

# 金地（集团）股份有限公司

## Gemdale Corporation

（深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道 2007 号金地中心 32 层）



### 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券 募集说明书摘要

注册金额	50 亿元
增信情况	无担保
发行人	金地（集团）股份有限公司
主承销商/受托管理人	中国国际金融股份有限公司
资信评级机构	联合资信评估股份有限公司
信用评级结果	主体评级：AAA；评级展望：稳定 债项评级：AAA；评级展望：稳定

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：

中国国际金融股份有限公司



（北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）

签署日期：2021 年 8 月 4 日

## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。。

# 目录

声明 .....	1
目录 .....	2
释义 .....	4
<b>第一节 发行条款 .....</b>	<b>7</b>
一、本次债券的核准情况.....	7
二、本次债券的基本条款.....	7
三、本次债券发行及上市安排.....	10
四、认购人承诺.....	10
<b>第二节 募集资金运用 .....</b>	<b>12</b>
一、本次债券的募集资金规模.....	12
二、本期债券募集资金使用计划.....	12
三、募集资金的现金管理.....	21
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	21
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	22
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	22
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	22
八、发行人前次公司债券募集资金使用情况.....	23
九、本次债券发行后公司资产负债结构的变化.....	23
<b>第三节 发行人基本情况 .....</b>	<b>25</b>
一、公司基本情况.....	25
二、公司历史沿革情况.....	26
三、最近三年及一期重大资产重组情况 .....	34
四、公司控股股东及实际控制人基本情况.....	34
五、公司重要权益投资情况.....	36
六、发行人组织结构及法人治理结构.....	49
七、公司董事、监事及高级管理人员基本情况.....	58
八、公司主营业务情况.....	67
九、公司所处行业状况及竞争情况.....	115
十、发展战略目标.....	138
十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....	141
十二、公司报告期内违规受罚情况.....	141
十三、发行人报告期内资金被违规占用情况.....	141
十四、发行人信息披露制度及投资者关系管理的相关制度安排.....	141

十五、公司利润分配情况.....	142
十六、社会责任情况.....	143
十七、媒体质疑事项.....	146
<b>第四节 财务会计信息 .....</b>	<b>147</b>
一、最近三年财务报告审计情况.....	147
二、发行人财务报表.....	158
三、最近三年及一期合并报表范围及变化情况 .....	172
四、发行人报告期内的主要财务指标.....	189
五、非经常性损益.....	192
六、管理层讨论与分析.....	193
七、有息债务情况.....	230
八、关联交易情况.....	232
九、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	262
十、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排.....	264
<b>第五节 发行人信用状况 .....</b>	<b>267</b>
一、报告期内历次主体评级、变动情况及原因.....	267
二、本次债券的信用评级情况.....	270
三、发行人资信情况.....	272
<b>第六节 备查文件 .....</b>	<b>281</b>
一、备查文件.....	281
二、查阅地点.....	281

## 释义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司、金地集团	指	金地（集团）股份有限公司
本次债券	指	金地（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行的住房租赁专项公司债券
本次发行	指	本次债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《金地（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《金地（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券募集说明书摘要》
债券持有人	指	根据债券登记托管机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
《债券持有人会议规则》	指	《金地（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	《关于金地（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之债券受托管理协议》
主承销商、主承销商、债券受托管理人、受托管理人、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司

评级机构、资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
律师	指	北京市中伦律师事务所
会计师	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《金地（集团）股份有限公司章程》
最近三年及一期、报告期	指	2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月
最近一年	指	2020 年
最近一期	指	2021 年 1-3 月
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布并自 2007 年 1 月 1 日起施行的 1 项基本准则和 38 项具体准则以及后续颁布

或修订的其他具体准则、相关应用指南、解释和其他规定的统称

董事会	指	金地（集团）股份有限公司董事会
股东大会	指	金地（集团）股份有限公司股东大会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国土资源部	指	原中华人民共和国国土资源部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
银监会	指	原中国银行业监督管理委员会
银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
金地商置	指	金地商置集团有限公司
金地物业	指	深圳市金地物业管理有限公司
金地大百汇	指	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司
金地旧改公司	指	深圳市金地旧城改造开发有限公司
广州碧臻	指	广州碧臻房地产开发有限公司
广州东凌	指	广州市东凌房地产开发有限公司

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行条款

### 一、本次债券的核准情况

2021 年 4 月 15 日，公司第九届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司发行债务融资工具的议案》，关于本次发行债务融资工具的决议有效期为 36 个月。

2021 年 5 月 11 日，公司 2020 年年度股东大会审议通过了《关于公司发行债务融资工具的议案》。

【】年【】月【】日，经中国证券监督管理委员会注册（证监许可 [2021]【】号），本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

### 二、本次债券的基本条款

（一）发行主体：金地（集团）股份有限公司

（二）债券名称：金地（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券

（三）注册金额：本次债券发行规模为不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）。

（四）分期发行安排：本次债券拟分期发行，首期发行规模不超过 9.30 亿元。

（五）票面金额：本次债券面值人民币 100 元。

（六）发行价格：按面值平价发行。

（七）债券期限：本次债券期限不超过 20 年（含 20 年），可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种，具体期限由管理层根据公司资金需求情况和发行时市场情况在上述范围内确定。

（八）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

（九）债券利率及确定方式、定价流程：本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致，在利率询价区间内确定。

（十）还本付息的期限和方式：本次债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本次债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

（十一）起息日：【】年【】月【】日。

（十二）付息日：本次债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】日、如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息。

（十三）兑付日：本次债券的兑付日期为【】年【】月【】日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

（十四）兑付价格：本次债券兑付价格为 100 元，与面值一致。

（十五）利息登记日：本次债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

（十六）偿付顺序：本次债券清偿顺序等同于发行人普通债务。

（十七）支付金额：本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（十八）付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

（十九）担保情况：本次债券无担保。

（二十）募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二十一）信用级别及资信评级机构：经联合资信综合评定，发行人的主体信用等

级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。联合资信将在本次债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

（二十二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

（二十三）发行方式：本次债券发行采取网下面向专业投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

（二十四）发行对象：本次债券面向《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的专业投资者公开发行（法律、法规禁止购买者除外）。

（二十五）配售原则：主承销商根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

（二十六）向公司股东配售的安排：本次债券不向公司股东优先配售。

（二十七）承销方式：本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（二十八）拟上市地：上海证券交易所。

（二十九）募集资金用途：本次债券募集资金拟用于发行人住房租赁项目及补充流动资金、偿还有息债务等法律允许的用途。

（三十）新质押式回购：公司主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本次债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

（三十一）债券发行、登记托管结算及上市流通安排：本次发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

（三十二）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

### 三、本次债券发行及上市安排

#### （一）本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：【】年【】月【】日。

发行首日：【】年【】月【】日。

预计发行/网下认购期限：【】年【】月【】日-【】年【】月【】日。

#### （二）本次债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

### 四、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人、二级市场的购买人以及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书及摘要对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券，均视作同意由中金公司担任本次债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《关于金地（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《金地（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。



## 第二节 募集资金运用

### 一、本次债券的募集资金规模

经发行人股东大会及董事会审议通过，并经中国证监会“证监许可【】号”文件同意注册，本次债券发行规模不超过 50 亿元，其中 35 亿元拟用于公司住房租赁项目、15 亿元拟用于补充公司流动资金及偿还有息负债，采取分期发行。其中，本期债券首期拟发行不超过 9.30 亿元。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本次债券首期拟发行总额为不超过 9.30 亿元，其中 6.51 亿元拟用于公司住房租赁项目，2.79 亿元用于补充公司营运资金、偿还有息负债。

根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务、补充流动资金等的具体金额或调整具体的募投项目。

#### （一）住房租赁项目

##### 1、公司自有住房租赁项目

本次债券首期拟使用 6.16 亿元用于公司自有住房租赁项目，项目情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	预计总投资金额 <sup>1</sup>	住房租赁部分投资总额 <sup>2</sup>	住房租赁部分投资总额（不含地价款）	拟使用募集资金总额
1	杭政储出【2017】51号地块商品住宅（设配套公建）项目（九堡项目）	51.08	11.93	3.50	2.83
2	杭政储出【2017】39号地块商品房住宅（设配套公建）（下沙西项目）	21.22	2.40	1.43	0.20
3	杭政储出【2019】10号地块商品住宅（设配套公建）项目（拱墅运河项目）	23.57	7.44	2.12	2.12
4	杭州市萧山区萧政储出【2020】9号地块（戴村项目）	11.27	2.77	1.52	1.01

<sup>1</sup>备案总投

<sup>2</sup> 包含地价款、建安、开发间接费、资本化利息、精装修费用等

序号	项目名称	预计 总投资额 <sup>1</sup>	住房租赁部 分投资总额 <sup>2</sup>	住房租赁部分 投资总额 (不含地价款)	拟使用募集 资金总额
	总计	107.14	24.54	8.57	6.16

项目详情：

**(1) 杭政储出【2017】51号地块商品住宅（设配套公建）项目（杭州九堡项目）**

该项目所涉及地块为杭政储出【2017】51号地块，位于杭州市，东至三卫路，南至杭海路等，西至九福路，北至科兴街。项目地块出让宗地面积约 76,674 平方米，总建筑面积约 242,788.48 平方米，地上总建筑面积不大于 168,682.80 平方米，项目备案总投资约 510,806.5 万元。按照土地合同等文件相关约定，地块建成后受让人（即发行人）自己持有所建商品房屋面积与地块实际商品房屋面积的比值不少于 26%，上述面积为地块实际所建且计入容积率的地上建筑面积，但不含须按规定移交房屋、物业用房等公共房产面积。地块内配套公建建设面积不大于地上总建筑面积的 10%。

本项目预计可提供自持租赁面积 43,391 平方米。预计可提供租赁住房 339 套，合计约 1,221 间。自持住房租赁部分总投资规模（含地价款）约为 119,308 万元，已于 2017 年 12 月实际开工，自持项目已毛坯形式竣工，目前正在精装修，2021 年 4 月首期开业，剩余房源预计 2021 年 8 月底前入市。按照占地面积分摊的方式，住房租赁部分的地价款约为 84,270 万元，扣除地价后，住房租赁部分投资金额约为 35,038 万元。截至 2021 年 3 月末，租赁部分已投入金额（不含地价款）29,235 万元，后续投入主要为精装修投入。

首期债券募集资金拟用于本住房租赁项目的装修或偿还与住房租赁项目相关的有息债务（本金及利息）合计 2.83 亿元。

该项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）等有关项目资本金出资要求，地价款已覆盖项目资本金金额。上述置换完成投资后，项目仍符合项目资本金出资要求、项目相关批复以及相关合同的规定和约定。

该项目土地受让权人为发行人合并范围下属项目公司杭州金霖房地产开发有限公司。该地块项目已取得的主管部门批准情况如下：

表：项目审批情况表

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	浙江省企业投资项目 备案（赋码）信息表	2017-330104-70-03-073366-000	江干区发改委	2017 年 11 月 15 日
环评	建设项目环境影响登 记表	201833010400000325	注	2018 年 8 月 2 日
土地	不动产权证书	浙（2018）杭州市不动产权第 0207063 号	杭州市国土资源 局	2018 年 7 月 18 日
规划	建设用地规划许可证	地字第 330100201700262 号	杭州市规划局	2017 年 11 月 20 日
	建设工程规划许可证	建字第 330100201800189 号	杭州市规划局	2018 年 6 月 13 日
施工	建筑工程施工许可证 （一标段）	330104201807310101	杭州市江干区住 房和城乡建设局	2018 年 7 月 31 日
	建筑工程施工许可证 （二标段）	330104201807310201	杭州市江干区住 房和城乡建设局	2018 年 7 月 31 日

注：本项目已于 2018 年 8 月 2 日在“浙江政务服务网网站”完成了备案登记。

## （2）杭政储出【2017】39 号地块商品房住宅（设配套公建）（杭州下沙大学城北西地块项目）

该项目所涉及地块为杭政储出【2017】39 号地块，位于杭州市经济技术开发区，东至文淙北路，南至凌云街，西至春新路，北至水云街。项目地块出让宗地面积约 38,504 平方米，总建筑面积约 142,380.53 平方米，地上总建筑面积约 94,880.53 平方米，项目备案总投资约 212,210 万元。按照土地合同等文件相关约定，地块建成后受让人（即发行人）自己持有所建商品房屋面积与地块实际商品房屋面积的比值不少于 23%，上述面积为地块实际所建且计入容积率的地上建筑面积，但不含须按规定移交房屋、物业用房等公共房产面积。地块内配套公建建设面积不大于地上总建筑面积的 10%。

本项目预计可提供自持租赁面积 20,978 平方米，预计可提供租赁住房 199 套，合计约 944 间。自持住房租赁部分总投资规模（含地价款）约为 24,013 万元，并已于 2018 年 1 月实际开工，项目已毛坯形式竣备，自持部分待精装修后投入运营。按照占地面积分摊的方式，住房租赁部分的地价款约为 9,745 万元，扣除地价后，住房租赁部分投资

金额约为 14,268 万元。截至 2021 年 3 月末，租赁部分已投入金额（不含地价款）12,318 万元，后续投入主要为精装修投入。

首期债券募集资金拟用于本住房租赁项目的装修合计 0.20 亿元。

该项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）等有关项目资本金出资要求，地价款已覆盖项目资本金金额。上述置换完成投资后，项目仍符合项目资本金出资要求、项目相关批复以及相关合同的规定和约定。

该项目土地受让权人为发行人合并范围下属项目公司杭州金兴房地产开发有限公司。该地块项目已取得的主管部门批准情况如下：

表：项目审批情况表

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	杭州市企业投资项目备案通知书	杭经开经备【2017】28 号	杭州经济技术开发区经济发展局	2017 年 10 月 10 日
环评	杭州经济技术开发区环境保护局建设项目环境影响评价文件审批意见	杭经开环评批【2018】5 号	杭州经济技术开发区管理委员会	2018 年 1 月 26 日
土地	不动产权证书	浙（2018）杭州市不动产权第 0028105 号	杭州市国土资源局	2018 年 2 月 7 日
规划	建设用地规划许可证	地字第 330100201700213 号	杭州市规划局	2017 年 10 月 12 日
	建设工程规划许可证	建字第 330100201700401 号	杭州市规划局	2017 年 12 月 19 日
施工	建筑工程施工许可证（一标段）	330125201801160101	杭州经济技术开发区管理委员会	2018 年 1 月 16 日

### （3）杭政储出【2019】10 号地块商品住宅（设配套公建）项目（杭州拱墅运河项目）

该项目所涉及地块为杭政储出【2019】10 号地块，位于杭州市拱墅区，东至通益路绿带，南至祥泰街，西至祥景路，北至周家河绿带。项目地块出让宗地面积约 31,601 平方米，总建筑面积约 119,190.50 平方米，项目备案总投资约 235,702 万元。按照土

地合同等文件相关约定：1. 地块建成后受让人（即发行人）自持商品住房面积应全部为商品住房，并应全部用于公开对外租赁，自持商品住房面积占地上计容面积（不含移交房屋、物业用房等公共房产面积）的比例不少于 21%；2. 地上出让住宅总建筑面积中，不少于 7,900.25 平方米地上住宅建筑面积作为配建公共租赁住房，由受让人按《杭州市公共租赁住房配建协议书》要求同步建设并无偿移交。

本项目预计可提供自持租赁面积 14,581 平方米，公共租赁住房 7,905.5 平方米。预计可提供租赁住房 140 套，合计约 476 间。自持住房租赁部分及公租房部分总投资规模（含地价款）合计约为 74,445 万元，并已于 2019 年 7 月实际开工，计划于 2021 年 12 月竣备，自持项目精装后预计于 2022 年上半年投入运营。按照建筑面积分摊的方式，住房租赁部分的土地出让金金额合计约为 53,237 万元；扣除地价后，住房租赁部分投资金额合计约为 21,208 万元。截至 2021 年 3 月末，发行人已对自持住房租赁部分及公租房部分项目投入资金（不含地价款）合计约 9,829 万元。

首期债券募集资金将用于本住房租赁项目的建安费用（已剔除地价款，包括但不限于用于支付工程款、支付职工薪酬、购买原材料、支付税费等），或偿还与住房租赁项目相关的有息债务（本金及利息），或用于租赁住房的装修金额合计为 2.12 亿元。

该项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）等有关项目资本金出资要求，地价款已覆盖项目资本金金额。上述置换完成投资后，项目仍符合项目资本金出资要求、项目相关批复以及相关合同的规定和约定。

该项目土地受让权人为发行人合并范围下属项目公司杭州金贤房地产开发有限公司。该地块项目已取得的主管部门批准情况如下：

表：项目审批情况表

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表	2019-330105-70-03-800252	杭州市拱墅区发展改革和经济信息化局	2019 年 7 月 4 日
环评	建设项目环境影响	201933010500000316	注	2019 年 7 月 29 日

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
	登记表			
土地	不动产权证书	浙（2019）杭州市不动产权 第 0202130 号	杭州市规划和自 然资源局	2019 年 8 月 30 日
	不动产权证书	浙（2019）杭州市不动产权 第 0202096 号	杭州市规划和自 然资源局	2019 年 8 月 30 日
规划	建设用地规划许可 证	地字第 330100201900206 号	杭州市规划和自 然资源局	2019 年 7 月 10 日
	建设工程规划许可 证	建字第 330100201900240 号	杭州市规划和自 然资源局	2019 年 7 月 26 日
施工	建筑工程施工许可 证（标段一）	330105201909250101	杭州市拱墅区住 房和城市建设局	2019 年 9 月 25 日
	建筑工程施工许可 证（标段二）	330105201909230101	杭州市拱墅区住 房和城市建设局	2019 年 9 月 23 日

注：本项目已于 2019 年 7 月 29 日在“浙江政务服务网网站”完成了备案登记。

#### （4）杭州市萧山区萧政储出【2020】9 号地块（杭州戴村项目）

该项目所涉及地块为萧政储出【2020】9 号地块，位于杭州市戴村镇，东至规划校前大道，南至恒达路，西至规划市政路，北至桥前大道。项目地块出让宗地面积约 42,167 平方米，总建筑面积约 115,200.52 平方米，项目备案总投资约 112,709 万元。按照土地合同等文件相关约定：1. 地块建成后受让人（即发行人）自持商住房面积占地上计容面积（不含移交房屋、物业用房等公共房产面积）比例不低于 22%，并应全部用于公开对外租赁；2. 需配建面积为 4,006 平方米的公租房，建成后无偿移交杭州萧山城市建设投资集团有限公司，并由杭州市萧山区住房和城乡建设局负责监管。

本项目预计可提供自持租赁住房租赁面积 16,302 平方米，预计可提供租赁住房 78 套，合计约 288 间；公租房部分预计可提供面积 4,012 平米。自持住房租赁部分总投资规模（含地价款）约为 25,112 万元，公租房部分总投资规模（含地价款）约为 2,636 万元，合计 27,748 万元，并已于 2020 年 6 月实际开工，计划于 2022 年 6 月竣工，自

持部分精装修后将投入运营。按照建筑面积分摊计算的方式，住房租赁部分的地价款合计约为 12,507 万元。扣除地价后，住房租赁部分的总投资金额约为 15,241 万元。截至 2021 年 3 月末，发行人已对自持租赁部分与公租房部分（不含地价款）投入资金约 7,099 万元。

首期债券募集资金将用于本住房租赁项目的建安费用（已剔除地价款，包括但不限于用于支付工程款、支付职工薪酬、购买原材料、支付税费等），或偿还与住房租赁项目相关的有息债务（本金及利息），或用于租赁住房的装修合计金额 1.01 亿元。

该项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）等有关项目资本金出资要求，地价款已覆盖项目资本金金额。上述置换完成投资后，项目仍符合项目资本金出资要求、项目相关批复以及相关合同的规定和约定。

该项目土地受让权人为发行人合并范围下属项目公司杭州金戴房地产开发有限公司。该地块项目已取得的主管部门批准情况如下：

表：项目审批情况表

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表	2020-330109-70-03-124756	浙江省杭州市萧山区发展和改革委员会	2020 年 4 月 29 日
环评	建设项目环境影响登记表	202033010900000455	注	2020 年 5 月 29 日
土地	不动产权证书	浙（2020）萧山区不动产权第 0090813 号	杭州市规划和自然资源局	2020 年 9 月 4 日
规划	建设用地规划许可证	地字第 330109202000023 号	杭州市规划和自然资源局	2020 年 5 月 8 日
	建设工程规划许可证	建字第 330109202000166 号	杭州市规划和自然资源局	2020 年 6 月 16 日
施工	建筑工程施工许可证	330109202006240101	杭州市萧山区住房和城乡建设局	2020 年 6 月 24 日

注：本项目已于 2020 年 5 月 29 日在“浙江政务服务网网站”完成了备案登记。

## 2、轻资产型长租公寓项目

本次债券首期拟使用 **0.35** 亿元用于公司承租或受托经营的轻资产类住房租赁项目的装修改造及租赁支出，项目情况如下：

序号	项目名称	租赁期限	项目类型	预计 2021-2023 年 需投入建安、硬装、 软装的成本支出 (万元)	预计 2021-2023 年 运营成本支出 (万元)	拟使用募集 资金金额 (亿元)
1	清湖 4 期 104 栋	2018.10.01-2030.09.30	轻资产	11.04	515.41	<b>0.052</b>
2	梅林 2 期 29A 栋	2018.9.25-2030.9.24	轻资产	8.39	426.87	<b>0.043</b>
3	梅林 2 期 32 栋	2018.9.20-2030.9.19	轻资产	19.08	809.84	<b>0.082</b>
4	梅林 1 期 36 栋	2018.8.10-2031.8.9	轻资产	23.38	993.66	<b>0.101</b>
5	梅林 3 期 26 栋	2018.10.15-2030.10.14	轻资产	23.50	699.71	<b>0.072</b>
合计：				<b>85.39</b>	<b>3,445.49</b>	<b>0.35</b>

项目详情：

### (1) 清湖 4 期 104 栋

该项目位于深圳市龙华区清湖村清湖东路 104 号，项目经营建筑面积（住房租赁部分）1,782.1 平方米，可租赁面积 1,995 平方米，提供租赁住房 72 间，当前租赁期限为 2018 年 10 月 1 日至 2030 年 9 月 30 日。

2021 至 2023 年预计需投入包括建安、硬装和软装成本等支出约 11.04 万元；运营成本（含租金支出）预计约 178.46 万元（2021 年运营成本 169.30 万元，2022 年运营成本 171.05 万元，2023 年运营成本 175.06 万元）。

### (2) 梅林 2 期 29A 栋

该项目位于深圳市上梅林新兴村二期 29A 号，项目经营建筑面积（住房租赁部分）839.28 平方米，可租赁面积 931 平方米，提供租赁住房 32 间，当前租赁期限为 2018 年 9 月 25 日至 2030 年 9 月 24 日。

2021 至 2023 年预计需投入包括建安、硬装和软装成本等支出约 8.39 万元；运营成

本（含租金支出）预计约 426.87 万元（2021 年运营成本 136.94 万元，2022 年运营成本 144.97 万元，2023 年运营成本 144.97 万元）。

### **（3）梅林 2 期 32 栋**

该项目位于深圳市上梅林新兴村 32 号，项目经营建筑面积（住房租赁部分）1617.26 平方米，可租赁面积 1823 平方米，提供租赁住房 73 间，当前租赁期限为 2018 年 9 月 20 日至 2030 年 9 月 19 日。

2021 至 2023 年预计需投入包括建安、硬装和软装成本等支出约 19.08 万元；运营成本（含租金支出）预计约 809.84 万元（2021 年运营成本 261.98 万元，2022 年运营成本 273.93 万元，2023 年运营成本 273.93 万元）。

### **（4）梅林 1 期 36 栋**

该项目位于深圳市上梅林新兴村 36 号，项目经营建筑面积（住房租赁部分）2,848.43 平方米，可租赁面积 3,020 平方米，提供租赁住房 142 间，当前租赁期限为 2018 年 8 月 10 日至 2031 年 8 月 9 日。

2021 至 2023 年预计需投入包括建安、硬装和软装成本等支出约 23.38 万元；运营成本（含租金支出）预计约 993.66 万元（2021 年运营成本 178.16 万元，2022 年运营成本 407.75 万元，2023 年运营成本 407.75 万元）。

### **（5）梅林 3 期 26 栋**

该项目位于深圳市上梅林新兴村 26 号，项目经营建筑面积（住房租赁部分）1575.96 平方米，可租赁面积 1768 平方米，提供租赁住房 84 间，当前租赁期限为 2018 年 10 月 15 日至 2030 年 10 月 14 日。

2021 至 2023 年预计需投入包括建安、硬装和软装成本等支出约 23.50 万元；运营成本（含租金支出）预计约 699.71 万元（2021 年运营成本 226.30 万元，2022 年运营成本 236.70 万元，2023 年运营成本 236.70 万元）。

根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划等情况，发行人未来可能调整用于上述项目的具体金额。此外，根据公司生产经营规划和项目建设进度等需要，公司未来可能对募投项目进行调整，投资于后续项目，如公司将募集资金投资于后续项目，公司将经公司内部相应授权和决策机制批准后，

### 进行临时信息披露。

对于前述项目的支出发生时间早于本次债券发行时间的，发行人将自筹资金进行支付，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。**上述自筹资金包括但不限于用于支付工程款、支付职工薪酬、购买原材料、支付税费、偿还与住房租赁项目相关的有息债务（本金及利息）等。**如本次债券募集资金到账时间早于相关项目的支出时间，发行人可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

#### （二）补充流动资金、偿还有息负债

本次债券首期募集资金不超过 **2.79 亿元**用于补充公司日常生产经营所需流动资金、偿还有息负债，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本次债券募集资金拟用于公司住房租赁项目及补充公司流动资金、偿还有息负债。

根据公司生产经营规划和项目建设进度需要，公司未来可能对募投项目进行调整，投资于后续项目。如公司将募集资金投资于后续项目，公司将经公司内部相应授权和决策机制批准后，进行临时信息披露。

## 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为确保发行人募集资金的使用与募集说明书及摘要中陈述的用途一致，保障债券持有人的合法权利，发行人、受托管理人发行前将与本次债券监管银行签署《募集资金专项账户管理协议》，约定发行人于上述银行开立募集资金专项账户，委托上述银行作为监管银行对该账户进行管理。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）对发行人负债结构的影响

不考虑其他因素，若本次面向专业投资者公开发行公司债券 50 亿元发行完成，则发行人非流动负债占总负债的比例由 2021 年一季度末的 26.95% 上升到 28.03%，公司资产负债率由 77.81% 上升到 78.06%。

### （二）对发行人短期偿债能力的影响

若本次面向专业投资者公开发行公司债券 50 亿元发行完成，则公司流动比率及速动比率分别从 2021 年一季度末的 1.43 及 0.60 变为 1.43 及 0.61。

### （三）对发行人盈利能力的影响

固定利率公司债券的发行，将有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展，提高发行人整体盈利水平。

## 七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

本公司承诺本次发行的公司债券不涉及新增地方政府债务，募集资金用途亦不用于

偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目，不直接或间接用于**住房租赁项目**外的住宅地产开发项目、购置土地，不转借他人。

## 八、发行人前次公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书摘要签署日，发行人已发行的公司债券“08 金地债”、“15 金地 01”、“16 金地 01”、“16 金地 02”、“17 金地 01”、“17 金地 02”、“18 金地 01”、“18 金地 03”、“18 金地 04”、“18 金地 05”、“18 金地 06”、“18 金地 07”募集资金均按照募集说明书约定使用完毕，“20 金地 01”、“21 金地 01”、“21 金地 03/04”募集资金尚未完全使用，募集资金专项账户运作规范。发行人承诺“20 金地 01”、“21 金地 01”、“21 金地 03/04”募集资金将按募集说明书约定使用。发行人募集资金使用按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款。

## 九、本次债券发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为**2021年一季度末**；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为50.00亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本次债券募集资金净额50.00亿元，假设35亿元用于住房租赁项目，15亿元用于补充流动资金，计入**2021年一季度末**的资产负债表。

表：债券发行对资产负债结构影响表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	34,792,683.38	34,942,683.38	150,000.00
非流动资产合计	8,115,040.12	8,465,040.12	350,000.00
资产总计	42,907,723.50	43,407,723.50	500,000.00
流动负债合计	24,387,183.57	24,387,183.57	0.00
非流动负债合计	8,997,998.71	9,497,998.71	500,000.00

负债合计	<b>33,385,182.28</b>	<b>33,885,182.28</b>	500,000.00
资产负债率（%）	<b>77.81</b>	78.06	<b>0.26</b>
流动比率（倍）	<b>1.427</b>	<b>1.433</b>	0.01

## 第三节 发行人基本情况

### 一、公司基本情况

中文名称：金地（集团）股份有限公司

英文名称：Gemdale Corporation

住所：深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道 2007 号金地中心 32 层

法定代表人：凌克

成立日期：1988 年 1 月 20 日

统一社会信用代码：914403001921816342

注册资本：4,514,583,572 元

实缴资本：4,514,583,572 元

股票上市地：上海证券交易所

公司 A 股简称：金地集团

公司 A 股代码：600383

所属行业：房地产业

信息披露事务负责人  
及职位：徐家俊，董事、高级副总裁、董事会秘书

联系地址：深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道 2007 号金地中心 32 层

邮政编码：518048

电话号码：0755-82039509

网址：[www.gemdale.com](http://www.gemdale.com)

电子信箱：[ir@gemdale.com](mailto:ir@gemdale.com)

经营范围：从事房地产开发经营业务；兴办各类实体（具体项目需另报）；

经营进出口业务；信息咨询（不含限制项目）

## 二、公司历史沿革情况

### （一）公司设立

公司是经深圳市企业制度改革领导小组办公室以《关于改组设立金地（集团）股份有限公司的批复》（深企改办[1996]02 号）批准设立。其中，深圳市福田区国有资产管理局作为主发起人，将其所属金地实业开发总公司经评估后的净资产 5,390 万元作为出资，折为公司 5,390 万股股份，占公司总股本的 49%；深圳市投资管理公司以现金 1,100 万元认购公司 1,100 万股股份，占公司总股本的 10%；美国 UT 斯达康有限公司以现金 1,100 万元认购公司 1,100 万股股份，占公司总股本的 10%；深圳市方兴达建筑工程有限公司以现金 880 万元认购公司 880 万股，占公司总股本的 8%；金地实业开发总公司工会委员会以现金 2,530 万元认购公司 2,530 万股股份，占公司总股本的 23%。深圳市广厦房地产交易评估所对上述金地实业开发总公司的净资产进行了评估并出具了深广交评字[1994]034 号《资产评估报告书》。上述出资已经深圳市民和会计师事务所于 1996 年 1 月 31 日出具的外验资报字[1996]第 001 号《验资报告》验证确认。深圳市国有资产管理办公室于 2000 年 8 月 22 日出具《关于确认金地（集团）股份有限公司国有股权问题的复函》（深国资办函[2000]81 号）对公司的股权结构及股权性质予以确认。2000 年 12 月 17 日，深圳市人民政府下发《关于金地（集团）股份有限公司设立情况的函》（深府函[2000]77 号）对公司设立的合法性予以确认。

1996 年 2 月 8 日，公司在深圳市工商局注册登记，注册资本 11,000 万元，《企业法人营业执照》注册号为 19218163-4 号，执照号为深司字 N12331 号。公司设立时的股本情况如下：

序号	股东名称	持股数量 (万股)	占总股本比例 (%)	股权性质
1	深圳市福田区国有资产管理局	5,390	49.00	国家股
2	金地实业开发总公司工会委员会	2,530	23.00	法人股
3	深圳市投资管理公司	1,100	10.00	国家股
4	美国 UT 斯达康有限公司	1,100	10.00	外资股
5	深圳市方兴达建筑工程有限公司	880	8.00	法人股

序号	股东名称	持股数量 (万股)	占总股本比例 (%)	股权性质
合计		<b>11,000</b>	<b>100.00</b>	

## （二）首次公开发行股票并上市

根据公司 2000 年 7 月 28 日召开 2000 年第二次临时股东大会作出的决议，并经中国证监会出具的《关于核准金地（集团）股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[2001]2 号）核准，公司于 2001 年 1 月 15 日首次向社会公开发行人民币普通股(A 股)股票 9,000 万股，每股发行价 9.42 元。募集资金总额为 84,780 万元，于 2001 年 1 月 19 日全部到位，并经中天勤会计师事务所出具中天勤验资报字[2001]第 B-006 号《验资报告》验证确认。2001 年 3 月 9 日，公司在深圳市工商局办理了相应的工商变更登记手续，《企业法人营业执照》注册号变更为 4403011060681，注册资本变更为 27,000 万元。同时，公司由中外合资股份有限公司变更为内资股份有限公司。

首次公开发行后，发行人股权结构如下表所示：

序号	股东名称	持股数量 (万股)	占总股本比例 (%)	股权性质/类型	
1	深圳市福田投资发展公司	6,520	24.15	国家股	非流通股
2	香港深业控股有限公司	5,040	18.67	外资股	
3	深圳市中科讯实业有限公司	2,240	8.30	法人股	
4	深圳市深业投资开发有限公司	1,120	4.15	国有法人股	
5	深圳市投资管理公司	1,100	4.07	国家股	
6	美国 UT 斯达康有限公司	1,100	4.07	外资股	
7	深圳市方兴达建筑工程有限公司	880	3.26	法人股	
8	境内公众投资者	9,000	33.33	社会公众股	流通股
合计		<b>27,000</b>	<b>100.00</b>		

2001 年 4 月 12 日公司在上海证券交易所挂牌上市。

## （三）上市后历次股权变动

### 1、2003 年股权转让、2004 年股权转让及公开发行股票

2003 年 6 月 27 日，深圳控股有限公司(原名称为香港深业控股有限公司)与金信信

托投资股份有限公司及其一致行动人通和投资控股有限公司签订《股份转让协议》，约定深圳控股有限公司将其持有的 18.67% 的股份计 5,040 万股境外法人股分别转让给金信信托投资股份有限公司 3,540 万股、通和投资控股有限公司 1,500 万股。2003 年 7 月 28 日深圳市国有资产管理办公室以深国资办[2003]159 号文批准本次转让，公司于 2003 年 8 月 14 日办理了股份转让过户手续。

2004 年 4 月 25 日，经国务院国资委以国资产权《关于金地（集团）股份有限公司国有股转让有关问题的批复》([2004]287 号)批准，深圳市深业投资开发有限公司将其持有的 1,120 万股国有法人股转让给广东浩和创业有限公司，股份性质变更为社会法人股。

经公司 2003 年 10 月 13 日召开 2003 年第三次临时股东大会同意，并经中国证监会于 2004 年 12 月 13 日出具的《关于核准金地（集团）股份有限公司增发股票的通知》（证监发行字[2004]163 号）核准，公司于 2004 年 12 月 24 日公开发行了 10,000 万股人民币普通股（A 股），每股发行价 8.98 元，募集资金总额为 89,800 万元，已于 2004 年 12 月 30 日全部到位，并经深圳大华天诚会计师事务所出具深华[2004]验字 078 号验证确认。发行完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量 (万股)	占总股本比例 (%)	股权性质/类型	
1	深圳市福田投资发展公司	6,520	17.62	国家股	非流通股
2	金信信托投资股份有限公司	3,540	9.57	法人股	
3	深圳市中科讯实业有限公司	2,240	6.05	法人股	
4	通和投资控股有限公司	1,500	4.05	法人股	
5	广东浩和创业有限公司	1,120	3.03	法人股	
6	深圳市投资管理公司	1,100	2.97	国家股	
7	美国 UT 斯达康有限公司	1,100	2.97	外资股	
8	深圳市方兴达建筑工程有限公司	880	2.38	法人股	
9	境内公众投资者	19,000	51.35	社会公众股	流通股
合计		<b>37,000</b>	<b>100.00</b>		

## 2、2005 年股权转让、资本公积金转增股本及股份划转

2005 年 5 月 19 日，金信信托投资股份有限公司与福田建设签订《股份转让协议》，金信信托投资股份有限公司将其所持 9.57% 计 3,540 万股股份转让给深圳市福田建设股

份有限公司。因该等股份转让系在公司 2005 年 5 月 27 日实施资本公积金转增股本方案（每 10 股转增 8 股）后才办理股份过户手续，福田建设最终受让的股份数量为 6,372 万股。

2005 年 5 月 27 日，公司实施了 2004 年度股东大会审议通过的资本公积金转增股本方案，以 2004 年 12 月 31 日的股本为基数，每 10 股转 8 股，共计转增 29,600 万股，本次转增后公司总股本变为 66,600 万股。

2005 年 7 月 11 日经国务院国资委以《关于深圳市农产品股份有限公司等 18 家上市公司国有股权划转的批复》（国资产权[2005]689 号）批准，深圳市投资管理公司将其持有公司 2.97% 计 1,980 万股国家股划转给深圳市通产实业有限公司。股权转让完成后公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量 (万股)	占总股本比例 (%)	股权性质/类型	
1	深圳市福田投资发展公司	11,736	17.62	国家股	非流通股
2	深圳市福田建设股份有限公司	6,372	9.57	法人股	
3	深圳市中科讯实业有限公司	4,032	6.05	法人股	
4	通和投资控股有限公司	2,700	4.05	法人股	
5	广东浩和创业有限公司	2,016	3.03	法人股	
6	深圳市通产实业有限公司	1,980	2.97	法人股	
7	美国 UT 斯达康有限公司	1,980	2.97	外资股	
8	深圳市方兴达建筑工程有限公司	1,584	2.38	法人股	
9	境内公众投资者	34,200	51.35	社会公众股	流通股
合计		<b>66,600</b>	<b>100.00</b>		

### 3、2006 年股权分置改革

根据公司召开股权分置改革相关股东会议审议通过的《金地（集团）股份有限公司股权分置改革方案》，并经深圳市国资委以深国资[2006]312 号文、商务部以商资批[2006]1674 号文批准，公司于 2006 年 8 月实施了股权分置改革方案：非流通股股东向股权登记日（2006 年 8 月 22 日）登记在册的流通股股东总计支付 6,156 万股股票对价，对价股份上市日为 2006 年 8 月 24 日。股权分置改革后的公司股权结构如下：

股份类型	股份数量(万股)	占总股本比例(%)
有限售条件的流通股份	23,850	35.81
无限售条件的流通股份	42,750	64.19
股本总额	66,600	100.00

#### 4、2007 年非公开发行股票

经公司 2006 年第四次临时股东大会审核通过，并经中国证监会 2007 年 6 月 25 日出具的《关于核准金地（集团）股份有限公司非公开发行股票的通知》（证监发行字[2007]151 号）文核准，公司 2007 年 7 月 2 日以每股 26.00 元的价格，向特定对象发行了 173,076,923 股人民币普通股（A 股）。深圳大华天诚会计师事务所出具了《验资报告》（深华[2007]验字 60 号），验证确认本次募集资金总额 4,499,999,998.00 元，已于 2007 年 7 月 2 日全部到位。2007 年 7 月 24 日，公司在深圳市工商局办理了相应的工商变更登记手续，注册资本变更为 839,076,923 元。据此，股权结构变动如下：

股份类别	发行前		发行后	
	持股数量(股)	持股比例(%)	持股数量(股)	持股比例(%)
一、有限售条件的流通股份	238,500,000	35.81	411,576,923	49.05
其中，本次非公开发行	-	-	173,076,923	20.63
二、无限售条件的流通股份	427,500,000	64.19	427,500,000	50.95
三、总股本	666,000,000	100.00	839,076,923	100.00

#### 5、2008 年资本公积金转增股本

2008 年 4 月 2 日，公司实施经 2007 年度股东大会审议通过的资本公积金转增股本方案，以 2007 年 12 月 31 日的股本为基数，向公司全体股东每 10 股转增 10 股，共计转增 83,907.6923 万股，转增后总股本变更为 167,815.3846 万股。

股份类别	持股数量(股)	持股比例(%)
有限售条件股份	480,152,852	28.61
无限售条件股份	1,198,000,994	71.39
股本总额	1,678,153,846	100.00

## 6、2009 年资本公积金转增股本

2009 年 6 月 2 日，公司实施 2008 年年度股东大会审议通过的资本公积金转增股本方案，以 2008 年 12 月 31 日的股本为基数，向公司全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增 503,446,154 股，转增后总股本变更为 2,181,600,000 股。

股份类别	持股数量(股)	持股比例(%)
有限售条件股份	47,873,808.00	2.19
无限售条件股份	2,133,726,192.00	97.81
<b>股本总额</b>	<b>2,181,600,000.00</b>	<b>100.00</b>

## 7、2009 年非公开发行股票

经公司 2009 年 4 月 24 日召开的 2009 年第一次临时股东大会审核通过，并经中国证监会 2009 年 7 月 21 日出具的《关于核准金地（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2009]657 号）文核准，公司 2009 年 7 月 30 日以每股 14.00 元的价格，向特定对象发行了 302,571,429 股人民币普通股(A 股)。五洲松德联合会计师事务所出具了《验资报告》（五洲松德验字[2009]第 0207 号），验证确认本次募集资金总额 4,236,000,006.00 元，已于 2009 年 8 月 7 日全部到位。2009 年 12 月 17 日，公司在深圳市市场监督管理局（原深圳市工商局）办理了相应的工商变更登记手续，注册资本变更为人民币 248,417.14292 万元。至此，股权结构变动为：

股份类别	持股数量(股)	持股比例(%)
有限售条件股份	350,445,237.00	14.11
无限售条件股份	2,133,726,192.00	85.89
<b>股本总额</b>	<b>2,484,171,429.00</b>	<b>100.00</b>

## 8、2010 年资本公积金转增股本

2010 年 5 月 4 日，公司实施 2009 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，向全体股东每 10 股转增 8 股，实施后总股本由 2,484,171,429 股增至 4,471,508,572 股。据此，股权结构变动为：

股份类别	持股数量(股)	持股比例(%)
有限售条件股份	544,628,572.00	12.18

股份类别	持股数量(股)	持股比例(%)
无限售条件股份	3,926,880,000.00	87.82
<b>股本总额</b>	<b>4,471,508,572.00</b>	<b>100.00</b>

### 9、2010 年非公开发行限售股流通上市

2010 年 8 月 17 日，公司 2009 年非公开发行的限售股份上市流通。本次有限售条件流通股上市流通数量为 544,628,572 股，占公司总股本的 12.18%。至此，公司无限售股。股权结构变动为：

股份类别	持股数量(股)	持股比例(%)
有限售条件股份	0.00	0.00
无限售条件股份	4,471,508,572.00	100.00
<b>股本总额</b>	<b>4,471,508,572.00</b>	<b>100.00</b>

### 10、2014 年股票期权激励计划部分激励对象行权

2014 年 7 月 25 日，公司第七届董事会第七次会议审议通过了《关于调整股票期权计划激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》，同意对期权数量和行权价格进行调整。本次股权激励计划实际行权股票数量 19,954,900 股，行权对象为 112 名，行权价位每股人民币 7.42 元。公司收到行权对象缴纳的行权款项合计人民币 148,065,358.00 元，其中股本人民币 19,954,900.00 元，资本公积人民币 128,110,458.00 元。本次行权股票的上市流通日期为 2014 年 9 月 16 日。至此，公司股权结构为：

股份类别	变动前持股数量(股)	发行新股(股)	变动后持股数量(股)	持股比例(%)
有限售条件股份	0	0	0	0.00
无限售条件股份	4,471,508,572	19,954,900	4,491,463,472	100.00
<b>股本总额</b>	<b>4,471,508,572</b>	<b>19,954,900</b>	<b>4,491,463,472</b>	<b>100.00</b>

### 11、2015 年股票期权激励计划部分激励对象行权

2015 年 7 月 11 日，公司第七届董事会第二十七次会议审议通过了《关于调整股票期权计划激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》和《关于股票期权行权的相关事

项的议案》。本次股权激励计划实际行权股票数量 8,146,400 股，行权对象为 71 名，行权价位每股人民币 7.29 元。公司收到行权对象缴纳的行权款项合计人民币 59,387,256.00 元，其中股本人民币 8,146,400.00 元，资本公积人民币 51,240,856.00 元。本次行权股票的上市流通日期为 2015 年 7 月 30 日。至此，公司股权结构为：

股份类别	变动前持股数量(股)	发行新股（股）	变动后持股数量(股)	持股比例(%)
有限售条件股份	0	0	0	0.00
无限售条件股份	4,491,463,472	8,146,400	4,499,609,872	100.00
<b>股本总额</b>	<b>4,491,463,472</b>	<b>8,146,400</b>	<b>4,499,609,872</b>	<b>100.00</b>

### 12、2016 年股票期权激励计划部分激励对象行权

2015 年 12 月 22 日，公司第七届董事会第三十四次会议审议通过了《关于确认股票期权计划激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》和《关于股票期权行权相关事项的议案》。本次股权激励计划实际行权股票数量 1,239,500 股，行权对象为 20 名，行权价位每股人民币 7.29 元。根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华验字[2016]000019 号《验资报告》，截至 2016 年 1 月 5 日止，公司收到行权对象缴纳的行权款项合计人民币 9,035,955.00 元，其中股本人民币 1,239,500.00 元，资本公积人民币 7,796,455.00 元。本次行权股票的上市流通日期为 2016 年 1 月 27 日。至此，公司股权结构为：

股份类别	变动前持股数量(股)	发行新股（股）	变动后持股数量(股)	持股比例(%)
有限售条件股份	0	0	0	0.00
无限售条件股份	4,499,609,872	1,239,500	4,500,849,372	100.00
<b>股本总额</b>	<b>4,499,609,872</b>	<b>1,239,500</b>	<b>4,500,849,372</b>	<b>100.00</b>

### 13、2017 年股票期权激励计划部分激励对象行权

2016 年 10 月 26 日，公司第七届董事会第四十六次会议审议通过了《关于确认股票期权计划激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》和《关于股票期权行权相关事项的议案》。本次股权激励计划实际行权股票数量 12,782,400 股，行权对象为 26 名，行权价位每股人民币 6.87 元。根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华验字[2016]001250 号《验资报告》，截至 2016 年 12 月 19 日止，5 名行权对象放弃行权，

公司收到 21 名行权对象缴纳的行权款项合计人民币 87,815,088.00 元。本次行权股票的上市流通日期为 2017 年 1 月 3 日。至此，公司股权结构为：

股份类别	变动前持股数量(股)	发行新股（股）	变动后持股数量（股）	持股比例(%)
有限售条件股份	0	0	0	0.00
无限售条件股份	4,500,849,372	12,782,400	4,513,631,772	100.00
<b>股本总额</b>	<b>4,500,849,372</b>	<b>12,782,400</b>	<b>4,513,631,772</b>	<b>100.00</b>

2017 年 10 月 30 日，公司第八届董事会第十次会议审议通过了《关于确认股票期权计划激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》和《关于股票期权行权相关事项的议案》。本次股权激励计划实际行权股票数量 951,800 股，行权对象为 8 名，行权价位每股人民币 6.17 元。根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华验字[2017]000849 号《验资报告》，截至 2017 年 11 月 20 日止，公司收到 8 名行权对象缴纳的行权款项合计人民币 5,872,606.00 元。本次行权股票的上市流通日期为 2017 年 12 月 11 日。至此，公司股权结构为：

股份类别	变动前持股数量(股)	发行新股（股）	变动后持股数量（股）	持股比例(%)
有限售条件股份	0	0	0	0.00
无限售条件股份	4,513,631,772	951,800	4,514,583,572	100.00
<b>股本总额</b>	<b>4,513,631,772</b>	<b>951,800</b>	<b>4,514,583,572</b>	<b>100.00</b>

### 三、最近三年及一期重大资产重组情况

公司最近三年及一期不存在《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重大资产重组的情况。

### 四、公司控股股东及实际控制人基本情况

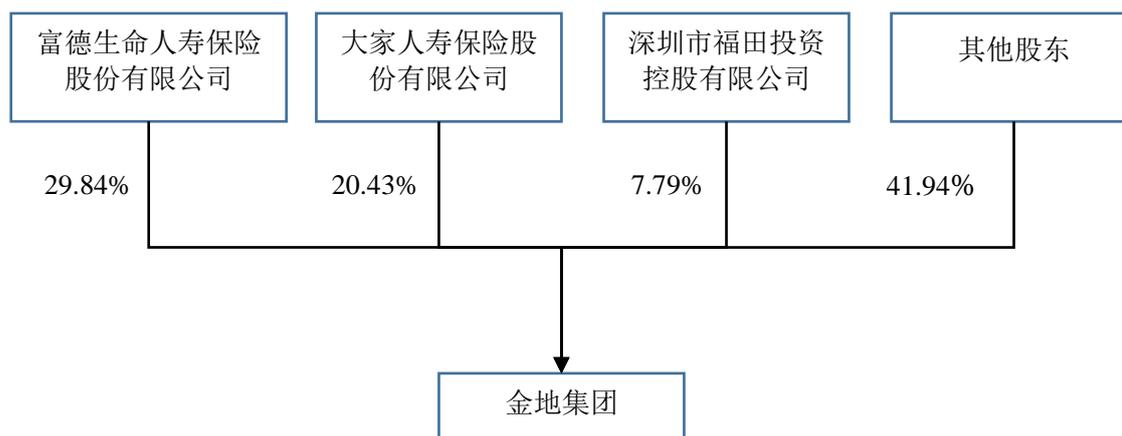
#### （一）控股股东及实际控制人基本情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人的第一大股东为富德生命人寿保险股份有限公司，其通过其持有的富德生命人寿保险股份有限公司一万能 H、富德生命人寿保险股份有限公司一分红及富德生命人寿保险股份有限公司一万能 G 三个账户，直接持有发行人股

份数量为 1,346,989,808 股普通股，占总股本的 29.84%。富德生命人寿保险股份有限公司在公司董事会中提名的董事为一名，对发行人无控制权。因此，发行人无控股股东及实际控制人。

## （二）股权结构

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人股权结构如下：



## （三）前十名股东持股情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人股本总额为 4,514,583,572 股，公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股总数（股）	持股比例
1	富德生命人寿保险股份有限公司—万能 H	979,419,165	21.69%
2	大家人寿保险股份有限公司—传统产品	657,111,536	14.56%
3	深圳市福田投资控股有限公司	351,777,629	7.79%
4	大家人寿保险股份有限公司—万能产品	265,227,389	5.87%
5	富德生命人寿保险股份有限公司—万能 G	197,681,270	4.38%
6	富德生命人寿保险股份有限公司—分红	169,889,373	3.76%
7	中国证券金融股份有限公司	135,204,073	2.99%
8	香港中央结算有限公司	<b>107,620,515</b>	<b>2.38%</b>
9	全国社保基金一一八组合	<b>95,779,280</b>	<b>2.12%</b>
10	中央汇金资产管理有限责任公司	<b>39,020,400</b>	<b>0.86%</b>

## 五、公司重要权益投资情况

### （一）全资或控股子公司的情况

截至 2021 年 3 月 31 日，公司全资或控股子公司基本情况如下：

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
北京金地兴业房地产有限公司	北京	18,300	房地产开发	100.00	-
北京金地远景房地产开发有限公司	北京	1,000	房地产开发	80.00	20.00
北京金地鸿业房地产开发有限公司	北京	5,000	房地产开发	70.00	-
北京金地伟盛房地产开发有限公司	北京	2,000	房地产开发	50.00	50.00
北京金地鸿运房地产开发有限公司	北京	15,000	房地产开发、物业出租	70.00	-
北京金地融侨房地产开发有限公司	北京	5,000	房地产开发	100.00	-
北京金地惠达房地产开发有限公司	北京	158,500	房地产开发	100.00	-
北京金地格林物业管理有限公司	北京	5,000	物业管理	-	100.00
广州市东凌房地产开发有限公司	广州	2,000	房地产开发	80.00	20.00
广州市格林房地产开发有限公司	广州	3,000	房地产开发	100.00	-
广州市富昌房地产开发有限公司	广州	10,869.57	房地产开发	100.00	-
上海南翔花园房地产发展有限公司	上海	1,800	房地产开发	100.00	-
金地集团上海房地产发展有限公司	上海	273,000	房地产开发	99.37	0.63
上海深金房地产发展有限公司	上海	10,000	房地产开发	-	75.00
上海格林风范房地产发展有限公司	上海	20,000	房地产开发	70.00	-
上海金地经久房地产发展有限公司	上海	1,000	房地产开发	100.00	-
上海金珩房地产发展有限公司	上海	163,265	房地产开发	51.00	49.00
上海金深房地产开发有限公司	上海	1,000	房地产开发	100.00	-
上海金地宝山房地产发展有限公司	上海	2,000	房地产开发	100.00	-
上海航金房地产发展有限公司	上海	47,500	房地产开发	60.00	40.00
上海鑫眷昌投资管理有限公司	上海	50	投资	-	100.00
上海鑫隽荣投资管理有限公司	上海	50	投资	-	100.00
上海金地物业服务服务有限公司	上海	625	物业管理	-	100.00
金地(集团)天津投资发展有限公司	天津	60,096	房地产开发	-	100.00
金地(集团)天津房地产开发有限公司	天津	20,000	房地产开发	98.60	1.40
天津团泊湖开发有限公司	天津	13,900	房地产开发	70.00	-
天津金地盛景房地产开发有限公司	天津	5,000	房地产开发	-	100.00
稳盛(天津)投资管理有限公司	天津	350 万美元	投资	-	100.00
沈阳金地长青房地产开发有限公司	沈阳	19,997 万美元	房地产开发	-	100.00
金地集团(沈阳)房地产置业有限公司	沈阳	1,000	房地产开发	-	100.00

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
司					
沈阳金地鸿业房地产开发有限公司	沈阳	8,000	房地产开发	-	100.00
沈阳金地天邦房地产开发有限公司	沈阳	282,000	房地产开发	100.00	-
沈阳金地全胜房地产开发有限公司	沈阳	5,000	房地产开发	-	100.00
沈阳荣耀房地产开发有限公司	沈阳	5,951.65	房地产开发	-	100.00
沈阳金地滨河房地产置业有限公司	沈阳	2,000	房地产开发	-	100.00
沈阳金地锦程房地产开发有限公司	沈阳	33,600	房地产开发	100.00	-
沈阳合盛房地产开发有限公司	沈阳	16,070	房地产开发	-	100.00
沈阳金地悦盛房地产开发有限公司	沈阳	1,000	房地产开发	-	100.00
沈阳金地至胜房地产开发有限公司	沈阳	1,000	房地产开发	-	100.00
金地集团南京置业发展有限公司	南京	334,500	房地产开发	100.00	-
金地集团南京房地产发展有限公司	南京	2,000	房地产开发	100.00	-
金地集团南京金玖房地产有限公司	南京	30,000	房地产开发	100.00	-
南京金郡房地产开发有限公司	南京	100,000	房地产开发	-	100.00
金地集团武汉房地产开发有限公司	武汉	42,000	房地产开发	98.57	1.43
武汉金地伟盛房地产开发有限公司	武汉	1,000	房地产开发	-	100.00
湖北万豪科技发展有限公司	武汉	5,000	设计咨询服务	70.00	-
武汉光谷农业开发有限责任公司	武汉	7,200	房地产开发	-	75.00
武汉澳强房地产开发有限公司	武汉	1,000	房地产开发	100.00	-
武汉金地辉煌房地产开发有限公司	武汉	2,000	房地产开发	18.40	81.60
武汉金地慧谷置业有限公司	武汉	5,000	房地产开发	90.00	10.00
西安金地置业投资有限公司	西安	96,239.88 <sub>2</sub>	房地产开发	99.99	-
陕西金地佳和置业有限公司	西安	79,000	房地产开发	-	70.00
陕西金地家宜置业有限公司	西安	110,000	房地产开发	-	100.00
西安筑家置业有限公司	西安	2,000	房地产开发	-	100.00
陕西和祥置业有限公司	西安	3,000	房地产开发	-	67.00
大连荣耀房地产开发有限公司	大连	15,645.20	房地产开发	-	100.00
大连博安置业有限公司	大连	74,135.06 <sub>6</sub>	房地产开发	-	100.00
苏州金鸿悦房地产开发有限公司	苏州	2,127.847 <sub>4</sub>	房地产开发	-	100.00
金地集团扬州房地产发展有限公司	扬州	44,569.21	房地产开发	57.59	42.41
金地集团扬州置业发展有限公司	扬州	55,295	房地产开发	-	100.00
常州金坤房地产开发有限公司	常州	80,000	房地产开发	-	100.00
常州金玖房地产开发有限公司	常州	90,000	房地产开发	100.00	-
烟台金象泰置业有限公司	烟台	20,000	房地产开发	51.00	-
烟台忆境房地产开发有限公司	烟台	10,000	房地产开发	-	85.00
杭州金地自在城房地产发展有限公司	杭州	272,700	房地产开发	100.00	-
杭州金地香湖房地产开发有限公司	杭州	10,000	房地产开发	60.00	40.00

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
杭州朗旭投资咨询有限公司	杭州	4,900	投资	-	100.00
杭州金祥房地产开发有限公司	杭州	6,000	房地产开发	-	100.00
余姚金地房地产发展有限公司	余姚	3,000	房地产开发	-	100.00
宁波金杰房地产发展有限公司	宁波	35,000	房地产开发	100.00	-
宁波金翔房地产发展有限公司	宁波	89,800	房地产开发	-	100.00
慈溪金启房地产开发有限公司	慈溪	40,000	房地产开发	100.00	-
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	绍兴	60,000	房地产开发	51.00	-
绍兴泽重投资管理有限公司	绍兴	20,460	投资	-	100.00
金地集团金华房地产开发有限公司	金华	1,000	房地产开发	-	100.00
湖南金麓房地产开发有限公司	长沙	12,534.73	房地产开发	70.00	-
金地(集团)湖南置业有限公司	长沙	1,020.40	房地产开发	19.60	78.40
深圳市金地住宅开发有限公司	深圳	1,000	房地产开发	100.00	-
深圳市金地旧城改造开发有限公司	深圳	4,050	房地产开发	60.00	-
深圳市金地房地产项目管理有限公司	深圳	1,000	房地产开发	90.00	10.00
深圳市金地新城房地产开发有限公司	深圳	60,000	房地产开发	100.00	-
深圳市弘金地体育产业有限公司	深圳	23,600	房地产开发及其他综合业务	95.00	5.00
深圳市金地北城房地产开发有限公司	深圳	20,000	房地产开发	100.00	-
深圳市金地宝城房地产开发有限公司	深圳	21,000	房地产开发	100.00	-
深圳市金地宾馆有限公司	深圳	600	服务业	80.00	20.00
深圳市稳盛股权投资基金管理有限公司	深圳	10,000	投资	-	100.00
深圳市金地网球中心有限公司	深圳	450	房地产开发及其他综合业务	95.56	4.44
深圳市金地楼宇工程有限公司	深圳	2,000	资产管理	80.00	20.00
深圳金地研发设计有限公司	深圳	3,000	设计咨询服务	90.00	10.00
深圳市金地建材有限公司	深圳	80,000	建筑材料、装饰材料、五金件、电器的购销	100.00	-
深圳市专美国际投资发展有限公司	深圳	78,500	投资	100.00	-
深圳市金赛威投资有限公司	深圳	1,376.086 <sub>9</sub>	投资	-	100.00
金地集团珠海投资有限公司	珠海	3,000	房地产开发	90.00	10.00

