



金地（集团）股份有限公司

（600383）

2008 半年度报告

## 目录

一、重要提示 .....	3
二、公司基本情况简介 .....	3
三、主要财务数据和指标 .....	4
四、股本变动及股东情况 .....	5
五、董事、监事和高级管理人员 .....	7
六、董事会报告 .....	7
七、重要事项 .....	14
八、财务会计报告 .....	19
九、备查文件目录 .....	18

## 一、重要提示

- 1、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 2、公司全体董事出席董事会会议。
- 3、公司董事长凌克先生，财务总监黄俊灿先生，计划财务部总经理韦传军先生声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

## 二、公司基本情况简介

- 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：郭国强  
电话：0755-83844828  
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：尹芳  
电话：0755-82039803  
传真：0755-83844555、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》  
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn  
公司半年度报告备置地点：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、其他有关资料  
公司法人营业执照注册号：4403011060681  
公司税务登记号码：地税：深地税字 440300192181634 号；国税：纳税编号：12008161，深国税

登字 440300192181634 号

### 三、主要财务数据和指标

#### (一) 本报告期主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产	35,565,095,374.92	25,314,964,946.93	40.49
所有者权益(或股东权益)	8,708,427,246.41	8,442,207,803.17	3.15
每股净资产(元)	5.19	10.06	-48.41
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业利润	351,555,394.48	389,257,495.38	-9.69
利润总额	351,439,328.94	391,303,601.45	-10.19
净利润	240,834,733.78	205,607,762.07	17.13
扣除非经常性损益后的净利润	239,008,696.31	205,112,441.91	16.53
基本每股收益(元)	0.14	0.15	-6.67
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.14	0.15	-6.67
稀释每股收益(元)	0.14	0.15	-6.67
净资产收益率(%)	2.77	6.46	减少 3.69 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-1,474,331,164.67	-1,285,360,772.30	-14.70
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.88	-1.93	54.40

#### (二) 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	年初至报告期期末金额
非流动资产处置损益	25,343.39
计入当期损益的政府补助,但与公司业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	10,978,760.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-11,120,168.93
所得税影响金额	1,863,842.20
少数股东损益影响金额	78,260.81
合计	1,826,037.47

(三) 按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益:

单位:元 币种:人民币

报告期利润	净资产收益率 (%)	每股收益
-------	------------	------

	全面摊薄	加权平均	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	2.77	2.81	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.74	2.79	0.14	0.14

#### 四、股本变动及股东情况

##### （一）股本变动情况

报告期内，公司股份总数和股本结构未发生变化。

##### （二）股东情况

1、报告期末股东总数：58,963 户

2、前十名股东持股情况（单位：股）

前 10 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
深圳市福田区投资发展公司	国有股东	8.94%	150,026,006	75,013,003	103,426,006	
中国银行－嘉实稳健开放式证券投资基金	其它	4.61%	77,322,180	53,626,023	0	
深圳市福田区建设股份有限公司	其它	4.22%	70,813,426	35,406,713	30,573,000	
中国工商银行－华安中小盘成长股票型证券投资基金	其它	3.70%	62,098,846	37,521,923	1,553,846	
深圳市中科讯实业有限公司	其它	3.14%	52,613,842	23,406,921	0	
中国工商银行－广发策略优选混合型证券投资基金	其它	2.48%	41,571,026	20,785,513	7,700,000	
中国工商银行－广发大盘成长混合型证券投资基金	其它	2.47%	41,529,466	20,764,733	15,360,000	
博时价值增长证券投资基金	其它	2.15%	35,998,710	19,999,144	0	
中国工商银行－南方成份精选股票型证券投资基金	其它	2.11%	35,384,614	17,692,307	35,384,614	
新华人寿保险股份有限公司－分红－团体分红－018L－FH001 沪	其它	1.83%	30,769,230	15,384,615	30,769,230	

前 10 名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	
中国银行－嘉实稳健开放式证券投资基金	77,322,180	人民币普通股
中国工商银行－华安中小盘成长股票型证券投资基金	60,545,000	人民币普通股
深圳市中科讯实业有限公司	52,613,842	人民币普通股
深圳市福田区投资发展公司	46,600,000	人民币普通股
深圳市福田区建设股份有限公司	40,240,426	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	35,998,710	人民币普通股

中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	33,871,026	人民币普通股
深圳市通产实业有限公司	28,685,370	人民币普通股
通和投资控股有限公司	27,255,670	人民币普通股
中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金	26,169,466	人民币普通股

### 上述股东关联关系或一致行动的说明

广发大盘成长混合型证券投资基金、广发策略优选混合型证券投资基金为广发基金管理有限公司所管理基金。

除以上说明的股东间关系外，本公司未知前十名无限售条件股东之间、前十名股东之间有其他关联关系。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件					
序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	深圳市福田投资发展公司	103,426,006	2008年8月24日	66,600,000	2008年8月24日，股权分置改革限售期满，新增可上市流通股份66,600,000股；2009年8月24日，股权分置改革限售期满，新增可上市流通股份36,826,006股。
2	中国工商银行—南方成份精选股票型证券投资基金	35,384,614	2008年7月4日	35,384,614	非公开发行股票禁售期满。
3	新华人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—018L—FH001 沪	30,769,230	2008年7月4日	30,769,230	非公开发行股票禁售期满。
4	深圳市福田建设股份有限公司	30,573,000	2008年8月24日	30,573,000	股权分置改革限售期满。
5	海通—中行—富通银行	29,230,768	2008年7月4日	29,230,768	非公开发行股票禁售期满。
6	中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	26,696,890	2008年7月4日	26,696,890	非公开发行股票禁售期满。
7	兴业银行股份有限公司—兴业趋势投资混合型证券投资基金	22,769,230	2008年7月4日	22,769,230	非公开发行股票禁售期满。
8	交通银行—安顺证券投资基金	16,000,000	2008年7月4日	16,000,000	非公开发行股票禁售期满。
9	广发大盘成长混合型证券投资基金	15,360,000	2008年7月4日	15,360,000	非公开发行股票禁售期满。
10	交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金（LOF）	15,112,000	2008年7月4日	15,112,000	非公开发行股票禁售期满。

### 3、控股股东及实际控制人变更情况

截止本报告期末公司无实际控制人及实际控制人。公司的单一第一大股东是深圳市福田区投资发展有限公司，持有公司股份 150,026,006 股，占公司总股份的 8.94%。

## 五、董事、监事和高级管理人员

（一）董事、监事和高级管理人员持有公司股份、股票期权、被授予的限制性股票数量的变动情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员未持有本公司股份、股票期权、也未被授予限制性股票。

（二）新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

- 1、2008 年 1 月 18 日召开的 2008 年第 2 次临时董事会聘请了李刚、严家荣为公司总裁助理。
- 2、2008 年 4 月 7 日召开的 2008 年第 1 次职工代表大会选举了徐家俊先生、孙静女士为公司第五届监事会职工监事。
- 3、2008 年 4 月 8 日召开的第四届董事会第七次会议提名凌克、张华纲、蒋跃敏、赵汉忠、陈志升、BILL HUANG、张奕晓、郑栩燕、黄俊灿、郭国强为公司第五届董事会董事候选人，并提名孙聚义、黄晶生、麦建光、赵令欢、李绪富为公司第五届董事会独立董事候选人；接受了王培洲辞去公司财务总监职务的申请；聘请了黄俊灿为公司财务总监。
- 4、2008 年 4 月 8 日召开的第四届监事会第十三次会议提名王培洲、夏桂英、翁明君为公司第五届监事会监事候选人。
- 5、2008 年 4 月 30 日召开的公司 2008 年第 2 次临时股东大会选举了凌克、张华纲、蒋跃敏、赵汉忠、陈志升、BILL HUANG、张奕晓、郑栩燕、黄俊灿、郭国强、孙聚义、黄晶生、麦建光、赵令欢、李绪富为公司第五届董事会董事，并选举了王培洲、夏桂英、翁明君为公司第五届监事会监事。
- 6、2008 年 4 月 30 日召开的第五届董事会第 1 次会议选举了凌克先生为公司董事长、张华纲先生为公司总裁、赵汉忠先生为公司高级副总裁、陈必安先生为公司高级副总裁、黄俊灿先生为公司高级副总裁并兼任公司财务总监、杨伟民先生为公司总裁助理、严家荣先生为公司总裁助理、李刚先生为公司总裁助理、郭国强先生为公司董事会秘书。
- 7、2008 年 4 月 30 日召开的第五届监事会第 1 次会议选举了王培洲先生为第五届监事会监事长。

## 六、董事会报告

（一）报告期内整体经营情况的讨论分析

1、运营环境变化和公司经营情况

高油价带来的全球性通货膨胀和中国经济增速放缓两大外部环境的变化，使得房地产市场的不确定性因素在增加。房地产行业在经历了 2007 年房价过快上涨后，信贷收紧和需求萎缩导致房地产行业开始调整。但这种调整并没有从根本上改变房地产行业作为朝阳产业和长期向好的趋势，只是前期过度增长的暂时性调整。

根据我们对全国主要城市房地产市场成交量情况的跟进和分析，总体来看，主要城市的房地产市场成交量低迷，市场观望情绪较浓。由于本轮行业调整最大的特点是成交量持续萎缩而非价格的大幅度下降，预计调整周期较长。

报告期内，公司共实现销售面积 47.6 万平方米，较上年同期销售面积下降 11.97%；销售金额 49.72 亿元，较上年同期增长 5.29%。虽然受到整体市场影响，公司的销售业绩略低于预期，但还是成功地做到了跑赢大市，体现了公司在淡市中良好的经营能力。

## 2、公司董事会对未来的经营形势作以下判断

预计未来一段时间内，经济增长速度仍将下滑，而通货膨胀继续在相对高位运行。公司认为，基于目前的经济环境，未来一段时间内将出现“紧货币、宽财政”的政策格局。目前从紧的信贷政策预计短期内不会改变，加息的可能依然存在。信贷控制的力度和时间也会对房地产市场产生相应的不同程度的影响。

在经历了 07 年的高速发展之后，房地产市场在最近一两年之内需要进行一定程度的理性回调，这种回调是价格向价值的修正的必然过程，是符合市场发展的客观规律的。公司对于房地产市场的长期发展前景依然坚定地看好，这是因为支持市场长期发展的基本因素并未发生改变，中国的城市化的进程在未来 20 年内仍将持续不断的进行，居民收入在长期内仍将保持较高的增速，这些都将驱动中国住宅市场长期向好。而从中短期来看，目前的调整仍将持续一段时间，而同时，这种行业的调整也将为业内领先的企业提供更多行业整合等的发展机会。

## 3、公司应对策略

在经营方面，公司一方面实施主动风险控制，即通过合理的全国化区域布局规避风险、通过产品开发能力的提高以及完善的风险控制体系和财务稳健政策来控制风险。同时，通过对客户忠诚度的培养来降低风险；另一方面，根据市场的需要，制定了被动风险控制策略，即通过对开发结构和节奏的动态调整，在价格弹性敏感区域实施积极进取的销售策略等来防范风险，同时，通过对客户消费需求的研究，以差异化、可复制的产品创新体系来进一步提升产品的市场竞争力，以不变应万变。比如公司与清华大学成立研究机构，专门研究产品开发；实施长期的平面设计研究，注重空间价值的深度挖掘；公司目前正在与罗兰贝格合作产品战略体系研究。

在融资方面，公司多元化及时融资的战略思路依然没有改变。在信贷从紧的营运环境中，公司将注重对原有融资渠道的稳固维系，同时，加大对新融资渠道的开拓。



公司希望凭借已有的资源储备和新渠道的建设构筑出色的融资能力，从而在满足经营需要之外，为可能出现的行业整合机会而做好充足准备。同时，通过更深层次的产品标准化、营运流程的规范化、高效合理的组织管控来实现营运效能的提升，从而锻造出持续领先的产品和管理能力，进而帮助公司提升产品溢价、扩大市场份额，使公司今年和未来较长时间的业绩同比有稳定幅度的增长。

## (二) 公司主营业务及其经营状况

### 1、主营业务分行业、分产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产销售	2,071,738,429.20	1,112,776,991.28	46.29	19.68	13.92	增加 2.72 个百分点
其他	176,585,375.53	138,489,313.30	21.57	36.50	27.45	增加 5.56 个百分点

### 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年同期增减 (%)
广东	467,617,965.52	47.29
上海	143,782,950.27	-79.71
北京	956,411,785.94	170.08
武汉	630,137,173.00	31.24
西安	50,373,930.00	N/A
合计	2,248,323,804.73	20.85

其中，房地产业务分地区情况表

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 <sup>2</sup> )	比例 (%)
广东	351,913,520.00	16.99	212,905,708.99	22.20	2.92	11.23
上海	127,381,908.00	6.15	95,327,626.60	9.94	1.01	3.88
北京	911,931,898.20	44.02	271,119,554.30	28.27	11.61	44.64
武汉	630,137,173.00	30.42	352,255,473.98	36.73	10.06	38.68
西安	50,373,930.00	2.43	27,353,074.05	2.85	0.41	1.58
合计	2,071,738,429.20	100	958,961,437.92	100	26.01	100

### 3、报告期主要楼盘销售情况一览表

项目名称	销售面积 (万平方米)	销售金额 (万元)
北京格林小镇 6	2.57	23,367
北京金地名京	3.57	71,719

天津格林世界	4.11	29,466
东莞金地格林庭园	1.61	6,987
东莞博登湖	1.10	6,450
广州荔湖城	1.99	15,088
深圳金地梅陇镇	5.52	63,683
深圳金地名津	0.19	3,630
佛山九珑壁	2.20	17,674
上海格林世界	4.19	69,955
上海格林郡	4.60	40,084
上海未未来	3.29	51,490
宁波金地国际花园	0.39	5,087
武汉金地格林小城	4.93	33,740
武汉国际花园(注)	1.97	14,725
西安曲江尚林苑	2.57	21,507
沈阳国际花园	3.20	20,566
其他	0.25	5,850
合计	48.25	501,068

注：武汉国际花园系公司参股的项目，持有 18.4%的股份，未纳入报表合并范围。

#### 4、主要控股公司的经营情况及业绩

单位：元 币种：人民币

公司名称(包含下属项目公司)	主要产品或服务	权益	期末资产规模	本期营业收入	本期净利润
深圳市金地住宅开发有限公司	金地梅陇镇	80%	1,718,895,553.83	46,020,278.00	-4,109,316.15
深圳市金地新城房地产开发有限公司	上塘道	100%	1,006,382,319.43	-	-777,141.27
广州市东凌房地产开发有限公司	荔湖城	80%	1,945,624,294.68	204,784,593.00	46,684,550.40
东莞市金地房地产投资有限公司	东莞格林庭园	100%	576,622,557.27	9,819,000.00	-1,382,427.34
东莞市新世纪润城实业投资有限公司	东莞博登湖	51%	490,707,825.68	-	-6,254,687.02
金地(佛山)房地产开发有限公司	佛山九珑壁	51%	1,236,716,701.05	-	-7,148,657.98
北京金地兴业房地产有限公司	格林小镇6	100%	869,038,950.51	640,860,831.00	89,489,507.21
北京金地鸿业房地产开发有限公司	国际花园和金地中心	70%	1,364,867,621.87	34,443,150.14	-6,947,206.58
北京金地伟盛房地产开发有限公司	金地名京	100%	1,165,709,837.83	-	-11,330,461.47
金地(集团)天津投资发展有限公司	天津国际广场	100%	2,399,636,466.62	-	-1,120,921.00
金地(集团)天津房地产开发有限公司	天津格林世界	100%	844,921,410.29	262,571,463.20	35,451,794.90
上海深金房地产发展有限公司	上海格林郡	75%	1,184,079,008.42	15,702,929.40	-5,779,249.97
上海格林风范房地产发展有限公司	上海格林世界	70%	1,950,003,345.92	78,071,370.60	18,760,258.60
上海金地经久房地产发展有限公司	上海湾流域	85%	629,327,501.81	-	-1,577,851.31
上海深翔房地产发展有限公司	上海未未来(原高行项目)	100%	1,238,277,658.45	-	-7,049,158.21
宁波金杰房地产发展有限公司	宁波国际花园	100%	1,010,540,205.04	31,285,567.00	5,041,834.33
杭州金地中天房地产发展有限公司	自在城(原杭州西湖三墩项目)	60%	3,156,067,466.69	-	-2,604,747.25
杭州金地自在城房地产发展有限公司	自在城	100%	1,573,968,859.30	-	-31,140.70

金地集团南京置业发展有限公司	南京板桥	100%	2,417,692,363.68	-	-1,414,898.44
金地集团南京房地产发展有限公司	南京所街	100%	1,051,068,349.52	-	-1,367,675.64
金地集团武汉房地产开发有限公司	武汉格林小城	100%	860,687,734.17	648,682,942.00	165,496,756.57
西安金地置业投资有限公司	金地尚林苑项目、芙蓉世家项目	100%	2,272,073,059.26	50,373,930.00	-4,365,179.65
陕西金地佳和置业有限公司	西安南湖项目	70%	2,601,048,917.43	-	-319,090.25
沈阳金地长青房地产开发有限公司	沈阳长青项目	100%	1,040,669,279.97	-	-1,562,695.75
金地集团(沈阳)房地产置业有限公司	沈阳国际花园	100%	691,965,455.74	-	-8,480,955.79

