

公司代码：600383

公司简称：金地集团

# 金地（集团）股份有限公司 2022 年年度报告

## 致股东

2022 年，受需求收缩、供给冲击、预期转弱等多重压力的影响，国内宏观经济整体疲弱。集中反映在消费对经济增长的贡献率明显减弱，工业经济增速回落，服务业复苏受阻、结构分化明显。在全球经济复苏动力减弱的大环境下，居民与企业等微观个体对未来经济增长的预期均持审慎态度。

疲软的宏观经济环境之下，中国房地产行业经历了史无前例的行业巨变。居民、企业投资信心匮乏，全年房地产开发投资 132,895 亿元，同比下降了 10 个百分点；房企信用危机事件频发，土地市场、楼市、股市、债市接连下挫，对行业信心影响深远。虽然年底政策积极转向，需求端央行降利率、地方松绑“五限”政策，释放居民加杠杆空间；供给端也出台了“千亿保交楼”、融资“三支箭”等支持政策，对行业稳定起到了一定的积极作用，但市场恢复仍需要一个较长的过程。

面对行业的整体下滑，2022 年公司稳步调整发展模式，更加关注利润与规模的平衡，在经营方面表现出了较强韧性：全年实现签约销售金额 2,218 亿元，业绩表现优于同梯队企业，财务方面经受住了行业降杠杆的剧烈冲击，保持了稳健的财务基本面；投资方面继续坚持精准投资，确保了新投项目较高的预期收益率并实现了快周转；交付方面，全年交付房屋 10 余万套，交付率达 102%，创历年新高。在全国各地先后出现“交付难”的大背景下，公司保质保量按时或提前交付，对稳定客户及行业信心起到了重要作用。

与此同时，我们的相关业务也经受住了行业调整的严峻考验：公司旗下商办及产业园区项目的经营性收入持续增长；智慧服务的品质、规模、效益实现了均好发展，经营质量持续向好，客户满意度连续多年保持较高水平；代建业务管理规模增长迅猛，地域布局和客户质量都有了进一步提升，逐步形成了多赛道协同并进的业务模式。

来之不易的经营业绩，展现了公司在行业调整期的组织韧劲，以及高效的职能协同能力。2022 年，我们通过组建内部专业一体化委员会的方式，实现了高效的经营决策；在营销层面，我们坚持以目标为导向，并高效执行，通过完善市场营销体系，锻炼出了一支能打硬仗和持久战、能打赢的营销队伍。

展望 2023 年，在国家扩大内需、强化“内循环”的战略支撑下，预期宽松的财政、货币政策会有一些的发力空间，房地产行业的调控政策也将会在“房住不炒”的大前提下持续宽松。但我们清醒认识到，行业的剧烈调整影响深远，在需求疲弱的大背景下，房地产企业仍会面临较大的经营压力。因此，我们将进一步明确目标导向，通过产品及服务力的提升，去赢得消费者的信任，确保公司在激烈的市场竞争中持续稳健经营、健康发展。

我们将进一步做好公司现金流管理，全力以赴完成预定的销售及回款目标。现金流是公司生存和发展的根本，我们将加强“可用现金流”管理和资金精细化管控，提高资金统筹率。一方面，依托营销专业能力建设，努力提升项目去化水平，尤其是提升非住及长库龄产品的销售能力，确保签约目标圆满完成，并进一步提高回款率；另一方面，我们将基于我们的融资优势，进一步做好多元化融资工作，在管理好杠杆水平的同时，争取到更多公司发展所需的资金。

在投资方面，今年我们仍会把投资质量的把控作为我们的重点工作，不断优化项目全投资模型，精挑细选，确保新项目的投资质量。

我们始终认为，产品和服务是我们赢得客户的基础。今年，我们在内部管理上将继续加强市场需求引导下的大生产专业一体化工作，结合市场趋势和目标客户需求，始终把价值创造能力贯穿于“CMP-产策-产品-采购-成本”等诸环节，实现发掘客户需求，需求反馈产品设计，采购确保供应链，最终销售把产品卖好的良性循环。我们也会继续做好重点产品的研发创新及落地工作，优化提升在售项目产品力，不断提升新老项目的盈利水平。

过去多年来，我们围绕运营销售、生产组织、业财费控等方面，不遗余力地推进信息数字化建设，显著提升了我们的组织效能。今年我们还会持续推进经分系统、业财一体化、智慧营销系统、BIM 设计协同平台、定制精装系统、室内精装正向建模工具、车位营销系统等数字化系统的开发应用，利用科技和数字化的手段，持续赋能业务管理工作，提升我们的组织效率。

站在 2023 年的春天回望过去三年，中国房地产可谓历经了前所未有的暴风雨洗礼。有赖于全体股东的信任、支持，我们共同扛过了三年行业的行止起伏。相信凛冬终散尽，春暖花自开，中国房地产行业能够逐步筑底回稳，走向复苏。

股东的信任和支持，是公司稳健发展的基石；股东对公司的期许和鼓励，是我们继续前行的动力。面对充满挑战的经营环境，我们将始终秉持“用心做事、诚信为人、果敢进取、永怀梦想”的企业精神和价值观，坚定信心，全力以赴，为股东创造长远价值，为客户提供卓越的产品和服务，为员工提供广泛的发展空间，为社会承担应尽的责任，以回报全体股东的信任。

路虽远，行则将至；事虽难，做则必成。期待与全体股东继续携手并肩，共创未来。

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

### 五、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

2022年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为6,107,289,229.12元，以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，每10股派发现金股利1.36元（含税），不进行资本公积金转增股本。本预案尚需提交公司2022年度股东大会审议。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

敬请投资者注意投资风险。

### 七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

### 九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

### 十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、市场风险等主要风险，详情请查阅本报告第三节“管理层讨论与分析”中“公司关于公司未来发展的讨论与分析”的内容

### 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	6
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理.....	46
第五节	环境与社会责任.....	64
第六节	重要事项.....	68
第七节	股份变动及股东情况.....	86
第八节	优先股相关情况.....	90
第九节	债券相关情况.....	91
第十节	财务报告.....	102

备查文件目录	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。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	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

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、金地集团、集团	指	金地（集团）股份有限公司
金地商置、商置	指	本公司的控股子公司-金地商置集团有限公司（香港联交所上市，股份代号：535）
稳盛投资	指	稳盛（天津）投资管理有限公司，是本公司全资持有的投资管理公司
金地智慧服务	指	金地集团旗下提供物业管理服务、资产和客户资源运营的平台，下辖各区域物业公司及楼宇工程、经营管理等多个专业公司
金地管理	指	金地集团旗下提供代建服务的平台
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2022 年度

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

## 四、信息披露及备置地点

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

## 五、公司股票简况

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

## 六、其他相关资料

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

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2022年	2021年	本期比上年 同期增减(%)	2020年
营业收入	120,208,094,585.33	99,232,216,888.53	21.14	83,982,164,387.13
归属于上市公司股东的 净利润	6,107,289,229.12	9,409,520,930.44	-35.09	10,397,786,721.27
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益 的净利润	5,696,079,085.58	8,615,576,857.54	-33.89	9,775,843,650.71
经营活动产生的现金 流量净额	19,907,248,730.04	9,399,534,862.70	111.79	7,515,456,835.54
	2022年末	2021年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2020年末
归属于上市公司股东的 净资产	65,229,543,981.02	62,981,167,285.85	3.57	57,478,126,048.51
总资产	419,383,217,620.80	462,809,510,230.22	-9.38	401,629,585,060.26

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年 同期增 减(%)	2020年
基本每股收益(元/股)	1.35	2.08	-35.10	2.30
稀释每股收益(元/股)	1.35	2.08	-35.10	2.30
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	1.26	1.91	-34.03	2.17
加权平均净资产收益率(%)	9.56	15.69	下降6.13个百分点	18.55
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	8.92	14.37	下降5.45个百分点	17.44

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

## 九、2022 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	13,354,377,500.92	14,757,790,316.45	24,963,583,938.61	67,132,342,829.35
归属于上市公司股东的净利润	626,050,818.57	1,339,216,133.38	1,371,156,568.27	2,770,865,708.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	608,366,316.81	1,309,426,009.75	1,191,011,761.84	2,587,274,997.18
经营活动产生的现金流量净额	-182,725,162.76	6,312,242,566.31	5,838,569,802.70	7,939,161,523.79

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2022 年金额	附注（如适用）	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	91,151,913.90		222,876,066.40	203,334,216.83
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	136,533,914.79		155,156,927.72	127,437,518.09
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	4,061,320.00		0	0
非货币性资产交换损益	0		0	556,269,939.32
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及	77,121,833.92		304,714,915.58	-93,385,327.28



处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	0		164,221.00	0
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	1,239,748,668.76		1,456,622,819.22	653,409,720.53
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	114,829,288.31		-236,019,895.28	-312,388,233.85
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-40,304,286.33		355,420,666.50	-581,730,010.80
减：所得税影响额	-391,622,530.23		-567,414,375.96	-127,760,122.41
少数股东权益影响额（税后）	-820,309,979.58		-897,577,272.28	196,755,370.13
合计	411,210,143.54		793,944,072.90	621,943,070.56

注：其他符合非经常性损益定义的损益项目包括因联营企业和合营企业投资性房地产公允价值变动而产生的投资损失计人民币 184,891,211.07 元，及因本集团之子公司购买本集团发行的债券而产生的投资收益计人民币 144,586,924.74 元。

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
其他权益工具投资	159,422,159.55	171,492,546.59	12,070,387.04	-
其他非流动金融资产	2,331,609,729.97	2,614,297,151.95	282,687,421.98	74,441,306.42
投资性房地产	23,215,967,143.06	25,170,335,902.29	1,954,368,759.23	1,239,748,668.76
合计	25,706,999,032.58	27,956,125,600.83	2,249,126,568.25	1,314,189,975.18

#### 十二、 其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、经营情况讨论与分析

报告期内，公司围绕着“数字提效，经营精进”的年度工作主题，集团各职能部门和各子公司根据总体发展战略和经营导向，优化管理体系，提升经营效率，在严峻复杂的市场环境之下，坚持金地特色平衡发展观，强化现金流管理，不断加强数字化提效赋能，不断提高经营敏捷度，持续提升产品和服务竞争力，在多个维度实现了较好发展。

得益于充足的可售资源和优质的城市布局，2022 年公司实现签约金额 2,218 亿元，在行业排名中稳中有升。公司持续深耕一、二线城市，货源主要分布于长三角和珠三角等市场基本面良好的区域和城市，为可持续发展奠定了坚实的基础。2022 年，公司在深圳、上海、南京、大连、福州等城市年度销售“市占率”位居当地前列。公司将结合市场变化趋势科学调度生产经营工作，力争继续保持领先的市场竞争能力。

报告期内，公司严把投资标准，量入为出开展投资工作。策略上聚焦高能级城市，加强上海、北京、深圳的深耕力度。2022 年公司新获取项目总投资额约 368 亿元，公司新增总土地储备约 248 万平方米。截止报告期末，公司共进入了全国 78 个城市，总土地储备约 5,182 万平方米，权益土地储备约 2,345 万平方米，其中，一、二线城市占比约 71%。

2022 年，公司实现营业收入 1,202.08 亿元，同比上升 21.14%，公司房地产项目结算面积 616.67 万平方米，同比上升 9.42%；结算收入 1,091.81 亿元，同比上升 23.56%。受市场下行影响，公司 2022 年实现归属于上市公司股东的净利润 61.07 亿元，同比下降 35.09%。公司的房地产业务结算毛利率为 19.96%。

公司高度重视现金流管理，强调销售及时回款，在确保资金安全的前提下，加强资金流动性管理，通过投融资结合，提升资金利用效率。截至报告期末，公司持有货币资金 545.07 亿元，其中预售监管资金 77.4 亿元，剔除受限资金后对一年内到期的有息负债的覆盖倍数仍有 1.13 倍。公司持续通过项目合作、拓宽融资渠道、保持良好的债务结构和资金状况来确保公司经营的安全稳定。

公司始终将负债规模和融资成本保持在合理水平。报告期末，公司计息负债余额为 1,152 亿元。公司资产负债率为 72.3%，剔除并不构成实际偿债压力的预收款项后，公司实际资产负债率为 65.3%，净负债率为 52.2%，债务融资加权平均成本为 4.53%。

产品力方面，应对行业格局变化，金地逆流而上持续深炼产品力。产品研发聚焦创新，将原十大产品系列整合欧陆、中式、现代三大风格，形成“褐石系列”“名仕系列”“风华系列”“格林系列”“峯系列”“御系列”六大系列。新研发的极简现代风格“峯系列”“御系列”，呈现出建构理性、细节精致的科技美感。在绿色建筑领域，金地推出“G-WISE 引领标准”，包括融合城市、共生社区、健康住宅三大维度及 127 项绿色健康技术。社区景观设计方面，“玩呗”社区生活系统升级为“玩呗@NATURE 自然系列”，将 G-WISE 融入社区景观，打造健康、生态、友好三位一体的“共生社区”。部品应用方面，推行碳纳米管地暖、石墨烯岩板、电渗透防潮、新工艺壁纸及移动柜体等多项创新部品应用。通过产品力的持续锻塑，年内金地斩获行业诸多奖项。由克而瑞研究中心举办的地产榜单评选中，获评“2022 年中国房地产企业产品力 TOP10”“2022 年企业交付力 TOP10”。

工程管理方面，2022 年克服多重不利因素影响，圆满完成全年的供货和交付任务，为公司经营结果奠定坚实基础。在保障进度节点的同时，持续推进精细化过程管控，多个项目荣获行业奖项，其中呼和浩特江山风华项目和西安曲江风华项目获得房地产开发行业最高荣誉奖项“广厦奖”。

成本管理方面，公司关注一、二线城市成本的品质多样性和三、四线城市成本配置合理性，对项目运营节奏进行风险监控和预警，及时排查合作项目隐患，保障项目运营正常。常规材料部品的战略采购价格得到继续优化。推进精装修类部品供应链信息垂直整合，提高研发信息互通的准确和高效，进一步扩大金地定制部品的开发及应用，为客户提供更多更优的产品。

信息化建设方面，公司以“深化协同，经营提效”为目标，以数字化平台为底座，依托自研能力，通过信息化平台与工具进一步推动业务在线协同管理，助力经营精进和管控提效。报告期内，公司依托先进技术能力自研经营分析系统，实现数据高效填报，同时推动货值、回款、销售日报等经营看板的在线化落地，助力经营决策效率提升；强化了回款管理全流程线上化管控，提升公司回款管理效率；持续优化数字化营销体系，通过将数字化科技与营销场景结合，上线 VR 带看、快速结佣等功能，为购房全生命周期提供一站式数字化管理工具，助力营销管理提效；深化数字化大生产应用，打造“云监理”管理模式，实现工程管理远程可查、过程可视、结果可控。

报告期内，公司顺应政策及行业趋势，积极发展持有型业务，探索住宅业务之外的新发展模式。我们深刻认识到，只有在夯实住宅开发主业的同时延伸轻资产业务、强化服务与运营能力，才能更好地应对变化的市场，行稳致远。

报告期内，公司持有型物业经营稳健，穿越周期稳定器作用凸显。商办物业方面，通过积极调整招商策略、举办会员活动等各类主动管理手段，经营质量保持稳定。深圳金地威新中心项目成功入市，成为业内标杆写字楼项目。苏州金地广场、南昌金地广场等项目的开业筹备工作稳步推进。积极探索业务增长点，年内新增外部合作项目 4 个，实现轻资产输出突破。产业地产方面，以“威新”为品牌名片的产业产品进一步提升行业影响力。新获取成都温江、上海宝山项目，布局方面实现 10 个核心产业高地城市全覆盖。产品不断升级换代，完成标准化体系搭建，并制定出行业第一个生命科学主题园产品标准化成果。在营项目经营成果良好，满租项目达到 8 个，平均出租率 97%。长租公寓方面，公司积极响应国家租购并举政策导向，全年新获取房源 3,287 间，年内在重资产项目方面实现突破，获取了上海宝山南大 R4 项目。在营房源经营质量良好，成熟项目平均出租率稳定在 94% 以上，达到行业标杆水平，全年客户满意度得分 96.8。

2022 年，金地集团代建业务结构持续优化，管理规模及营业收入高质量增长，在创新服务模式、开拓新赛道业务等方面成绩显著，实现了未来社区项目、头部互联网产业综合体、国家级重大科研实验室及资方纾困项目等业务类型的突破。同时，行业影响力与日俱增，口碑获得多方认可，年度荣获“中国代建服务商综合实力 TOP3”“年度影响力房地产代建管理企业”“中国房地产代建运营优秀企业”“房地产代建管理卓越表现”和“中国房地产代建领军品牌”等十余项行业大奖。截至 2022 年末，金地集团代建业务已布局全国超 40 座城市，管理服务项目超 115 个，累计签约管理面积超 1,832 万平方米，其中住宅签约面积 1,196 万平方米，商办签约面积 195 万平方米，政府代建面积 439 万平方米，住宅项目累计可售货值超 1,280 亿元。

2022 年，稳盛投资持续严控风险、稳健经营，适度压降投资规模。报告期内，稳盛投资充分发挥在房地产领域的投资及管理优势，通过股权合作与中小开发商形成资源互补，加强投资项目的销售回款管理力度，优化项目债务结构，实现多方共赢，并顺应新形势积极探索，谋求新发展。在资金方面，稳盛投资积极拓展机构资金，与保险机构和国际机构投资人推进战略合作，共同推动开发并购基金和产业园区项目的投资。报告期内，稳盛投资进一步加强投后与风险管理工作，在管项目运营良好。

2022 年，金地智慧服务继续精心打造“三横九纵”服务矩阵，住宅物业、商业物业以及城市服务三大业务版块从社区走向城区，增值业务全面发力，向更广阔服务范围延伸。2022 年，金地智慧服务实现院校及银行类项目集中突破，年度中标项目 27 个，市场拓展新增外拓合约面积 5,000 余万平方米。截至 2022 年末，合同管理面积达 3.85 亿平方米。旗下楼宇工程公司战略升维为空间科技公司，依托科技+服务双轮驱动，提供空间智慧化一站式解决方案。年内成功收购华东团餐龙头企业杭州速派，迅速强化 TO B 产业服务能力。2022 年，金地智慧服务增值服务

聚焦发展，推动战略升维和策略升级，空间科技公司、想滋味团餐、城市服务、想新家、金地置家、金托商服、社区商业、空间经营等多个业务持续快速发展，第二增长曲线价值显现。

2022 年，面对行业下行的严峻环境，公司上下积极应对，在经营上精益管理，协同共进，共克难关，同时不忘履行应尽的社会责任，在稳健性、产品力以及综合能力等方面都取得了广泛认同和赞誉。

年内，公司上榜中房协评选的中国房地产开发企业综合实力 TOP500 榜单，排名第 9 位；在福布斯发布的第 20 期福布斯全球企业 2000 强（Global 2000）中，金地集团位列第 714 位；在《经济观察报》主办的 2022 年第 19 届蓝筹年会上，公司获评为“可持续蓝筹价值企业”“ESG 典范企业”“美好品质力企业”；在《财富》中国发布的 2022 年中国 500 强排行榜上，金地集团继续入选，位列榜单第 141 名；公司还荣获了《每日经济新闻》、中央财经大学绿色金融国际研究院联合评选的“2022 中国房地产行业上市公司年度 ESG 标杆企业”，以及“2022 中国年度价值地产企业”双重大奖；公司还入选了和讯财经“2022 年财经中国年会暨第二十届中国财经风云榜”，并荣获“2022 年度房地产品牌影响力企业”，及“2022 年度房地产优秀产品力企业”。

## 二、报告期内公司所处行业情况

2022 年，国际地缘政治环境复杂严峻，俄乌战争等地缘冲突影响持续发酵。海外主要经济体经历了数十年来最高的通胀，以潜在经济衰退可能性为代价换取通胀缓和的空间，掀起加息潮引发金融环境收紧。当前全球经济增长动能减弱，经济增速大概率放缓，外部环境仍存在较大的不确定性与挑战，我国外需面临走弱的压力。

国内方面，面对复杂严峻的国内外形势和多重超预期因素冲击，2022 年国内生产总值达到 121.02 万亿元，按不变价格计算，同比增长 3.0%。工业生产保持稳定恢复态势，全国规模以上工业增加值同比增长 3.6%。需求端方面，投资平稳增长，全年固定资产投资增速为 5.1%，增速较 2021 年提高 0.2 个百分点，其中房地产开发投资同比下降 10.0%，制造业投资同比增长 9.1%，基础设施投资同比增长 9.4%。出口方面仍有较快增长，以美元计价，全年出口总额同比增长 7.0%。消费修复压力较大，全年社会消费品零售总额同比下降 0.2%。

金融环境方面，央行加大稳健货币政策实施力度，坚决支持稳住宏观经济大盘。2022 年末 M2 同比增速为 11.8%，M1 同比增速为 3.7%，较 2021 年分别提升 2.8 和 0.2 个百分点；2022 年新增社融 32.01 万亿元，增量较 2021 年多 6689 亿元。央行分别于 2022 年 4 月、12 月两次全面下调金融机构人民币存款准备金率各 0.25 个百分点，释放长期流动性约 1.03 万亿元。2022 年以来，1 年期和 5 年期以上 LPR 分别下降 15 和 35 个基点，持续释放贷款市场报价利率改革效能，推动实际贷款利率明显下降。

从房地产行业政策来看，2022 年由于经济下行压力加剧，居民收入的不确定性加大，购房者观望情绪浓厚，销售市场下行趋势明显，行业政策从供给端、需求端进行了不同程度的宽松。供给端，2022 年 11 月，金融十六条出台，“三支箭”融资支持政策分别从信贷、发债、股权融资进行稳主体。需求端，2022 年已有超 30 个城市放松限购政策，其中南京、东莞、佛山等城市大幅放松限购政策，多个城市放松限贷政策，苏州、厦门、天津、杭州、无锡等城市支持改善性需求释放，调降二套房首付比例；此外，还有大量城市出台购房补贴和契税优惠等政策。综合来看，当前引导房地产市场预期和信心回暖，支持行业企稳的政策方向相对清晰明确。

从房地产行业开发投资指标来看，2022 年全国房屋新开工面积为 12.06 亿平方米，同比下降 39.4%，全国房地产开发投资额 13.29 万亿，同比下降 10.0%，自 1999 年以来年度增速首次跌入负增长区间。整体上，2022 年房地产行业开发投资持续低迷。

从商品住宅市场规模来看，2022 年全国商品住宅销售面积成交 11.46 亿平方米，同比下降 26.8%；全年销售金额为 11.67 万亿元，同比下降 28.3%。市场整体仍呈现分化格局，分能级看，一线及强二线城市市场韧性相对较强，而三四线城市成交情况较为疲弱；分区域看，长三角

销售市场稳步恢复，上海、合肥等城市仍保持了相对较高的景气程度，而珠三角市场修复较为缓慢，东莞、惠州等城市成交面积同比增速仍较低。部分中西部及东北区域城市全年成交量下滑明显，市场下行压力较大。

从成交价格来看，70个大中城市新建商品住宅价格同比涨幅持续收窄，并在2022年4月转为同比下降，此后持续处于负值区间，2022年12月全国70个大中城市新建商品住宅价格同比下降2.3%，单月价格环比全年持续为负。各梯队城市中，一线城市价格同比上涨2.5%，涨幅较2021年末收窄1.9个百分点；二线和三四线城市价格指数同比分别下降1.1%和3.9%，较2021年末分别下滑3.9和4.8个百分点。

2022年土地市场成交冷淡，受房地产市场持续调整、房企资金显著承压影响，土地市场活跃度显著下降，具体表现为参拍企业数量明显减少、成交溢价率下行、底价成交成为主流。2022年全国300城成交住宅用地6.09亿平，同比下降27.2%，成交规模为2009年以来最低水平；住宅用地成交金额3.35万亿元，同比下降28.5%。溢价率方面，全国300城住宅用地平均溢价率仅为3.04%。

整体来看，2022年房地产市场经历了较大幅度的调整，中央经济工作会议强调：“要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡”。房地产是国民经济的支柱产业，当前我国城市化率仍处于稳步提升阶段，住房需求仍具备较强的韧性，预计在从中央到地方多层次政策的支持引导下，房地产市场将逐步恢复平稳，在中长期保持健康稳定的发展态势。

### 三、报告期内公司从事的业务情况

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

公司在“科学筑家”品牌引领下，以“智美精工，健康生活”为产品理念，提供多元化的住宅、写字楼、商业等多种物业类型，是中国建设系统企业信誉AAA单位、房地产开发企业国家一级资质单位。目前，公司已形成华南、华北、华东、华中、西部、东北、东南七大区域的全国化布局，精耕全国78座城市。公司的产品系列历经迭代发展，形成欧陆、中式、现代三大产品风格，涵盖“褐石”“名仕”“风华”“格林”“峯系列”“御系列”六大系列，以满足不同消费价值观、不同家庭生命周期的客户需求。基于对客户生活方式的前瞻研究，公司目前已推出“HOME+户型创新”、“Flexible+可变户型”“五芯精装家”“Life智享家”“Micro Climate微气候智慧决策系统”“玩呗社区生活系统”“G-WISE引领标准”等专业研发体系成果，令更国际、更健康、更智慧的设计理念渗透到城市、社区、住宅的方方面面，高度契合客户的生活形态。

公司商业地产、产业地产、租赁住宅业务主要由旗下的香港上市公司——金地商置进行运营，其集地产综合开发和资产管理平台为一体，通过商业中心综合体、产业园镇、精品住宅、长租公寓等多元物业的开发销售、投资管理和运营服务，为企业和个人提供集成式空间与服务。目前公司旗下运营管理着北京金地中心、上海九亭金地广场、上海喜悦荟、南京新尧金地广场、南京河西金地广场、西安金地广场、杭州金地广场、武汉金地广场等商业物业。公司产业地产项目包括深圳威新软件科技园、上海嘉定智造园、上海宝山智造园、上海松江智造园、上海虹桥科创园、上海闵行科创园、南京雨花创新中心等项目。

金地代建业务的运营主体——金地管理，专注于为全国范围的委托方提供全过程房地产开发管理服务。金地代建业务从2006年发展至今，已深耕代建领域17年。金地管理依托金地多元化业务板块协同能力、项目价值发掘能力以及适配代建业务打造的团队综合能力，为房地产项目委托方提供咨询顾问、开发管理、配资代建、政府代建等多种业务服务，已建立全过程咨询、设计管理咨询、销售代理等业务多元发展模式。

公司是国内最早涉足金融业务的房地产企业之一，早在 2006 年开始房地产金融领域的探索，成立了专注于中国房地产市场投资的私募基金管理公司，2008 年稳盛投资与国际知名的瑞银环球资产管理集团（UBS）合作设立美元基金（UG 基金），并于 2010 年开始拓展人民币基金业务。稳盛投资充分发挥在房地产业务上积累的投资与资产管理经验，逐步开发出“投资+代建”、股权投资、城市更新及证券化业务等投资方向。稳盛投资以价值发现和价值创造为核心理念，致力于为全球投资者打造稳健、专业的投资平台，为投资者创造最大化的收益。2012 年至 2022 年先后被清科集团、金砖论坛、投中集团、观点、克而瑞、第一财经等多家权威机构评为人民币房地产基金 TOP10。

公司旗下物业公司——金地智慧服务始创于 1993 年，是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，中国物业管理一级资质企业，中国物业管理协会名誉副会长单位，广东省物业管理协会副会长单位。截至目前，金地智慧服务已服务近 100 家政府机构、开发商、知名大型企业总部、物业企业，管理项目包括住宅、产业园、学校、商写、政府机关等多种业态。秉承“精品服务，真情关爱”的服务理念，金地智慧服务 30 年来坚守初心、秉持匠心，基于对行业发展大势的研判以及人民对美好生活的追求，致力于成为全业态覆盖的综合服务运营商。

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

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

#### 四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

##### 1、科学的投资策略和优质的土地储备

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

公司坚持对宏观经济和市场状况持续监测分析，准确把握投资周期，运用多种投资方式，提高投资质量。近年来，公司通过公开市场招拍挂、旧城改造、合作、收购等一系列多元化的拓展方式，储备了总量丰富又质地优良的土地，为公司持续发展提供有效的资源保障。

##### 2、多元化、低成本的融资渠道

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

##### 3、良好的品牌影响力

公司在国内房地产企业中具有较强的品牌竞争力。凭借卓越的价值创造力与品牌实力，公司屡创佳绩。公司连续多年荣获“中国蓝筹地产企业”“中国地产金砖奖”“品牌价值百强企业”“年度影响力地产公司”“稳健发展 10 强”等殊荣。中国房地产已经迈入品牌竞争与经营阶段，优质资源加速向品牌企业聚集，公司将凭借良好产品及服务能力，持续推动品牌价值与品牌效益的提升，继续强化差异化特色品牌的铸造，在激烈的市场竞争中赢得发展。

##### 4、卓越的产品创新能力

公司提出“智美精工，健康生活”的产品理念，强化“智、美、精、健康”四大产品特质，通过人性化细节、持续领先的科技创新、独具格调的美学呈现、精益求精的品质为客户打造智慧、美学、精工、健康的理想生活空间。公司的产品系列以精准的定位、易于认知的品位、科学的设计、领先的意识，在市场竞争中处于优势。在产品系列标准化方面，公司已形成了多个产品系

列，在市场中树立了良好口碑，系列不断迭代推陈出新，22年推出现代高级感“御系列”，将造型与健康、科技结合，带来崭新的视觉形象。智能化方面，将前沿智能科技与智慧人居理念相结合，在市场较早推出了“Life 智享家”产品，为客户提供涵盖家庭、社区、物业管理等一站式解决方案。户型方面，形成“HOME+”户型研发体系，针对首置首改型、改善型等不同购房人群打造人性化细节设计，同时考虑家庭生命周期的变化推出“Flexible+”可选可变户型。在精装修方面，推出了“五芯精装家”品牌，提供品味与品质兼具的全屋精装，并推行可选择的定制化装修套餐，满足客户的个性化需求。景观设计方面，开创性推出“Micro Climate 微气候智慧决策系统”和“玩呗”社区生活系统。为了响应国家“3060”双碳节能政策，公司建立了“G-WISE 引领标准”及健康装修企业标准，大力开发绿色健康社区。未来公司将以自身的产品品牌实力持续打造有竞争力的住宅产品，引领高品质生活的发展新趋势。

## 5、高效、专业的管理团队

公司拥有一支经验丰富、锐意进取、年富力强的管理团队。董事拥有较高的专业水平和丰富的经验，部分董事和高管人员具有海外留学和工作的经历，具有国际化视野。董事和高管人员来自战略管理、财务管理、投资银行、项目管理、土木工程、建筑设计、工程设计等多个相关领域，具有较高的专业造诣和理论建树。高管团队在公司的平均工作时间已超过二十年，经过多年的磨合，公司管理团队已经形成了高度一致的核心价值观，具备强有力的地产资源整合能力，能以前瞻性的眼光洞悉房地产市场，对房地产行业的研究和解读能力处于国内前沿水平，具有准确把握房地产开发与投资能力的机会，熟悉市场发展变化的规律和房地产项目开发的节奏。多年来，为适应公司规模化发展，提升管理的精细度，管理团队精诚团结，协同配合，保证了公司管理的高效性和执行力，不断提高管控能力和开发效率。

## 6、健全的法人治理结构

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

## 五、报告期内主要经营情况

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	120,208,094,585.33	99,232,216,888.53	21.14
营业成本	95,239,443,912.20	77,981,137,801.61	22.13
销售费用	2,830,390,056.33	3,092,790,125.52	-8.48
管理费用	5,053,869,708.22	5,340,644,043.35	-5.37
研发费用	185,358,835.08	150,096,510.72	23.49
财务费用	845,775,031.88	650,191,372.65	30.08
投资收益	3,974,206,946.48	7,181,749,166.63	-44.66
信用减值利得(损失)	-1,035,294,801.03	-241,954,184.16	不适用
资产减值利得(损失)	-3,690,244,400.46	-1,208,316,851.64	不适用
资产处置收益	57,778,701.22	2,827,670.66	1943.33
营业外支出	-27,481,862.81	327,240,302.89	-108.4
经营活动产生的现金流量净额	19,907,248,730.04	9,399,534,862.70	111.79
投资活动产生的现金流量净额	-2,407,213,570.85	-9,554,824,157.45	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-27,743,572,730.18	10,545,069,062.70	-363.1

营业收入变动原因说明：房地产项目结算规模增加

营业成本变动原因说明：房地产项目结算规模增加

销售费用变动原因说明：推广服务费减少  
 管理费用变动原因说明：人工费用减少  
 研发费用变动原因说明：研发投入增加  
 财务费用变动原因说明：利息费用及汇兑损失增加  
 投资收益变动原因说明：对联合营企业的投资收益减少  
 信用减值利得(损失)变动原因说明：往来款信用减值准备增加  
 资产减值利得(损失)变动原因说明：存货跌价减值准备增加  
 资产处置收益变动原因说明：长期资产处置损益增加  
 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：往来款现金流入净额增加  
 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：投资支出减少  
 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：取得借款减少以及归还借款增加

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

## 2. 收入和成本分析

适用 不适用

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成 本比上 年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	109,180,612,336.65	87,385,831,475.67	19.96	23.56	23.09	上升 0.31 个百分点
物业管理	6,661,296,460.36	6,052,695,121.89	9.14	26.19	27.51	降低 0.93 个百分点
物业出租及其他	3,657,105,071.08	1,644,524,001.71	55.03	5.53	-4.33	上升 4.63 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成 本比上 年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华南	18,657,854,197.33	14,293,851,856.05	23.39	-3.53	-0.63	降低 2.23 个百分点
华北	7,433,369,984.26	6,122,459,971.49	17.64	-47.26	-50.30	上升 5.03 个百分点
华东	30,801,823,447.02	23,921,119,712.34	22.34	251.1	246.56	上升 1.02 个百分点
华中	5,689,449,452.25	5,053,220,321.28	11.18	-32.65	-30.30	降低 3.00 个百分点
西部	12,939,510,731.97	10,223,727,713.33	20.99	170.87	205.36	降低 8.92 个百分点
东北	11,965,443,528.18	8,763,605,496.86	26.76	-15.62	-5.00	降低 8.19 个百分点
东南	32,011,562,527.08	26,705,065,527.92	16.58	16.44	11.11	上升 4.00 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

报告期内，公司实现营业收入 1,202.08 亿元，同比增加 21.14%，其中房地产业务结转收入 1,091.81 亿元，同比增加 23.56%，主要是本期结转项目增加所致。

### (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

### (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用



## (4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产开发	房地产开发	87,385,831,475.67	91.90	70,996,251,468.80	91.65	23.09	房地产项目结转规模增加
物业管理	物业管理	6,052,695,121.89	6.37	4,746,953,923.59	6.13	27.51	物业管理规模增加
物业出租及其他	物业出租及其他	1,644,524,001.71	1.73	1,718,958,733.56	2.22	-4.33	本年结算的装修业务减少

成本分析其他情况说明：

本期房地产开发业务成本较上期增加 23.09%，主要是因为房地产开发项目结算增加所致。

## (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

## (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

## (7). 主要销售客户及主要供应商情况

## A.公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 24,989.17 万元，占年度销售总额 0.21%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

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

□适用 √不适用

## B.公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 21,845.08 万元，占年度采购总额 4.82%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

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

□适用 √不适用

## 3. 费用

√适用 □不适用

报告期内，公司发生销售费用 283,039.01 万元，同比下降 8.48%，主要是因为销售推广服务费减少；发生管理费用 505,386.97 万元，同比下降 5.37%，主要是因为人工费用减少；发生财务费用 84,577.50 万元，同比上升 30.08%，主要是因为融资利息支出较上期增长。

#### 4. 研发投入

##### (1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

本期费用化研发投入	185,358,835.08
本期资本化研发投入	-
研发投入合计	185,358,835.08
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.15
研发投入资本化的比重（%）	-

##### (2). 研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	1,112
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	2.59
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	3
硕士研究生	317
本科	707
专科	81
高中及以下	4
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下（不含30岁）	172
30-40岁（含30岁，不含40岁）	741
40-50岁（含40岁，不含50岁）	182
50-60岁（含50岁，不含60岁）	16
60岁及以上	1

##### (3). 情况说明

□适用 √不适用

##### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

#### 5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比例（%）	说明
经营活动产生的现金流量净额	19,907,248,730.04	9,399,534,862.70	10,507,713,867.34	111.79	往来款现金流入净额增加
投资活动产生的现金流量净额	-2,407,213,570.85	-9,554,824,157.45	7,147,610,586.60	不适用	投资支出减少
筹资活动产生的现金流量净额	-27,743,572,730.18	10,545,069,062.70	-38,288,641,792.88	-363.10	取得借款减少以及归还借款增加

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收账款	1,538,630,073.13	0.37	761,090,810.04	0.16	102.16	物业管理业务应收款增加
发放贷款及垫款	178,252,119.02	0.04	539,276,198.44	0.12	-66.95	一年内到期的发放贷款和垫款重分至一年内到期的非流动资产
商誉	336,057,280.07	0.08	172,615,974.33	0.04	94.68	本年收购公司产生
合同负债	76,796,453,134.85	18.31	112,536,096,382.06	24.32	-31.76	收入结转增加
应交税费	4,665,620,436.68	1.11	2,589,078,264.03	0.56	80.20	收入结转增加
应付债券	22,320,791,681.23	5.32	39,567,698,536.01	8.55	-43.59	归还到期债券和中票
预计负债	1,516,000.00	0.00	181,791,500.00	0.04	-99.17	诉讼赔偿支出较预计减少
其他非流动负债	1,851,948,496.19	0.44	4,508,228,567.99	0.97	-58.92	归还到期的资产支持证券和资产支持票据

## 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	157,352,570.15	保函保证金、冻结资金
投资性房地产	803,227,522.13	抵押借款
存货	1,001,665,476.79	抵押借款
合计	1,962,245,569.07	

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

## 4. 其他说明

□适用 √不适用

## (四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

报告期内，公司新获取项目总投资额约 368 亿元，公司新增总土地储备约 248 万平方米。公司高度聚焦高能级城市投资，新获取项目中一、二线城市的占比达 95%。主要新获取项目详见下附《公司主要开发投资及销售项目情况表》。

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

报告期内，公司新开工面积约 522 万平方米，竣工面积约 1,418 万平方米。公司主要开发投资及销售项目情况如下：

公司主要开发投资及销售项目情况表

面积单位：平方米 金额单位：人民币万元

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期末待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额
深圳龙城中央	竣工	综合体	100%	85,274	409,132	426,332	390,342	0	0	0	390,342	27,252	380,414	33,231	19,783	11,212	21,430	583,859	8,645
深圳天元	竣工	综合体	21%	102,675	884,300	986,600	586,857	0	0	0	586,857	61,615	174,613	722,132	102,450	5,813	1,184,189	3,354,413	204,722
深圳金地威新中心	竣工	综合体	40%	44,368	227,505	277,861	205,359	0	0	0	205,359	0	0	0	0	0	0	225,785	20,638
深圳金地环湾城项目 <sup>注</sup>	在建	综合体	51%	62,405	710,200	1,040,953	410,880	252,168	410,880	0	0	0	0	0	0	0	0	2,493,772	278,932
深圳光明明峰府	在建	住宅	100%	24,752	121,405	178,398	114,848	0	114,848	0	0	28,410	28,410	118,664	0	28,410	0	385,504	40,163
深圳宝安润峯云上府★	在建	住宅	40%	24,335	102,468	143,945	95,630	95,630	95,630	0	0	77,257	77,257	353,743	0	77,257	0	311,181	41,677
深圳前海润峯府	在建	住宅	32%	26,852	130,206	187,873	95,468	0	95,468	0	0	90,237	90,237	1,010,892	0	90,237	0	1,035,945	39,785
深圳前海九单元五街坊项目★	在建	综合体	14%	39,766	326,516	326,516	311,726	76,270	76,270	0	0	0	0	0	0	0	0	1,471,924	47,035
深圳科陆项目	竣工	产业	40%	34,428	86,157	99,535	86,157	0	0	0	86,157	0	0	0	0	0	0	61,714	641
广州荔湖城	在建	住宅	98%	2,580,862	2,363,316	3,264,289	2,209,288	61,153	418,225	161,638	1,768,651	107,943	1,829,809	157,908	137,932	117,533	214,173	1,783,666	137,519
广州天河公馆	竣工	住宅	100%	44,869	134,245	192,566	129,767	0	0	0	129,767	0	129,767	235	0	0	235	326,387	26

2022 年年度报告

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期未待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额
广州壹阅府	竣工	住宅	97%	21,714	83,209	124,858	54,165	0	0	0	54,165	2,140	53,282	25,449	2,140	0	16,298	893,927	4,498
广州金地云庭	竣工	住宅	99%	12,644	44,254	64,592	23,407	0	0	0	23,407	-58	22,233	416	58	0	3,876	135,778	471
广州金地风范雅苑	竣工	住宅	100%	17,648	58,168	84,820	55,964	0	55,964	55,964	55,964	1,501	55,225	13,114	53,522	1,703	332,937	283,611	18,888
广州丰耀华庭	在建	住宅	24%	51,235	201,804	295,531	181,738	56,381	181,266	0	0	49,845	68,794	201,574	0	69,555	0	682,251	67,497
广州增城永宁街项目	在建	住宅	49%	62,551	187,653	270,665	179,877	32,826	80,900	0	0	5,864	5,864	9,434	0	5,864	0	413,887	121,336
广州金轩水岸居	在建	住宅	99%	25,990	83,168	122,551	81,270	0	56,338	0	0	0	0	0	0	0	0	149,822	61,654
广州国璟花园	在建	住宅	24%	128,599	399,906	576,853	388,933	0	142,341	48,750	295,342	29,595	193,969	53,651	84,800	24,368	158,142	857,143	56,261
广州北站 TOD 项目	在建	住宅 商业 公寓	24%	173,686	481,167	707,351	456,912	0	143,178	0	0	17,547	17,547	33,334	0	17,547	0	694,182	201,811
广州增城中新云上项目	在建	住宅 商业	31%	62,875	201,200	297,338	254,351		92,584			8,371	8,371	12,859	0	8,371	0	411,323	140,929
广州创智汇项目	在建	产业	16%	48,883	145,608	167,228	151,885	0	88,049	0	0	0	0	0	0	0	0	151,490	25,566
东莞天悦广场	竣工	住宅 商办	23%	36,874	126,151	202,429	134,760	0	0	0	134,760	3,867	104,474	6,262	31,720	5,986	72,366	335,768	13,400
东莞湖山大境	竣工	住宅	100%	258,405	367,363	470,782	358,113	0	0	0	358,113	386	357,954	1,371	8,075	73	3,047	397,480	3,770
东莞大运城邦艺境	竣工	住宅	50%	35,128	87,793	100,661	87,307	0	0	0	87,307	1,671	87,407	3,718	796	0	1,311	121,090	94
东莞城南艺境	竣工	住宅	80%	231,046	346,428	417,783	348,696	0	0	0	348,696	1,518	348,051	1,599	54	1,454	608	292,991	885
东莞前海山	竣工	住宅	33%	121,640	194,624	220,011	191,924	0	0	0	191,924	0	191,131	23	144	0	393	257,880	2,162
东莞风华公馆	竣工	住宅	50%	34,486	67,593	91,004	65,858	0	0	0	65,858	0	65,858	0	2,742	0	8,280	165,976	2,716
东莞智汇港	竣工	产业	51%	59,128	153,734	173,077	153,734	0	0	0	153,734	13,618	120,357	12,066	7,008	11,818	6,057	100,114	2,312
东莞艺境湾花园	竣工	住宅	17%	95,977	211,150	267,120	208,750	0	0	0	208,750	964	206,186	3,800	5,928	1,531	12,599	369,139	14,891
东莞湖岸风华	竣工	住宅	100%	9,860	13,803	19,055	13,649	0	0	0	13,649	1,834	13,119	3,261	2,641	564	4,367	25,567	4,518
东莞水岸花园	竣工	住宅	48%	22,237	55,591	73,470	55,257	0	0	0	55,257	2,010	55,464	3,361	4,777	428	3,544	73,427	1,273
东莞华阳湖艺境	竣工	住宅	25%	29,454	103,088	147,199	102,611	0	0	0	102,611	185	102,305	1,217	2,060	0	5,738	107,291	3,428
东莞松湖领峯花园	在建	住宅	48%	48,728	171,925	230,499	169,017	0	134,528	72,585	107,074	20,047	126,993	58,277	64,799	29,759	174,731	364,514	33,931
东莞名京花园	竣工	住宅	100%	22,038	59,943	80,035	59,617	0	0	0	59,617	227	59,155	969	1,626	239	6,243	114,432	9,711
东莞春江悦峯广场	在建	住宅	47%	60,158	271,481	346,741	263,873	79,038	185,916	106,878	184,836	92,388	254,368	164,070	71,084	80,945	168,146	478,129	44,439
东莞滨江璀璨花园项目	在建	住宅	30%	50,375	125,937	170,355	111,352	0	111,352	62,847	62,847	12,961	101,163	32,880	56,189	44,974	125,175	231,142	23,139
东莞金地城市广场	在建	商业	95%	11,010	38,536	55,754	37,690	0	37,690	3,852	3,852	2,385	2,385	4,030	0	3,277	0	67,212	9,834
东莞金地格林名	竣工	住宅	92%	5,362	13,405	19,973	13,124	0	13,124	13,124	13,124	9,356	11,885	26,093	9,210	3,009	24,441	41,121	3,843

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	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期未待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额
轩																			
东莞金地名著花园	在建	住宅	96%	62,925	176,190	234,327	153,156	0	153,156	51,171	51,171	52,481	75,786	110,827	23,452	53,114	48,442	330,492	46,976
佛山天玺	竣工	住宅	100%	43,265	129,637	169,350	129,305	0	0	0	129,305	1,645	129,305	2,166	1,926	0	2,063	153,056	20
佛山珑悦	竣工	住宅	100%	49,102	186,588	245,106	187,784	0	0	0	187,784	1,462	174,693	5,426	1,488	0	5,353	256,472	763
佛山悦荔	竣工	住宅	100%	65,085	238,748	315,950	240,048	0	0	0	240,048	112	234,633	1,667	266	0	1,667	318,254	569
佛山艺境花园	竣工	住宅	98%	50,913	127,275	174,663	127,735	0	0	0	127,735	14,892	78,642	10,564	14,948	396	9,742	119,537	2,022
佛山海逸悦江台	竣工	住宅	55%	29,116	101,907	130,800	102,946	0	0	0	102,946	3,517	102,269	5,088	6,275	1,107	8,579	129,616	2,829
佛山金地新翠园	竣工	住宅	100%	26,410	65,893	90,015	62,288	0	0	0	62,288	5,176	48,204	12,293	9,648	91	21,250	148,031	8,515
佛山顺德自在城	竣工	住宅	32%	86,572	216,431	284,587	213,903	0	135,467	135,467	213,903	33,401	168,702	37,735	65,345	28,797	72,336	241,777	17,737
佛山大沥天璞府	竣工	住宅	32%	12,688	27,888	40,382	27,808	0	0	0	27,808	303	27,429	1,129	3,006	0	9,528	55,178	6,893
佛山悦江学尚府	竣工	住宅	92%	15,847	39,583	59,948	37,372	0	37,372	37,372	37,372	18,215	37,049	37,394	27,425	9,624	52,770	75,586	11,204
佛山峰睿公馆	在建	住宅	34%	11,305	33,913	47,754	33,780	0	33,780	0	0	14,610	17,806	31,820	0	17,806	0	70,407	9,992
佛山金地长信棠悦府	竣工	住宅	97%	5,798	14,495	21,626	14,270	0	14,270	14,270	14,270	7,064	13,286	12,265	13,229	57	20,696	23,828	5,340
佛山西海大道项目	在建	住宅	94%	34,511	86,894	114,710	90,242	0	90,242	0	0	4,130	6,158	6,818	0	6,637	0	202,078	22,194
佛山凤翔湾壹号	在建	住宅	43%	80,472	241,396	319,286	237,118	0	192,964	60,785	60,785	37,850	71,354	60,750	25,741	46,427	42,528	353,084	22,977
佛山容桂项目	在建	住宅	62%	33,650	78,368	112,430	78,192	17,989	49,680	0	0	9,695	9,695	11,258	0	9,695	0	110,883	11,824
佛山乐从项目	在建	住宅	39%	74,431	223,294	296,570	221,388	13,445	68,315	0	0	2,567	2,567	3,057	0	2,567	0	360,648	15,025
珠海扑满花园	在建	住宅	100%	264,920	264,920	327,985	259,511	0	0	0	256,960	1	235,167	442	0	0	966	182,972	848
珠海格林泊乐	竣工	住宅	50%	133,334	266,492	323,214	260,591	0	0	0	260,591	1,060	260,591	1,489	882	0	1,250	199,557	1,442
惠州艺境公馆	竣工	住宅	94%	15,343	46,029	58,147	45,202	0	0	0	45,202	0	43,506	16	126	5	107	32,814	0
惠州林溪花园	在建	住宅	94%	60,683	182,049	237,632	176,159	0	62,984	0	0	6,802	10,477	6,070	0	10,477	0	165,536	979
惠州未来花园	在建	住宅	35%	110,969	347,657	459,846	342,399	0	246,395	128,490	224,494	75,062	239,286	90,266	103,299	48,913	124,023	389,790	40,993
清远英德格林公馆	竣工	住宅	74%	43,336	219,614	290,952	218,830	0	0	0	218,830	29,446	120,263	17,080	27,822	7,336	14,997	123,107	13,815
清远英德格林悦府	在建	住宅	74%	5,089	25,194	36,783	25,058	0	25,058	0	0	0	116	0	0	116	0	20,039	2,244
江门金地名悦	竣工	住宅	98%	40,623	104,346	144,474	97,211	0	0	0	97,211	19,958	42,495	17,367	14,844	7,951	12,302	106,176	8,594
湛江金地名京苑	在建	住宅	92%	14,397	43,664	57,165	43,103	0	43,103	27,870	27,870	4,877	10,567	5,396	0	11,731	0	50,158	9,420
湛江自在城	在建	住宅	93%	245,753	463,456	623,555	434,648	65,730	355,680	200,288	244,310	97,899	232,197	84,198	142,323	55,528	120,344	383,829	60,662
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	38,987	105,457	44,512	44,512	40,502	46,801	44,437	0	46,801	0	131,853	12,875
湛江金地名轩	在建	住宅	92%	8,421	25,265	32,354	25,045	0	25,045	0	0	0	0	0	0	0	0	22,553	2,299
湛江金地中海锦诚(西地块)	在建	住宅	46%	21,688	65,484	83,707	65,038	0	65,038	0	0	22,241	22,241	20,733	0	22,241	0	69,541	14,366
湛江中海金地都	在建	住宅	46%	30,104	90,311	128,002	91,070	30,365	91,070	0	0	35,781	42,865	39,229	0	42,865	0	114,948	20,294

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	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期末待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额
市花园(北区)																			
湛江金地中海锦诚(东地块)	前期	住宅	46%	34,281	116,914	148,720	117,161	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128,563	6,308
湛江中海金地都会花园	前期	住宅	48%	26,793	82,804	112,983	83,065	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	104,451	3,363
海口金地云海湾城市广场	在建	商业	46%	101,809	157,294	200,304	156,491	16,263	83,581	0	0	5,857	7,843	11,610	0	7,843	0	205,555	23,341
昆明金地自在花园	在建	住宅	64%	488,164	976,339	1,355,659	959,169	18,984	293,484	256,804	256,804	64,455	177,611	49,018	148,734	30,540	112,382	782,381	37,248
昆明恒泰城	在建	综合体	70%	116,496	522,472	772,470	527,212	0	161,368	0	365,844	15,456	299,023	21,840	980	14,609	1,314	663,120	21,905
昆明金悦尚苑	在建	住宅	100%	97,580	398,807	551,645	395,519	0	0	0	390,460	23	392,286	334	174	-45	642	366,952	3,112
昆明巫家坝中文尚城	竣工	综合体	31%	65,463	323,273	433,802	321,857	0	0	0	321,857	25,977	279,256	23,211	43,816	14,901	58,029	329,429	17,412
昆明金地云泊花园	在建	住宅	92%	113,689	136,940	220,965	131,856	0	13,314	0	118,542	8,811	125,716	21,518	2,459	7,679	8,138	294,884	22,287
昆明青龙山项目	在建	住宅	28%	114,349	434,524	607,888	314,995	0	158,516	0	0	16,233	19,721	22,162	0	20,434	0	610,662	26,024
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	37,674	77,388	0	0	4,662	4,662	3,464	0	4,922	0	714,607	12,519
南宁金悦湾项目	在建	住宅	33%	20,091	50,379	75,501	49,526	0	49,526	0	0	1,664	2,547	1,566	0	2,547	0	61,243	4,223
南宁金地美域国际项目	在建	住宅	37%	35,889	115,709	164,889	114,025	0	114,025	0	0	42,497	56,155	42,266	0	56,155	0	122,835	26,152
北京华锦佳苑	竣工	住宅	32%	92,065	165,717	282,253	204,071	0	0	0	204,071	1,701	180,160	5,333	5,439	429	14,540	896,895	15,133
北京华玺苑	竣工	住宅	13%	30,891	67,960	108,405	69,918	0	0	0	69,918	443	65,275	1,381	3,458	868	13,404	326,111	3,260
北京华萃西山家园	在建	住宅	12%	82,459	99,309	170,792	123,418	0	84,649	44,153	83,144	7,858	61,187	35,111	21,010	8,094	88,406	570,067	21,542
北京大湖风华嘉园	竣工	住宅	40%	47,850	76,560	125,701	92,562	0	92,562	92,562	92,562	9,402	92,494	32,155	88,454	4,040	255,216	286,062	22,589
北京华樾西园	竣工	住宅办公	22%	22,975	68,925	115,735	65,948	0	65,948	65,948	65,948	12,415	53,242	95,328	11,541	2,103	80,487	402,171	10,105
北京庆峪嘉园	竣工	住宅	13%	66,475	132,950	220,891	157,887	0	0	0	157,887	7,534	152,569	36,872	22,825	5,879	123,224	677,354	14,632
北京华樾国际	竣工	住宅	25%	20,189	48,528	74,006	48,915	0	48,915	48,915	48,915	2,438	48,915	12,271	0	48,915	0	274,980	22,876
北京华樾领尚嘉园	在建	住宅	25%	26,610	74,507	113,225	77,851	0	77,851	0	0	10,588	74,510	65,059	0	74,828	0	469,341	42,545
北京顺义马坡项目	在建	住宅	49%	57,209	91,534	136,676	102,849	0	102,849	0	0	36,280	68,990	139,927	0	69,727	0	312,641	24,961
北京林秀嘉园	在建	住宅商业	62%	104,979	177,257	290,057	202,579	85,523	202,579	0	0	61,834	74,887	278,537	0	74,887	0	716,037	65,511

2022 年年度报告

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期末待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额
北京门头沟四道桥项目	在建	住宅	50%	25,036	67,598	107,334	71,531	71,531	71,531	0	0	35,191	35,191	176,468	0	35,191	0	248,126	149,400
北京市顺义区马坡 6050、6053 地块★	在建	住宅	48%	53,074	83,594	118,994	82,501	82,501	82,501	0	0	40,953	40,953	153,696	0	40,953	0	262,086	187,905
北京舒朗苑	在建	住宅商办	27%	53,579	101,509	166,128	111,821	0	55,799	55,799	111,821	7,216	78,793	16,368	20,700	2,071	49,124	291,608	7,944
北京兴韵雅苑	竣工	综合体	36%	90,424	219,998	330,373	238,946	0	35,525	35,525	238,946	2,846	91,164	6,168	11,762	4,355	30,781	648,471	19,495
北京房山璟宸	在建	综合体	39%	63,475	97,252	140,523	93,545	15,187	93,545	0	0	22,212	24,530	84,030	0	24,530	0	301,040	25,345
北京坤鼎项目	在建	产业	32%	54,064	107,981	126,493	107,981	0	34,622	0	0	0	0	0	0	0	0	121,739	4,424
天津紫乐澜轩	竣工	住宅	70%	666,110	458,222	485,474	450,764	0	0	0	450,764	2,774	449,986	2,134	2,459	3,977	2,193	345,695	600
天津艺馨佳苑	竣工	住宅	49%	271,197	499,798	647,051	543,575	0	17,081	17,081	543,575	32,430	460,991	32,649	42,467	17,782	46,310	754,914	31,120
天津师北新苑	在建	住宅	60%	42,074	96,685	127,729	88,333	0	88,333	28,958	28,958	7,382	34,016	51,298	26,348	7,845	148,202	724,202	26,698
天津锦泽苑	竣工	住宅	48%	113,446	204,202	287,927	204,874	0	0	0	204,874	3,405	101,553	7,298	4,135	639	9,172	461,107	7,278
天津芸泽苑	竣工	住宅	100%	57,342	103,216	145,018	109,073	0	0	0	109,073	2	107,151	1,033	0	0	969	221,816	416
天津嘉泽苑	竣工	住宅	99%	46,976	93,953	135,452	88,888	0	0	0	88,888	394	88,481	784	101	0	807	190,957	1,943
天津君宁雅苑	竣工	住宅	31%	18,469	36,937	49,437	34,810	0	0	0	34,810	8,540	35,137	15,826	12,271	0	19,508	93,445	2,126
天津金筑名邸	竣工	住宅	99%	57,198	114,396	152,183	121,099	0	121,099	121,099	121,099	614	2,429	1,118	0	2,429	0	307,535	8,207
天津泽雅苑	竣工	住宅	33%	41,798	75,237	102,515	78,331	0	0	0	78,331	0	77,732	-20	0	0	-18	132,569	1,072
天津溪锦苑	竣工	住宅	98%	75,508	83,059	127,453	94,115	0	0	0	94,115	6,589	92,726	14,132	3,574	4,105	8,619	175,385	1,727
天津悦景雅苑	在建	住宅	50%	147,656	236,250	335,242	238,640	12,959	100,629	0	138,011	42,844	172,997	84,557	95,098	40,329	194,663	546,186	19,308
天津时代澜园	在建	住宅	50%	34,368	54,227	73,856	53,965	0	0	0	53,965	1,611	49,724	3,370	49,658	-65	103,278	115,942	4,013
天津时代悦园	在建	住宅	50%	27,184	50,627	67,495	51,299	0	51,299	51,299	51,299	15,416	29,003	31,676	0	29,003	0	102,446	11,151
天津茗泽苑	竣工	住宅	93%	49,387	60,823	87,472	61,776	0	61,776	61,776	61,776	9,783	57,633	19,056	0	52,757	0	107,375	16,112
天津皓泽园	在建	住宅	48%	67,941	88,322	133,172	83,768	0	83,768	0	0	23,071	42,225	42,385	0	42,639	0	168,213	21,670
天津大毕庄项目	在建	住宅	100%	123,538	247,076	336,639	239,746	66,594	130,422	0	0	22,100	31,435	30,629	0	31,435	0	382,800	28,887
天津瑞旭园	在建	住宅	50%	49,981	94,996	133,535	83,305	0	75,305	0	0	17,592	18,559	28,468	0	18,961	0	156,880	11,151
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	11,632	102,313	0	0	0	0	0	0	0	0	64,936	19,809
青岛金地禹州江山艺境	竣工	住宅	20%	36,386	72,772	97,330	72,155	0	0	0	72,155	3	70,257	1,397	354	0	989	116,143	4,798
青岛金地金泽九里风华	竣工	住宅	41%	113,335	115,347	161,895	110,842	0	41,564	41,564	110,842	3,238	93,861	6,475	31,483	388	58,547	247,108	15,914
青岛信达金地·蓝庭	竣工	住宅	40%	53,485	150,885	199,867	151,068	0	0	0	151,068	6,558	146,099	10,483	56,614	0	79,321	176,342	4,982



