



金地（集团）股份有限公司
（600383）

2012 年度报告

致股东

果敢进取，永怀梦想

2012年，是金地“重塑·再造”主题年。在这一年，我们完成了企业文化纲领性文件——《金地之道》的更新；在这一年，金地“一体两翼”战略之“一体”——住宅业务在稳步增长的同时，实现了产品从偏高端定位向品质刚需定位的转变，效果明显；“一体两翼”战略之“两翼”——商业地产和金融业务也在这一年实现了跨越式发展。

正如新版《金地之道》所言，我们将继续坚持“用心做事，诚信为人”的核心价值观；还将在我们的血液中加入“果敢进取，永怀梦想”——这样与时代脉搏、行业竞争格局、公司发展阶段紧密关联的新内容，积极应变，齐步向前，不断超越。

蜕变求突破，蓄势谋发展

2012年，在中央及相关部委继续坚持宏观调控的大背景下，金地集团实现了各项指标的稳步增长。这与公司提出的“对外，蜕变求突破，蓄势谋发展；对内，重塑文化讲竞争，再造体系提效率”的经营导向和工作要求，有着密不可分的关系。

金地集团主营业务稳步增长。2012年实现销售金额约341.5亿元，结转收入约328.6亿元，分别较去年增长10.4%和37.4%。

2012年的投资奠定了未来几年增长的基础。公司在保证质优价低的前提下，调整了拿地的策略，以收购、合作、旧改等多种方式成功扩大土地储备，改善了存货结构，奠定了未来增长的基础。

2012年，我们进行了一系列融资创新，使公司在年末维持了43%的净负债率水平，为2013年的进一步发展提供了基础和动力。

以“做中国最有价值的国际化企业”为愿景，金地集团去年成功收购了香港上市公司（现更名为金地商置，股份代号：00535），建立了海外融资平台并随后实施了约7亿港元的股权融资。海外平台高效率的资本运作和股债融资，对提升金地集团的海外影响力和知名度均有所助益。

打铁先需自身硬

在以“重塑·再造”为主题的2012年，金地集团对企业文化做了全面梳理，形成了《金地之道》第三版，在“用心做事、诚信为人”的基础上，增加了“果敢进取、永怀梦想”的核心价值观，突出了“业绩决定价值，竞争决定存亡”的发展理念。

过去的一年，我们“重塑”的主题主要落实在组织和权责体系的优化。集团调整了总部的职能设置，规范了区域子公司的组织结构，增强了总部的工具方法建设能力和区域的落地执行力度，提升了企业整体的能力。

为增强我们的核心竞争力，我们进一步完善了运营和营销两大职能在总部、区域、项目三级管理体系的建设。加强产品系列化、标准化的研发和实施，完成

了总计 5 条系列、7 个专业纬度的标准化设计成果。这些工作加快了产品研发速度,有效地缩短了项目的研发周期。这也是 2012 年销售规模增长的重要原因之一。

在地产行业的转折期,我们更强调了成本管理的重要性,研发完成了“产品配置、量化设计和成本限额”标准,目前正推动成本限额设计工具在全集团的运用。2012 年是公司集约化开发模式推进成果比较突出的一年。

深化体系,提速发展

展望未来,经济结构调整仍是全球的挑战,也是中国的机遇。新一届中央领导提出了“中国梦”,这与金地集团的“永怀梦想”不谋而合。

我们坚持“做中国最有价值的国际化企业”的梦想,并将为之不懈努力。金地集团将成为以住宅业务为核心,以商业地产和金融业务为两翼,协同发展的综合型地产开发商;在“一体两翼”核心战略下,高效率的融资、投资、品质产品的开发运营是企业核心竞争力的组成部分。

因此,我们将 2013 年的主题定义为“深化 提速”。“深化”重在体系建设,努力打造更强的体系和系统能力;“提速”旨在提升融资、投资、品质产品开发运营的速度。“深化 提速”将进一步提升企业的核心竞争力,为快速增长打下坚实基础。

在运营管理体系方面,我们将严格把控各项关键节点,通过动态的生产经营计划管理,打造“执行刚性有力度、调度弹性有章法”的运营体系,以快速应对市场变化。

营销体系方面,我们要继续倡导以销售为先导的销售文化,号召“人人都是经营者”,“人人都为销售服务”,将重视经营结果的销售文化打造成我们的核心竞争力之一。

人力资源体系方面,我们要在总部、区域、项目三个层面,提高用人标准,促进人员培养,建立竞争机制,通过考核和优胜劣汰,提升各团队能力。

物业管理体系方面,我们要持续提升品牌价值,提升客户满意度,升级客户服务体系,激励好核心管理人员,使物业管理成为金地集团最重要的核心竞争力之一。

我们在融资能力上的优势已经初显。2013 年,我们将进一步通过海内外平台,进行股权和债权的融资及其它创新类金融产品的尝试,同时提升上市公司的市值管理能力。

在投资能力建设方面,我们将战略深耕现有一、二线城市,提升市场占有率,积极拓展中部、西部和东北区域城市群中、产业链竞争力较强、人口聚集力较强二线副省级城市,以及发达地区城市群中的三线城市。刚刚过去的一季度,金地集团已斩获多幅有价值的地块。

开发运营能力提升是个系统工程。公司将通过系列化、标准化成果,强化战略合作、战略采购、工厂化的集约效应,优化研发阶段的项目成本,提高工程管理体系等,打造提速发展的产品能力。

2013 年,金地集团已经走过了 25 年的发展历程。未来十年,中国房地产市场的行业规模依旧巨大。我们将坚定走以住宅业务为核心、以房地产金融和商业地产为两翼的道路,继续加快地产业务的扩张规模,进一步提升地产业务的开发效率。

天行健，君子以自强不息；地势坤，君子以厚德载物。实践已经为我们的努力与坚持背书，前景正在我们对机遇与挑战的积极应对中徐徐展开。让我们共同携手，超越梦想，迎接更加辉煌的明天！

董事长：

二〇一三年四月十日

重要提示

- 1、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 2、公司董事十三人均亲自出席会议。
- 3、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。
- 4、公司董事长凌克、总裁黄俊灿、财务负责人韦传军声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 5、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
2012 年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为 3,385,246,950.58 元，母公司报表净利润 1,679,312,892.18 元。按年末总股本 4,471,508,572 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.8 元（含税），不进行资本公积金转增股本。
- 6、前瞻性陈述的风险声明
本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。
- 7、公司不存在控股股东及其关联方非经营性占用公司资金的情形。
- 8、公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

目录

一、释义及重大风险提示.....	7
二、公司简介.....	7
三、会计数据和财务指标摘要.....	9
四、董事会报告.....	10
五、重要事项.....	33
六、股份变动及股东情况.....	38
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	40
八、公司治理.....	47
九、 内部控制.....	53
十一、财务报表及审计报告.....	55
十二、备查文件目录.....	55

一、释义及重大风险提示

（一）释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、金地集团、集团	指	金地（集团）股份有限公司
金地商置	指	金地商置集团有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

（二）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、政策风险等风险因素及其影响，敬请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素部分内容。

二、公司简介

1、公司法定中文名称：金地（集团）股份有限公司

公司法定中文名称缩写：金地集团

公司英文名称：Gemdale Corporation

公司英文名称缩写：Gemdale

2、公司法定代表人：凌克

3、公司董事会秘书：徐家俊

电话：0755-82039509

传真：0755-82039900

E-mail: ir@gemdale.com

联系地址：深圳市福田区福强路金地商业大楼

公司证券事务代表：张晓瑜

电话：0755-82039509

传真：0755-82039900

E-mail: ir@gemdale.com

联系地址：深圳市福田区福强路金地商业大楼

4、公司注册地址：深圳市福田区福强路金地商业大楼

公司办公地址：深圳市福田区福强路金地商业大楼

邮政编码：518048

公司国际互联网网址：www.gemdale.com

公司电子信箱：ir@gemdale.com

5、 公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》

登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn

公司年度报告备置地点：公司董事会秘书处

6、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

公司 A 股简称：金地集团

公司 A 股代码：600383

7、 公司首次注册情况详见 2001 年年度报告公司基本情况

8、 公司上市以来，主营业务未发生变化

9、 公司自上市至今，第一大股东未发生变化

10、其他有关资料

最近一次变更注册登记日期：2011 年 8 月 8 日

最近一次变更注册登记地址：深圳市

公司组织机构代码：19218163-4

公司法人营业执照注册号：440301103379518

公司税务登记号码：深税登字 440300192181634 号

公司聘请的境内会计师事务所名称：德勤华永会计师事务所有限公司

公司聘请的境内会计师事务所办公地址：上海市延安东路 222 号 30 楼

签字会计师姓名：李莉、许湘照

三、会计数据和财务指标摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年 同期增减(%)	2010 年
营业收入	32,863,360,359.98	23,918,506,165.62	37.40	19,592,529,782.08
营业利润	5,418,075,383.93	4,978,509,259.53	8.83	4,205,903,208.63
利润总额	5,888,675,878.72	4,994,328,324.74	17.91	4,226,241,257.42
归属于上市公司股东的净利润	3,385,246,950.58	3,017,226,801.49	12.20	2,694,043,630.78
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	2,832,853,832.10	3,004,422,852.78	-5.71	2,681,968,574.30
经营活动产生的现金流量净额	6,327,366,559.07	1,530,261,223.24	313.48	-3,038,765,646.95
	2012 年末	2011 年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2010 年末
资产总额	102,520,943,485.38	90,500,054,223.40	13.28	72,816,537,483.21
负债总额	71,524,508,163.40	64,358,275,531.32	11.13	51,810,936,975.95
归属于上市公司股东的所有者 权益	23,516,518,490.62	20,646,901,368.44	13.90	17,680,185,293.28
总股本	4,471,508,572.00	4,471,508,572.00		4,471,508,572.00

(二) 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减 (%)	2010 年
基本每股收益（元 / 股）	0.76	0.67	13.43	0.60
稀释每股收益（元 / 股）	0.76	0.67	13.43	0.60
扣除非经常性损益后的基本每股收益 （元 / 股）	0.63	0.67	-5.97	0.60
加权平均净资产收益率（%）	15.35	15.78	降低 0.43 个百分点	16.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率（%）	12.84	15.71	降低 2.87 个百分点	16.47
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	1.42	0.34	317.65	-0.68
	2012 年末	2011 年末	本期末比上 年同期末 增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	5.26	4.62	13.85	3.95
资产负债率（%）	69.77	71.11	降低 1.34 个百分点	71.15

(三) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2012 年	2011 年	2010 年
非流动资产处置损益	107,457.45	-148,043.83	-64,259.90
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)	31,774,464.38	18,678,424.60	16,019,141.70
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	453,517,441.20		
股权出售取得的投资收益	9,779,771.07		
其他投资收益	111,856,558.75	3,117,410.96	134,269.11
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,798,868.24	-2,711,315.56	4,383,166.99
所得税影响额	-34,657,410.72	-4,702,149.27	-5,162,183.89
少数股东权益影响额	-5,186,295.41	-1,430,378.19	-3,235,077.53
合计	552,393,118.48	12,803,948.71	12,075,056.48

四、董事会报告**(一) 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析****1、报告期内经营情况的回顾****(1) 主要政策和市场变化**

2012年，中央及相关部委继续坚持2011年的包括限贷、限购、限价等房地产调控政策。一方面，严格执行差异化信贷政策和限购政策，不放松二套房首付比例，严格限制、停贷三套以上房屋的贷款，抑制投资投机性需求，并通过督查等方式确保政策落实到位；另一方面，多个地方政府通过调整公积金制度、首付比例、提高贷款额度、异地购房还贷、发放购房补贴等方式，支持合理自住需求。由于有刚性需求的支撑，以及前期被压抑的购买力的逐渐释放，再加上得益于中央和地方政府在2012年初实行的鼓励刚需入市的差别化政策，我们看到2011年下半年以来的市场交易冷淡的状况逐渐改观，房地产市场开始筑底回升，2012年的市场呈现先抑后扬的态势。

从市场成交情况来看，2012年的特点体现为一二线城市的刚需和首次改善型需求带动市场的缓慢回升。根据国家统计局公布的数据，2012年，全国商品房销售面积111,304万平方米，比上年增长1.8%；其中，住宅销售面积增长2%。整个房地产行业在经历过09、10年的高速发展、2011年的增速放缓、2012年2月销售增速见底后逐渐缓慢回升。四季度以来，随着开发商积极推盘，成交一路上涨，市场呈现出持续的“暖冬”行情，销售增速在经历十个月的负增长后终于转正。

从成交价格来看，2012年开发商大多采取优惠促销、“以价换量”的营销策略，上半年全国房价走势平稳。年中开始一线城市的率先回暖，北京、上海、深圳等城市房价开始小幅

上涨。下半年后，随着全国更大范围内的成交放量，而供应面又相对偏紧，使得一二线重点城市价格面临较大上涨压力，多地迎来“量价齐升”的发展趋势。根据中国指数研究院的数据，2012年12月，全国100个城市(新建)住宅平均价格为9715元/平方米，这是自2012年6月止跌后连续第7个月环比上涨。

从市场交易的主体来看，经过多年的调控，刚性及首次改善型需求已成为支撑市场发展的核心力量，以往引起房价过快涨跌的投资投机性需求受到了政策强有力抑制，市场发展进一步走向健康、理性。

调控政策和市场表现再一次说明，中小户型的刚性自住和合理改善将长期成为市场需求的主流。只有遏制了投资投机性购房，房地产行业才会是一个健康的行业。过度依赖土地升值和政策利好赚取暴利的时代将一去不返，企业的盈利能力将最终取决于其自身的经营管理水平。

不断强化调控政策有利于及时避免行业盲目过热，有利于行业整体健康平稳发展。2012年不仅是中国房地产行业暴利时代的终结年，同时也将会是行业健康发展的元年。展望未来，中国的“人口红利”依然存在，“城镇化”进程还将带来新的巨大空间，摆在我们面前的，不仅是挑战，更多的是新一轮发展的机遇。

（2）公司战略实施

报告期内，公司提出“对外，蜕变求突破、蓄势谋发展；对内，重塑文化讲竞争，再造体系提效率”的经营导向和工作要求。经过一年的经营工作，公司在各个方面均取得了一定的成绩。

报告期内，公司住宅业务销售规模稳步增长。2012年住宅业务实现销售金额341.5亿，实现结转收入328.6亿元，平均开盘周期由15个月缩短至12个月以内；土地拓展方面，在保证质优价低的前提下，以收购、合作、旧改等多种方式成功加大了土地储备的投入，改善了公司的存货结构、奠定了未来几年增长的基础；融资方面，2012年公司调整改善了债务结构，增加长期负债比重，有效降低财务成本，并拓展了海外发债融资渠道。通过一系列稳健的财务政策，公司在2012年年末维持了43%的净负债率水平，为集团2013年的快速发展，做好了准备。报告期内，公司成功收购了香港上市公司星狮地产（后更名为金地商置，股份代号：00535），建立了海外融资平台。

报告期内，公司在重塑文化、再造体系方面取得一系列成果：

1) 重塑企业文化。通过“金地之道”第三版的修订，在“用心做事、诚信为人”的基础上，增加了“果敢进取、永怀梦想”的核心价值观，突出了“业绩决定价值，竞争决定存亡”的理念。

2) 优化集团组织和职责体系。报告期内，公司调整了总部的职能设置，规范了区域公司的组织结构，增强了总部的工具方法建设能力和区域的落地执行力度，增强了一线项目的实战能力。在产品研发流程梳理、成本限额标准、责任成本管理制度、运营管理流程梳理等领域均有突出成果。

3) 完善了运营和营销职能在总部、区域、项目三级管理体系的建设。启动了营销分享及知识平台建设，完善了运营管理手段，提升了管理水平；通过项目策划定位节点前置，准确聚焦土地、市场和产品，增强了产品和客户定位能力。

4) 通过产品系列化、标准化的研发和实施，加快了产品研发速度。通过了总计 5 条系列、7 个专业纬度的标准化设计成果，有效缩短了新获取项目的研发周期；报告期内，完成了格林产品新系列的开发和初步应用。

5) 优化项目成本配置，提升成本管理水平。通过研发“产品配置、量化设计和成本限额”工具，保证成本优化措施落地。通过将该套成本限额设计工具在全集团的实际运用，将有效控制成本水平，使成本指标达到或优于行业同档项目平均水平。战略合作和战略采购的推进，也使集团在集约化开发模式上更进一步。公司在报告期内完成了战略采购的技术标编制，新签署了 21 家战略合作设计单位、新增了 5 项室内部品的集团战略采购，2012 年是公司集约化开发模式推进成果突出的一年。

6) 信息化管理更上新台阶。在信息规划、基础架构建设及信息中心团队建设方面均有长足进步；几个重点信息系统：明源系统、产品研发、成本管理、经营分析系统研发均取得较大进展。

报告期内，稳盛投资实现人民币新增投资规模 41.7 亿元，总资产管理规模达 59 亿并实现盈利。报告期内，稳盛投资引入了新的战略合作伙伴成立合资房地产基金管理公司，完成首只人民币股权基金的发行，实现了在产品结构上的创新突破，为将来发展更多的股权项目合作奠定了基础。

报告期内，北京金地中心改造后如期开业；商业租金收入同比增长 15%达 2.5 亿元，商业运营、管理及团队建设各项工作稳步提升。

报告期内，物业公司综合客户满意度 98%，实现盈利近千万，均创历史最高，物业品牌价值 11.25 亿元，排名全行业第 2 名。金地物业成为被社会、同行和客户广泛认同的行业标杆。

(3) 公司各项目开发成果

报告期内，公司共获取 12 个项目、总计 241.7 万平方米的土地储备，完成总投资额约 69.0 亿元。报告期末，公司土地储备达到 1916 万平方米，其中，公司权益土地储备 1525 万平方米。

报告期内，公司新获取的项目如下：

序号	地块名称	位置	权益	占地面积 (平方米)	可售面积 (平方米)	总地价 (万元)	权益面积 (平方米)	权益地价 (万元)
1	沈阳滨河东项目	浑南新区	51%	61,361	183,077	25,255	93,369	12,880
2	宁波余姚市 2012-71 号地块	余姚市区	65%	58,259	103,074	51,123	66,998	33,230
3	沈阳锦城项目	浑南新区	100%	101,420	236,246	42,380	236,246	42,380
4	西安唐华路项目	雁塔区	100%	93,008	279,024	49,060	279,024	49,060
5	西安雁翔路项目	雁塔区	51%	66,053	261,209	34,982	133,217	17,841
6	北京通州商务园 项目	通州区	60%	87,821	159,303	56,300	95,582	33,780
7	深圳坪山新区	坪山新区	100%	29,515	90,410	30,300	90,410	30,300
8	上海市松江区荣 乐西路	松江区	50%	64,993	97,527	58,000	48,764	29,000
9	武汉曙光村项目	高新区	100%	104,632	383,677	124,135	383,677	124,135
10	天津辛庄项目	津南区	50%	142,772	279,013	64,248	139,507	32,124
11	浙江金华湖海塘 项目	婺城区	100%	33,991	50,263	20,429	50,263	20,429
12	杭州余杭项目	余杭区	50%	120,369	293,835	134,088	146,918	67,044
	总计:			964, 194	2, 416, 658	690, 300	1, 763, 975	492, 203

注：（1）以上项目可能因引进合作方共同开发等原因导致公司在项目中所占的权益比例发生变化。（2）以上项目可售面积根据政府最新规划审批结果得出，规划尤其是分期规划的调整会导致该数据在项目的整个生命周期内出现变化。（3）曙光村项目由金地与武汉菩提林置业有限公司（菩提金集团下属子公司，以下简称“菩提林置业”）按照 89.21%:10.79% 的持股比例组建项目公司，在项目公司通过挂牌竞买方式取得曙光村 K1 地块后，由金地对 K1-1 地块进行房地产开发，菩提林置业负责 K1-2 地块的开发建设，表中数据仅指 K1-1 地块信息。

报告期内，公司新开工面积 286.0 万平方米，比上年减少 8.5%；竣工面积 312.1 万平方米，比上年增加 46.4%。报告期内，公司共有在开发项目（包括处于前期规划的项目）49 个。

2012 年主要开发房地产项目一览表

单位：平方米

序号	项目	位置	权益比例	可售面积	新开工 面积	竣工 面积	项目进度
1	深圳天悦湾	宝安区	57%	270636		81275	在售
2	深圳名峰	龙岗区	100%	115950			在售
3	东莞湖山大境	黄江镇	100%	324716	31633	31938	在售
4	东莞博登湖	塘厦镇	51%	318748	39251	14659	在售
5	东莞外滩 8 号	万江区	100%	99457		99457	竣工
6	广州荔湖城	增城区	80%	2306831	168674	86439	在售
7	珠海伊顿山 3 号地	香洲区	51%	107953		107953	竣工
8	珠海伊顿山	香洲区	100%	32069			在售

	1 号地						
9	珠海动力港	香洲区	100%	712483		72247	在售
10	佛山天玺	顺德区	100%	128529			在售
11	烟台澜悦	高新区	51%	142741		79384	在售
12	北京仰山	大兴区	100%	245277		99383	竣工
13	北京朗悦	房山区	100%	272398	79460		在售
14	北京格林格林 (通州商务 园)	通州区	60%	159303			前期
15	天津国际广场	河东区	100%	354565	28543	61061	在售
16	天津格林世界	津南区	100%	718442		132416	竣工
17	天津团泊	静海县	70%	459826			前期
18	扬州艺境	高新区	100%	208993	135946		在售
19	上海艺境	宝山区	100%	184868		184791	竣工
20	上海天境	青浦区	100%	207218		106999	在售
21	上海艺华年	浦东区	64%	219253	68706		在售
22	常州天际	新北区	100%	157652	43547		在售
23	常州格林春天	新北区	100%	232544			在售
24	南京明悦	栖霞区	100%	192095	111839		在售
25	南京自在城	雨花台区	100%	1038822	202135	289846	在售
26	杭州自在城 24#25#	西湖区	60%	411445	110244	132733	在售
27	杭州自在城 41#	西湖区	100%	288712		115693	在售
28	杭州天逸	萧山区	60%	306130	168919		在售
29	绍兴自在城	绍兴县	60%	1003593	247631	101772	在售
30	宁波东御	高新区	100%	92819		92819	在售
31	慈溪鸿悦	慈溪市	66%	155013			在售
32	武汉艺境	高新区	100%	325199	84743		在售
33	武汉圣爱米伦	洪山区	70%	281964	24801	96832	在售
34	武汉澜菲溪岸	汉阳区	72%	573983	85023	67958	在售
35	武汉格林春岸	东西湖区	100%	234520		70049	竣工
36	武汉名郡	江岸区	100%	71959			在售
37	长沙三千府	望城区	63%	926107	87855	69330	在售
38	西安湖城大境	雁塔区	70%	1207641	224858	252413	在售
39	西安雁翔路 项目	雁塔区	51%	261209	127211		前期
40	西安唐华路 项目	雁塔区	100%	279024	29645		前期
41	西安西洋公元	雁塔区	100%	1908910	195065		前期
42	沈阳滨河国际	浑南区	100%	1281808	253290	376331	在售
43	沈阳檀郡	浑南区	100%	158937		50479	竣工
44	沈阳名京	铁西区	55%	418516	136365	101135	在售

45	沈阳铂悦	大东区	51%	449289	24068	87170	在售
46	大连云锦	中山区	70%	63099		8305	在售
47	大连艺境	甘井子区	40%	451690	129500	50352	在售
48	沈阳滨河左岸 (滨河东)	浑南区	51%	183077	21326		前期
49	沈阳锦城	浑南区	100%	236246			前期
	合计			20782259	2860278	3121219	

注：1) 以上项目可售面积根据政府最新规划审批结果得出，规划尤其是分期规划的调整会导致该数据在项目的整个生命周期内出现变化；2) 以上各项目的预计总投资额详见财务报告附注中存货部分；3) 西安西沔公元项目是公司于2010年底与政府签署合作协议的旧城改造项目。

2012年，公司年初即坚定去化库存，上半年实现销售面积113.5万平方米，同比增长40.1%，下半年积极推售适销对路的刚需首置产品，销售额逐步冲高，全年销售面积完成287.4万平方米，比上年上升了28.5%，销售金额完成341.5亿元，比上年增长了10.4%。

年内，公司各区域项目销售势头良好，其中南京自在城、沈阳滨河国际、西安湖城大境、杭州自在城、天津国际广场、绍兴自在城、沈阳名京、北京朗悦、武汉圣爱米伦、广州荔湖城等10个项目的销售面积超过10万平米，其中南京自在城销售面积超过了30万平方米，沈阳滨河国际和西安湖城大境销售面积超过或者接近20万平方米；销售金额居前五位的项目是西安湖城大境、杭州自在城、南京自在城、天津国际广场、沈阳滨河国际社区，其中西安湖城大境和杭州自在城销售额超过或者接近30亿元。

报告期内，随着公司城市深耕策略的实施，公司各地项目在所在城市市场份额得到稳固和提升，尤其是近年来发展较快的二线城市。2012年，以销售金额所占当地住宅市场份额为例，公司在西安、沈阳和南京的占有率分别为6.14%、6.04%和4.04%，在杭州和武汉超过或者接近3%。报告期内多个项目销售指标位居所在城市销售前列，其中南京自在城、西安湖城大境、沈阳滨河国际社区、沈阳名京、杭州自在城、绍兴自在城、天津国际广场均在项目当地城市单盘的销售金额或销售面积指标上位居城市前五位。

(4) 社会认同度

2012年，公司在经营上积极应对市场调控、同时不忘履行应尽的社会职责，在综合能力、公司治理，以及社会责任方面，都取得了广泛认同和赞誉。

在公司综合能力方面，2012年6月，中国指数研究院评选金地集团为“2012上市地产公司TOP10第3名”、“创富能力TOP10第3名”、“投资价值TOP10第3名”；7月，在“博鳌21世纪房地产论坛第12届年会”上，金地集团荣获“2012年度最具投资价值地产上市公司大奖”、“2012年度地产金融创新大奖”；7月，《中国证券报》“第14届(2011年度)中国上市公司金牛奖”评选中，金地集团获评“2011年度金牛上市公司百强”、“2011年度金牛基业长青公司”奖项，凌克董事长获评“最佳企业领袖”奖项；8月，“观点博鳌地产论坛”评选“2012年中国地产风尚大奖”，金地集团获评“2012中国最具价值地产上市企业”，黄俊灿总裁获评“2012中国最具影响力地产人物”大奖；9月，金地集团连续第九年获《经济观察报》评选为“蓝筹地产”大奖；10月，中房研协2012中国房地产品牌价

值测评成果发布，金地集团获评“综合测评榜上市房企 10 强”、“资本运营五强”；11 月，《第一财经日报》地产汇年度颁奖典礼上，金地集团荣获“2012 房地产价值榜沪深 A 股 TOP10”、“2012 地产仁商实践奖”。

在公司治理方面，2012 年 6 月，《新财富》评选第八届“新财富金牌董秘”，董秘徐家俊连续三年获“金牌董秘”称号；6 月，《理财周报》“2012 中国上市公司最佳董事会价值管理论坛”评选金地集团为“2012 中国上市公司最佳董事会 50 强”，董秘徐家俊获评“2012 中国上市公司最佳董事会秘书”；7 月，上海证券交易所发布 2011-2012 年度董事会秘书考核结果，在参与考核的 932 名董事会秘书中，公司在信息披露工作方面表现优异，考核成绩位列前十，受到上交所通报表彰；8 月，金地集团荣获《每日经济新闻》价值地产总评榜之“2012 年度价值地产企业”、“2012 年度最佳董事会治理”大奖；12 月，和讯网评选金地集团为“年度最佳投资者关系企业”，董秘徐家俊获评“年度金牌董秘”；2013 年 1 月，深圳证监局对 2012 年度积极推动公司规范自律的深圳上市公司董事会秘书进行表彰，董秘徐家俊获得该项殊荣。

在社会责任方面，12 月，公司荣获《中国建设报》“责任地产”评选金地集团为“责任地产 TOP10”。

连续 9 年，公司与全球知名的民意测验和商业调查咨询公司盖洛普合作，进行客户满意度调研，并将结果引入公司经营管理和业绩考核。公司在小区环境规划、入伙交付、保修服务、投诉处理等 7 个客户体验关键环节上的表现均高于行业平均水平。金地物业成为被社会、同行和客户广泛认同的标杆。

2、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(%)	说明
营业收入	32,863,360,359.98	23,918,506,165.62	37.40	结算面积增加
营业成本	22,332,110,383.31	14,655,653,813.03	52.38	结算面积增加
营业税金及附加	3,001,565,422.44	2,418,344,276.99	24.12	结算面积增加
销售费用	839,497,180.71	949,722,687.05	-11.61	推广服务费减少
管理费用	843,074,175.87	902,102,335.52	-6.54	人工费用和业务活动费减少
财务费用	97,843,132.59	21,259,145.57	360.24	借款规模增加
资产减值损失	439,854,096.13	4,517,148.07	9637.43	计提存货跌价准备
投资收益	108,659,415.00	11,602,500.14	836.52	理财收益增加
营业外收入	503,553,821.10	30,344,403.75	1559.46	收购子公司产生的负商誉
所得税费用	1,596,658,257.76	1,253,453,731.07	27.38	利润总额增加
经营活动产生的现金流量净额	6,327,366,559.07	1,530,261,223.24	313.48	销售回款增加
投资活动产生的现金流量净额	-2,162,066,017.28	-1,115,824,112.92	不适用	投资支出增加
筹资活动产生的现金流量净额	-1,176,500,303.67	2,859,894,614.32	-141.14	偿还借款增加

2) 收入

①收入分析

报告期内，公司实现营业收入 328.63 亿元，同比增长 37.40%，其中房地产业务结转收入 318.72 亿元，同比增长 37.30%，主要是由于本年结算面积同比大幅增长。

②主要销售客户的情况

公司 2012 年前五名客户营业收入总额为人民币 23,266 万元，占全部营业收入的比例为 0.71%。

3) 成本

①成本分析表

单位:元 币种:人民币

分行业	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 (%)
房地产开发	21,661,218,956.41	97.00	14,088,507,367.38	96.15	53.75
物业出租	51,139,175.69	0.23	41,275,241.98	0.28	23.90
物业管理	579,287,444.54	2.59	486,062,238.41	3.32	19.18
其他	40,281,446.98	0.18	36,118,507.51	0.25	11.53

说明：总成本系主营业务成本，主要是房地产业务成本。本期较上期变动主要是因为房地产结算规模增大。

②主要供应商情况

公司 2012 年前五位供应商的采购金额约为 21,095.85 万元，占公司采购总额的比例为 16.52%。

3、行业、产品或地区经营情况分析

报告期内，公司房地产项目结算面积 241.21 万平方米，同比增长 31.78%；结算收入 318.72 亿元，同比增长 37.30%；房地产业务的毛利率为 32.04%，比上年减少 7.27 个百分点。

1) 主营业务分行业情况表

单位:元 币种:人民币

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 (%)
房地产销售	31,872,255,219.54	21,661,218,956.41	32.04	37.30	53.75	减少 7.27 个百分点

① 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
华南	5,185,944,435.96	10.13
华北	4,889,396,124.49	5.13
华东	7,871,091,111.69	43.99
东南	4,547,473,787.81	258.76
华中	1,955,703,021.27	3.05
西北	3,340,393,080.76	29.46
东北	5,069,953,836.25	51.77
合计	32,859,955,398.23	37.42

注:公司组织架构调整,2012年成立东南区域,营业收入增减比例按调整后架构计算。

② 房地产销售业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

分地区	主营业务收入	比例(%)	主营业务毛利	比例(%)	结算面积(万 M ²)	比例(%)
华南	4,763,051,976.29	14.94	1,552,371,687.89	15.20	36.87	15.29
华北	4,403,340,137.19	13.82	1,686,308,372.67	16.51	21.79	9.03
华东	7,796,197,442.67	24.46	1,744,388,430.41	17.08	29.12	12.07
东南	4,547,415,535.38	14.27	1,271,300,892.49	12.45	49.57	20.55
华中	1,951,903,211.00	6.12	600,228,941.00	5.88	26.09	10.82
西北	3,340,393,080.76	10.48	1,871,553,702.47	18.33	20.71	8.58
东北	5,069,953,836.25	15.91	1,484,884,236.20	14.54	57.06	23.66
合计	31,872,255,219.54	100	10,211,036,263.13	100	241.21	100

③ 报告期内各主要项目楼盘结算情况和销售如下表:

楼盘项目	结算面积(万 M ²)	结算金额(万元)	销售面积(万 M ²)	销售金额(万元)
佛山天玺			4.44	84,534
广州荔湖城	7.42	55,740	10.89	72,553
东莞博登湖	1.03	14,006	6.34	54,576
东莞湖山大境	1.27	26,844	4.28	46,562
深圳天悦湾	1.49	40,959	1.61	41,198
珠海伊顿山 3 号地	9.61	146,564	2.36	38,675
深圳名峰			2.52	37,808
珠海动力港	5.29	33,773	3.92	31,567
东莞外滩 8 号	9.46	69,055	4.07	30,988
天津国际广场	1.72	49,167	14.71	199,754
北京朗悦			13.26	181,158
北京仰山	12.83	253,810	6.32	122,438
天津格林世界	13.08	122,834	0.59	9,335
南京自在城	24.81	237,414	30.86	267,360