## 5、主要供应商、客户情况

### (1) 公司向前5名供应商合计的采购额占报告期采购总额的百分比

2008年1-6月前5位供应商的采购金额约为5,448万元,占报告期公司采购总额的20.59%。公司以房地产为核心业务,项目开发以招标方式总包给建筑公司,因此主要建筑材料由承建商提供。由供应商提供给本公司的商品或劳务主要包括精装修工程,供电及采暖、电梯等机电设备,玻璃幕墙和门窗等外装和内装材料。公司采购上述设备和材料均采用了招标的方式,公司还为此建立了战略供应商体系,保证工程及材料的质量,达到控制成本的目的。

### (2) 公司前5名客户销售额合计占报告期销售总额的百分比

公司房地产开发以商品房为主,其主力客户群一般为个人购房者,客户比较多而且分散在各项目所在城市。因此,主要客户的销售额占报告期销售额的比例较低。经统计前5名客户的销售额约为5,505万元,占公司销售总额的比例为2.43%。

## 6、主要财务状况、经营成果指标及现金流量比较情况

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度	原因分析
货币资金	7,288,186,407.12	2,510,694,476.52	4,777,491,930.60	190%	本期售楼款增加、借款增加及发行公司债
预付款项	537,618,510.42	2,166,656,083.81	-1,629,037,573.39	-75%	购地支出转为存货
其他应收款	454,833,015.77	712,146,578.42	-257,313,562.65	-36%	购地投标保证金转出
存货	25,307,683,216.39	18,624,486,840.34	6,683,196,376.05	36%	开发规模增长
其他流动资产	767,005,379.38	440,694,516.37	326,310,863.01	74%	预缴税金增加
持有至到期投资	144,000,000.00	-	144,000,000.00	N/A	本期购入银行票据
投资性房地产	589,355,983.29	192,383,487.94	396,972,495.35	206%	投资性物业增加
长期待摊费用	25,980,648.12	3,473,370.89	22,507,277.23	648%	融资费用增加
其他非流动资产	15,019,320.67	237,019,320.67	-222,000,000.00	-94%	委托贷款减少

短期借款	3,013,275,000.00	1,943,275,000.00	1,070,000,000.00	55%	公司开发规模扩大，外部融资增加
应付账款	830,750,040.31	1,414,993,688.43	-584,243,648.12	-41%	按合同约定支付工程款
预收款项	6,594,059,254.14	3,793,158,808.26	2,800,900,445.88	74%	预收房款增加
应付职工薪酬	70,635,954.12	196,497,232.85	-125,861,278.73	-64%	支付人工费用
应交税费	32,125,899.25	193,594,729.10	-161,468,829.85	-83%	缴纳税费
其他应付款	3,152,140,876.83	2,011,481,517.58	1,140,659,359.25	57%	少数股东借款增加
一年内到期的非流动负债	2,780,000,000.00	1,100,000,000.00	1,680,000,000.00	153%	一年内到期借款增加
长期借款	8,117,153,465.99	5,404,671,714.29	2,712,481,751.70	50%	公司开发规模扩大，外部融资增加
应付债券	1,219,616,700.00	-	1,219,616,700.00	N/A	发行公司债
股本	1,678,153,846.00	839,076,923.00	839,076,923.00	100%	公积金转增股本
外币报表折算差额	112,047,877.78	44,709,322.17	67,338,555.61	151%	汇率变动幅度大
少数股东权益	991,442,181.63	759,615,697.01	231,826,484.62	31%	少数股东投入增加

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度	原因分析
营业税金及附加	295,936,958.55	197,324,317.16	98,612,641.39	50%	计提税金增加
销售费用	167,669,946.53	81,539,454.65	86,130,491.88	106%	销售增加
管理费用	142,048,925.23	106,465,749.41	35,583,175.82	33%	业务规模增加
财务费用	48,127,819.21	10,527,212.99	37,600,606.22	357%	筹资费用增加
投资收益	-5,516,867.23	8,052,176.02	-13,569,043.25	-169%	联营企业利润减少
营业外收入	12,294,628.05	3,294,459.14	9,000,168.91	273%	财政补助增加
营业外支出	12,410,693.59	1,248,353.07	11,162,340.52	894%	捐赠支出增加
所得税费用	90,527,419.85	151,722,716.41	-61,195,296.56	-40%	税率下降

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度	原因分析
经营活动产生的现金流量净额	-1,474,331,164.67	-1,285,360,772.30	-188,970,392.37	-15%	项目投入较上年同期增加
投资活动产生的现金流量净额	-147,651,882.18	-51,368,744.33	-96,283,137.85	-187%	投资较上年同期增加
筹资活动产生的现金流量净额	6,420,677,254.66	1,500,494,892.34	4,920,182,362.32	328%	借款增加

## (三) 公司投资情况

## 1、募集资金总体使用情况

公司于 2007 年 7 月 2 日以非公开发行新股的方式募集资金人民币 445,659 万元，已累计使用 445,659 万元，其中本期已使用 4,443.5 万元，截至 2008 年 6 月 30 日无尚未使用募集资金。

公司以“非公开发行 A 股股票发行结果暨股份变动公告”公告了拟投入项目及投资金额，本次募集资金中的 388,000 万元用于北京金地中心项目等 11 个项目的开发建设投资和偿还项目借款，其余 57,658.78 万元的募集资金用于补充公司项目开发流动资金，包括用于项目拓展及项目开发。

## 2、募集资金承诺项目

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	产生收益情况	是否符合计划进度
北京金地中心	28,276	否	28,276	-4,571.35	是
北京四惠	57,438	否	57,438	8,757.41	是
北京格林小镇 6	42,547	否	42,547	50,874.54	是
深圳梅陇镇	23,200	否	23,200	39,368.66	是
深圳名津	9,600	否	9,600	54,642.94	是
广州荔湖城	50,000	否	50,000	2,417.52	是
武汉格林小城	36,336	否	36,336	7,022.20	是
上海格林郡	11,753	否	11,753	53,042.43	是
上海格林世界	38,500	否	38,500	-2,099.64	是
上海高行	60,850	否	60,850	-1,140.92	是
宁波国际花园	29,500	否	29,500	6,582.23	是
补充流动资金	57,659		57,659		
合计	445,659	/	445,659	214,896.02	/

公司非公开发行 A 股股票发行结果暨股份变动公告未列示预计收益。

## 3、非募集资金项目情况

## (1) 报告期内，本公司对主要项目投入情况

单位：人民币万元

项目	报告期投资额	项目进度	本公司所占权益
深圳金地名津	19,766	竣工结算，户内精装修	60%
深圳金地梅陇镇	28,155	二期入伙，三期内外墙装修，四期转换层施工	80%
深圳上塘道项目	12,091	一期主体施工，二期桩基施工	100%
广州荔湖城	23,077	A2 区主体施工	80%
佛山九珑壁项目	18,739	一期低层绿化工程，一期高层主体施工	51%
东莞金地格林庭园	10,427	一期外墙装修，二期主体施工，大部封顶，	100%

		三期桩基施工	
东莞塘厦项目	7,110	一期主体完成，二期土方施工	51%
北京格林小镇 6	17,495	北区大部份封顶，南区竣工验收	100%
北京四惠项目	20,089	一期主体施工	100%
天津格林世界	22,661	二期 1-3 区竣工，4-6 区主体施工，7-8 区正负零	100%
上海格林世界	45,322	三区 E 地块内外装饰，二区 C 地块灌木种植	70%
上海格林郡(原:青浦项目)	24,781	施工收尾阶段	75%
上海高行项目	29,142	结构验收	100%
南京所街项目	17,531	桩基及地下室施工	100%
南京板桥	15,487	前期报建，方案设计	100%
武汉金地格林小城	29,045	C 地块内外装修	100%
西安尚林苑	14,350	二期室内外装修	100%
西安芙蓉湖项目	14,273	一期桩基施工	100%

## (2) 主要权益投资

报告期内，公司因项目发展需要新设控股公司 3 家，合计投入注册资金 65,450 万元。

## (四) 完成经营计划情况

公司在 2007 年度报告中披露：2008 年公司主要开发项目共 32 个，计划开工面积 261 万平方米，计划竣工面积 186 万平方米。现公司已开工面积约 110 万平方米，竣工面积约 20 万平方米。大部分计划竣工面积集中在年底完成。

根据公司已取得业绩及现有项目施工和销售进度情况，公司预计年初制订的目标将会达成。

## 七、重要事项

### (一) 公司治理的情况

报告期内，公司在上海、北京各举行了一次大型投资者业绩推介会和酒会；同时公司参加了 22 场次的由主流证券公司主办的机构投资者沟通会；接待了 600 余人次机构投资者的调研和现场项目考察。

公司董事、监事勤勉尽责的履行了本职工作，按照规范的法人治理结构要求和内部管理控制制度参与了公司重大事项决策。高级管理人员加强生产经营管理，依法开展正常的生产经营活动，加强投资者关系管理和信息披露管理，确保公司规范运作，维护了公司全体股东的利益和公司的整体利益。

### (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内实施了 2007 年度利润分配方案，股权登记日为 2008 年 4 月 1 日，除息日为 4 月 2 日，现金红利发放日为 4 月 8 日。实施公告发布于 2007 年 3 月 28 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

(三) 公司中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本

(四) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 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。

(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) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(八) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(九) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

(十) 担保情况

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计	
报告期末担保余额合计	
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对控股子公司担保发生额合计	-10,000
报告期末对控股子公司担保余额合计	45,000
公司担保总额（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	45,000
担保总额占公司净资产的比例	6.11%
其中：	

为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	
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	45,000
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	
上述三项担保金额合计	45,000

#### （十一）委托理财

本年度公司无委托理财事项。

#### （十二）其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

#### （十三）承诺事项履行情况

1、深圳市福田投资发展公司（以下称“福田投资”）承诺，如福田投资下属房地产公司未来从事可能与本公司构成实质性同业竞争的业务时，福田投资将在下属房地产公司的股东会上对该等业务的决策持不支持态度，福田投资将促使其提名或委派到下属房地产公司的董事在董事会对该等业务作出决策时持不支持态度；如福田投资下属房地产公司未来从事可能与本公司构成实质性同业竞争的业务时，福田投资将不利用自身影响为其下属房地产公司在获取资金、土地或其他资源等方面提供帮助；在福田投资拟与从事房地产业务的公司合作时，福田投资将根据拟合作方的综合实力、品牌效应、市场份额等因素，采取市场化方式确定合作方。

2、通和投资控股有限公司承诺，其下属企业与公司出现竞争时，将不偏袒任何一方，且不会利用主要股东之地位干涉本公司的正常经营。

3、非流通股股东严格履行了各自股改时的承诺。

报告期内，未发生股东违背其承诺事项。

#### （十四）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

公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人在报告期内均无受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、通报批评、认定为不适当人选、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

#### （十五）其它重大事项

报告期内公司无其它重大事项。

#### （十六）信息披露索引



事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
2008 年第 1 次临时董事会决议公告	上海证券报 D11、证券时报 C13、 中国证券报 A16	2008-1-11
2008 年第 2 次临时董事会决议公告	上海证券报 43、证券时报 C4、中 国证券报 C005	2008-1-19
关于临时停牌的公告	上海证券报 D24、证券时报 C5、中 国证券报 D012	2008-1-30
2008 年第 3 次临时董事会决议公告 (公告附件: 股票期权激励计划; 独立董事对股 票期权计划(草案)的意见)	上海证券报 D11、证券时报 C7、中 国证券报 D012	2008-1-31
关于召开 2008 年第一次临时股东大会的通知	上海证券报 D11、证券时报 C7、中 国证券报 D012	2008-1-31
第四届监事会第十一次会议决议公告	上海证券报 D11、证券时报 C7、中 国证券报 D012	2008-1-31
关于 2007 年年度业绩预增的公告	上海证券报 D11、证券时报 C7、中 国证券报 D012	2008-1-31
2008 年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报 D28、证券时报 C4、中 国证券报 D013	2008-2-22
第四届董事会第六次会议决议公告(2007 年度报 告摘要)	上海证券报 22、证券时报 C17、中 国证券报 C017	2008-2-23
关于召开 2007 年度股东大会的通知	上海证券报 22、证券时报 C17、中 国证券报 C017	2008-2-23
第四届监事会第十二次会议决议公告	上海证券报 22、证券时报 C17、中 国证券报 C017	2008-2-23
公开发行公司债券募集说明书摘要	上海证券报封十一、证券时报 A13、 中国证券报 A17	2008-3-6
公司债券发行公告	上海证券报封十一、证券时报 A13、 中国证券报 A17	2008-3-6
公司债券网上路演公告	上海证券报封十一、证券时报 A13、 中国证券报 A17	2008-3-6
公司债券票面利率公告	上海证券报 A9、证券时报 C5、中 国证券报 B08	2008-3-10
公司债券发行结果公告	上海证券报 D4、证券时报 A4、中 国证券报 D004	2008-3-14
2007 年度股东大会决议公告	上海证券报 D17、证券时报 B8、中 国证券报 A24	2008-3-19
2007 年度利润分配及资本公积金转增股本方案实 施公告	上海证券报 D17、证券时报 B8、中 国证券报 A24	2008-3-27
2008 年第 4 次临时董事会决议公告	上海证券报 80、证券时报 C194、 中国证券报 C185	2008-3-29
第四届董事会第七次会议决议公告 (公告附件: 独立董事提名人声明、独立董事候选 人声明)	上海证券报 D44、证券时报 C44、 中国证券报 D012	2008-4-8
关于召开 2008 年第 2 次临时股东大会的通知	上海证券报 D44、证券时报 C44、 中国证券报 D012	2008-4-8
第四届监事会第十三次会议决议公告	上海证券报 D44、证券时报 C44、 中国证券报 D012	2008-4-8
二〇〇八年三月份及一季度销售情况简报	上海证券报 D8、证券时报 A4、中	2008-4-16

	国证券报 C12	
2008 年第 5 次临时董事会决议公告	上海证券报 D73、证券时报 C81、 中国证券报 D053	2008-4-23
2008 年第 6 次临时董事会决议公告 (2008 年一季度报告正文)	上海证券报 A25、证券时报 C32、 中国证券报 D030	2008-4-28
2008 年第 2 次临时股东大会决议公告	上海证券报 A24、证券时报 C17、 中国证券报 A32	2008-5-5
第五届董事会第一次会议决议公告	上海证券报 A24、证券时报 C17、 中国证券报 A32	2008-5-5
第五届监事会第一次会议决议公告	上海证券报 A24、证券时报 C17、 中国证券报 A32	2008-5-5
关于公司 2007 年报的补充公告	上海证券报 25、证券时报 C12、中 国证券报 A20	2008-5-10
关于 2008 年 4 月份销售情况简报和 5、6 月份计 划开盘和加推项目的安排	上海证券报 25、证券时报 C12、中 国证券报 A20	2008-5-10
2008 年第 8 次临时董事会决议公告	上海证券报 D14、证券时报 C12、 中国证券报 B04	2008-5-28
二〇〇八年五月份销售情况简报及六月份、七月 份计划开盘和加推项目的安排	上海证券报 D8、证券时报 B10、中 国证券报 C12	2008-6-12

以上公告刊载的互联网网站为上海证券交易所网站：<http://www.sse.com.cn>及公司外部网  
站：<http://www.gemdale.com>。

#### 八、财务会计报告（未经审计）--见附件 2008 中期财务报告

## 九、备查文件目录

- （一）载有董事长签名的半年度报告。
- （二）载有董事长、财务总监、计划财务部总经理签名并盖章的财务报告。
- （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

2008 年 7 月 29 日

财务会计报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表

编制单位:金地（集团）股份有限公司

单位:元 币种:人民币  
报告截止日:2008年06月30日

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	9	7,288,186,407.12	2,510,694,476.52
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	10	6,832,014.80	6,964,045.38
预付款项	11	537,618,510.42	2,166,656,083.81
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	12	454,833,015.77	712,146,578.42
买入返售金融资产			
存货	13	25,307,683,216.39	18,624,486,840.34
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	14	767,005,379.38	440,694,516.37
流动资产合计		34,362,158,543.88	24,461,642,540.84
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	15	144,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资	16	241,059,878.34	246,576,745.57
投资性房地产	17	589,355,983.29	192,383,487.94
固定资产	18	68,554,129.77	78,980,854.56
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉	19	7,643,930.97	7,643,930.97
长期待摊费用	20	25,980,648.12	3,473,370.89
递延所得税资产	21	111,322,939.88	87,244,695.49
其他非流动资产	22	15,019,320.67	237,019,320.67
非流动资产合计		1,202,936,831.04	853,322,406.09
资产总计		35,565,095,374.92	25,314,964,946.93

<b>流动负债：</b>			
短期借款	24	3,013,275,000.00	1,943,275,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	25	830,750,040.31	1,414,993,688.43
预收款项	26	6,594,059,254.14	3,793,158,808.26
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	27	70,635,954.12	196,497,232.85
应交税费	28	32,125,899.25	193,594,729.10
应付利息			
应付股利	29	43,440,000.00	43,440,000.00
其他应付款	30	3,152,140,876.83	2,011,481,517.58
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	31	2,780,000,000.00	1,100,000,000.00
其他流动负债	32	4,384,825.27	4,384,825.27
流动负债合计		16,520,811,849.92	10,700,825,801.49
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	33	8,117,153,465.99	5,404,671,714.29
应付债券	34	1,219,616,700.00	
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	35	7,643,930.97	7,643,930.97
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,344,414,096.96	5,412,315,645.26
负债合计		25,865,225,946.88	16,113,141,446.75
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	36	1,678,153,846.00	839,076,923.00
资本公积	37	4,703,858,209.23	5,542,935,132.23
减：库存股			
盈余公积	38	322,492,834.91	322,492,834.91
一般风险准备			
未分配利润	39	1,891,874,478.49	1,692,993,590.86
外币报表折算差额		112,047,877.78	44,709,322.17
归属于母公司所有者权益合计		8,708,427,246.41	8,442,207,803.17
少数股东权益	40	991,442,181.63	759,615,697.01
所有者权益合计		9,699,869,428.04	9,201,823,500.18
负债和所有者总计		35,565,095,374.92	25,314,964,946.93