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	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期末待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额
青岛中海商贸综合体项目	在建	住宅	18%	147,908	368,347	491,692	362,215	0	106,953	54,773	310,035	21,671	331,480	16,294	60,798	27,918	47,438	287,419	29,920
青岛健康城项目	在建	住宅	21%	120,662	209,002	283,284	203,518	0	88,347	61,418	61,418	346	6,219	233	6,130	89	4,550	163,062	9,536
青岛金地格林美景	在建	住宅	47%	36,924	92,880	130,871	92,129	0	92,129	92,129	92,129	5,469	82,943	5,336	81,793	1,150	87,869	83,337	6,262
青岛祠堂村二期	前期	住宅	21%	96,842	156,523	203,443	149,613	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120,402	178
青岛观堂项目	竣工	住宅	33%	114,320	228,734	292,732	224,906	0	0	0	224,906	0	222,169	0	3,046	1,324	4,314	167,827	3,598
青岛金地格林澜山	在建	住宅	28%	37,042	74,084	102,318	74,084	0	74,084	28,261	28,261	8,225	19,427	7,002	0	19,427	0	66,522	13,163
济南金地越秀凤鸣艺境苑	竣工	住宅	60%	24,830	37,245	53,265	44,629	0	0	0	44,629	2,283	45,283	689	172	0	763	72,503	2,323
济南华著佳苑	竣工	住宅	49%	56,902	142,256	185,991	148,762	0	0	0	148,762	13,337	147,501	27,412	18,941	1,471	35,660	293,085	19,624
济南博睿佳苑(B1)	在建	住宅	32%	24,683	54,303	75,861	59,712	0	59,712	0	0	15,164	23,012	16,823	0	23,012	0	80,041	17,309
济南博睿佳苑(B2)	前期	住宅	32%	23,627	49,617	68,998	53,677	0	940	0	0	0	0	0	0	0	0	78,161	0
济南博睿佳苑(B3)	前期	住宅	32%	16,901	40,562	55,445	42,585	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60,951	0
济南湖城大境	在建	住宅	18%	193,567	664,362	905,824	711,045	0	711,045	480,673	480,673	34,020	434,902	65,559	135,021	317,337	203,103	817,918	53,187
烟台澜悦	竣工	住宅	51%	66,311	156,573	206,502	143,258	0	0	0	143,258	225	129,238	4	979	225	537	115,644	18
烟台金地浅山艺境 玺湖	竣工	住宅	37%	81,057	145,700	198,974	142,947	0	0	0	142,947	26,761	122,011	28,025	21,599	6,840	21,633	138,100	10,648
威海威高·观海澜湾	在建	住宅	58%	125,426	126,342	171,112	124,132	0	65,363	42,489	42,489	16,246	34,345	17,926	32,331	2,201	38,746	164,446	11,198
威海金地峯范	在建	住宅	48%	71,598	123,610	165,703	121,249	0	121,249	0	0	45,009	52,542	48,308	0	52,542	0	127,328	16,779
淄博集美花园项目	在建	住宅	51%	45,014	112,535	150,102	126,579	0	126,579	0	0	26,638	115,339	36,127	0	115,339	0	133,602	25,202
石家庄金地风华大境	竣工	住宅	100%	44,725	89,450	120,639	92,450	0	0	0	92,450	5,815	90,880	5,986	6,590	81	6,341	120,063	8,940
石家庄金地玺悦府	竣工	住宅	62%	14,026	33,942	48,879	37,126	0	37,126	37,126	37,126	1,456	35,664	3,128	34,698	966	65,389	67,684	13,569
石家庄盛世御城三区	在建	住宅	55%	74,254	163,360	222,668	185,346	0	185,346	0	0	47,375	142,260	82,333	0	142,260	0	283,422	31,041
石家庄金地阅未来	前期	商业	55%	20,177	93,985	116,330	93,623	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91,974	0
廊坊项目	在建	住宅	100%	191,530	383,060	528,313	368,040	0	91,580	91,580	91,580	13,751	40,818	15,082	36,992	3,826	38,294	458,783	10,473
廊坊金地褐石雅苑	在建	住宅	39%	65,074	130,148	177,073	125,760	0	125,760	0	0	21,661	23,624	29,210	0	23,624	0	197,402	18,056

2022 年年度报告

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期未待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额
唐山丰南项目	在建	住宅商业	37%	135,416	259,631	339,431	272,736	0	152,513	0	0	47,615	76,306	41,672	0	76,306	0	229,580	22,107
邯郸金地华府	在建	住宅	97%	26,885	43,016	63,477	48,176	0	48,176	0	0	24,213	36,337	28,664	0	36,337	0	55,084	7,336
太原晋阳湖项目	前期	住宅	92%	96,785	273,563	327,453	276,125	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	338,038	2,938
太原金地迎泽上品	在建	住宅	41%	85,014	287,124	351,179	174,830	0	174,830	105,975	105,975	27,563	135,268	27,191	94,584	40,684	84,324	148,599	33,163
太原金地迎泽上品二期	在建	住宅	41%	15,419	61,674	76,560	62,072	0	62,072	0	0	15,477	50,785	12,968	0	50,785	0	49,050	7,192
晋中水木芳华项目	在建	住宅	37%	42,937	124,517	152,428	117,105	0	117,105	0	0	19,326	41,207	14,862	0	41,207	0	84,742	9,493
上海金地云筑	竣工	住宅	33%	140,253	275,357	405,943	221,301	0	0	0	221,301	81	219,323	935	-239	94	-869	1,372,463	5,027
上海天境	竣工	住宅	100%	210,228	211,077	344,307	208,112	0	0	0	208,112	410	199,993	5,250	746	0	2,988	796,356	4,229
上海金地影振苑	竣工	住宅	100%	53,881	87,547	120,994	67,834	0	0	0	67,834	-269	67,326	-433	0	0	166	165,100	3,586
上海自在城	在建	住宅	22%	519,421	743,477	1,043,891	830,459	0	24,946	24,946	830,459	4,130	823,634	15,495	23,717	10,881	138,489	708,000	28,524
上海天地云墅	竣工	住宅	30%	129,336	194,004	251,196	182,413	0	0	0	182,413	-5	177,675	-97	70	0	187	498,451	540
上海都会艺境	竣工	住宅	51%	72,998	116,797	158,696	109,468	0	0	0	109,468	0	109,468	245	0	0	244	336,969	503
上海双都汇	竣工	住宅	24%	65,296	91,414	128,043	85,736	0	0	0	85,736	-65	85,736	-86	0	0	181	283,112	1,325
上海源溪雅苑	竣工	住宅	33%	107,954	75,568	112,966	69,709	0	0	0	69,709	253	68,988	2,025	4,579	482	19,497	193,695	3,630
上海都会阳光嘉苑	竣工	住宅	41%	44,374	62,124	94,005	50,143	0	0	0	50,143	95	49,652	1,109	95	0	1,041	278,150	488
上海桂语云居	竣工	住宅	48%	16,362	22,906	38,446	18,832	0	0	0	18,832	0	18,832	24	0	35	0	100,999	1,806
上海金卓雅苑	竣工	住宅	50%	60,173	96,277	152,358	80,028	0	0	0	80,028	3,804	79,038	14,044	13,939	1,426	44,090	314,556	7,044
上海铭望雅筑	竣工	住宅	26%	19,624	49,060	70,001	39,024	0	0	0	39,024	884	38,501	23,032	38,141	360	360,126	310,500	12,452
上海金山金碧郦园	在建	住宅	30%	89,392	160,906	238,096	156,878	0	87,705	87,705	156,878	-162	154,638	-526	156,878	0	422,051	350,004	23,405
上海金山建金名苑	在建	住宅	49%	82,921	149,257	219,280	146,984	0	82,889	82,889	146,984	12	144,993	9,946	83,048	1,845	213,897	336,329	27,593
上海马桥项目	竣工	住宅	50%	83,758	100,509	163,931	78,520	0	78,520	78,520	78,520	847	78,520	13,461	78,520	0	351,795	322,530	19,078
上海青浦区西虹桥项目	竣工	住宅	100%	53,557	83,091	126,862	75,128	0	75,128	75,128	75,128	6,492	75,128	39,712	75,128	0	433,628	421,246	31,320
上海市嘉定区马陆项目	在建	住宅	100%	54,910	109,820	160,552	106,483	0	106,483	106,483	106,483	32,858	106,395	143,565	106,395	0	426,384	384,459	37,562
上海市嘉定区嘉定北项目	在建	住宅	100%	84,385	168,770	242,339	163,406	0	163,406	163,406	163,406	30,685	163,406	143,821	0	163,406	0	612,800	66,269
上海奉贤铂悦华庭	竣工	住宅	50%	50,350	80,560	128,187	66,093	0	0	0	66,093	8,327	62,710	34,860	9,189	1,219	34,393	242,765	9,632
上海松江中山街道项目	在建	住宅	21%	105,858	211,717	298,252	204,864	0	204,864	0	0	161,352	199,663	867,460	0	203,434	0	872,700	63,785

2022 年年度报告

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期末待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额
上海嘉定南门项目	在建	住宅	41%	56,147	101,065	146,072	88,235	0	88,235	0	0	88,237	88,237	398,786	0	88,235	0	331,675	35,968
上海马陆项目	在建	住宅	50%	43,659	109,148	155,011	105,107	105,107	105,107	0	0	71,024	71,024	347,880	0	71,024	0	408,474	34,023
上海松江新车墩项目	在建	住宅	58%	93,786	134,167	202,878	131,038	0	131,038	0	0	76,394	76,394	288,621	0	76,394	0	384,039	68,541
上海青浦区赵巷镇佳迪路项目★	前期	住宅	26%	38,073	83,760	121,476	83,872	83,872	83,872	0	0	25,593	25,593	131,072	0	25,593	0	325,700	232,151
上海嘉定马陆社区 50-08 项目★	在建	住宅	50%	24,908	62,271	93,346	59,722	59,722	59,722	0	0	31,745	31,745	153,944	0	31,745	0	249,605	171,294
上海青浦区赵巷镇置旺路项目★	在建	住宅	34%	77,963	101,352	155,543	101,178	0	101,178	0	0	101,178	101,178	526,169	0	101,178	0	404,780	50,974
上海万金中心	竣工	商办	20%	30,324	87,938	116,332	87,271	0	0	0	87,271	9,334	17,801	49,640	3,580	7,542	17,315	285,039	7,082
上海金地虹桥世家	竣工	住宅	40%	20,985	20,985	31,440	20,812	0	0	0	20,812	0	20,812	210	0	0	210	90,055	0
上海平金中心	在建	商办	20%	20,350	71,225	118,507	86,911	0	86,911	61,911	61,911	4,588	16,512	21,754	0	16,512	0	248,836	36,066
上海金地威新达闾人工智能创新产业基地	在建	产业	24%	161,909	323,818	340,356	317,386	71,402	317,386	245,984	245,984	0	0	0	0	0	0	149,709	20,403
上海闵行银都路项目	竣工	产业	36%	20,026	36,046	41,730	35,825	0	0	0	35,825	0	0	0	0	0	0	27,947	1,447
上海长宁新华路商办项目	竣工	商办	100%	5,551	11,103	23,754	15,391	0	15,391	15,391	15,391	0	0	0	0	0	0	99,517	12,139
上海金地威新金山智造园	竣工	产业	20%	51,196	82,426	66,481	64,258	0	0	0	64,258	0	0	0	0	0	0	28,547	350
上海安亭格林云尚	在建	住宅	19%	53,629	93,850	132,606	93,850	0	93,850	0	0	58,773	91,412	208,475	0	91,412	0	208,419	14,889
上海松江安弗施产业项目	在建	产业	28%	35,639	56,893	62,148	57,150	0	57,150	0	0	0	0	0	0	0	0	38,254	16,032
上海西站综合体项目	在建	综合体	31%	55,062	164,466	319,583	163,661	52,006	94,413	0	0	103,288	103,288	603,007	0	52,230	0	803,313	22,701
上海宝山区南大项目★	在建	租赁住宅	18%	24,869	74,607	103,120	72,536	72,536	72,536	0	0	0	0	0	0	0	0	129,069	49,789
上海宝山区金亭线束产业项目★	前期	产业	28%	333,231	83,227	91,631	82,222	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48,865	3,000
南京自在城	竣工	住宅	100%	468,049	1,029,708	1,473,521	1,032,238	0	0	0	1,032,238	249	1,031,147	220	249	0	113	805,000	0
南京风华府	竣工	住宅	20%	62,188	146,447	194,726	146,121	0	0	0	146,121	2,371	146,596	3,746	8,309	630	18,006	457,318	3,140
南京上坊 G22	竣工	住宅	22%	29,758	77,373	101,293	76,145	0	57,716	57,716	76,145	65,891	65,891	158,966	25,205	43,701	55,934	212,504	16,207
南京语山棠花园	竣工	住宅	29%	83,377	208,443	272,745	191,699	0	0	0	191,699	26,756	164,552	68,841	50,008	13,280	124,487	554,327	10,751

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	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期末待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额	
南京锦承苑	竣工	住宅	100%	144,852	250,200	332,063	193,973	0	0	0	193,973	0	193,973	606	-126	127	3,993	528,400	19,279	
南京翡翠尚居	竣工	住宅	11%	52,532	131,327	181,879	125,757	0	0	0	125,757	-26	125,757	1,176	0	0	1,114	341,366	3,321	
南京云靖花园	竣工	住宅	62%	70,129	154,431	204,053	144,072	0	0	0	144,072	1,178	143,675	7,395	5,241	0	16,133	344,653	18,131	
南京云逸都荟花园	竣工	住宅	22%	153,261	396,066	520,863	365,877	0	233,720	233,720	365,877	7,460	363,194	29,690	359,207	3,987	1,018,571	908,686	45,299	
南京都荟澜岸花园	竣工	住宅	31%	49,829	139,521	195,357	137,271	0	137,271	137,271	137,271	11	137,271	7,494	137,271	0	388,054	355,017	30,470	
南京南部新城 G70 项目	竣工	住宅	30%	47,824	101,973	151,512	107,231	0	107,231	107,231	107,231	721	107,425	3,545	106,523	392	455,713	430,422	38,652	
南京江北新区 06 地块	在建	住宅	33%	39,742	111,278	156,243	111,278	0	111,278	55,435	55,435	482	76,502	1,162	55,435	21,067	136,777	244,052	24,411	
南京江北新区 08 地块	在建	住宅	31%	29,593	82,860	115,773	82,860	0	82,860	36,752	36,752	717	57,072	1,677	36,752	20,320	90,621	179,870	21,058	
南京时代艺境	在建	住宅	33%	38,842	97,106	139,042	97,646	0	97,646	0	0	10,418	29,009	17,137	0	29,009	0	179,013	14,719	
南京桥林 G100	在建	住宅	31%	29,997	74,993	104,925	74,927	0	74,927	0	0	6,397	13,865	12,024	0	13,865	0	134,446	9,815	
南京时代芳华里	在建	住宅	33%	17,395	41,746	58,656	40,878	0	40,878	0	0	16,945	35,487	31,182	0	35,487	0	85,634	11,377	
南京江北新区 G05 项目	在建	住宅	53%	11,922	28,613	41,412	28,075	0	28,075	0	0	10,855	10,855	19,345	0	10,855	0	58,417	8,157	
南京都会紫京★	在建	住宅	32%	29,593	73,982	107,702	73,771	73,771	73,771	0	0	39,491	39,491	113,724	0	39,491	0	191,134	22,461	
南京绿谷商业广场	在建	综合体	39%	37,483	224,897	317,119	232,581	0	151,801	0	80,780	9,114	63,959	21,229	60	31,456	147	343,190	24,926	
南京宇龙通信研发中心项目	竣工	产业	32%	20,042	60,132	96,045	62,698	0	0	0	62,698	0	0	0	0	0	0	0	58,427	6,277
南京大成雅境项目	在建	住宅公寓商办	33%	136,487	502,907	743,624	496,043	0	496,043	0	0	45,874	224,639	217,429	0	224,640	0	1,351,902	77,714	
南京溧水项目	在建	住宅	40%	60,895	121,791	162,145	119,610	0	119,610	0	0	15,465	15,465	21,513	0	15,465	0	182,858	14,679	
南京江北 G12 项目	在建	住宅公寓商业	16%	89,305	233,437	303,252	227,026	94,271	227,026	0	0	99,403	99,403	380,466	0	99,403	0	779,874	38,717	
南京南部新城国际路 G74 项目	在建	住宅办公商业	17%	37,200	102,300	136,534	101,538	0	101,538	0	0	74,441	74,441	382,929	0	74,441	0	402,639	27,061	
苏州太仓高新区万达北项目	在建	住宅	100%	52,415	104,830	156,805	101,880	0	101,880	101,880	101,880	7,389	101,880	18,540	0	101,880	0	232,700	42,945	
苏州太仓倚云悦府	竣工	住宅	23%	23,944	43,100	55,419	42,289	0	0	0	42,289	3,397	41,757	3,520	3,967	662	3,928	46,585	1,345	
苏州太仓翡翠名	竣工	住宅	39%	33,879	60,982	82,017	59,775	0	0	0	59,775	19,034	57,007	24,949	15,872	4,570	20,393	88,790	4,107	

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	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期末待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额
苑																			
苏州平江风华雅苑	竣工	住宅	40%	24,316	29,158	40,088	30,805	0	0	0	30,805	3,442	31,877	5,554	374	2,490	764	64,465	362
苏州浅山风华雅苑	竣工	住宅	100%	46,845	74,952	98,352	73,714	0	0	0	73,714	106	73,391	350	316	0	689	127,881	218
苏州吴江大运河府	竣工	住宅	49%	52,468	136,416	182,605	140,045	0	0	0	140,045	1,152	140,045	2,641	1,152	0	2,641	210,584	120
苏州吴江四季春晓花园	竣工	住宅	33%	65,476	130,953	167,404	129,065	0	0	0	129,065	108	129,065	1,040	127	107	665	213,528	3,000
苏州常熟褐石源筑	竣工	住宅	23%	53,521	69,577	99,417	69,577	0	0	0	69,577	8,354	65,860	16,047	10,856	0	18,902	153,431	1,664
苏州常熟金湾名悦雅苑	竣工	住宅	62%	58,556	117,017	164,256	115,060	0	0	0	115,060	13,752	110,945	19,604	15,831	1,559	26,997	223,721	2,016
苏州泮墅关项目	在建	住宅	92%	20,657	37,183	51,187	36,546	0	36,546	36,546	36,546	15,583	35,611	34,554	35,277	334	75,329	93,707	10,838
苏州盘鑫路项目	竣工	住宅	92%	15,593	23,356	35,747	26,263	0	26,263	26,263	26,263	1,416	26,244	2,286	26,244	0	70,495	70,500	4,355
苏州望亭望熙雅苑	在建	住宅	20%	95,836	191,672	273,943	187,910	0	109,216	109,216	109,216	64,389	90,598	89,965	67,833	18,927	95,042	340,777	18,073
苏州翡翠星辰花园	在建	住宅	61%	82,342	164,632	224,027	161,952	0	161,952	69,164	69,164	28,366	154,249	64,138	66,192	92,089	142,863	313,500	5,000
苏州金地中心	在建	商业	40%	22,858	45,716	111,740	35,867	0	35,867	0	0	0	0	0	0	0	0	180,000	26,257
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	81,807	81,807	0	0	21,739	21,739	52,712	0	21,739	0	298,233	3,000
苏州太仓城厢镇项目	在建	住宅	37%	41,329	82,658	117,172	79,903	0	79,903	0	0	25,384	25,384	38,547	0	25,384	0	124,680	13,214
苏州木渎项目	在建	产业	20%	67,083	123,318	124,562	121,490	0	121,490	0	0	0	0	0	0	0	0	40,604	18,247
苏州昆山周市翡丽东项目★	前期	住宅	21%	31,127	56,019	80,002	55,007	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87,024	27,451
无锡渔港路项目	在建	住宅	32%	102,511	133,505	194,524	130,300	47,994	77,065	0	0	14,975	14,975	34,974	0	14,975	0	350,000	14,185
无锡山河九里福邸	在建	住宅	33%	157,337	283,206	430,470	273,727	0	65,053	0	0	35,916	36,385	84,771	0	36,385	0	777,151	34,792
无锡江阴敌山湾项目	在建	住宅 商业	19%	203,869	225,085	374,658	217,080	0	142,968	0	0	33,591	42,839	84,844	0	42,839	0	687,130	50,443
常州星河花苑	在建	住宅	41%	69,545	139,090	185,539	137,254	38,491	70,626	0	0	44,177	44,177	33,160	0	44,177	0	123,209	14,855
常州桃李云栖花园	竣工	住宅	50%	64,764	142,481	183,928	140,240	0	0	0	140,240	175	140,293	1,333	140,033	0	216,160	185,719	12,766
南通通州繁茂花园	竣工	住宅	35%	77,953	101,339	139,405	113,183	0	0	0	113,183	1,487	102,496	569	1,836	400	1,054	139,400	158
南通金地至尚	在建	住宅	70%	58,529	145,077	219,053	149,507	31,903	99,537	0	0	10,157	10,157	9,433	0	10,157	0	173,000	18,670

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	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期未待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额
扬州酩悦	竣工	住宅	100%	160,070	352,151	447,094	346,606	0	0	0	346,606	0	346,606	30	0	0	276	255,231	30
扬州华著苑	在建	住宅	98%	100,057	147,636	210,818	152,268	0	152,268	56,194	56,194	53,474	103,687	113,558	45,001	58,686	98,290	291,615	42,865
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	0	0	0	71,001	10
镇江四季风华里 (G1904)	在建	住宅	31%	20,536	29,104	37,218	28,904	0	28,904	0	0	3,864	5,150	4,110	0	5,150	0	30,946	5,200
镇江四季风华里 (G1905)	在建	住宅	32%	28,920	72,993	92,140	72,945	0	72,945	61,792	61,792	16,957	55,477	15,037	52,751	2,727	46,663	71,124	9,691
徐州格林世界	在建	住宅 商业 办公	20%	246,929	578,854	794,359	569,275	25,735	455,097	189,014	189,014	69,836	326,697	79,454	188,392	138,306	186,490	560,000	102,830
徐州梨园小区东项目	在建	住宅 商业 办公	24%	30,805	83,173	113,718	84,698	25,580	84,698	0	0	0	0	0	0	0	0	110,000	10,416
淮安金悦商置中心	竣工	综合体	40%	41,087	184,890	240,908	142,001	0	0	0	142,001	707	141,779	639	0	707	0	129,259	12,581
淮安观天下	在建	住宅 商业	19%	149,100	226,718	372,800	235,713	0	189,648	0	0	85,557	126,614	80,784	27,964	98,650	18,085	180,153	21,416
盐城文轩府	在建	住宅	33%	43,210	86,420	116,524	84,371	0	34,965	0	0	16,589	23,038	20,161	0	23,428	0	119,612	12,197
盐城金地中心	在建	住宅 商业	20%	121,709	279,962	444,530	186,627	14,763	186,627	0	0	19,058	32,927	35,620	0	32,927	0	330,542	29,899
合肥金地自在城	在建	住宅	100%	164,129	316,521	450,089	302,602	0	112,870	37,002	226,734	23,348	293,643	25,829	33,374	77,504	39,335	450,000	34,178
合肥雍容雅苑	在建	住宅	33%	117,428	224,187	306,709	228,547	0	56,890	56,890	228,547	9,417	228,547	16,443	54,432	0	140,844	436,890	32,421
合肥领峰花园	在建	住宅	59%	122,634	244,444	342,761	265,144	39,855	145,216	60,296	180,224	5,801	225,289	13,157	67,355	45,066	132,815	479,700	33,172
合肥林语别院	在建	住宅	100%	26,176	73,293	93,529	74,998	0	74,998	74,998	74,998	33,971	74,366	8,652	74,366	0	82,726	82,900	14,954
合肥长丰和悦庐鸣项目	在建	住宅	30%	42,786	77,015	104,011	78,519	8,279	78,519	0	0	29,431	38,258	32,951	0	38,258	0	98,020	19,232
芜湖弋江融金学府	在建	住宅	39%	87,790	175,580	228,392	170,125	0	81,392	81,392	170,125	1,261	170,978	1,777	169,449	676	213,599	202,636	11,167
安庆金地邦泰·城市星光	在建	住宅	50%	81,684	179,296	237,594	176,249	91,731	118,541	0	0	47,857	53,960	36,711	0	53,960	0	147,475	14,096
安庆自在城	在建	住宅	49%	58,960	129,636	168,986	129,636	39,902	62,099	0	0	8,603	8,603	4,818	0	8,603	0	104,363	6,968
阜阳都会澜岸项目	在建	住宅	99%	38,810	97,025	121,888	96,045	0	73,374	0	0	17,286	17,286	13,205	0	17,286	0	95,700	11,962
滁州汉河艺境花园	竣工	住宅	34%	60,189	132,416	167,220	132,416	0	0	0	132,416	540	129,900	547	1,537	728	1,392	143,603	1,674
滁州汉河都会艺境	竣工	住宅	92%	46,257	101,766	133,104	101,766	0	0	0	101,766	4,212	27,559	3,563	11,585	293	9,273	115,291	26

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	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期末待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额
武汉金地自在城	竣工	住宅	50%	232,341	966,095	1,183,435	946,269	0	0	0	946,269	4,806	786,986	4,766	3,040	1,766	3,030	690,522	909
武汉金地城	竣工	住宅	100%	306,551	582,770	690,527	574,926	0	0	0	574,926	2	571,321	857	0	0	817	326,626	46
武汉金地雄楚壹号	竣工	住宅	100%	113,796	427,721	540,666	420,717	0	0	0	420,579	1,137	420,579	2,063	1,137	0	1,965	377,975	2,746
武汉金地中法仟佰汇	竣工	住宅商业	41%	110,636	318,931	437,549	313,053	0	0	0	313,053	7,325	254,862	10,370	136	8,490	509	226,235	14,520
武汉金地北辰阅风华	竣工	住宅	49%	41,762	127,210	178,921	123,308	0	0	0	123,308	568	122,275	1,185	1,257	0	2,544	211,199	6,560
武汉金地保利褐石公馆	竣工	住宅商业	38%	55,990	133,425	185,132	123,063	0	0	0	123,063	2,243	122,880	4,204	2,088	147	1,937	193,059	3,777
武汉北辰金地漾时代	在建	住宅商业	51%	50,450	152,274	211,043	148,168	0	102,909	102,909	148,168	14,197	103,531	13,800	63,795	1,308	71,624	169,746	12,034
武汉金地朗悦里	在建	住宅商业	100%	49,054	98,892	134,582	96,796	0	96,796	96,796	96,796	18,554	86,964	9,744	71,072	15,892	78,950	85,000	15,484
武汉蔡甸 068 项目	在建	住宅商业	100%	196,614	291,284	342,108	278,358	53,292	130,127	0	0	44,100	44,100	45,181	0	44,100	0	348,595	104,155
武汉城建金地和悦★	在建	住宅商业	46%	77,811	155,622	222,164	151,390	45,183	34,054	0	0	3,204	3,204	3,631	0	3,204	0	157,167	9,167
武汉金地峯璟★	在建	住宅	50%	22,025	66,520	85,083	62,920	62,920	62,920	0	0	0	0	0	0	0	0	198,453	19,072
武汉金地威新江夏智造园	竣工	产业	34%	116,743	175,115	175,751	174,359	0	86,392	86,392	174,359	11,318	34,799	5,571	0	34,799	0	58,732	13,874
武汉小军山	在建	住宅商业公寓	28%	150,834	324,838	444,056	317,059	27,541	107,699	0	0	18,239	18,239	15,704	0	18,239	0	279,452	73,069
武汉江夏庙山	在建	住宅商业公寓	28%	144,638	352,400	463,586	345,638	103,035	179,250	0	0	35,837	36,871	39,175	0	36,871	0	425,163	32,721
长沙金地三千府	在建	住宅	70%	788,976	946,771	1,080,673	937,850	29,212	48,880	0	888,970	6,435	883,382	10,454	152	6,490	976	591,022	30,999
长沙金地铂悦花园	竣工	住宅	100%	34,506	128,376	159,983	127,065	0	0	0	127,065	10,484	127,065	8,316	11,405	4,666	7,823	122,256	2,605
长沙金地中交雅苑	竣工	住宅	51%	45,265	162,954	203,230	159,776	0	0	0	159,776	3,299	153,485	5,172	3,549	0	5,250	160,696	8,551
长沙碧桂园星荟商务中心	竣工	公寓	33%	25,545	76,683	89,947	76,440	0	0	0	76,440	-28	76,411	-21	2,695	941	1,895	57,250	3,249
长沙金地艺境花园	竣工	住宅	100%	84,805	169,610	228,720	166,397	0	98,619	98,619	166,397	13,778	154,560	16,304	92,220	3,904	67,518	129,768	18,446
长沙金地峯范★	在建	住宅商业	92%	29,902	92,777	95,156	71,171	71,171	71,171	0	0	28,449	28,449	45,511	0	28,449	0	90,646	36,220

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	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期末待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额
郑州金地格林小城	竣工	住宅	51%	212,488	633,670	825,076	616,620	0	0	0	616,620	11	609,156	455	9,955	155	4,607	295,600	0
郑州金地名悦轩	竣工	住宅	100%	45,533	159,260	207,326	156,957	0	0	0	156,957	1,931	154,876	2,024	2,374	703	2,257	168,070	1,245
郑州金地滨河风华苑	竣工	住宅	95%	43,056	107,344	144,066	102,362	0	0	102,362	102,362	2,194	98,788	4,296	98,049	739	160,529	191,400	10,386
郑州金地正华漾时代园	在建	住宅	50%	44,949	115,107	155,117	113,801	0	113,801	0	91,515	5,015	91,515	6,804	0	91,515	0	144,799	9,127
郑州金地公园里	在建	住宅	55%	77,375	224,230	299,661	215,653	22,351	126,232	60,113	60,113	16,783	69,728	9,883	57,932	11,796	34,321	152,000	13,869
郑州金地拾光春晓园	在建	住宅	96%	32,189	96,573	127,618	95,148	0	95,148	0	0	5,424	33,590	6,314	0	33,590	0	112,700	15,593
郑州峰范大厦	在建	住宅商业	100%	10,451	70,979	88,482	61,926	33,752	61,926	0	0	14,394	17,376	22,813	0	17,376	0	70,500	8,887
郑州金地和樾春晓	在建	住宅商业	97%	40,445	121,088	163,007	121,807	47,634	63,967	0	0	14,620	14,620	11,517	0	14,620	0	100,700	12,787
鄂州金地悦府	竣工	住宅商业	70%	39,962	103,901	129,699	102,538	0	0	0	102,538	4,847	43,293	4,014	7,930	91	6,253	95,547	2,310
鄂州金地东方艺境	在建	住宅商业	40%	49,272	137,960	179,460	135,872	0	71,325	71,325	135,872	13,943	85,900	12,113	37,531	1,084	37,350	130,000	6,852
鄂州金地格林梦想+	在建	住宅商业	40%	75,976	227,928	281,928	223,499	0	147,663	114,953	114,953	5,469	57,597	4,139	55,855	1,742	44,251	183,800	7,369
鄂州市葛店 2013-63 地块	前期	住宅商业	40%	58,886	164,880	164,880	161,489	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	157,900	33
襄阳金地悦峯	在建	住宅	97%	74,474	186,137	253,563	177,260	0	177,260	84,576	84,576	43,903	121,795	44,415	83,204	38,982	75,245	182,346	26,423
株洲金地名悦湾	在建	住宅	100%	115,518	231,036	299,148	225,859	0	86,404	0	0	9,222	10,290	7,376	0	10,290	0	200,434	17,308
西安湖城大境	竣工	住宅	70%	544,072	1,073,728	1,527,696	1,137,111	0	0	0	1,137,111	554	1,131,797	2,890	1,131	5,516	2,573	930,085	1,616
西安褐石公馆	竣工	住宅	40%	218,829	674,864	934,838	656,273	0	0	0	656,273	4,267	656,559	2,003	248	147	3,326	466,206	12,719
西安西沔公元	在建	住宅商业公寓	100%	490,463	1,906,872	2,506,438	1,906,140	0	518,523	439,702	1,182,058	280,127	1,222,332	532,828	501,753	66,477	855,043	2,400,427	238,642
西安金地中心风华	竣工	住宅	20%	130,817	293,025	402,768	290,978	0	0	0	290,978	4,018	292,914	2,373	1,660	269	3,685	304,895	10,345
西安常宁府	竣工	住宅	33%	20,618	43,326	59,236	38,135	0	0	0	38,135	4	38,126	210	2	0	196	44,661	807
西安金地格林云上	在建	住宅商业	94%	67,156	134,311	187,255	126,722	0	33,409	33,409	126,722	-288	108,039	240	107,892	147	111,630	142,014	16,839
西安金地玖峯汇	在建	住宅	96%	40,168	100,420	146,300	98,722	0	98,722	0	0	1,131	97,461	4,622	0	97,461	0	120,974	16,053
西安高陵 41 亩项目	在建	住宅	93%	27,165	76,063	106,503	71,647	0	71,647	0	0	22,629	22,629	26,360	0	22,629	0	87,072	14,155
重庆金地自在城	在建	住宅	98%	245,542	586,079	804,177	580,636	0	231,802	154,939	395,245	59,967	362,767	60,418	64,983	76,647	71,180	695,530	45,217



2022 年年度报告

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期未待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额
(琅泽)																			
重庆金地自在城(住誉)	竣工	住宅	98%	195,926	587,778	756,459	582,711	0	0	0	582,711	32,933	568,491	36,804	36,137	4,637	37,106	499,068	23,533
重庆金地两岸风华	竣工	住宅	48%	25,395	76,185	105,674	77,717	0	0	0	76,735	9,497	73,761	16,829	10,873	1,396	17,977	143,769	3,195
重庆中交中央公园	在建	住宅	29%	518,452	1,416,529	2,001,698	1,400,843	51,007	368,415	201,212	884,433	2,487	864,996	7,415	166,231	83,099	230,572	1,820,265	49,177
重庆西山玥	竣工	住宅	50%	41,675	100,019	147,311	95,773	0	18,916	18,916	95,773	12,305	81,236	12,497	8,236	5,467	7,788	111,110	6,467
重庆海纳九龙	竣工	住宅	31%	13,938	27,812	40,071	27,542	0	0	0	27,542	7,884	23,742	12,444	14,154	985	21,103	47,234	1,932
重庆金地格林春岸	在建	住宅	97%	88,414	170,346	244,583	167,584	33,837	167,584	123,079	123,079	27,653	101,711	32,152	98,550	3,627	109,100	219,052	32,543
重庆西辰艺境	竣工	住宅	32%	42,170	63,134	87,146	62,740	0	62,740	62,740	62,740	0	62,641	167	62,641		79,250	76,703	5,614
成都金地悦澜道	竣工	住宅	100%	55,980	139,930	201,224	133,458	0	0	0	133,458	12,186	145,386	562	0	0	515	241,520	7,118
成都御琴峰花园	竣工	住宅	56%	10,725	32,174	45,072	32,371	0	0	0	32,371	1,382	33,269	1,769	32,371	0	82,310	75,465	4,006
成都金地叁拾玖峰花园	竣工	住宅	92%	5,489	16,467	23,855	17,013	0	0	0	17,013	891	17,895	320	16,738	274	47,260	47,300	3,875
成都青白江 103 亩	在建	住宅商业	27%	68,996	103,495	154,443	113,209	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	119,236	6,666
成都成华北湖龙青路北 123 亩★	在建	住宅	40%	82,467	125,597	180,757	135,388	135,388	135,388	0	0	47,144	47,144	97,433	0	47,144	0	279,497	85,492
成都晖风华小区	在建	住宅商业	20%	72,113	216,341	312,867	211,420	0	211,420	137,243	137,243	29,425	141,150	38,869	102,856	45,421	232,428	366,078	27,057
成都金堂 96 亩项目	在建	住宅商业	31%	64,073	128,146	164,235	128,146	0	128,146	0	0	24,981	24,981	15,952	0	24,981	0	91,464	19,564
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	30,586	0	20,170	0	148	368	45	43,000	1,787
成都青白江 54 亩项目	在建	住宅商业	40%	36,325	90,814	126,444	90,814	0	90,814	0	0	17,493	17,493	13,300	0	17,493	0	91,446	33,512
成都科陆项目	竣工	产业	40%	22,438	43,073	45,950	43,073	0	0	0	43,073	0	0	0	0	0	0	22,845	1,481
成都成华区 2021-058 地块	在建	产业	40%	74,045	254,284	291,279	250,571	127,628	127,628	0	0	0	0	0	0	0	0	116,945	20,089
成都温江区 2022-02 地块★	在建	产业	31%	91,936	139,324	147,005	141,799	67,059	67,059	0	0	0	0	0	0	0	0	48,665	8,599
贵阳枫华建设项目	竣工	住宅	48%	43,046	72,575	95,723	72,126	0	0	0	71,904	22,221	61,054	13,719	59,598	1,456	37,864	44,517	4,871
银川自在宸小区	在建	住宅	96%	134,733	269,465	334,277	266,515	33,238	266,515	0	0	133,316	176,566	120,215	0	176,566	0	229,710	33,211
沈阳艺境	竣工	住宅	40%	315,286	526,500	628,985	522,695	0	0	0	522,695	680	518,411	949	776	0	873	336,386	1,607
沈阳滨河国际	竣工	住宅	100%	599,156	1,356,360	1,646,566	1,356,360	0	0	0	1,356,360	97	1,313,514	24	2,687	0	1,728	825,294	1,199

2022 年年度报告

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期末待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额
沈阳檀悦	竣工	住宅	100%	104,375	261,828	309,984	259,091	0	1,309	0	257,782	168	254,626	101	0	168	28	170,690	1,316
沈阳樾檀山	竣工	住宅	100%	290,366	638,808	773,372	592,349	0	109,313	109,313	592,349	5,368	587,580	16,472	151,725	539	229,292	463,093	45,688
沈阳半山麓	竣工	住宅	48%	104,448	250,675	307,856	250,675	0	86,015	86,015	250,675	41,578	247,557	53,986	128,866	4,584	146,382	289,161	23,414
沈阳宸颂	竣工	住宅	92%	9,758	19,516	33,638	19,434	0	0	0	19,434	845	17,569	1,580	844	0	1,450	31,212	763
沈阳峯汇	竣工	住宅	92%	56,042	140,105	176,974	140,105	0	31,367	31,367	140,105	2,645	125,610	6,522	27,990	181	80,727	345,771	19,636
沈阳朗悦	竣工	住宅	33%	41,582	103,954	132,388	103,954	0	0	0	103,954	2,352	103,820	3,511	2,582	0	3,497	97,885	5,968
沈阳时代风华	竣工	住宅	100%	16,216	32,420	32,420	32,303	0	0	0	32,303	1,167	32,303	1,521	1,031	123	1,297	50,953	3,560
沈阳艺华年	竣工	住宅	28%	58,625	115,022	117,022	115,022	0	69,594	69,594	115,022	6,912	113,773	6,430	69,084	239	73,708	69,735	8,648
沈阳峯尚	在建	住宅	50%	49,634	89,183	120,278	89,183	6,518	89,183	14,503	14,503	27,780	40,133	26,094	3,179	36,954	5,019	123,260	12,141
沈阳阅风华	在建	住宅	20%	113,652	227,304	306,491	227,304	0	106,244	31,218	31,218	20,379	38,245	24,568	28,651	9,594	32,761	288,166	25,727
沈阳文储街西 1、2 地块	在建	住宅	48%	226,484	370,159	501,785	370,439	41,337	174,969	0	0	34,856	79,030	31,383	0	79,030	0	422,481	16,327
沈阳文储街西 3 地块	在建	住宅	49%	149,616	269,310	364,649	264,310	14,914	184,278	41,358	41,358	41,031	131,475	42,021	40,107	92,604	48,766	290,152	21,123
沈阳江山风华	在建	商住	66%	173,312	346,624	346,624	333,124	42,348	237,238	0	0	106,219	166,561	145,037	0	172,698	0	428,306	44,014
沈阳舍利塔公园北项目	在建	住宅	97%	34,245	51,367	70,790	51,367	47,415	47,415	0	0	40,776	40,776	77,892	0	40,774	0	76,849	12,974
大连艺境	竣工	住宅	100%	294,814	462,432	619,152	455,303	0	0	0	455,303	5,051	455,790	4,038	5,051	0	4,729	351,301	476
大连拾贰坊	竣工	商业	100%	27,000	32,380	46,980	31,998	0	0	0	31,998	724	31,998	539	1,396	0	1,387	40,071	455
大连湖光山语 AC 地块	在建	住宅	48%	137,965	165,558	196,621	160,829	0	0	0	61,391	2,572	44,901	2,562	3,266	160	2,947	145,489	8,009
大连湖光山语 B 地块	在建	住宅	48%	59,526	71,431	85,173	70,199	0	70,199	17,933	17,933	21,562	27,275	19,052	13,845	13,430	11,866	61,634	12,881
大连和凤明月	竣工	住宅	46%	67,700	108,646	108,646	99,495	0	9,125	9,125	99,478	7,526	97,757	6,812	7,444	5,789	12,642	195,964	11,371
大连星光照澜	在建	住宅	29%	96,600	170,115	2,141,161	164,633	0	162,283	120,671	120,671	24,952	129,954	37,567	63,759	66,195	151,577	303,333	32,527
大连中央公园	在建	住宅	28%	101,334	121,601	144,208	119,179	0	119,179	66,368	66,368	36,042	95,846	37,194	64,744	31,102	68,887	117,404	25,169
大连金地城	在建	住宅	49%	184,400	430,920	572,932	393,570	62,073	372,634	51,848	51,848	121,435	254,965	176,576	33,691	225,105	60,771	545,680	65,783
大连由家 141 项目-AB 地块	前期	住宅	49%	228,100	584,020	778,695	549,400	58,844	58,844	0	0	0	0	0	0	0	0	775,932	16,725
长春名悦	竣工	住宅	100%	8,874	14,198	18,618	14,845	0	0	0	14,845	0	14,845	7	0	0	6	16,333	393
长春风华雅筑	竣工	住宅	48%	65,974	92,364	123,804	98,491	0	0	0	98,491	9,562	97,114	8,540	7,251	1,237	6,190	106,893	1,650
长春江山风华	在建	住宅	98%	104,433	272,524	340,199	272,272	0	191,067	122,817	161,131	26,068	123,820	30,644	86,312	7,261	102,876	313,653	21,976
长春名著	竣工	住宅	92%	40,838	81,676	104,592	80,755	0	80,755	80,755	80,755	7,308	80,755	7,261	79,399	1,357	90,097	94,369	8,782
长春朝阳春晓	在建	住宅	93%	115,670	219,773	260,198	214,200	0	78,638	0	0	1,956	4,269	1,318	0	4,269	0	152,592	10,332
长春华润长安里	竣工	住宅	49%	165,287	264,459	270,531	270,531	0	125,386	125,386	270,531	15,683	260,244	16,906	126,319	561	143,735	273,140	44,767
哈尔滨名悦	竣工	住宅	100%	49,030	122,575	154,103	120,883	0	0	0	120,883	1,656	115,385	1,576	976	950	832	137,023	13,136
哈尔滨风华雅筑	竣工	住宅	92%	32,579	81,447	102,268	80,334	0	80,334	80,334	80,334	1,782	80,334	2,651	80,154	180	100,615	92,077	6,396
哈尔滨峯范一期	在建	住宅	95%	53,191	143,600	174,987	142,417	0	142,417	0	0	53,503	114,812	68,938	0	114,812	0	214,162	20,896

2022 年年度报告

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期末待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额
哈尔滨峯范二期	在建	住宅	100%	60,921	164,500	200,985	161,309	33,345	123,472	0	0	13,465	22,462	21,789	0	22,462	0	261,217	16,345
呼和浩特江山风华	在建	住宅	64%	292,696	761,009	1,005,655	743,661	23,086	541,099	166,169	368,731	43,153	715,675	55,656	173,574	353,981	185,550	565,450	77,013
呼和浩特名京	竣工	住宅	80%	96,204	269,371	355,812	264,863	0	51,554	51,554	264,863	3,957	262,658	5,054	55,233	334	56,263	180,826	21,691
呼和浩特名峰	竣工	住宅	92%	56,746	113,492	150,708	106,072	0	106,072	106,072	106,072	2,280	102,241	4,095	101,444	797	116,395	106,469	7,775
呼和浩特保全庄北地块	在建	住宅	99%	112,576	225,151	288,703	212,783	0	151,545	0	0	22,417	48,483	31,722	0	48,483	0	301,351	12,790
呼和浩特古楼西路地块	竣工	住宅	92%	26,216	47,186	59,955	44,771	0	44,771	44,771	44,771	6,391	41,387	8,867	38,722	2,663	49,036	56,540	5,141
呼和浩特保全庄2号地块	在建	住宅	99%	95,401	190,803	243,966	180,123	21,393	138,405	0	0	39,629	50,349	52,383	0	51,004	0	229,340	11,007
呼和浩特名峰二号地	在建	住宅	62%	59,040	118,069	154,865	111,006	5,950	111,006	0	0	48,085	86,796	52,154	0	86,796	0	113,401	17,794
呼和浩特九韵风华	在建	住宅	77%	62,983	138,562	176,142	130,390	0	129,762	0	0	40,645	62,930	37,228	0	62,930	0	117,356	16,001
包头桃源项目	在建	住宅	60%	37,751	86,826	105,182	84,186	84,186	84,186	0	0	26,440	36,629	21,993	0	36,629	0	70,630	11,358
杭州金地德圣中心	竣工	住宅	50%	30,382	101,235	142,061	99,976	0	0	0	99,976	232	74,835	520	1,202	0	1,337	140,582	357
杭州下沙晓春城	竣工	住宅商业	45%	48,736	130,459	192,664	131,515	0	0	0	131,515	134	76,747	829	257	0	1,050	234,532	1,349
杭州下沙水云城	竣工	住宅	51%	38,504	94,513	142,769	93,198	0	0	0	93,198	-78	72,219	74	215	0	886	212,210	2,381
杭州湾汇公寓	竣工	住宅	100%	76,674	172,348	245,392	168,683	0	0	0	168,683	2,938	126,872	12,544	3,683	0	14,140	575,348	713
杭州乐虹湾	竣工	住宅	24%	106,872	277,015	412,927	269,491	0	0	0	269,491	1,424	250,176	7,721	13,986	581	83,541	950,981	12,951
杭州香岸华庭	竣工	住宅	62%	93,357	149,371	242,042	147,352	0	0	0	147,352	1	147,222	2,088	125		2,508	281,435	6,672
杭州望梅华庭	竣工	住宅	25%	86,356	120,898	192,848	109,142	0	0	0	109,142	813	108,944	3,560	442	718	2,379	218,185	3,347
杭州大运桥西府	竣工	住宅	100%	31,601	79,003	119,315	69,349	0	0	0	69,349	720	54,577	3,934	53,852	725	223,259	284,100	18,108
杭州滨与城	竣工	住宅商业	100%	42,167	80,117	117,603	74,105	0	74,105	74,105	74,105	933	57,785	2,053	57,413	372	89,830	123,300	16,876
杭州近江四合一商办项目	在建	商办	36%	26,682	141,415	202,431	140,440	0	140,440	0	0	2,582	2,582	10,556	0	2,582	0	486,350	33,534
杭州 58 项目	在建	商办	37%	46,487	147,862	204,606	115,754	0	115,754	0	0	7,418	7,418	12,379	0	7,166	0	146,481	25,729
绍兴自在天地商业中心	竣工	商业	51%	54,305	135,213	165,981	134,824	0	0	0	134,824	2,764	134,824	2,113	3,564	0	3,078	87,385	1,985
绍兴上虞云熙望府	在建	住宅	37%	145,154	261,277	353,594	248,846	0	248,846	137,032	137,032	1,071	246,931	1,327	134,653	112,277	209,713	363,000	32,532
绍兴悦峯里	竣工	住宅	100%	41,442	74,440	102,955	73,099	0	0	0	73,099	0	73,099	218	73,099	0	128,470	120,127	5,724
绍兴上虞都会云上府项目★	在建	住宅	29%	78,901	149,912	225,959	141,492	141,492	141,492	0	0	50,906	50,906	111,057	0	50,906	0	297,727	31,504

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	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期末待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额
金华大境花园	竣工	住宅	85%	122,759	220,891	308,585	217,882	0	0	0	217,882	2,664	217,017	6,878	7,052	0	12,753	347,568	3,815
金华义乌西江雅苑	竣工	住宅	50%	128,166	134,575	246,490	132,940	0	0	0	132,940	271	132,554	1,327	1,613	0	5,116	386,711	4,484
金华义乌西江悦府	竣工	住宅	50%	61,839	80,390	122,951	79,034	0	79,034	79,034	79,034	335	79,034	1,299	78,828	206	229,035	199,684	6,365
金华义乌万家风华	竣工	住宅	25%	139,972	349,487	709,883	340,354	0	340,354	340,354	340,354	518	340,224	4,530	339,971	253	869,944	717,374	30,965
金华义乌翠湖湾	竣工	住宅 商业	60%	75,766	162,897	232,206	156,620	0	156,620	156,620	156,620	2,802	156,620	8,368	156,134	486	382,689	303,277	33,792
金华峰汇花园	竣工	住宅 商业	100%	50,099	105,209	228,461	99,836	0	99,836	99,836	99,836	37,581	99,692	96,433	98,502	1,190	230,913	189,046	31,452
金华湖塘月色花园	竣工	住宅	70%	54,875	98,774	144,615	96,925	0	96,925	96,925	96,925	46,984	96,925	123,097	95,117	1,808	225,813	192,600	25,425
金华环翠云苑项目	在建	住宅	48%	22,296	40,133	57,404	39,235	0	39,235	0	0	13,137	13,137	19,291	0	13,137	0	67,080	4,975
金华城央花园项目	在建	住宅 商业	49%	72,058	144,096	202,263	138,254	0	138,254	0	0	13,617	13,617	21,947	0	13,617	0	272,415	25,241
金华云璟园项目	在建	住宅 商业	31%	69,976	174,930	235,542	172,460	0	172,460	0	0	9,541	12,031	12,173	0	12,031	0	216,949	15,468
金华央著花园项目	在建	住宅 商业	49%	93,477	168,258	238,285	161,705	0	161,705	0	0	61,025	61,557	86,798	0	61,557	0	246,333	32,931
金华东阳领峰名邸项目	在建	住宅	44%	41,577	124,730	165,591	122,809	0	122,809	0	0	20,231	20,231	37,373	0	20,230	0	255,015	26,380
金华锦悦华府项目	在建	住宅	48%	69,251	124,651	175,292	118,866	0	118,866	0	0	38,835	38,835	53,102	0	38,835	0	174,433	24,218
嘉兴风华绮轩	竣工	住宅	45%	30,660	55,092	79,752	53,367	0	0	0	53,367	1,756	53,367	2,523	2,312	99	3,054	80,657	1,338
嘉兴万卷风华小区	竣工	住宅	50%	69,932	147,331	204,319	136,494	0	0	0	136,494	0	136,507	1	0	0	1	226,419	8,300
嘉兴云栖湾	竣工	住宅	100%	65,165	162,912	218,062	159,307	0	0	0	159,307	12,362	158,538	15,944	26,544	2,665	23,909	151,580	5,422
嘉兴风华四海小区	竣工	住宅 商业	50%	71,984	158,365	217,773	156,772	0	0	0	156,772	7,983	156,772	6,519	12,678	0	11,380	166,239	8,462
嘉兴求学里	竣工	住宅	92%	24,971	44,931	62,108	44,161	0	0	0	44,161	2,987	44,161	4,074	4,508	0	5,577	58,372	4,936
嘉兴悦峰里	竣工	住宅	100%	32,824	68,917	91,987	66,267	0	0	0	66,267	337	66,271	547	333	0	475	89,002	4,792
嘉兴海宁华宸府	在建	住宅	50%	67,630	135,260	179,558	132,962	0	132,962	0	0	36,620	69,135	52,111	0	69,135	0	193,869	26,225
嘉兴鸣庐府	竣工	住宅	60%	36,070	46,860	83,105	54,888	0	54,888	54,888	54,888	7,582	53,175	11,172	52,093	1,082	83,588	85,951	12,394
嘉兴桐乡天元鸣望邸	在建	住宅 酒店	39%	62,725	132,256	194,959	130,150	0	130,150	0	0	48,234	61,234	115,317	0	61,234	0	218,837	36,232
嘉兴锦棠鸣庐	在建	住宅	50%	68,900	110,232	192,272	107,034	0	107,034	0	0	28,507	28,507	41,653	0	28,507	0	193,400	24,970

2022 年年度报告

项目	项目进度	经营业态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	可租售面积	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期末待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额
宁波慈溪泊江府	竣工	住宅	67%	23,902	47,804	63,724	46,471	0	0	0	46,471	0	46,471	0	0	0	0	66,709	116
宁波湖成大境府	竣工	住宅	50%	61,875	123,750	172,947	125,047	0	0	0	125,047	125	125,047	923	4,130	0	5,263	251,996	8,344
宁波华章府	竣工	住宅	100%	12,987	29,213	45,913	28,142	0	0	0	28,142	530	27,748	1,062	530	0	975	79,242	1,997
宁波华著府	竣工	住宅	100%	10,147	22,323	33,350	21,891	0	0	0	21,891	0	21,891	405	0	0	372	61,679	149
宁波风华大境府	竣工	住宅	100%	33,668	53,869	76,543	53,712	0	0	0	53,712	2,178	53,712	2,387	2,176	0	2,190	61,720	6,080
宁波余姚华璟庭	竣工	住宅	60%	26,343	52,686	74,930	51,300	0	0	0	51,300	235	51,300	573	235	0	526	75,619	4,589
宁波北仑悦虹湾	竣工	住宅商业	52%	35,112	90,648	122,560	87,883	0	87,883	87,883	87,883	-1	87,883	412	87,883	0	202,726	184,823	23,038
宁波余姚时代云图里	在建	住宅商业	49%	128,970	245,614	346,810	233,202	0	233,202	0	0	100,344	131,814	186,387	0	154,728	0	349,643	36,875
宁波余姚巧园	竣工	住宅	35%	19,704	31,526	46,286	30,382	0	0	0	30,382	0	30,382	0	0	0	0	47,559	794
宁波慈溪锦尚府	竣工	住宅	25%	48,636	77,726	108,097	76,184	0	0	0	76,184	0	75,474	0	321	389	547	108,322	1,999
温州峯汇里	竣工	住宅	50%	62,649	205,254	274,853	196,514	0	0	0	196,514	1	196,514	1,104	4,934	0	16,986	534,909	13,032
温州瑞安熙悦花苑	竣工	住宅	60%	34,896	87,224	114,334	85,749	0	0	0	85,749	2,203	85,749	2,869	2,391	0	2,964	161,014	3,962
温州瑞安金雅苑	竣工	住宅	100%	16,722	47,898	62,198	47,100	0	0	0	47,100	125	47,100	527	124	0	484	94,659	379
温州悦峰园	竣工	住宅	50%	36,186	75,394	104,639	73,900	0	0	0	73,900	0	73,900	280	0	0	257	124,184	929
温州瑞安金熙花苑	竣工	住宅	100%	29,042	96,769	119,598	95,315	0	0	0	95,315	730	95,242	1,699	1,638	155	4,991	188,081	2,850
温州金城广场	竣工	住宅	100%	18,170	63,596	83,278	62,432	0	62,432	62,432	62,432	2,378	59,821	5,667	59,821	0	123,661	116,582	5,426
温州水韵风华苑	竣工	住宅	100%	16,983	41,038	54,313	40,220	0	0	0	40,220	788	40,220	1,773	995	0	1,893	70,060	3,131
温州瑞安中鑫商业广场	在建	住宅商业	100%	22,106	77,371	141,524	76,050	0	76,050	0	0	11,445	75,883	18,910	0	75,883	0	135,697	16,311
温州金澜苑	在建	住宅商业	100%	14,795	47,349	63,885	46,362	0	46,362	0	0	35,132	44,218	44,284	0	44,218	0	63,970	9,177
温州滨清和苑	在建	住宅商业	100%	24,723	74,168	97,120	70,265	0	70,265	0	0	44,077	70,173	59,956	0	70,173	0	89,423	15,526
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	79,558	250,996	0	0	60,094	60,094	89,444	0	60,094	0	734,949	70,249
温州瓯江峯汇	在建	住宅	28%	63,405	208,352	308,866	205,156	0	205,156	0	0	13,360	197,528	16,309	0	197,528	0	559,133	46,461
温州苍南项目	在建	住宅	19%	69,731	177,784	235,344	158,742	0	158,742	0	0	35,248	48,375	72,643	0	48,375	0	319,974	40,827
台州金地中城广场	竣工	住宅	100%	55,823	142,903	188,974	123,639	0	0	0	123,639	5	122,909	567	123,639	0	185,895	174,690	8,295
台州翡翠云邸	竣工	住宅	100%	59,217	140,034	190,411	137,315	0	137,315	137,315	137,315	22,133	136,478	36,956	137,126	189	229,610	205,648	27,051
台州温岭城东项目	在建	住宅	24%	46,829	74,926	108,726	71,845	0	71,845	0	0	14,049	17,860	31,895	0	0	0	196,974	11,441
丽水风华剑桥	在建	住宅	50%	86,495	172,990	251,600	169,806	0	169,806	0	0	19,116	169,806	23,028	0	169,806	0	214,743	31,434
丽水金地云著家	在建	住宅	92%	30,949	61,898	90,595	60,456	0	60,456	0	0	15,067	22,832	19,640	0	22,832	0	97,852	13,403