南京明悦			7.75	74,420
上海天御	3.26	107,971	2.04	70,106
上海艺华年			3.78	67,070
上海艺境	17.21	312,400	3.57	50,116
上海天境	1.28	53,511	0.81	33,635
上海格林世界	2.76	59,897	0.86	14,791
杭州自在城 41#	3.02	73,445	12.33	205,174
杭州天逸城			4.87	131,362
绍兴自在城	5.54	58,942	14.35	126,912
杭州自在城 2425#	12.02	236,698	3.85	76,763
慈溪鸿悦			3.47	60,274
宁波东御	5.51	85,342	2.43	32,375
武汉圣爱米伦	8.85	85,830	11.28	99,773
武汉澜菲溪岸	2.85	31,834	7.40	58,682
武汉艺境			6.79	44,952
武汉格林春岸	8.33	57,735	0.99	11,018
西安湖城大境	20.68	333,215	19.46	317,451
沈阳滨河国际	32.59	260,546	23.01	185,571
沈阳名京	9.55	99,719	14.35	147,921
沈阳铂悦	6.15	60,921	9.72	89,729
大连艺境	1.98	18,732	7.78	72,538
大连云锦	0.67	15,556	1.54	31,681
沈阳檀郡	6.12	51,068	0.89	8,227
其他	4.83	133,698	17.88	186,261
合计	241.21	3,187,226	287.37	3,415,308

4、资产、负债情况分析

单位：元 币种：人民币

项目名称	2012 年末		2011 年末		本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
	金额	占总资产的比例 (%)	金额	占总资产的比例 (%)		
货币资金	20,616,228,441.72	20.11	18,638,387,570.90	20.59	10.61	售楼款增加、借款增加、发行债券
其他应收款	3,515,151,655.36	3.43	2,043,933,734.52	2.26	71.98	土地保证金、合作方往来款增加
存货	70,109,343,142.76	68.39	64,135,243,833.82	70.87	9.31	开发规模增长、购买子公司公允价值调整
投资性房地产	3,088,093,707.23	3.01	1,283,150,487.11	1.42	140.66	收购子公司增加的投资物业
固定资产	210,231,942.28	0.21	124,276,171.32	0.14	69.17	在建工程完工转入固定资产
在建工程	39,044,114.10	0.04	67,770,102.52	0.07	-42.39	在建工程完工转入固定资产

递延所得税资产	828,669,961.80	0.81	611,073,175.11	0.68	35.61	可抵扣暂时性差异增加
短期借款	2,835,490,749.13	2.77	2,279,446,546.81	2.22	24.39	新增借款
应付账款	9,073,596,280.85	8.85	5,785,707,445.44	6.39	56.83	开发规模扩大
预收款项	24,490,339,204.35	23.89	23,213,776,291.64	25.65	5.50	预售房地产增加
应交税费	1,057,533,592.18	1.03	613,324,717.43	0.68	72.43	利润增加
应付利息	136,775,743.60	0.13	76,283,554.54	0.08	79.30	应付的债券利息、借款利息增加
应付股利	17,750,438.44	0.02	32,189,545.93	0.04	-44.86	支付股利
一年内到期的非流动负债	6,798,500,705.83	6.63	11,879,826,903.61	13.13	-42.77	偿还借款
长期借款	16,479,882,107.30	16.07	14,171,764,608.04	15.66	16.29	新增借款
应付债券	4,554,125,145.30	4.44	1,192,104,303.30	1.32	282.02	新增发行债券
递延所得税负债	736,833,351.66	0.72	14,067,887.39	0.02	5,137.70	购买子公司公允价值调整增加
资本公积	5,989,575,064.58	5.84	6,216,486,637.00	6.87	-3.65	不丧失控制权的情况下收购和处置子公司部分股权减少的资本公积
少数股东权益	7,479,916,831.36	7.30	5,494,877,323.64	6.07	36.13	少数股东损益、少数股东追加投资及收购子公司增加的少数股东权益

5、核心竞争力分析

公司初创于1988年，1993年正式开始经营房地产。历经二十余年探索和实践，公司规模发展迅速，企业实力持续增强。公司坚守“科学筑家”使命，在企业经营中体现“专业之道，惟精惟一”特质，秉承“用心做事，诚信为人”、“果敢进取，永怀梦想”等“金地之道”和企业精神，金地集团形成了地产开发业务核心竞争优势，目前已建立华南、华东、华北、华中、西北、东北、东南7大区域的全国化扩张格局，进入全国21座城市。

金地坚持以“引领人本生活”为产品核心理念，努力回应人居本源需求，为产品赋予浓厚人文风格，打造功能丰富、设计创新的人性功能，并构建居住圈层沟通平台，营造和谐顺畅的人情社区。近年来，金地不仅取得骄人销售业绩，更因产品创新和产品品质获得各类专业奖项，品牌赢得市场认同。

公司是国内最早涉足金融业务的房地产企业之一。目前，集团旗下拥有专注于中国房地产市场投资的私募基金管理公司稳盛投资。2012年，金地集团布局香港资本市场，收购香港上市公司星狮地产(股份代号：00535)，随后更名为金地商置。未来，金地商置将专注于商业地产，培育城市综合体开发与运营管理的核心业务模式，成为中国精致商业地产引领者。

展望未来，金地集团将持续打造、提升自身在地产、金融等方面的核心竞争力，秉承国际化视野和标准，以价值创造为目的，开拓创新，持续发展，努力实现“做中国最有价值的国际化企业”的宏伟愿景。

6、投资状况分析

1) 持有其他上市公司股权情况

单位：万元

股份代号	证券简称	占该公司股权比例（%）	期末账面值	会计核算科目	股份来源
00535	金地商置	76.29	184,771.23	长期股权投资	收购
合计	/	/	184,771.23	/	/

于报告年度，公司之子公司对在香港联合交易所主板上市的星狮地产(中国)有限公司（以下简称“星狮地产”，股票代码：00535)实施收购。公司之子公司首先以总对价 16.54 亿港元购买星狮地产 56.05%股份，并根据香港公司收购及合并守则于 2012 年 11 月 19 日完成无条件强制性现金全面收购要约。本次交易完成后公司合计收购星狮地产 76.29%股份。星狮地产已于 2013 年 3 月 12 日更名为金地商置集团有限公司。

2) 委托理财情况

单位:万元 币种:人民币

受托人名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	资金来源是否为募集资金
建设银行深圳城建支行	银行理财	20,000	2011/11/28	2012/2/1	浮动收益	20,000	184.17	是	0	否	否
建设银行深圳城建支行	银行理财	10,000	2011/12/5	2012/2/1	浮动收益	10,000	80.56	是	0	否	否
农业银行深圳地王支行	银行理财	20,000	2011/12/9	2012/1/10	浮动收益	20,000	115.56	是	0	否	否
平安银行深圳分行营业部	银行理财	10,000	2011/12/9	2012/1/18	浮动收益	10,000	44.44	是	0	否	否
中国银行深圳福田支行	银行理财	30,000	2011/12/9	2012/2/9	浮动收益	30,000	227.33	是	0	否	否
中国银行深圳福田支行	银行理财	10,000	2011/12/9	2012/2/8	浮动收益	10,000	74.56	是	0	否	否
宝盈基金管理有限公司	银行理财	5,000	2012/1/9	2012/2/13	浮动收益	5,000	27.22	是	0	否	否
工商银行深圳红围支行	银行理财	40,000	2012/1/10	2012/2/10	浮动收益	40,000	186.69	是	0	否	否
农业银行深圳地王支行	信托理财	10,000	2012/1/11	2012/4/11	浮动收益	10,000	164.31	是	0	否	否
农业银行深圳地王支行	银行理财	21,500	2012/1/12	2012/3/9	浮动收益	21,500	197.44	是	0	否	否
农业银行深圳地王支行	银行理财	10,000	2012/1/13	2012/2/13	浮动收益	10,000	45.64	是	0	否	否
华安双月鑫理财基金	信托理财	10,000	2012/1/13	2012/2/13	浮动收益	10,000	54.25	是	0	否	否
华安双月鑫理财基金	银行理财	10,000	2012/1/20	2012/2/20	浮动收益	10,000	47.36	是	0	否	否
工商银行深圳红围支行	银行理财	20,000	2012/2/9	2012/3/9	浮动收益	20,000	72.50	是	0	否	否
建设银行深圳城建支行	银行理财	30,000	2012/2/15	2012/3/15	浮动收益	30,000	91.83	是	0	否	否
建设银行深圳城建支行	银行理财	40,000	2012/2/16	2012/3/28	浮动收益	40,000	202.19	是	0	否	否
建设银行深圳城建支行	银行理财	10,000	2012/2/16	2012/3/28	浮动收益	10,000	50.55	是	0	否	否
国投瑞银基金管理有限	银行理财	60,000	2012/2/16	2012/3/28	浮动收益	60,000	303.29	是	0	否	否

公司											
浦发银行深圳分行	银行理财	20,000	2012/3/9	2012/4/9	浮动收益	20,000	62.86	是	0	否	否
平安银行深圳景田支行	银行理财	100,000	2012/3/26	2012/5/3	浮动收益	100,000	385.21	是	0	否	否
农业银行深圳地王支行	银行理财	60,000	2012/3/28	2012/5/3	浮动收益	60,000	213.04	是	0	否	否
农业银行深圳地王支行	银行理财	20,000	2012/4/11	2012/6/11	浮动收益	20,000	118.61	是	0	否	否
农业银行深圳地王支行	银行理财	30,000	2012/4/18	2012/5/18	浮动收益	30,000	113.42	是	0	否	否
农业银行深圳地王支行	银行理财	20,000	2012/4/20	2012/5/25	浮动收益	20,000	105.00	是	0	否	否
宝盈基金管理有限公司	银行理财	10,000	2012/4/25	2012/5/29	浮动收益	10,000	35.89	是	0	否	否
交通银行深圳华侨城支行	银行理财	50,000	2012/4/28	2012/5/28	浮动收益	50,000	158.33	是	0	否	否
交通银行深圳华侨城支行	银行理财	100,000	2012/5/3	2012/5/30	浮动收益	100,000	281.25	是	0	否	否
平安银行深圳分行营业部	银行理财	100,000	2012/5/4	2012/6/4	浮动收益	100,000	331.23	是	0	否	否
农业银行深圳地王支行	银行理财	90,000	2012/5/4	2012/6/4	浮动收益	90,000	298.11	是	0	否	否
建设银行深圳城建支行	银行理财	30,000	2012/5/10	2012/5/11	浮动收益	30,000	1.89	是	0	否	否
浦发银行深圳分行	银行理财	10,000	2012/5/31	2012/6/29	浮动收益	10,000	30.61	是	0	否	否
农业银行深圳地王支行	银行理财	80,000	2012/5/31	2012/6/29	浮动收益	80,000	196.56	是	0	否	否
建设银行深圳城建支行	银行理财	20,000	2012/6/1	2012/7/3	浮动收益	20,000	65.78	是	0	否	否
大成基金管理有限公司	货币基金	20,000	2012/6/4	2012/6/27	浮动收益	20,000	38.33	是	0	否	否
建设银行深圳城建支行	银行理财	35,000	2012/6/7	2012/6/28	浮动收益	35,000	53.08	是	0	否	否
交通银行深圳华侨城支行	银行理财	40,000	2012/6/8	2012/6/29	浮动收益	40,000	82.85	是	0	否	否
交通银行深圳华侨城支行	银行理财	40,000	2012/6/13	2012/6/29	浮动收益	40,000	41.21	是	0	否	否

建设银行深圳城建支行	银行理财	50,000	2012/6/8	2012/6/29	浮动收益	50,000	67.60	是	0	否	否
建设银行深圳城建支行	货币基金	12,000	2012/6/7	2012/6/15	浮动收益	12,000	4.32	是	0	否	否
宝盈基金管理有限公司	货币基金	12,000	2012/6/15	2012/8/27	浮动收益	12,000	87.36	是	0	否	否
国投瑞银基金管理有限公司	银行理财	15,000	2012/6/14	2012/6/28	浮动收益	15,000	15.17	是	0	否	否
建设银行深圳城建支行	银行理财	40,000	2012/6/21	2012/7/27	浮动收益	40,000	140.05	是	0	否	否
平安银行深圳景田支行	银行理财	80,000	2012/6/21	2012/7/27	浮动收益	80,000	280.11	是	0	否	否
平安银行深圳分行营业部	银行理财	9,000	2012/6/27	2012/8/3	浮动收益	9,000	36.49	是	0	否	否
建设银行深圳城建支行	银行理财	5,000	2012/6/26	2012/9/27	浮动收益	5,000	51.67	是	0	否	否
建设银行深圳城建支行	银行理财	10,000	2012/7/4	2012/8/8	浮动收益	10,000	34.51	是	0	否	否
农业银行深圳地王支行	银行理财	10,000	2012/7/4	2012/7/30	浮动收益	10,000	26.72	是	0	否	否
平安银行深圳分行营业部	银行理财	92,000	2012/7/5	2012/8/6	浮动收益	92,000	298.43	是	0	否	否
中国银行深圳福田支行	银行理财	10,000	2012/7/5	2012/9/26	浮动收益	10,000	86.41	是	0	否	否
中国银行深圳福田支行	银行理财	8,000	2012/7/5	2012/9/28	浮动收益	8,000	70.79	是	0	否	否
宝盈基金管理有限公司	银行理财	60,000	2012/7/5	2012/8/7	浮动收益	60,000	200.71	是	0	否	否
工商银行深圳红围支行	银行理财	10,000	2012/7/5	2012/7/30	浮动收益	10,000	20.83	是	0	否	否
农业银行深圳地王支行	银行理财	30,000	2012/7/10	2012/9/28	浮动收益	30,000	236.71	是	0	否	否
农业银行深圳地王支行	银行理财	20,000	2012/7/10	2012/8/17	浮动收益	20,000	76.00	是	0	否	否
农业银行深圳地王支行	银行理财	10,000	2012/7/10	2012/8/9	浮动收益	10,000	31.67	是	0	否	否
华安双月鑫理财基金	银行理财	67,500	2012/7/5	2012/9/28	浮动收益	67,500	597.33	是	0	否	否
华安双月鑫理财基金	银行理财	13,000	2012/7/27	2012/9/3	浮动收益	13,000	47.37	是	0	否	否
工商银行深圳红围支行	银行理财	5,000	2012/8/16	2012/9/20	浮动收益	5,000	21.15	是	0	否	否
建设银行深圳城建支行	银行理财	20,000	2012/8/15	2012/9/28	浮动收益	20,000	89.21	是	0	否	否

建设银行深圳城建支行	银行理财	100,000	2012/8/28	2012/10/8	浮动收益	100,000	393.15	是	0	否	否
建设银行深圳城建支行	银行理财	5,000	2012/9/18	2012/10/22	浮动收益	5,000	15.60	是	0	否	否
国投瑞银基金管理有限公司	银行理财	100,000	2012/10/12	2012/11/16	浮动收益	100,000	345.21	是	0	否	否
浦发银行深圳分行	银行理财	40,000	2012/10/8	2012/11/30	浮动收益	40,000	212.00	是	0	否	否
平安银行深圳景田支行	银行理财	50,000	2012/10/8	2012/12/27	浮动收益	50,000	400.00	是	0	否	否
农业银行深圳地王支行	银行理财	49,000	2012/10/23	2012/12/3	浮动收益	49,000	198.15	是	0	否	否
农业银行深圳地王支行	银行理财	70,000	2012/10/29	2012/12/5	浮动收益	70,000	269.64	是	0	否	否
农业银行深圳地王支行	银行理财	3,000	2012/11/7	2012/12/27	浮动收益	3,000	12.50	是	0	否	否
农业银行深圳地王支行	银行理财	2,000	2012/11/7	2012/12/27	浮动收益	2,000	8.33	是	0	否	否
宝盈基金管理有限公司	银行理财	100,000	2012/11/16	2012/12/21	浮动收益	100,000	354.79	是	0	否	否
交通银行深圳华侨城支行	银行理财	10,000	2012/11/20	2012/12/27	浮动收益	10,000	35.48	是	0	否	否
交通银行深圳华侨城支行	银行理财	10,000	2012/12/13	2013/1/4	浮动收益	10,000	24.71	是	0	否	否
合计	/	2,369,000	/	/	/	2,369,000	9,573	/		/	/

3) 委托贷款

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	预期收益	投资盈亏
上海致富茂城置业有限公司	50,000.00	2个月	16.2%/年	项目开发	在建工程抵押	否	否	否	否	否	1,350.00	1,350.00

桂林市裕恒房地产开发有限责任公司	14,000.00	42 天	15%/年	项目开发	土地使用权抵押	否	否	否	否	否	245.00	245.00
安徽梅园投资置业有限公司	10,000.00	2 年	14%/年	项目开发	在建工程抵押	否	否	否	否	否	2,800.00	836.11

注：上述委托贷款均为公司之子公司稳盛(天津)投资管理有限公司管理的基金产品，主要是短期过桥基金和跟投基金。其中借款方为上海致富茂城置业有限公司及桂林市裕恒房地产开发有限责任公司的两笔过桥基金投资已经收回。

4) 主要子公司、参股公司分析

单位:元 币种:人民币

公司名称	主要产品或服务	权益比例 (%)	期末资产规模	本期营业收入	本期净利润
深圳市金地北城房地产开发有限公司	房地产开发	57.14	3,566,369,778.73	409,586,406.00	21,046,429.13
广州市东凌房地产开发有限公司	房地产开发	80	2,067,792,424.49	559,376,854.00	58,225,165.30
深圳市金地旧城改造开发有限公司	房地产开发	60	656,278,091.34	239,220,531.39	68,217,099.93
北京金地融侨房地产开发有限公司	房地产开发	100	958,198,715.70	2,538,295,236.30	516,892,436.90
烟台金象泰置业有限公司	房地产开发	51	669,168,271.44	125,967,006.00	7,273,106.63
上海金珩房地产发展有限公司	房地产开发	100	4,979,563,689.79	535,110,708.00	3,560,935.95
上海格林风范房地产发展有限公司	房地产开发	70	3,936,392,972.07	605,693,610.75	153,089,502.35
金地集团南京置业发展有限公司	房地产开发	100	3,545,568,851.64	2,374,137,797.50	119,086,856.74
上海金地宝山房地产发展有限公司	房地产开发	100	804,891,618.37	3,124,004,506.00	309,153,008.26
上海金深房地产开发有限公司	房地产开发	100	687,979,276.08	1,079,712,630.17	150,172,547.50
杭州金地自在城房地产发展有限公司	房地产开发	100	4,078,186,885.42	734,446,595.00	105,424,181.59
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	房地产开发	60	2,707,720,668.82	589,415,137.00	76,545,856.69
杭州金地中天房地产发展有限公司	房地产开发	60	1,886,116,375.92	2,367,033,744.81	356,144,458.87
沈阳金地长青房地产开发有限公司	房地产开发	100	3,790,015,077.58	2,605,455,523.00	405,056,364.77
沈阳金地全胜房地产开发有限公司	房地产开发	100	2,176,642,806.84	997,186,449.00	103,237,638.29
沈阳荣耀房地产开发有限公司	房地产开发	51	1,602,919,922.33	609,212,569.00	41,720,120.04
大连荣耀房地产开发有限公司	房地产开发	70	785,441,785.43	155,564,162.00	26,739,190.84
沈阳金地世城房地产开发有限公司	房地产开发	100	704,490,202.44	510,675,130.25	93,045,950.62

5) 公司股权投资情况

报告期内，公司新增投资额 905,419.15 万元，主要由以下几项构成：

A、报告期内，公司主要新设子公司如下：

单位:人民币万元

被投资的公司名称	主要经营活动	币别	注册资本	公司年末实际出资额(折合人民币万元)	占被投资公司权益的比例
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	房地产开发经营	人民币	800.00	800.00	100%
沈阳金地艺境置业有限公司	房地产开发经营	人民币	1,000.00	510.00	51%
武汉金地普盈置业有限公司	房地产开发经营	人民币	10,000.00	8,921.00	89.21%
大连金地物业管理有限公司	物业管理	人民币	100.00	100.00	100%
杭州标凡投资管理有限公司	投资	人民币	10.00	10.00	100%
杭州雄发投资管理有限公司	投资	人民币	10.00	10.00	100%
余姚金地房地产发展有限公司	房地产开发经营	人民币	20,000.00	13,000.00	65%
金地国际投资有限公司	投资	美元	1,000.00	6,287.50	100%
合计				29,638.50	

B、报告期内，公司收购了 12 家公司，支付收购价款折合人民币合计 332,882.78 万元。其中，2012 年 9 月-11 月，公司收购星狮地产(中国)有限公司 76.29%的股权，收购对价折合人民币 186,723.72 万元。

C、报告期内，公司对 15 家子公司增资，折合人民币合计 542,897.87 万元。其中，上海航金房地产发展有限公司增资人民币 87,900 万元，金地集团扬州房地产发展有限公司增资人民币 6,000 万元、美元 6,122 万元，大连天意房地产开发有限公司增资美元 3,053 万元，武汉金地慧谷置业有限公司增资人民币 35,000 万元，武汉金地伟盛房地产开发有限公司增资人民币 15,186.12 万元，北京金地惠达房地产开发有限公司增资人民币 48,000 万元，常州金坤房地产开发有限公司增资人民币 48,000 万元，金地集团南京金玖房地产有限公司增资人民币 28,000 万元，西安金地置业投资有限公司增资人民币 36,000 万元，西安筑天置业有限公司增资美元 9,000 万元，西安筑家置业有限公司增资美元 8,000 万元，永信商务有限公司增资美元 3,059.90 万元，诚信投资（香港）有限公司 增资美元 1,978 万元，沈阳金地滨河房地产置业有限公司增资港元 36,000 万元，烟台忆境房地产开发有限公司增资美元 2,000 万元。

（二）董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（1）行业竞争格局和发展趋势

房地产市场的宏观调控政策将会加快市场的“洗牌”进程，两极分化越来越明显，部分中小企业将被淘汰出局，市场集中度越来越高，同时行业利润率逐步下降。行业竞争和企业自身发展的规律都表明，要在市场竞争中胜出，做大规模和提高竞争力将是必然要求。

我国的住宅商品化从 1998 年正式全面推开，至今为止已近 15 年，城镇化率也已超过 50%。虽然住宅产业量价齐升的“黄金时代”已近尾声，但距离 65%-70%的目标城市化率还有一段距离，按照每年 0.8-1%的城镇化率计算，住宅产业还可蓬勃发展大约 15 年左右，每年的刚性需求大约 8-10 亿平方米。伴随着国内生产总值和人均收入倍增计划的实施以及新型城镇化的推进，房地产行业发展前景仍然广阔。

（2）公司发展战略

通过 2011 年和 2012 年两年的体系重塑工作，各项体系工具、标准化成果、核心竞争力提升措施在 2013 年进一步落地。公司 2013 年的经营导向是“深化体系、提速发展”，公司上下通过深刻认识宏观经济形势和行业发展趋势，以战略为导向，积极进行正确的投资，加速规模扩张，高效快速开发，加快体系建设各项成果的落地，提升产品竞争力。资源拓展和开发提速是关键能力，体系深化和考核激励是组织保障。管理层将致力于以下能力的培养和建设：

第一，提升投资拓展能力

公司要加强前瞻研究和拓展组织建设，进行前瞻性的经济与政策研究，通过地产行业与市场研究、竞争对手研究等成果，指导我们的投资、运营、营销及设计定位等方面的工作，并不断超越竞争对手。在准确把握市场和投资策略的同时，提升各层面投资拓展的组织建设，树立正确的投资理念，夯实基础投资能力，完善组织和人员配置，建立有效的投资拓展激励

机制。在布局上，公司要深耕现有城市，挖掘有潜力的一二线城市。根据各城市供需情况确定投资策略，做好城市深耕，并在重点一二线城市做好投资。在土地品类选择上，坚持刚需首改不动摇，抓住稳定的刚性需求，尽可能地多获取规模城市主流地段的高性价比土地，以刚需产品尽可能地扩大市场份额，适当把握部分城市的改善型（主要是首次改善型）项目机会。

第二，体系的深化和落地

1) 运营管理体系方面，将严格把控各项关键节点，通过动态的生产经营计划管理，打造执行刚性有力度、调度弹性有章法的运营体系，以快速应对市场变化。通过落实经营管理的工具方法，深化项目分级管理。

2) 通过产品系列化的推广，全公司产品将达到 80%标准化系列化应用。要前置项目定位策划工作节点，把握项目开发关键价值链前端，打造主流市场中的主流产品。计划组建产品研发设计院，提升研发速度并在区域及项目层面落地应用，缩短研发周期，提升研发效率。通过系列化标准化成果、强化集约效应（战略合作、战略采购、工厂化）、优化研发阶段的项目成本、提高工程管理体系，打造提速发展的产品能力。

3) 进一步加强成本目标和成本配置管理，并配合运营体系，加快示范区建设进度，而对后期量产部分进行成本适配严控。重塑再造成本管控体系，目标成本管理是主线，合约规划是核心，战略采购与供应链优化是加速器，责任成本管理是保障，价值工程分析贯穿始终。

4) 要继续倡导以销售为先导的销售文化，号召“人人都是经营者”，“人人都为销售服务”，将重视经营结果的销售文化打造成我们的核心竞争力。通过完善营销体系建设，打造完整营销价值链，明确“把定位做对、把产品说清、把客户找到、把产品做好”的四大目标、平衡销售与利润，通过“提升市场研究能力、提升营销组织策划能力、强化费效比管理机制、提升营销运营统筹能力”等核心举措，切实提升企业营销能力。

5) 人力资源方面，在总部、区域、项目三个层面，要提高用人标准，促进人员培养、建立竞争机制，通过考核和优胜劣汰，提升各团队能力。2013 年，在现有激励体系基础上，体现激励的及时性，提高激励力度和针对性，实现奖励和经营结果及时、紧密挂钩。通过企业大学金地管理学院的管理，明权责、梳流程、激发组织效率；传知识、增能力、提高员工绩效；深传播、倡进取、促进文化活力，成为企业组织能力提升的加速器。

6) 继续整合集团的物业管理体系，持续提升品牌价值，提升客户满意度，升级高端客户服务体系，激励好核心管理人员，使物业管理成为金地集团最重要的核心竞争力之一。

第三，融资

通过海内外平台，进行股债融资及其它创新类金融产品研究和尝试。通过资本运营，建立起金地集团在资本市场的形象和品牌，并优化提升上市公司的市值管理能力。

(3) 2013 年经营计划

2013 年，公司主要开发项目共 59 个，计划新开工面积 572.3 万平方米、计划竣工面积 273.3 万平方米。

计划开发的主要项目如下：

单位：平方米

序号	项目	位置	权益比例	可售面积	新开工面积	竣工面积
1	深圳天悦湾	宝安区	57%	270636	156313	
2	深圳名峰	龙岗区	100%	115950		
3	深圳坪山新区	坪山新区	100%	90410	90410	
4	东莞湖山大境	黄江镇	100%	324716	95060	40845
5	东莞博登湖	塘厦镇	51%	318748		67058
6	广州荔湖城	增城区	80%	2306831	223782	63340
7	珠海伊顿山 1 号地	香洲区	51%	107953		32134
8	珠海动力港	香洲区	100%	712483	31461	
9	珠海金湾	西湖区	100%	243564	81506	
10	佛山天玺	顺德区	100%	128529		128529
11	佛山南海区季华路	南海区	100%	107313	69464	
12	烟台澜悦	高新区	51%	142741		41685
13	烟台滨海大社区	莱山区	85%	526553	320013	
14	北京朗悦	房山区	100%	272398	92572	78916
15	北京格林格林	通州区	60%	159303	159303	
16	北京门头沟区高家园项目	门头沟区	50%	326620	105451	
17	北京大兴孙村项目	大兴区	50%	132901	62950	
18	天津国际广场	河东区	100%	354565		223119
19	天津团泊	静海县	70%	459826	104000	
20	天津辛庄	津南区	50%	279013	141000	
21	扬州艺境	高新区	100%	208993	55832	106757
22	上海艺境	宝山区	100%	184868		
23	上海天境	青浦区	100%	207218	91984	
24	上海艺华年	浦东区	64%	219253		119588
25	常州天际	新北区	100%	157652	21773	56306
26	常州格林春天	新北区	100%	232544	32610	
27	南京明悦	栖霞区	100%	192095	22457	102055
28	南京自在城	雨花台区	100%	1038822	203660	137665
29	上海松江荣乐西路	松江区	50%	97527	97527	
30	上海泗泾项目	松江区	55%	718652	187486	
31	扬州新城西区 802 号地块	新城西区	100%	348634	59490	
32	杭州自在城 24#25#	西湖区	60%	411445		
33	杭州自在城 41#	西湖区	100%	288712		173019
34	杭州天逸	萧山区	60%	306130	77586	

35	绍兴自在城	绍兴县	60%	1003593	146724	142058
36	慈溪鸿悦	慈溪市	66%	155013		155013
37	金华湖海塘项目	婺城区	100%	50263	50263	
38	余姚澜悦（余姚 2012-71 号地块）	余姚市	65%	103130	103130	
39	杭州祥符街道科技学院项目	拱墅区	100%	60318	60318	
40	杭州长睦项目	江干区	100%	119385	119385	
41	宁波长丰项目	鄞州区	100%	144889	144889	
42	武汉艺境	高新区	100%	325199	112065	157498
43	武汉圣爱米伦	洪山区	70%	281964		91709
44	武汉澜菲溪岸	汉阳区	72%	573983	51714	72793
45	武汉名郡	江岸区	100%	71959		71959
46	长沙三千府	望城区	63%	926107	192890	
47	武汉格林东郡（曙光村）	高新区	100%	383677	197398	
48	西安湖城大境	雁塔区	70%	1207641	45910	242564
49	西安西沔公元	雁塔区	100%	1908910	478246	
50	西安雁翔路	雁塔区	51%	261209	133997	
51	西安唐华路	雁塔区	100%	677349	198731	
52	沈阳滨河国际	浑南区	100%	1281808	225342	187039
53	沈阳名京	铁西区	55%	418516	21523	129698
54	沈阳铂悦	大东区	51%	449289	226751	48156
55	大连云锦	中山区	70%	63099		
56	大连艺境	甘井子区	40%	451690	141308	63522
57	沈阳滨河左岸	浑南区	51%	183077	161752	
58	沈阳锦城	浑南区	100%	236246	168174	
59	沈阳苗圃项目	浑南区	100%	521586	159236	
	合计			23853498	5723436	2733025

注：上述开工计划和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

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

（4）可能面对的风险

政策风险：作为国民经济最重要的行业之一，政策风险始终是房地产行业面临的最大风险。2012年末，部分城市出现了房价快速反弹的苗头，国务院于2013年年初迅速出台了“新国五条”，重申了国家支持刚性自住需求、抑制投资投机性需求的态度，同时强调要增加普通商品住房及用地供应。2013年的房地产市场调控还将持续，同时，城镇个人住房信息系统建设、房产税试点可能进入新阶段。调控措施的频繁出台，使得行业面临着许多不确定的宏观政策风险，这对公司的市场判断、战略制定、项目销售、资金回笼等各环节都将产生较大影响。

市场风险：随着国家一系列调控政策的实施，以及市场预期的变化，各地房地产市场将受到不同的影响。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，影响了公司在当地的销售和业绩状况。现阶段，部分热点地区存在明显泡沫，部分地区供应过剩，都需要公司谨慎判断投资拓展的区域。

利率风险：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。开发贷的获取难易程度、利率的高低将直接影响公司的现金流和资金成本。同时，各地也在相继出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预收款必须开设专用账户，专款专用，该等政策的变化会对公司资金的运用效率产生影响。个人住房贷款方面，各银行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，也将对公司销售产生影响。

（三）利润分配预案

1、现金分红政策的制定、执行或调整情况

2012年5月22日召开的2011年度股东大会通过了公司2011年度分红派息方案。分红派息方案为：以公司股权登记日收市时总股本为基数，向全体股东每10股派现金人民币0.68元（含税）。报告期内实施了2011年度利润分配方案，股权登记日为2012年6月7日，现金红利发放日为6月14日。实施公告发布于2012年6月4日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

近年来，公司在保证资金满足日常经营发展的前提下，积极按照章程规定向股东分配现金股利。最近三年累计现金分红金额占公司最近三年年均净利润的比例为31%。公司现金分红政策的制定和执行符合公司章程和股东大会决议的要求，在此过程中独立董事积极发挥监督义务，中小股东有充分表达意见的机会，未来公司仍将坚持持续稳定现金分红的政策。