法定代表人：凌克

主管会计工作负责人：黄俊灿

会计机构负责人：韦传军

## 母公司资产负债表

编制单位:金地(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币  
报告截止日:2008年06月30日

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		4,612,862,302.26	1,255,845,852.89
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		158,815.58	158,815.58
预付款项		13,450,559.39	317,843.34
应收利息			
应收股利		341,360,000.00	321,233,324.28
其他应收款		18,773,103,564.09	12,585,713,230.53
存货		31,630,557.02	26,482,856.37
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		54,643.12	
流动资产合计		23,772,620,441.46	14,189,751,922.99
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资		144,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资		2,613,796,831.73	2,393,485,744.28
投资性房地产		84,684,387.30	84,260,646.80
固定资产		38,109,259.39	40,825,677.57
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		22,752,366.67	
递延所得税资产		30,504,176.56	26,565,188.77
其他非流动资产		15,019,320.67	15,019,320.67
非流动资产合计		2,948,866,342.32	2,560,156,578.09
资产总计		26,721,486,783.78	16,749,908,501.08
<b>流动负债:</b>			
短期借款		3,013,275,000.00	1,943,275,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		2,095,524.66	2,082,011.28
预收款项		3,041,623.02	3,128,635.34
应付职工薪酬		54,337,662.75	170,245,766.81
应交税费		972,351.89	2,363,973.62
应付利息			

应付股利			
其他应付款		6,112,966,097.80	2,827,156,412.05
一年内到期的非流动负债		2,330,000,000.00	800,000,000.00
其他流动负债		49,311.07	49,311.07
流动负债合计		11,516,737,571.19	5,748,301,110.17
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		6,619,000,000.00	3,819,000,000.00
应付债券		1,219,616,700.00	
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,838,616,700.00	3,819,000,000.00
负债合计		19,355,354,271.19	9,567,301,110.17
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,678,153,846.00	839,076,923.00
资本公积		4,703,858,209.23	5,542,935,132.23
减：库存股			
盈余公积		322,492,834.91	322,492,834.91
未分配利润		661,627,622.45	478,102,500.77
所有者权益（或股东权益）合计		7,366,132,512.59	7,182,607,390.91
负债和所有者（或股东权益）合计		26,721,486,783.78	16,749,908,501.08

法定代表人：凌克

主管会计工作负责人：黄俊灿

会计机构负责人：韦传军

## 合并利润表

编制单位:金地(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,267,730,180.08	1,863,314,003.53
其中:营业收入	41	2,267,730,180.08	1,863,314,003.53
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,910,657,918.37	1,482,108,684.17
其中:营业成本	42	1,255,973,229.58	1,085,492,318.17
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	43	295,936,958.55	197,324,317.16
销售费用		167,669,946.53	81,539,454.65
管理费用		142,048,925.23	106,465,749.41
财务费用	44	48,127,819.21	10,527,212.99
资产减值损失	45	901,039.27	759,631.79
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	46	-5,516,867.23	8,052,176.02
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	46	-5,516,867.23	8,052,176.02
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		351,555,394.48	389,257,495.38
加:营业外收入	47	12,294,628.05	3,294,459.14
减:营业外支出	48	12,410,693.59	1,248,353.07
其中:非流动资产处置净损失		25,343.39	218,960.76
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		351,439,328.94	391,303,601.45
减:所得税费用	49	90,527,419.85	151,722,716.41
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		260,911,909.09	239,580,885.04
归属于母公司所有者的净利润		240,834,733.78	205,607,762.07
少数股东损益		20,077,175.31	33,973,122.97
六、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)	51	0.14	0.15
(二)稀释每股收益(元/股)	51	0.14	0.15

法定代表人:凌克

主管会计工作负责人:黄俊灿

会计机构负责人:韦传军



## 母公司利润表

编制单位:金地(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		8,481,110.00	25,346,048.05
减: 营业成本		4,530,585.58	4,644,455.11
营业税金及附加		447,265.64	1,334,543.79
销售费用		729,549.34	-598,024.88
管理费用		31,108,521.58	39,129,212.29
财务费用		23,961,626.84	-54,199,109.67
资产减值损失		52,580.40	707,773.50
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)		274,555,009.40	9,960,865.83
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-5,150,234.71	9,960,865.83
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		222,205,990.02	44,288,063.74
加: 营业外收入		358,903.67	32,640.55
减: 营业外支出		1,024,913.65	217,946.76
其中: 非流动资产处置净损失		24,913.65	217,946.76
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		221,539,980.04	44,102,757.53
减: 所得税费用		-3,938,987.79	1,121,356.73
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		225,478,967.83	42,981,400.80

法定代表人: 凌克      主管会计工作负责人: 黄俊灿      会计机构负责人: 韦传军

## 合并现金流量表

编制单位:金地(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,080,072,637.51	4,290,654,280.65
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		2,992,160.00	2,840,416.23
收到其他与经营活动有关的现金	56	988,987,520.35	53,350,514.25
经营活动现金流入小计		6,072,052,317.86	4,346,845,211.13
购买商品、接受劳务支付的现金		6,053,599,532.80	3,927,424,984.67
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		209,558,745.82	121,162,082.66
支付的各项税费		992,889,857.37	599,687,609.65
支付其他与经营活动有关的现金	56	290,335,346.54	983,931,306.45
经营活动现金流出小计		7,546,383,482.53	5,632,205,983.43
经营活动产生的现金流量净额		-1,474,331,164.67	-1,285,360,772.30
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			157,370,000.00
取得投资收益收到的现金			88,200,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		31,928.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			4,823.02
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		31,928.00	245,574,823.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,683,810.18	4,120,381.60
投资支付的现金		144,000,000.00	292,823,185.75
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		147,683,810.18	296,943,567.35
投资活动产生的现金流量净额		-147,651,882.18	-51,368,744.33
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			

吸收投资收到的现金		299,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		299,500,000.00	
取得借款收到的现金		6,292,422,315.64	2,825,556,344.51
发行债券收到的现金		1,185,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	57		312,578,979.93
筹资活动现金流入小计		7,776,922,315.64	3,138,135,324.44
偿还债务支付的现金		745,322,946.26	1,416,218,047.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		532,050,439.08	216,921,963.79
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		106,372,225.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	57	78,871,675.64	4,500,420.60
筹资活动现金流出小计		1,356,245,060.98	1,637,640,432.10
筹资活动产生的现金流量净额		6,420,677,254.66	1,500,494,892.34
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-12,438,869.90	-457,029.39
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		4,786,255,337.91	163,308,346.32
加：期初现金及现金等价物余额		2,486,175,232.33	935,734,635.18
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	54	7,272,430,570.24	1,099,042,981.50

法定代表人：凌克      主管会计工作负责人：黄俊灿      会计机构负责人：韦传军

## 母公司现金流量表

编制单位:金地（集团）股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,262,175.68	17,571,753.95
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		55,553,779.87	52,404,512.75
经营活动现金流入小计		57,815,955.55	69,976,266.70
购买商品、接受劳务支付的现金		9,268,981.04	652,044.21
支付给职工以及为职工支付的现金		75,177,939.38	14,919,254.22
支付的各项税费		54,799,938.30	49,383,522.50
支付其他与经营活动有关的现金		2,566,592,379.40	631,185,551.06
经营活动现金流出小计		2,705,839,238.12	696,140,371.99
经营活动产生的现金流量净额		-2,648,023,282.57	-626,164,105.29
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			137,220,000.00
取得投资收益收到的现金		259,578,568.39	105,168,512.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		720.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		259,579,288.39	242,388,512.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		148,154.50	233,620.00
投资支付的现金		369,461,322.16	139,397,840.00
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		369,609,476.66	139,631,460.00
投资活动产生的现金流量净额		-110,030,188.27	102,757,052.27
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		1,185,000,000.00	
取得借款收到的现金		5,990,000,000.00	1,970,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		7,175,000,000.00	1,970,000,000.00
偿还债务支付的现金		590,000,000.00	1,400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		390,947,924.31	198,418,920.31
支付其他与筹资活动有关的现金		78,869,102.15	
筹资活动现金流出小计		1,059,817,026.46	1,598,418,920.31
筹资活动产生的现金流量净额		6,115,182,973.54	371,581,079.69
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-109,106.08	-63,707.55
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		3,357,020,396.62	-151,889,680.88
加: 期初现金及现金等价物余额		1,255,454,848.15	527,189,727.40
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		4,612,475,244.77	375,300,046.52

法定代表人: 凌克

主管会计工作负责人: 黄俊灿

会计机构负责人: 韦传军





1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配						-158,508,000.00			-158,508,000.00
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-158,508,000.00			-158,508,000.00
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	666,000,000.00	1,259,324,234.15		346,456,524.10		909,667,847.71	3,647,998.38	511,778,373.81	3,696,874,978.15

法定代表人: 凌克

主管会计工作负责人: 黄俊灿

会计机构负责人: 韦传军

### 母公司所有者权益变动表

编制单位: 金地(集团)股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	839,076,923.00	5,542,935,132.23		322,492,834.91	478,102,500.77	7,182,607,390.91
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年年初余额	839,076,923.00	5,542,935,132.23		322,492,834.91	478,102,500.77	7,182,607,390.91
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	839,076,923.00	-839,076,923.00			183,525,121.68	183,525,121.68
(一) 净利润					225,478,967.83	225,478,967.83
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失						

1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计					225,478,967.83	225,478,967.83
（三）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配					-41,953,846.15	-41,953,846.15
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配					-41,953,846.15	-41,953,846.15
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转	839,076,923.00	-839,076,923.00				
1. 资本公积转增资本（或股本）	839,076,923.00	-839,076,923.00				
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	1,678,153,846.00	4,703,858,209.23		322,492,834.91	661,627,622.45	7,366,132,512.59



单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	666,000,000.00	1,259,324,234.15		345,395,632.42	842,735,678.41	3,113,455,544.98
加: 会计政策变更				1,060,891.68	9,548,025.12	10,608,916.80
前期差错更正						
二、本年年初余额	666,000,000.00	1,259,324,234.15		346,456,524.10	852,283,703.53	3,124,064,461.78
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-115,526,599.20	-115,526,599.20
(一) 净利润					42,981,400.80	42,981,400.80
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小计					42,981,400.80	42,981,400.80
(三) 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(四) 利润分配					-158,508,000.00	-158,508,000.00
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东)的分配					-158,508,000.00	-158,508,000.00
3. 其他						

（五）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	666,000,000.00	1,259,324,234.15		346,456,524.10	736,757,104.33	3,008,537,862.58

法定代表人：凌克

主管会计工作负责人：黄俊灿

会计机构负责人：韦传军

## 1. 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,由深圳市福田区国有资产管理局、深圳市投资管理公司、美国UT斯达康有限公司、深圳市方兴达建筑工程有限公司和金地实业开发总公司工会委员会(后更名为金地(集团)股份有限公司工会委员会)五家单位作为发起人,以发起设立方式设立的股份有限公司。公司于1996年2月8日正式成立,注册资本为人民币11,000万元。

1998年经深圳市企业制度改革领导小组办公室《关于金地(集团)股份有限公司申请增资扩股的批复》(深企改办[1998]3号文)和深圳市证券管理办公室《关于金地(集团)股份有限公司申请增资扩股的函复》(深证办函[1998]48号文)的批准,公司以每股人民币1.66元的价格增发新股7,000万股。

1998年11月5日,经深圳市福田区国有资产管理委员会福国资委(1998)8号文件批准,深圳市福田区国有资产管理局所持有的国家股5,400万股,全部转由深圳市福田区投资发展公司持有。2000年7月,经深圳市人民政府经济体制改革办公室以深改字[2000]63号文批准,金地(集团)股份有限公司工会委员会将其持有公司的股权全部转让给深圳市中科讯实业有限公司、深圳市福田区投资发展公司和深圳市深业投资开发有限公司。

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,公司向社会公开发行人民币普通股9000万股(A股),发行价格为每股人民币9.42元。2001年4月12日,公司股票在上海证券交易所上市交易。

2004年12月20日,经中国证券监督管理委员会证监发行字[2004]163号文核准,公司向社会公众增发人民币普通股(A股)10,000万股,发行价格每股人民币8.98元。2005年1月6日,上述公司增发的股票在上海证券交易所上市交易。

2005年4月29日,经公司2004年度股东大会决议,公司以2004年12月31日的股份为基数,每10股转增8股,共转增股份29,600万股,经本次资本公积金转增股本方案实施后,公司注册资本变更为人民币66,600万元。

2006年8月24日,公司完成股权分置改革,流通股股东每10股获得非流通股股东支付2.5股股票的对价。

2007年6月25日,经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]151号文核准,公司以非公开发行方式向10名特定对象发行人民币普通股票(A股)173,076,923股,发行价格每股人民币26元。2007年7月24日,公司办理了工商变更登记手续,变更后注册资本为人民币839,076,923元。

2008年3月18日,经公司2007年度股东大会决议,公司以2007年12月31日的股份为基数,每10股转增10股,共转增股份839,076,923股,经本次资本公积金转增股本方案实施后,公司注册资本变更为人民币1,678,153,846元。

公司总部位于深圳。

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,经营进出口业务。

## 2. 财务报表的编制基础

本公司自2007年1月1日起执行财政部于2006年2月15日颁布的新会计准则。

此外，本财务报表还按照《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(2007年修订)》列报和披露有关财务信息。

## 3. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合新会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2008年6月30日的公司及合并财务状况以及2008年1-6月的公司及合并经营成果和现金流量。

## 4. 重要会计政策、会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据新会计准则厘定。

### 会计年度

本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。

### 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。港币为本公司的部分子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司的部分子公司采用港币为记账本位币。

#### 4. 重要会计政策、会计估计 - 续

##### 记账基础和计价原则

本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。

##### 现金等价物

现金等价物是指本公司持有的期限短、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。

##### 外币业务折算

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，除了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、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外，均计入当期损益。

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

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。

##### 金融工具

当本公司成为金融工具合同条款中的一方时，确认相应的金融资产或金融负债。初始确认金融资产和金融负债，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或金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### 4. 重要会计政策、会计估计 - 续

##### 金融资产的分类及计量

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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：(1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售或回购；(2)属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本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)本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对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。

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。

##### *- 持有至到期投资*

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本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。

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

在计算实际利率时，本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。

#### 4. 重要会计政策、会计估计 - 续

##### 金融资产的分类及计量 - 续

###### - *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。

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。

###### - *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的汇兑差额计入当期损益外，直接计入股东权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

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

##### 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本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。

###### - *持有至到期投资、贷款和应收款项减值*

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，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，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。

#### 4. 重要会计政策、会计估计 - 续

##### 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，将原直接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计入权益，可供出售债务工具的减值损失计入当期损益。

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，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以及不具有控制、共同控制以及重大影响的没有活跃市场且公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生的减值损失，不予转回。

##### 金融资产的终止确认

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，虽然企业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。

##### 存货

存货按成本进行初始计量。存货主要包括开发成本、开发产品、库存商品、材料物资及其他等。库存商品及材料物资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，发出时均采用加权平均法确定其实际成本。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。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

存货盘存制度为永续盘存制。

##### 存货跌价准备

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。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。



#### 4. 重要会计政策、会计估计 - 续

##### 存货跌价准备- 续

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。

##### 投资性房地产

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

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

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并参照房屋建筑物或土地使用权的政策进行折旧或摊销。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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。

##### 长期股权投资

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所有者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初始投资成本。除企业合并形成的长期股权投资外的其他长期投资，按成本进行初始计量。

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；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

##### *- 成本法核算的长期股权投资*

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

#### 4. 重要会计政策、会计估计 - 续

##### 长期股权投资 - 续

###### - 权益法核算的长期股权投资

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，并按照本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。对被投资单位除净损益以外的所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本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，本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。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

###### - 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。

#### 4. 重要会计政策、会计估计 - 续

##### 固定资产及折旧

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。

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。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：

<u>类别</u>	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋及建筑物	20年	5%	4.75%
电子设备	3年	5%	31.67%
运输设备	4年	5%	23.75%
其他设备	5年	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，本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。

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。

本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。

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。

##### 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。

#### 4. 重要会计政策、会计估计 - 续

##### 非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查对子公司、联营企业及合营企业的长期股权投资、投资性房地产、固定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。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到相关的资产组，难以分摊到相关的资产组的，分摊到相关的资产组组合，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。

上述对子公司、联营企业及合营企业的长期股权投资、投资性房地产、固定资产、商誉的资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

##### 金融负债

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。

###### *- 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。

分类为交易性金融负债和在初始确认时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条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

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，公允价值的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。

###### *- 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。

#### 4. 重要会计政策、会计估计 - 续

##### 金融负债 - 续

###### - 财务担保合同

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，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则—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—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。

##### 职工薪酬

本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。

本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，如果本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，同时本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。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。

##### 股份支付

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。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

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

#### 4. 重要会计政策、会计估计 - 续

##### 股份支付 - 续

###### - 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本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。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本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。