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
珠海市格林投资有限公司	珠海	61,000	投资	100.00	-
珠海市和嘉达投资咨询有限公司	珠海	4,600	房地产开发	51.00	-
珠海市金地房地产开发有限公司	珠海	5,000	房地产开发	-	100.00
珠海市门道投资有限公司	珠海	1,000	投资、房地 地产开发	-	100.00
佛山市顺德区金地房地产开发有限 公司	佛山	1,000	房地产开发	100.00	-
佛山市南海区金地睿金房地产开发 有限公司	佛山	71,000	房地产开发	1.41	63.59
佛山市南海区金地房地产开发有限 公司	佛山	1,000	房地产开发	100.00	-
佛山市金地新华投资有限公司	佛山	70,000	投资	100.00	-
东莞市金地房地产投资有限公司	东莞	10,142	房地产开发	60.84	39.16
东莞市金地宝岛房地产有限公司	东莞	1,000	房地产开发	100.00	-
东莞市新世纪润城实业投资有限公 司	东莞	2,300	房地产开发	51.00	-
东莞市金地投资发展有限公司	东莞	4,310	投资	-	100.00
云南润安房地产开发有限公司	昆明	1,000	房地产开发	-	70.00
金地商置	百慕大	200,000 万 港币	投资、房地 地产开发	-	39.78
辉煌商务有限公司	香港	100 万港 币和 990 万美元	投资	100.00	-
上海茸鑫房地产开发有限公司	上海	2,000	房地产开发	-	100.00
上海嘉金房地产发展有限公司	上海	500	房地产开发	-	100.00
天津和纵联横房地产信息咨询有限 公司	天津	959.78	房地产信息 咨询服务	-	100.00
沈阳世耀房地产开发有限公司	沈阳	870	房地产开发	-	100.00
杭州褐石房地产开发有限公司	杭州	40,000	房地产开发	-	51.00
深圳市盛峰房地产开发有限公司	深圳	56,124.87	房地产开发 及其他综合 业务	94.38	0.14
深圳市金地体育文化有限公司	深圳	1,000	投资	100.00	-
深圳市新威时代投资有限公司	深圳	255	投资	-	100.00
北京金地惠远房地产开发有限公司	北京	40,000	房地产开发	-	100.00
南京金汇房地产开发有限公司	南京	35,201	房地产开发	-	100.00
南京金硕房地产开发有限公司	南京	18,000	房地产开发	-	100.00
深圳市松江康纳投资有限公司	深圳	1,000	房地产开发	-	100.00
兴进(沈阳)房地产开发有限公司	沈阳	39,285.40	房地产开发	-	100.00
上海鑫崑商务咨询有限公司	上海	2,490	投资	-	92.00
天津金地华府置业有限公司	天津	10,000	房地产开发	-	100.00

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
沈阳金地恒耀房地产开发有限公司	沈阳	869.5652	房地产开发	-	92.00
大连金世置业有限公司	大连	2,076.087	房地产开发	-	100.00
杭州火松投资管理有限公司	杭州	3,300	投资	-	100.00
杭州火天投资管理有限公司	杭州	548.778	投资	-	100.00
金地嘉禾房地产开发嘉兴有限公司	嘉兴	2,000	房地产开发	-	100.00
嘉兴恒地房地产开发有限公司	嘉兴	25,000	房地产开发	-	100.00
珠海市金地高新房地产开发有限公司	珠海	10,100	房地产开发	-	100.00
金地房地产开发建设(横琴)有限公司	珠海	1,000	房地产开发	-	100.00
东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司	东莞	3,000.30	房地产开发	-	30.67
云南杰鑫宁房地产开发有限公司	昆明	6,000	房地产开发	-	100.00
广州市睿程房地产开发有限公司	广州	1,028.610 <sub>8</sub>	房地产开发	-	97.22
重庆金地琅泽置业有限公司	重庆	55,000	房地产业	80.24	18.18
杭州长翔投资管理有限公司	杭州	13,500	投资	-	100.00
北京金地盛通房地产开发有限公司	北京	10,000	房地产开发	-	100.00
广州市贤德房地产开发有限公司	广州	97,118	房地产开发	-	98.85
大连天腾房地产开发有限公司	大连	825.6	房地产开发	-	100.00
佛山市三水区傲粤房地产开发有限公司	佛山	57,251.05	房地产开发	-	94.05
杭州金来房地产开发有限公司	杭州	14,000	房地产开发	-	50.00
杭州金霖房地产开发有限公司	杭州	50,000	房地产开发	-	100.00
惠州市金地房地产开发有限公司	惠州	1,200	房地产开发	-	92.00
来安县金郡置业发展有限公司	来安县	73,000	房地产业	-	92.00
南昌金来房地产开发有限公司	南昌	5,400	房地产开发	-	94.00
青岛金泽城镇开发建设有限公司	青岛	9,090.91	房地产开发	-	45.00
沈阳金地拓远置业有限公司	沈阳	1,086.94	房地产业	-	92.00
沈阳金地致成房地产开发有限公司	沈阳	868.4477	房地产开发	-	92.12
苏州金安悦房地产开发有限公司	苏州	2,000	房地产开发	-	100.00
天津金滨置业有限责任公司	天津	203,000	咨询	-	100.00
武汉金地普盈置业有限公司	武汉	57,979	房地产业	-	100.00
郑州金地荣祥房地产开发有限公司	郑州	5,434.78	房地产开发	-	92.00
重庆金地佳誉置业有限公司	重庆	20,000	房地产开发	93.23	5.00
天津金毅置业有限公司	天津	18,000	房地产开发	-	100.00
上海丞鄙企业管理咨询有限公司	上海	19,000	咨询	100.00	-
天津金晟房地产信息咨询有限责任公司	天津	18,000	咨询	83.33	15.18
武汉金盈智宸企业咨询有限公司	武汉	18,750	咨询	-	93.53
武汉泰达诚悦置业有限公司	武汉	50,000	房地产开发	-	37.50

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
武汉市金地金泰置业有限公司	武汉	10,281.70	房地产开发	-	100.00
济南鹏远置业有限公司	济南	25,000	房地产开发	-	60.00
合肥金郡房地产开发有限公司	合肥	126,000	房地产开发	-	98.94
桐庐励耘实业有限公司	桐庐	1,000	实业投资	-	100.00
宁波金睦房地产发展有限公司	宁波	1,000	咨询	-	100.00
瑞安市金锐房地产开发有限公司	瑞安	10,000	房地产开发	-	100.00
深圳市金地物业管理有限公司	深圳	20,000	物业管理	99.00	1.00
深圳市金地怡家物业管理有限公司	深圳	300	物业管理	-	100.00
英德市锦顺房地产开发有限公司	英德	300	房地产开发	-	100.00
金华市风华房地产开发有限公司	金华	4,000	房地产开发	-	55.00
金华市世腾房地产开发有限公司	金华	1,100	房地产开发	-	25.00
金华市金航房地产开发有限公司	金华	5,000	房地产开发	-	51.00
金华市金沃房地产开发有限公司	金华	6,000	房地产开发	-	55.00
上海筑堃房地产开发有限公司	上海	250,000	房地产开发	-	100.00
深圳金地健康产业有限公司	深圳	5,000	商务服务业	-	100.00
广州金益房地产开发有限公司	广州	10,000	房地产开发	95.48	-
武汉金地弘耀置地有限公司	武汉	193,109	房地产开发	-	50.40
成都金地兴蓉置业有限公司	成都	1,542.920 8	房地产业	-	95.92
成都金朗兴蓉置业有限公司	成都	800	房地产业	-	100.00
成都金丰阳置业有限公司	成都	980	房地产开发	-	100.00
石家庄昂进房地产开发有限公司	石家庄	1,060.663 1	房地产开发	-	94.28
石家庄稳睿房地产开发有限公司	石家庄	1,086.96	房地产开发	-	61.64
郑州金豫房地产开发有限公司	郑州	10,869.57	房地产开发	-	51.00
葫芦岛山河半岛物业管理有限公司 (已更名为葫芦岛金地兴达物业管理有限公司)	葫芦岛	50	物业管理、 家政服务	-	70.00
长春金地至胜房地产开发有限公司	长春	28,100	房地产开发	-	48.25
烟台金亚成房地产开发有限公司	烟台	10,000	房地产开发	-	100.00
合肥金烁房地产开发有限公司	合肥	6,000	房地产开发	-	96.20
杭州金兴房地产开发有限公司	杭州	30,000	房地产开发	-	51.00
杭州火地投资管理有限公司	杭州	30,000	投资	-	55.20
杭州金贤房地产开发有限公司	杭州	10,000	房地产开发	-	100.00
嘉兴金久房地产开发有限公司	嘉兴	10,000	房地产开发	-	33.00
嘉兴金匠房地产开发有限公司	嘉兴	1,044.468 2	房地产开发	-	100.00
平湖金航房地产开发有限公司	嘉兴平湖	1,046.194 7	房地产开发	-	95.58
慈溪金恒房地产开发有限公司	慈溪	24,000	房地产开发	-	50.00
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	宁波	30,000	咨询	-	51.00

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
宁波市鄞州金丙企业管理咨询有限公司	宁波	19,610	咨询	-	96.00
宁波市鄞州金旭企业管理咨询有限公司	宁波	10,10	咨询	-	100.00
宁波瑞欣置业有限公司	宁波	1,000	房地产开发	-	97.47
象山金进房地产发展有限公司	宁波象山 山县	17,157.3	房地产开发	-	100.00
余姚金世房地产发展有限公司	余姚	17,000	房地产开发	-	100.00
瑞安市金旭房地产开发有限公司	瑞安	30,000	房地产开发	-	100.00
瑞安市金航房地产开发有限公司	瑞安	500	房地产开发	-	100.00
瑞安市金丰房地产开发有限公司	瑞安	1,000	房地产开发	-	100.00
瑞安市金裕房地产开发有限公司	瑞安	1,000	房地产开发	-	100.00
金华市金旭房地产开发有限公司	金华	70,000	房地产开发	-	81.50
威海威高铭地置业有限公司	威海	69,167	房地产开发	-	60.00
鄂州金泓房地产开发有限公司	鄂州	25,000	房地产开发	-	70.00
鄂州葛店开发区新拓置业发展有限公司	鄂州	82,244.25	房地产开发	-	80.00
鄂州葛店开发区新展置业发展有限公司	鄂州	159,141.28	房地产开发	-	80.00
江门市金地房地产开发有限公司	江门	10,600	房地产开发	-	94.34
惠州金地物业管理有限公司	惠州	100	物业管理	-	100.00
珠海竹胜园房地产有限公司	珠海	25,000	房地产开发	-	50.00
佛山市顺德区樾金房地产开发有限公司	佛山	1,000	房地产开发	-	100.00
海南鼎圣置业有限公司	海南	30,000	房地产开发	-	73.60
长沙碧顺置业有限公司	长沙	6,000	房地产开发	-	33.00
哈尔滨和盈房地产开发有限公司	哈尔滨	2173.9130	房地产开发	-	92.00
哈尔滨和盛房地产开发有限公司	哈尔滨	2,000	房地产开发	-	100.00
哈尔滨和祥房地产开发有限公司	哈尔滨	2,108.5517	房地产开发	-	94.85
内蒙古盛耀房地产开发有限公司	呼和浩特	1060.42	房地产开发	-	94.30
内蒙古腾聚房地产开发有限公司	呼和浩特	1086.96	房地产开发	-	92.00
佛山市南海区玥峰房地产开发有限公司	佛山	2,000	房地产开发	-	92.24
苏州金瑞澄房地产开发有限公司	苏州	10,000	房地产开发	-	100.00
苏州金瑞曦房地产开发有限公司	苏州	12,000	房地产开发	-	100.00
杭州金戴房地产开发有限公司	杭州	1,000	房地产开发	-	100.00
郑州金嵘房地产开发有限公司	郑州	1041.3444	房地产开发	-	96.03
太仓市鑫玖房地产开发有限公司	太仓	50,000	房地产开发	-	100.00

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
福州金来房地产开发有限公司	福州	500	房地产开发	-	100.00
余姚金馨房地产发展有限公司	余姚	10,100	房地产开发	-	100.00
武汉金驰耀楚置地有限公司	武汉	20,000	房地产开发	-	94.67
沈阳金胜置业有限公司	沈阳	15,000	房地产开发	-	50.00
上海陆鑫房地产开发有限公司	上海	1,000	房地产开发	-	100.00
上海鑫地房地产开发有限公司	上海	432,000	房地产开发	-	100.00
宁波金浦房地产发展有限公司	宁波	60,000	咨询	-	100.00
台州金扬房地产开发有限公司	台州	1,000	房地产开发	-	100.00
瑞安市金起房地产开发有限公司	瑞安	1,000	房地产开发	-	100.00
上海鑫荟房地产开发有限公司	上海	320,000	房地产开发	-	100.00
大连金泓旭房地产开发有限公司	大连	245,880	房地产开发	-	50.00
东莞市常平金地房地产开发有限公司	东莞	1,000	房地产开发	-	100.00
舟山金航房地产发展有限公司	舟山	18,000	房地产开发	-	100.00
金华市金玺房地产开发有限公司	金华	10,000	房地产开发	-	100.00
常州金悦晟房地产开发有限公司	常州	100,000	房地产开发	-	51.00
杭州天郡投资管理有限公司	杭州	90,000	咨询	-	62.26
北京金水兴业房地产开发有限公司	北京	5,000	房地产开发	-	100.00
东莞市东坑金地房地产投资有限公司	东莞	3,000	房地产开发	-	47.55
内蒙古华耀房地产开发有限公司(江山风华)	呼和浩特	3,000	房地产开发	-	100.00
株洲金鸿房地产开发有限公司	株洲	1,000	房地产开发	-	100.00
东莞市金展房地产开发有限公司	东莞	1,000	房地产开发	-	100.00
东莞市金筑置业投资有限公司	东莞	1,100	房地产开发	-	95.02
佛山南海区乾居房地产开发有限公司	佛山	4,600	房地产开发	-	100.00
佛山市南海区峯商房地产开发有限公司(注 1)	佛山	13,838	房地产开发	-	34.00
邯郸稳艺房地产开发有限公司	邯郸	1,000	房地产开发	-	100.00
杭州金运房地产开发有限公司	杭州	90,000	房地产开发	-	100.00
内蒙古傲宇房地产开发有限公司	呼和浩特	1,000	房地产开发	-	100.00
南昌金派房地产开发有限公司	南昌	1,000	房地产开发	-	100.00
金华市金弘房地产开发有限公司	金华	1,000	房地产开发	-	100.00
瑞安市金翔房地产开发有限公司	瑞安	1,000	房地产开发	-	100.00
上海鑫醇房地产开发有限公司	上海	1,000	房地产开发	-	100.00
桐乡荣金置业有限公司	桐乡	30,000	房地产开发	-	100.00
扬州市金航房地产开发有限公司	扬州	2,000	房地产开发	-	100.00
义乌市中梁创置业有限公司	金华	60,000	房地产开发	-	100.00
银川金地家宜房地产开发有限公司	银川	500	房地产开发	100.00	-

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
湛江市金宝房地产开发有限公司	湛江	920	房地产开发	-	100.00
舟山金昱房地产发展有限公司	舟山	60,000	房地产开发	-	100.00
山西金地慧远房地产开发有限公司	太原	1,000	房地产开发	-	100.00
乐清市金扬房地产开发有限公司	乐清	35,000	房地产开发	-	100.00
舟山金普房地产发展有限公司	舟山	1,000	房地产开发	-	100.00

## （二）合营、联营公司的情况

截至 2021 年 3 月 31 日，公司主要合营、联营公司基本情况如下：

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
东莞市香堤雅境花园建造有限公司	东莞	5,000	房地产开发	-	79.92
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	武汉	50,000	房地产开发、商品房销售、房屋出租	-	50.00
上海安富鑫房地产发展有限公司	上海	20,000	房地产开发销售、物业管理、从事货物及技术的进出口业务	-	30.00
重庆中交西南置业有限公司	重庆	25,000	房地产开发	29.00	-
武汉滨江臻毅置业有限公司	武汉	260,000	房地产开发	-	13.37
广州广电房地产开发集团股份有限公司	广州	65,000	房地产开发	-	76.00
上海祝金房地产发展有限公司	上海	351,000	房地产开发	-	34.00
北京金地达远企业管理咨询有限公司	北京	73,805	管理咨询	-	45.72
上海久青置业有限公司	上海	55,000	房地产开发	-	33.00
济南万科众享置业有限公司	济南	107,500	房地产开发	-	20.00
大连天耀房地产开发有限公司	大连	20,000	房地产开发	-	56.76
沈阳金地风华房地产开发有限公司	沈阳	40,000	房地产开发	-	47.71
金地大百汇	深圳	10,000	房地产开发	-	21.00
南京金拓房地产开发有限公司	南京	200,000	房地产开发	-	48.37
北京金开连泰房地产开发有限公司	北京	134,444.45	房地产开发	-	55.00
北京博睿宏业房地产开发有限公司	北京	150,000	房地产开发	-	31.84
北京金开祯泰房地产开发有限公司	北京	100,000	房地产开发	-	45.00
北京创世瑞新房地产开发有限公司	北京	100,000	房地产开发	-	32.67
天津兴泰聚成置业有限公司	天津	64,094.32	房地产开发	-	20.90
北京金水永业房地产开发有限公司	北京	10,000	房地产开发	-	49.00

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)	
				直接	间接
北京海盈房地产开发有限公司	北京	80,000	房地产开发	-	33.00
Gemdale JV Bush-Pine Real Estate Development Company LLC	美国	-	房地产开发、 物业出租	-	99.00
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	天津	120,000	房地产信息 咨询	-	49.66
青岛安培投资开发有限公司	青岛	85,673.96 8	房地产开发 经营、物业管理 服务、房地产 中介服务、 投资管理与 资产管理	-	45.00
苏州金悦凯商务咨询有限公司	苏州	800	商务咨询、企 业管理	-	17.50
沈阳辉羽置业有限公司	沈阳	20,300	房地产开发、 商品房销售、 自有房屋租赁	-	46.80
长春润置房地产开发有限公司	长春	57,150	房地产开发、 销售, 房屋租 赁	-	45.00
北京金水房地产开发有限公司	北京	5,000	房地产开发、 销售、信息咨 询、物业管理	-	50.00
西安朔坤房地产开发有限公司	西安	102,421.1 3	房地产开发 经营、租赁、 信息咨询、物 业管理	-	49.00
青岛市北区锦麟置业有限公司	青岛	104,400	房地产开发 经营、租赁、 信息咨询、物 业管理	-	34.00
南昌金祥房地产开发有限公司	南昌	58,000	房地产开发 经营、信息咨 询	-	51.00
北京金开辉泰房地产开发有限公司	北京	204,000	房地产开发 经营、信息咨 询、物业管理	-	33.00
杭州金丰房地产开发有限公司	杭州	30,000	房地产开发 经营	-	45.00
北京金开旭泰房地产开发有限公司	北京	100,000	房地产开发、 经纪	-	33.00
南京锦泰房地产开发有限公司	南京	100,000	房地产开发	-	66.00

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)	
				直接	间接
			租赁、物业管理		
绍兴金玉企业管理咨询有限公司	绍兴	80,000	企业管理咨询	-	60.00
南京威丰房地产开发有限公司	南京	214,239	房地产开发	-	3.00
南京威磐房地产开发有限公司	南京	176,580	房地产开发	-	40.00
上海鑫威房地产开发有限公司	上海	5,000	房地产开发	-	60.00
南京尚宸房地产开发有限公司	南京	80,000	房地产开发	-	27.60
宁波市鄞州尚翔企业管理咨询有限公司	宁波	60,010	咨询、房地产经纪、物业管理	-	50.00
温州诚裕置业有限公司	温州	10,000	房地产开发、物业管理	-	46.00
太仓致睿商务咨询有限公司	太仓	80,000	咨询	-	35.27
杭州金熠房地产开发有限公司	杭州	163,265	房地产开发、物业管理、咨询	-	60.00
大连保盛发展有限公司	大连	57,600	房地产开发	-	40.25
上海旭梭实业有限公司	上海	1,000	房地产开发、咨询	-	29.86
苏州凯合投资咨询有限公司（已更名为苏州凯合商务信息咨询有限公司）	苏州	1,000	咨询	-	29.86
珠海金捷投资管理有限公司	珠海	25,000	投资、咨询、物业管理	-	80.00
嘉兴丰悦一号企业管理合伙企业(有限合伙)	嘉行	12,500	咨询、投资	-	60.00
太仓建煜企业管理咨询有限公司	太仓	90,000	咨询	-	49.00
嘉兴金琥三号投资合伙企业(有限合伙)	嘉兴	140,010	投资、咨询	-	42.75
嘉兴丰悦房地产开发有限公司	嘉兴	25,000	房地产开发	-	80.00
大连保通发展有限公司	大连	153,430.5	房地产开发	-	50.00
大连保创发展有限公司	大连	223,249	房地产开发	-	50.00
威新华清(北京)置业发展有限公司	北京	13,000	建设、出租、出售及物业管理	-	60.00
嘉兴稳弘一号投资合伙企业(有限合伙)	嘉兴	378,700	投资、咨询		25.05
杭州蓝光和骏诚业房地产开发有限公司（已更名为绍兴上虞蓝光和骏诚业房地产开发有限公司）	绍兴	80,000	房地产开发、咨询		36.30

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)	
				直接	间接
东莞益魁房地产开发有限公司	东莞	76,000	房地产开发、 咨询		31.92
宁波翔竣投资有限公司	宁波	40,000	实业投资		47.04
嘉兴稳弘三十二号投资合伙企业 (有限合伙)	嘉兴	136,000	投资、咨询	-	41.81
湛江市海创房地产开发有限公司	湛江	60,000	房地产开发		50.00

### (三) 主要控股参股公司分析

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人主要控股参股公司的主要财务情况如下：

单位：万元

公司名称	主要业务	注册资本	公司类型	资产规模	净资产	2020年营业收入	2020年净利润
广州市东凌房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	全资子公司	608,063.87	100,644.94	318,335.71	76,988.11
杭州金霖房地产开发有限公司	房地产开发	50,000.00	全资子公司	167,097.19	92,378.47	425,667.85	50,649.39
云南杰鑫宁房地产开发有限公司	房地产开发	6,000.00	全资子公司	327,678.75	131,942.66	538,448.88	136,672.65
绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	房地产开发	60,000.00	控股子公司	142,629.20	125,878.84	190,644.86	59,395.10
湖南金麓房地产开发有限公司	房地产开发	12,534.73	控股子公司	135,816.68	78,417.58	113,528.75	30,064.08

#### 1、广州市东凌房地产开发有限公司

广州市东凌房地产开发有限公司成立于 2004 年 9 月，目前注册资本为 2000 万元，法定代表人为罗晓峰。发行人直接及间接合计持有广州市东凌房地产开发有限公司 100% 的股权。广州市东凌房地产开发有限公司经营范围包括场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；自有房地产经营活动；房地产开发经营；物业管理；建筑工程后期装饰、装修和清理；室内装饰、装修；门窗安装；酒店管理；百货零售（食品零售除外）；会议及展览服务；传真、电话服务；洗衣服务；停车场经营；运动场馆服务（游泳馆除外）；健身服务；棋牌服务；游乐园经营（需持有效《特种设备使用登记证》及《游乐设施安全检验合格证》的，持有效证件方可开展经营）；盲人按摩；智能器械按摩服务（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；美容健身咨询服务；餐饮管理；向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务（不涉及旅行社业务）；复印服务；酒店住宿服务

（旅业）；游泳馆；保健按摩；美容服务；歌舞厅娱乐活动；餐饮配送服务；预包装食品零售；散装食品零售；酒类零售；烟草制品零售；非酒精饮料及茶叶零售。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司资产总计 608,063.87 万元，负债合计 507,418.93 万元，资产负债率 83.45%。2020 年度，公司实现营业收入 318,335.71 万元，净利润 76,988.11 万元；公司 2020 年度净利润较去年同期同比下降 2.62 亿元，降幅 25.32%，主要系公司房地产收入占比重大，公司收入会受房地产项目收入结转进度影响而发生较大波动，属行业正常情况。

## 2、杭州金霖房地产开发有限公司

杭州金霖房地产开发有限公司成立于 2017 年 10 月，目前注册资本为 50000 万元，法定代表人为李伟。发行人直接及间接合计持有杭州金霖房地产开发有限公司 100% 的股权。杭州金霖房地产开发有限公司经营范围包括房地产开发经营(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：物业管理；住房租赁(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司资产总计 167,097.19 万元，负债合计 74,718.72 万元，资产负债率 44.72%。2020 年度，公司实现营业收入 425,667.85 万元，净利润 50,649.39 万元。

## 3、云南杰鑫宁房地产开发有限公司

云南杰鑫宁房地产开发有限公司成立于 2015 年 4 月，目前注册资本为 6000 万元，法定代表人为李伟。发行人直接及间接合计持有云南杰鑫宁房地产开发有限公司 100% 的股权。云南杰鑫宁房地产开发有限公司经营范围包括房地产开发及经营；建筑材料、装饰材料、金属材料、普通机械及配件、电线电缆的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司资产总计 327,678.75 万元，负债合计 195,736.09 万元，资产负债率 59.73%。2020 年度，公司实现营业收入 538,448.88 万元，净利润 136,672.65 万元。

## 4、绍兴市金地申兴房地产发展有限公司

绍兴市金地申兴房地产发展有限公司成立于 2010 年 1 月，目前注册资本为 60000

万元，法定代表人为陈勇。发行人直接合计持有绍兴市金地申兴房地产发展有限公司 51% 的股权。绍兴市金地申兴房地产发展有限公司经营范围包括房地产开发、经营；商业运营管理；物业管理；自有房屋租赁；商品展览展示、会务服务；图文设计、制作；绿化养护；广告代理与发布；企业管理咨询服务；工程咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司资产总计 142,629.20 万元，负债合计 16,750.36 万元，资产负债率 11.74%。2020 年度，公司实现营业收入 190,644.86 万元，净利润 59,395.10 万元；公司 2020 年度资产较去年同期同比下降 68,085 万元，降幅 32.31%，主要系公司土地增值税清算补缴土地增值税 3.7 亿元。

#### 5、湖南金麓房地产开发有限公司

湖南金麓房地产开发有限公司成立于 2009 年 12 月，目前注册资本为 12,534.73 万元，法定代表人为陈勇。发行人直接合计持有湖南金麓房地产开发有限公司 70% 的股权。湖南金麓房地产开发有限公司经营范围包括房地产开发；商品房销售；物业管理。（凭许可证经营）。

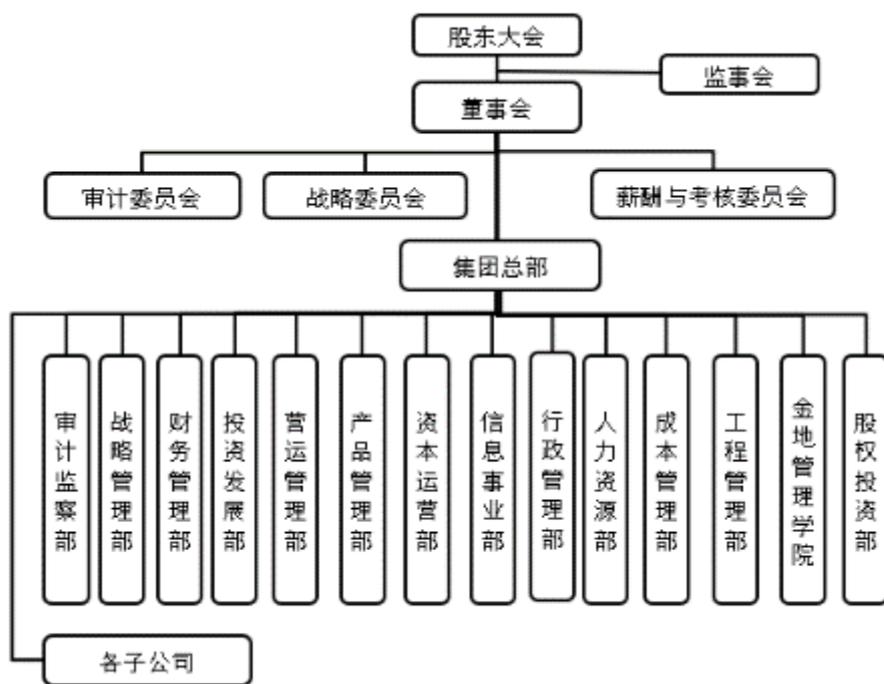
截至 2020 年 12 月 31 日，公司资产总计 135,816.68 万元，负债合计 57,399.10 万元，资产负债率 42.26%。2020 年度，公司实现营业收入 113,528.75 万元，净利润 30,064.08 万元。

## 六、发行人组织结构及法人治理结构

### （一）公司的组织结构

根据《公司法》等有关法律法规以及《公司章程》的规定，公司建立了较完整的内部组织结构。

截至本募集说明书摘要签署之日，公司的组织结构关系如下图所示：



## （二）公司股东大会、董事会及监事会的运作情况

发行人依照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》，并参照《上市公司章程指引》等指引性文件，建立健全了股东大会、董事会、监事会和高级管理层。

### 1、股东大会

根据《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （一）决定公司的经营方针和投资计划；
- （二）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （三）审议批准董事会的报告；
- （四）审议批准监事会报告；
- （五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

- （八）对发行公司债券作出决议；
- （九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （十）修改《公司章程》；
- （十一）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- （十二）审议批准《公司章程》第四十一条规定的担保事项；
- （十三）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；
- （十四）审议批准变更募集资金用途事项；
- （十五）审议股权激励计划；
- （十六）审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

## **2、董事会**

根据《公司章程》，董事会由十四名董事组成，设董事长一人，董事长由董事担任。董事会成员中应当包括超过三分之一的独立董事。董事会行使下列职权：

- （一）召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- （二）执行股东大会的决议；
- （三）决定公司的经营计划和投资方案；
- （四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （六）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- （七）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

（八）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

（九）决定公司内部管理机构的设置；

（十）聘任或者解聘公司总裁、高级副总裁、副总裁、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

（十一）制订公司的基本管理制度；

（十二）制订《公司章程》的修改方案；

（十三）管理公司信息披露事项；

（十四）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

（十五）听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；

（十六）审议公司长期激励事项报股东大会批准、实施公司长期激励方案；

（十七）法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

### 3、总裁

根据《公司章程》，公司设总裁一名，由董事会聘任或解聘。总裁对董事会负责，行使下列职权：

（一）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

（二）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（三）拟订公司内部管理机构设置方案；

（四）拟订公司的基本管理制度；

（五）制定公司的具体规章；

（六）决定聘任或者解聘除应由董事会或董事长决定聘任或者解聘以外的其他人员；

（七）《公司章程》或董事会授予的其他职权。

#### 4、监事会

根据《公司章程》，公司设监事会。监事会由五名监事组成，监事会设主席一人。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表二人。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会行使下列职权：

（一）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

（二）检查公司财务；

（三）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（四）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（五）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

（六）向股东大会提出提案；

（七）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（八）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

发行人自设立以来，股东大会、董事会、监事会、经营层等机构或人员均能够按照有关法律、法规、《公司章程》等规定，有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务。

#### （三）独立董事制度及其执行情况

##### 1、发行人独立董事制度

公司已根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》（证监发[2001]102号）建立了独立董事制度，在董事会现任14名成员中，独立董事5名，达到董事会成员人数比例的三分之一，符合前述指导意见的规定；公司独立董事的任职资格、职权范围等符合中国证监会的有关规定。

## 2、独立董事参加董事会的出席情况

### (1) 2018 年度

独立董事姓名	2018 年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
贝多广	15	15	13	0	0	否
张立民	15	15	13	0	0	否
陈劲	15	15	13	0	0	否
王天广	15	15	13	0	0	否
高峰	15	15	13	0	0	否

### (2) 2019 年度

独立董事姓名	2019 年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
贝多广	21	21	19	0	0	否
张立民	21	21	19	0	0	否
陈劲	21	21	19	0	0	否
王天广	21	21	19	0	0	否
高峰	13	13	12	0	0	否
胡野碧	8	8	7	0	0	否

### (3) 2020 年年度

独立董事姓名	2020 年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
贝多广	4	4	2	0	0	否
张立民	4	4	2	0	0	否
陈劲	16	16	12	0	0	否
王天广	16	16	12	0	0	否
胡野碧	16	16	12	0	0	否
谷峰	12	12	10	0	0	否
吕志伟	12	12	10	0	0	否

**(4) 2021 年第一季度**

独立董事姓名	2021 年第一季度应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
陈劲	2	2	2	0	0	否
王天广	2	2	2	0	0	否
胡野碧	2	2	2	0	0	否
谷峰	2	2	2	0	0	否
吕志伟	2	2	2	0	0	否

**(四) 发行人内部管理制度的建立及运行情况****1、内部控制制度**

公司已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制。

**(1) 会计核算**

发行人在贯彻执行《企业会计准则》和国家其他规定前提下，制定了《金地（集团）股份有限公司财务管理制度》、《金地（集团）股份有限公司会计管理制度》等规定，从制度上完善和加强了会计核算、财务管理的职能和权限。《金地（集团）股份有限公司费用报销与借支管理程序》和《金地（集团）股份有限公司差旅费管理程序》、《金地（集团）股份有限公司业务付款管理办法》等制度，有效地加强了各种款项的审批管理。发行人的核算工作实现了信息化处理，为会计信息及资料的真实完整提供了保证。

**(2) 财务管理**

根据《金地（集团）股份有限公司财务管理制度》，发行人以全面预算原则、自愿合理配置原则、成本效益原则和收益风险原则为财务管理的主要原则，实行“统一领导、分级管理”的财务管理体系，在发行人总部设立总的财务管理机构，作为发行人的预算控制中心、资金结算中心和财务管理中心，并同时核算发行人总部的各项经济业务。通过财务管理实现发行人资源的合理有效配置，防范财务风险，为发行人稳定、健康的发展提供保障。

**(3) 风险控制**

发行人董事会下设审计委员会，是公司内部控制监督机构。对公司内部控制制度的执行以及重大事件、重大决策的风险管理进行有效的监督与评价。根据金地集团内部控制自我评价程序，发行人设置集团审计监察部，负责为各公司内控自评提供参考模板，为内控兼职人员提供培训指导，为完善公司内控自评提出意见和建议。

#### （4）重大事项决策

根据发行人的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》以及发行人的内部控制制度，发行人已经建立了一套比较完整且运行有效的内部重大事项决策程序。

#### （5）关联交易制度

根据发行人的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》以及《关联交易管理制度》，明确了关联方及关联交易内容，并规定了关联交易审议程序。

## 2、对控股子公司的控制

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

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

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

（3）重大事项报告与审议方面，建立统一规范的报告渠道和方式。公司集团各职能部门制定了各类上报信息的要求和模版，建立了包括投资例会、经营例会等在内的定期、不定期专题办公会议制度，以把握集团的整体经营状况，并决策重大经营管理事项。

子公司定期向集团上报各类经营信息，对临时重大事项，及时向区域或集团相关职能部门做专项报告。

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

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

## （五）公司独立情况

公司无控股股东及实际控制人。公司成立以来，产权明晰、权责明确、运作规范，在业务、资产、机构、人员、财务方面均遵循了《公司法》、《证券法》及《公司章程》的要求规范运作，与股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立运营管理。

### 1、业务独立性

公司拥有完整的业务体系，建立了与业务体系配套的管理制度和相应的职能机构，能够独立开展业务，在业务上完全独立于股东和其他关联方，与第一大股东以及其他关联方不存在同业竞争关系。

### 2、人员独立性

公司董事、监事、高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生，在劳动、人事、工资管理等方面均完全独立。公司高级管理人员均与公司签订劳动合同并在公司领取薪酬，未在股东及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员未在股东及其控制的企业中兼职。公司的人员独立。

### 3、财务独立性

公司设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，明确了财务管理的基本任务和方法，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度及财务管理制度；公司具有独立银行账号，不存在与股东共用账号的情况；公司依法办理《税务登记证》（已

三证合一），并依法独立进行纳税申报和税费缴纳；公司能够独立作出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。

#### 4、资产独立性

公司的各种资产权属清晰、完整。公司资产与股东及其关联方资产权属界限明晰，公司对其资产具有完全控制支配权。公司的资产独立。

#### 5、机构独立性

公司机构独立，已建立了股东大会、董事会、监事会等完善的法人治理结构。自成立以来，公司逐步建立了符合自身生产经营需要的组织机构且运行良好，公司各部门独立履行职能，独立于股东，不存在机构混同、混合经营、合署办公的情形。

## 七、公司董事、监事及高级管理人员基本情况

### （一）董事、监事及高级管理人员任职情况和任职资格

姓名	职务	性别	本届任期起始日期	本届任期终止日期
<b>董事</b>				
凌克	董事长	男	2020.05.26	2023.05.25
黄俊灿	董事	男	2020.05.26	2023.05.25
陈必安	董事	男	2020.05.26	2023.05.25
孙聚义	董事	男	2020.05.26	2023.05.25
徐家俊	董事	男	2020.05.26	2023.05.25
林胜德	董事	男	2020.05.26	2023.05.25
罗胜	董事	男	2020.05.26	2023.05.25
韦传军	董事	男	2020.05.26	2023.05.25
卞雪梅	董事	女	2021.03.16	2023.05.23
陈劲	独立董事	男	2020.05.26	2023.05.25
王天广	独立董事	男	2020.05.26	2023.05.25
胡野碧	独立董事	男	2020.05.26	2023.05.25
谷峰	独立董事	男	2020.05.26	2023.05.25
吕志伟	独立董事	男	2020.05.26	2023.05.25
<b>监事</b>				

姓名	职务	性别	本届任期起始日期	本届任期终止日期
杨伟民	监事会主席、职工代表 监事	男	2020.05.26	2023.05.25
胡翔群	监事	女	2020.05.26	2023.05.25
席友	监事	男	2020.05.26	2023.05.25
王勇	职工代表监事	男	2020.05.26	2023.05.25
<b>高级管理人员</b>				
黄俊灿	总裁	男	2020.05.26	2023.05.25
陈必安	高级副总裁	男	2020.05.26	2023.05.25
严家荣	高级副总裁	男	2020.05.26	2023.05.25
韦传军	高级副总裁、财务负责 人	男	2020.05.26	2023.05.25
徐家俊	高级副总裁、董事会秘 书	男	2020.05.26	2023.05.25
陈长春	高级副总裁	男	2020.05.26	2023.05.25
张晓峰	副总裁	男	2020.05.26	2023.05.25
阳侃	副总裁	男	2020.05.26	2023.05.25
郝一斌	副总裁	男	2020.05.26	2023.05.25
王南	副总裁	男	2020.05.26	2023.05.25

公司于 2021 年 7 月 20 日召开第九届监事会第六次会议，监事会通过了《关于提名董燕生先生为第九届监事会监事候选人的议案》。原公司监事徐倩先生因个人工作需要，申请辞去第九届监事会监事职务。监事会同意提名董燕生先生为第九届监事会监事候选人，并提交股东大会审议批准，股东大会将于 2021 年 8 月 9 日召开。

截至本募集说明书摘要披露日，因公司正在按照相关法律法规及《公司章程》的有关规定，进行监事的补选工作，目前公司监事人员 4 人，少于《公司章程》规定的 5 人，但未低于法定最低人数，不会影响公司监事会的正常运行，亦不会对公司的日常运营产生不利影响。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

## （二）董事、监事及高级管理人员的主要工作经历

截至本募集说明书摘要签署之日，本公司现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历及兼职情况如下：

## 1、董事

(1) 凌克，男，1959 年 12 月生。浙江大学管理工程硕士，高级经济师。曾任公司常务副总经理、总经理、董事。现任公司第九届董事会董事长。

(2) 黄俊灿，男，1971 年 2 月生。同济大学工民建专业工学学士，清华大学五道口金融学院，金融 EMBA。曾任公司工程部副经理、金地北京公司副总经理、金地深圳公司总经理、监事会职工代表监事、总裁助理、财务总监。现任公司第九届董事会董事、总裁。

(3) 陈必安，男，1962 年 6 月生。湖南大学工学硕士，天津大学管理科学与工程专业博士，高级经济师。曾任公司常务副总经理，董事、常务副总裁，第四届监事会监事长、金地集团武汉公司董事长、华东区域地产公司董事长和总经理。现任公司第九届董事会董事、高级副总裁。

(4) 孙聚义，男，1952 年 4 月生，天津财经学院经济学硕士，高级会计师。曾任公司董事、副董事长、独立董事。1982 年至 1991 年任天津财经学院讲师，1991 年至 1994 年任深圳中华会计师事务所所长助理，1994 年至 2002 年任深业集团董事副总经理、财务总监，2002 年至 2005 年任骏豪集团副董事长兼财务总裁。现任公司第九届董事会董事。

(5) 徐家俊，男，1978 年 6 月生，上海财经大学管理学硕士。历任金地（集团）股份有限公司行政管理部副总经理、监事会职工代表监事、人力资源部总经理。现任公司第九届董事会董事、高级副总裁、董事会秘书，兼任金地商置行政总裁。

(6) 林胜德，男，1973 年 8 月生，汕头大学建筑工程学学士。曾任深圳新亚洲实业发展有限公司总经理助理，历任合同中心总经理、项目经理、工程技术负责人、技术员，生命人寿保险股份有限公司资产管理中心物业管理部副总经理、生命人寿保险股份有限公司综合事务部总经理。现任深圳市生命置地发展有限公司总经理、富德生命人寿保险股份有限公司资产管理中心副总经理，公司第九届董事会董事。

(7) 罗胜，男，1970 年 9 月生，南开大学商学院公司治理专业博士。曾先后担任中国保险监督管理委员会政策法规部法规处主任科员，发展改革委市场分析处主任科员，发展改革委公司治理处副处长、处长，法规部副主任，中国保险信息技术管理有限

公司执行董事、常务副总裁、董事会秘书、上海分公司总经理，发展改革部副主任、中国银行保险监督管理委员会派驻安邦保险集团接管工作组副组长等职务。现任大家保险集团有限责任公司副总经理。公司第九届董事会董事。

(8) 韦传军，男，1968 年 10 月生。经济学学士，上海财经大学 MBA，中国注册会计师协会会员、英国特许会计师协会资深会员。曾任职深圳大华会计师事务所审计师、万科集团财务部总经理助理等。2003 年加入公司，任计划财务部总经理。现任公司第九届董事会董事、高级副总裁、财务负责人。

(9) 卞雪梅，女，1973 年 12 月生，中国人民公安大学治安管理专业法学士。曾先后担任深圳市公安局福田分局副主任科员，深圳市福田区教育局教科科科长。现任深圳市福田投资控股有限公司监事会主席。公司第九届董事会董事。

(10) 陈劲，男，1968 年 1 月生，浙江大学管理学院管理工程博士。曾任浙江大学教授、浙江大学管理科学研究所常务副所长、创新与发展研究中心副主任、校长办公室主任助理、创新与持续竞争力研究基地常务副主任、科教发展战略研究中心主任、公共管理学院副院长、本科生院常务副院长以及浙江大学竺可桢学院常务副院长。现任清华大学经济管理学院教授、博士生导师，清华大学技术创新研究中心主任，兼任中国国家标准化管理委员会委员、教育部科技委管理学部委员、中国科学学与科技政策研究会副理事长、中国管理科学学会副理事长，《国际创新研究学报》和《国际知识管理研究学报》主编，《清华管理评论》执行主编，兼任顺发恒业股份公司、大连电瓷集团股份有限公司的独立董事，公司第九届董事会独立董事。

(11) 王天广，男，1973 年 5 月生，北京大学经济学学士，注册会计师、律师，曾任深圳证监局上市公司监管处副处长、中国银河证券股份有限公司深圳投行部总经理、西南证券股份有限公司总裁助理兼投行总部总经理、长城证券股份有限公司副总裁、深圳威华万弘稀土贸易有限责任公司执行董事、四环锌锗科技股份有限公司董事、广东威华股份有限公司董事长；现任北海国发海洋生物产业股份有限公司董事、广东锦龙发展股份有限公司第八届董事会副董事长，公司第九届董事会独立董事。

(12) 胡野碧，男，1963 年 6 月生，湖南大学工业电气自动化专业学士，研究生毕业于北京理工大学管理工程专业，并获得荷兰国际管理学院（Netherlands International Institute for Management）工商管理硕士。曾任星展银行亚洲融资有限公司董事总经理、

博大资本国际有限公司创办人及董事会主席，现任香港睿智金融集团有限公司创办人及董事会主席，兼任香港上市公司北京体育文化产业集团有限公司（1803.HK）非执行董事和远大医药健康控股有限公司（512.HK）的独立非执行董事。公司第九届董事会独立董事。

（13）谷峰，男，1972 年 1 月生，同济大学管理学博士，上海财经大学金融学硕士，正高级会计师。历任上海汽车工业（集团）总公司财务部副经理，上海汽车集团股份有限公司 CFO 兼资本运营部执行总监，兼任上海汽车集团财务有限责任公司董事长、上汽通用汽车金融有限责任公司董事长。谷峰先生同时担任上海现代服务业联合会副会长，上海会计学会副会长，中国注册会计师（CPA）非执业会员，英国特许公认会计师（ACCA）会员，ACCA 中国专家智库成员。现为爱驰汽车副董事长，公司第九届董事会独立董事。

（14）吕志伟（LOO CHER WEI），男，1979 年 3 月生，毕业于新加坡南洋理工大学会计学专业。曾任渣打银行香港房地产部执行董事、瑞银集团房地产组副总监，还曾就职于星展银行全球金融市场部。现任 ARA Asset Management Limited（亚腾资产管理有限公司，简称亚腾集团）中国区总裁。吕先生同时担任亚腾集团在中国境内设立的人民币基金管理平台航信晟际基金管理有限公司总经理。公司第九届董事会独立董事。

## 2、监事

（1）杨伟民，男，1962 年 3 月生。南京建筑工程学院学士，英国威尔士大学新港学院（深圳）MBA，高级工程师，国际注册商业房地产投资师。曾任公司规划设计部副经理，工程部经理，深圳地产部总经理、金地集团北京公司总经理、董事长、公司总裁助理，现任公司第九届监事会主席。

（2）胡翔群，女，1975 年 11 月生，华南理工大学工商管理硕士，会计师及经济师。曾任深圳民润公司、深圳钜华投资集团公司和深圳市宝能投资集团公司财务主管、深圳市深业物流集团公司和深圳市宝能投资集团公司财务经理等职。现任深圳市福田区投资控股有限公司董事和总经理助理，深圳市深高项目运营管理有限公司董事长，深圳市福田福兴信息技术产业园有限公司、深圳市福田益众有限公司董事，深圳市福田福华建设开发有限公司、深圳市福田福河建设开发有限公司的董事和财务总监，兼任深圳市福田体育发展有限公司和深圳市福田福安有限公司财务总监。公司第九届监事会监事。

(3) 席友，男，1985 年 10 月生，北京工商大学金融学硕士。曾先后担任中国保险监督管理委员会北京监管局副局长主任科员，发展改革委改革协调处主任科员，中国银保监会公司治理部副处长、中国银行保险监督管理委员会派驻安邦保险集团接管工作组成员等职务。现任大家保险集团有限责任公司董监事会办公室主任。公司第九届监事会监事。

(4) 王勇，男，1972 年 11 月生，毕业于清华大学，工学硕士。1997 年加入金地集团，历任金地置业公司副总经理，金地集团品牌管理部副总经理（主持工作），金地集团深圳地产公司营销总监、副总经理、总经理、金地集团经营管理部总经理、战略管理部总经理、东南区域地产公司董事长、总经理，现任第九届监事会职工代表监事，公司助理总裁。

### 3、高级管理人员

(1) 黄俊灿，见“董事”部分。

(2) 陈必安，见“董事”部分。

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

(4) 韦传军，见“董事”部分。

(5) 徐家俊，见“董事”部分。

(6) 陈长春，男，1967 年 1 月生。1984 年至 1993 年就读于浙江大学，取得浙江大学工学博士学位。历任金地集团董事、副总裁；同景集团常务董事、总裁，北京前景置地投资有限公司总经理；联想控股下属北京安信颐和控股有限公司执行董事、总裁。现任公司高级副总裁、华北区域地产公司董事长、总经理。

(7) 张晓峰，男，1970 年 8 月生，中欧国际工商管理学院 EMBA，本科毕业于北京师范大学。1997 年加入金地集团，历任金地集团建材部副经理，金地集团上海公司

拓展总监、金地集团上海公司总经理助理、金地物业公司董事长、金地集团沈阳公司总经理、董事长、华北区域地产公司董事长、总经理等职务，现任公司副总裁、华南区域地产公司董事长。

(8) 阳侃，男，1965 年 10 月生，中欧商学院 EMBA，浙江大学管理学硕士，本科毕业于大连理工大学土木工程系。1996 年至 2005 年任职于公司，历任金地宾馆总经理，集团项目拓展部总经理助理，企业发展部副总经理，经营管理部总经理。曾任职金科集团副总裁、景瑞集团董事及高级副总裁。2013 年任金地集团华北区域地产公司董事长、总经理，现任公司副总裁、华东区域地产公司董事长、总经理。

(9) 郝一斌，男，1972 年 11 月生，本科毕业于清华大学建筑管理工程专业，2003 年 7 月加入金地集团，历任金地集团华北区域金地中心项目总经理、华北区域公司常务副总经理兼任天津分公司总经理、公司助理总裁，现任公司副总裁。

(10) 王南，男，1972 年 1 月生，北京大学工商管理硕士，本科毕业于东北大学管理工程系。2002 年 4 月加入金地集团，历任金地集团武汉地产公司和上海地产公司营销总监、上海地产杭州公司总经理、华东区域地产公司副总经理、金地集团战略总监，现任本公司副总裁。

### (三) 董事、监事及高级管理人员的兼职情况

#### 1、股东单位任职情况

截至本募集说明书摘要签署之日，公司董事、监事及高级管理人员在股东单位具体兼职情况如下：

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期开始日期	是否在该单位领取报酬津贴
卞雪梅	深圳市福田投资控股有限公司	监事会主席	2015 年 3 月	是
胡翔群	深圳市福田投资控股有限公司	董事/总经理助理	2012 年 12 月/2017 年 11 月	是
林胜德	富德生命人寿保险股份有限公司	资产管理中心副总经理	2014 年 5 月	是

#### 2、在其他单位任职情况

截至本募集说明书摘要签署之日，公司董事、监事及高级管理人员在其他单位具体

兼职情况如下：

姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	是否领取报酬
林胜德	深圳市生命置地发展有限公司	总经理	2010 年 11 月	否
罗胜	大家保险集团有限责任公司	副总经理	2020 年 9 月 2 日	是
	招商银行股份有限公司	非执行董事	2019 年 7 月 12 日	否
陈劲	清华大学经济管理学院	教授	2013 年 7 月	是
	教育部人文社会科学重点研究基地——清华大学技术创新研究中心	主任	2013 年 7 月	否
	顺发恒业股份公司	独立董事	2015 年 4 月	是
	大连电瓷集团股份有限公司	独立董事	2019 年 3 月	是
王天广	北海国发海洋生物产业股份有限公司	董事	2017 年 5 月	是
	广东锦龙发展股份有限公司	董事	2020 年 6 月	是
胡野碧	香港睿智金融集团有限公司	创办人及董事会主席	2006 年 4 月	是
	北京体育文化产业集团有限公司	非执行董事	2015 年 4 月	是
	远大医药健康控股有限公司	独立非执行董事	2018 年 12 月	是
	蓝月亮集团控股有限公司	独立非执行董事	2020 年 12 月	是
卞雪梅	深圳市福田体育发展有限公司	董事长、总经理	2017 年 9 月	否
	深圳市福田福华建设开发有限公司	董事	2017 年 8 月	否
	深圳新媒体广告产业园发展有限公司	董事	2017 年 9 月	否
	深圳市汇芯通信技术有限公司	监事会主席	2019 年 3 月	否
胡翔群	深圳市福田福华建设开发有限公司	董事、财务总监	2017 年 8 月	否
	深圳市福田福河建设开发有限公司	董事、财务总监	2018 年 10 月	否
	深圳市福田益众有限公司	董事、财务总监	2014 年 5 月	否
	深圳市福田福安有限公司	财务总监	2013 年 11 月	否
	深圳市福田体育发展有限公司	财务总监	2017 年 7 月	否
	深圳市深高项目运营管理有限公司	董事长	2020 年 2 月	否
	深圳市福田福兴信息技术产业园	董事	2020 年 2 月	否

	有限公司			
	深圳市福田福新建设开发有限公司	董事、财务总监	2020 年 7 月	否
	深圳市创新投资集团有限公司	监事	2019 年 8 月	否
	深圳国家金融科技测评中心有限公司	董事	2020 年 12 月	否
	深圳市福科产业运营管理有限公司	财务总监	2021 年 2 月	否
谷峰	爱驰汽车有限公司	董事	2017 年 1 月	是
吕志伟	ARA Asset Management Limited	中国区总裁	2014 年 10 月	是
席友	大家保险集团有限责任公司	董监事会办公室主任	-	是

#### （四）董事、监事及高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司董事、监事及高级管理人员持有公司股份情况如下表：

姓名	职务	持股情况（股）
凌克	董事长	3,708,400
黄俊灿	董事、总裁	2,065,600
陈必安	董事、高级副总裁	1,865,600
徐家俊	董事、高级副总裁、董事会秘书	1,050,800
严家荣	高级副总裁	1,319,400
韦传军	董事、高级副总裁、财务负责人	960,100
陈长春	高级副总裁	710,000
张晓峰	副总裁	904,200
郝一斌	副总裁	315,800
杨伟民	监事会主席	27,900
王勇	监事会职工代表监事、公司助理总裁	20,000

截至 2021 年 3 月 31 日，公司董事、监事及高级管理人员不持有公司发行的债券。

## 八、公司主营业务情况

### （一）本公司主营业务

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

公司秉持“科学筑家，智美精工”的产品理念，提供多元化的住宅与社区商业产品，是中国建设系统企业信誉 AAA 单位、房地产开发企业国家一级资质单位。目前，公司已形成华南、华北、华东、华中、西部、东北、东南七大区域的全国化布局，精耕全国 73 座城市。公司已推出“格林”、“褐石”、“天境”、“世家”、“风华”、“峯汇”等多个产品系列，以满足不同消费价值观、不同家庭生命周期的客户需求。基于对客户生活方式的前瞻研究，公司目前已推出“HOME+”、“五心精装家”、“360°健康家”、“Life 智享家”、“Micro Climate 微气候智慧决策系统”、“玩呗”等一系列通用标准化研发成果，高度契合客户的生活形态。

公司商业地产业务主要由旗下的香港上市公司——金地商置进行运营，其集地产综合开发和资产管理平台为一体，通过商业中心综合体、产业园镇、精品住宅、长租公寓、星级酒店等多元物业的开发销售、投资管理和服务运营，为企业和个人提供集成式空间与服务。目前公司旗下拥有北京金地中心、上海九亭金地广场、南京新尧金地广场、西安金地中心、杭州金地广场、武汉金地广场等商业物业。公司产业地产项目包括深圳威新科技园、上海嘉定智造园、上海宝山智造园、上海松江智造园、上海虹桥科创园、上海闵行科创园、南京威新软件科技园等项目。2020 年度，发行人实现协议销售金额 2,426.80 亿元，实现协议销售面积 1,194.80 万平方米，分别同比增长 15.23% 和 10.73%。**2021 年 1-3 月，发行人实现协议销售金额 686.50 亿元，实现协议销售面积 297.8 万平方米，分别同比增长 143.39% 和 133.62%。**

公司是国内最早涉足金融业务的房地产企业之一，早在 2006 年开始房地产金融领域的探索，成立了专注于中国房地产市场投资的私募基金管理公司——稳盛投资，2008 年与国际知名的瑞银环球资产管理集团（UBS）合作设立美元基金（UG 基金），并于 2010 年开始拓展人民币基金业务。稳盛投资充分发挥在房地产业务上积累的投资与资产管理经验，逐步开发出“投资+代建”、股权投资、城市更新及证券化业务等投资方向。

稳盛投资以价值发现和价值创造为核心理念，致力于为全球投资者打造稳健、专业的投资平台，为投资者创造最大化的收益。2012 年至 2020 年先后被清科集团、金砖论坛、投中集团、观点、克而瑞、第一财经等多家权威机构评为人民币房地产基金 TOP10。

公司旗下的金地物业始创于 1993 年，是为客户提供物业管理服务、资产和客户资源运营的综合服务平台。经过近 30 年的发展，金地物业在住宅物业、商办物业以及城市服务领域均处于行业领先水平，管理项目包括中高端住宅、产业园、学校、商写、政府机关等多种业态，服务已遍及全国 200 余座城市。依托物联网、大数据、云技术及人工智能等创新科技，金地物业构建了“智享生态圈”，紧密围绕“资产全生命周期”和“家庭全生命周期”两大主线进行业务布局。金地物业的服务品质在行业内口碑皆碑，2009-2020 连续十二年荣获中国物业服务百强企业，2020 年第 9 次获得“中国物业服务百强企业服务质量领先企业”，2011-2020 连续 10 年位列物业服务百强品牌价值榜单第 2 名。

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

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

## （二）许可资格或资质情况

本公司已取得房地产业务的相关资质，持有住建部颁发的房地产开发企业一级资质证书，资质证书编号为建开企[2002]326 号。

## （三）最近三年及一期公司主营业务结构

报告期内，公司主营业务收入的结构如下表所示：

单位：亿元、%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产开发	48.57	75.18	751.78	91.36	573.92	91.20	460.59	91.84
物业出租	2.71	4.19	10.11	1.23	9.69	1.54	8.61	1.72

项目	2021 年 1-3 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
物业管理	9.84	15.23	40.82	4.96	30.65	4.87	21.55	4.30
其他	3.49	5.40	20.16	2.45	15.02	2.39	10.76	2.14
合计	64.61	100.00	822.87	100.00	629.27	100.00	501.52	100.00

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

2018-2020 年，公司主营业务收入的 90% 左右来自于房地产开发。

2018-2020 年，公司房地产开发业务收入持续增长，主要系房地产项目结算收入与面积规模增长所致；物业出租收入呈逐年增长态势，主要系物业出租规模扩大所致；物业管理收入呈逐年增长态势，主要系公司开发的房地产项目增加和对外承接的物业管理面积增加共同影响所致；其他业务主要为房地产金融、物业楼宇，酒店运营，餐饮、教育等，公司旗下私募基金稳盛（天津）投资管理有限公司（以下简称“稳盛投资”）管理多支人民币房地产基金。

报告期内，公司主营业务毛利情况如下表所示：

单位：亿元、%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	13.16	84.94	252.26	92.48	236.80	93.18	198.42	93.06
物业出租	2.11	13.61	7.54	2.76	7.62	3.00	7.65	3.59
物业管理	0.13	0.82	3.89	1.43	2.98	1.17	2.05	0.96
其他	0.10	0.63	9.07	3.33	6.73	2.65	5.11	2.40
合计	15.50	100.00	272.77	100.00	254.12	100.00	213.23	100.00

报告期内，公司主营业务毛利率情况如下：

业务板块	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
房地产开发	27.10%	33.56%	41.26%	43.08%

业务板块	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
物业出租	77.80%	74.58%	78.62%	88.81%
物业管理	1.29%	9.54%	9.71%	9.53%
其他	2.82%	44.98%	44.84%	47.49%
<b>综合毛利率</b>	<b>23.99%</b>	<b>33.15%</b>	<b>40.38%</b>	<b>42.52%</b>

2018—2020 年，公司房地产开发板块毛利率有所下降，其中，2019 年房地产开发板块毛利率为 41.26%，较上年下降 1.82 个百分点，降幅较小；2020 年房地产开发业务的毛利率为 33.56%，比上年降低 7.7 个百分点，主要系获取土地成本上升及部分城市限价所致，但整体仍属较高水平。2018—2020 年，公司物业出租毛利率呈下降趋势，主要系公司拓展长租公寓业务使得成本增加所致；2018—2020 年，公司物业管理业务毛利率小幅波动。2021 年 1-3 月，公司综合毛利率为 23.99%，较上年下降 9.16 个百分点，主要是房地产项目结算成本上升、其他业务拓展成本增加所致。