2012年5月，自接到中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》以后，公司立即组织全体董事、监事及高级管理人员进行学习讨论，并制定了具体的工作方案。7月，公司拟订并公告了《未来三年（2012-2014）股东回报规划》初稿，就股东回报规划事宜积极征求公司股东特别是中小股东的建议和意见。8月初，公司董事会审议并通过了《就股东回报规划事宜的论证报告》、《未来三年（2012-2014年）股东回报规划》和《公司章程》修订案，全体董事，包括独立董事就该三项议案都发表了意见。全体董事同意将股东回报规划和章程修订案提交到2012年第一次临时股东大会审议，《公司章程》修订案完善了利润分配政策尤其是现金分红政策的决策机制，规定了实施现金分红需要的条件，明确了在满足现金分红条件时，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的8%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。

2、2012年度公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为3,385,246,950.58元，母公司报表净利润1,679,312,892.18元。按照国家有关法律、法规及《公司章程》的规定，董事会拟提交股东大会2012年度利润分配方案如下：

按德勤华永会计师事务所有限公司审定的母公司2012年度净利润计提10%法定盈余公积金167,931,289.22元，以2012年12月31日公司总股本4,471,508,572股为基数，每10股派发现金股利0.80元（含税），本年度公司不进行资本公积金转增股本。公司独立董事已对该预案发表意见，尚需经公司2012年度股东大会审议通过。

3、公司前三年现金分红与资本公积转增股本情况

分红年度	每 10 股派 息数(元) (含税)	每 10 股 转增数 (股)	现金分红的数 额(含税, 元)	分红年度合并报 表中归属于上市 公司股东的净利 润(元)	占合并报表中归属 于上市公司股东的 净利润的比率(%)
2012	0.80		357,720,685.76	3,385,246,950.58	10.57
2011	0.68		304,062,582.90	3,017,226,801.49	10.08
2010	0.6		268,290,514.32	2,694,043,630.78	9.96

（四）积极履行社会责任的工作情况

详见《公司 2012 年社会责任报告》。

五、重要事项

（一）重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项和媒体普遍质疑的事项。

（二）报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

本年度公司无资金被占用情况。

（三）破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

（四）报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

（五）公司股权激励情况及其影响

详见第七部分中的“董事和高级管理人员持有公司股票期权的情况”。

(六) 报告期内公司重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易事项。

(七) 重大合同及其履行情况

1、报告期内本公司未发生为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项。

2、担保情况如下表：

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
金地（集团）股份有限公司	公司本部	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	13,825	2010/7/15	2010/7/22	2012/1/21	连带责任担保	是	否	0	是	是	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	2,800	2011/11/30	2011/11/30	2015/5/29	连带责任担保	否	否	0	是	是	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	7,000	2011/11/30	2012/1/17	2013/2/28	连带责任担保	否	否	0	是	是	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	2011/11/30	2012/1/17	2015/5/29	连带责任担保	否	否	0	是	是	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	22,750	2012/5/31	2012/5/31	2016/5/30	连带责任担保	否	否	0	是	是	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	2012/5/31	2012/6/1	2016/5/30	连带责任担保	否	否	0	是	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							25,375						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							42,000						
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							398,377						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							398,377						
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）													
担保总额（A+B）							440,377						
担保总额占公司净资产的比例（%）							18.73						
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）							381,993						
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）							381,993						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

深圳市金地大百汇房地产开发有限公司(以下简称“金地大百汇”)系公司之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司(以下简称“金地旧改公司”)的联营公司,负责开发深圳市岗厦旧城改造项目,金地旧改公司持有金地大百汇 35%的股权。

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。

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

截至 2012 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 4.2 亿元,金地旧改公司的少数股东深圳市俊唯置业开发有限公司以其持有的金地旧改公司 40%的股权为质押,就上述借款担保为公司提供反担保。

4、其他重大合同

本年度公司无其他应披露而未披露的重大合同。

(八) 承诺事项履行情况

本公司或持股 5%以上股东本年度无未完成之承诺事项。

(九) 聘任、解聘会计师事务所情况

本公司自 2005 年度开始聘请德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)为公司审计机构。2012 年 5 月 22 日,本公司 2011 年度股东大会决议通过了继续聘请德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)为 2012 年度审计机构的相关议案,审计报酬为人民币 420 万元。

截止报告期末,德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)已为公司提供了 8 年审计服务。

(十) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十一) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

六、股份变动及股东情况

（一）股本变动情况

1、报告期内，公司股份总数及结构未发生变动。股份情况表如下：

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	4,471,508,572	100						4,471,508,572	100
1、人民币普通股	4,471,508,572	100						4,471,508,572	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	4,471,508,572	100						4,471,508,572	100

2、报告期末，公司无限售股。

3、证券发行与上市情况

（1）截至报告期末近3年历次证券发行情况

截止本报告期末近三年，公司无证券发行与上市情况。

（2）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

截至2012年12月31日，公司总股本为4,471,508,572股，均为无限售条件流通股。报告期内公司股东结构及公司资产和负债结构未发生变动。

(3) 现存的内部职工股情况

截至报告期末公司无内部职工股。

(二) 股东情况

1、股东数量和持股情况

截止报告期末股东总数（户）	194,068	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数（户）	189,205			
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳市福田投资发展公司	国有法人	7.85	351,060,854	0		无
安邦保险集团股份有限公司—传统保险产品	其他	4.61	205,939,847	175,475,584		无
深圳市福田建设股份有限公司	其他	3.71	165,703,417	0		无
长沙先导投资控股有限公司	其他	2.01	90,000,000	0		质押 45,000,000
中国建设银行—长城品牌优选股票型证券投资基金	其他	1.79	79,944,406	79,944,406		无
中国银行—大成蓝筹稳健证券投资基金	其他	1.55	69,435,289	69,435,289		无
博时价值增长证券投资基金	其他	1.53	68,556,817	68,556,817		无
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	其他	1.44	64,595,162	-4,355,299		无
天津旺根股权投资合伙企业(有限合伙)	其他	1.33	59,692,483	59,692,483		无
招商银行股份有限公司—光大保德信优势配置股票型证券投资基金	其他	1.3	58,000,000	16,108,662		无
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述 10 位股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。					

2、单一第一大股东简介

截止本报告期末公司无持股在百分之十以上的股东，无控股股东及实际控制人。公司的单一第一大股东是深圳市福田投资发展公司，持有公司股份 351,060,854 股，占公司总股份的 7.85%。

3、“08金地债”债券持有人情况

2012 年末债券持有人总数	91 户	
公司债券持有人名称	期末持债数量（元）	持有比例（%）
泰康人寿保险股份有限公司—投连一个险投连	191,663,000	15.97
新华人寿保险股份有限公司—万能—得意理财—018L—WN001 沪	180,000,000	15.00
中油财务有限责任公司	121,047,000	10.09
中国邮政储蓄银行股份有限公司	100,000,000	8.33
太平人寿保险有限公司—万能—团险万能	80,000,000	6.67
中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行	70,764,000	5.90
新华人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—018L—FH001 沪	60,000,000	5.00
中意人寿保险有限公司—中石油年金产品—股票账户	40,000,000	3.33
全国社保基金二零五组合	40,000,000	3.33
中英人寿保险有限公司—分红—一个险分红	28,721,000	2.39

七、董事、监事、高级管理人员和员工情况

(一) 持股变动及报酬情况

1、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

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	变动数量	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）
凌克	董事长	男	53	2011年4月28日	2014年4月27日	130000	130000		607
黄俊灿	董事、总裁	男	42	2011年4月28日	2014年4月27日	100000	100000		428
陈爱虹	董事	女	42	2011年4月28日	2014年4月27日				15
陈必安	董事、高级副总裁	男	50	2011年4月28日	2014年4月27日				335
孙聚义	董事	男	61	2011年4月28日	2014年4月27日				209
陈志升	董事	男	52	2011年4月28日	2013年4月5日				
BILL HUANG	董事	男	50	2011年4月28日	2014年4月27日				15
徐家俊	董事、高级副总裁、董事会秘书	男	34	2011年4月28日	2014年4月27日	50000	50000		238
梁莉莉	董事	女	31	2011年4月28日	2014年4月27日				10
李绪富	独立董事	男	46	2011年4月28日	2014年4月27日				25
王志乐	独立董事	男	65	2011年4月28日	2014年4月27日				25
夏新平	独立董事	男	47	2011年4月28日	2014年4月27日				25
靳庆军	独立董事	男	55	2011年4月28日	2014年4月27日				25
宋军	独立董事	男	51	2011年4月28日	2014年4月27日				16.67
杨伟民	监事长	男	51	2011年4月28日	2014年4月27日	49100	49100		281

夏桂英	监事	女	50	2011年4月28日	2014年4月27日				6
翁明君	监事	女	39	2011年4月28日	2014年4月27日				6
王勇	职工代表监事	男	40	2011年4月28日	2014年4月27日	20000	20000		188
孙静	职工代表监事	女	38	2011年4月28日	2014年4月27日				112
严家荣	高级副总裁	男	49	2011年4月28日	2014年4月27日	37500	37500		291
胡弘	副总裁	男	46	2011年4月28日	2014年4月27日				310
韦传军	高级副总裁、财务负责人	男	44	2011年4月28日	2014年4月27日	30000	30000		253
张晓峰	副总裁	男	42	2011年4月28日	2014年4月27日	135000	135000		260
宋涛	副总裁	男	43	2011年4月28日	2014年4月27日				208
阳侃	副总裁	男	47	2012年12月31日	2014年4月27日				
合计	/	/	/	/	/	551600	551600		3888.67

注：上述董事、监事和高管人员所持公司股份皆来自于二级市场买入，其持股行为符合证监会及上交所有关董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动的管理规定。

董事、监事、高级管理人员简历：

(1) 凌克，男，1959年12月生。浙江大学管理工程硕士，高级经济师。曾任本公司常务副总经理、总经理，第五届董事会董事、董事长。现任本公司第六届董事会董事长。

(2) 黄俊灿，男，1971年2月生。同济大学工民建专业工学学士，英国威尔士大学新港学院（深圳）MBA，在清华大学经济管理学院研修财务管理，在中欧国际工商学院研修CFO模块课程。曾任本公司工程部副经理、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。现任本公司第六届董事会董事、总裁。

(3) 陈爱虹，女，1970年11月生。本科学历，会计师，清华威尔士在读MBA。曾任深圳市福田区投资管理公司财务部部长、审计部部长、福田区国资办监事会监事。现任深圳市福田区投资发展公司董事长、深圳市福田区体育发展公司董事长，深圳市福田区创新资本创业投资有限公司董事长，本公司第六届董事会董事。

(4) 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。曾任本公司常务副总经理，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。现任本公司第六届董事会董事、高级副总裁、华东区域地产公司董事长、总经理。

(5) 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。曾任本公司董事、副董事长，第四届董事会独立董事。2002年至2005年任骏豪集团副董事长兼财务总监、本公司第五届董事会独立董事。现任本公司第六届董事会董事。

(6) 陈志升，男，1961年2月生。管理学博士，高级会计师。曾就职于厦门大学、深圳市经发局审计处、深圳市执信会计师事务所、深圳市投资管理公司财务部、深圳市通产包装集团有限公司；曾任深圳市投资管理公司副总会计师、计划财务部部长，深圳市通产包装集团有限公司董事、总经理，深圳市通产丽星股份有限公司董事长。现任深圳市远致投资有限公司执行董事、总经理，兼任深圳市创新投资集团有限公司董事、深圳市投资控股有限公司董事，本公司第六届董事会董事。

(7) BILL HUANG，男，1962年9月生。美国伊利诺伊斯大学电子工程与计算机科学硕士。曾任美国UT斯达康有限公司高级副总裁兼首席技术执行官，本公司第五届董事会董事。现任中国移动通信研究院院长，本公司第六届董事会董事。

(8) 徐家俊，男，1978 年 6 月生，上海财经大学管理学硕士。曾任 AMT—企业资源管理研究中心合伙人、专家顾问、业务线总监等职务。历任金地（集团）股份有限公司行政管理部副总经理、第四届监事会职工代表监事、人力资源部总经理、第五届监事会职工代表监事。现任本公司第六届董事会董事、高级副总裁、董事会秘书，兼任金地商置行政总裁。

(9) 梁莉莉，女，1982 年 3 月生，肇庆学院管理学学士。曾任职于深圳市浩和投资有限公司、深圳市福田建设股份有限公司，现任深圳市方兴达投资有限公司财务部副经理，本公司第六届董事会董事。

(10) 李绪富，男，1966 年 6 月生。复旦大学经济学博士、经济学硕士，上海外国语大学文学学士。曾任南京汽车制造厂德文翻译、国泰证券有限公司投资银行部高级经理、南方证券股份有限公司投资银行业务总部（上海）总经理、长江巴黎百富勤证券有限公司企业融资部总经理、法国巴黎融资（亚洲）有限公司企业融资董事。现任雄牛资本（bull capital）有限公司合伙人，本公司第六届董事会独立董事。

(11) 王志乐，男，1948 年 3 月生，东北师范大学本科和研究生毕业，曾于中国人民大学任教，先后任讲师、副教授，现任商务部国际贸易经济合作研究院研究员（教授），北京新世纪跨国公司研究所所长，本公司第六届董事会独立董事。

(12) 夏新平，男，1965 年 4 月生，华中科技大学管理学博士，现任华中科技大学管理学院财务与金融系教授、博士生导师，烽火通信科技股份有限公司独立董事，本公司第六届董事会独立董事。

(13) 靳庆军，男，1957 年 8 月生，先后毕业于安徽大学外语系和中国政法大学研究生院，取得哈佛大学肯尼迪政府学院研究文凭。高级律师。曾在香港马士打律师行、英国律师行 Clyde & Co.、中信律师事务所以及信达律师事务所工作，曾任中华全国律师协会涉外委员会副主任，靳律师是华盛顿上诉法院中国法律顾问，中华全国律师协会 WTO 委员会委员，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，深圳市仲裁委员会仲裁员，清华大学法学院联合硕士生导师，中国政法大学兼职教授。1999 年至 2004 年担任本公司第二届及第三届董事会独立董事，现任北京市金杜律师事务所资深合伙人，本公司第六届董事会独立董事。

(14) 宋军，1961 年 4 月生，研究员，中共党员，清华大学工学博士。曾任清华控股有限公司董事长、总裁，清华紫光股份有限公司董事长等。现任清华大学教育基金会副理事长兼秘书长，中国玻纤股份有限公司独立董事，本公司第六届董事会独立董事。

(15) 杨伟民，男，1962 年 3 月生。南京建筑工程学院学士，英国威尔士大学新港学院（深圳）MBA，高级工程师，国际注册商业房地产投资师。曾任本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、本公司总裁助理。现任本公司第六届监事会监事长。

(16) 夏桂英，女，1963 年 3 月生，中国政法大学法律专业硕士研究生，高级经济师。曾任深圳市投资控股有限公司发展研究部、法律事务部业务经理、总裁秘书、办公室副主任、总法律顾问、法律事务部部长等职，本公司第五届监事会监事。现任深圳市投资管理公司副总经理，本公司第六届监事会监事。

(17) 翁明君，女，1973 年 4 月生，大专学历。曾任深圳市福田建设股份有限公司行政人事部副经理、经理，现任深圳市福田建设股份有限公司副总经理，本公司第六届监事会监事。

(18) 王勇，男，1972 年 11 月生，毕业于清华大学，工学硕士。1997 年加入金地集团，历任金地置业公司副总经理，金地集团品牌管理部副总经理（主持工作），金地集团深圳地产公司营销总监、副总经理、总经理、金地集团经营管理部总经理、战略管理部总经理，现任本公司东南区域地产公司董事长兼总经理，第六届监事会职工代表监事。

(19) 孙静，女，1974 年 8 月生，南京建工学院工民建专业工学学士。1996 年毕业于至今在本公司工作，曾任北京金地鸿业房地产开发有限公司成本部经理，本公司第五届监事会职工监事。现任本公司运营管理部副总经理，第六届监事会职工代表监事。

(20) 严家荣，男，1963 年 10 月生。华中理工大学管理学硕士，经济师。曾任猴王集团副总经理、深圳开物科技公司总经理，金地物业公司副总经理、金地集团总经理办公室主任、金地集团北京公司副总经理，金地集团武汉公司董事长、总经理，金地集团北京公司董事长、总经理，总裁助理。现任本公司高级副总裁、华中区域地产公司董事长、总经理。

(21) 胡弘，男，1966 年 10 月生。英国威尔士大学新港学院（深圳）MBA。曾就职于现代电子（深圳）有限公司，1993 年加入本公司，历任金地集团经营部经理，金地置业顾问有限责任公司总经理，现任本公司副总裁、西北区域地产公司董事长、总经理。

(22) 韦传军，男，1968 年 10 月生。经济学学士，上海财经大学 EMBA，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 年加入本公司，任计划财务部总经理。现任本公司高级副总裁、财务负责人。

(23) 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，现任本公司副总裁、华南区域地产公司董事长。

(24) 宋涛，男，1969 年 9 月生，清华大学—香港中文大学金融财务 MBA，本科毕业于浙江大学建筑系。2003 年加入金地集团，历任金地集团技术管理部总经理、上海区域公司副总经理等职务，现任本公司副总裁。

(25) 阳侃，男，1965 年 10 月生，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 年任职于本公司，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。现任本公司副总裁、华北区域地产公司董事长、总经理。

2、董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

2010 年 1 月 14 日，公司第五届董事会第三十七次会议审议通过了《关于〈金地（集团）股份有限公司 A 股股票期权计划（草案）〉的议案》，第五届监事会第八次会议审议通过了《关于 A 股股票期权计划（草案）的核查意见》，根据中国证监会的反馈意见，公司董事会薪酬与考核委员会修订了公司股权激励计划草案，形成了《金地（集团）股份有限公司 A 股股票期权计划（草案修订稿）》（以下称“股票期权计划”），并已报中国证监会备案无异议。该股票期权计划于 2010 年 2 月 8 日经第五届董事会第三十九次会议审议通过，并于 2010 年 2 月 26 日经公司 2010 年第一次临时股东大会审议批准。

第五届董事会第四十次会议确定期权计划的授予日为 2010 年 3 月 19 日，自 2011 年 3 月 19 日开始，激励对象获授股票期权数量的 20%生效。截止到报告期末，尚未有股份行权。

报告期末，公司依据股票期权计划授予的股票期权总量涉及的标的股票数量为 12,792.6 万股，其中董事、高级管理人员被授予的情况如下：

姓名	职务	年初持有数量 (万股)	报告期新授予数量 (万股)	报告期内可行权股数 (万股)	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格 (元)	期末持有股票期权数量 (万股)	报告期末市价 (元)
凌克	董事长	894.6	0	178.92	0	7.66	894.6	7.02
黄俊灿	董事、总裁	491.4	0	98.28	0	7.66	491.4	7.02
陈必安	董事、高级副总裁	491.4	0	98.28	0	7.66	491.4	7.02
严家荣	高级副总裁	322.2	0	64.44	0	7.66	322.2	7.02
徐家俊	董事、高级副总裁、董事会秘书	250.2	0	50.04	0	7.66	250.2	7.02
韦传军	高级副总裁、财务负责人	239.4	0	47.88	0	7.66	239.4	7.02
胡弘	副总裁	279	0	55.8	0	7.66	279	7.02
张晓峰	副总裁	199.8	0	39.96	0	7.66	199.8	7.02
宋涛	副总裁	228.6	0	45.72	0	7.66	228.6	7.02
合计		3396.6	0	679.32	0	7.66	3396.6	7.02

公司采用布莱克-舒尔茨 (Black-Scholes Model) 模型对股票期权计划下授予的股票期权成本进行估计。根据《企业会计准则第 11 号—股份支付》的规定，股票期权计划下授予的股票期权成本应在股票期权等待期内，以对期权行权数量的最佳估计为基础，按照期权授予日的公允价值，计入相关成本或费用和资本公积。

经计算，本年末股票期权总额为 127,926,000.00 份。上述股票期权导致公司本年度归属于母公司所有者净利润减少人民币 58,661,700.6 元，资本公积增加人民币 58,661,700.6 元。

3、董事、监事和高级管理人员购买本公司股票的情况说明

2012 年 4 月 27 日，公司第六届董事会第二十一次会议批准《关于提前支付已经分配但尚未兑现的激励基金的议案》，根据公司《长期激励制度管理办法》的相关规定，董事会批准对已计提但尚未兑现的长期激励基金中隶属高管团队及核心中层份额的部分提前支取，委托资产管理人用于购买公司股票。

截止到 2012 年 12 月 31 日，资产管理人通过高管团队各自共同委托的代理人的股票账户已购买本公司股票共 30,299,998 股。目前该部分股票尚未过户至高管个人名下，除以上情况外，本公司董事、监事和高管人员在报告期内没有其他买卖本公司股票的行为。

(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

姓名	股东单位名称和担任的职务	任期起始日期	是否领取报酬津贴
陈爱虹	深圳市福田投资发展公司董事长	2012 年 12 月	是
翁明君	深圳市福田建设股份有限公司副总经理	2010 年 5 月	是

2、在其他单位任职情况

详见董事、监事、高级管理人员简历。

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、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。

2、董事、监事、高级管理人员报酬决定依据

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。

3、董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况

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。

4、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 3888.67 万元。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
阳侃	副总裁	聘任	新聘

2013 年 4 月 5 日，公司董事陈志升先生因在股东单位公务繁忙，申请辞去第六届董事会董事职务。

(五) 公司核心技术团队或关键技术人员情况

公司核心技术团队结构合理、队伍稳定，为公司的长远发展奠定了坚实基础。报告期内，公司核心技术团队及关键技术人员情况无重大变动。

(六) 公司员工情况

1、员工情况

截止报告期末，公司在职员工为 7,627 人，需承担费用的离退休职工为 13 人。其中，房地产开发系统共有员工 3,894 人，员工的结构如下：

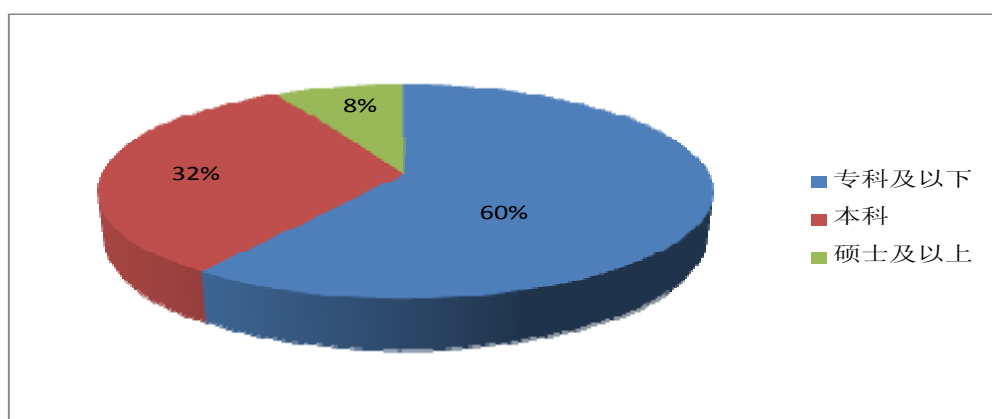
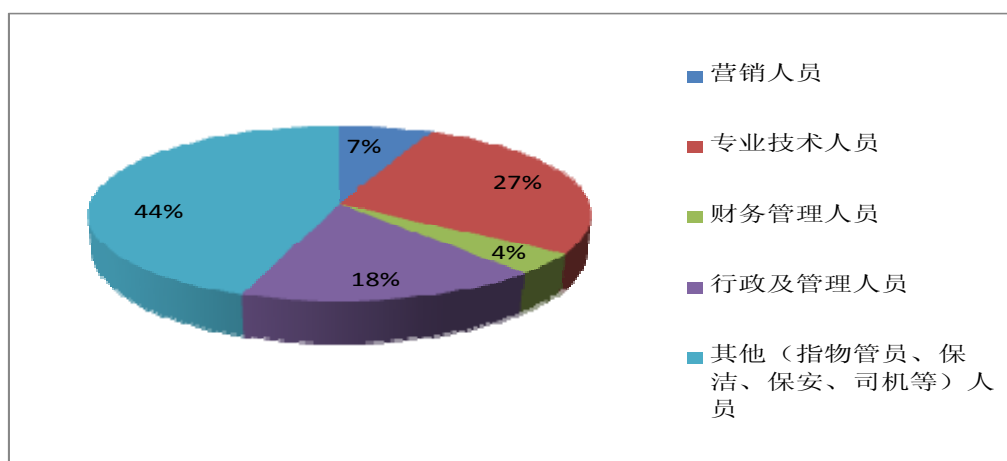
房地产开发系统专业构成情况：

专业类别	人数
营销人员	263
专业技术人员	1,066
财务管理人员	158

行政及管理人员（含物业系列管理人员）	681
其他（指物管员、保洁、保安、司机等）人员	1,726
合计	3,894

房地产开发系统教育程度情况：

教育类别	人数
专科及以下	2,332
本科	1,250
硕士及以上	312
合计	3,894



物业管理系統共有員工3,733人，員工的結構如下：

教育类别	人数
专科及以下	3,648
本科	79

硕士及以上	6
合计	3,733

2、薪酬政策

公司在合法前提下实施为绩效和贡献付薪的全面薪酬管理体系，鼓励高绩效、高贡献、高收入。为满足住宅、商业、基金不同业务发展的需求，遵从行业市场实践，建立以市场为导向，体现金地特色的整体薪酬管理体系。内部具有公平性，外部具有市场竞争力，以实现人才，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。

3、培训计划

2012 年，公司围绕《金地之道（第三版）》组织了覆盖全集团的多场企业文化专题宣讲；针对集团管理干部及营销、设计、商业地产、人力资源等专业人群，和社招、校招新员工等特定人员，举办了一系列深入、系统的培训。

本着“创新培训形式、注重实践可操、遵循急用先学、奉献经典案例”的办学思想，公司将在 2013 年加强企业文化的推广及传播，加强培训体系建设，制定针对各类关键岗位、关键人群的系统化培训计划；配合课程体系的建设，加强兼职讲师培训队伍的培养。

八、公司治理

（一）公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所有关要求，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，公司按照证监会要求，对公司章程进行了修订，完善了利润分配政策尤其是现金分红政策的决策机制，进一步提高现金分红的透明度，帮助投资者形成稳定的投资预期，加强投资者保护，改善公司治理。

报告期内，公司根据《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，以及公司在 2011 年制定《公司内部控制规范实施工作方案》，进一步加大力度，继续做好内控建设和内控自我评价工作。公司在报告期内将体系再造作为战略目标，对公司运营、成本、产品、财务等主要业务流程进行梳理、调整，完善内部控制规范体系。

报告期内，根据深圳证监局《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》以及《关于进一步做好深圳辖区上市公司内控规范实施有关工作的通知》的要求，公司顺利完成了内控控制的自我评价工作，公司每周向深圳证监局报送内控工作进展周

报，内容包括内控建设工作的开展情况、形成的重要工作成果、存在的主要问题及相关政策建议等。

按照深圳证监局的要求，公司在报告期内确定了负责进行内控评价的会计师事务所。

报告期内，公司进一步完善了《董事会议事规则》和《董事会薪酬与考核委员会议事规则》，在原议事规则基础上补充了关于非现场会议中保障有效发挥董事和委员集体讨论和决策作用的措施。

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，公司在报告期内制定了《投资者关系管理制度》。公司注重与投资者的沟通，采用电话、传真、网络、电子邮件等形式与投资者交流，报告期内公司接待了 73 批次共计 1360 人次的投资者来访和交流，参加了境内外证券公司举办的 32 场投资策略会和投资者交流会，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。

1、受邀参加活动情况

邀请方	时间	地点	方式	接待对象	交流内容
瑞银证券	2012-1-9	上海	一对一、一对多和大会推介等方式	券商、基金、个人等各类投资者	基于公司定期报告等公开资料交流的主要内容如下： 1、公司日常经营情况和分析； 2、公司未来经营策略和发展战略； 3、公司对行业和宏观经济的看法。
中信证券	2012-2-10	深圳			
中银国际	2012-2-16	深圳			
申银万国	2012-2-21	上海			
瑞银证券	2012-3-22	上海			
中金	2012-5-8	香港			
麦格理证券	2012-5-9	香港			
中银国际	2012-5-10	北京			
中信证券	2012-5-10	深圳			
里昂证券	2012-5-14	北京			
东方证券、花旗环球金融	2012-5-24	深圳			
国泰君安	2012-5-31	西安			
银河证券	2012-6-5	深圳			
安信证券	2012-6-13	北京			
国信证券	2012-6-14	深圳			
海通证券	2012-6-15	郑州			
中信证券	2012-6-27	宁波			
国金证券	2012-7-5	成都			
海通证券	2012-7-13	惠州			
申银万国	2012-7-25	南京			
申银万国	2012-8-24	北京			

国泰君安	2012-8-29	深圳			
里昂证券	2012-9-6	上海			
申银万国	2012-9-12	深圳			
瑞银证券	2012-9-13	成都			
美林银行	2012-11-7	北京			
海通证券	2012-12-4	上海			
安信证券	2012-12-11	上海			
招商证券	2012-12-14	深圳			
银河证券	2012-12-20	北京			
长城证券	2012-12-20	深圳			
中信建投	2012-12-26	北京			

2、接待券商、基金、其他投资机构及个人投资者

时间	地点	方式	接待对象	交流内容
报告期内	深圳、东莞、上海、杭州、武汉、北京、天津、西安、南京、常州	小组、一对一、项目参观和电话会议等方式	东兴证券、光大永明资产、东方证券、Northwest、长城证券、博时基金、高盛、华夏基金、国泰君安、上投摩根、申银万国、中信证券、广发基金、华泰联合、Wellington management、西京投资、国联信托、国联证券、高华证券、银河证券、中金、招商基金、国投瑞银、民生证券、人保资产、国联安、黑鹰投资、北京鸿道投资、农银汇理、宝盈基金、国信证券、Citi Investment Research、资本研究全球投资、鼎诺投资、富国基金、华安基金、国金证券、金鹰基金、淡水泉投资管理公司、复星集团、高盛公司、摩根大通、鹏华基金、湘财证券、海富通基金、安邦资管、瑞银证券、金鹰基金、野村证券、中信建投、厦门普尔投资、长盛基金、国海证券、惠理基金、浙商证券、宏利资产、汇添富	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。

			基金、银河基金、易方达基金、 泰达宏利基金	
--	--	--	--------------------------	--

公司于 2011 年建立了《内幕信息及知情人管理制度》，于 2012 年制定了《内幕信息及知情人登记管理工作程序》。公司严格内幕信息的防控，强化和落实重要信息的内部流转和报告制度，以维护公司信息披露的公开、公平、公正原则。报告期内并无内幕信息知情人违规买卖公司证券的行为。

公司不存在向第一大股东提供未公开信息等情况。

（二）股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年度股东大会	2012 年 5 月 22 日	审议通过全部议案	www. sse. com. cn	2012 年 5 月 23 日
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 8 月 21 日	审议通过全部议案	www. sse. com. cn	2012 年 8 月 22 日

1、2011 年度股东大会采用现场投票的方式，表决通过了以下议案：1、2011 年度董事会工作报告；2、2011 年度监事会工作报告；3、2011 年度财务报告；4、关于 2011 年度利润分配方案的议案；5、关于续聘德勤华永会计师事务所有限公司为公司 2012 年度审计师的议案；6、公司 2011 年年度报告；7、关于向深圳市金地大百汇房地产开发有限公司增加提供资金或提供贷款担保额度的议案。

2、2012 年第一次临时股东大会采用现场投票的方式，表决通过了以下议案：1、未来三年（2012-2014 年）股东回报规划；2、《公司章程》修订案；3、《董事会议事规则》（修订稿）。

（三）董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	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	是否连续两次未参加会议	出席股东大会的次数
凌克	否	30	3	27	0	0	否	2
黄俊灿	否	30	3	27	0	0	否	2

陈爱虹	否	30	3	27	0	0	否	1
陈必安	否	30	3	27	0	0	否	0
孙聚义	否	30	3	27	0	0	否	2
陈志升	否	30	2	27	1	0	否	0
Bill Huang	否	30	1	27	2	0	否	0
徐家俊	否	30	3	27	0	0	否	2
梁莉莉	否	30	3	27	0	0	否	0
李绪富	是	30	3	27	0	0	否	0
王志乐	是	30	3	27	0	0	否	0
夏新平	是	30	3	27	0	0	否	0
靳庆军	是	30	3	27	0	0	否	0
宋军	是	30	3	27	0	0	否	0

年内召开董事会会议次数	30
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	27
现场结合通讯方式召开会议次数	1

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

（四）董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

董事会下设三个专业委员会，即审计委员会、薪酬与考核委员会、战略委员会。2003年3月4日第三届董事会第三次会议上设立了董事会薪酬与考核委员会。2005年6月23日公司第五次临时董事会上设立了审计委员会。2010年10月22日第五届董事会第六十次会议上设立了战略委员会。自成立以来，审计委员会、薪酬与考核委员会以及战略委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专业委员会工作制度，严格履行相应职责。

1、董事会审计委员会的履职情况

本年度审计委员会继续按照相关制度的规定，履行其专业委员会职责，包括：审议并通过了《关于同意并确认公司2012年度财务报告审计工作计划的议案》、《关于内部审计2012年工作总结及2013年工作计划》，以及《关于同意将审计报告及相关报告提交公司董事会审议的议案》和《关于提议续聘德勤华永会计师事务所有限公司为公司2013年度会计报表审计师的议案》。

