属于少数股东的综合收益总额		(501,930,753.48)	(1,135,035,642.07)
七、每股收益			
(一)基本每股收益(元/股)		(0.82)	(0.74)
(二)稀释每股收益(元/股)		(0.82)	(0.74)

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	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(十四)3	64,087,682.16	72,625,014.70
减：营业成本	(十四)3	42,791,015.79	22,522,180.72
税金及附加		1,172,868.99	2,656,267.07
销售费用		-	-
管理费用		27,852,752.79	89,218,873.39
研发费用		730,739.45	2,006,582.32
财务费用		492,704,820.75	423,899,480.66
其中：利息费用		1,221,811,779.36	1,574,732,826.89
利息收入		744,449,644.95	1,163,691,909.22
加：其他收益		149,733.60	-
投资收益	(十四)4	5,538,019,810.53	450,799,482.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(95,298,943.80)	95,595,420.01
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)		(10,639,170.92)	-
信用减值利得(损失)		(541,207,189.39)	(431,585,778.42)
资产减值利得(损失)		-	-
资产处置收益(损失)		133,803.46	110,108.81
二、营业利润(亏损)		4,485,292,471.67	(448,354,557.06)
加：营业外收入		23,212,434.15	14,916,436.23
减：营业外支出		100,139.38	5,245,099.13
三、利润总额(亏损总额)		4,508,404,766.44	(438,683,219.96)
减：所得税费用		16,679,001.12	(171,402,142.92)
四、净利润(净亏损)		4,491,725,765.32	(267,281,077.04)
(一)持续经营净利润(净亏损)		4,491,725,765.32	(267,281,077.04)
(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		4,491,725,765.32	(267,281,077.04)
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	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,050,516,822.83	21,343,541,328.50
客户贷款及垫款净减少额		17,654,280.22	46,434,278.77
收取利息、手续费及佣金的现金		12,157,463.68	33,392,381.39
收到的税费返还		120,956,929.71	154,623,449.68
收到其他与经营活动有关的现金	(五)57(1)	5,538,133,969.54	20,625,003,820.42
经营活动现金流入小计		15,739,419,465.98	42,202,995,258.76
购买商品、接受劳务支付的现金		7,372,218,335.58	11,807,256,044.69
支付给职工以及为职工支付的现金		3,085,490,441.22	3,339,076,340.17
支付的各项税费		1,315,353,811.36	2,812,485,724.16
支付其他与经营活动有关的现金	(五)57(1)	5,223,982,274.49	19,653,908,038.75
经营活动现金流出小计		16,997,044,862.65	37,612,726,147.77
经营活动产生的现金流量净额	(五)58(1)	(1,257,625,396.67)	4,590,269,110.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		215,887,863.24	471,458,276.47
取得投资收益收到的现金		315,828,200.11	1,576,325,325.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		118,077,560.80	1,877,752.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(五)58(3)	3,600,374.87	-
收到其他与投资活动有关的现金	(五)57(2)	18.97	4,455,429.60
投资活动现金流入小计		653,394,017.99	2,054,116,784.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		52,341,863.01	129,545,665.09
投资支付的现金		144,168,566.71	45,152,477.30
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(五)58(2)	5,604,739.46	-
支付其他与投资活动有关的现金	(五)57(2)	-	139,289,344.64
投资活动现金流出小计		202,115,169.18	313,987,487.03
投资活动产生的现金流量净额		451,278,848.81	1,740,129,297.33
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		303,500.00	1,248,150.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		303,500.00	1,248,150.00
取得借款收到的现金		1,693,880,034.15	8,946,992,337.90
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)57(3)	184,060,785.36	36,856,583.84
筹资活动现金流入小计		1,878,244,319.51	8,985,097,071.74
偿还债务支付的现金		5,459,912,727.89	19,159,918,600.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,739,993,371.73	2,520,421,751.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		38,128,180.56	79,728,422.66
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)57(3)	116,398,267.87	405,340,786.99
筹资活动现金流出小计		7,316,304,367.49	22,085,681,139.58
筹资活动产生的现金流量净额		(5,438,060,047.98)	(13,100,584,067.84)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(855,350.62)	(4,094,806.45)
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		(6,245,261,946.46)	(6,774,280,465.97)
加：年初现金及现金等价物余额	(五)58(4)	21,192,075,707.73	28,661,090,826.92
六、期末现金及现金等价物余额	(五)58(4)	14,946,813,761.27	21,886,810,360.95

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	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		100,830,726.38	77,313,883.95
收到其他与经营活动有关的现金		4,877,323,434.78	16,452,657,885.20
经营活动现金流入小计		4,978,154,161.16	16,529,971,769.15
购买商品、接受劳务支付的现金		75,157,960.94	15,898,965.42
支付给职工以及为职工支付的现金		59,614,325.87	78,402,797.44
支付的各项税费		27,098,103.91	56,823,573.79
支付其他与经营活动有关的现金		170,554,450.13	872,355,693.22
经营活动现金流出小计		332,424,840.85	1,023,481,029.87
经营活动产生的现金流量净额		4,645,729,320.31	15,506,490,739.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	856,505,838.21
取得投资收益收到的现金		27,895,600.00	1,053,569,259.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,380,448.00	160,860.00
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		29,276,048.00	1,910,235,957.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		615,397.15	82,992.00
投资支付的现金		20,050,000.00	1,710,000.00
投资活动现金流出小计		20,665,397.15	1,792,992.00
投资活动产生的现金流量净额		8,610,650.85	1,908,442,965.31
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		1,000,000,000.00	1,754,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		10,945,842.62	191,976,666.66
筹资活动现金流入小计		1,010,945,842.62	1,946,476,666.66
偿还债务支付的现金		4,387,196,174.04	18,180,718,433.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,296,418,994.05	1,942,513,709.74
支付其他与筹资活动有关的现金		5,623,854.00	352,219,338.98
筹资活动现金流出小计		5,689,239,022.09	20,475,451,481.80
筹资活动产生的现金流量净额		(4,678,293,179.47)	(18,528,974,815.14)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(19,920.32)	10,022.48
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		(23,973,128.63)	(1,114,031,088.07)
加：年初现金及现金等价物余额		104,988,329.24	1,918,433,728.55
六、期末现金及现金等价物余额		81,015,200.61	804,402,640.48

附注为财务报表的组成部分

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本期金额										
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	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
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	47,515,978.21	(85,896,192.44)	-	-	(3,701,488,988.37)	(1,911,795,628.43)	(5,651,664,831.03)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	(85,896,192.44)	-	-	(3,701,488,988.37)	(501,930,753.48)	(4,289,315,934.29)
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	47,515,978.21	-	-	-	-	(353,463,911.20)	(305,947,932.99)
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(70,968,365.00)	(70,968,365.00)
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	-	-	-	-	47,515,978.21	-	-	-	-	(282,495,546.20)	(234,979,567.99)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,056,400,963.75)	(1,056,400,963.75)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,056,400,963.75)	(1,056,400,963.75)
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、期末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	203,955,123.22	748,173,200.50	-	2,438,452,948.86	47,394,888,157.33	42,521,814,976.95	97,821,867,978.86

合并股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上期金额										
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	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
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	(20,781,160.87)	51,517,065.63	-	(3,449,870,914.53)	(2,938,122,347.69)	(2,938,122,347.69)	(6,357,257,357.46)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	51,517,065.63	-	-	(3,360,933,618.16)	(1,135,035,642.07)	(4,444,452,194.60)
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	(20,781,160.87)	-	-	-	-	(1,401,522,473.04)	(1,422,303,633.91)
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,160,470,335.42)	(1,160,470,335.42)
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	-	-	-	-	(20,781,160.87)	-	-	-	-	(241,052,137.62)	(261,833,298.49)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(88,937,296.37)	(401,564,232.58)	(490,501,528.95)
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)	(401,564,232.58)	(490,501,528.95)
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、期末余额	4,514,583,572.00	-	-	1,411,275.76	138,494,351.35	697,069,899.29	-	2,438,452,948.86	53,850,527,755.86	48,903,021,927.64	110,543,561,730.76

附注为财务报表的组成部分

母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本期金额									
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,385,222,877.64	-	-	2,438,452,948.86	11,930,216,101.91	25,268,475,500.41
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	15,000.00	-	-	-	4,491,725,765.32	4,491,740,765.32
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	4,491,725,765.32	4,491,725,765.32
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	15,000.00	-	-	-	-	15,000.00
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	-	-	-	-	15,000.00	-	-	-	-	15,000.00
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、期末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,385,237,877.64	-	-	2,438,452,948.86	16,421,941,867.23	29,760,216,265.73

母公司股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上期金额									
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,376,222,877.64	-	-	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、本期增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	(356,218,373.41)	(356,218,373.41)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	(267,281,077.04)	(267,281,077.04)
(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	-	-	-	-	-	-	-	-	(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、期末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,376,222,877.64	-	-	2,438,452,948.86	13,399,316,642.55	26,728,576,041.05

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8月29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2025年6月30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2025年6月30日的合并及母公司财务状况以及2025年半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，本集团在申请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，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

本期无重要会计政策变更情况。

(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	期末余额	期初余额
现金：		
人民币	2,189,321.83	1,921,676.00
港币	57,673.68	56,188.93
美元	64,624.21	64,893.14
日元	764.80	739.20
欧元	21,147.59	18,942.19
英镑	19,365.10	17,880.71
小计	2,352,897.21	2,080,320.17
银行存款：		
人民币	14,716,090,732.23	20,863,809,687.68
港币	23,029,996.10	27,470,324.51
美元	199,521,172.10	282,389,195.28
日元	-	-
欧元	335.76	502.60
英镑	-	-
小计	14,938,642,236.19	21,173,669,710.07
其他货币资金(注)：		
人民币	1,488,781,344.44	1,555,645,290.69
港币	12,248.96	-
美元	8,471.42	-
小计	1,488,802,064.82	1,555,645,290.69
合计	16,429,797,198.22	22,731,395,320.93
其中：存放在境外的款项总额	267,100,913.70	308,142,995.56

注：其他货币资金主要系存入的保函保证金、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	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	745,799.45	1,165,248.36
商业承兑汇票	732,147.61	1,423,869.08
合计	1,477,947.06	2,589,117.44

(2) 期末，本集团无已质押的应收票据。

(3) 期末，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	期末余额	期初余额
1年以内	1,577,999,629.84	1,555,171,632.56
1至2年	234,585,884.79	217,535,796.23
2至3年	64,512,702.34	118,091,780.48
3年以上	52,746,611.39	3,760,612.01
合计	1,929,844,828.36	1,894,559,821.28

(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	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	216,211,674.83	9.93	163,083,674.25	75.43	53,128,000.58	203,283,207.30	9.57	150,054,431.78	73.82	53,228,775.52
按组合计提坏账准备	1,960,140,386.38	90.07	83,423,558.60	4.26	1,876,716,827.78	1,921,902,313.44	90.43	80,571,267.68	4.19	1,841,331,045.76
其中：										
低风险组合(注)	1,115,332,762.26	51.25	8,251,910.90	0.74	1,107,080,851.36	732,995,564.47	34.49	3,888,651.74	0.53	729,106,912.73
正常风险组合(注)	844,807,624.12	38.82	75,171,647.70	8.90	769,635,976.42	1,188,906,748.97	55.94	76,682,615.94	6.45	1,112,224,133.03
合计	2,176,352,061.21	100.00	246,507,232.85		1,929,844,828.36	2,125,185,520.74	100.00	230,625,699.46		1,894,559,821.28

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	期末余额			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	216,211,674.83	163,083,674.25	75.43	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2025年6月30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	期末余额			
	预期平均损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
低风险组合	0.74	1,115,332,762.26	8,251,910.90	1,107,080,851.36
正常风险组合	8.90	844,807,624.12	75,171,647.70	769,635,976.42
合计		1,960,140,386.38	83,423,558.60	1,876,716,827.78

(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
期初余额	177,358,427.94	53,267,271.52	230,625,699.46
转入已发生信用减值	(10,000,000.00)	10,000,000.00	-
本期计提	18,898,763.32	10,013,501.23	28,912,264.55
本期转回	(10,730,221.07)	(635,859.75)	(11,366,080.82)
本期转销	(1,434,350.34)	(230,300.00)	(1,664,650.34)
期末余额	174,092,619.85	72,414,613.00	246,507,232.85

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2025年半年度和2024年度，本集团的评估方式与重大假设并未发生变化。

本期未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	期初余额	本期金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	转入单项计提	
按单项计提	150,054,431.78	188,822.74	(3,122,853.25)	(235,241.00)	16,198,513.98	163,083,674.25
低风险组合	3,888,651.74	21,199,286.65	(3,664,493.45)	-	(13,171,534.04)	8,251,910.90
正常风险组合	76,682,615.94	7,524,155.16	(4,578,734.12)	(1,429,409.34)	(3,026,979.94)	75,171,647.70
合计	230,625,699.46	28,912,264.55	(11,366,080.82)	(1,664,650.34)	-	246,507,232.85

本期无重要的坏账准备收回或转回金额。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
客户一	51,088,881.28	2.35	51,088.88
客户二	25,500,000.00	1.17	25,500.00
客户三	24,435,206.00	1.12	24,435.21
客户四	23,120,311.50	1.06	23,120.31
客户五	22,938,645.06	1.05	1,146,932.25
合计	147,083,043.84	6.75	1,271,076.65

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	602,874,592.20	77.56	1,036,652,329.90	87.41
1至2年	96,809,094.93	12.45	102,139,431.28	8.61
2至3年	45,486,811.57	5.85	14,181,520.40	1.20
3年以上	32,147,855.11	4.14	33,058,279.14	2.78
合计	777,318,353.81	100.00	1,186,031,560.72	100.00

期末，无账龄超过一年的重要预付款项。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位：人民币元

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
供应商一	8,210,914.28	1.06
供应商二	7,894,446.00	1.02
供应商三	7,591,707.83	0.98
供应商四	5,839,000.00	0.75
供应商五	5,821,235.00	0.75
合计	35,357,303.11	4.56

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款

5.1 项目列示

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	360,266,253.99	476,676,532.48
其他应收款	76,118,810,891.69	79,699,461,851.21
合计	76,479,077,145.68	80,176,138,383.69

5.2 应收股利

(1) 应收股利

单位：人民币元

被投资单位	期末余额	期初余额
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	76,000,000.00
合肥禹博房地产开发有限公司	-	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	905,093.95
惠州大亚湾区城业物业管理有限公司	73,194.70	-
西安朔坤房地产开发有限公司	289,608.68	289,608.68
小计	360,626,880.86	477,153,686.16
减：坏账准备	360,626.87	477,153.68
合计	360,266,253.99	476,676,532.48

(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	期末余额	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%
合计	283,358,983.53			

(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	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	360,626,880.86	100.00	360,626.87	0.10	360,266,253.99	477,153,686.16	100.00	477,153.68	0.10	476,676,532.48
其中：										
低风险组合	360,626,880.86	100.00	360,626.87	0.10	360,266,253.99	477,153,686.16	100.00	477,153.68	0.10	476,676,532.48

(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)	
期初余额	477,153.68	-	-	477,153.68
本期计提	73.19	-	-	73.19
本期转回	(116,600.00)	-	-	(116,600.00)
其他变动	-	-	-	-
期末余额	360,626.87	-	-	360,626.87

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2025年半年度和2024年度，本集团的评估方式与重大假设并未发生变化。

无本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况。

(5) 坏账准备情况

单位：人民币元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	其他变动	
低风险组合	477,153.68	73.19	(116,600.00)	-	360,626.87

(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	期末余额	期初余额
1 年以内	25,484,940,651.11	33,034,906,042.43
1 至 2 年	11,752,524,149.55	39,499,227,084.92
2 至 3 年	32,248,971,536.70	3,769,609,312.63
3 年以上	6,632,374,554.33	3,395,719,411.23
合计	76,118,810,891.69	79,699,461,851.21

(2) 按款项性质分类情况

单位：人民币元

项目	期末账面余额	期初账面余额
往来款	79,990,931,113.39	81,807,472,803.58
保证金、押金	993,752,340.47	1,139,126,977.21
备用金	77,861,798.21	70,827,285.23
代垫款	1,152,478,473.71	1,216,493,130.86
合作诚意金	23,716,647.55	22,438,762.74
其他	157,987,440.36	214,721,394.64
合计	82,396,727,813.69	84,471,080,354.26

(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	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	19,599,939,403.66	23.79	6,140,892,573.50	31.33	13,459,046,830.16	17,989,097,501.55	21.30	4,644,524,948.74	25.82	13,344,572,552.81
按组合计提坏账准备	62,796,788,410.03	76.21	137,024,348.50	0.22	62,659,764,061.53	66,481,982,852.71	78.70	127,093,554.31	0.19	66,354,889,298.40
其中：										
低风险组合(注)	60,960,425,463.68	73.98	60,706,832.62	0.10	60,899,718,631.06	64,905,509,486.82	76.83	61,853,505.67	0.10	64,843,655,981.15
正常风险组合(注)	1,836,362,946.35	2.23	76,317,515.88	4.16	1,760,045,430.47	1,576,473,365.89	1.87	65,240,048.64	4.14	1,511,233,317.25
合计	82,396,727,813.69	100.00	6,277,916,922.00		76,118,810,891.69	84,471,080,354.26	100.00	4,771,618,503.05		79,699,461,851.21

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	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
公司一	1,864,311,814.64	1,139,333,371.69	61.11	债务人经营成果低于预期
公司二	1,314,815,826.76	630,071,335.24	47.92	债务人经营成果低于预期
公司三	1,093,445,172.88	124,478,551.23	11.38	债务人经营成果低于预期
其他	15,327,366,589.38	4,247,009,315.34	27.71	债务人经营成果低于预期
合计	19,599,939,403.66	6,140,892,573.50		

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2025年6月30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	期末数			
	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	60,960,425,463.68	60,706,832.62	60,899,718,631.06
正常风险组合	4.16	1,836,362,946.35	76,317,515.88	1,760,045,430.47
合计		62,796,788,410.03	137,024,348.50	62,659,764,061.53

无本期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。

(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)	
期初余额	127,093,554.31	4,573,941,305.01	70,583,643.73	4,771,618,503.05
—转入第二阶段	(2,561,544.64)	2,561,544.64	-	-
本期计提	31,344,877.77	1,366,204,650.05	148,549,675.81	1,546,099,203.63
本期转回	(17,917,002.66)	-	-	(17,917,002.66)
本期转销	(935,536.28)	(23,120,045.74)	-	(24,055,582.02)
其他变动(注)	-	2,171,800.00	-	2,171,800.00
期末余额	137,024,348.50	5,921,759,253.96	219,133,319.54	6,277,916,922.00

注：主要系合并范围变更引起的变动。

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2025年半年度和2024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	期初余额	本期金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销	其他变动(注)	
按单项计提	4,644,524,948.74	1,514,754,325.86	-	(23,120,045.74)	4,733,344.64	6,140,892,573.50
低风险组合	61,853,505.67	7,808,083.22	(6,358,155.97)	(35,055.66)	(2,561,544.64)	60,706,832.62
正常风险组合	65,240,048.64	23,536,794.55	(11,558,846.69)	(900,480.62)	-	76,317,515.88
合计	4,771,618,503.05	1,546,099,203.63	(17,917,002.66)	(24,055,582.02)	2,171,800.00	6,277,916,922.00

注：主要系合并范围变更引起的变动。

本期无重要的坏账准备收回或转回金额。

(6) 按欠款方归集的期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	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
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	5.20	4,286,432.50
北京金地盛通房地产开发有限公司	关联方往来	2,270,299,503.66	0至5年	2.76	2,270,299.50
天津金地风华房地产开发有限公司	关联方往来	1,864,311,814.64	0至5年	2.26	1,139,333,371.69
深圳联新投资管理有限公司	合作方往来	1,587,606,032.46	0至4年	1.93	1,587,606.03
广州市金振房地产开发有限公司	关联方往来	1,314,815,826.76	0至4年	1.60	630,071,335.24
合计		11,323,465,677.52		13.75	1,777,549,044.96

(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	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存材料	209,196,412.51	-	209,196,412.51	226,606,642.75	-	226,606,642.75
库存商品	19,973,074.35	-	19,973,074.35	30,420,472.02	-	30,420,472.02
房地产开发成本	48,794,621,619.29	4,847,393,336.47	43,947,228,282.82	57,897,875,256.95	4,663,461,735.28	53,234,413,521.67
房地产开发产品	34,554,646,409.37	2,901,119,277.47	31,653,527,131.90	33,276,197,871.93	2,983,931,993.80	30,292,265,878.13
合计	83,578,437,515.52	7,748,512,613.94	75,829,924,901.58	91,431,100,243.65	7,647,393,729.08	83,783,706,514.57