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	2022 新开工面积	2022 在建面积	2022 竣工面积	累计竣工面积	2022 签约面积	累计签约面积	2022 签约金额	2022 结算面积	报告期末待结转面积	2022 结算金额	项目计划总投资	2022 实际投资额
园																			
舟山峯范府	竣工	住宅商业	94%	15,970	42,321	59,021	41,219	0	41,219	41,219	41,219	22,665	35,552	38,420	29,529	6,023	46,946	75,222	12,091
舟山山海未来社区	在建	住宅商业	87%	125,553	301,052	410,458	289,365	0	199,108	0	0	31,517	47,152	29,725	0	62,013	0	277,405	32,577
舟山海丝未来社区	在建	住宅商业	69%	97,042	232,900	240,807	217,578	107,090	175,259	0	5,389	113,762	118,835	125,401	5,389	113,446	4,647	273,770	34,764
厦门马銮湾 1 号	竣工	住宅	52%	31,612	95,000	136,569	97,266	0	0	0	97,266	6,686	97,266	26,265	9,092	0	32,632	352,894	3,369
厦门前海湾	竣工	住宅	33%	24,629	73,880	112,047	76,361	0	0	0	76,361	6,417	76,628	25,623	11,231	155	38,236	234,140	10,025
厦门金地峯上	竣工	住宅	100%	17,734	44,500	73,990	45,690	0	0	0	45,683	1,361	45,683	5,088	1,370	0	5,725	137,432	8,231
福州市都会之光花园一区	竣工	住宅商业	98%	55,191	71,734	95,818	64,068	0	64,068	64,068	64,068	10,393	15,391	13,083	9,156	6,953	12,515	91,705	11,593
福州市都会之光花园二区	竣工	住宅	98%	42,661	85,318	114,763	82,858	0	82,858	82,858	82,858	39,602	59,897	48,055	52,177	8,057	62,856	111,606	17,069
福州金地大境小区	在建	住宅	93%	48,576	82,566	108,495	75,378	0	75,378	0	0	44,619	65,247	69,200	0	65,247	0	104,553	20,168
福州马尾金象公馆	在建	住宅商业	50%	20,062	48,149	65,079	46,117	0	46,117	0	0	9,668	10,320	15,101	0	10,320	0	76,621	11,101
福州市金地云镜小区	在建	住宅商业	95%	18,362	33,050	44,617	32,509	32,509	32,509	0	0	2,197	2,197	3,475	0	2,197	0	51,800	20,628
泉州金地联发都会之光	在建	住宅商业	50%	22,748	56,869	73,733	57,814	0	57,814	0	0	26,739	55,646	35,278	0	55,646	0	67,633	18,453
漳州厦一城(P04)	竣工	住宅商业	49%	49,439	133,485	179,276	137,394	0	137,394	137,394	137,394	27,590	107,850	28,992	98,065	10,829	130,964	157,786	18,179
漳州厦一城(P03)	竣工	住宅商业	97%	32,102	96,306	126,112	94,123	0	94,123	94,123	94,123	12,751	47,572	15,037	33,778	16,030	46,804	133,400	8,804
漳州都会之光南区	在建	住宅商业	34%	43,574	95,862	127,368	92,883	0	92,883	0	0	12,541	43,024	14,195	0	40,272	0	107,306	14,729
漳州都会之光北区	在建	住宅商业	47%	45,219	90,437	117,852	83,693	0	83,693	0	0	7,443	56,270	9,167	0	54,258	0	98,710	15,756
南昌湖光雅苑	竣工	住宅商业	50%	70,869	212,607	271,134	206,654	0	122,942	122,942	206,654	51,878	169,472	55,291	90,794	5,763	90,936	223,039	21,675
南昌金雅澜庭	竣工	住宅商业公寓	60%	70,323	140,647	180,492	139,677	0	139,677	139,677	139,677	10,965	133,810	6,957	125,109	8,701	175,863	175,442	22,236
南昌欣悦湖项目	竣工	住宅商业	33%	65,913	98,869	137,200	96,829	0	11,328	11,328	96,829	3,340	96,829	6,154	6,147	775	9,323	116,491	6,058
南昌格林格林	在建	住宅商业	96%	44,755	73,756	101,701	73,474	0	73,474	0	0	186	3,718	142	0	3,718	0	63,468	6,303

注：（1）加“★”为 2022 年新获取项目。

（2）深圳金地环湾城项目，位于深圳市福田区南部，是原金地工业区城市更新改造项目，分两期开发，于报告期内签署了一期地块的土地合同。

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

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

### 3. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

面积单位：平方米 金额单位：万元

经营业态	地区	出租物业数量	出租房地产的建筑面积	可出租面积	1-12 月累计租金收入	出租率（%）	租金收入/房地产公允价值（%）
写字楼、商业	北京	3	221,670	199,089	55,906	74	4.1
	深圳	3	718,017	678,765	100,489		
	上海	3	158,248	117,780	17,387		
	广州	1	25,785	9,372	1,910		
	杭州	1	67,294	34,753	5,758		
	南京	2	143,907	77,053	8,958		
	西安	1	68,885	43,137	9,617		
	武汉	1	69,057	40,008	5,243		
	昆明	1	30,593	19,010	2,241		
	诸暨	1	53,041	35,962	929		
	淮安	1	37,273	23,495	1,886		
产业	深圳	1	86,157	86,157	2,088	84	5.7
	上海	8	860,287	839,078	33,719		
	成都	1	45,950	43,152	2,105		
	南京	1	62,998	62,195	7,787		
	广州	1	63,836	63,836	2,557		

#### 4. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,152.16	4.53	26.64

公司一直坚持稳健的财务管理方针，并拥有多样化的融资渠道，包括银行借款、境内外债券和中期票据等。截至2022年12月末，公司有息负债合计人民币1,152.16亿元，同比下降约8.3%，其中，银行借款占比为60.84%，公开市场融资占比为38.12%，其他融资占比为1.04%。债务融资加权平均成本为4.53%。公司长期负债占全部有息负债比重的64.10%，债务期限结构合理。截至报告期末，公司有息负债中，境内负债占比94.36%，境外负债占比5.64%。报告期内，公司资本化的利息支出合计人民币26.64亿元，没有资本化的利息支出约为人民币38.53亿元。

本公司与银行等金融机构均建立了良好的长期合作关系，债务融资能力强，银行授信额度较为充裕。截至2022年12月31日，公司获得各银行金融机构授信总额人民币2,549亿元，已使用银行授信总额为人民币914亿元，尚剩余授信额度1,635亿元。报告期内，公司均已按期归还或支付借款本金及利息。

#### 5. 其他说明

□适用 √不适用

##### (五) 投资状况分析

##### 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

##### 1. 重大的股权投资

√适用 □不适用

报告期内，公司无重大的股权投资。本年度取得和处置的控股参股公司的情况详见2022年度审计报告中的财务报表附注“（五）合并财务报表项目注释-10、长期股权投资”“（六）合并范围的变更”和“（七）在其他主体中的权益”。

##### 2. 重大的非股权投资

□适用 √不适用



### 3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
其他权益工具投资	159,422,159.55		5,516,058.28		16,375,400.00			171,492,546.59
其他非流动金融资产	2,331,609,729.97	74,441,306.42			259,116,191.02	13,260,000.00	-37,610,075.46	2,614,297,151.95

证券投资情况

□适用 √不适用

私募基金投资情况

√适用 □不适用

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

衍生品投资情况

适用 不适用

#### 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

#### (六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

#### (七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	主要产品	注册资本	期末资产规模	期末净资产	本期营业收入	本期净利润
陕西金地家宜置业有限公司	房地产开发	179,012.00	840,592.37	242,777.49	855,822.69	59,356.48
上海鑫荟房地产开发有限公司	房地产开发	320,000.00	438,282.61	377,842.09	433,627.20	64,523.08
上海陆鑫房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	115,164.54	58,198.12	426,386.85	63,599.56

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

展望 2023 年，全球经济增长面临下行压力，国际经济政治格局依然复杂严峻，外部环境仍存在较大的不确定性与挑战。国内经济迎来修复之年，消费的复苏力度和房地产的企稳将成为提振内需的重点。

房地产调控政策将会继续坚持“房住不炒”的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。在支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求的基调下，因城施策促进房地产行业良性循环，在多种政策工具的精细化调节下，有效防范化解优质头部房企风险，改善优质房企资产负债表，长期来看，将会促进房地产市场平稳健康发展。

房地产行业正面临整体规模增速显著放缓的发展态势，有质量的增长将成为市场参与者谋求长期发展的重要着眼点，也是企业平稳穿越行业周期的必要保障。开发企业需要继续坚持提升产品竞争力和盈利能力，同时还需持续探索新的发展模式，在立足住宅主业的前提下，紧跟客户需求，大力挖掘存量资产运营价值，借助产品创新促进居民住房消费升级，提高开发主业服务的附加值。

#### (二) 公司发展战略

适用 不适用

面对行业发展的新形势，公司将稳步调整发展模式，秉持“新平衡发展观”，努力追求利润总额和总规模的持续均衡增长；在行业收益率逐渐降低、回归常态的大背景下，公司将不断提高投资质量和经营效率来实现均衡发展的目标；在住宅开发业务进入下行通道的大趋势下，公司将积极调整收入结构，配置合适资源布局自持资产、服务、科技等业务赛道。

投资方面，公司将依据市场形势的发展保持合理的投资力度，继续坚持投资主流地段、主流客户、主流产品的高流动性项目，同时加强对宏观形势的分析与研判，密切关注金融环境的调整方向和幅度，以及房地产调控政策变化对不同城市市场的影响，根据各城市市场运行趋势及时有效地评估和调整投资策略，做好投资资源的配比和调度工作，在确保长期稳健经营的基础上，实现较好的投资预期和投资项目收益。

在运营管控方面，公司将依托数字化经营管控体系与能力，聚焦现金流管理和产品力提升，推动资源周转效率提升。在营销管理方面，加强营销体系精细化管理，在全面均好销售基础上，加强非住、滞重现房去化，加强“自渠”能力建设，以互联网工具为平台，与客户建立直接联系，降低转介依赖，实现自有客户高效流转。

财务方面，坚守稳健的财务政策，重视流动性管理，常态化压力测试，为公司发展留足安全边际。一方面加大销售回款的管理力度，另一方面保持优质融资渠道的畅通。在业财一体化基础上优化现金流管理水平，保障现金流安全以及规模发展所需资金，促进公司经营目标的实现。

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

在新的市场环境下，公司将聚焦需求引导下的大生产专业一体化。基于市场与客户需求，将价值创造能力贯穿于 CMP（客户及市场定位）-产策-产品-采购-成本全链条中，形成以市场需求出发的良性循环。

产品研发与管理方面，贯彻“智美精工，健康生活”产品品牌精神，持续开展新生代客户研究，产品创新研发及产品精进管理。公司将在户型设计、精装修、社区环境景观、智能化研发方面持续发力，探究个性空间、健康、智能的多场景融合，打造更适应当地气候条件与生活习惯的产品并给予客户更多样化的选择；持续推进 BIM 技术，搭建 BIM 平台，落实项目应用，实现数字化赋能提效；在绿色建筑方面，紧密围绕国家“3060”政策，在项目全面落位“G-WISE 金地绿色健康”体系标准，在绿建技术、低碳建材、部品等领域建立金地住宅的绿色低碳竞争力。同时，在产品管理方面，公司将进一步加大全过程管控的精细程度，提升产品亮点、优化产品配置，严控无效成本，最终以达到提升项目利润率水平的目的。

工程管理方面，将以“造精品、保经营、优合作、拓创新、赢未来”为专业导向，全面提升工程管理核心竞争力。在质量管理维度，既要抓好建筑功能的可靠性，又要抓好建筑表观的效果；在进度管理维度，对不同类别的项目实施差异化进度管理，保障公司经营目标达成；在供方管理维度，利用网络大数据，“找好”供应商并“管好”供应商；在建筑工业化维度，继续探索新型装配式建筑体系，保持技术领先；在智能建造维度，继续探索数字化系统应用，提升数字化管理水平。

成本管理方面，加强产品竞争力对标，根据客户需求合理配置成本，保证成本与品质的平衡。成本采购方面，将继续推进材料部品供应链深入研究并在建材产业链上下游传播，继续提升公司多渠道采购供应链竞争力。

信息化建设方面，公司将围绕数字化转型的整体推进策略，逐步实现业务一体、数据共享、决策智能，赋能精细化经营。首先，在数字化经营提效方面，将以业财一体化为建设重点，以业财促拉通，数据驱动决策。其次，在创新科技应用方面，将继续在智能家居、智能设计、智慧工程等多领域，探索智能化运用实例。第三，将通过平台共享提效，持续优化集团各业态通用共享服务应用，加强对核心业务的支撑，助力业务降本提效。

在持续提升住宅主业竞争力的同时，公司要进一步加强非住业务的拓展及竞争力，积极布局地产行业全产业链业务，努力打造集团面向未来的长期、全产业链的竞争优势。持有型物业方

面，借助政策优势，打通“投-融-建-管-退”闭环。商办领域，要继续打造更优秀的商办产品，对标行业领先企业，提升商管水平。产业领域，大力发展生命科学园区、定制化园区，加强产业园业务的领先优势，另外积极探索与推进建筑光伏、储能等创新服务。长租领域，积极响应国家租售并举号召，前瞻布局，培育运营能力。智慧服务方面，继续打造“三横九纵”服务矩阵，积极扩大管理规模；提升科技应用水平，加强基础服务数字化改造，打造智慧社区；同时积极拓展管理领域，把握业主需求，做好增值服务，多样化收入来源。代建领域，金地管理将持续做大规模，关注政府、城投公司及金融等多投资主体的市场机会，巩固现有住宅、商办、公建的领先优势，促进收入结构和业务模式的多元化，同时进一步精进项目管理及公司经营体系，稳步提升经营效益。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

2023 年，公司计划新开工面积 355 万平方米，竣工面积 1,295 万平方米。目前市场环境依然严峻，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。伴随着 2023 年新获取项目的增加，并在审慎考量各类外部因素对公司经营带来的影响后，公司还将在年中就经营计划进行调整。

### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

公司在 2022 年继续严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所发布的有关上市公司治理的规范性文件要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。

报告期内，公司推进各项规范管理工作，持续完善公司治理结构。公司董事及管理层根据各自职能，严格执行公司经营计划，努力应对市场环境的变化促进公司业务发展，公司监事依法履行监督职责，督促公司董事会和管理层依法运作、科学决策。报告期内，公司共召开 14 次董事会、4 次监事会和 2 次股东大会，董事会就董事提名、聘任高管、利润分配、房地产项目股权收购、发行债务融资工具、提供担保、财务资助、制度修订等重要事项进行了审议。

公司根据《企业内部控制基本规范》及相关配套指引以及《公司内部控制规范实施工作方案》，继续做好内控建设和内控自我评价工作。公司在报告期内充分发挥审计的监督、服务和促进作用，克服了外部环境的不利影响，保持了内控评估与审计工作的全面性和一致性。年内，继续开展合规主题宣讲，提升公司合规管理水平；实现数字化审计系统平台运用，系统采用数字化技术集成现有信息系统，自动处理数据，涵盖营销采购、工程采购、销售事务三个场景。模型深入业务，通过大数据的归集、统计、分析，有效地支持了地产板块的内部审计评估工作。

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

2022 年初，中国证监会及上海证券交易所对上市公司相关监管规则做了大规模修订和整合。年内，公司依据最新的法律法规、自律监管规则对公司治理相关内部制度文件进行了全面修订，其中《信息披露事务管理制度》《内幕信息知情人登记管理制度》《投资者关系管理制度》等 13 部制度文件的修订已经通过董事会审批生效。

报告期内，公司持续完善信息披露内部机制和优化信息披露业务流程，切实保障披露质量，全年共计完成 2 项定期报告和 62 项临时公告，同时公司不断强化定期报告中非财务经营性信息披露，切实加大自主信息披露力度。公司在上海证券交易所上市公司 2021-2022 年度信息披露工作评价中获评 A 类等级，自 2014 年以来，金地集团已连续八年取得年度“A”的评价结果。

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

公司一直以保护投资者利益为己任，在日常工作中努力提高上市公司的透明度，增进投资者对本公司的了解。为进一步完善公司治理结构，增强公司信息披露的质量和透明度，推进公司与投资者关系管理工作，切实保护投资者利益，公司通过业绩说明会、投资者现场调研、项目考察、电话会议、“上证 e 互动”、投资者热线等形式与投资者交流。

定期报告披露后，公司在上海证券交易所上证路演平台上分别召开了“金地集团 2021 年度业绩说明会”和“金地集团 2022 年半年度业绩说明会”，第一时间回应投资者对公司年度及半年度业绩的关切问题。2022 年 8 月 5 日及 10 月 28 日，面对市场及证券价格波动，公司主动召开两场投资者交流视频会议，参会人数分别达到 1,200 和 1,500 人。会上，公司管理层对行业形势和公司基本面进行客观分析，正面回应投资者关切，帮助资本市场更好地理解公司价值，有效提振了市场信心。11 月 9 日，公司积极参加了深圳证监局等单位组织的“2022 年深圳辖区上市公司投资者集体接待日活动”，取得了良好的沟通效果。

报告期内，公司接待了近 200 批次共计近 1,400 人次的投资者来访和交流，参加了证券公司举办的 55 场投资策略会，与众多投资者进行了沟通和交流。公司严格按照有关法律法规的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

公司治理规范，业绩稳健，保持上市以来持续通过现金分红方式回报广大投资者，与资本市场保持较为紧密的联系，努力承担作为一家优质上市公司的责任，积极为社会创造价值。

#### 附 1 公司受邀参加投资者交流活动情况

邀请单位	时间	会议主题	会议地点	方式	接待对象	交流内容
华泰证券	2月22日	2022 春季策略会	线上	一对一、一对多和大会推介等方式	券商、基金等各类投资者	基于公司定期报告等公开资料交流的主要内容如下： 1、公司日常经营情况和分析； 2、公司未来经营策略和发展战略； 3、公司对行业和宏观经济的看法。
国金证券	2月22日	上海策略会	上海			
天风证券	2月25日	2022 年春季策略会	线上			
华创证券	2月28日	2022 年春季上市公司交流会	线上			
招商证券	3月2日	2022 年春季交流会	线上			
东方证券	3月2日	2022 春季上市公司日	线上			
长江证券	3月3日	2022 年春季投资策略峰会	厦门			
中信证券	3月9日	2022 年春季策略会	线上			
银河地产	3月15日	2022 年春季策略会	线上			
浙商证券	3月17日	2022 年春季策略会	线上			
海通证券	3月31日	2022 年春季上市公司交流会	线上			
国盛证券	5月19日	线上策略会	线上			
中金公司	6月7日	2022 年中期策略会	线上			
申万宏源	6月8日	2022 年夏季策略会	线上			
中信建投	6月8日	2022 年中期资本市场峰会	线上			
平安证券	6月15日	线上策略会	线上			
东北证券	6月15日	线上策略会	线上			
国金证券	6月16日	上市公司交流会	线上			
光大证券	6月17日	2022 年中期策略会	线上			
海通证券	6月21日	2022 年中期策略会	线上			
中银证券	6月22日	2022 年中期策略会	线上			
国泰君安	6月23日	2022 中期策略研讨会	线上			
东方证券	6月24日	2022 年年度策略会	线上			
国信证券	6月24日	2022 在中期策略会	线上			
银河证券	6月28日	2022 年总量中期策略会	线上			
中信证券	6月28日	2022 年中期策略会	线上			
首创证券	6月29日	2022 年中期策略会	线上			
兴业证券	7月5日	2022 年中期策略会	线上			
天风证券	7月7日	2022 年中期策略会	线上			
民生证券	7月12日	2022 年中期投资策略会	线上			
浙商证券	7月14日	2022 年中期资本市场峰会	成都			
招商证券	7月15日	2022 年夏季峰会	成都			
长江证券	7月27日	总量周期策略会	线上			

邀请单位	时间	会议主题	会议地点	方式	接待对象	交流内容
东方证券	8月31日	2022年夏季上市公司日	上海			
长江证券	9月1日	2022年度秋季投资策略峰会	青岛			
广发证券	9月1日	2022年夏季上市公司闭门交流会	杭州			
兴业证券	9月5日	房地产行业&公司秋季策略会	线上			
浙商证券	9月6日	机构重仓股峰会	线上			
民生证券	9月7日	2022年中期投资策略会	线上			
国盛证券	9月9日	2022年秋季资本市场峰会	线上			
中信建投	11月2日	上海策略会	上海			
华泰证券	11月3日	华泰证券2023年度投资峰会	上海			
天风证券	11月3日	展望2023年度策略会	上海			
申万宏源	11月7日	2023上市公司交流月	线上			
兴业证券	11月15日	2023年度投资策略会	上海			
招商证券	11月23日	2023年度策略会	上海			
国信证券	12月7日	2023年资本市场年会	线上			
海通证券	12月13日	2023年度投资策略会	线上			
华安证券	12月15日	2023年资本市场峰会	线上			
首创证券	12月16日	2023年线上投资策略会	线上			
国盛证券	12月22日	2023年资本市场峰会	线上			
信达证券	12月22日	2023年度策略峰会	线上			
中信建投	12月23日	2023年度资本市场峰会	线上			
中银证券	12月23日	2023年度策略会	线上			
光大证券	12月23日	2023年度线上投资策略会	线上			

## 附2 接待券商、基金、其他投资机构及个人投资者情况

时间	地点	方式	接待对象	交流内容
报告期内	深圳、上海等	现场调研、项目参观、电话会议等方式	广发证券、中信证券、兴业证券、申万宏源、中信建投、招商证券、华泰证券、海通证券、华创证券、长江证券、天风证券、东方证券、国信证券、华安基金、首创证券、中银证券、东北证券、中欧基金、工银瑞信、景顺长城、交银基金、大成基金、南方基金、永赢基金、富国基金、嘉实基金、平安资管、安信基金、建信基金、华泰柏瑞、汇添富、中银基金、华泰资管、泰康资管、万家基金、汇丰晋信、易方达、平安资产、中邮基金、华商基金、人保资产、人寿养老、长江养老、上投摩根、阿布扎比投资局、新华资产、中金资管等	基于公司定期报告等公开资料，交流的主要内容如下： 1、公司日常经营情况和分析； 2、公司未来经营策略和发展战略； 3、公司对行业和宏观经济的看法。

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

适用 不适用



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

适用 不适用

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

适用 不适用

## 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021 年年度股东大会决议	2022 年 5 月 18 日	www.sse.com.cn	2022 年 5 月 19 日	详见公告（编号 2022-023）
2022 年第一次临时股东大会决议	2022 年 12 月 12 日	www.sse.com.cn	2022 年 12 月 13 日	详见公告（编号 2022-061）

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

2021 年年度股东大会审议通过了：《2021 年度董事会工作报告》《2021 年度监事会工作报告》《2021 年度财务报告》《关于 2021 年度利润分配方案的议案》《关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度审计机构的议案》《公司 2021 年年度报告》《关于公司 2022 年度提供担保授权的议案》《关于公司 2022 年度提供财务资助授权的议案》《关于公司发行债务融资工具的议案》《关于购买董事、监事、高级管理人员责任险的议案》《关于选举季彤先生为第九届董事会董事的议案》。

2022 年第一次临时股东大会审议通过了：《关于公司发行债务融资工具的议案》。

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
凌克	董事长	男	63	1999年3月1日	2023年5月	3,808,400	3,808,400			481	否
黄俊灿	董事、总裁	男	52	2008年4月30日	2023年5月	2,065,600	2,065,600			450	否
陈必安	董事、高级副总裁	男	60	2010年7月5日	2023年5月	1,865,600	1,865,600			273	否
孙聚义	董事	男	71	2010年11月8日	2023年5月					216	否
徐家俊	董事、高级副总裁、董事会秘书	男	44	2010年7月21日	2023年5月	1,050,800	1,050,800			281	否
林胜德	董事	男	49	2014年4月28日	2023年5月					15	是
韦传军	董事、高级副总裁、财务负责人	男	54	2017年4月21日	2023年5月	960,100	960,100			255	否
罗胜	董事	男	52	2018年7月23日	2023年5月					15	是
季彤	董事	男	47	2022年5月18日	2023年5月					0	是
卞雪梅	董事（离任）	女	49	2021年3月16日	2022年4月					0	是
陈劲	独立董事	男	55	2017年4月21日	2023年5月					25	否
王天广	独立董事	男	49	2017年4月21日	2023年5月					25	否
胡野碧	独立董事	男	59	2019年8月2日	2023年5月					25	否
谷峰	独立董事	男	51	2020年5月26日	2023年5月					25	否
吕志伟	独立董事	男	44	2020年5月26日	2023年5月					25	否
杨伟民	监事会主席	男	61	2010年7月21日	2023年5月	27,900	27,900			227	否
胡翔群	监事	女	47	2013年5月15日	2023年5月					0	是

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
席友	监事	男	37	2020年5月26日	2023年5月					6	是
王勇	职工代表监事（离任）	男	50	2009年1月21日	2022年8月	20,000	20,000			153	否
董燕生	监事	男	44	2021年8月9日	2023年5月					2.37	是
孙静*	职工代表监事	女	48	2022年8月31日	2023年5月	25,000	25,000			154	否
严家荣	高级副总裁	男	59	2011年4月28日	2023年5月	1,319,400	1,319,400			279	否
陈长春	高级副总裁	男	56	2013年4月8日	2023年5月	710,000	710,000			251	否
邱维炆	高级副总裁	男	47	2022年1月21日	2023年5月					1,115	否
张晓峰	副总裁	男	52	2012年12月25日	2023年5月	904,200	904,200			263	否
阳侃	副总裁	男	57	2012年12月31日	2023年5月					317	否
郝一斌	副总裁	男	50	2015年6月2日	2023年5月	315,800	315,800			253	否
王南	副总裁	男	51	2019年2月13日	2023年5月					226	否
合计	/	/	/	/	/	13,072,800	13,072,800		/	5,357.37	/

\*注：孙静任期自 2022 年 8 月 31 日开始，持股情况为任期内持股数据。

姓名	主要工作经历
凌克	男，1959 年 12 月生，浙江大学管理工程硕士，高级经济师。曾任公司常务副总经理、总经理、董事。现任公司第九届董事会董事长。
黄俊灿	男，1971 年 2 月生，同济大学工民建专业工学学士，清华大学五道口金融学院，金融 EMBA。曾任公司工程部副经理、金地北京公司副总经理、金地深圳公司总经理、监事会职工代表监事、总裁助理、财务总监。现任公司第九届董事会董事、总裁。
陈必安	男，1962 年 6 月生，湖南大学工学硕士，天津大学管理科学与工程专业博士，高级经济师。曾任公司常务副总经理，董事、常务副总裁，第四届监事会监事长、金地集团武汉公司董事长、华东区域地产公司董事长和总经理。现任公司第九届董事会董事、高级副总裁。
孙聚义	男，1952 年 4 月生，天津财经学院经济学硕士，高级会计师。曾任公司董事、副董事长、独立董事。1982 年至 1991 年任天津财经学院讲师，1991 年至 1994 年任深圳中华会计师事务所所长助理，1994 年至 2002 年任深业集团董事副总经理、财务总监，2002 年至 2005 年任骏豪集团副董事长兼财务总监。现任公司第九届董事会董事。
徐家俊	男，1978 年 6 月生，上海财经大学管理学硕士。历任金地（集团）股份有限公司行政管理部副总经理、监事会职工代表监事、人力资源部总经理。现任公司第九届董事会董事、高级副总裁、董事会秘书，兼任金地商置行政总裁。

姓名	主要工作经历
林胜德	男，1973 年 8 月生，汕头大学建筑工程学学士。曾任深圳新亚洲实业发展有限公司总经理助理，历任合同中心总经理、项目经理、工程技术负责人、技术员，生命人寿保险股份有限公司资产管理中心物业管理部副总经理、生命人寿保险股份有限公司综合事务部总经理。现任深圳市生命置地发展有限公司总经理、富德生命人寿保险股份有限公司资产管理中心副总经理，公司第九届董事会董事。
韦传军	男，1968 年 10 月生，经济学学士，上海财经大学 MBA，中国注册会计师协会会员、英国特许会计师协会资深会员。曾任职深圳大华会计师事务所审计师、万科集团财务部总经理助理等。2003 年加入公司，任计划财务部总经理。现任公司第九届董事会董事、高级副总裁、财务负责人。
罗胜	男，1970 年 9 月生，南开大学商学院公司治理专业博士。曾先后担任中国保险监督管理委员会政策法规部法规处主任科员，发展改革部市场分析处主任科员，发展改革部公司治理处副处长、处长，法规部副主任，中国保险信息技术管理有限公司执行董事、常务副总裁、董事会秘书、上海分公司总经理，发展改革部副主任、中国银行保险监督管理委员会派驻安邦保险集团接管工作组副组长等职务。现任大家保险集团有限责任公司副总经理。公司第九届董事会董事。
季彤	男，1975 年 5 月生，武汉大学广播电视新闻专业本科、香港浸会大学工商管理专业硕士。曾先后担任深圳市燃气集团股份有限公司总裁办公室副总经理，深圳市投资控股有限公司战略研究部（董事会办公室）副部长。现任深圳市福田投资控股有限公司董事长，兼任深圳市福兴智慧运营有限公司董事长，深圳市福新双碳产业运营管理有限公司董事长、总经理，深圳市福鹏科技产业园有限公司董事长，公司第九届董事会董事。
陈劲	男，1968 年 1 月生，浙江大学管理学院管理工程博士。曾任浙江大学教授、浙江大学管理科学研究所常务副所长、创新与发展研究中心副主任、校长办公室主任助理、创新与持续竞争力研究基地常务副主任、科教发展战略研究中心主任、公共管理学院副院长、本科生院常务副院长以及浙江大学竺可桢学院常务副院长。现任清华大学经济管理学院教授、博士生导师，清华大学技术创新研究中心主任，兼任中国国家标准化管理委员会委员、中国科学学与科技政策研究会副理事长、中国管理科学学会副会长，《国际创新研究学报》和《国际知识管理研究学报》主编，《清华管理评论》执行主编，兼任大连电瓷集团股份有限公司、传化智联股份有限公司独立董事，公司第九届董事会独立董事。
王天广	男，1973 年 5 月生，北京大学经济学学士，注册会计师、律师，曾任深圳证监局上市公司监管处副处长、中国银河证券股份有限公司深圳投行部总经理、西南证券股份有限公司总裁助理兼投行总部总经理、长城证券股份有限公司副总裁、深圳威华万弘稀土贸易有限责任公司执行董事、四环锌锗科技股份有限公司董事、深圳盛新锂能集团股份有限公司董事长、北海国发海洋生物产业股份有限公司董事；现任广东锦龙发展股份有限公司副董事长、广东顶固集创家居股份有限公司董事、大族激光科技产业集团股份有限公司独立董事、深圳顺络电子股份有限公司独立董事。公司第九届董事会独立董事。
胡野碧	男，1963 年 6 月生，湖南大学工业电气自动化专业学士，研究生毕业于北京理工大学管理工程专业，并获得荷兰国际管理学院(Netherlands International Institute for Management)工商管理硕士。曾任星展银行亚洲融资有限公司董事总经理、博大资本国际有限公司创办人及董事会主席，现任香港睿智金融集团有限公司创办人及董事会主席，兼任香港上市公司北京体育文化产业集团有限公司(1803.HK)非执行董事、远大医药健康控股有限公司(512.HK)和蓝月亮集团控股有限公司(6993.HK)独立非执行董事。公司第九届董事会独立董事。
谷峰	男，1972 年 1 月生，同济大学管理学博士，上海财经大学金融学硕士，正高级会计师。历任上海汽车工业(集团)总公司财务部副经

姓名	主要工作经历
	理，上海汽车集团股份有限公司 CFO 兼资本运营部执行总监，上海汽车集团财务有限责任公司董事长、上汽通用汽车金融有限责任公司董事长、爱驰汽车有限公司董事。谷峰先生同时担任上海现代服务业联合会副会长，中国注册会计师（CPA）非执业会员，英国特许公认会计师（ACCA）会员，ACCA 中国专家智库成员。现为百联集团有限公司首席金融投资官。公司第九届董事会独立董事。
吕志伟	男，1979 年 3 月生，毕业于新加坡南洋理工大学会计学专业。曾任渣打银行香港房地产部执行董事、瑞银集团房地产组副总监，还曾就职于星展银行全球金融市场部。现任 ARA Asset Management Limited（亚腾资产管理有限公司，简称亚腾集团）中国区总裁，亚腾集团在中国境内设立的人民币基金管理平台上海益腾私募基金管理有限公司总经理。公司第九届董事会独立董事。
杨伟民	男，1962 年 3 月生，南京建筑工程学院学士，英国威尔士大学新港学院（深圳）MBA，高级工程师，国际注册商业房地产投资者。曾任公司规划设计部副经理，工程部经理，深圳地产部总经理、金地集团北京公司总经理、董事长、公司总裁助理，现任公司第九届监事会主席。
胡翔群	女，1975 年 11 月生，华南理工大学工商管理硕士，高级会计师、高级经济师。曾任深圳民润公司、深圳钜华投资集团公司和深圳市宝能投资集团公司财务主管、深圳市深业物流集团公司和深圳市宝能投资集团公司财务经理等职。现任深圳市福田投资控股有限公司董事和总经理助理，深圳市深高项目运营管理有限公司董事长，深圳市福兴智慧运营有限公司、深圳市福田益众有限公司董事，深圳市福田福华建设开发有限公司、深圳市福田福河建设开发有限公司的董事，深圳市福田体育发展有限公司财务总监，深圳市汇芯通信技术有限公司首席财务官，深圳国家金融测评中心有限公司董事，深圳市福田人才安居有限公司董事，兼任深圳市福鹏科技产业园有限公司董事。公司第九届监事会监事。
席友	男，1985 年 10 月生，北京工商大学金融学硕士。曾先后担任中国保险监督管理委员会北京监管局副局长科员，发展改革委改革协调处主任科员，中国银保监会公司治理部副处长、中国银行保险监督管理委员会派驻安邦保险集团接管工作组成员等职务。现任大家人寿保险股份有限公司董事会秘书。公司第九届监事会监事。
董燕生	男，1979 年 2 月生，英国莱斯特大学金融与商业分析硕士，曾任富德生命人寿保险股份有限公司资产管理中心总经理助理、投资业务二部负责人和总经理，生命保险资产管理有限公司综合发展部负责人，正大国际企业北京代表处副总裁助理等职务。现任富德生命人寿保险股份有限公司资产管理中心副总经理。公司第九届监事会监事。
孙静	女，1974 年 8 月生，南京建工学院工民建专业工学学士。1996 年毕业至今在本公司工作，曾任北京金地鸿业房地产开发有限公司成本部经理，本公司第五届、第六届、第七届监事会职工代表监事。现任第九届监事会职工代表监事，公司成本总监，兼任集团成本管理部总经理。
严家荣	男，1963 年 10 月生，华中科技大学工学硕士，高级经济师。曾任深圳开物科技公司总经理，金地物业公司副总经理、金地集团总经理办公室主任、金地集团武汉公司董事长、总经理，金地集团总裁助理、北京公司董事长、总经理，金地集团高级副总裁、华中区域地产公司董事长、总经理，现任公司高级副总裁。
陈长春	男，1967 年 1 月生，1984 年至 1993 年就读于浙江大学，取得浙江大学工学博士学位。历任金地集团董事、副总裁；同景集团常务董事、总裁，北京前景置地投资有限公司总经理；联想控股下属北京安信颐和控股有限公司执行董事、总裁。现任公司高级副总裁、华北区域地产公司董事长、总经理。

姓名	主要工作经历
邱维炆	男，1975 年 8 月生，新西兰奥克兰大学建筑设计专业学士，英国伦敦大学巴特莱特建筑学院建筑设计专业硕士，英国建筑师协会注册会员，英国皇家建筑师协会特许建筑师。曾任 Keith Williams Architects 建筑师；英国福斯特建筑师事务所全球总部高级合伙人。现任公司高级副总裁。
张晓峰	男，1970 年 8 月生，中欧国际工商管理学院 EMBA，本科毕业于北京师范大学。1997 年加入金地集团，历任金地集团建材部副经理，金地集团上海公司拓展总监、金地集团上海公司总经理助理、金地物业公司董事长、金地集团沈阳公司总经理、董事长、华北区域地产公司董事长、总经理等职务，现任公司副总裁、华南区域地产公司董事长。
阳侃	男，1965 年 10 月生，中欧商学院 EMBA，浙江大学管理学硕士，本科毕业于大连理工大学土木工程系。1996 年至 2005 年任职于公司，历任金地宾馆总经理，集团项目拓展部总经理助理，企业发展部副总经理，经营管理部总经理。曾任职金科集团副总裁、景瑞集团董事及高级副总裁。2013 年任金地集团华北区域地产公司董事长、总经理，现任公司副总裁、华东区域地产公司董事长、总经理。
郝一斌	男，1972 年 11 月生，本科毕业于清华大学建筑管理工程专业，2003 年 7 月加入金地集团，历任金地集团华北区域金地中心项目总经理、华北区域公司常务副总经理兼任天津分公司总经理、公司助理总裁，现任公司副总裁。
王南	男，1972 年 1 月生，北京大学工商管理硕士，本科毕业于东北大学管理工程系。2002 年 4 月加入金地集团，历任金地集团武汉地产公司和上海地产公司营销总监，上海地产杭州公司总经理，华东区域地产公司副总经理，金地集团战略总监，集团公司助理总裁，华中区域地产公司董事长、总经理。现任集团公司副总裁。

其它情况说明

适用 不适用

## (二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### 1. 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
季彤	深圳市福田投资控股有限公司	董事长	2021 年 11 月	
胡翔群	深圳市福田投资控股有限公司	董事 总经理助理	2012 年 11 月 2017 年 11 月	
林胜德	富德生命人寿保险股份有限公司	资产管理中心副总经理	2014 年 5 月	
董燕生	富德生命人寿保险股份有限公司	资产管理中心副总经理	2016 年 12 月	
罗胜	大家人寿保险股份有限公司	董事	2021 年 7 月	
席友	大家人寿保险股份有限公司	董事会秘书	2022 年 6 月	
在股东单位任职情况的说明	无			

## 2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
胡翔群	深圳市福田福华建设开发有限公司	董事、财务总监	2017年8月	
	深圳市福田福河建设开发有限公司	董事、财务总监	2018年10月	
	深圳市福田益众有限公司	董事、财务总监	2014年5月	
	深圳市福田福安有限公司	财务总监	2013年11月	
	深圳市福田体育发展有限公司	财务总监	2017年7月	
	深圳市深高项目运营管理有限公司	董事长	2020年2月	
	深圳市福兴智慧运营有限公司	董事	2020年2月	
	深圳市福新双碳产业运营管理有限公司	董事、财务总监	2020年7月	
	深圳市创新投资集团有限公司	监事	2019年8月	
	深圳国家金融科技测评中心有限公司	董事	2020年12月	
	深圳市福科产业运营管理有限公司	财务总监	2021年2月	
	深圳市福鹏科技产业园有限公司	董事	2022年1月	
	深圳市汇芯通信技术有限公司	首席财务官	2021年6月	
	季彤	深圳市福兴智慧运营有限公司	董事长	2021年12月
深圳市福新双碳产业运营管理有限公司		董事长、总经理	2022年9月	
深圳市福鹏科技产业园有限公司		董事长	2022年1月	
深圳深港科技创新合作区发展有限公司		董事	2021年10月	
太平（深圳）医疗健康产业私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）		顾问委员会成员	2022年9月	
深圳深投控深港科创私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）		观察员	2022年9月	
林胜德	深圳市生命置地发展有限公司	总经理	2010年11月	
罗胜	大家保险集团有限责任公司	副总经理	2020年9月2日	
	招商银行股份有限公司	监事	2022年6月29日	
陈劲	清华大学经济管理学院	教授	2013年7月	
	教育部人文社会科学重点研究基地——清华大学技术创新研究中心	主任	2013年7月	
	大连电瓷集团股份有限公司	独立董事	2019年3月	
	传化智联股份有限公司	独立董事	2020年5月	
	苏州市贝特利高分子材料	独立董事	2021年1月	
	万向集团公司	独立董事	2023年1月	
	北京福元医药股份有限公司	独立董事	2022年6月	
王天广	广东锦龙发展股份有限公司	副董事长	2020年6月	
	大族激光科技产业集团股份有限公司	独立董事	2021年4月	
	深圳顺络电子股份有限公司	独立董事	2020年12月	
	广东顶固集创家居股份有限公司	董事	2020年11月	
胡野碧	香港睿智金融集团有限公司	创办人及董事会主席	2006年4月	
	北京体育文化产业集团有限公司	非执行董事	2015年4月	
	远大医药健康控股有限公司	独立非执行董事	2018年12月	

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
	蓝月亮集团控股有限公司	独立非执行董事	2020 年 12 月	
谷峰	百联集团有限公司	首席金融投资官	2020 年 9 月	
吕志伟	ARA Asset Management Limited	中国区总裁	2014 年 10 月	
在其他单位任职情况的说明	无			

### (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司董事、独立董事和监事津贴由董事会拟定初步方案，最终由股东大会决议确定。本公司高级管理人员年薪及其考核办法由董事会研究决定。公司董事会下设的薪酬与考核委员会根据公司董事会通过的年薪方案和绩效考核办法，考核高级管理人员的年度绩效情况，根据绩效情况，决定年度报酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据 2010 年度股东大会决议，董事（不包括在公司任职并领取薪酬的董事）津贴每年人民币十五万元，独立董事津贴每年人民币二十五万元，监事（不包括在公司任职并领取薪酬的监事）津贴每年人民币六万元。对于高管人员报酬，本公司遵循对外富竞争性，对内“高绩效、高贡献、高收入”的付薪理念，根据年度考评结果，参考同行业、具有可比性企业的报酬情况，确定他们的薪酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员从公司实际获得的报酬合计 5,357.37 万元。

### (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
卞雪梅	董事	离任	辞职
季彤	董事	选举	股东大会选举
王勇	职工代表监事	离任	辞职
孙静	职工代表监事	选举	职工代表大会选举
邱维炆	高级副总裁	聘任	新聘

### (五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

### (六) 其他

□适用 √不适用

## 五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会第二十八次会议	2022 年 1 月 20 日	会议审议通过了《关于收购天津市东丽区大毕庄 03#项目 50% 股权的议案》。



会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会第二十九次会议	2022 年 1 月 21 日	会议审议通过了《关于聘请邱维炆为公司高级副总裁的议案》。
第九届董事会第三十次会议	2022 年 2 月 18 日	会议审议通过了《关于公司为北京项目公司融资提供担保的议案》。
第九届董事会第三十一次会议	2022 年 4 月 8 日	会议审议通过了《关于收购佛山市容桂街道项目 34% 股权的议案》。
第九届董事会第三十二次会议	2022 年 4 月 21 日	会议审议通过了：《2021 年度总裁工作报告》《2021 年度董事会工作报告》《2021 年度财务报告》《关于 2021 年度利润分配方案的议案》《关于德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)从事本年度公司审计工作的总结报告》《关于续聘德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2022 年度审计机构的议案》《公司 2021 年度内部控制评价报告》《公司 2021 年可持续发展报告》《公司 2021 年年度报告》《关于公司 2022 年度提供担保授权的议案》《关于公司 2022 年度提供财务资助授权的议案》《关于公司发行债务融资工具的议案》《关于购买董事、监事、高级管理人员责任险的议案》《关于提名季彤先生为第九届董事会董事候选人的议案》《关于召开 2021 年年度股东大会的议案》。
第九届董事会第三十三次会议	2022 年 4 月 29 日	会议审议通过了《公司 2022 年第一季度报告》。
第九届董事会第三十四次会议	2022 年 5 月 27 日	会议审议通过了《关于选举季彤先生为第九届董事会审计委员会委员的议案》《关于选举季彤先生为第九届董事会战略委员会委员的议案》。
第九届董事会第三十五次会议	2022 年 8 月 25 日	会议审议通过了《公司 2022 年半年度报告》《关于制定<债券募集资金使用管理办法>的议案》。
第九届董事会第三十六次会议	2022 年 9 月 1 日	会议审议通过了《关于收购广州市增城区中新镇新新公路东侧项目 50% 股权的议案》。
第九届董事会第三十七次会议	2022 年 10 月 27 日	会议审议通过了《公司 2022 年第三季度报告》。
第九届董事会第三十八次会议	2022 年 11 月 25 日	会议审议通过了《关于提取 2021 年度长期激励基金的议案》。
第九届董事会第三十九次会议	2022 年 11 月 25 日	会议审议通过了《关于公司发行债务融资工具的议案》《关于召开 2022 年第一次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第四十次会议	2022 年 12 月 15 日	会议审议通过了《关于修订<审计委员会工作制度>的议案》《关于修订<薪酬与考核委员会议事规则>的议案》《关于修订<战略委员会工作制度>的议案》《关于修订<信息披露事务管理制度>的议案》《关于修订<内幕信息及知情人管理制度>的议案》《关于修订<投资者关系管理制度>的议案》《关于修订<募集资金管理办法>的议案》《关于修订<审计委员会年度审计工作规程>的议案》《关于修订<独立董事年度报告工作制度>的议案》《关于修订<信息披露暂缓与豁免业务管理制度>的议案》《关于修订<年报信息披露重大差错责任追究制度>的议案》《关于修订<总裁工作细则>的议案》《关于修订<董事会秘书工作制度>的议案》。
第九届董事会第四十一次会议	2022 年 12 月 21 日	会议审议通过了《关于与北京银行签署综合授信合同的议案》。

## 六、董事履行职责情况

## (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
凌克	否	14	14	11	0	0	否	2
黄俊灿	否	14	14	11	0	0	否	2
陈必安	否	14	14	11	0	0	否	2
孙聚义	否	14	14	11	0	0	否	2
徐家俊	否	14	14	11	0	0	否	2
林胜德	否	14	14	11	0	0	否	2
韦传军	否	14	14	11	0	0	否	2
罗胜	否	14	14	11	0	0	否	2
卜雪梅	否	4	4	4	0	0	否	0
季彤	否	8	8	6	0	0	否	1
陈劲	是	14	14	11	0	0	否	2
王天广	是	14	14	11	0	0	否	2
胡野碧	是	14	14	11	0	0	否	2
谷峰	是	14	14	11	0	0	否	2
吕志伟	是	14	14	11	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	3

## (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

## (三) 其他

□适用 √不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

## (1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	谷峰、王天广、胡野碧、罗胜、季彤
薪酬与考核委员会	陈劲、王天广、胡野碧、谷峰、吕志伟
战略委员会	凌克、黄俊灿、林胜德、陈劲、王天广、吕志伟、季彤

## (2). 报告期内审计委员会召开 5 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 4 月 11 日	会议审议通过了《关于同意将公司 2021 年度财务报告提交公司董事会审议的议案》《关于德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）从事本年度公司审计工作的总结报告》《关于提议续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度审计机构的议案》《公司 2021 年内部审计工作总结》。	本年度审计委员会继续按照法律法规及公司相关制度的规定，履行其专业委员会职责：对外部审计工作进行监督及评估，审核、指导内部审计工作，评估内部控制的有效性，审阅公司的财务报告并发表意见，提议续聘会计师事务所，协调管理层、内部审计部门及相关部门与外部审计机构的沟通。经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	/
2022 年 4 月 29 日	会议审议通过了《公司 2022 年第一季度财务报告》《2022 年一季度内部审计工作报告》。		/
2022 年 8 月 25 日	会议审议通过了《公司 2022 年半年度财务报告》《2022 年二季度内部审计工作报告》《2022 年上半年重大事件及资金往来情况检查报告》		/
2022 年 10 月 27 日	会议审议通过了《公司 2022 年第三季度财务报表》《2022 年三季度内部审计工作报告》。		/
2022 年 12 月 28 日	会议审议通过了《关于同意并确认公司 2022 年度财务报告审计工作计划的议案》。		/

## (3). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 11 月 20 日	会议审议通过《关于提取 2021 年度长期激励基金的议案》。	本年度薪酬与考核委员会按照相关制度规定和董事会的授权，履行其专业委员会职责，根据董事会制定的高级管理人员薪酬方案及业绩指标的达标情况，确定高级管理人员薪酬激励事宜。	/

## (4). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

## 八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

## (一) 员工情况

截止报告期末，公司在职工为 43,011 人。员工的结构如下：

母公司在职工的数量	388
主要子公司在职工的数量	42,623
在职工的数量合计	43,011

母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	10
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	3,629
工程人员	1,597
设计人员	816
技术人员	3,561
财务人员	685
行政人员	1,591
物业人员	31,132
合计	43,011
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
专科及以下	28,911
本科	11,723
硕士及以上	2,377
合计	43,011

## (二) 薪酬政策

适用 不适用

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

## (三) 培训计划

适用 不适用

2022 年，持续开发专业岗位的应知应会系列专业课程，累计开发课程数量突破 2,000 门。以数字化平台为载体开展集团内员工的线上学习，已形成推送学习和自主学习相结合的模式。2022 年集团内员工累计登录量突破 100 万人次，学课量突破 120 万人次，登录学课率达 1.2。

2023 年，持续开展应知应会系列专业课程开发，结合经营要求和一线业务需求，开展专项课程开发及培训。同时，基于“在线推送、在线学习、在线考试”的学习模式，针对关键岗位开展专业认证，促进从专业知识到专业能力的转化，通过专业能力提升来实现组织能力的改善。

## (四) 劳务外包情况

适用 不适用

## 十、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

2021 年度分红派息方案：公司于 2022 年 5 月 18 日召开的 2021 年度股东大会通过了公司 2021 年度分红派息方案。分红派息方案为：按年末总股本 4,514,583,572 股为基数，每 10 股派发现金股利 6.3 元（含税）。报告期内，公司已实施 2021 年度利润分配方案，股权登记日为 2022 年 7 月 14 日，现金红利发放日为 2022 年 7 月 15 日。实施公告发布于 2022 年 7 月 8 日的《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》和上海证券交易所网站。

2022 年度利润分配预案：经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2022 年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为 6,107,289,229.12 元，母公司净利润为 1,934,151,205.37 元。按照有关法规及公司章程、制度的规定，本次利润分配预案如下：

截至 2022 年 12 月 31 日，公司总股本 4,514,583,572 股，每 10 股派发现金股利 1.36 元（含税），合计拟派发现金红利 613,983,365.79 元（含税），占公司 2022 年合并报表中归属于母公司股东的净利润的比例为 10.05%。本年度公司不进行资本公积金转增股本。本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，具体日期将在权益分派实施公告中明确。

近年来，公司在保证资金满足日常经营发展的前提下，按照章程规定持续、稳定地向股东分配现金股利。公司 2020 年度和 2021 年度的现金分红金额分别占公司当年实现净利润的 30.39% 和 30.23%，2022 年度利润分配预案提出的现金分红金额占公司当年实现净利润的 10.05%。公司分红标准和比例明确、清晰，相关决策程序和机制完备。2022 年分红预案是基于当前宏观经济形势和行业整体环境，结合公司实际情况和未来发展规划作出的，符合《公司章程》的有关规定，在此过程中独立董事积极发挥监督义务。公司留存的未分配利润将用于补充公司流动资金及项目投资等，有利于公司应对复杂多变的外部环境，增强公司抵御风险的能力，进而提升公司未来综合竞争能力和持续盈利能力，对实现公司长期可持续发展、提升股东长期综合回报具有重要意义。

## (二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

## (四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

每 10 股送红股数（股）	-
每 10 股派息数（元）（含税）	1.36
每 10 股转增数（股）	-
现金分红金额（含税）	613,983,365.79
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	6,107,289,229.12
占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	10.05
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	-
合计分红金额（含税）	613,983,365.79
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	10.05

## 十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

### (三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

### (四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

## 十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

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

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

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

2022年，公司已经按照《企业内部控制基本规范》及相关配套指引规定的要求，建立了较为完善的公司治理结构和制度体系，强化了内控团队建设和专业人员培训，不断提升控制措施与公司业务的紧密度，切实发挥风险防控功能。董事会对报告期内公司内控制度情况

进行了评价，并出具了《2022 年度内部控制评价报告》。董事会认为：公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，且未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

### 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

### 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司于 2023 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站披露了《2022 年度内部控制评价报告》。

公司聘请的德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司财务报告相关内部控制有效性进行了审计，出具了无保留意见的内部控制审计报告。报告于同日披露在上海证券交易所网站。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

### 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

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

### 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

长期主义是公司一直坚持的重要理念，我们始终将履行可持续发展方针融入到企业经营管理的各个方面。公司自 2010 年以来连续发布了十三份可持续发展报告，详细披露了公司历年在经营、环境、社会等责任领域的实践和绩效。公司将持续、深入探索与社会、环境、利益相关者共同共通的利益增长点，谋求长远而卓越的发展。

### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	-

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

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

#### (三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

地球是人类赖以生存的家园，也是企业想要持续发展所必须守护好的家园。作为一家以房地产开发为主的企业，金地致力于通过积极推进绿色建筑设计、提升绿色建筑技术、加强绿色施工管控、深入落实绿色运营，在产品的生产和服务提供的过程中，最大程度地降低能耗、保护环境，以践行保护绿色环境、应对气候变化的社会责任。具体措施及效果可详见《2022 年可持续发展报告》

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	-
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	组织制度层面，公司已建立碳盘查工作小组，计算摸排公司整体碳排放情况，推动制定公司整体减碳规划。 生产经营层面，公司已在产品设计及施工过程中大力推广海绵城市、绿色建筑、装配式建筑、铝模技术，同时积极试点光伏，推广清洁能源使用。通过各类低碳建材部品及清洁能源应用，降低二氧化碳排放当量。

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

具体说明

适用 不适用

### 1. 海绵城市建设

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

### 2. 微气候智慧决策系统



营造舒适健康的社区活动环境，促进住户更高质量的户外活动，是公司住宅产品设计的研究重点。金地集团“Micro Climate 微气候景观智慧决策系统”，运用适宜性分析定位、场地微环境软件分析、功能植物智慧选择三大技术，实现了活动场地精准布置，绿化植被精巧配置，打造更健康、更科学和可持续的户外健康舒适体验。微气候技术目前已经在项目上全面运用，经过项目实践检验，验证 SET 理论值与实际体感差异，舒适型大幅提升，客观表明微气候技术在提升环境性能方面的价值。

### 3、玩呗社区生活系统

随着人们对环境健康的关注度显著提高，金地集团在“更健康、更智慧、可持续、独创性”的产品导向之下，景观设计方面向着更低碳、生态、健康的方向迭代升级，推出全新的“玩呗@NATURE 自然系列”，让孩子在自然中探索世界。通过艺术生态的场景、数字互动的体验、灵活共融的看护、自然有机的材料，以自然为基底，打造绿色健康、全龄友好、科技互动、生态可持续的新型社区活动空间。

随着人们对环境健康的关注度显著提高，金地集团在“更健康、更智慧、可持续、独创性”的产品导向之下，景观设计方面向着更低碳、生态、健康的方向迭代升级，推出全新的“玩呗@NATURE 自然系列”，让孩子在自然中探索世界。通过艺术生态的场景、数字互动的体验、灵活共融的看护、自然有机的材料，以自然为基底，打造绿色健康、全龄友好、科技互动、生态可持续的新型社区活动空间，目前已在全国项目开展落地。

### 4、绿色建筑

报告期内，金地集团“G-WISE 绿色健康住宅体系”正式发布。体系聚焦“融合城市”“共生社区”“健康住宅”3 大维度，打造“高效城市”“低碳城市”“未来城市”“活力社区”“生态社区”“友好社区”“宜居住宅”和“舒适住宅”8 大模块共计 127 项健康技术标准，让城市、社区、住宅三位一体凝成合力，形成了金地 G-WISE 绿色健康住宅企业标准。G-WISE 作为技术纲领，未来将指导包含碳规划技术路径在内的所有技术研发工作，是公司产品力的重要展现。

G-WISE 绿色健康住宅体系已在公司体系内全面开展应用，着力推进各区域、各项目采取绿色建筑进行绿色建筑的申报。未来，金地集团将在客户价值、产品性能、新技术新材料、节能减排运维等方面，全方位引入绿色、健康理念，为客户提供具备国家绿色建筑星级评定及国际绿色健康体系认证的更优产品。

### 5、装配式建筑

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

### 6、BIM 技术

BIM 技术是建筑行业信息化、增质提效的主要工具。公司根据 BIM 战略规划顶层设计，持续推进 BIM 技术落地。报告期内，公司已完成 BIM 设计协同平台的搭建，平台具备自主研发渲染引擎、规则引擎、建模引擎及 RBX 数据中台等核心技术，将为项目数字化全周期管理提供落地应用支持。同时，公司通过 BIM 楼栋封装、室内封装来推动生产全过程的数字化管理和工业化建造，实现地产开发模式的全新升级。金地集团通过战略规划、项目应用、平台搭建等工作，已初步具备自研 BIM 落地应用体系，助力公司发展实现“第二增长曲线”。

### 7、“五芯精装家”及定制化精装

金地集团积极推进精装交付，在为客户提供高附加值服务的同时，努力为社会的节能减排做出贡献。2014 年公司推出“五心精装家”品牌，提出“贴心、安心、开心、省心、放心”五大目标。2021 年以来，针对 Z 世代客户的新生活方式、消费偏好，品牌升级为“悦享芯、科技芯、健康

芯、匠艺芯、灵动芯”的“五芯精装家”，倡导多元生活新主张，全面拥抱年轻客群。同时，为满足日益增长的个性化居住生活需求，公司从居住实用性、空间美学等方面提供多样化定制精装套餐，目前已在各区域公司项目中均有实施落地。公司自主开发“天工云”线上系统，为全面推行定制精装提供数字化科技支持。

## 8、铝模技术

建筑铝模板是一种可多次周转使用、可再生的低耗环保经济实用的绿色建材，其模板重复使用可达 300 次以上，安装过程中几乎不使用铁钉及其他易耗品，施工拆模后也无任何垃圾，残值全部回收，回收率达 30% 以上，施工环境安全、干净、整洁。用铝模代替传统木模，减少森林资源砍伐，符合中国绿色环保节能的发展要求。2020 年以来，公司高层项目全面应用铝模技术，同时应用全钢爬架，大大提升外架的安全性能，为现场作业人员提供更好的安全保障。

## 9、智慧工地

金地集团智慧工地平台基于物联网、大数据等技术，以“发现问题、分析问题、处理问题”的产品理念，立足于施工现场的“人、物、环境、管理”四大安全监管要素，以构建智慧工地物联网硬件监测技术为主，以工地软件轻量化监管为辅，建立的支撑现场管理、互联协同、智能决策、数据共享的信息化系统。自 2018 年，公司正式开发上线智慧工地平台，目前智慧工地覆盖率已达 100%。

## 二、社会责任工作情况

### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

√适用 □不适用

详见公司于 2023 年 4 月 29 日在上海证券交易所披露的《2022 年可持续发展报告》。

### (二) 社会责任工作具体情况

√适用 □不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	5,269.51	公司积极主动践行公益事业，发起小桔灯等公益活动，为社会创造价值、传递温暖。
其中：资金（万元）	5,269.51	

具体说明

√适用 □不适用

详见公司于 2023 年 4 月 29 日在上海证券交易所披露的《2022 年可持续发展报告》。

## 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

□适用 √不适用

具体说明

√适用 □不适用

1、2022 年 6 月，金地东北区域大连城市公司携手大连市希望工程办公室、大连市青少年发展基金会、大连市新闻传媒集团，发起小桔灯公益行活动，走进 8 所校园，为大连中小学 7500 位学生捐助价值万元的图文用品和物资，在为孩子构筑优质读书环境，提高孩子阅读质量的同时，更发挥榜样带动作用，全面提升孩子的素质教育。

2、2022 年 4 月至 7 月，金地大连公司组织资源，耗时 120 天投入 4 万元，为大连市中山区晨光书院自闭症康复服务中心的儿童宿舍，义务提供外墙保温层施工服务，并进行缤纷彩绘，让“来自星星的孩子”感受温暖。

3、2022年6月、11月，金地长春公司员工两次走进吉林省榆树市土桥镇“海英妈妈留守儿童之家”，与80位孩子们共同联欢，并派送体育用品、文化用品等1.2万元的学习生活物资，为留守儿童带去关爱和力量。

4、2022年4-12月，金地内蒙公司持续帮扶清水河宽甸子小学，携手呼市内蒙芸公益协会为学校捐赠爱心图书馆；帮扶心语爱心康复中心，投入5万元为学校修缮教室，捐赠价值2万元的绘本书籍，蔬菜等，为孩子的学习成长助力赋能。