##### 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1)该义务是本公司承担的现时义务；(2)履行该义务很可能导致经济利益流出；(3)该义务的金额能够可靠地计量。

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。

##### 金融资产与金融负债的抵销

当本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，同时本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。

##### 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。回购自身权益工具支付的对价和交易费用减少股东权益。发行、回购、出售或注销权益工具时，不确认利得或损失。

本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。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

#### 4. 重要会计政策、会计估计 - 续

##### 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。

##### 收入确认

###### - 商品销售收入

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

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

###### - 提供劳务收入

在提供劳务交易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提供的劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：(1)收入的金额能够可靠地计量；(2)相关的经济利益很可能流入企业；(3)交易的完工程度能够可靠地确定；(4)交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

###### - 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。

###### - 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

###### - 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

#### 4. 重要会计政策、会计估计 - 续

##### 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助在能够满足政府补助所附的条件，且能够收到时确认。

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。

##### 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。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。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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。



#### 4. 重要会计政策、会计估计 - 续

##### 所得税

###### - 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。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

###### - 递延所得税资产及递延所得税负债

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。

与商誉的初始确认有关，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应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本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，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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。

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。

于资产负债表日，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。

###### - 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除与直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入所有者权益，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。

#### 4. 重要会计政策、会计估计 - 续

##### 企业合并

企业合并指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。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。

本公司在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债。合并日或购买日为实际取得对被合并方或被购买方控制权的日期，即被合并方或被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。

##### *- 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。在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日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(或发行股份面值总额)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。

合并方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。

##### *- 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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性工具的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业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，确认为商誉。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。

#### 4. 重要会计政策、会计估计 - 续

##### 非货币性资产交换

非货币性资产交换是指交易双方主要以存货、固定资产、无形资产和长期股权投资等非货币性资产进行的交换，该交换不涉及或只涉及少量的货币性资产(即补价)。

如果非货币性资产交换具有商业实质，并且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量，以换出资产的公允价值(如果有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠除外)和应支付的相关税费作为换入资产的成本，公允价值与换出资产账面价值的差额计入当期损益。如果非货币性资产交换不具备上述条件，则按照换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本，不确认损益。

##### 债务重组

债务重组是指在债务人发生财务困难的情况下，债权人按照其与债务人达成的协议或者法院的裁定作出让步的事项。

###### *- 作为债务人记录债务重组义务*

以现金清偿债务的，将重组债务的账面价值与实际支付金额之间的差额计入当期损益。以非现金资产清偿债务时，将重组债务的账面价值与转让的非现金资产公允价值之间的差额，计入当期损益。转让的非现金资产公允价值与其账面价值之间的差额，计入当期损益。将债务转为资本的，重组债务的账面价值与债权人放弃债权而享有股份的公允价值之间的差额，计入当期损益。修改其他债务条件的，将修改其他债务条件后债务的公允价值作为重组后债务的入账价值，重组前债务的账面价值与重组后债务的账面价值之间的差额，计入当期损益。采用多种方式的组合进行债务重组的，依次以支付的现金、转让的非现金资产的公允价值、债权人享有股份的公允价值冲减重组债务的账面价值，然后再按照前述修改其他债务条件的方式进行处理。

###### *- 作为债权人记录债务重组义务*

以现金清偿债务的，将重组债权的账面余额与收到的现金之间的差额计入当期损益。以非现金资产清偿债务的，将重组债权的账面余额与收到的非现金资产公允价值之间的差额，计入当期损益。将债务转为资本的，将享有债务人股份的公允价值与重组债权的账面余额之间的差额，计入当期损益。修改其他债务条件的，将修改其他债务条件后债权的公允价值作为重组后债权的账面价值，重组前债权的账面余额与重组后债权的账面价值之间的差额，计入当期损益。采用多种方式的组合进行债务重组的，依次以收到的现金、接受的非现金资产的公允价值、债权人享有股份的公允价值冲减重组债权的账面余额，然后再按照前述修改其他债务条件的方式进行处理。

重组债权已计提减值准备的，则先将上述差额冲减已计提的减值准备，不足冲减的部分，计入当期损益。

#### 4. 重要会计政策、会计估计 - 续

##### 租赁

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

##### - 本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。

##### - 本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。

##### - 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

##### - 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### 4. 重要会计政策、会计估计 - 续

##### 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。控制是指本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。

本公司将取得或失去对子公司控制权的日期作为购买日和处置日。对于处置的子公司，处置日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；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后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，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日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，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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。

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，如果公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且有能力予以弥补的，冲减少数股东权益，否则冲减归属于本公司母公司股东权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了本公司母公司承担的属于少数股东的损失之前，全部归属于本公司母公司的股东权益。

##### 外币财务报表折算

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股东权益项目下单独列示。

处置境外经营时，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外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，按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。

#### 4. 重要会计政策、会计估计 - 续

##### 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

#### 5. 重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用附注4所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本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、估计和假设是基于本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。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、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。

#### 6. 会计估计变更

本公司本期发生了下述重要会计估计变更，并采用未来适用法进行会计处理。具体如下：

##### 固定资产

根据公司固定资产目前使用情况，自2008年1月1日起对固定资产折旧年限进行变更。

变更之前，房屋及建筑物折旧年限是20-25年，电子设备折旧年限是5年，运输设备折旧年限是8年。

变更之后，房屋及建筑物折旧年限是20年，电子设备折旧年限是3年，运输工具折旧年限是4年。

该项会计估计变更对2008年1-6月净利润的影响是减少当期净利润447万元。

#### 7. 税项

##### 所得税

公司在香港注册的子公司，2008年1-3月所得税税率为17.5%，2008年4月及以后所得税税率为16.5%；

公司及公司之其他子公司所得税税率为18%或25%。

##### 其他主要税项及附加

<u>税项</u>	<u>计税基础</u>	<u>税率</u>
营业税	房地产销售收入	5%
	物业出租收入	5%
	物业管理收入	5%

城市维护建设税	已交营业税、增值税	1%-7%
教育费附加	已交营业税、增值税	3%-4%
土地增值税	房地产销售增值额(注1)	-
房产税	房屋原值的70%(注2)	1.2%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积(注3)	-

注1：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2：公司及深圳地区子公司的固定资产房屋、出租物业按账面资产原值的70%及规定税率计缴房产税，其中新建房屋经税务机关备案后三年内免缴房产税。

异地子公司的房产税执行当地的有关规定。

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。

## 8. 本期合并财务报表范围

名称	注册	业务性质	经营范围	币种	注册	本公司期末	本公司合计	本公司合计
	地点				资本	实际投资额	持股比例	享有表决权比例
					千元	千元		
深圳市金地物业管理有限公司	深圳	物业管理	物业管理	人民币	6,500.00	6,500.00	100%	100%
深圳市储得商贸发展有限公司	深圳	商业贸易	国内商业、物资供销业、进出口业务	人民币	5,500.00	5,000.00	90.91%	90.91%
深圳市金地宾馆有限公司	深圳	服务业	客房、中西餐	人民币	6,000.00	6,000.00	100%	100%
深圳市金地建材有限公司	深圳	建材销售	建筑材料购销	人民币	1,000.00	1,000.00	100%	100%
深圳市思创设计顾问有限公司	深圳	设计咨询服务	设计咨询服务	人民币	1,000.00	1,000.00	100%	100%
深圳市金地置业顾问有限公司	深圳	房地产中介	房地产经纪、评估、信息咨询	人民币	5,000.00	5,000.00	100%	100%
深圳市国际网球俱乐部有限公司	深圳	房地产开发	经营网球训练场馆和康体训练设施，房地产开发经营	人民币	36,000.00	36,000.00	100%	100%
深圳市金地住宅开发有限公司	深圳	房地产开发	房地产开发及配套服务设施的建设经营	人民币	32,000.00	25,600.00	80%	80%
深圳市金地网球中心有限公司	深圳	体育用品销售	网球、体育用品销售	人民币	1,000.00	1,000.00	100%	100%
深圳市金地旧城改造开发有限公司	深圳	房地产开发	旧城改造；在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营	人民币	40,500.00	24,300.00	60%	60%
辉煌商务有限公司	香港	房地产销售推广与服务	房地产项目销售推广与服务	港币	1,000.00	1,000.00	100%	100%
广州市东凌房地产开发有限公司	广州	房地产开发	房地产开发销售、物业租赁、建材销售	人民币	630,000.00	504,000.00	80%	80%
东莞市金地房地产投资有限公司	东莞	房地产开发	开发、建设、经营普通住宅	人民币	99,401.00	99,401.00	100%	100%
金地集团珠海投资有限公司	珠海	房地产开发	房地产实业投资	人民币	30,000.00	30,000.00	100%	100%
北京金地兴业房地产有限公司	北京	房地产开发	房地产开发销售	人民币	80,000.00	80,000.00	100%	100%
北京金地远景房地产开发有限公司	北京	房地产开发	房地产开发销售	人民币	120,000.00	120,000.00	100%	100%
北京金地鸿业房地产开发有限公司	北京	房地产开发	房地产开发销售	人民币	200,000.00	140,000.00	70%	70%
北京金地格林物业管理有限公司	北京	物业管理	物业管理	人民币	5,000.00	5,000.00	100%	100%
上海南翔花园房地产发展有限公司	上海	房地产开发	房地产开发经营、房屋租赁、物业管理	人民币	18,000.00	16,200.00	90%	90%
金地集团上海房地产发展有限公司	上海	房地产开发	房地产开发经营、自有物业管理	人民币	50,000.00	50,000.00	100%	100%
上海深金房地产发展有限公司	上海	房地产开发	房地产开发经营、物业管理等	人民币	374,973.00	281,230.00	75%	75%
上海格林风范房地产发展有限公司	上海	房地产开发	房地产开发销售、房屋租赁、物业管理等	人民币	200,000.00	140,000.00	70%	70%
上海金地物业服务服务有限公司	上海	物业管理	物业管理	人民币	5,000.00	5,000.00	100%	100%
金地集团武汉房地产开发有限公司(注1)	武汉	房地产开发	房地产开发经营、房屋租赁、物业管理等	人民币	60,000.00	60,000.00	100%	100%
武汉市金地宏业房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	房地产开发经营、房屋租赁、物业管理等	人民币	20,000.00	20,000.00	100%	100%
金地(集团)天津房地产开发有限公司	天津	房地产开发	房地产开发	人民币	200,000.00	200,000.00	100%	100%
宁波金杰房地产发展有限公司	宁波	房地产开发	房地产开发销售、房屋租赁、物业管理等	人民币	50,000.00	50,000.00	100%	100%



北京金地伟盛房地产开发有限公司	北京	房地产开发	房地产开发销售	人民币	20,000.00	20,000.00	100%	100%
深圳市金地房地产项目管理有限公司	深圳	房地产开发	房地产开发及配套服务设施的建设经营	人民币	10,000.00	10,000.00	100%	100%
西安金地置业投资有限公司	西安	房地产开发	房地产开发销售、物业管理及中介服务	人民币	150,000.00	150,000.00	100%	100%
金地劳瑞特有限公司	香港	投资	投资	港币	10.00	5.10	51%	51%
金地(佛山)房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	房地产开发经营及物业管理项目	美元	43,800.00	22,338.00	100%	100%
上海深翔房地产发展有限公司	上海	房地产开发	房地产开发经营、物业管理等	人民币	20,000.00	20,000.00	100%	100%
深圳市金地新城房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营	人民币	10,000.00	10,000.00	100%	100%
拓瑞斯国际有限公司	香港	投资公司	投资	港币	10.00	10.00	100%	100%
长青商务有限公司	香港	投资公司	投资	港币	10.00	10.00	100%	100%
库德斯国际有限公司	香港	法人独资	投资	港币	10.00	10.00	100%	100%
				美元	30,000.00	30,000.00		
沈阳金地长青房地产开发有限公司(注2)	沈阳	房地产开发	房地产开发、销售, 自有房产的租赁	美元	99,980.00	99,980.00	100%	100%
金地集团(沈阳)房地产置业有限公司	沈阳	房地产开发	房地产开发	美元	37,700.00	37,700.00	100%	100%
武汉金地怡家物业管理有限公司	武汉	物业管理	物业管理; 体育用品销售	人民币	5500.00	5500.00	100%	100%
广州市江岸房地产开发有限公司	广州	房地产开发	房地产开发经营	人民币	10,000.00	10,000.00	100%	100%
杭州金地中天房地产发展有限公司	杭州	房地产开发	房地产开发、经营、物业管理、货物进出口等	人民币	300,000.00	180,000.00	60%	60%
深圳市金地工业区改造开发有限公司	深圳	房地产开发	工业区改造; 在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营	人民币	10,000.00	6,000.00	60%	60%
金地集团南京置业发展有限公司	南京	房地产开发	房地产开发、销售; 自有房屋租赁、物业管理	人民币	20,000.00	20,000.00	100%	100%
金地集团南京房地产发展有限公司	南京	房地产开发	房地产开发、销售、租赁; 物业管理	人民币	20,000.00	20,000.00	100%	100%
金地(集团)天津投资发展有限公司	天津	房地产开发	以自有资金对外投资、房地产开发、销售、物业管理等	人民币	10,000.00	10,000.00	100%	100%
珠海市格林投资有限公司	珠海	房地产项目投资	房地产项目投资	人民币	10,000.00	10,000.00	100%	100%
帝格商务有限公司	香港	投资公司	投资	港币	10.00	10.00	100%	100%
武汉澳强房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	房地产开发、商品房销售	人民币	210,000.00	210,000.00	100%	100%
东莞市新世纪润城实业投资有限公司	东莞	房地产开发	实业投资; 房地产开发(凭有效资质经营)	人民币	23,000.00	11,730.00	51%	51%
本年新增子公司								
上海金地经久房地产发展有限公司(注3)	上海	房地产开发	房地产开发经营、物业管理等	人民币	10,000.00	8,500.00	85%	85%
陕西金地佳和置业有限公司(注4)	西安	房地产开发	房地产开发; 商品房销售; 物业管理。	人民币	780,000.00	546,000.00	70%	70%
杭州金地自在城房地产发展有限公司(注5)	杭州	房地产开发	房地产开发经营、物业管理等	人民币	100,000.00	100,000.00	100%	100%

注1: 金地集团武汉房地产开发有限公司为公司的子公司, 其中, 公司持有65%股权, 公司的全资子公司辉煌商务有限公司持有25%股权, 东莞市金地房地产投资有限公司持有10%股权。本报告期, 辉煌商务有限公司将所持有该公司的25%股权转让给公司。转让后, 公司

持有金地集团武汉房地产开发有限公司90%股权，东莞市金地房地产投资有限公司仍持有10%股权，注册资本不变。工商变更登记手续已于2008年5月7日办妥。

注2：沈阳金地长青房地产开发有限公司是公司间接持有的全资子公司，本期该公司注册资本由美元6600万元变更为美元9998万元，并于2008年3月6日办妥工商变更登记手续。

注3：上海金地经久房地产发展有限公司系公司与上海中房置业股份有限公司于2008年3月4日共同设立的，其中，公司持有85%股权，上海中房置业股份有限公司持有15%股权。本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

注4：陕西金地佳和置业有限公司系公司全资子公司西安金地置业投资有限公司与深圳市浩利达投资有限公司于2008年4月1日共同设立的，其中，公司持有70%股权，深圳市浩利达投资有限公司持有30%股权。本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

注5：杭州金地自在城房地产发展有限公司系公司设立的全资子公司，成立于2008年5月8日，本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

## 9. 货币资金

	期末数			期初数		
	原币金额	折算汇率	人民币元	原币金额	折算汇率	人民币元
现金						
人民币	1,900,276.87	1.0000	1,900,276.87	2,215,205.20	1.0000	2,215,205.20
港币	468,817.68	0.8792	412,184.50	348,239.20	0.9364	326,091.19
美元	55,908.69	6.8591	383,482.80	108,451.76	7.3046	792,196.70
欧元	5,868.95	10.8302	63,561.90	5,543.95	10.6669	59,136.76
银行存款						
人民币	7,081,593,503.06	1.0000	7,081,593,503.06	2,164,503,914.30	1.0000	2,164,503,914.30
港币	3,929,621.31	0.8792	3,454,923.06	4,368,899.80	0.9364	4,091,037.77
美元	26,916,452.31	6.8591	184,622,638.05	43,012,300.52	7.3046	314,187,650.41
其他货币资金						
人民币	15,755,836.88	1.0000	15,755,836.88	24,519,244.19	1.0000	24,519,244.19
合计			<u>7,288,186,407.12</u>			<u>2,510,694,476.52</u>

注：其他货币资金主要系提供按揭担保的保证金。

## 10. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

	期末数				期初数			
	金额	比例	坏账准备	账面价值	金额	比例	坏账准备	账面价值
	人民币元	%	人民币元	人民币元	人民币元	%	人民币元	人民币元
1年以内	6,743,404.03	93.91	326,735.97	6,416,668.06	6,664,977.31	93.73	124,748.87	6,540,228.44
1至2年	15,871.70	0.22	793.59	15,078.11	24,787.70	0.35	1,239.39	23,548.31
2至3年	-	-	-	-	-	-	-	-
3年以上	<u>421,335.40</u>	<u>5.87</u>	<u>21,066.77</u>	<u>400,268.63</u>	<u>421,335.40</u>	<u>5.92</u>	<u>21,066.77</u>	<u>400,268.63</u>
合计	<u>7,180,611.13</u>	<u>100</u>	<u>348,596.33</u>	<u>6,832,014.80</u>	<u>7,111,100.41</u>	<u>100</u>	<u>147,055.03</u>	<u>6,964,045.38</u>