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)	期末余额	期初余额
昆明太平新城项目	2020年6月	2026年4月	77.42	1,391,054,728.40	1,648,476,253.55
长春金地江山风华项目	2019年10月	2026年6月	31.63	362,884,323.93	384,353,943.41
长春金地朝阳春晓项目	2021年3月	2027年12月	15.58	724,343,225.30	832,303,826.06
大连金地城	2021年4月	2025年9月	53.80	253,478,352.20	251,025,340.17
东莞常平名著花园项目	2021年1月	2025年9月	33.91	146,410,037.92	117,011,873.45
东莞松湖领峯花园	2020年3月	2025年10月	35.55	205,963,700.49	171,224,702.70
鄂州葛店063地块(注1)	未开工	2029年8月	15.77	823,505,943.21	823,364,433.78
鄂州葛店格林映象项目	2019年12月	2028年5月	18.38	326,881,714.46	326,528,518.48
佛山西海大道项目	2021年6月	2025年12月	16.97	1,152,971,222.88	1,155,710,034.18
阜阳都会澜岸	2021年6月	2025年9月	9.57	238,691,717.22	206,920,600.14
广州荔湖城	2010年3月	2025年8月	178.37	696,476,388.26	607,562,200.60
广州增城中新017项目	2021年7月	2028年7月	15.67	909,125,507.37	907,574,136.26
贵阳后巢乡项目	2019年9月	2027年5月	43.86	1,556,675,513.53	1,544,539,388.04
合肥领峰花园	2019年6月	2025年12月	47.97	326,846,021.79	298,190,687.56
廊坊安次项目	2019年12月	2026年12月	46.75	2,178,341,621.63	2,177,198,742.90
长沙三千府	2011年6月	2027年9月	48.30	36,889,911.27	93,062,277.65
惠州博罗龙溪项目	2021年12月	2025年12月	17.11	675,259,479.75	646,296,450.70
北京房山拱辰项目	2021年6月	2025年12月	29.75	218,661,209.72	205,599,726.35
青白江54亩项目	2022年3月	已竣工	9.00	-	496,110,075.51
廊坊固安项目	2021年5月	2026年5月	21.01	312,337,631.64	289,401,755.03
唐山金地御峯	2020年10月	2026年7月	19.43	244,031,450.90	674,987,242.32
昆山周市翡丽东地块	2022年12月	2025年10月	13.80	728,422,131.43	683,662,676.75
南京河西南项目	2016年1月	已竣工	51.00	-	1,371,116,819.82
南京溧水项目	2021年9月	2025年8月	18.50	878,240,997.23	878,178,452.95
深圳观澜田心村项目	2023年10月	2028年12月	16.20	1,138,588,333.98	1,123,398,683.70
南京尧化门项目	2017年9月	2026年1月	40.00	98,484,212.52	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12月	45.10	238,305,332.57	218,098,233.27
徐州前窝窝	2020年8月	2025年12月	56.00	58,325,725.59	1,002,108,027.50
大成汇文府	2022年3月	2025年7月	45.00	237,585,261.07	4,020,146,509.45
南京南部新城项目	2020年11月	2025年12月	136.90	1,709,659,900.59	1,655,158,339.97
南昌县未来IN项目	2021年4月	2027年6月	6.90	360,347,646.13	358,582,941.08
呼和浩特保全庄项目	2021年5月	2025年8月	25.16	760,328,460.98	746,853,066.27
包头风华九里项目	2022年4月	已竣工	7.10	-	8,259,752.23
呼和浩特金地九韵风华项目	2021年8月	已竣工	12.00	-	12,740,189.03
呼和浩特保全庄北项目	2020年9月	2025年8月	30.36	933,023,214.63	889,005,318.03
温州瑞安南滨江项目	2021年7月	2026年4月	68.75	1,621,330,844.79	1,538,577,955.25
太原晋阳湖项目	2019年7月	2026年6月	34.86	1,863,519,573.71	1,698,039,640.63
西安大寨路	2015年1月	2028年5月	51.36	927,847,910.09	908,491,825.31

(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)	期末余额	期初余额
西安西沔公元	2011年2月	2027年12月	140.87	828,466,630.08	815,057,771.58
天津东丽大毕庄项目	2021年7月	2025年8月	34.99	1,132,616,376.35	1,059,023,681.21
威海高新区西海岸项目	2020年3月	2027年12月	16.44	200,387,352.31	504,866,245.73
武汉蔡甸黄金口项目	2021年10月	2027年12月	35.40	856,800,655.18	1,310,225,579.81
烟台格林世界	2013年3月	2026年12月	33.09	125,466,019.40	125,370,795.20
昆明海埂路三期	2017年4月	已竣工	36.81	-	111,043,754.76
昆明海埂路项目	2013年9月	2028年9月	66.11	1,091,711,737.27	1,723,531,466.97
湛江金地自在城	2020年1月	2025年8月	39.10	469,889,203.38	643,629,220.23
湛江金地名轩项目	2021年6月	2026年2月	2.31	131,460,522.01	131,451,013.44
郑州金地公园里	2020年3月	2027年12月	15.40	254,627,356.48	253,518,795.70
郑州和樾春晓	2021年11月	2025年11月	10.07	256,699,830.47	245,953,618.68
重庆大渡口项目-琅泽	2017年9月	2026年6月	68.70	1,055,481,578.69	1,035,977,200.84
宁波舟山普陀未来社区项目	2021年6月	已竣工	27.56	-	379,667,344.23
宁波舟山未来社区项目	2021年4月	2029年5月	27.96	205,975,920.79	205,850,158.62
株洲金地天元汇	2021年3月	2025年8月	19.48	683,575,705.70	881,331,716.45
东莞松山湖中心区	2023年6月	2025年11月	33.15	2,695,447,700.02	2,615,410,249.23
杭州滨江浦沿江南单元项目	2023年4月	2025年11月	21.41	1,910,500,125.77	1,859,047,630.66
杭州中泰项目	2023年4月	2025年11月	13.35	1,019,666,411.93	951,048,973.81
南京栖霞都会峯范	2023年6月	2025年11月	18.01	1,478,269,516.87	1,411,832,552.27
上海新马陆项目	2021年7月	2025年9月	41.52	1,290,836,844.46	1,206,781,965.17
上海新嘉定北项目	2023年4月	2025年11月	48.86	4,137,292,605.51	3,894,195,366.89
沈阳江山风华	2021年1月	2025年7月	43.56	505,212,196.92	510,639,597.51
石家庄桥西玉村项目	2020年8月	2027年6月	28.34	407,308,846.53	396,362,592.88
西安清峯上	2023年5月	2025年10月	19.72	1,506,810,365.09	1,479,071,270.71
深圳第五园项目	2022年9月	2027年11月	34.43	1,908,776,807.48	1,837,165,124.62
其他				306,502,063.42	311,962,800.08
合计				48,794,621,619.29	57,897,875,256.95

注 1： 尚未开工，本期期末余额主要系土地成本。

(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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
昆明太平新城项目	2025年1月	125,008,101.40	314,099,886.92	217,821,929.89	221,286,058.43
长春金地江山风华项目	2023年8月	596,356,896.36	3,988,480.05	96,965,909.29	503,379,467.12
长沙麓谷香颂	2021年12月	79,484,466.19	614,386.68	6,682.37	80,092,170.50
长沙金地艺境花园	2022年7月	115,605,308.60	520,738.79	292,165.90	115,833,881.49
成都双流协和83亩地块	2020年9月	68,833,805.82	-	4,308,798.22	64,525,007.60
大连金地城	2024年11月	252,208,129.86	565,419.96	2,977,996.37	249,795,553.45
东莞常平名著花园项目	2024年12月	63,889,316.16	-	4,273,806.62	59,615,509.54
东莞东坑金地水岸花园项目	2020年12月	36,549,871.78	-	8,516,332.36	28,033,539.42
东莞塘厦林村项目	2016年10月	263,964,318.34	15,019,287.02	1,347,285.09	277,636,320.27
东莞松湖领峯花园	2023年3月	241,991,802.84	-	5,792,556.15	236,199,246.69
东莞金地格林名轩	2022年8月	33,258,736.32	4,484,419.33	-	37,743,155.65
鄂州葛店格林映象项目	2023年5月	666,789,115.30	6,056,865.63	8,703,896.87	664,142,084.06
鄂州葛店艺境项目	2022年5月	196,078,784.29	2,951,981.74	4,858,111.52	194,172,654.51
鄂州葛店棠境项目	2021年7月	466,044,829.75	4,845,244.37	5,857,927.83	465,032,146.29
佛山悦荔	2018年12月	130,797,021.06	19,482.48	18,942.34	130,797,561.20
佛山珑悦	2018年12月	72,096,543.04	671,481.18	652,864.93	72,115,159.29
佛山金地悦江学尚府	2023年2月	49,523,363.00	29,724.54	29,233.41	49,523,854.13
佛山金地艺境花园	2021年3月	245,528,433.65	1,697,495.28	59,054,943.29	188,170,985.64
佛山北滘项目	2021年7月	295,754,315.87	27,059,966.64	27,061,002.63	295,753,279.88
福州都会之光花园	2022年9月	214,769,981.71	2,712,449.73	75,655,871.33	141,826,560.11
广州荔湖城	2024年12月	475,821,509.02	-	17,601,628.04	458,219,880.98
广州天河广氮项目	2022年9月	69,035,014.72	137,599.67	3,931,011.21	65,241,603.18
广州白云金地云庭	2021年4月	114,097,743.56	412,340.64	404,821.07	114,105,263.13
广州金地壹阅府	2021年8月	129,656,479.68	1,014,967.92	692,059.92	129,979,387.68
贵阳后巢乡项目	2024年12月	272,706,658.91	6,042,510.20	75,753,339.88	202,995,829.23
杭州萧山戴村项目	2022年6月	223,882,312.59	5,537,774.36	5,384,244.21	224,035,842.74
杭州金地玖峯汇	2021年9月	1,128,566,285.73	-	-	1,128,566,285.73
杭州拱墅运河项目	2021年12月	508,423,353.11	-	-	508,423,353.11
合肥领峰花园	2023年5月	85,779,290.03	-	3,244,854.25	82,534,435.78
合肥金地自在城项目	2023年12月	452,750,658.23	23,771,814.96	1,043,100.12	475,479,373.07
廊坊安次项目	2022年10月	59,089,435.18	2,743.43	26,734.53	59,065,444.08
长沙三千府	2024年6月	140,195,588.53	1,208,902.42	45,617,532.56	95,786,958.39
惠州博罗龙溪项目	2024年12月	150,659,574.58	1,425,884.55	1,843,431.71	150,242,027.42
江门金地名悦	2021年12月	93,680,902.10	817,634.74	28,300,253.59	66,198,283.25
天津国际广场	2016年1月	452,765,775.61	916,104.40	890,706.17	452,791,173.84
珠海动力港	2014年9月	109,673,543.04	271,683.13	425,904.85	109,519,321.32
北京大兴项目	2022年2月	1,064,570,015.43	1,140,723.07	-	1,065,710,738.50
南京河西西南项目	2025年1月	16,658,028.65	1,362,885,231.20	9,713,133.12	1,369,830,126.73
上海金地自在城	2023年9月	381,300,901.91	808,620.98	28,636,747.72	353,472,775.17
太原兰亭御湖城西区、兰亭熙园、格林格林	2023年9月	70,969,842.39	-	249,469.70	70,720,372.69
武汉金地悦海湾项目	2022年4月	106,203,291.90	2,054,753.16	12,456,875.73	95,801,169.33
武汉兰亭盛荟	2021年8月	266,810,240.74	13,061,233.52	221,125.41	279,650,348.85
西安唐华路二期项目	2021年1月	39,750,127.83	42,957.71	1,323,348.37	38,469,737.17
西安唐华路项目	2019年6月	32,372,557.90	34,688.30	-	32,407,246.20

(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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
徐州前周窝	2025年3月	115,563,882.81	1,088,545,378.09	1,134,770,655.26	69,338,605.64
北京房山拱辰项目	2024年12月	983,562,677.24	-	126,980,884.20	856,581,793.04
嘉兴桐乡酒店项目	2024年12月	614,519,499.64	673,244.12	38,232,652.92	576,960,090.84
唐山金地御峯	2025年6月	116,424,343.02	500,680,352.23	308,580,866.39	308,523,828.86
廊坊固安项目	2024年9月	192,633,710.17	-	58,426,241.81	134,207,468.36
南京南部新城项目	2024年5月	900,156,646.97	-	344,525.13	899,812,121.84
南京尧化门项目	2025年1月	98,963,648.62	895,341,645.98	-	994,305,294.60
厦门岭兜双十地块项目	2024年12月	33,756,299.03	939,024.26	1,875,305.04	32,820,018.25
长春金地朝阳春晓项目	2023年8月	91,007,006.70	-	13,060,618.50	77,946,388.20
东莞金地城市广场	2023年12月	526,276,536.90	-	20,944,751.11	505,331,785.79
佛山水头2号	2023年6月	107,385,655.43	13,925.70	13,539.62	107,386,041.51
佛山西海大道项目	2023年11月	55,189,168.68	-	41,361,582.64	13,827,586.04
哈尔滨肇范项目南	2024年12月	141,423,971.61	-	90,946,925.00	50,477,046.61
哈尔滨肇范项目北	2023年12月	125,707,228.38	-	74,210,460.17	51,496,768.21
南昌县未来IN项目	2023年6月	55,361,402.27	110,677.58	107,158.24	55,364,921.61
呼和浩特保全庄项目	2023年10月	90,146,525.04	-	34,483,110.12	55,663,414.92
呼和浩特保全庄北项目	2024年1月	97,236,164.32	-	30,411,078.12	66,825,086.20
上海松江泗泾08-01项目	2023年12月	50,824,005.78	-	104,005.78	50,720,000.00
上海松江中山街道	2023年12月	92,577,822.16	87,463.80	458,727.28	92,206,558.68
沈阳江山风华	2024年12月	290,471,748.17	7,991,010.43	41,812,863.82	256,649,894.78
西安金地格林项目	2024年12月	155,249,034.54	-	62,697,953.18	92,551,081.36
银川金地自在城	2024年9月	67,910,631.48	-	3,335,180.82	64,575,450.66
郑州金地西湖春晓	2023年8月	44,810,159.35	8,423.59	11,967.98	44,806,614.96
株洲金地天元汇	2025年1月	103,681,412.38	168,101,936.08	155,014,230.73	116,769,117.73
昆明金地云泊花园	2023年5月	33,712,578.28	2,069,929.47	1,839,954.64	33,942,553.11
来安金地都会艺境	2020年1月	619,433,990.91	2,382,814.26	81,761,600.45	540,055,204.72
南京江北G04项目	2021年11月	112,661,737.34	-	37,061,737.34	75,600,000.00
呼和浩特帅家营项目	2025年3月	88,583,740.37	39,538,009.45	57,020,675.12	71,101,074.70
青岛连江路项目	2022年6月	313,251,135.68	492,567.90	4,114,846.85	309,628,856.73
西安西沔公元	2024年5月	194,450,501.16	-	28,857,577.78	165,592,923.38
上海天境	2018年1月	378,916,338.83	3,166,932.04	3,799,131.50	378,284,139.37
上海马桥项目	2022年9月	520,198,787.31	-	-	520,198,787.31
上海松江车墩	2022年3月	346,804,442.79	2,495,094.86	-	349,299,537.65
上海格林郡	2009年5月	202,920,223.37	115,135.26	111,943.23	202,923,415.40
上海徐汇项目	2021年12月	565,321,412.38	-	-	565,321,412.38
上海青浦西虹桥项目	2022年12月	294,168,804.26	-	353,563.13	293,815,241.13
沈阳滨河国际社区	2017年11月	60,225,631.51	1,061,066.05	1,715,479.96	59,571,217.60
沈阳名京	2013年12月	102,218,001.73	1,436,004.41	1,407,465.67	102,246,540.47
沈阳金地峯汇	2022年12月	116,229,300.72	-	-	116,229,300.72

(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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
沈阳檀悦北项目	2024年3月	182,268,895.41	423,746.69	23,983,794.35	158,708,847.75
石家庄正定新区项目	2021年7月	52,718,047.16	27,195.11	6,945,544.31	45,799,697.96
苏州科技城西	2022年12月	33,021,231.67	1,223,721.73	1,200,151.76	33,044,801.64
台州椒江麦德龙西侧项目(注2)	2022年6月	193,068,827.60	-	193,068,827.60	-
天津滨海北疆港项目	2022年6月	2,932,648,619.00	12,494,882.00	12,149,415.15	2,932,994,085.85
天津精武镇5号地	2020年10月	137,440,084.43	-	1,321.70	137,438,762.73
威海高新区西海岸项目	2025年3月	28,938,208.83	359,339,500.31	329,140,128.16	59,137,580.98
武汉蔡甸朗悦项目	2022年11月	38,176,181.02	-	3,164,699.66	35,011,481.36
西安金地格林云上	2022年12月	178,609,815.16	2,786,361.67	8,055,020.44	173,341,156.39
襄阳金地云栖天悦	2023年8月	9,055,162.42	62,665.71	3,139,513.01	5,978,315.12
烟台澜悦	2014年12月	4,816,974.65	12,939,959.48	21,490.18	17,735,443.95
扬州华著苑	2023年11月	80,699,238.02	1,229,860.23	39,760,440.86	42,168,657.39
清远金地英德格林公馆	2022年8月	166,049,735.69	5,094,445.16	52,730,473.21	118,413,707.64
英德格林悦府	2022年3月	144,803,614.10	-	131,843,725.87	12,959,888.23
昆明海埂路三期	2021年4月	49,111,754.81	15,200,168.76	1,428,921.14	62,883,002.43
昆明海埂路项目	2025年6月	790,881,534.14	782,039,646.67	22,063,960.26	1,550,857,220.55
漳州角美F01项目	2022年5月	207,933,997.31	-	58,921,988.88	149,012,008.43
漳州角美F02地块	2022年5月	140,664,801.73	-	71,795,987.08	68,868,814.65
郑州金地公园里	2023年11月	48,886,911.27	954,179.72	2,795,225.59	47,045,865.40
郑州金地格林小城	2021年12月	84,214,269.41	3,198,306.19	21,681,905.89	65,730,669.71
郑州金地滨河风华苑	2022年12月	64,307,042.01	-	42.01	64,307,000.00
重庆大渡口项目-佳誉	2021年11月	365,999,426.83	225,034.75	727,321.41	365,497,140.17
重庆大渡口项目-琅泽	2023年11月	381,273,610.97	270,113.04	6,240,494.62	375,303,229.39
宁波舟山普陀未来社区项目	2025年4月	643,170,124.43	426,177,554.97	931,679,298.57	137,668,380.83
上海长宁新华路项目	2023年12月	1,001,391,983.07	102,193.72	99,360.48	1,001,394,816.31
北京金兴马坡二期	2024年10月	58,069,824.80	789.16	31,239,441.13	26,831,172.83
长沙岳麓咸嘉湖019项目	2024年11月	50,268,709.71	383,687.54	21,177,806.67	29,474,590.58
福州市晋安区新园路北侧项目	2024年4月	83,109,080.24	874,666.25	22,938,674.48	61,045,072.01
阜阳都会澜岸	2024年1月	40,548,355.48	-	17,211,350.26	23,337,005.22
金华锦悦华府	2024年6月	134,835,591.26	-	34,813,046.27	100,022,544.99
丽水龙泉浙大路南项目	2024年12月	444,958,490.57	1,103,609.79	15,868,234.31	430,193,866.05
包头风华九里项目	2024年6月	88,947,463.25	-	11,189,398.14	77,758,065.11
温州瑞安南滨江项目	2024年12月	1,403,679,372.11	-	197,018,174.52	1,206,661,197.59
上海新马陆项目	2024年9月	63,722,327.93	-	47,347,191.00	16,375,136.93
上海青浦佳迪路项目	2024年10月	54,126,373.86	-	16,642,800.38	37,483,573.48
金地西郊悦章	2024年12月	39,606,209.58	-	27,426,209.58	12,180,000.00
深圳光明A631-0115项目	2024年8月	817,223,960.78	3,968,262.75	139,112,414.33	682,079,809.20
天津东丽大毕庄项目	2025年6月	-	90,122,303.07	40,585,886.95	49,536,416.12
武汉蔡甸黄金口项目	2025年4月	282,227,959.01	459,470,462.25	484,850,243.27	256,848,177.99
郑州和樾春晓	2024年9月	39,484,076.44	1,582,768.31	12,862,420.14	28,204,424.61
郑州金地建海峯范	2024年9月	38,770,689.03	1,673,825.73	17,273,465.88	23,171,048.88
宁波舟山未来社区项目	2024年4月	680,467,726.83	9,259,534.59	48,043,865.58	641,683,395.84
大成汇文府	2025年5月	-	3,751,155,687.64	3,432,213,902.81	318,941,784.83
青白江54亩项目	2025年1月	-	480,174,263.05	95,516,253.86	384,658,009.19
其他		1,236,113,489.87	697,865,298.64	510,996,601.65	1,422,982,186.86
合计		33,276,197,871.93	11,643,600,808.94	10,365,152,271.50	34,554,646,409.37