5、2022年，金地集团东北区域地产公司继2021年成立小桔灯慈善基金捐助30万后，再次捐助10万元用于帮助教育事业。11月，携手沈阳市慈善总会走进辽宁省灯塔市沈旦堡镇中学，在全校100位师生的见证下，向该校小桔灯爱心书屋捐赠爱心图书，令图书丰富至700本。并为10位学子发放奖学金、助梦礼及助学金，以此鼓励他们品学兼优的表现，并由金地员工担当建筑课堂讲师，拓展孩子们的视野。金地也由此获得沈阳市慈善总会授予的“公益合作伙伴”荣誉。

同年12月，小桔灯公益项目组在沈旦堡镇中学校长的带领下，再次来到2位优秀帮扶学子家中，为他们送去抗寒羽绒被、米面油及年货等生活物资，与孩子互动学习，送去寒冬里的关爱。

6、2022年11月20日，金地集团南京公司联合爱德基金会、南京明心儿童益智教育培训中心、延陵荟公益、睿泽障碍人士服务中心、南京华农助学助教基金会，共同举办公益乐跑活动，一起为公益事业助跑。本届乐跑活动聚焦于孤独症儿童群体。在活动现场，不止设置了自闭症儿童画展，通过艺术的表达感受他们眼中的这个世界，还有来自南京雨花睿泽障碍人士服务中心的10名心智障碍人士带来了舞蹈表演，手语老师黄盛琴现场互动教学手语舞蹈，华农助学助教基金会的儿童合唱团倾情献唱，为孩子们带去温暖与希望。

7、2022年，金地广州联合满天星公益，深度践行童书乐捐计划。此次小桔灯X满天星公益的童书乐捐行动，吸引了金地华南广州、东莞公司多个项目的关注，众多业主积极参与。截至12月初，已募集优质图书上百本。让这场全国性的募书活动、让更优质更有用的童书，扩展乡村儿童的阅读空间，让更多孩子在爱上阅读中发现更好的自己。与各大公益机构的联合发起、与多家头部企事业单位的同路相随，让金地小桔灯更精准地链接受益项目。与此同时，也扩展了金地小桔灯的服务边界，让小桔灯以更专业、更广阔的方式践行公益。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	富德生命人寿保险股份有限公司	1、与上市公司在人员、财务、资产、业务和机构等方面保持相互独立并将继续保持相互独立，遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；2、本次权益变动完成后，将不会在中国境内从事与金地集团业务构成同业竞争或潜在同业竞争的业务或活动；3、截至详式权益变动报告书签署之日，不存在或拟与上市公司进行关联交易的情形。	2014年4月9日 2014年4月21日 2014年4月25日 2014年6月30日	否	是
	其他	大家人寿保险股份有限公司	1、与上市公司在人员、财务、资产、业务和机构等方面保持相互独立并将继续保持相互独立，遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；2、本次权益变动完成后，将不会在中国境内从事与金地集团业务构成同业竞争或潜在同业竞争的业务或活动；3、保证与上市公司之间发生的关联交易按公允的原则制定交易条件，经必要程序审核后实施。	2014年12月19日	否	是

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	530
境内会计师事务所审计年限	18 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	杨誉民、何翠红
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4 年/1 年

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司 2021 年年度股东大会审议通过《关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度审计师的议案》，公司决定继续聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为 2022 年度的审计师，审计报酬为人民币 648 万元，包括公司年度合并报表审计、内部控制审计、控股股东及其关联方资金占用情况的专项说明，公司不另支付差旅费等其他费用。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

### (一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

### (三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

## 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

## 十二、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 与招商银行发生信贷业务的关联交易

基于业务发展需要，公司向招商银行申请总额为 260 亿元人民币的综合融资额度，用途包括但不限于：综合授信、债券投资等，期限不超过两年。由于公司董事罗胜先生同时担任招商银行的董事，因此招商银行构成公司于中国证监会和上海证券交易所监管口径的关联方。此次交易构成关联交易。

此次关联交易已经由第九届董事会第二十一次会议及 2021 年第二次临时股东大会审议通过，详见公告（编号 2021-039、2021-046），并于 2021 年 8 月完成授信协议的签署。此次交易

是基于公司发展需要开展的常规银行授信业务，有利于提升公司整体的资金实力，交易的实施对公司经营成果无重大影响。

截止 2022 年 12 月 31 日，公司在授权额度下提取贷款余额为 113.7 亿元。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

##### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

##### 4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

#### (三)共同对外投资的重大关联交易

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

##### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (四)关联债权债务往来

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

##### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

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

适用 不适用

#### (六)其他

适用 不适用

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

##### 1、 托管情况

适用 不适用

##### 2、 承包情况

适用 不适用

##### 3、 租赁情况

适用 不适用



## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	1,575.00	2021-2-4	2021-2-4	2022-8-22	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	525.00	2021-2-4	2021-2-4	2027-1-25	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	12,390.00	2021-3-8	2021-3-8	2027-1-25	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	5,250.00	2021-3-24	2021-3-24	2027-1-25	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	7,560.00	2021-3-26	2021-3-26	2027-1-25	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	4,200.00	2021-6-18	2021-6-18	2027-1-25	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	15,750.00	2019-12-18	2019-12-18	2022-6-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	3,150.00	2019-12-19	2019-12-19	2022-3-18	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	3,990.00	2019-12-31	2019-12-31	2022-4-6	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	210.00	2019-11-29	2019-11-29	2022-6-21	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	6,300.00	2019-11-29	2019-11-29	2022-7-25	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司

金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	10,290.00	2020-1-10	2020-1-10	2022-7-25	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	31,500.00	2020-2-21	2020-2-21	2024-11-29	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	6,254.33	2020-3-27	2020-3-27	2022-3-21	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	5,997.08	2020-3-27	2020-3-27	2022-9-15	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	2,342.03	2020-4-10	2020-4-10	2022-9-15	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	1,647.98	2020-4-10	2020-4-10	2025-3-25	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	3,650.85	2020-7-14	2020-7-14	2025-3-25	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	15,172.50	2021-12-28	2021-12-28	2025-3-25	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	4,200.00	2020-3-31	2020-3-31	2022-9-27	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	4,200.00	2020-3-31	2020-3-31	2022-10-14	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	1,050.00	2020-3-31	2020-3-31	2022-11-15	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	1,050.00	2020-3-31	2020-3-31	2022-12-21	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	420.00	2020-5-12	2020-5-12	2022-8-26	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	210.00	2020-5-12	2020-5-12	2022-10-8	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	27,300.00	2020-3-31	2020-3-31	2025-3-30	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司

金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	30,870.00	2020-5-12	2020-5-12	2028-5-11	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	10,500.00	2020-5-15	2020-5-15	2028-5-11	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	2,100.00	2020-7-21	2020-7-21	2022-9-2	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	42.00	2020-7-21	2020-7-21	2022-12-21	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	14,616.00	2020-7-21	2020-7-21	2025-7-20	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	4,200.00	2020-12-17	2020-12-17	2025-7-20	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	4,200.00	2021-10-29	2021-10-29	2026-8-25	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	2,100.00	2022-3-30	2022-3-30	2027-3-21	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	23,100.00	2020-12-30	2020-12-30	2025-12-29	连带责任担保	否	否	0	否	否	联营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	285.60	2018-12-11	2018-12-11	2022-1-29	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	571.20	2018-12-11	2018-12-11	2022-3-4	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	482.66	2018-12-11	2018-12-11	2022-4-3	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	759.70	2018-12-11	2018-12-11	2025-12-10	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	185.64	2018-12-24	2018-12-24	2022-6-10	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	185.64	2018-12-24	2018-12-24	2022-10-12	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司

广州市东凌房地产开发有限公司	公司之控股子公司	广州碧臻房地产开发有限公司	678.30	2018-12-24	2018-12-24	2025-12-24	连带责任担保	否	否	0	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	185.64	2018-12-27	2018-12-27	2022-6-10	连带责任担保	是	否	0	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	185.64	2018-12-27	2018-12-27	2022-10-12	连带责任担保	是	否	0	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	678.30	2018-12-27	2018-12-27	2025-12-27	连带责任担保	否	否	0	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	148.51	2018-12-28	2018-12-28	2022-6-10	连带责任担保	是	否	0	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	148.51	2018-12-28	2018-12-28	2022-10-12	连带责任担保	是	否	0	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	542.64	2018-12-28	2018-12-28	2025-12-28	连带责任担保	否	否	0	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	519.79	2018-12-30	2018-12-30	2022-6-10	连带责任担保	是	否	0	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	519.79	2018-12-30	2018-12-30	2022-10-12	连带责任担保	是	否	0	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	1,953.50	2018-12-30	2018-12-30	2025-12-30	连带责任担保	否	否	0	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	1,516.54	2019-1-2	2019-1-2	2022-4-3	连带责任担保	是	否	0	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	816.82	2019-1-2	2019-1-2	2022-6-10	连带责任担保	是	否	0	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	816.82	2019-1-2	2019-1-2	2022-10-12	连带责任担保	是	否	0	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	1,516.54	2019-1-2	2019-1-2	2026-1-1	连带责任担保	否	否	0	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	856.80	2019-2-2	2019-2-2	2022-4-3	连带责任担保	是	否	0	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	28.56	2019-2-2	2019-2-2	2022-6-10	连带责任担保	是	否	0	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	885.36	2019-2-2	2019-2-2	2022-10-12	连带责任担保	是	否	0	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	871.08	2019-2-2	2019-2-2	2026-2-1	连带责任担保	否	否	0	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	114.24	2020-1-1	2020-1-1	2022-6-10	连带责任担保	是	否	0	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	114.24	2020-1-1	2020-1-1	2022-10-12	连带责任担保	是	否	0	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	285.60	2020-1-1	2020-1-1	2027-12-31	连带责任担保	否	否	0	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	6,087.00	2021-12-1	2021-12-1	2022-8-8	连带责任担保	是	否	0	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	3,652.20	2021-12-1	2021-12-1	2022-10-20	连带责任担保	是	否	0	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	14,608.80	2021-12-1	2021-12-1	2029-11-30	连带责任担保	否	否	0	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	7,304.40	2021-12-21	2021-12-21	2029-11-30	连带责任担保	否	否	0	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	4,869.60	2022-1-1	2022-1-1	2028-11-30	连带责任担保	否	否	0	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	1,217.40	2022-1-10	2022-1-10	2028-11-30	连带责任担保	否	否	0	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	6,087.00	2022-8-18	2022-8-18	2029-11-30	连带责任担保	否	否	0	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	3,652.20	2022-9-23	2022-9-23	2029-11-30	连带责任担保	否	否	0	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	3,652.20	2022-12-21	2022-12-21	2029-11-30	连带责任担保	否	否	0	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	3,652.20	2022-2-17	2022-2-17	2022-10-20	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
金地(集团)股份有限公司	公司本部	北京金地盛通房地产开发有限公司	100,000.00	2022-12-16	2022-12-16	2043-11-27	差额补足	否	否	0	是	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	42,832.29	2019-10-28	2019-10-28	2023-10-28	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Madison 45 Broad Development LLC	13,929.20	2020-5-28	2020-5-28	2023-10-28	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	1350 DELUXE HOLLYWOOD INVESTORS, LLC	14,625.66	2021-3-20	2021-3-20	2022-2-24	一般担保	是	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	618 John Street, LLC	3,482.30	2021-12-30	2021-12-30	2023-12-30	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	684.13	2022-5-20	2022-5-20	2024-9-5	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	1,473.85	2022-6-23	2022-6-23	2024-9-5	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	1,546.62	2022-7-19	2022-7-19	2024-9-5	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司
VISION REAL ESTATE	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	1,803.36	2022-8-17	2022-8-17	2024-9-5	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司

DEVELOPMENT, INC														
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	1,689.07	2022-9-8	2022-9-8	2024-9-5	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司	
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	1,295.15	2022-10-6	2022-10-6	2024-9-5	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司	
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	1,227.13	2022-11-15	2022-11-15	2024-9-5	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司	
VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC	公司之控股子公司	Philomena Street Investors, LLC	785.56	2022-12-15	2022-12-15	2024-9-5	一般担保	否	否	0	否	否	合营公司	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										36,350.66				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										418,208.24				
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计										-258,404.83				
报告期末对子公司担保余额合计（B）										337,902.66				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）										756,110.90				
担保总额占公司净资产的比例（%）										11.59%				
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）										-				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）										581,760.38				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										-				

上述三项担保金额合计 (C+D+E)	581,760.38
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	-
担保情况说明	<p>注：部分项目存在土地/资产抵押</p> <p><b>1. 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司</b>（以下简称“金地大百汇”）系公司之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司（以下简称“金地旧改公司”）的联营公司，负责开发深圳市岗厦旧城改造项目，金地旧改公司持有金地大百汇35%的股权。</p> <p>经公司 2009 年 4 月 8 日第五届董事会第四次会议审议通过，并经 2009 年 4 月 24 日召开的 2009 年第一次临时股东大会批准，公司按 35% 比例为金地大百汇提供借款担保或有偿提供资金，两项累计额不超过人民币 6 亿元。公司提供资金或提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。</p> <p>为继续支持深圳市岗厦旧城改造项目的的发展，经公司 2012 年 4 月 26 日第六届董事会第二十一次会议审议通过，并经 2012 年 5 月 22 日召开的 2011 年度股东大会决议批准，金地旧改公司继续增加对金地大百汇的资金借款及为金地大百汇贷款提供担保，新增额度合计不超过人民币 14 亿元。金地旧改公司为金地大百汇提供资金借款或公司为金地大百汇提供贷款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。</p> <p>2014 年 4 月 25 日，经公司第六届董事会第八十二次会议审议通过，董事会批准金地旧改公司继续增加为对项目公司提供资金借款以及本公司继续增加为项目公司提供贷款担保，新增额度合计不超过人民币 23 亿元，即总额度合计不超过人民币 43 亿元。金地旧改公司为项目公司提供资金借款或本公司为项目公司提供贷款担保将与项目公司其他股东按照同步同股权比例方式来处理。</p> <p>截至 2022 年 12 月 31 日，公司为金地大百汇提供的借款担保余额为人民币 19.88 亿元。</p> <p><b>2. 广州碧臻房地产开发有限公司</b>（下称“广州碧臻”）系本集团合营企业之子公司，分别于 2018 年 11 月 14 日和 2018 年 11 月 21 日向中国农业银行股份有限公司广州番禺支行（下称“农行广州番禺支行”）和交通银行广东省分行（下称“交行广东省分行”）申请人民币 150,000.00 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。</p> <p>截至 2022 年 12 月 31 日，本集团之控股子公司广州东凌为广州碧臻提供的借款担保余额为人民币约 0.73 亿元。</p> <p><b>3. 广州市恒越房地产有限公司</b>（下称“广州恒越”）系本集团合营企业之子公司，分别于 2021 年 11 月 25 日和 2021 年 11 月 29 日向平安银行股份有限公司广州分行（下称“平安广州分行”）和中国建设银行股份有限公司广州海珠支行（下称“建行广州海珠支行”）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。</p> <p>截至 2022 年 12 月 31 日，本集团为广州恒越提供的借款担保余额为人民币约 4.14 亿元。</p> <p><b>4. 北京金地盛通房地产开发有限公司</b>（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（下称“民生北京分行”）申请人民币 150,000.00 万元的贷款。公司按提款金额的 100% 为北京金地盛通提供差额补足义务，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 年止。截至 2022 年 12 月 31 日，本集团为北京金地盛通提供的借款差额补足余额为人民币 10.0 亿元。</p>



- 5. 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 2022 年 12 月 31 日，本集团之控股子公司美国威新为 45 Broad 提供的借款担保余额为人民币约 5.68 亿元。
- 6. 1350 Deluxe Hollywood Investors, LLC** 系本集团合营企业之子公司，于 2021 年 3 月 20 日向国民城市银行（City National Bank）申请 4,200 万美元额度贷款，美国威新为上述贷款提供贷款金额 50% 的担保，实际担保金额上限为 2,100 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 2022 年 12 月 31 日，1350 Deluxe Hollywood Investors, LLC 的贷款已全部偿还。
- 7. 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，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。美国威新公司（VISION REAL ESTATE DEVELOPMENT, INC）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 2022 年 12 月 31 日，本集团之控股子公司美国威新为 618 John 提供的借款担保余额为人民币约 0.35 亿元。
- 8. PHILOMENA STREET INVESTOR, LLC**（下称“Mueller MOB”）系本集团之合营企业，于 2021 年 9 月 13 日向美西银行(Bank of the West) 申请 3,446 万美元额度贷款。美国威新为上述贷款提供贷款金额 100% 的担保，实际担保金额不超过 3,446 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 2022 年 12 月 31 日，PHILOMENA STREET INVESTOR, LLC 的贷款余额为 1.05 亿元。

## (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

## 1. 委托理财情况

## (1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财	自有资金	11,400	0	0
其他	自有资金	5,000	0	0

## 其他情况

□适用 √不适用

## (2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
平安银行	银行理财	3,000	2022-1-5	2022-3-31	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	3.33%		23.61	3000	是	是	
平安银行	银行理财	300	2022-1-5	2022-1-28	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.53%		0.49	300	是	是	
平安银行	银行理财	5,000	2022-1-5	2022-1-20	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.36%		4.91	5000	是	是	

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
平安银行	银行理财	1,300	2022-1-13	2022-3-31	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.52%		7.00	1,300	是	是	
平安银行	银行理财	100	2022-1-13	2022-1-26	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.56%		0.09	100	是	是	
招商银行	银行理财	1,700	2022-1-24	2022-3-30	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	1.13%		3.46	1,700	是	是	
平安银行	银行理财	1,200	2022-4-1	2022-6-27	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.06%		5.98	1,200	是	是	
平安银行	银行理财	2,700	2022-4-6	2022-6-28	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.50%		15.53	2,700	是	是	
平安银行	银行理财	100	2022-4-6	2022-5-27	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.26%		0.32	100	是	是	
招商银行	银行理财	1,750	2022-4-25	2022-8-29	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	0.43%		2.65	1,750	是	是	
平安银行	银行理财	1,200	2022-7-1	2022-9-23	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	1.93%		5.41	1,200	是	是	

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
平安银行	银行理财	4,100	2022-7-7	2022-9-28	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.23%		21.07	4,100	是	是	
平安银行	银行理财	100	2022-7-7	2022-9-15	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	2.63%		0.51	100	是	是	
招商银行	银行理财	1,750	2022-9-1	2022-9-26	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	1.89%		2.29	1,750	是	是	
招商银行	银行理财	1,750	2022-10-8	2022-10-27	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	1.90%		1.76	1,750	是	是	
平安银行	银行理财	1,200	2022-10-11	2022-11-18	自有资金	国债、金融债、央行票据、货币市场工具、较高信用等级的信用债等	浮动收益	1.70%		2.15	1,200	是	是	
中金证券公募	基金	5,000	2022-10-18	2022-11-18	自有资金	货币市场工具	浮动收益	0.46%		1.99	5,000	是	是	

### 其他情况

适用 不适用

### (3) 委托理财减值准备

适用 不适用

**2. 委托贷款情况**

**(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3. 其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

**十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行利率	发行规模	上市日期	获准上市交易 规模	交易终止 日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
购房尾款 ABS	2022 年 1 月 18 日	4.24%	789,000,000	2022 年 1 月 18 日	789,000,000	2024 年 1 月 18 日
中期票据	2022 年 2 月 23 日	3.58%	1,700,000,000	2022 年 2 月 23 日	1,700,000,000	2025 年 2 月 23 日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	68,498
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	111,873

## (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							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件 股份数量	质押、标记或冻结情 况		股东性质
					股份状态	数量	
富德生命人寿保险股份有限公司—万能 H	0	979,419,165	21.69	0	无	0	其他
深圳市福田区投资控股有限公司	0	351,777,629	7.79	0	无	0	国有法人
富德生命人寿保险股份有限公司—万能 G	0	197,681,270	4.38	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	50,780,022	192,189,676	4.26	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
大家人寿保险股份有限公司—万能产品	-81,236,425	163,914,900	3.63	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	0	135,203,988	2.99	0	无	0	其他
兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型 证券投资基金	51,758,380	51,758,380	1.15	0	无	0	其他
中国人寿保险（集团）公司—传统—普通保险 产品—港股通（创新策略）	44,955,810	44,955,810	1.00	0	无	0	其他
广发证券股份有限公司—中庚小盘价值股票型 证券投资基金	42,796,322	44,718,022	0.99	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			
				种类	数量		
富德生命人寿保险股份有限公司—万能 H	979,419,165			人民币普通股	979,419,165		

深圳市福田投资控股有限公司	351,777,629	人民币普通股	351,777,629
富德生命人寿保险股份有限公司—万能 G	197,681,270	人民币普通股	197,681,270
香港中央结算有限公司	192,189,676	人民币普通股	192,189,676
富德生命人寿保险股份有限公司—分红	169,889,373	人民币普通股	169,889,373
大家人寿保险股份有限公司—万能产品	163,914,900	人民币普通股	163,914,900
中国证券金融股份有限公司	135,203,988	人民币普通股	135,203,988
兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	51,758,380	人民币普通股	51,758,380
中国人寿保险（集团）公司—传统—普通保险产品—港股通（创新策略）	44,955,810	人民币普通股	44,955,810
广发证券股份有限公司—中庚小盘价值股票型证券投资基金	44,718,022	人民币普通股	44,718,022
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—万能 H”“富德生命人寿保险股份有限公司—分红”与“富德生命人寿保险股份有限公司—万能 G”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		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用



### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

截至2022年12月31日,公司第一大股东富德生命人寿保险股份有限公司通过其持有的“富德生命人寿保险股份有限公司一万能H”“富德生命人寿保险股份有限公司一万能G”与“富德生命人寿保险股份有限公司一分红”三个账户,持有本公司1,346,989,808股普通股,持股比例29.84%。

富德生命人寿保险股份有限公司目前在本公司董事会中占一个席位,不是公司的控股股东和实际控制人。公司与其在业务、人员、资产、组织机构、财务等方面均严格分开,保证独立运营管理。

### 4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用

## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用 不适用

### 2 自然人

适用 不适用

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

适用 不适用

请参见“公司不存在控股股东情况的特别说明”。

### 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

### 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用

### 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

## 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## 七、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

## 八、股份回购在报告期的具体实施情况

□适用 √不适用

## 第八节 优先股相关情况

□适用 √不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### (一) 企业债券

□适用 √不适用

#### (二) 公司债券

√适用 □不适用

#### 1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
金地(集团)股份有限公司2016年公司债券(第一期)(品种二)	16金地02	136326	2016年3月22日	2016年3月22日	2024年3月22日	11	3.5	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	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2018年公司债券(第二期)(品种二)	18金地04	143658	2018年5月28日	2018年5月28日	2023年5月28日	19.8	5.38	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	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2018年公司债券(第三期)(品种二)	18金地06	143695	2018年6月20日	2018年6月20日	2023年6月20日	10	5.7	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
金地(集团)股份有限公司2018年公司债券(第四期)	18金地07	143018	2018年7月18日	2018年7月18日	2023年7月18日	9.965	3.55	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	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2020年公司债券(第一期)(品种一)	20金地01	175235	2020年10月12日	2020年10月12日	2025年10月12日	30	3.95	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
金地(集团)股份有限公司2021年公司债券(第一期)(品种一)	21金地01	175773	2021年3月1日	2021年3月1日	2026年3月1日	20	3.93	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
金地(集团)股份有限公司2021年公司债券(第二期)(品种一)	21金地03	175945	2021年4月7日	2021年4月7日	2026年4月7日	24.95	3.91	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	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	2026年4月7日	5	4.3	采用单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

## 报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
21 金地 01	2022 年 3 月 1 日付息 7,860 万元
18 金地 01	2022 年 3 月 21 日付息 16,983.2 万元
16 金地 01	2022 年 3 月 22 日付息 5,568 万元，兑付本金 128,000 万元
16 金地 02	2022 年 3 月 22 日付息 3,850 万元
21 金地 03	2022 年 4 月 7 日付息 9,755.45 万元
21 金地 04	2022 年 4 月 7 日付息 2,150 万元
18 金地 04	2022 年 5 月 30 日付息 10,652.4 万元
18 金地 06	2022 年 6 月 20 日付息 5,700 万元
17 金地 01	2022 年 7 月 13 日付息 14,399.65 万元，兑付本金 296,900 万元
17 金地 02	2022 年 7 月 13 日付息 5,050 万元，兑付本金 100,000 万元
18 金地 07	2022 年 7 月 18 日付息 3,537.575 万元
20 金地 01	2022 年 10 月 12 日付息 11,850 万元
15 金地 01	2022 年 10 月 17 日付息 11,394.42 万元，兑付本金 272,593.7 万元

注：截至报告披露日，公司按时足额兑付债券本金利息。

## 2. 发行人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

根据《金地（集团）股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）募集说明书》的约定，公司决定不调整“17 金地 02”票面利率，并于 2022 年 7 月 13 日对在回售登记期内进行登记回售的“17 金地 02”债券投资者实施回售，最终回售金额为 10 亿元。根据《金地（集团）股份有限公司关于“17 金地 02”债券回售实施公告》及《金地（集团）股份有限公司关于“17 金地 02”债券转售实施结果公告》，公司可对回售债券进行转售，公司最终决定不实施转售。

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

债券名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
16 金地 02 18 金地 04 18 金地 06 18 金地 07	中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	-	王煜忱、祁秦	010-65051166
	国信证券股份有限公司	深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦 16 层至 26 层	-	张伟权、殷翔宇	0755-82130833
20 金地 01 21 金地 01 21 金地 03 21 金地 04	中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	-	王煜忱、祁秦	010-65051166
	光大证券股份有限公司	上海市静安区新闸路 1508 号	-	詹鹤、李健睿	0755-23894909
	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼	-	许天一、任贤浩	010-85156433
所有存续债券	北京市中伦律师事务所	北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 23-31 层	-	许志刚、黄楚玲	010-59572288
所有存续债券	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号外滩中心 30 楼	杨誉民、许湘照、李渭华、田芬	袁文慧、俞悦	0755-33538477
所有存续债券	联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建外大街 2 号院 2 号楼 17 层	-	赵兮、张超	010-85679696

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

**4. 报告期末募集资金使用情况**

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
16 金地 02	17	17	0	正常	无	是
18 金地 01	30	30	0	正常	无	是
18 金地 04	20	20	0	正常	无	是
18 金地 06	10	10	0	正常	无	是
18 金地 07	10	10	0	正常	无	是
20 金地 01	30	30	0	正常	无	是
21 金地 01	20	20	0	正常	无	是
21 金地 03	24.95	24.95	0	正常	无	是
21 金地 04	5	5	0	正常	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

□适用 √不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**5. 信用评级结果调整情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更后情况	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	良好的盈利能力和充裕的银行授信确保公司偿债资金充裕，公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。	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	-	-	-	-

## 7. 公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

## (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

## 1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

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



债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
2020年度第二期中期票据	20金地 MTN002	102001122	2020年6月5日	2020年6月5日	2023年6月5日	20	3.30	按年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间市场的机构投资者	公开交易	否
2020年度第三期中期票据	20金地 MTN003	102001504	2020年8月12日	2020年8月12日	2023年8月12日	20	3.83	按年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间市场的机构投资者	公开交易	否
2020年度第四期中期票据	20金地 MTN004	102002134	2020年11月12日	2020年11月12日	2023年11月12日	20	3.93	按年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间市场的机构投资者	公开交易	否
2021年度第一期中期票据	21金地 MTN001	102100046	2021年1月13日	2021年1月13日	2024年1月13日	15	3.88	按年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间市场的机构投资者	公开交易	否
2021年度第二期中期票据	21金地 MTN002	102100372	2021年3月10日	2021年3月10日	2024年3月10日	15	3.96	按年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间市场的机构投资者	公开交易	否
2021年度第三期中期票据	21金地 MTN003	102100532	2021年3月24日	2021年3月24日	2024年3月24日	15	3.98	按年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间市场的机构投资者	公开交易	否
2021年度第四期中期票据	21金地 MTN004	102100991	2021年5月27日	2021年5月27日	2024年5月27日	20	3.72	按年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间市场的机构投资者	公开交易	否
2021年度第五期中期票据	21金地 MTN005	102101091	2021年6月15日	2021年6月15日	2024年6月15日	15	3.79	按年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间市场的机构投资者	公开交易	否
2021年度第六期中期票据	21金地 MTN006	102102274	2021年11月10日	2021年11月10日	2024年11月10日	15	4.17	按年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间市场的机构投资者	公开交易	否
2021年度第七期中期票据	21金地 MTN007	102103254	2021年12月15日	2021年12月15日	2024年12月15日	15	4.04	按年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间市场的机构投资者	公开交易	否
2022年度第一期中期票据	22金地 MTN001	102280332	2022年2月23日	2022年2月23日	2025年2月23日	17	3.58	按年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间市场的机构投资者	公开交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
18 金地 MTN001	2022 年 1 月 10 日付息 8,850 万元
21 金地 MTN001	2022 年 1 月 13 日付息 5,820 万元
21 金地 MTN002	2022 年 3 月 10 日付息 5,940 万元
21 金地 MTN003	2022 年 3 月 24 日付息 5,970 万元
20 金地 MTN001A	2022 年 4 月 6 日付息 4,575 万元
20 金地 MTN001B	2022 年 4 月 6 日付息 1,775 万元
21 金地 MTN004	2022 年 5 月 27 日付息 7,440 万元
20 金地 MTN002	2022 年 6 月 6 日付息 6,600 万元
21 金地 MTN005	2022 年 6 月 15 日付息 5,685 万元
17 金地 MTN001	2022 年 7 月 5 日还本付息合计金额 157,605 万元
20 金地 MTN003	2022 年 8 月 12 日付息 7,660 万元
21 金地 MTN006	2022 年 11 月 10 日付息 6,255 万元
20 金地 MTN004	2022 年 11 月 14 日付息 7,860 万元
21 金地 MTN007	2022 年 12 月 15 日付息 6,060 万元

注：截至报告披露日，公司按时足额兑付中票本金利息。

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

债券名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
20 金地 MTN001B 20 金地 MTN002 20 金地 MTN003	招商银行股份有限公司	深圳市福田区深南大道 2016 号招行银行深圳分行 大厦 22 楼	-	罗莹莹	0755-88026159
20 金地 MTN004 21 金地 MTN001 21 金地 MTN002 21 金地 MTN003 21 金地 MTN004 21 金地 MTN005	中国工商银行股份有限 公司	北京市西城区复兴门内大 街 55 号	-	陈泽侗	010-66108040
21 金地 MTN006 21 金地 MTN007 22 金地 MTN001	中国农业银行股份有限 公司	北京市东城区建国门内大 街 69 号	-	唐昭	010-85108164
所有存续债券	联合资信评估有限公司	北京市朝阳区建外大街 2 号院 2 号楼 17 层	-	张超	010-85679696
所有存续债券	万商天勤（深圳）律师 事务所	深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心 45 楼	-	郭磊明	0755-83026386

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

## 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户 运作情况（如有）	募集资金违规使用 的整改情况（如 有）	是否与募集说明书承 诺的用途、使用计划 及其他约定一致
18 金地 MTN001	15	15	0	正常	无	是
20 金地 MTN001A	15	15	0	正常	无	是

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户 运作情况（如有）	募集资金违规使用的 整改情况（如 有）	是否与募集说明书承 诺的用途、使用计划 及其他约定一致
20 金地 MTN001B	5	5	0	正常	无	是
20 金地 MTN002	20	20	0	正常	无	是
20 金地 MTN003	20	20	0	正常	无	是
20 金地 MTN004	20	20	0	正常	无	是
21 金地 MTN001	15	15	0	正常	无	是
21 金地 MTN002	15	15	0	正常	无	是
21 金地 MTN003	15	15	0	正常	无	是
21 金地 MTN004	20	20	0	正常	无	是
21 金地 MTN005	15	15	0	正常	无	是
21 金地 MTN006	15	15	0	正常	无	是
21 金地 MTN007	15	15	0	正常	无	是
22 金地 MTN001	17	17	0	正常	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

募集资金严格按照募集说明书中列示用途进行使用，相关项目进展顺利，效益良好。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

#### 7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

#### (四) 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

#### (五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

适用 不适用

#### (七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,696,079,085.58	8,615,576,857.54	-33.89	资产计提减值增加
流动比率	1.42	1.41	0.34	
速动比率	0.68	0.63	8.13	
资产负债率 (%)	72.28	76.19	-5.13	
EBITDA 全部债务比	0.06	0.06	1.51	
利息保障倍数	2.60	3.01	-13.55	
现金利息保障倍数	4.58	3.08	48.94	经营性现金流增加
EBITDA 利息保障倍数	2.69	3.09	-12.79	
贷款偿还率 (%)	100	100	0	
利息偿付率 (%)	100	100	0	

## 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

财务报表及附注详见后附。

董事长：凌克

董事会批准报送日期：2023 年 4 月 27 日

金地(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告  
2022年12月31日止年度

金地(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告

2022年12月31日止年度

---

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 5
合并及母公司资产负债表	6 - 7
合并及母公司利润表	8 - 9
合并及母公司现金流量表	10 - 11
合并及母公司股东权益变动表	12 - 15
财务报表附注	16 - 156



## 审计报告

德师报(审)字(23)第 P05642 号  
(第 1 页, 共 5 页)

金地(集团)股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了金地(集团)股份有限公司(以下简称“金地集团”)的财务报表,包括2022年12月31日的合并及母公司资产负债表,2022年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了金地集团2022年12月31日的合并及母公司财务状况以及2022年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

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

#### 1、 房地产开发销售收入的确认

如财务报表附注(五)42所述,2022年度,金地集团在合并财务报表中列报的房地产开发销售收入计人民币 109,180,612,336.65 元,占合并营业收入总额的 90.96%。由于房地产开发销售收入对财务报表的重要性,存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认的固有风险,因此,我们将房地产开发销售收入的确认确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

### 三、关键审计事项 - 续

#### 1、房地产开发销售收入的确认 - 续

针对上述关键审计事项,我们执行的审计程序主要包括:

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

#### 2、存货减值

如财务报表附注(五)6所述,2022年12月31日,金地集团在合并财务报表中列报的存货为人民币151,003,718,443.53元,其中房地产开发成本和房地产开发产品的账面余额合计为人民币155,965,724,298.38元,相应的存货跌价准备为人民币5,079,761,733.22元。金地集团对期末存货按照成本与可变现净值孰低计量,而可变现净值的确定则需要管理层作出重大估计,因此我们将存货减值确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项,我们执行的审计程序主要包括:

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

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(23)第 P05642 号  
(第 3 页, 共 5 页)

### 三、关键审计事项 - 续

#### 3、投资性房地产的期末计量

如财务报表附注(五)13 所述, 2022 年 12 月 31 日, 金地集团在合并财务报表中列报的投资性房地产为人民币 25,170,335,902.29 元, 包括已出租的投资性物业人民币 23,131,254,026.90 元及在建投资性物业人民币 2,039,081,875.39 元; 在母公司财务报表中列报的投资性房地产为人民币 309,029,992.00 元, 全部为已出租的投资性物业。金地集团期末采用公允价值模式对投资性房地产进行计量, 而投资性房地产的公允价值系按照外聘专业资产评估师的评估价值确定。由于资产评估师在评估时涉及的重要输入值有赖于管理层作出的重大判断及估计, 因此我们将投资性房地产期末计量确定为合并及母公司财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

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

#### 四、其他信息

金地集团管理层对其他信息负责。其他信息包括2022年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(23)第 P05642 号  
(第 4 页, 共 5 页)

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督金地集团的财务报告过程。

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(23)第 P05642 号  
(第 5 页, 共 5 页)

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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

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

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

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师  
(项目合伙人)

中国注册会计师

2023年4月27日

2022年12月31日

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额	项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(五)1	54,506,855,909.10	64,806,424,374.93	短期借款	(五)21	2,906,001,481.51	4,037,276,081.43
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据	(五)2	2,859,696.41	36,170,550.95	应付票据	(五)22	49,545,103.08	1,542,660.98
应收账款	(五)3	1,538,630,073.13	761,090,810.04	应付账款	(五)23	33,629,344,576.38	39,500,427,444.74
应收款项融资		-	-	预收款项	(五)24	307,130,113.94	265,625,643.04
预付款项	(五)4	1,584,808,061.87	1,930,502,965.83	合同负债	(五)25	76,796,453,134.85	112,536,096,382.06
其他应收款	(五)5	91,263,797,043.92	93,557,284,529.44	应付职工薪酬	(五)26	5,094,453,328.15	4,420,680,193.51
存货	(五)6	151,003,718,443.53	188,801,430,191.19	应交税费	(五)27	4,665,620,436.68	2,589,078,264.03
合同资产		-	-	其他应付款	(五)28	51,096,477,893.69	47,591,617,740.43
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	2,355,812,819.50	2,127,277,367.76	一年内到期的非流动负债	(五)29	39,705,603,860.80	37,281,720,504.64
其他流动资产	(五)8	11,727,432,366.23	13,079,090,413.75	其他流动负债	(五)30	6,932,264,466.06	9,853,844,100.28
流动资产合计		313,983,914,413.69	365,099,271,203.89	流动负债合计		221,182,894,395.14	258,077,909,015.14
非流动资产：				非流动负债：			
发放贷款及垫款	(五)9	178,252,119.02	539,276,198.44	长期借款	(五)31	51,531,592,112.51	44,214,157,599.84
债权投资		-	-	应付债券	(五)32	22,320,791,681.23	39,567,698,536.01
其他债权投资		-	-	其中：优先股		-	-
长期应收款		408,259.58	387,399.94	永续债		-	-
长期股权投资	(五)10	66,059,542,811.31	60,872,428,230.10	租赁负债	(五)33	1,066,001,747.88	1,085,583,215.16
其他权益工具投资	(五)11	171,492,546.59	159,422,159.55	长期应付款		-	2,979,566.95
其他非流动金融资产	(五)12	2,614,297,151.95	2,331,609,729.97	长期应付职工薪酬		-	-
投资性房地产	(五)13	25,170,335,902.29	23,215,967,143.06	预计负债	(五)34	1,516,000.00	181,791,500.00
固定资产	(五)14	1,335,905,148.15	1,562,718,176.10	递延收益		254,672.26	-
在建工程		-	-	递延所得税负债	(五)19	5,171,454,043.22	4,964,329,702.36
生产性生物资产		-	-	其他非流动负债	(五)35	1,851,948,496.19	4,508,228,567.99
油气资产		-	-	非流动负债合计		81,943,558,753.29	94,524,768,688.31
使用权资产	(五)15	1,041,125,692.50	1,026,055,819.43	负债合计		303,126,453,148.43	352,602,677,703.45
无形资产	(五)16	28,694,575.59	30,446,100.98	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	336,057,280.07	172,615,974.33	其他权益工具	(五)37	46,284,088.78	48,552,818.87
长期待摊费用	(五)18	605,032,552.71	572,568,102.02	其中：优先股		-	-
递延所得税资产	(五)19	5,521,651,482.35	4,888,298,992.41	永续债		-	-
其他非流动资产	(五)20	2,336,507,685.00	2,338,445,000.00	资本公积	(五)38	694,201,322.05	2,105,190,795.91
非流动资产合计		105,399,303,207.11	97,710,239,026.33	减：库存股		-	-
				其他综合收益	(五)39	529,132,748.37	130,599,428.01
				专项储备		-	-
				盈余公积	(五)40	2,438,452,948.86	2,438,452,948.86
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	(五)41	57,006,889,300.96	53,743,787,722.20
				归属于母公司股东权益合计		65,229,543,981.02	62,981,167,285.85
				少数股东权益		51,027,220,491.35	47,225,665,240.92
				股东权益合计		116,256,764,472.37	110,206,832,526.77
资产总计		419,383,217,620.80	462,809,510,230.22	负债和股东权益总计		419,383,217,620.80	462,809,510,230.22

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

2022年12月31日

母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额	项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		16,764,069,971.48	25,098,259,720.06	短期借款		-	1,191,680,000.00
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款		25,758,729.11	12,014,995.94	应付账款		6,823,162.36	4,371,776.02
应收款项融资		-	-	预收款项		471,934.39	1,721,934.39
预付款项		290,164.10	290,164.10	应付职工薪酬		3,129,218,939.34	2,396,197,419.58
其他应收款	(十五)1	127,110,335,295.92	130,285,565,265.22	应交税费		45,370,336.33	64,053,536.83
存货		2,935,905.85	2,935,905.85	其他应付款		72,529,802,831.79	70,155,808,968.07
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		38,576,055,824.26	31,738,383,852.67
其他流动资产		67,613.82	112,077.90	其他流动负债		-	-
流动资产合计		143,903,457,680.28	155,399,178,129.07	流动负债合计		114,287,743,028.47	105,552,217,487.56
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资		-	-	长期借款		48,204,850,000.00	44,146,810,000.00
其他债权投资		-	-	应付债券		19,280,215,570.43	36,523,915,029.52
长期应收款		-	-	其中：优先股		-	-
长期股权投资	(十五)2	55,428,377,783.55	50,750,855,622.34	永续债		-	-
其他权益工具投资		-	-	租赁负债		31,553,657.84	40,608,581.37
其他非流动金融资产		921,429,548.79	966,585,935.43	长期应付款		-	-
投资性房地产		309,029,992.00	305,040,000.00	长期应付职工薪酬		-	-
固定资产		15,675,393.54	21,280,121.56	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		500,764,492.86	494,338,343.78
油气资产		-	-	其他非流动负债		1,276,862,361.61	2,669,162,361.61
使用权资产		48,346,483.39	56,677,259.98	非流动负债合计		69,294,246,082.74	83,874,834,316.28
无形资产		-	-	负债合计		183,581,989,111.21	189,427,051,803.84
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		31,759,896.64	44,396,170.89	其他权益工具		-	-
递延所得税资产		975,216,384.58	851,481,746.12	其中：优先股		-	-
其他非流动资产		2,303,907,685.00	2,303,245,000.00	永续债		-	-
非流动资产合计		60,033,743,167.49	55,299,561,856.32	资本公积		6,376,222,877.64	6,382,662,877.64
				减：库存股		-	-
				其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积		2,438,452,948.86	2,438,452,948.86
				未分配利润		7,025,952,338.06	7,935,988,783.05
				股东权益合计		20,355,211,736.56	21,271,688,181.55
资产总计		203,937,200,847.77	210,698,739,985.39	负债和股东权益总计		203,937,200,847.77	210,698,739,985.39

附注为财务报表的组成部分

## 合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业总收入		120,208,094,585.33	99,232,216,888.53
其中：营业收入	(五)42	120,035,398,013.77	98,934,915,652.15
利息收入	(五)43	172,696,571.56	297,301,236.38
减：营业总成本		95,239,443,912.20	77,981,137,801.61
其中：营业成本	(五)42	95,239,443,912.20	77,981,137,801.61
税金及附加	(五)44	3,849,800,628.89	3,609,178,734.85
销售费用	(五)45	2,830,390,056.33	3,092,790,125.52
管理费用	(五)46	5,053,869,708.22	5,340,644,043.35
研发费用	(五)47	185,358,835.08	150,096,510.72
财务费用	(五)48	845,775,031.88	650,191,372.65
其中：利息费用		3,853,129,543.00	3,755,217,880.83
利息收入		3,254,853,152.87	3,233,039,361.43
加：其他收益	(五)49	136,533,914.79	155,156,927.72
投资收益	(五)50	3,974,206,946.48	7,181,749,166.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,374,601,657.31	4,363,967,900.92
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	(五)51	1,314,189,975.18	1,757,544,364.14
信用减值利得(损失)	(五)52	(1,035,294,801.03)	(241,954,184.16)
资产减值利得(损失)	(五)53	(3,690,244,400.46)	(1,208,316,851.64)
资产处置收益	(五)54	57,778,701.22	2,827,670.66
二、营业利润		12,960,626,748.91	16,055,185,393.18
加：营业外收入	(五)55	91,408,745.50	91,220,407.61
减：营业外支出	(五)56	(27,481,862.81)	327,240,302.89
三、利润总额		13,079,517,357.22	15,819,165,497.90
减：所得税费用	(五)57	3,913,081,886.25	2,868,073,068.59
四、净利润		9,166,435,470.97	12,951,092,429.31
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润		9,166,435,470.97	12,951,092,429.31
2.终止经营净利润		-	-
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润		6,107,289,229.12	9,409,520,930.44
2.少数股东损益		3,059,146,241.85	3,541,571,498.87
五、其他综合收益的税后净额	(五)39	147,105,867.87	21,690,157.53
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		398,533,320.36	(106,088,280.31)
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		(4,305,012.96)	6,014,290.50
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		(4,305,012.96)	6,014,290.50
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		402,838,333.32	(112,102,570.81)
1.权益法下可转损益的其他综合收益		6,947,947.64	34,838,784.74
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		395,890,385.68	(146,941,355.55)
7.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(251,427,452.49)	127,778,437.84
六、综合收益总额		9,313,541,338.84	12,972,782,586.84
归属于母公司股东的综合收益总额		6,505,822,549.48	9,303,432,650.13
归属于少数股东的综合收益总额		2,807,718,789.36	3,669,349,936.71
七、每股收益			
(一)基本每股收益		1.35	2.08
(二)稀释每股收益		1.35	2.08

附注为财务报表的组成部分



母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(十五)3	428,947,616.60	454,896,040.86
减：营业成本	(十五)3	66,243,133.81	74,412,805.72
税金及附加		22,370,856.26	27,348,363.43
销售费用		-	-
管理费用		1,023,542,860.37	1,030,642,881.74
研发费用		140,703,255.40	74,331,613.40
财务费用		(319,685,776.65)	(318,593,199.78)
其中：利息费用		5,441,109,720.20	5,643,018,257.73
利息收入		5,766,032,757.00	5,966,519,691.52
加：其他收益		1,421,439.58	7,178,709.95
投资收益	(十五)4	3,175,986,796.17	2,136,089,292.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		28,981,305.21	84,828,716.34
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		33,832,205.36	20,439,500.19
信用减值利得(损失)		(882,461,358.25)	(113,008,802.21)
资产减值利得(损失)		-	-
资产处置收益(损失)		(93,873.99)	(3,218.81)
二、营业利润		1,824,458,496.28	1,617,449,058.28
加：营业外收入		1,040,137.40	76,902.40
减：营业外支出		2,400,000.00	11,500,000.00
三、利润总额		1,823,098,633.68	1,606,025,960.68
减：所得税费用		(111,052,571.69)	(102,987,823.92)
四、净利润		1,934,151,205.37	1,709,013,784.60
(一)持续经营净利润		1,934,151,205.37	1,709,013,784.60
(二)终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.其他		-	-
六、综合收益总额		1,934,151,205.37	1,709,013,784.60
七、每股收益			
(一)基本每股收益		不适用	不适用
(二)稀释每股收益		不适用	不适用

附注为财务报表的组成部分

## 合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		77,309,393,726.74	101,667,867,146.98
客户贷款及垫款净减少额		167,542,792.94	587,486,719.69
收取利息、手续费及佣金的现金		167,243,587.53	297,301,236.38
收到的税费返还		2,529,053,361.80	-
收到其他与经营活动有关的现金	(五)58(1)	109,728,699,790.06	173,000,353,518.79
经营活动现金流入小计		189,901,933,259.07	275,553,008,621.84
购买商品、接受劳务支付的现金		54,078,397,638.64	64,778,427,994.62
支付给职工以及为职工支付的现金		7,419,608,725.35	7,232,884,487.37
支付的各项税费		10,240,880,638.08	14,955,370,338.15
支付其他与经营活动有关的现金	(五)58(2)	98,255,797,526.96	179,186,790,939.00
经营活动现金流出小计		169,994,684,529.03	266,153,473,759.14
经营活动产生的现金流量净额	(五)59(1)	19,907,248,730.04	9,399,534,862.70
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		6,277,130,438.72	2,945,292,725.99
取得投资收益收到的现金		1,532,497,920.91	941,991,088.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,787,654.00	10,851,349.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(五)59(3)	83,979,700.38	475,026,206.52
收到其他与投资活动有关的现金	(五)58(3)	3,061,560,866.64	4,108,065,234.42
投资活动现金流入小计		10,957,956,580.65	8,481,226,604.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		695,001,145.80	616,321,376.67
投资支付的现金		12,454,212,467.85	16,275,972,479.83
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(五)59(2)	211,728,962.52	264,874,805.36
支付其他与投资活动有关的现金	(五)58(4)	4,227,575.33	878,882,100.43
投资活动现金流出小计		13,365,170,151.50	18,036,050,762.29
投资活动产生的现金流量净额		(2,407,213,570.85)	(9,554,824,157.45)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		2,629,892,053.83	8,013,249,533.19
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,629,892,053.83	8,013,249,533.19
取得借款收到的现金		41,319,019,512.72	57,740,595,404.27
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)58(5)	2,204,395,087.32	5,011,680,866.37
筹资活动现金流入小计		46,153,306,653.87	70,765,525,803.83
偿还债务支付的现金		52,737,618,079.76	42,255,188,245.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,716,678,277.16	10,818,998,626.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		661,166,011.25	1,329,430,429.73
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)58(6)	11,442,583,027.13	7,146,269,869.18
筹资活动现金流出小计		73,896,879,384.05	60,220,456,741.13
筹资活动产生的现金流量净额		(27,743,572,730.18)	10,545,069,062.70
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		83,783,484.88	(43,176,424.50)
<b>五、现金及现金等价物净增加(减少)额</b>		(10,159,754,086.11)	10,346,603,343.45
加：年初现金及现金等价物余额	(五)59(4)	64,509,257,425.06	54,162,654,081.61
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	(五)59(4)	54,349,503,338.95	64,509,257,425.06

附注为财务报表的组成部分

## 母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		453,606,245.48	629,930,167.32
收到其他与经营活动有关的现金		63,294,671,479.72	94,471,125,471.60
经营活动现金流入小计		63,748,277,725.20	95,101,055,638.92
购买商品、接受劳务支付的现金		72,129,622.76	60,990,049.68
支付给职工以及为职工支付的现金		269,996,482.78	501,867,249.48
支付的各项税费		489,537,271.05	441,843,732.41
支付其他与经营活动有关的现金		47,760,026,731.51	91,514,588,292.36
经营活动现金流出小计		48,591,690,108.10	92,519,289,323.93
经营活动产生的现金流量净额		15,156,587,617.10	2,581,766,314.99
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		518,291,425.00	4,831,820,889.60
取得投资收益收到的现金		3,212,804,718.09	2,133,900,626.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		14,190.00	85,673.19
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	108,489,950.42
投资活动现金流入小计		3,731,110,333.09	7,074,297,139.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,051,578.06	25,389,005.24
投资支付的现金		5,287,773,681.00	13,761,279,507.00
投资活动现金流出小计		5,303,825,259.06	13,786,668,512.24
投资活动产生的现金流量净额		(1,572,714,925.97)	(6,712,371,372.98)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		35,731,641,676.10	53,329,345,563.84
收到其他与筹资活动有关的现金		2,000,000,000.00	5,000,000,000.00
筹资活动现金流入小计		37,731,641,676.10	58,329,345,563.84
偿还债务支付的现金		44,305,158,676.00	37,644,572,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,309,470,684.07	8,645,815,390.82
支付其他与筹资活动有关的现金		7,035,199,215.00	5,051,611,533.00
筹资活动现金流出小计		59,649,828,575.07	51,341,998,923.82
筹资活动产生的现金流量净额		(21,918,186,898.97)	6,987,346,640.02
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		124,459.26	(48,881.40)
<b>五、现金及现金等价物净增加(减少)额</b>		(8,334,189,748.58)	2,856,692,700.63
加：年初现金及现金等价物余额		25,098,259,720.06	22,241,567,019.43
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		16,764,069,971.48	25,098,259,720.06

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	-	-	48,552,818.87	2,105,190,795.91	130,599,428.01	-	2,438,452,948.86	53,743,787,722.20	47,225,665,240.92	110,206,832,526.77
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	4,514,583,572.00	-	-	48,552,818.87	2,105,190,795.91	130,599,428.01	-	2,438,452,948.86	53,743,787,722.20	47,225,665,240.92	110,206,832,526.77
三、本年增减变动金额	-	-	-	(2,268,730.09)	(1,410,989,473.86)	398,533,320.36	-	-	3,263,101,578.76	3,801,555,250.43	6,049,931,945.60
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	398,533,320.36	-	-	6,107,289,229.12	2,807,718,789.36	9,313,541,338.84
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	(2,268,730.09)	(1,410,989,473.86)	-	-	-	-	1,854,489,464.73	441,231,260.78
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,383,578,318.98	3,383,578,318.98
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	-	-	-	(2,268,730.09)	-	-	-	-	-	(3,363,668.34)	(5,632,398.43)
4.其他	-	-	-	-	(1,410,989,473.86)	-	-	-	-	(1,525,725,185.91)	(2,936,714,659.77)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,844,187,650.36)	(860,653,003.66)	(3,704,840,654.02)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,844,187,650.36)	(860,653,003.66)	(3,704,840,654.02)
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	46,284,088.78	694,201,322.05	529,132,748.37	-	2,438,452,948.86	57,006,889,300.96	51,027,220,491.35	116,256,764,472.37

## 合并股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年金额										
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	57,528,580.81	2,736,397,946.36	238,623,315.60	-	2,438,452,948.86	47,492,539,684.88	36,559,681,427.29	94,037,807,475.80
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	4,514,583,572.00	-	-	57,528,580.81	2,736,397,946.36	238,623,315.60	-	2,438,452,948.86	47,492,539,684.88	36,559,681,427.29	94,037,807,475.80
三、本年增减变动金额	-	-	-	(8,975,761.94)	(631,207,150.45)	(108,023,887.59)	-	-	6,251,248,037.32	10,665,983,813.63	16,169,025,050.97
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	(106,088,280.31)	-	-	9,409,520,930.44	3,669,349,936.71	12,972,782,586.84
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	(8,975,761.94)	(631,207,150.45)	-	-	-	-	8,497,844,385.75	7,857,661,473.36
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,801,189,600.66	8,801,189,600.66
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	-	-	-	(8,975,761.94)	-	-	-	-	-	(13,536,808.77)	(22,512,570.71)
4.其他	-	-	-	-	(631,207,150.45)	-	-	-	-	(289,808,406.14)	(921,015,556.59)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,160,208,500.40)	(1,501,210,508.83)	(4,661,419,009.23)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,160,208,500.40)	(1,501,210,508.83)	(4,661,419,009.23)
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	(1,935,607.28)	-	-	1,935,607.28	-	-
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	-	-	-	-	-	(1,935,607.28)	-	-	1,935,607.28	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	48,552,818.87	2,105,190,795.91	130,599,428.01	-	2,438,452,948.86	53,743,787,722.20	47,225,665,240.92	110,206,832,526.77

附注为财务报表的组成部分

## 母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年金额									
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,382,662,877.64	-	-	2,438,452,948.86	7,935,988,783.05	21,271,688,181.55
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,382,662,877.64	-	-	2,438,452,948.86	7,935,988,783.05	21,271,688,181.55
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	(6,440,000.00)	-	-	-	(910,036,444.99)	(916,476,444.99)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	1,934,151,205.37	1,934,151,205.37
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	(6,440,000.00)	-	-	-	-	(6,440,000.00)
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	-	-	-	-	(6,440,000.00)	-	-	-	-	(6,440,000.00)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,844,187,650.36)	(2,844,187,650.36)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,844,187,650.36)	(2,844,187,650.36)
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,376,222,877.64	-	-	2,438,452,948.86	7,025,952,338.06	20,355,211,736.56

## 母公司股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年金额									
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,392,662,877.64	-	-	2,438,452,948.86	9,387,183,498.85	22,732,882,897.35
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年年初余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,392,662,877.64	-	-	2,438,452,948.86	9,387,183,498.85	22,732,882,897.35
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	(10,000,000.00)	-	-	-	(1,451,194,715.80)	(1,461,194,715.80)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	1,709,013,784.60	1,709,013,784.60
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	(10,000,000.00)	-	-	-	-	(10,000,000.00)
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	(10,000,000.00)	-	-	-	-	(10,000,000.00)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,160,208,500.40)	(3,160,208,500.40)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,160,208,500.40)	(3,160,208,500.40)
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,514,583,572.00	-	-	-	6,382,662,877.64	-	-	2,438,452,948.86	7,935,988,783.05	21,271,688,181.55

附注为财务报表的组成部分

## (一) 公司基本情况

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

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

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

本年度本公司的合并及母公司财务报表已于2023年4月27日经本公司董事会批准。

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

## (二) 财务报表编制基础

### 编制基础

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

### 持续经营

本集团对自2022年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

### 记账基础和计价原则

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



## (二) 财务报表编制基础 - 续

### 记账基础和计价原则 - 续

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

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

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

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

## (三) 重要会计政策和会计估计

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2022年12月31日的合并及母公司财务状况以及2022年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

### 2、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

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

### 4、记账本位币

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

**5.1 同一控制下的企业合并**

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

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

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

**5.2 非同一控制下的企业合并及商誉**

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

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**6、合并财务报表的编制方法**

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

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

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

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

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

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

本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**6、合并财务报表的编制方法 - 续**

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

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

**7、合营安排分类及会计处理方法**

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

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

**8、现金及现金等价物的确定标准**

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**9、外币业务和外币财务报表折算**

9.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

9.2 外币财务报表折算

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

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

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

9、外币业务和外币财务报表折算 - 续

9.2 外币财务报表折算 - 续

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

10、金融工具

本集团在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

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

10.1 金融资产的分类、确认与计量

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

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

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。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；取得时期限在一年以上的，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) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.1金融资产的分类、确认与计量 - 续

10.1.1以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

10.1.2以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

10.1.3以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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



(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**10、金融工具 - 续**

**10.2金融工具减值**

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。

**10.2.1信用风险显著增加**

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本集团在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) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2金融工具减值 - 续

10.2.1信用风险显著增加 - 续

- (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。

10.2.2已发生信用减值的金融资产

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2金融工具减值 - 续

10.2.2已发生信用减值的金融资产 - 续

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

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

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

10.2.3预期信用损失的确定

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2金融工具减值 - 续

10.2.3预期信用损失的确定 - 续

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

10.2.4减记金融资产

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

10.3金融资产的转移

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

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

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

10、金融工具 - 续

10.3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。

10.4金融负债和权益工具的分类

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

10.4.1金融负债的分类、确认及计量

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

10.4.1.1以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1金融负债的分类、确认及计量 - 续

10.4.1.1以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

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

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

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

10.4.1.2其他金融负债

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

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) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1金融负债的分类、确认及计量 - 续

10.4.1.2其他金融负债 - 续

10.4.1.2.1财务担保合同

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

10.4.2金融负债的终止确认

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

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

10.4.3权益工具

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

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

10.5金融资产和金融负债的抵销

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、应收款项

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

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

12、存货

12.1 存货的分类

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

12.2 发出存货的计价方法

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

12.3 存货可变现净值的确定依据

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



(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

12、存货 - 续

12.3 存货可变现净值的确定依据 - 续

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

12.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

13、持有待售资产

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

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

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**14、长期股权投资**

14.1 共同控制、重要影响的判断标准

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

14.2 初始投资成本的确定

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

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

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.2 初始投资成本的确定 - 续

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

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

14.3 后续计量及损益确认方法

14.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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