应收账款按客户类别分析如下：

类别	期末数				期初数			
	金额	比例	坏账准备	账面价值	金额	比例	坏账准备	账面价值
	人民币元	%	人民币元	人民币元	人民币元	%	人民币元	人民币元
一、单项金额重大	-	-	-	-	-	-	-	-
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	-	-	-	-	-	-	-	-
三、其他不重大	<u>7,180,611.13</u>	<u>100</u>	<u>348,596.33</u>	<u>6,832,014.80</u>	<u>7,111,100.41</u>	<u>100</u>	<u>147,055.03</u>	<u>6,964,045.38</u>
合计	<u>7,180,611.13</u>	<u>100</u>	<u>348,596.33</u>	<u>6,832,014.80</u>	<u>7,111,100.41</u>	<u>100</u>	<u>147,055.03</u>	<u>6,964,045.38</u>

10. 应收账款 - 续

应收账款坏账准备的变动如下：

	本期数	上期数
期初数	147,055.03	28,022.29
本期计提额	201,541.30	6,437.69
本期转回数	-	-
本期转销数	-	-
期末数	<u>348,596.33</u>	<u>34,459.98</u>

欠款金额前五名情况如下：

前五名欠款总额	账龄	占应收账款总额比例 %
6,603,714.25	1年以内	91.97

应收账款中无应收持有公司5%(含5%)以上股份的股东的款项。

11. 预付款项

预付款项账龄分析如下：

账龄	期末数		期初数	
	人民币元	%	人民币元	%
1年以内	532,388,410.46	99.03	2,165,984,435.01	99.97
1至2年	4,558,451.16	0.85	671,648.80	0.03
2至3年	671,648.80	0.12	-	-
合计	<u>537,618,510.42</u>	<u>100.00</u>	<u>2,166,656,083.81</u>	<u>100.00</u>

预付款项按客户类别披露如下：

类别	期末数		期初数	
	人民币元		人民币元	
单项金额重大的款项(注)	449,231,784.30		2,141,970,000.00	
单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的款项	-		-	
其他不重大的款项	88,386,726.12		24,686,083.81	
合计	<u>537,618,510.42</u>		<u>2,166,656,083.81</u>	

注：系预付的广州番禺项目土地价款3亿元，和南京板桥项目土地契税及南京所街项目的大市政配套费1.49亿元。

预付款项中无预付持有公司5%(含5%)以上股份的股东的款项。

## 12. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

	期末数				期初数			
	金额	比例	坏账准备	账面价值	金额	比例	坏账准备	账面价值
	人民币元	%	人民币元	人民币元	人民币元	%	人民币元	人民币元
1年以内	446,599,875.25	97.48	2,773,632.69	443,826,242.56	704,387,201.60	98.55	2,150,998.57	702,236,203.03
1至2年	4,951,765.23	1.08	247,018.16	4,704,747.07	3,592,890.81	0.50	170,251.57	3,422,639.24
2至3年	4,081,381.80	0.89	164,895.43	3,916,486.37	5,144,105.46	0.72	191,058.35	4,953,047.11
3年以上	2,526,630.78	0.55	141,091.01	2,385,539.77	1,649,519.87	0.23	114,830.83	1,534,689.04
合计	458,159,653.06	100	3,326,637.29	454,833,015.77	714,773,717.74	100	2,627,139.32	712,146,578.42

其他应收款按客户类别分析如下：

类别	期末数				期初数			
	金额	比例	坏账准备	账面价值	金额	比例	坏账准备	账面价值
	人民币元	%	人民币元	人民币元	人民币元	%	人民币元	人民币元
一、单项金额重大	391,042,018.00	85.35	-	391,042,018.00	663,000,000.00	92.76	-	663,000,000.00
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	-	-	-	-	-	-	-	-
三、其他不重大	67,117,635.06	14.65	3,326,637.29	63,790,997.77	51,773,717.74	7.24	2,627,139.32	49,146,578.42
合计	458,159,653.06	100	3,326,637.29	454,833,015.77	714,773,717.74	100	2,627,139.32	712,146,578.42

其他应收款坏账准备的变动如下：

	本期数	上期数
期初数	2,627,139.32	1,821,622.91
本期计提额	699,497.97	951,935.73
本期转回数	-	198,741.63
本期转销数	-	-
期末数	3,326,637.29	2,574,817.01

其他应收款主要明细如下：

欠款单位	金额	款项性质
	人民币元	
西安市曲江新区财政局	224,242,018.00	西安市曲江新区财政局土地投标保证金
上海嘉宝实业股份有限公司	166,800,000.00	项目公司少数股东往来款

欠款金额前五名情况如下：

前五名欠款总额	账龄	占其他应收款总额比例 %
395,389,357.00	1 年以内	86.30

其他应收款余额中无应收持有公司5%(含5%)以上股份的股东的欠款。

### 13. 存货

	期末数			期初数		
	成本 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元	成本 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元
开发成本	23,742,962,987.41	-	23,742,962,987.41	16,544,531,148.37	-	16,544,531,148.37
开发产品	1,562,918,285.86	-	1,562,918,285.86	2,078,219,089.98	-	2,078,219,089.98
库存商品	58,033.76	-	58,033.76	-	-	-
材料物资及其他	1,743,909.36	-	1,743,909.36	1,736,601.99	-	1,736,601.99
合计	<u>25,307,683,216.39</u>	<u>-</u>	<u>25,307,683,216.39</u>	<u>18,624,486,840.34</u>	<u>-</u>	<u>18,624,486,840.34</u>

### 13. 存货 - 续

#### (1) 开发成本

<u>项目名称</u>	<u>开工时间</u>	<u>预计竣工时间</u>	<u>预计总投资额</u> 人民币亿元	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
深圳金地梅陇镇 3、4 期(即：龙华项目)	2006 年 11 月	2008 年 11 月至 2009 年 8 月	8.02	424,108,352.99	311,322,251.17
深圳龙华新城项目	2007 年 10 月	1 期 2009 年 5 月、2 期 2009 年 9 月	17.02	1,001,967,009.25	904,984,640.80
深圳金地名座	2007 年 11 月	2009 年 11 月	2.11	25,377,470.03	15,790,731.05
深圳金地工业区改造项目	-	-	-	859,403.80	851,153.80
东莞金地格林庭园项目	2007 年 1 月	1 期 2008 年 10 月	7.67	388,615,271.95	285,232,581.02
东莞博登湖(原名：新世纪塘厦项目)	2007 年 6 月	1 期 2008 年 12 月	17.04	465,725,629.69	406,285,576.01
佛山九珑壁项目	2007 年 2 月	1 期 2008 年 12 月	18.66	1,075,384,381.42	908,134,499.75
珠海红山楼项目	2008 年 10 月	2009 年 12 月	2.02	94,584,028.31	91,894,014.56
富卓金地珠海科技园工业区及生活配套区 2-4 期	2005 年 8 月	2 期 2010 年 3 月	1.91	58,107,156.65	58,460,149.27
广州荔湖城 2 期部分(原名：增城项目)	2007 年 3 月	2008 年 10 月至 2010 年 3 月	8.47	1,160,737,306.07	1,165,510,311.40
上海格林世界 2、3、4 期(原名：格林风范)	2007 年 9 月	2008 年 11 月至 2011 年 12 月	33.15	917,345,878.66	664,657,923.17
上海格林郡 2 期(原青浦项目)	2007 年 4 月	2008 年 12 月至 2009 年 6 月	6.95	425,363,823.63	284,084,618.44
上海未未来(原名：高行项目)	2007 年 6 月	1 期 2009 年 12 月	14.75	777,814,096.91	575,591,921.91
上海湾流域	2007 年 11 月	1 期 2008 年 12 月至 2009 年 10 月	18.60	613,600,063.95	-
宁波金地国际花园 2 期	2006 年 7 月	2008 年 12 月	4.54	309,579,929.34	286,877,033.94
南京所街项目	2008 年 3 月	1 期 2009 年 8 月	17.79	956,631,476.65	863,566,082.92
南京板桥项目	2008 年 5 月	1 期 2010 年 6 月	67.93	2,325,579,606.67	2,262,781,037.00
杭州中天合作项目	2008 年 7 月	1 期 2009 年 12 月	59.59	3,150,679,544.71	-
杭州自在城	2009 年 3 月	1 期 2010 年 12 月	35.54	1,572,434,901.57	-
北京格林小镇 6 项目	2006 年 7 月	北区 2008 年 12 月至 2009 年 8 月	9.97	263,763,748.67	623,065,037.90
北京金地名京(原名：四惠项目)	2007 年 6 月	1 期 2008 年 12 月至 2009 年 9 月	15.08	982,331,041.89	838,102,296.82
天津格林世界 2、3 期(原名：双港项目)	2007 年 5 月	2008 年 9 月至 2009 年 11 月	16.18	600,564,478.74	414,709,106.64
天津中外建项目	2008 年 8 月	1 期 2009 年 12 月	45.12	2,398,206,294.70	2,316,357,993.50
武汉金地格林小城 C 地块部分(原名：武汉南湖项目)	2006 年 12 月	2008 年 8 月至 12 月	7.65	204,223,475.51	389,462,877.17
武汉格林春岸	2008 年 3 月	1 期 2009 年 12 月	8.33	250,867,480.31	242,669,187.54
武汉京汉大道项目	2008 年 6 月	2011 年 12 月	8.05	511,022,714.13	508,913,254.60

西安曲江尚林苑 2 期	2007 年 2 月	2008 年 11 月	2.44	141,400,305.38	104,611,645.85
西安金地芙蓉世家 (原名: 芙蓉湖畔项目)	2008 年 5 月	2008 年 12 月至 2009 年 12 月	11.06	514,217,013.57	454,065,000.85
西安金地南湖项目	2008 年 8 月	1 期 2010 年 5 月	18.64	774,828,592.69	735,631,206.43
沈阳金地国际花园项目 (原名: 沈阳浑南乐府中学项目)	2007 年 4 月	1 期 2008 年 12 月	9.54	492,903,767.75	371,424,572.96
沈阳长青项目	2008 年 6 月	1 期 2009 年 12 月	69.55	864,138,741.82	459,494,441.90
	合计		<u>563.37</u>	<u>23,742,962,987.41</u>	<u>16,544,531,148.37</u>

## (2) 开发产品

<u>项目名称</u>	<u>竣工时间</u>	<u>期初数</u> 人民币元	<u>本期增加</u> 人民币元	<u>本期减少</u> 人民币元	<u>期末数</u> 人民币元
深圳金海湾花园	2001 年 9 月	7,454,625.56	-	1,201,538.57	6,253,086.99
海景 21 栋单身公寓	2002 年 10 月	3,237,499.76	-	3,237,499.76	-
深圳金地网球花园(即: 金地香蜜山)	1 期 2004 年 12 月、2 期 2005 年 9 月	90,990,377.16	256,905.71	88,569,422.55	2,677,860.32
深圳金地名津(原名: 渔农村项目)	2007 年 11 月	137,027,327.99	4,525,815.38	30,331,105.06	111,222,038.31
深圳金地梅陇镇 1、2 期(即: 龙华项目)	1 期 2006 年 12 月、2 期 2007 年 12 月	141,624,636.15	719,394.46	15,130,868.00	127,213,162.61
东莞金地格林小城(原名: 东莞新中银花园)	2 期 2006 年 3 月、3 期 2007 年 1 月	27,929,748.64	-	5,823,513.56	22,106,235.08
富卓金地珠海科技园生活配套区 1 期	2008 年 6 月	-	20,071,694.67	-	20,071,694.67
广州荔湖城 1 期、2 期部分(原名: 增城项目)	2007 年 12 月、2008 年 5 月至 6 月	53,313,462.50	62,631,400.00	94,362,362.89	21,582,499.61
上海格林春晓 3 期(原名: 南翔花园)	3 期 2005 年 3 月	11,294,697.44	-	888,078.28	10,406,619.16
上海格林春岸	1 期 2004 年 3 月、2 期 2005 年 6 月	22,634,561.43	160,970.97	463,107.66	22,332,424.74
上海格林郡 1 期(原名: 青浦项目)	1 期 2007 年 7 月	15,305,022.58	4,216,809.52	12,129,407.81	7,392,424.29
上海格林世界 1、2 期(原名: 格林风范)	1 期 2006 年 6 月至 12 月、2 期部分 2007 年 6 月至 2007 年 12 月	214,637,486.04	-38,113,763.41	7,579,496.08	168,944,226.55
宁波金地国际花园 1 期	2007 年 12 月	25,769,631.50	-713,438.15	14,625,072.51	10,431,120.84
北京国际花园南区(即: 金地中心)	2007 年 9 月	1,249,688,268.23	-	315,208,133.13	934,480,135.10
北京国际花园北区	2004 年 12 月	3,464,671.37	-	-	3,464,671.37
北京金地格林小镇	2004 年 6 月	1,137,011.86	3,160,853.61	4,297,865.47	-
北京金地格林小镇 6 南区	2008 年 6 月	-	489,057,615.79	481,781,834.84	7,275,780.95



天津格林世界 1 期、2 期部分(原名: 双港项目)	1 期 2007 年 6 月至 9 月 2 期部分 2008 年 6 月	13,969,350.06	151,154,546.44	154,861,207.08	10,262,689.42
武汉金地格林小城(原名: 武汉南湖项目)	A 地块 2 期 2006 年 12 月、B 地块 2006 年 12 月至 2007 年 9 月、C 地 块部分 2008 年 3 月至 6 月	30,633,907.86	327,906,996.53	286,816,442.74	71,724,461.65
西安曲江尚林苑 1 期	2007 年 12 月	28,106,803.85	-	23,029,649.65	5,077,154.20
合计		<u>2,078,219,089.98</u>	<u>1,025,035,801.52</u>	<u>1,540,336,605.64</u>	<u>1,562,918,285.86</u>

14. 其他流动资产

<u>项目</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
	人民币元	人民币元
预缴税金形成的其他流动资产	587,925,379.38	133,464,516.37
一年内到期的其他非流动资产（注）	179,080,000.00	307,230,000.00
合计	767,005,379.38	440,694,516.37

注：详见附注22。

15. 持有至到期投资

<u>类别</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
	人民币元	人民币元
银行票据类理财产品（注）	144,000,000.00	-
合计	144,000,000.00	-

注：该理财产品系公司购入中国建设银行票据类理财产品，投资起始日为2008年6月30日，其中，交易本金8600万元的产品投资到期日为2008年9月6日；交易本金5800万元的产品投资到期日为2008年9月28日。

## 16. 长期股权投资

(1) 长期股权投资详细情况如下：

<u>被投资公司名称</u>	<u>初始投资额</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元	<u>本期新增投资</u> 人民币元	<u>本期权益调整</u> 人民币元	<u>本期现金股利</u> 人民币元	<u>其他减少</u> 人民币元	<u>期末数</u> 人民币元
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	29,375,514.15	-	812,700.05	-	-	30,188,214.20
上海合建资产管理有限公司	85,249,600.00	58,382,219.56	-	-2,702,979.78	-	-	55,679,239.78
深圳市金地商业经营管理有限公司	1,000,000.00	279,278.56	-	3,836.69	-	-	283,115.25
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	35,000,000.00	32,113,357.89	-	-370,469.21	-	-	31,742,888.68
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	<u>129,696,080.00</u>	<u>126,426,375.41</u>	<u>-</u>	<u>-3,259,954.98</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>123,166,420.43</u>
合计	<u>255,845,660.00</u>	<u>246,576,745.57</u>	<u>-</u>	<u>-5,516,867.23</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>241,059,878.34</u>

(2) 联营企业清单及其主要财务信息

<u>被投资公司名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u>	<u>占被投资公司 注册资本比例</u>	<u>占被投资公司 表决权的比例</u>	<u>被投资公司 期末资产总额</u>	<u>被投资公司 期末负债总额</u>	<u>被投资公司 本期营业收入总额</u>	<u>被投资公司 本期净利润</u>
联营企业									
上海浦发金地房地产发展有限公司	上海	房地产开发	10,000,000.00	49%	49%	96,520,402.88	34,911,802.46	4,461,257.40	1,658,571.53
上海合建资产管理有限公司	上海	资产管理	372,988,600.00	22.86%	22.86%	243,225,195.46	-341,032.79	15,656,000.00	-11,783,903.66
深圳市金地商业经营管理有限公司	深圳	商业	5,000,000.00	20%	20%	11,617,831.90	10,202,255.67	5,357,877.50	19,183.44
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	100,000,000.00	35%	35%	90,968,922.05	274,954.39	-	-1,058,483.46
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	704,870,000.00	18.40%	33.33%	807,732,267.21	116,188,103.06	-	-6,652,969.34

(3) 本公司于 2008 年 6 月 30 日持有的长期股权投资之被投资单位向本公司转移资金的能力未受到限制。

17. 投资性房地产

	房屋建筑物 人民币元	土地使用权 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>			
期初数	248,976,262.74	-	248,976,262.74
本期增加数	407,015,055.40	-	407,015,055.40
本期减少数	4,844,893.63	-	4,844,893.63
期末数	<u>651,146,424.51</u>	<u>-</u>	<u>651,146,424.51</u>
<u>累计折旧及累计摊销</u>			
期初数	56,592,774.80	-	56,592,774.80
本期增加数	5,353,239.42	-	5,353,239.42
本期减少数	155,573.00	-	155,573.00
期末数	<u>61,790,441.22</u>	<u>-</u>	<u>61,790,441.22</u>
<u>减值准备</u>			
期初数	-	-	-
期末数	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>净额</u>			
期初数	<u>192,383,487.94</u>	<u>-</u>	<u>192,383,487.94</u>
期末数	<u>589,355,983.29</u>	<u>-</u>	<u>589,355,983.29</u>
其中：			
期末已抵押之资产净额	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截止2008年6月30日，净值人民币5,429,262.70元的投资性房地产尚未办理产权证明。