注2：系合并范围变动减少。

(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	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发成本(注 1)	4,663,461,735.28	425,443,904.36	-	-	241,512,303.17	4,847,393,336.47
房地产开发产品(注 2)	2,983,931,993.80	246,946,254.03	241,512,303.17	571,271,273.53		2,901,119,277.47
合计	7,647,393,729.08	672,390,158.39	241,512,303.17	571,271,273.53	241,512,303.17	7,748,512,613.94

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、长春金地江山风华项目、沈阳江山风华项目、呼和浩特保全庄项目等项目，因可变现净值低于开发成本账面金额，于本期末计提跌价准备计人民币 425,443,904.36 元；长春金地江山风华项目、阜阳都会澜岸、株洲金地天元汇、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 亩项目等项目因项目竣工备案，从在建开发成本结转人民币 241,512,303.17 元跌价准备至开发产品；

注 2：本集团之子公司持有开发产品长春金地江山风华项目、丽水龙泉浙大路南项目、沈阳江山风华项目等项目，因可变现净值低于开发产品账面金额，于本期末计提跌价准备计人民币 246,946,254.03 元；长春金地江山风华项目、阜阳都会澜岸、株洲金地天元汇、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 亩项目等项目因项目竣工备案，从在建开发成本结转人民币 241,512,303.17 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、郑州和樾春晓、哈尔滨峯范项目南、阜阳都会澜岸、丽水龙泉浙大路南项目、贵阳后巢乡项目、武汉蔡甸黄金口项目、昆明金地云泊花园、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、金华锦悦华府等项目，因实现收入而转销跌价准备计人民币 571,271,273.53 元。

(3) 本期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	期末余额	期初余额
一年内到期的发放贷款及垫款	1,649,499,632.40	1,698,593,111.54

8、其他流动资产

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	7,350,263,887.60	7,689,548,401.05
合同取得成本	189,210,709.71	273,707,614.93
其他	-	1,879,016.40
合计	7,539,474,597.31	7,965,135,032.38

9、发放贷款及垫款

单位：人民币元

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
发放贷款及垫款	2,450,108,670.32	100.00	800,609,037.92	32.68	1,649,499,632.40	2,468,242,398.57	100.00	769,633,011.10	31.18	1,698,609,387.47
减：一年以内到期的发放贷款及垫款					1,649,499,632.40					1,698,593,111.54
一年后到期的发放贷款及垫款					-					16,275.93

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)	
期初余额	22,260,279.00	131,855,566.80	615,517,165.30	769,633,011.10
发放贷款及垫款账面余额在本期				
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	(104,286.29)	(26,434,644.29)	26,538,930.58	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	36,194,708.19	36,194,708.19
本期转回	(43,697.97)	(2,275,704.79)	(2,875,305.44)	(5,194,708.20)
本期转销	(23,973.17)	-	-	(23,973.17)
期末余额	22,088,321.57	103,145,217.72	675,375,498.63	800,609,037.92

本期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	期末余额	期初余额
对合营企业投资	27,840,187,725.19	31,566,677,257.99
对联营企业投资	20,489,139,844.43	21,858,444,223.28
合计	48,329,327,569.62	53,425,121,481.27

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025年6月30日止半年度

(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	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		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	3,406,061,058.12	-	-	(74,045,507.69)	-	-	-	-	-	1,798,410.48	3,333,813,960.91	-
Gemdale Aperture Owner LLC	1,896,354,434.76	-	-	(7,686,173.30)	(7,421,592.19)	-	-	-	(254,165.41)	-	1,880,992,503.86	-
Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC	1,738,055,995.01	-	(489,670,752.96)	25,682,432.86	-	-	(298,534,216.72)	-	-	-	975,533,458.19	-
天津金地华府置业有限公司	1,007,285,343.45	-	-	(31,776,233.65)	-	-	-	-	-	-	975,509,109.80	-
大连保创发展有限公司	961,443,849.16	-	-	(3,028,691.99)	-	-	-	-	-	-	958,415,157.17	-
深圳市国润金海房地产有限公司	933,865,655.32	-	-	795,236.28	-	-	-	-	-	-	934,660,891.60	-
深圳前城同盛投资发展有限公司	753,105,004.76	-	-	(143.04)	-	-	-	-	-	-	753,104,861.72	-
太仓栖吴房地产咨询有限公司	738,778,465.07	-	-	272,656.49	-	-	-	-	-	-	739,051,121.56	-
北京金顺保筑置业有限公司	713,545,055.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	713,545,055.70	-
北京金开辉泰房地产开发有限公司	750,900,462.77	-	-	(23,278,229.11)	-	-	(26,400,000.00)	-	-	-	701,222,233.66	-
Madison 45 Venture II LLC	650,680,069.63	43,191,640.00	-	-	(2,795,581.17)	-	-	-	-	-	691,076,128.46	-
嘉兴金城三号投资合伙企业(有限合伙)	658,927,147.83	-	-	99.43	-	-	-	-	-	-	658,927,247.26	-
北京金水慧业房地产开发有限公司	608,591,468.98	-	-	4,982,441.53	-	-	-	-	-	-	613,573,910.51	-
嘉兴丰悦控股有限公司	601,859,786.55	-	-	(1,143,215.05)	-	-	-	-	-	-	600,716,571.50	-
太仓金飞房地产咨询有限公司	572,415,439.31	-	-	(2,594,849.98)	-	-	-	-	-	-	569,820,589.33	-
太仓致睿商务咨询有限公司	536,846,508.47	-	-	136,240.07	-	-	-	-	-	-	536,982,748.54	-
太仓建煜企业管理咨询有限公司	481,957,049.68	-	-	(66,832.93)	-	-	-	-	-	-	481,890,216.75	-
无锡铭润房地产开发有限公司	471,456,541.98	-	-	6,219,977.09	-	-	-	-	-	-	477,676,519.07	-
嘉兴丰悦一号企业管理合伙企业(有限合伙)	434,743,018.56	-	-	(685,929.03)	-	-	-	-	-	-	434,057,089.53	-
太原利泽盛远房地产开发有限公司	422,845,588.72	-	-	4,467,127.14	-	-	-	-	-	-	427,312,715.86	-
上海祝金房地产发展有限公司	421,446,156.85	-	-	(85,203.60)	-	-	-	-	-	-	421,360,953.25	-
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	387,758,815.17	-	-	7,326,956.26	-	-	-	-	-	-	395,085,771.43	-
大连保通发展有限公司	387,296,828.70	-	-	(4,255,477.16)	-	-	-	-	-	-	383,041,351.54	-
徐州德融置业有限公司	342,217,866.49	-	-	15,331,603.81	-	-	-	-	-	-	357,549,470.30	-
Link JV Holdings Limited	296,043,113.64	-	-	2,899,363.38	1,114,854.63	-	-	-	(608,372.28)	-	299,448,959.37	-
北京兴远慧业科技有限公司	1,545,571,806.34	-	(1,343,567,492.73)	92,385,563.87	-	-	-	-	-	-	294,389,877.48	-
苏州金悦凯投资咨询有限公司	301,531,573.77	-	(13,768,776.17)	(59,642.52)	-	-	-	-	-	-	287,703,155.08	-
天津金拓房地产开发有限公司皓泽园	266,182,746.86	-	-	(102,340.46)	-	-	-	-	-	-	266,080,406.40	-
淮安瑞悦房地产开发有限公司	240,855,525.90	-	-	(5,636,082.05)	-	-	-	-	-	-	235,219,443.85	-
芜湖兴元置业有限公司	209,844,042.26	-	-	870,110.66	-	-	-	-	-	-	210,714,152.92	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025年6月30日止半年度

(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	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		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												
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	206,489,239.28	-	-	2,516,557.37	-	-	-	-	-	-	209,005,796.65	-
杭州金翔房地产开发有限公司	221,157,853.81	-	-	(15,630,625.87)	-	-	-	-	756,134.37	-	206,283,362.31	-
珠海金捷投资管理有限公司	197,525,293.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	197,525,293.74	-
湛江市海创房地产开发有限公司	182,188,951.87	-	-	5,249,758.72	-	-	-	-	-	-	187,438,710.59	-
长沙市骏利房地产有限公司	186,119,352.78	-	-	(115,289.61)	-	-	-	-	-	-	186,004,063.17	-
南京金如房地产开发有限公司	185,966,888.90	-	-	(510,121.28)	-	-	-	-	-	-	185,456,767.62	-
青岛庆原开发投资有限公司	184,795,247.48	-	-	(241,052.87)	-	-	-	-	-	-	184,554,194.61	-
北京金水房地产开发有限公司	182,730,767.09	-	-	(511,999.19)	-	-	-	-	-	-	182,218,767.90	-
Gemdale 85 Cleaveland Road LLC	176,302,506.77	-	-	-	(730,874.01)	-	-	-	-	-	175,571,632.76	-
上海金园科技有限公司	181,984,511.70	-	-	(5,529,786.48)	-	-	-	-	(3,743,018.86)	-	172,711,706.36	-
成都金鑫壹房地产开发有限公司	136,909,709.93	-	-	15,818,004.71	-	-	-	-	-	-	152,727,714.64	-
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	143,221,705.52	-	-	62,731.36	-	-	-	-	-	-	143,284,436.88	-
宁波市鄞州尚翔企业管理咨询有限公司	168,815,919.21	-	-	2,081,585.85	-	-	(28,252,680.00)	-	15,468.18	-	142,660,293.24	-
618 John Street, LLC.	132,355,018.48	8,185,913.19	-	-	(611,990.83)	-	-	-	-	-	139,928,940.84	-
深圳市中集智城企业发展有限公司	158,937,711.66	-	-	(18,016,628.60)	-	-	-	-	(2,696,729.05)	-	138,224,354.01	-
Harmonic Wealth Limited	126,966,083.09	-	-	5,708,509.00	437,985.95	-	-	-	(327,633.83)	-	132,784,944.21	-
北京金开连泰房地产开发有限公司	816,870,171.19	-	(684,444,475.00)	(810,490.70)	-	-	-	-	-	-	131,615,205.49	-
青岛广润置业有限公司	126,000,085.40	-	-	1,087,717.06	-	-	-	-	-	-	127,087,802.46	-
杭州康煜房地产开发有限公司	123,747,392.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	123,747,392.68	-
佛山市南海区金玖房地产开发有限公司	253,797,695.41	-	-	(136,811,153.37)	-	-	-	-	-	-	116,986,542.04	-
沈阳致凯置业有限公司	113,432,075.99	-	-	2,205,198.15	-	-	-	-	-	-	115,637,274.14	-
东莞市香堤雅境花园建造有限公司	111,391,989.99	-	-	(21,611.85)	-	-	-	-	-	-	111,370,378.14	-
青岛威隆企业管理有限公司	116,132,305.96	-	-	(8,419,070.45)	-	-	-	-	-	-	107,713,235.51	-
南京龙合置业发展有限公司	108,703,921.79	-	-	(1,081,235.55)	-	-	-	-	-	-	107,622,686.24	-
昆山华韵新房地产开发有限公司	107,664,725.29	-	-	(286,488.40)	-	-	-	-	-	-	107,378,236.89	-
其他	4,033,743,114.81	43,661,462.56	(461,586,000.00)	(247,304,099.78)	5,594,199.80	-	(63,687,618.23)	-	(8,509,298.05)	-	3,301,911,761.11	-
小计	31,566,677,257.99	95,039,015.75	(2,993,037,496.86)	(393,634,334.47)	(4,412,997.82)	-	(416,874,514.95)	-	(13,569,204.45)	-	27,840,187,725.19	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025年6月30日止半年度

(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	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额	
		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”)	2,577,607,704.67	-	-	(27,998,761.11)	-	-	-	-	-	-	2,549,608,943.56	-
西安朔坤房地产开发有限公司	1,177,269,061.31	-	-	(1,069,389.61)	-	-	-	-	-	-	1,176,199,671.70	-
太仓京凯房地产咨询有限公司	723,180,782.25	-	-	21,383,961.61	-	-	-	-	-	-	744,564,743.86	-
Vanlink Company Limited	709,580,513.75	-	-	49,530.30	-	-	-	-	(1,832,194.53)	-	707,797,849.52	-
东莞市润石房地产有限公司	670,196,433.28	-	-	1,654.75	-	-	-	-	-	-	670,198,088.03	-
太仓京川房地产咨询有限公司	634,161,952.34	-	-	28,313,786.70	-	-	-	-	-	-	662,475,739.04	-
江阴建祥房地产开发有限公司	657,608,191.17	-	-	(11,285,631.85)	-	-	-	-	-	-	646,322,559.32	-
北京博睿宏业房地产开发有限公司	645,235,410.27	-	-	(1,010,248.17)	-	-	-	-	-	-	644,225,162.10	-
重庆中交西南置业有限公司	733,620,351.35	-	-	(96,822,817.84)	-	-	-	-	-	-	636,797,533.51	-
嘉兴稳弘三十二号投资合伙企业(有限合伙)	628,383,090.18	-	-	2,728,330.54	-	-	-	-	-	-	631,111,420.72	-
南京威丰房地产开发有限公司	619,163,042.63	-	-	3,213,488.21	-	-	-	-	-	-	622,376,530.84	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	467,824,906.46	-	-	2,376,620.80	-	-	-	-	-	-	470,201,527.26	-
淮安安吉置业有限公司	459,776,254.88	-	-	7,688,960.46	-	-	-	-	1,147,540.47	-	468,612,755.81	-
太仓京腾房地产咨询有限公司	460,458,479.20	-	-	(1,118,384.64)	-	-	-	-	-	-	459,340,094.56	-
深圳前城信达投资发展有限公司	409,755,195.65	-	-	(752.05)	-	-	-	-	-	-	409,754,443.60	-
东莞市嘉悦房地产开发有限公司	389,508,304.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	389,508,304.33	-
南京尚宸房地产开发有限公司	384,648,350.66	-	-	(55,000.00)	-	-	-	-	-	-	384,593,350.66	-
北京创世瑞新房地产开发有限公司	369,422,291.21	-	-	1,704,085.02	-	-	-	-	-	-	371,126,376.23	-
佛山市禅城区宸泰房地产开发有限公司	356,628,836.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	356,628,836.88	-
南京裕晟置业有限公司	355,194,169.67	-	-	(1,774,010.14)	-	-	-	-	-	-	353,420,159.53	-
广州市恒卓房地产有限公司	446,800,683.33	-	-	(103,136,804.37)	-	-	-	-	89,493.76	-	343,753,372.72	-
上海久青置业有限公司	339,005,957.45	-	-	(59,188.55)	-	-	-	-	-	-	338,946,768.90	-
嘉兴稳弘一号投资合伙企业(有限合伙)	328,039,753.47	-	-	(1,675,765.29)	-	-	-	-	-	-	326,363,988.18	-
北京海盈房地产开发有限公司	282,007,686.87	-	-	866,531.73	-	-	-	-	-	-	282,874,218.60	-
杭州金丰和信企业管理有限公司	267,832,044.92	8,250,000.00	-	6,296,346.88	-	-	(10,000,000.00)	-	-	-	272,378,391.80	-
深圳前城协发投资发展有限公司	268,443,324.20	-	-	(194.24)	-	-	-	-	-	-	268,443,129.96	-
漳州金光嘉旭房地产开发有限公司	268,938,415.20	-	-	(1,132,093.47)	-	-	-	-	-	-	267,806,321.73	-
威海墨芳城房地产开发有限公司	266,616,995.24	-	-	(135,143.81)	-	-	-	-	-	-	266,481,851.43	-
苏州金宸房地产开发有限公司	265,371,970.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	265,371,970.17	-
东莞益魁房地产开发有限公司	250,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	250,800,000.00	-
昆明中交金汇置业有限公司	218,289,197.21	-	-	(389,619.67)	-	-	-	-	-	-	217,899,577.54	-
嘉兴金颂企业管理咨询有限公司	234,420,299.67	-	-	(21,627,557.50)	-	-	-	-	-	-	212,792,742.17	-
南京金煦房地产开发有限公司	210,172,029.58	-	-	(311,538.75)	-	-	-	-	(916,793.97)	-	208,943,696.86	-
深圳前城智创投资发展有限公司	202,588,493.34	-	-	(494.12)	-	-	-	-	-	-	202,587,999.22	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025年6月30日止半年度

(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	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		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											
成都首开宜泰置业有限公司	199,022,212.95	-	-	(3,012,524.86)	-	-	-	-	-	196,009,688.09	-
深圳前城乐享投资发展有限公司	187,267,179.27	-	-	(444.64)	-	-	-	-	-	187,266,734.63	-
嘉兴恩博二号投资合伙企业(有限合伙)	171,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	171,000,000.00	-
义乌市火竹企业管理有限公司	152,200,085.04	-	-	(2,281,432.33)	-	-	-	-	-	149,918,652.71	-
湛江市海通房地产开发有限公司	149,569,041.48	-	-	(292.61)	-	-	-	-	-	149,568,748.87	-
东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	134,872,010.14	-	-	(4,818.66)	-	-	-	-	-	134,867,191.48	-
佛山招商雍华府房地产有限公司	129,128,634.65	-	-	(1,305,273.32)	-	-	-	-	-	127,823,361.33	-
厦门润金悦地产有限公司	126,711,704.41	-	-	930.07	-	-	(1,320,000.00)	-	-	125,392,634.48	-
青岛昌明置业有限公司	303,143,463.82	-	(179,163,773.36)	22,769.80	-	-	-	-	-	124,002,460.26	-
合肥禹博房地产开发有限公司	114,335,496.15	-	-	(120,646.06)	-	-	-	-	-	114,214,850.09	-
南京筑浦兴业房地产开发有限公司	106,563,639.89	-	-	-	-	-	-	-	-	106,563,639.89	-
福州象启投资有限公司	128,610,548.42	-	-	(26,582,582.17)	-	-	-	-	-	102,027,966.25	-
其他	2,677,470,034.27	61,112,500.00	(661,621,722.07)	(160,720,359.74)	(1,713,488.87)	-	(121,562,039.56)	-	(72,789,128.02)	1,720,175,796.01	-
小计	21,858,444,223.28	69,362,500.00	(840,785,495.43)	(388,984,772.70)	(1,713,488.87)	-	(132,882,039.56)	-	(74,301,082.29)	20,489,139,844.43	-
总计	53,425,121,481.27	164,401,515.75	(3,833,822,992.29)	(782,619,107.17)	(6,126,486.69)	-	(549,756,554.51)	-	(87,870,286.74)	48,329,327,569.62	-

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 2,122,817.56 元；之联营企业或合营企业转为子公司的影响人民币 85,747,469.18 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	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	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	145,797,369.25	-	792,594.00	-	-	4,250,000.00	149,254,775.25	-	45,686,059.59	48,341,431.38	本集团计划长期持有
其中：权益工具投资	145,797,369.25	-	792,594.00	-	-	4,250,000.00	149,254,775.25	-	45,686,059.59	48,341,431.38	

(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	期末余额	期初余额
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	1,687,616,987.40	1,778,248,638.06
其中：权益工具投资(注)	1,687,616,987.40	1,778,248,638.06
债务工具投资	-	-
合计	1,687,616,987.40	1,778,248,638.06

注：其中对结构化主体的投资计人民币 1,494,782,902.74 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、期初余额	26,414,473,673.45	36,424,291.80	1,995,580,832.33	28,446,478,797.58
二、本期变动	(147,384,821.56)	-	147,829,746.97	444,925.41
加：存货\在建工程竣工转入	-	-	-	-
土地及建筑成本增加	41,781,819.91	-	147,829,746.97	189,611,566.88
企业合并增加	-	-	-	-
减：处置\在建工程竣工转出	(189,166,641.47)	-	-	(189,166,641.47)
土地及建筑成本减少	-	-	-	-
公允价值变动	-	-	-	-
三、期末余额	26,267,088,851.89	36,424,291.80	2,143,410,579.30	28,446,923,722.99