#### （四）营业收入按销售区域划分情况

2018 年、2019 年、2020 年，公司主营业务收入按销售区域划分情况如下表所示：

单位：亿元

区域	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
华南	241.90	29.40	210.75	33.49%	127.86	25.50%
华东	81.90	9.95	67.23	10.68%	202.00	40.28%
华中	83.21	10.11	110.82	17.61%	25.69	5.12%
西部	84.43	10.26	55.93	8.89%	30.70	6.12%
东北	65.83	8.00	47.44	7.54%	43.04	8.58%
华北	75.30	9.15	30.16	4.79%	19.55	3.90%
东南	190.32	23.13	106.93	16.99%	52.67	10.50%
合计	<b>822.87</b>	<b>100.00%</b>	<b>629.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>501.51</b>	<b>100.00%</b>

2021 年 1-3 月，公司营业收入按销售区域划分情况如下表所示：

单位：亿元、%

区域	2021 年 1-3 月	
	金额	比例

区域	2021 年 1-3 月	
	金额	比例
华南	21.09	28.77
华东	3.48	4.75
华中	21.18	28.90
西部	18.31	24.98
东北	2.14	2.91
华北	1.38	1.89
东南	5.72	7.80
合计	73.30	100.00

截至 2021 年 3 月 31 日，公司已形成华南、华北、华东、华中、西部、东北、东南七大区域的全国化布局，精耕 73 座城市。未来，公司将继续坚持深耕已有城市，并根据城市市场的供需情况做好优选。

#### （五）发行人房地产业务运营模式

公司主营业务为房地产开发和销售，经营模式以自主开发销售为主。公司设立了集团-区域-城市三级管理模式，通过城市深耕和不断拓展新城市，进一步做强地产主营业务，同时在地产新业务、多元化等方面持续探索和布局，促进集团规模、利润和竞争力的进一步提升。

#### （六）房地产开发项目情况

##### 1、土地储备

截至 2021 年一季度末，公司土地储备所在区域及占比情况如下表：

单位：个、万平方米

城市类型	一线城市	二线城市	三线及以下城市	海外	总计
项目数量	104	315	197	16	632
土地储备建筑面积	783.03	3,547.68	1,575.73	164.5	6,071
土地储备建筑面积占比	12.90%	58.44%	25.96%	2.71%	100.00%

注：1、土地储备面积为未结转面积（项目口径），其中二线城市包括：天津、南京、杭州、宁波、武汉、长沙、西安、沈阳、郑州、重庆、成都、昆明、厦门、青岛等；三线城市包括：佛山、东莞、珠海、绍兴、常州、扬州、金华等。2、包括公司合作开发项目。

2021 年 1-3 月，公司获取土地情况如下表所示：

项目	2021 年 1-3 月
项目数量（个）	22
新增土地储备可售面积（万平方米）	302.3
规划计容建筑面积（万平方米）	310.6
新增权益土地储备可售面积（万平方米）	140.2

## 2、项目开发概况

2021 年 1-3 月，公司新开工面积约 288.5 万平方米，竣工面积约 120.3 万平方米，协议销售面积 297.8 万平方米，协议销售金额 686.5 亿元，并表结算面积 28.47 万平方米，并表结算金额 48.57 亿元。

2020 年，公司主要开发投资及销售项目实际投资额为 1,709.34 亿元，所涉及的项目对应计划总投资额为 9,885.69 亿元。2020 年，公司新开工面积约 1,582 万平方米，竣工面积约 1,103 万平方米，协议销售面积 1,194.80 万平方米，协议销售金额 2,426.80 亿元，并表结算面积 463.91 万平方米，并表结算金额 751.78 亿元，期末在建面积 3,490.13 万平方米，期末在建项目数 293 个。此外，公司最近三年的房地产业务销售及价格情况如下表所示：

金额单位：亿元，万元/平方米 面积单位：万平方米

年份	新开工面积	竣工面积	销售面积	销售金额	结算面积	结算金额	期末在建面积	期末在建项目数	销售均价
2018 年	1,555	672	661.92	1,189.22	255.62	460.59	2,305	167	1.80
2019 年	1,631	925	880.54	1,683.07	393.22	573.92	3,011	195	1.91
2020 年	1,582	1,103	1,194.80	2,426.80	463.91	751.78	3,490	293	2.03

注：销售面积、销售金额、期末在建面积、期末在建项目数、销售均价为全项目口径；结算面积和结算金额为并表结算口径，来自年报。

2020 年，公司已完工及在建项目的去化率<sup>3</sup>为 58%。

## 3、项目销售区域分布

公司房地产业务销售金额在一、二线、三线及以下城市分布情况如下表所示：

<sup>3</sup> 去化率=当年销售金额/当年总可售金额。其中，总可售金额取预售证的口径，当年总可售金额为期初滚存+当期新增可售金额。

单位：亿元

区域	2021 年 1-3 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、二线城市	467.68	68.54%	1,770.93	73.30%	1,615.00	77.00%	1,285.00	79.00%
三线及以下城市	214.69	31.46%	655.83	26.60%	491.00	23.00%	338.00	21.00%
合计	682.38	100.00%	2,426.76	100.00%	2,106.00	100.00%	1,623.00	100.00%

#### 4、项目开发情况

发行人在 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日期间，实际从事房地产业务的公司及该等公司开发的房地产项目（包括拟建、在建及已完工且主要在上述期间内销售的项目）的基本情况如下：

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
1	金地龙城中央	深圳市淞江康纳投资有限公司	1	深地合字(2014)2055号及补1、补2(1#2#3#4#)	龙岗区龙岗街道南联圳埔岭片区更新单元一期	55,374.93	竣工
2	东莞湖山大境	东莞市金地宝岛房地产有限公司	2	东国土出让(市场)合〔2009〕第85号	东莞市黄江镇	150,126.00	竣工
3	东莞湖山花园	东莞市金地宝岛房地产有限公司	3	东国土出让合改〔2014〕第079号	东莞市黄江镇	36,653.40	竣工
4	东莞艺境水岸	东莞市金地房地产投资有限公司	4	东国土出让合改〔2015〕第136号	东莞市万江区	55,368.94	竣工
5	东莞林森艺境	东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司	5	东国土出让合改〔2015〕第140号	东莞市大岭山镇	121,639.70	竣工
6	樟木头项目	东莞市樟木头金地房地产有限公司	6	东国土出让(市场)合【2018】第063号	东莞市樟木头镇樟罗社区	2,446.22	竣工
			7	东国土出让(市场)合【2018】第034号		7,413.52	竣工
7	寮步项目	东莞市金地投资发展有限公司	8	东自然出让(市场)合【2019】第095号	寮步镇药勒、浮竹山、小坑村松山湖大道旁边	48,727.94	在建
8	广州荔湖城	广州市东凌房地产开发有限公司	9	增出合字(2004)第586号	增城市新塘镇	256,530.00	在建
			10	增出合字(2004)第587号	增城市新塘镇	232,922.00	竣工
			11	增出合字(2006)第39号	增城市新塘镇	34,620.00	竣工

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
			12	增出合字（2004）第 440 号	增城市新塘镇	620,000.00	在建
			13	增出合字（2004）第 441 号	增城市新塘镇	363,017.00	在建
			14	增出合字（2004）第 442 号	增城市新塘镇	150,317.00	拟建
			15	增出合字（2004）第 589 号	增城市新塘镇	329,739.00	竣工
			16	增国土用协 2010057	增城市新塘镇	129,926.66	在建
9	广州市华美牛奶厂	广州市富昌房地产开发有限公司	17	440106-2014-000007	广州市天河区	44,869.00	竣工
10	金地番禺万博项目	广州市睿程房地产开发有限公司	18	440113-2017-000001	广州市番禺区官堂村	21,714.00	竣工
11	广州白云新市项目	广州市贤德房地产开发有限公司	19	440111-2017-000003	广州市白云区新市街棠涌南路	12,644.00	竣工
12	广州天河广氮项目	广州市金裕房地产开发有限公司	20	440106-2020-000002	天河区广氮 AT0607113 地块	17,648.00	在建
13	惠州艺境公馆	惠州市金地房地产开发有限公司	21	441322-2017-000180	惠州博罗县石湾镇梅花大道南侧	15,343.00	竣工
14	珠海扑满花园	珠海市金地房地产开发有限公司	22	司法拍卖取得	珠海市金湾区	264,920.40	在建
15	珠海三一斗门项目	珠海竹胜园房地产有限公司	23	440401-2011-000022	珠海市斗门区	133,333.33	竣工
16	佛山悦荔花园	佛山市南海区金地房地产开发有限公司	24	440605-2013-000200	佛山市南海区	65,084.80	竣工
17	佛山珑悦	佛山市南海区金地睿金房地产开发有限公司	25	440605-2013-000051	佛山市南海区	49,102.30	竣工
18	佛山三水艺境	佛山市三水区傲粤房地产开发有限公司	26	440607-2017-000493	佛山市三水区大塘镇“大岗”地块。宗地东至广东三水大鸿制釉有限公司，南至规划永泰路，西至规划锦塘路南延线，北至庙岗路	50,913.27	竣工
19	佛山南庄项目	佛山市禅城区睿添房地产开发有限公司	27	440601-2018-100068 及补 01 号	佛山市禅城区南庄镇溶洲广河厂	29,116.27	竣工
20	佛山北滘项目	佛山市顺德区樾金房地产开发有	28	440606-2019-004367 及补充协议	北滘镇新城区 BJ-C-18 地块	26,409.78	在建

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
		限公司					
21	佛山杏坛项目	佛山市顺德区悦坛房地产开发有限公司	29	440606-2019-004694 及补充协议	顺德西部生态产业区启动区 D-XB-10-02-A-05-01 地块	86,572.35	在建
22	悦江学尚府	佛山市南海区玥峰房地产开发有限公司	30	440605-2020-000021、440605-2020-000021-补 01	佛山市南海区大沥镇盐步桥西新厂房地段	15,846.75	在建
23	清远英德格林公馆项目	英德市锦顺房地产开发有限公司	31	441881-2017-000003	英德市英城街道金子山四号路以南、和平北路以东	8,211.49	在建
		马汉文(锦顺房地产前股东)	32	441881-2013-000031	英德市英城街道金子山四号路以南、和平北路以东	35,124.51	在建
24	清远英德格林悦府项目	英德市锦顺房地产开发有限公司	33	441881-2019-00007	英德市英城和平北路以东、规划二十米路以南	5,089.00	在建
25	金地名悦(江门蓬江 15 项目)	江门市金地房地产开发有限公司	34	440703-2019-000005	蓬江区江门大道东侧、篁庄大道北侧地段	40,618.55	在建
26	永和花园	海南鼎圣置业有限公司	35	Gf-2008-2601	海口市长滨路西侧	98,554.25	在建
			36	Gf-2008-2601	海口市长滨路西侧	80,943.84	在建
			37	Gf-2008-2601	海口市长滨路西侧	33,136.61	在建
27	海埂路项目三期	云南杰鑫宁房地产开发有限公司	38	CR53 昆明市 2015109 号(F1 地块)	昆明西山区永昌街道办事处马家社区	60,513.03	竣工
			39	CR53 昆明市 2016071 号(F2 地块)	昆明西山区永昌街道办事处	11,867.00	竣工
			40	CR53 昆明市 2015110 号(G 地块)	昆明西山区永昌街道办事处马家社区	8,237.32	拟建
			41	CR53 昆明市 2016072 号(J 地块)	昆明西山区永昌街道办事处	6,029.68	竣工
			42	CR53 昆明市 2015111 号(H 地块)	昆明西山区永昌街道办事处马家社区	10,947.47	竣工
28	昆明悦天下	云南润安房地产开发有限公司	43	CR53 昆明市 2013124	昆明市西山区	39,687.67	竣工
			44	CR53 昆明市 2013125	昆明市西山区	33,727.54	拟建
			45	CR53 昆明市 2013126	昆明市西山区	14,602.94	竣工
			46	CR53 昆明市 2013127	昆明市西山区	28,492.32	竣工
29	昆明金地云海一号	昆明金玺房地产开发有限公司	47	CR53 昆明市西山区 2018188 号(A1)	昆明市西山区福海街道办事处	26,480.41	竣工

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
			48	GR53 昆明市西山区 2018189 号 (A2)		19,479.01	在建
			49	GR53 昆明市西山区 2018190 号 (A4)		20,331.03	竣工
			50	GR53 昆明市西山区 2018191 号 (A5)		5,798.34	在建
			51	GR53 昆明市西山区 2018192 号 (A6)		7,877.05	在建
			52	GR53 昆明市西山区 2018193 号 (A7)		33,722.92	在建
30	昆明太平新城项目	安宁金城华辉房地产开发有限公司	53	CR53 安宁市 2019067	安宁市太平新城街道办事处	21,788.07	拟建
			54	CR53 安宁市 2019068		69,931.25	在建
			55	CR53 安宁市 2019069		57,480.85	在建
			56	CR53 安宁市 2019070		63,681.60	拟建
31	昆明太平新城项目	安宁金城华辉房地产开发有限公司	57	CR53 安宁市 2019071	安宁市太平新城街道办事处	63,400.28	拟建
			58	CR53 安宁市 2019072		48,463.20	拟建
			59	CR53 安宁市 2019073		46,926.83	拟建
			60	CR53 安宁市 2019074		47,716.71	拟建
			61	CR53 安宁市 2019075		68,775.34	拟建
32	金地名著花园	东莞市常平金地房地产开发有限公司	62	东自然出让(市场)合 [2020]第 150 号及其 补充协议	常平镇还珠沥村	62,924.85	在建
33	大岭山金桔村项目	东莞市金展房地产开发有限公司	63	东自然出让(市场)合 【2020】第 130 号	东莞市大岭山镇	5,362.02	在建
34	佛山水头 2 号项目	佛山市南海区肇商房地产开发有限公司	64	440605-2020-000085、 440605-2020-000085- 补 01 号	佛山市南海区大沥镇水头社区桂和路以西(全球创客小镇启动区二期)地块	11,304.45	在建
35	佛山太平村项目	佛山市南海区乾居房地产开发有限公司	65	440605-2020-000095、 440605-2020-000095- 补 01	佛山市南海区大沥镇太平村太平牌坊南侧地段	5,797.81	在建
36	佛山西海大道项目	佛山市顺德区金物房地产开发有限公司	66	440606-2021-000281 号及其补 01 号	佛山市北滘镇群力围片区 03-02-03 地块	35,629.16	在建
37	湛江名京苑	湛江市金宝房地产开发有限公司	67	440803-2020-000005 及其变更协议	湛江市霞山区椹川西五路 1 号	15,163.74	在建

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
38	湛江自在城	湛江市金吉房地产开发有限公司	68	440811-2019-000003	湛江市麻章区政通西路	245,753.80	在建
39	金地名京花园	东莞市金辰房地产开发有限公司	69	东自然出让(市场)合【2019】第109号及其补充协议	常平镇板石村	22,037.84	在建
40	金地林溪花园	惠州市金地房地产开发有限公司	70	441322-2021-000005	博罗县龙溪街道官庭村	60,683.00	拟建
41	金地名轩	湛江市金禄房地产开发有限公司	71	440803-2021-000006	湛江市霞山区湛川大道以西、屋山三横路以北	8,421.73	拟建
42	烟台格林世界项目	烟台忆境房地产开发有限公司	72	烟台-01-2013-0366	莱山区滨海路街道内，绕城高速公路以南，西至用地边界，东南北至规划路	41,469.20	在建
			73	烟台-01-2013-0368	莱山区滨海路街道内，绕城高速公路以南、东、西、南至规划路	98,653.00	竣工
			74	烟台-01-2013-0369	莱山区滨海路街道内，西至金翠路，东南北至规划路	81,172.50	竣工
			75	烟台-01-2012-0222	烟台市莱山区	94,078.90	竣工
			76	烟台-01-2012-0223	烟台市莱山区	48,400.00	竣工
			77	烟台-01-2012-0224	烟台市莱山区	44,300.00	竣工
43	卧龙水库项目	烟台金亚成房地产开发有限公司	78	烟台-01-2018-0198	芝罘区，西至胜利南路，北至荆山路，东、南至用地边界及规划路	81,057.00	在建
44	天津国际广场	金地(集团)天津投资发展有限公司	79	CR2007314	天津市河东区	181,405.90	竣工
45	天津长湖湾	天津团泊湖开发有限公司	80	11222009102	静海县团泊新城东区七排干西侧，松江高尔夫球场南侧	205,588.10	竣工
46	天津长湖湾(AG)	天津团泊湖开发有限公司	81	11222009103	静海县团泊新城东区七排干西侧、松江高尔夫球场南侧	432,581.40	在建
			82	11222009104	静海县团泊新城规划东主干道一西侧、	27,940.30	在建

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
					松江高尔夫球场南侧		
47	天津精武镇 2 号地项目	天津金拓房地产开发有限公司	83	TJ11112018001	西青区精武镇迎水南路以西	57,341.80	竣工
48	天津精武镇 5 号地项目	天津金毅置业有限公司	84	TJ11112018002	西青区精武镇迎水南路以东	46,976.20	竣工
49	天津滨海北疆项目	天津金滨置业有限责任公司	85	TJ11072017007	天津港北疆港区航运五道以南、航运西路以东	57,199.70	在建
50	东丽 04	天津金锐置业有限公司	86	TJ11102019005	东丽区新示范镇唐津公路南侧，航双路东侧	27,183.80	在建
51	精武镇 7 号	天津金泓置业有限公司	87	TJ11112018012	西青区精武镇家兴路与迎华道交口	96,382.30	竣工
52	北京朝阳崔各庄 604 地块项目	北京金开连泰房地产开发有限公司	88	京地出【合】字(2018)第 0187 号(无合同)	北京朝阳上各庄地铁站 C 口	22,975.03	在建
53	北京青龙湖项目	北京金地兴远房地产开发有限公司	89	京地出(合)字(2018)第 0119 号	北京房山区青龙湖镇 FS16-0201-0013 地块 R2 二类居住用地	47,849.94	在建
54	廊坊 46 亩地块项目	河北金地宏远房地产开发有限公司	90	G13100220190008	龙河园区云开道以东、富甲路以南、龙吉路以西	30,708.58	在建
55	廊坊 138 亩地块项目	河北金地宏远房地产开发有限公司	91	G13100220190003	龙河园区富远道以北、富余道西延以南、龙泽路以东、龙飞路以西	92,540.00	在建
56	廊坊 102 亩地块项目	河北金地宏远房地产开发有限公司	92	G13100220190007	龙河园区富远道以南、龙腾路以东、龙翔路南段以西	68,280.93	拟建
57	北京通州宋庄项目	北京金地通达房地产开发有限公司	93	京规自出【合】字(2021)第 0042 号	北京市通州区宋庄镇双埠头村、大庞村、大兴庄村	104,979.30	拟建
58	济南公司韩仓河 A2 地块项目	济南鹏远置业有限公司	94	济南-01-2018-094	飞跃大道以北，韩仓河以东，韩仓大道以南	24,830.00	竣工
59	正定项目	石家庄昂进房地产有限公司	95	正新国土资出【2018】018	东至太行大街，西至崇仁街，北至丁家庄路，南至相邻地块	44,725.24	在建

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
60	翟营项目	石家庄稳睿房地产有限公司	96	【2019】041	石家庄市翟营大街以西、高尔路以北	14,025.62	在建
61	玉村项目	石家庄稳和房地产开发有限公司	97	(2020) 002 号	西二环路西, 新石南路北	71,554.40	在建
			98	(2020) 003 号	西二环路西, 新石中路南	20,177.06	拟建
62	太原水峪项目	太原利泽盛远房地产开发有限公司	99	GB1401062019094	东至规划路, 南至松小线, 西至松庄城改用地, 北至规划地块 2	16,198.20	拟建
			100	GB1401062019095	东至规划路, 南至规划地块 1, 西至松庄城改用地, 北至规划路	5,712.66	在建
			101	GB1401062019096	东至规划路, 南至规划路, 西至松庄村民集体用地, 北至规划路	35,528.82	在建
			102	GB1401062019097	东至水峪村村城改用地, 南至规划路, 西至规划路, 北至规划路	3,001.37	拟建
63	拜仁太原足球学校配套开发项目	山西中体未来置业有限公司	103	GB1401102019054	晋源区贾家庄街以南, 东至规划路, 西至规划路, 北至规划路	96,785.64	拟建
64	威海威高铭地项目	威海威高铭地置业有限公司	104	威海(高)-01-2019-0013	高区文化西路西、大连路南	30,699.00	在建
			105	威海(高)-01-2019-0014	高区文化西路西、新阳花园北	133,996.00	在建
65	祠堂村二期项目	青岛庆原开发投资有限公司	106	黄岛-01-2020-164 号	黄岛区五山路北、光电路东	37,534.00	拟建
			107	黄岛-01-2020-165 号	黄岛区天山路南、乌江路西	59,308.00	拟建
66	天津精武镇 17 号地项目	天津金毅置业有限公司	108	TJ11112020004	天津市西青区精武镇国兴路以西、盛华道以南	49,387.40	在建
67	邯郸备件厂项目	邯郸稳艺房地产开发有限公司	109	G13040020200009	浴新大街以东、邯钢路以北	26,885.00	在建
68	上海自在城	上海仲骏房地产开发有限公司	110	沪松房地(2003) 出让合同第 186 号	上海市松江区	406,162.00	在建

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
			111	沪松房地(2003)出让合同第187号	上海市松江区	304,939.00	竣工
69	上海天境	上海金珩房地产发展有限公司	112	沪青规土(2009)出让合同第43号	上海市青浦区	210,228.10	竣工
70	上海松江车墩项目	上海茸鑫房地产开发有限公司	113	沪松规土(2015)出让合同第11号	松江区车墩镇(松江区车墩镇SJ10022单元17-02/17-03号地块)	53,880.90	竣工
71	上海嘉定新城项目	上海嘉金房地产发展有限公司	114	沪嘉规土(2015)出让合同第13号	嘉定区嘉定新城(嘉定新城E26-1地块)	61,589.60	竣工
72	徐汇项目	上海筑堃房地产开发有限公司	115	1. 沪徐规土(2018)出让合同第29号(1.0版) 2. 沪徐规土(2019)出让合同补字第4号/沪徐规土(2018)出让合同第29号(2.0版) 3. 沪徐规划资源(2019)出让合同补字第8号/沪徐规土(2018)出让合同第29号(2.0版)/沪徐规土(2018)出让合同第29号(3.0版)	康健街道331街坊:四至范围东至虹漕南路,西至N05-08、N05-09地块,南至N05-11地块,北至漕河泾港	19,624.10	在建
73	西虹桥-虹悦湾项目	上海鑫荟房地产开发有限公司	116	沪青规划资源(2020)出让合同第22号(1.0版)、沪青规划资源(2020)出让合同补字第40号(2.0版)	青浦区西虹桥联涞路北側09-15地块	53,557.20	在建
74	马陆项目	上海陆鑫房地产开发有限公司	117	沪嘉规划资源(2020)出让合同补字第25号、沪嘉规划资源(2020)出让合同第15号(2.0)	嘉定区马陆镇东至秀润路、西至泥家浜、南至申霞路、北至黄泥泾	54,910.20	在建
75	嘉定北项目	上海鑫地房地产开发有限公司	118	沪嘉规划资源(2020)出让合同补字第26号、沪嘉规划资源(2020)出让合同第17号(2.0)	嘉定工业区,西至盘安路、南至范家港、东至和硕路、北至树屏路	84,384.80	在建
76	G04	南京金晟房地产开发有限公司	119	3201542018CR0009	江北区新区浦滨路以东、康健路以南地	144,851.67	在建

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
					块, 东至康盛路, 南至康盛路, 西至浦滨路, 北至康健路		
77	江北新区 G06\07 地块	南京金煦房地产开发有限公司	120	3201092020CR0019	江北新区江北大道以西、侨康路以南地块 (NO. 新区 2020G06)	39,742.43	在建
			121	3201092020CR0020	江北新区高新路以东、龙山南路以南-01 地块 (NO. 新区 2020G07)	26,666.89	拟建
78	江北新区 G08\09 地块	南京金如房地产开发有限公司	122	3201092020CR0021	江北新区高新路以东、侨谊路以南地块 (NO. 新区 2020G08)	29,592.95	在建
			123	3201092020CR0022	江北新区高新路以东、龙山南路以南-02 地块 (NO. 新区 2020G09)	39,892.68	拟建
79	扬州酩悦	金地集团扬州置业发展有限公司	124	3210012013CR0013	扬州市邗江区	160,071.00	竣工
80	常州天际	常州金玖房地产开发有限公司	125	3204112011CR0028	常州市新北区	69,789.00	竣工
81	太仓峯汇项目	太仓市鑫玖房地产开发有限公司	126	3205852020CR0039	高新区县府街北、娄江河西	52,415.10	在建
82	苏州浒墅关项目	苏州金瑞澄房地产开发有限公司	127	3205012020CR0056 及其补充协议	高新区浒墅关镇桑园路东北、北津东路东南	20,657.10	在建
83	苏州盘鑫路项目	苏州金瑞曦房地产开发有限公司	128	3205012020CR0066 及其补充协议	吴中高新区长兴街北侧、盘鑫路东侧	15,592.95	在建
84	苏州通安项目	苏州金安悦房地产开发有限公司	129	3205012017CR0084	高新区通安镇真山路南、规划区间路东	46,845.70	竣工
85	新通安	苏州金悦泓房地产开发有限公司	130	3205012019CR0185	高新区通安镇龙康路绿化地东、昆仑山路绿化地北	82,341.70	在建
86	棕榈路	常州金悦晟房地产开发有限公司	131	3204012019CR0041	棕榈路南侧、玉龙南路西侧	64,764.00	在建
87	南通项目	南通金垒置业有限公司	132	3206832018CR0085	金沙街道希望路东侧、虹西巷南侧	77,953.00	竣工
88	包河 S1902	合肥金玖房地产开发有限公司	133	合地包河经营【2019】031 号及补充合同(二)	包河区历口路以东、龙川路以南	122,633.90	在建
89	庐阳 N1904	合肥金烁房地产	134	合地庐阳经营【2019】	合肥市庐阳区临泉	26,176.16	在建

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
		开发有限公司		133 号	路以南、合瓦路以西，编号 N1904		
90	南部新城	常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	135	3205812018CR0029	南部新城东环河北、常昆路以西	58,556.00	竣工
91	中山街道 C08-04 号地块	上海鑫醇房地产开发有限公司	136	沪松规划资源 (2020) 出让合同第 43 号	松江区中山街道：东至茸惠路，西至新河，南至长水街，北至茸盛路	105,858.30	竣工
92	嘉定工业区南门社区项目	上海鑫荣诚房地产开发有限公司	137	沪嘉国有建设用地使用合同 (2021) 512 号 (1.0 版)	嘉定工业区：四至范围，东至：安泾，南至：长江滨，西至：霍城路，北至：叶城路	56,147.10	拟建
93	嘉定新城 (马陆镇) 马陆社区项目	上海鑫富诚房地产开发有限公司	138	沪嘉国有建设用地使用合同 (2021) 511 号 (1.0 版)	马陆镇：四至范围东至；大泾河，南至：崇寿路，西至：马泾河、育英南街，北至：基地边界、崇慧路	43,659.00	拟建
94	上海车墩俞塘北项目	上海鑫瑞诚房地产开发有限公司	139	沪松国有建设用地使用合同 (2021) 515 号 (1.0 版)	上海市松江区车墩镇俞塘北	93,785.60	拟建
95	长丰 GF202102	合肥和逸房地产开发有限公司	140	340121 出让 [2021] 13 号及其补充合同	东至辉山路道路红线，南至魏武路道路绿线，西至规划支路道路红线，北至界陶路道路红线	42,785.97	拟建
96	都会澜岸项目 (阜阳 2020-43)	阜阳金群房地产开发有限公司	141	341201 出让 [2021]-12 号及其变更协议	阜阳市颍州区清河东路南侧、沙河路西侧	38,810.00	拟建
97	江北新区 2021G05 项目	南京金锦成房地产开发有限公司	142	3201092021CR0020	山潘街 09-25 地块，东至南浦路、南至山潘四路、西至山潘三路、北至通潘路	19,220.10	拟建
98	无锡锡东新城项目	无锡铭润房地产开发有限公司	143	3202832021CR0017 及其补充协议	锡东新城商务区山河路北、新韵北路西	157,336.70	拟建
99	武汉澜菲溪岸	武汉金地伟盛房地产开发有限公司	144	WH-2010-144	武汉市汉阳区四新地区 J8 地块	127,140.38	竣工

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
100	金地悦江时代	武汉新居城房地产开发有限公司	145	WH-2015-B074	硚口区红星村 (K2 地块)	26,913.94	竣工
			146	WH-2015-B075	硚口区红星村 (K3 地块)	51,067.13	竣工
101	悦江时代 K1	武汉新居城房地产开发有限公司	147	WH-2018-B100	硚口区红星村 K1 地块	59,987.37	在建
102	金地朗悦里	武汉金地耀楚置地有限公司	148	鄂 WH (GD)-2019-00043	蔡甸区蔡甸街新天大道与守中路交汇处以东 (蔡甸街黄陵村、易家岭村、宋湾村)	49,054.00	在建
103	长沙三千府	湖南金麓房地产开发有限公司	149	2007130	湖南省望城县	100,100.05	拟建
			150	2007131	湖南省望城县	104,353.74	竣工
			151	2007132	湖南省望城县	20,039.72	竣工
			152	2007133	湖南省望城县	69,442.65	竣工
			153	1268	湖南省望城县	100,554.66	竣工
104	长沙格林东郡	金地(集团)湖南置业有限公司	154	2012000137	长沙市雨花区	32,507.76	竣工
105	金地香樟悦府	金地(集团)湖南置业有限公司	155	201700072	雨花区韶山路 143 号二区	5,449.61	竣工
106	长沙铂悦	长沙金地伟盛置业有限公司	156	201800032	雨花韶山南与汇金路与黄谷路交汇处	34,505.55	竣工
107	长沙麓谷香颂	长沙金地金泰置业有限公司	157	高新 2018013 号	岳麓大道以北、欣盛路以南、青碧路以东、旺龙路以西	45,264.94	在建
108	长沙星荟	长沙碧顺置业有限公司	158	3978	长沙经开区远大路以南、西冲路以北、中轴路以西	25,545.06	竣工
109	长沙艺境花园	长沙市金耀房地产开发有限公司	159	4093	长沙县安沙镇水塘垸社区物流大道以南、纬六路以北	84,804.82	在建
110	金地棠境	鄂州金泓房地产开发有限公司	160	GD201905	葛店开发区湖滨路以北	39,962.00	在建
111	金地东方艺境	鄂州葛店开发区新展置业发展有限公司	161	鄂 EZ-20-CR	鄂州市葛店开发区大湾路以北,东至佛罗伦萨小镇,南至大湾路,西至湖滨路	49,271.70	在建
112	金地格林映像		162	鄂 EZ-20-CR	鄂州市葛店开发区高新大道以南,东至新华大道,西至春风	75,976.30	在建

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
					路,北至高新大道绿化带		
113	葛店 63#地块	鄂州葛店开发区新拓置业发展有限公司	163	无合同	葛店开发区高新二路以南	58,886.00	拟建
114	襄阳小清河	襄阳金耀置地有限公司	164	鄂 XYGX-2019-00016-出让	高新区清河路	74,474.30	在建
115	郑州铂悦	河南金地实现房地产开发有限公司	165	410100-CR-2013-0403-5671	郑州市管城区	40,865.44	竣工
116	郑州格林小城	郑州金豫房地产开发有限公司	166	410182-CR-2014-0273-11465	河南省荣阳市	35,601.12	竣工
			167	410182-CR-2014-0274-11467	河南省荣阳市	21,930.75	竣工
			168	410182-CR-2016-0378-16532	规划道路与丁香路交叉口东南侧	8,324.24	竣工
			169	410182-CR-2016-0396-17397	昌蒲路与丁香路交叉口西南侧	30,536.83	在建
			170	410182-CR-2016-0397-17400	葛蒲路与丁香路交叉口东南侧	35,964.17	竣工
			171	410182-CR-2016-0398-17401	杜鹃路与昌蒲路交叉口东南侧	45,324.00	竣工
			172	410182-CR-2016-0399-17402	规划道路与杜鹃路交叉口东南侧	34,806.70	竣工
117	金地名悦	郑州金地荣祥房地产开发有限公司	173	郑国土资出让-JK-2017-502	凤栖街(规划路名凤凰大街)以东、安达路(规划路名九曲一街)以南、航海东路(规划路名航海大道)以北	45,532.69	竣工
118	格林格林B区	郑州金地拓远房地产开发有限公司	174	410182-CR-2019-078	站南路与织机路交叉口西南侧	39,074.61	拟建
119	格林格林A区	郑州金地拓远房地产开发有限公司	175	410182-CR-2019-079	飞龙路与合欢路交叉口东北侧	38,300.20	在建
120	滨河风华	郑州悦江房地产开发有限公司	176	郑国土资出让-JK-2018529号	经南十一路以南、经南十二路以北、经开第十七大街以东	43,056.16	在建
121	西湖春晓	郑州金嵘房地产开发有限公司	177	郑自然资源出让-ZY-2020009号、郑自	河南郑州市中原区百泉路北、杭州路西	32,188.91	在建

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
				然资出让 -ZY-2020009-1 号			
122	株洲天元汇	株洲金鸿房地产开发有限公司	178	XC(1)5309	天元区三十八区、昆仑山路以东、滨湖路以南、滨江路以西、南塘路以北	115,517.89	拟建
123	金地建海峯范	郑州金鸿房地产开发有限公司	179	郑自然资出让 -EQ-2021007	郑州市二七区航海中路南、兑周路（淮南街）西	10,451.41	拟建
124	西安湖城大境	陕西金地佳和置业有限公司	180	GF-2008-2601-14 号	西安市曲江新区	100,863.00	竣工
			181	GF-2008-2601-15 号	西安市曲江新区	50,256.80	竣工
			182	GF-2008-2601-16 号	西安市曲江新区	22,944.90	竣工
			183	GF-2008-2601-17 号	西安市曲江新区	160,740.30	竣工
			184	GF-2008-2601-18 号	西安市曲江新区	22,901.40	竣工
			185	GF-2007—24 号	西安市曲江新区	175,652.67	竣工
125	西安艺华年（西安唐华家园）	西安筑天置业有限公司	186	27523-1	西安市曲江新区	63,247.77	竣工
			187	27524-1	西安市曲江新区	41,204.92	竣工
		西安筑泰置业有限公司	188	29110	西安市曲江新区	65,491.41	竣工
			189	29111	西安市曲江新区	60,383.68	竣工
126	西安西沔公元	陕西金地家宜置业有限公司	190	GF-2008-2601	西安雁塔区	95,774.26	竣工
			191	GF-2008-2601	西安雁塔区	76,724.19	竣工
127	曲江风华	西安朔坤房地产开发有限公司	192	3195101 (DK3)	西安曲江新区裴家峪路以南，航天大道以北，新开门南路以西，29 号路以东	56,142.38	在建
			193	3194101 (DK4)	西安曲江新区裴家峪路以南，航天大道以北，新开门南路以东，西康高速西辅路以西	74,674.28	竣工
128	国港项目	西安朗宸兴房地产开发有限公司	194	20190208 及 20190208-1	广场南路以北、柳林路以东	40,167.68	在建
129	格林云上	西安金地浩泽房地产开发有限公司	195	XXGT-2019C-31-KG-6	净业大街以南，立政路以西	67,155.70	在建
130	金地中央公园	陕西金地家宜置业有限公司	196	YT-2020-C002	雁塔区沈家桥一路以西、西沔四路以北	60,849.83	在建

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
131	悦峰	贵阳金地尚呈房地产开发有限公司	197	520102-2019-CR-0034	贵阳市后巢乡后巢村	107,078.67	在建
132	旭辉枫华	清镇金地昊泽房地产开发有限公司	198	520181-2019-CR-0039	清镇市时光社区鲤鱼塘村	29,030.00	在建
133	成都悦澜道	成都金丰阳置业有限公司	199	510106-2017-B-007 (双)	成都市双流区协和街道(原华阳街道)长顺村3组, 公兴街道藕塘村1组	55,979.55	竣工
134	成都金牛区16亩项目	成都金泮华置业有限公司	200	510100-2019-B-028 (金)	金牛区抚琴街3号片区	10,724.50	在建
135	成都青羊区8亩项目	成都金曙置业有限公司	201	510100-2019-B-029 (青) 及其补充协议	青羊区灯笼街107号	5,489.10	在建
136	重庆金地自在城	重庆金地琅泽置业有限公司	202	渝地(2017)合字(渡区)第180号	重庆大渡口区中梁山组团L分区L20-01(部分)、L18-02-3、L18-02-1、L22地块、大渡口组团L分区L19地块	152,137.00	在建
			203	渝地(2017)合字(渡区)第182号	重庆大渡口区大渡口组团L分区L20-01(部分)、L23-1-1、大渡口组团N分区N32-1、N31-2-3号宗地	93,405.00	在建
		重庆金地佳誉置业有限公司	204	渝地(2017)合字(渡区)第248号	重庆大渡口区大渡口组团M分区M36-1、M39-1、M41-1号宗地	195,926.00	在建
137	重庆弹子石项目	重庆金誉首瑞置业有限公司	205	渝地(2017)合字(南区)第179号	重庆南岸区弹子石组团D分区D1-6-1/03部分宗地	25,395.00	在建
138	金地格林春岸	重庆金展置业有限公司	206	渝地(2019)合字(渡区)第215号及其变更协议	重庆市大渡口区大渡口组团F分区F10-2、F10-3、F11-6-1、F11-6-2号宗地	88,413.80	在建
139	金地悦峰	贵阳金地尚呈房地产开发有限公司	207	520102-2020-CR-0080	贵阳市后巢乡后巢村	9,318.37	拟建

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
		司					
140	银川七十二连湖项目	银川金地家宜房地产开发有限公司	208	银地产合同让字 2020 年 54 号	金凤区兴燕路林带南侧、高桥街林带东侧	134,732.92	在建
141	成都青白江项目	成都坤禹升置业有限公司	209	510113-2021-B-036	青白江区绣川河以北、青白大道以东	68,996.49	拟建
142	沈阳滨河国际	沈阳金地长青房地产开发有限公司	210	沈南土出合字(2007)22号	沈阳市浑南新区	312,881.50	竣工
			211	沈南土出合字(2007)24号	沈阳市浑南新区	160,282.80	竣工
			212	沈南土出合字(2007)25号	沈阳市浑南新区	90,747.80	竣工
143	沈阳铂悦	沈阳荣耀房地产开发有限公司	213	210102011A0064	沈阳市大东区	198,205.90	竣工
144	沈阳艺境	沈阳金地华城置业有限公司	214	2101122013A0036 DL-12089	沈阳市浑南新区	113,203.87	竣工
			215	2101122013A0036 DL-12090	沈阳市浑南新区	90,949.87	竣工
145	沈阳悦峰	沈阳金地悦峰房地产开发有限公司	216	2101052014A0001	沈阳皇姑区	79,200.47	竣工
146	沈阳檀悦	沈阳金地悦盛房地产开发有限公司	217	2101042014A0008	沈阳市大东区	104,375.65	竣工
147	沈阳市三一重装	沈阳金地至胜房地产开发有限公司	218	2101062015A1001	沈阳经济开发区	184,528.40	竣工
148	沈阳锦程	沈阳金地锦程房地产开发有限公司	219	2101122013A0054	沈阳市东陵区	71,857.66	竣工
			220	2101122012A0076		19,801.41	竣工
			221	2101122012A0077		81,618.99	竣工
149	沈阳长白岛	沈阳世耀房地产开发有限公司	222	2101022016A0001	沈阳市和平区	37,585.99	竣工
150	沈阳檀郡西	兴进(沈阳)房地产开发有限公司	223	2101122017A0036	沈阳市浑南区	290,367.30	在建
151	沈阳万寿寺	沈阳金地拓远置业有限公司	224	2101032017A0002	沈阳市沈河区	9,758.49	竣工
152	沈阳教育学院项目	沈阳金地致成房地产开发有限公司	225	2101032018A0001	沈阳市沈河区	56,042.12	在建

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
153	时代风华	沈阳金地晋曜房地产开发有限公司	226	2101062019A0003	沈阳市铁西区卫工南街 48 号	16,215.86	竣工
154	文储街西项目	沈阳致凯置业有限公司	227	2101012020A0003	沈阳市皇姑区文储西-3 地块	149,616.16	在建
155	檀悦北项目	沈阳金胜置业有限公司	228	2101042020A0005	沈阳市大东区东望街-5 地块	49,634.54	在建
156	檀溪	大连汇泉房地产开发有限公司	229	21020112013A018	大连市甘井子区	152,705.00	竣工
157	金地檀溪	大连汇载置业有限公司	230	21020112014B003	大连市甘井子区泉水路东侧	17,752.10	竣工
158	拾贰坊	大连金耀房地产开发有限公司	231	21020112018A004	甘井子区明珠路北侧	27,043.00	竣工
159	寨子沟 A	大连金灿房地产开发有限公司	232	大政地金出字 [2019]11 号及其变更协议	湾里街道寨子沟	52,974.00	在建
160	寨子沟 C		233	大政地金出字 [2019]13 号及其变更协议	湾里街道寨子沟	84,991.00	在建
161	金地名悦	哈尔滨和耀房地产开发有限公司	234	哈政土（道里）合字 [2018]7 号	道里区哈双北路与青山路交口西北侧	49,029.00	在建
162	哈尔滨市金地峯范一期项目	哈尔滨和祥房地产开发有限公司	235	哈政土（南岗）合供字 [2020]4 号	南岗区科学大道与中兴左街交角以北地段	53,191.20	在建
163	哈尔滨市金地峯范二期项目	哈尔滨和盛房地产开发有限公司	236	哈政土（南岗）合供字 [2020]3 号	南岗区科学大道与南兴街交角以北地段	60,921.20	在建
164	哈尔滨市金地风华雅筑项目	哈尔滨和盈房地产开发有限公司	237	哈政土（南岗）合供字 [2020]1 号	南岗区哈西大街延长线西侧	32,578.80	在建
165	金地古楼西路项目	内蒙古腾聚房地产开发有限公司	238	G-2020-19-GB	内蒙古呼和浩特赛罕区古楼村西路以东，保全庄街以北	26,215.95	在建
166	金地保全庄北项目	内蒙古盛耀房地产开发有限公司	239	G-2020-23-GB	内蒙古呼和浩特赛罕区银河南街以南，巴彦塔拉路以西	112,575.51	在建
167	金地毫沁营项目	内蒙古世耀房地产开发有限公司	240	G-2020-8-GB	沁苑路以西，二经路以北	56,745.88	在建

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
168	江山风华	内蒙古华耀房地产开发有限公司	241	C-2019-16-GB	赛罕区呼伦贝尔南路以东、银河南街以南	51,450.65	在建
			242	C-2019-17-GB	赛罕区呼伦贝尔南路以东、世纪大街以南	186,502.71	在建
			243	C-2019-18-GB	赛罕区呼伦贝尔南路以东、乌海东街以北	54,673.68	在建
169	名京	内蒙古华耀房地产开发有限公司	244	C-2018-23-GB	包头西街以南、巴彦淖尔南路以西	96,179.81	在建
170	风华雅筑项目	长春金地至胜房地产开发有限公司	245	2018-034（新区）	长春高新开发区，东至超凡大街、南至规划居住用地、西至规划居住用地、北至宜居南路	65,974.00	竣工
				2018-034-1（新区）			
171	江山风华（芳草街）项目	长春金地月盛房地产开发有限公司	246	2019-020	长春市南关区，东至丙六十三路、南至丙六十三路、西至芳草街、北至丙五十路	104,433.00	在建
172	名悦项目	长春金地卓远房地产开发有限公司	247	2018-028	宽城区，东至锅炉辅机厂、南至台北大街、西至规划路、北至天光路	8,874.00	竣工
173	新明街项目	长春金地宏盛房地产开发有限公司	248	2019-043	南关区，东至丙七十七路、南至甲二路、西至甲三路、北至丙五十九路	40,838.00	在建
174	由家 140	大连金泓旭房地产开发有限公司	249	2102112020A010	甘井子区由家村河周路西侧，旅顺北路北侧	184,860.60	在建
175	九韵风华项目	内蒙古名盛房地产开发有限公司	250	C-2021-26-LY	化工街以南，化工厂西路以东	62,982.99	拟建
176	金地名峰 2 期	呼和浩特市辰兴房地产开发有限公司	251	C-2020-12-GB	新城区沁苑路以西、一经路以北	59,039.66	在建
177	保全庄 2 号	内蒙古傲宇房地产开发有限公司	252	C-2020-53-GB	巴彦塔拉路以西、保全街以北	95,401.30	在建
178	包头桃源项目	内蒙古和耀房地产开发有限公司	253	（蒙）G2021026	新都市中心区建华路东、茂明安路南、新桃园小区西地界	36,881.01	拟建

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
					西、兴业房地产北地 界北		
179	西窑二期	沈阳金地宏兴置业有限公司	254	2101052021A0001	沈阳姑黄区，宗地编号为 2020-016 西窑二期-1A 地块	173,314.39	在建
180	朝阳春晓(育民东街)	长春金置房地产开发有限公司	255	长规自朝(出)2021010号及其补充协议	长春朝阳经济开发区，东至育民东街、西至育民路、南至俊达北路、北至亨达路	115,670.00	在建
181	杭州桥西项目	杭州金航房地产开发有限公司	256	3301002015A21052	杭州市拱墅区拱宸桥单元 GS0605-04 地块	27,630.00	竣工
182	拱墅运河	杭州金贤房地产开发有限公司	257	3301002019A21013	拱墅区(祥符东单元 GS0806-R21-16 地块、GS0806-R21-17 地块)	31,601.00	在建
183	杭州九堡项目	杭州金霖房地产开发有限公司	258	3301002017A21082	杭州国际商贸城单元 JG1802-R21-06	76,674.00	竣工
184	杭州戴村项目	杭州金戴房地产开发有限公司	259	3301092020A21609	戴村镇萧政储出〔2020〕9号宗地	44,979.00	在建
185	绍兴自在城	绍兴市金地中兴房地产发展有限公司	260	3306212009A21(五期)	泽国路以北，双亭路以西	44,554.00	竣工
186	上虞悦峯里	绍兴市上虞金锐房地产开发有限公司	261	虞自然资规经让合[2019]18号	上虞区城北 49 号地块，位于上虞区城北，东至盖山路，南至规划七路，西至规划六路，北至江华路	41,441.80	在建
187	慈溪印象剑桥	慈溪金恒房地产开发有限公司	262	3302822013A2 1119-1	孙塘北路 1#-A 地块	48,966.00	竣工
188	宁波湿地 e8 项目	宁波金丰房地产发展有限公司	263	3302122015A21025	鄞州区钟公庙街道铜盆闸村	52,123.00	竣工
189	宁波创小项目	宁波万林新城置业有限公司	264	3302122013A21054	鄞州区潘火街道土桥村	15,565.00	竣工
190	嘉兴余新项目	嘉兴恒地房地产开发有限公司	265	3304022016A21012	嘉兴市南湖区余新镇	77,318.50	竣工
191	嘉兴油车港项目	金地嘉禾房地产开发嘉兴有限公司	266	3304112016A21024	油车港镇，东方路东侧、竖头港西侧、东水斗北侧	69,522.00	竣工
192	桐庐风华东方	桐庐励耘实业有限公司	267	3301222014A21080	桐庐经济开发区 2014-05 号地块	21,316.00	竣工

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
193	风雅熹园	嘉兴金匠房地产开发有限公司	268	3304022018A21026	嘉兴科技城，东至曹家路、南至晨光路、西至亚欧路、北至空地	42,437.53	竣工
194	海盐求学里	海盐金霖房地产开发有限公司	269	3304242019A21078	武原街道东至盈都海棠湾、南至海兴路、西至团结港、北至盈都海棠湾	24,971.00	在建
195	嘉兴恬园路	嘉兴金睦房地产开发有限公司	270	3304022019A21028	嘉兴市南湖区新嘉街道，东至城北路，南至恬园路，西至太平桥港，北至空地	32,824.42	在建
196	艺华名苑	嘉兴金久房地产开发有限公司	271	3304112018A21009	油车港镇，东方路东侧，兴港路南侧，竖头港西侧	50,557.00	竣工
197	平湖云栖湾	平湖金航房地产开发有限公司	272	3304822019A21033	平湖市新埭镇吴泾路西侧，新北路南侧	65,165.10	在建
198	瑞安小塘下项目	瑞安市金锐房地产开发有限公司	273	3303812018A21016 及补充协议	瑞安市塘下中心区 F-1-4 地块，瑞安大道以东，规划二路以北，规划五路以西	16,771.13	竣工
199	瑞安大塘下项目	瑞安市金航房地产开发有限公司	274	3303812018A21017 及补充协议	塘下中心区 C-8-6、C-8-7 地块，建设西路以南，规划九路以东，中心路以北，塘松路以西	29,042.22	在建
200	瑞安经开项目	瑞安市金旭房地产开发有限公司	275	3303812018A21015 及补充协议	瑞安经济开发区起步区，温瑞大道以东，瑞光大道以南，东海路以西，高新路以北	34,896.40	在建
201	瑞安塘下张宅项目	瑞安市金丰房地产开发有限公司	276	3303812019A21042 及补充协议	瑞安市塘下中心区 C-7-6 地块，塘下中心区，中心路以北，塘下东路以西，建设西路以南	18,170.39	在建
202	瑞安东山项目	瑞安市金裕房地产开发有限公司	277	3303812019A21053 及补充协议	瑞安市东山街道烟墩山路以南、瑞安大道以西、现状河流以东、以北	16,983.63	在建
203	瑞安塘下邵	瑞安市金翔房地	278	3303812020A21016 及	瑞安市塘下镇中心	22,105.98	在建

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
	宅项目	产开发有限公司		其变更协议	区 C-8-3 地块		
204	台州麦德龙项目	台州金航房地产开发有限公司	279	3310052019A21010 及补充协议	高新区市府大道南侧、经四路东侧地块	55,823.00	在建
205	台州体育场路南项目	台州金扬房地产开发有限公司	280	3310062020A21021 及其变更协议	集聚区（高新区）体育场路南侧、经五路西侧地块	59,217.00	在建
206	南门项目	宁波瑞欣置业有限公司	281	3302032014A21006	海曙区，西至苍松路，东以吴家塘路为界，南至常青路，北临天海华庭	6,420.00	竣工
			282	3302032017A21003	海曙区南门地段南侧，东至咏归路、南至常青路、西至吴家塘路、北至规划道路	6,567.00	竣工
207	宁穿路项目	宁波金睦房地产发展有限公司	283	3302122018A21020	鄞州区 A1-3 地块（宁穿路地段 JD10），鄞州区福明街道、东柳街道	10,147.00	竣工
208	象山项目	象山金进房地产发展有限公司	284	3302252019A21143	象山县丹东街道巨鹰路东侧、海山路西侧、和景府小区南侧	33,668.00	在建
209	余姚北项目	余姚市金世房地产发展有限公司	285	3302812019A21053	兰江街道	26,343.00	在建
210	金华大境花园	金华市金旭房地产开发有限公司	286	3307012018A21007	建才路北侧、大堰河街东侧、康济街西侧	122,758.53	在建
211	金华湖海塘汽车南站南项目	金华市金弘房地产开发有限公司	287	3307022020A21020 及其变更协议	金华市八一南街以东、海棠路以南、兰桂院以西	50,099.30	在建
212	金华湖海塘体育场东项目	金华市金玺房地产开发有限公司	288	3307022020A21021 及其变更协议	金华市双龙南街以东、规划 33 号路以南	54,874.60	在建
213	金地金茂九峯府	南昌金飞房地产开发有限公司	289	36201901120009、36201901120009-1	红谷滩新区九龙湖片区青原山路以西、上饶大街以北（JLH601-B05、B06 地块）	70,323.34	在建
214	舟山新城项目	舟山金航房地产发展有限公司	290	3309012020A21016、舟新自然资规合补字（2020）4 号	舟山市新城 LC-13-03-27a 地块（中梁首府南侧）	15,970.30	在建
215	马塞湾 1 号	厦门德投房地产开发有限公司	291	35020520180612CG025 及补充协议	新阳东片区新岷北路与乐活路交叉口	31,612.16	竣工

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
					西北侧 A2		
216	翔安档案馆	厦门稳置企业管理咨询有限公司	292	35021320191128CG039	翔安区 13-15 翔安南部新城片区新城中路与鼓锣路交叉口西北侧	17,734.23	在建
217	漳州角美 F-01 地块	漳州嘉地房地产开发有限公司	293	36310720191112P04	翁角路以南海角路以东	49,439.00	在建
218	漳州角美 F-02 地块	漳州金城房地产开发有限公司	294	36310720191112P03	角海路以东湖中路以北	32,102.00	在建
219	都会之光花园一区	福州金来房地产开发有限公司	295	35012120200521007P 及补 01	闽侯县竹岐乡苏洋村 2020-04 号宗地	56,797.50	在建
220	都会之光花园二区		296	35012120200521008P 及补 01	闽侯县竹岐乡苏洋村 2020-05 号宗地	42,660.60	在建
221	海宁迎金路	海宁金越房地产开发有限公司	297	3304812020A21151	海宁经济开发区（海昌街道）迎金路南侧、双利路东侧	67,630.00	在建
222	桐乡万卷风华	桐乡荣金置业有限公司	298	3304832019A21031、桐地合字 3304832019A21031 补充合同	桐乡市庆北区块、秋实路北侧	69,931.81	在建
223	金地格林格林	南昌金派房地产开发有限公司	299	36202001080083、36202001080083-1	南昌县范围内迎富大道以西，规划二路以北 DAJ2020055 地块	44,755.00	在建
224	宁波北仑项目	宁波金浦房地产发展有限公司	300	3302062020A21032	北仑区霞浦街道，东至规划道路，南至清水河，西至沙湾山东河，北至九峰东路	35,112.00	在建
225	余姚兰馨公寓南项目	余姚金馨房地产发展有限公司	301	3302812019A21054	兰江街道	19,704.00	竣工
226	龙湾瑶溪	温州金耀房地产开发有限公司	302	3303032018A21020	温州市龙湾区永中街道东林村	36,185.74	竣工
227	塘下鲍一村	瑞安市金起房地产开发有限公司	303	3303812020A21038	瑞安市塘下镇，瑞安大道以东，中心路以南	14,794.51	在建
228	义乌江湾 1 号	义乌市中梁创置业有限公司	304	330782-2018-A21-026	义乌经济技术开发区（稠江街道）	128,165.90	竣工
229	福州五四北项目（金地大境小区）	福州金喆房地产开发有限公司	305	35010020210203P005, 35010020210203P005 补 01 号-2021	晋安区新店镇斗顶佳园西侧	48,576.00	拟建

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
230	桐乡酒店项目	嘉兴金桐房地产开发有限公司	306	3304832021A21024, 桐地合字 3304832021A21024 补充合同	桐乡市庆北区块、乌镇大道西侧、二环北路南侧	62,724.94	拟建
231	舟山定海未来社区项目	舟山金昱房地产开发有限公司	307	3309022020A21008	舟山市定海区盐仓街道蔡家墩	125,552.70	拟建
232	舟山夏新未来社区项目	舟山金普房地产开发有限公司	308	3309032021A21007	舟山市普陀区浦西单元东街区 PT-14-01-07 地块	97,041.63	拟建
233	乐清经开项目	乐清市金扬房地产开发有限公司	309	3303822021A210031	乐清市经济开发区围垦区北片	24,722.67	拟建
234	丽水龙泉项目	丽水市金扬房地产开发有限公司	310	3311812021A10011	浙大路南面、青瓷长夜园东侧、松溪弄路北侧、剑川大道西侧	30,953.00	拟建
235	瑞安飞云项目	瑞安市金荣房地产开发有限公司	311	3303812021A21006	瑞安市飞云街道, 东、南至飞云江防洪堤, 西至瑞文公路, 北至规划道路	175,995.87	拟建
236	苏州新市路项目	苏州金苏置业有限公司	312	3205012016CR0087	姑苏区人民路西、新市路南	22,858.20	在建
237	淮安项目	淮安威新置业有限公司	313	3208012010CR0237	淮安市清河区	41,086.60	竣工
238	西虹桥项目	上海骏垒置业有限公司	314	沪青规土(2017)出让合同第 14 号(1.0 版)	青浦区徐泾镇西至祝桥头路, 南至方家塘路, 北至高光路	33,807.10	竣工
239	尧化门项目	南京威润房地产开发有限公司	315	3201012017CR0070	东至金尧路, 南至尧佳路, 西至翠林路, 北至翠林路和金尧路道路交叉口	51,966.42	在建
240	徐州三环路项目	徐州威润房地产开发有限公司	316	3203012018CR0025	三环西路西, 三环北路南	163,393.90	在建
241	金地自在坊	深圳市新威标远投资有限公司 一后变更为成都新威标远房地产开发有限公司	317	510100-2018-C-004(青)	青羊区苏坡街道办事处万家湾社区 6、8 组	10,781.00	竣工
242	金地西郊仕家苑	上海合树置业有限公司	318	沪青规土(2018)出让合同补字第 14 号(2.0 版)	上海市青浦区 2007 年第 6 号地块: 东至高泾路、西至 01-12 地块、南至 01-12 地块、北至 01-07 地块	20,985.40	竣工
				沪青房地(2007)出让合同第 21 号(1.0 版)			

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
				沪长规土(2018)出让合同补字第12号			
				沪长规土(2018)出让合同第16号(3.0)			
243	大兴黄村项目	北京金地兴晟房地产开发有限公司	319	京地出[合]字(2017)第0204号及其补充协议	北京市大兴区黄村镇DX00-0301-0029等地块R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、A33基础教育用地	90,424.00	在建
244	52A 昆悦	昆明旭昇房地产开发有限公司	320	昆国土资西山出(2019)合同字第2106号	西山区马街街道办事处张峰社区(KCXS2018-3-A1)	52,766.66	在建
			321	昆国土资西山出(2019)合同字第2107号	西山区马街街道办事处张峰社区(KCXS2018-3-A2)	4,666.80	拟建
245	唐山丰南项目	唐山金乾鼎升房地产开发有限公司	322	G13020720200087	唐山市丰南区运河东路与正泰街交叉口西南角	135,439.72	在建
246	固安项目(97亩)地块	廊坊兴晟辉煌房地产开发有限公司	323	G13102220200069	固安市孔雀大道南侧	65,073.84	在建
247	南京河西南项目	南京威新房地产开发有限公司	324	3201012015CR0112	建邺区河西南部D-2-1~4一号城市综合体地块	75,690.15	在建
248	金堂项目	成都市金威鑫房地产开发有限公司	325	金堂土拍[2021]02号、金堂土拍[2021]02号补充-01号	金堂县栖贤街道文翔路以北、兴业路以西	64,073.00	拟建
249	南京溧水2021G08项目	南京威立房地产开发有限公司	326	3201242021CR0024	南京市溧水区永阳街道体育公园路以北,石燕路以东	60,895.52	拟建
250	嘉善归谷项目-明樾华庭	嘉兴同劲置业有限公司	327	3304212021A21009及其变更协议	嘉善县罗星街道城西社区	69,579.00	在建
251	武汉江夏庙山项目	武汉金秋经发房地产开发有限公司	328	鄂WH(JX)-20210-00033	武汉市江夏区庙山产业园幸福村	103,151.85	拟建
252	长沙鄱阳村项目	湖南创鸿置业有限公司	329	202100007	长沙雨花区鄱阳村	106,386.43	拟建
253	广州威新睿达房地产开	广州威新睿达房地产开发有限公司	330	440114-2021-000012及其变更协议之一号	花都区云山大道以南、新街大道两侧广	173,686 m <sup>2</sup> (可建设用)	在建