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

14.3.2 按权益法核算的长期股权投资

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.3 后续计量及损益确认方法 - 续

14.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

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

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

14.4 长期股权投资处置

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.4 长期股权投资处置 - 续

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

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

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

15、投资性房地产

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

15、投资性房地产 - 续

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

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

16、固定资产

16.1 确认条件

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

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

16.2 折旧方法

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

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

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

16.3 其他说明

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**17、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。

**18、无形资产**

18.1 无形资产计价方法、使用寿命

无形资产包括合同性权利、其他。

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

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

18.2 内部研究开发支出

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**18、无形资产 - 续**

**18.2 内部研究开发支出 - 续**

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。

**19、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。

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。

**20、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。

**21、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。



(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**22、职工薪酬**

22.1 短期薪酬的会计处理方法

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

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

22.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

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

22.3 辞退福利的会计处理方法

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

**23、预计负债**

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**24、股份支付**

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

24.1 以权益结算的股份支付

授予职工的以权益结算的股份支付

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

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

换取其他第三方提供的服务

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

24.2 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**25、收入**

本集团的收入主要来源于房地产开发销售收入、物业管理收入和物业出租收入。

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

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；否则，属于在某一时点履行履约义务：(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

房地产开发销售合同

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

物业管理合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**26、合同成本**

26.1 取得合同的成本

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

26.2 履行合同的成本

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

26.3 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。

**27、政府补助**

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

政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。

27.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**27、政府补助 - 续**

27.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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

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

**28、递延所得税资产/递延所得税负债**

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

28.1 当期所得税

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

28.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

28、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

28.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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

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

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

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

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

28.3 所得税的抵销

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**29、租赁**

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

29.1 本集团作为承租人

29.1.1 租赁的分拆

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

29.1.2 使用权资产

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

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

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

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

29、租赁 - 续

29.1 本集团作为承租人 - 续

29.1.3 租赁负债

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

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

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

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

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

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

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

29.1.4 短期租赁和低价值资产租赁

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



(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

29、租赁 - 续

29.1 本集团作为承租人 - 续

29.1.5 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。

29.2 本集团作为出租人

29.2.1 租赁的分拆

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

29.2.2 租赁的分类

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

29.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

29.2.3 转租赁

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

29.2.4 租赁变更

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**30、资产证券化业务的会计处理方法**

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

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

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

**31、重要会计政策变更**

31.1 《企业会计准则解释第 15 号》

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》(以下简称“解释 15 号”),规范了固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理和亏损合同的判断。上述规定对本集团及本公司 2022 年度财务报表均无显著影响。

31.2 《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》(以下简称“解释 16 号”),规范了发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理和将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理。上述规定对本集团及本公司 2022 年度财务报表均无显著影响。

(四) 税项

1、主要税种及税率

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

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

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的说明：

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

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

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
现金：		
人民币	691,680.47	802,642.69
港币	58,001.07	48,065.72
美元	62,872.78	57,556.51
欧元	18,683.44	18,171.99
英镑	16,536.38	16,954.61
小计	847,774.14	943,391.52
银行存款：		
人民币	52,895,919,005.75	62,932,561,561.45
港币	264,211,760.44	468,134,488.01
美元	1,139,424,606.13	1,107,442,236.70
欧元	1,321.28	1,696.19
英镑	109,854.26	174,051.19
小计	54,299,666,547.86	64,508,314,033.54
其他货币资金(注)：		
人民币	206,341,587.10	297,166,949.87
小计	206,341,587.10	297,166,949.87
合计	54,506,855,909.10	64,806,424,374.93
其中：存放在境外的款项总额	1,431,923,762.97	1,229,752,109.89

注：其他货币资金主要系在途资金、存入的保函保证金和冻结资金。

2、应收票据

(1) 应收票据分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	-	24,106,717.93
商业承兑汇票	2,859,696.41	12,063,833.02
合计	2,859,696.41	36,170,550.95

(2) 本年末，本集团无已质押的应收票据。

(3) 本年末，本集团无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额			上年年末余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	1,357,996,100.53	32,153,617.88	2.37	767,326,105.09	35,630,361.69	4.64
1至2年	215,987,614.15	42,006,817.47	19.45	15,688,062.42	542,802.22	3.46
2至3年	26,813,160.78	4,139,101.82	15.44	7,221,968.58	21,573.72	0.30
3年以上	17,230,822.02	1,098,087.18	6.37	7,103,751.79	54,340.21	0.76
合计	1,618,027,697.48	79,397,624.35		797,339,887.88	36,249,077.84	

(2) 按信用损失准备计提方法分类披露

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

于2022年12月31日，应收账款的信用风险与预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

信用风险类别	本年年末余额			
	预期信用损失率(%)	账面余额	信用损失准备	账面价值
低风险	0.09	739,579,542.73	693,082.88	738,886,459.85
正常	4.05	817,215,831.55	33,131,607.59	784,084,223.96
高风险	50.00	31,318,778.64	15,659,389.32	15,659,389.32
损失	100.00	29,913,544.56	29,913,544.56	-
合计		1,618,027,697.48	79,397,624.35	1,538,630,073.13

(3) 信用损失准备情况

应收账款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
本年年初余额	22,432,160.43	13,816,917.41	36,249,077.84
本年计提	33,027,628.77	16,096,627.15	49,124,255.92
本年转回	(4,180,593.73)	-	(4,180,593.73)
本年转销	(1,812,499.74)	-	(1,812,499.74)
其他变动(注)	17,384.06	-	17,384.06
本年年末余额	49,484,079.79	29,913,544.56	79,397,624.35

注：系合并范围变更引起的变动。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、应收账款 - 续

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	信用损失准备年末余额
客户一	36,160,791.00	2.23	36,160.79
客户二	34,746,100.00	2.15	34,746.10
客户三	26,181,903.86	1.62	239,767.50
客户四	19,436,898.44	1.20	-
客户五	15,172,676.41	0.94	15,172.68
合计	131,698,369.71	8.14	325,847.07

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本年年末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	874,170,354.24	55.16	1,766,929,576.82	91.53
1至2年	634,821,436.42	40.06	96,944,828.64	5.02
2至3年	37,194,958.24	2.35	34,954,595.70	1.81
3年以上	38,621,312.97	2.43	31,673,964.67	1.64
合计	1,584,808,061.87	100.00	1,930,502,965.83	100.00

2022年12月31日，账龄超过一年的重要预付款项如下：

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	性质及未结算原因
供应商一	450,730,396.23	预付土地投标款，尚未结算
供应商二	89,857,806.90	预付推广服务费，尚未结算
供应商三	37,482,270.99	预付供电款项，尚未结算
供应商四	27,241,510.18	预付供电款项，尚未结算
供应商五	13,679,245.35	预付赛事服务费，尚未结算
合计	618,991,229.65	

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
供应商一	450,730,396.23	28.44
供应商二	89,857,806.90	5.67
供应商三	37,482,270.99	2.37
供应商四	30,386,819.98	1.92
供应商六	23,578,675.41	1.49
合计	632,035,969.51	39.89

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款

5.1 其他应收款汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收股利	988,309,235.65	924,308,784.80
其他应收款	90,275,487,808.27	92,632,975,744.64
合计	91,263,797,043.92	93,557,284,529.44

5.2 应收股利

(1) 应收股利

单位：人民币元

被投资单位	本年年末余额	上年年末余额
威新华清(北京)置业发展有限公司	283,075,624.53	283,358,983.51
苏州凯合商务信息咨询有限公司	265,300,539.80	265,566,105.91
上海旭梭实业有限公司	265,298,629.43	265,564,193.62
西安朔坤房地产开发有限公司	91,967,460.59	92,059,501.76
天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	55,035,109.80	-
上海安洸鑫房地产开发有限公司	27,631,871.50	-
昆明中交金汇置业有限公司	-	17,760,000.00
合计	988,309,235.65	924,308,784.80

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

单位：人民币元

被投资单位	本年年末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
威新华清(北京)置业发展有限公司	283,075,624.53	1至2年	对方公司尚未支付	低风险类别，信用损失计提比例为0.1%
苏州凯合商务信息咨询有限公司	265,300,539.80	1至2年	对方公司尚未支付	低风险类别，信用损失计提比例为0.1%
上海旭梭实业有限公司	265,298,629.43	1至2年	对方公司尚未支付	低风险类别，信用损失计提比例为0.1%
西安朔坤房地产开发有限公司	91,967,460.59	2至3年	对方公司尚未支付	低风险类别，信用损失计提比例为0.1%
合计	905,642,254.35			

5.3 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	77,870,474,000.38	356,509,316.06	0.46	87,124,626,626.56	272,596,811.30	0.31
1至2年	9,687,814,766.55	885,489,783.69	9.14	3,683,083,410.32	33,329,307.98	0.90
2至3年	1,978,646,969.86	2,381,488.38	0.12	1,592,363,605.28	26,265,347.70	1.65
3年以上	2,662,256,574.08	679,323,914.47	25.52	1,240,198,350.91	675,104,781.45	54.44
合计	92,199,192,310.87	1,923,704,502.60		93,640,271,993.07	1,007,296,248.43	

(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

(2) 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本年年末账面余额	上年年末账面余额
往来款	89,776,307,835.77	90,078,058,387.53
保证金、押金	1,106,928,470.30	2,211,485,595.80
备用金	156,090,504.96	184,651,968.16
代垫款	1,038,997,996.23	1,064,092,369.72
合作诚意金	113,059,063.99	99,492,678.71
其他	7,808,439.62	2,490,993.15
合计	92,199,192,310.87	93,640,271,993.07

(3) 信用损失准备计提情况

其他应收款的信用风险与预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

信用风险类别	本年年末余额				合计
	预期信用损失率(%)	未来12个月内计提预期信用损失的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的其他应收款	
低风险	0.10	85,827,345,339.43	-	-	85,827,345,339.43
正常	4.40	1,082,219,927.99	-	-	1,082,219,927.99
高风险	32.87	-	5,219,104,199.72	-	5,219,104,199.72
损失	100.00	-	-	70,522,843.73	70,522,843.73
账面余额合计		86,909,565,267.42	5,219,104,199.72	70,522,843.73	92,199,192,310.87
减：信用损失准备		137,408,279.85	1,715,773,379.02	70,522,843.73	1,923,704,502.60
账面价值		86,772,156,987.57	3,503,330,820.70	-	90,275,487,808.27

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

其他应收款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本年年初余额	197,166,765.65	733,366,670.30	76,762,812.48	1,007,296,248.43
本年计提	69,593,035.65	1,016,407,962.61	-	1,086,000,998.26
本年转回	(132,838,126.48)	(34,001,253.89)	-	(166,839,380.37)
本年转销	(128,304.09)	-	(6,239,968.75)	(6,368,272.84)
其他变动(注)	3,614,909.12	-	-	3,614,909.12
本年年末余额	137,408,279.85	1,715,773,379.02	70,522,843.73	1,923,704,502.60

注：系合并范围变更及外币财务报表折算差额引起的变动。



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.3 其他应收款 - 续

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项性质	本年年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	信用损失准备年末余额
苏州招诺商务咨询有限公司	合作方往来	3,966,432,500.00	0至2年	4.30	3,966,432.50
北京金地盛通房地产开发有限公司	关联方往来	2,340,999,574.55	1至2年	2.54	2,340,999.57
南京威润房地产开发有限公司	关联方往来	2,184,533,247.58	0至3年	2.37	2,184,533.25
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	关联方往来	1,758,714,809.04	0至3年	1.91	1,758,714.81
广州威新睿达房地产开发有限公司	关联方往来	1,666,610,079.24	0至2年	1.81	1,666,610.08
合计		11,917,290,210.41		12.93	11,917,290.21

6、存货

(1) 存货分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存材料	81,774,336.97	-	81,774,336.97	50,679,292.61	-	50,679,292.61
库存商品	35,981,541.40	-	35,981,541.40	35,995,612.46	-	35,995,612.46
房地产开发成本	110,585,302,368.69	3,037,360,878.33	107,547,941,490.36	159,185,231,585.26	1,254,357,460.90	157,930,874,124.36
房地产开发产品	45,380,421,929.69	2,042,400,854.89	43,338,021,074.80	31,400,148,952.10	616,267,790.34	30,783,881,161.76
合计	156,083,480,176.75	5,079,761,733.22	151,003,718,443.53	190,672,055,442.43	1,870,625,251.24	188,801,430,191.19

房地产开发成本列示如下：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额(人民币亿元)	本年年末余额	上年年末余额
昆明太平新城项目	2020年6月	2023年6月	78.24	1,441,224,798.29	2,415,905,520.78
北京金兴马坡二期(注1)	2022年3月	2023年12月	26.21	1,965,940,427.81	-
常州棕榈路	2019年9月	已竣工	18.57	-	1,748,693,676.42
长春金地名著项目	2019年10月	已竣工	9.44	-	730,622,560.99
长春金地江山风华项目	2019年10月	2023年6月	31.37	792,565,664.45	1,889,112,973.56
长春金地朝阳春晓项目	2021年3月	2023年8月	15.26	642,945,696.53	559,432,769.22
长沙岳麓咸嘉湖019项目(注1)	2022年8月	2024年10月	9.08	389,388,650.21	-
长沙金地艺境花园	2019年9月	已竣工	12.95	-	551,463,308.84
大连金地城	2021年4月	2023年3月	54.57	3,326,436,641.87	2,992,173,132.23
东莞常平名著花园项目	2021年1月	2023年5月	33.05	1,881,204,356.95	2,289,515,997.59
东莞金地名京花园	2020年3月	已竣工	11.44	-	59,203,041.74
东莞松湖领峯花园	2020年3月	2023年3月	36.04	936,551,456.88	2,181,486,530.47
东莞金地城市广场	2020年10月	2023年1月	6.21	465,849,369.83	365,799,754.80
鄂州葛店063地块(注2)	未开工	2025年1月	15.79	823,222,924.35	822,893,592.00
鄂州葛店格林映象项目	2019年12月	2023年5月	18.38	561,772,447.24	1,213,247,060.68
鄂州葛店艺境项目	2019年7月	已竣工	13.00	-	548,184,254.33
佛山太平项目	2020年12月	已竣工	2.38	-	161,298,483.48
佛山水头2号	2021年1月	2023年6月	7.03	541,711,528.44	483,752,713.61
佛山金地悦江学尚府	2020年4月	2023年2月	7.55	38,397,337.13	540,665,671.07

(五)合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末余额	上年年末余额
佛山西海大道项目	2021年6月	2023年11月	20.21	1,289,675,551.99	1,089,742,090.13
福州都会之光花园	2020年12月	已竣工	20.33	-	1,612,003,551.76
福州新园路北侧项目	2022年2月	2023年9月	5.18	360,894,234.77	142,324,474.86
福州金地大境小区项目	2021年7月	2023年3月	10.46	958,286,171.32	745,298,223.07
阜阳都会澜岸	2021年6月	2024年1月	9.57	664,395,843.92	512,936,231.27
广州荔湖城	2010年3月	2023年4月	178.37	1,400,473,278.32	1,656,228,681.71
广州增城中新017项目(注3)	2021年7月	2024年8月	14.98	820,192,077.83	-
广州天河广氮项目	2020年6月	已竣工	28.36	-	2,466,058,213.77
贵阳后巢乡项目	2019年9月	2023年8月	43.86	2,538,274,139.51	2,279,832,681.10
哈尔滨峯范项目南	2020年10月	2023年8月	26.12	1,876,719,901.27	1,687,880,092.33
哈尔滨峯范项目北	2020年8月	2023年5月	21.42	1,728,233,156.36	1,490,209,354.50
哈尔滨金地风华雅筑项目	2020年4月	已竣工	9.21	-	748,679,878.69
邯郸备件厂项目	2020年11月	2023年9月	5.51	371,967,025.76	317,034,245.34
杭州萧山戴村项目	2020年6月	已竣工	12.33	-	910,031,226.52
合肥领峰花园(注3)	2019年6月	2023年6月	47.97	1,042,104,034.17	-
合肥金地自在城项目	2018年8月	2023年12月	45.00	1,081,402,519.20	1,426,588,335.92
合肥林语别院	2020年10月	已竣工	8.29	-	566,871,409.15
廊坊*华璟	2019年12月	2024年12月	48.73	2,153,440,456.45	2,661,494,001.48
长沙三千府	2011年6月	2024年4月	47.62	252,702,758.87	85,855,092.84
惠州博罗龙溪项目	2021年12月	2023年9月	16.64	758,815,585.19	659,937,905.58
北京大湖风华嘉园	2018年12月	已竣工	28.90	-	2,211,203,786.95
北京房山拱辰项目	2021年6月	2023年6月	31.69	2,193,245,770.67	1,941,199,730.68
成都-青白江54亩项目(注3)	2022年3月	2024年4月	9.14	520,832,790.52	-
廊坊固安项目	2021年5月	2023年11月	19.74	1,259,128,056.41	1,073,763,265.58
嘉兴桐乡酒店项目	2021年8月	2023年10月	21.88	1,401,924,385.69	1,065,555,042.31
唐山金地御峯	2020年10月	2023年9月	23.80	1,120,270,881.68	917,790,064.61
昆山周市翡丽东地块	2022年12月	2025年3月	8.72	274,510,000.00	-
南京河西南项目	2016年1月	2023年5月	53.51	1,509,145,605.59	1,242,497,728.42
南京溧水G08项目	2021年9月	2024年5月	19.52	1,228,476,670.38	1,058,458,154.69
青岛西客站项目	2018年12月	2023年5月	28.89	266,147,092.10	468,309,851.67
上海自在城	2013年8月	2023年6月	70.80	133,096,900.27	609,300,699.08
深圳观澜田心村项目(注2)	未开工	2025年12月	16.08	561,442,287.54	551,404,192.42
太原兰亭御湖城西区、兰亭熙园、格林格林	2016年5月	2023年7月	44.70	583,441,192.88	836,822,485.29
厦门思明区岭兜地块	2022年6月	2024年10月	19.38	1,587,568,038.47	-
徐州前周窝(注3)	2020年8月	2024年5月	56.01	1,258,719,713.26	-
金华峰汇花园项目	2020年9月	已竣工	18.90	-	1,433,767,903.38
金华湖塘月色花园	2020年3月	已竣工	18.67	-	1,495,353,363.40
昆明金地云泊花园	2019年3月	2023年4月	29.49	91,459,944.63	209,000,816.73
乐清经济开发区18-09-03地块	2021年6月	2023年11月	8.94	694,346,799.26	602,886,386.85
龙海市经济开发区低丘缓坡区块2-04号地块	2021年5月	2024年10月	9.79	715,161,136.28	613,052,365.85
南昌九龙湖项目	2020年5月	已竣工	17.54	-	1,327,438,141.17
南昌金地未来IN项目	2021年4月	2023年6月	6.35	358,045,263.93	276,512,384.86

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 6、存货 - 续

## (1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末余额	上年年末余额
呼和浩特保全庄项目	2021年5月	2023年8月	22.93	1,665,750,860.61	1,478,079,347.62
包头风华九里项目	2022年4月	2024年6月	7.06	424,523,558.32	311,327,692.07
呼和浩特帅家营项目	2019年9月	2023年4月	56.55	2,076,735,987.40	3,071,547,758.91
呼和浩特金地名京项目	2019年6月	已竣工	18.08	-	253,596,906.01
呼和浩特金地九韵风华项目	2021年8月	2023年10月	11.74	730,398,912.74	580,281,893.82
呼和浩特保全庄北项目	2020年9月	2023年9月	30.14	2,260,162,490.62	2,065,817,124.91
呼和浩特金地名峰项目	2020年4月	已竣工	11.34	-	911,996,545.41
宁波悦虹华庭	2020年11月	已竣工	18.40	-	1,529,730,090.11
青岛连江路项目3093地块一期	2018年9月	已竣工	24.51	-	460,273,426.04
温州瑞安塘下张宅项目	2019年8月	已竣工	11.66	-	1,077,047,058.56
瑞安塘下鲍一村项目	2020年12月	2023年10月	6.40	556,041,550.04	476,319,409.41
瑞安南滨江景观带一期地块	2021年7月	2024年10月	73.49	4,279,422,247.88	3,589,796,015.62
瑞安塘下中鑫商业广场	2020年9月	2023年3月	13.57	1,240,154,598.44	1,111,760,250.67
太原晋阳湖项目	2019年7月	2026年9月	33.80	1,191,923,187.33	1,184,939,784.32
西安大秦路	2015年1月	2025年3月	95.83	1,714,128,932.52	1,510,770,008.57
西安西沔公元	2011年2月	2024年4月	240.04	4,362,686,346.87	8,847,673,190.85
上海长宁新华路项目	2019年11月	2023年2月	10.02	1,001,618,104.22	793,494,856.33
上海松江泗泾08-01项目(注1)	2022年7月	2024年12月	30.19	2,298,973,234.55	-
上海马陆项目	2020年8月	已竣工	38.44	-	3,113,136,550.12
上海马桥项目	2019年9月	已竣工	32.25	-	3,173,086,976.77
上海松江车墩	2016年5月	已竣工	12.87	-	244,523,917.82
上海松江中山街道	2021年2月	2023年12月	87.27	7,480,469,906.69	6,989,493,711.51
上海嘉定北项目	2020年8月	已竣工	61.28	-	4,890,690,416.00
上海青浦佳迪路项目(注1)	2022年8月	2024年12月	32.57	2,467,416,242.87	-
金地西郊悦章(注3)	2022年9月	2024年12月	24.96	1,858,260,950.49	-
上海青浦西虹桥项目	2020年6月	已竣工	42.12	-	3,456,803,650.46
绍兴上虞云熙望府	2019年11月	2023年6月	36.30	1,168,474,700.96	3,412,042,529.79
深圳光明A631-0115项目	2021年10月	2024年4月	38.55	2,456,943,556.39	1,987,202,742.38
沈阳舍利塔公园北	2021年11月	2023年9月	7.68	493,321,114.08	349,102,900.22
沈阳金地峯汇	2018年4月	已竣工	34.58	-	643,535,959.52
沈阳檀悦北项目	2020年8月	2023年6月	12.33	779,662,445.88	720,892,522.15
沈阳金地艺华年	2019年8月	已竣工	6.97	-	358,986,752.63
石家庄翟营大街项目	2019年11月	已竣工	6.77	-	461,712,336.81
苏州自在春晓花园项目	2020年7月	已竣工	9.02	-	690,409,410.78
苏州盘蠡路项目	2020年8月	已竣工	7.05	-	597,037,667.43
苏州科技城西	2020年3月	已竣工	32.11	-	2,461,338,139.06
台州椒江麦德龙西侧项目	2019年9月	已竣工	17.47	-	180,017,150.48
台州椒江体育场路南项目	2020年8月	已竣工	20.56	-	1,682,484,541.90
太仓万达北	2020年8月	2023年3月	23.27	2,221,040,068.67	1,788,989,747.66
天津滨海新区北疆港项目	2018年6月	已竣工	30.75	-	2,786,189,999.07
天津东丽大毕庄项目(注3)	2021年7月	2024年6月	34.99	1,912,911,377.73	-
天津精武镇17号地项目	2021年1月	已竣工	10.16	-	778,197,729.00
威海高新区西海岸项目	2020年3月	2023年6月	16.44	604,406,581.33	927,241,805.53
武汉金地朗悦里	2020年4月	已竣工	8.50	-	713,055,080.63
武汉蔡甸黄金口项目	2021年10月	2023年11月	34.86	1,803,237,936.71	25,515,754.46

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末余额	上年年末余额
西安金地格林云上	2019年5月	已竣工	14.20	-	1,207,272,787.60
西安国港60亩项目	2020年9月	2023年10月	12.10	904,830,022.70	781,921,107.10
西安金地格林项目	2021年10月	2024年6月	8.71	537,242,834.53	389,168,719.27
襄阳金地云栖天悦	2020年4月	2023年7月	17.95	751,393,535.99	1,257,399,977.01
沈阳金地樾檀山	2017年10月	已竣工	46.31	-	486,092,298.92
烟台格林世界	2013年3月	2025年6月	33.09	128,750,536.24	126,119,116.76
扬州华著苑	2021年1月	2023年4月	29.10	1,574,662,334.04	2,230,283,741.06
义乌翠湖湾项目	2020年8月	已竣工	33.33	-	3,310,935,717.31
义乌西江悦府项目	2019年11月	已竣工	20.60	-	2,059,511,902.58
银川金地自在城	2020年12月	2023年9月	22.97	1,567,419,312.47	1,265,609,752.01
清远金地英德格林公馆	2018年9月	已竣工	12.31	-	432,965,035.67
昆明海埂路三期	2017年4月	2025年12月	36.70	96,688,702.11	135,074,037.04
昆明海埂路项目	2013年9月	2025年2月	66.31	1,170,474,010.34	891,216,585.00
湛江金地名京项目	2021年3月	2023年9月	5.02	66,888,000.15	295,757,054.41
湛江金地自在城	2020年1月	2023年7月	38.38	832,405,754.15	1,617,418,893.83
湛江金地名轩项目	2021年6月	2024年12月	2.26	107,459,647.45	82,901,090.36
漳州角美F02地块	2020年5月	已竣工	13.34	-	1,205,711,057.60
郑州金地公园里	2020年3月	2023年9月	15.20	429,947,793.66	613,633,419.54
郑州和樾轩	2021年11月	2024年10月	10.07	502,914,839.59	376,437,339.44
郑州金地建海峯范	2021年3月	2024年11月	7.05	394,785,874.05	300,905,376.87
郑州金地西湖春晓	2020年9月	2023年7月	11.27	917,383,180.92	803,742,012.87
郑州金地滨河风华苑	2018年9月	已竣工	19.14	-	1,740,210,791.11
重庆大渡口项目-琅泽	2017年9月	2023年12月	66.43	1,523,865,979.04	2,781,231,758.68
宁波舟山临城项目	2020年7月	已竣工	7.50	-	575,206,531.70
宁波舟山普陀未来社区项目	2021年6月	2024年5月	27.38	1,531,850,863.26	1,228,427,427.30
宁波舟山未来社区项目	2021年4月	2024年4月	27.74	1,233,390,139.93	858,278,725.70
珠海扑满花园	2011年10月	2024年7月	18.69	40,922,870.33	35,182,201.28
株洲279地块	2021年3月	2023年7月	20.04	1,055,983,040.03	896,647,723.43
淄博张店香港路项目(注3)	2020年10月	2023年4月	12.78	1,221,940,976.93	-
其他				83,686,662.97	967,056,956.63
合计				110,585,302,368.69	159,185,231,585.26

注1：系因新设立子公司而增加。

注2：尚未开工，本年年末余额主要系土地成本。

注3：系因合并范围变更而增加。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 6、存货 - 续

## (1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下：

单位：人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
昆明太平新城项目	2022年10月	-	1,773,914,729.08	992,710,653.96	781,204,075.12
北京顺义项目	2016年10月	49,650,426.60	-	3,108,848.10	46,541,578.50
常州棕榈路	2022年6月	-	1,709,967,774.41	1,707,768,036.51	2,199,737.90
长春金地名著项目	2022年12月	-	845,826,990.76	819,116,181.24	26,710,809.52
长春金地江山风华项目	2022年12月	217,652,109.83	1,251,947,361.53	973,090,098.34	496,509,373.02
长春金地风华雅筑	2020年12月	130,190,032.89	1,495,774.12	74,138,041.15	57,547,765.86
长沙星沙星荟	2021年5月	30,173,419.54	6,981,697.75	28,789,859.43	8,365,257.86
长沙麓谷香颂(注4)	2021年12月	-	134,606,221.89	29,924,575.74	104,681,646.15
长沙南城铂悦花园项目	2020年12月	167,091,196.15	477,051.31	96,237,620.12	71,330,627.34
长沙金地艺境花园	2022年7月	96,060,137.40	712,781,128.04	583,094,909.94	225,746,355.50
成都双流协和83亩地块	2020年9月	97,508,677.17	106,090.03	4,979,664.07	92,635,103.13
成都青羊灯笼街8亩	2021年12月	425,601,531.92	317,098.66	413,726,792.33	12,191,838.25
成都金牛抚琴16亩	2021年11月	804,185,081.71	-	783,592,820.48	20,592,261.23
大连金地城	2022年10月	-	567,508,010.23	514,252,281.31	53,255,728.92
大连艺境	2015年11月	83,479,367.86	3,475,751.32	81,894,078.91	5,061,040.27
东莞常平名著花园项目	2022年10月	-	1,003,820,528.87	462,279,687.21	541,540,841.66
东莞东坑金地水岸花园项目	2020年12月	164,308,536.26	8,287,166.70	67,082,562.22	105,513,140.74
东莞湖山大境	2019年10月	30,692,355.93	1,018,019.86	27,802,300.05	3,908,075.74
东莞塘厦林村项目	2016年10月	332,166,702.58	4,259,586.34	23,934,251.01	312,492,037.91
东莞松湖领峯花园	2022年12月	63,781,355.04	1,524,737,580.28	1,386,931,207.56	201,587,727.76
东莞金地格林名轩	2022年8月	-	397,901,163.48	270,152,600.91	127,748,562.57
东莞湖岸风华项目	2022年12月	65,334,071.25	387,343.00	51,114,202.67	14,607,211.58
鄂州葛店格林映象项目	2022年4月	-	831,863,320.30	393,016,272.98	438,847,047.32
鄂州葛店艺境项目	2022年5月	215,478,943.54	535,323,748.47	298,596,245.36	452,206,446.65
鄂州葛店棠境项目	2021年7月	610,963,714.24	4,174,433.24	70,521,631.06	544,616,516.42
佛山太平项目	2022年9月	-	225,203,408.70	196,837,046.93	28,366,361.77
佛山悦荔	2018年12月	158,619,101.22	310,561.92	19,715,763.01	139,213,900.13
佛山珑悦	2018年12月	208,439,790.79	1,323,696.22	72,447,329.57	137,316,157.44
佛山金地悦江学尚府	2022年12月	-	618,742,551.54	447,597,000.95	171,145,550.59
佛山金地艺境花园	2021年3月	607,875,698.46	5,247,515.34	154,275,647.68	458,847,566.12
佛山北滘项目	2021年7月	495,891,488.83	7,771,231.60	205,228,620.51	298,434,099.92
福州都会之光花园	2022年9月	-	1,898,713,524.11	723,846,625.79	1,174,866,898.32
广州荔湖城	2022年12月	331,670,890.53	1,659,960,335.50	1,274,594,572.69	717,036,653.34
广州天河广氮项目	2022年9月	-	2,757,678,630.29	2,547,532,359.36	210,146,270.93
广州白云金地云庭	2021年4月	171,698,937.28	938,071.77	47,705,118.58	124,931,890.47
广州金地壹阅府	2021年8月	506,675,257.75	9,905,188.46	167,399,490.17	349,180,956.04
贵阳后巢乡项目	2021年12月	351,430,109.71	1,145,352.94	283,662,145.11	68,913,317.54
哈尔滨金地名悦项目	2021年9月	91,224,884.34	11,172,273.84	22,445,352.84	79,951,805.34
哈尔滨金地风华雅筑项目	2022年8月	-	846,087,179.42	841,750,116.83	4,337,062.59
嘉兴海盐风华四海项目	2021年11月	132,095,432.57	-	132,095,432.57	-
嘉兴海盐盈都海棠湾西侧地块	2021年9月	54,138,567.42	804,602.97	54,943,170.39	-
杭州艺华年佳苑	2017年12月	8,107,160.28	32,628,101.76	24,935,262.04	15,800,000.00
杭州萧山戴村项目	2022年6月	-	1,091,587,445.22	861,225,450.88	230,362,039.34
杭州自在城41#	2014年4月	73,459,180.24	212,282.34	153,576.00	73,517,886.58
杭州金地玖峯汇	2021年9月	1,225,647,024.74	841,986.29	97,974,423.06	1,128,514,587.97
杭州拱墅运河项目	2021年12月	2,507,340,968.82	617,588,599.72	2,581,623,702.95	543,305,865.59
合肥领峰花园	2022年11月	-	1,278,985,106.58	1,168,171,222.46	110,813,884.12
合肥金地自在城项目	2022年12月	193,518,634.76	394,599,960.83	374,170,105.90	213,948,489.69

## (五)合并财务报表项目注释 - 续

## 6、存货 - 续

## (1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	最近一期 竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
合肥林语别院	2022年10月	-	739,138,662.00	710,880,436.35	28,258,225.65
廊坊安次项目	2022年10月	-	713,484,158.23	399,823,642.00	313,660,516.23
长沙三千府	2021年6月	37,591,925.70	2,027,463.09	2,953,954.10	36,665,434.69
嘉兴南湖湘家荡北辰路西侧项目 (鸣庐府)	2022年10月	-	798,554,599.98	752,600,843.58	45,953,756.40
江门金地名悦	2021年12月	790,401,175.42	3,681,125.48	140,921,205.48	653,161,095.42
天津国际广场	2016年1月	446,833,904.16	13,903,239.83	4,815,263.98	455,921,880.01
南京金地自在城	2016年12月	173,133,094.86	1,992,633.77	1,484,445.75	173,641,282.88
扬州艺境	2015年6月	40,856,829.53	761,992.55	685,387.00	40,933,435.08
珠海动力港	2014年9月	141,984,663.14	243,921.64	29,249,633.15	112,978,951.63
北京大湖风华嘉园	2022年9月	-	2,418,005,848.94	2,225,913,956.76	192,091,892.18
北京大兴项目	2022年2月	1,554,077,624.76	30,744,450.09	145,944,902.49	1,438,877,172.36
杭州铂瑞悦府	2020年9月	279,759,464.28	-	272,879,512.47	6,879,951.81
风华府(注4)	2020年4月	-	137,834,203.03	76,785,039.62	61,049,163.41
南京河西南项目	2021年10月	251,181,237.40	-	14,736,826.77	236,444,410.63
南通金地繁茂花园	2020年9月	77,117,339.50	60,053.23	12,957,208.37	64,220,184.36
徐州浅山风华	2022年12月	-	1,867,590,140.47	1,342,624,954.18	524,965,186.29
青岛西客站项目	2022年11月	187,813,547.47	342,805,628.81	420,306,053.83	110,313,122.45
成都青羊万家湾-金地自在坊	2020年6月	37,670,566.04	-	21,978,930.99	15,691,635.05
上海金地自在城	2022年3月	258,293,025.35	654,166,766.87	649,236,443.20	263,223,349.02
沈阳鸭绿江	2020年8月	60,212,531.85	-	9,375,959.64	50,836,572.21
沈阳艺境	2020年11月	37,062,722.15	3,239,330.82	8,928,650.50	31,373,402.47
苏州平江风华项目	2019年9月	106,369,873.47	1,639,832.71	69,539,351.03	38,470,355.15
太原兰亭御湖城西区、兰亭熙 园、格林格林	2022年8月	6,024,924.07	483,058,357.11	339,046,354.72	150,036,926.46
武汉金地悦海湾项目	2022年4月	-	1,440,662,175.04	105,116,468.90	1,335,545,706.14
武汉兰亭盛荟	2021年8月	445,508,758.28	156,472.99	17,145,671.74	428,519,559.53
西安唐华路二期项目	2021年1月	105,582,101.04	10,528,616.45	29,351,521.18	86,759,196.31
西安唐华路项目	2019年6月	78,757,304.11	585,062.19	3,026,915.02	76,315,451.28
徐州前周窝	2022年12月	-	1,703,865,211.81	1,699,437,251.92	4,427,959.89
金华峰汇花园项目	2022年12月	-	1,772,910,981.08	1,748,514,394.12	24,396,586.96
金华金地大境花园项目	2021年12月	132,475,465.40	18,300,380.88	119,891,105.13	30,884,741.15
金华湖塘月色花园	2022年10月	-	1,782,988,800.81	1,725,386,574.11	57,602,226.70
昆明金地云泊花园	2021年12月	114,391,873.96	22,671,889.30	80,716,674.68	56,347,088.58
来安金地都会艺境	2020年1月	887,502,384.57	3,123,996.24	119,200,317.28	771,426,063.53
南昌九龙湖项目	2022年11月	-	1,655,642,954.50	1,478,416,739.38	177,226,215.12
云靖花园(注4)	2019年3月	-	86,738,082.41	56,647,831.19	30,090,251.22
南京江北G04项目	2021年11月	147,419,501.13	5,162,922.82	32,350,839.61	120,231,584.34
呼和浩特帅家营项目	2022年9月	243,349,595.07	1,484,803,200.35	1,347,442,458.27	380,710,337.15
呼和浩特金地名京项目	2022年8月	176,675,407.97	312,295,071.94	419,282,778.43	69,687,701.48
呼和浩特金地名峰项目	2022年8月	-	979,461,263.53	918,721,477.23	60,739,786.30
呼和浩特古楼西项目	2022年8月	-	514,258,751.21	425,581,955.94	88,676,795.27
宁波悦虹华庭	2022年11月	-	1,746,514,098.55	1,741,612,321.04	4,901,777.51
宁波华章府	2020年11月	52,669,626.40	2,119,536.32	35,335,529.57	19,453,633.15

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 6、存货 - 续

## (1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
平湖新埭项目	2021年11月	268,793,941.67	5,603,299.07	242,653,256.03	31,743,984.71
青岛连江路项目	2022年6月	274,109,669.94	1,004,813,601.12	867,198,985.92	411,724,285.14
温州瑞安塘下张宅项目	2022年3月	-	1,111,157,177.19	1,064,800,624.87	46,356,552.32
瑞安江山壹品(金熙花苑)	2021年12月	35,127,456.89	176,540.79	32,154,383.96	3,149,613.72
瑞安都会外滩(熙悦花苑)	2021年8月	44,284,964.30	-	44,284,964.30	-
西安湖城大境	2019年1月	32,170,740.49	1,849,205.87	2,642,750.06	31,377,196.30
西安西泮公元	2022年12月	49,760,201.09	6,971,759,911.13	6,558,958,407.07	462,561,705.15
上海格林世界	2011年12月	37,666,624.95	265,970.50	288,000.00	37,644,595.45
上海天境	2018年1月	431,429,104.86	3,124,502.58	35,828,055.04	398,725,552.40
上海马陆项目	2022年12月	-	3,657,502,693.56	3,560,445,859.30	97,056,834.26
上海马桥项目	2022年9月	-	3,071,196,306.09	2,556,627,485.28	514,568,820.81
上海松江车墩	2022年3月	26,626,357.49	304,984,159.87	1,166,617.26	330,443,900.10
上海格林郡	2009年5月	207,560,805.43	106,600.96	25,000.00	207,642,406.39
上海徐汇项目	2021年12月	2,922,831,159.73	346,315.49	2,335,633,014.78	587,544,460.44
上海嘉定北项目	2022年12月	-	5,779,225,080.97	-	5,779,225,080.97
上海青浦西虹桥项目	2022年12月	-	4,028,168,476.34	3,666,603,441.70	361,565,034.64
绍兴上虞云熙望府	2022年12月	-	2,473,105,899.33	1,847,186,497.25	625,919,402.08
绍兴自在城	2019年9月	38,276,389.41	2,043,444.31	37,324,347.76	2,995,485.96
绍兴上虞城北49项目	2021年11月	1,128,624,670.77	8,553,318.56	1,137,177,989.33	-
深圳天悦湾	2016年7月	417,194,107.48	4,806,942.85	110,926,362.83	311,074,687.50
深圳金地名津	2015年1月	45,324,660.50	27,740.82	-	45,352,401.32
深圳龙城中央	2020年6月	545,906,787.70	36,613,213.19	336,107,684.29	246,412,316.60
沈阳滨河国际社区	2017年11月	320,824,472.90	6,007,134.27	18,958,381.58	307,873,225.59
沈阳锦城	2018年12月	40,836,699.36	879,799.04	200,000.00	41,516,498.40
沈阳名京	2013年12月	100,610,566.52	2,426,512.53	400,000.00	102,637,079.05
沈阳金地宸颂	2021年1月	37,249,442.47	727,399.01	11,733,881.00	26,242,960.48
沈阳檀悦	2019年12月	36,059,013.60	1,381,889.78	403,166.69	37,037,736.69
沈阳铁西檀府	2019年10月	39,743,052.25	1,913,054.95	-	41,656,107.20
沈阳金地峯汇	2022年12月	118,402,705.85	831,531,729.60	665,565,622.38	284,368,813.07
沈阳檀悦北项目	2022年12月	-	142,862,083.43	47,480,456.02	95,381,627.41
沈阳金地艺华年	2022年6月	92,582,793.50	338,369,059.84	410,838,083.00	20,113,770.34
石家庄正定新区项目	2021年7月	140,164,286.29	1,031,270.77	73,351,683.81	67,843,873.25
石家庄翟营大街项目	2022年7月	-	573,773,640.52	549,736,152.88	24,037,487.64
苏州自在春晓花园项目	2022年10月	-	812,385,814.52	779,033,840.52	33,351,974.00
苏州盘蠡路项目	2022年11月	-	630,033,271.29	628,988,473.81	1,044,797.48
苏州科技城西	2022年12月	-	2,863,152,322.36	1,120,278,052.12	1,742,874,270.24
台州椒江麦德龙西侧项目	2022年6月	1,421,853,707.74	200,876,984.99	1,417,680,527.11	205,050,165.62
台州椒江体育场路南项目	2022年12月	-	1,931,949,741.28	1,914,039,695.62	17,910,045.66
天津滨海北疆港项目	2022年6月	-	2,956,143,500.00	3,792,993.15	2,952,350,506.85
天津双港	2017年8月	38,156,080.69	75,088.28	9,310,404.50	28,920,764.47
天津精武镇17#地项目	2022年11月	-	1,015,602,748.56	-	1,015,602,748.56
天津精武镇5号地	2020年10月	129,202,245.26	32.41	2,496,317.47	126,705,960.20
天津精武镇7号地项目	2020年12月	161,524,617.06	750,094.32	81,403,679.76	80,871,031.62
天津长湖湾	2021年10月	72,566,317.25	5,074,243.72	17,014,507.71	60,626,053.26
威海高新区西海岸项目	2022年12月	-	450,931,159.31	372,921,380.89	78,009,778.42

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 6、存货 - 续

## (1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
武汉蔡甸朗悦项目	2022年11月	-	858,274,626.51	626,366,273.99	231,908,352.52
武汉艺境	2015年11月	81,895,074.99	1,936,090.31	11,053,667.59	72,777,497.71
武汉澜菲溪岸	2017年12月	88,942,424.18	507,187.61	6,600,000.00	82,849,611.79
武汉金地天悦	2019年9月	77,087,820.78	4,602,949.22	24,943,396.72	56,747,373.28
武汉洪山褐石公馆项目	2021年6月	88,905,868.93	371,400.34	28,114,987.10	61,162,282.17
西安金地格林云上	2022年12月	-	1,284,072,514.58	1,065,429,618.61	218,642,895.97
厦门翔安项目	2021年9月	70,144,107.66	365,862.93	69,178,537.67	1,331,432.92
襄阳金地云栖天悦	2022年6月	-	757,087,778.31	717,205,980.13	39,881,798.18
宁波象山原华翔4S项目	2021年9月	34,196,605.14	-	34,196,605.14	-
沈阳金地樾檀山	2022年9月	225,725,928.31	842,657,791.08	959,800,840.30	108,582,879.09
烟台澜悦	2014年12月	113,718,600.58	2,150,453.96	6,895,160.33	108,973,894.21
烟台卧龙项目	2021年9月	464,251,537.08	8,417,535.45	191,327,471.51	281,341,601.02
扬州华著苑	2022年11月	-	1,051,674,055.07	840,309,947.54	211,364,107.53
义乌翠湖湾项目	2022年7月	-	2,890,498,844.68	2,881,907,399.17	8,591,445.51
义乌西江悦府项目	2022年1月	-	1,888,181,871.51	1,880,765,784.38	7,416,087.13
义乌世界江湾项目	2020年12月	44,290,073.95	786,355.11	45,076,429.06	-
清远金地英德格林公馆	2022年8月	244,200,227.83	402,413,578.95	120,434,595.59	526,179,211.19
英德格林悦府	2022年3月	-	94,550,102.79	-	94,550,102.79
昆明海埂路三期	2021年4月	77,971,220.71	6,426.24	3,982,817.68	73,994,829.27
昆明海埂路项目	2020年6月	905,791,817.07	39,956,585.79	44,457,382.85	901,291,020.01
湛江金地名京项目	2022年12月	-	313,253,085.91	91,596.77	313,161,489.14
湛江金地自在城	2022年11月	33,968,498.71	1,331,503,175.78	1,053,954,510.86	311,517,163.63
漳州角美F01项目(注4)	2022年5月	-	1,363,232,954.68	993,770,966.05	369,461,988.63
漳州角美F02地块	2022年5月	-	1,273,918,047.43	440,494,764.16	833,423,283.27
郑州金地名悦轩	2021年1月	101,760,182.23	383,946.68	26,097,059.49	76,047,069.42
郑州金地公园里	2022年8月	-	349,486,674.07	324,574,325.55	24,912,348.52
郑州金地格林小城	2021年12月	142,872,545.73	6,792,048.26	47,801,038.19	101,863,555.80
郑州金地滨河风华苑	2022年12月	-	1,717,932,406.75	1,581,462,275.82	136,470,130.93
重庆大渡口项目-佳誉	2021年11月	730,586,323.91	1,404,111.05	267,176,764.35	464,813,670.61
重庆大渡口项目-琅泽	2022年10月	331,902,076.39	1,624,053,941.38	743,515,309.17	1,212,440,708.60
宁波舟山临城项目	2022年11月	-	674,752,238.70	484,623,211.86	190,129,026.84
宁波舟山普陀未来社区项目	2022年12月	-	60,835,127.18	60,831,537.06	3,590.12
珠海斗门香海湾花园	2019年2月	62,300,021.77	94,920.04	30,543,264.63	31,851,677.18
武汉格林小城	2008年12月	44,591,691.57	-	44,591,691.57	-
其他		606,715,406.41	256,695,446.22	457,965,253.88	405,445,598.75
合计		31,400,148,952.10	104,874,507,164.04	90,894,234,186.45	45,380,421,929.69

注4：系因合并范围变更而增加。



## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 6、存货 - 续

## (2) 存货跌价准备

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加金额		本年减少金额		本年年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发成本(注 1)	1,254,357,460.90	2,227,395,807.05	-	-	444,392,389.62	3,037,360,878.33
房地产开发产品(注 2)	616,267,790.34	1,294,539,366.31	444,392,389.62	312,798,691.38	-	2,042,400,854.89
合计	1,870,625,251.24	3,521,935,173.36	444,392,389.62	312,798,691.38	444,392,389.62	5,079,761,733.22

注 1：本集团之子公司持有在建开发成本重庆大渡口项目-琅泽、沈阳檀悦北项目、廊坊\*华璟、郑州金地公园里、郑州金地西湖春晓、哈尔滨峯范项目南、佛山西海大道项目、东莞松湖领峯花园、廊坊固安项目、南京溧水 G08 项目、昆明金地云泊花园等项目，因可变现净值低于开发成本账面金额，于本年末计提跌价准备计人民币 2,227,395,807.05 元；天津滨海新区北疆港项目、廊坊\*华璟、郑州金地滨河风华苑等项目因项目竣工备案，从在建开发成本结转人民币 444,392,389.62 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天津滨海新区北疆港项目、丽水龙泉浙大路南项目、宁波舟山未来社区项目、宁波舟山普陀未来社区项目、福州都会之光花园、漳州角美 F02 地块、鄂州葛店格林映象项目、惠州博罗龙溪项目等项目，因可变现净值低于开发产品账面金额，于本年末计提跌价准备计人民币 1,294,539,366.31 元；天津滨海新区北疆港项目、廊坊\*华璟、郑州金地滨河风华苑等项目因项目竣工备案，从在建开发成本结转人民币 444,392,389.62 元跌价准备至开发产品；合肥金地自在城、贵阳后巢乡项目、郑州金地滨河风华苑、苏州浒墅关项目等项目，因实现收入而转销跌价准备计人民币 312,798,691.38 元。

(3) 存货年末余额含有借款费用资本化金额参见附注(十四)1。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

7、一年内到期的非流动资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一年内到期的发放贷款及垫款	2,355,812,819.50	2,127,277,367.76

8、其他流动资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
预缴税金	11,158,643,043.98	12,616,321,205.01
合同取得成本	497,819,738.18	462,769,208.74
其他	70,969,584.07	-
合计	11,727,432,366.23	13,079,090,413.75

9、发放贷款及垫款

单位：人民币元

种类	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
发放贷款及垫款	3,011,010,315.08	100.00	476,945,376.56	15.84	2,534,064,938.52	3,074,303,202.81	100.00	407,749,636.61	13.26	2,666,553,566.20
减：一年以内到期的发放贷款及垫款					2,355,812,819.50					2,127,277,367.76
一年后到期的发放贷款及垫款					178,252,119.02					539,276,198.44

信用损失准备计提情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本年年初余额	25,238,705.40	29,453,795.19	353,057,136.02	407,749,636.61
发放贷款及垫款账面余额在本年				
--转入第二阶段	(310,744.71)	310,744.71	-	-
--转入第三阶段	(2,653,320.00)	-	2,653,320.00	-
--转回第二阶段	-	366,634.68	(366,634.68)	-
--转回第一阶段	1,502.24	-	(1,502.24)	-
本年计提	11,267,114.02	7,685,106.15	117,089,294.53	136,041,514.70
本年转回	(10,746,077.47)	-	(54,105,916.28)	(64,851,993.75)
本年转销	-	-	(1,993,781.00)	(1,993,781.00)
本年年末余额	22,797,179.48	37,816,280.73	416,331,916.35	476,945,376.56

10、长期股权投资

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
对合营企业投资	43,715,539,321.94	41,010,775,933.88
对联营企业投资	22,344,003,489.37	19,861,652,296.22
合计	66,059,542,811.31	60,872,428,230.10

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年初余额	本年增减变动								本年年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	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(注)		
一、合营企业											
广州广电房地产开发集团股份有限公司	4,148,265,900.73	-	-	719,108,033.02	-	2,032,111.09	-	-	6,217,892.37	4,875,623,937.21	-
Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC	2,068,356,759.75	-	-	(197,608,844.71)	184,094,274.06	-	-	-	-	2,054,842,189.10	-
天津金地华府置业有限公司	1,402,661,625.02	-	-	9,442,478.45	-	-	-	-	-	1,412,104,103.47	-
北京兴远慧业科技有限公司	1,279,046,635.77	-	(8,106,200.00)	(49,592,792.44)	-	-	-	-	-	1,221,347,643.33	-
大连保创发展有限公司	1,098,774,043.20	-	-	42,625,162.04	-	-	-	-	-	1,141,399,205.24	-
Madison 45 Venture II LLC	846,545,775.46	46,299,429.61	(7,250,039.10)	-	74,939,877.64	-	-	-	-	960,535,043.61	-
南京威景房地产开发有限公司	971,301,019.38	1,140,993.00	-	(14,403,624.55)	-	-	-	-	(3,593,113.21)	954,445,274.62	-
北京金开连泰房地产开发有限公司	990,554,359.48	-	-	(68,598,495.43)	-	-	-	-	-	921,955,864.05	-
深圳市国润金海房地产有限公司	888,103,326.27	-	-	(13,034,818.08)	-	-	-	-	-	875,068,508.19	-
南京威磐房地产开发有限公司	720,846,414.47	-	-	78,233,334.14	-	-	-	-	(26,948,100.56)	772,131,648.05	-
大连保通发展有限公司	766,162,144.38	-	-	(389,472.62)	-	-	-	-	-	765,772,671.76	-
Gemdale Aperture Owner LLC	576,655,466.28	231,462,678.05	(121,338,605.27)	1,082,054.61	52,452,154.05	17,249,125.23	-	-	(1,961,637.97)	755,601,234.98	-
北京金开辉泰房地产开发有限公司	926,357,282.49	-	-	16,949,945.74	-	-	(191,400,000.00)	-	-	751,907,228.23	-
深圳前城同盛投资发展有限公司	-	709,690,620.68	-	(27,129.38)	-	-	-	-	-	709,663,491.30	-
嘉兴金琥三号投资合伙企业(有限合伙)	662,479,415.28	-	-	(131,775.96)	-	-	-	-	-	662,347,639.32	-
太仓建煜企业管理咨询有限公司	557,957,229.52	-	-	152,687,114.86	-	-	(98,000,000.00)	-	-	612,644,344.38	-
嘉兴丰悦控股有限公司	545,351,497.83	-	-	65,892,256.93	-	-	-	-	-	611,243,754.76	-
222 Dexter Ave North, LLC	342,747,692.36	204,271,115.33	-	(1,301,019.30)	38,177,195.54	-	-	-	-	583,894,983.93	-
无锡铭润房地产开发有限公司	609,545,031.92	-	-	(67,602,512.96)	-	-	-	-	-	541,942,518.96	-
Pinnacle 360 Investors, LLC	346,843,391.09	162,066,843.10	(4,173,978.80)	-	33,849,758.31	-	-	-	-	538,586,013.70	-
北京金顺保筑置业有限公司	545,342,737.22	-	-	(10,786,235.10)	-	-	-	-	-	534,556,502.12	-
太仓致睿商务咨询有限公司	277,586,113.63	45,246,872.00	-	195,478,810.71	-	-	-	-	-	518,311,796.34	-
南京锦泰房地产开发有限公司	318,799,666.50	-	-	193,904,543.42	-	-	-	-	-	512,704,209.92	-
太仓栖吴房地产咨询有限公司	-	530,000,000.00	-	(26,149,104.84)	-	-	-	-	-	503,850,895.16	-
广州威新睿达房地产开发有限公司	1,886,582.50	574,622,800.00	-	(69,097,490.47)	-	-	-	-	(6,875,107.79)	500,536,784.24	-
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	503,158,659.89	-	-	(20,229,811.87)	-	-	-	-	-	482,928,848.02	-
深圳市联仲企业管理有限公司	71,804,944.49	-	-	408,331,936.37	-	-	-	-	-	480,136,880.86	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增减变动							本年年末余额	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	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(注)
一、合营企业 - 续											
嘉兴丰悦一号企业管理合伙企业(有限合伙)	400,838,045.29	-	-	39,535,354.16	-	-	-	-	-	440,373,399.45	-
Gemdale 473 President Partners LLC	399,170,208.32	-	-	-	36,923,635.68	-	-	-	-	436,093,844.00	-
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	388,393,098.22	-	-	35,530,834.80	-	-	-	-	-	423,923,933.02	-
成都金鑫垚房地产开发有限公司	144,026,246.98	-	-	177,279,269.42	-	-	-	-	-	321,305,516.40	-
上海祝金房地产发展有限公司	449,956,252.04	-	-	(28,425,677.33)	-	-	-	-	-	421,530,574.71	-
嘉兴天泓三号投资合伙企业(有限合伙)	-	400,000,000.00	(2,950,000.00)	-	-	-	-	-	-	397,050,000.00	-
太原利泽盛远房地产开发有限公司	317,519,703.37	-	-	46,245,560.54	-	-	-	-	-	363,765,263.91	-
Deluxe Hollywood Investors, LLC	368,187,226.77	775,571.22	-	(49,458,475.15)	28,785,996.71	-	-	-	11,035,142.99	359,325,462.54	-
北京金水慧业房地产开发有限公司	-	400,000,000.00	(23,170,000.00)	(22,225,971.52)	-	-	-	-	-	354,604,028.48	-
北京金开旭泰房地产开发有限公司	335,932,770.56	-	-	(1,117,301.83)	-	-	-	-	-	334,815,468.73	-
122-130 East 23rd JV LLC	622,923,274.01	-	-	71,128,397.59	42,546,966.99	-	(416,036,508.85)	-	-	320,562,129.74	-
南昌金祥房地产开发有限公司	300,116,591.72	-	-	17,138,620.72	-	-	-	-	-	317,255,212.44	-
大连保盛发展有限公司	244,041,932.17	-	-	98,777,065.17	-	-	(28,000,000.00)	-	-	314,818,997.34	-
苏州金悦凯投资咨询有限公司	321,157,390.01	-	-	(19,568,885.85)	-	-	-	-	-	301,588,504.16	-
沈阳金地风华房地产开发有限公司	279,191,143.78	-	-	15,813,430.93	-	-	-	-	-	295,004,574.71	-
沈阳金地华胜企业管理有限公司	380,307,987.90	-	-	(90,677,846.38)	-	-	-	-	-	289,630,141.52	-
Link JV Holdings Limited	240,311,394.59	-	-	69,614,060.15	(21,834,943.24)	-	-	-	-	288,090,511.50	-
宁波市鄞州尚翔企业管理咨询有限公司	287,688,866.94	-	-	(15,066,078.12)	-	-	-	-	-	272,622,788.82	-
太仓市金恒商务咨询有限公司	-	315,000,000.00	-	(35,828,243.57)	-	-	-	-	-	279,171,756.43	-
佛山市南海区金玖房地产开发有限公司	373,777,078.62	-	(5,675,000.00)	(105,250,466.84)	-	-	-	-	-	262,851,611.78	-
太仓金飞房地产咨询有限公司	-	315,000,000.00	-	(39,978,787.79)	-	-	-	-	-	275,021,212.21	-
北京金水房地产开发有限公司	256,288,203.10	-	-	(6,156,229.31)	-	-	-	-	-	250,131,973.79	-
杭州金耀房地产开发有限公司	259,707,969.50	-	-	(12,751,636.65)	-	-	-	-	(3,285,950.66)	243,670,382.19	-
南京金如房地产开发有限公司	164,006,377.96	-	-	46,717,488.62	-	-	-	-	-	210,723,866.58	-
南京宇龙威新信息科技有限公司	180,834,430.87	-	-	20,463,706.38	-	-	-	-	-	201,298,137.25	-
其他	12,829,266,026.25	570,154,520.69	(839,185,279.52)	164,818,808.66	(30,869,331.85)	-	(851,915,829.63)	-	(1,358,042,099.21)	10,484,226,815.39	-
小计	41,010,775,933.88	4,505,731,443.68	(1,011,849,102.69)	1,721,339,539.38	439,065,583.89	19,281,236.32	(1,585,352,338.48)	-	(1,383,452,974.04)	43,715,539,321.94	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年初余额	本年增减变动								本年年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	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(注)		
<b>二、联营企业</b>											
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”)	2,263,328,298.57	-	-	601,988,423.00	-	-	-	-	-	2,865,316,721.57	-
西安朔坤房地产开发有限公司	1,048,063,278.15	-	-	15,775,587.44	-	-	-	-	-	1,063,838,865.59	-
南京威丰房地产开发有限公司	567,304,326.45	-	-	334,072,946.58	-	-	-	-	-	901,377,273.03	-
江阴建祥房地产开发有限公司	-	833,000,000.00	-	(20,561,000.00)	-	-	-	-	-	812,439,000.00	-
重庆中交西南置业有限公司	846,173,218.77	-	-	49,665,952.57	-	-	(144,500,000.00)	-	-	751,339,171.34	-
北京金开祯泰房地产开发有限公司	436,943,417.79	-	-	216,270,000.00	-	-	-	-	-	653,213,417.79	-
北京博睿宏业房地产开发有限公司	647,428,294.83	-	-	198,592.07	-	-	-	-	-	647,626,886.90	-
Vanlink Company Limited	591,084,354.46	-	-	(6,236,058.58)	-	-	-	-	-	584,848,295.88	-
嘉兴稳弘三十二号投资合伙企业(有限合伙)	510,387,933.20	-	-	50,857,724.27	-	-	-	-	-	561,245,657.47	-
长春润置房地产开发有限公司	396,943,446.40	-	-	107,028,501.80	-	-	-	-	-	503,971,948.20	-
淮安金吉置业有限公司	374,134,368.03	130,655,755.98	-	(18,937,578.45)	-	-	-	-	(4,907,495.98)	480,945,049.58	-
太仓京凯房地产咨询有限公司	-	450,000,000.00	-	(10,021,953.44)	-	-	-	-	-	439,978,046.56	-
东莞市润石房地产有限公司	-	415,052,231.66	-	(21,554,722.60)	-	-	-	-	-	393,497,509.06	-
太仓京川房地产咨询有限公司	-	400,000,000.00	-	(7,665,000.00)	-	-	-	-	-	392,335,000.00	-
北京创世瑞新房地产开发有限公司	386,155,332.04	-	-	(2,823,529.24)	-	-	-	-	-	383,331,802.80	-
南京尚宸房地产开发有限公司	237,259,292.43	-	-	139,495,621.61	-	-	-	-	-	376,754,914.04	-
广州市恒卓房地产有限公司	413,995,087.09	-	-	(41,394,568.29)	-	-	-	-	-	372,600,518.80	-
南京裕晟置业有限公司	-	-	-	361,994,537.73	-	-	-	-	-	361,994,537.73	-
嘉兴稳弘一号投资合伙企业(有限合伙)	438,651,976.44	-	-	(80,813,613.37)	-	-	-	-	-	357,838,363.07	-
上海久青置业有限公司	339,232,036.79	-	-	(2,597,975.19)	-	-	-	-	-	336,634,061.60	-
佛山市禅城区凝泰房地产开发有限公司	316,119,057.03	-	-	12,539,710.34	-	-	-	-	-	328,658,767.37	-
东莞益魁房地产开发有限公司	237,733,309.45	-	-	57,556,915.83	-	-	-	-	-	295,290,225.28	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	293,105,782.80	-	-	(3,368,380.73)	-	-	-	-	-	289,737,402.07	-
北京海盈房地产开发有限公司	286,201,873.89	-	-	141,900.00	-	-	-	-	-	286,343,773.89	-
绍兴保泽置业有限公司	269,815,752.19	-	-	(2,184,540.04)	-	-	-	-	-	267,631,212.15	-
嘉兴金颂企业管理咨询有限公司	274,230,321.05	-	-	(7,137,214.48)	-	-	-	-	-	267,093,106.57	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增减变动								本年年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	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(注)		
二、联营企业 - 续											
苏州金宸房地产开发有限公司	265,861,778.69	-	-	(489,808.52)	-	-	-	-	-	265,371,970.17	-
杭州金丰房地产开发有限公司	261,397,471.14	-	-	2,652,330.15	-	-	-	-	-	264,049,801.29	-
昆明中交金汇置业有限公司	228,216,252.68	-	-	28,490,248.61	-	-	-	-	-	256,706,501.29	-
青岛昌明置业有限公司	-	255,906,147.56	-	-	-	-	-	-	-	255,906,147.56	-
威海墨芳城房地产开发有限公司	233,990,615.30	-	-	(5,767,921.10)	-	-	-	-	-	228,222,694.20	-
其他	7,697,895,420.56	1,483,138,212.91	(1,063,226,359.96)	(93,913,010.04)	8,296,764.00	-	(757,160,623.93)	-	(1,177,165,557.02)	6,097,864,846.52	-
小计	19,861,652,296.22	3,967,752,348.11	(1,063,226,359.96)	1,653,262,117.93	8,296,764.00	-	(901,660,623.93)	-	(1,182,073,053.00)	22,344,003,489.37	-
合计	60,872,428,230.10	8,473,483,791.79	(2,075,075,462.65)	3,374,601,657.31	447,362,347.89	19,281,236.32	(2,487,012,962.41)	-	(2,565,526,027.04)	66,059,542,811.31	-