(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.期初余额	702,155,158.81	341,163,646.39	180,138,208.56	149,842,697.77	1,373,299,711.53
2.本期增加金额	-	8,097,887.85	19,887,363.81	3,727,266.29	31,712,517.95
(1)购置	-	8,097,887.85	19,887,363.81	3,727,266.29	31,712,517.95
(2)收购子公司增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	6,016.81	7,503,367.50	23,609,824.03	4,275,406.10	35,394,614.44
(1)处置或报废	6,016.81	7,340,016.16	23,578,324.03	4,191,425.11	35,115,782.11
(2)处置子公司减少	-	163,351.34	31,500.00	83,980.99	278,832.33
4.期末余额	702,149,142.00	341,758,166.74	176,415,748.34	149,294,557.96	1,369,617,615.04
二、累计折旧					
1.期初余额	252,577,057.24	252,812,303.71	129,882,574.83	115,769,264.08	751,041,199.86
2.本期增加金额	15,855,385.52	12,587,425.91	13,735,083.03	7,449,806.29	49,627,700.75
(1)计提	15,855,385.52	12,587,425.91	13,735,083.03	7,449,806.29	49,627,700.75
(2)收购子公司增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	5,936,275.88	20,729,834.70	3,465,890.88	30,132,001.46
(1)处置或报废	-	5,781,092.09	20,699,909.70	3,393,976.09	29,874,977.88
(2)处置子公司减少	-	155,183.79	29,925.00	71,914.79	257,023.58
4.期末余额	268,432,442.76	259,463,453.74	122,887,823.16	119,753,179.49	770,536,899.15
三、减值准备	-	-	-	-	-
1.期初余额	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
(1)计提	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
(1)处置或报废	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1.期末账面价值	433,716,699.24	82,294,713.00	53,527,925.18	29,541,378.47	599,080,715.89
2.期初账面价值	449,578,101.57	88,351,342.68	50,255,633.73	34,073,433.69	622,258,511.67

(2) 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.期初余额	1,573,839,545.95	13,276,090.26	10,646,557.48	1,597,762,193.69
2.本期增加金额	25,620,259.64	622,603.66	385,882.05	26,628,745.35
3.本期减少金额	182,480,871.60	413,888.64	48,736.52	182,943,496.76
4.期末余额	1,416,978,933.99	13,484,805.28	10,983,703.01	1,441,447,442.28
二、累计折旧				
1.期初余额	758,777,342.58	1,997,566.91	3,265,777.15	764,040,686.64
2.本期增加金额	56,929,824.30	1,660,453.31	1,596,561.00	60,186,838.61
3.本期减少金额	74,665,901.17	262,436.53	33,740.64	74,962,078.34
4.期末余额	741,041,265.71	3,395,583.69	4,828,597.51	749,265,446.91
三、减值准备				
1.期初余额	74,916,901.00	-	-	74,916,901.00
2.本期增加金额	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.期末余额	74,916,901.00	-	-	74,916,901.00
四、账面价值				
1.期末账面价值	601,020,767.28	10,089,221.59	6,155,105.50	617,265,094.37
2.期初账面价值	740,145,302.37	11,278,523.35	7,380,780.33	758,804,606.05

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.期初余额	58,401,175.03	27,590,026.91	85,991,201.94
2.期末余额	58,401,175.03	27,590,026.91	85,991,201.94
二、累计摊销			
1.期初余额	58,401,175.03	12,114,065.36	70,515,240.39
2.本期增加金额	-	2,326,709.82	2,326,709.82
(1)计提	-	2,326,709.82	2,326,709.82
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末余额	58,401,175.03	14,440,775.18	72,841,950.21
三、减值准备			
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-
3.本期金额	-	-	-
4.期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1.期末账面价值	-	13,149,251.73	13,149,251.73
2.期初账面价值	-	15,475,961.55	15,475,961.55

(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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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
深圳市金地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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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

(4) 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	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入固定资产改良支出	213,691,889.04	17,465,250.64	48,990,219.01	4,276.03	182,162,644.64
其他	144,259,247.01	4,600,896.89	11,314,426.55	-	137,545,717.35
合计	357,951,136.05	22,066,147.53	60,304,645.56	4,276.03	319,708,361.99

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	期末余额		期初余额	
	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	2,436,325,725.84	609,081,431.46	1,843,435,144.40	460,858,786.10
内部交易未实现利润	470,963,469.80	117,740,867.45	514,405,564.12	128,601,391.03
应付职工薪酬	3,355,932,886.68	838,983,221.67	3,417,524,717.24	854,381,179.31
可抵扣亏损	10,768,008,072.32	2,692,002,018.08	11,356,955,909.64	2,839,238,977.41
预提土地增值税	7,510,009,171.12	1,877,502,292.78	7,400,277,085.56	1,850,069,271.39
租赁负债	763,250,407.12	190,812,601.78	855,802,532.32	213,950,633.08
其他	382,574,471.80	95,643,617.95	589,012,220.96	147,253,055.24
合计	25,687,064,204.68	6,421,766,051.17	25,977,413,174.24	6,494,353,293.56

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	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	18,362,712,509.36	4,590,678,127.34	18,394,030,679.12	4,598,507,669.78
非同一控制下企业合并资产评估增值	17,996,713.48	4,499,178.37	31,097,868.00	7,774,467.00
预扣所得税	4,318,638,896.00	431,863,889.60	5,088,405,433.60	508,840,543.36
使用权资产	632,783,129.60	158,195,782.40	734,513,027.36	183,628,256.84
其他	447,345,756.68	111,836,439.17	386,941,009.24	96,735,252.31
合计	23,779,477,005.12	5,297,073,416.88	24,634,988,017.32	5,395,486,189.29

(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期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	155,087,438.46	6,266,678,612.71	182,010,256.71	6,312,343,036.85
递延所得税负债	155,087,438.46	5,141,985,978.42	182,010,256.71	5,213,475,932.58

(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	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	15,385,889,091.72	14,425,536,950.52
可抵扣亏损	8,629,081,211.87	5,992,026,458.07
合计	24,014,970,303.59	20,417,563,408.59

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	期末余额	期初余额
2025年	661,632,929.99	674,658,352.65
2026年	363,918,909.99	366,267,174.45
2027年	822,360,561.00	822,510,026.56
2028年	1,479,749,802.71	1,487,619,374.67
2029年	2,640,126,371.47	2,640,971,529.74
2030年	2,661,292,636.71	-
合计	8,629,081,211.87	5,992,026,458.07

20、其他非流动资产

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
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	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,482,983,436.95	保证金及冻结资金
存货(注1)	15,493,575,349.44	抵押借款
投资性房地产(注1)	25,056,842,251.77	抵押借款
固定资产(注1)	609,785.81	抵押借款
长期股权投资(注2)	490,979,037.04	质押借款
其他非流动金融资产(注2)	115,719,847.85	质押借款
合计	42,640,709,708.86	

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	期末余额	期初余额
质押借款(注)	313,532,834.07	167,720,307.60
抵押借款(注)	-	90,000,000.00
信用借款	109,450,000.00	65,000,000.00
保证借款(注)	11,000,000.00	11,000,000.00
应付利息	927,607.75	1,272,154.75
合计	434,910,441.82	334,992,462.35

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) 2025年6月30日，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

23、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
应付建筑工程款及土地价款	17,516,344,097.12	20,848,032,186.16

(2) 2025年6月30日，本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

24、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
租金款	247,705,954.06	215,800,246.26
其他	51,155,355.35	44,449,961.34
合计	298,861,309.41	260,250,207.60

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

24、预收款项 - 续

(2) 预收款项账龄分析

单位：人民币元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	291,056,613.61	97.39	249,511,315.75	95.87
1至2年	3,169,695.80	1.06	1,773,599.20	0.68
2至3年	-	-	4,180,292.65	1.61
3年以上	4,635,000.00	1.55	4,785,000.00	1.84
合计	298,861,309.41	100.00	260,250,207.60	100.00

25、合同负债

(1) 合同负债列示

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
售楼款	27,691,352,141.14	32,454,497,429.71
物业管理费	936,413,459.16	1,077,540,742.24
其他	142,902,291.95	193,970,536.99
合计	28,770,667,892.25	33,726,008,708.94

其中，重要的合同负债列示如下：

单位：人民币元

项目名称	期末余额	期初余额	预计下批竣工时间	预售比例
上海新嘉定北项目	4,021,399,907.43	3,340,422,331.10	2025年11月	86.30%
东莞松山湖中心区	3,718,333,516.45	3,613,608,950.18	2025年11月	99.89%
杭州滨江浦沿江南单元项目	2,179,440,926.61	2,179,440,926.61	2025年11月	100.00%
西安清峯上	1,968,320,509.50	1,906,957,750.81	2025年10月	92.18%
太原晋阳湖项目	1,692,773,363.67	1,197,491,391.48	2026年6月	55.05%
上海新马陆项目	1,429,235,119.19	1,426,511,520.11	2025年9月	100.00%
杭州中泰项目	1,348,909,697.69	1,340,127,216.92	2025年11月	100.00%
广州荔湖城	1,134,503,733.02	871,642,424.76	2025年8月	93.33%
天津东丽大毕庄项目	1,003,052,668.43	755,456,912.25	2025年8月	85.72%
南京栖霞都会峯范	826,965,856.45	618,808,563.72	2025年11月	51.89%
呼和浩特保全庄项目	787,522,137.87	785,500,585.61	2025年8月	99.97%
呼和浩特保全庄北项目	771,859,193.98	657,739,862.54	2026年8月	96.45%
昆明海埂路项目	694,594,535.37	690,625,945.42	2028年9月	65.56%
昆山周市翡丽东地块	627,703,297.28	575,120,126.63	2025年10月	75.84%
湛江金地自在城	538,646,064.94	663,963,519.36	2025年8月	90.37%
合计	22,743,260,527.88	20,623,418,027.50		

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、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	期末余额	未偿还或结转的原因
东莞松山湖中心区	2,485,543,541.16	未交付，尚未结转
杭州滨江浦沿江南单元项目	2,179,423,495.42	未交付，尚未结转
上海新嘉定北项目	1,820,784,462.80	未交付，尚未结转
西安清峯上	1,755,512,601.95	未交付，尚未结转
上海新马陆项目	1,388,783,611.85	未交付，尚未结转
合计	9,630,047,713.18	

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

上半年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 976,346.65 万元，本期新增但尚未确认收入的合同负债金额为人民币 480,812.57 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。

26、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、短期薪酬	4,419,095,331.11	2,540,954,944.06	2,930,414,165.75	4,029,636,109.42
2、离职后福利-设定提存计划	47,868,651.62	225,061,425.48	226,648,869.07	46,281,208.03
3、辞退福利	9,614,345.99	34,878,984.48	38,459,264.65	6,034,065.82
4、一年内到期的其他福利	1,620,343.25	59,455.13	59,455.13	1,620,343.25
合计	4,478,198,671.97	2,800,954,809.15	3,195,581,754.60	4,083,571,726.52

(2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	4,210,663,239.53	2,235,694,196.43	2,618,194,509.53	3,828,162,926.43
2、职工福利费	10,075,275.90	56,678,205.42	62,072,332.82	4,681,148.50
3、社会保险费	22,080,635.86	136,976,906.90	136,166,598.37	22,890,944.39
其中：医疗保险费	21,373,179.29	126,753,471.83	125,980,752.91	22,145,898.21
工伤保险费	632,732.40	6,862,186.38	6,806,854.33	688,064.45
生育保险费	74,724.17	3,361,248.69	3,378,991.13	56,981.73
4、住房公积金	6,134,663.04	105,119,334.11	105,916,691.41	5,337,305.74
5、工会经费和职工教育经费	169,621,680.66	3,388,485.10	4,910,614.94	168,099,550.82
6、其他	519,836.12	3,097,816.10	3,153,418.68	464,233.54
合计	4,419,095,331.11	2,540,954,944.06	2,930,414,165.75	4,029,636,109.42

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

26、应付职工薪酬 - 续

(3) 设定提存计划

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	46,566,943.83	216,941,805.75	218,539,972.92	44,968,776.66
2、失业保险费	1,301,707.79	8,119,619.73	8,108,896.15	1,312,431.37
合计	47,868,651.62	225,061,425.48	226,648,869.07	46,281,208.03

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。

本集团本期应分别向养老保险、失业保险计划缴存费用人民币 216,941,805.75 元及人民币 8,119,619.73 元(2024 年 1-6 月：人民币 219,311,374.03 元及人民币 7,922,998.57 元)。2025 年 6 月 30 日，本集团尚有人民币 44,968,776.66 元及人民币 1,312,431.37 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 46,566,943.83 元及人民币 1,301,707.79 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。

27、应交税费

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	923,128,635.03	1,332,126,400.11
土地增值税	345,793,001.68	494,655,924.33
增值税	266,432,865.87	359,395,747.66
个人所得税	15,053,304.65	21,773,867.51
城市维护建设税	9,009,257.51	17,337,513.84
教育费附加	6,576,007.41	12,195,039.49
房产税	29,499,662.04	9,709,680.13
其他	6,077,379.08	29,235,498.07
合计	1,601,570,113.27	2,276,429,671.14

28、其他应付款

28.1 其他应付款汇总

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	82,135,811.72	77,456,024.72
其他应付款	41,475,306,821.66	45,811,187,340.74
合计	41,557,442,633.38	45,888,643,365.46

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

28、其他应付款 - 续

28.2 应付股利

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	82,135,811.72	77,456,024.72
-北京鸿运置业股份有限公司	57,106,024.72	57,106,024.72
-上海明启投资有限公司	20,350,000.00	20,350,000.00
-山东金象泰置业有限公司	4,679,787.00	-
合计	82,135,811.72	77,456,024.72

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。

28.3 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	期末余额	期初余额
往来款(注1)	30,669,027,962.76	35,155,829,803.18
预提的土地增值税(注2)	8,661,239,811.12	8,557,785,196.27
保证金、押金等	1,861,747,376.48	1,852,340,221.21
其他	283,291,671.30	245,232,120.08
合计	41,475,306,821.66	45,811,187,340.74

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	期末余额	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
北京金开辉泰房地产开发有限公司	673,200,000.00	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
上海京沐鑫房地产有限公司	608,942,883.35	关联方往来款，随项目回款逐步偿还
合计	3,483,669,583.35	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

29、一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款(附注(五)31)	26,105,628,018.65	29,214,491,574.90
长期借款应计利息(附注(五)31)	30,816,383.17	151,572,662.79
一年内到期的应付债券(附注(五)32)	519,693,000.00	2,259,233,176.57
应付债券应计利息(附注(五)32)	6,238,937.62	80,128,923.24
一年内到期的租赁负债(附注(五)33)	141,387,942.76	159,445,655.11
合计	26,803,764,282.20	31,864,871,992.61

30、其他流动负债

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	2,499,837,679.86	2,932,292,973.64

31、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	13,454,845,332.07	21,535,387,442.30
质押借款(注)	14,590,373,641.94	14,353,502,141.94
质押抵押借款(注)	16,801,928,739.55	11,827,593,739.55
抵押借款(注)	12,169,192,217.14	11,139,142,722.86
保证质押抵押借款(注)	5,000,250,000.00	5,066,500,000.00
保证质押借款(注)	3,499,917,346.93	3,451,667,346.93
保证抵押借款(注)	3,003,191,621.45	3,092,288,027.70
保证借款(注)	5,000,000.00	-
应计利息	30,816,383.17	151,572,662.79
合计	68,555,515,282.25	70,617,654,084.07
减：一年内到期的长期借款	26,136,444,401.82	29,366,064,237.69
一年后到期的长期借款	42,419,070,880.43	41,251,589,846.38

上述借款年利率为从 2.35% 至 7.50%。

注：抵押借款系由本集团或本集团之子公司以其存货、投资性房地产、固定资产提供抵押的借款，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

32、应付债券

(1) 应付债券分类

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
公司债券	525,931,937.62	534,738,471.03
中期票据	-	2,264,924,628.78
美元债券	-	-
合计	525,931,937.62	2,799,663,099.81
减：一年内到期的应付债券	525,931,937.62	2,339,362,099.81
一年后到期的应付债券	-	460,301,000.00

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025年6月30日止半年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、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	期初余额	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	期末余额	是否违约
2020年第一期中期票据(注1)	人民币100元	3.05及3.55	2020-4-3	3年及5年	2,000,000,000.00	513,172,777.48	-	4,522,602.64	54,619.88	517,750,000.00	-	-	-	否
2020年公司债券(第一期)(注2)	人民币100元	3.95	2020-10-12	5年	3,000,000,000.00	59,919,043.00	-	1,163,350.97	-	-	-	-	61,082,393.97	否
2021年公司债券(第一期)(注3)	人民币100元	3.93	2021-3-1	5年	2,000,000,000.00	1,031,914.46	-	19,469.01	-	39,260.70	-	-	1,012,122.77	否
2021年公司债券(第二期)(注4)	人民币100元	3.91及4.30	2021-4-7	5年	2,995,000,000.00	473,787,513.57	-	9,797,935.51	-	19,748,028.20	-	-	463,837,420.88	否
2022年第一期中期票据(注5)	人民币100元	3.58	2022-2-23	3年	1,700,000,000.00	1,751,751,851.30	-	9,003,945.15	104,203.55	1,760,860,000.00	-	-	-	否
合计						2,799,663,099.81	-	24,507,303.28	158,823.43	2,298,397,288.90	-	-	525,931,937.62	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、应付债券 - 续

(2) 应付债券的具体情况 - 续

- 注 1: 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。该票据品种二于 2025 年 4 月 3 日到期, 本集团已归还全部本金人民币 5.00 亿元。
- 注 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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。该票据于 2025 年 2 月 23 日到期, 本集团已归还全部本金人民币 17.00 亿元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

33、租赁负债

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	789,891,993.75	925,814,347.67
减：一年内到期的租赁负债	141,387,942.76	159,445,655.11
一年以后到期的租赁负债	648,504,050.99	766,368,692.56

34、预计负债

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
诉讼赔偿	24,072,643.70	27,952,102.85

35、其他非流动负债

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
往来款(注)	48,380,900.00	103,254,993.92

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。

36、股本

单位：人民币元

	期初余额	本期变动					期末余额
		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

37、资本公积

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加(注)	本期减少	期末余额
股本溢价	156,439,145.01	47,515,978.21	-	203,955,123.22
其他资本公积	-	-	-	-
合计	156,439,145.01	47,515,978.21	-	203,955,123.22

注：本期增加系本集团收购子公司少数股东持有的股权而增加的资本公积。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

38、其他综合收益

单位：人民币元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得 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	(2,538,492.38)	-	-	-	-	-	-	(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	(2,538,492.38)	-	-	-	-	-	-	(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	836,607,885.32	(85,896,192.44)	-	-	-	(85,896,192.44)	69,791,604.73	750,711,692.88
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	764,517,219.69	(85,896,192.44)	-	-	-	(85,896,192.44)	69,791,604.73	678,621,027.25
其他综合收益合计	834,069,392.94	(85,896,192.44)	-	-	-	(85,896,192.44)	69,791,604.73	748,173,200.50

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

39、盈余公积

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,347,088,408.16	-	-	2,347,088,408.16
任意盈余公积	91,364,540.70	-	-	91,364,540.70
储备基金	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	2,438,452,948.86	-	-	2,438,452,948.86

40、未分配利润

单位：人民币元

项目	本期	上期
调整前期初未分配利润	51,096,377,145.70	57,300,398,670.39
调整因会计政策变更影响期初未分配利润合计数	-	-
调整后期初未分配利润	51,096,377,145.70	57,300,398,670.39
加：本期归属于母公司股东的净利润	(3,701,488,988.37)	(3,360,933,618.16)
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
期末未分配利润	47,394,888,157.33	53,850,527,755.86

(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

2025年6月30日，经本公司2024年度股东大会决议，2024年度不派发现金红利。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

41、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：人民币元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	15,452,671,683.41	13,407,136,974.96	19,721,127,877.54	17,113,084,230.59
其他业务(注)	213,925,308.77	196,015,302.98	1,383,843,522.40	1,661,314,707.53
合计	15,666,596,992.18	13,603,152,277.94	21,104,971,399.94	18,774,398,938.12

注：去年同期其他业务主要为转让在建项目收入。

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

单位：人民币元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	9,723,957,968.64	8,987,529,242.97	14,100,810,011.76	12,797,366,285.38
物业管理	3,927,899,378.08	3,654,795,415.48	3,714,379,297.66	3,504,729,241.59
物业出租	892,934,465.90	210,096,518.69	928,666,037.57	290,078,767.38
其他	907,879,870.79	554,715,797.82	977,272,530.55	520,909,936.24
合计	15,452,671,683.41	13,407,136,974.96	19,721,127,877.54	17,113,084,230.59