2012年度财务报告审计工作开展以来，审计委员会认真履行相关职责，并积极参与公司年度审计的各项工作事项。以下是审计委员会对于年审工作的总结报告：

关于德勤华永会计师事务所 对公司 2012 年度审计工作的总结报告

按照中国证券监督管理委员会公告[2008]48号文的规定，现对德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)（以下简称“DTT”）从事本年度公司审计工作总结如下：

一、 审计前的准备工作

（一） 审计计划的确定

2013年1月9日，审计委员会确认并批准 DTT 对公司 2012 年报审计的工作计划。审计工作时间安排为：2013 年 1 月 10 日 DTT 开始进驻公司进行审计，3 月 29 日出具 2012 年度审计报告初稿提交审计委员会审阅。在 DTT 进场审计前，公司对审计人员的独立性进行了审核，并向审计委员会提交了本年度审计工作的具体安排。

（二） 未审财务报表的审阅

审计进场前，审计委员会对公司编制的财务会计报表进行了认真的审阅，形成书面意见认为：公司编制的财务会计报表基本上公允反映了公司 2012 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2012 年度的公司及合并经营成果和现金流量，同意在此财务会计报表的基础上进行 2012 年度的财务审计工作。

二、 审计过程

2013 年 1 月 10 日——3 月 28 日，DTT 派出 5 个审计小组对公司总部、珠三角地区、长三角地区、环渤海地区及武汉、长沙、西安、沈阳、大连等城市的子公司全面开展审计。

审计过程中，DTT 定期向审计委员会汇报审计进展情况，审计委员会根据审计进度，严格要求 DTT 按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。审计期间，审计委员会采取了电话沟通方式跟进审计工作计划的进程，督促次数 2 次，其反馈结果均为外部审计机构严格按照批准的公司财务报告审计工作的计划进行相关审计工作。

2013 年 3 月 28 日，DTT 对公司 2012 年度财务审计的现场审计工作结束。

三、 审计报告初稿的审阅

2013 年 3 月 28 日，DTT 向审计委员会提交 2012 年度审计报告（初稿，下同），同时提交《公司内部控制审核报告》和《控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》。

2013 年 3 月 29 日，审计委员会召开审计委员会 2013 年第二次会议，审阅 DTT 提交的审计报告和其他相关报告初稿。经表决，审计委员会一致通过上述报告初稿，同意将其提交公司董事会审议。

至此，公司 2012 年度审计工作圆满结束。

董事会审计委员会

2013 年 3 月 29 日

2、 董事会薪酬与考核委员会的履职情况

本年度薪酬与考核委员会按照相关制度规定和董事会的授权，履行其专业委员会职责，按照董事会授权审议并通过有关高管年终奖金的议案；为使管理层利益与股东利益诉

求更趋一致，根据公司《长期激励管理办法》的相关规定，薪酬委员会审议并通过对已计提但尚未兑现的长期激励基金中隶属高管团队及核心中层份额的部分提前支取用于购买公司股票，并提交第六届董事会第二十一次会议审议；为加大对考核对象的激励力度和及时性，薪酬委员会审议修订了《长期激励制度管理办法》，同时，审议通过了《关于提取 2011 年度长期激励基金的议案》，并提交第六届董事会第二十四次会议审议。

（五）监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内监督事项无异议。

（六）公司相对于单一第一大股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

报告期内，公司无控股股东。公司的单一第一大股东是深圳市福田区投资发展公司，持有公司股份占公司总股份的 7.85%。公司与其在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立运营管理。

（七）报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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、内部管理等各方面的工作完成情况，公司绩效考核小组对完成情况进行核查，并出具独立意见。董事会薪酬与考核委员会复核绩效考核小组的考核数据，并依据考核数据以及年初制定的绩效目标，确定高级管理人员的考核结果。在此基础上，依据绩效考核办法和《长期激励管理办法》确定其具体激励情况。

九、 内部控制

（一）内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

2012 年，公司将体系再造作为战略目标，对公司运营、成本、产品、财务等主要业务流程进行梳理、调整。集团审计监察部依据《内部控制基本规范》及配套指引，以风险管理为导向，持续对公司内控体系评估并提出改进建议，督促相关部门制订改进计划，落实整改建议。通过推进内部控制规范实施，公司内部控制制度建设和评价体系有了进一步提高。

报告期内，公司新建或修订的制度有《金地集团业务付款管理办法》、《金地集团进度管理制度》和《集团/地产二级子公司工程招标原则》等。

董事会认为：公司参照财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》等相关规定，已经建立起一套适合企业管理和发展的需要、比较完整且运行有效的内部控制体系及必要的内部监督机制，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实完整、提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略提供了合理保障。

（二）内部控制审核报告的相关情况说明

公司聘请的德勤华永会计师事务所有限公司已对公司财务报告相关内部控制有效性进行了审核，出具了无保留意见的内部控制审核报告。

（三）年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

2010 年，公司建立了《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，报告期内，未发生年报及相关报告信息披露的重大差错。

十一、财务报表及审计报告

财务报表及审计报告附后。

十二、备查文件目录

- (一) 载有董事长、总裁、财务总监签名并盖章的会计报表原件。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：凌克
金地（集团）股份有限公司
2013 年 4 月 10 日

金地(集团)股份有限公司

财务报表及审计报告
2012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

2012年12月31日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1
公司及合并资产负债表	2 - 3
公司及合并利润表	4 - 5
公司及合并现金流量表	6 - 7
公司及合并股东权益变动表	8 - 9
财务报表附注	10 - 100

审计报告

德师报(审)字(13)第 P0749 号

金地(集团)股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的金地(集团)股份有限公司(以下简称“金地公司”)的财务报表,包括 2012 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2012 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是金地公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)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而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为,金地公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了金地公司 2012 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2012 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师

中国·上海

中国注册会计师

2013年4月10日

2012年12月31日

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(六)1	20,616,228,441.72	18,638,387,570.90	短期借款	(六)17	2,835,490,749.13	2,279,446,546.81
结算备付金		-	-	向中央银行借款		-	-
拆出资金		-	-	吸收存款及同业存放		-	-
交易性金融资产		-	-	拆入资金		-	-
应收票据		-	-	交易性金融负债		-	-
应收账款	(六)2	4,246,750.80	3,252,105.93	应付票据	(六)18	78,377,495.75	-
预付款项	(六)3	796,294,482.89	795,979,252.15	应付账款	(六)19	9,073,596,280.85	5,785,707,445.44
应收保费		-	-	预收款项	(六)20	24,490,339,204.35	23,213,776,291.64
应收分保账款		-	-	卖出回购金融资产款		-	-
应收分保合同准备金		-	-	应付手续费及佣金		-	-
应收利息		-	-	应付职工薪酬	(六)21	558,110,522.50	765,528,297.26
应收股利		-	-	应交税费	(六)22	1,057,533,592.18	613,324,717.43
其他应收款	(六)4	3,515,151,655.36	2,043,933,734.52	应付利息	(六)23	136,775,743.60	76,283,554.54
买入返售金融资产		-	-	应付股利	(六)24	17,750,438.44	32,189,545.93
存货	(六)5	70,109,343,142.76	64,135,243,833.82	其他应付款	(六)25	4,707,192,826.51	4,331,203,133.39
一年内到期的非流动资产		-	-	应付分保账款		-	-
其他流动资产	(六)6	3,004,384,952.08	2,621,369,433.38	保险合同准备金		-	-
流动资产合计		98,045,649,425.61	88,238,165,930.70	代理买卖证券款		-	-
非流动资产：				代理承销证券款		-	-
发放委托贷款及垫款		-	-	一年内到期的非流动负债	(六)26	6,798,500,705.83	11,879,826,903.61
可供出售金融资产		-	-	其他流动负债		-	3,052,296.54
持有至到期投资		-	-	流动负债合计		49,753,667,559.14	48,980,338,732.59
长期应收款		-	-	非流动负债：			
长期股权投资	(六)7、8	198,418,628.87	157,752,577.56	长期借款	(六)27	16,479,882,107.30	14,171,764,608.04
投资性房地产	(六)9	3,088,093,707.23	1,283,150,487.11	应付债券	(六)28	4,554,125,145.30	1,192,104,303.30
固定资产	(六)10	210,231,942.28	124,276,171.32	长期应付款		-	-
在建工程	(六)11	39,044,114.10	67,770,102.52	专项应付款		-	-
工程物资		-	-	预计负债		-	-
固定资产清理		-	-	递延所得税负债	(六)14	736,833,351.66	14,067,887.39
生产性生物资产		-	-	其他非流动负债		-	-
油气资产		-	-	非流动负债合计		21,770,840,604.26	15,377,936,798.73
无形资产		-	-	负债合计		71,524,508,163.40	64,358,275,531.32
开发支出		-	-	股东权益：			
商誉	(六)12	-	7,643,930.97	股本	(六)29	4,471,508,572.00	4,471,508,572.00
长期待摊费用	(六)13	9,385,705.49	10,221,848.11	资本公积	(六)30	5,989,575,064.58	6,216,486,637.00
递延所得税资产	(六)14	828,669,961.80	611,073,175.11	减：库存股		-	-
其他非流动资产	(六)16	101,450,000.00	-	专项储备		-	-
非流动资产合计		4,475,294,059.77	2,261,888,292.70	盈余公积	(六)31	998,395,245.96	830,463,956.74
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	(六)32	11,700,162,137.06	8,786,909,058.66
				外币报表折算差额		356,877,471.02	341,533,144.04
				归属于母公司股东权益合计		23,516,518,490.62	20,646,901,368.44
				少数股东权益		7,479,916,831.36	5,494,877,323.64
				股东权益合计		30,996,435,321.98	26,141,778,692.08
资产总计		102,520,943,485.38	90,500,054,223.40	负债和股东权益总计		102,520,943,485.38	90,500,054,223.40

附注为财务报表的组成部分

第 2 页至第 100 页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		9,042,361,733.30	7,234,144,561.72	短期借款		1,000,000,000.00	1,630,000,000.00
拆出资金		-	-	交易性金融负债		-	-
交易性金融资产		-	-	应付票据		-	-
应收票据		-	-	应付账款		21,379,473.39	5,679,178.53
应收账款		134,934.10	134,934.10	预收款项		6,578,450.62	1,339,612.86
预付款项		195,797,919.12	65,868,278.59	应付职工薪酬		280,522,868.74	504,218,284.94
应收利息		-	-	应交税费		76,808,304.12	30,898,908.63
应收股利		66,052,303.61	58,978,176.48	应付利息		52,616,700.00	53,758,822.22
其他应收款	(十三)1	29,365,005,105.71	33,678,208,293.88	应付股利		-	-
存货		3,206,370.23	3,510,353.92	其他应付款		11,465,470,676.14	9,561,736,270.42
一年内到期的非流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债		5,073,806,012.07	10,681,395,753.97
其他流动资产		600,017,923.81	1,000,102,523.78	其他流动负债		-	49,311.07
流动资产合计		39,272,576,289.88	42,040,947,122.47	流动负债合计		17,977,182,485.08	22,469,076,142.64
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产		-	-	长期借款		14,496,680,029.70	10,096,342,591.27
持有至到期投资		-	-	应付债券		1,194,173,458.98	1,192,104,303.30
长期应收款		-	-	长期应付款		-	-
长期股权投资	(十三)2	11,308,929,132.45	7,331,614,630.11	专项应付款		-	-
投资性房地产		12,594,985.10	16,481,157.25	预计负债		-	-
固定资产		110,813,263.05	36,822,439.33	递延所得税负债		-	-
在建工程		39,044,114.10	63,770,462.97	其他非流动负债		-	-
工程物资		-	-	非流动负债合计		15,690,853,488.68	11,288,446,894.57
固定资产清理		-	-	负债合计		33,668,035,973.76	33,757,523,037.21
生产性生物资产		-	-	股东权益：			
油气资产		-	-	股本		4,471,508,572.00	4,471,508,572.00
无形资产		-	-	资本公积		6,295,050,594.19	6,236,388,893.59
开发支出		-	-	减：库存股		-	-
商誉		-	-	专项储备		-	-
长期待摊费用		140,000.00	-	盈余公积		998,395,245.96	830,463,956.74
递延所得税资产		119,577,330.48	129,614,356.56	一般风险准备		-	-
其他非流动资产		100,000,000.00	-	未分配利润		5,530,684,729.15	4,323,365,709.15
非流动资产合计		11,691,098,825.18	7,578,303,046.22	股东权益合计		17,295,639,141.30	15,861,727,131.48
资产总计		50,963,675,115.06	49,619,250,168.69	负债和股东权益总计		50,963,675,115.06	49,619,250,168.69

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	本年金额	上年金额
一、营业总收入	(六)33	32,863,360,359.98	23,918,506,165.62
其中：营业收入		32,863,360,359.98	23,918,506,165.62
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		27,553,944,391.05	18,951,599,406.23
其中：营业成本	(六)33	22,332,110,383.31	14,655,653,813.03
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
营业税金及附加	(六)34	3,001,565,422.44	2,418,344,276.99
销售费用	(六)35	839,497,180.71	949,722,687.05
管理费用	(六)36	843,074,175.87	902,102,335.52
财务费用	(六)37	97,843,132.59	21,259,145.57
资产减值损失	(六)38	439,854,096.13	4,517,148.07
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	(六)39	108,659,415.00	11,602,500.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(12,976,914.82)	8,285,089.18
三、营业利润		5,418,075,383.93	4,978,509,259.53
加：营业外收入	(六)40	503,553,821.10	30,344,403.75
减：营业外支出	(六)41	32,953,326.31	14,525,338.54
其中：非流动资产处置损失		128,441.07	284,765.03
四、利润总额		5,888,675,878.72	4,994,328,324.74
减：所得税费用	(六)42	1,596,658,257.76	1,253,453,731.07
五、净利润		4,292,017,620.96	3,740,874,593.67
归属于母公司股东的净利润		3,385,246,950.58	3,017,226,801.49
少数股东损益		906,770,670.38	723,647,792.18
六、每股收益			
(一)基本每股收益	(六)43	0.76	0.67
(二)稀释每股收益		不适用	不适用
七、其他综合收益	(六)44	1,091,785.11	181,402,775.87
八、综合收益总额		4,293,109,406.07	3,922,277,369.54
归属于母公司股东的综合收益总额		3,400,591,277.56	3,163,855,308.53
归属于少数股东的综合收益总额		892,518,128.51	758,422,061.01

附注为财务报表的组成部分

公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	(十三)3	654,599,171.00	377,013,551.93
减：营业成本	(十三)3	530,605,364.96	310,256,063.59
营业税金及附加		23,319,849.43	25,477,980.77
销售费用		-	32,584.32
管理费用		255,294,120.94	324,808,854.78
财务费用		(236,941,899.47)	(321,494,652.13)
资产减值损失		19,684.05	(89,421.92)
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	(十三)4	1,645,127,346.62	1,163,480,013.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,031,993.51	9,758,668.86
二、营业利润		1,727,429,397.71	1,201,502,155.91
加：营业外收入		1,215,283.04	418,238.80
减：营业外支出		2,156,447.30	432,266.68
其中：非流动资产处置损失		16,015.30	124,666.68
三、利润总额		1,726,488,233.45	1,201,488,128.03
减：所得税费用		47,175,341.27	8,242,163.18
四、净利润		1,679,312,892.18	1,193,245,964.85
五、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
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		1,679,312,892.18	1,193,245,964.85

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	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		34,084,578,037.70	28,271,940,448.66
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
处置交易性金融资产净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	(六)45(1)	1,251,397,132.27	233,260,472.27
经营活动现金流入小计		35,335,975,169.97	28,505,200,920.93
购买商品、接受劳务支付的现金		19,446,302,113.04	19,420,583,799.02
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		1,183,128,227.57	769,839,907.72
支付的各项税费		5,292,982,204.31	4,522,540,846.39
支付其他与经营活动有关的现金	(六)45(2)	3,086,196,065.98	2,261,975,144.56
经营活动现金流出小计		29,008,608,610.90	26,974,939,697.69
经营活动产生的现金流量净额	(六)46(1)	6,327,366,559.07	1,530,261,223.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		24,626,715,721.71	1,622,235,512.95
取得投资收益收到的现金		114,335,431.62	3,317,410.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,165,128.80	487,573.97
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(六)46(2)	236,530,762.38	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		24,980,747,044.51	1,626,040,497.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		168,650,998.05	89,360,069.34
投资支付的现金		26,151,156,490.59	2,652,462,819.05
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(十二)1(2)	823,005,573.15	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	41,722.41
投资活动现金流出小计		27,142,813,061.79	2,741,864,610.80
投资活动产生的现金流量净额		(2,162,066,017.28)	(1,115,824,112.92)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		648,936,428.32	1,548,507,513.57
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		648,936,428.32	1,507,910,200.80
取得借款收到的现金		16,303,678,600.00	11,431,169,562.13
发行债券收到的现金		3,392,896,828.34	-
收到其他与筹资活动有关的现金	(六)45(3)	993,336,583.67	-
筹资活动现金流入小计		21,338,848,440.33	12,979,677,075.70
偿还债务支付的现金		19,674,087,754.94	6,102,472,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,684,339,524.44	2,246,714,385.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		485,677,848.64	354,614,656.63
支付其他与筹资活动有关的现金	(六)45(4)	156,921,464.62	1,770,595,675.73
筹资活动现金流出小计		22,515,348,744.00	10,119,782,461.38
筹资活动产生的现金流量净额		(1,176,500,303.67)	2,859,894,614.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(17,622,783.63)	75,909,657.02
五、现金及现金等价物净增加额		2,971,177,454.49	3,350,241,381.66
加：年初现金及现金等价物余额	(六)46(3)	16,232,961,712.54	12,882,720,330.88
六、年末现金及现金等价物余额	(六)46(3)	19,204,139,167.03	16,232,961,712.54

附注为财务报表的组成部分

公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		654,282,453.20	377,619,631.29
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		8,729,882,909.27	119,290,507.79
经营活动现金流入小计		9,384,165,362.47	496,910,139.08
购买商品、接受劳务支付的现金		683,905,621.95	302,442,990.41
支付给职工以及为职工支付的现金		311,076,384.09	109,762,526.94
支付的各项税费		211,568,733.70	147,752,679.02
支付其他与经营活动有关的现金		380,433,376.73	1,501,634,555.55
经营活动现金流出小计		1,586,984,116.47	2,061,592,751.92
经营活动产生的现金流量净额		7,797,181,246.00	(1,564,682,612.84)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		18,837,715,721.71	2,092,691,079.99
取得投资收益收到的现金		1,639,350,010.47	1,229,089,026.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		15,283.04	63,238.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	143,369.04
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		20,477,081,015.22	3,321,986,714.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,751,921.01	32,028,954.59
投资支付的现金		22,484,034,526.11	4,487,829,162.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		22,519,786,447.12	4,519,858,116.59
投资活动产生的现金流量净额		(2,042,705,431.90)	(1,197,871,402.08)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		15,143,000,000.00	9,184,998,904.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		1,052,134,604.84	-
筹资活动现金流入小计		16,195,134,604.84	9,184,998,904.00
偿还债务支付的现金		16,980,252,303.47	5,246,260,558.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,053,300,726.02	1,687,039,065.25
支付其他与筹资活动有关的现金		55,710,410.71	1,735,518,825.23
筹资活动现金流出小计		19,089,263,440.20	8,668,818,449.24
筹资活动产生的现金流量净额		(2,894,128,835.36)	516,180,454.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(907.57)	165,247.18
五、现金及现金等价物净增加额		2,860,346,071.17	(2,246,208,312.98)
加：年初现金及现金等价物余额		4,883,983,259.70	7,130,191,572.68
六、年末现金及现金等价物余额		7,744,329,330.87	4,883,983,259.70

附注为财务报表的组成部分

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年金额							上年金额							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他	股本		资本公积	盈余公积	未分配利润	其他				
一、上年年末余额	4,471,508,572.00	6,216,486,637.00	830,463,956.74	8,786,909,058.66	341,533,144.04	5,494,877,323.64	26,141,778,692.08	4,471,508,572.00	6,145,335,356.05	711,139,360.25	6,157,297,367.98	194,904,637.00	3,325,415,213.98	21,005,600,507.26	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	4,471,508,572.00	6,216,486,637.00	830,463,956.74	8,786,909,058.66	341,533,144.04	5,494,877,323.64	26,141,778,692.08	4,471,508,572.00	6,145,335,356.05	711,139,360.25	6,157,297,367.98	194,904,637.00	3,325,415,213.98	21,005,600,507.26	
三、本年增减变动金额	-	(226,911,572.42)	167,931,289.22	2,913,253,078.40	15,344,326.98	1,985,039,507.72	4,854,656,629.90	-	71,151,280.95	119,324,596.49	2,629,611,690.68	146,628,507.04	2,169,462,109.66	5,136,178,184.82	
(一)净利润	-	-	-	3,385,246,950.58	-	906,770,670.38	4,292,017,620.96	-	-	-	3,017,226,801.49	-	723,647,792.18	3,740,874,593.67	
(二)其他综合收益	-	-	-	-	15,344,326.98	(14,252,541.87)	1,091,785.11	-	-	-	-	146,628,507.04	34,774,268.83	181,402,775.87	
上述(一)和(二)小计	-	-	-	3,385,246,950.58	15,344,326.98	892,518,128.51	4,293,109,406.07	-	-	-	3,017,226,801.49	146,628,507.04	758,422,061.01	3,922,277,369.54	
(三)股东投入和减少资本	-	(226,911,572.42)	-	-	-	1,563,841,379.21	1,336,929,806.79	-	71,151,280.95	-	-	-	1,773,154,705.28	1,844,305,986.23	
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	572,936,428.31	572,936,428.31	-	-	-	-	-	1,770,101,335.55	1,770,101,335.55	
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	58,661,700.60	-	-	-	996,033.75	59,657,734.35	-	91,053,537.54	-	-	-	3,053,369.73	94,106,907.27	
3. 其他	-	(285,573,273.02)	-	-	-	989,908,917.15	704,335,644.13	-	(19,902,256.59)	-	-	-	-	(19,902,256.59)	
(四)利润分配	-	-	167,931,289.22	(471,993,872.18)	-	(471,320,000.00)	(775,382,582.96)	-	-	119,324,596.49	(387,615,110.81)	-	(362,114,656.63)	(630,405,170.95)	
1. 提取盈余公积	-	-	167,931,289.22	(167,931,289.22)	-	-	-	-	-	119,324,596.49	(119,324,596.49)	-	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对股东的分配	-	-	-	(304,062,582.96)	-	(471,320,000.00)	(775,382,582.96)	-	-	-	(268,290,514.32)	-	(362,114,656.63)	(630,405,170.95)	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	4,471,508,572.00	5,989,575,064.58	998,395,245.96	11,700,162,137.06	356,877,471.02	7,479,916,831.36	30,996,435,321.98	4,471,508,572.00	6,216,486,637.00	830,463,956.74	8,786,909,058.66	341,533,144.04	5,494,877,323.64	26,141,778,692.08	

附注为财务报表的组成部分

公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本金额					上年金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	4,471,508,572.00	6,236,388,893.59	830,463,956.74	4,323,365,709.15	15,861,727,131.48	4,471,508,572.00	6,145,335,356.05	711,139,360.25	3,517,734,855.11	14,845,718,143.41
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	4,471,508,572.00	6,236,388,893.59	830,463,956.74	4,323,365,709.15	15,861,727,131.48	4,471,508,572.00	6,145,335,356.05	711,139,360.25	3,517,734,855.11	14,845,718,143.41
三、本年增减变动金额	-	58,661,700.60	167,931,289.22	1,207,319,020.00	1,433,912,009.82	-	91,053,537.54	119,324,596.49	805,630,854.04	1,016,008,988.07
(一)净利润	-	-	-	1,679,312,892.18	1,679,312,892.18	-	-	-	1,193,245,964.85	1,193,245,964.85
(二)其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	1,679,312,892.18	1,679,312,892.18	-	-	-	1,193,245,964.85	1,193,245,964.85
(三)股东投入和减少资本	-	58,661,700.60	-	-	58,661,700.60	-	91,053,537.54	-	-	91,053,537.54
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	58,661,700.60	-	-	58,661,700.60	-	91,053,537.54	-	-	91,053,537.54
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	167,931,289.22	(471,993,872.18)	(304,062,582.96)	-	-	119,324,596.49	(387,615,110.81)	(268,290,514.32)
1. 提取盈余公积	-	-	167,931,289.22	(167,931,289.22)	-	-	-	119,324,596.49	(119,324,596.49)	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(304,062,582.96)	(304,062,582.96)	-	-	-	(268,290,514.32)	(268,290,514.32)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,471,508,572.00	6,295,050,594.19	998,395,245.96	5,530,684,729.15	17,295,639,141.30	4,471,508,572.00	6,236,388,893.59	830,463,956.74	4,323,365,709.15	15,861,727,131.48

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“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,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。

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,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,公司发行之股票在上海证券交易所上市。

公司属于房地产行业,总部位于深圳。公司及子公司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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表编制基础

公司执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则。此外,公司还按照《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》(2010年修订)披露有关财务信息。

记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为记账基础。除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。

2、遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司于2012年12月31日的公司及合并财务状况以及2012年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

3、会计期间

公司的会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 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。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。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。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日当期投资收益。

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。商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 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 - 续

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

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。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

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。控制是指公司能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

对于公司处置的子公司，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，不调整合并财务报表的期初数和对比数。

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公司的合并范围，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。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

6、合并财务报表的编制方法 - 续

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。

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

7、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。现金等价物是指公司持有的期限短、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。

8、外币业务和外币报表折算

8.1 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人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)可供出售外币非货币性项目(如股票)产生的汇兑差额以及可供出售货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额确认为其他综合收益并计入资本公积外，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，列入股东权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

8、外币业务和外币报表折算 - 续

8.1 外币业务 - 续

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并计入资本公积。

8.2 外币财务报表折算

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

9、金融工具

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.1 公允价值的确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对于存在活跃市场的金融工具，公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

9.2 实际利率法

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

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

9.3 金融资产的分类、确认和计量

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

9.3.1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.3 金融资产的分类、确认和计量 - 续

9.3.1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 - 续

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

9.3.2 持有至到期投资

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

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

9.3.3 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收账款、应收股利、其他应收款及其他非流动资产等。

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

9.3.4 可供出售金融资产

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

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

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

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.4 金融资产减值

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

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

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

- 以摊余成本计量的金融资产减值

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

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.4 金融资产减值 - 续

- 可供出售金融资产减值

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

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

- 以成本计量的金融资产减值

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

9.5 金融资产转移

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

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

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

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.6 金融负债的分类、确认和计量

公司将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

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

9.6.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

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

9.6.2 其他金融负债

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.6 金融负债的分类、确认和计量 - 续

9.6.3 财务担保合同

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

9.7 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，才能终止确认该金融负债或其一部分。公司(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

9.8 金融资产和金融负债的抵销

当公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时公司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。

9.9 权益工具

权益工具是指能证明拥有公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。发行权益工具时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。公司不确认权益工具的公允价值变动额。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

10、应收款项

10.1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

10.2 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
组合 1	为单项金额重大但单独进行减值测试后未计提坏账准备的应收款项，主要包括应收公司及子公司关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项。对于该类应收款项，由于发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备。
组合 2	公司对此类应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。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。
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	不计提坏账准备
组合 2	余额百分比法

10.2.1 采用余额百分比法计提坏账准备的组合

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
按余额百分比法计提坏账准备的应收款项	5.00	5.00

10.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

11、存货

11.1 存货的分类

公司的存货主要包括开发成本、开发产品、库存商品、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。

11.2 发出存货的计价方法

库存商品及材料物资发出时，采用加权平均法确定其实际成本。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

11.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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。

11.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

12、长期股权投资

12.1 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。对于多次交易实现非同一控制下的企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

12、长期股权投资 - 续

12.2 后续计量及损益确认方法

12.2.1 成本法核算的长期股权投资

公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；此外，公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指公司能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，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。

12.2.2 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指公司能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指公司与其他投资方对其实施共同控制的被投资单位。

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

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算属于公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但公司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。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

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，如公司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，公司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。

12.2.3 处置长期股权投资

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，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

12、长期股权投资 - 续

12.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业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，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

12.4 减值测试方法及减值准备计提方法

公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。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。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

13、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。

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法计提折旧。投资性房地产的使用寿命、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	20~50	0.00~5.00	2.00~5.00

公司在每一个资产负债表日检查投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。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。如果资产或资产组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。

投资性房地产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

14、固定资产

14.1 固定资产确认条件

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公司，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。

14.2 各类固定资产的折旧方法

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

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，公司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。

14.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

公司在每一个资产负债表日检查固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。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。如果资产或资产组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。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

14.4 其他说明

公司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。

当固定资产处于处置状态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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

15、在建工程

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

公司在每一个资产负债表日检查在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。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。如果资产或资产组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。

在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

16、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；当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。

17、无形资产

17.1 无形资产

无形资产包括土地使用权、专利权等。

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

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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

17、无形资产 - 续

17.2 研究与开发支出

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

17.3 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

公司在每一个资产负债表日检查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。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。如果资产或资产组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。

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。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

18、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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

19、预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，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。

20、股份支付及权益工具

20.1 股份支付的种类

公司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。公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

以权益结算的股份支付

对于用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，公司以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。如授予后立即可行权的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；如完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值将取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

20、股份支付及权益工具 - 续

20.1 股份支付的种类 - 续

以现金结算的股份支付

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

20.2 权益工具公允价值的确定方法

公司授予的股份期权采用布莱克—舒尔茨模型(Black-Scholes Model)定价。具体参见附注(八)。

20.3 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

公司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，除非公司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，公司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，同时确认资本公积。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，公司将其作为授予权益工具的取消处理。

21、收入

21.1 商品销售收入

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

21、收入- 续

21.1 商品销售收入- 续

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

21.2 提供劳务收入

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

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

21.3 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

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

21.4 物业出租收入

按合同或者协议的约定应收租金金额在租赁期内各个期间按直线法确认为营业收入。

21.5 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

21、收入- 续

21.6 利息收入

按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

22、政府补助

政府补助是指公司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。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

已确认的政府补助需要返还时，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。

23、所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

23.1 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。

23.2 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，公司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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

23、所得税 - 续

23.2 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。

公司确认与子公司、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，除非公司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，公司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。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，公司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，公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

24、经营租赁、融资租赁

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

24.1 公司作为承租人记录经营租赁业务

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

24、经营租赁、融资租赁 - 续

24.2 公司作为出租人记录经营租赁业务

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

25、持有待售资产

若公司已就处置某项固定资产、无形资产、投资性房地产、长期股权投资等非流动资产(不包括递延所得税资产)作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让很可能在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：(1)该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；(2)决定不再出售之日的可收回金额。

26、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

26.1 职工薪酬

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

26.2 维修基金

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

(三) 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

公司在运用附注(二)所描述的会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与公司的估计存在差异。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核,会计估计的变更仅影响变更当期的,其影响数在变更当期予以确认;既影响变更当期又影响未来期间的,其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

资产负债表日,会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值做出重大调整的关键假设和不确定性主要有:

公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中,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。如果管理层对存货的估计售价、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进行重新修订,修订后的估计售价低于目前采用的估计售价,或修订后的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高于目前采用的估计,公司需对存货增加计提跌价准备。如果管理层对存货的估计售价、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进行重新修订,修订后的估计售价高于目前采用的估计售价,或修订后的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低于目前采用的估计,公司需对存货转回原已计提跌价准备。

如实际售价、至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计,则公司于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

(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	(注 1)
营业税	提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产的营业额	5%或 3%
城市维护建设税	实际缴纳的营业税、增值税税额	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	实际缴纳的营业税、增值税税额	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	转让房地产所取得的增值额(注 2)	超率累进税率 30%-60%
房产税	房产原值一次减除 10%至 30%后的余值或房产租金收入	依照房产余值计算缴纳的,税率为 1.2%;依照房产租金收入计算缴纳的,税率为 12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注 3)

(四) 税项 - 续

1、主要税种及税率 - 续

注 1：公司及主要子公司所得税税率为 25%。

注 2：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：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。