## 18. 固定资产

(1) 固定资产本年变动情况如下：

	房屋建筑物 人民币元	运输设备 人民币元	电子设备 人民币元	其他设备 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>					
期初数	57,068,561.14	32,003,333.11	33,299,417.63	14,036,385.81	136,407,697.69
本期增加	-	909,217.67	4,767,070.33	659,661.40	6,335,949.40
本期减少	-	10,094.32	1,092,906.37	4,060,976.81	5,163,977.50
期末数	57,068,561.14	32,902,456.46	36,973,581.59	10,635,070.40	137,579,669.59
<u>累计折旧</u>					
期初数	16,324,714.95	16,023,022.17	16,623,923.65	8,455,182.36	57,426,843.13
本期计提	1,530,411.88	4,616,615.42	7,675,159.41	608,225.51	14,430,412.22
本期减少	-	228,742.32	798,678.40	1,804,294.81	2,831,715.53
期末数	17,855,126.83	20,410,895.27	23,500,404.66	7,259,113.06	69,025,539.82
<u>减值准备</u>					
期初数	-	-	-	-	-
期末数	-	-	-	-	-
<u>净值</u>					
期初数	40,743,846.19	15,980,310.94	16,675,493.98	5,581,203.45	78,980,854.56
期末数	39,213,434.31	12,491,561.19	13,473,176.93	3,375,957.34	68,554,129.77
其中：					
期末已抵押之资产净额	-	-	-	-	-
期末已质押之资产净额	-	-	-	-	-
期末以经营租赁方式租出的资产净额：					
期初数	-	-	-	-	-
期末数	-	-	-	-	-
暂时闲置的固定资产净额：					
期初数	-	-	-	-	-
期末数	-	-	-	-	-

## 19. 商誉

项目	期末数 人民币元	期初数 人民币元
企业合并增加的金额	7,643,930.97	7,643,930.97

注：为公司合并武汉澳强房地产开发有限公司产生，期末商誉不存在减值。

20. 长期待摊费用

项目	期末数	期初数
	人民币元	人民币元
融资费	22,752,366.67	-
装饰费及其他	3,228,281.45	3,473,370.89
合计	<u>25,980,648.12</u>	<u>3,473,370.89</u>

21. 递延所得税资产

项目	递延所得税资产	
	期末数 人民币元	期初数 人民币元
各项资产减值准备	1,886,962.07	2,013,547.68
可抵扣亏损(注)	76,590,319.74	49,148,238.39
应付职工薪酬	9,259,027.34	15,358,085.16
尚未支付的款项	4,996,575.78	4,996,575.78
存货中未实现利润	17,159,402.89	13,496,855.93
长期待摊费用	336,735.20	1,234,603.59
其他	1,093,916.86	996,788.96
合计	<u>111,322,939.88</u>	<u>87,244,695.49</u>

注：公司在确认该部分递延所得税资产时，认为在税法规定的可弥补亏损有效期内，能够实现足够的应纳税所得额转回上述暂时性差异。

22. 其他非流动资产

类别	期末数 人民币元	期初数 人民币元
其他债权投资(注 1)	23,555,000.00	23,555,000.00
委托贷款(注 2)	179,080,000.00	529,230,000.00
减：其他债权投资减值准备	8,535,679.33	8,535,679.33
合计	<u>194,099,320.67</u>	<u>544,249,320.67</u>
减：一年内到期的其他非流动资产	179,080,000.00	307,230,000.00
一年后到期的其他非流动资产	<u>15,019,320.67</u>	<u>237,019,320.67</u>

## 22. 其他非流动资产 - 续

注1:

<u>被投资项目名称</u>	<u>初始金额</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元	<u>本年增减</u> 人民币元	<u>减值准备</u> 人民币元	<u>年末账面价值</u> 人民币元
金信双龙房地产 投资信托计划	<u>25,000,000.00</u>	<u>23,555,000.00</u>	<u>-</u>	<u>8,535,679.33</u>	<u>15,019,320.67</u>

2003年9月，公司联合通和置业投资有限公司和绿城房地产集团有限公司作为发起委托人，参与发起设立金信双龙房地产投资信托计划项目(以下称“信托计划”)，并担任投资管理顾问。2003年12月10日，公司与原第二大股东金信信托投资股份有限公司签署金信双龙房地产投资资金信托合同。根据信托计划及信托合同，公司为特别委托人和受益人，金信信托投资股份有限公司为受托人和管理人，公司投资金额为人民币2,500万元。

2005年12月30日，公司得知信托计划的受托人和管理人-金信信托投资股份有限公司由于违规经营和经营不善造成较大损失被中国银行业监督管理委员会勒令停业整顿，其停业整顿将对信托计划的管理与运营产生重大影响。惟根据《信托法》，信托财产和金信信托投资股份有限公司自身的财产将被严格隔离。公司根据托管人-中国建设银行股份有限公司出具的截止最近期间的托管报告，对信托计划投资的单个项目逐个分析其可收回性，对估计可收回金额低于账面价值的金额计人民币8,535,679.33元计提减值准备。

2008年1月，金信信托由停业整顿转而进入破产清算程序，由浙江省政府主导的清算组已经进入驻金信信托。截至本报告期末，破产清算仍在按程序进行。

2008年6月30日，公司认为可收回金额没有产生变化。

注2:

2006年12月18日，公司与上海中房置业股份有限公司签订合作开发上海市浦东新区三林镇5街坊90-2宗、90-3宗、90-4宗地块的合作开发协议，公司同意通过其全资子公司金地集团上海房地产发展有限公司向上海中房置业股份有限公司提供委托贷款。

2006年12月20日，双方签订了补充协议。协议约定：若双方成立的项目公司能成功受让上海中房置业股份有限公司拥有的土地，金地集团上海房地产开发有限公司免收上海中房置业股份有限公司的委托贷款的利息。

2006及2007年度，公司之子公司金地集团上海房地产发展有限公司委托兴业银行股份有限公司上海嘉定支行发放借款给上海中房置业股份有限公司，截止2007年12月31日，委托贷款金额为人民币52,923万元。委托贷款用于上海浦东新区三林镇5街坊90-2宗、90-3宗、90-4宗土地开发与建设，上海中房置业股份有限公司以上述土地使用权作为抵押。

2008年3月4日，公司与上海中房置业股份有限公司共同设立上海金地经久房地产发展有限公司，其中，公司持有85%股权，上海中房置业股份有限公司持有15%股权。该公司主要负责上海浦东新区三林镇5街坊90-2宗、90-3宗、90-4宗土地的开发建设。

2008年4月2日，上海金地经久房地产发展有限公司与上海中房置业股份有限公司签订上海浦东新区三林镇5街坊90-2宗、90-3宗、90-4宗地块土地使用权及在建工程转让合同。2008年4月2日，公司及公司的子公司金地集团上海房地产发展有限公司、上海金地经久房地产发展有限公司与上海中房置业股份有限公司、上海中房景阳房产有限公司签订了上述转让合同的补充协议。根据合同及补充协议的约定，上海浦东新区三林镇5街坊90-3宗、90-4宗地块项目转让价款56,817.22万元，对应委托贷款40,515万元。上海浦东新区三林镇5街坊90-3宗、90-4宗地块已于本期办理了抵押撤销手续，该等地块土地使用权及其上的在建工程已于2008年5月22日过户至上海金地经久房地产发展有限公司。本期末委托贷款余额17,908万元，系上海浦东新区三林镇5街坊90-2宗地块土地使用权提供抵押。

其他非流动资产减值准备的变动如下：

类别	本期数 人民币元	上期数 人民币元
年初数	8,535,679.33	8,535,679.33
本年计提额	-	-
本年转回数	-	-
本年转销数	-	-
年末数	<u>8,535,679.33</u>	<u>8,535,679.33</u>

#### 23. 资产减值准备

项目	期初数	本期计提数	本期减少数		期末数
			转回	转销	
坏账准备	2,774,194.35	901,039.27	-	-	3,675,233.62
其他非流动资产减值准备	<u>8,535,679.33</u>	-	-	-	<u>8,535,679.33</u>
合计	<u>11,309,873.68</u>	<u>901,039.27</u>	-	-	<u>12,210,912.95</u>

#### 24. 短期借款

类别	期末数 人民币元	期初数 人民币元
信用借款	2,053,275,000.00	1,943,275,000.00
保证借款（注）	<u>960,000,000.00</u>	-
合计	<u>3,013,275,000.00</u>	<u>1,943,275,000.00</u>

注：该保证借款系其他金融机构为公司提供借款担保。

截止2008年6月30日，公司无已到期未偿还的借款。

#### 25. 应付账款

应付账款中无应付持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位。



26. 预收款项

	期末数		期初数	
	人民币元	%	人民币元	%
1 年以内	6,587,873,099.77	99.91	3,788,337,690.25	99.87
1 至 2 年	1,898,160.81	0.03	4,102,640.53	0.11
2 至 3 年	974,005.19	0.01	6,369.40	-
3 年以上	3,313,988.37	0.05	712,108.08	0.02
合计	<u>6,594,059,254.14</u>	<u>100</u>	<u>3,793,158,808.26</u>	<u>100</u>

其中，主要预收售楼款列示如下：

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售/销售比例
	人民币元	人民币元		%
宁波金地国际花园 1 期	1,844,877.00	1,695,123.00	已竣工	97.49
宁波金地国际花园 2 期	645,562,722.00	539,260,963.00	2008 年 12 月	99.08
上海格林世界 1 期	7,869,437.00	18,121,351.00	已竣工	99.07
上海格林世界 2 期	1,120,204,695.16	480,094,879.00	2007 年 6 月至 2008 年 12 月	92.48
上海格林世界 3 期	58,280,148.00	-	2008 年 12 月至 2009 年 12 月	1.77
上海格林郡 2 期	669,997,707.00	287,872,349.08	2008 年 12 月至 2009 年 6 月	84.03
上海未未来	484,349,981.00	-	1 期 2009 年 12 月	27.50
北京金地名京	490,522,098.31	-	2008 年 12 月至 2009 年 9 月	34.84
北京格林小镇 6 南区	4,911,486.00	524,692,515.00	已竣工	99.56
北京格林小镇 6 北区	281,967,535.00	77,000,349.00	2008 年 12 月至 2009 年 8 月	40.72
天津格林世界 2 期	473,383,979.00	433,696,975.00	2008 年 6 月至 2009 年 9 月	44.40
武汉金地格林小城 A 地块	803,726.00	103,200.00	已竣工	98.03
武汉金地格林小城 B 地块	827,263.00	679,859.00	已竣工	98.87
武汉金地格林小城 C 地块	178,516,063.00	501,560,151.00	2008 年 3 月至 12 月	50.11
广州荔湖城 A 地块 1 期	48,595,249.13	192,239,028.00	2007 年 12 月至 2008 年 9 月	88.22
广州荔湖城 A 地块 2 期	231,756,455.00	102,395,182.00	2008 年 9 月至 2010 年 3 月	12.42
深圳金地梅陇镇 1 期	1,027,477.00	263,029.00	已竣工	99.17
深圳金地梅陇镇 2 期	4,668,197.50	18,152,554.80	已竣工	78.58
深圳金地梅陇镇 3 期	613,737,169.00	-	2008 年 11 月	47.48
深圳金地名津	3,531,181.53	20,617,872.56	已竣工	84.75
东莞金地格林庭园 1 期	217,339,009.00	155,212,439.00	2008 年 10 月	65.21
东莞金地格林庭园 2 期	7,802,551.00	-	2008 年 12 月	3.75
东莞博登湖 1 期	56,555,757.00	-	2008 年 12 月	15.85
佛山九珑壁项目 1 期	273,561,047.00	103,949,218.00	2008 年 12 月	20.21
西安曲江尚林苑 1 期	4,830,000.60	2,510,450.60	已竣工	99.01
西安曲江尚林苑 2 期	305,737,155.29	125,211,694.29	2008 年 11 月	88.83
沈阳金地国际花园项目 1 期	377,884,628.00	193,167,221.00	2008 年 12 月	46.21
合计	<u>6,566,067,594.52</u>	<u>3,778,496,403.33</u>		

27. 应付职工薪酬

项目	期初数	本期计提	本期支付	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	182,856,405.38	149,393,341.89	278,770,195.26	53,479,552.01
二、职工福利费	592,311.65	8,190,562.00	6,989,361.33	1,793,512.32
三、社会保险费	238,521.51	8,500,504.27	7,850,071.32	888,954.46
其中：1.医疗保险费	86,569.22	2,388,526.34	2,271,508.95	203,586.61
2.基本养老保险费	132,709.33	5,523,037.61	4,993,927.95	661,818.99
3.年金缴费		-	-	-
4.失业保险费	8,125.73	301,381.63	293,707.30	15,800.06
5.工伤保险费	3,549.46	155,774.94	155,692.26	3,632.14
6.生育保险费	7,567.77	131,783.75	135,234.86	4,116.66
四、住房公积金	5,264.00	2,338,307.54	2,188,028.38	155,543.16
五、工会经费和职工教育经费	12,804,730.31	4,871,364.76	3,380,698.32	14,295,396.75
六、非货币性福利	-	22,995.42	-	22,995.42
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	42,060.31	42,060.31	-
八、其他	-	17,300.00	17,300.00	-
其中：以现金结算的股份支付	-	-	-	-
合计	<u>196,497,232.85</u>	<u>173,376,436.19</u>	<u>299,237,714.92</u>	<u>70,635,954.12</u>

28. 应交税费

税种	期末数 人民币元	期初数 人民币元
所得税	18,055,878.74	136,121,969.07
增值税	-219,883.25	-124,037.98
营业税	11,765,269.86	22,125,918.88
土地增值税	67,215.05	31,591,777.23
房产税	648,145.16	809,617.97
其他	1,809,273.69	3,069,483.93
合计	<u>32,125,899.25</u>	<u>193,594,729.10</u>

29. 应付股利

投资者名称	期末数 人民币元	期初数 人民币元
北京鸿运置业股份有限公司	43,440,000.00	43,440,000.00
合计	<u>43,440,000.00</u>	<u>43,440,000.00</u>

注：尚未办理股利支付手续。

30. 其他应付款

(1) 其他应付款中无应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(2) 大额其他应付款明细列示如下：

<u>公司名称及项目</u>	<u>期末数</u> 人民币元	<u>性质</u>
东阳市中天房地产开发有限公司	1,115,518,000.00	少数股东对项目公司的借款
深圳市浩利达投资有限公司	546,000,000.00	少数股东对项目公司的借款
ING REAL ESTATE CHINA OPP FD C.O	278,616,637.97	少数股东对项目公司的借款
东莞市新世纪房地产开发有限公司	191,795,611.50	少数股东对项目公司的借款
土地增值税(注)	703,928,025.95	

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了土地增值税，并计入了当期损益，在计算本期所得税费用时，未做应纳税所得额调整。

(3) 2008年6月30日，公司超过一年的大额其他应付款如下：

<u>公司名称及项目</u>	<u>期末数</u> 人民币元	<u>账龄</u>
ING REAL ESTATE CHINA OPP FD C.O	278,616,637.97	1-2 年
土地增值税	207,613,000.00	1-2 年
合计	<u>486,229,637.97</u>	

31. 一年内到期的非流动负债

<u>类别</u>	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
一年内到期的长期借款	<u>2,780,000,000.00</u>	<u>1,100,000,000.00</u>

32. 其他流动负债

<u>类别</u>	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
财务担保合同(注)	<u>4,384,825.27</u>	<u>4,384,825.27</u>

注：2008年6月30日，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926,042千元，公司按银行平均担保费率计提了上述其他流动负债。

### 33. 长期借款

类别	期末数			期初数		
	外币金额	折算汇率	人民币元	外币金额	折算汇率	人民币元
信用借款						
人民币	8,149,000,000.00	1.0000	8,149,000,000.00	4,619,000,000.00	1.0000	4,619,000,000.00
保证借款(注1)						
人民币	1,250,000,000.00	1.0000	1,250,000,000.00	550,000,000.00	1.0000	550,000,000.00
美元	158,101,600.00	6.8591	1,084,434,668.88	182,853,652.00	7.3046	1,335,671,714.29
质押借款(注2)						
美元	60,316,776.21	6.8591	413,718,797.11			-
			10,897,153,465.99			6,504,671,714.29
减：一年内到期的长期借款			2,780,000,000.00			1,100,000,000.00
其中：信用借款			1,530,000,000.00			800,000,000.00
保证借款			1,250,000,000.00			300,000,000.00
一年后到期的长期借款			8,117,153,465.99			5,404,671,714.29
其中：违约借款			-			-

上述借款利率为借款合同约定的利率。

注1：该保证借款中人民币4.5亿元系公司为子公司深圳市金地住宅开发有限公司和深圳市金地旧城改造开发有限公司提供的借款担保；其余为其他金融机构提供借款担保；

注2：美元60,316,776.21元(折合人民币413,718,797.11元) 由公司控股公司提供股权质押。

### 34. 应付债券

债券种类	期初数 人民币元	本期发生 人民币元	本期支付 人民币元	期末数 人民币元
公司债券	-	1,219,616,700.00	-	1,219,616,700.00
合计	-	1,219,616,700.00	-	1,219,616,700.00