(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

本期末，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28,770,667,892.25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

42、利息收入

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
发放贷款及垫款业务的利息收入	11,679,517.72	24,303,258.23

43、税金及附加

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	128,234,620.82	180,083,163.38
城市维护建设税	26,315,671.31	44,019,291.78
教育费附加	19,727,061.57	33,063,495.51
房产税	79,178,886.57	69,120,024.39
印花税	9,283,085.32	15,288,092.50
土地使用税	14,206,243.24	16,551,375.63
其他	9,008,465.40	9,536,231.57
合计	285,954,034.23	367,661,674.76

44、销售费用

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
推广服务费	279,355,154.35	385,574,418.76
人工费用	198,343,627.28	234,678,662.02
业务活动费	35,657,438.22	48,517,906.37
办公事务费	10,127,964.51	13,579,277.72
财产费用	1,003,916.67	9,824,454.81
合计	524,488,101.03	692,174,719.68

45、管理费用

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	754,799,007.67	936,879,219.13
业务活动费	230,071,775.14	223,496,644.49
办公事务费	56,175,042.22	70,687,374.93
财产费用	25,424,959.78	68,784,522.33
企业文化费	5,720,666.89	7,311,808.55
董事会费	3,964,520.48	6,894,995.85
其他费用	2,888,937.79	982,345.27
合计	1,079,044,909.97	1,315,036,910.55

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

46、研发费用

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
产品研发费用	156,603.77	176,886.79
业务信息化平台研发费用	21,569,393.52	31,271,930.79
合计	21,725,997.29	31,448,817.58

47、财务费用

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,562,781,937.83	2,044,657,864.08
减：已资本化的利息费用	328,810,006.65	609,106,569.89
减：利息收入	142,308,154.74	494,950,571.79
汇兑差额	(12,537,310.23)	2,837,112.66
其他	62,864,338.18	68,879,555.67
合计	1,141,990,804.39	1,012,317,390.73

48、其他收益

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
企业发展奖励金	27,318,946.33	27,086,200.50

49、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	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益(损失)	(782,619,107.10)	(615,510,385.45)
处置长期股权投资产生的投资收益(损失)	(108,012,308.80)	(139,582,955.79)
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	-
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	28,379,241.01	10,097,026.51
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)	13,126,296.31	-
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)	21,496.11	-
其他投资收益(损失)	46,671.68	(2,665,057.87)
合计	(849,057,710.79)	(747,661,372.60)

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

50、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	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	24,192,681.25	(33,834,008.00)
合计	24,192,681.25	(33,834,008.00)

51、信用减值利得(损失)

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款	(17,546,183.73)	(3,047,635.30)
其他应收款	(1,528,065,674.16)	(741,579,252.21)
发放贷款及垫款	(30,999,999.99)	(48,883,739.36)
合计	(1,576,611,857.88)	(793,510,626.87)

52、资产减值利得(损失)

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	(672,390,158.39)	(2,090,819,333.41)
合计	(672,390,158.39)	(2,090,819,333.41)

53、资产处置收益

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
资产处置收益	(499,321.54)	15,043,628.34	(499,321.54)

54、营业外收入

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	6,198,560.56	60,310,599.87	6,198,560.56
其他	39,658,996.03	24,924,444.22	39,658,996.03
合计	45,857,556.59	85,235,044.09	45,857,556.59

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

55、营业外支出

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失合计	1,241,906.32	457,804.30	1,241,906.32
其中：固定资产报废损失	1,241,906.32	457,804.30	1,241,906.32
对外捐赠	36,000.00	44,100.00	36,000.00
罚没支出	18,525,555.44	6,317,964.66	18,525,555.44
赔偿款	27,603,404.57	34,986,073.19	27,603,404.57
其他	124,432,757.86	13,563,915.39	124,432,757.86
合计	171,839,624.19	55,369,857.54	171,839,624.19

56、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	147,390,662.60	330,846,525.81
递延所得税费用	(25,288,419.59)	(548,752,754.31)
合计	122,102,243.01	(217,906,228.50)

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
利润(亏损)总额	(4,151,109,103.57)	(4,657,594,118.74)
按法定税率计算的所得税费用	(1,037,777,275.89)	(1,164,398,529.69)
子公司适用不同税率的影响	(3,398,639.20)	(12,593,856.18)
调整以前期间所得税的影响	8,815,247.58	(17,404,988.63)
非应税收入的影响	154,403,595.44	(47,642,048.64)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	101,613,375.15	302,583,281.62
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	(114,675,441.01)	(69,961,934.56)
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	1,013,121,380.94	791,511,847.58
所得税费用	122,102,243.01	(217,906,228.50)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

57、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	本期发生额	上期发生额
往来款项	4,969,041,575.30	19,567,294,180.93
利息收入	53,359,929.74	89,410,617.97
保证金、押金等	477,937,332.46	567,269,201.66
政府补助	16,628,439.36	14,425,158.20
违约金收入	1,882,249.17	9,310,494.94
其他	19,284,443.51	377,294,166.72
合计	5,538,133,969.54	20,625,003,820.42

支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	3,763,381,614.63	17,910,637,376.40
管理费用支付的现金	524,278,682.87	724,933,556.63
销售费用支付的现金	422,843,509.51	709,873,084.16
研发费用支付的现金	2,086,507.93	2,139,406.01
押金、保证金、维修金支出	273,338,785.83	127,818,965.94
员工备用金	23,721,956.40	40,940,758.27
对外捐赠	25,887.66	397,568.60
罚没支出	10,926,229.47	28,435,947.02
手续费等	32,433,852.07	26,431,882.20
其他	170,945,248.12	82,299,493.52
合计	5,223,982,274.49	19,653,908,038.75

(2) 与投资活动有关的现金

收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
取得子公司收到的现金净额(附注(五)58(2))	18.97	4,455,429.60

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

57、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	本期发生额	上期发生额
处置子公司支付的现金净额(附注(五)58(3))	-	139,289,344.64

(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	本期发生额	上期发生额
作为保证金的其他货币资金减少	184,060,785.36	36,856,583.84
合计	184,060,785.36	36,856,583.84

支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的财务顾问费、保函费及保函保证金等	15,899,369.09	193,888,567.68
少数股东收回投资	29,059,239.61	92,547,449.92
偿还租赁负债	71,439,659.17	118,904,769.39
合计	116,398,267.87	405,340,786.99

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	2,719,534,176.57	-	-	2,199,841,176.57	-	519,693,000.00
借款-本金	70,801,073,883.63	1,493,880,034.15	-	3,260,071,551.32	76,200,633.31	68,958,681,733.15
一年内到期的非流动负债-应计利息	231,701,586.03	-	1,507,218,925.93	1,701,865,191.17	-	37,055,320.79
其他应付款	-	200,000,000.00	-	-	-	200,000,000.00
应付股利	77,456,024.72	-	1,055,621,555.60	38,128,180.56	1,012,813,588.04	82,135,811.72
租赁负债	925,814,347.67	-	-	71,439,659.17	64,482,694.75	789,891,993.75
合计	74,755,580,018.62	1,693,880,034.15	2,562,840,481.53	7,271,345,758.79	1,153,496,916.10	70,587,457,859.41

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

58、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	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	(4,273,211,346.58)	(4,439,687,890.24)
加：资产减值准备	672,390,158.39	2,090,819,333.41
信用损失准备	1,576,611,857.88	793,510,626.87
固定资产折旧	49,627,700.75	59,015,998.97
无形资产摊销	2,326,709.82	2,454,408.57
使用权资产折旧	60,186,838.61	83,314,466.51
长期待摊费用摊销	60,304,645.56	118,447,283.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	499,321.54	(15,043,628.34)
非流动资产报废损失(收益)	1,241,906.32	457,804.30
公允价值变动损失(收益)	(24,192,681.25)	33,834,008.00
财务费用	1,233,971,931.18	1,435,551,294.19
投资损失(收益)	849,057,710.79	747,661,372.60
递延所得税资产减少(增加)	46,201,535.29	(370,522,022.68)
递延所得税负债增加(减少)	(71,489,954.16)	(30,790,914.40)
存货的减少(增加)	7,088,461,702.40	10,556,654,965.02
经营性应收项目的减少(增加)	4,546,370,798.36	(3,413,888,810.66)
经营性应付项目的增加(减少)	(13,075,984,231.57)	(3,061,519,184.47)
经营活动产生的现金流量净额	(1,257,625,396.67)	4,590,269,110.99
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	14,946,813,761.27	21,886,810,360.95
减：现金的期初余额	21,192,075,707.73	28,661,090,826.92
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加(减少)额	(6,245,261,946.46)	(6,774,280,465.97)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

58、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			(18.97)
其中：深圳市通悠投资发展有限公司	-	18.97	(18.97)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			5,604,739.46
其中：大连金保房地产开发有限公司	2,052,500.00	1,051,254.82	1,001,245.18
大连金玺房地产开发有限公司	2,250,000.00	898,457.66	1,351,542.34
大连金瑞房地产开发有限公司	5,860,000.00	2,916,530.59	2,943,469.41
杭州天留企业管理有限公司	1,867,677.83	1,559,195.30	308,482.53
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			-

(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			3,300,374.87
其中：台州金航房地产开发有限公司	15,603,632.90	12,303,258.03	3,300,374.87
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额			-
以前年度处置子公司于本期收到的现金或现金等价物			300,000.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

58、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	期末余额	期初余额
一、现金	14,946,813,761.27	21,192,075,707.73
其中：库存现金	2,352,897.21	2,080,320.17
可随时用于支付的银行存款	14,938,642,236.19	21,173,669,710.07
其他货币资金	5,818,627.87	16,325,677.49
二、期末现金及现金等价物余额	14,946,813,761.27	21,192,075,707.73
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	1,482,983,436.95	1,539,319,613.20
其中：保证金及冻结资金	1,482,983,436.95	1,539,319,613.20
四、货币资金合计	16,429,797,198.22	22,731,395,320.93

59、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：人民币元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			120,268,010.42
其中：港币	1,715,758.54	0.9120	1,564,771.79
美元	9,194,549.46	7.1586	65,820,101.76
欧元	2,556.96	8.4024	21,484.61
英镑	1,970.00	9.8300	19,365.10
人民币	52,842,287.16	1.0000	52,842,287.16
其他应收款			1,928,346,852.54
其中：港币	790.34	0.9120	720.79
美元	266,638,546.53	7.1586	1,908,758,699.19
人民币	19,587,432.56	1.0000	19,587,432.56
其他应付款			239,550,815.34
其中：美元	33,463,360.90	7.1586	239,550,815.34
短期借款			150,056,886.58
其中：人民币	150,056,886.58	1.0000	150,056,886.58

(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

60、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	本期发生额
使用权资产的折旧费用(注 1)	60,186,838.61
租赁负债的利息费用(注 2)	18,600,370.78
短期租赁费用	36,643,360.29
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	64,994,544.00

注 1：2025 年上半年度，不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注 2：2025 年上半年度，不存在资本化的租赁负债的利息费用。

注 3：2025 年上半年度，不存在未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

本期与租赁相关的总现金流出为人民币 108,083,019.46 元，其中短期租赁现金流出为人民币 36,643,360.29 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	674,104,897.42	11,534,259.62
产业	55,175,381.55	-
公寓	148,162,900.44	54,968.57
其他	15,491,286.49	401,082.66
合计	892,934,465.90	11,990,310.85

未折现租赁收款额

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
资产负债表日后第 1 年	1,505,431,024.59	1,144,659,757.71
资产负债表日后第 2 年	910,418,232.69	914,127,530.44
资产负债表日后第 3 年	554,083,127.90	475,734,754.46
资产负债表日后第 4 年	361,986,617.70	291,062,908.46
资产负债表日后第 5 年	281,089,186.13	221,174,876.36
以后年度	260,309,124.31	149,023,367.92
未折现租赁收款额合计	3,873,317,313.32	3,195,783,195.35

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

61、研发支出

(1) 按费用性质列示

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
产品研发费用	156,603.77	176,886.79
业务信息化平台研发费用	21,569,393.52	31,271,930.79
合计	21,725,997.29	31,448,817.58
其中：费用化研发支出	21,725,997.29	31,448,817.58
资本化研发支出	-	-

本集团本期无符合资本化条件的研发项目开发支出。

本集团本期无重要的外购在研项目。

62、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	本期发生额	上期发生额
企业发展奖励金	27,318,946.33	27,086,200.50

(六) 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

本期不存在重要的非同一控制下的企业合并。

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
台州金航房地产开发有限公司(注)	2025年6月	15,603,632.90	100	股权处置	股东变更登记日	(78,851,396.62)	-	-	-	-	不适用	-

注：系本集团将持有该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) 本期新设立之重要子公司

本期无新设立之重要子公司。

(2) 本期收购资产新增之重要子公司

单位：人民币元

名称	期末净资产	本期净利润(亏损)
大连金瑞房地产开发有限公司	14,997,950.60	(2,049.40)
大连金保房地产开发有限公司	10,083,158.43	(377,351.27)
大连金玺房地产开发有限公司	14,884,376.92	(115,623.08)
杭州天留企业管理有限公司	139,824,714.24	815.38

(3) 本期注销之重要子公司

单位：人民币元

名称	处置日净资产	本期初至处置日 净利润(亏损)
瑞安市金锐房地产开发有限公司	12,542,442.02	1,571.56
山西宏远慧业科技有限公司	11,311,787.89	(294.61)

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025年6月30日止半年度

(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	1,000.00	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	1,000.00	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	160,000.00	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	121,000.00	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	20,906.14	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	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	10.00	出资设立

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025年6月30日止半年度

(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	1,000.00	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	1,000.00	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	1,000.00	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	100.00	太仓	房地产	100.00	-	出资设立
太仓金梧商务咨询有限公司	太仓	500.00	太仓	投资	-	100.00	收购
太仓鑫桐商务咨询有限公司	太仓	500.00	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	500.00	绍兴	房地产	-	37.30	收购
杭州方远金实房地产有限公司	杭州	1,000.00	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	990.00	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	500.00	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	22,500.00	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	99.00	1.00	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

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025年6月30日止半年度

(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	
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
安宁金域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

2025年6月30日止半年度

(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	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
金地商置	59.73%	(574,790,466.72)	-	10,135,506,693.88

(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	期末余额						期初余额					
	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	29,252,155,212.41	39,654,649,271.21	68,906,804,483.62	36,077,925,803.92	12,499,116,893.04	48,577,042,696.96	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

单位：人民币元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	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	6,656,870,692.30	(821,278,449.33)	(698,338,395.00)	(933,494,902.51)	3,478,131,338.21	(2,147,575,919.91)	(2,236,515,434.87)	(455,899,332.19)

(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	期末持股比例
收购少数股权	天津晋辰房地产信息咨询有限公司	4.33%	100.00%
收购少数股权	江门市金地房地产开发有限公司	1.53%	100.00%
收购少数股权	内蒙古盛耀房地产开发有限公司	5.70%	100.00%
收购少数股权	金华市合耀企业管理咨询有限公司	2.60%	100.00%
收购少数股权	厦门金驰企业管理咨询有限公司	2.00%	100.00%
收购少数股权	福州金来房地产开发有限公司	2.62%	100.00%
收购少数股权	漳州金域房地产开发有限公司	2.97%	100.00%
收购少数股权	金地精诚志工程管理有限公司	40.00%	100.00%

(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

本集团本期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增加资本公积人民币 47,515,978.21 元。参见附注(五)37。

(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

本期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	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	27,840,187,725.19	31,566,677,257.99
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润(亏损)	(393,634,334.47)	(853,949,696.94)
-其他综合收益	(4,412,997.82)	25,250,585.52
-综合收益总额	(398,047,332.29)	(828,699,111.42)
联营企业：		
投资账面价值合计	20,489,139,844.43	21,858,444,223.28
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润	(388,984,772.70)	238,439,311.49
-其他综合收益	(1,713,488.87)	886,314.39
-综合收益总额	(390,698,261.57)	239,325,625.88

(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	本期未确认的损失(利润)	期末累计未确认的损失
济南威润企业管理咨询有限公司	432,747,251.58	10,125,934.90	442,873,186.48
徐州威卓企业管理咨询有限公司	378,999,235.26	3,599,269.83	382,598,505.09
武汉金秋经发房地产开发有限公司	287,061,927.00	(5,865,260.34)	281,196,666.66
深圳市创吉投资管理咨询有限公司	283,418,787.71	(7,817,155.11)	275,601,632.60
武汉哈工广能房地产开发有限公司	169,312,883.09	3,770,459.37	173,083,342.46
南京威智置业有限公司	114,519,594.12	23,446,620.31	137,966,214.43
上海金地威纶实业有限公司	107,974,999.42	5,655,712.52	113,630,711.94
上海尚聘企业管理有限公司	83,188,911.27	728,374.61	83,917,285.88
南京金越安置业有限公司	68,628,572.67	(12,735,817.79)	55,892,754.88
山西金地慧远房地产开发有限公司	55,125,225.54	318,561.81	55,443,787.35
南京越赛铭置业有限公司	40,245,740.24	14,139,562.67	54,385,302.91
沈阳玉锦置地有限公司	50,764,812.02	(1,138,733.26)	49,626,078.76
盐城威新房地产开发有限公司	6,554,652.13	35,540,506.07	42,095,158.20
南通卓园房地产开发有限公司	31,180,939.74	6,212,593.05	37,393,532.79
广州威新睿达房地产开发有限公司	27,601,475.17	9,273,062.25	36,874,537.42
昆明博创房地产开发有限公司	31,946,650.35	107,138.85	32,053,789.20
徐州威程企业管理咨询有限公司	78,035,618.22	(72,869,545.11)	5,166,073.11
北京西元祥泰房地产开发有限公司	76,583,627.75	(76,363,341.23)	220,286.52
南京裕鸿房地产开发有限公司	34,456,211.18	(34,360,506.33)	95,704.85
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	50,124,709.81	(50,124,294.38)	415.43
如东威新房地产开发有限责任公司	134,452,000.25	(134,451,887.22)	113.03
苏州金悦璨房地产开发有限公司	48,319,024.28	(48,319,024.28)	-
南京朗乾置业有限公司	46,646,038.63	(46,646,038.63)	-
天津万疆置业有限公司	38,500,674.70	(38,500,674.70)	-
上海启悟商贸有限公司	76,936,101.46	(76,936,101.46)	-
青岛威航置业有限公司	80,637,413.78	(80,637,413.78)	-
深圳启明威新投资管理有限公司	51,846,555.77	(51,846,555.77)	-
其他	297,356,430.88	(75,444,539.17)	221,911,891.71

(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2025年6月30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 52,367.07 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 52,367.07 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 68.61 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 165,876.11 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 161,856.39 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 165,876.11 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 93.48 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 149,300.89 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 149,300.89 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 2,837.92 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。除少数以港币、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2025年6月30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	期末余额	期初余额
货币资金(港币)	1,564,771.79	1,589,569.22
货币资金(美元)	65,820,101.76	127,590,882.33
货币资金(欧元)	21,484.61	19,444.79
货币资金(英镑)	19,365.10	17,880.71
货币资金(日元)	-	739.20
货币资金(人民币)(注)	52,842,287.16	5,353,259.95
其他应收款(港币)	720.79	14,622.49
其他应收款(美元)	1,908,758,699.19	1,918,003,984.43
其他应收款(人民币)(注)	19,587,432.56	19,650,100.00
其他应付款(美元)	239,550,815.34	27,945,557.42
短期借款(人民币)(注)	150,056,886.58	167,720,307.60

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	本期		上期	
		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%	430,555.28	430,555.28	430,506.36	430,506.36
所有外币	对人民币贬值 5%	(430,555.28)	(430,555.28)	(430,506.36)	(430,506.36)

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	本期		上期	
		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%	2,643,187.75	2,643,187.75	1,348,539.08	1,348,539.08
除美元外所有外币	对港币贬值 5%	(2,643,187.75)	(2,643,187.75)	(1,348,539.08)	(1,348,539.08)

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。外币借款主要为港元浮动利率借款，借款利率不受中国人民银行调整贷款基准利率的影响，但受到港元利率影响。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	本期		上期	
		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%	(280,608,372.24)	(280,608,372.24)	(309,752,554.97)	(309,752,554.97)
对外借款	下降 1%	280,608,372.24	280,608,372.24	309,752,554.97	309,752,554.97