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 92,990,411.98 元；以及本集团之联营企业或合营企业转为子公司、子公司转为联营企业或合营企业所产生的影响人民币 2,472,535,615.06 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	171,492,546.59	159,422,159.55
其中：权益工具投资	171,492,546.59	159,422,159.55
合计	171,492,546.59	159,422,159.55

(2) 非交易性权益工具投资的情况

单位：人民币元

项目	本年确认的股利收入	计入其他综合收益的累计利得或损失	本年从其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	本年从其他综合收益转入留存收益的原因
非交易性权益工具投资	-	5,516,058.28	-	本集团计划长期持有	-

12、其他非流动金融资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,614,297,151.95	2,331,609,729.97
其中：权益工具投资(注)	2,441,543,100.88	2,168,405,230.24
债务工具投资	172,754,051.07	163,204,499.73
合计	2,614,297,151.95	2,331,609,729.97

注：其中对结构化主体的投资计人民币 2,023,225,195.45 元，参见附注(七)4。

13、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、本年年初余额	20,792,755,493.67	36,424,291.80	2,386,787,357.59	23,215,967,143.06
二、本年变动	2,338,498,533.23	-	(384,129,774.00)	1,954,368,759.23
加：存货\在建工程竣工转入	1,148,131,749.40	-	-	1,148,131,749.40
土地及建筑成本增加	5,091,664.02	-	619,877,201.95	624,968,865.97
企业合并增加	-	-	112,098,165.16	112,098,165.16
减：处置\在建工程竣工转出	-	-	1,148,131,749.40	1,148,131,749.40
土地及建筑成本减少	22,446,940.66	-	-	22,446,940.66
公允价值变动	1,207,722,060.47	-	32,026,608.29	1,239,748,668.76
三、本年年末余额	23,131,254,026.90	36,424,291.80	2,002,657,583.59	25,170,335,902.29

(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	14,422,660.00	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、器具及家具	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值					
1.本年初余额	1,765,946,398.67	252,165,229.62	156,994,088.71	124,909,911.68	2,300,015,628.68
2.本年增加金额	14,595,796.48	56,088,392.18	15,301,550.79	21,206,741.70	107,192,481.15
(1)购置	12,537,624.17	36,930,425.17	5,555,664.23	19,289,923.03	74,313,636.60
(2)收购子公司增加	2,058,172.31	19,157,967.01	9,745,886.56	1,916,818.67	32,878,844.55
3.本年减少金额	-	14,278,302.34	5,834,682.61	6,145,806.62	26,258,791.57
(1)处置或报废	-	14,278,302.34	5,834,682.61	6,145,806.62	26,258,791.57
4.本年年末余额	1,780,542,195.15	293,975,319.46	166,460,956.89	139,970,846.76	2,380,949,318.26
二、累计折旧					
1.本年初余额	386,055,256.63	165,657,199.42	108,123,186.33	77,461,810.20	737,297,452.58
2.本年增加金额	79,385,847.06	42,284,389.98	20,231,594.51	16,816,080.52	158,717,912.07
(1)计提	79,069,556.76	34,921,348.74	16,565,594.87	15,564,675.79	146,121,176.16
(2)收购子公司增加	316,290.30	7,363,041.24	3,665,999.64	1,251,404.73	12,596,735.91
3.本年减少金额	-	12,484,373.23	4,923,548.05	1,872,500.36	19,280,421.64
(1)处置或报废	-	12,484,373.23	4,923,548.05	1,872,500.36	19,280,421.64
4.本年年末余额	465,441,103.69	195,457,216.17	123,431,232.79	92,405,390.36	876,734,943.01
三、减值准备					
1.本年初余额	-	-	-	-	-
2.本年增加金额	168,309,227.10	-	-	-	168,309,227.10
(1)计提	168,309,227.10	-	-	-	168,309,227.10
3.本年减少金额	-	-	-	-	-
4.本年年末余额	168,309,227.10	-	-	-	168,309,227.10
四、账面价值					
1.本年年末账面价值	1,146,791,864.36	98,518,103.29	43,029,724.10	47,565,456.40	1,335,905,148.15
2.本年初账面价值	1,379,891,142.04	86,508,030.20	48,870,902.38	47,448,101.48	1,562,718,176.10

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：人民币元

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



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

15、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	办公设备	其他	合计
一、账面原值				
1.本年年初余额	1,577,163,085.85	861,250.20	244,111.14	1,578,268,447.19
2.本年增加金额	229,463,065.42	-	4,867.25	229,467,932.67
3.本年减少金额	103,635,534.09	-	-	103,635,534.09
4.本年年末余额	1,702,990,617.18	861,250.20	248,978.39	1,704,100,845.77
二、累计折旧				
1.本年年初余额	379,092,430.81	273,904.31	54,246.95	379,420,582.07
2.本年增加金额	208,692,496.12	587,345.89	191,174.26	209,471,016.27
3.本年减少金额	44,813,792.30	-	-	44,813,792.30
4.本年年末余额	542,971,134.63	861,250.20	245,421.21	544,077,806.04
三、减值准备				
1.本年年初余额	172,792,045.69	-	-	172,792,045.69
2.本年增加金额	-	-	-	-
3.本年减少金额	53,894,698.46	-	-	53,894,698.46
4.本年年末余额	118,897,347.23	-	-	118,897,347.23
四、账面价值				
1.本年年末账面价值	1,041,122,135.32	-	3,557.18	1,041,125,692.50
2.本年年初账面价值	1,025,278,609.35	587,345.89	189,864.19	1,026,055,819.43

(2) 在损益中确认的金额

单位：人民币元

类别	本年发生额
使用权资产的折旧费用(注 1)	209,471,016.27
租赁负债的利息费用(注 2)	56,716,832.74
短期租赁费用	151,790,055.42
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	148,978,543.47

注 1：2022 年度，不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注 2：2022 年度，不存在资本化的租赁负债的利息费用。

注 3：2022 年度，不存在未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

(3) 本年度与租赁相关的总现金流出为人民币 386,363,129.54 元，其中短期租赁现金流出为人民币 151,790,055.42 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

16、无形资产

单位：人民币元

项目	合同性权利	其他	合计
一、账面原值			
1.本年年初余额	58,401,175.03	15,282,136.97	73,683,312.00
2.本年增加金额	-	8,165,212.96	8,165,212.96
(1)购置	-	190,500.00	190,500.00
(2)企业合并增加	-	7,974,712.96	7,974,712.96
3.本年减少金额	-	-	-
4.本年年末余额	58,401,175.03	23,447,349.93	81,848,524.96
二、累计摊销			
1.本年年初余额	43,237,211.02	-	43,237,211.02
2.本年增加金额	6,632,073.45	3,284,664.90	9,916,738.35
(1)计提	6,632,073.45	3,284,664.90	9,916,738.35
3.本年减少金额	-	-	-
4.本年年末余额	49,869,284.47	3,284,664.90	53,153,949.37
三、减值准备			
1.本年年初余额	-	-	-
2.本年增加金额	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-
4.本年年末余额	-	-	-
四、账面价值			
1.本年年末账面价值	8,531,890.56	20,162,685.03	28,694,575.59
2.本年年初账面价值	15,163,964.01	15,282,136.97	30,446,100.98

17、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称	本年年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	本年年末余额
西安天天清洗有限责任公司	172,615,974.33	-	-	-	172,615,974.33
深圳市金地博林物业服务有限公司	-	5,526,784.04	-	-	5,526,784.04
杭州速派餐饮管理集团有限公司	-	157,914,521.70	-	-	157,914,521.70
合计	172,615,974.33	163,441,305.74	-	-	336,057,280.07

(2) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本集团以对生产经营活动的管理或者监控下能独立产生现金流入的最小资产组合作为认定资产组或资产组组合的标准。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、商誉 - 续

(3) 商誉减值测试过程及商誉减值损失的确认方法

在对商誉进行减值测试时，本集团将相关资产组（含商誉）的账面价值与其可收回金额进行比较，如果可收回金额低于账面价值，相关差额计入当期损益。资产组的可收回金额按预计未来现金流量的现值确定。现金流量现值基于本集团管理层按照三至五年详细预测期和后续稳定期对未来现金流量进行预计。详细预测期的预计未来现金流量基于管理层制定的商业计划确定；后续稳定期的预计未来现金流量按照详细预测期最后一年的水平，并结合本集团的商业计划、行业发展趋势及通货膨胀率等因素后确定，其采用的增长率不会超过宏观经济长期平均增长率。本集团在预计未来现金流量现值时使用的关键假设包括收入增长率和税前折现率 14% 等。本集团管理层在确定各关键假设相关的参数时，与本集团历史经验或外部信息来源相一致。

(4) 商誉减值测试的影响

经测试，本集团管理层认为上述假设发生的任何合理变化均不会导致产生商誉的相关资产组的账面价值高于其可收回金额，故商誉无需计提减值准备。

18、长期待摊费用

单位：人民币元

项目	本年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	本年末余额
经营租入固定资产改良支出	420,129,132.13	145,442,993.21	167,786,842.00	632,265.71	397,153,017.63
其他	152,438,969.89	146,034,920.83	65,469,957.29	25,124,398.35	207,879,535.08
合计	572,568,102.02	291,477,914.04	233,256,799.29	25,756,664.06	605,032,552.71

19、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产
资产减值准备	1,061,099,523.64	265,274,880.91	662,427,136.24	165,606,784.06
内部交易未实现利润	726,520,342.28	181,630,085.57	687,203,564.84	171,800,891.21
应付职工薪酬	3,941,744,402.12	985,436,100.53	3,387,371,386.08	846,842,846.52
可抵扣亏损	8,269,061,144.44	2,067,265,286.11	7,250,745,587.24	1,812,686,396.81
预提土地增值税	7,827,884,530.04	1,956,971,132.51	7,152,576,927.88	1,788,144,231.97
其他	260,295,986.88	65,073,996.72	412,871,367.36	103,217,841.84
合计	22,086,605,929.40	5,521,651,482.35	19,553,195,969.64	4,888,298,992.41

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。

(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

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	17,330,261,000.80	4,332,565,250.20	16,287,026,354.60	4,071,756,588.65
非同一控制下企业合并资产评估增值	610,113,788.28	152,528,447.07	1,172,647,406.12	293,161,851.53
预扣所得税	4,828,216,161.30	482,821,616.13	3,985,564,487.00	398,556,448.70
其他	814,154,919.28	203,538,729.82	803,419,253.92	200,854,813.48
合计	23,582,745,869.66	5,171,454,043.22	22,248,657,501.64	4,964,329,702.36

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债	抵销后递延所得税资产或负债	递延所得税资产和负债	抵销后递延所得税资产或负债
	本年年末互抵金额	本年年末余额	上年年末互抵金额	上年年末余额
递延所得税资产	-	5,521,651,482.35	-	4,888,298,992.41
递延所得税负债	-	5,171,454,043.22	-	4,964,329,702.36

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	7,196,053,149.22	3,100,198,642.72
可抵扣亏损	3,230,904,962.02	2,844,161,534.80
合计	10,426,958,111.24	5,944,360,177.52

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

年份	本年年末余额	上年年末余额
2022年	-	256,060,577.44
2023年	258,668,468.69	359,574,030.63
2024年	641,857,383.91	725,777,344.43
2025年	794,141,168.56	984,265,089.86
2026年	528,418,155.17	518,484,492.44
2027年	1,007,819,785.69	-
合计	3,230,904,962.02	2,844,161,534.80

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、其他非流动资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
换入资产	2,303,907,685.00	2,303,245,000.00
其他	32,600,000.00	35,200,000.00
合计	2,336,507,685.00	2,338,445,000.00

21、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
信用借款	2,895,566,649.05	4,031,936,923.40
应付利息	10,434,832.46	5,339,158.03
合计	2,906,001,481.51	4,037,276,081.43

(2) 2022年12月31日，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

22、应付票据

单位：人民币元

种类	本年年末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	49,545,103.08	1,542,660.98

2022年12月31日，本集团无已到期未支付的应付票据。

23、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付建筑工程款及土地价款	33,629,344,576.38	39,500,427,444.74

(2) 2022年12月31日，本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

24、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
租金款	152,516,062.25	109,711,242.97
其他	154,614,051.69	155,914,400.07
合计	307,130,113.94	265,625,643.04

(2) 预收款项账龄分析

单位：人民币元

账龄	本年年末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	282,800,098.81	92.08	259,040,251.27	97.52
1至2年	23,417,681.13	7.62	1,464,869.00	0.55
2至3年	-	-	4,166,750.38	1.57
3年以上	912,334.00	0.30	953,772.39	0.36
合计	307,130,113.94	100.00	265,625,643.04	100.00

25、合同负债

(1) 合同负债列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
售楼款	75,934,114,516.47	111,528,685,946.03
物业管理费	670,577,698.66	695,403,687.59
其他	191,760,919.72	312,006,748.44
合计	76,796,453,134.85	112,536,096,382.06

其中，重要的合同负债列示如下：

单位：人民币元

项目名称	本年年末余额	上年年末余额	预计下批竣工时间	预售比例
上海松江中山街道	9,410,506,056.88	1,790,482,078.90	2023年12月	98.28%
上海嘉定北项目	6,904,715,936.70	5,873,607,844.97	已竣工	99.00%
呼和浩特帅家营项目	4,039,561,616.54	5,366,586,110.39	2023年4月	94.09%
大连金地城	3,113,227,669.81	2,152,418,046.34	2023年3月	65.72%
上海青浦佳迪路项目	2,932,374,454.68	-	2024年12月	93.37%
太仓万达北	2,458,239,536.69	2,228,338,439.45	2023年3月	99.00%
苏州科技城西	1,904,288,360.75	2,721,342,933.02	已竣工	99.00%
绍兴上虞云熙望府	1,815,941,558.97	3,715,692,122.06	2023年6月	99.23%
广州荔湖城	1,585,062,016.97	1,897,056,067.63	2023年4月	86.05%
哈尔滨峯范项目北	1,553,616,953.81	954,172,962.57	2023年5月	81.63%
淄博张店香港路项目	1,464,489,758.68	-	2023年1月	92.87%
银川金地自在城	1,440,326,126.58	367,247,117.66	2023年9月	68.40%

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、合同负债 - 续

(1) 合同负债列示 - 续

其中，重要的合同负债列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	本年年末余额	上年年末余额	预计下批竣工时间	预售比例
徐州前周窝	1,399,816,482.56	-	2024年5月	65.58%
瑞安塘下中鑫商业广场	1,372,445,458.73	844,672,360.56	2023年3月	99.78%
西安国港60亩项目	1,252,015,073.38	1,153,035,558.70	2023年10月	98.73%
深圳光明A631-0115项目	1,243,123,285.33	-	2024年4月	38.82%
嘉兴桐乡酒店项目	1,223,059,065.13	101,753,647.71	2023年10月	47.05%
西安西沔公元	1,148,961,429.25	4,886,658,407.08	2024年4月	65.43%
上海松江泗泾08-01项目	1,075,293,656.88	-	2024年12月	52.73%
天津精武镇17号地项目	1,042,321,589.15	851,334,991.74	已竣工	94.13%
厦门思明区岭兜地块	1,041,224,214.68	-	2024年10月	99.96%
北京金兴马坡二期	1,014,036,605.14	-	2023年12月	39.90%
合肥金地自在城项目	1,012,664,713.85	932,768,338.92	2023年12月	92.00%
扬州华著苑	1,008,658,701.10	967,083,733.03	2023年4月	68.09%
合肥领峰花园	973,601,154.27	-	2023年6月	77.41%
东莞常平名著花园项目	934,917,261.30	405,828,372.82	2023年5月	49.74%
福州金地大境小区项目	893,001,315.67	238,356,098.00	2023年3月	86.08%
乐清经济开发区18-09-03地块	879,544,683.38	122,446,335.78	2023年11月	100.00%
南京河西南项目	859,822,403.41	651,396,686.41	2023年5月	60.96%
东莞松湖领峯花园	784,767,535.78	1,666,959,473.40	2023年3月	75.00%
太原兰亭御湖城西区、兰亭熙园、格林格林	743,623,043.11	982,575,643.11	2023年7月	97.39%
瑞安南滨江景观带一期地块	732,405,008.24	-	2024年10月	16.60%
沈阳舍利塔公园北	707,047,085.19	-	2023年9月	79.38%
重庆大渡口项目-琅泽	654,964,747.71	732,775,455.96	2023年12月	63.10%
呼和浩特保全庄北项目	637,608,119.23	361,351,474.10	2023年9月	22.80%
唐山金地御峯	631,884,618.85	264,757,393.00	2023年9月	29.28%
呼和浩特保全庄项目	595,241,134.76	113,675,057.65	2023年8月	28.30%
宁波舟山普陀未来社区项目	583,629,531.57	85,654,106.61	2024年5月	52.34%
徐州浅山风华	580,692,373.43	-	2023年3月	99.29%
瑞安塘下鲍一村项目	532,448,010.99	71,770,524.76	2023年10月	95.38%
呼和浩特金地九韵风华项目	514,644,228.60	167,302,316.19	2023年10月	48.26%
北京房山拱辰项目	512,294,571.66	85,292,252.00	2023年6月	21.73%
金地西郊悦章	481,229,553.21	-	2024年12月	51.10%
武汉蔡甸黄金口项目	415,138,599.70	-	2023年11月	18.01%
天津东丽大毕庄项目	408,162,777.07	-	2024年6月	13.63%
长沙岳麓咸嘉湖019项目	365,576,482.57	-	2024年10月	43.67%
宁波舟山未来社区项目	360,489,933.05	59,465,265.15	2024年4月	21.47%
邯郸备件厂项目	352,572,357.85	132,946,912.85	2023年8月	75.43%
郑州金地西湖春晓	339,267,467.84	282,056,077.06	2023年7月	35.30%
襄阳金地云栖天悦	335,641,060.55	713,359,208.26	2023年7月	68.59%
沈阳檀悦北项目	334,915,976.19	147,638,466.70	2023年6月	45.00%
佛山水头2号	333,403,141.48	50,861,727.74	2023年6月	52.62%
哈尔滨峯范项目南	298,266,433.40	129,729,218.10	2023年8月	13.95%

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、合同负债 - 续

(1) 合同负债列示 - 续

其中，重要的合同负债列示如下： - 续

单位：人民币元

项目名称	本年年末余额	上年年末余额	预计下批竣工时间	预售比例
湛江金地自在城	275,011,267.34	709,039,178.04	2023年7月	54.60%
廊坊固安项目	257,736,002.43	39,174,345.00	2023年11月	18.77%
包头风华九里项目	257,719,383.23	52,560,158.36	2024年6月	43.36%
龙泉市经济开发区低丘缓坡区块2-04号地块	253,485,593.00	41,003,565.15	2024年10月	36.38%
郑州金地建海峯范	218,429,787.48	31,636,676.05	2024年11月	28.04%
西安金地格林项目	217,734,218.05	-	2024年6月	31.59%
青岛西客站项目	206,856,347.63	517,711,679.80	2023年4月	89.04%
贵阳后巢乡项目	191,804,419.82	169,698,499.08	2023年8月	25.91%
昆明太平新城项目	154,775,875.34	853,756,122.01	2023年6月	18.69%
深圳龙城中央	154,729,408.08	59,180,430.72	已竣工	97.39%
广州金地壹阅府	154,186,001.84	35,446,601.84	已竣工	97.83%
合计	71,575,239,236.54	46,779,656,082.43		

(2) 账龄超过1年的重要合同负债情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额	未偿还或结转的原因
上海松江中山街道	472,856,457.81	未交付，未结转
贵阳后巢乡项目	119,266,055.05	未交付，未结转
大连金地城	10,916,814.68	未交付，未结转
南京河西南项目	11,707,831.00	未交付，未结转
太原兰亭御湖城西区、兰亭熙园、格林格林	7,412,277.06	未交付，未结转
合计	622,159,435.60	

26、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

项目	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、短期薪酬	4,412,286,046.53	8,146,981,467.99	7,498,664,050.25	5,060,603,464.27
2、离职后福利-设定提存计划	6,586,026.63	452,609,035.58	431,820,044.83	27,375,017.38
3、辞退福利	1,201,639.84	21,055,839.56	17,401,898.86	4,855,580.54
4、一年内到期的其他福利	606,480.51	1,604,371.20	591,585.75	1,619,265.96
合计	4,420,680,193.51	8,622,250,714.33	7,948,477,579.69	5,094,453,328.15



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

26、应付职工薪酬 - 续

(2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	4,153,189,164.08	7,258,396,768.81	6,597,444,060.58	4,814,141,872.31
2、职工福利费	4,858,129.57	212,735,998.80	209,028,459.17	8,565,669.20
3、社会保险费	7,156,191.81	304,192,452.00	296,461,274.36	14,887,369.45
其中：医疗保险费	6,653,325.49	287,079,548.50	279,431,353.01	14,301,520.98
工伤保险费	346,452.42	9,716,815.31	9,613,786.11	449,481.62
生育保险费	156,413.90	7,396,088.19	7,416,135.24	136,366.85
4、住房公积金	8,366,416.08	316,930,095.67	316,736,341.08	8,560,170.67
5、工会经费和职工教育经费	219,355,191.01	29,045,399.33	38,388,205.67	210,012,384.67
6、非货币性福利	210,675.92	422,473.57	422,473.57	210,675.92
7、因解除劳动关系给予的补偿	401,195.35	-	401,195.35	-
8、其他	18,749,082.71	25,258,279.81	39,782,040.47	4,225,322.05
合计	4,412,286,046.53	8,146,981,467.99	7,498,664,050.25	5,060,603,464.27

(3) 设定提存计划

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、基本养老保险	6,322,823.59	439,649,375.30	419,179,299.79	26,792,899.10
2、失业保险费	263,203.04	12,959,660.28	12,640,745.04	582,118.28
合计	6,586,026.63	452,609,035.58	431,820,044.83	27,375,017.38

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

本集团本年应分别向养老保险、失业保险计划缴存费用人民币 439,649,375.30 元及人民币 12,959,660.28 元(2021年：人民币 322,214,562.01 元及人民币 10,478,574.49 元)。2022年12月31日，本集团尚有人民币 26,792,899.10 元及人民币 582,118.28 元(2021年12月31日：人民币 6,322,823.59 元及人民币 263,203.04 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	本年年末余额	上年年末余额
企业所得税	2,415,161,264.85	1,516,888,306.87
增值税	2,108,709,183.07	922,328,305.52
城市维护建设税	33,361,930.85	38,149,525.67
土地增值税	7,916,864.34	4,142,283.84
个人所得税	35,542,281.23	41,462,418.59
教育费附加	15,549,899.12	16,726,749.91
房产税	17,850,451.65	17,163,361.45
其他	31,528,561.57	32,217,312.18
合计	4,665,620,436.68	2,589,078,264.03

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

28、其他应付款

28.1 其他应付款汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付股利	67,107,333.30	53,215,179.90
其他应付款	51,029,370,560.39	47,538,402,560.53
合计	51,096,477,893.69	47,591,617,740.43

28.2 应付股利

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
普通股股利	67,107,333.30	53,215,179.90
-北京鸿运置业股份有限公司	30,000,000.00	-
-上海明启投资有限公司	25,350,000.00	26,850,000.00
-陕西天天企业集团有限公司	7,129,715.95	22,129,715.95
-Jinding Dairy Investment Corporation	4,627,617.35	4,235,463.95
合计	67,107,333.30	53,215,179.90

超过1年的应付股利余额为人民币37,107,333.30元，系投资方尚未领取的股利，将于2023年12月31日前支付。

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	本年年末余额	上年年末余额
往来款(注1)	39,045,465,448.35	36,340,724,776.37
预提的土地增值税(注2)	9,842,881,341.61	8,825,785,062.09
保证金、押金等	1,917,377,904.22	2,209,095,042.18
其他	223,645,866.21	162,797,679.89
合计	51,029,370,560.39	47,538,402,560.53

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。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

28、其他应付款 - 续

28.3 其他应付款 - 续

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位：人民币元

公司名称	本年年末余额	未偿还或结转的原因
上海益坤房地产开发有限公司	725,200,000.00	关联方往来款，随项目回款逐步偿还
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	700,000,000.00	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	689,700,000.00	关联方往来款，随项目回款逐步偿还
长春润置房地产开发有限公司	524,300,000.00	关联方往来款，随项目回款逐步偿还
北京博睿宏业房地产开发有限公司	455,501,818.56	关联方往来款，随项目回款逐步偿还
总计	3,094,701,818.56	

29、一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款(附注(五)31)	16,869,321,929.55	22,031,588,000.00
长期借款应计利息(附注(五)31)	13,679,127.10	11,315,555.56
一年内到期的应付债券(附注(五)32)	18,872,156,457.72	12,334,662,535.33
应付债券应计利息(附注(五)32)	1,011,416,349.12	1,193,559,465.27
一年内到期的资产支持证券(附注(五)35)	2,726,755,280.00	330,795,100.00
资产支持证券应计利息(附注(五)35)	16,476,000.00	11,648,061.14
一年内到期的资产支持票据(附注(五)35)	-	1,161,000,000.00
资产支持票据应计利息(附注(五)35)	-	27,421,865.75
一年内到期的租赁负债(附注(五)33)	195,798,717.31	179,729,921.59
合计	39,705,603,860.80	37,281,720,504.64

30、其他流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
待转销项税	6,932,264,466.06	9,853,844,100.28

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
信用借款	67,078,876,781.47	66,178,398,000.00
抵押借款(注)	1,322,037,260.59	67,347,599.84
应计利息	13,679,127.10	11,315,555.56
合计	68,414,593,169.16	66,257,061,155.40
减：一年内到期的长期借款	16,883,001,056.65	22,042,903,555.56
一年后到期的长期借款	51,531,592,112.51	44,214,157,599.84

上述借款年利率为从 3.80%至 7.57%。

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

32、应付债券

(1) 应付债券分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
公司债券	16,195,669,820.02	24,627,359,623.90
中期票据	22,690,836,230.32	22,469,185,232.73
美元债券	3,317,858,437.73	5,999,375,679.98
合计	42,204,364,488.07	53,095,920,536.61
减：一年内到期的应付债券	19,883,572,806.84	13,528,222,000.60
一年后到期的应付债券	22,320,791,681.23	39,567,698,536.01

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动

单位：人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	本年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	其他(注 28)	外币报表折算的影响	本年年末余额
2015 年公司债券(第一期)(注 1)	100.00	2015-10-15	7 年	3,000,000,000.00	2,752,846,786.27	-	85,223,993.13	1,810,387.27	2,839,881,166.67	-	-	-
2016 年公司债券(第一期)(注 2)	100.00	2016-3-22	6 年及 8 年	3,000,000,000.00	2,441,354,246.26	-	50,856,383.57	5,358,436.69	1,374,180,000.00	(7,294,034.21)	-	1,116,095,032.31
2017 年公司债券(第一期)(注 3)	100.00	2017-7-13	5 年及 7 年	4,000,000,000.00	4,056,901,377.75	-	103,376,221.93	3,218,900.32	4,163,496,500.00	-	-	-
2017 年第一期中期票据(注 4)	100.00	2017-7-5	5 年	1,500,000,000.00	1,536,958,752.52	-	38,754,246.55	337,000.93	1,576,050,000.00	-	-	-
2017 年美元债券(注 5)	美元 100.00	2017-7-26	5 年	美元 200,000,000.00	1,300,581,264.72	-	38,859,021.38	2,482,294.80	1,471,263,156.05	-	129,340,575.15	-
2018 年第一期中期票据(注 6)	100.00	2018-1-9	5 年	1,500,000,000.00	1,585,630,937.27	-	88,500,000.02	670,319.58	88,500,000.00	-	-	1,586,301,256.87
2018 年公司债券(第一期)(注 7)	100.00	2018-3-19	5 年	3,000,000,000.00	3,119,515,687.13	-	169,831,999.99	3,308,126.98	169,832,000.00	(1,044,817.55)	-	3,121,778,996.55
2018 年公司债券(第二期)(注 8)	100.00	2018-5-28	3 年及 5 年	3,000,000,000.00	2,040,258,041.13	-	106,524,000.00	2,172,672.58	106,524,000.00	(7,871,043.23)	-	2,034,559,670.48
2018 年公司债券(第三期)(注 9)	100.00	2018-6-20	3 年及 5 年	2,000,000,000.00	1,028,685,547.23	-	57,000,000.01	1,087,423.14	57,000,000.00	(3,297,446.59)	-	1,026,475,523.79
2018 年公司债券(第四期)(注 10)	100.00	2018-7-18	5 年	1,000,000,000.00	1,013,730,524.45	-	37,354,999.93	(225,943.35)	35,375,750.00	(16,361,503.63)	-	999,122,327.40
2019 年 6 月美元债券(注 11)	美元 100.00	2019-6-14	3 年	美元 250,000,000.00	1,596,099,437.13	-	44,319,876.73	2,237,889.33	1,801,756,707.75	-	159,099,504.56	-
2020 年第一期中期票据(注 12)	100.00	2020-4-3	3 年及 5 年	2,000,000,000.00	2,045,879,175.07	-	63,500,000.03	811,622.47	63,500,000.00	-	-	2,046,690,797.57
2020 年第二期中期票据(注 13)	100.00	2020-6-5	3 年	2,000,000,000.00	2,036,806,555.38	-	65,999,999.97	815,091.83	66,000,000.00	-	-	2,037,621,647.18
2020 年第三期中期票据(注 14)	100.00	2020-8-12	3 年	2,000,000,000.00	2,028,481,440.73	-	76,599,999.96	811,663.74	76,600,000.00	-	-	2,029,293,104.43
2020 年第四期中期票据(注 15)	100.00	2020-11-12	3 年	2,000,000,000.00	2,009,028,163.43	-	78,600,000.00	803,860.31	78,600,000.00	-	-	2,009,832,023.74
2020 年公司债券(第一期)(注 16)	100.00	2020-10-12	5 年	3,000,000,000.00	3,025,972,602.74	-	118,500,000.00	-	118,500,000.00	(62,946,983.08)	-	2,963,025,619.66
2021 年美元债券(注 17)	美元 100.00	2021-8-12	3 年	美元 480,000,000.00	3,102,694,978.13	-	166,225,386.08	6,690,298.61	165,985,756.23	(78,081,177.54)	286,314,708.68	3,317,858,437.73
2021 年公司债券(第一期)(注 18)	100.00	2021-3-1	5 年	2,000,000,000.00	2,065,679,452.05	-	78,600,000.00	-	78,600,000.00	(21,175,421.63)	-	2,044,504,030.42
2021 年公司债券(第二期)(注 19)	100.00	2021-4-7	5 年	2,995,000,000.00	3,082,415,358.89	-	119,054,499.99	-	119,054,500.00	(192,306,739.47)	-	2,890,108,619.41
2021 年第一期中期票据(注 20)	100.00	2021-1-13	3 年	1,500,000,000.00	1,554,883,634.94	-	58,200,000.00	598,897.60	58,200,000.00	-	-	1,555,482,532.54
2021 年第二期中期票据(注 21)	100.00	2021-3-10	3 年	1,500,000,000.00	1,546,838,565.02	-	59,400,000.00	595,328.30	59,400,000.00	-	-	1,547,433,893.32
2021 年第三期中期票据(注 22)	100.00	2021-3-24	3 年	1,500,000,000.00	1,544,769,785.21	-	59,700,000.03	594,414.73	59,700,000.00	-	-	1,545,364,199.97
2021 年第四期中期票据(注 23)	100.00	2021-5-27	3 年	2,000,000,000.00	2,042,496,435.14	-	74,399,999.99	787,957.03	74,400,000.00	-	-	2,043,284,392.16
2021 年第五期中期票据(注 24)	100.00	2021-6-15	3 年	1,500,000,000.00	1,529,509,830.17	-	56,849,999.97	589,648.37	56,850,000.00	-	-	1,530,099,478.51
2021 年第六期中期票据(注 25)	100.00	2021-11-10	3 年	1,500,000,000.00	1,507,020,263.44	-	62,549,999.97	578,802.45	62,550,000.00	-	-	1,507,599,065.86
2021 年第七期中期票据(注 26)	100.00	2021-12-15	3 年	1,500,000,000.00	1,500,881,694.41	-	60,600,000.00	577,184.93	60,600,000.00	-	-	1,501,458,879.34
2022 年第一期中期票据(注 27)	100.00	2022-2-23	3 年	1,700,000,000.00	-	1,697,960,000.00	51,856,054.81	558,904.02	-	-	-	1,750,374,958.83
合计					53,095,920,536.61	1,697,960,000.00	2,071,236,684.04	37,271,182.66	14,882,399,536.70	(390,379,166.93)	574,754,788.39	42,204,364,488.07

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

- 注 1: 本集团于 2015 年 10 月 15 日发行 2015 年公司债券(第一期), 共计人民币 30.00 亿元。该债券期限为 7 年, 附第 5 年末发行人票面利率选择权和投资者回售选择权, 票面利率为 4.18%, 无担保。2020 年 10 月 15 日, 本集团对在回售登记期内登记回售的债券投资者实施回售, 回售金额为人民币 2.74 亿元。2022 年 10 月 15 日, 本集团已归还剩余到期本金人民币 27.26 亿元, 本年末已无余额。
- 注 2: 本集团于 2016 年 3 月 22 日发行 2016 年公司债券(第一期)。该债券分两个品种: 品种一发行规模人民币 13.00 亿元, 期限 6 年, 票面利率 3.00%, 品种二发行规模人民币 17.00 亿元, 期限 8 年, 票面利率 3.50%, 两种债券分别附第 3 年末及第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。2019 年 3 月 22 日, 本集团对品种一票面利率进行上调, 调整后票面利率为 4.35%, 回售金额为人民币 0.20 亿元。2021 年 3 月 22 日, 本集团对品种二在回售登记期内登记回售的债券投资者实施回售, 回售金额为人民币 16.80 亿元。同时, 本集团对回售的品种二进行转售, 转售规模为人民币 10.80 亿元。2022 年 3 月 22 日, 本集团已归还品种一剩余到期本金人民币 12.80 亿元, 本年末已无余额。
- 注 3: 本集团于 2017 年 7 月 13 日发行 2017 年公司债券(第一期)。该债券分两个品种: 品种一发行规模人民币 30.00 亿元, 期限 5 年, 票面利率 4.85%, 品种二发行规模人民币 10.00 亿元, 期限 7 年, 票面利率 5.05%, 两种债券分别附第 3 年末及第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2020 年 7 月 13 日, 品种一回售金额为人民币 0.31 亿元。2022 年 7 月 13 日, 本集团已归还品种一全部到期本金人民币 29.69 亿元, 本年末已无余额。2022 年 7 月 13 日, 本集团对品种二在回售登记期内登记回售的债券投资者实施回售, 回售金额为人民币 10.00 亿元, 本年末已无余额。
- 注 4: 本集团于 2017 年 7 月 5 日发行 2017 年第一期中期票据, 共计人民币 15.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率 5.07%, 无担保。该票据于 2022 年 7 月 13 日到期, 本集团已归还全部本金人民币 15.00 亿元, 本年末已无余额。
- 注 5: 本集团于 2017 年 7 月 26 日发行债券共计 2.00 亿美元。该债券期限为 5 年, 票面年利率 4.95%, 在债券存续期内固定不变, 由本集团之子公司提供不可撤销连带责任保证担保。2022 年 7 月 26 日, 本集团已归还全部到期本金 2.00 亿美元, 本年末已无余额。
- 注 6: 本集团于 2018 年 1 月 9 日发行 2018 年第一期中期票据, 共计人民币 15.00 亿元。该票据期限为 5 年, 票面利率 5.90%, 无担保。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

- 注 7: 本集团于 2018 年 3 月 19 日发行 2018 年公司债券(第一期), 共计人民币 30.00 亿元, 期限 5 年, 票面利率 5.68%, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2021 年 3 月 19 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 0.1 亿元。
- 注 8: 本集团于 2018 年 5 月 28 日发行 2018 年公司债券(第二期)。该债券分两个品种: 品种一发行规模人民币 10.00 亿元, 期限 3 年, 票面利率 5.29%, 品种二发行规模人民币 20.00 亿元, 期限 5 年, 票面利率 5.38%, 两种债券分别附第 2 年末、第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2021 年 5 月 28 日, 本集团归还品种一全部到期本金人民币 10.00 亿元, 本年末已无余额。2021 年 5 月 28 日, 本集团对品种二在回售登记期内登记回售的债券投资者实施回售, 回售金额为人民币 0.2 亿元。
- 注 9: 本集团于 2018 年 6 月 20 日发行 2018 年公司债券(第三期)。该债券分两个品种: 品种一发行规模人民币 10.00 亿元, 期限 3 年, 票面利率 5.58%, 品种二发行规模人民币 10.00 亿元, 期限 5 年, 票面利率 5.70%, 两种债券分别附第 2 年末、第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2021 年 6 月 20 日, 本集团归还品种一全部到期本金人民币 10.00 亿元, 本年末已无余额。
- 注 10: 本集团于 2018 年 7 月 18 日发行 2018 年公司债券(第四期), 共计人民币 10.00 亿元, 期限 5 年, 票面利率 5.00%, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2021 年 7 月 18 日, 本集团对票面利率进行下调, 调整后票面利率为 3.55%。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 8.635 亿元; 同时本集团对回售的债券进行转售, 转售规模为人民币 8.60 亿元。
- 注 11: 本集团于 2019 年 6 月 14 日发行债券共计 2.50 亿美元, 该债券期限为 3 年, 票面年利率为 5.60%, 由本集团之子公司提供不可撤销连带责任保证担保。2022 年 6 月 13 日, 本集团已归还全部到期本金 2.50 亿美元, 本年末已无余额。
- 注 12: 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。
- 注 13: 本集团于 2020 年 6 月 5 日发行 2020 年第二期中期票据, 共计人民币 20.00 亿元。该票据期限为 3 年, 票面利率为 3.30%, 无担保。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

- 注 14: 本集团于 2020 年 8 月 12 日发行 2020 年第三期中期票据, 共计人民币 20.00 亿元。该票据期限为 3 年, 票面利率为 3.83%, 无担保。
- 注 15: 本集团于 2020 年 11 月 12 日发行 2020 年第四期中期票据, 共计人民币 20.00 亿元。该票据期限为 3 年, 票面利率为 3.93%, 无担保。
- 注 16: 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。
- 注 17: 本集团于 2021 年 8 月 12 日发行债券共计 4.80 亿美元, 债券期限 3 年, 票面年利率 4.95%, 由本集团之子公司提供不可撤销连带责任保证担保。
- 注 18: 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。
- 注 19: 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。
- 注 20: 本集团于 2021 年 1 月 13 日发行 2021 年第一期中期票据, 共计人民币 15.00 亿元, 该票据期限为 3 年, 票面利率为 3.88%, 无担保。
- 注 21: 本集团于 2021 年 3 月 10 日发行 2021 年第二期中期票据, 共计人民币 15.00 亿元, 该票据期限为 3 年, 票面利率为 3.96%, 无担保。
- 注 22: 本集团于 2021 年 3 月 24 日发行 2021 年第三期中期票据, 共计人民币 15.00 亿元, 该票据期限为 3 年, 票面利率为 3.98%, 无担保。
- 注 23: 本集团于 2021 年 5 月 27 日发行 2021 年第四期中期票据, 共计人民币 20.00 亿元, 该票据期限为 3 年, 票面利率为 3.72%, 无担保。
- 注 24: 本集团于 2021 年 6 月 15 日发行 2021 年第五期中期票据, 共计人民币 15.00 亿元, 该票据期限为 3 年, 票面利率为 3.79%, 无担保。



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 25: 本集团于 2021 年 11 月 10 日发行 2021 年第六期中期票据, 共计人民币 15.00 亿元, 该票据期限为 3 年, 票面利率为 4.17%, 无担保。

注 26: 本集团于 2021 年 12 月 15 日发行 2021 年第七期中期票据, 共计人民币 15.00 亿元, 该票据期限为 3 年, 票面利率为 4.04%, 无担保。

注 27: 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。

注 28: 本集团之子公司按照交易所交易规则, 以市场化方式在二级市场购买本集团债券。截至 2022 年 12 月 31 日, 本集团之子公司购买公司债券“16 金地 02”、“18 金地 01”、“18 金地 04”、“18 金地 06”、“18 金地 07”、“20 金地 01”、“21 金地 01”、“21 金地 03”、“21 金地 04”, 合计约 305 万张, 累计支付购买金额约人民币 19,294 万元; 本集团之子公司购买美元债券约 11 万张, 累计支付购买金额约人民币 4,381 万元。

33、租赁负债

单位: 人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
租赁负债	1,261,800,465.19	1,265,313,136.75
减: 一年内到期的租赁负债	195,798,717.31	179,729,921.59
一年以后到期的租赁负债	1,066,001,747.88	1,085,583,215.16

34、预计负债

单位: 人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
诉讼赔偿	1,516,000.00	181,791,500.00

35、其他非流动负债

单位: 人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
资产支持证券(注 1)	2,743,231,280.00	2,319,198,441.14
资产支持票据(注 2)	-	1,188,421,865.75
往来款(注 3)	1,301,726,134.58	1,981,250,926.38
其他	550,222,361.61	550,222,361.61
合计	4,595,179,776.19	6,039,093,594.88
减: 一年内到期的资产支持证券	2,743,231,280.00	342,443,161.14
一年内到期的资产支持票据	-	1,188,421,865.75
一年后到期的非流动负债	1,851,948,496.19	4,508,228,567.99

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

35、其他非流动负债 - 续

注 1: 2017 年 9 月, 本集团根据资产证券化安排发行资产支持证券(金地 01 至金地 08, 共八个品种), 以其特定期间内物业项目之《物业服务合同》项下享有的全部物业服务费收入作为还款来源, 发行总面值为人民币 30.50 亿元的资产支持证券, 其中向投资者发行优先级资产支持证券计人民币 29.50 亿元, 次级资产支持证券人民币 1.00 亿元由本公司认购。该资产支持证券的预期收益率为 3.75% 至 4.25%, 按季支付本金及利息, 到期日为 2018 年 9 月 14 日至 2025 年 9 月 12 日。截至 2022 年 12 月 31 日止, 本集团已偿还金额为人民币 17.42 亿元, 已回购金额为人民币 6.66 亿元, 本金余额为人民币 5.42 亿元。

2020 年 3 月和 10 月, 本集团根据资产证券化安排发行两期资产支持专项计划, 以其特定期间内标的物业与承租人已经签订特定合同项下享有的全部租金收入作为还款来源, 分别发行总面值为人民币 1.10 亿元和人民币 2.35 亿元的资产支持证券。1 期资产支持证券的票面利率为 4.50%, 按季度支付本金及利息, 期限为 9 年; 2 期资产支持证券的票面利率为 4.60%, 按季度支付本金及利息, 期限为 10 年。截至 2022 年 12 月 31 日, 本集团已偿还金额为人民币 0.61 亿元, 本金余额为人民币 2.84 亿元。

2021 年 7 月 15 日, 本集团根据资产证券化安排发行资产支持证券(金地优 01、金地次 01), 以其特定期间内项目公司与购房人签署的购房合同项下享有的按揭回款作为还款来源, 发行总面值为人民币 12.11 亿元的资产支持证券, 其中向投资者发行优先级资产支持证券人民币 11.50 亿元, 次级资产支持证券人民币 0.61 亿元由本公司认购。该资产支持证券的预期收益率为 3.69%, 期限为 2 年, 前 1.5 年按季支付利息, 后 0.5 年按季支付利息并逐步偿还本金。截至 2022 年 12 月 31 日止, 应计利息人民币 0.09 亿元, 本金余额为人民币 11.50 亿元。

2022 年 1 月 18 日, 本集团根据资产证券化安排发行资产支持证券(金地优 02、金地次 02), 以其特定期间内项目公司与购房人签署的购房合同项下享有的按揭回款作为还款来源, 发行总面值为人民币 7.89 亿元的资产支持证券, 其中向投资者发行优先级资产支持证券人民币 7.50 亿元, 次级资产支持证券人民币 0.39 亿元由本公司认购。该资产支持证券的预期收益率为 4.24%, 期限为 2 年, 前 1.5 年按季支付利息, 后 0.5 年按季支付利息并逐步偿还本金。截至 2022 年 12 月 31 日止, 应计利息人民币 0.07 亿元, 本金余额为人民币 7.50 亿元。

注 2: 2019 年 5 月, 本集团发行 2019 年度第一期资产支持票据, 以其特定期间内标的物业与承租人已经签订及未来拟签订的《租赁合同》项下享有的全部租金收入作为还款来源, 发行总面值为人民币 14.00 亿元的资产支持票据。该资产支持票据的票面利率为 4.50%, 按半年支付本金及利息, 期限为 10 年。该资产支持票据设有持有人回售选择权, 余额于 2021 年 12 月已全部登记回售, 行权日为 2022 年 1 月 14 日。截至 2022 年 12 月 31 日止, 本集团已偿还全部到期本金人民币 14.00 亿元, 本年末已无余额。

注 3: 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。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

36、股本

单位：人民币元

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

37、其他权益工具

(1) 年末发行在外的股票期权情况

本集团之子公司金地商置集团有限公司(以下简称“金地商置”)向董事、高级管理人员等激励对象授予以金地商置股份结算的股票期权，有效期及行权价格详见附注(十一)。

(2) 年末发行在外股票期权变动情况表

单位：人民币元

发行在外的 金融工具	本年年初余额		本年增加		本年减少		本年年末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
本集团之子公司金地商置股票期权	218,577,000.00	48,552,818.87	-	-	22,830,000.00	2,268,730.09	195,747,000.00	46,284,088.78

38、资本公积

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少(注)	本年年末余额
股本溢价	2,105,190,795.91	36,991,972.97	1,447,981,446.83	694,201,322.05
其他资本公积	-	-	-	-
合计	2,105,190,795.91	36,991,972.97	1,447,981,446.83	694,201,322.05

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

39、其他综合收益

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年发生额					其他综合收益 结转留存收益	本年年末余额
		本年所得 税前发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于 母公司股东	税后归属于 少数股东		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	9,937,950.66	(4,305,012.96)	-	-	(4,305,012.96)	-	-	5,632,937.70
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	9,937,950.66	(4,305,012.96)	-	-	(4,305,012.96)	-	-	5,632,937.70
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	120,661,477.35	151,410,880.83	-	-	402,838,333.32	(251,427,452.49)	-	523,499,810.67
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	57,185,667.84	17,249,125.23	-	-	6,947,947.64	10,301,177.59	-	64,133,615.48
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	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	63,475,809.51	134,161,755.60	-	-	395,890,385.68	(261,728,630.08)	-	459,366,195.19
其他综合收益合计	130,599,428.01	147,105,867.87	-	-	398,533,320.36	(251,427,452.49)	-	529,132,748.37

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

40、盈余公积

单位：人民币元

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

41、未分配利润

单位：人民币元

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	53,743,787,722.20	47,492,539,684.88
调整年初未分配利润合计数	-	-
调整后年初未分配利润	53,743,787,722.20	47,492,539,684.88
加：本年归属于母公司股东的净利润	6,107,289,229.12	9,409,520,930.44
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)	2,844,187,650.36	3,160,208,500.40
加：其他	-	1,935,607.28
年末未分配利润	57,006,889,300.96	53,743,787,722.20

(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

2022 年 5 月 18 日，经本公司 2021 年度股东大会决议，按已发行之股份 4,514,583,572 股(每股面值人民币 1.00 元)计算，以每 10 股向全体股东派发现金红利人民币 6.30 元(含税)。

(3) 资产负债表日后决议的利润分配情况

根据董事会的提议，2022 年度按已发行之股份 4,514,583,572 股(每股面值人民币 1.00 元)计算，拟以每 10 股向全体股东派发现金红利人民币 1.36 元(含税)，剩余未分配利润全部结转以后年度分配。上述股利分配方案尚待股东大会批准。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

42、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	119,499,013,868.09	95,083,050,599.27	97,106,935,647.53	77,462,164,125.95
其他业务(注)	536,384,145.68	156,393,312.93	1,827,980,004.62	518,973,675.66
合计	120,035,398,013.77	95,239,443,912.20	98,934,915,652.15	77,981,137,801.61

注：上年其他业务收入主要包括土地使用权收回补偿收入人民币 1,118,870,006.49 元。

(2) 主营业务(分行业)

单位：人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	109,180,612,336.65	87,385,831,475.67	88,362,794,440.26	70,996,251,468.80
物业管理	6,661,296,460.36	6,052,695,121.89	5,278,628,890.87	4,746,953,923.59
物业出租	1,228,639,918.36	237,355,297.16	1,068,140,007.24	209,566,054.82
其他	2,428,465,152.72	1,407,168,704.55	2,397,372,309.16	1,509,392,678.74
合计	119,499,013,868.09	95,083,050,599.27	97,106,935,647.53	77,462,164,125.95

(3) 履约义务的说明

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

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

(4) 本集团分摊至剩余履约义务的说明

本年末，本集团分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币 76,796,453,134.85 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。

43、利息收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
发放贷款及垫款业务的利息收入	172,696,571.56	297,301,236.38

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

44、税金及附加

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	3,269,565,692.00	2,874,432,378.32
城市维护建设税	171,502,698.12	226,820,712.11
教育费附加	130,201,996.71	172,492,298.41
房产税	124,757,893.72	136,904,248.75
印花税	58,485,648.12	90,833,285.99
土地使用税	62,261,196.48	74,248,241.04
其他	33,025,503.74	33,447,570.23
合计	3,849,800,628.89	3,609,178,734.85

45、销售费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
推广服务费	1,840,876,400.83	2,153,968,857.69
人工费用	822,613,217.13	775,615,820.70
业务活动费	67,928,803.73	52,311,181.38
办公事务费	70,823,755.25	81,591,449.58
财产费用	14,072,123.85	24,861,654.36
其他营业费用	14,075,755.54	4,441,161.81
合计	2,830,390,056.33	3,092,790,125.52

46、管理费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
人工费用	3,803,609,093.10	4,037,948,285.63
业务活动费	635,264,592.33	706,656,319.02
办公事务费	293,634,123.46	296,531,329.38
财产费用	252,684,229.01	202,892,155.32
企业文化费	49,043,995.74	80,896,044.59
董事会费	14,472,219.02	14,671,964.23
其他费用	5,161,455.56	1,047,945.18
合计	5,053,869,708.22	5,340,644,043.35

47、研发费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
产品研发费用	62,129,118.95	65,424,070.33
业务信息化平台研发费用	123,229,716.13	84,672,440.39
合计	185,358,835.08	150,096,510.72

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

48、财务费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	6,516,941,400.12	6,512,875,788.89
减：已资本化的利息费用	2,663,811,857.12	2,757,657,908.06
减：利息收入	3,254,853,152.87	3,233,039,361.43
汇兑差额	102,136,948.31	(3,032,740.75)
其他	145,361,693.44	131,045,594.00
合计	845,775,031.88	650,191,372.65

49、其他收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
企业发展奖励金	136,533,914.79	155,156,927.72

50、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	3,374,601,657.31	4,363,967,900.92
处置长期股权投资产生的投资收益	33,373,212.68	220,048,395.74
交易性金融资产在持有期间的投资收益	4,098,951.27	1,921,061.10
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	113,824,621.66	44,817,005.61
处置交易性金融资产取得的投资收益	454,137.53	607,884.12
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	2,226,389.97	3,185,486.54
丧失控制权时剩余股权公允价值重新计量产生的利得	17,427,609.37	311,472,035.46
取得控制权时按公允价值重新计量产生的利得(注)	271,248,485.82	2,217,097,465.03
其他投资收益	156,951,880.87	18,631,932.11
合计	3,974,206,946.48	7,181,749,166.63

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。

51、公允价值变动收益

单位：人民币元

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	1,239,748,668.76	1,456,622,819.22
其他非流动金融资产	74,441,306.42	300,921,544.92
合计	1,314,189,975.18	1,757,544,364.14



(五) 合并财务报表项目注释 - 续

52、信用减值利得(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款	(44,943,662.19)	(18,656,355.41)
其他应收款	(919,161,617.89)	(192,778,684.93)
发放贷款及垫款	(71,189,520.95)	(30,519,143.82)
合计	(1,035,294,801.03)	(241,954,184.16)

53、资产减值利得(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	(3,521,935,173.36)	(1,208,316,851.64)
固定资产减值损失	(168,309,227.10)	-
合计	(3,690,244,400.46)	(1,208,316,851.64)

54、资产处置收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
资产处置收益	57,778,701.22	2,827,670.66	57,778,701.22

55、营业外收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	66,518,238.41	65,167,904.75	66,518,238.41
其他	24,890,507.09	26,052,502.86	24,890,507.09
合计	91,408,745.50	91,220,407.61	91,408,745.50

56、营业外支出

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失合计	455,191.66	162,631.80	455,191.66
其中：固定资产报废损失	455,191.66	162,631.80	455,191.66
对外捐赠	52,695,097.10	17,424,522.00	52,695,097.10
罚没支出	27,648,703.50	11,235,814.90	27,648,703.50
赔偿款(注)	(110,989,376.14)	292,347,641.37	(110,989,376.14)
其他	2,708,521.07	6,069,692.82	2,708,521.07
合计	(27,481,862.81)	327,240,302.89	(27,481,862.81)

注： 本年本集团之子公司就以前年度违约事项的违约金额与对方达成一致，本集团据此冲回以前年度计提的预计负债。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

57、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	4,349,549,834.72	4,029,992,851.72
递延所得税费用	(436,467,948.47)	(1,161,919,783.13)
合计	3,913,081,886.25	2,868,073,068.59

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利润总额	13,079,517,357.22	15,819,165,497.90
按法定税率计算的所得税费用	3,269,879,339.31	3,954,791,374.49
子公司适用不同税率的影响	(109,474,813.06)	(145,248,354.08)
调整以前期间所得税的影响	(28,737,737.33)	(23,503,950.78)
非应税收入的影响	(713,259,884.89)	(1,694,196,620.82)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	398,897,012.83	436,507,532.01
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	(207,892,252.13)	(117,590,904.57)
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	1,303,670,221.52	457,313,992.34
所得税费用	3,913,081,886.25	2,868,073,068.59

58、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
往来款项	105,611,554,338.97	168,928,520,671.18
利息收入	3,254,853,152.87	3,233,039,361.43
保证金、押金等	640,917,927.40	597,584,728.58
政府补助	136,533,914.79	155,156,927.72
违约金收入	66,518,238.41	65,167,904.75
其他	18,322,217.62	20,883,925.13
合计	109,728,699,790.06	173,000,353,518.79

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

58、现金流量表项目 - 续

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
往来款项	94,315,983,500.55	174,093,566,584.27
管理费用支付的现金	916,602,839.26	1,214,583,601.45
销售费用支付的现金	2,001,562,704.02	2,287,620,897.33
研发费用支付的现金	94,220,782.12	150,096,510.72
押金、保证金、维修金支出	483,904,600.08	896,104,832.67
员工备用金	151,249,663.31	130,727,614.58
对外捐赠	52,695,097.10	17,424,522.00
罚没支出	27,648,703.50	11,235,814.90
手续费等	128,761,693.44	101,049,182.35
其他	83,167,943.58	284,381,378.73
合计	98,255,797,526.96	179,186,790,939.00

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
取得子公司收到的现金净额(附注(五)59(2))	3,061,560,866.64	4,108,065,234.42

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
处置子公司支付的现金净额(附注(五)59(3))	4,227,575.33	878,882,100.43

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
作为保证金的其他货币资金减少	204,395,087.32	11,680,866.37
发行产品融入资金	2,000,000,000.00	5,000,000,000.00
合计	2,204,395,087.32	5,011,680,866.37

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
支付的财务顾问费、保函费及保函保证金等	119,788,101.16	248,915,367.05
少数股东收回投资	4,088,221,851.85	1,636,886,881.38
偿还租赁负债	234,573,074.12	260,467,620.75
发行产品偿还资金	7,000,000,000.00	5,000,000,000.00
合计	11,442,583,027.13	7,146,269,869.18