应付债券详细信息列示如下：

债券类别	发行日	到期日	票面利率	发行面值	溢(折) 价额	应计利息	期末余额
公司债券	2008年3月10日	2016年3月10日	5.50%	1,200,000,000.00	-	19,616,700.00	1,219,616,700.00

### 35. 递延所得税负债

	应纳税暂时性差异		递延所得税负债	
	期初数 人民币元	期末数 人民币元	期初数 人民币元	期末数 人民币元
对子公司投资	30,575,723.89	30,575,723.89	7,643,930.97	7,643,930.97

### 36. 股本

本公司注册资本及实收股本计人民币1,678,153,846.00元，每股面值人民币1.00元。公司股份变动情况如下：

2007年：

	年初数 (股)	本年增(减)(注) (股)	年末数 (股)
一、未上市流通股份			
1. 发起人股份	-	-	-
- 国家持有股份	-	-	-
- 境内法人持有股份	-	-	-
- 境外法人持有股份	-	-	-
- 其他	-	-	-
2. 募集法人股份	-	-	-
3. 内部职工股	-	-	-
4. 优先股或其他	-	-	-
未上市流通股份合计	-	-	-
二、有限售条件的流通股份			
1. 国家持股	95,918,933	(44,205,930)	51,713,003
2. 国有法人持股	-	-	-
3. 其他内资持股	128,734,502	59,628,921	188,363,423
其中：境内法人持股	128,734,502	59,628,921	188,363,423
境内自然人持股	-	-	-
4. 外资持股	13,846,565	(13,846,565)	-
其中：境外法人持股	13,846,565	(13,846,565)	-
境外自然人持股	-	-	-
有限售条件的流通股份合计	238,500,000	1,576,426	240,076,426
三、已上市流通股份			
1. 人民币普通股	427,500,000	171,500,497	599,000,497
2. 境内上市外资股(B股)	-	-	-
3. 境外上市外资股	-	-	-
4. 其他	-	-	-
已上市流通股份合计	427,500,000	171,500,497	599,000,497
四、股份总数	666,000,000	173,076,923	839,076,923

注：经公司2006年12月27日2006年第四次临时股东大会审议，并经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]151号文核准，公司以非公开发行方式向10名特定对象发行人民币普通股票(A股)173,076,923股，面值为每股人民币1.00元，发行价格每股人民币26元。本次非公开发行股票募集资金净额为人民币4,456,687,821.08元，其中增加股本人民币173,076,923元，增加资本公积计人民币4,283,610,898.08元。

2007年减少是转入流通股份或出售。

公司2007年度新增股本业经深圳大华天诚会计师事务所深华验字(2007)60号验资报告验证。

2008年1-6月：

	期初数 (股)	本期增(减)(注) (股)	期末数 (股)
一、未上市流通股份			
1. 发起人股份	-	-	-
- 国家持有股份	-	-	-
- 境内法人持有股份	-	-	-
- 境外法人持有股份	-	-	-
- 其他	-	-	-
2. 募集法人股份	-	-	-
3. 内部职工股	-	-	-
4. 优先股或其他	-	-	-
未上市流通股份合计	-	-	-
二、有限售条件的流通股份			
1. 国家持股	51,713,003	51,713,003	103,426,006
2. 国有法人持股	-	-	-
3. 其他内资持股	188,363,423	188,363,423	376,726,846
其中：境内法人持股	188,363,423	188,363,423	376,726,846
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	-	-	-
有限售条件的流通股份合计	240,076,426	240,076,426	480,152,852
三、已上市流通股份			
1. 人民币普通股	599,000,497	599,000,497	1,198,000,994
2. 境内上市外资股(B股)	-	-	-
3. 境外上市外资股	-	-	-
4. 其他	-	-	-
已上市流通股份合计	599,000,497	599,000,497	1,198,000,994
四、股份总数	839,076,923	839,076,923	1,678,153,846

注：根据2008年3月18日召开的2007年度股东大会的决议和修改后章程的规定，公司以2007年12月31日的总股本为基数，以资本公积每10股人民币普通股（A股）转增10股，每股面值1元，共转增股本人民币839,076,923.00元，变更后的股本为人民币1,678,153,846.00元。

公司2008年1-6月新增股本业经深圳大华天诚会计师事务所深华验字（2008）38号验资报告验证。

37. 资本公积

2007年:

项目	年初数 人民币元	本年增加数 人民币元	本年减少数 人民币元	年末数 人民币元
股本溢价	1,260,091,061.15	4,283,610,898.08(注)	-	5,543,701,959.23
其中: 投资者投入的资本	1,260,091,061.15	4,283,610,898.08	-	5,543,701,959.23
其他资本公积	(766,827.00)	-	-	(766,827.00)
合计	1,259,324,234.15	4,283,610,898.08		5,542,935,132.23

注: 系本年度公司非公开发行股票增加的股本溢价, 详见附注34。

2008年1-6月:

项目	期初数 人民币元	本期增加数 人民币元	本期减少数 人民币元	期末数 人民币元
股本溢价	5,543,701,959.23	-	839,076,923.00	4,704,625,036.23
其中: 投资者投入的资本	5,543,701,959.23	-	839,076,923.00	4,704,625,036.23
其他资本公积	(766,827.00)	-	-	(766,827.00)
合计	5,542,935,132.23	-	839,076,923.00	4,703,858,209.23

注: 本期减少系公司资本公积转增, 详见附注34。

38. 盈余公积

	法定 盈余公积金 人民币元	任意 盈余公积金 人民币元	合计 人民币元
2007年:			
年初余额	193,200,966.06	91,364,540.70	284,565,506.76
本年计提	37,927,328.15	-	37,927,328.15
本年减少	-	-	-
年末余额	231,128,294.21	91,364,540.70	322,492,834.91
2008年1-6月:			
期初余额	231,128,294.21	91,364,540.70	322,492,834.91
本期计提	-	-	-
本期减少	-	-	-
期末余额	231,128,294.21	91,364,540.70	322,492,834.91

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。

39. 未分配利润

	<u>2008年1-6月</u> 人民币元	<u>2007年</u> 人民币元
年初未分配利润	1,692,993,590.86	924,459,102.98
加：本年净利润	240,834,733.78	964,969,816.03
减：提取法定盈余公积	-	37,927,328.15
	<hr/>	<hr/>
可供股东分配的利润	1,933,828,324.64	1,851,501,590.86
减：应付股利 - 股东大会已批准的 上年度现金股利	(1) 41,953,846.15	158,508,000.00
	<hr/>	<hr/>
年末未分配利润	<u>1,891,874,478.49</u>	<u>1,692,993,590.86</u>
其中：资产负债表日后决议分配的现金股利		41,953,846.15

(1) 股东大会已批准的现金股利

2008年3月18日召开的2007年度股东大会批准，2007年度按已发行之股份839,076,923股(每股面值人民币1元)计算，以每10股向全体股东派发现金红利0.50元(含税)，同时以资本公积每10股转增10股，剩余未分配利润全部结转以后年度分配。



40. 少数股东权益

本公司重要子公司少数股东权益如下：

	期末数 人民币元	期初数 人民币元
上海格林风范房地产发展有限公司	184,256,367.94	178,628,290.35
广州市东凌房地产开发有限公司	139,366,361.00	130,719,061.46
北京金地鸿业房地产开发有限公司	97,876,030.91	99,960,192.88
深圳市金地住宅开发有限公司	55,881,529.00	116,703,392.23
上海深金房地产发展有限公司	87,061,977.77	109,492,802.00
杭州金地中天房地产发展有限公司	118,945,843.09	55,987,741.99
深圳市金地旧城改造开发有限公司	38,163,984.45	50,063,934.87
陕西金地佳和置业有限公司	233,904,272.93	-

41. 营业收入

	本期累计数 人民币元	上期累计数 人民币元
主营业务		
其中： 房地产销售	2,071,738,429.20	1,731,056,138.80
物业管理	126,157,861.28	99,959,694.90
物业出租等	50,427,514.25	29,408,374.27
其他业务	19,406,375.35	2,889,795.56
合计	<u>2,267,730,180.08</u>	<u>1,863,314,003.53</u>

前五名客户营业收入总额为人民币5,505万元(上期：人民币4,403万元)，占全部营业收入的比例为2.43%(上期：2.36%)。

42. 营业成本

	本期累计数 人民币元	上期累计数 人民币元
主营业务		
其中： 房地产销售	1,112,776,991.28	976,805,278.44
物业管理	116,316,389.07	85,088,024.45
物业出租等	22,172,924.23	23,570,344.08
其他业务	4,706,925.00	28,671.20
合计	<u>1,255,973,229.58</u>	<u>1,085,492,318.17</u>

## 43. 营业税金及附加

税种	本期数 人民币	上期数 人民币
营业税	112,397,750.83	93,362,870.56
城市维护建设税	3,681,181.34	2,146,066.13
教育费附加	2,393,569.80	10,334,870.06
土地增值税	175,772,286.52	89,860,914.90
其他	1,692,170.06	1,619,595.51
	<u>295,936,958.55</u>	<u>197,324,317.16</u>

## 44. 财务费用

	本期数	上期数
利息支出	399,744,315.55	114,515,539.38
减：资本化利息	367,130,691.40	114,515,539.38
减：利息收入	24,889,755.80	3,149,848.19
汇兑损益	-5,678,422.29	-197,221.7
其他	46,082,373.15	13,874,282.88
	<u>48,127,819.21</u>	<u>10,527,212.99</u>

## 45. 资产减值损失

	本期累计数 人民币元	上期累计数 人民币元
坏账准备	<u>901,039.27</u>	<u>759,631.79</u>

## 46. 投资收益

	本期数 人民币	上期数 人民币
长期股权投资收益	-5,516,867.23	8,052,176.02
其中：按权益法确认收益	-5,516,867.23	8,052,176.02
合计	<u>-5,516,867.23</u>	<u>8,052,176.02</u>

公司的投资收益汇回不存在重大限制。

## 47. 营业外收入

	本期数 人民币	上期数 人民币
政府补助	10,978,760.00	2,854,016.23
处罚收入	1,102,840.10	302,888.07
非流动资产处理收益	115,372.84	6,300.00
其他	97,655.11	131,254.84
合计	<u>12,294,628.05</u>	<u>3,294,459.14</u>

## 48. 营业外支出

	本期数 人民币	上期数 人民币
捐赠支出	11,801,485.00	50,000.00
罚没支出	411,116.27	791,635.37
非流动资产处理支出	90,029.45	218,960.76
其他	108,062.87	187,756.94
合计	<u>12,410,693.59</u>	<u>1,248,353.07</u>

## 49. 所得税费用

	本期数	上期数
当期所得税费用	103,543,629.36	151,216,694.15
递延所得税费用	-13,016,209.51	506,022.26
合计	<u>90,527,419.85</u>	<u>151,722,716.41</u>

50. 政府补助

	<u>本期数</u> 人民币	<u>上期数</u> 人民币
收到的与收益相关的政府补助		
财政补助	10,978,760.00	2,854,016.23
合计	<u>10,978,760.00</u>	<u>2,854,016.23</u>

51. 每股收益

(1)计算稀释性每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

	<u>本期累计数</u> 人民币元	<u>上期累计数</u> 人民币元
归属于普通股股东的当期净利润	240,834,733.78	205,607,762.07
当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息		
扣除所得税影响后归属于普通股股东的部分	-	-
稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用		
扣除所得税影响后归属于普通股股东的部分	-	-
	<u>240,834,733.78</u>	<u>205,607,762.07</u>

(2)计算基本每股收益时，分母为发行在外的普通股加权平均数，计算过程如下：

	<u>本期累计数</u>	<u>上期累计数</u>
期初发行在外的普通股股数	839,076,923	666,000,000
公积金转增股本的影响（注）	839,076,923	666,000,000
发行新股的影响	-	-
期末发行在外的普通股股数	<u>1,678,153,846.00</u>	<u>1,332,000,000</u>

注：公积金转增股本，重新调整上期的普通股加权平均数。

51. 每股收益 - 续

(3)计算稀释每股收益时，发行在外普通股加权平均数的计算过程如下：

	<u>本期累计数</u>	<u>上期累计数</u>
计算基本每股收益的普通股加权平均数	1,678,153,846.00	1,332,000,000
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	-	-
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	<u>1,678,153,846.00</u>	<u>1,332,000,000</u>

52. 借款费用

<u>资产</u>	<u>当期借款费用金额</u>	<u>资本化率</u>
计入存货的借款利息	<u>367,130,691.40</u>	7.03%
计入当期损益的借款利息	32,613,624.15	
汇兑损益	-5,678,422.29	
其他-保函信托费用等	<u>46,082,373.15</u>	
小计	<u>73,017,575.01</u>	
当期借款费用合计	<u>440,148,266.41</u>	

53. 扣除非经常性损益后的净利润

	<u>本期累计数</u> 人民币元	<u>上期累计数</u> 人民币元
净利润	260,911,909.09	239,580,885.04
非经常性损益项目：		
非流动资产处理损益	25,343.39	-212,660.76
政府补助	10,978,760.00	2,854,016.23
其他应扣除的营业外收入、支出	-11,120,168.93	-595,249.40
所得税影响数	<u>1,863,842.20</u>	<u>-947,278.16</u>
非经常性损益合计	<u>1,747,776.66</u>	<u>1,098,827.91</u>
扣除非经常性损益后的净利润	<u>259,164,132.43</u>	<u>238,482,057.13</u>
其中：		
归属于母公司股东的净利润	239,008,696.31	205,112,441.91
归属于少数股东的净利润	20,155,436.12	33,369,615.22

54. 现金及现金等价物

	期末数 人民币元	期初数 人民币元
现金	7,272,430,570.24	2,486,175,232.33
其中：库存现金	2,759,506.07	3,392,629.85
可随时用于支付的银行存款	7,269,671,064.17	2,482,782,602.48
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
现金及现金等价物余额	7,272,430,570.24	2,486,175,232.33
本公司和子公司受限制的现金和现金等价物	15,755,836.88	24,519,244.19

55. 现金流量表补充资料

	本期累计数 人民币元	上期累计数 人民币元
将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	260,911,909.09	239,580,885.04
计提的资产减值准备	901,039.27	759,631.79
固定资产折旧、投资性房地产折旧	19,783,651.64	8,406,832.86
长期待摊费用摊销	3,600,246.35	918,563.60
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产的损失(减：收益)	25,343.39	218,960.76
财务费用	48,127,819.21	10,527,212.99
投资损失(减：收益)	-5,516,867.23	8,052,176.02
递延所得税资产减少(减：增加)	-24,078,244.39	661,851.27
递延所得税负债增加(减：减少)	-	-
存货的减少(减：增加)	-6,683,196,376.05	-2,729,493,681.15
经营性应收项目的减少(减：增加)	1,560,172,303.61	-658,267,862.48
经营性应付项目的增加(减：减少)	3,344,938,010.44	1,833,274,657.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,474,331,164.67	-1,285,360,772.30
现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	52 7,272,430,570.24	1,099,042,981.50
减：现金的期初余额	52 2,486,175,232.33	935,734,635.18
现金及现金等价物净增加(减少)额	4,786,255,337.91	163,308,346.32

56. 其他与经营活动有关的现金流量

收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期数 人民币	上期数 人民币
往来款项	896,709,458.74	-
按揭担保保证金	-	850,014.46
代收维修基金等	7,334,760.06	1,355,968.59
银行存款利息收入	24,897,348.79	3,149,848.19
定金、押金	57,638,449.70	43,776,290.65
罚款、违约金收入	494,623.26	-
其他	1,912,879.80	4,218,392.36
合计	988,987,520.35	53,350,514.25

支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期数 人民币	上期数 人民币
往来款项	-	761,764,993.23
管理费用支付的现金	52,116,205.29	44,833,492.94
营业费用支付的现金	134,449,986.72	66,831,326.54
按揭担保保证金	-	6,042,552.04
押金、保证金、维修金支出	49,802,844.88	86,051,995.87
员工备用金	19,325,543.67	9,572,108.48
捐赠支出	11,800,000.00	686,534.86
代垫费用	20,005,279.46	3,847,970.53
违约金支出	10,800.00	662,382.00
手续费等	757,933.91	
其他	2,066,752.61	3,637,949.96
合计	290,335,346.54	983,931,306.45

57. 其他与筹资活动有关的现金流量

收到的其他与筹资活动有关的现金

	<u>本期数</u>	<u>上期数</u>
	人民币	人民币
收到子公司股东的借款	-	312,578,979.93
支付其他与筹资活动有关的现金		
	<u>本期数</u>	<u>上期数</u>
	人民币	人民币
支付的借款手续费、咨询费及代理费等	78,871,675.64	4,500,420.60



## 58. 分部报告

2008年1-6月，公司的房地产开发收入总额占公司合并营业收入的比例在95%以上，因此未列示业务分部信息。

2008年1-6月，公司及位于境内的控股子公司的营业收入及净利润总额分别占公司合并营业收入及合并净利润的比例均在95%以上，且中国境内的子公司承担的风险与报酬相似，因此未列示地区分部信息。

## 59. 关联方关系及其交易

- (1) 本公司无存在控制关系的关联方。
- (2) 子公司相关信息详见附注8所述。
- (3) 与本公司发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下：

<u>关联方名称</u>	<u>组织机构代码</u>	<u>关联方关系</u>
上海合建资产管理有限公司	71785477-5	联营公司
武汉金地辉煌房地产开发有限公司 公司董事、总经理及副总经理等	79634257-4	联营公司 关键管理人员