1.2 信用风险

2025年6月30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2025年6月30日，本集团对前五大客户的应收账款余额为人民币147,083,043.84元(2024年12月31日：人民币186,338,497.30元)，占本集团应收账款余额的6.75%(2024年12月31日：8.78%)。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	-	442,518,465.49	-	-
应付账款	-	17,516,268,054.49	-	-
其他应付款	-	41,557,442,633.38	-	-
一年内到期的非流动负债	-	27,273,755,713.76	-	-
长期借款	-	1,659,910,312.92	34,998,801,107.19	12,035,515,584.59
应付债券	-	-	-	-
租赁负债	-	169,797,899.73	412,134,666.54	354,990,242.24
其他非流动负债	-	-	48,380,900.00	-
按揭担保	-	26,409,472,083.12	-	-
关联方担保	-	302,099,300.80	2,915,789,063.95	1,993,665,082.37

(九) 公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：人民币元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一)其他非流动金融资产	-	-	1,687,616,987.40	1,687,616,987.40
(二)其他权益工具投资	-	-	149,254,775.25	149,254,775.25
(三)投资性房地产	-	-	28,446,923,722.99	28,446,923,722.99
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	-	-	26,267,088,851.89	26,267,088,851.89
3.在建投资物业	-	-	2,143,410,579.30	2,143,410,579.30
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	30,283,795,485.64	30,283,795,485.64

(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	2025年6月30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	1,687,616,987.40
	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	149,254,775.25
	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	25,981,400,135.95
	剩余法	开发商销售利润率、开发周期	2,396,543,285.04
	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		28,446,923,722.99

(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，期初与期末账面价值之间的调节信息

单位：人民币元

项目	2025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					2025年 6月30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	1,778,248,638.06	-	-	24,192,681.25	-	-	-	-	(113,540,494.60)	(1,283,837.31)	1,687,616,987.40	24,192,681.25
其他权益工具投资	145,797,369.25	-	-	-	-	-	-	-	(792,594.00)	4,250,000.00	149,254,775.25	-
投资性房地产	28,446,478,797.58	-	-	-	-	189,611,566.88	-	-	(189,166,641.47)	-	28,446,923,722.99	-
-出租用的土地使用权	36,424,291.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,424,291.80	-
-出租的建筑物	26,414,473,673.45	-	-	-	-	41,781,819.91	-	-	(189,166,641.47)	-	26,267,088,851.89	-
-在建投资物业	1,995,580,832.33	-	-	-	-	147,829,746.97	-	-	-	-	2,143,410,579.30	-
合计	30,370,524,804.89	-	-	24,192,681.25	-	189,611,566.88	-	-	(303,499,730.07)	2,966,162.69	30,283,795,485.64	24,192,681.25

4、本期发生的估值技术变更及变更原因

本期，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	2025年6月30日 账面价值	2025年6月30日公允价值			合计
		第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
应付债券	525,931,937.62	526,398,089.44	-	-	526,398,089.44

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披露外的主要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
上海旭亭置业有限公司	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
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
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
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
徐州威锐企业管理咨询有限公司	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
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
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
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

(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
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
福州象荣置业有限公司	联营企业之子公司
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
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
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

(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
杭州万泓置业有限公司	合营企业
天津辉拓房地产开发有限公司	合营企业
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
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
苏州锦铨置业有限公司	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
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
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
杭州万业置业有限公司	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
上海朋皓装潢工程有限公司	合营企业
南昌金祥房地产开发有限公司	合营企业

(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	本期发生额	上期发生额
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	36,664,477.69	-
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	24,393,043.71	-
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	11,044,115.61	-
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	6,201,706.16	-
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	5,916,764.07	-
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	2,349,117.94	2,597,016.52
上海鑫禄诚房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	2,305,220.54	640,566.04
昆明博创房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,598,158.58	9,433.96
上海威劲实业有限公司	提供房地产项目相关服务	1,553,047.29	3,276,344.04
杭州金熠房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,381,360.83	-
苏州威樾科技有限公司	提供房地产项目相关服务	1,228,974.06	1,228,974.06
如东峰荟开发置业有限公司	提供房地产项目相关服务	1,228,464.09	1,227,295.40
其他	提供房地产项目相关服务	14,742,886.27	41,890,130.31
合计		110,607,336.84	50,869,760.33

(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	期初往来资金余额	本期往来累计发生金额	本期偿还累计发生金额	合并范围变更及其他影响	期末往来资金余额
合营企业	32,207,067,285.08	2,107,710,706.92	2,123,355,625.26	(464,012,858.11)	31,727,409,508.63
联营企业	12,767,427,298.63	679,380,526.06	1,001,956,265.00	(160,527,044.88)	12,284,324,514.81
总计	44,974,494,583.71	2,787,091,232.98	3,125,311,890.26	(624,539,902.99)	44,011,734,023.44

2025年1-6月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161,597,342.60元(2024年1-6月：人民币255,800,007.49元)。

资金流入：

单位：人民币元

资金往来方名称	期初往来资金余额	本期往来累计发生金额	本期偿还累计发生金额	合并范围变更及其他影响	期末往来资金余额
合营企业	14,560,745,511.44	1,840,444,391.34	5,176,521,228.44	(882,866,331.90)	10,341,802,342.44
联营企业	11,934,812,588.15	1,183,578,166.07	1,246,977,859.78	(283,624,462.67)	11,587,788,431.77
总计	26,495,558,099.59	3,024,022,557.41	6,423,499,088.22	(1,166,490,794.57)	21,929,590,774.21

2025年1-6月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4,350,545.04元(2024年1-6月：人民币4,201,374.99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	4,849,008.46	2021/3/8	2025/3/31	是
金地大百汇	85,450,991.54	2021/3/8	2027/7/25	否
金地大百汇	42,210,000.00	2021/3/24	2027/7/25	否
金地大百汇	39,298,098.00	2021/3/26	2027/7/25	否
金地大百汇	359,527.17	2021/6/18	2027/7/25	否
金地大百汇	7,980,295.47	2020/5/12	2025/5/12	是
金地大百汇	1,470,000.00	2020/5/12	2025/6/30	是
金地大百汇	282,449,704.53	2020/5/12	2028/5/11	否
金地大百汇	105,000,000.00	2020/5/15	2028/5/11	否
金地大百汇	39,060,000.00	2021/10/29	2026/8/25	否
金地大百汇	21,000,000.00	2022/3/30	2027/3/21	否
金地大百汇	317,453.03	2024/1/3	2025/6/13	是
金地大百汇	182,957,858.38	2024/1/3	2027/7/2	否
广州碧臻房地产开发有限公司	428,400.00	2018/12/30	2025/1/3	是

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025年6月30日止半年度

(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	856,800.00	2018/12/30	2025/1/16	是
广州碧臻房地产开发有限公司	142,800.00	2018/12/30	2025/1/24	是
广州碧臻房地产开发有限公司	142,800.00	2018/12/30	2025/2/11	是
广州碧臻房地产开发有限公司	142,800.00	2018/12/30	2025/2/24	是
广州碧臻房地产开发有限公司	499,800.00	2018/12/30	2025/3/3	是
广州碧臻房地产开发有限公司	1,142,400.00	2018/12/30	2025/3/6	是
广州碧臻房地产开发有限公司	856,800.00	2018/12/30	2025/3/11	是
广州碧臻房地产开发有限公司	499,800.00	2018/12/30	2025/3/17	是
广州碧臻房地产开发有限公司	571,200.00	2018/12/30	2025/3/25	是
广州碧臻房地产开发有限公司	464,671.20	2018/12/30	2025/3/28	是
广州碧臻房地产开发有限公司	1,861,540.80	2018/12/30	2025/4/7	是
广州碧臻房地产开发有限公司	566,916.00	2019/1/2	2025/4/7	是
广州碧臻房地产开发有限公司	856,800.00	2019/1/2	2025/5/7	是
广州碧臻房地产开发有限公司	1,428,000.00	2019/1/2	2025/5/16	是
广州碧臻房地产开发有限公司	641,743.20	2019/1/2	2025/6/5	是
广州碧臻房地产开发有限公司	1,428,000.00	2019/1/2	2025/6/19	是
广州碧臻房地产开发有限公司	1,428,000.00	2019/1/2	2025/6/23	是
广州碧臻房地产开发有限公司	2,856,000.00	2019/1/2	2025/6/27	是
广州碧臻房地产开发有限公司	5,959,900.80	2019/1/2	2026/1/1	否
广州碧臻房地产开发有限公司	8,639,400.00	2019/2/2	2026/2/1	否
广州市恒越房地产有限公司	12,174,000.00	2021/12/1	2025/1/13	是
广州市恒越房地产有限公司	65,739,600.00	2021/12/1	2025/5/6	是
广州市恒越房地产有限公司	41,391,600.00	2021/12/1	2029/11/30	否
广州市恒越房地产有限公司	73,044,000.00	2021/12/21	2029/11/30	否
广州市恒越房地产有限公司	48,696,000.00	2022/1/1	2029/11/30	否
广州市恒越房地产有限公司	12,174,000.00	2022/1/10	2029/11/30	否
广州市恒越房地产有限公司	60,870,000.00	2022/8/18	2029/11/30	否
广州市恒越房地产有限公司	36,522,000.00	2022/9/23	2029/11/30	否
广州市恒越房地产有限公司	36,522,000.00	2022/12/21	2029/11/30	否
北京金地盛通房地产开发有限公司	950,000,000.00	2022/12/16	2043/11/27	否
北京金地盛通房地产开发有限公司	500,000,000.00	2023/1/17	2043/11/27	否
大连保通发展有限公司	18,562,500.00	2023/5/18	2025/5/8	是
大连保通发展有限公司	20,000,000.00	2023/5/18	2025/5/30	是
大连保通发展有限公司	11,500,000.00	2023/5/18	2025/6/20	是
大连保通发展有限公司	74,812,500.00	2023/5/18	2029/5/9	否
大连保通发展有限公司	60,000,000.00	2023/8/15	2029/8/13	否
大连保通发展有限公司	20,000,000.00	2024/4/18	2029/8/13	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：				
大连保通发展有限公司	12,000,000.00	2024/5/31	2029/8/13	否
大连保通发展有限公司	32,000,000.00	2024/9/23	2029/8/13	否
大连金灿房地产开发有限公司	2,500,000.00	2024/9/25	2025/6/20	是
大连金灿房地产开发有限公司	22,500,000.00	2024/9/25	2032/8/20	否
大连金灿房地产开发有限公司	5,000.00	2025/1/21	2025/6/20	是
大连金灿房地产开发有限公司	14,995,000.00	2025/1/21	2032/8/20	否
嘉兴锦致置业有限公司	994,400.00	2023/11/20	2025/1/21	是
嘉兴锦致置业有限公司	2,734,600.00	2023/11/20	2025/2/28	是
嘉兴锦致置业有限公司	1,988,800.00	2023/11/20	2025/3/17	是
嘉兴锦致置业有限公司	7,458,000.00	2023/11/20	2025/5/20	是
嘉兴锦致置业有限公司	39,860,524.00	2023/11/20	2028/10/16	否
嘉兴锦致置业有限公司	12,728,320.00	2023/11/20	2028/10/16	否
嘉兴锦致置业有限公司	8,487,204.00	2023/11/20	2028/10/16	否
嘉兴锦致置业有限公司	14,140,368.00	2023/11/20	2028/10/16	否
嘉兴锦致置业有限公司	14,140,368.00	2023/11/20	2028/10/16	否
嘉兴锦致置业有限公司	2,983,200.00	2023/11/20	2025/6/13	是
嘉兴锦致置业有限公司	7,622,076.00	2023/11/20	2028/10/16	否
嘉兴锦致置业有限公司	6,185,168.00	2023/11/20	2028/10/16	否
南京金璨房地产开发有限公司	1,650,000.00	2023/12/21	2025/6/20	是
南京金璨房地产开发有限公司	59,400.00	2023/12/21	2028/12/21	否
南京金璨房地产开发有限公司	23,238,600.00	2023/12/21	2028/12/21	否
南京金璨房地产开发有限公司	14,001,900.00	2023/12/21	2028/12/21	否
前海创集（深圳）实业发展有限公司	175,000,000.00	2023/12/28	2031/12/27	否
前海创集（深圳）实业发展有限公司	6,354,904.09	2024/4/3	2032/4/2	否
前海创集（深圳）实业发展有限公司	5,424,539.83	2024/4/3	2031/12/27	否
前海创集（深圳）实业发展有限公司	2,439,183.72	2024/11/15	2031/12/27	否
前海创集（深圳）实业发展有限公司	1,769,707.00	2024/12/31	2031/12/27	否
前海创集（深圳）实业发展有限公司	1,852,798.90	2025/1/21	2031/12/27	否
前海创集（深圳）实业发展有限公司	9,105,198.83	2025/3/20	2031/12/27	否
前海创集（深圳）实业发展有限公司	3,050,022.42	2025/5/8	2031/12/27	否
昆明乾辉房地产开发有限公司	31,583,132.53	2023/9/28	2025/3/25	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	328,216,867.47	2023/9/28	2029/9/28	否
昆明乾辉房地产开发有限公司	1,376,385.54	2024/1/19	2025/3/25	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	14,303,614.46	2024/1/19	2029/9/28	否
昆明乾辉房地产开发有限公司	6,144,578.32	2024/3/15	2025/3/25	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	63,855,422.16	2024/3/15	2029/9/28	否

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025年6月30日止半年度

(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	3,686,746.99	2024/8/8	2025/3/25	是
昆明乾辉房地产开发有限公司	38,313,253.01	2024/8/8	2029/9/28	否
昆明乾辉房地产开发有限公司	15,000,000.00	2024/9/29	2032/9/29	否
昆明乾辉房地产开发有限公司	88,400,000.00	2024/9/30	2032/9/30	否
昆明乾辉房地产开发有限公司	33,000,000.00	2025/1/17	2032/9/30	否
东阳勤华房地产开发有限公司	5,000,000.00	2024/6/27	2025/1/6	是
东阳勤华房地产开发有限公司	5,000,000.00	2024/6/27	2025/1/6	是
东阳勤华房地产开发有限公司	23,000,000.00	2024/6/27	2025/1/13	是
东阳勤华房地产开发有限公司	6,500,000.00	2024/6/27	2025/2/17	是
东阳勤华房地产开发有限公司	18,500,000.00	2024/6/27	2025/2/17	是
东阳勤华房地产开发有限公司	19,500,000.00	2024/6/27	2025/4/11	是
东阳勤华房地产开发有限公司	10,500,000.00	2024/6/27	2025/4/11	是
东阳勤华房地产开发有限公司	13,000,000.00	2024/6/27	2025/4/11	是
东阳勤华房地产开发有限公司	18,000,000.00	2024/6/27	2025/4/17	是
东阳勤华房地产开发有限公司	8,000,000.00	2024/6/27	2025/4/17	是
东阳勤华房地产开发有限公司	34,000,000.00	2024/6/27	2025/4/17	是
东阳勤华房地产开发有限公司	11,000,000.00	2024/6/27	2025/4/24	是
东阳勤华房地产开发有限公司	46,000,000.00	2024/6/27	2025/4/24	是
东阳勤华房地产开发有限公司	18,000,000.00	2024/6/27	2025/4/24	是
南京越胜房地产开发有限公司	3,299,600.00	2024/7/23	2025/4/30	是
南京越胜房地产开发有限公司	11,878,560.00	2024/7/23	2029/1/29	否
南京越胜房地产开发有限公司	6,599,200.00	2024/7/23	2025/4/30	是
广州市金振房地产开发有限公司	7,580,000.00	2024/9/19	2025/4/23	是
广州市金振房地产开发有限公司	8,000,000.00	2024/9/19	2025/6/19	是
广州市金振房地产开发有限公司	3,590,000.00	2024/9/19	2025/6/26	是
广州市金振房地产开发有限公司	1,830,000.00	2024/9/19	2025/6/27	是
广州市金振房地产开发有限公司	312,980,000.00	2024/9/19	2030/6/20	否
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	612,000.00	2024/9/18	2025/3/21	是
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	32,300,000.00	2024/9/18	2028/9/22	否
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	306,000.00	2024/9/18	2025/3/21	是
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	9,520,000.00	2024/9/18	2028/9/22	否
Link JV Holdings Limited	287,500,000.00	2024/7/16	2025/7/16	否
如东峰荟开发置业有限公司	3,132,429.30	2024/12/30	2025/3/24	是
如东峰荟开发置业有限公司	4,980,570.70	2024/12/30	2025/3/24	是
如东峰荟开发置业有限公司	690,416.30	2024/12/30	2025/6/25	是
如东峰荟开发置业有限公司	7,139,440.00	2024/12/30	2025/6/25	是
如东峰荟开发置业有限公司	283,143.70	2024/12/30	2025/6/25	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：				
如东峰荟开发置业有限公司	4,227,684.30	2024/12/30	2028/12/31	否
如东峰荟开发置业有限公司	6,474,174.00	2024/12/30	2028/12/31	否
如东峰荟开发置业有限公司	29,457,491.70	2024/12/30	2028/12/31	否
湛江市金顺房地产开发有限公司	18,850,000.00	2024/12/20	2025/3/23	是
湛江市金顺房地产开发有限公司	23,750,000.00	2024/12/20	2025/6/30	是
湛江市金顺房地产开发有限公司	22,400,000.00	2024/12/20	2030/11/15	否
南京威智置业有限公司	1,188,750.00	2023/5/15	2025/1/17	是
南京威智置业有限公司	108,750.00	2023/5/15	2025/4/30	是
南京威智置业有限公司	13,303,750.00	2023/5/15	2034/9/7	否
南京威智置业有限公司	63,750.00	2023/5/15	2025/4/30	是
南京威智置业有限公司	7,798,750.00	2023/5/15	2034/9/27	否
南京威智置业有限公司	202,500.00	2023/5/15	2025/4/30	是
南京威智置业有限公司	24,772,500.00	2023/5/15	2034/7/28	否
南京威智置业有限公司	386,250.00	2023/5/15	2025/4/30	是
南京威智置业有限公司	47,251,250.00	2023/5/15	2034/7/28	否
南京威智置业有限公司	225,000.00	2023/5/15	2025/4/30	是
南京威智置业有限公司	27,525,000.00	2023/5/15	2034/7/28	否
南京威智置业有限公司	202,500.00	2023/5/15	2025/4/30	是
南京威智置业有限公司	24,772,500.00	2023/5/15	2034/7/28	否
杭州金振德运房地产开发有限公司	6,000,000.00	2025/6/12	2028/12/31	否
杭州金振德运房地产开发有限公司	12,000,000.00	2025/6/12	2029/6/30	否
杭州金振德运房地产开发有限公司	14,000,000.00	2025/6/12	2029/12/31	否
杭州金振德运房地产开发有限公司	16,000,000.00	2025/6/12	2030/6/30	否
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	30,150,000.00	2025/6/11	2029/6/12	否
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	10,050,000.00	2025/6/11	2029/6/12	否
Madison 45 Broad Development LLC	440,253,900.00	2019/10/28	2026/10/28	否
Madison 45 Broad Development LLC	50,682,866.81	2020/5/28	2026/10/28	否
618 JohnStreet,LLC	35,793,000.00	2021/12/30	2027/3/29	否
未履行完毕的关联方担保余额合计	5,211,553,447.12			

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

(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

有偿提供资金，两项累计额不超过人民币6亿元。公司提供资金或提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。

为继续支持深圳市岗厦旧城改造项目的发展，经公司2012年4月26日第六届董事会第二十一次会议审议通过，并经2012年5月22日召开的2011年度股东大会决议批准，金地旧改公司继续增加对金地大百汇的资金借款及为金地大百汇贷款提供担保，新增额度合计不超过人民币14亿元。金地旧改公司为金地大百汇提供资金借款或公司为金地大百汇提供贷款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。

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。截至2025年6月30日，公司为金地大百汇提供的借款担保余额为人民币7.98亿元。

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150,000.00万元和人民币186,200.00万元额度的贷款。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2025年6月30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0.15亿元。

广州市恒越房地产有限公司系本集团控股子公司之联营企业，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60,000.00万元和人民币220,000.00万元额度的贷款。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2025年6月30日，本集团为广州市恒越房地产有限公司提供的借款担保余额为人民币约3.09亿元。

(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

北京金地盛通房地产开发有限公司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150,000.00万元的贷款。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2025年6月30日，本集团为北京金地盛通房地产开发有限公司提供的借款差额补足余额为人民币14.5亿元。

大连保通发展有限公司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45,000.00万元的贷款。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2025年6月30日，本集团为大连保通发展有限公司提供的借款担保余额为人民币0.75亿元。