编号	项目名称	项目公司名称	编号	出让合同编号	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	状态
	发有限公司 广州北站 TOD 项目	司			州北站一至九地块	地 108,926 m <sup>2</sup> )	
254	房山拱辰项 目	北京鑫汇房地产 开发有限公司	331	京地出[合]字(2021) 第 0013 号及其补充协 议	北京市房山区拱辰 街道	59,367.29	在建

### （七）报告期内发行人拿地情况

2021 年 1-3 月，公司获取了 22 宗土地，总投资额约 174.4 亿元，权益投资额约 89.0 亿元，公司新增总土地储备约 302.3 万平方米，其中权益储备约 140.2 万平方米，2021 年 1-3 月，公司主要新获取项目情况如下：

面积单位：平方米 金额单位：人民币万元

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021 年 3 月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
天津市西青区精武 16 号地	天津	100%	67,941	2021.1	92,500	46,250	46,250	自有资金	住宅
北京市顺义区第 13 街区 6055 等地块	北京	50%	57,209	2021.1	205,000	205,000	-	自有资金	住宅
北京市房山区拱辰[2020]052 地块	北京	40%	63,475	2021.1	182,800	182,800	-	自有资金	住宅
呼和浩特市名峰北项目	呼和浩特市	67%	59,040	2021.1	50,224	50,224	-	自有资金	住宅
徐州市泉山区梨园小区东地块	徐州市	24%	30,805	2021.1	56,500	56,500	-	自有资金	住宅
南京市江北新区 2021G01 大厂山潘街 01 地块	南京	33%	17,395	2021.2	45,200	45,200	-	自有资金	住宅
福州市晋安区 2021-02 号地块	福州	100%	48,576	2021.2	60,000	30,000	30,000	自有资金	住宅、商业
佛山市顺德区北滘镇群力围片区 03-02-03 地块	佛山	100%	34,511	2021.3	91,563	91,563	-	自有资金	住宅
阜阳市颍州区 2020-43 号地块	阜阳	100%	38,810	2021.3	44,651	44,651	-	自有资金	住宅
长春市朝阳区育民东街西地块	长春	100%	115,670	2021.3	41,207	41,207	-	自有资金	住宅、商业

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
嘉兴市桐乡市桐土储【2021】05号地块	嘉兴	40%	62,725	2021.3	88,950	26,000	62,950	自有资金	住宅、旅馆
浙江龙泉经济开发区低丘缓坡区块2-04号地块	丽水	100%	30,953	2021.3	51,600	51,600	-	自有资金	住宅、商业
温州市乐清市经济开发区18-09-03公开出让地块	温州	100%	24,723	2021.3	44,680	6,876	37,804	自有资金	住宅、商业
郑州市二七区郑政出（2021）7号地块	郑州	100%	10,451	2021.3	24,482	12,241	12,241	自有资金	住宅、商业
湛江市中海金地都市花园	湛江	50%	66,423	2021.2	106,000	106,000	-	自有资金	住宅
南京市桥林G100项目	南京	33%	29,997	2021.1	92,000	92,000	-	自有资金	住宅、商业
漳州市社头中路南侧(台2020P06)(都会之光北区)	漳州	49%	45,219	2021.1	44,100	44,100	-	自有资金	住宅、商业

2020年，公司获取了116宗土地，总投资额约1,350亿元，权益投资额约697亿元，公司新增总土地储备约1,657万平方米，其中权益储备约813万平方米。2020年，公司主要新获取项目情况如下：

面积单位：平方米 金额单位：人民币万元

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
深圳市前海合作区前湾组团十开发单元T102-0345地块	前海合作区	32%	26,852	2020-11	815,190	815,190	-	自有资金	住宅用地
深圳市科陆产业园	龙岗区	40%	34,428	2020-08	60,310	60,310	-	自有资金	工业用地
东莞市沙田镇福禄沙村2020WR010地块(滨江璀璨花园)	沙田镇	32%	50,375	2020-06	148,419	148,419	-	自有资金	住宅、商业

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
东莞市大岭山金桔村地块（格林名轩）	大岭山镇	100%	5,362	2020-09	26,033	26,033	-	自有资金	住宅
东莞市大朗镇 2020WG002 富民中路地块（城市广场）	大朗镇	95%	11,010	2020-05	28,645	28,645	-	自有资金	商业
东莞市常平镇还珠沥地块（名著花园）	常平镇	100%	62,925	2020-10	186,256	186,256	-	自有资金	住宅
东莞市 2020WR006 号地块（春江悦峯广场）	茶山镇	46%	60,158	2020-04	287,800	321,299	-	自有资金	住宅、商业
广州市天河区广氮 AT0607113 地块	天河区	96%	17,648	2020-04	208,138	208,138	-	自有资金	住宅
佛山市南海区大沥镇盐步桥西地块（悦江学尚府）	南海区	92%	15,847	2020-02	35,814	35,814	-	自有资金	商住用地
佛山市南海区大沥镇太平村太平牌坊南侧地块（长信棠悦府）	南海区	100%	5,798	2020-10	11,410	11,410	-	自有资金	城镇住宅，兼容零售商业用地
佛山市南海区大沥镇水头社区桂和路以西地块（峰睿公馆）	南海区	100%	11,305	2020-10	40,700	40,700	-	自有资金	居住用地
昆明市 KCPL2020-2-A1 地块（青龙山项目）	盘龙区	30%	106,282	2020-08	132,213	132,213	-	自有资金	住宅用地
昆明市 DTCKG2019-038-A1&A2 地块（空港经济区项目）	空港经济区	40%	314,297	2020-12	122,527	122,527	-	自有资金	住宅用地
惠州市惠城区马安中心区 GP2019-38 地块（未来花园）	惠城区	34%	110,969	2020-07	189,450	189,450	-	自有资金	商住用地
惠州市博罗县龙溪街道 2020(储备)422 号地块（林溪花园）	博罗县	100%	60,683	2020-12	50,700	50,700	-	自有资金	城镇住宅用地
湛江市霞山区椹川大道 23 亩地块（名京苑）	霞山区	100%	14,397	2020-12	19,600	19,600	-	自有资金	城镇住宅用地
北京市朝阳区东坝 611 地块	朝阳区	25%	26,610	2020-12	350,244	350,244	-	自有资金	住宅
北京市朝阳区东坝乡东风村 1104-613、1104-614 地块（华樾国际）	朝阳区	25%	20,189	2020-05	205,500	205,500	-	自有资金	住宅
天津市西青区精武镇 17 号地	西青区	100%	49,387	2020-09	60,700	60,700	-	自有资金	住宅
青岛市西海岸新区相公山路项目	西海岸新区	28%	37,042	2020-07	19,221	19,221	-	自有资金	住宅、商业
石家庄市（2020）002 号地块（盛世御城三区）	桥西区	56%	74,254	2020-02	130,000	130,000	-	自有资金	住宅
石家庄市（2020）003 号地块（阅未来）	桥西区	56%	20,177	2020-02	31,000	31,000	-	自有资金	商业
太原市迎泽区水峪村城改项目二期 SG-2096 地块（迎泽上品二期）	迎泽区	41%	15,419	2020-10	9,830	9,830	-	自有资金	住宅、商服

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
邯郸市邯山区 HD-2020-4-3 地块	邯山区	100%	26,885	2020-07	20,850	20,850	-	自有资金	住宅
晋中市榆次区汇丰街 JZSBJ2020T38 地块	榆次区	40%	42,937	2020-07	26,314	26,314	-	自有资金	住宅
廊坊市固安县 2020CL-8 号地块（褐石雅苑）	固安县	40%	65,074	2020-12	89,247	89,247	-	自有资金	城镇住宅，其他商服用地
唐山市丰南区运河东路商住地块	丰南区	30%	135,416	2020-05	67,885	65,285	2,600	自有资金	城镇住宅，商务金融用地
威海市经区海埠路东地块	经区	49%	71,598	2020-10	46,835	46,835	-	自有资金	住宅、商服
淄博市 2020(增量)-储张 001 号地块	张店区	51%	45,014	2020-06	48,949	48,949	-	自有资金	住宅
上海市嘉定区戩浜社区 16-06 秀涧路西地块（马陆）	嘉定区	95%	54,910	2020-06	247,284	247,284	-	自有资金	普通商品房
上海市嘉定区菊园社区 JDC1-0402 单元 05-02 地块（嘉定北）	嘉定区	55%	84,385	2020-06	402,435	402,435	-	自有资金	普通商品房
上海市金山区金山新城 JSC1-0401 单元 1-01-01 地（建金名苑）	金山区	49%	82,921	2020-07	179,609	179,609	-	自有资金	普通商品房
上海市金山区金山新城 JSC1-0401 单元 1-13A-01 地块（金碧郇园）	金山区	28%	89,392	2020-07	195,196	195,196	-	自有资金	普通商品房
上海市闵行达闾项目	闵行区	24%	161,909	2020-02	26,125	26,125	-	自有资金	工业用地
上海市闵行银都路项目	闵行区	22%	20,026	2020-03	8,018	7,770	248	自有资金	工业用地
上海市青浦区西虹桥联涿路北 09-15 地块	青浦区	70%	53,557	2020-06	290,200	290,200	-	自有资金	普通商品住房
上海市松江区中山街道国际生态商务区 C08-04 号地块	松江区	100%	105,858	2020-12	623,000	623,000	-	自有资金	普通商品房
南京市江北高新区 2020G06 地块	江北新区	33%	39,742	2020-06	133,000	133,000	-	自有资金	住宅用地
南京市江北高新区 2020G07 地块	江北新区	33%	26,667	2020-06	8,400	8,400	-	自有资金	教育用地
南京市江北高新区 2020G08 地块	江北新区	33%	29,593	2020-06	98,000	98,000	-	自有资金	住宅用地
南京市江北高新区 2020G09 地块	江北新区	33%	39,893	2020-06	12,600	12,600	-	自有资金	教育用地
南京市浦口区 2020G101 兰花塘路以南地块	浦口区	33%	38,842	2020-12	92,000	92,000	-	自有资金	住宅用地
南京市秦淮区南部新城 2020G13 地块	秦淮区	34%	136,487	2020-04	732,000	687,000	-	自有资金	商住、商办、交通设施用地

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
苏州市高新区苏地 2020-WG-16 号浒墅关桑园路东北侧地块	高新区	100%	20,657	2020-04	50,537	50,537	-	自有资金	城镇住宅用地
苏州市太仓高新区 2020-WG-11-1 万达北地块	太仓市	92%	52,415	2020-05	133,971	133,971	-	自有资金	城镇住宅用地
苏州市吴中老城苏地 2020-WG-18 号盘蠡路东地块	吴中区	100%	15,593	2020-04	46,279	46,279	-	自有资金	城镇住宅用地
盐城市串场河东项目	高新区	28%	121,709	2020-09	95,900	95,900	-	自有资金	综合体
扬州市广陵区 GZ215 安康路地块（华著苑）	广陵区	100%	100,057	2020-09	168,196	168,196	-	自有资金	商住用地
武汉市 P(2018)164 号东西湖区金山大道项目（漾时代）	东西湖区	50%	50,450	2020-06	78,710	78,710	-	自有资金	住宅、商业用地
武汉市江夏工业地项目	江夏区	34%	116,743	2020-05	10,087	10,087	-	自有资金	工业用地
郑州市中原区郑政出[2020]9 号地块（拾光春晓园）	中原新区	96%	32,189	2020-04	56,166	56,166	-	自有资金	城镇住宅用地
株洲市天元区【2020】279 地块（名悦湾）	天元区	100%	115,518	2020-12	69,311	34,656	34,655	自有资金	住宅、商业用地
西安市西沔公元 DK3C 地块	雁塔区	100%	60,850	2020-06	49,262	49,262	-	自有资金	城镇住宅、商务金融用地
成都市科陆产业园	武侯区	40%	22,438	2020-09	20,675	20,675	-	自有资金	工业用地
贵阳市南明区后巢乡二期 14 亩-G（20）064 地块（悦峰二期）	南明区	99%	9,318	2020-10	10,788	10,788	-	自有资金	住宅用地
银川市金凤区七十二连湖板块银地(G)[2020]-19 号地块（自在宸）	金凤区	100%	134,733	2020-09	86,630	86,630	-	自有资金	住宅用地
沈阳市于洪区怒江北街项目（阅风华）	于洪区	20%	113,652	2020-09	82,805	82,805	-	自有资金	商业、住宅
沈阳市文储街西-3 地块（2020-005 号）	沈北新区	50%	149,616	2020-04	92,104	92,104	-	自有资金	城镇住宅、商务金融、零售商业用地
沈阳市文储街西-2 地块（2020-004 号）	沈北新区	50%	101,590	2020-04	62,539	62,539	-	自有资金	城镇住宅、商务金融、零售商业用地
沈阳市文储街西-1 地块（2020-003 号）	沈北新区	50%	125,052	2020-04	78,408	78,408	-	自有资金	城镇住宅、商务金融、零售商业用地
沈阳市大东区 2020-009 号东望街西-5 地块（峯尚）	大东区	50%	49,634	2020-07	47,351	47,351	-	自有资金	城镇住宅用地
沈阳市 2020-016 号皇姑西窑二期-1A 地块（江山风华）	皇姑区	70%	173,312	2020-12	191,686	95,843	95,843	自有资金	城镇住宅、商业用地
大连市钻石湾大城(2019)-15 号地块（和风明月）	甘井子	46%	67,700	2020-02	108,083	108,083	-	自有资金	城镇住宅用地、商

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
	区								服用地
大连市金普新区大金（2020）-44 号和 45 号红塔地块	金普新区	30%	101,334	2020-12	38,898	<b>38,898</b>	-	自有资金	城镇住宅用地、商服用地
大连市甘井子区钻石湾大城（2020）-3 号地块	甘井子区	29%	96,600	2020-05	163,841	<b>163,841</b>	-	自有资金	城镇住宅用地、商服用地
大连市甘井子区生态科技创新城板块大城 [2020]-12、13、14、15、16 号宗地	甘井子区	50%	605,700	2020-10	775,990	<b>775,990</b>	-	自有资金	城镇住宅用地、商服用地
哈尔滨市南岗区 NO.2019HT049 北地块（肇范二期）	南岗区	95%	53,191	2020-01	113,106	<b>113,106</b>	-	自有资金	城镇住宅用地
哈尔滨市南岗区 NO.2019HT048 南地块（肇范一期）	南岗区	100%	60,921	2020-01	132,646	<b>132,646</b>	-	自有资金	城镇住宅用地
呼和浩特市赛罕区 2020045 保全庄 2 号地块	赛罕区	100%	95,401	2020-12	116,466	<b>116,466</b>	-	自有资金	城镇住宅用地
呼和浩特市赛罕区 2020008 保全庄北地块	赛罕区	94%	112,576	2020-05	151,853	<b>29,130</b>	-	自有资金	城镇住宅用地
呼和浩特市赛罕区 2020004 古楼西路地块	赛罕区	92%	26,216	2020-05	29,130	<b>57,065</b>	-	自有资金	城镇住宅用地
杭州市萧山区萧政储出[2020]9 号地块（滨与城）	萧山区	100%	42,167	2020-04	57,065	<b>151,853</b>	-	自有资金	居住用地（含配套商业）
嘉兴市 2018 南-019 号地块（湘家荡项目）	南湖区	60%	36,070	2020-12	49,050	<b>24,525</b>	<b>24,525</b>	自有资金	住宅
嘉兴市海宁经开区海自然字 20151 号地块（华宸府）	海宁市	51%	67,630	2020-12	101,400	<b>50,700</b>	<b>50,700</b>	自有资金	住宅
宁波市北仑通山书院清水河北侧地块	北仑区	49%	35,112	2020-07	118,064	<b>118,064</b>	-	自有资金	住宅
宁波市余姚黄山路北地块	余姚市	50%	128,970	2020-10	168,013	<b>84,007</b>	<b>84,007</b>	自有资金	住宅+商业商务+教育
金华市金开自然资规供[2020]10 号地块（湖塘月色花园）	婺城区	70%	54,875	2020-06	110,737	<b>110,737</b>	-	自有资金	商住
金华市金开自然资规供[2020]11 号地块（峰汇花园）	婺城区	92%	50,099	2020-06	107,463	<b>107,463</b>	-	自有资金	商住
金华市义乌市经济技术开发区江湾有机更新区块 3 号地块（翠湖湾）	义乌市	57%	75,766	2020-06	200,438	<b>200,438</b>	-	自有资金	商服、住宅、公园与绿地用地
丽水市莲都区丽土告字【2020】52 号地块（风华剑桥）	莲都区	50%	86,495	2020-11	116,500	<b>116,500</b>	-	自有资金	普通商品住宅；零售商业用地
南昌市南昌县赣国土资网交地[2020]AJ028 号 DAJ2020055 地块（格林格林）	南昌县	100%	44,755	2020-12	20,274	<b>20,274</b>	-	自有资金	商住

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
台州市集聚区台土告字【2020】038号地块（翡翠云邸）	中央创 新区	92%	59,217	2020-06	114,400	114,400	-	自有资金	住宅用地
温州市鹿城区桃花岛地块（瓯江峯汇）	鹿城区	37%	63,405	2020-01	335,937	335,937	-	自有资金	住宅用地
温州市瑞安市塘下镇北部组团中心区 F-1-2 地块（温州鲍一村项目）	塘下镇	92%	8,859	2020-08	33,412	33,412	-	自有资金	商服、住宅用地
温州市瑞安塘下中心区 C-8-3 地块	塘下镇	92%	22,106	2020-06	83,565	83,565	-	自有资金	商服、住宅用地
漳州市台商投资区出让的台 2020P05 号地块（都会之光南区）	台商投 资区	35%	43,574	2020-11	48,100	48,100	-	自有资金	商住
舟山市定海区定自然资规告字(2020)6号宗地(未来社区)	定海区	90%	125,553	2020-12	62,017	62,017	-	自有资金	住宅+商业+商务金融+教育+交通服务场站
舟山市新城舟土告字[2020]1号地块（峯范府）	临城新 城	94%	15,970	2020-04	34,720	34,720	-	自有资金	住宅
福州市闽侯 2020-04 号地块（都会之光花园一区）	闽侯县	100%	55,191	2020-05	49,500	49,500	-	自有资金	商住
福州市闽侯 2020-05 号地块（都会之光花园二区）	闽侯县	100%	42,661	2020-05	58,500	58,500	-	自有资金	商住

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

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

2019年，公司获取了113宗土地，总投资额约1,200亿元，权益投资额约558亿元，公司新增总土地储备约1,688万平方米，其中权益储备约886万平方米。主要新获取项目情况如下：

面积单位：平方米 金额单位：人民币万元

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
湛江 WGC-2019028 地块（湛江自在城）	麻章区	100%	245,753	2019-12	102,000	102,000	-	自有资金	城镇住宅用地

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
清远英德市和平北路以东地块（英德格林悦府）	英德市	74%	5,089	2019-02	3,010	<b>3,010</b>	-	自有资金	住宅
昆明安宁市 ANCB-2018T001-A1、A2、A3、A4、A5、A6、ANCB-2018T002-A1、A2、A3 地块（昆明太平项目）	安宁市	100%	488,164	2019-11	152,307	<b>152,307</b>	-	自有资金	商住用地
江门市蓬江 15 地块	蓬江区	100%	40,623	2019-09	46,683	<b>46,683</b>	-	自有资金	住宅用地
佛山市顺德区顺德西部生态启动区地块（顺德自在城）	顺德区	32%	86,572	2019-03	111,204	<b>111,204</b>	-	自有资金	商住用地
佛山市顺德区北滘镇新城区 BJ-C-18 地块（佛山金地新翠园）	顺德区	100%	26,410	2019-03	72,627	<b>72,627</b>	-	自有资金	商住用地
东莞市麻涌镇 2018WG022 地块（东莞华阳湖艺境）	麻涌镇	23%	29,454	2019-01	53,606	<b>53,606</b>	-	自有资金	住宅、商业
东莞市寮步 2019WG043 地块	寮步镇	50%	48,728	2019-11	221,764	<b>221,764</b>	-	自有资金	住宅、商业
东莞 2019WG050 常平镇板石村地块（东莞名京花园）	常平镇	100%	22,038	2019-12	63,248	<b>63,248</b>	-	自有资金	住宅、商业
威海自然资经挂（高）字〔2019〕5-1 号/〔2019〕5-2 号地块（威高铭地项目）	高区	60%	125,426	2019-12	70,000	<b>70,000</b>	-	自有资金	住宅、商服
天津市滨海新区空港经济区 23 号地块（天津悦景雅苑）	滨海新区	50%	147,656	2019-05	331,500	<b>331,500</b>	-	自有资金	住宅
天津市东丽区津塘路 04#地块（天津时代悦园）	东丽区	47%	27,184	2019-05	60,000	<b>60,000</b>	-	自有资金	住宅、商业、公寓
天津市东丽津塘公路 03#地块（天津时代澜园）	东丽区	47%	34,368	2019-08	70,500	<b>70,500</b>	-	自有资金	住宅、商业、公寓
太原晋源区 SG-1930 地块（晋阳湖项目）	晋源区	92%	96,785	2019-05	139,810	<b>139,810</b>	-	自有资金	住宅、商服
太原市迎泽区水峪村城中村改造 SG1939、SG1940、SG1941 及	迎泽区	43%	60,441	2019-08	51,259	<b>51,259</b>	-	自有资金	住宅、商服

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
SG1942 地块（太原保利金地迎泽上品）									
石家庄翟营大街项目（石家庄金地玺悦府）	裕华区	100%	14,026	2019-08	37,080	<b>37,080</b>	-	自有资金	住宅
青岛市 HD2019-3136 地块（青岛平安国际医疗健康城项目）	黄岛区	21%	49,390	2019-09	17,265	<b>17,265</b>	-	自有资金	商住
青岛市 HD2019-3135 地块（青岛平安国际医疗健康城项目）	黄岛区	21%	40,618	2019-09	11,851	<b>11,851</b>	-	自有资金	商住
青岛市 HD2019-3137 地块（青岛平安国际医疗健康城项目）	黄岛区	21%	30,654	2019-09	10,644	<b>10,644</b>	-	自有资金	商住
廊坊市安次区龙河高新区廊安土 2019-2 地块（廊坊项目）	安次区	100%	92,540	2019-04	103,400	<b>103,400</b>	-	自有资金	住宅、商服
廊坊市安次区龙河高新区廊安土 2019-6 地块（廊坊项目）	安次区	100%	68,281	2019-04	76,750	<b>76,750</b>	-	自有资金	住宅、商服
廊坊市安次区龙河高新区廊安土 2019-7 地块（廊坊项目）	安次区	100%	30,709	2019-04	33,800	<b>33,800</b>	-	自有资金	住宅、商服
济南市历下区原黄台煤气炉地块（济南华著佳苑）	历下区	50%	56,902	2019-06	175,340	<b>175,340</b>	-	自有资金	住宅
济南天桥区北湖项目（济南湖城大境）	天桥区	21%	193,567	2019-09	365,763	<b>365,763</b>	-	自有资金	住宅
北京大兴区黄村镇三合庄村 DX00-0202-6009 地块（北京金旭雅苑）	大兴区	21%	34,940	2019-02	246,000	<b>246,000</b>	-	自有资金	F1 住宅混合公建用地
镇江市 G1904 小牛山一号地块（镇江四季风华里）	润州区	33%	20,536	2019-06	11,532	<b>11,532</b>	-	自有资金	城镇住宅用地
镇江市 G1905 小牛山二号地块（镇江四季风华里）	润州区	33%	28,920	2019-12	30,003	<b>30,003</b>	-	自有资金	城镇住宅用地
扬州市邗江区 GZ126 香茗湖地块（扬州蓝湾臻苑）	邗江区	20%	62,008	2019-12	66,101	<b>66,101</b>	-	自有资金	商住用地
徐州铜山区前周窝地块	铜山区	21%	246,929	2019-12	126,520	<b>126,520</b>	-	自有资金	综合体
芜湖弋江区仓津路东侧 B 地块（芜湖弋江融金学府）	弋江区	40%	87,790	2019-11	108,920	<b>108,920</b>	-	自有资金	城市住宅用地、零售商业用地
苏州市 2019-WG-4 号相城区望亭地块（苏州望亭）	相城区	20%	95,836	2019-04	156,170	<b>156,170</b>	-	自有资金	城镇住宅用地

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
望熙雅苑)									
苏州市苏地 2019-WG-46 号宗地（科技城西项目）	高新区	65%	82,342	2019-11	183,352	<b>183,352</b>	-	自有资金	城镇住宅用地
上海市奉贤区南桥镇 29-02 地块（上海奉贤铂悦华庭）	奉贤区	50%	50,350	2019-10	135,000	<b>135,000</b>	-	自有资金	普通商品房
南京市江宁区科学园 2018G26 地块（南京云逸都荟花园）	江宁区	24%	153,261	2019-01	556,000	<b>556,000</b>	-	自有资金	城镇住宅用地
南京市秦淮区 2019G70 地块（南部新城 G70 项目）	秦淮区	30%	47,824	2019-11	292,000	<b>292,000</b>	-	自有资金	城镇住宅用地
南京雨花台区 NO.2019G87 岱山东路地块	雨花台区	33%	49,829	2019-12	232,000	<b>232,000</b>	-	自有资金	住宅用地
合肥市包河区 S1902 地块（合肥时代领峰）	包河区	60%	122,634	2019-03	286,963	<b>286,963</b>	-	自有资金	住宅、商业用地
合肥市包河区 S1901 地块（合肥雍容雅苑）	包河区	33%	117,428	2019-08	273,019	<b>273,019</b>	-	自有资金	住宅、商业用地
合肥市庐阳 N1904 地块	庐阳区	100%	26,176	2019-11	36,339	<b>36,339</b>	-	自有资金	住宅、商业用地
常州市钟楼区棕榈路 JZX20191105 地块（常州桃李云栖花园）	钟楼区	51%	64,764	2019-05	104,000	<b>104,000</b>	-	自有资金	城镇用地
郑州市二七区竹桂园地块（郑州金地正华 漾时代）	二七区	50%	44,949	2019-02	51,651	<b>51,651</b>	-	自有资金	城镇住宅用地
郑州市荥政储（2019）34-2、35 号地块（郑州金地公园里小区）	荥阳	60%	77,375	2019-10	36,485	<b>36,485</b>	-	自有资金	城镇住宅用地
长沙市[2019]长沙县 014 号地块（长沙金地艺境花园）	长沙县	100%	84,805	2019-06	38,163	<b>38,163</b>	-	自有资金	住宅、商业用地
襄阳市襄土网挂字[2019]48 号地块（襄阳金地悦峯）	高新区	100%	74,474	2019-10	75,182	<b>75,182</b>	-	自有资金	住宅用地
武汉市蔡甸中法生态新城 P（2019）119 号宗地	蔡甸区	53%	49,054	2019-10	29,635	<b>29,635</b>	-	自有资金	住宅、商业用地
鄂州市葛店开发区 WP(2019)003 号地块（鄂州金地格林梦想+）	葛店开发区	70%	39,962	2019-05	51,058	<b>51,058</b>	-	自有资金	商住用地
鄂州市葛店开发区 2013-26 地块（鄂州金地东方艺	葛店开发区	41%	49,272	2019-05	68,723	<b>68,723</b>	-	自有资金	商住用地

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
境)									
鄂州市葛店开发区 2013-38-1 地块 (鄂州金地悦府)	葛店开发区	41%	75,976	2019-05	90,418	<b>90,418</b>	-	自有资金	商住用地
鄂州市葛店开发区 2013-63 地块	葛店开发区	41%	58,886	2019-05	82,244	<b>82,244</b>	-	自有资金	商住用地
重庆市巴南区李家沱组团 K 分区 K09-7/04 号地块 (重庆溪山玥)	巴南区	50%	41,675	2019-05	49,200	<b>49,200</b>	-	自有资金	住宅用地
重庆市大渡口区大渡口组团 F 分区 F10-2、F10-3、F11-6-1、F11-6-2 号宗地 (大渡口 133 亩项目)	大渡口区	100%	88,414	2019-11	96,000	<b>96,000</b>	-	自有资金	住宅用地
重庆市沙坪坝区西永组团 L 标准分区 L37-4/02 号宗地 (沙坪坝区西永 63 亩)	沙坪坝区	34%	42,170	2019-11	37,713	<b>37,713</b>	-	自有资金	住宅用地
西安空港新城 100 亩地块 (西安金地格林云上)	西咸新区	100%	67,156	2019-03	37,493	<b>37,493</b>	-	自有资金	城镇住宅用地、商务金融用地
西安西沔公园 DKB21 亩商业地块 (西安金地未来域)	雁塔区	100%	14,424	2019-06	8,815	<b>8,815</b>	-	自有资金	商务金融用地
西安市国际港务区 60 亩地块	国际港务区	100%	40,168	2019-09	37,270	<b>37,270</b>	-	自有资金	城镇住宅用地
贵阳市南明区后巢乡 G(19)013 号地块 (贵阳金地悦峰)	南明区	100%	107,079	2019-04	209,010	<b>209,010</b>	-	自有资金	住宅用地
贵阳清镇市百花新城 44 亩地块 (贵阳金地旭辉枫华)	清镇市	50%	43,046	2019-07	11,160	<b>11,160</b>	-	自有资金	住宅用地
成都市金牛抚琴 16 亩地块	金牛区	60%	10,725	2019-12	45,686	<b>45,686</b>	-	自有资金	住宅
成都市青羊区灯笼街 8 亩地块	青羊区	100%	5,489	2019-12	26,677	<b>26,677</b>	-	自有资金	住宅
长春市南关区芳草街地块	南关区	95%	104,433	2019-05	142,557	<b>142,557</b>	-	自有资金	住宅、商业金融、商服

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
长春南关区新明街地块	南关区	92%	40,838	2019-07	41,001	<b>41,001</b>	-	自有资金	住宅、商服
长春华润长安里项目	高新南区	49%	165,287	2019-11	103,880	<b>103,880</b>	-	自有资金	住宅、商服
沈阳市 2018-015 东望街西-4 地块（沈阳朗悦）	大东区	34%	41,582	2019-01	36,384	<b>36,384</b>	-	自有资金	城镇住宅用地
沈阳市 Tx2019-004 新宏久北地块（沈阳时代风华）	铁西区	92%	16,216	2019-03	27,729	<b>27,729</b>	-	自有资金	城镇住宅用地
沈阳沈河区润景浪琴湾项目（沈阳艺华年）	沈河区	30%	58,625	2019-08	4,037	<b>4,037</b>	-	自有资金	住宅
呼和浩特市新城区毫沁营 8 号中地块（毫沁营 2019082）	新城区	100%	56,746	2019-11	49,369	<b>49,369</b>	-	自有资金	城镇住宅用地
哈尔滨南岗区哈西大街延长线西侧 NO.2019HT038 地块	南岗区	100%	32,579	2019-12	38,159	<b>38,159</b>	-	自有资金	城镇住宅用地
大连市金普新区寨子沟 A 地块	金普新区	47%	52,974	2019-06	15,716	<b>15,716</b>	-	自有资金	住宅、商服用地
大连市金普新区寨子沟 C 地块	金普新区	47%	84,991	2019-06	25,252	<b>25,252</b>	-	自有资金	住宅、商服用地
大连市金普新区寨子沟 B 地块	金普新区	48%	59,526	2019-12	17,957	<b>17,957</b>	-	自有资金	住宅、商服用地
漳州台商投资区角海路以东 F-01 地块	台商投资区	50%	49,439	2019-10	75,000	<b>75,000</b>	-	自有资金	商住
漳州台商投资区角海路以东 F-02 地块	台商投资区	100%	32,102	2019-10	76,000	<b>76,000</b>	-	自有资金	商住
温州瑞安市塘下张宅地块	瑞安市	100%	18,170	2019-07	74,026	<b>74,026</b>	-	自有资金	商住用地
温州瑞安东山下埠村 4 号地块（东山街项目）	瑞安市	100%	16,983	2019-08	42,335	<b>42,335</b>	-	自有资金	住宅、商服用地
台州市椒江区麦德龙西侧地块（台州金地中城广场）	椒江区	100%	55,823	2019-06	83,900	<b>83,900</b>	-	自有资金	商业、住宅用地
绍兴上虞区城北 49 号地块（绍兴悦峯里）	上虞区	100%	41,442	2019-06	68,120	<b>68,120</b>	-	自有资金	住宅
绍兴上虞区高铁新城 J-12 地块（绍兴上虞云熙望府）	上虞区	37%	145,154	2019-10	198,010	<b>198,010</b>	-	自有资金	商住
厦门市翔安南部新城档案馆地块（2019XP01）	翔安区	100%	17,734	2019-11	89,400	<b>89,400</b>	-	自有资金	商住
宁波鄞州区 06-03-02#(东钱湖)地块（宁波湖城大境府）	鄞州区	46%	61,875	2019-03	161,123	<b>161,123</b>	-	自有资金	住宅
宁波海曙南门地块（宁波华章府）	海曙区	97%	12,987	2019-03	53,501	<b>53,501</b>	-	自有资金	住宅
宁波象山和景府南地块（丹东街道项目）	象山县	100%	33,668	2019-07	25,511	<b>25,511</b>	-	自有资金	住宅

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
宁波余姚兰馨公寓北地块（余姚华璟庭）	余姚市	60%	26,343	2019-07	39,654	<b>39,654</b>	-	自有资金	住宅
宁波余姚兰馨公寓南地块（余姚巧园）	余姚市	35%	19,704	2019-07	24,207	<b>24,207</b>	-	自有资金	住宅
南昌市新建区工业三路西侧地块（南昌湖光雅苑）	新建区	51%	70,867	2019-10	117,036	<b>117,036</b>	-	自有资金	商住用地
南昌市赣国土资网交地[2019]AA035号地块（九龙湖项目）	红谷滩区	60%	70,323	2019-11	92,721	<b>92,721</b>	-	自有资金	商住用地
金华义乌市江湾2号地块（金华义乌西江悦府）	义乌市	50%	61,839	2019-08	128,405	<b>128,405</b>	-	自有资金	商住
金华义乌市老油库项目（金华义乌万家风华）	义乌市	25%	139,972	2019-09	431,000	<b>431,000</b>	-	自有资金	商住
嘉兴市平湖新埭镇新北路南侧地块（嘉兴云栖湾）	平湖市	100%	65,165	2019-05	62,489	<b>62,489</b>	-	自有资金	住宅
嘉兴市海盐恒大滨海御府北侧地块（嘉兴风华四海小区）	海盐县	50%	71,984	2019-05	79,254	<b>79,254</b>	-	自有资金	商住
嘉兴桐乡庆北秋实路地块（嘉兴万卷风华小区）	桐乡市	50%	69,932	2019-08	139,700	<b>139,700</b>	-	自有资金	住宅+教育
嘉兴海盐盈都海棠湾西侧地块（嘉兴求学里）	海盐县	100%	24,971	2019-08	29,179	<b>29,179</b>	-	自有资金	住宅
嘉兴市海盐老城盐平塘西侧地块（嘉兴风华绮轩）	海盐县	49%	30,660	2019-10	43,966	<b>43,966</b>	-	自有资金	住宅
嘉兴市秀洲区恬园路项目	南湖区	100%	32,824	2019-10	47,398	<b>47,398</b>	-	自有资金	住宅
杭州近江4合1商办项目	上城区	41%	26,682	2019-04	227,520	<b>227,520</b>	-	自有资金	商办用地
杭州市拱墅区祥符万融城东侧地块（拱墅运河项目）	拱墅区	100%	31,601	2019-04	175,995	<b>175,995</b>	-	自有资金	居住用地

2018年，公司获取了91宗土地，总投资额约1,000亿元，权益投资额约404亿元，公司新增总土地储备约1,072万平方米，其中权益储备约481万平方米。

面积单位：平方米 金额单位：人民币万元

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
------	----	------	------	------	------	-----------------	-----------	------	-----------

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
武汉市 P（2017）173 号宗地（武汉金地保利褐石公馆）	洪山区	38%	55,990	2018-01	112,840	112,840	-	自有资金	住宅、商业用地
嘉兴市油车港镇【2017 嘉秀洲-59 号】地块（嘉兴艺华名苑）	秀洲区	34%	50,557	2018-02	58,773	58,773	-	自有资金	住宅
杭州余杭区临平山北超山东地块	余杭区	66%	93,357	2018-03	167,166	167,166	-	自有资金	居住用地
合肥长丰 CF201709 地块	长丰县	100%	164,129	2018-03	218,080	218,080	-	自有资金	住宅、商业用地
北京市大兴区瀛海镇区 C4 组团 YZ00-0803-0602 地块 F2 公建混合住宅用地（北京瀛锦苑）	大兴区	33%	40,985	2018-04	168,000	168,000	-	自有资金	住宅、商业、办公
常熟南部新城 2018A-003 地块（苏州常熟金湾名悦雅苑）	常熟市	67%	58,556	2018-04	133,300	133,300	-	自有资金	城镇住宅用地
温州桃花岛片区 T01-06B 地块（温州峯汇里）	鹿城区	46%	62,649	2018-04	300,000	300,000	-	自有资金	城镇住宅、零售商业、餐饮用地；另划拨用途为教育用地
慈溪中京地块（宁波慈溪泊江府）	慈溪市	64%	23,902	2018-04	35,458	35,458	-	自有资金	住宅
武汉东西湖 131 号地地块（武汉金地北辰阅风华）	东西湖	49%	41,762	2018-04	133,820	133,820	-	自有资金	住宅用地
成都市青羊区外光华 16 亩商业地块	青羊区	25%	10,781	2018-04	18,888	18,888	-	自有资金	商业、办公
长沙市 026 号地块（长沙南城铂悦花园）	雨花区	95%	34,505	2018-05	52,860	52,860	-	自有资金	住宅、商业用地
温州瑞安经开区地块（温州熙悦花苑）	经开区	60%	34,896	2018-05	101,064	101,064	-	自有资金	商业、住宅用地
温州瑞安市塘下地块	塘下镇	92%	16,771	2018-05	65,139	65,139	-	自有资金	商服、住宅用地
温州市龙湾区地块（温州悦峰园）	龙湾区	50%	37,264	2018-05	68,800	68,800	-	自有资金	城镇住宅、零售商业、餐饮用地
郑政经开出[2017]075 号地块（郑州滨河风华）	经开区	95%	43,056	2018-05	116,400	116,400	-	自有资金	城镇住宅用地
杭州临平项目南侧地块	余杭区	27%	86,356	2018-05	110,064	110,064	-	自有资金	居住用地
长春市宽城区台北大街地块	宽城区	96%	8,874	2018-05	5,743	5,743	-	自有资金	住宅、商服

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
厦门海沧新垵 A2 地块	海沧区	52%	31,612	2018-05	238,000	238,000	-	自有资金	商住
太仓市沙溪镇 WG2018-9-4 地块	沙溪镇	40%	33,879	2018-05	38,694	38,694	-	自有资金	普通商品房
东莞市桥头镇 2017WG021 地块（东莞香槟花园）	桥头镇	25%	27,391	2018-05	33,100	33,100	-	自有资金	住宅、商业
上海青浦区高泾路住宅地块	青浦区	29%	20,985	2018-06	76,525	76,525	-	自有资金	住宅用地
上海松江区安洋项目	松江区	29%	37,240	2018-06	28,875	28,875	-	自有资金	工业用地
温州市瑞安市塘下中心区健身公园南侧地块	塘下镇	100%	29,042	2018-06	124,766	124,766	-	自有资金	商服、住宅用地
南昌新建区长富大道南侧东地块（南昌欣悦湖）	新建区	33%	65,913	2018-06	54,601	54,601	-	自有资金	商住
长沙市高新区[2018]长沙市 035 号地块（长沙金地中交 麓谷香颂）	岳麓区	47%	45,265	2018-06	64,921	64,921	-	自有资金	住宅、商业用地
东莞市樟木头镇 2018WG004 地块	樟木头镇	100%	7,414	2018-06	9,428	9,428	-	自有资金	住宅、商业
清远市英德体育馆东地块	英德市	80%	43,336	2018-06	33,578	33,578	-	自有资金	住宅
广州增城区荔城街三联村 83001204A18062 地块	增城区	24%	133,319	2018-06	499,500	499,500	-	自有资金	住宅
大连科技生态创新城 N5 地块（大连拾贰坊）	甘井子区	100%	27,000	2018-06	13,276	13,276	-	自有资金	商服用地
南通市通州区 R2018-011 地块	通州区	25%	77,953	2018-06	65,169	65,169	-	自有资金	住宅用地
南京市江北新区 2018G04 地块	江北新区	60%	144,852	2018-06	335,000	335,000	-	自有资金	城镇住宅用地（混合）+科教用地
天津市西青区李七庄 03 号地块	西青区	31%	41,798	2018-06	76,500	76,500	-	自有资金	住宅
金华艾青中学南侧地块（金华大境花园）	金东区	85%	122,759	2018-07	184,749	184,749	-	自有资金	商住
厦门翔安新城中路地块	翔安区	33%	24,629	2018-07	139,700	139,700	-	自有资金	商住
宁波慈溪市界牌 2#地块（宁波慈溪锦尚府）	慈溪市	25%	48,636	2018-07	58,743	58,743	-	自有资金	住宅
嘉兴科技城晨光路地块（嘉兴风雅熹园）	南湖区	100%	42,438	2018-07	73,756	73,756	-	自有资金	住宅
东莞市大朗镇 2017WG017 地块（东莞润地松朗花园）	大朗镇	20%	56,981	2018-07	184,512	184,512	-	自有资金	住宅、商业
济南市历城区韩仓片区 A2 地块（济南金地越秀凤鸣艺境苑）	历城区	60%	24,830	2018-07	40,600	40,600	-	自有资金	住宅

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
北京市房山区青龙湖镇 FS16-0201-0013 地块	房山区	29%	47,850	2018-07	175,000	175,000	-	自有资金	住宅
天津西青区精武镇 7 号地块（天津溪锦苑）	西青区	98%	75,508	2018-07	90,700	90,700	-	自有资金	住宅
上海长宁区新华路街道 49 街坊 421 丘 D1-12 地块位	长宁区	29%	5,551	2018-07	51,994	51,994	-	自有资金	商办用地
东莞市樟木头镇 2018WG015 地块	樟木头镇	100%	2,446	2018-08	2,781	2,781	-	自有资金	住宅、商业
义乌江湾一号地块	经开区	50%	128,166	2018-08	228,000	228,000	-	自有资金	商住
宁波江东宁穿路 A-3 地块	鄞州区	100%	10,147	2018-08	35,963	35,963	-	自有资金	住宅
青岛市黄岛区峨眉山路项目（青岛信达金地·蓝庭）	黄岛区	40%	53,485	2018-08	71,405	71,405	-	自有资金	住宅
烟台黄务 AB 地块（金地浅山艺境）	芝罘区	40%	83,383	2018-08	39,639	39,639	-	自有资金	住宅、商服
杭州桐庐经济开发区 2014-05 号地块（杭州桐庐风华东方苑）	桐庐县	80%	21,316	2018-09	12,000	12,000	-	自有资金	居住用地（含配套商业）
苏州吴江城北 WJ-J-2018-019 号地块（苏州吴江四季春晓花园）	吴江区	33%	65,476	2018-09	123397	123397	-	自有资金	城镇住宅用地
太原北堰村城改 6-1 地块	晋源区	22%	19,825	2018-09	20,650	20,650	-	自有资金	住宅、商业
太原北堰村城改 4-2 地块	晋源区	22%	1,041	2018-09	1,400	1,400	-	自有资金	住宅、商业
长沙市[2018]长沙县 020 号地块（长沙碧桂园金地星荟项目）	长沙县	33%	25,545	2018-10	11,921	11,921	-	自有资金	商业用地
东莞市东坑镇沿河东路地块	东坑镇	100%	22,237	2018-10	37,802	37,802	-	自有资金	住宅、商业
哈尔滨市 No.2018HT035 地块	道里区	100%	49,030	2018-10	62,392	62,392	-	自有资金	城镇住宅用地
石家庄市正定新区[2018]-018 号地块	正定新区	100%	44,725	2018-11	57,000	57,000	-	自有资金	住宅
长春超凡大街地块	高新开发区	50%	65,974	2018-11	50,089	50,089	-	自有资金	住宅、商服
昆明市西山区西福路草海地块	西山区	100%	113,689	2018-11	141,277	141,277	-	自有资金	商住用地
镇江句容市 J1-1-05（B）地块	句容市	20%	38,731	2018-11	28,488	28,488	-	自有资金	住宅用地
南京宇龙酷派项目	雨花区	23%	20,042	2018-11	13,686	13,686	-	自有资金	科研用地
烟台三八水库周边 A 宗地【烟 J[2018]1007 号】	芝罘区	100%	81,057	2018-12	47,590	47,590	-	自有资金	住宅、商服、教育

地块名称	位置	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	2021年3月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
南京市江宁区上坊 2018G60 地块	江宁区	36%	70,129	2018-12	190,000	190,000	-	自有资金	城镇住宅用地
上海市徐汇区康健街道 N05-10 地块	徐汇区	100%	19,624	2018-12	226,000	226,000	-	自有资金	普通商品房
佛山市禅城区南庄镇溶洲地块	禅城区	100%	29,116	2018-12	68,472	68,472	-	自有资金	城镇住宅用地，兼容商服用地。
绍兴诸暨城东 CBD 地块（诸暨祥生金地花园）	诸暨市	29%	30,452	2018-12	28,148	28,148	-	自有资金	住宅
呼和浩特市[2018]玉泉区 2018045 号地块	玉泉区	100%	96,204	2018-12	47,897	47,897	-	自有资金	城镇住宅用地
呼和浩特市[2018]赛罕区 2018047、2018048、2018049 号地块	赛罕区	70%	292,696	2018-12	145,810	145,810	-	自有资金	城镇住宅用地
武汉金地中核凤凰城	蔡甸区	20%	66,797	2018-12	70,915	70,915	-	自有资金	住宅、商业用地

## （八）采购情况及主要供应商

公司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。

原材料采购具体分为集团采购和区域采购两种模式。对于标准化程度较高的设备和建筑材料，公司主要采取集团采购模式，降低采购成本。供应商管理方面，采购和工程管理部门主要通过资质、综合实力、供应及时性、产品质量、施工安全和施工进度等方面对供应商进行考核，每个季度在区域内进行供应商排名，对于当季考核不达标的供应商公司要求其整改，若连续两个季度不能达标，则要求供应商更换相关团队，若仍不能达到公司标准，将取消该供应商在当地的供应资格。对于排名靠前的供应商，公司在该考核区域内会给予较多的发包量，并尝试逐步建立起协商直接发包的机制，降低管理成本和交易成本。当前阶段，公司供应商管理在维护已有供应商合作关系的同时，不断拓展新的有实力的供应商加入。

公司建立了战略供应商体系，通过整合利用战略供应商资源，促进企业产品标准化及施工技术标准化的研究与运营，通过战略采购规模的稳步增长，合作资源档位及层级优化，实现降低开发成本、稳定产品品质，提升运营效率及品牌综合竞争力的目标。各子公司均需在战略产品选型标准范围内选定材料设备类供应商，并且只能按照战略采购协议确定的综合单价、合同条款与格式同战略供应商签订项目合同。

公司 2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-3 月向前五名原材料供应商的采购金额分别为 13,740 万元、18,191 万元、25,404 万元和 8,151 万元，占采购总额的比例分别为 4.10%、2.74%、3.19%和 9.3%。公司向单个供应商的采购比例未超过总额的 50%，不存在依赖个别供应商的情况。

## （九）销售情况及主要客户

公司开发的房地产项目，采用预售期房和销售现房两种主要形式。销售模式主要为自行销售、委托专业代理公司代销两种方式。公司依据市场情况灵活制定

销售策略，对新开盘项目提出较高的开盘认购率要求，对库存项目要求通过积极的营销和销售策略加大去化。

公司 2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-3 月对前五名客户的销售金额分别为 33,526 万元、33,145 万元、40,258 万元和 6,757 万元，占营业收入的比例分别为 0.66%、0.52%、0.49%和 0.9%。公司向单个客户的销售比例未超过总额的 50%，不存在依赖个别客户的情况。

## 九、公司所处行业状况及竞争情况

### （一）行业概况

本公司所处行业为房地产行业。房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务等经济实体所组成的产业部门。按照国民经济分类标准，房地产业可分为 4 类，包括：房地产开发经营，物业管理，房地产中介服务和其他房地产活动。房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注。此外，房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

我国的房地产业得到了快速发展，这对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用：一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一。另一方面，部分城市房价上涨较快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，近年来国家根据市场环境的变化，不断适时调整房地产行业政策。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均

居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

## （二）行业政策情况

目前，国家对房地产行业进行监督管理所涉及的职能部门主要包括住房和城乡建设部和国土资源部等部门。其中，住建部主要负责制定产业政策、制订质量标准 and 规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策规定。具体而言，房地产行业的监管体制主要分为对房地产开发企业的监管和对房地产开发项目的监管两个方面。房地产开发企业的监管，统一由住建部负责。房地产开发项目的监管，主要呈现出不同环节由不同行政部门进行审批监管的状况。由于各城市的机构设置和各管理部门的具体管理职能并非完全一致，因此，房地产开发项目的审批管理存在一定的地区差异性。

具体而言，国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

### 1、土地政策

土地政策会对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。近年来，国家出台了一系列政策，从土地供给数量及结构、供给方式和供给成本角度规范土地市场。

#### （1）土地供应数量及结构

自 2006 年 5 月起，国土资源部颁布了一系列政策增加土地供应量，统筹安排城乡建设用地，同时确保保障性住房、棚户区改造住房和中小套普通商品住房用地比例，控制大套住房建设用地。所涉及的政策包括 2006 年 5 月发布的《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》，2010 年 3 月发布的《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，2012 年 2 月发布的《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》及 2013 年 4 月公布的《2013 年全国住房用地供应计划》。此外，2013 年 2 月 20 日，国务院颁布五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），明确规定增加普通商品住房及用地供应并形成有效供应，强化了国土资源部的相关政策。

在增加土地供应的同时，国土主管部门也从宏观上规划调控土地利用，保障

节约集约用地。国土资源部于 2012 年 2 月《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》，并于 2012 年 3 月发布《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》，严格土地利用总体规划的实施和审查，完善节约集约用地政策。2014 年 5 月，国土资源部正式发布《节约集约利用土地规定》，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升，增强规划科学性和刚性管控，实现“控总量、挤存量、提质量”。

此外，2010 年 9 月国土资源部颁布了《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》，同期住建部颁布了《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。

2012 年 5 月，国土资源部修订通过《闲置土地处置办法》，规定因企业自身原因导致土地闲置的，土地闲置满一年不满两年的，经批准后可按土地出让或划拨的价款的 20% 征缴土地闲置费；土地闲置满两年以上的经批准后可无偿收回土地使用权。

2017 年 4 月，住房城乡建设部、国土资源部联合发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》。《通知》指出对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要减少供地；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。

2018 年 5 月 19 日住建部印发《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，提出热点城市要提高住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于 25% 安排。要大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应，确保公租房用地供应。力争用 3—5 年时间，公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到 50% 以上。

2019 年 7 月，财政部、住建部发布《2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单公示》，明确北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都 16 个城市进入 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围。2019 年 9 月，财政部、住建部明确在住房租赁市场发展示范期内，专项资金标准按城市规模分档确定。其中，直辖市每年 10 亿元，省会城市和计划单列市每年 8 亿元，地级城市每年 6 亿元。示范期 3 年。

2020 年 11 月，自然资源部发布《土地征收成片开发标准（试行）》，涉及占用永久基本农田的、市县区域内存在大量批而未供或者闲置土地的、各类开发区、城市新区土地利用效率低下的、已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的不得批准土地征收成片开发方案。

## （2）土地供给方式

为了优化土地资源配置，建立公开透明的土地使用制度，国家有关部门逐步推行经营性土地使用权招标、拍卖、挂牌出让制度。自 2004 年 8 月 31 日起，国土资源部要求不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。2006 年 5 月，进一步强调房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。此后，2006 年 8 月的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》，2007 年 9 月的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，2009 年 8 月的《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》对通过招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。2010 年 3 月，“国十九条”亦再次强调要求各地按照公开、公平、公正的原则和统一、规范的市场建设要求，坚持和完善招拍挂出让制度。2011 年 5 月，国土资源部出台《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》以完善招拍挂的土地政策并加强土地出让政策在房地产市场调控中的积极作用。

## （3）土地供给成本

为了克服各地盲目扩大城市建设规模，控制建设用地总量增长过快，国务院及相关部门出台一系列规范土地有偿使用费缴纳的政策。2006 年 8 月，国务院出台《关于加强土地调控有关问题的通知》，要求严把土地“闸门”，规范土地出让收支管理，调整建设用地有关税费政策。2006 年 11 月 7 日，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，要求从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。2009 年 11 月 18 日，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署联合发布了《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确提出规范土地出让收入分期缴纳的行为。2010 年 3 月 8 日，国土资源部出台了 19 条土地调控新政，即《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的

通知》，该通知明确规定开发商竞买保证金不得低于土地出让最低价的 20%、1 个月内必须缴纳出让价款的 50%、囤地开发商将被“冻结”等 19 条内容。

2014 年 5 月 22 日，国土部发布了《节约集约利用土地规定》，限定特大城市开发边界、扩大土地有偿使用范围、减少用地划拨、先出租后出让、禁止变相减免土地出让价款、提高工业用地利用率等。

## 2、住房供应结构政策

2006 年 5 月，中华人民共和国住建部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，规定自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70% 以上；个人购买套型建筑面积 90 平方米以上的住房按揭贷款首付款比例不得低于 30%。

自 2008 年起，国务院及相关部门颁布相关措施增加保障性住房和普通商品住房有效供给，提升廉租房、经济适用房、限价房和中小套型普通商品房的比例，所涉及的措施包括 2008 年 1 月发布的《关于促进节约集约用地的通知》，2008 年 12 月发布的《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，2010 年 1 月发布的《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，2012 年 5 月国土资源部、国家发改委联合印发的《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，及 2015 年 3 月国土资源部、住建部联合下发的《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》。

2013 年 2 月 20 日，国务院颁布的“新国五条”明确规定：完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房；增加普通商品住房及用地供应；加快保障性安居工程规划建设；加强市场监管。2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》出台，对上述五项政策措施进行了细化。

2015 年 11 月 10 日，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席、中央财经领导小组组长习近平主持召开中央财经领导小组第十一次会议，明确提出要化解房地产库存，促进房地产行业的持续健康发展。

2017 年 4 月，住房和城乡建设部联合发布通知，要求合理安排住宅用地供应，住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地特别是普通商品住房用地供应规模，去库存任务重的城市要减少以至暂停住宅用地供应。2017 年 5 月，国务院的常务会议确定实施 2018-2020 年三年棚改攻坚计划，再改造各类棚户区 1,500 万套；并加大中央财政补助和金融、用地等支持，兑现改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村的承诺。2017 年 7 月，住建部联合多部委发布通知，提出将在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场，鼓励国有、民营的机构化、规模化住房租赁企业发展；同时要充分发挥国有企业的引领和带动作用。2017 年 9 月，国土资源部全面启动利用集体建设用地建设租赁住房试点，以构建租购并举的住房体系为方向，着力构建城乡统一的建设用地市场，并要严格遵守集体土地管理法律规定，防止过度房地产化。

上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生深刻的影响，从而对公司的市场开发能力提出了更高的要求。

### 3、税收政策

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流，直接影响到市场的供需形势，从而对房地产企业经营产生重大影响。

从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及 2009 年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。与土地增值税有关的政策包括 2006 年 3 月、2006 年 12 月和 2007 年 1 月财政部、国家税务总局相继颁布的有关房地产企业土地增值税预征及清算的具体规定，2009 年 5 月国家税务总局下发的《关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》。

从需求层面看，国家对营业税及个人所得税的调整将对购房需求产生实质影响。2011 年 1 月 27 日，财政部与国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，规定个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，明确表示充分发挥税收政策的调节作用；

税务、住建部要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征；总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快扩大试点工作，引导住房合理消费；税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。2013 年 5 月 24 日，国务院批转发改委《关于 2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》，要求扩大个人住房房产税改革试点范围。2015 年 3 月，财政部、国家税务总局发布《财政部国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》财税[2015]39 号，二手房营业税免征期限由 5 年改为 2 年。2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于房地产行业对缴纳增值税缺乏实践经验，在进项税额抵扣、增值税缴纳、增值税发票管理等环节还未形成成熟的操作模式，客户对缴税方式的转变也还需要一个熟悉的过程，该项政策的出台可能对需求方和供给方同时产生一定程度的影响。

此外，2018 年 3 月，“两会”政府工作报告地产直接相关内容主要包含群众住房问题和房地产税两个方面：全国整体棚改目标有所下滑，且棚改货币化程度或将减弱，但部分区域受益于扶持政策，棚改计划逆势增加；在“差别化调控”下，不同城市房地产政策将延续分化；房地产税是落实长效机制的重要组成部分，房地产税立法相关的草案推进有所提速。

#### **4、房地产金融调控政策**

资金是房地产企业发展不可或缺的要害之一，近年来，国家依据经济发展的现状和要求，采取了一系列金融调控措施，这些措施都影响着房地产企业的经营和发展。

国家对信贷政策的调整对房地产企业及最终购房者均有直接的影响。2006 年 5 月，根据《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》及监管机构的要求，商业银行不得对项目资本金比例不足 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产企业发放贷款，不得接受空置 3 年以上的商品房作为贷款

抵押物。2007 年 9 月 27 日，中国人民银行、银监会联合下发的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发[2007]359 号）规定，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的，贷款首付款比例不得低于 40%。2008 年 7 月 29 日，中国人民银行、银监会下发了《关于金融促进节约集约用地的通知》，要求严格商业性房地产信贷管理。2010 年 2 月 22 日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施；9 月 29 日，又发布了《关于完善差别化住房贷款政策有关问题的通知》，禁止商业银行对新开发项目和有违法违规记录开发商的重建提供贷款。

2013 年 7 月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。2014 年 9 月，中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重新强调贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，同时规定对于拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。2014 年 10 月，住建部、财政部、中国人民银行发布《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，为提高住房公积金个人住房贷款发放率，支持缴存职工购买首套和改善型自住住房，提出了合理确定贷款条件、适当提高首套贷款额度、推进异地贷款业务等多项指示。

2015 年 3 月，央行、住建部、银监会联合下发了《中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对拥有 1 套住房且相应房贷未结清的居民家庭，改善性自住房最低首付款比例调整为不低于 40%；使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已经结清房贷的，改善性自住房最低首付款比例为 30%。2015 年 8 月 31 日，人民银行、住建部、财政部联合发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，对首付比例进行了又一次调整。除北上广深一线城市外，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，

申请公积金购买二套住房，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。2016 年 2 月，央行、住建部等部门进一步放宽了首付比例，规定在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。2016 年 9 月 30 日，北京市住房城乡建设委、规划和国土资源管理委员会、工商局、金融局、人民银行营业管理部、北京银监局联合发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，指出购买首套普通自住房的首付款比例不低于 35%，购买首套非普通自住房的首付款比例不低于 40%（自住型商品住房、两限房等政策性住房除外）。对拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，无论有无贷款记录，首付款比例均不低于 50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于 70%。随后，杭州、南京、合肥、苏州等主要一、二线城市也相应收紧了信贷政策。