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

59、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：人民币元

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	9,166,435,470.97	12,951,092,429.31
加：资产减值准备	3,690,244,400.46	1,208,316,851.64
信用损失准备	1,035,294,801.03	241,954,184.16
固定资产折旧	146,121,176.16	150,678,600.98
无形资产摊销	9,916,738.35	8,227,901.44
使用权资产折旧	209,471,016.27	210,360,716.34
长期待摊费用摊销	233,256,799.29	160,752,989.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	(57,778,701.22)	(2,827,670.66)
固定资产报废损失(收益)	455,191.66	162,631.80
公允价值变动损失(收益)	(1,314,189,975.18)	(1,757,544,364.14)
财务费用	3,807,177,527.98	3,897,913,772.26
投资损失(收益)	(3,974,206,946.48)	(7,181,749,166.63)
递延所得税资产减少(增加)	(499,234,087.42)	(845,399,181.51)
递延所得税负债增加(减少)	62,766,138.94	(319,866,682.42)
存货的减少(增加)	50,671,433,699.64	12,869,297,661.18
经营性应收项目的减少(增加)	329,860,751.73	(1,949,237,131.59)
经营性应付项目的增加(减少)	(43,609,775,272.14)	(10,242,598,678.91)
经营活动产生的现金流量净额	19,907,248,730.04	9,399,534,862.70
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	830,000,000.00	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	54,349,503,338.95	64,509,257,425.06
减：现金的年初余额	64,509,257,425.06	54,162,654,081.61
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加(减少)额	(10,159,754,086.11)	10,346,603,343.45

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

59、现金流量表补充资料 - 续

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本年发生的企业合并/资产收购于本年支付的现金或现金等价物	减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	(净流入)/净流出
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额			(3,061,560,866.64)
其中：漳州嘉地房地产开发有限公司	-	447,409,019.99	(447,409,019.99)
淄博齐商置业有限公司	-	410,277,577.19	(410,277,577.19)
合肥金玖房地产开发有限公司	-	323,664,313.61	(323,664,313.61)
南京威江装饰装修有限公司	-	286,885,659.58	(286,885,659.58)
广州市金硕房地产开发有限公司	38,155,169.80	295,643,533.21	(257,488,363.41)
南京金拓房地产开发有限公司	-	245,214,031.03	(245,214,031.03)
南京金铭新房地产开发有限公司	-	226,798,595.99	(226,798,595.99)
徐州鸿迪房地产开发有限公司	-	221,249,050.03	(221,249,050.03)
嘉兴亚太开发建设有限公司	-	124,142,304.86	(124,142,304.86)
长沙金地金泰置业有限公司	-	118,870,006.39	(118,870,006.39)
上海鑫威房地产开发有限公司	-	89,600,069.68	(89,600,069.68)
天津金熙置业有限公司	10,307,434.40	88,061,340.26	(77,753,905.86)
北京同创金龙置业有限公司	31,492,500.00	90,084,454.40	(58,591,954.40)
杭州耀强投资管理有限公司	-	50,037,535.64	(50,037,535.64)
榆林金地巨驰房地产开发有限公司	-	40,956,967.48	(40,956,967.48)
徐州威盛房地产开发有限公司	-	31,501,710.98	(31,501,710.98)
其他	5,610,001.00	56,729,801.52	(51,119,800.52)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			211,728,962.52
其中：杭州速派餐饮管理集团有限公司	135,000,000.00	24,207,130.83	110,792,869.17
武汉金悦鑫汉和置业有限公司	27,200,000.00	2,060,424.28	25,139,575.72
其他	10,965,512.68	76,545.05	10,888,967.63
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			64,907,550.00
其中：西安天天清洗有限责任公司	64,907,550.00	-	64,907,550.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

59、现金流量表补充资料 - 续

(3) 本年收到的处置子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	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			83,979,700.38
其中：徐州威航企业管理咨询有限公司	40,239,290.00	4,174.67	40,235,115.33
Philomena Street Investor, LLC	23,784,000.00	606,137.35	23,177,862.65
Gemdale 85 Cleaveland Road LLC	25,311,000.00	4,744,277.60	20,566,722.40
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额			(4,227,575.33)
其中：金地威新唯创(成都)医疗科技有限责任公司	-	2,833,458.88	(2,833,458.88)
重庆聚泽物业管理有限公司	2,550,000.00	3,845,420.56	(1,295,420.56)
深圳市威程投资咨询有限公司	50,000.00	147,448.51	(97,448.51)
南京威筑企业管理咨询有限公司	-	1,247.38	(1,247.38)

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本年年末金额	本年初金额
一、现金	54,349,503,338.95	64,509,257,425.06
其中：库存现金	847,774.14	943,391.52
可随时用于支付的银行存款	54,299,666,547.86	64,508,314,033.54
其他货币资金	48,989,016.95	-
二、年末现金及现金等价物余额	54,349,503,338.95	64,509,257,425.06
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	157,352,570.15	297,166,949.87
其中：保函保证金	109,233,220.02	233,448,503.65
冻结资金	48,119,350.13	63,718,446.22
四、货币资金合计	54,506,855,909.10	64,806,424,374.93

60、所有权或使用权受到限制的资产

单位：人民币元

项目	本年年末账面价值	受限原因
货币资金	109,233,220.02	保函保证金
货币资金	48,119,350.13	冻结资金
投资性房地产(注1)	803,227,522.13	抵押借款
存货(注2)	1,001,665,476.79	抵押借款
合计	1,962,245,569.07	

注1：本集团之子公司以投资性物业作为抵押，与金融机构签定抵押借款协议。

注2：本集团之子公司以存货作为抵押，与金融机构签定抵押借款协议。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

61、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：人民币元

项目	本年年末外币余额	折算汇率	本年年末折算人民币余额
货币资金			928,471,512.65
其中：港币	1,871,633.87	0.8933	1,671,930.54
美元	125,007,926.42	6.9646	870,630,204.34
欧元	2,695.00	7.4229	20,004.72
英镑	1,970.00	8.3941	16,536.38
人民币	56,132,836.67	1.0000	56,132,836.67
其他应收款			1,859,800,521.78
其中：港币	19,533.34	0.8933	17,449.13
美元	267,016,493.79	6.9646	1,859,663,072.65
人民币	120,000.00	1.0000	120,000.00
其他应付款			3,095,304.06
其中：美元	444,433.86	6.9646	3,095,304.06
短期借款			1,732,883,521.32
其中：美元	248,813,072.01	6.9646	1,732,883,521.32
一年内到期的非流动负债			62,882,326.93
其中：美元	9,028,849.74	6.9646	62,882,326.93
应付债券			3,254,976,110.80
其中：美元	467,360,094.02	6.9646	3,254,976,110.80

(2) 重要境外经营实体说明

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

(六) 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

单位：人民币元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润(亏损)
深圳市金地博林物业服务有限公司(注1)	2022-01-01	5,610,000.00	51.00	收购股权	2022-01-01	为实际取得被购买方日期	23,866,983.45	2,030,138.12
杭州速派餐饮管理集团有限公司(注1、3)	2022-10-10	150,000,000.00	60.00	收购股权	2022-10-10	为实际取得被购买方日期	177,486,450.49	1,442,164.54
徐州威发企业管理咨询有限公司(注2、3)	2022-09-30	145,994,285.07	49.25	表决方式发生变更	2022-09-30	为实际取得被购买方日期	1,864,901,320.18	344,935,167.89
武汉金悦鑫汉和置业有限公司(注1)	2022-09-30	38,141,462.00	97.20	收购股权	2022-09-30	为实际取得被购买方日期	106,591,291.72	(15,346,062.83)

注1：本年度本集团通过收购被购买方股权的方式对其实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

注2：本年度该公司的章程进行了修订，本集团能够通过董事会对该公司实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

注3：本集团获得对该等公司的控制权后，也相应获得其子公司的控制权。

(2) 合并成本及商誉

单位：人民币元

合并成本	深圳市金地博林物业服务有限公司	杭州速派餐饮管理集团有限公司	徐州威发企业管理咨询有限公司	武汉金悦鑫汉和置业有限公司
-现金	5,610,000.00	150,000,000.00	-	27,200,000.00
-购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	-	145,994,285.07	10,941,462.00
合并成本合计	5,610,000.00	150,000,000.00	145,994,285.07	38,141,462.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	83,215.96	(7,914,521.70)	145,994,285.07	42,202,782.00
商誉	5,526,784.04	157,914,521.70	-	(4,061,320.00)



(六) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：人民币元

项目	深圳市金地博林物业服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	6,712,552.27	6,712,552.27
应收账款	781,257.95	781,257.95
预付款项	3,800.00	3,800.00
其他应收款	77,866.47	77,866.47
固定资产	267,769.42	267,769.42
负债：		
合同负债	61,925.83	61,925.83
应付职工薪酬	2,850,757.01	2,850,757.01
应交税费	157,405.54	157,405.54
其他应付款	4,578,922.23	4,578,922.23
递延所得税负债	10,406.00	10,406.00
其他非流动负债	20,660.96	20,660.96
净资产	163,168.54	163,168.54
减：少数股东权益	79,952.58	79,952.58
取得的净资产	83,215.96	83,215.96

(六) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债 - 续

单位：人民币元

项目	杭州速派餐饮管理集团有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	24,207,130.83	24,207,130.83
应收账款	84,699,193.15	84,699,193.15
预付款项	9,578,973.49	9,578,973.49
其他应收款	52,109,796.79	52,109,796.79
存货	8,055,831.81	8,035,880.61
其他流动资产	5,268,270.18	5,268,270.18
长期股权投资	6,965,446.59	7,681,316.53
固定资产	25,944,962.94	24,715,751.77
在建工程	379,686.81	379,686.81
使用权资产	27,122,897.26	27,122,897.26
无形资产	7,974,712.96	682,293.31
其他非流动资产	24,682,740.20	24,682,740.20
负债：		
短期借款	19,800,000.00	19,800,000.00
应付账款	103,185,231.89	103,185,231.89
合同负债	8,855,955.89	8,855,955.89
应付职工薪酬	10,877,411.18	10,877,411.18
应交税费	2,445,470.63	2,445,470.63
其他应付款	86,770,095.98	86,770,095.98
一年内到期的非流动负债	14,438,857.23	14,438,857.23
其他流动负债	476,310.58	476,310.58
长期借款	16,185,058.26	16,185,058.26
租赁负债	19,905,015.35	19,905,015.35
其他非流动负债	226,000.00	226,000.00
净资产	(6,175,763.98)	(14,001,476.06)
减：少数股东权益	1,738,757.72	1,814,119.02
取得的净资产	(7,914,521.70)	(15,815,595.08)

(六) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债 - 续

单位：人民币元

项目	徐州威发企业管理咨询有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	31,509,788.66	31,509,788.66
预付款项	26,053,212.33	26,053,212.33
其他应收款	486,736,087.60	486,736,087.60
存货	2,938,880,230.81	2,411,483,077.84
其他流动资产	257,487,277.76	311,089,214.36
固定资产	87,220.58	87,220.58
投资性房地产	112,098,165.16	112,098,165.16
递延所得税资产	15,398,773.46	15,398,773.46
负债：		
应付账款	153,271,432.85	153,271,432.85
合同负债	2,992,653,409.17	2,992,653,409.17
其他应付款	38,103,206.84	38,103,206.84
其他流动负债	269,338,806.83	269,338,806.83
递延所得税负债	118,448,804.09	-
净资产	296,435,096.58	(58,911,315.70)
减：少数股东权益	150,440,811.51	-
取得的净资产	145,994,285.07	(58,911,315.70)

(六) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债 - 续

单位：人民币元

项目	武汉金悦鑫汉和置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	2,060,424.28	2,060,424.28
应收账款	18,459.00	18,459.00
预付款项	3,446,979.79	3,446,979.79
其他应收款	27,351,856.00	27,351,856.00
存货	1,245,174,338.07	1,215,595,053.24
其他流动资产	86,239,326.24	86,239,326.24
固定资产	4,333.89	4,333.89
负债：		
应付账款	134,895,724.98	134,895,724.98
预收款项	1,774,404.00	1,774,404.00
合同负债	10,846,406.00	10,846,406.00
应交税费	29,062,868.14	29,062,868.14
其他应付款	1,136,902,992.94	1,136,902,992.94
递延所得税负债	7,394,821.21	-
净资产	43,418,500.00	21,234,036.38
减：少数股东权益	1,215,718.00	594,553.02
取得的净资产	42,202,782.00	20,639,483.36

## (六) 合并范围的变更 - 续

## 1、非同一控制下企业合并 - 续

## (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

单位：人民币元

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
徐州威发企业管理咨询有限公司	-	145,994,285.07	145,994,285.07	未来收益评估法	-
武汉金悦鑫汉和置业有限公司	5,350,977.17	10,941,462.00	5,590,484.83	未来收益评估法	-
合计	5,350,977.17	156,935,747.07	151,584,769.90		-

## 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	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
重庆聚泽物业管理有限公司(注1)	2,550,000.00	51.00	转让股权	2022-07-04	股东变更登记日	6,526,069.88	-	-	-	-	不适用	-
深圳市威程投资咨询有限公司(注1)	50,000.00	100.00	转让股权	2022-03-31	股东变更登记日	(14,681.74)	-	-	-	-	不适用	-
Gemdale 85 Cleaveland Road LLC(注2)	25,311,000.00	20.00	因转让部分股权,持股比例降低	2022-06-22	股东变更登记日	6,179,126.79	76.47	73,503,840.07	92,765,226.63	19,261,386.56	资产基础法	-
金地威新唯创(成都)医疗科技有限责任公司(注1)	20,000,000.00	100.00	转让股权	2022-08-30	股东变更登记日	70,402.48	-	-	-	-	不适用	-
南京威筑企业管理咨询有限公司(注1)	-	50.00	转让股权	2022-06-27	股东变更登记日	1,141,731.74	-	-	-	-	不适用	-
徐州威航企业管理咨询有限公司(注1)	40,239,290.00	100.00	转让股权	2022-07-25	股东变更登记日	32,630,602.17	-	-	-	-	不适用	-
Philomena Street Investor, LLC(注2)	23,784,000.00	20.00	因转让部分股权,持股比例降低	2022-10-07	股东变更登记日	(2,989,873.45)	77.61	103,814,981.54	101,981,204.35	(1,833,777.19)	资产基础法	-
合计	111,934,290.00					43,543,377.87		177,318,821.61	194,746,430.98	17,427,609.37		-

注1：系本年度本集团将持有该等公司的股权全部对外转让。

注2：系本年度本集团将持有该等公司的股权部分对外转让，根据修订后的公司章程，本集团对该等公司的相关活动不再具有控制权，故将其作为合营企业或联营企业核算。

(六)合并范围的变更 - 续

3、其他原因的合并范围变动

(1) 本年度新设立之重要子公司

单位：人民币元

名称	本年年末净资产	本年净利润(亏损)
上海鑫京汇房地产开发有限公司	5,709,460,044.06	(22,883,900.68)
北京金兴保筑置业有限公司	3,496,310,971.62	(37,751,705.56)
上海京森鑫房地产有限公司	3,161,788,936.28	(13,071,019.18)
上海鑫祥诚房地产开发有限公司	2,600,923,119.98	(23,415,488.61)
太仓京通房地产咨询有限公司	1,000,290,730.71	30.71
太仓鑫恒泰房地产咨询有限公司	750,000,069.44	69.44
长沙金宸房地产开发有限公司	696,009,157.32	(13,896,807.25)
太仓鑫涛房地产咨询有限公司	560,212,327.05	158,079.12
太仓鑫韵商务咨询有限公司	500,177,810.28	3,340.28

(2) 本年度收购资产新增之重要子公司

单位：人民币元

名称	本年年末净资产	本年净利润(亏损)
南京金拓房地产开发有限公司	1,451,172,630.50	(5,691,795.22)
嘉兴亚太开发建设有限公司	801,794,772.54	86,639,192.59
厦门稳投房地产开发有限公司	745,536,423.18	(8,778,231.99)
合肥金玖房地产开发有限公司	545,029,197.44	111,551,204.24
漳州嘉地房地产开发有限公司	524,900,855.62	174,449,361.13
天津金腾置业有限公司	478,630,793.00	(62,730,739.05)
南京金铭新房地产开发有限公司	305,021,427.01	10,451,930.70
徐州鸿迪房地产开发有限公司	279,222,837.58	318,344,812.92
长沙金地金泰置业有限公司	260,187,865.75	1,356,700.72
上海鑫威房地产开发有限公司	253,336,234.21	1,429,095.65
北京同创金龙置业有限公司	171,428,936.03	32,058,025.12
广州市金轩房地产开发有限公司	147,386,088.50	(65,576,492.45)
成都瀚想置业有限公司	104,543,441.26	(11,281,419.94)
北京金龙永辉置业有限公司	31,701,171.75	-
淄博齐商置业有限公司	3,611,096.96	(11,391,588.26)

(3) 本年度注销之重要子公司

单位：人民币元

名称	处置日净资产	本年初至 处置日净利润(亏损)
沈阳金地世城房地产开发有限公司	276,369,106.46	(36,787.39)
太仓鑫鸿坤科技发展有限公司	190,498,060.64	22,629,496.83
深圳创优生活科技服务有限公司	-	102,407,982.36

# 金地(集团)股份有限公司

## 财务报表附注

2022年12月31日止年度

### (七) 在其他主体中的权益

#### 1、在子公司中的权益

##### (1) 企业集团的主要构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
安宁金域华辉房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	64.40	-	出资设立
北京金地鸿运房地产开发有限公司	北京	北京	房地产、物业出租	70.00	-	出资设立
北京金地兴业房地产有限公司	北京	北京	房地产	100.00	-	出资设立
北京金兴保筑置业有限公司(注1)	北京	北京	房地产	-	48.51	出资设立
常州金悦晟房地产开发有限公司	常州	常州	房地产	-	50.03	收购
成都金沅华置业有限公司	成都	成都	房地产	-	56.27	收购
大连金泓旭房地产开发有限公司(注1)	大连	大连	房地产	-	50.00	出资设立
东莞市常平金地房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产	-	95.67	出资设立
东莞市金地房地产投资有限公司	东莞	东莞	房地产	60.84	39.16	出资设立
东莞市金航房地产开发有限公司(注1)	东莞	东莞	房地产	-	47.00	收购
鄂州葛店开发区新拓置业发展有限公司	鄂州	鄂州	房地产	-	80.00	收购
鄂州葛店开发区新展置业发展有限公司	鄂州	鄂州	房地产	-	80.00	收购
佛山市南海区峯商房地产开发有限公司(注1)	佛山	佛山	房地产	-	34.00	出资设立
佛山市南海区金地房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产	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	佛山	房地产	-	94.10	出资设立
福州金米房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	-	97.38	出资设立
福州金喆房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	-	92.82	出资设立
广州市东凌房地产开发有限公司	广州	广州	房地产	80.00	18.40	收购
广州市金轩房地产开发有限公司	广州	广州	房地产	-	97.96	收购
广州市金裕房地产开发有限公司	广州	广州	房地产	-	100.00	出资设立
贵阳金地尚呈房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产	-	99.44	出资设立
哈尔滨和盛房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产	-	95.65	出资设立
哈尔滨和祥房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产	-	94.85	出资设立
杭州金戴房地产开发有限公司	杭州	杭州	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	杭州	房地产	100.00	-	出资设立
杭州金霖房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	-	100.00	出资设立
杭州金贤房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	-	100.00	出资设立
合肥金玖房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产	-	59.09	收购
合肥金郡房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产	-	98.94	出资设立
合肥金烁房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产	-	96.20	出资设立
河北金地宏远房地产开发有限公司	廊坊	廊坊	房地产	-	99.45	出资设立
湖南金麓房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产	70.00	-	出资设立
辉煌商务有限公司	香港	香港	投资	100.00	-	出资设立
惠州市金地房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产	-	94.48	出资设立
嘉兴稳隆投资合伙企业(有限合伙)	嘉兴	嘉兴	投资	100.00	-	出资设立
嘉兴亚太开发建设有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产	-	60.00	收购
江门市金地房地产开发有限公司	江门	江门	房地产	-	95.22	出资设立
金地(集团)天津房地产开发有限公司	天津	天津	投资	100.00	-	出资设立
金地(天津)置业发展有限公司	天津	天津	投资、房地产	-	100.00	出资设立
金地集团南京置业发展有限公司	南京	南京	房地产	100.00	-	出资设立
金地集团上海房地产发展有限公司	上海	上海	投资	99.37	0.63	出资设立
金地集团武汉房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	98.57	1.43	出资设立
金地集团珠海投资有限公司	珠海	珠海	房地产	90.00	10.00	出资设立
金地商置(注2)	香港	百慕大	房地产	-	40.28	收购
金华市金弘房地产开发有限公司	金华	金华	房地产	-	100.00	出资设立
金华市金玺房地产开发有限公司	金华	金华	房地产	-	100.00	出资设立
来安县金郡置业发展有限公司	来安	来安	房地产	-	100.00	出资设立
乐清市金扬房地产开发有限公司	乐清	乐清	房地产	-	100.00	出资设立
南昌金飞房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产	-	100.00	出资设立

# 金地(集团)股份有限公司

## 财务报表附注

2022年12月31日止年度

### (七) 在其他主体中的权益 - 续

#### 1、在子公司中的权益 - 续

##### (1) 企业集团的主要构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
南昌金派房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产	-	100.00	出资设立
内蒙古傲宇房地产开发有限公司	内蒙古	内蒙古	房地产	-	92.95	出资设立
内蒙古华耀房地产开发有限公司(江山风华)	内蒙古	内蒙古	房地产	-	64.40	出资设立
内蒙古盛耀房地产开发有限公司	内蒙古	内蒙古	房地产	-	94.30	出资设立
内蒙古世耀房地产开发有限公司	内蒙古	内蒙古	房地产	-	92.00	出资设立
宁波金浦房地产发展有限公司	宁波	宁波	房地产	-	100.00	出资设立
青岛金泽城镇开发建设有限公司(注1)	青岛	青岛	房地产	-	45.00	出资设立
瑞安市金丰房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产	-	100.00	出资设立
瑞安市金起房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产	-	100.00	出资设立
瑞安市金荣房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产	-	100.00	出资设立
瑞安市金翔房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产	-	100.00	出资设立
山西中体未来置业有限公司	太原	太原	房地产	-	60.00	出资设立
陕西和祥置业有限公司	西安	西安	房地产	-	67.00	出资设立
陕西金地家宜置业有限公司	西安	西安	房地产	-	100.00	出资设立
上海金骋置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海金珩房地产发展有限公司	上海	上海	房地产	51.00	49.00	出资设立
上海京森鑫房地产有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海陆鑫房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海旗胜房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	-	55.00	出资设立
上海茸鑫房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海鑫醇房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海鑫地房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海鑫荟房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	出资设立
上海鑫京江房地产开发有限公司	上海	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	上海	房地产	-	70.00	出资设立
上海筑堃房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	-	100.00	出资设立
绍兴骏阳置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产	-	100.00	出资设立
绍兴市上虞金锐房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产	-	100.00	出资设立
深圳睿金同德投资有限公司	深圳	深圳	投资	100.00	-	出资设立
深圳市安达房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产	-	100.00	出资设立
深圳市金地北城房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产	100.00	-	出资设立
深圳市金地物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	99.75	0.25	出资设立
深圳市淞江康纳投资有限公司	深圳	深圳	房地产	-	100.00	收购
沈阳金地长青房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产	-	100.00	出资设立
沈阳金地致成房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产	-	92.12	出资设立
沈阳金胜置业有限公司(注1)	沈阳	沈阳	房地产	-	50.00	出资设立
苏州金悦泓房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	-	65.00	出资设立
台州金航房地产开发有限公司	台州	台州	房地产	-	100.00	出资设立
台州金扬房地产开发有限公司	台州	台州	房地产	-	100.00	出资设立
太仓市鑫玖房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产	-	100.00	出资设立
天津金滨置业有限责任公司	天津	天津	房地产	-	100.00	出资设立
天津金腾置业有限公司	天津	天津	房地产	55.00	45.00	收购
天津金毅置业有限公司	天津	天津	房地产	-	100.00	出资设立
威海威高铭地置业有限公司	威海	威海	房地产	-	60.00	出资设立
武汉金地弘楚房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	-	100.00	出资设立
西安朗宸兴房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	-	95.55	出资设立
襄阳金耀置地有限公司	襄阳	襄阳	房地产	-	97.34	出资设立
兴进(沈阳)房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产	-	100.00	出资设立
扬州市金航房地产开发有限公司	扬州	扬州	房地产	-	98.24	出资设立



# 金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

## (七) 在其他主体中的权益 - 续

### 1、在子公司中的权益 - 续

#### (1) 企业集团的主要构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
义乌市金裕房地产开发有限公司	义乌	义乌	房地产	-	100.00	收购
义乌市梁恒置业有限公司	义乌	义乌	房地产	-	100.00	收购
银川金地家宜房地产开发有限公司	银川	银川	房地产	96.39	-	出资设立
英德市锦顺房地产开发有限公司	英德	英德	房地产	-	100.00	收购
云南润安房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	-	70.00	收购
湛江市金吉房地产开发有限公司	湛江	湛江	房地产	90.00	9.30	出资设立
漳州嘉地房地产开发有限公司(注1)	漳州	漳州	房地产	-	50.00	收购
漳州金城房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产	-	97.03	出资设立
长春金地月盛房地产开发有限公司	长春	长春	房地产	-	97.75	出资设立
郑州金地拓远房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产	-	55.31	出资设立
郑州金蝶房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产	-	96.03	出资设立
郑州悦江房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产	-	95.18	出资设立
重庆金地佳誉置业有限公司	重庆	重庆	房地产	93.23	5.00	出资设立
重庆金地琅泽置业有限公司	重庆	重庆	房地产	80.24	18.18	出资设立
舟山金普房地产发展有限公司	舟山	舟山	房地产	-	100.00	出资设立
舟山金昱房地产发展有限公司	舟山	舟山	房地产	-	83.25	出资设立
株洲金鸿房地产开发有限公司	株洲	株洲	房地产	-	96.86	出资设立
淄博齐商置业有限公司	淄博	淄博	房地产	-	51.00	收购

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 40.28% 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。

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(2) 重要的非全资子公司

单位：人民币元

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	本年末少数股东权益余额
金地商置	59.72%	1,389,108,887.68	593,637,002.39	13,443,721,232.03

(3) 重要非全资子公司的重要财务信息

单位：人民币元

子公司名称	本年年末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金地商置	44,268,731,746.57	44,561,120,166.50	88,829,851,913.07	56,200,231,651.19	5,693,832,760.65	61,894,064,411.84	37,458,786,091.11	39,698,369,450.42	77,157,155,541.53	49,848,436,672.71	2,774,357,980.81	52,622,794,653.52

单位：人民币元

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
金地商置	10,733,427,678.57	2,353,420,410.71	1,888,480,202.38	(1,835,843,554.92)	15,154,752,661.49	4,143,007,927.07	4,365,707,575.68	4,811,968,140.70

(七) 在其他主体中的权益 - 续

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的重要情况：

交易类型	公司名称	交易比例	本年年末持股比例
收购少数股权、股票期权行权	金地商置	0.41%	40.28%
收购少数股权	上海鑫地房地产开发有限公司	45.00%	100.00%
收购少数股权	上海鑫荟房地产开发有限公司	30.00%	100.00%
收购少数股权	杭州金来房地产开发有限公司	50.00%	100.00%
收购少数股权	太仓鑫标信息咨询管理有限公司	41.22%	100.00%
收购少数股权	义乌市金裕房地产开发有限公司	2.80%	60.00%
收购少数股权	太仓鑫图房地产管理咨询有限公司	48.53%	100.00%
收购少数股权	太仓鑫佰顺商务咨询有限公司	4.40%	60.00%
收购少数股权	太仓金跃商务咨询有限公司	3.87%	100.00%
收购少数股权	南京市金裕企业管理咨询有限公司	6.55%	100.00%
收购少数股权	南京市金晔企业管理咨询有限公司	8.00%	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

本集团本年因收购少数股权支付的现金减去按取得的股权比例计算的子公司净资产份额后对归属于母公司股东权益的影响金额为减少人民币 1,447,981,446.83 元。参见附注(五)38注。

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

本年无重要的合营企业或联营企业。

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：人民币元

项目	本年年末余额/本年发生额	上年年末余额/上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	43,715,539,321.94	41,010,775,933.88
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润	1,721,339,539.38	2,117,038,725.35
-其他综合收益	439,065,583.89	(81,077,732.77)
-综合收益总额	2,160,405,123.27	2,035,960,992.58
联营企业：		
投资账面价值合计	22,344,003,489.37	19,861,652,296.22
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润	1,653,262,117.93	2,246,929,175.57
-其他综合收益	8,296,764.00	(1,119,949.29)
-综合收益总额	1,661,558,881.93	2,245,809,226.28

## (七) 在其他主体中的权益 - 续

## 3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

## (3) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：人民币元

合营企业或联营企业名称	累计未确认的前期累计损失	本年未确认的损失(利润)	本年末累计未确认的损失
深圳市金地佳创投资咨询有限公司	35,029,150.09	174,977,861.36	210,007,011.45
深圳市创吉投资管理有限公司	214,105,799.72	(28,629,790.74)	185,476,008.98
南京金越安置业有限公司	-	124,404,320.65	124,404,320.65
徐州万和紫荆实业有限公司	94,939,326.29	24,623,660.77	119,562,987.06
上海金地威纶实业有限公司	98,506,572.03	(12,032,687.99)	86,473,884.04
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	-	55,933,714.68	55,933,714.68
盐城威新房地产开发有限公司	7,953,124.76	41,372,772.40	49,325,897.16
上海奥汇置业有限公司	6,457,411.39	27,144,647.35	33,602,058.74
南京裕鸿房地产开发有限公司	-	29,986,950.27	29,986,950.27
天津万疆置业有限公司	-	29,791,854.87	29,791,854.87
上海启悟商贸有限公司	-	22,712,737.94	22,712,737.94
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	15,487,421.90	3,317,832.90	18,805,254.80
南京朗乾置业有限公司	-	17,090,711.70	17,090,711.70
苏州金悦璨房地产开发有限公司	-	16,924,758.86	16,924,758.86
重庆金展置业有限公司	5,200,761.66	11,454,064.67	16,654,826.33
深圳启明威新投资管理有限公司	22,352,656.99	(5,850,094.16)	16,502,562.83
河南正华竹桂园置业有限公司	13,313,107.57	3,088,866.03	16,401,973.60
武汉金秋经发房地产开发有限公司	-	14,879,882.42	14,879,882.42
嘉兴都成投资有限公司	8,396,005.23	4,746,938.86	13,142,944.09
太仓市金栎商务咨询有限公司	8,414,544.97	4,667,149.00	13,081,693.97
稳盈财富(北京)科技有限公司	12,244,158.37	15,235.01	12,259,393.38
武汉哈工广能房地产开发有限公司	-	11,764,547.51	11,764,547.51
杭州盛泰企业管理咨询咨询有限公司	-	11,338,932.04	11,338,932.04
太仓众旺置业有限公司	3,677,478.91	7,255,164.47	10,932,643.38
Haven Development Holding Limited	524,538.09	10,230,379.96	10,754,918.05
其他	221,569,144.96	(120,461,007.07)	101,108,137.89

## 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2022年12月31日，与本集团相关联的结构化主体相关信息披露如下：

- (1) 投资于房地产开发项目：本集团之子公司在合伙企业中合计出资额计人民币52,999.36万元于长期股权投资核算。本集团的最大风险敞口为人民币52,999.36万元，以出资额为限。本集团本年对该等结构化主体合计确认投资收益计人民币3,953.14万元。

(七) 在其他主体中的权益 - 续

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益 - 续

- (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 164,437.21 万元，其中人民币 4,659.46 万元于其他权益工具投资核算，人民币 159,600.35 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 164,437.21 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 3,915.19 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 202,145.12 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 202,145.12 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 8,398.39 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. 风险管理目标和政策

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与美元有关，除本集团的几个下属子公司以美元进行借款外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。除少数以港币、英镑或美元作为记账本位币的子公司外，本集团及其他子公司均以人民币作为记账本位币。于2022年12月31日，除下表所述资产及负债为外币余额外，本集团其他资产及负债均为记账本位币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
货币资金(港币)	1,671,930.54	1,532,457.24
货币资金(美元)	870,630,204.34	741,443,116.33
货币资金(欧元)	20,004.72	19,868.18
货币资金(英镑)	16,536.38	16,954.61
货币资金(人民币)(注)	56,132,836.67	146,222,662.43
其他应收款(港币)	17,449.13	15,970.46
其他应收款(美元)	1,859,663,072.65	1,448,645,365.70
其他应收款(人民币)(注)	120,000.00	829,623,250.00
其他应付款(港币)	-	163.52
其他应付款(美元)	3,095,304.06	24,228,238.66
短期借款(美元)	1,732,883,521.32	795,886,881.03
一年内到期的非流动负债(美元)	62,882,326.93	2,955,592,173.49
应付债券(美元)	3,254,976,110.80	3,043,783,506.49

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。

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. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1 外汇风险 - 续

外汇风险敏感性分析 - 续

以人民币作为记账本位币的本公司及子公司：

单位：人民币元

项目	汇率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	1,441,272.39	1,441,272.39	24,615,739.87	24,615,739.87
所有外币	对人民币贬值 5%	(1,441,272.39)	(1,441,272.39)	(24,615,739.87)	(24,615,739.87)

以港币作为记账本位币的子公司：

单位：人民币元

项目	汇率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
除美元外所有外币	对港币升值 5%	2,814,160.41	2,814,160.41	48,791,830.89	48,791,830.89
除美元外所有外币	对港币贬值 5%	(2,814,160.41)	(2,814,160.41)	(48,791,830.89)	(48,791,830.89)

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

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

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

利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

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

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险 - 续

利率风险敏感性分析 - 续

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

单位：人民币元

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
对外借款	上升 1%	(782,679,167.78)	(782,679,167.78)	(768,095,291.64)	(768,095,291.64)
对外借款	下降 1%	782,679,167.78	782,679,167.78	768,095,291.64	768,095,291.64

1.2 信用风险

2022年12月31日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金(附注(五)1)、应收票据(附注(五)2)、应收账款(附注(五)3)、其他应收款(附注(五)5)、发放贷款及垫款(附注(五)9)等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。此外本集团信用损失的最大信用风险敞口还包括附注(十二)2“或有事项”中披露的财务担保合同金额。

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

本集团的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。于2022年12月31日，本集团对前五大客户的应收账款余额为人民币131,698,369.71元(2021年12月31日：人民币90,560,791.00元)，占本集团应收账款余额的8.14%(2021年12月31日：11.36%)。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. 风险管理目标和政策 - 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	-	2,970,616,673.68	-	-
应付票据	-	49,545,103.08	-	-
应付账款	-	33,629,344,576.38	-	-
其他应付款	-	41,630,974,340.67	-	-
一年内到期的非流动负债	-	40,267,260,441.63	-	-
长期借款	-	2,394,597,997.28	54,603,888,626.44	-
应付债券	-	909,026,135.70	23,466,108,638.47	-
租赁负债	-	195,798,717.31	588,056,646.68	477,945,101.20
其他非流动负债	-	55,513,278.49	1,307,993,713.66	-
按揭担保	-	59,289,209,742.40	-	-
关联方担保	-	602,437,900.00	1,752,028,536.97	1,827,616,000.00

## (九) 公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

单位：人民币元

项目	本年年末公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一)其他非流动金融资产	-	-	2,614,297,151.95	2,614,297,151.95
(二)其他权益工具投资	-	-	171,492,546.59	171,492,546.59
(三)投资性房地产	-	-	25,170,335,902.29	25,170,335,902.29
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	-	-	23,131,254,026.90	23,131,254,026.90
3.在建投资物业	-	-	2,002,657,583.59	2,002,657,583.59
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	-	-	27,956,125,600.83	27,956,125,600.83

(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	2022年12月31日的公允价值
其他非流动金融资产	市场比较法	同类上市公司的股价、企业价值倍数、折溢价调整	2,614,297,151.95
	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	171,492,546.59
	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	23,123,507,590.29
		年递增率	
		空置率	
	剩余法	开发商销售利润率	1,984,750,000.00
		开发周期	
	成本法	不可预见费	62,078,312.00
		投资利润率	
建筑物成新率			
合计		25,170,335,902.29	

(九) 公允价值的披露 - 续

3、持续的第三层次公允价值计量项目，年初与年末账面价值之间的调节信息

单位：人民币元

项目	2022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					2022年12月31日	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	
				计入损益	计入其他综合收益	外购	企业合并增加	存货/在建投资物业竣工转入/转出	出售	其他减少			
其他非流动金融资产	2,331,609,729.97	-	-	74,441,306.42	-	259,116,191.02	-	-	-	(13,260,000.00)	(37,610,075.46)	2,614,297,151.95	74,441,306.42
其他权益工具投资	159,422,159.55	-	-	-	(4,305,012.96)	16,375,400.00	-	-	-	-	-	171,492,546.59	-
投资性房地产	23,215,967,143.06	-	-	1,239,748,668.76	-	624,968,865.97	112,098,165.16	-	-	(22,446,940.66)	(22,446,940.66)	25,170,335,902.29	1,239,748,668.76
-出租用的土地使用权	36,424,291.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,424,291.80	-
-出租的建筑物	20,792,755,493.67	-	-	1,207,722,060.47	-	5,091,664.02	-	1,148,131,749.40	-	(22,446,940.66)	(22,446,940.66)	23,131,254,026.90	1,207,722,060.47
-在建投资物业	2,386,787,357.59	-	-	32,026,608.29	-	619,877,201.95	112,098,165.16	(1,148,131,749.40)	-	-	-	2,002,657,583.59	32,026,608.29
合计	25,706,999,032.58	-	-	1,314,189,975.18	(4,305,012.96)	900,460,456.99	112,098,165.16	-	(13,260,000.00)	(60,057,016.12)	(60,057,016.12)	27,956,125,600.83	1,314,189,975.18

4、本年发生的估值技术变更及变更原因

本年位于北京市大兴区黄村镇、上海市松江区九亭镇沪亭北路等地的投资性房地产公允价值评估的估值技术由剩余法变更为收益法，系该投资性房地产于本年竣工，故采用收益法进行评估。

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	2022年12月31日账面价值	2022年12月31日公允价值			
		第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
应付债券	42,204,364,488.07	37,412,223,338.68	-	-	37,412,223,338.68

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

(十) 关联方及关联方交易

1、本公司的母公司情况

本公司无母公司。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况参见附注(七)1。

3、本公司的合营和联营企业情况

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
Philomena Street Investors, LLC(以下简称“Philomena 公司”)(注 2)	合营企业
安庆市铭泰置业有限公司	合营企业
安庆市瑞郡地产有限公司	联营企业
北京金地盛通房地产开发有限公司(以下简称“北京金地盛通”)	合营企业之子公司
北京金地通达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
北京金龙永辉置业有限公司(注 1)	合营企业
北京金水永业房地产开发有限公司	合营企业
北京坤鼎国际投资有限公司	合营企业之子公司
北京瑞成永创科技有限公司	合营企业
北京同创金龙置业有限公司(注 1)	联营企业
北京西元祥泰房地产开发有限公司	合营企业
Swift Unique Limited	合营企业
常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	联营企业
常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	合营企业
常州御龙房地产开发有限公司	联营企业
成都瀚想置业有限公司(注 1)	合营企业
成都坤禹升置业有限公司	联营企业
成都首开宜泰置业有限公司	联营企业
南昌金瀚房地产开发有限公司	合营企业
启客威新商业网络服务(深圳)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
如东峰荟开发置业有限公司	合营企业之子公司
石家庄稳和房地产开发有限公司	合营企业
来安金弘新房地产有限公司	联营企业
昆山汇东耀房地产开发有限公司	合营企业
泉州金联房地产开发有限公司	联营企业
深圳市创吉投资管理有限公司	合营企业
天津新城宝郡房地产开发有限公司	联营企业
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	联营企业
湛江市金顺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
慈溪金奕房地产开发有限公司	合营企业
大连保宸房地产开发有限公司	合营企业
大连金灿房地产开发有限公司	合营企业
大连金泓舟房地产开发有限公司	联营企业
大连金亦泓房地产开发有限公司	联营企业之子公司
大连科地置业有限公司	联营企业
大连天盛房地产开发有限公司	联营企业
大连天耀房地产开发有限公司	合营企业
1350 Deluxe Hollywood Investors,LLC(以下简称“Deluxe 公司”)	合营企业之子公司
东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	合营企业
东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	联营企业
东莞市和瑞实业投资有限公司	联营企业
东莞市嘉悦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
东莞市润地房地产有限公司	合营企业
东莞市石安房地产开发有限公司	联营企业
东莞市万瑞房地产有限公司	联营企业
东阳勤华房地产开发有限公司	联营企业
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
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	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
佛山招商雍华府房地产有限公司	联营企业
福州象荣置业有限公司	联营企业之子公司
618 John Street, LLC	合营企业
广东省佛山市禅城区睿添房地产开发有限公司	合营企业
广西琮岳房地产有限公司	合营企业
广州碧臻房地产开发有限公司(以下简称“广州碧臻”)	合营企业之子公司
广州创景投资有限公司	合营企业之子公司
广州创行房地产开发有限公司	合营企业
广州创悦投资有限公司	合营企业
广州广电置业发展有限公司	合营企业之子公司
广州市恒越房地产有限公司(以下简称“广州恒越”)	联营企业之子公司
广州市金硕房地产开发有限公司(注1)	合营企业
广州市金振房地产开发有限公司	联营企业之子公司
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	联营企业
广州市轩梁房地产有限公司	联营企业
广州穗海置业有限公司	合营企业
海南金泓商业管理有限公司	合营企业
海宁金越房地产开发有限公司	合营企业
杭州德汇房地产开发有限公司	合营企业
杭州金地中天房地产发展有限公司	合营企业
杭州金湖房地产开发有限公司	合营企业
杭州金昇房地产开发有限公司	联营企业
杭州骏兴置业有限公司	合营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
杭州尚辉企业管理有限公司	合营企业
杭州盛泰企业管理咨询有限公司	合营企业
杭州万泓置业有限公司	合营企业
杭州五八威新科技有限公司	合营企业
杭州耀强投资管理有限公司(注1)	合营企业
杭州颐扬投资管理有限公司	联营企业
合肥和逸房地产开发有限公司	联营企业
合肥金玖房地产开发有限公司(注1)	合营企业
合肥禹博房地产开发有限公司	联营企业
Apex River Limited	合营企业
河南正华竹桂园置业有限公司	合营企业
呼和浩特市辰兴房地产开发有限公司	合营企业之子公司
淮安瑞悦房地产开发有限公司	合营企业
淮安市尚诚置业发展有限公司	合营企业
淮安威悦房地产开发有限公司	合营企业
惠州市昭乐房地产有限公司	合营企业
济南海盈房地产开发有限公司	合营企业
济南金地宏远房地产开发有限公司	合营企业
济南万科众享置业有限公司	合营企业
济南稳胜房地产开发有限公司	合营企业
嘉兴都成投资有限公司	合营企业
嘉兴锦致置业有限公司	合营企业
嘉兴天凯置业有限公司	联营企业之子公司
嘉兴同劲置业有限公司	合营企业之子公司
嘉兴亚太开发建设有限公司(注1)	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
江苏兴金开置业有限公司	联营企业
江阴建瓴房地产开发有限公司	联营企业
Harmonic Wealth Limited	合营企业
金地威新唯创(成都)医疗科技有限责任公司(注2)	合营企业之子公司
金华海盛置业有限公司	联营企业
金华市金熠房地产开发有限公司	联营企业
金华市金筑房地产开发有限公司	合营企业
金华市金卓房地产开发有限公司	合营企业
Gemdale 85 Cleaveland Road LLC(注2)	合营企业
金华元荣房地产开发有限公司	联营企业
九江融玺房地产开发有限公司	联营企业
句容市金嘉润房地产开发有限公司	联营企业
句容市锐翰房地产开发有限公司	联营企业
昆明博创房地产开发有限公司	合营企业
昆明广鸿投资有限公司	合营企业之子公司
昆明旭昇房地产开发有限公司	合营企业
昆明中交金盛置业有限公司	联营企业
昆山华昀新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
南昌聚帆房地产开发有限公司	联营企业之子公司
南昌盛都置业有限公司	合营企业
南京创乐睿企业管理咨询有限公司	合营企业
南京金璨房地产开发有限公司	联营企业
南京金嘉瑞房地产开发有限公司	联营企业
南京金锦成房地产开发有限公司	合营企业
南京金铭新房地产开发有限公司(注1)	合营企业
南京金拓房地产开发有限公司(注1)	合营企业
南京金煦房地产开发有限公司	联营企业
南京金越安置业有限公司	合营企业
南京金卓城房地产开发有限公司	联营企业
南京矿利金房地产开发有限公司	联营企业
南京朗乾置业有限公司	联营企业
南京龙合置业发展有限公司	合营企业
Haven Development Holding Limited	合营企业
南京威江装饰装修有限公司(注1)	联营企业
南京威润房地产开发有限公司	合营企业之子公司
南京威智置业有限公司	合营企业
南京裕鸿房地产开发有限公司	合营企业
南京悦颐房地产开发有限公司	联营企业
南京越胜房地产开发有限公司	联营企业
南京筑浦兴业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
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	合营企业
南通卓捷建材贸易有限公司	合营企业之子公司
Excellent Wood Limited	合营企业
宁波金前房地产发展有限公司	联营企业
浦江金坤房地产开发有限公司	联营企业
前海创集(深圳)实业发展有限公司	联营企业之子公司
前海精集(深圳)实业发展有限公司	联营企业之子公司
前海盛集(深圳)实业发展有限公司	联营企业之子公司
前海世集(深圳)实业发展有限公司	联营企业之子公司
前海英集(深圳)实业发展有限公司	联营企业之子公司
Fainmark Limited	合营企业
青岛观珊开发投资有限公司	联营企业
青岛广润置业有限公司	合营企业
青岛坤泰置业有限公司	联营企业
青岛盛港投资有限公司	联营企业
青岛市北区锦麟置业有限公司	合营企业
青岛威航置业有限公司	合营企业
青岛置海房地产开发有限公司	合营企业
清镇金地昊泽房地产开发有限公司	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
厦门润金悦地产有限公司	联营企业
山西合众瑞通投资有限公司	合营企业
山西金利慧丰置业有限公司	合营企业
上海安富鑫房地产发展有限公司	合营企业
上海安洸鑫房地产开发有限公司	合营企业
上海昂骏实业有限公司	合营企业
上海奥汇置业有限公司	合营企业
上海才荟房屋租赁有限公司	合营企业之子公司
上海恒动汽车电池有限公司	合营企业
上海建杉置业有限公司	联营企业
上海金地威纶实业有限公司	联营企业
上海金莓安居房屋租赁有限公司	合营企业
上海金闾科技有限公司	合营企业
上海京沐鑫房地产有限公司	联营企业之子公司
上海京泽鑫房地产开发有限公司	联营企业
上海玖开投资管理有限公司	联营企业
上海朋皓装潢工程有限公司	合营企业
上海平莘房地产开发有限公司	合营企业
上海启悟商贸有限公司	合营企业
上海荣添房地产发展有限公司	联营企业
上海尚骋企业管理有限公司	合营企业
上海尚乐房屋租赁有限公司	合营企业
上海尚禧房屋租赁有限公司	合营企业之子公司
上海万筠房地产有限公司	联营企业
上海威歆实业有限公司	合营企业
上海威昀商业管理有限公司	合营企业之子公司
上海鑫富诚房地产开发有限公司	联营企业
上海鑫侃房地产开发有限公司	联营企业
上海鑫荣诚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	联营企业
上海鑫威房地产开发有限公司(注1)	联营企业
上海旭梭实业有限公司	合营企业
上海旭亨置业有限公司	合营企业
上海煦辰房地产开发有限公司	联营企业
上海益坤房地产开发有限公司	联营企业
上海智飞置业有限公司	联营企业之子公司
上海中城益达实业发展有限公司	合营企业
上海中铁京鑫房地产有限公司	联营企业
上海筑碧企业管理有限公司	合营企业
上海卓骠房地产开发有限公司	联营企业
Heading Tech Valley Co., Ltd.	合营企业
绍兴金地古月房地产投资有限公司	合营企业
绍兴艺境房地产开发有限公司	联营企业
深圳合国控股有限公司	合营企业
深圳启明威新投资管理有限公司	合营企业



(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳市金地方鑫房地产开发有限公司	合营企业
深圳市金地佳创投资咨询有限公司	合营企业
深圳市金地新沙房地产开发有限公司	合营企业
深圳市润昇房地产有限公司	联营企业之子公司
深圳市中集智城企业发展有限公司	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
沈阳恒升房地产开发有限公司	联营企业
沈阳辉羽置业有限公司	合营企业
沈阳金地宏兴置业有限公司	联营企业
沈阳金地顺成房地产开发有限公司	联营企业
沈阳彦里企业管理有限公司	合营企业
沈阳致凯置业有限公司	合营企业
Fine Ardent Limited	合营企业
苏州华运地产有限公司	联营企业
苏州金悦璨房地产开发有限公司	联营企业
苏州凯合投资咨询有限公司	合营企业
苏州市吴江区威地东润房地产开发有限责任公司	合营企业之子公司
苏州鑫城发房地产开发有限公司	联营企业
苏州正丰置业发展有限公司	合营企业
苏州致方房地产开发有限公司	联营企业
台州金新置业有限公司	合营企业
台州驭远置业有限公司	合营企业之子公司
太仓辉盛房地产开发有限公司	合营企业
太仓市金栎商务咨询有限公司	联营企业
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	联营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫威房地产开发有限公司	联营企业
太仓众旺置业有限公司	联营企业
天津辉拓房地产开发有限公司	合营企业
天津金保银房置业有限公司	合营企业
天津金地风华房地产开发有限公司	合营企业之子公司
天津金地凯丰置业有限公司	合营企业
天津金航置业有限公司	联营企业
天津金辉永华置业有限公司	合营企业
天津金锐置业有限公司	联营企业
天津金熙置业有限公司(注1)	联营企业
天津骏宁房地产开发有限公司	联营企业
天津农垦金安投资有限公司	合营企业
天津融辉房地产开发有限公司	联营企业
天津万疆置业有限公司	联营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
天津新志成房地产开发有限公司	联营企业
天津兴泰聚成置业有限公司	联营企业
天津中惠房地产信息咨询有限公司	合营企业
温州金腾房地产开发有限公司	合营企业之子公司
温州桃花岛房地产有限公司	联营企业
稳盈财富(北京)科技有限公司	联营企业
无锡保利致远房地产开发有限公司	联营企业
无锡唐美房地产有限公司	合营企业之子公司
无锡悦茂置业有限公司	联营企业
芜湖兴元置业有限公司	合营企业
Madison 45 Broad Development LLC(以下简称“Madison 公司”)	合营企业之子公司
武汉滨江臻毅置业有限公司	合营企业
武汉广电房地产开发有限公司	合营企业之子公司
武汉广电新城房地产开发有限公司	合营企业之子公司
武汉广申房地产开发有限公司	合营企业之子公司
武汉哈工广能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
武汉金辰盈智置业有限公司	联营企业
武汉金秋经发房地产开发有限公司	合营企业
武汉金悦鑫汉和置业有限公司(注 1)	合营企业
武汉市金夏恒创建设工程有限公司	合营企业
武汉武建富强悦泽置业有限公司	联营企业
武汉怡置星耀房地产开发有限公司	合营企业
武汉云锦置业有限公司	合营企业
徐州鸿迪房地产开发有限公司(注 1)	合营企业
徐州润耀地产有限公司	联营企业
徐州万和紫荆实业有限公司	合营企业
徐州威发企业管理咨询有限公司(注 1)	合营企业
徐州威锐企业管理咨询有限公司	合营企业
徐州威润房地产开发有限公司	合营企业
徐州威盛房地产开发有限公司(注 1)	合营企业
徐州威昱房地产开发有限公司	合营企业
徐州威卓企业管理咨询有限公司	合营企业
徐州誉创置业有限公司	合营企业
徐州正升置业发展有限公司	联营企业
Mighty Magic Limited	合营企业
盐城市盐南威新房地产开发有限公司	合营企业
盐城威新房地产开发有限公司	合营企业
扬州昌泽置业有限公司	联营企业
义乌滨盛房地产开发有限公司	联营企业
余姚金捷房地产发展有限公司	联营企业
榆林金地巨驰房地产开发有限公司(注 1)	联营企业
云南华夏蓝厦房地产有限公司	联营企业
湛江市海创房地产开发有限公司	合营企业
湛江市海通房地产开发有限公司	联营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
漳州嘉地房地产开发有限公司(注1)	合营企业
漳州金昇顺房地产开发有限公司	合营企业
长沙金地金泰置业有限公司(注1)	合营企业
长沙市骏利房地产有限公司	合营企业
浙江金澳置业有限公司	联营企业
镇江美辰房地产发展有限公司	联营企业
镇江市金捷房地产开发有限公司	联营企业
郑州金地建海房地产开发有限公司	联营企业
重庆金合唐房地产开发有限公司	联营企业
重庆金南顺碧置业有限公司	合营企业
重庆金信佳和企业管理有限公司	联营企业
重庆金誉首瑞置业有限公司	合营企业
重庆金展置业有限公司	合营企业
珠海金捷投资管理有限公司	合营企业
诸暨祥生弘瑞置业有限公司	合营企业
淄博齐商置业有限公司(注1)	合营企业

注1：系本年度本集团将该等公司纳入合并财务报表范围。该等公司在购买日之前系本集团的合营或联营企业，因此作为关联方进行披露。

注2：系本年度本集团丧失对该等公司的控制权。该等公司在处置日之后系本集团的合营企业或合营企业之子公司，因此作为关联方进行披露。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
公司董事、总经理及副总经理等	关键管理人员

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
南京威磐房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	49,428,201.72	50,661,694.68
徐州万和紫荆实业有限公司	提供房地产项目相关服务	48,771,133.44	33,681,130.31
广州恒越	提供房地产项目相关服务	37,273,584.90	-
上海金阔科技有限公司	提供房地产项目相关服务	34,301,694.34	45,193,480.62
上海智飞置业有限公司	提供房地产项目相关服务	24,514,120.99	55,285,160.62
徐州威盛房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	15,737,066.78	4,963,669.87
大连金泓舟房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	15,301,309.83	8,599,176.87
广西琮岳房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	14,910,068.79	400,309.25
武汉广申房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	14,213,061.77	18,199,354.78
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	13,730,053.54	-
徐州威垦房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	11,320,754.72	-
南京宇龙威新信息科技有限公司	提供房地产项目相关服务	10,502,951.98	11,056,273.58
淮安金吉置业有限公司	提供房地产项目相关服务	10,015,297.92	5,766,960.27
盐城市盐南威新房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	9,437,453.60	4,716,981.13
深圳市金地佳创投资咨询有限公司	提供房地产项目相关服务	8,661,772.10	9,966,255.88
嘉兴同劲置业有限公司	提供房地产项目相关服务	8,072,665.91	3,006,329.42
南京威景房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	7,893,394.08	-
济南海盈房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	7,716,002.59	61,816.17
杭州金耀房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	7,616,548.74	18,677,827.85
太原利泽盛远房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	7,316,500.95	1,560,953.87
广州创景投资有限公司	提供房地产项目相关服务	7,255,162.05	-
余姚金捷房地产发展有限公司	提供房地产项目相关服务	7,131,848.78	2,364,517.82
泉州金联房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	6,667,924.52	-
上海平莘房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	6,181,166.44	14,642,924.13
武汉金秋经发房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	6,129,284.59	100,890.98
济南万科众享置业有限公司	提供房地产项目相关服务	5,988,650.78	474,201.46
东莞市嘉悦房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	5,784,006.98	2,360,362.41
上海中城益达实业发展有限公司	提供房地产项目相关服务	5,232,951.55	5,476,170.57
杭州五八威新科技有限公司	提供房地产项目相关服务	5,075,387.76	2,508,094.14
天津金航置业有限公司	提供房地产项目相关服务	5,004,180.32	1,950,571.75
其他	提供房地产项目相关服务	189,697,973.35	462,313,807.48
合计		606,882,175.81	763,988,915.91

(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	2022年年初往来资金余额	2022年度往来累计发生金额	2022年度偿还累计发生金额	合并范围变更及其他影响	2022年年末往来资金余额
合营企业	37,429,567,993.98	45,746,405,147.25	45,207,633,307.46	1,139,321,356.30	39,107,661,190.07
联营企业	24,345,718,359.13	11,052,379,833.22	18,956,029,171.54	(2,235,234,596.73)	14,206,834,424.08
合计	61,775,286,353.11	56,798,784,980.47	64,163,662,479.00	(1,095,913,240.43)	53,314,495,614.15

2022年度往来累计发生金额中，包含对关联方往来资金的利息收入合计人民币2,588,203,575.86元(2021年度：人民币2,951,772,143.09元)。

资金流入：

单位：人民币元

资金往来方名称	2022年年初往来资金余额	2022年度往来累计发生金额	2022年度偿还累计发生金额	合并范围变更及其他影响	2022年年末往来资金余额
合营企业	14,126,169,624.16	16,572,160,889.72	12,591,052,551.06	(4,168,890,183.72)	13,938,387,779.10
联营企业	10,705,875,844.13	7,200,324,004.68	5,235,453,977.44	186,646,636.68	12,857,392,508.05
合计	24,832,045,468.29	23,772,484,894.40	17,826,506,528.50	(3,982,243,547.04)	26,795,780,287.15

2022年度往来累计发生金额中，包含对关联方往来资金的利息支出合计人民币110,008,149.73元(2021年度：人民币80,727,970.67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	15,750,000.00	04/02/2021	22/08/2022	是
金地大百汇	5,250,000.00	04/02/2021	25/01/2027	否
金地大百汇	123,900,000.00	08/03/2021	25/01/2027	否
金地大百汇	52,500,000.00	24/03/2021	25/01/2027	否
金地大百汇	75,600,000.00	26/03/2021	25/01/2027	否
金地大百汇	42,000,000.00	18/06/2021	25/01/2027	否
金地大百汇	157,500,000.00	18/12/2019	20/06/2022	是
金地大百汇	31,500,000.00	19/12/2019	18/03/2022	是
金地大百汇	39,900,000.00	31/12/2019	06/04/2022	是
金地大百汇	2,100,000.00	29/11/2019	21/06/2022	是
金地大百汇	63,000,000.00	29/11/2019	25/07/2022	是
金地大百汇	102,900,000.00	10/01/2020	25/07/2022	是
金地大百汇	315,000,000.00	21/02/2020	29/11/2024	否
金地大百汇	62,543,250.00	27/03/2020	21/03/2022	是
金地大百汇	59,970,750.00	27/03/2020	15/09/2022	是