大连保通发展有限公司系本集团子公司之合营公司，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50,000.00万元的贷款。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自担保合同生效之日起至债务履行期限届满之日起3年。截至2025年6月30日，本集团为大连保通发展有限公司提供的借款担保余额为人民币1.24亿元。

大连金灿房地产开发有限公司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14,000.00万元的贷款，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。2025年6月30日，本集团为大连金灿房地产开发有限公司提供的实际借款担保余额为人民币0.37亿元。

嘉兴锦致置业有限公司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2025年6月30日，本集团为嘉兴锦致置业有限公司提供的借款担保余额为人民币约1.03亿。

(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

南京金璨房地产开发有限公司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2025年6月30日，本集团为南京金璨房地产开发有限公司提供的借款担保余额为人民币约0.37亿。

前海创集（深圳）实业发展有限公司系本集团子公司之联营公司，于2023年12月13日向兴业银行股份有限公司深圳分行申请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2025年6月30日，本集团为前海创集（深圳）实业发展有限公司提供的借款担保余额为人民币1.75亿。

前海创集（深圳）实业发展有限公司系本集团子公司之联营公司，于2024年2月23日向兴业银行股份有限公司深圳分行申请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2025年6月30日，本集团为前海创集（深圳）实业发展有限公司提供的借款担保余额为人民币0.30亿。

昆明乾辉房地产开发有限公司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83,000.00万元的贷款。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自担保合同生效日至债务履行期限届满之日起3年。截至2025年6月30日，本集团为昆明乾辉房地产开发有限公司提供的借款担保余额为人民币4.45亿元。

昆明乾辉房地产开发有限公司系本集团合营公司之子公司，于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32,000.00万元的贷款。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自担保合同生效日至债务履行期限届满之日起3年。截至2025年6月30日，本集团为昆明乾辉房地产开发有限公司提供的借款担保余额为人民币1.36亿元。

(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9,600.00万元的贷款，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。截至2025年6月30日，本集团为南京越胜房地产开发有限公司提供的实际借款担保余额为人民币0.12亿元。

广州市金振房地产开发有限公司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36,529.00万元的贷款，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。截至2025年6月30日，本集团为广州市金振房地产开发有限公司提供的实际借款担保余额为人民币3.13亿元。

南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司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12,600.00万元的贷款，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。截至2025年6月30日，本集团为南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司提供的实际借款担保余额为人民币0.42亿元。

Link JV Holdings Limited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57,500.00万元的贷款，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。截至2025年6月30日，本集团为Link JV Holdings Limited提供的实际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系集团子公司之合营公司，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50,000.00万元的贷款，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。同时公司之子公司金地集团上海房地产发展有限公司与招商银行南通分行签署质押合同，以其持有项目公司的49%股权为前述融资事项对应股权比例的债务提供股权质押担保。截至2025年6月30日，本集团为如东峰荟开发置业有限公司提供的实际借款担保余额为人民币0.40亿元。

(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50,000.00万元的贷款，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。截至2025年6月30日，本集团为湛江市金顺房地产开发有限公司提供的实际借款担保余额为人民币0.22亿元。

南京威智置业有限公司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20,000.00万元的贷款，公司之子公司南京威智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，以其持有的苏（2023）宁建不动产权第0013236号房产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。截至2025年6月30日，本集团为南京威智提供的实际借款担保余额为人民币1.45亿元。

杭州金振德运房地产开发有限公司系本集团子公司之合营公司，于2025年6月6日向杭州联合农村商业银行申请人民币12,000.00万元的贷款，公司为前述融资事项提供40%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2025年6月30日，本集团为杭州金振德运房地产开发有限公司提供的实际借款担保余额为人民币0.48亿元。

佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司系本集团之合营公司，于2025年6月11日向招商银行股份有限公司佛山分行申请人民币贷款，公司为前述融资中不高于6000万贷款提供67%连带责任保证担保。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2025年6月30日，本集团为佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司提供的实际借款担保余额为人民币0.40亿元。

Madison 45 Broad Development, LLC 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2025年6月30日，本集团之控股子公司美国威新为Madison 45 Broad Development LLC提供的借款担保余额为人民币约4.91亿元。

(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

618 John Street LLC 系公司之全资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，于 2023 年 12 月到期（如展期一年，最晚于 2024 年 12 月到期；可二次展期，于 2025 年 12 月到期），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 2025 年 6 月 30 日，本集团之控股子公司美国威新为 618 John Street LLC 提供的借款担保余额为人民币约 0.36 亿元。

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	期末余额	期初余额
其他应收款	北京金地盛通房地产开发有限公司	2,270,299,503.66	2,244,254,704.50
	天津金地风华房地产开发有限公司	1,864,311,814.64	1,991,041,007.96
	广州市金振房地产开发有限公司	1,314,815,826.76	1,295,140,053.81
	广州威新睿达房地产开发有限公司	1,289,647,997.87	1,270,651,816.06
	济南海盈房地产开发有限公司	1,205,052,250.13	1,205,301,106.27
	南京卓定置业有限公司	1,093,445,172.88	1,108,493,045.82
	嘉兴丰悦控股有限公司	1,068,489,847.11	1,032,374,939.53
	武汉哈工广能房地产开发有限公司	1,051,932,910.91	1,031,866,305.96
	广州创行房地产开发有限公司	1,016,979,973.04	1,016,249,973.04
	天津金保银房置业有限公司	997,776,752.10	998,660,807.10
	无锡铭润房地产开发有限公司	836,287,475.08	870,257,475.08
	广州穗海置业有限公司	825,460,836.58	835,460,836.58
	昆明博创房地产开发有限公司	823,290,000.68	823,290,000.68
	珠海丰悦投资管理有限公司	806,664,444.44	806,664,444.44
	上海平莘房地产开发有限公司	804,247,062.15	745,725,561.20
	淮安威悦房地产开发有限公司	801,502,105.49	793,526,190.42
	佛山市顺德区金昇房地产开发有限公司	726,960,657.15	744,339,553.15
	嘉兴悦祥企业管理合伙企业（有限合伙）	708,435,282.69	621,448,333.33
	南昌聚帆房地产开发有限公司	662,299,630.56	652,195,545.08
	武汉金秋经发房地产开发有限公司	649,075,462.60	639,652,626.63
	云南华夏蓝厦房地产有限公司	648,167,382.84	673,719,710.49
	大连保通发展有限公司	631,372,416.97	731,372,416.97
	北京金地致远企业管理咨询有限公司	627,672,020.14	627,672,020.14
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	599,036,842.90	644,036,842.90
	徐州威昱房地产开发有限公司	586,133,397.23	534,302,509.80
	东阳勤华房地产开发有限公司	528,628,005.81	555,339,086.21
	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	492,957,540.51	497,556,047.45
	如东威新房地产开发有限责任公司	488,947,274.19	483,090,376.73

(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	期末余额	期初余额
其他应收款	温州金腾房地产开发有限公司	480,673,336.94	480,712,386.02
	无锡悦茂置业有限公司	429,362,240.51	449,362,240.51
	上海金闾科技有限公司	409,375,468.85	378,292,762.99
	深圳市威程投资咨询有限公司	397,993,783.33	397,993,783.33
	海南金泓商业管理有限公司	397,271,300.76	399,666,232.51
	沈阳冠里企业管理有限公司	388,944,312.70	390,667,984.06
	江阴建瓯房地产开发有限公司	359,300,503.11	356,116,633.34
	大连金泉旭房地产开发有限公司	354,228,104.23	334,915,413.29
	武汉滨江臻毅置业有限公司	336,421,523.24	337,082,740.56
	青岛威航置业有限公司	328,421,815.05	328,306,809.37
	如东峰荟开发置业有限公司	298,146,964.87	310,064,223.59
	上海旭亭置业有限公司	291,060,000.00	291,060,000.00
	重庆金展置业有限公司	290,703,243.27	695,981,540.59
	南京金越安置业有限公司	279,912,911.12	276,324,377.79
	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	268,914,958.78	269,045,200.65
	武汉广申房地产开发有限公司	266,951,875.46	1,023,121.48
	武汉金辰盈创置业有限公司	266,850,600.85	266,850,600.85
	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	261,828,744.03	258,959,498.18
	武汉怡置星耀房地产开发有限公司	259,533,501.63	370,239,461.63
	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	248,017,160.88	248,317,248.17
	上海卓骊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	237,567,738.91	237,742,794.88
	南京威智置业有限公司	234,607,324.62	209,769,730.57
	前海英集(深圳)实业发展有限公司	232,662,142.31	224,333,995.89
	南京龙合置业发展有限公司	210,816,946.11	210,166,946.11
	苏州鑫城发房地产开发有限公司	209,619,263.12	272,223,263.12
	太仓众旺置业有限公司	203,991,687.34	203,991,687.34
	前海精集(深圳)实业发展有限公司	201,415,757.17	191,090,403.86
	上海建杉置业有限公司	193,944,013.62	193,944,013.62
	上海鑫侃房地产开发有限公司	189,812,719.40	189,812,719.40
	安庆市瑞郡地产有限公司	189,004,650.94	193,904,650.94
	武汉武建富强悦泽置业有限公司	183,057,636.49	186,622,806.57
	上海智飞置业有限公司	181,759,902.03	183,058,834.03
昆山华昀新房地产开发有限公司	174,088,995.27	172,886,005.01	
安庆市铭泰置业有限公司	170,446,609.50	171,026,609.50	
Heading Tech Valley Co., Ltd.	166,619,703.54	182,358,100.04	
苏州金悦臻房地产开发有限公司	164,763,237.06	164,763,237.06	
南京矿利金房地产开发有限公司	164,257,403.75	165,595,146.83	
杭州驭徽置业有限公司	156,797,835.00	203,837,835.00	
上海金地威纶实业有限公司	152,550,535.03	152,550,535.03	

(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	期末余额	期初余额
其他应收款	台州金新置业有限公司	152,018,453.79	167,850,757.15
	浦江金坤房地产开发有限公司	150,779,520.69	150,779,520.69
	前海盛集(深圳)实业发展有限公司	143,981,941.94	142,041,941.94
	融瑞有限公司	138,702,740.24	138,702,740.24
	Apex River Limited	135,504,978.50	146,892,699.30
	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	135,203,680.49	135,118,064.60
	佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	133,957,228.71	134,571,648.71
	前海创集(深圳)实业发展有限公司	132,240,783.53	126,670,783.53
	杭州五八威新科技有限公司	131,462,225.54	136,216,947.49
	大连金灿房地产开发有限公司	126,172,151.37	97,176,523.79
	南京越胜房地产开发有限公司	124,918,142.24	124,792,356.24
	徐州威锐企业管理咨询有限公司	113,765,000.00	113,765,000.00
	金华市金熠房地产开发有限公司	113,146,654.98	128,080,414.98
	上海尚乐房屋租赁有限公司	111,178,478.33	141,158,062.62
	广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	110,105,010.52	146,686,803.72
	Mighty Magic Limited	108,317,560.83	117,455,672.67
	杭州金熠房地产开发有限公司	106,190,624.30	100,352,279.95
	Harmonic Wealth Limited	105,352,756.32	114,230,214.32
	长沙市骏利房地产有限公司	104,286,229.02	102,857,352.59
	武汉金辰盈智置业有限公司	103,718,608.68	103,718,608.68
	成都坤禹升置业有限公司	102,639,186.10	102,639,186.10
	Fine Ardent Limited	102,301,301.70	110,935,598.37
	杭州颐扬投资管理有限公司	98,558,241.00	169,343,961.00
	前海世集(深圳)实业发展有限公司	97,710,651.20	95,050,651.20
	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
	青岛置海房地产开发有限公司	95,375,483.39	94,428,479.77
	上海尚义房屋租赁有限公司	89,598,398.06	21,654,595.99
	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
	山西金地慧远房地产开发有限公司	86,002,500.86	155,170,829.06
	广州金纶房地产开发有限公司	84,821,742.20	72,461,345.63
	南京金璨房地产开发有限公司	81,999,440.70	81,489,320.28
	成都金鑫垚房地产开发有限公司	80,612,762.21	81,156,171.24
	上海万筠房地产有限公司	80,079,562.50	82,779,562.50
	上海煦辰房地产开发有限公司	79,788,996.73	79,788,996.73
	南京朗乾置业有限公司	71,920,445.70	79,795,445.70
	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	67,162,881.79	37,912,972.81
	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
	佛山市顺德区悦坛房地产开发有限公司	60,130,152.88	59,030,055.65
深圳合国控股有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00	
江苏兴金开置业有限公司	59,576,833.72	69,842,704.50	
深圳启明威新投资管理有限公司	58,902,777.75	3,052,777.75	
Haven Development Holding Limited	55,667,121.02	60,351,922.20	
嘉兴锦致置业有限公司	54,608,346.50	54,125,278.47	
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	53,963,978.71	53,963,978.71	

(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	期末余额	期初余额
其他应收款	Swift Unique Limited	53,963,502.14	58,571,433.62
	北京海盈房地产开发有限公司	53,672,025.00	53,672,025.00
	上海尚禧房屋租赁有限公司	53,524,471.03	51,301,614.60
	南京悦颐房地产开发有限公司	50,849,524.47	6,218,132.47
	天津新志成房地产开发有限公司	50,296,033.65	50,296,033.65
	天津旭浩房地产开发有限公司	49,752,500.00	49,752,500.00
	广州碧臻房地产开发有限公司	48,891,924.74	48,891,924.74
	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	44,929,511.29	48,232,106.96
	重庆金誉首瑞置业有限公司	44,369,452.80	44,369,452.80
	深圳市弘睿置业有限公司	43,740,000.00	43,740,000.00
	上海昂骏实业有限公司	41,722,094.90	43,722,094.90
	南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	41,130,278.14	41,130,278.14
	天津鑫胜房地产信息咨询有限公司	39,262,247.32	39,262,247.32
	杭州尚辉企业管理有限公司	39,000,000.00	41,200,000.00
	广西琼岳房地产有限公司	38,262,586.99	37,682,586.99
	常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	38,175,320.28	38,239,745.28
	东莞市景源房地产开发有限公司	37,813,371.02	37,743,033.39
	金地威新唯创(成都)医疗科技有限责任公司	37,747,728.00	31,138,310.00
	镇江市金捷房地产开发有限公司	37,191,663.49	37,191,663.49
	杭州骏兴置业有限公司	35,697,688.60	23,155,314.60
	天津骏凌企业管理咨询有限公司	33,790,358.00	33,790,358.00
	福州象荣置业有限公司	32,827,751.31	32,827,751.31
	深圳前城信达投资发展有限公司	31,907,422.57	28,197,422.57
	太原利泽盛远房地产开发有限公司	30,498,656.15	30,378,054.55
	来安金弘新房地产有限公司	29,156,228.81	29,156,228.81
	徐州威润房地产开发有限公司	28,565,868.55	25,904,064.17
	青岛观珊开发投资有限公司	28,434,547.32	37,049,899.89
	河南正华竹桂园置业有限公司	28,073,282.12	28,073,282.12
	上海尚骋企业管理有限公司	28,030,181.94	31,428,147.94
	句容市锐翰房地产开发有限公司	27,101,666.69	27,101,666.69
	抚州威鑫房地产开发有限公司	26,077,556.33	1,530,000.00
	天津融泰房地产开发有限公司	25,240,000.00	25,240,000.00
	启客威新商业网络服务(深圳)有限公司	25,000,000.00	1,000,000.00
	山西合众瑞通投资有限公司	24,682,829.81	25,025,264.19
	武汉市金夏恒创建设工程有限公司	23,959,162.62	23,959,162.62
	呼和浩特市辰兴房地产开发有限公司	23,842,307.62	26,500,854.50
	温州桃花岛房地产有限公司	23,715,063.17	28,202,621.14
	东莞市万瑞房地产有限公司	22,928,679.51	22,928,679.51
	东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	22,832,682.30	135,740.70
	青岛灏纭房地产开发有限公司	22,507,738.55	22,181,330.63
山西金合房地产开发有限公司	22,171,409.71	84,213,063.82	
湛江市金顺房地产开发有限公司	20,701,885.17	28,015,743.78	
嘉兴都成投资有限公司	20,323,060.49	60,941,701.45	
深圳市国润金海房地产有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	
徐州润耀地产有限公司	19,811,041.76	19,811,041.76	
太仓市鑫威房地产开发有限公司	18,786,668.43	20,504,442.55	

(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	期末余额	期初余额
	珠海金捷投资管理有限公司	18,010,000.00	18,010,000.00
	徐州万和紫荆实业有限公司	15,168,960.00	15,168,960.00
	湛江市海通房地产开发有限公司	13,610,250.05	13,610,250.05
	南京金嘉瑞房地产开发有限公司	13,552,292.00	32,300.00
	上海八号桥房屋租赁有限公司	11,837,869.97	38,888,762.27
	东莞市嘉悦房地产开发有限公司	11,798,919.77	11,798,919.77
	上海鑫荣诚房地产开发有限公司	11,503,564.68	3,564.68
	天津金辉永华置业有限公司	10,953,904.11	10,828,005.73
	上饶市坤鼎置业发展有限公司	10,779,215.71	10,779,215.71
	上海尚俪企业管理有限公司	10,722,420.00	11,097,420.00
	其他	223,928,684.89	692,083,061.16
	合计	44,078,896,905.23	45,012,407,556.52

(2) 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	大连保创发展有限公司	832,776,700.00	815,276,700.00
	深圳市国润金海房地产有限公司	733,121,810.98	760,000,000.00
	北京金开辉泰房地产开发有限公司	673,200,000.00	689,700,000.00
	北京金水慧业房地产开发有限公司	636,546,827.04	636,546,827.04
	北京金顺保筑置业有限公司	635,696,838.65	585,696,838.65
	上海京沐鑫房地产有限公司	628,610,883.35	608,942,883.35
	上海鑫荣诚房地产开发有限公司	597,855,410.84	597,855,410.84
	温州桃花岛房地产有限公司	533,990,508.60	289,942,933.65
	北京博睿宏业房地产开发有限公司	504,341,818.56	504,341,818.56
	深圳市润昇房地产有限公司	496,000,000.00	496,000,000.00
	上海鑫瑞诚房地产开发有限公司	479,659,712.72	318,447,758.82
	上海益坤房地产开发有限公司	470,418,682.08	480,639,909.53
	上海中铁京鑫房地产有限公司	445,512,130.00	561,877,373.00
	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
	淮安金吉置业有限公司	372,238,009.81	326,251,006.81
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	357,826,737.49	357,826,737.49
	东莞市嘉悦房地产开发有限公司	356,793,049.00	356,793,049.00
	上海久青置业有限公司	334,303,523.00	334,303,523.00
	南京尚宸房地产开发有限公司	330,000,000.00	309,000,000.00
	青岛昌明置业有限公司	318,125,854.77	440,846,800.00
	武汉广申房地产开发有限公司	313,646,109.19	115,559,543.45
	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	292,749,207.01
	天津金拓房地产开发有限公司皓泽园	277,718,598.07	277,718,598.07

(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	期末余额	期初余额
其他应付款	杭州金耀房地产开发有限公司	266,305,000.00	266,927,957.78
	东莞益魁房地产开发有限公司	254,100,000.00	254,100,000.00
	苏州金宸房地产开发有限公司	253,500,000.00	270,000,000.00
	淮安瑞悦房地产开发有限公司	242,040,720.00	236,729,148.27
	太原利泽盛远房地产开发有限公司	221,806,882.93	221,642,832.93
	上海才荟房屋租赁有限公司	216,496,356.39	217,213,076.39
	广州广电房地产开发集团股份有限公司	214,582,002.25	368,318,277.26
	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	206,436,730.80
	深圳市龙城广场房地产开发有限公司	198,000,000.00	198,000,000.00
	重庆中交西南置业有限公司	192,599,252.00	192,599,252.00
	南京金煦房地产开发有限公司	183,761,796.15	166,418,836.63
	北京兴远慧业科技有限公司	165,857,600.00	1,433,757,600.00
	广州威新睿达房地产开发有限公司	159,999,000.00	159,999,000.00
	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	155,559,981.72
	沈阳致凯置业有限公司	153,516,115.44	154,800,382.32
	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	149,646,556.33
	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	144,155,842.44
	成都首开宜泰置业有限公司	144,000,000.00	84,000,000.00
	海宁金越房地产开发有限公司	140,662,681.48	111,645,979.38
	杭州骏兴置业有限公司	130,678,125.80	90,722,810.80
	东莞市香堤雅境花园建造有限公司	126,626,409.85	126,626,409.85
	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	122,100,000.00
	威海墨芳城房地产开发有限公司	119,077,181.40	119,077,181.40
	东莞市润地房地产有限公司	117,000,000.00	117,000,000.00
	徐州正升置业发展有限公司	108,609,190.68	108,581,639.68
	青岛广润置业有限公司	106,371,567.21	106,371,567.21
	南京筑浦兴业房地产开发有限公司	106,023,670.31	106,023,670.31
	珠海金捷投资管理有限公司	101,100,000.00	101,100,000.00
	漳州金光嘉旭房地产开发有限公司	100,181,113.13	515,325.00
	合肥禹博房地产开发有限公司	100,164,778.01	43,901,400.81
	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	99,800,000.00
	武汉云锦置业有限公司	99,360,000.00	99,360,000.00
	呼和浩特市辰兴房地产开发有限公司	98,672,160.88	98,827,228.89
	深圳市中集智城企业发展有限公司	98,416,412.73	118,341,144.99
昆山华昀新房地产开发有限公司	98,000,000.00	98,000,000.00	
如东峰荟开发置业有限公司	97,383,116.96	51,768,315.90	
嘉兴丰悦控股有限公司	92,863,307.63	50,303,307.63	