2017 年 4 月，银监会印发《中国银监会关于银行业风险防控工作的指导意见》，在全国范围内进一步加强银行业风险防控工作，其中银行业风险防控的重点领域包括房地产领域风险。同时银监会发布了《关于提升银行业服务实体经济质效的指导意见》，其中显示银行业金融机构要牢牢把握住房的居住属性，分类调控、因城施策，落实差别化住房信贷政策。严禁资金违规流入房地产市场，严厉打击“首付贷”等行为，切实抑制热点城市房地产泡沫。银监会要求银行业金融机构支持居民自住和进城人员购房需求，推动降低库存压力较大的三四线城市房地产库存。持续支持城镇化建设、房屋租赁市场发展和棚户区改造，加大棚改货币化安置力度。

2017 年 8 月，央行发布中国区域金融运行报告（2017），建议加强住房金融宏观审慎管理，继续做好房地产金融调控，在支持居民合理自住购房同时，严格限制信贷流向投资投机性购房。同月，国家发改委等部委发布通知称，将进一步引导和规范境外投资方向，重点推进有利于“一带一路”建设和周边基础设施互联互通的基础设施境外投资；限制房地产、酒店、影城、娱乐业、体育俱乐部等境外投资，以及在境外设立无具体实业项目的股权投资基金或投资平台。

2019 年 5 月，银保监会发布《“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（银保监发〔2019〕23 号），严查房地产违规融资。针对 2019 年一季度部分城市房地产市场出现过热苗头，中央政治局在 4 月和 7 月的政治局会议上重申“房住不炒”，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。银保监会接连在 2019 年 5 月和 8 月下发相应文件，对房地产融资进行控制。房住不炒和因城施策仍是主基调，各地政府应根据情况稳定当地房地产市场，确保房地产市场平稳健康发展。

2020 年 2 月，央行发布四季度货币政策报告，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照“因城施策”的基本原则，加快建立房地产金融长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

2020 年 11 月，银保监会发布《中国银保监会关于保险资金财务性股权投资有关事项的通知》（银保监发〔2020〕54 号），禁止保险资金对直接从事房地产开发建设，包括开发或者销售商业住宅的标的开展财务性股权投资。

同时，国家也在不断调整存贷款基准利率。自 2006 年 4 月 28 日至 2007 年 12 月 21 日，中国人民银行 8 次上调金融机构人民币贷款基准利率。2008 年，国内外经济环境发生巨大变化，中国人民银行 5 次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 7.47% 下调到 5.31%。2010 年 10 月 20 日至 2011 年 7 月 7 日，中国人民银行连续 5 次上调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 5.31% 上调到 6.56%。2012 年以来，中国人民银行已连续多次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 6.56% 下调到 4.35%。利率调整作为央行重要的货币调控手段，长期来看，后续如果提高贷款利率，将加大公司融资成本和融资风险，对公司项目开发的进度、资金安排、成本和销售等会产生一定的影响。

2020 年 12 月 31 日，中国人民银行、银保监会发布了《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，将银行业金融机构分为 5 档进行监管，分别设置房地产贷款、个人住房贷款的占比上限，以增强银行业金融机构抵御房地产市场波动的能力，防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性风险，提高银行业金融机构稳定性。在此政策影响下，房地产企业投资会更加

谨慎，房地产行业内部预期迎来进一步分化。

### （三）行业运行现状

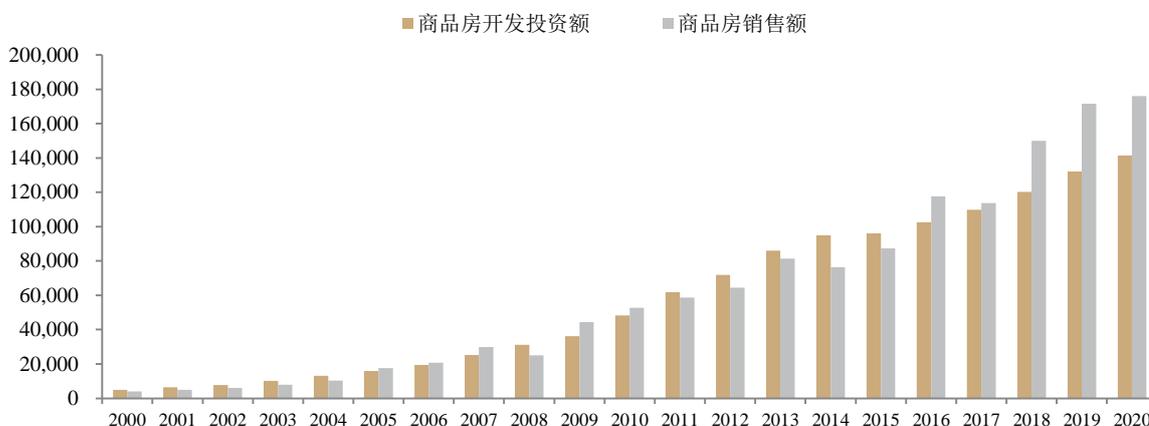
#### 1、行业运行整体情况

自住房福利货币化改革以来，经历近 20 年的发展，房地产行业已经成为国民经济的重要支柱产业之一；根据国家统计局数据，2020 年全国商品房销售面积 17.61 亿平方米，同比增加 2.6%，较 2019 年上升 2.6 个百分点；成交金额为 17.36 万亿元，同比增长 8.7%，较 2019 年上升 2.2 个百分点。

房地产行业的发展也极大地改善了人民的居住条件，国家统计局数据显示，自 1978 年至 2019 年间，城市人均住宅建筑面积从 6.70 平方米增长至 39.80 平方米，累计增长 33.10 平方米，根据上海易居房地产研究院发布数据，2020 年将超过 40 平方米。尽管随着中国经济转型进入“新常态”，房地产行业增速开始有所减缓，且国家为防止房价快速上涨而在信贷政策、行业政策等方面进行的调控使行业出现波动，但从长期看，宏观经济的平稳发展、人民收入水平提高和城镇化的深入发展为房地产行业长期继续稳定健康发展提供了坚实的基础；截至 2020 年末，中国大陆总人口约 14.12 亿，城镇人口占比 63.89%，同比上升 3.29%，较主要发达国家 70% 以上的水平仍有较大差距，城镇化空间仍大，加上经济增长带来的住房条件继续改善的要求，会创造出对房地产行业的需求。

#### 2000 年以来全国房地产投资额和销售额

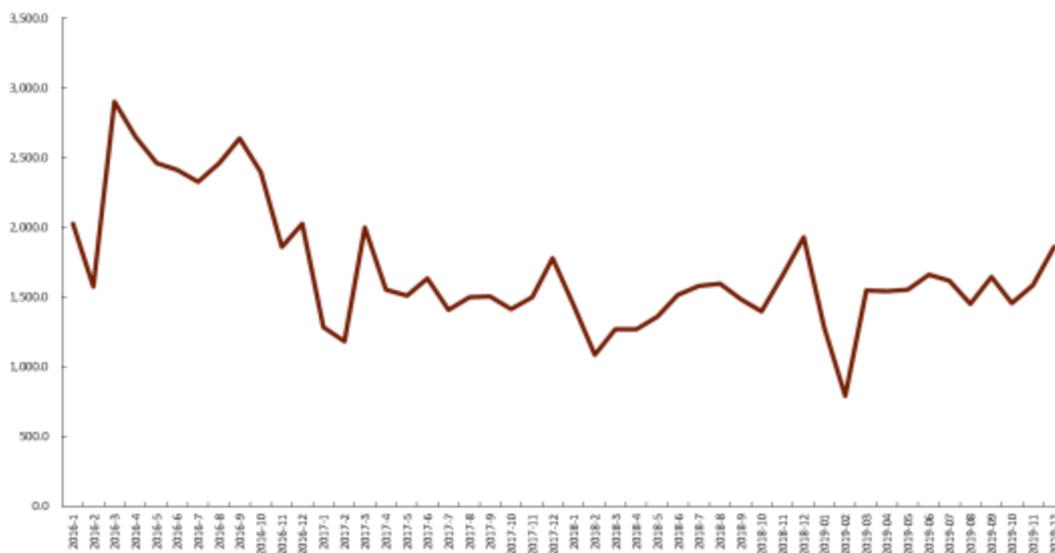
单位：亿元



数据来源：国家统计局，WIND

## 30 个大中城市月度商品房成交面积

单位：万平方米



数据来源：WIND

## 2、近年来货币政策逐步放松，2016 年房地产调控开始后信贷政策出现收紧迹象

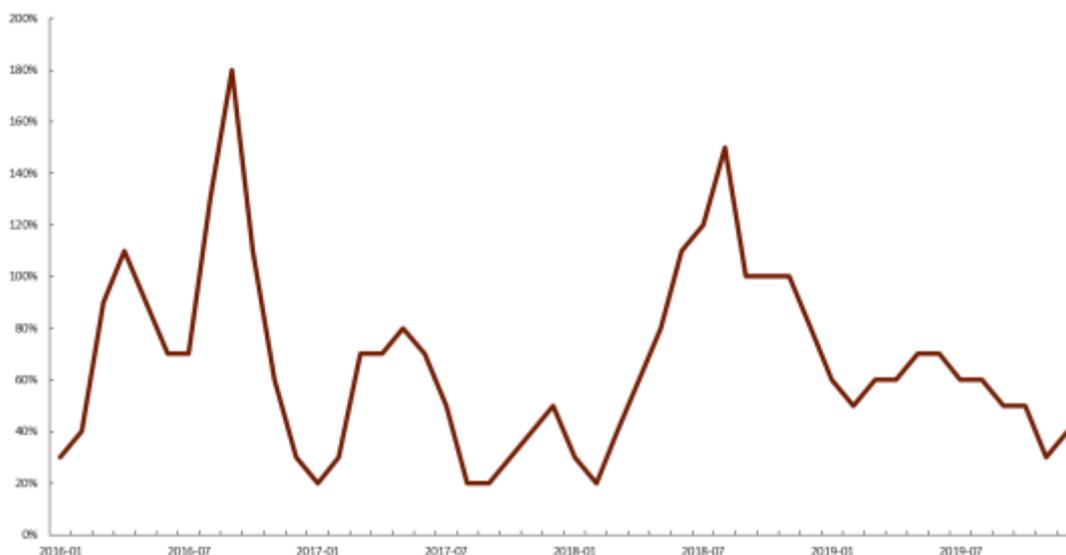
自 2014 年下半年以来，央行针对宏观经济运行情况，继续实施稳健的货币政策，同时更加注重松紧适度，适时适度预调微调。在房地产行业领域，进一步完善个人住房信贷政策，支持居民自住和改善型住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，对房地产的信贷支持有所加强。2016 年下半年开始，考虑到房地产市场价格与成交量上涨较快，各地陆续出台房地产调控政策，房地产信贷政策也出现收紧迹象。根据央行货币政策执行报告显示，截至 2020 年末，全国主要金融机构（含外资）房地产贷款余额为 49.6 万亿元，同比增长 11.6%，增速较上年末回落 3.2 个百分点。房地产贷款余额占各项贷款余额的 28.7%。其中，个人住房贷款余额为 34.5 万亿元，同比增长 14.5%，增速较上年末回落 2.2 个百分点；住房开发贷款余额为 9.1 万亿元，同比增长 8.2%，增速较上年末下降 6.4 个百分点。

## 3、近年来商品房价企稳回升，出现较大幅度上涨

根据国家统计局数据，2016 年，70 个大中城市新建商品住宅价格指数月环比涨幅波动上升，并于 2016 年三季度达到峰值；2016 年 9 月后，考虑到房地产市场价格与成交量上涨较快，各地陆续出台房地产调控政策，70 个大中城市新建商品住宅价格指数月环比涨幅显著下降。2018 年，70 个大中城市新建商品住宅价格指数月环比涨幅再次上升，2018 年 8 月到达峰值后，呈下降趋势。

#### 70 个大中城市新建商品住宅价格指数月环比变动

单位：%



数据来源：国家统计局，WIND

## 4、土地市场情况

### (1) 供给：土地供应小幅上涨

根据国家统计局《2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年全国国有建设用地供应总量 65.8 万公顷，同比增长 5.5%，其中房地产用地 15.5 万公顷，同比增长 9.3%。

根据中国指数研究院发布数据，2020 年，全国 300 个城市共推出土地 34,283 宗，同比增加 5%；推出土地面积 142,968 万平方米，同比增加 5%；共成交土地 29,283 宗，同比增加 5%，成交面积 121,872 万平方米，同比增加 7%。其中，住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）推出土地 11,825 宗，同

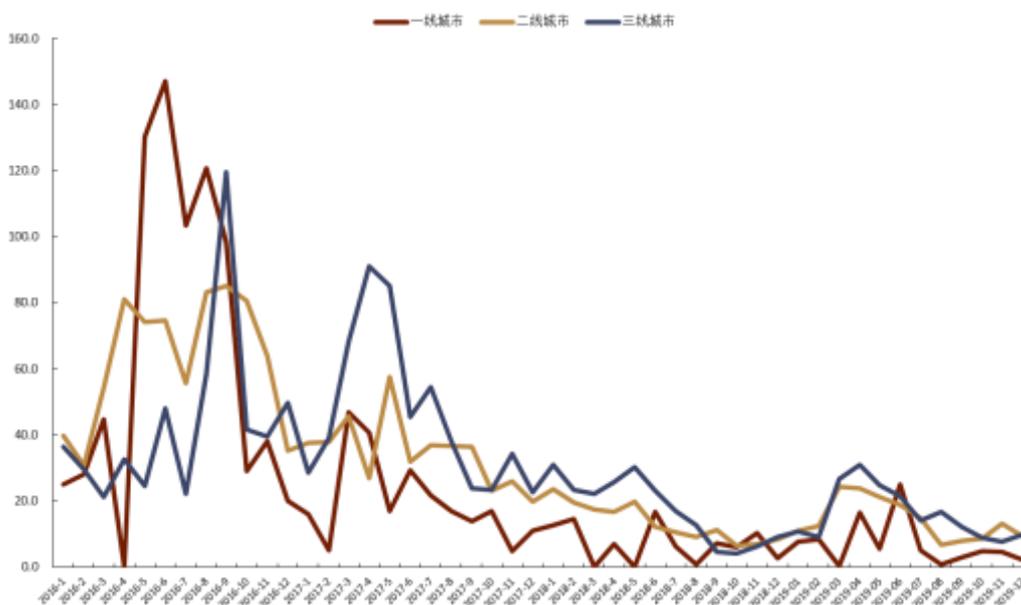
比增加 1%，推出土地面积 58,058 万平方米，同比增长 4%；商办类用地推出土地 5,757 宗，同比增加 7%，推出土地面积 14,759 万平方米，同比基本持平。

（2）需求：全国土地市场活跃度下降，但区域分化显著，核心城市土地价值凸显

根据国家统计局的数据，自 2011 年全国房地产开发土地购置面积达到 4.4 亿平方米的峰值后，总体活跃度有所下降，2020 年房地产开发企业土地购置面积累计 2.55 亿平方米，同比下降 1.11%。根据 WIND 统计的 100 个主要城市数据，全国住宅类用地成交溢价率水平较高，整体呈下降趋势，土地市场分化较为显著。

100 个大中城市住宅类用地成交溢价率比较

单位：%



数据来源：WIND

#### （四）行业壁垒与上下游关联性

##### 1、行业壁垒

进入房地产行业的主要障碍如下：

##### （1）资质

房地产开发企业必须按照建设部《房地产开发企业资质管理规定》，申请取得房地产开发资质证书，否则不得从事房地产开发经营业务。

### （2）资金实力

房地产开发周期长、投入大、竞争激烈，属资金密集型行业，进入该行业要以强大的资金实力做后盾。

### （3）品牌

房地产单位产品价值量高的特性，决定了买方投入的金额大，买方将慎重考虑各种因素，而品牌所代表的产品品质和信誉是买方着重的考虑的因素。品牌房地产企业将在竞争中处于有利地位。

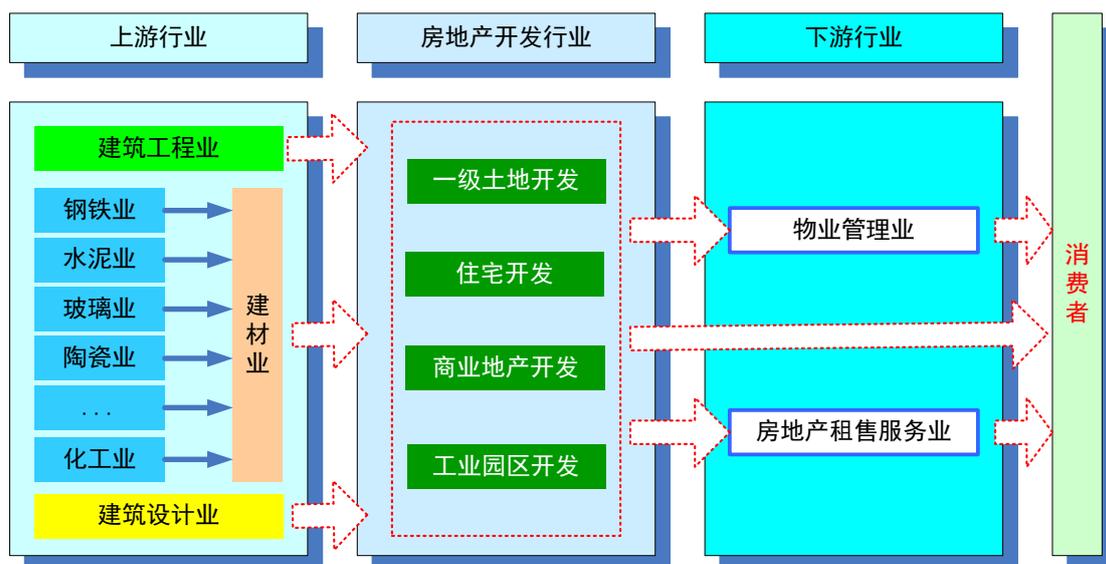
### （4）资源整合和流程管理能力

房地产开发涉及资源获取、产品定位、产品研发、方案设计、工程管理、营销策划、物业管理等相当多的环节，对开发企业的资源整合和流程管理能力提出很高的要求。

## 2、上下游行业之间的关联性

房地产行业的上游行业主要包括建筑设计、建筑工程、钢铁、建材（如水泥、玻璃、陶瓷等）等，下游产业则包括物业管理、房地产销售服务等行业，房屋销售后将带动装饰和社会相关服务业的发展。

房地产行业上下游产业链示意图



## （1）上游行业

### ①建筑工程业

房地产开发企业一般将建筑施工业务通过招标等形式发包给建筑承包商。房地产行业的快速发展会带来建筑业的繁荣，改善就业状况。

### ②钢铁、建材行业

房地产开发建设要使用大量的钢材、水泥、木材、玻璃、化工涂料和塑料制品、陶瓷等，从而拉动上述行业的发展。

### ③建筑设计业

建筑设计包括规划设计、工程设计、景观设计等，房地产开发推动了建筑设计业的发展，建筑设计业的发展又推动了房地产开发水平的提高。

## （2）下游行业

### ①物业管理业

物业管理是房屋销售后产生的物业服务，有助于实现并提高房屋的居住功能。随着房地产业的发展，我国物业管理业发展迅速。

### ②房地产租售服务业

房地产业的发展，催生了专业的房地产租售服务公司，为房屋交易、出租提供了便利，促进了房地产市场的繁荣。

## （五）市场竞争格局

### 1、房地产行业竞争情况

目前，我国房地产行业的竞争情况主要表现在以下几个方面：

#### （1）告别黄金增长期，市场化竞争促使行业出现全方位变革和资源整合

尽管与主要发达国家相比，中国房地产市场起步较晚，但经济增长和城镇化进程的继续将为房地产市场长期健康发展提供坚实的基础。然而自住房分配货币化改革以来，历经约 20 年的高速发展，市场供求和竞争状况正在发生全面而深刻的变化，一场行业变革已经开始并将持续。

从供求关系看，随着人均住宅面积的上升以及城镇人口增速的放缓，总体需求将告别过去 20 年的高速增长，进入一个平稳发展时期，区域之间的分化将更为明显；从市场环境上看，历经多轮宏观调控周期后，地产行业政策和监管体系逐渐成熟，而市场竞争下的优胜劣汰将使得实力弱、规范性低的小型开发商逐步退出市场，促进行业秩序的进一步建立和规范；从产品结构上看，伴随着我国各年龄段人口结构的变动，尤其是婴儿潮效应的弱化导致的刚性需求增速下降，改善性人群比例增长及经济增长带来其购买力的增加，购房群体将更关注居住品质，产品质量和施工效率将获得提高，改善性产品或将成为房地产企业未来市场中决胜的关键；而从商业模式上看，随着供求关系的调整、行业整体增速的下降，区域分化、公司分化的局面日益显著，具备强大的资源实力、资金实力和执行力的企业逐步在竞争中胜出，行业资源将进一步得到整合。目前正在涌现出更多的大型综合开发商及各具特点的可持续盈利模式，并且分工将更加精细化和专业化，实力较强的大型开发商将持续提升市场份额，具备转型和创新能力的开发商也将在市场中占据有利位置。

#### （2）宏观调控与市场激烈竞争的压力下，企业需要更注重运营效率的提升

近年来房地产市场的高速发展带来了房价的攀升及土地价格的高涨，地价占售价的比例也在不断上升；为促进房地产市场长期健康发展，自 2006 年年底以

来，政府将土地和资金面作为地产行业调控政策的重点之一。2012 年颁布的《土地闲置处置办法》加大了对开发商土地闲置的管理和处罚力度，使得囤地的难度加大；银行等传统融资渠道对地产商借贷的管理严格，信托等影子银行产品则要求较高的融资成本。严格的土地监管政策和资金成本的压力使开发商纷纷由低价拿地等待增值的商业模式转向快周转模式，执行力和运营效率成为开发商获取竞争优势的关键因素之一。

### （3）行业集中度日益提高

我国房地产行业集中度较低，根据国家统计局的数据，截至 2019 年末，房地产开发企业达到 99,544 家，市场仍处于高度分散的格局。但是，近几年来房地产行业走向成熟的趋势和调控的深入使行业集中度呈现提升的态势。根据克尔瑞地产研究发布的《2020 年中国房地产企业销售 TOP200 排行榜》，2020 年，百强规模房企竞争持续，各梯队企业保持了一定的分化格局。2020 年，前 100 强房企销售操盘金额集中度为 65.6%。

预计未来房地产行业集中度进一步提高仍将是大势所趋。在国内市场竞争日趋激烈的情况下，大型房地产公司在拿地、融资能力和消费者认可方面具备明显优势，而小型房企因持续拿地能力弱、资金面紧张、运作效率低等多种原因，在市场竞争中将逐步被淘汰，大型房企市场份额有望继续提升。

## 2、房地产行业发展趋势

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长“黄金时代”；然而近年来，尽管中国经济仍将保持中高速增长、城镇化仍将继续推进，但人口红利的衰减和中国经济进入新常态带来的宏观经济增速下滑仍将使得地产行业面临调整局面。

### （1）经济新常态下，房地产行业进入“白银时代”，行业整体增速将放缓

展望未来，我国房地产业正在进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资增速放缓和价稳量增。2020 年增速为 7.0%，较 2019 年下降 2.9 个百分点；2019 年增速为 9.9%，较 2018 年提高 0.4 个百分点；2018 年增速为 9.5%，较 2017 年

提高 2.5 个百分点。总体低于 2000 年到 2011 年快速增长期的水平（平均 25.69% 左右）。

未来，中国宏观经济将进入新常态，表现在经济增长速度下降，同时从粗放型增长转向质量效益型增长。但城镇化水平的提高、人均收入增长和居住条件改善的需求仍将为行业的健康发展提供支撑。在这样的经济发展新格局下，预计房地产市场虽然将告别高速增长的“黄金时代”，但仍有望获得长期稳定的发展。

## （2）城镇化成为房地产行业未来发展的驱动力

城镇化进程构成房地产的真实消费基础。随着城市人口的增长，不断增加的城市住宅需求是维持城市住宅发展的基本动力。根据国家统计局的数据，2020 年末中国城镇化水平为 63.89%，正处于城镇化水平 30%-70% 的加速发展阶段，在城镇化过程中将产生大量的住房需求。

## （3）宏观政策将继续促进住房供应结构调整和市场平稳发展

自 1998 年，时任国务院总理朱镕基便提出对于地产行业住房供应结构的设计思路，即商品房面向高收入社会人群开发，另一方面，要建立大量的保障房，确保低收入人群的住有所居。2008 年政府工作报告又明确提出抓紧建立住房保障体系。政府在“十三五”规划提出促进房地产市场健康发展。优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求，提高棚户区改造货币化安置比例。积极发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化，提升住宅综合品质。毫无疑问，这些政策都将成为中国房地产行业未来发展的重要关注因素。2016 年下半年，全国房地产市场继续升温，北京、上海、深圳等城市迎来最严调控政策。一方面，预售证监管、土地供应调控以及限售等政策，在供给端限制供应的增加，另一方面政府通过需求端调控防止需求过快衰减，“房住不炒、因城施策”调控思路定调。针对 2019 年一季度部分城市房地产市场出现过热苗头，中央政治局在 4 月和 7 月的政治局会议上重申“房住

不炒”，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。2020 年 7 月，中央政治局召开会议，再次为房地产市场定调，坚持“房住不炒”，促进房地产市场平稳健康发展。

#### （4）寻求内外部融合，跨界合作成为新趋势

随着市场环境的改变，行业发展规则和格局也在不断重构，促使房地产企业积极求变，探索融合战略并寻求与其他行业的跨界合作。如“产”与“城”的融合，产城一体化战略、城市配套商战略、智慧城镇计划、地产与金融的融合、地产与互联网的融合等。

伴随着地产与金融的融合，各类金融工具、商业模式亦推陈出新，为房地产企业融资趋于宽松创造条件。另外，地产与互联网行业的合作也是未来的新方向，未来地产商将依托线上平台，深化 O2O（线上线下融合），利用大数据支持，开发地产经营的新模式。

最后，城镇化建设带来巨量融资需求，政府政策鼓励 PPP 模式，撬动社会资本参与基础设施投资，缓解前期财政支出压力。一些开发商已经开始推出新型的地产发展模式，与地方政府紧密合作，互惠互利。

### （六）发行人在行业中的竞争地位

#### 1、公司的行业地位

公司是中国房地产行业的头部企业。根据克尔瑞地产研究发布的《2020 年中国房地产企业销售 TOP200 排行榜》，公司 2020 年实现销售金额 2,426.8 亿元，位居第 13 名。根据公司 2020 年年报，2020 年公司营业总收入 839.82 亿元，位居房地产 A 股上市公司第 9 名；净利润 152.41 亿元，位居房地产 A 股上市公司第 7 名；2020 年末总资产为 4,016.30 亿元，位居房地产 A 股上市公司第 8 名。

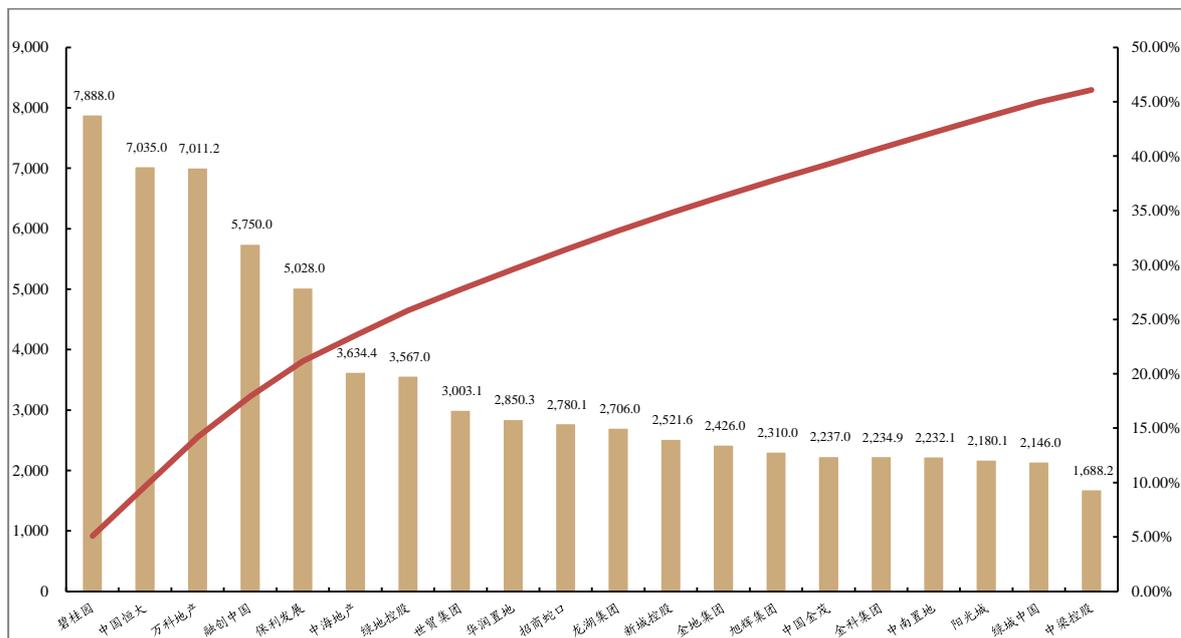
#### 2、公司的市场份额

我国房地产行业较为分散，集中度低。

2020 年，发行人销售额约 2,426.8 亿元，占全国商品房销售的市场份额为 1.57%。2020 年销售额前 20 名房地产企业的销售额及累计销售额占全国房地产

销售额比例示意图如下：

单位：亿元



数据来源：根据公开资料分析整理

第一名碧桂园销售额 7,888.0 亿元，市场占有率为 5.10%；前十名累计占有率 31.40%，前二十名累计占有率 46.07%。

### (1) 公司在全国的市场份额

年份	2020 年	2019 年	2018 年
金地集团销售额（亿元）	2,427	2,106	1,623
全国商品房销售总额（亿元）	154,600	159,725	149,974
市场份额	1.57%	1.32%	1.08%

数据来源：国家统计局、Wind 资讯

从上表可以看出，最近三年，公司的市场份额稳中有升 2018 年、2019 年和 2020 年，公司在全国的市场份额连续突破 1%。

### (2) 公司在全国主要城市的市场份额

公司在全国主要城市的销售收入市场份额如下：

年度	北京	上海	天津 <sup>4</sup>	深圳	广州	南京	武汉	西安	沈阳
2018 年度	2.6%	3.3%	5.8%	1.0%	2.4%	0.3%	3.3%	1.9%	5.0%
2019 年度	1.7%	3.0%	3.7%	0.3%	1.4%	5.9%	2.0%	1.0%	5.0%
2020 年度	6.2%	4.0%	-	0.1%	0.8%	6.3%	1.9%	2.3%	5.5%

数据来源：公司内部分析整理

### （3）主要竞争对手

房地产行业具有鲜明的地域性，单个开发项目仅与同地域同类楼盘产生竞争关系；加之房地产行业集中度低，市场容量大，各开发企业的项目也比较分散，因此，公司一般不会固定地与特定的开发企业产生竞争，竞争关系一般发生在具体的项目上。

## 3、公司的竞争优势

### （1）科学的投资策略和优质的土地储备

公司坚持深耕一二线主流城市的投资策略，形成以京津冀都市圈、长三角都市圈、粤港澳大湾区以及中西部和东北核心城市为主的区域布局。同时，公司不断加强布局纵深和城市梯度，为集团规模和利润的持续增长奠定坚实基础。

公司坚持对宏观经济和市场状况持续监测分析，准确把握投资周期，运用多种投资方式，提高投资质量。近年来，公司通过公开市场招拍挂、旧城改造、合作、收购等一系列多元化的拓展方式，储备了总量丰富又质地优良的土地，为公司持续发展提供有效的资源保障。截至 **2021 年 3 月末**，公司已布局全国 70 个城市，总土地储备约 **6,071** 万平方米，其中一、二线城市占比约为 **71.33%**。

### （2）多元化、低成本的融资渠道

凭借雄厚的经营实力和良好的信用水平，公司与各主要银行均建立了长期、稳固的战略合作关系，在银行贷款规模和利率方面均具有突出优势。同时，公司积极开拓中期票据、公司债、资产证券化、超短期融资券等多元化的融资渠道，不断优化公司整体债务结构，使公司继续保持了融资成本优势。截至 2020 年末，

<sup>4</sup> 注：2020 年天津的销售收入市场份额暂未统计完成

公司债务融资加权平均成本为 4.74%。

### （3）良好的品牌影响力

公司在国内房地产企业中具有较强的品牌竞争力。凭借卓越的价值创造力与品牌实力，公司屡创佳绩。公司连续多年荣获“中国蓝筹地产企业”、“中国地产金砖奖”、“品牌价值百强企业”、“年度影响力地产公司”等殊荣。公司旗下金地物业 2009-2020 连续十二年荣获中国物业服务百强企业，2020 年第 9 次获得“中国物业服务百强企业服务质量领先企业”，2011-2020 连续 10 年位列物业服务百强品牌价值榜单第 2 名。中国房地产已经迈入品牌竞争与经营阶段，优质资源加速向品牌企业聚集，公司将持续推动品牌价值与品牌效益的提升，继续强化差异化特色品牌的铸造，在激烈的市场竞争中赢得发展。

### （4）卓越的产品创新能力

公司提出“科学筑家，智美精工”的品牌理念，强化“智、美、精”三大品牌特质，通过人性化细节、持续领先的科技创新、独具格调的美学呈现、精益求精的品质为客户打造智慧、美学、精工的理想生活空间。公司的产品系列以精准的定位、易于认知的品位、科学的设计、领先的意识，在市场竞争中处于优势。在产品系列标准化方面，公司已形成了多个产品线系列，历经近十年发展及迭代，在全国五十余城市落地，在市场树立良好口碑。智能化方面，将前沿智能科技与智慧人居理念相结合，在市场较早推出了“Life智享家”产品，为客户提供涵盖家庭、社区、物业系统化、一站式解决方案。户型方面，形成“HOME+”户型研发体系，针对首置首改型、改善型等不同购房人群打造人性化细节设计，同时考虑家庭生命周期的变化推出“Flexible+”可选可变户型。在精装修方面，推出了“五心精装家”品牌，提供品味与品质兼具的全屋精装，并从标准化逐步走向定制化，满足客户的个性化需求。景观设计方面，开创性推出“Micro Climate 微气候智慧决策系统”和“玩呗”社区生活系统。疫情袭来，适时推出了金地健康家产品价值体系，全方位为客户健康生活保驾护航。未来公司将以自身的产品品牌实力持续打造有竞争力的住宅产品，引领高品质生活的发展新趋势。

### （5）紧跟前沿的建造能力

公司紧跟行业前沿技术，在建筑工业化探索方面取得优秀成果，深研灌浆套

筒PC构件，新型SPCS结构体系、ALC墙板、装配式装修等建筑工业化部品。公司通过采用铝模、爬架、全混凝土外墙、新型悬挑架等新工艺，同时应用铝模精装化、地下室管廊化、管网景观化、BIM建模、半精装报建、三合一做法等行业内领先技术，实现全穿插法作业，达到增质提效目的。

#### （6）高效、专业的管理团队

公司拥有一支经验丰富、锐意进取、年富力强的管理团队。董事拥有较高的专业水平和丰富的经验，部分董事和高管人员具有海外留学和工作的经历，具有国际化视野。董事和高管人员来自投资银行、财务管理、战略管理、项目管理、土木工程、建筑设计、工程设计等多个相关领域，具有较高的专业造诣和理论建树。高管团队在公司的平均工作时间已超过 10 年，经过多年的磨合，公司管理团队已经形成了高度一致的核心价值观，具备强有力的地产资源整合能力，能以前瞻性的眼光洞悉房地产市场，对房地产行业的研究和解读能力处于国内前沿水平，具有准确把控房地产开发与投资机会的能力，熟悉市场发展变化的规律和房地产项目开发的节奏。多年来，为适应公司规模化发展，提升管理的精细度，管理团队精诚团结，协同配合，保证了公司管理的高效性和执行力，不断提高管控能力和开发效率。

#### （7）健全的公司治理结构

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》及中国证监会、上海证券交易所的其他相关要求，以建立现代企业制度为目标，不断完善公司治理结构，规范公司日常运作，防范公司经营风险。公司已构建了健全的治理结构和完善的治理制度，充分发挥董事会及其专门委员会的决策和指导作用，不断强化监事会的监督机制，完善股东大会的操作流程，充分保障中小股东的知情权和决策权，切实维护广大投资者的利益，为公司的健康发展打下了坚实的基础。

## 十、发展战略目标

公司秉持“平衡发展观”，努力追求总规模和利润总额的持续均衡增长，在

行业收益率显著承压受限的大背景下，公司将不断提高投资质量和经营效率来实现均衡发展的目标。

2021 年，公司将提升住宅开发主营业务的经营效率，提升盈利能力，从而进一步提升 ROE。

公司将保持投资力度，继续坚持投资主流地段、主流客户、主流产品的高流动性项目，同时持续完善和优化布局，在深耕现有城市的基础上，进一步打造具备可持续发展能力和有一定前瞻性的布局体系。加强对宏观形势的分析与研判，密切关注金融环境的调整方向和幅度，以及房地产调控政策变化对不同城市市场的影响，根据各城市市场运行趋势及时有效地评估和调整投资策略。继续探索培育多元化的投资方式，加强非公开和创新业务的投资的力度，在确保长期稳健经营的基础上，实现高质量的规模增长。

公司将重视营运驱动，强化精益管理，增强组织能力，保持销售规模和利润持续、健康、均衡增长。运营管控方面，不断更新优化城市开发周期标准，进一步提高开发效率和周转率，实现早开盘、早结转。同时，根据市场形势变化，结合计划管理系统、经营分析系统等信息化工具，做好运营调度工作。营销管理方面，结合内外部环境的变化和发展，着力于业务、组织和人力资源三个维度进行完善，整合客户经营与品牌、客服、物业等方面的工作，夯实体系建设。密切关注不同城市的市场变化，坚持并优化市场数据监控机制，根据对市场周期及竞争环境的研究，确定销售时机，制定和落实销售策略。深化营销信息化系统建设，利用互联网营销思维和线上营销工具，触达更多客户，提升营销能力。

财务方面，重点关注风险的防范，保持良好的流动性。一方面加大销售回款的管理力度，另一方面保持低成本多渠道的融资优势，将投资需求与融资节奏相匹配，保障公司规模发展所需资金，促进公司经营目标的实现。

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

继续推进产品、成本、工程的“大工程体系”协同，联合研究目前存在的影

响项目开发效率的问题。产品研发方面，将持续做好新一代客户需求研究，在户型创新、精装价值及景观品质等方面对已有的产品进行迭代升级，将标准化与各城市地域化特性紧密结合，打造具有领先性及差异化的产品。产品管理方面，将加强内部协作，提升设计管理效率，加深各阶段各专业设计品质管控精细度，提高项目交付客户满意度，为客户创造更大价值。同时，着眼于未来，加大数字技术的投入，搭建 BIM 协同平台，打通设计、成本、工程、后期运维等维度的信息化通道，加快实现产业链全链条数字化的转型。工程创新方面，继续推进新材料、新技术、新工法的应用和效率评估。成本管理方面，将加强成本适配性的多维度对标，进一步整合产业链上下游供应商，提升采购体系竞争力。在新业务领域，将加大“金质造 GEMADE”部品的开发及应用，升级传统部品的功能及性能，并在市场空白领域开发创新部品，为客户提供更具性价比的产品。

能力建设方面，将根据“补短板，强协同，谋创新”的 2021 质量管理主题年要求，以新城市赋能工作为抓手，面向中高层管理干部、关键岗位员工群体开展专项培训工作，提升组织能力。全方位推广“在线推送、在线学习、在线考试”的学习模式，持续优化“全层级、全专业、全岗位”的专业培训体系、课程体系及测评体系。在完善学习发展平台学习、培训功能的基础上，进一步探索平台的知识管理功能。

信息建设方面，将全面开启数字化转型的工作，推进业财一体化项目，提高财务及经营数据的全面性和准确性，为经营决策的制定及时提供可靠依据，助力资源的合理调配。

公司致力于成为综合型的城市服务提供商以及产城融合的新城区发展商，在提升住宅主业发展质量的同时，公司也将持续关注相关多元化业务的拓展。在持有物业领域，进一步做好区域型、城市级购物中心等商业产品，强化招商、管理和运营能力。在产城融合领域，提升产业研究能力，争取开发更多小而美的产城融合项目，助力主业的发展。物业管理方面，继续打造“三横九纵”服务矩阵，持续扩大管理规模，拓展管理领域，把握业主需求，拓展社区增值服务，提升科技应用水平，打造智慧社区。公司将有计划、分步骤地向医疗养老、文化旅游、体育产业、教育、家居生活产业探索实践，与住宅、商业等业务有效结合，并处理好新业务投入产出节奏与主业的平衡关系。

## 十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

报告期内，发行人及其合并报表范围内的项目公司开发的房地产项目不存在被国土资源部门认定为闲置土地的情形，不存在炒地、捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地的违法违规行为；亦不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形；不存在违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源管理部门查处且尚未按规定整改的情形；不存在在重点调控的热点城市竞拍“地王”，哄抬地价等行为。

## 十二、公司报告期内违规受罚情况

自 2018 年 1 月 1 日起至 2021 年 3 月 31 日，发行人不存在诉讼标的金额占发行人最近一期经审计所有者权益绝对值（合并报表口径）10% 以上的重大诉讼、仲裁，且不存在因重大违法违规受到行政处罚的案件。

## 十三、发行人报告期内资金被违规占用情况

报告期内，公司不存在资金被股东及其关联方违规占用，或者为股东及其关联方违规提供担保的情形。

## 十四、发行人信息披露制度及投资者关系管理的相关制度安排

为切实保护广大股东的利益，发行人按照中国法律、法规、部门规章和规范性文件的要求，遵照信息披露充分性、完整性、真实性、准确性和及时性的原则，制订了《金地（集团）股份有限公司信息披露事务管理制度》、《金地（集团）股份有限公司投资者关系管理制度》、《信息披露暂缓与豁免业务管理制度》，执行上市公司的信息披露。

## （一）发行人的信息披露制度

发行人制定了《金地（集团）股份有限公司信息披露事务管理制度》，并将严格根据《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》的规定和募集说明书及摘要的约定，尽职履行与本次公司债券相关的后续信息披露义务，保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人将指定专人负责信息披露事务。受托管理人将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务

## （二）发行人投资者关系管理制度

（1）公司应客观、真实、准确、完整地介绍和反映公司的投资者关系管理工作，避免过度宣传可能给投资者造成的误导。

（2）严格信息披露的时效性，利用对外公告、股东大会、公司网站、电话咨询、分析师会议、业绩说明会、媒体采访何报道等及时、准确地公布招股说明书、募集说明书、上市公告书、定期报告、临时报告等信息，确保投资者的知情权。

（3）采取定期举办推介会、网络会议、路演等、主动邀请新闻媒体、证券分析师及投资者参加，提高投资者对公司的关注程度。

（4）公司负责信息披露的相关人员通过面对面会谈、电子邮件、电话、传真等多种形式，及时回答投资者的问题。

（5）发行人资本运营部具体负责对投资者的接待和答复工作，负责人为董事会秘书。

## 十五、公司利润分配情况

### （一）2018 年度利润分配情况

公司于 2019 年 4 月 28 日召开的第八届董事会第三十六次会议审议了 2018 年度利润分配预案，分配方案为：1、按母公司净利润的 10% 计提法定盈余公积金 264,412,652.68 元；2、按公司年末总股本 4,514,583,572 股为基数，每 10 股派

发现金股利 6.00 元（含税）；3、本年度公司不进行资本公积金转增股本。上述利润分配预案已于 2019 年 5 月 24 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过。根据公司公告，现金红利发放日为 2019 年 7 月 19 日。

## （二）2019 年度利润分配情况

公司于 2020 年 4 月 21 日召开的第八届董事会第五十二次会议审议了 2019 年度利润分配预案，分配方案为：截至 2019 年 12 月 31 日，公司总股本 4,514,583,572 股，每 10 股派发现金股利 6.70 元（含税），合计拟派发现金红利 3,024,770,993.24 元（含税），占公司 2019 年合并报表中归属于母公司股东的净利润的比例为 30.02%。本年度公司不进行资本公积金转增股本，不送红股。上述利润分配预案已经公司 2019 年年度股东大会审议通过。根据公司公告，现金红利发放日为 2020 年 7 月 10 日。

## （三）2020 年度利润分配情况

公司于 2021 年 4 月 15 日召开的第九届董事会第十五次会议审议了 2020 年度利润分配预案，分配方案为：截至 2020 年 12 月 31 日，公司总股本 4,514,583,572 股，每 10 股派发现金股利 7.00 元（含税）合计拟派发现金红利 3,160,208,500.40 元（含税），占公司 2020 年合并报表中归属于母公司股东的净利润的比例为 30.39%。本年度公司不进行资本公积金转增股本，不送红股。上述利润分配预案已经公司 2020 年年度股东大会审议通过。根据公司公告，现金红利发放日为 2021 年 7 月 9 日。

## 十六、社会责任情况

公司积极贯彻十九大报告精神，以“科学筑家”为使命，为客户筑起“人文风格、人性功能、人情社区”的生活家园，为员工筑起治理规范、发展稳健、目标远大的企业家园，在追求经济效益的同时，积极履行社会责任，注重保护环境，聚焦房地产及相关产品和服务主业，奉献国家和社会。

### （一）客户之道

作为一家主要提供住宅产品及服务的企业，金地一直秉持“科学筑家”的企业

理念，致力于通过应用最新的设计理念与最新的科学技术，为客户提供满足其生活需要的居住空间与衍生服务，并在其中注入公司的企业理念与人文关怀。基于对客户生活方式的前瞻研究，公司目前已推出“HOME+”、“五心精装家”、“360°健康家”、“Life 智享家”、“Micro Climate 微气候智慧决策系统”、“玩呗”等一系列通用标准化研发成果，高度契合客户的生活形态。

## （二）环境之道

作为一家以房地产开发为主的企业，金地致力于通过新技术、新材料、新工艺的应用，最大程度地降低能耗、保护环境，推出了能够有效蓄集、调配雨水的海绵社区，Micro Climate 微气候景观智慧决策系统，装配式建筑，BIM 技术、性能保障、精装修等产品及服务。截至 2020 年底，金地已有累计 36 个城市 116 个项目采用了装配式建筑，装配式建筑累计面积已达 1023 万平方米。同时金地在 2020 年积极研究 SPCS 新型装配式体系，并在住建部智能建筑试点项目上海嘉定北试点落地。2020 年金地还完成了装配式售楼处的研发并在金地苏州项目落地，通过模块化的拼装高效快速完成售楼处的建设，装配式售楼处可多次复用且复用率高达 90%，形成了一种节能减排、节约成本、提升效率的绿色建造模式。此外，金地积极响应国家绿色环保节能的发展要求，用可多次周转使用、可再生使用的铝膜代替传统木模，减少森林资源砍伐。2020 年，公司高层项目全面应用铝膜技术，同时应用全钢爬架，大大提升外架的安全性能，为现场作业人员提供更好的安全保障。

## （三）员工之道

金地采取多种措施保障员工的职业健康和合法权益。截至 2020 年底，金地拥有 4.2 万名员工。公司为其员工提供了公平的发展平台，包括公平的“为绩效和贡献付薪”的薪酬机制，公正的考核机制等。公司还持续关注员工的个人发展，根据员工所处不同职业阶段、部门和专业岗位设立了完备的人才培养体系。此外，除按照国家规定和标准为员工提供福利保障外，公司额外向员工提供多种福利和援助，如每年为员工购买大病医疗、意外伤害等商业保险。

## （四）社会之道

金地常年开展企业帮扶工作，与广东深河产业投资开发有限公司共同投资开

发的“河源高新区科技企业孵化基地（金地深河创谷）”项目，是深圳市政府对口帮扶河源市的重点引进项目。项目占地约 7.8 万平米、总投资约 3.6 亿元，融合高科技创业研发办公、创业社交、创业服务、城市商办消费、人才居住为一体，定位于河源高新区的“产业升级主推手，城市进化加速器”。2020 年，金地深河创谷项目创新打造“深河金选”品牌，整合河源本土性价比高、品质优的特色农副产品，在探索社区创新消费服务模式的同时，也为当地本土企业的市场化助力。

公益助学方面，金地多年来持续开展“小桔灯”公益助学行动，包括学校定向捐建、学生结对自主、关爱留守儿童等多种形式。2018 年，金地以“帮助所有贫困孩子实现人生梦想”为新的品牌使命，致力于成为“中国公益助学的践行者”。2020 年 6 月 29 日上午，“金地小桔灯”公益活动首次落地河南郑州。金地郑州公司捐赠专项资金，用于学校水源改造，同时，捐赠了篮球框、篮球、足球、羽毛球、乒乓球、跳绳等体育用品，丰富并改善孩子们体育课的课堂体验。2020 年 12 月 21 日，金地华东区域公司举办了星橙计划—关爱孤独症儿童公益活动，向上海爱好儿童康复中心的孩子们送去温暖与关怀，并向中心捐赠爱心捐款。

2019 年 12 月，武汉爆发新型冠状病毒感染肺炎，随即蔓延至全国及部分海外地区。作为最早进入武汉的上市房企之一，金地集团通过捐赠款项、物业服务、租金减免等多项措施积极助力抗击疫情。2020 年 1 月 27 日，金地集团通过武汉红十字会捐款 1,000 万元人民币，用于助力抗击新型冠状病毒肺炎疫情，该笔捐款已于 28 日到账。在疫情抗击前线，金地物业按照各级部门对物业工作的管控要求，参照公司内部应急预案，在地方政府、行政主管部门的指导下，切实做好社区消毒、防疫工作，保障业主生命财产安全。此外，2020 年 1 月 30 日，金地旗下所有在营金地广场宣布减免租金政策：2020 年正月初一至正月十五，湖北境内金地广场品牌商户租金全免，其他地区金地广场品牌商户租金减半。1 月 31 日，金地华中区域长沙公司积极承担社会责任，在防护物资紧缺的情况下，由金地艺境项目向长沙县疫情防控指挥部捐赠了 20 箱 84 消毒液、1500 双国产丁晴手套、4000 双进口丁晴手套等防控物资，所有捐赠物资在第一时间调配给了奋战在一线的医护人员和志愿者。为减轻医院就诊压力，避免交叉感染，切实阻击疫情，2 月 8 日，金地华中区域公司携手“京东健康”开通线上免费义诊，同心战“疫”，为爱守护，希望通过在线义诊平台，为社区居民和武汉市民提供力所

能及的帮助。

2 月下旬，金地华南区域昆明公司组织了一场名为“没有一个严冬，能阻挡春天的到来”的捐赠蔬菜活动。昆明公司从一线农户手中收集 100 吨蔬菜，将“蔬菜”化为“来自春城春天的祝福”送到湖北，并邀请金地业主共同写下祝福贺卡，传递抗疫正能量。

3 月，金地华中区域公司携手好未来&乐知教育、东方童民族教育推出线上公益课程，为医护人员子女提供整学期免费课程，致敬疫情中“最美逆行者”。

在东北地区，疫情发生以来，金地陆续组织开展了丰富多样的爱心活动，包括“原创口罩侠 IP，传递万只爱心口罩”活动、“免费线上问诊”活动、“为支援武汉的业主家属提供暖心服务”活动、为“金地援鄂业主免费送海底捞火锅”等，并企划了《云上家人》系列视频，为金地东北援鄂业主拍摄抗击疫情主题视频，传播抗疫的精神力量。

进入到 5 月份，金地华中区域郑州公司为感谢奋斗在一线的医护人员、社区工作人员、环卫工人对城市所做出的贡献，赶在五一来临之前，精心筹备了“金地公益阳光行，致敬最美劳动者”活动，为他们提供数百份爱心加油包。

## 十七、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在被媒体质疑的重大事项。

## 第四节 财务会计信息

### 一、最近三年财务报告审计情况

#### （一）最近三年财务报告审计情况

发行人 2018-2020 年的财务报表已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了德师报(审)字(19)第 P03058 号、德师报(审)字(20)第 P01787 号和德师报(审)字(21)第 P02781 号标准无保留意见审计报告。审计机构对 2018 年度数据进行了追溯调整,如无特别说明,本节及本募集说明书摘要 2018 年度/年末的财务数据引用自 2019 年经审计的财务报告上年发生额/上年年末数/, 2019 年度/年末的财务数据引用自 2020 年经审计的财务报告上年发生额/上年年末数。本节及本募集说明书摘要 2021 年 1-3 月财务数据引自发行人未经审计的 2021 年一季度财务报告。

#### （二）报告期内主要会计政策及会计估计变更和会计差错更正情况

##### 1、2018 年发行人会计政策/会计估计变更情况

发行人从编制 2018 年度财务报表起执行财政部于 2018 年 6 月 15 日颁布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号,以下简称“财会 15 号文件”)。财会 15 号文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订,新增了“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”、“研发费用”行项目,修订了“其他应收款”、“固定资产”、“在建工程”、“其他应付款”、“长期应付款”、“管理费用”行项目的列报内容,减少了“应收票据”、“应收账款”、“应收股利”、“应收利息”、“固定资产清理”、“工程物资”、“应付票据”、“应付账款”、“应付利息”、“应付股利”及“专项应付款”行项目,在“财务费用”项目下增加“其中:利息费用”和“利息收入”行项目进行列报,调整了利润表部分项目的列报位置。对于上述列报项目的变更,发行人采用追溯调整法进行会计处理,并对上年比较数据进行了追溯调整。

##### 2、2019 年发行人会计政策/会计估计变更情况

### （1）新金融工具准则

发行人自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》(以下简称“新金融工具准则”)。

在金融资产分类与计量方面,新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产三大类别,取消了原金融工具准则中贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等分类。非交易性权益工具投资一般分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,也允许将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,但该指定不可撤销,且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。在减值方面,新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款以及财务担保合同。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型确认信用损失准备,以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型采用三阶段模型,依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加,信用损失准备按 12 个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。发行人对由收入准则规范的交易形成的应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。于 2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的,发行人按照新金融工具准则的要求进行追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的,发行人不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额,计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。

### （2）新非货币性资产交换准则

2019 年 5 月 9 日,财政部发布了经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(财会[2019]8 号,以下简称“新非货币性资产交换准则”),自 2019

年 6 月 10 日起施行。

自 2019 年 6 月 10 日起施行。新非货币性资产交换准则修订了非货币性资产交换的定义；明确了准则的适用范围；规定了确认换入资产和终止确认换出资产的时点，以及当换入资产的确认时点与换出资产的终止确认时点不一致时的会计处理原则；细化了非货币性资产交换的会计处理；增加了有关披露要求。发行人对于 2019 年 1 月 1 日至新非货币性资产交换准则施行日 2019 年 6 月 10 日之间发生的非货币性资产交换，已根据新非货币性资产交换准则进行调整，对于 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换未进行追溯调整。

### （3）新债务重组准则

2019 年 5 月 16 日，财政部发布了经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》(财会[2019]9 号，以下简称“新债务重组准则”)，自 2019 年 6 月 17 日起施行。新债务重组准则修订了债务重组的定义；明确了准则的适用范围；修订了债务重组的会计处理；简化了债务重组的披露要求。

发行人对于 2019 年 1 月 1 日至新债务重组准则施行日 2019 年 6 月 17 日之间发生的债务重组，已根据新债务重组准则进行调整，对于 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组未进行追溯调整。

### （4）财务报表列报格式

发行人按财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日颁布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2019)6 号，以下简称“财会 6 号文件”)和《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会(2019)16 号，以下简称“财会 16 号文件”)编制 2019 年度财务报表。

财会 6 号文件及财会 16 号文件对资产负债表和利润表的列报项目先后进行了修订，将“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”、“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”和“应付账款”两个项目，同时明确或修订了“一年内到期的非流动资产”、“递延收益”、“其他权益工具”、“研发费用”、“财务费用”项目下的“利息收入”、“其他收益”、“资产处置收益”、“营业外收入”和“营业外支出”项目的列报内容，调整了“资产减值损失”项目的列示位置，

明确了“其他权益工具持有者投入资本”项目的列报内容，删除了合并现金流量表中“发行债券收到的现金”项目，在合并资产负债表和合并所有者权益变动表中增加了“专项储备”项目。对于上述列报项目的变更，发行人对上年比较数据进行了追溯调整。

（5）首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

1) 对年初合并资产负债表相关项目的影响

2019 年 1 月 1 日首次施行新金融工具准则的影响汇总表：

单位：人民币元

项目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	施行新金融工具准则影响					按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
		重分类		重新计量			
		自原分类为贷款和应收款项类金融资产转入(注1)	自原分类为可供出售金融资产转入(注2)	从摊余成本计量变为公允价值计量(注1)	从成本计量变为公允价值计量(注2)	预期信用损失(注3)	
交易性金融资产	-	180,000,000.00	-	-	-	-	180,000,000.00
其他应收款	63,741,817,008.54	-20,000,000.00	-	-	-	-31,341,472.68	63,690,475,535.86
其他流动资产	6,745,976,311.34	-180,000,000.00	-	-	-	-	6,565,976,311.34
可供出售金融资产	350,174,504.24	-	-350,174,504.24	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	59,909,933.26	-	-1,347,573.00	-	58,562,360.26
其他非流动金融资产	-	20,000,000.00	290,264,570.98	-1,186,000.00	10,931,801.93	-	320,010,372.91
递延所得税资产	3,320,383,648.64	-	-	-	-	2,220,674.26	3,322,604,322.90
其他综合收益	388,415,791.15	-	-	-	-385,894.51	-	388,029,896.64
未分配利润	35,712,712,431.64	-	-	-349,870.00	3,213,242.04	-29,120,798.42	35,686,455,005.26
少数股东权益	20,027,024,964.87	-	-	-836,130.00	6,756,881.40	-	20,032,945,716.27

2019年1月1日信用损失准备的调节表：

单位：人民币元

项目	按原金融工具准则确认的减值准备	重分类	重新计量预期损失准备	按新金融工具准则确认的损失准备
其他应收款信用损失准备	658,723,127.92	-	31,341,472.68	690,064,600.60

2) 对年初母公司资产负债表相关项目的影响

2019 年 1 月 1 日首次施行新金融工具准则的影响汇总表：

项目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）	施行新金融工具准则影响			按新金融工具准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日）
		重分类	重新计量		
		自原分类为可供出售金融资产转入(注 2)	预期信用损失(注 3)	从成本计量变为公允价值计量(注 2)	
其他应收款	96,826,029,684.65	-	-22,458,775.65	-	96,803,570,909.00
可供出售金融资产	100,000,000.00	-100,000,000.00	-	-	-
其他非流动金融资产	-	100,000,000.00	-	-35,484,058.03	64,515,941.97
递延所得税资产	395,721,231.03	-	-	8,871,014.51	404,592,245.54
未分配利润	9,391,523,476.70	-	-22,458,775.65	-26,613,043.52	9,342,451,657.53

2019 年 1 月 1 日信用损失准备的调节表：

项目	按原金融工具准则确认的减值准备	重分类	重新计量预期损失准备	按新金融工具准则确认的损失准备
其他应收款信用损失准备	581,077,737.17	-	22,458,775.65	603,536,512.82

注 1：自原分类为贷款和应收款项类金融资产转入

于 2019 年 1 月 1 日，本集团持有理财产品投资及次级资产支持证券，原金融工具准则下分类为贷款和应收款项类金融资产，计入其他应收款和其他流动资产项目。因该等投资的合同条款不满足新金融工具准则中本金加利息的合同现金流量特征，因此，于 2019 年 1 月 1 日本集团将合并财务报表中原分类为贷款和应收款项的其他应收款人民币 20,000,000.00 元和其他流动资产人民币 180,000,000.00 元重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分别列报为交易性金融资产人民币 180,000,000.00 元和其他非流动金融资产人民币 20,000,000.00 元。原先以摊余成本计量的金融资产改按公允价值计量导致其他非流动金融资产账面价值减少人民币 1,186,000.00 元，并相应减少未分配利润人民币 349,870.00 元及少数股东权益人民币 836,130.00 元。原先以摊余成本计量的金融资产改按公允价值计量未对交易性金融资产账面价值产生重大影响。