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2012年12月31日止年度

(五) 企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的主要子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	年末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司 净投资的其他 项目余额 (人民币万元)	持股 比例(%)	表决权比 例(%)	是否 合并报表	少数股东权益(人 民币万元)	少数股东权益中用 于冲减少数股东损 益的金额 (人民币万元)
深圳市金地物业管理有限公司	有限公司	深圳	物业管理	人民币 5,000.00	物业管理	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-
深圳市思创佳和管理顾问有限公司	有限公司	深圳	设计咨询服务	人民币 100.00	设计咨询服务	人民币 100.00	-	100	100	是	-	-
深圳市金地住宅开发有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	人民币 3,200.00	房地产开发经营	人民币 3,200.00	-	100	100	是	-	-
深圳市金地旧城改造开发有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	人民币 4,050.00	房地产开发经营	人民币 2,430.00	-	60	60	是	8,284.84	-
辉煌商务有限公司	有限公司	香港	投资	港币 100.00	投资	港币 100.00	-	100	100	是	-	-
广州市东凌房地产开发有限公司	有限公司	广州	房地产开发	人民币 63,000.00	房地产开发经营	人民币 50,400.00	-	80	80	是	18,982.78	-
东莞市金地房地产投资有限公司	有限公司	东莞	房地产开发	人民币 9,940.10	房地产开发经营	人民币 9,940.10	-	100	100	是	-	-
北京金地兴业房地产有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 18,000.00	房地产开发经营	人民币 18,000.00	-	100	100	是	-	-
北京金地远景房地产开发有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 12,000.00	房地产开发经营	人民币 12,000.00	-	100	100	是	-	-
北京金地格林物业管理有限公司	有限公司	北京	物业管理	人民币 500.00	物业管理	人民币 500.00	-	100	100	是	-	-
北京金地鸿业房地产开发有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 5,000.00	房地产开发经营	人民币 3,500.00	-	70	70	是	6,491.61	-
北京金地伟盛房地产开发有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 2,000.00	房地产开发经营	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
北京金地鸿运房地产开发有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 15,000.00	房地产开发经营	人民币 10,500.00	-	70	70	是	8,994.21	-
北京金地融侨房地产开发有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 5,000.00	房地产开发经营	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-
北京金地惠达房地产开发有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 50,000.00	房地产开发经营	人民币 50,000.00	-	100	100	是	-	-
湖南金麓房地产开发有限公司	有限公司	长沙	房地产开发	人民币 12,534.73	房地产开发经营	人民币 8,000.00	-	63.82	63.82	是	3,703.66	831.41
常州金玖房地产开发有限公司	有限公司	常州	房地产开发	人民币 2,000.00	房地产开发经营	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
常州金坤房地产开发有限公司	有限公司	常州	房地产开发	人民币 50,000.00	房地产开发经营	人民币 50,000.00	-	100	100	是	-	-
东莞市金地宝岛房地产有限公司	有限公司	东莞	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
大连荣耀房地产开发有限公司	有限公司	大连	房地产开发	美元 6,000.00	房地产开发经营	美元 6,000.00	-	100	100	是	-	-
大连天意房地产开发有限公司	有限公司	大连	房地产开发	美元 12,000.00	房地产开发经营	美元 8,520.00	-	71	60(注1)	是	29,882.27	533.89
金地(佛山)房地产开发有限公司	有限公司	佛山	房地产开发	美元 4,380.00	房地产开发经营	美元 4,380.00	-	100	100	是	-	-
佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	有限公司	佛山	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
金地国际控股有限公司	有限公司	香港	投资	美元 1,000.00	投资	美元 1,000.00	-	100	100	是	-	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2012年12月31日止年度

(五) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(1) 通过设立或投资等方式取得的主要子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	年末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司 净投资的其他 项目余额 (人民币万元)	持股 比例(%)	表决权比 例(%)	是否 合并报表	少数股东权益(人 民币万元)	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 (人民币万元)
杭州金地中天房地产发展有限公司	有限公司	杭州	房地产开发	人民币 30,000.00	房地产开发经营	人民币 18,000.00	-	60	60	是	30,761.67	-
杭州金地自在城房地产发展有限公司	有限公司	杭州	房地产开发	人民币 10,000.00	房地产开发经营	人民币 10,000.00	-	100	100	是	-	-
杭州金地香湖房地产开发有限公司	有限公司	杭州	房地产开发	美元 12,500.00	房地产开发经营	美元 7,500.00	-	60	60	是	29,185.11	4,429.87
宁波金杰房地产发展有限公司	有限公司	宁波	房地产开发	人民币 5,000.00	房地产开发经营	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-
宁波金翔房地产发展有限公司	有限公司	宁波	房地产开发	人民币 5,000.00	房地产开发经营	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-
金地集团南京置业发展有限公司	有限公司	南京	房地产开发	人民币 7,000.00	房地产开发经营	人民币 7,000.00	-	100	100	是	-	-
金地集团南京房地产发展有限公司	有限公司	南京	房地产开发	人民币 2,000.00	房地产开发经营	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
金地集团南京金玖房地产有限公司	有限公司	南京	房地产开发	人民币 30,000.00	房地产开发经营	人民币 30,000.00	-	100	100	是	-	-
金地集团上海房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 5,000.00	房地产开发经营	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-
上海金地宝山房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 2,000.00	房地产开发经营	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
上海航金房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 147,500.00	房地产开发经营	人民币 88,500.00	-	60	60	是	51,283.45	7,716.55
上海深金房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 10,000.00	房地产开发经营	人民币 7,500.00	-	75	75	是	6,447.96	-
上海金地物业服务有限公司	有限公司	上海	物业管理	人民币 500.00	物业管理	人民币 500.00	-	100	100	是	-	-
上海南翔花园房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 1,800.00	房地产开发经营	人民币 1,620.00	-	90	90	是	(5.33)	185.33
上海格林风范房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 20,000.00	房地产开发经营	人民币 14,000.00	-	70	70	是	65,038.35	-
上海金地经久房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
上海深翔房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 2,000.00	房地产开发经营	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
上海金珩房地产发展有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 163,265.00	房地产开发经营	人民币 163,265.00	-	100	100	是	-	-
上海金深房地产开发有限公司	有限公司	上海	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
绍兴市金地中兴房地产发展有限公司	有限公司	绍兴	房地产开发	人民币 60,000.00	房地产开发经营	人民币 36,000.00	-	60	60	是	25,813.92	-
沈阳金地长青房地产开发有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 19,997.00	房地产开发经营	美元 19,997.00	-	100	100	是	-	-
金地集团(沈阳)房地产置业有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 3,770.00	房地产开发经营	美元 3,770.00	-	100	100	是	-	-
沈阳金地鸿业房地产开发有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 2,100.00	房地产开发经营	美元 2,100.00	-	100	100	是	-	-
沈阳金地世城房地产开发有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 3,700.00	房地产开发经营	美元 3,700.00	-	100	100	是	-	-
沈阳金地全胜房地产开发有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 10,900.00	房地产开发经营	美元 10,900.00	-	100	100	是	-	-
沈阳荣耀房地产开发有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	美元 10,000.00	房地产开发经营	美元 10,000.00	-	100	100	是	-	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2012年12月31日止年度

(五) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(1) 通过设立或投资等方式取得的主要子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	年末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司 净投资的其他 项目余额 (人民币万元)	持股 比例(%)	表决权比 例(%)	是否 合并报表	少数股东权益(人 民币万元)	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 (人民币万元)
深圳市金地工业区改造开发有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	人民币 1,000.00	工业区改造、房地 产开发经营	人民币 600.00	-	60	60	是	408.35	-
深圳市金地新城房地产开发有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
深圳市金地楼宇工程有限公司	有限公司	深圳	资产管理	人民币 500.00	资产管理	人民币 500.00	-	100	100	是	-	-
深圳市金地北城房地产开发有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	人民币 140,000.00	房地产开发经营	人民币 80,000.00	-	57.14	57.14	是	58,476.70	1,527.30
深圳市金地宝城房地产开发有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
深圳市金地龙城房地产开发有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	人民币 30,000.00	房地产开发经营	人民币 30,000.00	-	100	100	是	-	-
深圳市金地房地产项目管理有限公司	有限公司	深圳	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
金地(集团)天津房地产开发有限公司	有限公司	天津	房地产开发	人民币 20,000.00	房地产开发经营	人民币 20,000.00	-	100	100	是	-	-
金地(集团)天津投资发展有限公司	有限公司	天津	房地产开发	人民币 60,000.00	房地产开发经营	人民币 60,000.00	-	100	100	是	-	-
天津团泊湖开发有限公司	有限公司	天津	房地产开发	人民币 13,900.00	房地产开发经营	人民币 9,730.00	-	70	70	是	2,826.07	1,343.93
稳盛(天津)投资管理有限公司	有限公司	天津	投资	美元 350.00	投资	美元 350.00	-	100	100	是	-	-
金地集团武汉房地产开发有限公司	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 6,000.00	房地产开发经营	人民币 6,000.00	-	100	100	是	-	-
武汉金地怡家物业管理有限公司	有限公司	武汉	物业管理	人民币 550.00	物业管理	人民币 550.00	-	100	100	是	-	-
武汉金地伟盛房地产开发有限公司	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 73,469.39	房地产开发经营	人民币 52,655.51	-	71.67	71.67	是	20,212.94	600.94
武汉光谷农业开发有限责任公司	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 7,200.00	房地产开发经营	人民币 5,400.00	-	75	75	是	-	-
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 2,000.00	房地产开发经营	人民币 2,000.00	-	100	100	是	-	-
武汉金地慧谷置业有限公司	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 40,000.00	房地产开发经营	人民币 40,000.00	-	100	100	是	-	-
西安金地置业投资有限公司	有限公司	西安	房地产开发	人民币 50,000.00	房地产开发经营	人民币 50,000.00	-	100	100	是	-	-
陕西金地佳和置业有限公司	有限公司	西安	房地产开发	人民币 79,000.00	房地产开发经营	人民币 55,300.00	-	70	70	是	58,593.81	-
陕西金地家宜置业有限公司	有限公司	西安	房地产开发	人民币 60,000.00	房地产开发经营	人民币 60,000.00	-	100	100	是	-	-
烟台金象泰置业有限公司	有限公司	烟台	房地产开发	人民币 20,000.00	房地产开发经营	人民币 10,200.00	-	51	51	是	9,253.55	546.45
金地集团扬州房地产发展有限公司	有限公司	扬州	房地产开发	美元 10,862.00	房地产开发经营	美元 7,072.18	-	100	100	是	-	-
金地集团珠海投资有限公司	有限公司	珠海	房地产开发	人民币 3,000.00	房地产开发经营	人民币 3,000.00	-	100	100	是	-	-
珠海市格林投资有限公司	有限公司	珠海	投资	人民币 1,000.00	投资	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
珠海市和嘉达投资咨询有限公司	有限公司	珠海	房地产开发	人民币 20,000.00	房地产开发经营	人民币 10,200.00	-	51	51	是	19,925.46	-
珠海市金地房地产开发有限公司	有限公司	珠海	房地产开发	人民币 5,000.00	房地产开发经营	人民币 5,000.00	-	100	100	是	-	-
珠海市门道投资有限公司	有限公司	珠海	投资、房地 产开发	人民币 1,000.00	投资、房地 产开发经营	人民币 1,000.00	-	100	100	是	-	-
深圳市稳胜股权投资基金管理有限公司	有限公司	深圳	投资	人民币 500.00	投资	人民币 500.00	-	100	100	是	-	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2012年12月31日止年度

(五) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(1) 通过设立或投资等方式取得的主要子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	年末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司 净投资的其他 项目余额 (人民币万元)	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	是否 合并报表	少数股东权益(人 民币万元)	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 (人民币万元)
中禧伟业(北京)投资有限公司	有限公司	北京	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 600.00	-	60	60	是	357.60	42.40
沈阳金地滨河房地产置业有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	港币 36,000.00	房地产开发经营	港币 36,000.00	-	100	100	是	-	-
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	人民币 800.00	房地产开发经营	人民币 800.00	-	100	100	是	-	-
沈阳金地艺境置业有限公司	有限公司	沈阳	房地产开发	人民币 1,000.00	房地产开发经营	人民币 510.00	-	51	51	是	489.58	0.42
武汉金地普盈置业有限公司	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 10,000.00	房地产开发经营	人民币 8,921.00	-	89.21	89.21	是	-	-
西安筑天置业有限公司	有限公司	西安	房地产开发	美元 9,000.00	房地产开发经营	美元 9,000.00	-	100	100	是	-	-
西安筑家置业有限公司	有限公司	西安	房地产开发	美元 8,000.00	房地产开发经营	美元 8,000.00	-	100	100	是	-	-
大连金地物业管理有限公司	有限公司	大连	物业管理	人民币 100.00	物业管理	人民币 100.00	-	100	100	是	-	-
烟台忆境房地产开发有限公司	有限公司	烟台	房地产开发	美元 6,000.00	房地产开发经营	美元 4,790.00	-	79.83	79.83	是	7,529.77	115.53
余姚金地房地产发展有限公司	有限公司	宁波	房地产开发	人民币 20,000.00	房地产开发经营	人民币 13,000.00	-	65	65	是	6,977.98	22.02
金地国际投资有限公司	有限公司	香港	投资	美元 1,000.00	投资	美元 1,000.00	-	100	100	是	-	-

(2) 非同一控制下企业合并取得的主要子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	年末实际出资额 (万元)	实质上构成对子 公司净投资的 其他项目余额 (人民币万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权 益 (人民币万元)	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 (人民币万元)
东莞市新世纪润城实业投资有限公司	有限公司	东莞	房地产开发	人民币 2,300.00	房地产开发经营	人民币 1,173.00	-	51	51	是	1,821.73	-
武汉澳强房地产开发有限公司	有限公司	武汉	房地产开发	人民币 21,000.00	房地产开发经营	人民币 24,033.00	-	100	100	是	-	-
星狮地产(中国)有限公司(注 2)	有限公司	百慕大	投资	港币 68,673.75	投资	港币 227,859.45	-	76.29	76.29	是	168,942.67	-

(五) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

注 1: 根据《合作框架协议》的约定, 公司之子公司在大连天意房地产开发有限公司的表决权及享有的所有者权益按 60%的比例执行。

注 2: 于 2012 年 9 月, 公司之子公司对在香港联合交易所主板上市的星狮地产(中国)有限公司 (以下简称“星狮地产”, 股票代码: 535)实施收购。公司之子公司首先以总对价 16.54 亿港元购买 FCL (CHINA) PTE. LTD.持有的星狮地产 3,847,509,895 股股份 (占星狮地产已发行股份的 56.05%), 并根据香港公司收购及合并守则于 2012 年 11 月 19 日完成无条件强制性现金全面收购要约。本次交易完成后公司合计收购星狮地产 5,239,386,849 股股份(占星狮地产已发行股份的 76.29%)。

该收购事项构成非同一控制下企业合并, 其于购买日及 2011 年末之财务状况, 以及购买日至本年末之经营成果及现金流量详见附注(十二) 1。

截至 2012 年 12 月 31 日, 星狮地产共有 41 家子公司。星狮地产已于 2013 年 3 月 12 日更名为金地商置集团有限公司。

2、本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体

(1) 本年新纳入合并范围的主要子公司

单位: 人民币元

名称	年末净资产	本年净利润(亏损)
本年度新设立之子公司		
余姚金地房地产发展有限公司	199,370,789.53	(629,210.47)
武汉金地普盈置业有限公司	86,033,332.39	(3,176,667.61)
金地国际投资有限公司	42,270,301.17	(20,602,154.43)
沈阳金地艺境置业有限公司	9,991,462.71	(8,537.29)
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	7,965,240.87	(34,759.13)
杭州雄发投资管理有限公司	97,785.61	(2,214.39)
杭州标凡投资管理有限公司	97,660.54	(2,339.46)
大连金地物业管理有限公司	35,348.25	(964,651.75)
本年度收购资产新增之子公司		
深圳市金地建材有限公司	799,559,820.30	(74.07)
西安筑天置业有限公司	561,679,359.87	(5,605,520.13)
西安筑家置业有限公司	499,844,411.36	(4,376,708.64)
永信商务有限公司	377,009,872.53	(61,146.44)
烟台忆境房地产开发有限公司	373,315,332.26	(648,342.46)
天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)	300,133,727.64	(5,022,478.02)
沈阳金地滨河房地产置业有限公司	291,613,490.34	(2,633,285.66)
诚信投资(香港)有限公司	243,821,639.53	(9,661.15)
中禧伟业(北京)投资有限公司	8,940,093.86	(1,059,906.14)
永信投资管理有限公司	175,105.23	169,038.03
诚信商务有限公司	(54,854.40)	(46,006.24)
本年度非同一控制下企业合并新增之子公司		
星狮地产及其子公司 (附注(五) 1)	4,004,662,170.33	(6,924,396.97)

(五) 企业合并及合并财务报表 - 续

2、本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体 - 续

(2) 本年不再纳入合并范围的子公司

单位：人民币元

名称	处置日净资产	年初至 处置日净利润
本年度处置子公司		
金牛投资(香港)有限公司	194,637,506.13	(136,633.13)
永胜商务有限公司	(37,456,715.30)	(3,552,769.78)
本年度注销子公司		
辉煌(南京)商务有限公司	18,243,907.49	(495,500.95)

(3) 本年发生的非同一控制下企业合并

单位：人民币元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
星狮地产	(453,517,441.20)	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差额

3、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

公司之境外经营实体资产负债表中的资产和负债项目的年末折算汇率为HKD1.0000 = RMB0.8109，股东权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表项目按合并财务报表的会计期间的平均汇率HKD1.0000 = RMB0.8108折算。

(六) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：人民币元

项目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币			2,890,309.14			4,183,512.65
港币	92,992.43	0.8109	75,407.56	79,883.33	0.8107	64,761.42
美元	46,670.44	6.2855	293,347.05	17,212.84	6.3009	108,456.38
欧元	4,815.00	8.3176	40,049.24	3,455.00	8.1625	28,201.44
小计			3,299,112.99			4,384,931.89
银行存款：						
人民币			17,122,826,179.27			14,204,777,031.74
港币	820,016,743.08	0.8109	664,951,576.97	1,038,163,911.66	0.8107	841,639,483.18
美元	224,813,029.64	6.2855	1,413,062,297.80	187,617,688.76	6.3009	1,182,160,265.73
小计			19,200,840,054.04			16,228,576,780.65
其他货币资金：						
人民币(注)			1,412,089,274.69			2,405,425,858.36
合计			20,616,228,441.72			18,638,387,570.90

注：其他货币资金主要系提供按揭担保的保证金和向金融机构借款存入的保证金。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

单位：人民币元

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合1	-	-	-	-	-	-	-	-
组合2	4,470,264.00	100.00	223,513.20	5.00	3,423,269.40	100.00	171,163.47	5.00
组合小计	4,470,264.00	100.00	223,513.20	5.00	3,423,269.40	100.00	171,163.47	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	4,470,264.00	100.00	223,513.20	5.00	3,423,269.40	100.00	171,163.47	5.00

应收账款种类的说明：

单项金额重大的款项为单项金额在人民币 500 万元以上(含人民币 500 万元)的应收账款。

应收账款账龄如下：

单位：人民币元

账龄	年末数				年初数			
	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	4,300,520.59	96.20	215,026.03	4,085,494.56	2,990,159.84	87.35	149,507.99	2,840,651.85
1至2年	-	-	-	-	105,073.66	3.07	5,253.68	99,819.98
2至3年	-	-	-	-	186,000.00	5.43	9,300.00	176,700.00
3年以上	169,743.41	3.80	8,487.17	161,256.24	142,035.90	4.15	7,101.80	134,934.10
合计	4,470,264.00	100.00	223,513.20	4,246,750.80	3,423,269.40	100.00	171,163.47	3,252,105.93

采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款组合：

单位：人民币元

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
组合2	4,470,264.00	5.00	223,513.20

(2) 应收账款余额中无应收持有公司 5%(含 5%)以上股份的股东的款项。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：人民币元

单位名称	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
客户1	2,719,397.25	1年以内	60.83
客户2	111,544.50	1年以内	2.50
客户3	110,026.74	1年以内	2.46
客户4	87,068.00	1年以内	1.95
客户5	80,618.98	1年以内	1.80
合计	3,108,655.47		69.54

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(4) 应收账款余额中无应收关联方款项。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	781,966,970.87	98.20	660,756,392.53	83.01
1至2年	13,535,492.36	1.70	135,002,859.62	16.96
2至3年	572,019.66	0.07	-	-
3年以上	220,000.00	0.03	220,000.00	0.03
合计	796,294,482.89	100.00	795,979,252.15	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
武汉曙光集团有限责任公司	项目合作方	250,000,000.00	1年以内	预付项目合作款
沈阳市规划和国土资源局东陵分局	政府部门	177,725,350.72	1年以内	预付土地款
深圳市规划和国土资源委员会坪山管理局	政府部门	151,500,000.00	1年以内	预付土地款
舜杰建设(集团)有限公司	项目承建方	69,000,000.00	1年以内	预付工程款
五矿国际信托有限公司	债权人	40,666,666.68	1年以内	预付利息
合计		688,892,017.40		

(3) 预付款项余额中无预付持有公司5%(含5%)以上股份的股东的款项。

(4) 预付款项按客户类别披露如下：

单位：人民币元

类别	年末数	年初数
单项金额重大的预付款项(注)	713,511,617.40	731,880,102.37
其他不重大的预付款项	82,782,865.49	64,099,149.78
合计	796,294,482.89	795,979,252.15

注：单项金额重大的款项为单项金额在人民币500万元以上(含人民币500万元)的预付款项。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款

(1)其他应收款按种类披露：

单位：人民币元

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合1	3,236,133,248.09	91.68	-	-	1,784,123,351.24	86.71	-	-
组合2	293,703,586.60	8.32	14,685,179.33	5.00	273,484,614.01	13.29	13,674,230.73	5.00
组合小计	3,529,836,834.69	100.00	14,685,179.33	0.42	2,057,607,965.25	100.00	13,674,230.73	0.66
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	3,529,836,834.69	100.00	14,685,179.33	0.42	2,057,607,965.25	100.00	13,674,230.73	0.66

其他应收款种类的说明：

单项金额重大的款项为单项金额在人民币 500 万元以上(含人民币 500 万元)的其他应收款。

其他应收款账龄如下：

单位：人民币元

账龄	年末数				年初数			
	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	2,295,922,626.35	65.04	11,458,291.16	2,284,464,335.19	742,354,824.81	36.08	11,289,542.62	731,065,282.19
1至2年	222,724,788.13	6.31	2,583,108.07	220,141,680.06	329,027,902.52	15.99	1,665,426.20	327,362,476.32
2至3年	224,257,322.51	6.35	488,848.61	223,768,473.90	985,479,558.37	47.89	681,977.93	984,797,580.44
3年以上	786,932,097.70	22.30	154,931.49	786,777,166.21	745,679.55	0.04	37,283.98	708,395.57
合计	3,529,836,834.69	100.00	14,685,179.33	3,515,151,655.36	2,057,607,965.25	100.00	13,674,230.73	2,043,933,734.52

采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款组合：

单位：人民币元

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
组合2	293,703,586.60	5.00	14,685,179.33

(2)其他应收款余额中无应收持有公司 5%(含 5%)以上股份的股东的款项。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

(3)其他应收款金额前五名单位情况

单位：人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例(%)
上海嘉宝实业(集团)股份有限公司	子公司之少数股东	179,100,000.00	1年以内	
		64,200,000.00	1至2年	
		214,507,000.00	2至3年	
		469,940,000.00	3年以上	
小计		927,747,000.00		26.28
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”)	联营公司	126,000,000.00	1年以内	
		35,000,000.00	1至2年	
		262,500,000.00	3年以上	
小计		423,500,000.00		12.00
上海市规划和国土资源管理局	政府部门	330,340,000.00	1年以内	9.36
浙江万科南都房地产有限公司	项目合作方	325,510,000.00	1年以内	9.22
深圳市淞江康纳投资有限公司	合营公司	284,900,000.00	1年以内	8.07
合计		2,291,997,000.00		64.93

(4)应收关联方款项

单位：人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款 总额的比例 (%)
金地大百汇	联营公司	423,500,000.00	12.00
深圳市淞江康纳投资有限公司	合营公司	284,900,000.00	8.07
天津褐石房地产开发有限公司	合营公司	46,000,000.00	1.30

5、存货

(1) 存货分类

单位：人民币元

项目	年末数			年初数		
	成本	跌价准备	账面价值	成本	跌价准备	账面价值
库存材料	6,382,079.34	-	6,382,079.34	1,708,992.51	-	1,708,992.51
库存商品	48,384.09	-	48,384.09	56,815.34	-	56,815.34
房地产开发成本	56,332,224,134.03	385,258,174.80	55,946,965,959.23	58,242,027,849.75	-	58,242,027,849.75
房地产开发产品	14,209,470,478.10	53,523,758.00	14,155,946,720.10	5,891,450,176.22	-	5,891,450,176.22
合计	70,548,125,075.56	438,781,932.80	70,109,343,142.76	64,135,243,833.82	-	64,135,243,833.82

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	年初余额	年末余额
天津格林世界	2008年1月	已竣工	35.32	213,520,726.75	-
北京仰山	2009年11月	已竣工	31.96	796,670,528.80	-
北京朗悦	2011年4月	2013年9月	40.19	2,182,183,017.07	2,420,712,584.80
天津国际广场	2010年4月	2013年6月	59.63	2,188,150,339.26	2,279,815,150.69
天津长湖湾(原团泊湖)	2012年3月	2014年12月	41.56	805,543,174.12	858,579,467.87
上海天境	2010年7月	2013年12月	76.39	4,137,975,995.60	2,154,855,858.28
上海艺华年	2011年8月	2013年9月	52.23	2,639,419,280.08	3,287,399,595.66
宁波东御	2010年4月	已竣工	14.60	1,141,275,931.47	-
广州荔湖城	2010年3月	2013年4月	139.22	1,075,597,148.26	1,125,924,846.78
东莞博登湖	2008年8月	2013年9月	19.33	256,903,831.42	308,263,883.48
东莞湖山大境	2010年6月	2013年3月	44.54	1,364,368,407.27	1,150,712,216.25
佛山天玺	2010年6月	2013年7月	15.20	829,590,389.69	1,077,081,508.17
武汉格林春岸	2010年6月	已竣工	10.48	117,842,119.77	-
武汉名郡	2010年3月	2013年9月	12.27	731,463,246.13	858,137,139.13
深圳天悦湾	2010年3月	2015年12月	57.78	3,177,407,405.47	1,698,629,442.56
珠海动力港	2005年8月	2014年8月	12.36	117,240,312.93	55,001,029.74
沈阳铂悦	2011年5月	2013年8月	34.95	1,403,978,903.24	1,209,167,374.81
西安湖城大境	2009年5月	2013年12月	110.53	2,843,333,457.66	2,716,644,922.85
南京自在城	2009年4月	2013年9月	80.04	3,284,155,585.90	2,321,680,749.06
南京明悦	2011年8月	2013年12月	18.86	838,734,527.75	1,103,160,335.35
杭州自在城 24#、25#	2008年7月	2014年4月	67.57	2,516,728,942.33	1,310,349,343.80
杭州自在城 41#	2010年3月	2013年3月	42.00	2,252,442,915.75	1,899,214,862.88
杭州天逸	2011年6月	2014年4月	73.46	3,923,217,462.94	4,491,210,447.31
沈阳滨河国际社区	2008年4月	2013年9月	80.13	2,099,519,199.97	1,398,825,453.49
珠海伊顿山 1号地	2010年11月	2013年3月	3.56	181,058,560.91	255,966,901.32
上海艺境(原上海宝山)	2010年5月	已竣工	28.46	1,798,090,473.48	-
深圳名峰(原深圳宝荷路)	2011年5月	2013年12月	18.00	717,492,613.03	998,615,084.27
武汉圣爱米伦	2010年6月	2013年5月	17.93	967,705,255.77	587,015,949.65
东莞外滩 8号	2010年7月	已竣工	6.30	400,451,146.84	-
珠海伊顿山 3号地	2009年11月	已竣工	10.95	749,819,820.69	-
珠海格林小城(原珠海西湖)	2011年10月	2014年10月	21.13	326,131,961.73	350,786,106.02
绍兴自在城	2010年8月	2013年5月	78.45	1,925,241,422.75	2,079,971,950.20
慈溪鸿悦	2011年5月	2013年12月	28.13	1,750,916,668.88	1,988,616,273.32
武汉澜菲溪岸	2010年7月	2013年5月	45.09	1,840,246,649.92	1,691,987,094.59
武汉艺境	2011年7月	2013年6月	24.23	1,023,524,155.46	1,310,552,679.58
沈阳檀郡	2010年5月	已竣工	9.48	235,364,273.22	-
沈阳名京	2010年6月	2013年6月	32.42	1,192,850,121.88	889,092,308.38
西安西沔公元	2011年2月	2015年4月	133.44	575,239,002.18	1,392,130,658.10
烟台澜悦	2010年11月	2013年10月	10.74	527,278,862.49	192,667,702.38

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下 - 续：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	年初余额	年末余额
大连云锦	2011年6月	2013年6月	9.83	445,919,648.39	450,557,236.62
大连艺境	2011年11月	2013年8月	36.40	535,952,578.51	1,334,684,610.77
长沙三千府	2011年3月	2014年4月	45.74	225,091,288.82	337,150,560.34
扬州艺境	2012年2月	2013年10月	15.71	3,159,091.00	762,477,777.06
常州天际2#	2011年7月	2013年6月	19.30	861,549,800.20	1,077,212,895.40
常州天际3#	2011年8月	2013年12月	23.83	1,007,988,241.24	1,081,148,652.42
北京格林格林	2013年3月	2014年12月	17.45	-	670,872,037.80
沈阳滨河左岸	2012年10月	2014年8月	10.77	-	292,408,530.66
沈阳锦城	2013年4月	2014年6月	16.31	-	77,542,305.27
西安唐华路项目	2012年11月	2015年3月	53.52	-	576,580,003.74
西安雁翔路项目	2012年10月	2014年12月	19.02	-	444,422,846.54
余姚澜悦	2013年3月	2015年5月	11.27	-	527,686,326.84
烟台格林世界	2013年3月	2014年12月	32.95	-	27,612,759.18
上海自在城(原上海山水四季城)	2010年9月	2014年11月	65.48	-	2,887,090,688.71
深圳威新软件科技园三期	未定	未定		-	304,814,426.67
其他				13,693,362.73	17,193,555.24
合计				58,242,027,849.75	56,332,224,134.03

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下：

单位：人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
深圳金海湾花园	2001年9月	303,983.69	-	303,983.69	-
深圳海景21栋单身公寓	2002年10月	2,961,807.04	-	-	2,961,807.04
深圳名座	2010年1月	243,939.18	-	-	243,939.18
深圳网球花园	2005年9月	950,486.44	-	-	950,486.44
深圳金地名津	2007年11月	136,815,295.02	3,857,523.93	78,982,647.71	61,690,171.24
深圳梅陇镇	2009年12月	1,767,423.12	1,592,550.09	2,316,659.09	1,043,314.12
广州荔湖城	2012年12月	441,930,319.57	520,445,259.94	404,999,474.48	557,376,105.03
上海格林春晓	2005年3月	19,546,571.18	-	-	19,546,571.18
上海格林春岸	2005年6月	3,816,980.27	-	-	3,816,980.27
上海格林郡	2009年5月	214,958,749.55	113,364.79	405,072.74	214,667,041.60
上海格林世界	2011年12月	756,758,453.70	-	215,271,929.92	541,486,523.78
上海湾流域	2010年12月	77,022,636.47	-	24,365,526.62	52,657,109.85
上海天御	2011年11月	1,216,429,814.03	2,260,562.03	727,021,534.42	491,668,841.64
上海未未来	2009年12月	1,001,630.66	-	1,001,630.66	-
宁波国际花园	2008年12月	2,380,000.00	-	700,000.00	1,680,000.00
沈阳国际花园4期	2011年10月	6,449,189.13	2,654,388.58	3,778,037.85	5,325,539.86
北京名京	2010年3月	20,304,900.74	149,677.62	9,011,399.90	11,443,178.46
天津格林世界	2012年12月	16,893,142.01	673,245,170.81	666,235,598.16	23,902,714.66
天津国际广场	2012年12月	547,459,003.44	835,180,428.34	356,141,719.35	1,026,497,712.43
西安尚林苑	2008年12月	1,556,778.97	4,806,388.61	4,782,231.54	1,580,936.04
西安芙蓉世家	2011年3月	5,462,907.80	-	2,307,212.02	3,155,695.78
西安湖城大境	2012年12月	284,311,046.50	1,816,504,366.75	1,478,138,503.39	622,676,909.86
武汉格林小城	2008年12月	526,728.67	2,654,979.32	2,217,619.14	964,088.85
东莞格林小城	2007年1月	4,791,773.81	1,094,467.60	1,742,201.15	4,144,040.26
武汉西岸故事	2011年12月	14,287,810.90	-	5,459,429.51	8,828,381.39
东莞格林庭园	2010年12月	8,407,599.03	-	6,827,599.03	1,580,000.00
东莞博登湖	2012年12月	26,573,606.13	160,581,820.98	86,563,369.70	100,592,057.41
东莞湖山大境	2012年10月	223,900,046.75	671,470,038.30	252,089,492.46	643,280,592.59
佛山九珑壁	2011年6月	55,896,245.29	-	25,013,101.85	30,883,143.44
珠海动力港	2012年12月	238,837,149.46	344,706,998.39	200,770,807.86	382,773,339.99
北京格林小镇	2009年11月	8,559,733.76	7,223.57	3,955,789.23	4,611,168.10
沈阳国际花园	2010年1月	7,166,695.41	1,193,852.86	159,182.82	8,201,365.45
南京名京	2010年10月	109,360,093.14	541,539.21	14,920,100.03	94,981,532.32
深圳上塘道	2011年3月	53,675,457.31	71,423.99	42,590,199.59	11,156,681.71
南京自在城	2012年12月	331,453,898.12	2,149,808,277.15	2,037,225,813.21	444,036,362.06
杭州自在城24#、25#	2012年9月	109,979,668.16	1,805,220,819.43	1,626,377,297.11	288,823,190.48
武汉格林春岸	2012年3月	181,257,083.68	272,603,128.66	349,784,583.00	104,075,629.34
武汉国际花园	2011年12月	33,279,336.04	-	27,492,062.56	5,787,273.48
沈阳滨河国际社区	2012年12月	207,856,013.55	2,204,166,032.97	1,837,836,794.41	574,185,252.11
沈阳檀郡	2012年12月	76,326,983.44	297,769,513.13	338,524,700.44	35,571,796.13
北京仰山	2012年12月	391,721,415.34	1,255,210,016.07	1,608,067,846.43	38,863,584.98
沈阳名京	2012年12月	48,267,779.72	930,968,932.30	711,057,750.03	268,178,961.99
深圳天悦湾	2012年6月	-	2,025,691,648.35	336,763,657.54	1,688,927,990.81