(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	期末余额	期初余额
其他应付款	南京悦颐房地产开发有限公司	90,200,000.00	90,200,000.00
	上海祝金房地产发展有限公司	89,649,925.22	103,418,701.39
	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	81,772,825.34
	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	75,849,403.92	73,991,148.13
	上海荣添房地产发展有限公司	70,010,270.65	70,010,270.65
	广州金纶房地产开发有限公司	67,701,916.67	67,701,916.67
	杭州德汇房地产开发有限公司	66,250,000.00	62,250,000.00
	合肥和逸房地产开发有限公司	65,247,827.03	50,657,046.09
	大连科地置业有限公司	61,035,000.00	61,035,000.00
	大连保通发展有限公司	59,741,258.25	129,141,258.25
	惠州市昭乐房地产有限公司	59,517,000.00	59,517,000.00
	太仓辉盛房地产开发有限公司	58,636,500.00	58,636,500.00
	福州象启投资有限公司	58,257,300.00	37,347,300.00
	武汉广电新城房地产开发有限公司	58,042,049.88	57,917,968.64
	大连金泓舟房地产开发有限公司	54,412,094.37	54,412,094.37
	杭州万泓置业有限公司	50,962,871.00	50,962,871.00
	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
	北京瑞成永创科技有限公司	47,473,908.33	42,600,000.00
	无锡保利致远房地产开发有限公司	47,040,000.00	47,040,000.00
	上海启悟商贸有限公司	46,025,000.00	1,900,000.00
	南昌盛都置业有限公司	45,900,000.00	45,900,000.00
	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	40,585,464.08	40,499,526.14
	太仓市鑫璟房地产开发有限公司	40,456,875.83	12,464,909.39
	天津金锐置业有限公司	39,792,306.60	37,424,858.71
	镇江市金捷房地产开发有限公司	39,254,005.07	39,254,005.07
	广州创悦投资有限公司	38,000,000.00	40,000,000.00
	深圳前城智创投资发展有限公司	36,711,176.41	36,711,176.41
	盐城威新房地产开发有限公司	35,343,000.00	24,843,000.00
	东莞市和瑞实业投资有限公司	35,219,906.00	35,219,906.00
	杭州凯鼎企业管理有限公司	34,675,740.00	69,436,055.00
	天津兴泰聚成置业有限公司	33,000,000.00	33,000,000.00
	济南金地宏远房地产开发有限公司	32,150,000.00	33,859,856.72
	南昌金瀚房地产开发有限公司	30,731,250.00	30,731,250.00
	重庆金展置业有限公司	30,695,523.17	442,041,659.74
	苏州正丰置业发展有限公司	30,319,400.00	30,319,400.00
	上海玖开投资管理有限公司	29,470,704.00	29,470,704.00
太仓众旺置业有限公司	29,161,302.04	36,104,789.71	
苏州锦铨置业有限公司	28,780,000.00	28,780,000.00	
扬州昌泽置业有限公司	28,486,776.12	28,486,776.12	
徐州威昱房地产开发有限公司	27,936,397.05	-	

(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	期末余额	期初余额
其他应付款	东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	27,879,469.98	44,274,970.98
	上海煦辰房地产开发有限公司	27,351,883.45	27,500,100.00
	深圳市金地地方鑫房地产开发有限公司	26,070,000.00	26,070,000.00
	天津骏宁房地产开发有限公司	25,850,000.72	25,850,000.72
	太仓栖吴房地产咨询有限公司	25,849,000.00	25,849,000.00
	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	25,013,955.07
	东莞市石安房地产开发有限公司	24,886,141.14	24,043,874.62
	太仓金飞房地产咨询有限公司	24,570,481.82	180,501.85
	南京威智置业有限公司	24,276,130.51	24,166,130.51
	金华元荣房地产开发有限公司	23,988,329.97	23,988,329.97
	宁波市鄞州金丁企业管理咨询有限公司	23,550,000.00	20,880,000.00
	上海卓骠房地产开发有限公司	23,276,237.07	23,420,952.48
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	22,928,828.62	20,541,547.71
	嘉兴悦祥企业管理合伙企业（有限合伙）	22,349,320.49	22,349,320.49
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	22,221,920.66	12,486,922.66
	沈阳金祥置地有限公司	22,090,496.39	26,960,668.53
	青岛威航置业有限公司	21,453,659.11	28,555,192.48
	昆明广鸿投资有限公司	20,060,000.00	23,560,000.00
	上海鑫禄诚房地产开发有限公司	19,676,705.05	7,352,718.21
	武汉市地安君泰房地产开发有限公司	19,592,383.60	19,592,383.60
	大连金泉旭房地产开发有限公司	18,761,353.48	26,631,354.32
	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	18,166,897.00
	大连金亦泓房地产开发有限公司	17,049,312.00	17,090,271.36
	山西金合房地产开发有限公司	17,040,000.00	-
	东莞滕顺房地产开发有限公司	16,796,593.54	16,787,426.09
	天津金地凯丰置业有限公司	16,629,652.14	16,629,652.14
	杭州金地中天房地产发展有限公司	16,605,857.65	13,051,757.65
	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
	上海绿隆房地产开发有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00
	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	15,333,682.65
	温州诚裕置业有限公司	15,009,296.00	15,009,296.00
	重庆金合唐房地产开发有限公司	14,960,000.00	13,600,000.00
	苏州华运地产有限公司	14,914,391.33	14,914,391.33
	杭州万业置业有限公司	14,628,460.00	14,628,460.00
	青岛置海房地产开发有限公司	13,801,943.00	-
	武汉鑫东辉房地产开发有限公司	13,680,309.24	12,565,473.23
	稳盈财富（北京）科技有限公司	13,446,034.20	13,446,034.20
启客威新商业网络服务（深圳）有限公司	13,157,708.56	12,357,708.56	

(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	期末余额	期初余额
其他应付款	西安沃呈房地产开发有限公司	12,766,094.86	6,694,094.86
	广东省佛山市禅城区睿添房地产开发有限公司	12,735,268.05	12,735,268.05
	无锡悦茂置业有限公司	12,186,630.00	22,386,630.00
	上海朋皓装潢工程有限公司	11,759,091.66	11,759,091.66
	天津农垦金安投资有限公司	11,549,725.85	12,171,343.80
	青岛市北区锦麟置业有限公司	11,208,078.24	16,208,078.24
	北京达成光远置业有限公司	10,800,000.00	10,800,000.00
	南昌金祥房地产开发有限公司	10,632,452.84	10,398,900.00
	广州市金振房地产开发有限公司	10,338,607.78	9,257,689.08
	沈阳彦里企业管理有限公司	10,257,598.81	8,463,275.24
	其他	246,559,121.75	3,875,285,876.50
	合计	21,929,590,774.21	26,495,558,099.59

(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	期末余额	期初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-购建长期资产承诺	56,891	23,166
-房地产开发项目	312,371	673,156
-对外投资承诺	-	4,900
-其他承诺	-	-
合计	369,262	701,222

(十一) 承诺及或有事项 - 续

2、或有事项

2025年6月30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26,409,472,083.12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。

2025年6月30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797,786,179.62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。

2025年6月30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14,599,300.80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。

2025年6月30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309,219,600.00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。

2025年6月30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。

2025年6月30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198,812,500.00元,若该公司不能按期归还借款,则本集团将承担连带还款责任。

2025年6月30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103,164,028.00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。

2025年6月30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37,299,900.00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。

2025年6月30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204,996,354.79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。

2025年6月30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581,089,157.10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。

2025年6月30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11,878,560.00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

2025年6月30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312,980,000.00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。

2025年6月30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41,820,000.00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。

2025年6月30日, 本集团为合营企业 Link JV Holdings Limited 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。

2025年6月30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40,159,350.00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。

2025年6月30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22,400,000.00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。

2025年6月30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37,495,000.00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。

2025年6月30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145,423,750.00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。

2025年6月30日, 本集团为合营企业杭州金振德运向银行借款提供的担保余额为人民币48,000,000.00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。

2025年6月30日, 本集团为合营企业佛山景琛向银行借款提供的担保余额为人民币40,200,000.00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。

2025年6月30日, 本集团为合营企业之子公司 Madison 45 Broad Development, LLC 向银行借款提供的担保余额为人民币490,936,766.81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。

2025年6月30日, 本集团为合营企业之子公司 618 JohnStreet, LLC 向银行借款提供的担保余额为人民币35,793,000.00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2025年6月30日, 本集团无其他重大或有事项。

(十二) 资产负债表日后事项

无

(十三) 其他重要事项

1、借款费用

单位：人民币元

项目	本期资本化的借款费用金额	资本化率
存货	328,810,006.65	4.40%
当期资本化借款费用小计	328,810,006.65	
计入当年损益的借款费用	1,233,971,931.18	
当年借款费用合计	1,562,781,937.83	

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。

(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

本期发生额								
	华南区域	北方区域	华东区域	中西部	东南区域	未分配项目	分部间相互抵减	合计
分部收入	447,969.24	225,572.74	597,546.05	137,022.35	193,147.43	-	(33,430.16)	1,567,827.65
其中：对外交易收入	432,342.67	217,719.78	593,058.62	136,456.26	188,250.32	-	-	1,567,827.65
分部间交易收入	15,626.57	7,852.96	4,487.43	566.09	4,897.11	-	(33,430.16)	-
分部费用	694,473.42	261,526.30	580,661.31	158,169.39	231,436.56	-	(35,731.16)	1,890,535.81
分部利润	(246,504.18)	(35,953.56)	16,884.74	(21,147.04)	(38,289.13)	-	2,301.00	(322,708.15)
加：公允价值变动损益								2,419.27
加：投资收益								(84,905.77)
加：其他收益与资产处置收益								2,681.96
报表营业利润								(402,512.70)
分部资产总额	18,812,300.31	6,402,777.61	11,344,035.86	3,221,356.75	4,355,796.86		(17,169,162.35)	26,967,105.03
分部负债总额	9,646,054.69	2,770,000.74	2,701,046.63	1,116,729.47	955,611.38		(4,524.69)	17,184,918.23
补充信息：								
折旧和摊销费用	9,416.89	2,071.26	2,968.08	1,471.11	2,187.34	-	(870.10)	17,244.59
当期确认的减值损失	148,985.75	30,025.10	8,649.03	4,478.71	32,761.63	-	-	224,900.20
资本性支出	3,021.90	457.57	959.43	273.19	709.63	-	-	5,421.73

(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

上期发生额								
	华南区域	北方区域	华东区域	中西部	东南区域	未分配项目	分部间相互抵减	合计
分部收入	477,512.97	596,857.48	384,512.70	503,913.07	194,401.80	-	(44,270.56)	2,112,927.47
其中：对外交易收入	452,292.01	589,951.66	377,000.46	502,637.70	191,045.64	-	-	2,112,927.47
分部间交易收入	25,220.96	6,905.83	7,512.24	1,275.37	3,356.16	-	(44,270.56)	-
分部费用	742,544.44	581,593.59	374,388.63	627,061.85	218,314.75	-	(36,166.43)	2,507,736.83
分部利润	(265,031.47)	15,263.89	10,124.07	(123,148.77)	(23,912.95)	-	(8,104.12)	(394,809.37)
加：公允价值变动损益								(3,383.40)
加：投资收益								(74,766.14)
加：其他收益与资产处置收益								4,212.98
报表营业利润								(468,745.93)
分部资产总额	21,440,797.08	8,174,184.33	12,826,351.01	4,099,789.96	6,236,362.91	-	(17,861,812.92)	34,915,672.36
分部负债总额	12,725,396.15	4,064,928.88	4,506,425.66	1,184,654.31	1,404,609.44	-	(24,698.26)	23,861,316.19
补充信息：								
折旧和摊销费用	12,594.46	2,749.92	5,065.19	976.42	5,870.26	-	(933.03)	26,323.22
当期确认的减值损失	133,582.78	30,217.62	17,636.95	93,467.75	13,527.91	-	-	288,433.00
资本性支出	2,894.84	1,410.81	24,821.31	210.23	2,737.97	-	-	32,075.16

(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	期末余额	期初余额
应收股利	128,032,125.46	187,174,125.46
其他应收款	86,646,131,095.01	94,872,870,561.18
合计	86,774,163,220.47	95,060,044,686.64

1.2 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	59,208,959,175.27	66,334,204,497.21
1至2年	5,926,902,502.75	27,049,451,048.74
2至3年	20,194,538,474.33	511,141,388.32
3年以上	1,315,730,942.66	978,073,626.91
合计	86,646,131,095.01	94,872,870,561.18

(2) 按款项性质披露

单位：人民币元

项目	期末账面余额	期初账面余额
往来款	90,643,154,148.57	98,347,232,706.98
保证金、押金	14,379,907.00	19,065,932.00
备用金	144,719.22	133,098.12
代垫款	1,804,322.35	1,700,465.50
其他	2,176.80	2,176.80
合计	90,659,485,273.94	98,368,134,379.40

(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	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	9,038,137,862.89	9.97	3,982,100,144.78	44.06	5,056,037,718.11	10,043,219,338.12	10.21	3,463,737,229.78	34.49	6,579,482,108.34
按组合计提坏账准备	81,621,347,411.05	90.03	31,254,034.15	0.04	81,590,093,376.90	88,324,915,041.28	89.79	31,526,588.44	0.04	88,293,388,452.84
其中：										
低风险组合	81,620,157,189.94	90.03	31,194,523.10	0.04	81,588,962,666.84	88,323,063,690.87	89.79	31,434,020.92	0.04	88,291,629,669.95
正常风险组合	1,190,221.11	0.00	59,511.05	5.00	1,130,710.06	1,851,350.41	0.00	92,567.52	5.00	1,758,782.89
合计	90,659,485,273.94	100.00	4,013,354,178.93		86,646,131,095.01	98,368,134,379.40	100.00	3,495,263,818.22		94,872,870,561.18

(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	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
公司二	1,290,692,142.79	630,047,211.56	48.81	债务人经营成果低于预期
公司一	1,144,696,232.16	1,139,155,396.11	99.52	债务人经营成果低于预期
其他	6,602,749,487.94	2,212,897,537.11	33.51	债务人经营成果低于预期
合计	9,038,137,862.89	3,982,100,144.78		

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2025年6月30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	期末数			
	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	81,620,157,189.94	31,194,523.10	81,588,962,666.84
正常风险组合	5.00	1,190,221.11	59,511.05	1,130,710.06
合计		81,621,347,411.05	31,254,034.15	81,590,093,376.90

(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)	
期初余额	31,526,588.44	3,463,737,229.78	-	3,495,263,818.22
本期计提	-	642,566,241.84	23,120,045.74	665,686,287.58
本期转回	(272,554.29)	(124,203,326.84)	-	(124,475,881.13)
本期转销	-	-	(23,120,045.74)	(23,120,045.74)
期末余额	31,254,034.15	3,982,100,144.78	-	4,013,354,178.93

(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2025半年度和2024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	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提	3,463,737,229.78	665,686,287.58	(124,203,326.84)	(23,120,045.74)	3,982,100,144.78
低风险组合	31,434,020.92	-	(239,497.82)	-	31,194,523.10
正常风险组合	92,567.52	-	(33,056.47)	-	59,511.05
合计	3,495,263,818.22	665,686,287.58	(124,475,881.13)	(23,120,045.74)	4,013,354,178.93

本期无重要的坏账准备收回或转回金额。

(6) 按欠款方归集的期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	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
辉煌商务有限公司	子公司往来款	12,896,612,784.87	0至10年	14.23	-
瑞安市金荣房地产开发有限公司	子公司往来款	4,538,179,172.28	0至5年	5.01	-
金地集团上海房地产发展有限公司	子公司往来款	4,236,384,821.49	0至3年	4.67	-
深圳威新软件科技有限公司	子公司往来款	2,570,995,457.53	0至2年	2.84	-
佛山市南海区金地房地产开发有限公司	子公司往来款	1,971,880,964.28	0至5年	2.18	-
合计		26,214,053,200.45		28.91	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2025年6月30日止半年度

(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	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		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	733,620,351.35	-	-	(96,822,817.84)	-	-	-	-	-	636,797,533.51	-
太仓栖吴房地产咨询有限公司	320,601,976.34	-	-	118,505.79	-	-	-	-	-	320,720,482.13	-
其他	193,479,888.96	-	-	1,405,368.25	-	-	-	-	-	194,885,257.21	-
小计	1,247,702,216.65	-	-	(95,298,943.80)	-	-	-	-	-	1,152,403,272.85	-
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	3,647,198,009.22	-	-	-	-	-	-	-	-	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	1,666,724,981.39	-	-	-	-	-	-	-	-	1,666,724,981.39	-
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	716,337,043.76	-	-	-	-	-	-	-	-	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

2025年6月30日止半年度

(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	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额	
		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	-
杭州世宁企业管理咨询有限公司	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	-
太仓鑫启泰房地产咨询有限公司	-	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000,000.00	-
上海格林风范房地产发展有限公司	141,441,407.64	-	(126,000,000.00)	-	-	-	-	-	-	-	15,441,407.64	-
其他	4,689,193,564.69	50,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,689,243,564.69	-
小计	48,412,673,550.38	20,050,000.00	(126,000,000.00)	-	-	-	-	-	-	-	48,306,723,550.38	-
合计	49,660,375,767.03	20,050,000.00	(126,000,000.00)	(95,298,943.80)	-	-	-	-	-	-	49,459,126,823.23	-

(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	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	64,087,682.16	42,791,015.79	72,625,014.70	22,522,180.72
其他业务	-	-	-	-
合计	64,087,682.16	42,791,015.79	72,625,014.70	22,522,180.72

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

单位：人民币元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
咨询管理	39,475,168.79	42,791,015.79	57,097,183.85	22,521,360.72
商标使用	16,777,636.65	-	7,432,027.37	-
物业出租	7,834,876.72	-	8,095,803.48	820.00
其他	-	-	-	-
合计	64,087,682.16	42,791,015.79	72,625,014.70	22,522,180.72

4、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	5,633,318,754.33	582,250,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	(95,298,943.80)	95,595,420.01
处置长期股权投资产生的投资收益	-	(227,045,938.00)
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	-	-
合计	5,538,019,810.53	450,799,482.01

(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	本期发生额	上期发生额
杭州金地自在城房地产发展有限公司	2,500,000,000.00	-
西安金地置业投资有限公司	1,100,000,000.00	-
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	976,360,000.00	-
太仓市栖泰商务咨询有限公司	495,880,000.00	-
广州市金拓装修有限公司	250,000,000.00	-
昆明金玺房地产开发有限公司	134,640,000.00	-
宁波金杰房地产发展有限公司	67,450,000.00	-
金地集团武汉房地产开发有限公司	49,285,000.00	-
太仓市鑫玖房地产开发有限公司	31,808,154.33	-
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	27,895,600.00	-
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
合计	5,633,318,754.33	582,250,000.00

金地(集团)股份有限公司

补充资料

2025年6月30日止半年度

1、非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	(108,511,630.34)	
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	27,318,946.33	
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	37,318,977.56	
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财产损失	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,998,158.69	
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	-	
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	-	
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	(125,982,067.60)	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
减：所得税影响额	13,850,342.52	
少数股东权益影响额(税后)	(26,282,465.12)	
合计	(151,425,492.76)	

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)	(6.47)	(0.82)	(0.82)
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)	(6.21)	(0.79)	(0.79)

金地(集团)股份有限公司

补充资料

2025年6月30日止半年度

[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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

2025年8月29日