注 2：自原分类为可供出售金融资产转入

从可供出售金融资产项目转入其他权益工具投资项目

于 2019 年 1 月 1 日，本集团将合并财务报表中原分类为可供出售金融资产人民币 59,909,933.26 元指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资项目，该部分投资属于非交易性权益工具投资，并且本集团预计不会在可预见的未来出售。该部分投资为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，于以前期间根据原金融工具准则按照成本计量。于 2019 年 1 月 1 日对该部分股权投资采用公允价值计量导致其他权益工具投资账面价值减少人民币 1,347,573.00 元，并相应减少其他综合收益人民币 385,894.51 元及少数股东权益人民币 961,678.49 元。

从可供出售金融资产项目转入其他非流动金融资产项目

于 2019 年 1 月 1 日，本集团将合并财务报表中原分类为可供出售金融资产人民币 290,264,570.98 元及母公司财务报表中原分类可

供出售金额资产人民币 100,000,000.00 元重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为其他非流动金融资产项目。该部分投资为在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以前期间根据原金融工具准则按照成本计量，于 2019 年 1 月 1 日对该部分股权投资采用公允价值计量导致合并资产负债表中其他非流动金融资产账面价值增加人民币 10,931,801.93 元，并相应增加未分配利润人民币 3,213,242.04 元及少数股东权益人民币 7,718,559.89 元；母公司资产负债表中其他非流动金融资产账面价值减少人民币 35,484,058.03 元，并相应减少未分配利润人民币 26,613,043.52 元及确认递延所得税资产人民币 8,871,014.51 元。

### 注 3：预期信用损失

于 2019 年 1 月 1 日，本集团依照新金融工具准则的要求对分类为按摊余成本计量的金融资产确认信用损失准备。具体影响包括：

针对应收票据和应收账款，本集团按照新金融工具准则的要求采用简化方法来计量预期信用损失，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。经过本集团管理层的综合评估，应收票据和应收账款没有因应用新金融工具准则对本公司 2019 年度的合并及母公司财务报表产生重大影响。对于按摊余成本计量的其他金融资产(主要系其他应收款)，本集团按照新金融工具准则的要求采用三阶段模型计量预期信用损失，依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按 12 个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提，导致 2019 年 1 月 1 日在合并资产负债表中其他应收款的损失准备增加人民币 31,341,472.68 元，并相应减少未分配利润人民币 29,120,798.42 元及确认递延所得税资产人民币 2,220,674.26 元；母公司资产负债表中其他应收款的损失准备增加人民币 22,458,775.65 元，并相应减少未分配利润人民币 22,458,775.65 元。

## 3、2020 年公司会计政策/会计估计变更情况

### (1) 新收入准则

发行人自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号—收入》(以下简称“新收入准则”)

在原收入准则下，发行人以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。发行人对于房地产开发销售收入，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发行人时，确认销售收入。发行人对于提供劳务收入和建造合同收入按照资产负债表日的完工百分比法进行确认。

在新收入准则下，发行人以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。发行人根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整 2020 年 1 月 1 日留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

发行人于 2020 年 1 月 1 日采用新收入准则受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表项目。

单位：人民币元

项目	发行人		
	2019 年 12 月 31 日	调整数	2020 年 1 月 1 日
资产：			
存货	139,782,666,831.08	9,601,932,978.09	149,384,599,809.17
其他流动资产	7,272,544,491.28	1,863,912,699.84	9,136,457,191.12
长期股权投资	35,954,583,844.33	-1,476,824,033.41	34,477,759,810.92
递延所得税资产	3,476,765,072.75	-160,539,162.09	3,316,225,910.66
负债：			
预收款项	83,970,601,052.08	-83,496,028,667.43	474,572,384.65
合同负债		94,734,929,867.48	94,734,929,867.48
应交税费	3,617,443,412.53	-2,692,912,417.80	924,530,994.73
其他应付款	41,835,498,290.89	-95,760,487.84	41,739,737,803.05
其他流动负债	-	6,536,591,190.77	6,536,591,190.77
股东权益：			
未分配利润	43,052,947,749.11	-2,933,423,792.26	40,119,523,956.85
少数股东权益	28,275,353,388.16	-2,224,913,210.49	26,050,440,177.67

单位：人民币元

项目	发行人
----	-----

	2019 年 12 月 31 日	调整数	2020 年 1 月 1 日
资产：			
长期股权投资	35,438,865,076.54	-111,376,620.65	35,327,488,455.89
股东权益：			
未分配利润	8,269,748,335.30	-111,376,620.65	8,158,371,714.65

## （2）新租赁准则

发行人自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)

新租赁准则完善了租赁的定义，增加了租赁的识别、分拆和合并等内容；取消承租人经营租赁和融资租赁的分类，要求在租赁期开始日对所有租赁(短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用；改进了承租人对租赁的后续计量，增加了选择权重估和租赁变更情形下的会计处理，并增加了相关披露要求。

对于 2020 年 1 月 1 日前已存在的合同，发行人选择不重新评估其是否为租赁或包含租赁。

发行人于 2020 年 1 月 1 日确认租赁负债人民币 1,246,945,282.22 元(含一年内到期的租赁负债人民币 103,315,163.90 元)、使用权资产人民币 1,246,945,282.22 元。对于首次执行日前的经营租赁，发行人采用首次执行日增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，该等增量借款利率在 3.2%~6.5%之间。

执行新租赁准则对发行人 2020 年 1 月 1 日合并资产负债表相关项目的影 响列示如下：

单位：人民币元

项目	发行人		
	2019 年 12 月 31 日	调整数	2020 年 1 月 1 日
资产：			
使用权资产		1,246,945,282.22	1,246,945,282.22
负债：			
一年内到期的非流动负债	32,810,070,768.27	103,315,163.90	32,913,385,932.17

租赁负债		1,143,630,118.32	1,143,630,118.32
------	--	------------------	------------------

发行人于 2020 年 1 月 1 日确认的租赁负债与 2019 年度财务报表中披露的重大经营租赁承诺的差额信息如下：

单位：人民币元

项目	金额
2019 年 12 月 31 日经营租赁承诺	1,676,808,293.08
减：简化处理的短期租赁承担	13,832,634.36
2020 年 1 月 1 日发行人适用新租赁准则计算的租赁付款额	1,662,975,658.72
2020 年 1 月 1 日租赁负债	1,246,945,282.22
其中：一年内到期的非流动负债	103,315,163.90
租赁负债	1,143,630,118.32

### （3）企业会计准则解释第 13 号

2019 年 12 月 10 日，财政部以财会〔2019〕21 号文件发布了《企业会计准则解释第 13 号》（以下简称“解释第 13 号”）。

解释第 13 号问题一对《企业会计准则第 36 号——关联方披露》作出进一步补充，明确了以下情形构成关联方：(1)企业与其所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业；(2)企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。解释第 13 号问题二对《企业会计准则第 20 号——企业合并》作出修订，明确了业务的定义，增加了关于加工处理过程是否具有实质性的指引，同时为简化评估目的引入了一项可选的集中度测试。上述规定对发行人及本公司以前年度财务报表均无影响。

### （4）新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定

2020 年 6 月 19 日，财政部以财会〔2020〕10 号文件发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（以下简称“10 号文”）

10 号文规定对于租金减让，同时满足一定条件的，企业可以按照《企业会计准则第 21 号——租赁》进行会计处理，也可以选择采用 10 号文规定的简化方法进行会计处理。企业选择采用简化方法的，不需要评估是否发生租赁变更，也不需要重新评估租赁分类。企业应当将该选择一致地应用于类似租赁合同，不得随意变更。

发行人确定对属于适用范围的租金减让全部采用简化方法。采用简化方法处理的相关租金减让对发行人 2020 年度损益的影响列示如下：

单位：人民币元

项目	2020 年度
营业收入	-30,355,353.00
营业成本	-2,892,601.00
所得税	-6,863,213.00
净利润	-20,599,539.00
综合收益总额	-20,599,539.00

## 二、发行人财务报表

### （一）合并财务报表

#### 1、合并资产负债表

单位：元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	54,291,179,533.20	54,197,404,320.33	45,141,951,893.47	44,009,578,483.87
交易性金融资产	-	-	19,470,000.00	
应收票据	49,928,411.97	35,976,179.57	2,269,201.17	-
应收账款	482,863,351.94	433,786,326.34	285,705,660.54	103,269,926.97
预付款项	1,160,576,501.34	1,581,634,905.45	556,171,473.86	920,124,234.04
其他应收款	77,496,447,606.73	67,024,782,116.53	77,741,623,626.56	63,741,817,008.54

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
存货	201,013,006,240.58	187,607,922,452.67	139,782,666,831.08	112,116,634,569.81
一年内到期的非流动资产	1,776,074,639.58	1,960,544,149.33	20,819,605.31	-
其他流动资产	11,656,757,472.02	9,731,102,770.02	7,272,544,491.28	6,745,976,311.34
<b>流动资产合计</b>	<b>347,926,833,757.36</b>	<b>322,573,153,220.24</b>	<b>270,823,222,783.27</b>	<b>227,637,400,534.57</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款及垫款	848,382,674.63	1,328,234,517.46	1,506,322,300.24	2,019,041,003.49
债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	350,174,504.24
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	552,066.62	714,566.63	-	207,726.66
长期股权投资	47,666,194,001.57	45,834,014,301.49	35,954,583,844.33	24,787,292,108.27
其他权益工具投资	65,611,755.73	65,611,755.73	66,337,921.31	-
其他非流动金融资产	1,208,242,201.20	1,012,954,597.86	966,883,610.13	-
投资性房地产	20,874,144,525.33	20,684,689,503.72	20,356,402,530.95	18,958,829,384.59
固定资产	1,686,279,305.70	1,706,140,936.36	1,248,700,944.70	1,060,185,329.72
使用权资产	1,512,263,910.18	1,483,590,601.23	-	-
无形资产	21,334,890.08	23,391,865.45	31,619,766.88	39,847,668.31
长期待摊费用	477,956,941.18	454,492,079.09	385,126,348.63	181,670,759.69
递延所得税资产	4,486,193,971.38	4,159,352,115.00	3,476,765,072.75	3,320,383,648.64
其他非流动资产	2,303,245,000.00	2,303,245,000.00	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>81,150,401,243.60</b>	<b>79,056,431,840.02</b>	<b>63,992,742,339.92</b>	<b>50,717,632,133.61</b>

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>资产合计</b>	<b>429,077,235,000.96</b>	<b>401,629,585,060.26</b>	<b>334,815,965,123.19</b>	<b>278,355,032,668.18</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	3,633,981,658.50	2,794,623,744.18	3,295,602,588.13	2,645,542,762.76
应付票据	-	-	110,763,147.41	258,939,454.68
应付账款	29,275,996,140.87	29,806,861,177.48	19,664,962,863.93	13,873,401,656.44
预收款项	254,759,221.42	186,540,606.69	83,970,601,052.08	69,746,889,328.75
合同负债	110,050,335,606.18	94,492,623,888.96	-	-
应付职工薪酬	2,709,452,371.65	3,804,902,504.55	3,025,301,452.05	2,174,888,405.18
应交税费	2,246,206,930.34	2,933,072,269.95	3,617,443,412.53	3,566,641,903.56
其他应付款	48,884,085,569.82	47,209,987,078.31	41,835,498,290.89	36,080,489,759.36
一年内到期的非流动负债	37,309,807,255.26	39,484,274,364.60	32,810,070,768.27	8,266,137,480.29
其他流动负债	9,507,210,960.45	8,281,908,840.87	-	4,000,000,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>243,871,835,714.49</b>	<b>228,994,794,475.59</b>	<b>188,330,243,575.29</b>	<b>140,612,930,751.02</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	44,737,220,930.02	41,570,268,157.54	27,594,617,781.61	27,425,425,540.22
应付债券	33,120,858,637.96	24,876,053,011.87	28,994,069,028.08	37,594,790,360.12
租赁负债	1,577,787,640.26	1,542,730,393.96		
预计负债	80,000,000.00	80,000,000.00		
递延收益	-	-	6,285,714.27	-
递延所得税负债	4,950,866,693.33	4,919,925,181.38	4,399,309,496.38	4,034,421,155.23
其他非流动负债	5,513,253,200.86	5,608,006,364.12	3,122,000,000.00	2,209,900,000.00

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
非流动负债合计	89,979,987,102.43	78,596,983,108.87	64,116,282,020.34	71,264,537,055.57
负债合计	333,851,822,816.92	307,591,777,584.46	252,446,525,595.63	211,877,467,806.59
股东权益：				
股本	4,514,583,572.00	4,514,583,572.00	4,514,583,572.00	4,514,583,572.00
其他权益工具	57,528,580.81	57,528,580.81	80,219,591.99	83,305,358.45
资本公积	2,711,523,604.29	2,736,397,946.36	3,711,705,310.24	3,313,069,794.62
其他综合收益	259,182,835.68	238,623,315.60	296,176,967.20	388,415,791.15
盈余公积	2,438,452,948.86	2,438,452,948.86	2,438,452,948.86	2,438,452,948.86
未分配利润	48,057,466,059.93	47,492,539,684.88	43,052,947,749.11	35,712,712,431.64
归属于母公司股东权益合计	58,038,737,601.57	57,478,126,048.51	54,094,086,139.40	46,450,539,896.72
少数股东权益	37,186,674,582.47	36,559,681,427.29	28,275,353,388.16	20,027,024,964.87
股东权益合计	95,225,412,184.04	94,037,807,475.80	82,369,439,527.56	66,477,564,861.59
负债和股东权益总计	429,077,235,000.96	401,629,585,060.26	334,815,965,123.19	278,355,032,668.18

注：表格中斜线表示会计科目变更，-表示金额为 0，募集说明书摘要其余部分均适用

## 2、合并利润表

单位：元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	7,330,402,974.91	83,982,164,387.13	63,419,928,668.12	50,699,358,636.89
减：营业成本	4,940,247,314.49	56,168,892,273.66	37,532,663,528.22	28,836,424,463.89

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
税金及附加	458,124,835.84	5,740,134,834.14	6,172,316,426.61	6,123,822,858.90
销售费用	471,925,206.85	2,136,313,817.86	2,110,260,491.52	1,417,030,412.51
管理费用	968,410,542.47	4,271,308,845.16	3,958,286,777.20	3,267,019,058.82
研发费用	11,366,292.54	64,130,461.21	61,024,940.81	44,035,282.37
财务费用	145,951,361.60	-503,055,638.43	101,103,688.50	-653,354,566.08
资产减值损失	-4,728,263.73	640,285,918.28	218,279,375.61	961,730,905.06
加：其他收益	20,004,720.84	127,437,518.09	65,112,567.91	50,094,260.45
投资收益	734,598,367.00	3,822,614,764.12	5,976,021,142.21	4,083,579,360.18
公允价值变动收益	6,005,226.85	535,661,896.26	501,346,749.73	340,965,647.00
信用减值损失	8,923,476.15	161,004,506.88	94,420,579.72	
资产处置收益	-872,764.75	557,644,753.74	1,725,174.90	989,838.55
<b>二、营业利润</b>	<b>1,089,917,758.64</b>	<b>20,346,508,300.58</b>	<b>19,715,778,494.68</b>	<b>15,178,279,327.60</b>
加：营业外收入	24,769,945.38	49,668,148.30	100,554,848.71	84,022,562.09
减：营业外支出	3,035,812.42	362,056,382.15	307,113,403.94	151,389,226.43
<b>三、利润总额</b>	<b>1,111,651,891.60</b>	<b>20,034,120,066.73</b>	<b>19,509,219,939.45</b>	<b>15,110,912,663.26</b>
减：所得税费用	142,149,933.07	4,793,488,091.21	4,044,201,426.15	3,006,252,448.59
<b>四、净利润</b>	<b>969,501,958.53</b>	<b>15,240,631,975.52</b>	<b>15,465,018,513.30</b>	<b>12,104,660,214.67</b>
归属于母公司股东的净利润	564,926,375.05	10,397,786,721.27	10,075,242,887.05	8,098,422,083.25
少数股东损益	404,575,583.48	4,842,845,254.25	5,389,775,626.25	4,006,238,131.42
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>64,015,949.45</b>	<b>61,263,552.81</b>	<b>-92,469,164.92</b>	<b>94,539,411.26</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>1,033,517,907.98</b>	<b>15,301,895,528.33</b>	<b>15,372,549,348.38</b>	<b>12,199,199,625.93</b>

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
归属于母公司股东的综合收益总额	627,780,348.15	10,340,233,069.67	9,983,389,957.61	8,223,172,393.40
归属于少数股东的综合收益总额	405,737,559.83	4,961,662,458.66	5,389,159,390.77	3,976,027,232.53

### 3、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<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	23,365,397,058.04	77,148,738,694.10	78,637,164,342.89	61,951,303,909.26
客户贷款及垫款净减少额	652,531,772.93	-	436,258,990.65	-
收取利息、手续费及佣金的现金	87,491,939.10	325,453,383.47	335,718,438.57	387,541,177.61
收到其他与经营活动有关的现金	35,489,386,942.95	143,790,117,145.86	94,446,880,717.21	88,298,586,143.79
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>59,594,807,713.02</b>	<b>221,264,309,223.43</b>	<b>173,856,022,489.32</b>	<b>150,637,431,230.66</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	15,140,560,202.70	70,826,201,827.62	54,557,394,236.67	49,038,588,702.25
客户贷款及垫款净增加额	-	1,827,171,276.03	-	657,850,146.86
支付给职工以及为职工支付的现金	2,212,415,483.85	5,424,640,951.63	4,174,941,965.34	3,291,250,118.19
支付的各项税费	3,967,208,247.57	13,728,598,899.20	14,323,641,347.78	10,426,828,500.00
支付其他与经营活动有关的现金	43,408,792,322.41	121,942,239,433.41	92,900,763,703.65	89,051,356,982.82

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流出小计	64,728,976,256.53	213,748,852,387.89	165,956,741,253.44	152,465,874,450.12
经营活动产生的现金流量净额	-5,134,168,543.51	7,515,456,835.54	7,899,281,235.88	-1,828,443,219.46
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	205,270,530.21	2,346,419,543.96	13,163,067,388.22	7,044,047,331.06
取得投资收益收到的现金	14,507,183.68	425,021,781.99	463,423,777.57	1,048,791,935.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,258,207.86	107,468,404.23	5,760,764.61	7,314,556.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	56,292,200.67	320,192,783.71	2,019,408,482.46
收到其他与投资活动有关的现金	270,057,718.01	3,242,196,485.58	951,826,877.62	564,142,702.14
投资活动现金流入小计	491,093,639.76	6,177,398,416.43	14,904,271,591.73	10,683,705,007.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	174,006,321.48	1,256,971,396.72	1,141,635,002.51	856,207,926.56
投资支付的现金	1,561,294,042.94	14,169,965,481.37	21,204,849,947.54	12,753,501,377.59
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	697,789,195.78	1,931,650,168.64	667,255,686.21
支付其他与投资活动有关的现金	99,351.27	89,246,553.74	266,849,542.77	1,617,862,906.20
投资活动现金流出小计	1,735,399,715.69	16,213,972,627.61	24,544,984,661.46	15,894,827,896.56
投资活动产生的现金流量净额	-1,244,306,075.93	-10,036,574,211.18	-9,640,713,069.73	-5,211,122,888.72
三、筹资活动产生的现金流量：				

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
吸收投资收到的现金	31,356,827.60	4,837,467,775.54	1,417,269,886.08	1,934,863,178.25
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	31,356,827.60	4,837,467,775.54	1,417,269,886.08	1,934,863,178.25
取得借款收到的现金	17,570,500,000.00	50,873,553,808.75	34,243,794,452.85	44,672,612,606.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	3,820,422,190.30	8,516,797.35	46,002,014.27
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>17,601,856,827.60</b>	<b>59,531,443,774.59</b>	<b>35,669,581,136.28</b>	<b>46,653,477,798.52</b>
偿还债务支付的现金	7,617,630,003.22	36,762,478,139.31	21,771,352,104.18	17,455,636,477.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,506,075,420.90	9,244,569,714.75	8,028,371,879.25	6,765,778,303.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	1,701,052,244.75	533,408,021.97	1,200,981,482.74
支付其他与筹资活动有关的现金	2,015,368,362.77	1,801,976,372.55	756,233,035.77	1,101,990,498.87
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>11,139,073,786.89</b>	<b>47,809,024,226.61</b>	<b>30,555,957,019.20</b>	<b>25,323,405,280.06</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>6,462,783,040.71</b>	<b>11,722,419,547.98</b>	<b>5,113,624,117.08</b>	<b>21,330,072,518.46</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	13,117,211.29	-136,279,332.11	39,643,209.69	107,980,367.09
<b>五、现金及现金等价物净增加（减少）额</b>	<b>97,425,632.56</b>	<b>9,065,022,840.23</b>	<b>3,411,835,492.92</b>	<b>14,398,486,777.37</b>
加：年/期初现金及现金等价物余额	54,162,654,081.61	45,097,631,241.38	41,685,795,748.46	27,287,308,971.09
<b>六、年/期末现金及现金等价物余额</b>	<b>54,260,079,714.17</b>	<b>54,162,654,081.61</b>	<b>45,097,631,241.38</b>	<b>41,685,795,748.46</b>

## (二) 母公司财务报表

## 1、资产负债表

单位：元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	25,476,106,841.74	22,241,567,019.43	20,250,618,318.22	17,566,682,173.14
交易性金融资产				
应收账款	6,422,398.24	6,052,924.24	14,995.94	14,995.94
预付款项	290,164.10	290,164.10	290,164.10	290,164.10
其他应收款	132,281,629,595.47	125,066,536,457.54	108,516,758,793.69	96,826,029,684.65
存货	2,935,905.85	2,935,905.85	2,935,905.85	2,935,905.85
其他流动资产	286,680.39	67,613.78	76,794.88	160,067,613.78
<b>流动资产合计</b>	<b>157,767,671,585.79</b>	<b>147,317,450,084.94</b>	<b>128,770,694,972.68</b>	<b>114,556,020,537.46</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产				100,000,000.00
债券投资	-	-	-	
其他债权投资	-	-	-	
长期股权投资	42,948,634,304.70	41,916,979,288.60	35,438,865,076.54	30,700,227,575.00
其他权益工具投资	-	-	-	
其他非流动金融资产	947,008,945.24	947,008,945.24	276,421,913.32	-
投资性房地产	310,446,490.00	310,446,490.00	866,096,250.00	528,924,620.00

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
固定资产	19,402,899.52	20,014,550.18	101,745,398.46	102,025,178.59
使用权资产	79,348,164.04	86,905,132.06		
长期待摊费用	51,423,833.65	54,645,887.89	70,281,259.10	6,072,027.44
递延所得税资产	728,258,366.21	738,354,898.88	604,106,520.11	395,721,231.03
其他非流动资产	2,303,245,000.00	2,303,245,000.00	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>47,387,768,003.36</b>	<b>46,377,600,192.85</b>	<b>37,357,516,417.53</b>	<b>31,832,970,632.06</b>
<b>资产总计</b>	<b>205,155,439,589.15</b>	<b>193,695,050,277.79</b>	<b>166,128,211,390.21</b>	<b>146,388,991,169.52</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	1,702,450,000.00	872,770,000.00	1,354,600,000.00	739,375,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	4,311,871.36	2,765,794.96	2,490,539.94	2,504,075.44
预收款项	2,721,934.39	3,471,934.39	5,471,934.39	471,934.39
应付职工薪酬	1,903,808,577.86	2,144,420,621.81	1,801,160,885.40	1,222,961,515.47
应交税费	43,063,653.53	38,692,105.81	23,768,471.71	95,368,744.98
其他应付款	69,465,191,013.49	68,203,169,259.82	59,362,907,719.19	47,945,768,939.97
一年内到期的非流动负债	33,705,516,841.79	35,767,048,275.76	31,812,851,086.78	7,702,875,000.00
其他流动负债	-	-	-	4,000,000,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>106,827,063,892.42</b>	<b>107,032,337,992.55</b>	<b>94,363,250,637.41</b>	<b>61,709,325,210.25</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	43,455,030,000.00	40,335,210,000.00	27,197,300,000.00	26,599,325,000.00
应付债券	30,173,945,104.99	21,951,777,391.63	22,735,850,657.26	35,212,549,724.06

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
租赁负债	67,206,881.85	76,030,678.59		
递延所得税负债	490,270,051.48	490,458,956.06	216,362,361.74	130,568,360.01
其他非流动负债	1,378,892,361.61	1,076,352,361.61	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>75,565,344,399.93</b>	<b>63,929,829,387.89</b>	<b>50,149,513,019.00</b>	<b>61,942,443,084.07</b>
<b>负债合计</b>	<b>182,392,408,292.35</b>	<b>170,962,167,380.44</b>	<b>144,512,763,656.41</b>	<b>123,651,768,294.32</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	4,514,583,572.00	4,514,583,572.00	4,514,583,572.00	4,514,583,572.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	6,392,662,877.64	6,392,662,877.64	6,392,662,877.64	6,392,662,877.64
盈余公积	2,438,452,948.86	2,438,452,948.86	2,438,452,948.86	2,438,452,948.86
未分配利润	9,417,331,898.30	9,387,183,498.85	8,269,748,335.30	9,391,523,476.70
<b>股东权益合计</b>	<b>22,763,031,296.80</b>	<b>22,732,882,897.35</b>	<b>21,615,447,733.80</b>	<b>22,737,222,875.20</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>205,155,439,589.15</b>	<b>193,695,050,277.79</b>	<b>166,128,211,390.21</b>	<b>146,388,991,169.52</b>

## 2、利润表

单位：元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	50,069,027.93	1,357,341,075.69	296,642,547.36	263,648,047.35
减：营业成本	104,907.43	1,152,051,204.28	6,335,475.09	2,110,736.45
税金及附加	4,186,583.10	19,720,816.91	26,534,672.68	14,282,062.54

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	-	-	-	-
管理费用	59,742,144.88	1,093,239,018.76	1,275,739,648.81	1,065,103,147.52
研发费用	717,285.34	10,870,886.70	5,060,314.92	10,516,386.73
财务费用	-47,408,196.35	-572,452,987.16	-254,928,470.88	-884,054,107.56
资产减值损失	-	-	-	581,023,382.24
加：其他收益	3,020,000.00	3,828,623.21	6,282,858.35	12,241,257.80
投资收益	10,471,278.87	3,712,601,550.42	1,989,561,313.20	3,070,291,786.34
公允价值变动收益	-	538,076,892.06	346,151,601.35	17,130,916.00
信用减值损失	4,132,465.06	41,646,489.25	24,041,221.99	
资产处置收益	-10,617.55	557,406,275.12	92,085.77	323,030.01
<b>二、营业利润</b>	<b>42,074,499.79</b>	<b>4,424,178,987.76</b>	<b>1,555,947,543.42</b>	<b>2,574,653,429.58</b>
加：营业外收入	5,000.00	-	15,990.27	-
减：营业外支出	2,000,000.00	20,000,000.00	23,179,195.82	66,258,634.92
<b>三、利润总额</b>	<b>40,079,499.79</b>	<b>4,404,178,987.76</b>	<b>1,532,784,337.87</b>	<b>2,508,394,794.66</b>
减：所得税费用	9,931,100.34	150,596,210.32	-103,262,483.10	-135,731,732.11
<b>四、净利润</b>	<b>30,148,399.45</b>	<b>4,253,582,777.44</b>	<b>1,636,046,820.97</b>	<b>2,644,126,526.77</b>
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>30,148,399.45</b>	<b>4,253,582,777.44</b>	<b>1,636,046,820.97</b>	<b>2,644,126,526.77</b>

### 3、现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<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	41,404,170.99	380,143,499.08	392,982,248.44	338,992,907.83
收到其他与经营活动有关的现金	16,429,896,411.59	68,467,547,311.57	34,639,387,359.69	51,758,656,527.03
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>16,471,300,582.58</b>	<b>68,847,690,810.65</b>	<b>35,032,369,608.13</b>	<b>52,097,649,434.86</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	28,935,849.61	7,629,963.43	2,860,300.66
支付给职工以及为职工支付的现金	137,507,781.03	405,458,544.14	385,142,562.19	299,926,277.53
支付的各项税费	170,152,780.17	403,172,283.04	409,930,451.83	289,006,548.87
支付其他与经营活动有关的现金	18,721,790,825.26	73,984,846,206.28	30,440,647,134.34	54,810,126,389.03
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>19,029,451,386.46</b>	<b>74,822,412,883.07</b>	<b>31,243,350,111.79</b>	<b>55,401,919,516.09</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,558,150,803.88</b>	<b>-5,974,722,072.42</b>	<b>3,789,019,496.34</b>	<b>-3,304,270,081.23</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	738,534,582.00	7,682,001,034.65	1,978,691,565.45
取得投资收益收到的现金	21,266,262.77	3,744,353,966.32	1,857,186,775.91	3,013,720,683.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	81,439.36	1,147,340.00	162,340.00	125,595.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	828,000,000.00	5,331,245.28	249,830,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>21,347,702.13</b>	<b>5,312,035,888.32</b>	<b>9,544,681,395.84</b>	<b>5,242,367,844.66</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,312,569.96	27,129,059.32	33,617,403.22	5,477,886.22

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资支付的现金	1,028,000,000.00	8,879,260,303.81	11,818,252,119.18	12,192,029,119.68
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,030,312,569.96</b>	8,906,389,363.13	<b>11,851,869,522.40</b>	<b>12,197,507,005.90</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,008,964,867.83</b>	-3,594,353,474.81	<b>-2,307,188,126.56</b>	<b>-6,955,139,161.24</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
取得借款收到的现金	17,570,500,000.00	48,462,800,000.00	28,067,000,000.00	42,232,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	3,800,400,000.00	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>17,570,500,000.00</b>	<b>52,263,200,000.00</b>	<b>28,067,000,000.00</b>	<b>42,232,500,000.00</b>
偿还债务支付的现金	7,462,550,000.00	32,765,138,000.00	20,178,700,000.00	16,470,545,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,296,643,008.37	7,877,779,929.96	6,674,714,318.94	5,087,575,394.85
支付其他与筹资活动有关的现金	2,009,659,215.00	59,785,383.18	11,918,062.04	4,876,136.78
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>10,768,852,223.37</b>	<b>40,702,703,313.14</b>	<b>26,865,332,380.98</b>	<b>21,562,996,531.63</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>6,801,647,776.63</b>	<b>11,560,496,686.86</b>	<b>1,201,667,619.02</b>	<b>20,669,503,468.37</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>7,717.39</b>	<b>-72,438.42</b>	<b>37,156.28</b>	<b>-21,814.31</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加（减少）额</b>	<b>3,234,539,822.31</b>	<b>1,991,348,701.21</b>	<b>2,683,536,145.08</b>	<b>10,410,072,411.59</b>
加：年/期初现金及现金等价物余额	22,241,567,019.43	20,250,218,318.22	17,566,682,173.14	7,156,609,761.55
<b>六、年/期末现金及现金等价物余额</b>	<b>25,476,106,841.74</b>	<b>22,241,567,019.43</b>	<b>20,250,218,318.22</b>	<b>17,566,682,173.14</b>

### 三、最近三年及一期合并报表范围及变化情况

#### （一）发行人合并报表范围

截至 2021 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围的公司情况如下表：

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
1	北京金地兴业房地产有限公司	北京	房地产开发	100.00	-	出资设立
2	北京金地远景房地产开发有限公司	北京	房地产开发	80.00	20.00	出资设立
3	北京金地鸿业房地产开发有限公司	北京	房地产开发	70.00	-	出资设立
4	北京金地伟盛房地产开发有限公司	北京	房地产开发	50.00	50.00	出资设立
5	北京金地鸿运房地产开发有限公司	北京	房地产开发、 物业出租	70.00	-	出资设立
6	北京金地融侨房地产开发有限公司	北京	房地产开发	100.00	-	出资设立
7	北京金地惠达房地产开发有限公司	北京	房地产开发	100.00	-	出资设立
8	北京金地惠远房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	100.00	收购
9	北京金地盛通房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	100.00	出资设立
10	北京金地格林物业管理有限公司	北京	物业管理	-	100.00	出资设立
11	广州市东凌房地产开发有限公司	广州	房地产开发	80.00	20.00	收购
12	广州市格林房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00	-	出资设立
13	广州市富昌房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00	-	出资设立
14	广州市睿程房地产开发有限公司	广州	房地产开发	-	97.22	出资设立
15	广州市贤德房地产开发有限公司	广州	房地产开发	-	98.85	出资设立
16	广州金益房地产开发有限公司	广州	房地产开发	95.48	-	出资设立
17	上海南翔花园房地产发展有限公司	上海	房地产开发	100.00	-	收购

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
18	金地集团上海房地产发展有限公司	上海	房地产开发	99.37	0.63	出资设立
19	上海深金房地产发展有限公司	上海	房地产开发	-	75.00	出资设立
20	上海格林风范房地产发展有限公司	上海	房地产开发	70.00	-	出资设立
21	上海金地经久房地产发展有限公司	上海	房地产开发	100.00	-	出资设立
22	上海金珩房地产发展有限公司	上海	房地产开发	51.00	49.00	出资设立
23	上海金深房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00	-	出资设立
24	上海金地宝山房地产发展有限公司	上海	房地产开发	100.00	-	出资设立
25	上海航金房地产发展有限公司	上海	房地产开发	60.00	40.00	出资设立
26	上海丞鄙企业管理咨询有限公司	上海	咨询	100.00	-	出资设立
27	上海鑫眷昌投资管理有限公司	上海	投资	-	100.00	出资设立
28	上海鑫隽荣投资管理有限公司	上海	投资	-	100.00	出资设立
29	上海茸鑫房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	100.00	出资设立
30	上海嘉金房地产发展有限公司	上海	房地产开发	-	100.00	出资设立
31	上海鑫崧商务咨询有限公司	上海	投资	-	92.00	出资设立
32	上海筑堃房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	100.00	出资设立
33	上海金地物业服务服务有限公司	上海	物业管理	-	100.00	出资设立
34	上海鑫荟房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	100.00	出资设立
35	上海陆鑫房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	100.00	出资设立
36	上海鑫地房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	100.00	出资设立
37	上海鑫醇房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	100.00	出资设立
38	金地(集团)天津房地产开	天津	房地产开发	98.60	1.40	出资设立

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
	发有限公司					
39	金地(集团)天津投资发展有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	出资设立
40	天津团泊湖开发有限公司	天津	房地产开发	70.00	-	出资设立
41	天津金地盛景房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	出资设立
42	天津和纵联横房地产信息咨询有限公司	天津	房地产信息咨询 咨询服务	-	100.00	出资设立
43	天津金地华府置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	出资设立
44	天津金滨置业有限责任公司	天津	咨询	-	100.00	出资设立
45	天津金晟房地产信息咨询有限责任公司	天津	咨询	83.33	15.18	出资设立
46	天津金毅置业有限公司	天津	房地产开发	-	100.00	出资设立
47	稳盛(天津)投资管理有限公司	天津	投资	-	100.00	出资设立
48	重庆金地琅泽置业有限公司	重庆	房地产业	80.24	18.18	出资设立
49	重庆金地佳誉置业有限公司	重庆	房地产开发	93.23	5.00	出资设立
50	沈阳金地长青房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
51	金地集团(沈阳)房地产置业有限公司	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
52	沈阳金地鸿业房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
53	沈阳金地天邦房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	100.00	-	出资设立
54	沈阳金地全胜房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
55	沈阳荣耀房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
56	沈阳金地滨河房地产置业有限公司	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
57	沈阳金地锦程房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	100.00	-	出资设立
58	沈阳合盛房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
59	沈阳金地悦盛房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
60	沈阳世耀房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
61	兴进(沈阳)房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
62	沈阳金地恒耀房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	-	92.00	出资设立
63	沈阳金地拓远置业有限公司	沈阳	房地产业	-	92.00	出资设立
64	沈阳金地致成房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	-	92.12	出资设立
65	沈阳金胜置业有限公司(注 1)	沈阳	房地产开发	-	50.00	出资设立
66	金地集团南京置业发展有限公司	南京	房地产开发	100.00	-	出资设立
67	金地集团南京房地产发展有限公司	南京	房地产开发	100.00	-	出资设立
68	金地集团南京金玖房地产有限公司	南京	房地产开发	100.00	-	出资设立
69	南京金郡房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	100.00	收购
70	南京金汇房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	100.00	收购
71	南京金硕房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	100.00	收购
72	金地集团武汉房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	98.57	1.43	出资设立
73	武汉金地伟盛房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	-	100.00	出资设立
74	湖北万豪科技发展有限公司	武汉	设计咨询服务	70.00	-	收购
75	武汉光谷农业开发有限责任公司	武汉	房地产开发	-	75.00	收购
76	武汉澳强房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00	-	收购
77	武汉金地辉煌房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	18.40	81.60	出资设立
78	武汉金地慧谷置业有限公司	武汉	房地产开发	90.00	10.00	出资设立
79	武汉金地普盈置业有限公司	武汉	房地产业	-	100.00	收购

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
	司					
80	武汉市金地金泰置业有限公司	武汉	房地产开发	-	100.00	收购
81	武汉金盈智宸企业咨询有限公司	武汉	咨询	-	93.53	出资设立
82	武汉泰达诚悦置业有限公司(注 1)	武汉	房地产开发	-	37.50	出资设立
83	武汉金地弘耀置地有限公司	武汉	房地产开发	-	50.40	出资设立
84	武汉金驰耀楚置地有限公司	武汉	房地产开发	-	94.67	收购
85	成都金地兴蓉置业有限公司	成都	房地产业	-	95.92	出资设立
86	成都金朗兴蓉置业有限公司	成都	房地产业	-	100.00	出资设立
87	成都金丰阳置业有限公司	成都	房地产开发	-	100.00	出资设立
88	西安金地置业投资有限公司	西安	房地产开发	99.99	-	出资设立
89	陕西金地佳和置业有限公司	西安	房地产开发	-	70.00	出资设立
90	陕西金地家宜置业有限公司	西安	房地产开发	-	100.00	出资设立
91	西安筑家置业有限公司	西安	房地产开发	-	100.00	出资设立
92	陕西和祥置业有限公司	西安	房地产开发	-	67.00	出资设立
93	邯郸稳艺房地产开发有限公司	邯郸	房地产开发	-	100.00	出资设立
94	石家庄昂进房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发	-	94.28	出资设立
95	石家庄稳睿房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发	-	61.64	出资设立
96	郑州金豫房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	51.00	出资设立
97	郑州金地荣祥房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	92.00	出资设立
98	郑州金嵘房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	96.03	出资设立
99	大连荣耀房地产开发有限公司	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
100	大连博安置业有限公司	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
101	大连金世置业有限公司	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
102	大连金泓旭房地产开发有限公司(注 1)	大连	房地产开发	-	50.00	出资设立
103	大连天腾房地产开发有限公司	大连	房地产开发	-	100.00	出资设立
104	葫芦岛山河半岛物业管理有限公司	葫芦岛	物业管理、家政服务	-	70.00	收购
105	长春金地至胜房地产开发有限公司(注 1)	长春	房地产开发	-	48.25	收购
106	哈尔滨和盈房地产开发有限公司	哈尔滨	房地产开发	-	92.00	出资设立
107	哈尔滨和盛房地产开发有限公司	哈尔滨	房地产开发	-	100.00	出资设立
108	哈尔滨和祥房地产开发有限公司	哈尔滨	房地产开发	-	94.85	出资设立
109	内蒙古华耀房地产开发有限公司(江山风华)	呼和浩特	房地产开发	-	100.00	收购
110	内蒙古盛耀房地产开发有限公司	呼和浩特	房地产开发	-	94.30	出资设立
111	内蒙古腾聚房地产开发有限公司	呼和浩特	房地产开发	-	92.00	出资设立
112	内蒙古傲宇房地产开发有限公司	呼和浩特	房地产开发	-	100.00	出资设立
113	苏州金鸿悦房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	-	100.00	出资设立
114	苏州金安悦房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	-	100.00	出资设立
115	苏州金瑞澄房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	-	100.00	出资设立
116	苏州金瑞曦房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	-	100.00	出资设立
117	太仓市鑫玖房地产开发有限公司	太仓	房地产开发	-	100.00	出资设立
118	金地集团扬州房地产发展有限公司	扬州	房地产开发	57.59	42.41	出资设立
119	金地集团扬州置业发展有限公司	扬州	房地产开发	-	100.00	出资设立
120	扬州市金航房地产开发有限公司	扬州	房地产开发	-	100.00	出资设立
121	常州金坤房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	100.00	出资设立
122	常州金玖房地产开发有限公司	常州	房地产开发	100.00	-	出资设立

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
	公司					
123	常州金悦晟房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	51.00	收购
124	济南鹏远置业有限公司	济南	房地产开发	-	60.00	出资设立
125	青岛金泽城镇开发建设有 限公司(注 1)	青岛	房地产开发	-	45.00	出资设立
126	烟台金象泰置业有限公司	烟台	房地产开发	51.00	-	收购
127	烟台忆境房地产开发有限 公司	烟台	房地产开发	-	85.00	出资设立
128	烟台金亚成房地产开发有 限公司	烟台	房地产开发	-	100.00	出资设立
129	来安县金郡置业发展有限 公司	来安 县	房地产业	-	92.00	出资设立
130	合肥金郡房地产开发有限 公司	合肥	房地产开发	-	98.94	出资设立
131	合肥金烁房地产开发有限 公司	合肥	房地产开发	-	96.20	出资设立
132	杭州金地自在城房地产发 展有限公司	杭州	房地产开发	100.00	-	出资设立
133	杭州金地香湖房地产开发 有限公司	杭州	房地产开发	60.00	40.00	出资设立
134	杭州金祥房地产开发有限 公司	杭州	房地产开发	-	100.00	出资设立
135	杭州朗旭投资咨询有限公 司	杭州	投资	-	100.00	出资设立
136	杭州褐石房地产开发有限 公司	杭州	房地产开发	-	51.00	出资设立
137	杭州火松投资管理有限公 司	杭州	投资	-	100.00	出资设立
138	杭州火天投资管理有限公 司	杭州	投资	-	100.00	出资设立
139	杭州长翔投资管理有限公 司	杭州	投资	-	100.00	出资设立
140	杭州金兴房地产开发有限 公司	杭州	房地产开发	-	51.00	出资设立
141	杭州火地投资管理有限公 司	杭州	投资	-	55.20	收购
142	杭州金霖房地产开发有限 公司	杭州	房地产开发	-	100.00	出资设立

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
143	杭州金运房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00	收购
144	桐庐励耘实业有限公司	桐庐	实业投资	-	100.00	收购
145	杭州金贤房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00	出资设立
146	杭州金戴房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00	出资设立
147	金地嘉禾房地产开发嘉兴有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100.00	出资设立
148	嘉兴恒地房地产开发有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100.00	出资设立
149	嘉兴金久房地产开发有限公司(注 1)	嘉兴	房地产开发	-	33.00	收购
150	嘉兴金匠房地产开发有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100.00	出资设立
151	桐乡荣金置业有限公司	桐乡	房地产开发	-	100.00	收购
152	平湖金航房地产开发有限公司	嘉兴平湖	房地产开发	-	95.58	出资设立
153	宁波金杰房地产发展有限公司	宁波	房地产开发	100.00	-	出资设立
154	宁波金翔房地产发展有限公司	宁波	房地产开发	-	100.00	出资设立
155	慈溪金启房地产开发有限公司	慈溪	房地产开发	100.00	-	出资设立
156	余姚金地房地产发展有限公司	余姚	房地产开发	-	100.00	出资设立
157	慈溪金恒房地产开发有限公司(注 1)	慈溪	房地产开发	-	50.00	出资设立
158	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	宁波	咨询	-	51.00	收购
159	宁波市鄞州金丙企业管理咨询有限公司	宁波	咨询	-	96.00	出资设立
160	宁波市鄞州金旭企业管理咨询有限公司	宁波	咨询	-	100.00	出资设立
161	宁波金睦房地产发展有限公司	宁波	咨询	-	100.00	出资设立
162	宁波瑞欣置业有限公司	宁波	房地产开发	-	97.47	收购
163	象山金进房地产发展有限公司	宁波象山县	房地产开发	-	100.00	出资设立
164	余姚金世房地产发展有限	余姚	房地产开发	-	100.00	出资设立

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
	公司					
165	余姚金馨房地产发展有限公司	余姚	房地产开发	-	100.00	收购
166	宁波金浦房地产发展有限公司	宁波	咨询	-	100.00	出资设立
167	绍兴市金地申兴房地产发展有限公司	绍兴	房地产开发	51.00	-	出资设立
168	绍兴泽重投资管理有限公司	绍兴	投资	-	100.00	出资设立
169	台州金扬房地产开发有限公司	台州	房地产开发	-	100.00	出资设立
170	瑞安市金锐房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	-	100.00	出资设立
171	瑞安市金旭房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	-	100.00	收购
172	瑞安市金航房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	-	100.00	出资设立
173	瑞安市金丰房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	-	100.00	出资设立
174	瑞安市金裕房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	-	100.00	出资设立
175	瑞安市金翔房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	-	100.00	出资设立
176	瑞安市金起房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	-	100.00	出资设立
177	金地集团金华房地产开发有限公司	金华	房地产开发	-	100.00	出资设立
178	金华市金沃房地产开发有限公司	金华	房地产开发	-	55.00	收购
179	金华市金航房地产开发有限公司	金华	房地产开发	-	51.00	收购
180	金华市世腾房地产开发有限公司(注 1)	金华	房地产开发	-	25.00	收购
181	金华市风华房地产开发有限公司	金华	房地产开发	-	55.00	收购
182	义乌市中梁创置业有限公司	金华	房地产开发	-	100.00	收购
183	金华市金旭房地产开发有限公司	金华	房地产开发	-	81.50	出资设立
184	金华市金弘房地产开发有限公司	金华	房地产开发	-	100.00	出资设立

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
185	金华市金玺房地产开发有 限公司	金华	房地产开发	-	100.00	出资设立
186	舟山金航房地产发展有限 公司	舟山	房地产开发	-	100.00	出资设立
187	舟山金昱房地产发展有限 公司	舟山	房地产开发	-	100.00	出资设立
188	福州金来房地产开发有限 公司	福州	房地产开发	-	100.00	出资设立
189	威海威高铭地置业有限公 司	威海	房地产开发	-	60.00	出资设立
190	鄂州金泓房地产开发有限 公司	鄂州	房地产开发	-	70.00	出资设立
191	鄂州葛店开发区新拓置业 发展有限公司	鄂州	房地产开发	-	80.00	收购
192	鄂州葛店开发区新展置业 发展有限公司	鄂州	房地产开发	-	80.00	收购
193	湖南金麓房地产开发有限 公司	长沙	房地产开发	70.00	-	出资设立
194	金地(集团)湖南置业有限 公司	长沙	房地产开发	19.60	78.40	出资设立
195	株洲金鸿房地产开发有限 公司	株洲	房地产开发	-	100.00	出资设立
196	江门市金地房地产开发有 限公司	江门	房地产开发	-	94.34	出资设立
197	惠州市金地房地产开发有 限公司	惠州	房地产开发	-	92.00	出资设立
198	惠州金地物业管理有限公 司	惠州	物业管理	-	100.00	收购
199	深圳市金地住宅开发有限 公司	深圳	房地产开发	100.00	-	出资设立
200	深圳市金地旧城改造开发 有限公司	深圳	房地产开发	60.00	-	出资设立
201	深圳市金地房地产项目管 理有限公司	深圳	房地产开发	90.00	10.00	出资设立
202	深圳市金地新城房地产开 发有限公司	深圳	房地产开发	100.00	-	出资设立
203	深圳市弘金地体育产业有 限公司	深圳	房地产开发及 其他综合业务	95.00	5.00	出资设立
204	深圳市金地北城房地产开 发有限公司	深圳	房地产开发	100.00	-	出资设立
205	深圳市金地宝城房地产开	深圳	房地产开发	100.00	-	出资设立

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
	发有限公司					
206	深圳市淞江康纳投资有限公司	深圳	房地产开发	-	100.00	收购
207	深圳市盛峰房地产开发有限公司	深圳	房地产开发及其他综合业务	94.38	0.14	出资设立
208	深圳市金地宾馆有限公司	深圳	服务业	80.00	20.00	出资设立
209	深圳市稳盛股权投资基金管理有限公司	深圳	投资	-	100.00	出资设立
210	深圳市金地网球中心有限公司	深圳	房地产开发及其他综合业务	95.56	4.44	出资设立
211	深圳市金地体育文化有限公司	深圳	投资	100.00	-	出资设立
212	深圳市金地物业管理有限公司	深圳	物业管理	99.00	1.00	出资设立
213	深圳市金地楼宇工程有限公司	深圳	资产管理	80.00	20.00	出资设立
214	深圳金地健康产业有限公司	深圳	商务服务业	-	100.00	出资设立
215	深圳市金地怡家物业管理有限公司	深圳	物业管理	-	100.00	收购
216	金地集团珠海投资有限公司	珠海	房地产开发	90.00	10.00	出资设立
217	珠海市格林投资有限公司	珠海	投资	100.00	-	出资设立
218	珠海市和嘉达投资咨询有限公司	珠海	房地产开发	51.00	-	收购
219	珠海市金地房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	-	100.00	出资设立
220	珠海市门道投资有限公司	珠海	投资、房地产开发	-	100.00	出资设立
221	珠海竹胜园房地产有限公司(注 1)	珠海	房地产开发	-	50.00	资产收购
222	珠海市金地高新房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	-	100.00	出资设立
223	金地房地产开发建设(横琴)有限公司	珠海	房地产开发	-	100.00	出资设立
224	佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	100.00	-	出资设立
225	佛山市南海区金地睿金房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	1.41	63.59	出资设立

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
226	佛山市南海区金地房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	100.00	-	出资设立
227	佛山市金地新华投资有限公司	佛山	投资	100.00	-	出资设立
228	佛山市三水区傲粤房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	-	94.05	出资设立
229	佛山市顺德区樾金房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	-	100.00	出资设立
230	佛山市南海区玥峰房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	-	92.24	出资设立
231	佛山市南海区峯商房地产开发有限公司(注 1)	佛山	房地产开发	-	34.00	出资设立
232	佛山南海区乾居房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	-	100.00	出资设立
233	湛江市金宝房地产开发有限公司	湛江	房地产开发	-	100.00	出资设立
234	英德市锦顺房地产开发有限公司	英德	房地产开发	-	100.00	收购
235	东莞市金地房地产投资有限公司	东莞	房地产开发	60.84	39.16	出资设立
236	东莞市金地宝岛房地产有限公司	东莞	房地产开发	100.00	-	出资设立
237	东莞市新世纪润城实业投资有限公司	东莞	房地产开发	51.00	-	出资设立
238	东莞市金地投资发展有限公司	东莞	投资	-	100.00	出资设立
239	东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司(注 1)	东莞	房地产开发	-	30.67	出资设立
240	东莞市东坑金地房地产投资有限公司(注 1)	东莞	房地产开发	-	47.55	出资设立
241	东莞市金筑置业投资有限公司	东莞	房地产开发	-	95.02	出资设立
242	东莞市金展房地产开发有限公司	东莞	房地产开发	-	100.00	出资设立
243	东莞市常平金地房地产开发有限公司	东莞	房地产开发	-	100.00	出资设立
244	南昌金来房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	94.00	出资设立
245	南昌金派房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	100.00	出资设立
246	金地商置(注 2)	百慕	投资、房地产	-	39.78	收购

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
		大	开发			
247	云南润安房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	-	70.00	收购
248	云南杰鑫宁房地产开发有限公司	云南	房地产开发	-	100.00	收购
249	海南鼎圣置业有限公司	海南	房地产开发	-	73.60	收购
250	银川金地家宜房地产开发有限公司	银川	房地产开发	100.00	-	出资设立
251	深圳市金赛威投资有限公司	深圳	投资	-	100.00	出资设立
252	深圳市新威时代投资有限公司	深圳	投资	-	100.00	出资设立
253	北京金水兴业房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	100.00	收购
254	沈阳金地至胜房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	-	100.00	出资设立
255	杭州金来房地产开发有限公司(注 1)	杭州	房地产开发	-	50.00	收购
256	长沙碧顺置业有限公司(注 1)	长沙	房地产开发	-	33.00	收购
257	辉煌商务有限公司	香港	投资	100.00	-	出资设立
258	深圳金地研发设计有限公司	深圳	设计咨询服务	90.00	10.00	出资设立
259	深圳市金地建材有限公司	深圳	建筑材料、装饰材料、五金件、电器的购销	100.00	-	出资设立
260	深圳市专美国际投资发展有限公司	深圳	投资	100.00	-	出资设立
261	山西金地慧远房地产开发有限公司	太原	房地产开发	-	100.00	出资设立
262	乐清市金扬房地产开发有限公司	乐清	房地产开发	-	100.00	出资设立
263	舟山金普房地产发展有限公司	舟山	房地产开发	-	100.00	出资设立

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

注 2：本集团持有金地商置 39.78% 的股份，为金地商置的第一大股东，其他投资方持有的表决权相对分散，本集团能够实际有效地对金地商置的财务和经营决策实施控制，因此将其纳入本集团合并财务报表的合并范围。

**(二) 最近三年及一期合并范围变化情况****1、2021 年 1-3 月合并报表范围的变化****(1) 新纳入合并范围的公司主要情况**

公司名称	新纳入合并范围的原因
山西金地慧远房地产开发有限公司	新设
乐清市金扬房地产开发有限公司	新设
舟山金普房地产发展有限公司	新设

**(2) 不再纳入合并范围的主要公司变化**

公司名称	不再纳入合并范围的原因
大连金和宏置业有限公司	注销

**2、2020 年合并报表范围的变化****(1) 2020 年新纳入合并范围的主要公司情况**

公司名称	新纳入合并范围的原因
苏州津鑫共创置业有限公司	收购
上海鑫地房地产开发有限公司	新设
上海鑫荟房地产开发有限公司	新设
大连金泓旭房地产开发有限公司	新设
宁波金浦房地产发展有限公司	新设
沈阳金胜置业有限公司	新设
苏州金瑞曦房地产开发有限公司	新设
舟山金航房地产发展有限公司	新设
苏州金瑞澄房地产开发有限公司	新设
金华市金玺房地产开发有限公司	新设
佛山市南海区玥峰房地产开发有限公司	新设
常州金悦晟房地产开发有限公司	收购
杭州天郡投资管理有限公司	收购
金华市福桥置业有限公司	收购
嘉兴睿钇置业有限公司	收购
武汉金驰耀楚置地有限公司	收购
宁波市鄞州智理企业管理咨询有限公司	收购

公司名称	新纳入合并范围的原因
北京金水兴业房地产开发有限公司	收购
东莞市东坑金地房地产投资有限公司	收购
长沙碧顺置业有限公司	收购
内蒙古华耀房地产开发有限公司(江山风华)	收购

## (2) 2020 年不再纳入合并范围的主要公司情况

公司名称	不再纳入合并范围的原因
深圳市金地佳创投资咨询有限公司	丧失控制权
上海尚骋企业管理有限公司	丧失控制权
杭州金熠房地产开发有限公司	丧失控制权
成都金沣华置业有限公司	丧失控制权
绍兴金玉企业管理咨询有限公司	丧失控制权
威新华清 (北京 ) 置业发展有限公司	丧失控制权
Gemdale 2035 Blake Street LLC	丧失控制权
温州金晞企业管理咨询有限公司	注销子公司
内蒙古弘耀房地产开发有限公司	注销子公司
沈阳金地艺境置业有限公司	注销子公司
绍兴金汉企业管理咨询有限公司	注销子公司

## 3、2019 年合并报表范围的变化

### (1) 2019 年新纳入合并范围的主要公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因
上海筑堃房地产开发有限公司	新设子公司
武汉金地弘耀置地有限公司	新设子公司
威海威高铭地置业有限公司	新设子公司
鄂州金泓房地产开发有限公司	新设子公司
余姚金世房地产发展有限公司	新设子公司
象山金进房地产发展有限公司	新设子公司
江门市金地房地产开发有限公司	新设子公司
杭州金贤房地产开发有限公司	新设子公司

公司名称	新纳入合并范围的原因
合肥金烁房地产开发有限公司	新设子公司
瑞安市金裕房地产开发有限公司	新设子公司
瑞安市金丰房地产开发有限公司	新设子公司
平湖金航房地产开发有限公司	新设子公司
石家庄稳睿房地产开发有限公司	新设子公司
佛山市顺德区樾金房地产开发有限公司	新设子公司
鄂州葛店开发区新展置业发展有限公司	收购资产新增子公司
鄂州葛店开发区新拓置业发展有限公司	收购资产新增子公司

## （2）2019 年不再纳入合并范围的主要公司情况

公司名称	不再纳入合并范围的原因
大连金地恒昌房地产开发有限公司	丧失控制权
青岛金信业房地产开发有限公司	丧失控制权
裕新(上海)电子有限公司	丧失控制权
上海利尔新材料有限公司	丧失控制权
济南金地宏远房地产开发有限公司	丧失控制权
宁波市鄞州金梁企业管理咨询有限公司	丧失控制权
宁波市鄞州智理企业管理咨询有限公司	丧失控制权
杭州金睦房地产开发有限公司	注销子公司
深圳市金地工业区改造开发有限公司	注销子公司
六盘水金地成丰房地产开发有限公司	注销子公司
沈阳卓耀投资有限公司	注销子公司
嘉兴丰悦五号企业管理合伙企业(有限合伙)	注销子公司
天津金宏置业有限公司	注销子公司

## 4、2018 年合并报表范围的变化

### （1）2018 年新纳入合并范围的主要公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因
南京金晟房地产开发有限公司	新设子公司
南京鑫宸企业管理咨询有限公司	新设子公司

公司名称	新纳入合并范围的原因
合肥金郡房地产开发有限公司	新设子公司
武汉泰达诚悦置业有限公司	新设子公司
济南鹏远置业有限公司	新设子公司
武汉金盈智宸企业咨询有限公司	新设子公司
天津金晟房地产信息咨询有限责任公司	新设子公司
天津金毅置业有限公司	新设子公司
杭州天运投资咨询有限公司	新设子公司
宁波市鄞州金旭企业管理咨询有限公司	新设子公司
瑞安市金锐房地产开发有限公司	新设子公司
广州金益房地产开发有限公司	新设子公司
宁波金睦房地产发展有限公司	新设子公司
上海安洋木业有限公司	收购资产新增子公司
上海合树置业有限公司	收购资产新增子公司
英德市锦顺房地产开发有限公司	收购资产新增子公司
桐庐励耘实业有限公司	收购资产新增子公司
深圳市我们投资发展有限公司	收购资产新增子公司
武汉市金地金泰置业有限公司	收购资产新增子公司
金牛投资(香港)有限公司	收购资产新增子公司
惠州金地物业管理有限公司	收购资产新增子公司
深圳市金地怡家物业管理有限公司	收购资产新增子公司
永胜投资管理有限公司	收购资产新增子公司
金华市风华房地产开发有限公司	表决权发生变更
金华市世腾房地产开发有限公司	表决权发生变更
金华市金航房地产开发有限公司	表决权发生变更
金华市金沃房地产开发有限公司	表决权发生变更