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下 - 续：

单位：人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
上海天境	2012年12月	-	3,176,436,310.56	495,599,531.58	2,680,836,778.98
上海艺境	2012年11月	-	2,717,330,673.35	2,502,786,795.16	214,543,878.19
宁波东御	2012年8月	-	1,393,841,063.87	775,972,065.30	617,868,998.57
绍兴自在城	2012年12月	-	488,086,554.20	392,484,406.89	95,602,147.31
长沙三千府	2012年12月	-	422,740,859.13	82,020,973.20	340,719,885.93
大连云锦	2012年12月	-	110,536,389.73	90,341,773.44	20,194,616.29
大连艺境	2012年12月	-	369,567,622.42	152,531,993.37	217,035,629.05
烟台澜悦	2012年12月	-	559,751,238.78	98,649,996.66	461,101,242.12
武汉澜菲溪岸	2012年12月	-	608,139,652.56	271,754,121.89	336,385,530.67
武汉圣爱米伦	2012年12月	-	706,710,926.32	636,501,439.86	70,209,486.46
东莞外滩8号	2012年12月	-	605,066,687.41	561,163,041.47	43,903,645.94
珠海伊顿山3号地	2012年12月	-	1,039,056,256.66	897,252,754.73	141,803,501.93
杭州自在城41#	2012年12月	-	716,531,227.80	479,815,704.41	236,715,523.39
沈阳铂悦	2012年12月	-	706,179,006.41	474,411,951.11	231,767,055.30
上海自在城(原上海山水四季城)(注)	2010年9月	-	90,282,076.35	27,593.73	90,254,482.62
香港元朗翠韵华庭(注)	2001年9月	-	20,690,339.68	-	20,690,339.68
香港旺角维景雅轩(注)	2000年5月	-	552,015.00	-	552,015.00
香港湾仔慧贤轩(注)	2000年8月	-	235,526.40	-	235,526.40
大连中山九号(注)	2004年7月	-	8,228,460.23	3,996,277.31	4,232,182.92
合计		5,891,450,176.22	29,724,533,280.63	21,406,512,978.75	14,209,470,478.10

注：为购买子公司而增加。

(2) 存货跌价准备

单位：人民币元

存货种类	年初账面余额	本年计提额	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
房地产开发成本(注1)	-	385,258,174.80	-	-	385,258,174.80
房地产开发产品(注2)	-	53,523,758.00	-	-	53,523,758.00
合计	-	438,781,932.80	-	-	438,781,932.80

注1：公司之子公司持有在建上海艺华年、深圳名峰(原深圳宝荷路)、慈溪鸿悦和常州天际2#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385,258,174.80元。

注2：公司之子公司持有开发产品宁波东御项目，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53,523,758.00元。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货年末余额的比例
房地产开发成本	预计的可变现净值低于存货账面价值	不适用	不适用
房地产开发产品	预计的可变现净值低于存货账面价值	不适用	不适用

年末存货余额中用于借款抵押的金额为人民币 1,206,445,425.88 元(2011年：无)。

6、其他流动资产

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
预缴税金	2,264,484,952.08	1,621,369,433.38
理财产品(注 1)	100,000,000.00	1,000,000,000.00
其他投资(注 2)	639,900,000.00	-
合计	3,004,384,952.08	2,621,369,433.38

注 1：为公司购入的一年内到期的理财产品。

注 2：为公司之子公司通过深圳稳和投资合伙企业(有限合伙)发放的委托贷款人民币 139,900,000.00 元，以及公司委托西藏信托有限公司作为信托资金受托人发放委托贷款人民币 500,000,000.00 元。公司按照约定收益率获取收益。

7、对合营企业投资和联营企业投资

单位：人民币元

被投资单位名称	公司持股比例(%)	公司在被投资单位表决权比例(%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
一、联营企业							
上海浦东金地房地产发展有限公司	49	49	110,867,079.52	33,753,163.23	77,113,916.29	35,372,051.00	8,228,558.18
金地大百汇	35	35	2,770,211,060.86	2,762,520,942.13	7,690,118.73	-	(42,145,523.51)
UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P. (注 1)	4.84	4.84	681,373,225.47	850,182.14	680,523,043.33	-	(27,722,145.66)
天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙) (注 2)	1.57	1.57	200,688,111.43	100,000.00	200,588,111.43	-	(11,238,375.47)
深圳市远盛投资管理有限公司	40	40	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	-
二、合营企业							
UBS/Gemdale Investment Management Limited	50	50	13,244,728.04	7,072,004.36	6,172,723.68	26,012,312.88	(2,312,093.96)
UBS/Gemdale Investment G.P. Ltd	50	50	0.13	-	0.13	-	-
深圳市松江康纳投资有限公司 (注 3)	51	51	721,107,122.15	715,265,997.59	5,841,124.56	-	(233,455.12)
天津褐石房地产开发有限公司	50	50	151,323,423.15	101,335,290.00	49,988,133.15	-	(11,866.85)
上海盛实投资管理有限公司	50	50	26,979,813.19	6,337,717.72	20,642,095.47	3,630,498.00	642,095.47

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

7、对合营企业投资和联营企业投资 - 续

注 1: UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P.为美元基金合伙企业, 公司实际出资占募集资金总额的 4.84%。根据合伙协议, UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P.的重要经营及投资决策由投资委员会决定, 公司在投资委员会中具有重大影响, 因此公司将其作为联营企业核算。

注 2: 2010 年 3 月 26 日, 公司之子公司稳盛(天津)投资管理有限公司作为普通合伙人与其他出资人共同设立了天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)。截至本年末, 稳盛(天津)投资管理有限公司对天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)的出资额为人民币 360 万元。根据合伙协议, 稳盛(天津)投资管理有限公司作为天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)的普通合伙人, 负责该公司的日常经营管理, 对其财务和经营决策有重大影响, 因此公司将其作为联营企业核算。

注 3: 公司之子公司于本年度受让深圳市淞江康纳投资有限公司 51%的股权。根据章程, 公司之子公司在深圳市淞江康纳投资有限公司的股东会和董事会上的表决权比例未达到控制权要求, 故对其不具有控制权, 因此将其作为合营企业核算。

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类:

单位: 人民币元

项目	年末数	年初数
对合营企业投资	53,382,414.09	4,241,505.08
对联营企业投资	78,675,410.77	89,311,072.48
对其他企业投资	66,360,804.01	64,200,000.00
小计	198,418,628.87	157,752,577.56
减: 长期股权投资减值准备	-	-
合计	198,418,628.87	157,752,577.56

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2012年12月31日止年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

8、长期股权投资- 续

(2) 长期股权投资明细如下：

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
上海合建资产管理有限公司	权益法	-	16,788,950.64	(16,788,950.64)	-	-	-	不适用	-	-	-
上海浦发金地房地产发展有限公司	权益法	4,899,980.00	33,753,825.47	4,031,993.51	37,785,818.98	49	49	不适用	-	-	-
金地大百汇	权益法	35,000,000.00	17,424,399.22	(14,750,933.23)	2,673,465.99	35	35	不适用	-	-	-
UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P.	权益法	36,591,491.34	11,842,224.51	21,095,090.79	32,937,315.30	4.84	4.84	不适用	-	-	-
天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)	权益法	3,600,000.00	3,398,548.53	(119,738.03)	3,278,810.50	1.57	1.57	不适用	-	-	-
深圳市远盛投资管理有限公司	权益法	2,000,000.00	-	2,000,000.00	2,000,000.00	40	40	不适用	-	-	-
UBS/Gemdale Investment Management Limited	权益法	62,839.84	4,241,505.02	(1,155,143.19)	3,086,361.83	50	50	不适用	-	-	-
UBS/Gemdale Investment G.P. Ltd	权益法	0.06	0.06	-	0.06	50	50	不适用	-	-	-
深圳市滨江康纳投资有限公司	权益法	15,100,000.00	-	14,980,937.89	14,980,937.89	51	51	不适用	-	-	-
天津褐石房地产开发有限公司	权益法	25,000,000.00	-	24,994,066.57	24,994,066.57	50	50	不适用	-	-	-
上海盛实投资管理有限公司	权益法	10,000,000.00	-	10,321,047.74	10,321,047.74	50	50	不适用	-	-	-
天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)	权益法	-	6,103,124.11	(6,103,124.11)	-	-	-	不适用	-	-	-
天津稳利股权投资基金合伙企业(有限合伙)	成本法	-	5,000,000.00	(5,000,000.00)	-	-	-	不适用	-	-	-
上海诚金建昊股权投资有限公司	成本法	59,200,000.00	59,200,000.00	-	59,200,000.00	10	10	不适用	-	-	-
深圳创新科技园有限公司(注)	成本法	7,160,804.01	-	7,160,804.01	7,160,804.01	25	25	不适用	-	-	-
合计		198,615,115.25	157,752,577.56	40,666,051.31	198,418,628.87				-	-	-

注：深圳创新科技园有限公司正在清算过程中，经测算长期股权投资的账面余额不存在减值。

本年末公司及其子公司无向投资企业转移资金能力受到限制的长期股权投资项目。

本年末公司及其子公司无未确认的投资损失。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

9、投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

单位：人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	1,389,177,147.83	1,850,224,978.60	3,153,616.73	3,236,248,509.70
1.房屋、建筑物	1,389,177,147.83	1,850,224,978.60	3,153,616.73	3,236,248,509.70
2.土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销合计	106,026,660.72	42,953,445.32	825,303.57	148,154,802.47
1.房屋、建筑物	106,026,660.72	42,953,445.32	825,303.57	148,154,802.47
2.土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产账面净值合计	1,283,150,487.11			3,088,093,707.23
1.房屋、建筑物	1,283,150,487.11			3,088,093,707.23
2.土地使用权	-			-
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
1.房屋、建筑物	-	-	-	-
2.土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	1,283,150,487.11			3,088,093,707.23
1.房屋、建筑物	1,283,150,487.11			3,088,093,707.23
2.土地使用权	-			-

- (1) 账面原值本年增加中，因购置而增加人民币 109,067,852.50 元，因购买子公司而增加人民币 1,741,157,126.10 元。
- (2) 账面原值本年减少中，因投资性房地产转换为自用房地产而转入在建工程减少人民币 3,153,616.73 元。
- (3) 累计折旧和累计摊销本年增加中，本年计提人民币 42,953,445.32 元。
- (4) 累计折旧和累计摊销本年减少中，因投资性房地产转换为自用房地产而转入在建工程减少人民币 825,303.57 元。
- (5) 2012年12月31日，净值人民币 2,006,580.19 元的投资性房地产尚未办理产权证明(年初数：人民币 2,206,530.40 元)。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

10、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：人民币元

项目	年初账面余额	本年增加		本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计：	238,970,337.89	134,957,439.92		39,072,811.09	334,854,966.72
其中：房屋及建筑物	96,583,593.95	101,483,577.46		32,183,100.44	165,884,070.97
电子设备、器具及家具	54,819,064.50	12,339,190.46		2,083,591.86	65,074,663.10
运输设备	70,066,433.36	16,538,583.52		4,535,948.92	82,069,067.96
其他设备	17,501,246.08	4,596,088.48		270,169.87	21,827,164.69
二、累计折旧合计：	114,694,166.57	本年新增	本年计提	19,326,189.93	124,623,024.44
其中：房屋及建筑物	33,063,083.22	-	5,279,143.53	15,459,063.34	22,883,163.41
电子设备、器具及家具	34,604,749.15	-	8,724,118.38	1,769,888.59	41,558,978.94
运输设备	35,739,725.23	-	12,892,303.04	1,980,488.64	46,651,539.63
其他设备	11,286,608.97	-	2,359,482.85	116,749.36	13,529,342.46
三、固定资产账面净值合计	124,276,171.32				210,231,942.28
其中：房屋及建筑物	63,520,510.73				143,000,907.56
电子设备、器具及家具	20,214,315.35				23,515,684.16
运输设备	34,326,708.13				35,417,528.33
其他设备	6,214,637.11				8,297,822.23
四、减值准备合计	-			-	-
其中：房屋及建筑物	-			-	-
电子设备、器具及家具	-			-	-
运输设备	-			-	-
其他设备	-			-	-
五、固定资产账面价值合计	124,276,171.32				210,231,942.28
其中：房屋及建筑物	63,520,510.73				143,000,907.56
电子设备、器具及家具	20,214,315.35				23,515,684.16
运输设备	34,326,708.13				35,417,528.33
其他设备	6,214,637.11				8,297,822.23

固定资产说明：

- (1) 账面原值本年增加中，因购置而增加人民币 32,060,613.77 元，因在建工程转入而增加人民币 70,462,150.92 元，因工程完工暂估而增加人民币 19,802,806.68 元，因购买子公司而增加人民币 1,413,248.69 元，因资产用途改变重分类调整而增加人民币 11,218,619.86 元。
- (2) 账面原值本年减少中，因处置而减少人民币 7,292,157.42 元，因转入在建工程而减少人民币 31,780,653.67 元。
- (3) 累计折旧本年增加中，本年计提人民币 29,255,047.80 元。
- (4) 累计折旧本年减少中，因处置而减少人民币 4,234,486.07 元，因转入在建工程而减少人民币 15,091,703.86 元。

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

截至 2012 年 12 月 31 日止，净值人民币 462,073.43 元的房屋及建筑物尚未办理产权证明。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

11、在建工程

(1) 在建工程明细如下：

单位：人民币元

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
楼宇工程	-	-	-	3,999,639.55	-	3,999,639.55
办公楼装修工程	30,015,429.83	-	30,015,429.83	63,770,462.97	-	63,770,462.97
其他改造工程	9,028,684.27	-	9,028,684.27	-	-	-
合计	39,044,114.10	-	39,044,114.10	67,770,102.52	-	67,770,102.52

(2) 重大在建工程项目变动情况：

单位：人民币元

项目名称	预算数	年初数	本年增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例 (%)	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源	年末数
办公楼装修工程	131,773,393.35	63,770,462.97	36,707,117.78	70,462,150.92	-	76.25	-	-	-	自筹资金	30,015,429.83

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

12、商誉

单位：人民币元

被投资单位名称 或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年末减值准备
企业合并	7,643,930.97	-	7,643,930.97	-	-

13、长期待摊费用

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
经营租入固定资产改良支出	8,295,741.43	1,388,286.25	3,985,446.79	-	5,698,580.89	
其他	1,926,106.68	1,977,873.00	216,855.08	-	3,687,124.60	
合计	10,221,848.11	3,366,159.25	4,202,301.87	-	9,385,705.49	

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：人民币元

项目	年末可抵扣或应纳税 暂时性差异	年末递延所得税资产 或负债	年初可抵扣或应纳税 暂时性差异	年初递延所得税资产 或负债
递延所得税资产：				
资产减值准备	85,541,162.76	21,385,290.69	13,845,394.20	3,135,424.58
存货中未实现利润	658,070,717.64	164,517,679.41	497,468,143.12	124,367,035.78
应付职工薪酬	438,804,799.92	109,701,199.98	478,977,587.68	119,744,396.92
可抵扣亏损	901,363,255.04	225,340,813.76	1,133,484,124.76	283,371,031.19
预提土地增值税	715,441,072.88	178,860,268.22	-	-
预提成本	476,124,571.52	119,031,142.88	282,120,281.24	70,530,070.31
其他	39,334,267.44	9,833,566.86	39,700,865.32	9,925,216.33
小计	3,314,679,847.20	828,669,961.80	2,445,596,396.32	611,073,175.11
递延所得税负债：				
投资性房地产	73,601,621.16	18,400,405.29	43,331,903.20	10,832,975.80
购买子公司公允价值调整	2,757,410,558.76	689,352,639.69	-	-
其他	287,024,056.62	29,080,306.68	12,939,646.35	3,234,911.59
小计	3,118,036,236.54	736,833,351.66	56,271,549.55	14,067,887.39

注：根据公司及子公司的测算结果，公司认为在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损，因此确认相关递延所得税资产。

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	368,149,462.57	-
可抵扣亏损	179,091,429.67	38,490,531.48
合计	547,240,892.24	38,490,531.48

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。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

14、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	年末数	年初数	备注
2012年	-	20,379,293.07	
2013年	10,745,164.92	10,745,164.92	
2014年	1,694,301.12	1,694,301.12	
2015年	1,046,859.86	1,046,859.86	
2016年	78,842,546.23	4,624,912.51	
2017年	86,762,557.54	-	
合计	179,091,429.67	38,490,531.48	

15、资产减值准备明细

单位：人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	13,845,394.20	3,891,987.38	2,819,824.05	8,865.00	14,908,692.53
二、存货跌价准备	-	438,781,932.80	-	-	438,781,932.80
合计	13,845,394.20	442,673,920.18	2,819,824.05	8,865.00	453,690,625.33

16、其他非流动资产

单位：人民币元

项目	年末账面余额	年初账面余额
其他投资(注)	101,450,000.00	-

注：主要为公司通过深圳稳兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)发放的委托贷款人民币1亿元，约定期限为2年。公司按照约定利率获取收益。

17、短期借款

短期借款分类：

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
质押借款(注1)	860,547,352.51	18,902,699.52
保证借款(注2)	947,853,396.62	630,543,847.29
信用借款	-	200,000,000.00
信托借款(注3)	1,000,000,000.00	1,430,000,000.00
委托借款(注4)	27,090,000.00	-
合计	2,835,490,749.13	2,279,446,546.81

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

17、短期借款 - 续

注 1：质押借款系将子公司股权质押获得的借款。

注 2：保证借款系由金融机构提供担保。

注 3：信托借款系由信托机构为公司房地产项目开发提供的借款。

注 4：委托借款系由外部委托人委托银行为公司提供的借款。

18、应付票据

单位：人民币元

种类	年末数	年初数
商业承兑汇票	-	-
银行承兑汇票(注)	78,377,495.75	-
合计	78,377,495.75	-

注：下一会计期间将到期的应付票据金额人民币 78,377,495.75 元。

19、应付账款

(1)应付账款明细如下：

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
应付建筑工程款及土地价款	9,073,596,280.85	5,785,707,445.44

(2)应付账款余额中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。

20、预收款项

预收款项账龄分析如下：

单位：人民币元

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	19,041,690,316.11	77.75	19,969,551,545.94	86.02
1 至 2 年	5,421,887,386.18	22.14	3,243,472,982.84	13.97
2 至 3 年	26,326,457.00	0.11	-	-
3 年以上	435,045.06	0.00	751,762.86	0.01
合计	24,490,339,204.35	100.00	23,213,776,291.64	100.00

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

20、预收款项 - 续

其中，主要预收售楼款列示如下：

单位：人民币元

项目名称	年初数	年末数	预计下批竣工时间	预售比例
广州荔湖城	237,977,259.00	352,223,115.71	2013年4月	21.95%
东莞博登湖	86,124,178.97	461,224,805.92	2013年9月	85.63%
西安湖城大境	2,221,224,075.90	1,526,933,751.87	2013年12月	52.56%
沈阳滨河国际社区	1,326,689,782.00	590,919,297.00	2013年9月	62.14%
杭州自在城 24#、25#	2,284,654,256.19	464,386,011.81	2014年4月	67.66%
南京自在城	2,326,729,157.91	2,476,452,600.91	2013年9月	70.86%
杭州自在城 41#	2,439,105,651.00	3,860,221,613.00	2013年3月	97.32%
沈阳名京	565,350,979.00	992,207,981.00	2013年6月	74.82%
天津国际广场	796,084,243.03	2,209,597,388.27	2013年6月	63.96%
上海格林世界	265,457,406.87	355,935,738.87	已竣工	98.21%
杭州天逸	93,409,224.00	1,091,326,770.00	2014年4月	18.45%
佛山天玺	197,549,161.00	870,336,895.00	2013年7月	48.80%
沈阳铂悦	146,273,163.00	434,058,542.00	2013年8月	28.26%
珠海伊顿山 1 号地	162,927,970.00	369,696,232.00	2013年3月	98.29%
武汉澜菲溪岸	230,455,090.00	486,236,120.00	2013年5月	17.53%
武汉圣爱米伦	619,035,172.00	796,202,372.00	2013年5月	69.39%
大连云锦	95,006,115.42	235,130,771.80	2013年6月	33.29%
慈溪鸿悦	128,169,740.00	845,007,015.00	2013年12月	29.94%
绍兴自在城	711,010,944.00	1,253,468,006.00	2013年5月	43.41%
武汉名郡	33,391,627.00	272,360,166.00	2013年9月	19.89%
上海艺华年	-	454,923,195.00	2013年9月	17.22%
南京明悦	-	437,329,489.00	2013年12月	40.38%
深圳名峰	-	271,048,917.50	2013年12月	21.74%
武汉艺境	-	359,273,181.00	2013年6月	20.88%
大连艺境	-	382,950,784.00	2013年8月	17.22%
北京朗悦	28,661,762.00	1,061,609,646.00	2013年9月	50.74%

21、应付职工薪酬

单位：人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	707,886,373.08	931,683,244.43	1,153,533,608.45	486,036,009.06
二、职工福利费	21,250.08	32,469,197.15	32,470,811.80	19,635.43
三、社会保险费	196,300.86	62,546,375.67	62,134,401.37	608,275.16
其中：医疗保险费	13,197.41	17,402,630.26	17,275,910.94	139,916.73
基本养老保险	130,320.53	38,179,697.13	38,025,918.92	284,098.74
年金缴费	-	-	-	-
失业保险费	40,104.17	4,773,898.80	4,635,652.79	178,350.18
工伤保险费	6,584.64	1,156,136.93	1,157,030.46	5,691.11
生育保险费	6,094.11	1,034,012.55	1,039,888.26	218.40
四、住房公积金	-	27,017,252.28	26,838,822.84	178,429.44
五、工会经费和职工教育经费	57,424,373.24	28,558,409.38	20,445,202.25	65,537,580.37
六、非货币性福利	-	922,796.66	922,796.66	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	534,933.00	534,933.00	-
八、其他	-	5,754,395.02	23,801.98	5,730,593.04
合计	765,528,297.26	1,089,486,603.59	1,296,904,378.35	558,110,522.50

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

22、应交税费

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
企业所得税	879,650,271.61	514,645,532.97
增值税	2,243,270.86	10,054.29
营业税	44,220,160.96	34,041,937.48
土地增值税	67,705,129.80	43,711,081.42
房产税	1,546,583.18	605,286.01
其他	62,168,175.77	20,310,825.26
合计	1,057,533,592.18	613,324,717.43

23、应付利息

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
分期付息到期还本的借款利息	13,765,609.39	22,474,199.52
企业债券利息(注)	117,959,793.77	52,616,700.00
短期借款利息	4,783,416.19	1,192,655.02
其他利息	266,924.25	-
合计	136,775,743.60	76,283,554.54

注：系公司人民币 24 亿元企业债券和 3.5 亿美元企业债券所计提的利息，详见附注(六)28。

24、应付股利

单位：人民币元

单位名称	年末数	年初数	超过 1 年未支付原因
北京鸿运置业股份有限公司	17,750,438.44	17,750,438.44	(注)
上海明启投资有限公司	-	7,500,000.00	
其他	-	6,939,107.49	
合计	17,750,438.44	32,189,545.93	

注：尚未办理股利支付手续。

25、其他应付款

(1)其他应付款明细如下：

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
计提的土地增值税(注)	2,548,056,512.70	2,378,241,067.22
往来款	1,172,918,198.33	1,569,870,542.71
保证金、押金等	269,705,338.98	187,296,310.60
其他	716,512,776.50	195,795,212.86
合计	4,707,192,826.51	4,331,203,133.39

注：公司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》及其他有关规定计提土地增值税，并计入损益。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

25、其他应付款 - 续

(2)其他应付款余额中无应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的款项。

(3)对于金额较大的其他应付款，说明如下：

单位：人民币元

公司名称及项目	年末数	账龄	性质
天津仁爱企业有限公司	259,845,941.90	3年以上	少数股东对项目公司的贷款
上海定鼎投资有限公司	251,343,544.00	1至2年	少数股东对项目公司的贷款
深圳市俊唯置业开发有限公司	56,000,000.00 105,000,000.00	1年以内 1至2年	少数股东对项目公司的贷款
UG China Real Estate Fund I Holding Company Limited	123,195,799.56	1年以内	少数股东对项目公司的贷款
宁波鑫浦投资有限公司	114,300,000.00	1年以内	少数股东对项目公司的垫付款

26、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
一年内到期的长期借款	6,798,500,705.83	11,879,826,903.61

(2) 一年内到期的长期借款

A. 一年内到期的长期借款

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
抵押借款(注1)	200,000,000.00	-
保证借款(注2)	1,361,271,694.34	1,198,431,149.64
信用借款	5,237,229,011.49	10,681,395,753.97
合计	6,798,500,705.83	11,879,826,903.61

注1：抵押借款系以公司之子公司的存货提供抵押。

注2：保证借款系由金融机构提供担保。

B. 金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：人民币元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末数	
					外币金额	本币金额
渣打银行(香港)有限公司	2010-10-22	2013-10-22	港币	市场利率	716,637,270.66	581,121,162.78
中国农业银行香港分行	2010-10-14	2013-7-26	美元	市场利率	65,000,000.00	408,557,498.54
中国建设银行深圳城建支行	2010-6-2	2013-6-1	人民币	市场利率		380,000,000.00
中国银行深圳福田支行	2010-3-19	2013-3-18	人民币	市场利率		350,000,000.00
中国工商银行深圳红围支行	2010-6-12	2013-6-7	人民币	市场利率		260,000,000.00
合计						1,979,678,661.32

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

27、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
质押借款	-	170,124,295.69
抵押借款(注 1)	113,265,834.26	-
保证借款(注 2)	1,536,804,744.52	3,779,279,724.27
信用借款	13,330,011,528.52	9,722,360,588.08
信托借款	1,499,800,000.00	500,000,000.00
合计	16,479,882,107.30	14,171,764,608.04

上述借款年利率从 1.45% 至 12.50%。

注 1：抵押借款系以公司之子公司的存货提供抵押。

注 2：保证借款系由金融机构提供担保。

(2) 金额前五名的长期借款

单位：人民币元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末数		年初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
平安信托有限责任公司	2012-10-31	2014-10-31	人民币	协议利率		997,000,000.00		-
中国银行深圳福田支行	2011-3-11	2014-3-10	人民币	市场利率		500,000,000.00		500,000,000.00
五矿国际信托有限公司	2011-9-21	2014-9-21	人民币	协议利率		499,500,000.00		500,000,000.00
中国工商银行巴黎分行	2011-4-27	2014-3-24	美元	市场利率	78,000,000.00	490,268,998.25	78,000,000.00	491,470,187.55
中国工商银行东京分行	2011-5-12	2014-3-14	美元	市场利率	68,000,000.00	427,413,998.48	68,000,000.00	428,461,189.15
合计						2,914,182,996.73		1,919,931,376.70

28、应付债券

单位：人民币元

债券名称	面值(元)	发行日期	债券期限	发行金额(元)	年初应付利息	本年 应计利息	本年 已付利息	年末 应付利息	年末余额
公司债券(注 1)	人民币 1,200,000,000.00	2008-3-10	8 年	人民币 1,200,000,000.00	52,616,700.00	66,000,000.00	66,000,000.00	52,616,700.00	1,194,173,458.98
2012 年人民币债券 (注 2)	人民币 1,200,000,000.00	2012-7-26	3 年	人民币 1,200,000,000.00	-	45,750,000.00	-	45,750,000.00	1,186,914,462.71
2012 年美元债券(注 3)	美元 350,000,000.00	2012-11-16	5 年	美元 350,000,000.00	-	19,593,093.77	-	19,593,093.77	2,173,037,223.61
合计					52,616,700.00	131,343,093.77	66,000,000.00	117,959,793.77	4,554,125,145.30

注 1：公司经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]457 号文核准，于 2008 年 3 月 10 日采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者协议发行相结合的方式发行债券 1,200 万张，每张面值为人民币 100 元，共计人民币 12 亿元。该债券期限为 8 年，票面利率为 5.5%，在债券存续期内固定不变，采取单利按年计息，不计复利，由中国建设银行股份有限公司授权其深圳市分行提供不可撤销连带责任保证担保。该债券于 2008 年 3 月 20 日起在上海证券交易所挂牌交易，发行债券募集资金用于偿还商业银行贷款的金额为人民币 3 亿元，剩余募集资金用于补充公司流动资金。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

28、应付债券- 续

注 2: 公司于 2012 年 7 月 26 日通过香港上海汇丰银行有限公司向机构投资者协议发行债券 1,200 张, 每张面值为人民币 100 万元, 共计人民币 12 亿元。该债券期限为 3 年, 票面年利率为 9.15%, 在债券存续期内固定不变, 采取单利按半年派息, 不计复利, 由公司之子公司辉煌商务有限公司等子公司提供不可撤销连带责任保证担保。该债券于 2012 年 7 月 26 日起在新加坡证券交易所挂牌交易, 发行债券募集资金用于补充公司流动资金。

注 3: 公司于 2012 年 11 月 16 日通过香港上海汇丰银行有限公司和摩根大通银行有限公司向机构投资者协议发行债券 1,750 张, 每张面值为美元 20 万元, 共计美元 3.5 亿元。该债券期限为 5 年, 票面年利率为 7.125%, 在债券存续期内固定不变, 采取单利按半年派息, 不计复利, 由公司之子公司辉煌商务有限公司等子公司提供不可撤销连带责任保证担保。该债券于 2012 年 11 月 16 日起在新加坡证券交易所挂牌交易, 发行债券募集资金用于偿还商业银行贷款并改善融资结构。

29、股本

单位: 人民币元

	年初数	本年变动					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
2012 年度:							
一、有限售条件股份							
1.国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3.其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
4.外资持股	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	4,471,508,572.00	-	-	-	-	-	4,471,508,572.00
2.境内上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
3.境外上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	4,471,508,572.00	-	-	-	-	-	4,471,508,572.00
三、股本总额	4,471,508,572.00	-	-	-	-	-	4,471,508,572.00
2011 年度:							
一、有限售条件股份							
1.国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3.其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
4.外资持股	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	4,471,508,572.00	-	-	-	-	-	4,471,508,572.00
2.境内上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
3.境外上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	4,471,508,572.00	-	-	-	-	-	4,471,508,572.00
三、股本总额	4,471,508,572.00	-	-	-	-	-	4,471,508,572.00

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

30、资本公积

单位：人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
2012年度：				
资本溢价	6,008,655,745.23	-	-	6,008,655,745.23
其中：投资者投入的资本	6,008,655,745.23	-	-	6,008,655,745.23
可转换公司债券行使转换权	-	-	-	-
债务转为资本	-	-	-	-
同一控制下合并形成的差额	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
其他资本公积	207,830,891.77	58,661,700.60	285,573,273.02	(19,080,680.65)
其中：可转换公司债券拆分的权益部分	-	-	-	-
以权益结算的股份支付权益工具公允价值(注1)	228,499,975.36	58,661,700.60	-	287,161,675.96
政府因公共利益搬迁给予的搬迁补偿款的结余	-	-	-	-
原制度资本公积转入	-	-	-	-
其他(注2)	(20,669,083.59)	-	285,573,273.02	(306,242,356.61)
合计	6,216,486,637.00	58,661,700.60	285,573,273.02	5,989,575,064.58
2011年度：				
资本溢价	6,008,655,745.23	-	-	6,008,655,745.23
其中：投资者投入的资本	6,008,655,745.23	-	-	6,008,655,745.23
可转换公司债券行使转换权	-	-	-	-
债务转为资本	-	-	-	-
同一控制下合并形成的差额	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
其他资本公积	136,679,610.82	91,053,537.54	19,902,256.59	207,830,891.77
其中：可转换公司债券拆分的权益部分	-	-	-	-
以权益结算的股份支付权益工具公允价值	137,446,437.82	91,053,537.54	-	228,499,975.36
政府因公共利益搬迁给予的搬迁补偿款的结余	-	-	-	-
原制度资本公积转入	-	-	-	-
其他	(766,827.00)	-	19,902,256.59	(20,669,083.59)
合计	6,145,335,356.05	91,053,537.54	19,902,256.59	6,216,486,637.00