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(3) 关联担保情况 - 续

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团作为担保方：				
金地大百汇	23,420,250.00	10/04/2020	15/09/2022	是
金地大百汇	16,479,750.00	10/04/2020	25/03/2025	否
金地大百汇	36,508,500.00	14/07/2020	25/03/2025	否
金地大百汇	151,725,000.00	28/12/2021	25/03/2025	否
金地大百汇	42,000,000.00	31/03/2020	27/09/2022	是
金地大百汇	42,000,000.00	31/03/2020	14/10/2022	是
金地大百汇	10,500,000.00	31/03/2020	15/11/2022	是
金地大百汇	10,500,000.00	31/03/2020	21/12/2022	是
金地大百汇	4,200,000.00	12/05/2020	26/08/2022	是
金地大百汇	2,100,000.00	12/05/2020	08/10/2022	是
金地大百汇	273,000,000.00	31/03/2020	30/03/2025	否
金地大百汇	308,700,000.00	12/05/2020	11/05/2028	否
金地大百汇	105,000,000.00	15/05/2020	11/05/2028	否
金地大百汇	21,000,000.00	21/07/2020	02/09/2022	是
金地大百汇	420,000.00	21/07/2020	21/12/2022	是
金地大百汇	146,160,000.00	21/07/2020	20/07/2025	否
金地大百汇	42,000,000.00	17/12/2020	20/07/2025	否
金地大百汇	42,000,000.00	29/10/2021	25/08/2026	否
金地大百汇	21,000,000.00	30/03/2022	21/03/2027	否
金地大百汇	231,000,000.00	30/12/2020	29/12/2025	否
广州碧臻	2,856,000.00	11/12/2018	29/01/2022	是
广州碧臻	5,712,000.00	11/12/2018	04/03/2022	是
广州碧臻	4,826,640.00	11/12/2018	03/04/2022	是
广州碧臻	7,596,960.00	11/12/2018	10/12/2025	否
广州碧臻	1,856,400.00	24/12/2018	10/06/2022	是
广州碧臻	1,856,400.00	24/12/2018	12/10/2022	是
广州碧臻	6,783,000.00	24/12/2018	24/12/2025	否
广州碧臻	1,856,400.00	27/12/2018	10/06/2022	是
广州碧臻	1,856,400.00	27/12/2018	12/10/2022	是
广州碧臻	6,783,000.00	27/12/2018	27/12/2025	否
广州碧臻	1,485,120.00	28/12/2018	10/06/2022	是
广州碧臻	1,485,120.00	28/12/2018	12/10/2022	是
广州碧臻	5,426,400.00	28/12/2018	28/12/2025	否
广州碧臻	5,197,920.00	30/12/2018	10/06/2022	是
广州碧臻	5,197,920.00	30/12/2018	12/10/2022	是
广州碧臻	19,535,040.00	30/12/2018	30/12/2025	否
广州碧臻	15,165,360.00	02/01/2019	03/04/2022	是
广州碧臻	8,168,160.00	02/01/2019	10/06/2022	是
广州碧臻	8,168,160.00	02/01/2019	12/10/2022	是
广州碧臻	15,165,360.00	02/01/2019	01/01/2026	否
广州碧臻	8,568,000.00	02/02/2019	03/04/2022	是

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(3) 关联担保情况 - 续

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团作为担保方：				
广州碧臻	285,600.00	02/02/2019	10/06/2022	是
广州碧臻	8,853,600.00	02/02/2019	12/10/2022	是
广州碧臻	8,710,800.00	02/02/2019	01/02/2026	否
广州碧臻	1,142,400.00	01/01/2020	10/06/2022	是
广州碧臻	1,142,400.00	01/01/2020	12/10/2022	是
广州碧臻	2,856,000.00	01/01/2020	31/12/2027	否
广州恒越	60,870,000.00	01/12/2021	08/08/2022	是
广州恒越	36,522,000.00	01/12/2021	20/10/2022	是
广州恒越	146,088,000.00	01/12/2021	30/11/2029	否
广州恒越	73,044,000.00	21/12/2021	30/11/2029	否
广州恒越	48,696,000.00	01/01/2022	30/11/2028	否
广州恒越	12,174,000.00	10/01/2022	30/11/2028	否
广州恒越	60,870,000.00	18/08/2022	30/11/2029	否
广州恒越	36,522,000.00	23/09/2022	30/11/2029	否
广州恒越	36,522,000.00	21/12/2022	30/11/2029	否
广州恒越	36,522,000.00	17/02/2022	20/10/2022	是
北京金地盛通	1,000,000,000.00	16/12/2022	27/11/2043	否
618 John Street, LLC	34,823,000.00	30/12/2021	30/12/2023	否
Madison 公司	428,322,900.00	28/10/2019	28/10/2023	否
Madison 公司	139,292,000.00	28/05/2020	28/10/2023	否
Deluxe 公司	146,256,600.00	20/03/2021	24/02/2022	是
Philomena 公司	6,841,320.38	20/05/2022	05/09/2024	否
Philomena 公司	14,738,501.08	23/06/2022	05/09/2024	否
Philomena 公司	15,466,244.04	19/07/2022	05/09/2024	否
Philomena 公司	18,033,609.83	17/08/2022	05/09/2024	否
Philomena 公司	16,890,733.60	08/09/2022	05/09/2024	否
Philomena 公司	12,951,490.16	06/10/2022	05/09/2024	否
Philomena 公司	12,271,258.72	15/11/2022	05/09/2024	否
Philomena 公司	7,855,569.16	15/12/2022	05/09/2024	否
合计	4,182,082,436.97			

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。

(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

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

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

2022 年 12 月 31 日，本集团为金地大百汇提供的借款担保余额为人民币 19.88 亿元。

广州碧臻系本集团合营企业之子公司，分别于 2018 年 11 月 14 日和 2018 年 11 月 21 日向中国农业银行股份有限公司广州番禺支行(以下简称“农行广州番禺支行”)和交通银行广东省分行(以下简称“交行广东省分行”)申请人民币 15.00 亿元和人民币 18.62 亿元额度的贷款。本集团之控股子公司广州市东凌房地产开发有限公司按提款金额的 14.28% 为广州碧臻提供担保，实际担保金额以银行放款金额为准。上述两笔贷款的担保期限均自担保合同生效之日起至借款合同债务履行期限届满之日起两年止。截至 2022 年 12 月 31 日，本集团之控股子公司广州市东凌房地产开发有限公司为广州碧臻提供的借款担保余额为人民币 0.73 亿元。

广州恒越系本集团联营企业之子公司，分别于 2021 年 11 月 25 日和 2021 年 11 月 29 日向平安银行股份有限公司广州分行(以下简称“平安银行广州分行”)和中国建设银行股份有限公司广州海珠支行(以下简称“建行广州海珠支行”)申请人民币 6.00 亿元和人民币 22.00 亿元额度的贷款。本集团按提款金额的 24.348% 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 2022 年 12 月 31 日，本集团为广州恒越提供的借款担保余额为人民币 4.14 亿元。

北京金地盛通系本集团合营企业之子公司，于 2022 年 11 月 25 日向中国民生银行股份有限公司北京分行(以下简称“民生银行北京分行”)申请人民币 15.00 亿元额度的贷款。本集团为前述融资事项提供全额差额补足义务，实际差额补足金额以银行放款金额为准。上述贷款的差额补足义务履行期限自《差额补足履行确认函》生效之日起至债务履行期限届满之日起三年止。截至 2022 年 12 月 31 日，本集团为北京金地盛通提供的借款差额补足余额为人民币 10.0 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

618 John Street, LLC 系本集团合营企业之子公司，于 2021 年 9 月 29 日向 East West Bank 申请贷款。本集团之控股子公司 Vision Real Estate Development, Inc(以下简称“美国威新公司”)按提款金额的 50% 为 618 John Street, LLC 提供担保，实际担保金额以银行放款金额为准，担保期限自担保合同生效之日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日止。截至 2022 年 12 月 31 日，美国威新公司为 618 John Street, LLC 提供的借款担保余额折合人民币 0.35 亿元。

Madison 公司系本集团合营企业之子公司，分别于 2019 年 10 月 28 日和 2020 年 5 月 28 日向上海商业银行有限公司申请 6,150 万美元和 2,000 万美元额度贷款。本集团之控股子公司美国威新公司按提款金额的 100% 为 Madison 公司提供担保，实际担保金额上限为 8,150 万美元，担保期限自担保合同生效之日起至贷款合同项下债务履行期限届满之日止。截至 2022 年 12 月 31 日，美国威新公司为 Madison 公司提供的借款担保余额折合人民币 5.68 亿元。

Deluxe 公司系本集团合营企业之子公司，于 2021 年 3 月 20 日向 City National Bank 申请 4,200 万美元额度贷款。本集团之控股子公司美国威新公司按提款金额的 50% 为 Deluxe 公司提供担保，实际担保金额上限为 2,100 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 2022 年 12 月 31 日，Deluxe 公司的借款已全部偿还。

Philomena 公司系本集团之合营企业之子公司，于 2021 年 9 月 13 日向 Bank of the West 申请 3,446 万美元额度贷款。本集团之控股子公司美国威新公司按提款金额的 100% 为 Philomena 公司提供担保，实际担保金额上限为 3,446 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 2022 年 12 月 31 日，美国威新公司为 Philomena 公司提供的借款担保余额折合人民币 1.05 亿元。

(4) 关键管理人员报酬

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	51,940,000.00	50,740,000.00

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	北京金地盛通	2,340,999,574.55	3,050,740,359.79
	南京威润房地产开发有限公司	2,184,533,247.58	1,996,856,996.64
	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	1,758,714,809.04	373,524,144.81
	广州威新睿达房地产开发有限公司	1,666,610,079.24	1,652,113,333.33
	天津金地风华房地产开发有限公司	1,594,146,500.97	1,323,382,655.91
	南京卓定置业有限公司	1,322,492,181.76	1,480,359,394.08
	广州市金振房地产开发有限公司	1,203,900,348.23	471,628,166.67
	深圳市金地佳创投资咨询有限公司	1,189,120,280.17	-
	杭州金熠房地产开发有限公司	1,160,930,449.65	40,603,823.67
	武汉哈工广能房地产开发有限公司	1,071,670,000.00	32,130,000.00
	无锡铭润房地产开发有限公司	1,023,275,475.08	1,094,168,961.24
	天津金保银房置业有限公司	986,615,532.06	986,669,759.06
	广州创行房地产开发有限公司	973,600,000.00	417,608,666.67
	广州穗海置业有限公司	910,460,836.58	740,460,836.58
	大连保通发展有限公司	851,627,169.38	814,195,081.02
	前海英集(深圳)实业发展有限公司	824,988,511.21	728,958,490.95
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	794,036,842.90	830,036,842.90
	淮安威悦房地产开发有限公司	769,550,552.60	1,176,835,831.11
	昆明博创房地产开发有限公司	752,601,233.20	662,540,377.42
	佛山市顺德区金昇房地产开发有限公司	713,192,138.03	614,551,011.11
	南京威磐房地产开发有限公司	707,204,386.75	240,614,386.75
	嘉兴丰悦控股有限公司	695,025,476.71	387,228,492.29
	云南华夏蓝厦房地产有限公司	639,559,138.40	595,592,720.71
	无锡悦茂置业有限公司	590,329,269.55	642,484,355.17
	北京金地致远企业管理咨询有限公司	582,802,000.00	142,378,800.00
	上海京泽鑫房地产开发有限公司	582,555,609.64	-
	沈阳金地宏兴置业有限公司	559,405,710.28	160,408,634.00
	东阳勤华房地产开发有限公司	552,306,705.91	749,993,761.45
	上海平莘房地产开发有限公司	551,548,105.18	505,781,536.66
	嘉兴悦祥企业管理合伙企业(有限合伙)	544,564,000.00	68,924,795.00
	武汉金秋经发房地产开发有限公司	538,447,770.00	258,817,770.01
	金华市金卓房地产开发有限公司	537,186,308.31	704,889,352.14
	前海精集(深圳)实业发展有限公司	526,175,135.40	453,492,565.60
	江阴建瓴房地产开发有限公司	508,587,185.53	1,014,974,214.39
	温州金腾房地产开发有限公司	503,173,336.94	703,652,542.23
	济南海盈房地产开发有限公司	472,523,419.47	408,504,252.80
	徐州威昱房地产开发有限公司	471,919,738.16	-
	如东峰荟开发置业有限公司	469,660,941.62	593,112,361.18
	武汉怡置星耀房地产开发有限公司	443,012,636.13	600,844,602.68
	盐城市盐南威新房地产开发有限公司	442,250,608.22	380,464,257.18
	如东威新房地产开发有限责任公司	434,803,510.97	411,050,537.92
	南京金越安置业有限公司	420,971,594.46	795,540,000.00
	海南金泓商业管理有限公司	405,515,844.03	341,645,925.53
	深圳市威程投资咨询有限公司	402,243,783.00	-
	太仓众旺置业有限公司	400,891,687.34	400,891,687.34
沈阳冠里企业管理有限公司	383,762,496.82	365,753,862.57	
武汉金辰盈创置业有限公司	367,200,000.00	397,800,000.00	
武汉滨江臻毅置业有限公司	366,900,555.86	383,000,131.47	
青岛威航置业有限公司	360,021,872.44	154,527,077.79	

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	前海盛集(深圳)实业发展有限公司	345,718,395.99	300,148,479.11
	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	345,045,173.29	525,175,503.28
	台州驭远置业有限公司	338,075,316.00	-
	上海金阔科技有限公司	327,269,053.60	351,038,389.87
	绍兴保泽置业有限公司	323,091,404.07	299,521,900.00
	苏州鑫城发房地产开发有限公司	318,839,787.78	633,913,398.18
	Fainmark Limited	304,254,820.98	-
	广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	275,551,194.45	278,682,272.18
	前海创集(深圳)实业发展有限公司	271,675,327.96	233,888,227.98
	郑州金地建海房地产开发有限公司	271,449,400.00	271,399,400.00
	昆山汇东耀房地产开发有限公司	264,600,000.00	-
	南京矿利金房地产开发有限公司	259,809,836.36	508,970,672.88
	济南稳胜房地产开发有限公司	257,839,486.81	259,596,375.75
	上海金莓安居房屋租赁有限公司	255,104,081.63	-
	重庆金展置业有限公司	246,929,196.30	774,430,247.37
	前海世集(深圳)实业发展有限公司	234,702,967.93	206,144,310.01
	南京威智置业有限公司	230,374,099.54	202,985,466.21
	沈阳彦里企业管理有限公司	226,015,277.72	224,885,680.53
	安庆市瑞郡地产有限公司	216,098,650.94	197,275,306.50
	成都首开宜泰置业有限公司	209,494,417.87	-
	安庆市铭泰置业有限公司	201,046,609.50	257,549,635.50
	上海建杉置业有限公司	193,944,014.00	-
	上海鑫侃房地产开发有限公司	188,443,376.85	192,632,376.85
	南京龙合置业发展有限公司	188,362,547.12	188,968,787.56
	长沙市骏利房地产有限公司	188,068,175.31	508,542,178.46
	南昌聚帆房地产开发有限公司	187,947,449.97	-
	武汉广电房地产开发有限公司	187,568,792.43	-
	武汉武建富强悦泽置业有限公司	183,802,451.36	256,871,563.70
	佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	182,753,013.15	162,379,056.06
	上海智飞置业有限公司	181,759,902.03	264,357,402.03
	昆山华昀新房地产开发有限公司	176,538,119.32	412,476,738.04
	上海威歆实业有限公司	176,050,000.00	88,025,000.00
	天津金航置业有限公司	172,938,425.58	165,023,892.58
	青岛置海房地产开发有限公司	170,850,825.22	374,222,527.14
	苏州金悦璨房地产开发有限公司	170,733,237.06	170,733,237.06
	杭州颐扬投资管理有限公司	169,343,961.00	169,343,961.00
	Heading Tech Valley Co., Ltd.	163,553,519.36	-
	南京朗乾置业有限公司	147,744,384.56	135,197,927.60
	上海金地威纶实业有限公司	141,032,408.95	134,140,415.50
	上海尚乐房屋租赁有限公司	140,375,555.89	28,408,888.89
	湛江市海通房地产开发有限公司	139,035,000.05	121,467,250.01
	北京金地通达房地产开发有限公司	137,951,622.31	1,428,671,084.74
	杭州金丰房地产开发有限公司	137,890,803.54	148,500,000.00
	徐州威锐企业管理咨询有限公司	135,553,066.00	52,000,000.00
	Apex River Limited	131,788,062.99	-
青岛观珊开发投资有限公司	131,389,724.89	83,804,907.00	
台州金新置业有限公司	130,897,245.88	141,209,769.19	
上海煦辰房地产开发有限公司	127,788,996.73	176,490,390.29	

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	南京越胜房地产开发有限公司	125,323,881.24	129,414,615.24
	金华市金熠房地产开发有限公司	119,870,862.98	111,340,994.16
	北京海盈房地产开发有限公司	119,672,025.00	185,790,267.81
	天津骏宁房地产开发有限公司	118,755,881.73	165,279,863.28
	南京金嘉瑞房地产开发有限公司	115,583,939.50	412,014,493.94
	河南正华竹桂园置业有限公司	115,037,323.11	103,048,753.11
	浦江金坤房地产开发有限公司	112,093,169.50	12,547,000.00
	常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	107,815,166.72	133,500,385.42
	武汉金辰盈智置业有限公司	107,059,559.49	121,636,220.00
	Mighty Magic Limited	105,168,695.09	-
	佛山市禅城区凝泰房地产开发有限公司	104,058,176.73	244,876,665.73
	Harmonic Wealth Limited	102,170,557.84	-
	佛山市顺德区悦坛房地产开发有限公司	101,956,857.51	58,688,392.14
	Fine Ardent Limited	99,369,353.89	-
	太仓市鑫璟房地产开发有限公司	99,348,660.92	190,998,660.92
	成都坤禹升置业有限公司	93,208,953.08	81,166,458.56
	南京裕鸿房地产开发有限公司	89,349,825.00	211,412,325.00
	苏州市吴江区威地东润房地产开发有限责任公司	86,956,039.84	108,342,373.33
	江苏兴金开置业有限公司	86,239,436.70	88,665,063.83
	湛江市金顺房地产开发有限公司	84,059,011.63	180,097,974.17
	上海奥汇置业有限公司	82,509,121.58	127,480,518.64
	成都金鑫垚房地产开发有限公司	80,662,762.21	80,612,762.21
	上海万筠房地产有限公司	80,079,562.50	-
	上海尚禧房屋租赁有限公司	80,000,000.00	-
	金地威新唯创(成都)医疗科技有限责任公司	77,523,049.57	-
	南京金卓城房地产开发有限公司	74,824,831.11	76,501,162.08
	惠州市昭乐房地产有限公司	69,429,225.00	237,857,525.88
	重庆金誉首瑞置业有限公司	64,374,375.05	153,942,366.14
	徐州威卓企业管理咨询有限公司	63,217,286.41	231,602,459.00
	句容市金嘉润房地产开发有限公司	61,415,078.00	61,395,078.00
	嘉兴都成投资有限公司	60,941,701.45	23,322,320.49
	深圳合国控股有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
	太仓市鑫威房地产开发有限公司	58,170,939.21	126,192,711.56
	天津新志成房地产开发有限公司	55,111,957.65	156,630,483.65
	Haven Development Holding Limited	54,116,167.87	-
	徐州万和紫荆实业有限公司	53,480,000.00	6,080,000.00
	Swift Unique Limited	52,572,506.52	-
	杭州五八威新科技有限公司	52,563,031.45	430,932.19
	上海尚骋企业管理有限公司	51,275,278.00	57,397,966.00
	广州碧臻	48,135,120.44	47,757,235.94
上海恒动汽车电池有限公司	47,087,152.65	64,488,114.54	
天津金锐置业有限公司	45,485,030.19	53,732,866.47	
常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	44,809,037.78	102,744,612.78	
上海昂骏实业有限公司	43,722,094.90	350,000.00	
嘉兴锦致置业有限公司	43,494,553.05	76,014,748.62	

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	杭州尚辉企业管理有限公司	41,200,000.00	39,000,000.00
	南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	38,116,263.03	36,127,262.13
	北京金水慧业房地产开发有限公司	36,583,086.60	-
	南京金锦成房地产开发有限公司	34,861,398.33	24,030,264.93
	南京威景房地产开发有限公司	34,648,544.87	20,269,768.92
	镇江市金捷房地产开发有限公司	34,551,663.49	34,551,663.49
	福州象荣置业有限公司	34,361,289.61	108,761,740.00
	来安金弘新房地产有限公司	33,957,877.89	61,962,877.89
	稳盈财富(北京)科技有限公司	32,000,000.00	32,000,000.00
	南京金璨房地产开发有限公司	31,626,401.60	46,296,256.60
	太原利泽盛远房地产开发有限公司	30,388,054.55	30,402,748.55
	杭州骏兴置业有限公司	28,375,063.60	28,350,314.60
	句容市锐翰房地产开发有限公司	27,033,110.78	28,683,110.78
	山西合众瑞通投资有限公司	26,599,851.71	-
	山西金利慧丰置业有限公司	26,205,556.19	22,707,774.86
	启客威新商业网络服务(深圳)有限公司	26,000,000.00	-
	上海中铁京鑫房地产有限公司	25,300,000.00	645,828,101.66
	徐州威润房地产开发有限公司	23,799,325.00	19,500,000.00
	东莞市万瑞房地产有限公司	22,928,679.51	22,928,679.51
	南京威丰房地产开发有限公司	22,506,412.82	20,000,000.00
	东莞市景源房地产开发有限公司	22,198,458.19	30,929,943.93
	天津金辉永华置业有限公司	21,624,604.00	27,922,054.22
	余姚金捷房地产发展有限公司	20,654,775.71	46,560,508.59
	广州广电房地产开发集团股份有限公司	20,000,000.00	4,400.00
	昆明旭昇房地产开发有限公司	20,000,000.00	-
	镇江美辰房地产发展有限公司	19,291,801.79	44,843,877.22
	武汉市金夏恒建设工程有限公司	13,609,162.64	68,009,162.64
	南京尚宸房地产开发有限公司	13,470,651.94	15,051,264.53
	南京创乐睿企业管理咨询有限公司	12,556,902.01	3,316,900.00
	东莞市石安房地产开发有限公司	12,494,171.70	66,768,653.28
	深圳启明威新投资管理有限公司	12,291,666.65	10,000,000.00
	淮安市尚诚置业发展有限公司	11,732,237.33	100,000.00
	合肥禹博房地产开发有限公司	10,479,488.19	71,052,777.78
	金地大百汇	10,326,591.77	98,598,987.00
	其他	223,921,512.94	14,508,566,914.30
	合计	53,314,495,614.15	61,775,286,353.11

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	西安朔坤房地产开发有限公司	1,315,779,413.06	0.13
	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	866,000,000.00	700,000,000.00
	深圳市国润金海房地产有限公司	800,000,000.00	142,348,206.67
	南京威磐房地产开发有限公司	786,292,039.90	1,577,170,302.57
	上海益坤房地产开发有限公司	725,200,000.00	891,800,000.00
	北京金开辉泰房地产开发有限公司	689,700,000.00	699,660,000.00
	北京金开连泰房地产开发有限公司	634,537,657.10	279,787,657.10
	大连保创发展有限公司	598,476,700.00	148,476,700.00
	广州威新睿达房地产开发有限公司	591,999,000.00	859,999,000.00
	上海鑫荣诚房地产开发有限公司	590,955,410.84	-
	上海中铁京鑫房地产有限公司	561,877,373.00	-
	长春润置房地产开发有限公司	524,300,000.00	622,100,000.00
	北京金顺保筑置业有限公司	512,967,906.89	-
	深圳市润昇房地产有限公司	496,000,000.00	-
	北京博睿宏业房地产开发有限公司	455,501,818.56	455,501,818.56
	南京锦泰房地产开发有限公司	448,800,000.00	435,600,000.00
	上海鑫瑞诚房地产开发有限公司	419,035,735.37	-
	南京威丰房地产开发有限公司	412,290,000.00	412,290,000.00
	北京金开旭泰房地产开发有限公司	396,756,300.00	271,263,990.45
	大连金泓舟房地产开发有限公司	361,600,000.00	393,600,000.00
	东莞市嘉悦房地产开发有限公司	356,796,033.97	190,193,049.00
	Deluxe Hollywood Investors, LLC	355,194,600.00	-
	南通卓捷建材贸易有限公司	347,700,000.00	-
	北京金开祯泰房地产开发有限公司	334,939,268.49	586,939,268.49
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	308,228,445.19	-
	东莞益魁房地产开发有限公司	297,582,353.00	293,700,000.00
	太原利泽盛远房地产开发有限公司	297,140,878.99	308,002,226.62
	上海久青置业有限公司	289,853,784.36	283,231,046.11
	南京裕晟置业有限公司	286,129,038.00	439,729,038.00
	南京尚宸房地产开发有限公司	285,000,000.00	180,000,000.00
	杭州金熠房地产开发有限公司	266,269,433.00	266,430,552.00
	北京金水房地产开发有限公司	258,000,000.00	241,000,000.00
	上海卓骥房地产开发有限公司	257,835,132.44	177,835,087.44
	苏州金宸房地产开发有限公司	253,500,000.00	253,500,000.00
	南京威景房地产开发有限公司	249,994,464.97	-
	重庆金信佳和企业管理有限公司	245,200,000.00	-
	常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	235,037,400.97	220,143,166.83
	上海才荟房屋租赁有限公司	221,923,000.00	-
	北京金水慧业房地产开发有限公司	212,250,000.00	-
	北京创世瑞新房地产开发有限公司	207,900,000.00	181,500,000.00
	上海京沐鑫房地产有限公司	202,942,883.35	-
	重庆中交西南置业有限公司	202,340,000.00	346,840,000.00
	昆明中交金盛置业有限公司	190,066,063.34	201,882,944.12
青岛市北区锦麟置业有限公司	185,140,000.00	500,000,000.00	
厦门润金悦地产有限公司	174,900,000.00	98,597,400.00	
北京金水永业房地产开发有限公司	173,578,268.21	340,000.00	
沈阳辉羽置业有限公司	172,000,000.00	172,000,000.00	
青岛昌明置业有限公司	166,950,000.00	60,750,000.00	

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	上海鑫富诚房地产开发有限公司	166,036,188.50	-
	武汉市地安君泰房地产开发有限公司	163,200,000.00	-
	南京龙合置业发展有限公司	158,217,650.00	137,160,000.00
	天津兴泰聚成置业有限公司	156,407,504.00	156,407,504.00
	广州广电房地产开发集团股份有限公司	153,500,284.84	107,256,589.00
	安庆市铭泰置业有限公司	153,000,000.00	153,000,000.00
	杭州金湖房地产开发有限公司	152,504,972.62	152,500,000.00
	徐州誉创置业有限公司	148,050,000.00	148,050,000.00
	淮安瑞悦房地产开发有限公司	145,369,989.15	-
	湛江市海创房地产开发有限公司	140,000,000.00	7,000.00
	沈阳致凯置业有限公司	136,195,237.15	117,945,237.15
	太仓致睿商务咨询有限公司	134,436,940.00	123,151,500.00
	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
	威海墨芳城房地产开发有限公司	119,077,181.40	85,467,181.40
	东莞市润地房地产有限公司	117,000,000.00	107,000,000.00
	太仓众旺置业有限公司	114,560,000.00	-
	佛山招商雍华府房地产有限公司	114,293,534.93	33,660,000.00
	苏州华运地产有限公司	112,914,391.33	15,803,405.72
	徐州正升置业发展有限公司	108,581,639.68	108,581,639.68
	清镇金地昊泽房地产开发有限公司	108,305,432.40	137,095,432.40
	青岛广润置业有限公司	106,371,567.21	256,371,567.21
	南京筑浦兴业房地产开发有限公司	106,023,670.31	186,873,670.31
	南京卓定置业有限公司	101,819,998.76	40,248,443.20
	天津融辉房地产开发有限公司	100,010,000.00	100,010,000.00
	上海筑碧企业管理有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
	武汉云锦置业有限公司	99,360,000.00	99,360,000.00
	昆山华昀新房地产开发有限公司	98,000,000.00	98,000,000.00
	珠海金捷投资管理有限公司	97,100,000.00	106,850,000.00
	芜湖兴元置业有限公司	92,896,042.00	94,539,680.00
	青岛坤泰置业有限公司	92,000,000.00	115,200,000.00
	南京悦颐房地产开发有限公司	90,200,000.00	90,200,000.00
	淮安金吉置业有限公司	87,156,109.81	-
	嘉兴丰悦控股有限公司	86,708,307.63	19,979,924.85
	浙江金澳置业有限公司	84,000,000.00	84,000,000.00
	Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC	73,203,452.89	57,448,546.49
	漳州金昇顺房地产开发有限公司	69,805,181.88	71,025,500.00
	杭州金昇房地产开发有限公司	69,091,912.04	69,081,463.61
	广州市轩梁房地产有限公司	68,360,547.41	123,250,547.41
	上海奥汇置业有限公司	66,803,490.42	210,320,000.00
	济南金地宏远房地产开发有限公司	65,750,000.00	147,800,000.00
	呼和浩特市辰兴房地产开发有限公司	63,795,672.04	13,528,300.00
	深圳市中集智城企业发展有限公司	63,774,479.17	63,774,479.17
	无锡保利致远房地产开发有限公司	63,700,000.00	24,500,000.00
上海祝金房地产发展有限公司	63,407,109.46	356,882,900.34	
上海荣添房地产发展有限公司	62,269,206.49	102,269,206.49	
杭州德汇房地产开发有限公司	62,250,000.00	82,250,000.00	
大连天耀房地产开发有限公司	61,862,884.60	88,862,884.60	

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	上海安富鑫房地产发展有限公司	60,161,666.67	60,432,696.16
	天津新城宝郡房地产开发有限公司	60,000,000.00	17,293,488.08
	南京金煦房地产开发有限公司	58,266,689.20	-
	武汉广电新城房地产开发有限公司	57,216,968.64	-
	太仓辉盛房地产开发有限公司	56,454,000.00	46,560,000.00
	重庆金南顺碧置业有限公司	55,538,975.79	63,679,108.50
	上海朋皓装潢工程有限公司	55,417,266.66	-
	大连科地置业有限公司	54,872,200.00	100,872,200.00
	嘉兴天凯置业有限公司	54,638,544.49	65,826,483.15
	济南万科众享置业有限公司	52,412,590.00	-
	天津辉拓房地产开发有限公司	50,000,000.00	-
	南京金如房地产开发有限公司	48,599,688.56	1,712,675.69
	上海威昀商业管理有限公司	48,090,000.00	19,090,000.00
	杭州金地中天房地产发展有限公司	46,296,129.67	37,148,111.00
	杭州万泓置业有限公司	45,962,871.00	45,962,871.00
	南昌盛都置业有限公司	45,900,000.00	44,369,205.75
	北京瑞成永创科技有限公司	42,600,000.00	42,600,000.00
	广东省佛山市禅城区睿添房地产开发有限公司	42,010,446.61	11,000,000.00
	徐州润耀地产有限公司	41,291,884.00	-
	沈阳恒升房地产开发有限公司	40,541,062.62	73,604,516.62
	金华市金筑房地产开发有限公司	40,008,160.00	-
	上海旭梭实业有限公司	39,729,193.62	39,729,193.62
	合肥禹博房地产开发有限公司	39,480,889.00	-
	温州桃花岛房地产有限公司	38,904,535.97	-
	广州创悦投资有限公司	36,000,000.00	-
	东莞市和瑞实业投资有限公司	35,219,906.00	30,500,000.00
	海宁金越房地产开发有限公司	34,742,205.84	29,643,600.00
	苏州凯合投资咨询有限公司	34,731,105.91	34,731,105.91
	北京坤鼎国际投资有限公司	33,300,000.00	-
	常州御龙房地产开发有限公司	33,273,449.92	-
	广州广电置业发展有限公司	32,920,000.00	-
	东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	32,506,137.25	-
	上海旭亭置业有限公司	32,261,055.56	-
	沈阳金地顺成房地产开发有限公司	32,120,000.00	32,120,000.00
	大连天盛房地产开发有限公司	31,465,953.66	29,465,953.66
	杭州骏兴置业有限公司	29,821,865.66	-
	上海玖开投资管理有限公司	29,470,704.00	29,470,704.00
	东莞市石安房地产开发有限公司	27,683,200.00	226,928,398.26
	合肥和逸房地产开发有限公司	27,631,951.05	15,253,452.36
	扬州昌泽置业有限公司	27,035,382.09	35,000,000.00
	苏州正丰置业发展有限公司	26,321,000.00	26,321,000.00
深圳市金地鑫房地产开发有限公司	26,070,000.00	26,070,000.00	
武汉广申房地产开发有限公司	25,047,643.27	80,000,000.00	
青岛盛港投资有限公司	25,000,000.01	47,857,142.86	
金华海盛置业有限公司	25,000,000.00	-	
安庆市瑞郡地产有限公司	24,500,000.00	24,500,000.00	



(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	义乌滨盛房地产开发有限公司	24,500,000.00	-
	金华元荣房地产开发有限公司	23,988,329.97	41,988,329.97
	大连金亦泓房地产开发有限公司	23,662,098.18	32,200,000.00
	Excellent Wood Limited	23,525,592.72	-
	南昌金瀚房地产开发有限公司	23,100,000.00	9,900,000.00
	嘉兴悦祥企业管理合伙企业(有限合伙)	22,349,320.49	-
	宁波金前房地产发展有限公司	21,000,000.00	183,000,000.00
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	20,541,547.71	16,401,547.71
	泉州金联房地产开发有限公司	20,461,107.92	
	太仓栖吴房地产咨询有限公司	20,449,000.00	-
	南昌金祥房地产开发有限公司	20,363,081.00	20,400,000.00
	昆明广鸿投资有限公司	20,061,000.00	-
	沈阳金地风华房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
	常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
	上海金闾科技有限公司	20,000,000.00	29,500,000.00
	诸暨祥生弘瑞置业有限公司	19,672,200.00	17,084,000.00
	无锡唐美房地产有限公司	18,900,000.00	-
	绍兴艺境房地产开发有限公司	17,658,428.27	32,898,700.05
	慈溪金奕房地产开发有限公司	17,126,698.32	11,400,000.00
	苏州致方房地产开发有限公司	16,667,497.00	15,001,497.00
	天津金地凯丰置业有限公司	16,629,652.14	12,000,000.00
	上海安洳鑫房地产开发有限公司	16,276,062.56	16,990,679.93
	大连保宸房地产开发有限公司	15,500,000.00	37,500,000.00
	广州创行房地产开发有限公司	15,049,337.04	-
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	15,000,000.00	-
	九江融玺房地产开发有限公司	14,105,000.00	105,000.00
	南京宇龙威新信息科技有限公司	13,000,000.00	20,000,000.00
	北京金地盛通	12,945,179.47	-
	镇江市金捷房地产开发有限公司	12,854,005.07	12,854,005.07
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	12,486,922.66	12,499,903.74
	上海智飞置业有限公司	12,366,765.00	66,027,800.00
	大连金灿房地产开发有限公司	12,299,387.00	104,799,387.00
	天津农垦金安投资有限公司	11,461,443.70	21,146,890.96
	绍兴金地古月房地产投资有限公司	10,655,014.93	15,204,954.83
	重庆金合唐房地产开发有限公司	10,200,000.00	20,400,000.00
	其他	201,868,564.46	5,304,366,060.59
	合计	26,795,780,287.15	24,832,045,468.29

(十一) 股份支付

1、本集团之子公司金地商置股份支付总体情况

单位：份

本年授予的各项权益工具总额	-
本年行权的各项权益工具总额	22,830,000
本年失效的各项权益工具总额	-
年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	行权价为港币 0.55 元、港币 0.79 元及港币 0.44 元，自股票期权授予日起 10 年内有效，尚剩余期限分别为 6 天、0.5 年及 2 年。
年末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	不适用

股份支付情况说明：

单位：人民币元

授予日权益工具公允价值的确定方法	注
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	在等待期内的每个资产负债日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。
本年估计与上年估计有重大差异的原因	无
其他权益工具中以权益结算的股份支付的累计金额	46,284,088.78
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	-

注： 权益工具公允价值确定方法

期权在授予日的公允价值分别为港币 0.15 元、港币 0.26 元及港币 0.14 元。这些公允价值是使用二项式点阵模型计算，输入至模型的数据如下：

单位：人民币元

项目	2013年1月7日	2013年5月20日	2014年12月29日
授予的各项权益工具数量	154,230,000	465,198,000	494,700,000
股价波动幅度	39.8%	48.6%	47.5%
预期股息收益率	4%	4%	4%
预期员工离职率			
-董事	14.2%	16.7%	11.3%
-高级管理人员	14.2%	16.7%	15.6%
无风险利率	0.756%	1.093%	1.912%
行使倍数			
-董事	2.01	2.01	2.01
-高级管理人员	1.66	1.66	1.66

## (十二) 承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

#### (1) 资本承诺

单位：人民币万元

项目	本年年末余额	上年年末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-购建长期资产承诺	37,139	36,261
-房地产开发项目	1,487,038	1,480,817
-对外投资承诺	4,900	13,691
-其他承诺	52,210	45,245
合计	1,581,287	1,576,014

### 2、或有事项

(1) 2022年12月31日，本集团为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保的余额为人民币59,289,209,742.40元。由于截至目前承购人未发生违约，本集团认为与该等担保相关的风险较小。

(2) 2022年12月31日，本集团为联营企业金地大百汇向银行借款提供的担保余额为人民币1,987,823,250.00元，若该公司不能按期归还借款，则本集团将承担连带还款责任。

2022年12月31日，本集团为合营企业之子公司广州碧臻向银行借款提供的担保余额为人民币72,856,560.00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。

2022年12月31日，本集团为联营企业之子公司广州恒越向银行借款提供的担保余额为人民币413,916,000.00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。

2022年12月31日，本集团为合营企业之子公司北京金地盛通向银行借款提供的差额补足余额为人民币1,000,000,000.00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。

2022年12月31日，本集团为合营企业之子公司618 John Street, LLC向银行借款提供的担保余额折合人民币34,823,000.00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。

2022年12月31日，本集团为合营企业之子公司Madison公司向银行借款提供的担保余额折合人民币567,614,900.00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。

2022年12月31日，本集团为合营企业之子公司Philomena公司向银行借款提供的担保余额折合人民币105,048,726.97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2022年12月31日，本集团无其他重大或有事项。

### (十三) 资产负债表日后事项

#### 1、利润分配情况

单位：人民币元

拟分配的利润或股利	613,983,365.79
经审议批准宣告发放的利润或股利	股利分配方案尚待股东大会批准

除存在上述需披露的资产负债表日后事项外，本集团无其他重大资产负债表日后事项。

### (十四) 其他重要事项

#### 1、借款费用

单位：人民币元

项目	当年资本化的借款费用金额	资本化率
存货	2,663,811,857.12	4.92%
当期资本化借款费用小计	2,663,811,857.12	
计入当年损益的借款费用	3,853,129,543.00	
当年借款费用合计	6,516,941,400.12	

#### 2、分部报告

##### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(十四) 其他重要事项 - 续

2、分部报告 - 续

(2) 报告分部的财务信息

单位：人民币万元

项目	华南地区		华东地区		东南地区		华北地区		华中地区		西部地区		东北地区		未分配项目		分部间相互抵减		合计		
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	
营业收入：																					
对外交易收入	1,904,751.65	2,028,889.57	3,091,529.01	988,774.08	3,211,972.08	2,752,625.17	745,422.67	1,411,670.83	572,626.40	842,923.57	1,296,847.86	479,030.87	1,197,659.79	1,419,307.60	-	-	-	-	12,020,809.46	9,923,221.69	
分部间交易收入	134,963.78	38,810.94	12,368.24	12,363.41	7,903.94	5,692.71	13,958.73	6,406.04	2,774.17	2,114.43	763.06	-	4,035.31	1,722.36	-	-	(176,767.23)	(67,109.89)	-	-	
分部营业收入合计	2,039,715.43	2,067,700.51	3,103,897.25	1,001,137.49	3,219,876.02	2,758,317.88	759,381.40	1,418,076.87	575,400.57	845,038.00	1,297,610.92	479,030.87	1,201,695.10	1,421,029.96	-	-	(176,767.23)	(67,109.89)	12,020,809.46	9,923,221.69	
调节项目：																					
报表营业收入合计																				12,020,809.46	9,923,221.69
营业成本	2,211,802.43	1,952,468.54	2,561,734.93	955,307.97	2,772,498.99	2,455,762.45	797,270.96	1,366,291.83	604,534.83	713,955.41	1,179,336.00	419,000.84	1,004,917.78	1,070,512.83	-	-	140,921.82	294,131.10	11,273,017.74	9,227,430.97	
分部营业利润(亏损)	(172,087.00)	115,231.97	542,162.32	45,829.52	447,377.03	302,555.43	(37,889.56)	51,785.04	(29,134.26)	131,082.59	118,274.92	60,030.03	196,777.32	350,517.13	-	-	(317,689.05)	(361,240.98)	747,791.72	695,790.73	
调节项目：																					
公允价值变动收益(损失)	8,185.72	80,774.30	-	51,982.52	2,465.81	(782.13)	(24,100.00)	35,963.34	-	-	(2,394.00)	3,148.13	-	-	-	-	147,261.47	4,668.28	131,419.00	175,754.44	
投资收益(损失)	592,906.43	1,454,852.08	138,478.29	110,281.31	221,507.89	160,795.52	81,964.44	61,081.72	(20,039.30)	14,791.75	(51,895.92)	(1,778.09)	209,272.61	330,298.10	-	-	(774,773.75)	(1,412,147.47)	397,420.69	718,174.92	
其他收益	6,386.74	4,297.79	2,311.42	9,166.52	1,405.14	405.00	2,501.67	1,220.46	147.87	67.43	585.81	129.83	239.92	164.11	-	-	74.82	64.55	13,653.39	15,515.69	
资产处置损益(损失)	(38.19)	138.65	(5.80)	263.26	410.43	(339.46)	8.86	1.18	2.76	(3.13)	-	3.19	10.34	(0.15)	-	-	5,389.47	219.23	5,777.87	282.77	
<b>营业利润(亏损)</b>	<b>435,353.70</b>	<b>1,655,294.79</b>	<b>682,946.23</b>	<b>217,523.13</b>	<b>673,166.30</b>	<b>462,634.36</b>	<b>22,485.41</b>	<b>150,051.74</b>	<b>(49,022.93)</b>	<b>145,938.64</b>	<b>64,570.81</b>	<b>61,533.09</b>	<b>406,300.19</b>	<b>680,979.18</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(939,737.04)</b>	<b>(1,768,436.40)</b>	<b>1,296,062.67</b>	<b>1,605,518.54</b>	
营业外收入	4,247.70	2,112.83	1,620.17	1,917.34	1,318.43	2,737.11	1,133.04	771.33	141.42	202.76	290.89	786.74	266.56	230.74	-	-	122.66	363.19	9,140.87	9,122.04	
营业外支出	(13,526.22)	17,475.33	390.67	11,889.42	2,253.91	883.52	3,633.69	474.30	329.98	169.35	1,472.65	1,257.61	2,698.30	495.61	-	-	(1.17)	78.89	(2,748.19)	32,724.03	
<b>利润(亏损)总额</b>	<b>453,127.62</b>	<b>1,639,932.29</b>	<b>684,175.73</b>	<b>207,551.05</b>	<b>672,230.82</b>	<b>464,487.95</b>	<b>19,984.76</b>	<b>150,348.77</b>	<b>(49,211.49)</b>	<b>145,972.05</b>	<b>63,389.05</b>	<b>61,062.22</b>	<b>403,868.45</b>	<b>680,714.32</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(939,613.21)</b>	<b>(1,768,152.10)</b>	<b>1,307,951.73</b>	<b>1,581,916.55</b>	

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(十四) 其他重要事项 - 续

2、分部报告 - 续

(2) 报告分部的财务信息 - 续

单位：人民币万元

项目	华南地区		华东地区		东南地区		华北地区		华中地区		西部地区		东北地区		未分配项目		分部间相互抵减		合计		
	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	本年 年末余额	上年 年末余额	
<b>分部资产总额</b>	11,463,076.97	14,072,496.78	7,713,649.67	7,927,124.53	4,086,490.51	6,026,779.65	3,975,411.57	3,673,652.60	1,615,674.40	1,607,635.04	2,276,840.84	2,954,989.45	2,567,896.22	3,127,009.88	-	-	670,146.53	(26,251.27)	34,369,186.71	39,363,436.66	
调节项目：																				7,569,135.05	6,917,514.36
报表资产总额	25,486,657.94	27,153,149.46	14,616,221.75	13,562,981.85	7,468,962.78	8,888,380.23	5,973,957.88	5,463,277.40	2,281,374.47	2,247,606.33	2,701,036.65	3,536,083.85	4,145,852.53	4,714,160.86	-	17,261.60	(20,735,742.24)	(19,301,950.56)	41,938,321.76	46,280,951.02	
<b>分部负债总额</b>	4,597,820.94	5,530,871.25	5,521,627.52	5,312,151.42	2,137,293.35	4,251,989.15	1,566,726.86	1,533,997.20	687,583.37	963,320.61	1,369,029.39	1,909,670.93	2,329,460.54	3,037,176.68	-	-	(67,151.71)	(290,749.23)	18,142,390.26	22,248,428.01	
调节项目：																				12,170,255.05	13,011,839.76
报表负债总额	16,297,650.02	18,151,025.81	5,662,201.56	5,339,889.72	2,156,053.73	4,258,132.30	1,780,173.73	1,730,517.76	690,397.39	966,424.86	1,408,597.63	1,926,346.63	2,335,262.03	3,043,051.57	-	-	(17,690.78)	(155,120.88)	30,312,645.31	35,260,267.77	
补充信息：																					
折旧	20,069.99	9,627.63	5,704.05	5,177.99	8,871.81	550.32	1,402.94	962.79	359.11	196.85	4,864.18	5,146.00	863.11	725.88	-	-	(6,575.97)	13,716.47	35,559.22	36,103.93	
摊销	12,229.52	9,136.32	2,759.43	929.15	7,686.48	3,855.95	2,855.11	1,497.24	849.94	289.35	661.29	601.31	290.85	588.77	-	-	(3,015.27)	-	24,317.35	16,898.09	
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息收入	699,506.66	731,372.69	35,888.22	48,636.71	13,562.03	12,842.32	4,435.87	5,694.28	1,426.70	2,107.29	7,254.59	9,841.99	7,192.77	6,088.36	-	-	(443,781.52)	(493,279.70)	325,485.32	323,303.94	
利息费用	750,234.21	789,295.82	39,909.43	31,147.54	15,117.85	11,853.23	17,362.46	25,027.92	4,255.56	743.40	460.17	594.10	147.01	64.46	-	-	(442,173.74)	(483,204.68)	385,312.95	375,521.79	
当期确认的减值利得(损失)	201,892.85	42,412.34	11,311.82	12,219.07	51,549.14	4,766.70	49,016.58	41,637.60	47,247.50	25,077.62	38,048.63	27,499.44	44,966.83	(71.15)	-	-	28,520.57	(8,514.52)	472,553.92	145,027.10	
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益(损失)	239,929.56	259,015.30	74,555.83	43,764.33	30,190.00	46,355.46	13,763.04	62,112.69	(35,449.22)	3,845.43	1,917.57	(1,801.71)	12,553.39	23,105.29	-	-	-	-	337,460.17	436,396.79	
采用权益法核算的长期股权投资以外的非流动资产	3,110,669.42	2,850,375.82	1,283,945.68	863,670.09	664,638.64	810,717.06	995,175.83	1,008,225.87	75,827.86	97,142.83	45,133.53	24,676.72	430,563.32	432,434.43	-	-	-	-	6,605,954.28	6,087,242.82	
资本性支出	17,912.03	150,956.38	52,495.27	48,585.98	25,925.09	7,952.16	12,568.51	(9,094.96)	289.62	431.26	22,491.59	1,882.33	346.37	1,082.34	-	-	1,223.22	(30,366.25)	133,251.70	171,429.24	
其中：购置固定资产支出	2,471.95	4,412.87	2,357.02	2,003.77	557.71	980.22	1,057.66	4,423.08	137.84	237.89	822.31	763.90	161.12	687.26	-	-	(134.25)	3.80	7,431.36	13,512.79	
投资性房地产支出	2,417.75	124,364.98	45,330.17	42,287.12	1,409.20	(72.92)	4,928.86	(18,204.34)	-	-	19,620.72	(125.33)	-	-	-	-	-	(30,484.31)	73,706.70	117,765.20	

(十五) 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

1.1 其他应收款汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收股利	78,700,772.87	-
其他应收款	127,031,634,523.05	130,285,565,265.22
合计	127,110,335,295.92	130,285,565,265.22

1.2 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	124,517,158,002.32	271,649,649.68	0.22	130,268,894,523.19	143,142,565.43	0.11
1至2年	3,452,094,030.15	787,234,212.76	22.80	20,197,761.06	30,452.71	0.15
2至3年	9,667,257.35	12,479.45	0.13	67,154,039.39	23,956,915.08	35.67
3年以上	716,743,129.34	605,131,554.22	84.43	711,551,967.84	615,103,093.04	86.45
合计	128,695,662,419.16	1,664,027,896.11		131,067,798,291.48	782,233,026.26	

(2) 按款项性质披露

单位：人民币元

款项性质	本年年末账面余额	上年年末账面余额
往来款	128,675,851,031.40	131,049,688,862.52
保证金、押金	18,655,054.50	17,198,405.50
备用金	934,314.57	657,046.65
代垫款	222,018.69	222,018.69
其他	-	31,958.12
合计	128,695,662,419.16	131,067,798,291.48

(十五) 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) 信用损失准备计提情况

其他应收款的信用风险与预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

信用风险类别	本年年末余额				合计
	预期信用损失率(%)	未来12个月内计提预期信用损失的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的其他应收款	
低风险	0.03	124,009,923,402.96	-	-	124,009,923,402.96
正常	5.00	525,166.40	-	-	525,166.40
高风险	34.64	-	4,685,213,849.80	-	4,685,213,849.80
损失		-	-	-	-
账面余额合计		124,010,448,569.36	4,685,213,849.80	-	128,695,662,419.16
减：信用损失准备		41,084,640.17	1,622,943,255.94	-	1,664,027,896.11
账面价值		123,969,363,929.19	3,062,270,593.86	-	127,031,634,523.05

本集团以信用风险特征组合为基础确定其他应收款的预期信用损失，考虑历史的违约情况、行业前瞻性信息和各种外部实际与预期经济信息。

其他应收款信用损失准备变动情况：

单位：人民币元

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本年年初余额	48,939,155.96	733,293,870.30	-	782,233,026.26
本年计提	3,021,990.28	923,577,839.53	-	926,599,829.81
本年转回	(10,876,506.07)	(33,928,453.89)	-	(44,804,959.96)
本年年末余额	41,084,640.17	1,622,943,255.94	-	1,664,027,896.11

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项性质	本年年末余额	账龄	占其他应收款本年年末余额合计数的比例(%)	信用损失准备年末余额
辉煌商务有限公司	子公司往来款	10,190,668,974.47	0至8年	7.92	-
瑞安市金荣房地产开发有限公司	子公司往来款	4,790,271,318.31	0至2年	3.72	-
金地集团上海房地产发展有限公司	子公司往来款	3,875,101,579.98	1至2年	3.01	-
深圳威新软件科技有限公司	子公司往来款	3,626,022,452.88	0至2年	2.82	-
陕西金地家宜置业有限公司	子公司往来款	2,515,314,741.63	1至2年	1.95	-
合计		24,997,379,067.27		19.42	-



金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增减变动								本年年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、按权益法核算											
重庆中交西南置业有限公司	846,173,218.77	-	-	49,665,952.57	-	-	(144,500,000.00)	-	-	751,339,171.34	-
太仓栖吴房地产咨询有限公司	-	230,000,000.00	-	(11,347,724.74)	-	-	-	-	-	218,652,275.26	-
杭州金地中天房地产发展有限公司	83,464,524.54	-	-	(7,000,223.90)	-	-	-	-	-	76,464,300.64	-
上海荣添房地产发展有限公司	115,851,545.45	-	-	35,327.42	-	-	(45,000,000.00)	-	-	70,886,872.87	-
其他	56,832,269.87	30,000,000.00	-	(2,372,026.14)	-	-	-	-	-	84,460,243.73	-
小计	1,102,321,558.63	260,000,000.00	-	28,981,305.21	-	-	(189,500,000.00)	-	-	1,201,802,863.84	-
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	4,514,043,237.20	365,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	4,879,043,237.20	-
金地集团南京置业发展有限公司	4,347,198,009.22	-	-	-	-	-	-	-	-	4,347,198,009.22	-
北京金地兴业房地产有限公司	2,785,068,567.09	1,064,392,480.00	-	-	-	-	-	-	-	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	-
太仓市筑崇商务咨询有限公司	2,181,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,181,600,000.00	-
嘉兴稳隆投资合伙企业(有限合伙)	2,000,000,000.00	-	60,000,000.00	-	-	-	-	-	-	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	-
宁波金杰房地产发展有限公司	1,690,067,453.76	-	-	-	-	-	-	-	-	1,690,067,453.76	-
太仓市栖众商务咨询有限公司	1,632,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,632,000,000.00	-
北京金地惠达房地产开发有限公司	1,455,022,381.30	130,242,500.00	-	-	-	-	-	-	-	1,585,264,881.30	-
深圳睿金同德投资有限公司	1,456,724,981.39	-	-	-	-	-	-	-	-	1,456,724,981.39	-
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	602,809,726.04	498,000,000.00	6,440,000.00	-	-	-	-	-	-	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	-
深圳市金地建材有限公司	926,121,121.38	-	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	826,121,121.38	-
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	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增减变动								本年年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
二、按成本法核算 - 续											
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	638,980,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	638,980,000.00	-
金华市金旭房地产开发有限公司	614,877,507.00	-	-	-	-	-	-	-	-	614,877,507.00	-
珠海市格林投资有限公司	610,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	610,000,000.00	-
阜阳金群房地产开发有限公司	-	505,594,000.00	-	-	-	-	-	-	-	505,594,000.00	-
杭州世宁投资管理有限公司	499,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	499,900,000.00	-
深圳金宝林投资有限公司	480,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	480,000,000.00	-
慈溪金启房地产开发有限公司	452,427,041.94	-	-	-	-	-	-	-	-	452,427,041.94	-
重庆金地琅泽置业有限公司	441,303,446.00	-	-	-	-	-	-	-	-	441,303,446.00	-
金地集团武汉房地产开发有限公司	425,593,091.28	-	-	-	-	-	-	-	-	425,593,091.28	-
广州市甄泽房地产开发有限公司	390,565,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	390,565,000.00	-
太仓鑫涛房地产咨询有限公司	-	375,260,000.00	-	-	-	-	-	-	-	375,260,000.00	-
上海金珩房地产发展有限公司	323,363,705.73	-	-	-	-	-	-	-	-	323,363,705.73	-
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	27,511,271.99	290,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	317,511,271.99	-
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	306,056,046.23	-	-	-	-	-	-	-	-	306,056,046.23	-
金地集团南京金玖房地产有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-
其他	4,370,490,900.76	575,724,701.00	289,732,825.00	-	-	-	-	-	-	4,656,482,776.76	-
小计	49,648,534,063.71	5,034,213,681.00	456,172,825.00	-	-	-	-	-	-	54,226,574,919.71	-
合计	50,750,855,622.34	5,294,213,681.00	456,172,825.00	28,981,305.21	-	-	(189,500,000.00)	-	-	55,428,377,783.55	-

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	428,947,616.60	66,243,133.81	454,896,040.86	74,412,805.72
其他业务	-	-	-	-
合计	428,947,616.60	66,243,133.81	454,896,040.86	74,412,805.72

(2) 主营业务(分行业)

单位：人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
咨询管理	249,794,161.01	64,823,539.91	212,036,942.18	73,466,139.90
商标使用	162,655,880.90	-	214,349,192.06	-
物业出租	16,048,852.69	1,014,853.77	12,592,518.01	533,580.58
房地产开发	-	-	15,468,666.61	-
其他	448,722.00	404,740.13	448,722.00	413,085.24
合计	428,947,616.60	66,243,133.81	454,896,040.86	74,412,805.72

4、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	3,117,164,799.99	2,004,478,627.81
权益法核算的长期股权投资收益	28,981,305.21	84,828,716.34
处置长期股权投资产生的投资收益	-	18,509,950.42
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	29,840,690.97	28,271,998.24
合计	3,175,986,796.17	2,136,089,292.81

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

4、投资收益 - 续

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

单位：人民币元

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	-
深圳市金地龙城房地产开发有限公司	556,939,138.96	-
宁波金杰房地产发展有限公司	490,980,000.00	-
金地集团南京置业发展有限公司	333,000,000.00	-
金地集团武汉房地产开发有限公司	167,569,000.00	394,280,000.00
北京金地鸿运房地产开发有限公司	148,377,621.03	150,981,942.31
东莞市金地宝岛房地产有限公司	105,800,000.00	31,000,000.00
佛山市金地新华投资有限公司	85,100,000.00	25,509,820.38
珠海市格林投资有限公司	85,000,000.00	-
湖南金麓房地产开发有限公司	53,900,000.00	157,000,000.00
武汉金地傲楚置业有限公司	31,200,000.00	-
武汉澳强房地产开发有限公司	25,600,000.00	-
佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	12,300,000.00	47,900,000.00
上海丞鄙企业管理咨询有限公司	6,710,000.00	12,400,000.00
上海航金房地产发展有限公司	6,120,000.00	10,260,000.00
广州市富昌房地产开发有限公司	2,100,000.00	22,800,000.00
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	2,060,800.00	533,600.00
深圳金地研发设计有限公司	1,890,000.00	720,000.00
佛山市南海区金地睿金房地产开发有限公司	1,218,240.00	431,460.00
金地集团南京房地产发展有限公司	800,000.00	1,900,000.00
深圳市金地住宅开发有限公司	500,000.00	-
广州市东凌房地产开发有限公司	-	666,400,000.00
金地集团珠海投资有限公司	-	311,850,000.00
佛山市南海区金地房地产开发有限公司	-	49,500,000.00
北京金地远景房地产开发有限公司	-	40,000,000.00
湖北万豪科技发展有限公司	-	36,950,542.24
金地(集团)天津房地产开发有限公司	-	29,580,000.00
武汉金地慧谷置业有限公司	-	10,800,000.00
珠海市和嘉达投资咨询有限公司	-	2,550,000.00
太仓市筑一商务咨询有限公司	-	631,262.88
深圳市金地建材有限公司	-	500,000.00
合计	3,117,164,799.99	2,004,478,627.81

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	91,151,913.90	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	136,533,914.79	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	4,061,320.00	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债、其他非流动金融资产产生的公允价值变动损益, 以及处置上述金融资产/负债取得的投资收益	77,121,833.92	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	1,239,748,668.76	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	114,829,288.31	
其他符合非经常性损益定义的损益项目(注)	(40,304,286.33)	
所得税影响额	(391,622,530.23)	
少数股东权益影响额(税后)	(820,309,979.58)	
合计	411,210,143.54	

注：其中包括因联营企业和合营企业投资性房地产公允价值变动而产生的投资损失计人民币 184,891,211.07 元，及因本集团之子公司回购本集团发行的债券而产生的投资收益计人民币 144,586,924.74 元。

## 2、净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是金地(集团)股份有限公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第09号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的有关规定而编制的。

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.56	1.35	1.35
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.92	1.26	1.26

金地(集团)股份有限公司

补充资料

2022年12月31日止年度

---

[本页为签字盖章页]

补充资料由金地(集团)股份有限公司下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

2023年4月27日

---