## (2) 2018 年不再纳入合并范围的主要公司情况

公司名称	不再纳入合并范围的原因
宁波梅山保税港区协足房产投资咨询有限公司	注销子公司
上海深翔房地产发展有限公司	注销子公司
天津高置房地产信息咨询有限公司	注销子公司
河南金地实现房地产开发有限公司	处置子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
上海志韬汽车零部件有限公司	处置子公司
嘉兴胜信投资合伙企业(有限合伙)	处置子公司
西安朔坤房地产开发有限公司	丧失控制权
天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	丧失控制权
杭州天郡投资管理有限公司	丧失控制权
杭州火地投资管理有限公司	丧失控制权
杭州火丰投资管理有限公司	丧失控制权
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	丧失控制权

## 四、发行人报告期内的主要财务指标

### （一）报告期内主要财务指标

项目	2021年 3月31日	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
流动比率	1.43	1.41	1.44	1.62
速动比率	0.60	0.59	0.70	0.82
资产负债率（母公司）	88.90%	88.26%	86.99%	84.47%
资产负债率（合并报表）	77.81%	76.59%	75.40%	76.12%
每股净资产（元/股）	21.09	20.83	18.25	14.73
归属于发行人股东的每股净资产（元/股）	12.86	12.73	11.98	10.29
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述各指标计算公式如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- （3）资产负债率（母公司）=母公司负债/母公司资产
- （4）资产负债率（合并报表）=合并报表负债/合并报表资产
- （5）每股净资产=净资产/期末总股本
- （6）归属于发行人股东的每股净资产=归属于母公司所有者权益/期末股本总额
- （7）贷款偿还率 = 实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- （8）利息偿还率 = 实际支付利息/应付利息

项目	2021 年 1-3 月 <sup>5</sup>	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次/期）	120.35	233.45	326.09	613.14
存货周转率（次/期）	0.18	0.34	0.30	0.29
总资产周转率（次/期）	0.13	0.23	0.21	0.41
利息保障倍数（倍）	-	4.00	4.58	4.60
每股经营活动的现金流量（元/股）	-1.14	1.66	1.75	-0.41
每股净现金流量（元/股）	0.02	2.01	0.76	3.19
归属于发行人股东的净利润（万元）	56,492.64	1,039,778.67	1,007,524.29	809,842.21
归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）	53,220.80	977,584.37	904,086.01	698,702.51
EBITDA（万元）	-	2,353,234.01	2,252,696.01	1,697,069.51
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	4.09	4.63	4.65
现金利息保障倍数（倍）	-	3.21	3.50	1.27
EBITDA 全部债务比	-	0.08	0.09	0.08

注：上述各指标计算公式如下：

- （1）应收账款周转率=营业总收入/应收账款年初年末平均值
- （2）存货周转率=营业成本/存货年初年末平均值
- （3）总资产周转率=营业收入/资产总计年初年末平均值
- （4）利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用）
- （5）每股经营活动的现金流量=当期经营活动产生的现金流量净额/期末总股本
- （6）每股净现金流量=当期现金及现金等价物净增加额/期末总股本
- （7）归属于发行人股东的净利润=净利润-少数股东损益
- （8）归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润=净利润-少数股东损益-税后非经常性损益
- （9）EBITDA = 利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- （10）EBITDA 利息保障倍数 = （EBITDA）/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）
- （11）现金利息保障倍数 = （经营活动产生的现金流量净额 + 现金利息支出 + 所得税付现）/ 现金利息支出
- （12）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债
- （13）EBITDA 全部债务比 = EBITDA/全部债务

<sup>5</sup> 2021 年 1-3 月财务指标经年化

## （二）报告期内净资产收益率及每股收益

按照中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订），公司报告期内的净资产收益率和每股收益如下：

项目	报告期间	加权平均 净资产收益率 (%)	每股收益	
			基本每股收益 (元/股)	稀释每股收益 (元/股)
归属于公司普通股 股东的净利润	2020 年度	18.55	2.30	2.30
	2019 年度	20.14	2.23	2.23
	2018 年度	18.66	1.79	1.79
扣除非经常性损益 后归属于公司普通 股股东的净利润	2020 年度	17.44	2.17	2.17
	2019 年度	18.07	2.00	2.00
	2018 年度	16.10	1.55	1.55

上述财务指标计算如下：

$$1、\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P<sub>0</sub> 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；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 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；E<sub>j</sub> 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；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

### 2、基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P<sub>0</sub> 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；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 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；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股

等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

### 3、稀释每股收益

稀释每股收益 =  $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi - M0 - Sj \times Mj - M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 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，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对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和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

## 五、非经常性损益

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

公司最近三年及一期非经常性损益情况如下：

单位：万元				
项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置损益	-87.28	137.48	172.52	98.98
计入当期损益的政府补助（但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	2,000.47	12,743.75	6,511.26	5,009.43
非货币性资产交换损益	-	55,626.99	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-	-

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,540.96	-9,338.53	9,650.76	3,447.85
对外委托贷款取得的损益	-	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	65,340.97	43,614.88	34,096.56
股权出售取得的投资收益	0.05	20,195.94	36,414.87	39,411.32
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,173.41	-31,238.82	-20,655.86	-6,736.67
其他符合非经常性损益定义的损益项目	22.58	-58,173.00	37,087.43	86,284.52
所得税影响额	-1,331.57	-12,776.01	-17,569.46	-13,129.38
少数股东权益影响额（税后）	-1,046.79	19,675.54	8,211.89	-37,342.92
合计	3,271.84	62,194.31	103,438.28	111,139.69

## 六、管理层讨论与分析

公司管理层以最近三年的财务数据为基础，对公司资产负债结构、现金流量、盈利能力、偿债能力和营运能力等进行了分析和讨论。

### （一）资产负债分析

#### 1、资产构成情况分析

公司最近三年及一期末资产的总体构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	34,792,683.38	81.09%	32,257,315.32	80.32%	27,082,322.28	80.89%	22,763,740.05	81.78%
非流动资产	8,115,040.12	18.91%	7,905,643.18	19.68%	6,399,274.23	19.11%	5,071,763.21	18.22%
资产总计	42,907,723.50	100.00%	40,162,958.51	100.00%	33,481,596.51	100.00%	27,835,503.27	100.00%

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司资产总额分别为 27,835,503.27 万元、33,481,596.51 万元、40,162,958.51 万元及 42,907,723.50 万元。近

三年，公司资产规模逐年增长，主要系流动资产增长所致。随着公司业务规模的逐步扩大，总资产整体呈现增长趋势。

从资产结构分析，2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 81.78%、80.89%、80.32%及 81.09%，流动资产占总资产比例较高，与房地产行业的特点相符合。

#### （1）流动资产分析

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年一季度末，发行人流动资产构成情况如下表：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	5,429,117.95	15.60%	5,419,740.43	16.80%	4,514,195.19	16.67%	4,400,957.85	19.33%
交易性金融资产	-	-	-	-	1,947.00	0.01%	-	-
存货	20,101,300.62	57.77%	18,760,792.25	58.16%	13,978,266.68	51.61%	11,211,663.46	49.25%
应收票据	4,992.84	0.01%	3,597.62	0.01%	226.92	0.00%	-	-
应收账款	48,286.34	0.14%	43,378.63	0.13%	28,570.57	0.11%	10,326.99	0.05%
预付款项	116,057.65	0.33%	158,163.49	0.49%	55,617.15	0.21%	92,012.42	0.40%
其他应收款	7,749,644.76	22.27%	6,702,478.21	20.78%	7,774,162.36	28.71%	6,374,181.70	28.00%
一年内到期的非流动资产	177,607.46	0.51%	196,054.41	0.61%	2,081.96	0.01%	-	-
其他流动资产	1,165,675.75	3.35%	973,110.28	3.02%	727,254.45	2.69%	674,597.63	2.96%
流动资产合计	34,792,683.38	100.00%	32,257,315.32	100.00%	27,082,322.28	100.00%	22,763,740.05	100.00%

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司流动资产金额分别为 22,763,740.05 万元、27,082,322.28 万元、32,257,315.32 万元及 34,792,683.38 万元，整体呈增长趋势。公司流动资产主要为存货、其他应收款和货币资金，2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末占流动资产比例合计分别为 96.59%、96.99%、95.74%及 95.65%。流动资产主要科目分析如下：

##### 1) 货币资金

公司货币资金构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
现金	290.19	0.01%	162.69	0.00%	141.03	0.00%	181.95	0.00%
银行存款	5,425,717.78	99.94%	5,416,102.71	99.93%	4,509,622.09	99.90%	4,170,772.63	94.77%
其他货币资金	3,109.98	0.06%	3,475.02	0.06%	4,432.07	0.10%	230,003.27	5.23%
合计	5,429,117.95	100.00%	5,419,740.43	100.00%	4,514,195.19	100.00%	4,400,957.85	100.00%

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司的货币资金分别为 4,400,957.85 万元、4,514,195.19 万元、5,419,740.43 万元及 5,429,117.95 万元。2020 年末公司货币资金较 2019 年末增长 20.06%，主要是由于公司银行存款增长所致。公司货币资金主要由银行存款构成。

## 2) 应收账款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司的应收账款账面价值分别为 10,326.99 万元、28,570.57 万元、43,378.63 万元及 48,286.34 万元，分别占流动资产的 0.05%、0.11%、0.13% 及 0.14%，上述占比很小，与房地产行业的销售模式相符合。2019 年末应收账款较 2018 年末增长 176.66%，主要是由于商务服务应收款增长。2020 年末应收账款较 2019 年末增加 51.83%，主要是由于物业费应收款增加。

公司应收账款账龄结构如下：

单位：万元

账龄	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面原值	比例	账面原值	比例	账面原值	比例
1 年以内	42,575.46	95.11%	28,282.37	95.30%	9,898.34	92.62%
1 至 2 年	972.28	2.17%	1,391.20	4.69%	588.37	5.50%
2 至 3 年	1,211.61	2.71%	-	-	79.16	0.74%
3 年以上	4.50	0.01%	4.50	0.01%	121.40	1.14%
合计	44,763.85	100.00%	29,678.07	100.00%	10,687.28	100.00%

从应收账款账龄结构上看，报告期内公司 1 年以内的应收账款占比均在 90% 以上，应收账款坏账风险较小。

### 3) 预付款项

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司的预付款项分别为 92,012.42 万元、55,617.15 万元、158,163.49 万元及 116,057.65 万元，分别占公司流动资产的 0.40%、0.21%、0.49% 及 0.33%。预付款项的波动主要是由于公司预付地价款变动、预付转入存货所致。2019 年末预付款项较 2018 年末减少 39.55%，主要是由于预付款结转存货。2020 年末预付款项较 2019 年末增加 184.38%，主要是由于预付土地款增加。2021 年一季度末预付款项较年初减少 26.62%，主要是由于预付土地款转存货。

公司预付款项构成情况如下：

单位：万元

账龄	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	94,113.08	81.09%	138,373.74	87.49%	41,348.47	74.35%	82,860.22	90.05%
1-2 年	12,249.17	10.55%	10,843.37	6.85%	7,974.16	14.34%	5,313.80	5.78%
2-3 年	2,866.62	2.47%	2,893.48	1.83%	4,490.88	8.07%	2,363.13	2.57%
3 年以上	6,828.78	5.88%	6,052.90	3.83%	1,803.64	3.24%	1,475.28	1.60%
合计	116,057.65	100.00%	158,163.49	100.00%	55,617.15	100.00%	92,012.42	100.00%

### 4) 其他应收款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司其他应收款账面价值分别 6,374,181.70 万元、7,774,162.36 万元、6,702,478.21 万元及 7,749,644.76 万元。其他应收款的主要构成如下：

单位：万元

其他应收款性质	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
往来款	7,080,926.50	90.41%	6,287,282.79	92.83%	7,016,492.45	89.49%	5,861,248.85	91.13%
保证金、押金	571,742.57	7.30%	355,332.83	5.25%	617,175.27	7.87%	227,798.32	3.54%
备用金	25,758.16	0.33%	17,641.29	0.26%	14,399.48	0.18%	12,556.85	0.20%

其他应收款性质	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代垫款	136,855.20	1.75%	98,048.38	1.45%	185,955.10	2.37%	321,986.63	5.00%
合作诚意金	7,361.74	0.09%	6,471.72	0.10%	3,419.02	0.04%	564.86	0.01%
其他	9,146.32	0.12%	8,390.41	0.12%	3,634.70	0.05%	7,543.53	0.12%
账面原值合计	7,831,790.49	100.00%	6,773,167.41	100.00%	7,841,076.03	100.00%	6,431,699.04	100.00%
坏账准备/信用损失准备	82,145.72	1.05%	81,340.15	1.20%	72,115.66	0.92%	65,872.31	1.02%
账面价值合计	7,749,644.76	-	6,691,827.26	-	7,768,960.36	-	6,365,826.73	-
应收利息					-	-	3,035.43	-
应收股利	-	-	10,650.95	-	5,202.00	-	5,319.55	-
账面价值总计	7,749,644.76	-	6,702,478.21	-	7,774,162.36	-	6,374,181.70	-

公司其他应收款主要由往来款、保证金、押金和代垫款组成，报告期内上述三项合计占其他应收款的比例分别为 99.67%、99.73%、**99.53%**和 **99.46%**。2019 年末较 2018 年末增长 21.96%，主要是合作项目往来增加。保证金、押金占比分别为 3.54%、7.87%和 5.25%，主要为公司在土地招拍挂出让活动中缴纳的履约保证金；代垫款占比分别为 5.00%、2.37%和 1.45%，主要为项目先行代客户缴纳的物业维修基金等款项。

其他应收款中占比最高的为往来款，最近三年及一期的占比分别为 91.13%、89.48%、92.83%和 **90.40%**，金额分别为 5,861,248.85 万元、7,016,492.45 万元、6,287,282.79 万元和 **7,071,732.11 万元**。往来款主要为公司联营、合营公司根据开发项目进展情况，向公司拆借项目开发所需资金产生；报告期内，由于核心城市房地产市场向好，土地价格不断提升，土地市场竞争激烈，房地产企业较多采用股权合作方式进行土地投资，公司在报告期内增加股权合作项目，合营、联营企业数量和规模不断增加，其他应收款往来方数量与金额也相应增加。

报告期内公司其他应收款金额前五名的情况如下表所示：

单位：万元

期间	前五大其他应收款单位	是否为关联方	房地产开发或其他相关资质	金额	占比	形成原因	回款安排	可回收性
2021 年一季度末	深圳市国润金海房地产有限公司	是	房地产开发	265,608.75	3.43%	项目开发投入	销售回款后收回	可回收
	南京威磐房地产开发有限公司	是	房地产开发	189,277.09	2.44%	项目开发投入	销售回款后收回	可回收
	星隆置业（苏州）有限公司	否	房地产开发	155,820.83	2.01%	少数股东预分红	2022 年 6 月	可回收
	武汉金悦鑫汉和置业有限公司	是	房地产开发	115,875.46	1.50%	项目开发投入	销售回款后收回	可回收
	南京矿利金房地产开发有限公司	是	房地产开发	108,266.60	1.40%	项目开发投入	销售回款后收回	可回收
	合计			834,848.73	10.77%			
2020 年末	深圳市国润金海房地产有限公司	是	房地产开发	260,860.80	3.85%	项目开发投入	项目销售回款后收回	可回收
	南京威磐房地产开发有限公司	是	房地产开发	184,955.32	2.73%	项目开发投入	项目销售回款后收回	可回收
	星隆置业（苏州）有限公司	否	房地产开发	155,820.83	2.30%	少数股东预分红	预计 2022 年中	可回收
	东莞市嘉悦房地产开发有限公司	是	房地产开发	132,017.20	1.95%	项目开发投入	项目回款后收回	可回收
	南京矿利金房地产开发有限公司	是	房地产开发	130,604.79	1.93%	项目开发投入	项目回款后收回	可回收
	合计			864,258.93	12.76%			
2019 年末	天津金地风华房地产开发有限公司	是	房地产开发	347,541.04	4.43%	项目开发投入	项目已开盘，销售回款后收回	可以收回
	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	是	房地产开发	234,609.88	2.99%	项目开发投入	项目已开盘	可以收回
	星隆置业（苏州）有限公司	否	房地产开发	226,120.00	2.88%	少数股东预分红	2022 年 5 月	可以收回
	济南海盈房地产开发有限公司	是	房地产开发	165,305.55	2.11%	项目开发投入	销售回款后收回	可以收回
	合肥金玖房地产开发有限公司	是	房地产开发	157,873.72	2.01%	项目开发投入	销售回款后收回	可以收回
	合计			1,131,450.20	14.42%			
2018 年末	天津金地风华房地产开发有限公司	是	房地产开发	344,596.25	5.36%	项目开发投入	项目已开盘，销售回款后收回	可以收回
	上海祝金房地产发展有限公司	是	房地产开发	289,985.94	4.51%	项目开发投入	项目已开盘，销售回款后收回	可以收回
	星隆置业（苏州）有	否	房地产开发	208,396.63	3.24%	少数股东	2022 年 5 月	可以

期间	前五大其他应收款单位	是否为关联方	房地产开发或其他相关资质	金额	占比	形成原因	回款安排	可回收性
	限公司					预分红		收回
	金地大百汇	是	房地产开发	186,971.78	2.91%	项目开发投入	已收回大部分，剩余部分销售回款后收回	可以收回
	温州诚裕置业有限公司	是	房地产开发	144,944.71	2.25%	项目开发投入	销售回款后收回	可以收回
	<b>合计</b>			<b>1,174,895.31</b>	<b>18.27%</b>			

公司与联合营公司的往来款与房地产投资项目有关，通常在项目开发进展中根据资金需求拆借而产生，在项目取得销售回款后收回。截至本募集说明书摘要出具日，公司主要项目均运营情况良好，预计将不会出现重大坏账情况。公司已对报告期内主要往来款作出较为明确的回款安排，预计均可收回。

公司信用减值计提政策为：对于按摊余成本计量的其他金融资产(主要系其他应收款)，按照新金融工具准则的要求采用三阶段模型计量预期信用损失，依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按12个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。

最近三年及一期，公司对其他应收款信用损失准备分别为65,872.31万元，72,115.66万元、81,340.15万元及**82,145.73万元**。2018年以来计提金额较大，主要是由于考虑受限价、限售等政策影响，相关合营企业对合作开发项目计提了存货跌价准备，公司综合考虑相关合营企业项目开发的情况，对合营企业往来款的可回收性进行了评估并单项计提了坏账准备。

公司对合营、联营企业的资金拆借行为严格遵守与合营、联营方的合作约定，保证双方同比例出资；同时严格遵守关联交易管理制度规定的关联交易价格的确定和管理、关联交易的审批权限与程序、关联交易合同的执行、资金往来事项及规范、关联方资金往来支付程序、资金往来的监督和责任等审批规范和操作流程执行。

公司其他应收款分为经营性其他应收款和非经营性其他应收款，划分标准和认定依据为是否与主营业务日常经营活动相关，以及是否具有商业实质。根据上述认定依据，报告期内，公司不存在控股股东及关联方资金占用情况，其他应收款均为与公司业务日

常经营活动相关，具有商业实质的经营性其他应收款，符合相关法律、法规的要求。公司承诺本次债券存续期内将不新增非经营性大额资金拆借。

### 5) 存货

公司存货构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
库存材料	1,951.89	0.01%	2,858.08	0.02%	4,741.24	0.03%	2,051.06	0.02%
库存商品	2,013.71	0.01%	401.73	0.00%	5,061.32	0.04%	4,954.11	0.04%
房地产开发成本	17,090,948.62	85.02%	15,547,681.99	82.87%	12,745,032.49	91.18%	10,082,795.57	89.93%
房地产开发产品	3,006,386.40	14.96%	3,209,850.45	17.11%	1,223,431.63	8.75%	1,121,862.72	10.01%
合计	20,101,300.62	100.00%	18,760,792.25	100.00%	13,978,266.68	100.00%	11,211,663.46	100.00%

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司的存货账面价值分别为 11,211,663.46 万元、13,978,266.68 万元、18,760,792.25 万元及 20,101,300.62 万元，分别占流动资产的 49.25%、51.61%、58.16%及 57.77%，存货为公司占比最高的资产。2020 年末公司存货较 2019 年末增长了 34.21%，主要是开发项目增加。2019 年末公司存货较 2018 年末增长了 24.68%，主要是土地储备和开发规模增长。从存货构成结构来看，存货主要为房地产开发成本，占存货账面价值的 80%以上。

最近一年末，公司房地产开发成本具体构成如下：

单位：亿元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额	2020 年末余额
北京金盏项目	2018 年 5 月	2021 年 1 月	48.79	13.53
北京大兴项目	2018 年 5 月	2021 年 3 月	54.91	9.88
北京大湖风华	2018 年 12 月	2022 年 6 月	28.97	20.10
广州荔湖城	2010 年 3 月	2021 年 5 月	173.72	13.91

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额	2020 年末余额
广州金地壹阅府	2017 年 4 月	2021 年 3 月	31.61	17.68
广州白云金地云庭	2017 年 6 月	2021 年 4 月	13.83	12.43
广州天河广氮项目	2020 年 6 月	2022 年 9 月	29.92	11.27
上海松江车墩	2016 年 5 月	2021 年 9 月	12.87	1.94
上海长宁新华路项目	2019 年 11 月	2022 年 6 月	9.91	6.88
上海徐汇项目	2019 年 5 月	2021 年 12 月	31.05	25.30
上海西虹桥	2020 年 6 月	2022 年 8 月	41.75	31.61
上海马陆项目	2020 年 8 月	2022 年 10 月	38.24	27.38
上海嘉定北项目	2020 年 8 月	2022 年 9 月	58.70	44.05
上海松江中山街道	未开工	2023 年 3 月	103.00	62.30
上海自在城	2013 年 8 月	2021 年 11 月	70.80	3.32
天津长湖湾	2013 年 7 月	2021 年 3 月	35.37	1.41
天津滨海新区北疆港项目	2018 年 6 月	2021 年 8 月	31.34	26.55
天津精武镇 2 号地	2018 年 7 月	已竣工	22.24	-
天津精武镇 5 号地	2018 年 7 月	已竣工	19.13	-
天津西青区精武镇 7 号地项目	2018 年 11 月	已竣工	17.74	-
重庆大渡口项目-琅泽	2017 年 9 月	2021 年 5 月	66.67	29.29
重庆大渡口项目-佳誉	2017 年 7 月	2021 年 11 月	50.79	21.47
重庆大渡口滨江项目(注 1)	2020 年 2 月	2022 年 5 月	21.07	-
沈阳金地樾檀山	2017 年 10 月	2021 年 4 月	45.22	20.74
沈阳金地名著项目	2017 年 9 月	已竣工	3.90	-
沈阳金地宸颂	2018 年 3 月	2021 年 1 月	3.09	0.22
沈阳金地峯汇	2018 年 4 月	2021 年 7 月	34.45	24.62
沈阳新宏久北	2019 年 6 月	2021 年 8 月	5.12	4.42
沈阳金地艺华年(注 2)	2019 年 8 月	2021 年 4 月	7.43	5.47
沈阳檀悦北项目	2020 年 8 月	2022 年 8 月	11.34	5.51
沈阳鸭绿江	2014 年 5 月	已竣工	16.15	-
沈阳艺境	2013 年 5 月	已竣工	33.80	-
南京江北 G04 项目	2019 年 1 月	2021 年 11 月	49.78	29.42
南京河西南项目	2016 年 1 月	2022 年 12 月	52.80	11.00
武汉白沙洲 173 地	2018 年 5 月	2021 年 1 月	19.63	16.91

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额	2020 年末余额
块				
武汉金地朗悦里(注 2)	2020 年 4 月	2022 年 12 月	8.76	5.02
武汉悦江时代	2016 年 5 月	2021 年 11 月	69.97	20.10
成都双流协和 83 亩地块	2018 年 6 月	已竣工	23.58	-
成都金牛抚琴 16 亩项目(注 1)	2020 年 3 月	2021 年 12 月	7.70	-
成都青羊灯笼街 8 亩	2020 年 4 月	2022 年 3 月	4.58	3.39
成都青羊万家湾-金地自在坊	2018 年 8 月	已竣工	4.30	-
西安西沔公元	2011 年 2 月	2022 年 6 月	245.61	74.65
西安大寨路	2015 年 1 月	2023 年 7 月	80.75	10.60
西安金地格林云上	2019 年 5 月	2021 年 11 月	13.87	7.57
西安国港 60 亩项目	2020 年 9 月	2022 年 12 月	12.44	5.46
西安唐华路项目二期	2016 年 4 月	2021 年 1 月	28.16	4.94
邯郸备件厂项目	2020 年 11 月	2023 年 4 月	5.15	2.36
石家庄正定新区项目	2019 年 7 月	2021 年 8 月	11.63	8.81
石家庄翟营大街项目	2019 年 11 月	2022 年 6 月	6.62	4.26
廊坊安次项目	2019 年 12 月	2022 年 10 月	48.74	25.23
太原晋阳湖项目	2019 年 7 月	2023 年 5 月	36.04	11.81
郑州金地格林小城	2014 年 11 月	2021 年 8 月	29.76	2.48
郑州金地名悦轩	2018 年 4 月	2021 年 1 月	16.80	0.21
郑州金地滨河风华苑	2018 年 9 月	2021 年 10 月	19.17	15.21
郑州金地公园里	2020 年 3 月	2022 年 6 月	14.66	4.78
郑州金地拾光春晓园	2020 年 9 月	2022 年 10 月	11.27	6.74
大连由家村 140 项目 E 地块	未开工	2024 年 9 月	55.42	24.59
长春金地名悦项目	2018 年 9 月	2021 年 2 月	1.61	0.06
长春金地风华雅筑	2019 年 5 月	已竣工	10.54	-
长春金地江山风华项目	2019 年 10 月	2021 年 9 月	32.33	20.32
长春金地新明街项目	2019 年 10 月	2022 年 6 月	9.49	5.91
哈尔滨金地名悦项目	2019 年 4 月	2021 年 8 月	13.95	10.92
哈尔滨金地风华雅筑	2020 年 4 月	2022 年 10 月	9.28	5.59

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额	2020 年末余额
项目				
哈尔滨峯范项目南	2020 年 10 月	2023 年 8 月	25.37	13.85
哈尔滨峯范项目北	2020 年 8 月	2023 年 6 月	21.99	13.02
呼和浩特帅家营项目 (注 2)	2019 年 9 月	2021 年 12 月	56.10	33.65
呼和浩特金地名京项目	2019 年 6 月	2021 年 5 月	17.95	10.39
呼和浩特毫沁营项目	2020 年 4 月	2022 年 7 月	10.79	7.05
呼和浩特保全庄北项目	2020 年 9 月	2024 年 9 月	30.36	16.30
呼和浩特古楼西项目	2020 年 6 月	2022 年 12 月	5.58	3.38
呼和浩特市保全庄项目	未开工	2023 年 9 月	25.16	8.98
苏州浅山风华雅苑	2017 年 11 月	已竣工	12.84	-
苏州科技城西	2020 年 3 月	2022 年 4 月	32.04	21.59
苏州浒墅关项目	2020 年 7 月	2022 年 6 月	8.75	5.95
苏州盘蠡路项目	2020 年 8 月	2022 年 4 月	7.10	5.14
太仓万达北	2020 年 8 月	2022 年 10 月	22.68	14.97
扬州 GZ215 项目	未开工	2022 年 10 月	28.63	17.40
常州棕榈路(注 2)	2019 年 9 月	2021 年 7 月	19.78	15.01
济南韩仓河 A2 地块	2018 年 12 月	已竣工	7.21	-
青岛连江路项目 3093 地块一期	2018 年 9 月	2021 年 5 月	24.46	14.36
烟台格林世界	2013 年 3 月	2023 年 12 月	33.11	1.34
烟台卧龙项目	2019 年 4 月	2021 年 7 月	14.34	9.55
来安金地都会艺境	2018 年 1 月	已竣工	11.53	-
合肥金地自在城项目	2018 年 8 月	2021 年 7 月	44.78	32.72
合肥庐阳 N1904 项目	2020 年 10 月	2022 年 10 月	8.13	4.31
杭州水云城	2017 年 12 月	已竣工	21.44	-
杭州金地玖峯汇	2017 年 12 月	2021 年 3 月	57.00	11.32
杭州桐庐经开项目	2018 年 9 月	已竣工	2.58	-
杭州拱墅运河项目	2019 年 7 月	2021 年 12 月	28.41	22.22
杭州戴村项目	2020 年 6 月	2022 年 6 月	12.22	7.31
杭州近江四合一项目 (注 1)	2019 年 11 月	2022 年 9 月	42.40	-

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额	2020 年末余额
嘉兴油车港北项目	2018 年 6 月	已竣工	11.65	-
嘉兴科技城项目	2018 年 11 月	已竣工	12.24	-
桐乡万卷风华项目(注 3)	2019 年 11 月	2021 年 11 月	23.05	21.69
平湖新埭项目	2019 年 9 月	2021 年 10 月	15.09	10.98
嘉兴海盐盈都海棠湾西侧地块	2019 年 11 月	2021 年 12 月	5.88	4.31
嘉兴恬园路地块	2020 年 3 月	2021 年 12 月	8.90	6.64
宁波华著府(鄞州区 A1-3 项目)	2018 年 12 月	已竣工	6.03	-
宁波华章府	2019 年 4 月	已竣工	7.66	-
象山县丹东街道原华翔 4S 店及东侧地块项目	2019 年 12 月	2021 年 9 月	6.27	4.17
宁波余姚兰馨公寓北地块项目	2019 年 11 月	2021 年 9 月	7.41	5.49
余姚兰馨公寓南项目(注 2)	2019 年 12 月	2021 年 6 月	4.55	4.76
宁波北仑区中心城东南片区地块项目	2020 年 11 月	2022 年 7 月	17.46	12.44
绍兴上虞城北 49 项目	2019 年 7 月	2021 年 9 月	11.20	9.62
台州金地中城广场	2019 年 8 月	2021 年 10 月	17.54	12.54
台州体育场南侧地块	2020 年 8 月	2022 年 7 月	21.10	12.71
瑞安都会壹号(金雅苑)	2018 年 5 月	已竣工	9.38	-
都会外滩(熙悦花苑)	2018 年 8 月	2021 年 6 月	16.03	14.93
瑞安江山壹品(金熙花苑)	2018 年 7 月	2021 年 11 月	18.75	16.63
瑞安金地金城广场	2019 年 8 月	2022 年 3 月	11.53	9.43
瑞安金地江山风华	2019 年 12 月	2021 年 11 月	6.94	5.63
瑞安市塘下中心区 C-8-3 地块	2020 年 9 月	2022 年 4 月	13.42	9.39
瑞安市塘下中心区 F-1-2 地块	2020 年 12 月	2022 年 7 月	5.55	3.74
金华金地大境花园项目	2018 年 6 月	2021 年 10 月	33.75	11.66
金华峰汇花园项目	2020 年 9 月	2022 年 8 月	19.80	11.74
金华湖塘月色花园	2020 年 9 月	2022 年 8 月	21.65	11.92

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额	2020 年末余额
舟山市新城 LC-13-03-27a 地块 (中梁首府南侧)	2020 年 7 月	2022 年 11 月	7.02	4.21
宁波舟山未来社区项目	未开工	2023 年 12 月	27.28	3.00
福州闽侯县苏洋上盖 04、05 地块项目	2020 年 12 月	2022 年 4 月	20.08	12.13
厦门翔安项目	2020 年 3 月	2021 年 12 月	13.73	11.10
漳州角美 02 地块	2020 年 5 月	2022 年 5 月	13.20	9.25
威海高区西海岸项目	2020 年 3 月	2023 年 5 月	16.10	7.62
襄阳金地云栖天悦	2020 年 4 月	2022 年 6 月	17.92	9.85
鄂州金地中梁棠境	2019 年 7 月	2021 年 7 月	10.24	7.07
鄂州葛店 063 地块	未开工	2023 年 3 月	15.79	8.22
鄂州金地东方艺境	2019 年 7 月	2021 年 8 月	13.03	18.81
长沙三千府	2011 年 6 月	2023 年 6 月	43.58	1.01
长沙格林公馆	2015 年 1 月	已竣工	6.64	-
长沙南城铂悦花园项目	2018 年 9 月	已竣工	12.28	-
长沙金地艺境花园	2019 年 9 月	2021 年 10 月	12.95	7.29
长沙星沙星荟(注 3)	2018 年 7 月	2021 年 4 月	5.35	4.07
株洲 279 地块	未开工	2023 年 6 月	18.24	3.47
江门金地名悦项目	2019 年 12 月	2021 年 11 月	10.81	6.68
深圳龙城中央	2013 年 9 月	已竣工	52.87	-
珠海动力港(注 4)	2005 年 8 月		12.57	0.72
珠海扑满花园	2011 年 10 月	2024 年 7 月	18.93	0.57
佛山金地艺境花园	2018 年 2 月	已竣工	12.37	-
佛山金地新翠园	2019 年 8 月	2021 年 4 月	14.24	9.86
佛山金地悦江学尚府	2020 年 4 月	2022 年 7 月	6.95	4.21
佛山水头 2 号	未开工	2022 年 10 月	7.24	2.16
佛山太平项目	2020 年 12 月	2022 年 8 月	2.40	1.18
湛江金地自在城	2020 年 1 月	2021 年 12 月	36.12	13.85
湛江金地名京项目	未开工	2023 年 6 月	4.65	1.96
清远金地英德格林公馆	2018 年 9 月	2021 年 10 月	12.60	5.41
东莞湖岸风华项目	2018 年 11 月	已竣工	2.70	-

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额	2020 年末余额
东莞板石项目	2020 年 3 月	2021 年 12 月	10.84	7.90
东莞金地城市广场	2020 年 10 月	2022 年 6 月	6.07	3.03
东莞金地格林名轩	未开工	2022 年 8 月	4.03	2.70
东莞常平名著花园项目	未开工	2022 年 10 月	32.04	9.92
南昌九龙湖项目	2020 年 5 月	2022 年 7 月	18.00	11.64
南昌县迎富大道 055 地块	未开工	2022 年 11 月	5.76	1.29
贵阳后巢乡项目	2019 年 9 月	2021 年 9 月	43.80	25.07
昆明海埂路项目	2013 年 9 月	2025 年 4 月	58.50	6.40
昆明海埂路三期	2017 年 4 月	2021 年 6 月	36.81	2.30
昆明金地云泊花园	2019 年 3 月	2021 年 6 月	30.49	14.70
昆明太平新城项目	2020 年 6 月	2022 年 6 月	75.60	17.65
海南金地自在城	2017 年 1 月	2022 年 1 月	38.14	2.08
银川金凤 202 亩项目	2020 年 12 月	2023 年 8 月	23.60	8.75
淮安金地中心	2016 年 3 月	2021 年 4 月	16.30	3.37
The Blake Project	2017 年 11 月	已竣工	2.70	-
85 Cleaveland Project	2018 年 4 月	2022 年 1 月	2.70	0.60
南通金地繁茂花园	2018 年 9 月	已竣工	16.50	-
Dexter	2018 年 5 月	2022 年 5 月	1.77	2.01
Mueller Medical Office	2019 年 7 月	2022 年 5 月	1.96	0.42
廊坊固安项目	未开工	2023 年 10 月	16.96	8.93
唐山金地御峯	2020 年 10 月	2023 年 6 月	21.00	6.83
其他				1.29
合计				<b>1,560.44</b>

注 1：系因处置子公司而减少。

注 2：系因收购子公司而增加。

注 3：系因合并范围变更而增加。

注 4：可开发部分已竣工，剩下土地因政府规划调整，将由政府收储。

最近一年末，公司房地产开发产品具体构成如下：

单位：万元

项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额
北京顺义项目	2016 年 10 月	5,324.96
北京金盏项目	2020 年 12 月	310,793.92
北京大兴项目	2020 年 9 月	2,408.31
广州荔湖城	2020 年 8 月	39,773.58
广州天河金地公馆	2019 年 7 月	2,224.82
广州金地壹阅府	2020 年 6 月	79,676.05
上海格林郡	2009 年 5 月	21,026.70
上海格林世界	2011 年 12 月	3,817.97
上海天境	2018 年 1 月	44,072.08
上海天御	2011 年 12 月	2,949.62
上海艺华年	2015 年 6 月	2,763.51
上海松江车墩	2019 年 10 月	3,509.35
上海金地自在城	2020 年 12 月	54,274.66
上海九亭	2019 年 6 月	17,608.27
上海金地虹桥世家	2019 年 12 月	-
天津国际广场	2016 年 1 月	45,899.92
天津长湖湾	2020 年 11 月	9,048.05
天津双港	2017 年 6 月	4,570.16
天津精武镇 2 号地	2020 年 8 月	199,106.78
天津精武镇 5 号地	2020 年 10 月	234,801.50
天津精武镇 7 号地项目	2020 年 12 月	162,024.30
重庆大渡口项目-琅泽	2020 年 11 月	4,713.49
重庆大渡口项目-佳誉	2020 年 12 月	9,228.50
沈阳滨河国际社区	2017 年 11 月	32,524.15
沈阳九溪公馆	2014 年 9 月	-
沈阳名京	2013 年 12 月	9,197.58
沈阳铂悦	2016 年 12 月	1,744.91
沈阳锦城	2018 年 12 月	4,077.98
沈阳檀悦	2019 年 12 月	6,113.80
沈阳金地樾檀山	2020 年 12 月	1,258.64
沈阳金地宸颂	2020 年 3 月	2,250.31
沈阳金地峯汇	2020 年 8 月	5,036.44

项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额
沈阳鸭绿江	2020 年 8 月	10,193.24
沈阳艺境	2020 年 11 月	29,053.30
沈阳铁西檀府	2019 年 10 月	4,040.14
南京金地自在城	2016 年 12 月	18,080.86
南京仙林湖项目	2018 年 6 月	1,825.54
南京江北 G04 项目	2020 年 12 月	10,452.97
南京河西南项目	2020 年 9 月	4,862.97
武汉格林小城	2008 年 12 月	4,458.83
武汉澜菲溪岸	2017 年 12 月	9,180.25
武汉艺境	2015 年 11 月	8,083.77
武汉格林东郡	2017 年 6 月	4,854.39
武汉金地天悦	2019 年 9 月	10,531.85
武汉金地悦江时代	2020 年 11 月	14,836.13
成都双流协和 83 亩地块	2020 年 9 月	10,461.03
成都青羊万家湾-金地自在坊	2020 年 6 月	7,274.84
西安湖城大境	2019 年 1 月	4,518.26
西安西沔公元	2019 年 3 月	6,027.93
西安唐华路项目	2019 年 6 月	8,055.54
西安唐华路二期项目	2020 年 8 月	4,064.72
郑州金地格林小城	2020 年 9 月	17,585.42
郑州金地名悦轩	2020 年 12 月	50,094.41
大连云锦	2014 年 11 月	3,039.50
大连艺境	2015 年 11 月	8,888.75
大连金地拾贰坊	2019 年 12 月	3,632.01
大连汇泉路	2016 年 12 月	2,707.26
济南韩仓河 A2 地块	2020 年 12 月	64,018.74
长春金地名悦项目	2020 年 12 月	651.10
长春金地风华雅筑	2020 年 12 月	19,617.90
苏州浅山风华雅苑	2020 年 9 月	2,870.49
苏州何山路项目	2018 年 6 月	-
苏州平江风华项目	2019 年 4 月	14,503.94
扬州艺境	2015 年 6 月	4,139.23
青岛连江路项目 3093 地块一期	2020 年 12 月	11,384.81

项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额
烟台澜悦	2014 年 12 月	14,236.17
烟台格林世界	2020 年 10 月	2,763.62
来安金地都会艺境	2020 年 1 月	89,705.61
杭州自在城 41#	2014 年 4 月	7,345.59
杭州水云城	2020 年 11 月	736.53
杭州金地玖峯汇	2020 年 3 月	32,970.65
杭州大运河府	2019 年 10 月	488.79
杭州金地西溪风华	2017 年 12 月	1,508.06
杭州香岸华庭(注 2)	2020 年 11 月	261,753.72
慈溪鸿悦花苑	2014 年 10 月	2,085.06
宁波华章府	2020 年 11 月	69,372.88
宁波华著府(鄞州区 A1-3 项目)	2020 年 10 月	1,371.15
绍兴自在城	2019 年 9 月	8,609.03
瑞安都会壹号(金雅苑)	2020 年 12 月	1,857.40
义乌世界江湾项目(注 6)	2020 年 12 月	385,880.52
金华金地大境花园项目	2020 年 12 月	6,080.16
长沙三千府	2020 年 11 月	7,921.14
长沙格林公馆	2018 年 6 月	1,597.21
长沙南城铂悦花园项目	2020 年 12 月	35,817.84
惠州艺境公馆项目	2019 年 12 月	3,938.39
深圳金地名津	2015 年 1 月	4,532.29
深圳天悦湾	2016 年 7 月	42,627.17
深圳龙城中央	2020 年 6 月	89,430.90
珠海动力港	2014 年 9 月	8,185.89
珠海扑满花园	2018 年 12 月	2,168.89
珠海斗门香海湾花园	2019 年 2 月	11,735.60
佛山天玺	2013 年 9 月	5,390.30
佛山珑悦	2018 年 12 月	26,054.89
佛山悦荔	2018 年 12 月	24,666.82
佛山金地艺境花园	2020 年 8 月	63,979.42
清远金地英德格林公馆	2020 年 9 月	6,208.90
东莞塘厦林村项目	2016 年 10 月	33,938.96
东莞虎门慧盈项目	2016 年 10 月	2,831.46

项目名称	最近一期竣工时间	2020 年末余额
东莞万江汾溪河项目	2020 年 9 月	341.08
东莞湖山大境	2019 年 10 月	10,332.70
东莞林森艺境花园	2019 年 12 月	3,301.63
东莞湖岸风华项目	2020 年 7 月	17,914.23
东莞东坑金地水岸花园项目(注 6)	2020 年 12 月	56,241.43
昆明海埂路项目	2020 年 6 月	89,881.37
昆明海埂路三期	2020 年 12 月	9,702.03
昆明金地云泊花园	2020 年 12 月	4,230.84
海南金地自在城	2020 年 10 月	48,383.89
南通金地繁茂花园	2020 年 9 月	17,596.82
其他		27,559.01
<b>合计</b>		<b>3,239,086.48</b>

注 6：系因收购子公司而增加。

## （2）非流动资产分析

公司最近三年及一期末非流动资产的主要构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
发放贷款及垫款	84,838.27	1.05%	132,823.45	1.68%	150,632.23	2.35%	201,904.10	3.98%
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	35,017.45	0.69%
其他债权投资	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	55.21	0.00%	71.46	0.00%	-	-	20.77	0.00%
长期股权投资	4,766,619.40	58.74%	4,583,401.43	57.98%	3,595,458.38	56.19%	2,478,729.21	48.87%
其他权益工具投资	6,561.18	0.08%	6,561.18	0.08%	6,633.79	0.10%	-	-
其他非流动金融资产	120,824.22	1.49%	101,295.46	1.28%	96,688.36	1.51%	-	-
投资性房地产	2,087,414.45	25.72%	2,068,468.95	26.16%	2,035,640.25	31.81%	1,895,882.94	37.38%

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
使用权资产	151,226.39	1.86%	148,359.06	1.88%	-	-	-	-
固定资产	168,627.93	2.08%	170,614.09	2.16%	124,870.09	1.95%	106,018.53	2.09%
无形资产	2,133.49	0.03%	2,339.19	0.03%	3,161.98	0.05%	3,984.77	0.08%
长期待摊费用	47,795.69	0.59%	45,449.21	0.57%	38,512.63	0.60%	18,167.08	0.36%
递延所得税资产	448,619.40	5.53%	415,935.21	5.26%	347,676.51	5.43%	332,038.36	6.55%
其他非流动资产	230,324.50	2.84%	230,324.50	2.91%	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,115,040.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,905,643.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,399,274.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,071,763.21</b>	<b>100.00%</b>

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司非流动资产分别为 5,071,763.21 万元、6,399,274.23 万元、7,905,643.18 万元及 8,115,040.12 万元，主要由投资性房地产和长期股权投资构成，报告期内占非流动资产比例合计分别为 86.25%、88.00%、84.14% 及 84.46%。具体分析如下：

#### 1) 投资性房地产

公司投资性房地产构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
房屋、建筑物	1,430,934.88	69.18%	1,497,762.35	73.58%	1,452,031.15	76.59%
土地使用权	3,642.43	0.18%	-	-	-	-
在建工程	633,891.64	30.65%	537,877.90	26.42%	443,851.79	23.41%
<b>合计</b>	<b>2,068,468.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,035,640.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,895,882.94</b>	<b>100.00%</b>

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司的投资性房地产分别 1,895,882.94 万元、2,035,640.25 万元、2,068,468.95 万元及 2,087,414.45 万元，分别占非流动资产的 37.38%、31.81%、26.16% 及 25.72%。从投资性房地产的结构上看主要为房屋、建筑物，占比在 70%左右。2019 年末、2020 年末，公司投资性房地产分别同比变动 7.37%、1.61%；2021 年一季度末较 2020 年末增加 0.92%，报告期内变动较小。

## 2) 长期股权投资

公司长期股权投资构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日 <sup>6</sup>		2018 年 12 月 31 日 <sup>7</sup>	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
对合营企业投资	3,393,661.68	74.04%	2,397,804.70	69.55%	1,551,974.71	62.61%
对联营企业投资	1,189,739.75	25.96%	1,049,971.28	30.45%	926,754.50	37.39%
<b>合计</b>	<b>4,583,401.43</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,447,775.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,478,729.21</b>	<b>100.00%</b>

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司的长期股权投资分别为 2,478,729.21 万元、3,447,775.98 万元、4,583,401.43 万元及 **4,766,619.40 万元**，分别占非流动资产的 48.87%、56.19%、57.98% 及 **58.74%**。2019 年末较上年末增长 39.09%，主要由于公司在报告期内合作项目投资增加，扩大合作开发业务规模，形成了较多的非并表合营公司与联营公司所致；2020 年末较上年末增长 32.94%，主要系对合营企业投资增加所致。

## 2、负债构成情况分析

公司最近三年及一期末负债的总体构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	<b>24,387,183.57</b>	<b>73.05%</b>	22,899,479.45	74.45%	18,833,024.36	74.60%	14,061,293.08	66.37%
非流动负债	<b>8,997,998.71</b>	<b>26.95%</b>	7,859,698.31	25.55%	6,411,628.20	25.40%	7,126,453.71	33.63%
<b>负债合计</b>	<b>33,385,182.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>30,759,177.76</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,244,652.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>21,187,746.78</b>	<b>100.00%</b>

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司的负债总额分别为 21,187,746.78 万元、25,244,652.56 万元、30,759,177.76 万元及 **33,385,182.28 万元**，其中流动负债占负债总额的比例分别为 66.37%、74.60%、74.45% 及 **73.05%**，负债结构基本稳定。

<sup>6</sup> 发行人于 2020 年 1 月 1 日采用新收入准则，此处为 2020 年 1 月 1 日重述后的长期股权投资科目明细

<sup>7</sup> 此处为 2019 年 1 月 1 日重述后的长期股权投资科目明细

## (1) 流动负债分析

公司流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	363,398.17	1.49%	279,462.37	1.22%	329,560.26	1.75%	264,554.28	1.88%
应付票据	-	-	-	-	11,076.31	0.06%	25,893.95	0.18%
应付账款	2,927,599.61	12.00%	2,980,686.12	13.02%	1,966,496.29	10.44%	1,387,340.17	9.87%
预收款项	25,475.92	0.10%	18,654.06	0.08%	8,397,060.11	44.59%	6,974,688.93	49.60%
合同负债	11,005,033.56	45.13%	9,449,262.39	41.26%	-	-	-	-
应付职工薪酬	270,945.24	1.11%	380,490.25	1.66%	302,530.15	1.61%	217,488.84	1.55%
应交税费	224,620.69	0.92%	293,307.23	1.28%	361,744.34	1.92%	356,664.19	2.54%
其他流动负债	950,721.10	3.90%	828,190.88	3.62%	-	-	400,000.00	2.84%
其他应付款	4,888,408.56	20.04%	4,720,998.71	20.62%	4,183,549.83	22.21%	3,608,048.98	25.66%
一年内到期的非流动负债	3,730,980.73	15.30%	3,948,427.44	17.24%	3,281,007.08	17.42%	826,613.75	5.88%
<b>流动负债合计</b>	<b>24,387,183.57</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,899,479.45</b>	<b>100.00%</b>	<b>18,833,024.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,061,293.08</b>	<b>100.00%</b>

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司的流动负债分别为 14,061,293.08 万元、18,833,024.36 万元、22,899,479.45 万元及 **24,387,183.57 万元**。公司流动负债主要由预收款项、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债和应付账款组成，报告期内上述五项合计占流动负债的比例分别为 91.01%、94.66%、92.22% 及 **92.58%**。

## 1) 预收款项

公司预收款项构成情况如下：

单位：万元

账龄	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	24,703.18	96.97%	17,842.32	95.65%	7,482,958.95	89.11%	6,382,110.15	91.50%
1至2年	260.69	1.02%	434.33	2.33%	908,533.50	10.82%	584,854.99	8.39%
2至3年	397.68	1.56%	286.42	1.54%	4,637.12	0.06%	31.79	0.00%

账龄	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
3 年以上	114.37	0.45%	90.98	0.49%	930.54	0.01%	7,692.00	0.11%
合计	25,475.92	100.00%	18,654.06	100.00%	8,397,060.11	100.00%	6,974,688.93	100.00%

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司的预收款项分别为 6,974,688.93 万元、8,397,060.11 万元、18,654.06 万元及 25,475.92 万元，分别占流动负债的 49.60%、44.59%、0.08% 及 0.10%。2019 年末预收款项较 2018 年末增长 20.39%，主要是由于销售规模增加。从账龄结构来看，公司预收款项以 1 年以内为主。2020 年末和 2021 年一季度末，公司的预收款项分别为 18,654.06 万元和 25,475.92 万元，由于适用新收入准则部分预收账款重分类至合同负债所致。此外，2020 年末，公司的合同负债为 9,449,262.39 万元，预收款项和合同负债合计占流动负债的 41.35%；2021 年一季度末，公司的合同负债为 11,005,033.56 万元，预收款项和合同负债合计占流动负债的 45.23%。

## 2) 合同负债

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司的合同负债分别为 0 万元、0 万元、9,449,262.39 万元和 11,005,033.56 万元，分别占流动负债的 0.00%、0.00%、41.26% 及 45.13%。

最近一期末合同负债账龄结构如下：

单位：万元

账龄	截至 2021 年 3 月 31 日	
	金额	占比
1 年以内	8,737,208.49	79.39%
1 至 2 年	2,052,878.90	18.65%
2 至 3 年	214,250.67	1.95%
3 年以上	695.5	0.01%
合计	11,005,033.56	100.00%

## 3) 应付账款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司的应付账款分别为 1,387,340.17 万元、1,966,496.29 万元、2,980,686.12 万元及 **2,927,599.61 万元**，分别占流动负债的 9.87%、10.44%、13.02% 及 **12.00%**。公司的应付账款主要为应付建筑工程款及土地价款。2019 年末，公司应付账款较 2018 年末增加 41.75%。2020 年末，公司应付账款较 2019 年末增加 51.57%，主要是由于规模增长，对应应付工程款增加。

#### 4) 其他应付款<sup>8</sup>

公司其他应付款构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预提的土地增值税	<b>1,021,899.36</b>	<b>20.90%</b>	1,031,174.38	21.86%	1,130,723.06	27.05%	906,521.71	25.86%
往来款	<b>3,559,082.68</b>	<b>72.81%</b>	3,557,709.53	75.41%	2,840,960.90	67.96%	2,392,180.77	68.25%
保证金、押金等	<b>132,810.09</b>	<b>2.72%</b>	106,536.28	2.26%	183,319.47	4.38%	204,057.09	5.82%
其他	<b>174,616.43</b>	<b>3.57%</b>	22,457.54	0.48%	25,397.34	0.61%	2,205.87	0.06%
<b>其他应付款合计</b>	<b>4,888,408.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,717,877.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,180,400.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,504,965.43</b>	<b>100.00%</b>

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司的其他应付款分别为 3,504,965.43 万元、4,180,400.77 万元、4,717,877.73 万元及 **4,888,408.56 万元**，分别占流动负债的 24.93%、22.20%、20.60% 及 **20.04%**。2019 年末其他应付款较 2018 年末增长 19.27%；2020 年末其他应付款较 2019 年末增长 12.86%，主要是应付往来款增加。

2020 年末，发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款情况如下：

单位：万元

公司名称	2020 年末余额	未偿还或结转的原因
青岛安海投资开发有限公司	44,707.50	关联方往来款
上海鑫威房地产开发有限公司	31,376.62	关联方往来款
大连天耀房地产开发有限公司	30,244.61	关联方往来款
天津兴泰聚成置业有限公司	26,640.75	关联方往来款
沈阳辉羽置业有限公司	26,170.60	关联方往来款
<b>合计</b>	<b>159,140.08</b>	

<sup>8</sup> 此节其他应付款未合并列报应付股利、应付利息。

2019 年末，发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款情况如下：

单位：万元

公司名称	2019 年末余额	未偿还或结转的原因
北京金水房地产开发有限公司	90,000.00	关联方往来款
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	35,300.00	关联方往来款
杭州万照置业有限公司	31,868.10	关联方往来款
杭州五八威新科技有限公司	25,170.88	关联方往来款
杭州万宁置业有限公司	24,511.77	关联方往来款
合计	<b>206,850.75</b>	

2018 年末，发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款情况如下：

单位：万元

公司名称	2018 年末余额	未偿还或结转的原因
北京金水房地产开发有限公司	36,500.00	关联方资金往来款
杭州万泓置业有限公司	34,396.47	关联方资金往来款
南京筑浦兴业房地产开发有限公司	34,212.94	关联方资金往来款
苏州金安泽房地产开发有限公司	22,452.00	关联方资金往来款
上海安泷鑫房地产开发有限公司	21,000.00	关联方资金往来款
合计	<b>148,561.41</b>	

##### 5) 一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年内到期的长期借款	<b>1,859,877.18</b>	<b>49.85%</b>	1,529,057.42	38.73%	1,884,296.09	57.43%	793,453.75	95.99%
一年内到期的应付债券	<b>1,702,263.17</b>	<b>45.63%</b>	2,240,804.65	56.75%	1,248,042.93	38.04%	-	-
一年内到期的资产支持证券及票据	<b>44,382.21</b>	<b>1.19%</b>	47,644.46	1.21%	43,390.00	1.32%	33,160.00	4.01%
一年内到期的应付利息	<b>106,220.96</b>	<b>2.85%</b>	113,349.91	2.87%	105,278.06	3.21%	-	-

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年内到期的租赁负债	18,237.21	0.49%	17,571.00	0.45%	-	-	-	-
合计	3,730,980.73	100.00%	3,948,427.44	100.00%	3,281,007.08	100.00%	826,613.75	100.00%

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司一年内到期的非流动负债分别为 826,613.75 万元、3,281,007.08 万元、3,948,427.44 万元及 **3,730,980.73 万元**，分别占流动负债的 5.88%、17.42%、17.24% 及 **15.30%**。2019 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2018 年末增长 296.92%，主要是由于公司一年内到期还款的长期借款和债券增多；2020 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2019 年末增长 20.34%，主要系公司一年内到期的应付债券增加所致。

## （2）非流动负债分析

公司非流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	4,473,722.09	49.72%	4,157,026.82	52.89%	2,759,461.78	43.04%	2,742,542.55	38.48%
应付债券	3,312,085.86	36.81%	2,487,605.30	31.65%	2,899,406.90	45.22%	3,759,479.04	52.75%
租赁负债	157,778.76	1.75%	154,273.04	1.96%				
递延收益	-	-	-	-	628.57	0.01%	-	-
递延所得税负债	495,086.67	5.50%	491,992.52	6.26%	439,930.95	6.86%	403,442.12	5.66%
其他非流动负债	551,325.32	6.13%	560,800.64	7.14%	312,200.00	4.87%	220,990.00	3.10%
合计	8,997,998.71	100.00%	7,859,698.31	100.00%	6,411,628.20	100.00%	7,126,453.71	100.00%

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司的非流动负债分别为 7,126,453.71 万元、6,411,628.20 万元、7,859,698.31 万元及 **8,997,998.71 万元**，主要由长期借款和应付债券组成。

### 1) 长期借款

公司长期借款构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年一季度末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
信用借款	<b>6,307,085.17</b>	<b>140.98</b>	5,659,249.27	136.14	4,603,421.70	166.82	2,702,866.30	98.55
抵押借款	<b>26,514.10</b>	<b>0.59</b>	26,834.97	0.65	40,336.17	1.46	39,676.25	1.45
应计利息	-	-	1,718.00	0.04	2,004.91	0.07		
合计	<b>6,333,599.27</b>	-	5,687,802.24	-	4,645,762.78	-		
减：一年内到期的长期借款	<b>1,859,877.18</b>	-	1,530,775.42	-	1,886,301.00	-		
一年后到期的长期借款	<b>4,473,722.09</b>	<b>100.00</b>	<b>4,157,026.82</b>	<b>100.00</b>	<b>2,759,461.78</b>	<b>100.00</b>	<b>2,742,542.55</b>	<b>100.00</b>

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 **2021 年一季度末**，公司长期借款分别为 2,742,542.55 万元、2,759,461.78 万元、4,157,026.82 万元及 **4,473,722.09 万元**，分别占非流动负债的 38.48%、43.04%、52.89% 及 **49.72%**。公司长期借款 2020 年末较 2019 年末增长 50.65%，公司长期借款较年初有大幅增长的原因为公司抓住融资窗口期，为未来投资及运营储备优质资金，融资借款增加。从长期借款的结构上看，主要为信用借款。

## 2) 应付债券

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 **2021 年一季度末**，公司应付债券分别为 3,759,479.04 万元、2,899,406.90 万元、2,487,605.30 万元及 **3,312,085.86 万元**，分别占非流动负债的 52.75%、45.22%、31.65% 及 **36.81%**。**2021 年 1-3 月新增发行 45 亿元中期票据和 20 亿元公司债券**；2020 年新增发行 40 亿超短期融资券、80 亿元中期票据和 30 亿元公司债券；2019 年新增发行 5.5 亿美元债券；2018 年新增发行 55 亿元中期票据、90 亿元公司债券和 1.5 亿元美元债券。2019 年，公司应付债券同比减少 22.88%，主要系当期债券融资规模减小，部分应付债券到期兑付且部分转入一年内到期的应付债券核算所致；2020 年，公司应付债券同比减少 14.20%，主要系部分转入一年内到期的应付债券核算所致。

截至2021年3月31日，公司应付债券明细如下：

单位：亿元

项目	截至2021年3月31日 应付债券余额
2015年公司债券(第一期)	27.22
2016年第一、二期中期票据	-
2016年第三期中期票据	27.99
2016年公司债券(第一期)	12.95
2017年公司债券(第一期)	39.63
2017年第一期中期票据	14.99
2017年美元债券	13.10
2018年第一期中期票据	14.99
2018年公司债券(第一期)	29.83
2018年第二期中期票据	20.00
2018年公司债券(第二期)	29.95
2018年公司债券(第三期)	19.97
2018年公司债券(第四期)	9.98
2018年第三期中期票据	20.00
2018年美元债券	9.84
2019年4月美元债券	19.71
2019年6月美元债券	16.37
2020年第一期中期票据	19.98
2020年第二期中期票据	19.98
2020年第三期中期票据	19.98
2020年第四期中期票据	19.98
2020年公司债券(第一期)	30.00
2021年第一期中期票据	14.98
2021年第二期中期票据	15.00
2021年第三期中期票据	15.00
2021年公司债券(第一期)	20.00
合计	501.43
减：一年内到期的应付债券	170.23
一年后到期的应付债券	331.21