注1：2010年3月19日，公司向董事、高级管理人员、核心业务人员等激励对象授予9,937万份股票期权，该股票期权有效期为7年。自授予日满1年起至满5年时，每年每名激励对象获授的股票期权数量的20%生效，行权有效期至第7年最后一个交易日止。股票期权行权价格为人民币14.12元/股。根据布莱克—舒尔茨模型(Black-Scholes Model)估计，该期权在授予日的公允价值为人民币5.26元。2010年公司实施资本公积金转增股本及股利分配方案后，股票期权行权价变更为每股人民币7.79元，股票期权数量由9,937万份变为17,886.60万份。由于部分人员辞职导致相应的股票期权失效，本年末股票期权总额为12,792.60万份。上述股票期权导致公司本年度归属于母公司股东的净利润减少人民币58,661,700.60元，资本公积增加人民币58,661,700.60元。

注2：本年变动为公司在不丧失控制权的情况下，收购子公司少数股东持有的股权或处置子公司的部分股权形成的资本公积。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

31、盈余公积

单位：人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
2012 年度:				
法定盈余公积	739,099,416.04	167,931,289.22	-	907,030,705.26
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	830,463,956.74	167,931,289.22	-	998,395,245.96
2011 年度:				
法定盈余公积	619,774,819.55	119,324,596.49	-	739,099,416.04
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	711,139,360.25	119,324,596.49	-	830,463,956.74

法定公积金可用于弥补公司的亏损，扩大公司生产经营或转增公司资本。

32、未分配利润

单位：人民币元

项目	金额	提取或分配比例
2012 年度:		
调整前：上年末未分配利润	8,786,909,058.66	
调整：年初未分配利润合计数	-	
调整后：年初未分配利润	8,786,909,058.66	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	3,385,246,950.58	
减：提取法定盈余公积	167,931,289.22	10%
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	304,062,582.96	
年末未分配利润	11,700,162,137.06	
2011 年度:		
调整前：上年末未分配利润	6,157,297,367.98	
调整：年初未分配利润合计数	-	
调整后：年初未分配利润	6,157,297,367.98	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	3,017,226,801.49	
减：提取法定盈余公积	119,324,596.49	10%
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	268,290,514.32	
年末未分配利润	8,786,909,058.66	

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

32、未分配利润 - 续

(1) 提取法定盈余公积

根据公司章程规定，法定盈余公积金按净利润之10%提取。公司法定盈余公积金累计额为公司注册资本百分之五十以上的，可不再提取。

(2) 本年度股东大会已批准的现金股利

2012年5月22日，经公司2011年度股东大会决议，按已发行之股份4,471,508,572股(每股面值人民币1.00元)计算，以每10股向全体股东派发现金红利人民币0.68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，2012年度按已发行之股份4,471,508,572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0.80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。

33、营业收入、营业成本

(1) 营业收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	32,859,955,398.23	23,912,246,791.55
其他业务收入	3,404,961.75	6,259,374.07
营业成本	22,332,110,383.31	14,655,653,813.03

(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	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	31,872,255,219.54	21,661,218,956.41	23,213,891,479.50	14,088,507,367.38
物业出租	323,574,864.10	51,139,175.69	216,409,077.30	41,275,241.98
物业管理	518,697,936.81	579,287,444.54	430,618,471.22	486,062,238.41
其他	145,427,377.78	40,281,446.98	51,327,763.53	36,118,507.51
合计	32,859,955,398.23	22,331,927,023.62	23,912,246,791.55	14,651,963,355.28

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

前五名客户营业收入总额为人民币23,266万元(上年度：人民币16,623万元)，占全部营业收入的比例为0.71%(上年度：0.69%)。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

34、营业税金及附加

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	1,648,426,408.53	1,207,404,760.83	注
城市维护建设税	100,764,267.26	58,435,002.02	注
教育费附加	79,650,443.47	42,809,579.89	注
土地增值税	1,147,714,733.58	1,094,453,056.23	注
其他	25,009,569.60	15,241,878.02	
合计	3,001,565,422.44	2,418,344,276.99	

注：详见附注(四)。

35、销售费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
人工费用	59,393,578.58	47,311,544.74
办公事务费	10,642,779.28	8,205,134.82
业务活动费	6,789,029.49	6,932,866.57
财产费用	5,525,831.83	3,764,238.94
推广服务费	737,662,986.75	875,466,917.56
其他营业费用	19,482,974.78	8,041,984.42
合计	839,497,180.71	949,722,687.05

36、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	483,595,592.53	598,781,659.28
办公事务费	57,941,389.41	52,276,930.43
业务活动费	159,817,296.25	125,678,566.28
财产费用	103,959,926.64	93,998,885.12
企业文化费	22,740,103.19	27,268,501.36
董事会费	6,229,223.55	3,714,420.37
其他费用	8,790,644.30	383,372.68
合计	843,074,175.87	902,102,335.52

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

37、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	2,082,371,200.95	1,601,813,965.06
减：已资本化的利息费用	1,855,885,291.03	1,473,574,334.52
减：利息收入	234,351,055.81	170,867,702.27
汇兑差额	24,177,313.78	(1,309,801.65)
减：已资本化的汇兑差额	-	-
其他	81,530,964.70	65,197,018.95
合计	97,843,132.59	21,259,145.57

38、资产减值损失

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	1,072,163.33	4,517,148.07
二、存货跌价损失	438,781,932.80	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-
十二、无形资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
合计	439,854,096.13	4,517,148.07

39、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	-	200,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	(12,976,914.82)	8,285,089.18
处置长期股权投资产生的投资收益	9,779,771.07	-
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有持有至到期投资期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
其他投资收益(注)	111,856,558.75	3,117,410.96
合计	108,659,415.00	11,602,500.14

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

39、投资收益 - 续

(1) 投资收益明细情况 - 续

注：其他投资收益包括：公司及其子公司通过深圳稳兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)等合伙企业发放的委托贷款，以及通过西藏信托有限公司发放的委托贷款，本年度按照协议约定利率确认投资收益计人民币 18,112,538.92 元；公司购入的理财产品，本年度确认投资收益计人民币 93,744,019.83 元。

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额
上海合建资产管理有限公司	-	8,679,336.97
上海浦发金地房地产发展有限公司	4,031,993.51	1,079,331.89
金地大百汇	(14,750,933.23)	(6,739,290.89)
UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P.	(1,341,751.85)	2,152,190.92
天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)	(119,738.03)	(201,451.47)
UBS/Gemdale Investment Management Limited	(1,156,046.98)	3,478,481.32
深圳市淞江康纳投资有限公司	(119,062.11)	-
天津褐石房地产开发有限公司	(5,933.43)	-
上海盛实投资管理有限公司	321,047.74	-
天津稳裕股权投资基金合伙企业(有限合伙)	163,509.56	(163,509.56)
合计	(12,976,914.82)	8,285,089.18

注：上述投资收益汇回不存在重大限制。

40、营业外收入

(1) 营业外收入明细如下：

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
非流动资产处置利得合计	235,898.52	136,721.20	235,898.52
其中：固定资产处置利得	145,820.40	22,630.78	145,820.40
无形资产处置利得	-	-	-
债务重组利得	-	-	-
非货币性资产交换利得	-	-	-
接受捐赠	-	-	-
政府补助	31,774,464.38	18,678,424.60	31,774,464.38
违约金收入	13,129,059.83	2,350,563.47	13,129,059.83
负商誉	453,517,441.20	-	453,517,441.20
其他	4,896,957.17	9,178,694.48	4,896,957.17
合计	503,553,821.10	30,344,403.75	503,553,821.10

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

40、营业外收入 - 续

(2)政府补助明细

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	说明
财政奖励(注)	31,774,464.38	18,678,424.60	与收益相关

注：财政奖励主要为地方政府提供的企业发展奖励金。

41、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
非流动资产处置损失合计	128,441.07	284,765.03	128,441.07
其中：固定资产处置损失	128,441.07	284,765.03	128,441.07
无形资产处置损失	-	-	-
债务重组损失	-	-	-
非货币性资产交换损失	-	-	-
对外捐赠	17,057,917.00	2,092,610.00	17,057,917.00
罚没支出	179,951.91	1,065,175.58	179,951.91
赔偿款	11,524,018.97	6,596,769.83	11,524,018.97
其他	4,062,997.36	4,486,018.10	4,062,997.36
合计	32,953,326.31	14,525,338.54	32,953,326.31

42、所得税费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,788,547,958.74	1,505,925,103.80
递延所得税调整	(191,889,700.98)	(252,471,372.73)
合计	1,596,658,257.76	1,253,453,731.07

所得税费用与会计利润的调节表如下：

单位：人民币元

	本年发生额	上年发生额
会计利润	5,888,675,878.72	4,994,328,324.74
按 25% 的税率计算的所得税费用(上年度：24%)	1,472,168,969.68	1,198,638,797.94
不可抵扣费用的纳税影响	133,899,370.03	25,679,006.85
免税收入的纳税影响	(116,411,276.10)	(1,612,471.37)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	127,187,590.19	1,673,656.76
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	-	(7,072,367.83)
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	-	(4,796,032.05)
在其他地区的子公司税率不一致的影响	(20,186,396.04)	40,943,140.77
以前年度所得税调整	-	-
所得税费用	1,596,658,257.76	1,253,453,731.07

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

43、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

单位：人民币元

	本年发生额	上年发生额
归属于普通股股东的当期净利润	3,385,246,950.58	3,017,226,801.49
其中：归属于持续经营的净利润	3,385,246,950.58	3,017,226,801.49
归属于终止经营的净利润	-	-

计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

单位：股

	本年发生额	上年发生额
年初发行在外的普通股股数	4,471,508,572	4,471,508,572
加：本年发行的普通股加权数	-	-
减：本年回购的普通股加权数	-	-
年末发行在外的普通股加权数	4,471,508,572	4,471,508,572

每股收益

单位：人民币元

	本年发生额	上年发生额
按归属于母公司股东的净利润计算：		
基本每股收益	0.76	0.67
按归属于母公司股东的持续经营净利润计算：		
基本每股收益	0.76	0.67
按归属于母公司股东的终止经营净利润计算：		
基本每股收益	-	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

44、其他综合收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	-	-
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-	-
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
3. 现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额	-	-
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
转为被套期项目初始确认金额的调整	-	-
小计	-	-
4. 外币财务报表折算差额	1,091,785.11	181,402,775.87
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	1,091,785.11	181,402,775.87
5. 其他	-	-
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
合计	1,091,785.11	181,402,775.87

45、现金流量表项目注释

(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	840,359,769.24	-
银行存款利息收入	234,351,055.81	170,867,702.27
保证金、押金等	110,504,443.27	32,185,087.45
违约金收入	13,129,059.83	2,350,563.47
政府补助	31,774,464.38	18,678,424.60
其他	21,278,339.74	9,178,694.48
合计	1,251,397,132.27	233,260,472.27

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

45、现金流量表项目注释 - 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	1,647,766,589.56	843,326,020.17
管理费用支付的现金	212,156,572.88	134,344,491.79
销售费用支付的现金	776,501,026.02	900,608,510.29
押金、保证金、维修金支出	388,937,689.86	346,986,142.82
员工备用金	4,807,126.35	14,200,844.51
对外捐赠	17,057,917.00	2,092,610.00
罚没支出	179,951.91	1,065,175.58
手续费等	5,399,803.96	6,684,324.07
其他	33,389,388.44	12,667,025.33
合计	3,086,196,065.98	2,261,975,144.56

(3)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净减少	993,336,583.67	-

(4)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	156,921,464.62	1,770,595,675.73

(六) 合并财务报表项目注释-续

46、现金流量表补充资料

(1)现金流量表补充资料

单位：人民币元

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,292,017,620.96	3,740,874,593.67
加：资产减值准备	439,854,096.13	4,517,148.07
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,255,047.80	22,429,163.57
无形资产摊销	-	-
投资性房地产折旧	42,953,445.32	39,959,584.76
长期待摊费用摊销	4,202,301.87	16,855,811.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	(107,457.45)	148,043.83
固定资产报废损失(收益)	-	-
公允价值变动损失(收益)	-	-
财务费用(收益)	298,050,177.37	167,247,326.62
投资损失(收益)	(108,659,415.00)	(11,602,500.14)
递延所得税资产减少(增加)	(216,086,385.33)	(258,626,659.46)
递延所得税负债增加(减少)	15,431,691.77	6,155,286.72
存货的减少(增加)	(1,265,338,925.95)	(16,728,806,306.42)
经营性应收项目的减少(增加)	(1,687,816,596.25)	7,378,943,106.29
经营性应付项目的增加(减少)	4,869,826,733.71	7,058,059,716.50
负商誉	(453,517,441.20)	-
其他	67,301,665.32	94,106,907.27
经营活动产生的现金流量净额	6,327,366,559.07	1,530,261,223.24
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	19,204,139,167.03	16,232,961,712.54
减：现金的年初余额	16,232,961,712.54	12,882,720,330.88
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	2,971,177,454.49	3,350,241,381.66

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

46、现金流量表补充资料 - 续

(2)本年取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	1,867,237,231.18	12,589.14
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	1,867,237,231.18	12,589.14
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,044,231,658.03	7,467,452.24
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	823,005,573.15	(7,454,863.10)
4. 取得子公司的净资产	4,005,460,586.02	(1,212,263.79)
流动资产	4,413,536,933.28	499,508,428.24
非流动资产	1,751,295,498.15	390,075.11
流动负债	1,239,142,009.20	501,110,767.14
非流动负债	920,229,836.21	-
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	236,587,762.05	500,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	236,587,762.05	500,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	56,999.67	541,722.41
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	236,530,762.38	(41,722.41)
4. 处置子公司的净资产	157,180,790.83	540,453.25
流动资产	2,075,538,545.14	391,904,266.41
非流动资产	12,934,298.67	240,000,000.00
流动负债	1,931,292,052.98	631,363,813.16
非流动负债	-	-

(3)现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
一、现金	19,204,139,167.03	16,232,961,712.54
其中：库存现金	3,299,112.99	4,384,931.89
可随时用于支付的银行存款	19,200,840,054.04	16,228,576,780.65
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	19,204,139,167.03	16,232,961,712.54

(七) 关联方及关联交易

1、公司的母公司情况

本公司无母公司。

2、公司的子公司情况

公司的子公司情况详见附注(五)。

3、公司的合营和联营企业情况

公司的合营和联营企业情况详见附注(六)7和附注(六)8的说明。

4、公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
公司董事、总经理及副总经理等	关键管理人员	不适用

5、关联交易情况

(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	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额		上年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
金地大百汇	提供咨询服务	按协议进行	2,000,000.00	9	2,000,000.00	29
UBS/Gemdale Investment Management Limited	提供咨询服务	按协议进行	19,560,314.27	91	4,876,670.93	71
天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)	提供管理服务	按协议进行	3,314,848.40	34	2,936,067.46	44
上海盛实投资管理有限公司	提供管理服务	按协议进行	6,303,000.00	66	-	-

(2)关联担保情况

单位：人民币元

担保方	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
公司	金地大百汇	28,000,000.00	2011年11月30日	2015年5月29日	否
公司	金地大百汇	70,000,000.00	2012年1月17日	2013年2月28日	否
公司	金地大百汇	42,000,000.00	2012年1月17日	2015年5月29日	否
公司	金地大百汇	227,500,000.00	2012年5月31日	2016年5月30日	否
公司	金地大百汇	52,500,000.00	2012年6月1日	2016年5月30日	否
公司	金地大百汇	138,250,000.00	2010年7月22日	2012年1月21日	是

(七) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(2)关联担保情况 - 续

注：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的联营公司，负责开发深圳市岗厦旧城改造项目，深圳市金地旧城改造开发有限公司持有金地大百汇 35% 的股权。

经公司 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。

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

截至 2012 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 4.2 亿元，深圳市金地旧城改造开发有限公司的少数股东深圳市俊唯置业开发有限公司以其持有的深圳市金地旧城改造开发有限公司 40% 的股权为质押，就上述借款担保为公司提供反担保。

(3)关键管理人员报酬

单位：人民币千元

项目名称	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	34,200	27,760

6、关联方应收应付款项

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应收款	金地大百汇	423,500,000.00	297,500,000.00
其他应收款	深圳市淞江康纳投资有限公司	284,900,000.00	-
其他应收款	天津褐石房地产开发有限公司	46,000,000.00	-
其他应付款	UBS/Gemdale China Real Estate Fund I, L.P.	113,139.00	-
预收款项	天津稳盈股权投资基金合伙企业(有限合伙)	-	3,314,848.40

(八) 股份支付

1、股份支付总体情况

	本年发生额	上年发生额
公司本年授予的各项权益工具总额	-	-
公司本年行权的各项权益工具总额	-	-
公司本年失效的各项权益工具总额	5,706,000	13,104,000
年末发行在外的权益工具总额	127,926,000	133,632,000
年末可行使的权益工具总额	25,585,200	26,726,400
公司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	本年行权价为人民币7.66元，自股票期权授予日起7年内有效，尚剩余4.25年	本年行权价为人民币7.66元，自股票期权授予日起7年内有效，尚剩余5.25年
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	-	-

股份支付情况的说明：

年末发行在外的与股份支付有关的各项权益工具的行权价格的范围和合同剩余期限			
股份支付计划	权益工具	行权价格的范围	合同剩余期限
公司A股股票期权计划	股票期权	7.66	自股票期权授予日起7年内有效，尚剩余4.25年。

2、以权益结算的股份支付情况

单位：人民币元

	本年	上年
授予日权益工具公允价值的确定方法	-	-
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表日，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。	
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	287,161,675.96	228,499,975.36
以权益结算的股份支付确认的费用总额	59,657,734.35	94,106,907.27

以权益结算的股份支付的说明：

权益工具公允价值确定方法

这些公允价值是使用布莱克—舒尔茨模型(Black-Scholes Model)计算，输入至模型的数据如下：

单位：人民币元

	2010年
加权平均股票价	13.96
加权平均行使价	14.12
预计波动	42.32%
预计寿命	5年
无风险利率	2.6968%
预计股息收益	0.75%

预计波动是根据公司过去5年股价的波动计算得出。于模型中使用的预计寿命是基于管理层的最佳估计，就不可转换性、行使限制和行使模式的影响作出了调整。

(九) 或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至本年末，公司未有重大未决诉讼仲裁事项。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

- (1) 2012年12月31日，公司及子公司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317,574万元。由于截至目前承购人未发生违约，公司认为与该等担保相关的风险较小。
- (2) 公司为联营公司金地大百汇向银行借款人民币4.2亿元提供担保，若该公司不能按期归还借款，则公司将承担连带还款责任。公司之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司的少数股东深圳市俊唯置业开发有限公司以其所持有深圳市金地旧城改造开发有限公司40%的股权为质押，就上述借款担保为公司提供反担保。

(十) 承诺事项

1、重大承诺事项

(1)资本承诺

单位：人民币千元

	年末数	年初数
已签约但尚未于财务报表中确认的		
购建长期资产承诺	-	-
大额发包合同	-	-
房地产开发项目	14,276,468	13,070,511
对外投资承诺	-	-
合计	14,276,468	13,070,511

(2)经营租赁承诺

至资产负债表日止，公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

单位：人民币千元

	年末数	年初数
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第1年	11,073	5,584
资产负债表日后第2年	3,966	5,128
资产负债表日后第3年	3,668	1,897
以后年度	3,631	1,247
合计	22,338	13,856

(十一) 资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
子公司配售股份	2013年1月28日,星狮地产以每股港币0.78元的价格向社会公众配售股份900,000,000股。 上述配售股份事项完成后,星狮地产总股份为7,767,374,898股,公司持有星狮地产5,239,386,849股股份,占星狮地产已发行股份的比例由76.29%降至67.45%。 星狮地产详情见附注(五)1。	不适用	不适用
发行债券	2013年3月16日,公司通过子公司于境外定价发行人民币20亿元五年期固定债券。债券起息日为2013年3月21日,到期日为2018年3月21日,年利率为5.625%,每半年付息一次。该债券已获批准于新加坡证券交易所上市。	不适用	不适用

2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位:人民币元

	金额
拟分配的股利	357,720,685.76
经审议批准宣告发放的股利	股利分配方案尚待股东大会批准

(十二) 其他重要事项

1、企业合并

2012年度,公司发生非同一控制下的企业合并的基本情况如下:

(1) 被合并方基本情况:

被合并方的基本情况详见附注(五)1。

(十二) 其他重要事项 - 续

1、企业合并 - 续

(2) 被合并方主要财务信息：

单位：人民币元

	购买日		2011年12月31日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
可辨认资产：				
存货	1,785,339,553.35	3,302,875,644.62	1,663,957,734.56	3,181,493,825.84
其他流动资产	1,110,661,288.66	1,110,661,288.66	1,168,787,432.21	1,168,787,432.21
流动资产小计	2,896,000,842.01	4,413,536,933.28	2,832,745,166.77	4,350,281,258.05
投资性房地产	501,282,658.61	1,741,157,126.10	522,187,568.04	1,190,156,119.04
其他非流动资产	10,138,372.05	10,138,372.05	8,604,432.54	8,604,432.54
非流动资产小计	511,421,030.66	1,751,295,498.15	530,792,000.58	1,198,760,551.58
资产合计	3,407,421,872.67	6,164,832,431.43	3,363,537,167.35	5,549,041,809.63
可辨认负债：				
流动负债	1,239,142,009.20	1,239,142,009.20	805,258,337.79	805,258,337.79
递延所得税负债	17,981,132.81	707,333,772.50	10,832,366.45	557,208,527.02
其他非流动负债	212,896,063.71	212,896,063.71	620,356,597.47	620,356,597.47
负债合计	1,470,019,205.72	2,159,371,845.41	1,436,447,301.71	1,982,823,462.28
净资产合计	1,937,402,666.95	4,005,460,586.02	1,927,089,865.64	3,566,218,347.35
减：少数股东权益		963,443,713.06		
归属于星狮地产的股东权益		3,042,016,872.96		
减：少数股东权益		721,262,200.58		
归属于公司的股东权益		2,320,754,672.38		
减：收购对价		1,867,237,231.18		
购买折价		453,517,441.20		

本公司以支付现金为合并对价，所支付对价在合并日的账面价值及公允价值分别为：

单位：人民币元

	账面价值	公允价值
合并对价		
现金和现金等价物	1,867,237,231.18	1,867,237,231.18
非现金资产	-	-
发行权益证券	-	-
债务	-	-
合计	1,867,237,231.18	1,867,237,231.18

被合并方净资产公允价值根据世邦魏理仕有限公司的评估结果确定。

单位：人民币元

	金额
作为合并对价的现金和现金等价物	1,867,237,231.18
减：被合并子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,044,231,658.03
取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	823,005,573.15

购买日为购买方实际取得被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产和生产经营决策的控制权转移给购买方的日期，为2012年9月28日。

(十二) 其他重要事项 - 续

1、企业合并 - 续

(3) 被合并方自购买日至合并当期期末的经营成果及现金净流量：

单位：人民币元

	购买日至 合并当期期末
营业收入	40,233,685.26
营业成本及费用	40,308,482.19
利润总额	342,810.18
净利润	(6,924,396.97)
经营活动现金净流量	(18,137,340.02)
投资活动现金净流量	(12,043,873.86)
筹资活动现金净流量	(22,499,017.03)
汇率变动对现金及现金等价物的影响	(4,567,822.88)
现金及现金等价物净增加额	(57,248,053.79)

2、借款费用

单位：人民币元

项目	当年资本化的 借款费用金额	资本化率
存货	1,855,885,291.03	5.9702%
生产性生物资产	-	
公益性生物资产	-	
在建工程	-	
无形资产	-	
当期资本化借款费用小计	1,855,885,291.03	
计入当年损益的借款费用	226,485,909.92	
当年借款费用合计	2,082,371,200.95	

3、分部报告

根据公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，公司的经营业务划分为七个报告分部。公司的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。公司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

2012年12月31日止年度

(十二) 其他重要事项 - 续

3、分部报告 - 续

(1).分部报告信息

单位：人民币元

	华南地区		华东地区		东南地区		华北地区		华中地区		西北地区		东北地区		未分配项目		分部间相互抵减		合计		
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	
营业收入:																					
对外交易收入	5,189,291,145.28	4,715,299,139.35	7,871,149,364.12	5,466,336,945.32	4,547,473,787.81	1,267,552,622.81	4,889,396,124.49	4,650,931,165.71	1,955,703,021.27	1,897,762,792.00	3,340,393,080.76	2,580,163,216.40	5,069,953,836.25	3,340,460,284.00	-	-	-	-	32,863,360,359.98	23,918,506,165.62	
分部间交易收入	267,134,837.50	199,952,807.36	59,090,532.63	57,478,677.05	-	-	16,486,411.36	12,011,038.68	-	-	-	-	-	-	-	-	(342,711,781.49)	(269,442,523.09)	-	-	
分部营业收入合计	5,456,425,982.78	4,915,251,946.71	7,930,239,896.75	5,523,815,622.37	4,547,473,787.81	1,267,552,622.81	4,905,882,535.85	4,662,942,204.42	1,955,703,021.27	1,897,762,792.00	3,340,393,080.76	2,580,163,216.40	5,069,953,836.25	3,340,460,284.00	-	-	(342,711,781.49)	(269,442,523.09)	32,863,360,359.98	23,918,506,165.62	
调节项目:																					
报表营业收入合计																				32,863,360,359.98	23,918,506,165.62
营业成本	2,969,820,099.18	2,551,142,902.63	7,311,059,578.89	4,173,218,501.35	3,978,213,228.77	1,141,702,356.03	3,613,062,552.31	3,573,277,538.37	1,617,273,897.18	1,546,948,012.89	2,145,706,490.27	1,814,472,967.75	4,227,741,325.37	2,536,580,346.32	-	-	(169,441,757.82)	175,735,502.04	25,693,435,414.15	17,513,078,127.38	
分部营业利润(亏损)	2,486,605,883.60	2,364,109,044.08	619,180,317.86	1,350,597,121.02	569,260,559.04	125,850,266.78	1,292,819,983.54	1,089,664,666.05	338,429,124.09	350,814,779.11	1,194,686,590.49	765,690,248.65	842,212,510.88	803,879,937.68	-	-	(173,270,023.67)	(445,176,025.13)	7,169,928,945.83	6,405,428,038.24	
调节项目:																					
利息费用	1,860,508,976.90	1,438,521,278.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,860,508,976.90	1,438,521,278.85	
公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
投资收益	1,845,648,495.94	1,420,278,117.90	7,074,127.13	22,500,000.00	-	-	6,268,286.52	(164,961.03)	55,488,000.00	(15,617,103.63)	235,029,726.03	252,000,000.00	-	-	-	-	(2,040,849,220.62)	(1,667,393,553.10)	108,659,415.00	11,602,500.14	
营业利润	2,471,745,402.64	2,345,865,883.13	626,254,444.99	1,373,097,121.02	569,260,559.04	125,850,266.78	1,299,088,270.06	1,089,499,705.02	393,917,124.09	335,197,675.48	1,429,716,116.52	1,017,690,248.65	842,212,510.88	803,879,937.68	-	-	(2,214,119,244.29)	(2,112,571,578.23)	5,418,075,383.93	4,978,509,259.53	
营业外收入	9,397,859.48	5,321,990.11	12,648,880.36	9,940,197.22	2,947,874.02	783,584.61	12,140,445.12	11,819,810.70	376,046.73	1,147,979.79	195,871.12	11,742.96	12,329,403.07	1,319,098.36	-	-	453,517,441.20	-	503,553,821.10	30,344,403.75	
营业外支出	2,023,707.10	6,162,356.96	10,233,944.93	1,734,005.82	16,250,955.07	2,570,534.98	377,180.01	124,911.44	365,351.89	327,686.87	-	674,934.62	3,702,737.31	2,930,907.85	-	-	-	-	32,953,326.51	14,525,338.54	
利润总额	2,479,119,555.02	2,345,025,516.28	628,669,930.42	1,381,303,312.42	555,957,477.99	124,063,316.41	1,310,851,535.17	1,101,194,604.28	393,927,818.93	336,017,968.40	1,429,912,187.64	1,017,027,056.99	850,839,176.64	802,268,128.19	-	-	(1,760,601,803.09)	(2,112,571,578.23)	5,888,675,878.72	4,994,328,324.74	
所得税	287,051,454.46	284,806,850.02	243,233,779.90	342,519,241.79	157,785,706.12	31,493,005.70	329,090,827.20	207,358,654.35	92,784,562.60	89,828,687.95	306,298,434.90	192,711,829.95	216,155,116.83	197,736,080.94	-	-	(35,741,624.25)	(93,000,619.63)	1,596,658,257.76	1,253,453,731.07	
净利润	2,192,068,100.56	2,060,218,666.26	385,436,150.52	1,038,784,070.63	398,171,771.87	92,570,310.71	981,760,707.97	893,835,949.93	301,143,256.33	246,189,280.45	1,123,613,752.74	824,315,227.04	634,684,059.81	604,532,047.25	-	-	(1,724,860,178.84)	(2,019,578,958.60)	4,292,017,620.96	3,740,874,593.67	

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2012年12月31日止年度

(十二) 其他重要事项 - 续

3、分部报告 - 续

(1).分部报告信息- 续

单位：人民币元

	华南地区		华东地区		东南地区		华北地区		华中地区		西北地区		东北地区		未分配项目		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
分部资产总额	28,708,671,764.39	63,103,910,018.17	22,053,668,199.81	23,807,623,870.07	16,107,175,229.86	15,751,122,129.23	11,890,183,143.04	13,738,583,347.96	6,653,133,619.01	6,635,671,351.52	8,464,290,888.53	5,857,298,708.53	8,195,872,166.00	10,187,388,470.18	-	-	(549,140,115.93)	(49,358,013,355.96)	101,493,854,894.71	89,723,584,539.76
调节项目：																			1,027,088,590.67	776,469,683.64
报表资产总额	29,212,623,499.81	63,432,945,228.39	22,117,539,097.38	23,870,258,486.83	16,193,557,970.97	15,838,891,008.03	11,933,996,755.22	13,808,909,094.01	6,678,451,756.21	6,656,963,066.38	8,565,021,151.59	5,858,025,761.59	8,333,047,728.21	10,267,707,898.29	-	-	(513,294,474.01)	(49,233,646,320.12)	102,520,943,485.38	90,500,054,223.40
分部负债总额	5,981,451,263.76	24,033,563,301.44	8,284,338,969.98	19,256,185,519.63	8,802,817,709.18	13,190,268,623.61	5,541,294,498.05	10,560,115,930.82	2,510,035,103.86	5,682,761,350.38	4,118,724,363.93	4,324,889,119.03	4,723,735,486.93	6,645,734,102.77	-	-	2,752,526.45	(48,980,925,765.98)	39,965,149,922.14	34,712,592,181.70
调节项目：																			31,559,358,241.25	29,645,683,369.62
报表负债总额	36,717,668,118.82	53,806,166,538.56	9,157,954,010.88	19,286,185,519.63	8,802,817,709.18	13,190,268,623.61	5,619,492,866.50	10,630,117,034.75	2,510,035,103.86	5,682,761,350.38	4,118,724,363.93	4,324,889,119.03	4,723,735,486.93	6,645,734,102.77	-	-	(125,919,496.70)	(49,207,846,757.41)	71,524,508,163.40	64,358,275,531.32
补充信息：																				
折旧	27,806,160.71	19,224,169.52	3,579,404.52	3,756,405.04	719,741.89	515,295.37	32,706,045.10	33,441,802.27	2,386,092.76	2,201,394.21	723,510.83	712,907.04	4,188,737.31	2,556,774.88	-	-	-	-	72,208,493.12	62,388,748.33
摊销	315,953.25	8,303,006.10	170,308.24	130,991.59	-	-	2,461,378.54	7,092,621.35	785,427.76	848,420.76	169,941.84	169,941.84	299,292.24	110,830.32	-	-	-	-	4,202,301.87	16,855,811.96
利息收入	2,275,863,020.34	1,873,627,238.10	15,585,609.12	12,633,252.52	15,887,688.12	7,169,270.93	40,958,302.65	40,930,194.63	13,666,344.14	4,672,692.43	11,597,943.53	4,833,485.73	16,010,857.40	10,179,821.05	-	-	(2,155,218,709.58)	(1,783,178,253.12)	234,351,055.81	170,867,702.27
利息费用	2,132,947,259.09	1,585,204,048.20	40,399,772.21	2,953,325.90	88.40	1,346.67	61,659,675.28	67,916,524.14	22,902,238.36	15,588,039.44	-	-	-	-	-	-	(2,051,391,123.42)	(1,543,403,653.81)	226,485,909.92	128,239,630.54
当期确认的减值损失	43,504,344.04	1,644,921.79	271,947,726.57	341,474.87	124,879,703.69	242,534.38	992,594.34	604,402.25	83,239.11	(10,789.52)	(256,157.18)	(266,059.48)	(1,297,354.46)	1,960,661.78	-	-	-	-	439,854,096.13	4,517,148.07
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	(13,335,800.66)	8,650,090.21	-	-	-	-	358,885.84	(364,961.03)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,976,914.82)	8,285,089.18
采用权益法核算的长期股权投资金额	93,463,900.05	84,050,904.92	-	-	-	-	38,593,924.81	9,501,072.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132,057,824.86	93,525,257.56
长期股权投资以外的非流动资产	1,902,925,369.94	142,424,044.11	8,850,018.03	9,900,488.80	3,765,166.01	1,231,443.90	1,483,097,065.48	1,289,664,104.43	15,586,119.28	17,679,275.55	1,533,052.97	2,063,636.46	41,663,825.39	31,670,763.81	-	-	(9,215,148.00)	(9,215,148.00)	3,448,205,469.10	1,485,418,609.06
资本性支出	49,210,004.78	92,421,286.54	2,668,101.86	5,779,579.30	3,253,464.00	718,446.00	108,494,071.61	26,223,849.96	1,119,009.00	1,981,985.00	370,148.00	442,864.00	3,536,198.80	30,550,482.08	-	-	-	-	168,650,998.05	158,118,492.88
其中：在建工程支出	22,718,899.53	65,216,869.32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,718,899.53	65,216,869.32
购置固定资产支出	20,198,310.60	23,419,258.91	2,290,282.86	5,665,425.30	3,253,464.00	718,446.00	2,916,989.51	4,130,413.29	1,119,009.00	1,958,545.00	370,148.00	442,864.00	3,349,882.80	28,885,500.08	-	-	-	-	33,498,066.77	66,420,432.58
购置无形资产支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
折旧和摊销以外的非现金费用	42,311,833.08	82,607,525.98	8,545,288.09	6,870,869.91	(2,313,821.88)	671,932.75	3,738,269.94	1,027,411.44	4,736,845.84	7,999,483.30	2,512,691.54	1,734,494.89	126,627.74	(6,804,811.00)	-	-	-	-	59,657,734.35	94,106,907.27