- (4) 公司与关联方在本期发生了如下重大关联交易：

### (a) 委托贷款余额

公司2007年度收到上海合建资产管理有限公司委托中国建设银行股份有限公司上海市第二支行贷款人民币53,275,000.00元，本期末委托贷款余额仍为53,275,000.00元。根据补充协议，免除利息。

### (b) 债权债务往来余额

<u>科目</u>	<u>关联方名称</u>	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
其他应付款	武汉金地辉煌房地产开发有限公司	<u>16,697,704.00</u>	<u>16,697,704.00</u>

## 60. 金融工具及风险管理

本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说明见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本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。

### 1. 风险管理目标和政策

本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，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本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。

## 1.1 市场风险

### 1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元、港币有关，除本公司的几个下属子公司以美元进行借款外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。于2008年6月30日，除下表所述资产为美元、港币余额外，本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本公司的经营业绩产生影响。

	币种	期末数	期初数
现金及现金等价物	港币	4,398,438.99	4,717,139.00
现金及现金等价物	美元	26,972,361.00	43,120,752.28
现金及现金等价物	欧元	5,868.95	-
其他应收款	港币	110,261.74	31,958.00
其他应收款	美元	313,070.52	-
其他应付款	港币	20,000.00	20,000.00
其他应付款	美元	42,476,125.50	2,255,302.39
长期借款	美元	218,418,376.21	182,853,652.00

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

### 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。人民币借款方面，公司在短期和中长期借款安排中，通过提早借入固定利率贷款，并提高固定利率贷款在全部贷款中的比例，在一定程度上规避了利率上升对成本的影响。

## 1.2 信用风险

2008年6月30日，可能引起本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本公司金融资产产生的损失以及本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；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本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。

本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。

## 1.3 流动风险

管理流动风险时，本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，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行贷款的使用情况进行监控并确保遵守贷款协议。

本公司将银行贷款作为重要资金来源。2008年6月30日，本公司尚未使用的长短期银行借款额度为人民币52.71亿元(2007年12月31日：人民币83.25亿元)。

## 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。

本公司管理层认为，按摊余成本计量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。

## 61. 承诺事项

### (1) 资本承诺

	<u>期末数</u> 人民币千元	<u>期初数</u> 人民币千元
已签约但尚未于财务报表中确认的		
- 购建长期资产承诺	<u>1,511,700</u>	<u>4,116,135</u>

### (2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

	<u>期末数</u> 人民币千元	<u>期初数</u> 人民币千元
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	2,209	3,544
资产负债表日后第2年	895	1,003
资产负债表日后第3年	498	498
以后年度	<u>1,177</u>	<u>1,177</u>
合计	<u>4,779</u>	<u>6,222</u>

注：本期深圳市金地置业顾问有限公司与深圳地铁有限公司原签订的地铁商铺租赁的租赁合同已终止。

## 62. 资产负债表日后事项

2008年7月3日，公司2008年第10次临时董事会决议通过《关于终止执行公司2008年第3次临时董事会决议通过的〈关于〈金地(集团)股份有限公司股票期权激励计划(草案)〉的议案〉并暂停公司股权激励计划有关事宜的议案》。

### 63. 母公司财务报表主要项目注释

#### (1)其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

	期末数				期初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	18,771,152,890.21	99.99	343,718.62	18,770,809,171.59	12,584,406,884.22	99.98	325,983.63	12,584,080,900.59
1至2年	1,481,349.81	0.01	74,067.49	1,407,282.32	698,083.94	0.01	34,904.19	663,179.75
2至3年	-	-	-	-	-	-	-	-
3年以上	933,800.19	0.00	46,690.01	887,110.18	1,020,158.10	0.01	51,007.91	969,150.19
合计	<u>18,773,568,040.21</u>	<u>100</u>	<u>464,476.12</u>	<u>18,773,103,564.09</u>	<u>12,586,125,126.26</u>	<u>100</u>	<u>411,895.73</u>	<u>12,585,713,230.53</u>

其他应收款按客户类别分析如下：

类别	期末数				期初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
一、单项金额重大	18,764,138,517.73	99.95	-	18,764,138,517.73	12,562,061,966.06	99.81	-	12,562,061,966.06
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	-	-	-	-	-	-	-	-
三、其他不重大	9,429,522.48	0.05	464,476.12	8,965,046.36	24,063,160.20	0.19	411,895.73	23,651,264.47
合计	<u>18,773,568,040.21</u>	<u>100</u>	<u>464,476.12</u>	<u>18,773,103,564.09</u>	<u>12,586,125,126.26</u>	<u>100</u>	<u>411,895.73</u>	<u>12,585,713,230.53</u>

其他应收款余额中无应收持有公司5%(含5%)以上股份的股东的欠款。

63. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(2) 长期股权投资

(a) 长期股权投资详细情况如下：

<u>被投资公司名称</u>	<u>初始投资额</u>	<u>期初数</u>	<u>本期新增投资</u>	<u>本期权益调整</u>	<u>本期现金股利</u>	<u>其他减少</u>	<u>期末数</u>
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
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	29,375,514.15	-	812,700.05	-	-	30,188,214.20
上海合建资产管理有限公司	85,249,600.00	58,382,219.56	-	-2,702,979.78	-	-	55,679,239.78
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	129,696,080.00	126,426,375.41	-	-3,259,954.98	-	-	123,166,420.43
小计	219,845,660.00	214,184,109.12	-	-5,150,234.71	-	-	209,033,874.41
按成本法核算							
北京金地鸿业房地产开发有限公司	148,000,000.00	148,000,000.00	-	-	-	-	148,000,000.00
北京金地兴业房地产有限公司	64,000,000.00	64,000,000.00	-	-	-	-	64,000,000.00
北京金地远景房地产开发有限公司	96,000,000.00	96,000,000.00	-	-	-	-	96,000,000.00
北京金地伟盛房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00
深圳市金地物业管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	-	-	-	-	6,000,000.00
深圳市金地置业顾问有限公司	1,250,000.00	1,250,000.00	-	-	-	-	1,250,000.00
深圳市金地宾馆有限公司	4,800,000.00	4,800,000.00	-	-	-	-	4,800,000.00
深圳市金地建材有限公司	900,000.00	900,000.00	-	-	-	-	900,000.00
深圳市思创设计顾问有限公司	900,000.00	900,000.00	-	-	-	-	900,000.00
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
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
深圳市国际网球俱乐部有限公司	111,213,950.35	111,213,950.35	-	-	-	-	111,213,950.35
上海格林风范房地产发展有限公司	140,000,000.00	140,000,000.00	-	-	-	-	140,000,000.00

深圳市金地住宅开发有限公司	25,600,000.00	25,600,000.00	-	-	-	-	25,600,000.00
金地集团武汉房地产开发有限公司	39,000,000.00	39,000,000.00	20,961,322.16	-	-	-	59,961,322.16
武汉市金地宏业房地产开发有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00	-	-	-	-	18,000,000.00
金地集团珠海投资有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00	-	-	-	-	27,000,000.00
金地(集团)天津房地产开发有限公司	197,200,000.00	197,200,000.00	-	-	-	-	197,200,000.00
深圳市金地网球中心有限公司	800,000.00	800,000.00	-	-	-	-	800,000.00
辉煌商务有限公司	1,060,900.00	1,060,900.00	-	-	-	-	1,060,900.00
广州市东凌房地产开发有限公司	504,000,000.00	504,000,000.00	-	-	-	-	504,000,000.00
西安金地置业投资有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	-	-	-	-	150,000,000.00
东莞市金地房地产投资有限公司	61,710,118.00	61,710,118.00	-	-	-	-	61,710,118.00
宁波金杰房地产发展有限公司	37,500,000.00	37,500,000.00	-	-	-	-	37,500,000.00
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
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
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
深圳市金地新城房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00
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
珠海市格林投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00
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
金地(集团)天津投资发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00
金地集团南京置业发展有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	-	-	-	-	20,000,000.00
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
广州市江岸房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00
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
杭州金地中天房地产发展有限公司	180,000,000.00	84,000,000.00	96,000,000.00	-	-	-	180,000,000.00
上海金地经久房地产发展有限公司	8,500,000.00	-	8,500,000.00	-	-	-	8,500,000.00
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
小计	<u>2,383,801,635.16</u>	<u>2,179,301,635.16</u>	<u>225,461,322.16</u>	-	-	-	<u>2,404,762,957.32</u>
合计	<u>2,603,647,295.16</u>	<u>2,393,485,744.28</u>	<u>225,461,322.16</u>	<u>-5,150,234.71</u>	-	-	<u>2,613,796,831.73</u>

63. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(2) 长期股权投资 - 续

(b) 合营企业及联营企业清单及其主要财务信息

<u>被投资公司名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u>	<u>占被投资公司 注册资本比例</u>	<u>占被投资公司 表决权的比例</u>	<u>被投资公司 期末资产总额</u> 人民币元	<u>被投资公司 期末负债总额</u> 人民币元	<u>被投资公司 本期营业收入总额</u> 人民币元	<u>被投资公司 本期净利润</u> 人民币元
联营企业									
上海浦发金地房地产发展有限公司	上海	房地产开发	10,000,000.00	49%	49%	96,520,402.88	34,911,802.46	4,461,257.40	1,658,571.53
上海合建资产管理有限公司	上海	资产管理	372,988,600.00	22.86%	22.86%	243,225,195.46	-341,032.79	15,656,000.00	-11,783,903.66
武汉金地辉煌房地产开发有限公司(注1)	武汉	房地产开发	704,870,000.00	18.4%	33.33%	807,732,267.21	116,188,103.06	-	-6,652,969.34

注1：详见附注16。

(c) 本公司于2008年6月30日持有的长期股权投资之被投资单位向本公司转移资金的能力未受到限制。



63. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(3) 其他非流动资产

	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
其他债权投资	23,555,000.00	23,555,000.00
减：其他债权投资减值准备	<u>8,535,679.33</u>	<u>8,535,679.33</u>
其他债权投资净值	<u><u>15,019,320.67</u></u>	<u><u>15,019,320.67</u></u>

<u>被投资项目名称</u>	<u>初始金额</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元	<u>本期增减</u> 人民币元	<u>减值准备</u> 人民币元	<u>期末账面价值</u> 人民币元
金信双龙房地产 投资信托计划	<u>25,000,000.00</u>	<u>23,555,000.00</u>	<u>-</u>	<u>8,535,679.33</u>	<u><u>15,019,320.67</u></u>

(4) 营业收入

	<u>本期累计数</u> 人民币元	<u>上期累计数</u> 人民币元
主营业务		
其中：房地产销售	2,410,740.00	3,780,326.00
物业出租	6,070,370.00	6,030,000.00
其他业务	-	15,535,722.05
合计	<u><u>8,481,110.00</u></u>	<u><u>25,346,048.05</u></u>

(5) 营业成本

	<u>本期累计数</u> 人民币元	<u>上期累计数</u> 人民币元
主营业务		
其中：房地产销售	1,320,689.85	1,070,943.45
物业出租	3,209,895.73	3,544,840.46
其他业务	-	28,671.20
合计	<u><u>4,530,585.58</u></u>	<u><u>4,644,455.11</u></u>

63. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(6) 投资收益

	本期数	上期数
	人民币	人民币
按权益法确认收益	-5,150,234.71	9,960,865.83
子公司分配股利	279,705,244.11	-
合计	<u>274,555,009.40</u>	<u>9,960,865.83</u>

(7) 公司对控股子公司提供担保情况：

截止2008年6月30日，公司为子公司深圳市金地住宅开发有限公司向中国工商银行深圳市红围支行人民币2亿元借款提供保证担保；为子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司向中国工商银行深圳市红围支行人民币2.5亿元借款提供保证担保。

64. 财务报表之批准

本公司及合并财务报表于2008年7月29日已经本公司董事会批准。

---

补充资料：

### 一. 全面摊薄和加权平均计算后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》(2007年修订)的有关规定而编制的。

报告期利润		按照归属于公司普通股股东的净利润计算	按照扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算
净资产收益率	全面摊薄	2.77%	2.74%
	加权平均	2.81%	2.79%
每股收益(元)	基本每股收益	0.14	0.14
	稀释每股收益	0.14	0.14

#### 计算公式

全面摊薄净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{全面摊薄净资产收益率} = P \div E$$

其中：P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E为归属于公司普通股股东的期末净资产。

上述“归属于公司普通股股东的净利润”不包括少数股东损益金额；“扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润”以扣除少数股东损益后的合并净利润为基础，扣除母公司非经常性损益(应考虑所得税影响)、各子公司非经常性损益(应考虑所得税影响)中母公司普通股股东所占份额；“归属于公司普通股股东的期末净资产”不包括少数股东权益金额。

加权平均净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = \frac{P}{E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 + E_k \times M_k \div M_0}$$

其中：P分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；

NP为归属于公司普通股股东的净利润；

E0为归属于公司普通股股东的期初净资产；

Ei为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；

Ej为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；

M0为报告期月份数；

Mi为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；

Mj为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；

一. 全面摊薄和加权平均计算后净资产收益率及每股收益 - 续

Ek为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；

Mk为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

基本每股收益的计算公式如下：

$$\text{基本每股收益} = \frac{P}{S} = \frac{P}{S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k}$$

其中：P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；

S为发行在外的普通股加权平均数；

S0为期初股份总数；

S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；

Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；

Sj为报告期因回购等减少股份数；

Sk为报告期缩股数；

M0报告期月份数；

Mi为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；

Mj为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

稀释每股收益的计算公式如下：

$$\text{稀释每股收益} = \frac{[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})]}{(S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})}$$

其中：P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。

## 二. 财务报表项目变动情况分析

本财务报表项目变动情况分析是金地(集团)股份有限公司(以下简称“金地公司”)按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第15号 – 财务报告的一般规定》(2007年修订)的有关规定而编制的。

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度	原因分析
货币资金	7,288,186,407.12	2,510,694,476.52	4,777,491,930.60	190%	本期售楼款增加、借款增加及发行公司债
预付款项	537,618,510.42	2,166,656,083.81	-1,629,037,573.39	-75%	购地支出转为存货
其他应收款	454,833,015.77	712,146,578.42	-257,313,562.65	-36%	购地投标保证金转出
存货	25,307,683,216.39	18,624,486,840.34	6,683,196,376.05	36%	开发规模增长
其他流动资产	767,005,379.38	440,694,516.37	326,310,863.01	74%	预缴税金增加
持有至到期投资	144,000,000.00	-	144,000,000.00	N/A	本期购入银行票据
投资性房地产	589,355,983.29	192,383,487.94	396,972,495.35	206%	投资性物业增加
长期待摊费用	25,980,648.12	3,473,370.89	22,507,277.23	648%	融资费用增加
其他非流动资产	15,019,320.67	237,019,320.67	-222,000,000.00	-94%	委托贷款减少
短期借款	3,013,275,000.00	1,943,275,000.00	1,070,000,000.00	55%	公司开发规模扩大,外部融资增加
应付账款	830,750,040.31	1,414,993,688.43	-584,243,648.12	-41%	按合同约定支付工程款
预收款项	6,594,059,254.14	3,793,158,808.26	2,800,900,445.88	74%	预收房款增加
应付职工薪酬	70,635,954.12	196,497,232.85	-125,861,278.73	-64%	支付人工费用
应交税费	32,125,899.25	193,594,729.10	-161,468,829.85	-83%	缴纳税费
其他应付款	3,152,140,876.83	2,011,481,517.58	1,140,659,359.25	57%	少数股东借款增加
一年内到期的非流动负债	2,780,000,000.00	1,100,000,000.00	1,680,000,000.00	153%	一年内到期借款增加
长期借款	8,117,153,465.99	5,404,671,714.29	2,712,481,751.70	50%	公司开发规模扩大,外部融资增加
应付债券	1,219,616,700.00	-	1,219,616,700.00	N/A	发行公司债
股本	1,678,153,846.00	839,076,923.00	839,076,923.00	100%	公积金转增股本
外币报表折算差额	112,047,877.78	44,709,322.17	67,338,555.61	151%	汇率变动幅度大
少数股东权益	991,442,181.63	759,615,697.01	231,826,484.62	31%	少数股东投入增加

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度	原因分析
营业税金及附加	295,936,958.55	197,324,317.16	98,612,641.39	50%	计提税金增加
销售费用	167,669,946.53	81,539,454.65	86,130,491.88	106%	销售增加
管理费用	142,048,925.23	106,465,749.41	35,583,175.82	33%	业务规模增加
财务费用	48,127,819.21	10,527,212.99	37,600,606.22	357%	筹资费用增加
投资收益	-5,516,867.23	8,052,176.02	-13,569,043.25	-169%	联营企业利润减少
营业外收入	12,294,628.05	3,294,459.14	9,000,168.91	273%	财政补助增加
营业外支出	12,410,693.59	1,248,353.07	11,162,340.52	894%	捐赠支出增加

所得税费用	90,527,419.85	151,722,716.41	-61,195,296.56	-40%	税率下降
-------	---------------	----------------	----------------	------	------

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度	原因分析
经营活动产生的现金流量净额	-1,474,331,164.67	-1,285,360,772.30	-188,970,392.37	-15%	项目投入较上年同期增加
投资活动产生的现金流量净额	-147,651,882.18	-51,368,744.33	-96,283,137.85	-187%	投资较上年同期增加
筹资活动产生的现金流量净额	6,420,677,254.66	1,500,494,892.34	4,920,182,362.32	328%	借款增加

管理层提供的补充信息由金地(集团)股份有限公司下列负责人签署:

企业法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

2008年7月29日