(十二) 其他重要事项 - 续

3、分部报告 - 续

(2) 按收入来源地划分的对外交易收入和资产所在地划分的非流动资产

公司 2012 年度及 2011 年度主要收入来源于中国境内，主要非流动资产在中国境内。

(3) 对主要客户的依赖程度

公司不存在对主要客户的收入占公司营业收入 10% 以上的情况。

4、金融工具及风险管理

公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。公司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。

4.1 风险管理目标和政策

公司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，将风险对公司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，公司风险管理的基本策略是确定和分析公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

4.1.1 市场风险

4.1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。公司承受外汇风险主要与美元、港币有关，除公司的几个下属子公司以美元进行借款外，公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2012 年 12 月 31 日，除少数以港币作为记账本位币的公司，以及下表以人民币作为记账本位币的公司所述资产及负债为美元、港币、欧元余额外，公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对公司的经营业绩产生影响。

(十二) 其他重要事项 - 续

4、金融工具及风险管理 - 续

4.1 风险管理目标和政策 - 续

4.1.1 市场风险 - 续

4.1.1.1 外汇风险 - 续

单位：人民币元

项目	年末数	年初数
货币资金(港币)	249,497,589.55	841,704,244.60
货币资金(美元)	1,413,355,644.85	1,182,268,722.11
货币资金(欧元)	40,049.24	28,201.44
其他应收款(港币)	52,375,892.18	74,282.82
其他应收款(美元)	151,939.45	38,236,507.45
其他应付款(港币)	34,546,408.39	6,144,072.31
其他应付款(美元)	208,094,461.83	71,576,650.00
其他应付款(欧元)	10,688.12	-
短期借款(港币)	-	158,086,500.00
短期借款(美元)	947,853,396.62	491,360,046.81
长期借款(美元)	1,869,936,250.00	5,273,853,166.41
一年内到期的长期借款(美元)	942,825,000.00	-
应付债券(美元)	2,173,037,223.61	-
货币资金(人民币)(注)	68,308,828.36	-

注：系以港币作为记账本位币的子公司所持有的人民币金融资产。

公司密切关注汇率变动对公司外汇风险的影响。公司目前并未采取任何措施规避外汇风险。

4.1.1.2 利率风险 - 现金流量变动风险

公司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。人民币借款方面，公司考虑合理安排短期和中长期借款的比例。

4.1.2 信用风险

2012年12月31日，可能引起公司财务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公司金融资产产生的损失及公司承担的财务担保，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；
- 本附注(九)“或有事项”中披露的担保金额。

(十二) 其他重要事项 - 续

4、金融工具及风险管理 - 续

4.1 风险管理目标和政策 - 续

4.1.2 信用风险 - 续

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

公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

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

4.1.3 流动风险

管理流动风险时，公司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，以满足公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。公司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。

公司持有的金融资产和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

	1 年以内	1 至 5 年	5 年以上
金融资产：			
货币资金	20,616,228,441.72	-	-
应收账款	4,246,750.80	-	-
其他应收款	3,515,151,655.36	-	-
其他流动资产	773,991,666.67	-	-
其他非流动资产	18,450,000.00	109,950,000.00	-
金融负债：			
短期借款	(2,912,625,910.31)	-	-
应付票据	(78,377,495.75)	-	-
应付账款	(9,073,596,280.85)	-	-
应付利息	(136,775,743.60)	-	-
应付股利	(17,750,438.44)	-	-
其他应付款	(4,707,192,826.51)	-	-
一年内到期的非流动负债	(7,010,340,339.85)	-	-
长期借款	-	(18,473,337,640.61)	-
应付债券	(13,383,300.00)	(5,644,503,625.00)	-

(十二) 其他重要事项 - 续

4、金融工具及风险管理 - 续

4.2 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

- 具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；
- 其他金融资产及金融负债(不包括衍生工具)的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认；
- 衍生工具的公允价值采用活跃市场的公开报价确定。如果不存在公开报价，不具有选择权的衍生工具的公允价值采用未来现金流量折现法在适用的收益曲线的基础上估计确定；具有选择权的衍生工具的公允价值采用期权定价模型(如二项式模型)计算确定。

公司管理层认为，财务报表中的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

4.3 敏感性分析

公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当年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的发生变化，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独立的情况下进行的。

4.3.1 外汇风险敏感性分析

4.3.1.1 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。

4.3.1.2 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年损益和股东权益的税前影响如下：

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%	(223,044,115.66)	(223,044,115.66)	(196,935,423.86)	(196,935,423.86)
所有外币	对人民币贬值 5%	223,044,115.66	223,044,115.66	196,935,423.86	196,935,423.86

(十二) 其他重要事项 - 续

4、金融工具及风险管理 - 续

4.3 敏感性分析 - 续

4.3.2 利率风险敏感性分析

4.3.2.1 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。

4.3.2.2 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%	(37,936,131.01)	(37,936,131.01)	(25,891,664.81)	(25,891,664.81)
对外借款	下降 1%	37,936,131.01	37,936,131.01	25,891,664.81	25,891,664.81

(十三) 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露如下：

单位：人民币元

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	29,361,572,980.04	99.99	-	-	33,675,150,165.27	99.99	-	-
组合 2	3,612,763.86	0.01	180,638.19	5.00	3,219,082.75	0.01	160,954.14	5.00
组合小计	29,365,185,743.90	100.00	180,638.19	-	33,678,369,248.02	100.00	160,954.14	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	29,365,185,743.90	100.00	180,638.19	-	33,678,369,248.02	100.00	160,954.14	-

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、其他应收款 - 续

(1) 其他应收款按种类披露如下 - 续:

单项金额重大的款项为单项金额在人民币 500 万元以上(含人民币 500 万元)的其他应收款。

其他应收款账龄如下:

单位: 人民币元

账龄	年末数				年初数			
	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	29,364,748,115.67	100.00	158,756.77	29,364,589,358.90	33,677,931,780.95	100.00	139,080.78	33,677,792,700.17
1 至 2 年	161.16	-	8.06	153.10	90,366.14	-	4,518.31	85,847.83
2 至 3 年	90,366.14	-	4,518.31	85,847.83	12,662.05	-	633.10	12,028.95
3 年以上	347,100.93	-	17,355.05	329,745.88	334,438.88	-	16,721.95	317,716.93
合计	29,365,185,743.90	100.00	180,638.19	29,365,005,105.71	33,678,369,248.02	100.00	160,954.14	33,678,208,293.88

采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款组合:

单位: 人民币元

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
组合 2	3,612,763.86	5.00	180,638.19

(2) 其他应收款余额中无应收持有公司 5%(含 5%)以上股份的股东的款项。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位: 人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
杭州金地香湖房地产开发有限公司	公司之子公司	2,895,000,067.40	1 年以内	9.86
上海金珩房地产发展有限公司	公司之子公司	2,632,269,171.29	1 年以内	8.96
东莞市金地宝岛房地产有限公司	公司之子公司	1,922,522,001.23	1 年以内	6.55
深圳市金地北城房地产开发有限公司	公司之子公司	1,837,060,443.05	1 年以内	6.26
上海航金房地产发展有限公司	公司之子公司	1,427,559,890.58	1 年以内	4.86
合计		10,714,411,573.55		36.49

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2012年12月31日止年度

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资详细情况如下：

单位：人民币元

被投资单位	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
按权益法核算										
上海浦发金地房地产发展有限公司	4,899,980.00	33,753,825.47	4,031,993.51	37,785,818.98	49	49	不适用	-	-	-
上海合建资产管理有限公司	-	16,788,950.64	(16,788,950.64)	-	-	-	不适用	-	-	-
小计	4,899,980.00	50,542,776.11	(12,756,957.13)	37,785,818.98				-	-	-
按成本法核算										
北京金地鸿业房地产开发有限公司	37,000,000.00	38,005,260.86	319,797.10	38,325,057.96	70	70	不适用	-	-	-
北京金地兴业房地产有限公司	182,418,321.68	185,327,958.68	736,329.93	186,064,288.61	100	100	不适用	-	-	5,000,000.00
北京金地远景房地产开发有限公司	96,000,000.00	98,023,009.42	(113,609.14)	97,909,400.28	80	80	不适用	-	-	13,600,000.00
北京金地伟盛房地产开发有限公司	10,000,000.00	12,528,761.78	(142,011.41)	12,386,750.37	50	50	不适用	-	-	1,500,000.00
深圳市金地物业管理有限公司	49,500,000.00	53,714,602.96	1,340,764.27	55,055,367.23	99	99	不适用	-	-	-
深圳市金地宾馆有限公司	4,800,000.00	4,800,000.00	-	4,800,000.00	80	80	不适用	-	-	-
深圳市思创佳和管理顾问有限公司	900,000.00	900,000.00	-	900,000.00	90	90	不适用	-	-	27,000,000.00
金地集团上海房地产发展有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	-	45,000,000.00	90	90	不适用	-	-	-
上海南翔花园房地产发展有限公司	14,006,666.81	14,006,666.81	-	14,006,666.81	90	90	不适用	-	-	-
深圳市弘金地网球俱乐部有限公司	111,213,950.35	127,938,119.30	4,579,635.59	132,517,754.89	95	95	不适用	-	-	10,450,000.00
上海格林风范房地产发展有限公司	140,000,000.00	144,501,820.35	(180,979.18)	144,320,841.17	70	70	不适用	-	-	-
深圳市金地住宅开发有限公司	32,200,000.00	32,200,000.00	-	32,200,000.00	100	100	不适用	-	-	61,000,000.00
金地集团武汉房地产开发有限公司	59,961,322.16	80,219,513.75	4,037,281.08	84,256,794.83	90	90	不适用	-	-	-
金地集团珠海投资有限公司	27,000,000.00	27,758,628.53	241,337.57	27,999,966.10	90	90	不适用	-	-	32,400,000.00
金地(集团)天津房地产开发有限公司	197,200,000.00	203,662,391.21	2,055,838.53	205,718,229.74	98.60	98.60	不适用	-	-	305,660,000.00
深圳市金地网球中心有限公司	800,000.00	800,000.00	-	800,000.00	80	80	不适用	-	-	-
辉煌商务有限公司	1,060,900.00	15,190,032.38	961,891.83	16,151,924.21	100	100	不适用	-	-	-
广州市东凌房地产开发有限公司	504,000,000.00	505,348,672.95	429,044.55	505,777,717.50	80	80	不适用	-	-	-
西安金地置业投资有限公司	500,000,000.00	147,898,478.15	362,512,691.54	510,411,169.69	100	100	不适用	-	-	-
东莞市金地房地产投资有限公司	61,710,118.00	64,154,053.24	611,421.25	64,765,474.49	62.08	62.08	不适用	-	-	-
宁波金杰房地产发展有限公司	50,478,333.76	52,101,736.38	516,442.53	52,618,178.91	100	100	不适用	-	-	3,000,000.00
深圳市金地房地产项目管理有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	-	9,000,000.00	90	90	不适用	-	-	1,350,000.00
深圳市金地旧城改造开发有限公司	24,300,000.00	24,300,000.00	-	24,300,000.00	60	60	不适用	-	-	12,000,000.00

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2012年12月31日止年度

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资 - 续

(1) 长期股权投资详细情况如下 - 续:

单位：人民币元

被投资单位	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
上海深翔房地产发展有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100	100	不适用	-	-	6,000,000.00
深圳市金地新城房地产开发有限公司	10,000,000.00	19,365,784.37	(1,670,571.99)	17,695,212.38	100	100	不适用	-	-	155,000,000.00
金地集团南京房地产发展有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100	100	不适用	-	-	50,000,000.00
珠海市格林投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
武汉澳强房地产开发有限公司	240,330,000.00	240,330,000.00	-	240,330,000.00	100	100	不适用	-	-	70,000,000.00
金地集团南京置业发展有限公司	70,000,000.00	71,560,964.06	4,159,006.64	75,719,970.70	100	100	不适用	-	-	96,000,000.00
东莞市新世纪润城实业投资有限公司	11,730,000.00	11,730,000.00	-	11,730,000.00	51	51	不适用	-	-	29,580,000.00
深圳市金地工业区改造开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	-	6,000,000.00	60	60	不适用	-	-	-
杭州金地中天房地产发展有限公司	180,000,000.00	181,873,156.87	(1,873,156.87)	180,000,000.00	60	60	不适用	-	-	-
上海金地经久房地产发展有限公司	10,000,000.00	10,593,166.34	(593,166.34)	10,000,000.00	100	100	不适用	-	-	133,000,000.00
杭州金地自在城房地产发展有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
睿金房融(北京)投资顾问有限公司	500,000.00	500,000.00	-	500,000.00	100	100	不适用	-	-	-
深圳睿金同德投资有限公司	100,000.00	100,000.00	-	100,000.00	100	100	不适用	-	-	-
深圳市金地楼宇工程有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	-	4,000,000.00	80	80	不适用	-	-	-
上海金深房地产开发有限公司	10,000,000.00	12,497,542.50	3,757,389.49	16,254,931.99	100	100	不适用	-	-	200,000,000.00
上海金珩房地产开发有限公司	832,650,000.00	834,369,558.01	547,031.82	834,916,589.83	51	51	不适用	-	-	-
佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
深圳市金地北城房地产开发有限公司	800,000,000.00	800,000,000.00	-	800,000,000.00	57.14	57.14	不适用	-	-	-
北京金地鸿运房地产开发有限公司	111,000,000.00	111,000,000.00	-	111,000,000.00	70	70	不适用	-	-	-
湖北万豪科技发展有限公司	75,180,000.00	75,180,000.00	-	75,180,000.00	70	70	不适用	-	-	-
天津团泊湖开发有限公司	90,254,780.00	90,254,780.00	-	90,254,780.00	70	70	不适用	-	-	-
东莞市金地宝岛房地产有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	306,000,000.00	306,000,000.00	-	306,000,000.00	51	51	不适用	-	-	-
上海金地宝山房地产发展有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,398,045.84	126,627.74	50,524,673.58	100	100	不适用	-	-	-
杭州金地香湖房地产开发有限公司	504,418,113.81	505,392,155.39	1,165,803.58	506,557,958.97	60	60	不适用	-	-	-
珠海市和嘉达投资咨询有限公司	101,984,881.72	101,984,881.72	-	101,984,881.72	51	51	不适用	-	-	-
烟台金象泰置业有限公司	124,950,000.00	124,950,000.00	-	124,950,000.00	51	51	不适用	-	-	-
慈溪金启房地产开发有限公司	587,629,162.00	588,208,891.56	(579,729.56)	587,629,162.00	66.32	66.32	不适用	-	-	-

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2012年12月31日止年度

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资 - 续

(1) 长期股权投资详细情况如下 - 续:

单位: 人民币元

被投资单位	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
北京金地融侨房地产开发有限公司	210,000,000.00	751,404,867.65	(538,318,552.52)	213,086,315.13	100	100	不适用	-	-	330,000,000.00
深圳市金地宝城房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
天津稳富股权投资基金合伙企业(有限合伙)	4,000,000.00	4,000,000.00	-	4,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
湖南金麓房地产开发有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00	446,462.24	80,446,462.24	63.82	63.82	不适用	-	-	-
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	5,616,935.26	5,616,935.26	-	5,616,935.26	18.40	18.40	不适用	-	-	12,512,000.00
上海航金房地产发展有限公司	885,000,000.00	9,996,068.00	876,386,601.18	886,382,669.18	60	60	不适用	-	-	-
武汉金地慧谷置业有限公司	360,000,000.00	45,000,000.00	315,000,000.00	360,000,000.00	90	90	不适用	-	-	-
常州金坤房地产开发有限公司	500,000,000.00	21,311,209.81	481,528,200.11	502,839,409.92	100	100	不适用	-	-	-
常州金玖房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
深圳市金地龙城房地产开发有限公司	300,000,000.00	10,000,000.00	290,000,000.00	300,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
北京金地惠达房地产开发有限公司	500,000,000.00	20,000,000.00	480,000,000.00	500,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
金地集团南京金玖房地产有限公司	300,000,000.00	20,874,139.87	279,907,726.63	300,781,866.50	100	100	不适用	-	-	-
深圳市金地建材有限公司	925,435,404.11	-	927,613,108.06	927,613,108.06	100	100	不适用	-	-	-
金地集团扬州房地产发展有限公司	256,689,122.00	-	257,352,803.22	257,352,803.22	57.59	57.59	不适用	-	-	-
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	8,000,000.00	-	8,000,000.00	8,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
上海稳捷股权投资基金合伙企业(有限合伙)	139,900,000.00	-	139,900,000.00	139,900,000.00	100	100	不适用	-	-	7,074,127.13
武汉金地普盈置业有限公司	89,210,000.00	-	89,210,000.00	89,210,000.00	89.21	89.21	不适用	-	-	-
杭州雄发投资管理有限公司	100,000.00	-	100,000.00	100,000.00	100	100	不适用	-	-	-
上海诚金建昊股权投资有限公司	59,200,000.00	59,200,000.00	-	59,200,000.00	10	10	不适用	-	-	-
小计	11,128,428,011.66	7,281,071,854.00	3,990,071,459.47	11,271,143,313.47						1,562,126,127.13
长期股权投资合计	11,133,327,991.66	7,331,614,630.11	3,977,314,502.34	11,308,929,132.45						1,562,126,127.13

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资 - 续

(2) 合营企业及联营企业清单及其主要财务信息

单位：人民币元

被投资单位名称	公司 持股比例(%)	公司在被投资单位 表决权比例(%)	年末 资产总额	年末 负债总额	年末 净资产总额	本年营业 收入总额	本年 净利润
联营企业							
上海浦发金地房地产发展有限公司	49	49	110,867,079.52	33,753,163.23	77,113,916.29	35,372,051.00	8,228,558.18

(3) 公司于2012年12月31日持有的长期股权投资之被投资单位向公司转移资金的能力未受到限制。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、营业收入及营业成本

(1) 营业收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	652,599,171.00	375,013,551.93
其他业务收入	2,000,000.00	2,000,000.00
营业成本	530,605,364.96	310,256,063.59

(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	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	531,441,285.55	527,803,110.13	299,816,813.57	299,415,259.09
物业出租	20,529,068.31	2,802,254.83	18,968,394.04	10,840,804.50
其他	100,628,817.14	-	56,228,344.32	-
合计	652,599,171.00	530,605,364.96	375,013,551.93	310,256,063.59

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
权益法核算的长期股权投资收益	4,031,993.51	9,758,668.86
成本法核算的长期股权投资收益	1,562,126,127.13	1,177,460,564.53
处置长期股权投资产生的投资收益	226,771.07	(26,856,630.96)
持有持有至到期投资期间取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
其他投资收益(注)	78,742,454.91	3,117,410.96
合计	1,645,127,346.62	1,163,480,013.39

注：其他投资收益包括：公司通过深圳稳兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)等合伙企业发放的委托贷款，以及通过西藏信托有限公司发放的委托贷款，本年度按照协议约定利率确认投资收益计人民币 10,028,161.11 元；公司购入的理财产品本年度确认投资收益计人民币 68,714,293.80 元。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

4、投资收益 - 续

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
上海浦发金地房地产发展有限公司	4,031,993.51	1,079,331.89	被投资单位本年净利润变动
上海合建资产管理有限公司	-	8,679,336.97	本年注销
合计	4,031,993.51	9,758,668.86	

5、公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易：

(1) 资金拆借

公司设有资金结算中心，统一管理与调度集团内资金。各子公司根据开发项目进展情况，向母公司拆借项目开发所需资金，母公司向其收取一定的资金占用费。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易 - 续：

(2) 关联方应收应付款项

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应收款	深圳市思创佳和管理顾问有限公司	17,819,730.19	14,652,283.35
	深圳市金地网球中心有限公司	7,608,287.06	7,308,287.06
	深圳市金地房地产项目管理有限公司	47,600.00	20,400.00
	深圳市金地旧城改造开发有限公司	88,897,262.32	161,101,754.73
	深圳睿金同德投资有限公司	325.00	325.00
	深圳市金地北城房地产开发有限公司	1,837,060,443.05	1,772,023,460.26
	深圳市金地宝城房地产开发有限公司	765,631,712.74	719,640,924.44
	深圳市金地龙城房地产开发有限公司	1,452,523.13	-
	深圳市稳胜股权投资基金管理有限公司	290,720,000.00	-
	广州市东凌房地产开发有限公司	209,020,090.91	476,308,972.63
	东莞市金地宝岛房地产有限公司	1,922,522,001.23	1,707,746,517.09
	东莞市金地房地产投资有限公司	-	83,900,540.85
	东莞市新世纪润城实业投资有限公司	40,865.77	2,549,936.46
	佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	396,161,361.77	738,173,637.74
	金地集团珠海投资有限公司	270,992,586.97	274,653,338.87
	珠海市格林投资有限公司	52,545,780.19	78,813,416.89
	珠海市和嘉达投资咨询有限公司	-	52,100,755.65
	珠海市门道投资有限公司	34,340,655.67	31,861,692.56
	珠海市金地房地产开发有限公司	181,200,195.87	145,839,106.62
	深圳市金地物业管理有限公司	46,591.42	-
	北京金地鸿业房地产开发有限公司	-	92,054,407.56
	北京金地鸿运房地产开发有限公司	461,959,389.17	530,451,839.37
	北京金地惠达房地产开发有限公司	1,301,039,263.56	2,178,376,475.75
	中禧伟业(北京)投资有限公司	666,837,949.42	-
	天津团泊湖开发有限公司	510,927,271.79	455,151,925.61
	睿金房融(北京)投资顾问有限公司	54,026.15	58,417.35
	金地(集团)天津投资发展有限公司	1,032,510,147.02	1,694,294,929.27
	稳盛(天津)投资管理有限公司	41,693,570.03	28,943,783.89
	金地集团上海房地产发展有限公司	-	10,483,198.27
	上海航金房地产发展有限公司	1,427,559,890.58	2,620,756,641.96
	上海金珩房地产发展有限公司	2,632,269,171.29	2,493,960,428.30
	上海金深房地产开发有限公司	-	198,007,428.52
上海稳裕股权投资管理有限公司	25,624.80	-	
上海南翔花园房地产发展有限公司	16,890,360.66	14,891,775.90	

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、 公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 关联方应收应付款项 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应收款	杭州金地香湖房地产开发有限公司	2,895,000,067.40	3,146,627,701.97
	杭州金地中天房地产发展有限公司	419,560,801.52	87,153,123.10
	杭州金地自在城房地产发展有限公司	-	724,275,163.27
	常州金玖房地产开发有限公司	1,081,761,847.64	871,161,410.38
	常州金坤房地产开发有限公司	638,519,541.29	1,032,168,566.15
	慈溪金启房地产开发有限公司	417,306,320.08	806,049,145.78
	余姚金地房地产发展有限公司	214,122,406.46	-
	绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	373,076,307.83	656,466,472.45
	宁波金翔房地产发展有限公司	889,257,825.23	750,516,196.79
	金地集团南京金玖房地产有限公司	609,670,324.63	824,397,753.25
	金地集团南京置业发展有限公司	685,793,382.36	1,860,257,124.52
	金地集团扬州房地产发展有限公司	162,052,433.73	125,007,725.20
	金地集团武汉房地产开发有限公司	870,964,839.57	761,207,108.60
	武汉光谷农业开发有限责任公司	-	190,525,787.16
	武汉金地慧谷置业有限公司	625,719,428.89	1,023,024,839.89
	武汉金地伟盛房地产开发有限公司	844,422,905.00	1,115,085,778.82
	武汉金地普盈置业有限公司	452,519,086.50	-
	沈阳金地天邦房地产开发有限公司	1,162,304,251.67	494,751,663.16
	沈阳荣耀房地产开发有限公司	222,428,835.86	628,036,023.91
	沈阳金地锦程房地产开发有限公司	250,576,662.42	-
	沈阳金地滨河房地产置业有限公司	31,542,737.50	-
	大连荣耀房地产开发有限公司	-	464,272,218.03
	大连天意房地产开发有限公司	147,616,334.14	8,059,661.54
	陕西金地佳和置业有限公司	40,968.00	399,800,289.64
	陕西金地家宜置业有限公司	831,992,455.23	107,077,746.38
	西安金地置业投资有限公司	44,990,714.36	314,952,595.05
	西安筑天置业有限公司	24,842,599.00	-
	西安筑家置业有限公司	9,916,041.25	-
	烟台金象泰置业有限公司	238,068,964.42	261,829,603.89
	湖南金麓房地产开发有限公司	520,790,220.30	408,319,864.39
	合计	28,832,732,980.04	33,645,150,165.27

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、 公司与关联方在本年发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 关联方应收应付款项 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应付款	深圳市金地宾馆有限公司	6,578,620.34	1,946,925.69
	深圳市弘金地网球俱乐部有限公司	41,971,518.11	47,368,194.18
	深圳市金地住宅开发有限公司	235,567,690.74	368,832,680.77
	深圳市金地物业管理有限公司	119,796,527.49	96,940,310.62
	深圳市金地工业区改造开发有限公司	8,973,746.16	8,690,435.49
	深圳市金地新城房地产开发有限公司	231,166,467.21	472,460,483.18
	深圳市金地龙城房地产开发有限公司	-	9,996,687.12
	珠海市和嘉达投资咨询有限公司	489,458,994.01	-
	金地(佛山)房地产开发有限公司	497,592,338.32	440,546,234.92
	东莞市金地房地产投资有限公司	357,178,542.27	-
	辉煌商务有限公司	20,045,855.58	20,841,799.56
	北京金地兴业房地产有限公司	109,815,155.45	182,665,617.50
	北京金地远景房地产开发有限公司	110,270,559.67	121,797,643.37
	北京金地鸿业房地产开发有限公司	1,360,893.95	-
	北京金地伟盛房地产开发有限公司	74,401,438.83	87,340,649.51
	北京金地融侨房地产开发有限公司	349,997,907.23	510,000,000.00
	金地(集团)天津房地产开发有限公司	351,185,322.52	616,954,059.06
	天津稳富股权投资基金合伙企业(有限合伙)	4,000,000.00	-
	金地集团上海房地产发展有限公司	15,630,389.90	-
	上海深金房地产发展有限公司	72,180,783.92	109,830,635.19
	上海格林风范房地产发展有限公司	2,158,521,758.67	2,299,843,602.53
	上海金地经久房地产发展有限公司	330,621,353.72	219,604,672.82
	上海金深房地产开发有限公司	56,750,135.31	-
	上海深翔房地产发展有限公司	143,403,356.26	178,533,176.88
	上海望岳投资有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00
	上海金地宝山房地产发展有限公司	474,935,665.69	112,091,654.13
	杭州金地自在城房地产发展有限公司	919,426,846.01	-
	宁波金杰房地产发展有限公司	17,938,737.32	21,252,766.51
	金地集团南京房地产发展有限公司	32,159,567.27	104,343,632.48
	武汉光谷农业开发有限责任公司	215,128,079.26	-
	武汉澳强房地产开发有限公司	393,695,892.51	427,021,297.89
	武汉金地辉煌房地产开发有限公司	83,077,824.97	198,413,763.44
	沈阳金地长青房地产开发有限公司	1,575,203,770.94	1,048,748,474.70
	金地集团(沈阳)房地产置业有限公司	382,501,292.59	392,785,820.13
	沈阳金地世城房地产开发有限公司	648,091,215.07	659,295,086.85
	沈阳金地鸿业房地产开发有限公司	279,588,160.15	317,793,760.00
	沈阳金地全胜房地产开发有限公司	472,128,446.96	127,349,462.41
	大连荣耀房地产开发有限公司	67,027,018.69	-
	合计	11,359,371,873.09	9,215,289,526.93

金地(集团)股份有限公司

财务报表附注

2012年12月31日止年度

(十四) 财务报表之批准

本公司的公司及合并财务报表于2013年4月10日已经本公司董事会批准。

1、非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损益	107,457.45	(148,043.83)
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)	31,774,464.38	18,678,424.60
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	453,517,441.20	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
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	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
股权出售取得的投资收益	9,779,771.07	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(14,798,868.24)	(2,711,315.56)
其他符合非经常性损益定义的损益项目	111,856,558.75	3,117,410.96
所得税影响额	(34,657,410.72)	(4,702,149.27)
少数股东权益影响额(税后)	(5,186,295.41)	(1,430,378.19)
合计	552,393,118.48	12,803,948.71

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	15.35	0.76	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.84	0.63	不适用

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

单位：人民币元

	报表项目	2012 年度	2011 年度	变动幅度	差异原因
1	货币资金	20,616,228,441.72	18,638,387,570.90	10.61%	售楼款增加、借款增加、发行债券
2	其他应收款	3,515,151,655.36	2,043,933,734.52	71.98%	土地保证金、合作方往来款增加
3	存货	70,109,343,142.76	64,135,243,833.82	9.31%	开发规模增长、购买子公司公允价值调整
4	投资性房地产	3,088,093,707.23	1,283,150,487.11	140.66%	收购子公司增加的投资物业
5	固定资产	210,231,942.28	124,276,171.32	69.17%	在建工程完工转入固定资产
6	在建工程	39,044,114.10	67,770,102.52	(42.39%)	在建工程完工转入固定资产
7	递延所得税资产	828,669,961.80	611,073,175.11	35.61%	可抵扣暂时性差异增加
8	短期借款	2,835,490,749.13	2,279,446,546.81	24.39%	新增借款
9	应付账款	9,073,596,280.85	5,785,707,445.44	56.83%	开发规模扩大
10	预收款项	24,490,339,204.35	23,213,776,291.64	5.50%	预售房地产增加
11	应交税费	1,057,533,592.18	613,324,717.43	72.43%	利润增加
12	应付利息	136,775,743.60	76,283,554.54	79.30%	应付的债券利息、借款利息增加
13	应付股利	17,750,438.44	32,189,545.93	(44.86%)	支付股利
14	一年内到期的非流动负债	6,798,500,705.83	11,879,826,903.61	(42.77%)	偿还借款
15	长期借款	16,479,882,107.30	14,171,764,608.04	16.29%	新增借款
16	应付债券	4,554,125,145.30	1,192,104,303.30	282.02%	新增发行债券
17	递延所得税负债	736,833,351.66	14,067,887.39	5,137.70%	购买子公司公允价值调整增加
18	资本公积	5,989,575,064.58	6,216,486,637.00	(3.65%)	不丧失控制权的情况下收购和处置子公司部分股权减少的资本公积
19	少数股东权益	7,479,916,831.36	5,494,877,323.64	36.13%	少数股东损益、少数股东追加投资及收购子公司增加的少数股东权益
20	营业收入	32,863,360,359.98	23,918,506,165.62	37.40%	结算面积增加
21	营业成本	22,332,110,383.31	14,655,653,813.03	52.38%	结算面积增加
22	营业税金及附加	3,001,565,422.44	2,418,344,276.99	24.12%	结算面积增加
23	销售费用	839,497,180.71	949,722,687.05	(11.61%)	推广服务费减少
24	管理费用	843,074,175.87	902,102,335.52	(6.54%)	人工费用和业务活动费减少
25	财务费用	97,843,132.59	21,259,145.57	360.24%	借款规模增加
26	资产减值损失	439,854,096.13	4,517,148.07	9,637.43%	计提存货跌价准备
27	投资收益	108,659,415.00	11,602,500.14	836.52%	理财收益增加
28	营业外收入	503,553,821.10	30,344,403.75	1,559.46%	收购子公司产生的负商誉
29	所得税费用	1,596,658,257.76	1,253,453,731.07	27.38%	利润总额增加

金地(集团)股份有限公司

2012 年度
补充资料

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：

2013 年 4 月 10 日