注：因汇率变动等因素，应付债券合计总数受外币报表折算的影响

## （二）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下表：

单位：万元

项目/时间	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入	<b>5,959,480.77</b>	22,126,430.92	17,385,602.25	15,063,743.12
经营活动现金流出	<b>6,472,897.63</b>	21,374,885.24	16,595,674.13	15,246,587.45
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-513,416.85</b>	<b>751,545.68</b>	<b>789,928.12</b>	<b>-182,844.32</b>
投资活动现金流入	<b>49,109.36</b>	617,739.84	1,490,427.16	1,068,370.50
投资活动现金流出	<b>173,539.97</b>	1,621,397.26	2,454,498.47	1,589,482.79
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-124,430.61</b>	<b>-1,003,657.42</b>	<b>-964,071.31</b>	<b>-521,112.29</b>
筹资活动现金流入	<b>1,760,185.68</b>	5,953,144.38	3,566,958.11	4,665,347.78
筹资活动现金流出	<b>1,113,907.38</b>	4,780,902.42	3,055,595.70	2,532,340.53
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>646,278.30</b>	<b>1,172,241.95</b>	<b>511,362.41</b>	<b>2,133,007.25</b>
汇率变动对现金的影响额	<b>1,311.72</b>	-13,627.93	3,964.32	10,798.04
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>9,742.56</b>	<b>906,502.28</b>	<b>341,183.55</b>	<b>1,439,848.68</b>

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月，公司经营活动现金流入分别为 15,063,743.12 万元、17,385,602.25 万元、22,126,430.92 万元及 **5,959,480.77 万元**，主要系报告期内销售回款及收到其他与经营活动有关的现金增加所致。公司收到其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流入比例分别为 58.62%、54.32%、64.99% 及 **59.55%**，公司收到其他与经营活动有关的现金主要系合作开发收到的往来款，合作开发是公司开展地产业务的重要形式，具备较强可持续性。2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -182,844.32 万元、789,928.12 万元、751,545.68 万元及 **-513,416.85 万元**。2021 年 1-3 月公司经营活动产生的现金流量净额较去年同期增加 **344,117.86 万元**，主要是由于销售回款增加。2020 年较 2019 年减少 38,382.44 万元，主要是支付其他与经营活动有关的现金增加所致。2019 年较 2018 年增加 972,772.45 万元，主要是由于销售回款增加。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-521,112.29 万元、-964,071.31 万元、-1,003,657.42 万元及-124,430.61 万元。2021 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额较去年同期减少 38,442.42 万元，主要是由于联合营公司投资增加。2020 年较 2019 年减少 39,586.11 万元，2019 年较 2018 年减少 442,959.02 万元，主要是由于对联合营公司投资增加。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 2,133,007.25 万元、511,362.41 万元、1,172,241.95 万元及 646,278.30 万元。2021 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额较去年同期减少 16.79%，主要是由于偿还借款较多。2020 年较 2019 年增加 660,879.54 万元，主要原因是公司借款增多。2019 年较 2018 年减少 1,621,644.84 万元，主要是由于债券融资减少。

### （三）盈利能力分析

报告期内，发行人经营情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	733,040.30	8,398,216.44	6,341,992.87	5,069,935.86
营业总成本	494,024.73	5,616,889.23	3,753,266.35	2,883,642.45
销售费用	47,192.52	213,631.38	211,026.05	141,703.04
管理费用	96,841.05	427,130.88	395,828.68	326,701.91
研发费用	1,136.63	6,413.05	6,102.49	4,403.53
财务费用	14,595.14	-50,305.56	10,110.37	-65,335.46
资产减值损失	472.83	64,028.59	21,827.94	96,173.09
公允价值变动收益	600.52	53,566.19	50,134.67	34,096.56
投资收益	73,459.84	382,261.48	597,602.11	408,357.94
营业利润	108,991.78	2,034,650.83	1,971,577.85	1,517,827.93
利润总额	111,165.19	2,003,412.01	1,950,921.99	1,511,091.27
净利润	96,950.20	1,524,063.20	1,546,501.85	1,210,466.02
归属于母公司股东的净利润	56,492.64	1,039,778.67	1,007,524.29	809,842.21

#### 1、营业总收入分析

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月，公司分别实现营业收入为 5,069,935.86

万元、6,341,992.87 万元、8,398,216.44 万元及 **733,040.30 万元**。2020 年较 2019 年同比上升 32.42%，2019 年较 2018 年同比上升 25.09%，主要是由于并表范围内的房地产项目的结算收入增加。2018 年、2019 年、2020 年及 **2021 年 1-3 月**，公司毛利率分别为 **42.68%、40.50%、32.86%和 31.81%**

## 2、主营业务收入及构成

公司的主营业务收入构成情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产开发	<b>48.57</b>	<b>75.18</b>	751.78	91.36%	573.92	91.20%	460.59	91.84%
物业出租	<b>2.71</b>	<b>4.19</b>	10.11	1.23%	9.69	1.54%	8.61	1.72%
物业管理	<b>9.84</b>	<b>15.23</b>	40.82	4.96%	30.65	4.87%	21.55	4.30%
其他	<b>3.49</b>	<b>5.40</b>	20.16	2.45%	15.02	2.39%	10.76	2.14%
合计	<b>64.61</b>	<b>100.00</b>	<b>822.87</b>	<b>100.00%</b>	<b>629.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>501.52</b>	<b>100.00%</b>

公司的主营业务收入由房地产开发、物业出租、物业管理等构成，其中房地产开发是公司最主要的收入来源，**2018-2020 年度，房地产开发收入占比 90% 以上。**

## 3、期间费用分析

2018 年、2019 年、2020 年及 **2021 年 1-3 月**，公司期间费用金额及占营业收入比例情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
销售费用	<b>47,192.52</b>	<b>6.44%</b>	213,631.38	2.54%	211,026.05	3.33%	141,703.04	2.79%
管理费用	<b>96,841.05</b>	<b>13.21%</b>	427,130.88	5.09%	395,828.68	6.24%	326,701.91	6.44%
研发费用	<b>1,136.63</b>	<b>0.16%</b>	6,413.05	0.08%	6,102.49	0.10%	4,403.53	0.09%
财务费用	<b>14,595.14</b>	<b>1.99%</b>	-50,305.56	-0.60%	10,110.37	0.16%	-65,335.46	-1.29%
合计	<b>159,765.34</b>	<b>21.79%</b>	<b>596,869.75</b>	<b>7.11%</b>	<b>623,067.59</b>	<b>9.82%</b>	<b>407,473.02</b>	<b>8.04%</b>

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月，公司销售费用、管理费用、研发费用和财务费用合计分别为 407,473.02 万元、623,067.59 万元、596,869.75 万元及 159,765.34 万元。

2021 年 1-3 月公司管理费用同比增加 33.31%，主要原因为公司规模扩大。2020 年，公司管理费用同比增长 7.91%，2019 年管理费用同比增加 21.16%，均主要系人工费用上升所致。2021 年 1-3 月公司销售费用同比增加 48.53%，2020 年公司销售费用同比增长了 1.23%，2019 年销售费用同比增加 48.92%，主要系推广服务费用增加所致。2021 年 1-3 月公司财务费用同比增加 48.08%，主要是由于利息支出增加。2020 年财务费用同比减少 597.56%，主要系利息收入增加所致，2018 年财务费用呈负数主要系利息资本化、利息收入以及汇兑损益的共同影响所致。

#### 4、公允价值变动损益分析

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月，公司公允价值变动损益分别为 3.41 亿元、5.01 亿元、5.36 亿元及 0.60 亿元。2021 年 1-3 月，公司公允价值变动收益净额同比减少 98.93%，主要是受到去年同期深圳金地工业区评估及处置影响。2019 年，公司公允价值变动损益同比上升 47.04%，主要是由于投资性房地产评估增值。

公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。公司每年聘请具有相关房地产评估资质的评估机构对公司持有的投资性房地产进行评估并出具评估报告。评估机构对相应投资性房地产估值时，主要依据相关投资性房地产的租赁情况、可比房地产价格、收益率等参数和相应的估值技术。

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年一季度末，公司的投资性房地产金额分别为 1,895,882.94 万元、2,035,640.25 万元、2,068,468.95 万元及 2,087,414.45 万元。最近三年，投资性房地产具体构成如下：

单位：万元

投资性房地产构成	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
位于中国广东省深圳市福田区金地花园、142B 单身	31,044.65	86,609.63	52,892.46

投资性房地产构成	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
公寓、翠堤湾商铺及金地工业区厂房、深纺大厦项目（“本部物业项目”）			
位于中国北京市朝阳区建国路 91 号北京金地中心（“北京金地中心项目”）	810,141.00	825,244.30	827,258.10
位于中国广东省深圳市南山区高新区高新南九道 9 号威新软件科技园一期与二期（“深圳威新一二期项目”）	231,031.51	233,526.29	221,042.27
位于中国广东省深圳市南山区高新区高新南九道 9 号威新软件科技园三期（“深圳威新三期项目”）	258,000.00	189,701.52	156,360.46
位于中国北京市海淀区中关村东路 1 号 9 号楼 SOHU 网络大厦地下 2 层至地上 6 层部分（“北京 SOHU 大厦项目”）	-	57,509.46	58,663.39
位于中国陕西省西安市曲江新区曲江池北路以南、曲江池东路以东西安购物中心（“西安购物中心项目”）	116,322.23	116,090.01	116,090.01
位于中国浙江省杭州市余杭区古墩路与金渡北路交汇处地块（“杭州左邻右里项目”商业商务部分）	75,245.77	77,055.00	74,884.00
位于南京市建邺区江东南路以北、淮河路以东（“南京河西项目”）	44,863.00	34,048.01	29,514.00
位于江苏省淮安市清河区和平路南侧、翔宇大道西侧地块（“江苏淮安项目”）	32,128.00	28,075.40	20,520.00
位于江苏省苏州市姑苏区人民路西、新市路南（“江苏苏州项目”）	95,008.00	85,421.65	72,842.00
217 South Barranca Street West Covina, Los Angeles County, California 91791（“SOUTH HILLS”）		21,975.03	21,282.78
位于上海市青浦区徐泾镇叶联路 333 弄 10 幢 18 号（“上海金地天御项目”）	1,558.02	1,558.02	1,558.02
位于上海市松江区工业区 601 街坊 10/3 丘（“上海志韬项目”）		-	-
位于上海市宝山区罗泾镇 0003 街坊 30/1 丘（“上海裕新项目”）		-	23,078.06
位于上海市宝山区罗泾镇 0003 街坊 15/1 丘（“上海利尔项目”）		-	22,151.16
Single-Tenant Office/F&D Building, 2400 Barranca Parkway, Irvine, Orange County, California 92606	14,659.88	13,115.26	12,232.14
位于中国浙江省杭州市萧山区风情大道以东杭州金地天逸	1,808.96	1,950.84	1,950.84
位于中国四川省成都市青羊区万家湾社区 6、8 组	9,541.18	8,605.51	8,133.00
24555 Town Center Drive, Valencia, Los Angeles, County, CA 91355	35,234.46	36,694.81	32,970.81
中国上海市松江区泗泾镇望东南路 98 号	42,875.79	41,339.72	28,151.00
中国北京市大兴区黄村镇 DX00-0301-0029 等地块	148,000.00	137,696.53	114,308.42
浙江省杭州市江干区杭州经济技术开发区凌云街与春新路交叉口东北水云城 17 幢	39,442.01	39,423.27	-
位于中国四川省成都市武侯区武科西四路 99 号厂房、科研设计用房	27,156.37		

投资性房地产构成	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
位于中国广东省深圳市龙岗区龙岗镇科陆工业厂区 1 号厂房	54,408.13		
合计	2,068,468.95	2,035,640.25	1,895,882.94

## 5、投资收益分析

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月，公司投资收益分别为 408,357.94 万元、597,602.11 万元、382,261.48 及 73,459.84 万元。最近三年及一期，公司投资收益具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
成本法核算的长期股权投资收益	-	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	268,288.26	501,833.64	292,559.60
处置长期股权投资产生的投资收益	20,195.94	36,414.87	39,411.32
交易性金融资产在持有期间的投资收益	900.38	2,756.86	-
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	-	-	-
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	599.80	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-	3,447.85
处置交易性金融资产取得的投资收益	309.86	3,130.96	-
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	2,126.39	665.10	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		-	-
取得控制权时原持有股权按公允价值重新计量产生的利得	89,766.88	48,104.48	49,414.75
其他投资收益	73.97	4,696.22	23,524.41
合计	382,261.48	597,602.11	408,357.94

权益法核算的长期股权投资收益包括公司对联营企业和合营企业的投资产生的投资收益，2018 年、2019 年及 2020 年分别为 292,559.60 万元、501,833.64 万元及 268,288.26 万元，其中 2019 年金额增长较大，主要是由于联营、合营项目数量与利润增长所致，2020 年金额减少较大，主要是由于联合营公司收益减少所致。

处置长期股权投资产生的投资收益主要来源于公司部分子公司引入合作方而不再纳入合并范围，2018 年、2019 年及 2020 年分别为 39,411.32 万元、36,414.87 万元及 20,195.94 万元，其波动主要是由于处置时点差异所致。

取得控制权时原持有股权按公允价值重新计量产生的利得主要是以前年度公司对部分联合营公司不具有控制权，后根据公司章程修订，能够通过董事会控制其重大财务和经营决策，故对该等公司拥有控制权。2020 年，主要系非同一控制下企业合并确认的投资收益计 1,800.03 万元，以及资产购买方式获得的子公司的原有股权按公允价值重新计量产生的利得计人民币 87,966.85 元。2019 年原持有股权按公允价值重新计算产生的利得为 48,104.48 万元，主要来自海南鼎圣置业有限公司、宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司和杭州火地投资管理有限公司。2018 年为 49,414.75 万元，主要来自武汉市金地金泰置业有限公司、金华市风华房地产开发有限公司、金华市世腾房地产开发有限公司、金华市金航房地产开发有限公司和金华市金沃房地产开发有限公司。

其他投资收益包括基金产品投资收益和理财产品投资收益，2018 年、2019 年及 2020 年分别为 23,524.41 万元、4,696.22 万元及 73.97 万元，其波动主要是由于上述产品投资规模与收益率变化所致。

#### （四）偿债能力分析

公司在稳定发展的同时一直注重优化资本结构，合理调整资产负债比例与公司的债务结构，保持合理的财务弹性和稳健的财务结构。报告期内公司偿债能力指标如下：

项目/时间	2021 年一季度末 /2021 年 1-3 月	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
流动比率	<b>1.43</b>	1.41	1.44	1.62
速动比率	<b>0.60</b>	0.59	0.70	0.82
资产负债率（合并口径）	<b>77.81%</b>	76.59%	75.40%	76.12%
资产负债率（母公司口径）	<b>88.91%</b>	88.26%	86.99%	84.47%
利息保障倍数	-	4.00	4.58	4.60

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 **2021 年一季度末**，公司合并口径流动比率较高，分别为 1.62、1.44、1.41 及 **1.43**，速动比率分别为 0.82、0.70、0.59 及 **0.60**。流动比率和速动比率差异较大，主要是由于公司存货比重较大，与行业特点相符。公司合并

口径资产负债率分别为 76.12%、75.40%、76.59% 及 **77.81%**，总体来看维持在合理水平。2018 年、2019 年和 2020 年，公司利息保障倍数为 4.60、4.58 和 4.00，公司的利润可覆盖公司的利息费用支出，可保障公司有较高的偿债能力。

## （五）营运能力分析

报告期内，公司资产周转能力情况如下：

项目/时间	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
存货周转率（次）	<b>0.18</b>	0.34	0.30	0.29
应收账款周转率（次）	<b>120.35</b>	233.45	326.09	613.14
总资产周转率（次）	<b>0.13</b>	0.23	0.21	0.41

2018 年、2019 年、2020 年及 **2021 年 1-3 月**，公司应收账款周转率分别 613.14、326.09、**233.45** 及 **120.35**。2018 年公司应收账款周转率高，主要是因为公司应收账款相对营业收入较少所致。2020 年公司应收账款周转率有所下降，主要是因为物业费应收款增加导致应收账款增长。2019 年公司应收账款周转率大幅降低，主要是因为商务服务应收款增长导致 2019 年末公司应收账款增长较大。2018 年、2019 年、2020 年及 **2021 年 1-3 月**，公司存货周转率分别为 0.29、0.30、0.34 及 **0.18**，总资产周转率分别为 0.41、0.21、0.23 及 **0.13**，整体处于合理水平。

## （六）未来业务发展目标和盈利能力的可持续性

### 1、未来业务发展目标

未来本公司将坚持“精益管理、协同共进”的经营导向，通过城市深耕和不断拓展新城市，进一步做强地产主业，同时在地产新业务、多元化等方面持续探索和布局，形成公司可持续发展的动力，实现有质量的增长。

### 2、盈利能力的可持续性

#### 1) 房地产行业发展动力强劲

我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

## 2) 公司在房地产行业中资质齐全、定位准确

公司是一家极富特色与竞争力的全国化品牌地产公司，持有住建部颁发的房地产开发企业一级资质证书。公司产品以需求量较大的首置首改住宅为主。

## 3) 公司在行业竞争中具有明显优势

第一，公司投资策略科学，拥有优质的土地储备。

公司坚持深耕一二线主流城市的投资策略，形成以京津冀都市圈、长三角都市圈、粤港澳大湾区以及中西部和东北核心城市为主的区域布局。同时，公司不断加强布局纵深和城市梯度，为集团规模和利润的持续增长奠定坚实基础。

公司坚持对宏观经济和市场状况持续监测分析，准确把握投资周期，运用多种投资方式，提高投资质量。近年来，公司通过公开市场招拍挂、旧城改造、合作、收购等一系列多元化的拓展方式，储备了总量丰富又质地优良的土地，为公司持续发展提供有效的资源保障。截至**2021年一季度末**，公司已布局全国**73**个城市，总土地储备约**6,071**万平方米，其中一、二线城市占比约为**71.33%**。

第二，公司拥有多元化、低成本的融资渠道。

凭借雄厚的经营实力和良好的信用水平，公司与各主要银行均建立了长期、稳固的战略合作关系，在银行贷款规模和利率方面均具有突出优势。同时，公司积极开拓中期票据、公司债、资产证券化、超短期融资券等多元化的融资渠道，不断优化公司整体债务结构，使公司继续保持了融资成本优势。截至 2020 年末，公司债务融资加权平均成本为 4.74%。

第三，公司享有良好的品牌影响力。

公司在国内房地产企业中具有较强的品牌竞争力。凭借卓越的价值创造力与品牌实力，公司屡创佳绩。公司连续多年荣获“中国蓝筹地产企业”、“中国地产金砖奖”、“品牌价值百强企业”、“年度影响力地产公司”等殊荣。公司旗下金地物业 2009-2020 连续十二年荣获中国物业服务百强企业，2020 年第 9 次获得“中国物业服务百强企业服务质量领先企业”，2011-2020 连续 10 年位列物业服务百强品牌价值榜单第 2 名。中国房地产已经迈入品牌竞争与经营阶段，优质资源加速向品牌企业聚集，公司将持续推动品牌价值与品牌效益的提升，继续强化差异化特色品牌的铸造，在激烈的市场竞争中赢得

发展。

第四，公司拥有卓越的产品创新能力。

公司提出“科学筑家，智美精工”的品牌理念，强化“智、美、精”三大品牌特质，通过人性化细节、持续领先的科技创新、独具格调的美学呈现、精益求精的品质为客户打造智慧、美学、精工的理想生活空间。公司的产品系列以精准的定位、易于认知的品位、科学的设计、领先意识，在市场竞争中处于优势。在产品系列标准化方面，公司已形成了多个产品线系列，历经近十年发展及迭代，在全国五十余城市落地，在市场树立良好口碑。智能化方面，将前沿智能科技与智慧人居理念相结合，在市场较早推出了“Life 智享家”产品，为客户提供涵盖家庭、社区、物业系统化、一站式解决方案。户型方面，形成“HOME+”户型研发体系，针对首置首改型、改善型等不同购房人群打造人性化细节设计，同时考虑家庭生命周期的变化推出“Flexible+”可选可变户型。在精装修方面，推出了“五心精装家”品牌，提供品味与品质兼具的全屋精装，并从标准化逐步走向定制化，满足客户的个性化需求。景观设计方面，开创性推出“Micro Climate 微气候智慧决策系统”和“玩呗”社区生活系统。疫情袭来，适时推出了金地健康家产品价值体系，全方位为客户健康生活保驾护航。未来公司将以自身的产品品牌实力持续打造有竞争力的住宅产品，引领高品质生活的发展新趋势。

第五，公司拥有高效、优秀的管理团队。

公司拥有一支经验丰富、锐意进取、年富力强的管理团队。董事拥有较高的专业水平和丰富的经验，部分董事和高管人员具有海外留学和工作的经历，具有国际化视野。董事和高管人员来自投资银行、财务管理、战略管理、项目管理、土木工程、建筑设计、工程设计等多个相关领域，具有较高的专业造诣和理论建树。高管团队在公司的平均工作时间已超过 10 年，经过多年的磨合，公司管理团队已经形成了高度一致的核心价值观，具备强有力的地产资源整合能力，能以前瞻性的眼光洞悉房地产市场，对房地产行业的研究和解读能力处于国内前沿水平，具有准确把控房地产开发与投资机会的能力，熟悉市场发展变化的规律和房地产项目开发的节奏。多年来，为适应公司规模化发展，提升管理的精细度，管理团队精诚团结，协同配合，保证了公司管理的高效性和执行力，不断提高管控能力和开发效率。

第六，公司具有健全的法人治理结构。

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

## 七、有息债务情况

截至 2021 年一季度末，发行人总有息债务为 1,228.32 亿元，其中一年期有息负债为 412.56 亿元，占总息有息负债比例为 33.59%。

截至 2021 年 3 月 31 日，公司有息债务情况如下：

### （一）有息债务总额及期限结构

单位：万元

项目	金额	占比
短期借款	363,398.17	2.96%
一年内到期的非流动负债	3,730,980.73	30.37%
其他应付款	31,200.00	0.25%
<b>短期有息负债</b>	<b>4,125,578.90</b>	<b>33.59%</b>
长期借款	4,473,722.09	36.42%
应付债券	3,312,085.86	26.96%
其他非流动负债	496,303.00	4.04%
<b>长期有息负债</b>	<b>8,282,110.95</b>	<b>67.43%</b>
<b>合计</b>	<b>12,283,232.00</b>	<b>100.00%</b>

### （二）信用融资与担保融资的结构

#### 1、短期借款分类

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日
信用借款	363,398.17

项目	2021 年 3 月 31 日
合计	363,398.17

注：上述金额中未包含应付利息

## 2、长期借款分类

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日
信用借款	6,307,085.17
抵押借款	26,514.10
减：一年内到期的长期借款	1,859,877.18
合计	4,473,722.09

注：上述金额中未包含应付利息

## 3、应付债券分类

单位：亿元

项目	截至 2021 年 3 月 31 日 应付债券余额
2015 年公司债券(第一期)	27.22
2016 年第一、二期中期票据	-
2016 年第三期中期票据	27.99
2016 年公司债券(第一期)	12.95
2017 年公司债券(第一期)	39.63
2017 年第一期中期票据	14.99
2017 年美元债券	13.10
2018 年第一期中期票据	14.99
2018 年公司债券(第一期)	29.83
2018 年第二期中期票据	20.00
2018 年公司债券(第二期)	29.95
2018 年公司债券(第三期)	19.97
2018 年公司债券(第四期)	9.98
2018 年第三期中期票据	20.00
2018 年美元债券	9.84

项目	截至 2021 年 3 月 31 日 应付债券余额
2019 年 4 月美元债券	19.71
2019 年 6 月美元债券	16.37
2020 年第一期中期票据	19.98
2020 年第二期中期票据	19.98
2020 年第三期中期票据	19.98
2020 年第四期中期票据	19.98
2020 年公司债券(第一期)	30.00
2021 年第一期中期票据	14.98
2021 年第二期中期票据	15.00
2021 年第三期中期票据	15.00
2021 年公司债券(第一期)	20.00
合计	501.43
减：一年内到期的应付债券	170.23
一年后到期的应付债券	331.21

## 八、关联交易情况

### （一）主要关联方

#### 1、本公司的母公司情况

本公司无母公司。

#### 2、本公司的子公司情况

详见“第四节、五、（一）全资或控股子公司的情况”。

#### 3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见“第四节、五、（二）合营、联营公司的情况”。

#### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
公司董事、总裁及副总裁等	关键管理人员

**（二）最近三年发生的关联交易****1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	2020 年发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
上海万筠房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	21,226,414.50	-	-
上海旭亭置业有限公司	提供房地产项目相关服务	29,268,234.09	-	-
徐州誉创置业有限公司	提供房地产项目相关服务	10,626,211.31	-	-
广州佳郡置业有限公司	提供房地产项目相关服务	11,002,058.45	32,009,557.09	-
昆山越锦茂房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	9,811,320.75	24,528,301.90	-
杭州金实房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	15,257,773.95	16,107,105.24	-
石家庄稳和房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	9,433,962.27	-	-
绍兴艺境房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	9,223,865.25	-	-
徐州正升置业发展有限公司	提供房地产项目相关服务	6,466,977.21	-	-
济南万科众享置业有限公司	提供房地产项目相关服务	6,320,754.72	-	-
义乌市中梁创置业有限公司	提供房地产项目相关服务	5,274,020.07	29,119,808.01	3,226,415.09
义乌市梁恒置业有限公司	提供房地产项目相关服务	5,043,188.42	-	-
上海智飞置业有限公司	提供房地产项目相关服务	4,913,724.40	-	-
徐州鸿迪房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	3,398,000.02	-	-
上海骏垒置业有限公司	提供房地产项目相关服务	3,315,094.25	-	-
广州广悦置业有限公司	提供房地产项目相关服务	2,618,514.16	-	-
杭州金昇房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	9,833,356.24	-
厦门稳投房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	6,990,468.83	-
杭州众旭置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	5,935,849.06	-
南京金铭新房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	5,660,377.37	-
东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	提供房地产项目相关服务	5,484,245.29	4,857,169.82	-

关联方	关联交易内容	2020 年发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
温州诚裕置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	3,988,207.53	-
常熟市共筑房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	-	3,084,905.66	-
嘉善盛泰置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	2,563,311.64	-
重庆金南顺碧置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	1,509,433.92	-
宁波金前房地产发展有限公司	提供房地产项目相关服务	4,530,840.99	1,224,528.30	-
沈阳市熙龙房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	1,060,840.54	-
温州金耀房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	754,716.98	-
南京威润房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	556,603.77	-
西安朔坤房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	533,962.25	-
南京宇龙威新信息科技有限公司	提供房地产项目相关服务	-	222,222.22	-
天津金保银房置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	153,773.58	-
太仓市鑫威房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	94,339.62	-
东莞市石安房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	90,566.04	-
天津新志成房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	69,433.96	-
慈溪金奕房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	68,679.25	-
北京金龙永辉置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	66,037.74	84,905.66
天津金耀置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	56,603.77	-
广东省佛山市禅城区睿添房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	26,415.09	-
大连金嵘房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	11,320.75	-
东莞市香堤雅境花园建造有限公司	提供管理和咨询服务	-	2,232,358.50	10,983,490.59
杭州金地中天房地产发展有限公司	提供咨询服务	-	-	114,622.64
金地集团金华众达房地产开发有限公司	提供设计和咨询服务	-	36,886.79	306,132.07
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	3,579,194.08	7,397,049.68	13,856,864.86
大连天盛房地产开发有限公司	提供设计服务	-	244,126.47	4,441,486.58

关联方	关联交易内容	2020 年发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
天津农垦金安投资有限公司	提供设计服务和软装销售服务	-	554,716.97	424,528.29
长沙市新江水利投资置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	3,815,513.62	6,542,872.11
太原颖沅房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	6,027,515.74	11,133,719.93
武汉广电国博房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	4,537,709.65	5,155,424.54	8,924,698.64
武汉广申房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	11,387,559.20	11,381,395.31	12,988,378.92
武汉市金地房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	-	9,134,183.25
上海安富鑫房地产发展有限公司	提供房地产项目相关服务	-	3,400,544.26	8,001,144.05
金地集团金华嘉宏置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	-	215,505.46
大连天耀房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	336,863.39	3,728,718.20	6,436,674.86
杭州金丰房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	-	30,188.68
武汉锦祥置业有限公司	提供房地产项目相关服务	772,779.24	9,105,184.92	21,465,919.80
武汉广电新城房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	-	4,067,085.95
云南伟佳房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	-	1,966,719.07
昆明乾辉房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	-	23,396.23
海南鼎圣置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	12,112,169.84	25,388,207.63
武汉金悦鑫汉和置业有限公司	提供房地产项目相关服务	4,045,660.40	15,491,886.82	8,331,603.79
重庆金誉首瑞置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	60,377.36	3,533,962.28
湖北房地产投资集团怡龙苑项目有限公司江夏分公司	提供房地产项目相关服务	-	-	1,183,113.21
南昌盛都置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	-	441,509.43
大连金玺房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	-	206,132.07
昆山广电鸿辉房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	-	177,452.83
天津新城宝郡房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	106,726.41	159,716.97
株洲颖沅房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	-	135,849.05
上海祝金房地产发展有限公司	提供房地产项目相关服务	-	-	90,566.04

关联方	关联交易内容	2020 年发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
青岛盛港投资有限公司	提供房地产项目相关服务	-	-	84,905.66
长沙颖汇房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	-	66,037.74
山西合众瑞通投资有限公司	提供房地产项目相关服务	-	-	55,945.66
其他公司	提供房地产项目相关服务	-	866,514.66	-

## 2、资金拆借

资金拆出：

单位：人民币元

资金往来方名称	2020 年年末往来资金余额	2019 年年末往来资金余额	2018 年年末往来资金余额
合营及联营企业	37,389,258,035.67	50,276,258,944.55	31,341,472,677.79

资金拆入：

单位：人民币元

资金往来方名称	2020 年年末往来资金余额	2019 年年末往来资金余额	2018 年年末往来资金余额
合营及联营企业	14,607,109,629.00	13,921,676,795.76	11,323,208,891.88

## 3、关联担保

(1) 2018 年末关联担保情况

单位：人民币万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至2018年末担保是否已经履行完毕
公司	金地大百汇	1,848.00	2016/01/06	2021/01/05	是
公司	金地大百汇	1,722.00	2016/01/06	2018/01/22	是
公司	金地大百汇	1,722.00	2016/01/06	2018/07/23	是
公司	金地大百汇	693.00	2016/01/07	2021/01/06	是

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至2018年末担保是否已经履行完毕
公司	金地大百汇	462.00	2016/01/07	2018/01/22	是
公司	金地大百汇	462.00	2016/01/07	2018/07/21	是
公司	金地大百汇	378.00	2016/01/20	2021/01/19	否
公司	金地大百汇	252.00	2016/01/20	2018/01/22	是
公司	金地大百汇	252.00	2016/01/20	2018/07/23	是
公司	金地大百汇	756.00	2016/01/20	2021/01/19	否
公司	金地大百汇	504.00	2016/01/20	2018/01/22	是
公司	金地大百汇	504.00	2016/01/20	2018/07/23	是
公司	金地大百汇	3,150.00	2016/07/13	2021/07/13	否
公司	金地大百汇	4,725.00	2016/07/13	2018/12/29	是
公司	金地大百汇	6,930.00	2016/10/28	2021/10/28	否
公司	金地大百汇	6,300.00	2016/10/28	2018/12/11	是
公司	金地大百汇	15,120.00	2017/01/03	2021/10/28	否
公司	金地大百汇	6,258.00	2017/05/11	2022/05/11	否
公司	金地大百汇	21.00	2017/05/11	2018/01/22	是
公司	金地大百汇	21.00	2017/05/11	2018/07/20	是
公司	金地大百汇	840.00	2017/04/13	2021/03/30	否
公司	金地大百汇	210.00	2017/04/13	2018/03/20	是
公司	金地大百汇	210.00	2017/04/13	2018/06/20	是
公司	金地大百汇	210.00	2017/04/13	2018/09/20	是
公司	金地大百汇	210.00	2017/04/13	2018/12/20	是
公司	金地大百汇	5,040.00	2017/04/25	2021/03/30	否
公司	金地大百汇	1,260.00	2017/04/25	2018/03/20	是
公司	金地大百汇	1,260.00	2017/04/25	2018/06/20	是
公司	金地大百汇	1,260.00	2017/04/25	2018/09/20	是
公司	金地大百汇	1,260.00	2017/04/25	2018/12/20	是
公司	金地大百汇	840.00	2017/08/25	2021/03/30	否
公司	金地大百汇	210.00	2017/08/25	2018/03/20	是
公司	金地大百汇	210.00	2017/08/25	2018/06/20	是
公司	金地大百汇	210.00	2017/08/25	2018/09/20	是
公司	金地大百汇	210.00	2017/08/25	2018/12/20	是

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至2018年末担保是否已经履行完毕
公司	金地大百汇	1,680.00	2017/08/31	2021/03/30	否
公司	金地大百汇	420.00	2017/08/31	2018/03/20	是
公司	金地大百汇	420.00	2017/08/31	2018/06/20	是
公司	金地大百汇	420.00	2017/08/31	2018/09/20	是
公司	金地大百汇	420.00	2017/08/31	2018/12/20	是
公司	金地大百汇	12,600.00	2018/12/29	2023/12/28	否
公司	500 Pine Street Company LLC	810.00 万美元	2015/10/05	2018/09/07	是
公司	350 Bush Street Owner LLC	4,566.60 万美元	2015/11/18	2019/11/18	是
公司	122-130 East 23rd Street LLC	3,547.50 万美元	2016/12/06	2019/12/5	是
公司	广州碧臻	2,856.00	2018/12/11	2025/12/10	否
公司	广州碧臻	1,428.00	2018/12/24	2025/12/23	否
公司	广州碧臻	1,428.00	2018/12/27	2025/12/26	否
公司	广州碧臻	1,142.40	2018/12/28	2025/12/27	否
公司	广州碧臻	3,998.40	2018/12/30	2025/12/29	否
公司	广州碧臻	2,142.00	2018/12/25	2023/12/24	否

## (2) 2019 年末关联担保情况

单位：人民币万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至2019年末担保是否已经履行完毕
公司	金地大百汇	1,848.00	2016/01/06	2019/01/07	是
公司	金地大百汇	693.00	2016/01/07	2019/01/07	是
公司	金地大百汇	378.00	2016/01/20	2019/01/07	是
公司	金地大百汇	756.00	2016/01/20	2019/01/07	是
公司	金地大百汇	3,150.00	2016/07/13	2019/07/13	是
公司	金地大百汇	1,470.00	2016/10/28	2019/03/05	是
公司	金地大百汇	5,460.00	2016/10/28	2019/05/30	是
公司	金地大百汇	1,680.00	2017/01/03	2019/03/05	是
公司	金地大百汇	840.00	2017/01/03	2019/05/30	是

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至2019年末担保是否已经履行完毕
公司	金地大百汇	6,300.00	2017/01/03	2019/06/28	是
公司	金地大百汇	6,300.00	2017/01/03	2019/10/28	是
公司	金地大百汇	6,216.00	2017/05/11	2022/05/11	否
公司	金地大百汇	21.00	2017/05/11	2019/01/21	是
公司	金地大百汇	21.00	2017/05/11	2019/07/18	是
公司	金地大百汇	840.00	2017/04/13	2019/03/11	是
公司	金地大百汇	5,040.00	2017/04/25	2019/03/11	是
公司	金地大百汇	840.00	2017/08/25	2019/03/11	是
公司	金地大百汇	1,680.00	2017/08/31	2019/03/11	是
公司	金地大百汇	12,600.00	2018/12/29	2023/12/28	否
公司	金地大百汇	6,300.00	2019/05/20	2023/12/28	否
公司	金地大百汇	6,300.00	2019/06/04	2023/12/28	否
公司	金地大百汇	6,300.00	2019/10/31	2023/12/28	否
公司	金地大百汇	25,200.00	2019/12/18	2025/12/17	否
公司	金地大百汇	6,300.00	2019/12/19	2025/12/18	否
公司	金地大百汇	210.00	2019/04/08	2024/04/03	否
公司	金地大百汇	3,990.00	2019/12/13	2024/04/03	否
公司	金地大百汇	8,190.00	2019/12/31	2024/04/03	否
公司	金地大百汇	10,500.00	2019/11/29	2024/11/29	否
公司	350 Bush Street Owner LLC	31,857.51(4,566.60 万美元)	2015/11/18	2019/04/22	是
公司	122-130 East 23rd Street LLC	24,748.07(3,547.50 万美元)	2016/12/06	2019/11/25	是
公司	广州碧臻	42.84	2018/12/11	2019/12/10	是
公司	广州碧臻	2,813.16	2018/12/11	2025/12/10	否
公司	广州碧臻	21.42	2018/12/24	2019/12/10	是
公司	广州碧臻	1,406.58	2018/12/24	2025/12/23	否
公司	广州碧臻	21.42	2018/12/27	2019/12/10	是
公司	广州碧臻	1,406.58	2018/12/27	2025/12/26	否
公司	广州碧臻	17.14	2018/12/28	2019/12/10	是
公司	广州碧臻	1,125.26	2018/12/28	2025/12/27	否
公司	广州碧臻	57.12	2018/12/30	2019/12/10	是

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至2019年末担保是否已经履行完毕
公司	广州碧臻	3,941.28	2018/12/30	2025/12/29	否
公司	广州碧臻	0.14	2018/12/25	2019/06/21	是
公司	广州碧臻	0.14	2018/12/25	2019/12/21	是
公司	广州碧臻	2,141.71	2018/12/25	2023/12/24	否
公司	广州碧臻	85.68	2019/01/02	2019/12/10	是
公司	广州碧臻	6,197.52	2019/01/02	2026/01/01	否
公司	广州碧臻	42.84	2019/02/02	2019/12/10	是
公司	广州碧臻	3,527.16	2019/02/02	2026/02/01	否
公司	广州碧臻	0.14	2019/01/22	2019/06/21	是
公司	广州碧臻	0.14	2019/01/22	2019/12/21	是
公司	广州碧臻	4,997.71	2019/01/22	2024/01/21	否
公司	广州碧臻	0.14	2019/07/23	2019/12/21	是
公司	广州碧臻	7,139.86	2019/07/23	2024/07/22	否

## (3) 2020 年末关联担保情况

单位：人民币万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至2020年末担保是否已经履行完毕
公司	金地大百汇	3,150.00	29/12/2018	22/06/2020	是
公司	金地大百汇	3,150.00	29/12/2018	28/12/2020	是
公司	金地大百汇	6,300.00	29/12/2018	28/12/2023	否
公司	金地大百汇	6,300.00	20/05/2019	28/12/2023	否
公司	金地大百汇	6,300.00	04/06/2019	28/12/2023	否
公司	金地大百汇	6,300.00	31/10/2019	28/12/2023	否
公司	金地大百汇	25,200.00	18/12/2019	17/12/2025	否
公司	金地大百汇	6,300.00	19/12/2019	18/12/2025	否
公司	金地大百汇	1,491.00	11/05/2017	17/03/2020	是
公司	金地大百汇	210.00	29/11/2019	27/07/2020	是
公司	金地大百汇	8,190.00	31/12/2019	03/04/2024	否
公司	金地大百汇	4,725.00	11/05/2017	11/05/2020	是
公司	金地大百汇	210.00	08/04/2019	20/11/2020	是
公司	金地大百汇	2,100.00	13/12/2019	20/05/2020	是
公司	金地大百汇	1,890.00	13/12/2019	20/11/2020	是
公司	金地大百汇	210.00	29/11/2019	28/12/2020	是

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至 2020 年末担保是否已经履行完毕
公司	金地大百汇	10,080.00	29/11/2019	29/11/2024	否
公司	金地大百汇	10,500.00	10/01/2020	29/11/2024	否
公司	金地大百汇	31,500.00	21/02/2020	29/11/2024	否
公司	金地大百汇	924.00	27/03/2020	21/09/2020	是
公司	金地大百汇	17,556.00	27/03/2020	25/03/2025	否
公司	金地大百汇	37,800.00	31/03/2020	30/03/2025	否
公司	金地大百汇	210.00	10/04/2020	21/09/2020	是
公司	金地大百汇	3,990.00	10/04/2020	25/03/2025	否
公司	金地大百汇	31,500.00	12/05/2020	11/05/2028	否
公司	金地大百汇	10,500.00	15/05/2020	11/05/2028	否
公司	金地大百汇	192.15	14/07/2020	21/09/2020	是
公司	金地大百汇	3,650.85	14/07/2020	25/03/2025	否
公司	金地大百汇	16,800.00	21/07/2020	20/07/2025	否
公司	金地大百汇	4,200.00	17/12/2020	20/07/2025	否
公司	金地大百汇	23,100.00	30/12/2020	29/12/2025	否
公司	广州碧臻	171.36	11/12/2018	11/06/2020	是
公司	广州碧臻	171.36	11/12/2018	14/12/2020	是
公司	广州碧臻	2,470.44	11/12/2018	10/12/2025	否
公司	广州碧臻	85.68	24/12/2018	11/06/2020	是
公司	广州碧臻	1,235.22	24/12/2018	24/12/2025	否
公司	广州碧臻	85.68	24/12/2018	14/12/2020	是
公司	广州碧臻	85.68	27/12/2018	11/06/2020	是
公司	广州碧臻	85.68	27/12/2018	14/12/2020	是
公司	广州碧臻	1,235.22	27/12/2018	27/12/2025	否
公司	广州碧臻	68.54	28/12/2018	11/06/2020	是
公司	广州碧臻	68.54	28/12/2018	14/12/2020	是
公司	广州碧臻	988.18	28/12/2018	28/12/2025	否
公司	广州碧臻	214.20	30/12/2018	11/06/2020	是
公司	广州碧臻	214.20	30/12/2018	14/12/2020	是
公司	广州碧臻	3,512.88	30/12/2018	30/12/2025	否
公司	广州碧臻	3,098.76	02/02/2019	01/02/2026	否
公司	广州碧臻	214.20	02/02/2019	14/12/2020	是
公司	广州碧臻	214.20	02/02/2019	11/06/2020	是
公司	广州碧臻	5,483.52	02/01/2019	01/01/2026	否
公司	广州碧臻	357.00	02/01/2019	14/12/2020	是
公司	广州碧臻	357.00	02/01/2019	11/06/2020	是
公司	广州碧臻	42.84	01/01/2020	11/06/2020	是
公司	广州碧臻	42.84	01/01/2020	14/12/2020	是
公司	广州碧臻	628.32	01/01/2020	31/12/2027	否
公司	广州碧臻	0.14	25/12/2018	20/06/2020	是
公司	广州碧臻	0.14	25/12/2018	21/12/2020	是
公司	广州碧臻	2141.43	25/12/2018	25/12/2023	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至 2020 年末担保是否已经履行完毕
公司	广州碧臻	0.14	22/01/2019	20/06/2020	是
公司	广州碧臻	0.14	22/01/2019	14/12/2020	是
公司	广州碧臻	4,997.43	22/01/2019	21/01/2024	否
公司	广州碧臻	0.14	23/07/2019	20/06/2020	是
公司	广州碧臻	0.14	23/07/2019	21/12/2020	是
公司	广州碧臻	7,139.57	23/07/2019	22/07/2024	否

金地大百汇系公司之子公司深圳市金地旧城改造开发有限公司的联营企业，负责开发深圳市岗厦旧城改造项目，深圳市金地旧城改造开发有限公司持有金地大百汇 35% 的股权。

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

经公司 2012 年 4 月 26 日第六届董事会第二十一次会议审议通过，并经 2012 年 5 月 22 日召开的 2011 年度股东大会批准，深圳市金地旧城改造开发有限公司继续增加对金地大百汇的资金借款及为金地大百汇借款提供担保，新增额度合计不超过人民币 14.00 亿元。深圳市金地旧城改造开发有限公司为金地大百汇提供资金或公司为金地大百汇提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。

经公司 2014 年 4 月 25 日第六届董事会第八十二次会议审议通过，董事会批准金地旧改公司继续增加为对项目公司提供资金借款以及本公司继续增加为项目公司提供贷款担保，新增额度合计不超过人民币 23.00 亿元，即总额度不超过人民币 43.00 亿元。深圳市金地旧城改造开发有限公司为金地大百汇提供资金或公司为金地大百汇提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司为金地大百汇提供的借款担保余额为人民币 26.61 亿元。

广州碧臻系本公司合营企业之子公司。广州碧臻因开发位于广州市番禺区大石街兴南大道南侧 DSJ15-01 地块需要，分别向中国农业银行股份有限公司广州番禺支行和交通银行广东省支行申请人民币 150,000.00 万元和人民币 186,200.00 万元额度的贷款。按照贷款银行要求，本公司之控股子公司广州市东凌房地产开发有限公司按提款金额的 14.28% 为其担保。截至 2020 年 12 月 31 日，本集团之控股子公司广州东凌为广州碧臻提供的借款担保余额为人民币约 3.29 亿元。担保期限自担保合

同生效之日起至借款合同债务履行期限届满之日起两年止。

#### 4、关键管理人员报酬

单位：人民币元

项目	2020 年度发生额	2019 年度发生额	2018 年度发生额
关键管理人员应收报酬	69,260,000.00	66,120,000.00	62,320,000.00

#### 5、关联方应收应付款项

##### (1) 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
其他应收款	Deluxe Hollywood Investors., LLC	-	236,592,111.03	213,361,792.19
其他应收款	北京博睿宏业房地产开发有限公司	138,456,001.43	392,952,741.43	1,260,575,973.37
其他应收款	北京创世瑞新房地产开发有限公司	-	-	379,998,211.73
其他应收款	北京海盈房地产开发有限公司	185,672,025.00	99,872,025.00	140,792,025.00
其他应收款	北京辉盛房地产开发有限公司	4,166,253.77	464,618,500.00	-
其他应收款	北京金地致远企业管理咨询有限公司	-	120,000,000.00	-
其他应收款	北京金开辉泰房地产开发有限公司	65,000.00	915,750,000.00	-
其他应收款	北京金开连泰房地产开发有限公司	224,335.30	687,394,088.74	1,000,800,000.00
其他应收款	北京金开祯泰房地产开发有限公司	-	96,272,801.39	-
其他应收款	北京金水房地产开发有限公司	-	-	68,031.00
其他应收款	北京盛鹏置业有限公司	383,232,810.00	383,232,810.00	337,726,990.00
其他应收款	北京西元祥泰房地产开发有限公司	590,036,842.90	785,391,331.90	1,153,709,456.90
其他应收款	常熟市共筑房地产有限公司	-	-	-
其他应收款	常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	114,175,320.28	112,675,320.28	135,442,529.79
其他应收款	常熟市鑫宸达房地产开发	437,157,130.79	216,028,318.79	825,728,318.79

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
	有限公司			
其他应收款	常州金悦晟房地产开发有限公司	-	-	-
其他应收款	成都金鑫垚房地产开发有限公司	173,518,118.49	962,221,899.17	-
其他应收款	慈溪金奕房地产开发有限公司	-	-	53,015,323.54
其他应收款	大连金保房地产开发有限公司	-	-	91,344,762.14
其他应收款	大连金灿房地产开发有限公司	6,679,370.79	219,148,344.40	-
其他应收款	大连金瑞房地产开发有限公司	-	-	84,451.00
其他应收款	大连金玺房地产开发有限公司	-	-	109,570.50
其他应收款	大连科地置业有限公司	-	555,374,400.00	-
其他应收款	东莞鹏程宝汽车城投资有限公司	-	86,482,446.94	123,878,191.80
其他应收款	东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	-	-	-
其他应收款	东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	-	-	-
其他应收款	东莞市和瑞实业投资有限公司	-	-	85,280,094.00
其他应收款	东莞市金航房地产开发有限公司	840,770,368.30	1,135,266,648.77	-
其他应收款	东莞市景源房地产开发有限公司	30,076,010.99	93,740,784.40	117,953,264.99
其他应收款	东莞市润地房地产有限公司	-	-	687,695,880.39
其他应收款	东莞市石安房地产开发有限公司	217,597,193.87	358,767,686.91	405,186,325.80
其他应收款	东莞市万瑞房地产有限公司	70,813,906.73	218,630,728.18	549,159,324.00
其他应收款	东莞滕顺房地产开发有限公司	63,444,033.32	334,140,129.48	622,884,191.31
其他应收款	佛山市顺德区悦坛房地产开发有限公司	11,805,382.76	251,639,297.11	-
其他应收款	广东省佛山市禅城区睿添房地产开发有限公司	125,915,124.04	238,199,789.85	-
其他应收款	广州碧臻	40,584,106.34	121,386,386.19	405,606,242.97
其他应收款	广州穗海置业有限公司	890,460,836.58	1,190,460,836.58	1,156,463,514.75

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
其他应收款	海南鼎圣置业有限公司	-	-	118,315,246.17
其他应收款	海盐金桂房地产开发有限公司	105,829,146.17	306,124,511.43	-
其他应收款	杭州滨望房地产开发有限公司	-	-	314,603,791.25
其他应收款	杭州火地投资管理有限公司	-	-	-
其他应收款	杭州金丰房地产开发有限公司	150,597,109.29	355,285,144.88	442,726,314.58
其他应收款	杭州金昇房地产开发有限公司	-	-	1,012,773,261.23
其他应收款	杭州金实房地产开发有限公司	25,556,901.18	78,367,807.50	235,784,502.01
其他应收款	杭州蓝光和骏诚业房地产开发有限公司	-	370,318,500.00	-
其他应收款	杭州五八威新科技有限公司	62,862,115.99	237,528,000.00	-
其他应收款	杭州颐扬投资管理有限公司	169,343,961.00	617,543,961.00	617,543,961.00
其他应收款	合肥金玖房地产开发有限公司	367,735,926.44	1,578,737,230.43	-
其他应收款	合肥禹博房地产开发有限公司	198,472,098.76	820,522,098.76	-
其他应收款	河南正华竹桂园置业有限公司	67,847,323.11	304,650,000.00	-
其他应收款	河源市金地深河实业有限公司	-	-	-
其他应收款	济南海盈房地产开发有限公司	1,256,256,268.87	1,653,055,543.54	-
其他应收款	济南金地宏远房地产开发有限公司	317,979,633.22	927,039,196.59	-
其他应收款	济南万科众享置业有限公司	-	-	88,582,200.00
其他应收款	嘉兴都成投资有限公司	20,922,320.49	58,300,961.45	-
其他应收款	嘉兴丰悦房地产开发有限公司	406,771,692.37	260,548,736.98	180,700,000.00
其他应收款	嘉兴金久房地产开发有限公司	-	-	71,193,576.62
其他应收款	嘉兴天凯置业有限公司	140,697,905.15	236,216,340.00	-
其他应收款	金地大百汇	625,365,444.81	2,346,098,819.29	1,869,717,808.29
其他应收款	金地集团金华众达房地产开发有限公司	-	-	5,134,865.98

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
其他应收款	金华市金麟置业有限公司	-	-	13,068,707.81
其他应收款	金华市金沃房地产开发有限公司	-	-	-
其他应收款	金华元荣房地产开发有限公司	-	-	-
其他应收款	句容明金泰置业有限公司	27,396,828.41	22,892,555.89	46,610,573.12
其他应收款	句容市金嘉润房地产开发有限公司	61,275,078.00	60,821,078.00	59,713,878.00
其他应收款	句容市锐翰房地产开发有限公司	42,873,110.78	62,178,110.78	61,023,110.78
其他应收款	昆山浩捷信息咨询有限公司	1,474,500.00	46,474,500.00	31,474,500.00
其他应收款	来安金弘新房地产有限公司	124,862,877.89	168,722,284.13	264,005,817.94
其他应收款	南昌金瀚房地产开发有限公司	9,809,262.54	49,817,858.18	164,452,791.69
其他应收款	南昌金祥房地产开发有限公司	51,828,058.40	624,389,956.88	-
其他应收款	南昌盛都置业有限公司	-	-	17,500.00
其他应收款	南京金铭新房地产开发有限公司	104,166,429.57	588,940,249.90	-
其他应收款	南京金拓房地产开发有限公司	-	369,041,317.67	154,864,717.67
其他应收款	南京矿利金房地产开发有限公司	1,306,047,940.35	1,280,666,039.84	1,181,666,039.84
其他应收款	南京朗乾置业有限公司	126,187,927.60	126,187,927.60	276,187,927.60
其他应收款	南京尚宸房地产开发有限公司	64,096,160.16	732,467,171.30	-
其他应收款	南京威丰房地产开发有限公司	-	459,670,462.07	-
其他应收款	南京威润房地产开发有限公司	1,262,456,624.30	670,892,730.25	490,650,000.00
其他应收款	南京鑫晟企业管理咨询有限公司	-	-	-
其他应收款	南京宇龙威新信息科技有限公司	-	-	20,424,100.00
其他应收款	南京裕晟置业有限公司	1,227,449.00	316,364,637.44	1,036,170,280.44
其他应收款	南京裕鸿房地产开发有限公司	239,079,825.00	290,671,575.00	300,582,975.00
其他应收款	南京悦颐房地产开发有限公司	-	-	541,437,417.73
其他应收款	内蒙古华耀房地产开发有	-	1,115,005,981.00	-

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
	限公司(江山风华)			
其他应收款	宁波金鸿房地产发展有限公司	-	-	-
其他应收款	宁波金前房地产发展有限公司	-	459,289,830.31	-
其他应收款	宁波朗悦房地产发展有限公司	-	-	-
其他应收款	宁波翔竣投资有限公司	-	-	-
其他应收款	启客威新商业网络服务(深圳)有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00	25,000,000.00
其他应收款	青岛纺织机械股份有限公司	-	150,000,000.00	150,000,000.00
其他应收款	青岛广润置业有限公司	-	-	6,727,072.97
其他应收款	青岛坤泰置业有限公司	68,928,197.60	297,618,457.60	297,618,457.60
其他应收款	青岛荣金美地置业有限公司	62,700,000.00	69,100,000.00	-
其他应收款	青岛置海房地产开发有限公司	488,943,208.78	467,488,184.86	292,555,333.75
其他应收款	厦门润金悦地产有限公司	3,190.00	158,617,974.70	359,112,226.57
其他应收款	厦门稳投房地产开发有限公司	377,163,629.43	933,365,420.14	1,319,578,890.76
其他应收款	上海安富鑫房地产发展有限公司	-	-	8,655,299.18
其他应收款	上海恒动汽车电池有限公司	79,188,125.89	65,850,000.00	95,850,000.00
其他应收款	上海金鸣置业有限公司	497,500,000.00	787,504,666.63	717,785,000.00
其他应收款	上海锦所置业有限公司	-	-	5,850.00
其他应收款	上海久青置业有限公司	12,392,738.25	41,878,803.00	25,375,400.00
其他应收款	上海绿隆房地产开发有限公司	-	69,398,250.00	-
其他应收款	上海平莘房地产开发有限公司	598,707,555.34	628,347,261.86	534,884,000.00
其他应收款	上海鑫侃房地产开发有限公司	174,181,540.58	490,451,040.58	802,962,774.76
其他应收款	上海旭亭置业有限公司	322,672,921.34	252,332,596.95	371,728,858.90
其他应收款	上海智飞置业有限公司	449,991,319.31	410,294,044.31	-
其他应收款	上海祝金房地产发展有限公司	293,514,323.47	1,005,892,273.54	2,899,859,353.54
其他应收款	绍兴金地古月房地产投资有限公司	-	-	20,198.00
其他应收款	绍兴艺境房地产开发有限公司	15,019,132.00	107,189.90	116,058,466.90

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
其他应收款	深圳联合国控股有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
其他应收款	深圳美味杰尔思英语教育 科技有限公司	-	-	2,000,000.00
其他应收款	深圳市安途生教育有限公 司	-	-	360,000.00
其他应收款	深圳市金地新沙房地产开 发有限公司	-	237,130,839.56	137,700,000.00
其他应收款	深圳市金地远佳投资咨询 有限公司	-	-	66,336,969.71
其他应收款	深圳市中集智城企业发展 有限公司	148,725,520.83	658,725,520.83	-
其他应收款	沈阳金地风华房地产开发 有限公司	851,632.00	246,926,324.61	325,196,574.43
其他应收款	沈阳金地顺成房地产开发 有限公司	-	-	6,866.00
其他应收款	沈阳市熙龙房地产开发有 限公司	-	103,372,798.68	-
其他应收款	苏州华运地产有限公司	650,737.63	98,986,880.94	107,585,608.67
其他应收款	苏州金宸房地产开发有限 公司	-	-	244,068,895.00
其他应收款	苏州金悦璨房地产开发有 限公司	328,739,275.46	507,678,259.70	-
其他应收款	苏州致方房地产开发有限 公司	-	-	3,082,500.00
其他应收款	太仓市鑫珩房地产开发有 限公司	237,732.29	13,720,720.00	33,720,720.00
其他应收款	太仓市鑫堃房地产开发有 限公司	7,023,223.34	39,054,757.74	-
其他应收款	太仓市鑫威房地产开发有 限公司	214,189,088.00	141,789,088.00	127,789,088.00
其他应收款	太原利泽盛远房地产开发 有限公司	126,025,358.61	448,373,329.76	-
其他应收款	天津褐石房地产开发有限 公司	-	-	40,080.00
其他应收款	天津金保银房置业有限公司	986,583,844.06	901,345,565.02	1,165,290,127.00
其他应收款	天津金地风华房地产开发 有限公司	704,753,560.72	3,475,410,376.00	3,445,962,542.24
其他应收款	天津金地凯丰置业有限公 司	-	-	7,077.50
其他应收款	天津金航置业有限公司	546,535,843.89	1,141,630,651.46	-
其他应收款	天津金辉永华置业有限公	4,109.03	96,000,000.00	26,000.00

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
	司			
其他应收款	天津金锐置业有限公司	27,364,707.88	139,405,200.00	-
其他应收款	天津金耀置业有限公司	-	-	122,108,490.00
其他应收款	天津农垦金安投资有限公司	-	-	32,630.00
其他应收款	天津融辉房地产开发有限公司	-	62,926,500.00	-
其他应收款	天津新城宝郡房地产开发有限公司	2,293,488.08	719,202,875.15	803,586,617.00
其他应收款	天津新志成房地产开发有限公司	183,270,483.65	216,581,638.65	216,567,483.65
其他应收款	温州诚裕置业有限公司	-	626,530,648.77	1,479,447,095.88
其他应收款	稳盈财富(北京)科技有限公司	32,000,000.00	20,000,000.00	10,000,000.00
其他应收款	芜湖兴元置业有限公司	16,516,194.57	331,720,113.17	-
其他应收款	武汉滨江臻毅置业有限公司	383,000,131.47	383,000,131.47	437,600,131.47
其他应收款	武汉金辰盈智置业有限公司	225,760,500.00	436,460,500.00	753,718,000.00
其他应收款	武汉金悦鑫汉和置业有限公司	1,200,351,906.66	1,227,437,669.93	1,374,151,970.05
其他应收款	武汉云锦置业有限公司	-	1,150,000,000.00	-
其他应收款	西安朔坤房地产开发有限公司	39,444.05	15,298,744.05	33,492.50
其他应收款	西安沃呈房地产开发有限公司	-	-	18,898,912.00
其他应收款	徐州万和紫荆置业有限公司	-	687,728,357.00	-
其他应收款	徐州誉创置业有限公司	40,955,713.89	56,769,513.89	-
其他应收款	徐州正升置业发展有限公司	-	45,875,552.77	145,518,360.32
其他应收款	义乌市梁恒置业有限公司	-	591,697,762.50	-
其他应收款	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	569,528,983.27	685,022,336.76	-
其他应收款	漳州嘉地房地产开发有限公司	28,638,593.24	86,937,500.00	-
其他应收款	长春润置房地产开发有限公司	-	96,794,273.37	519,408,296.00
其他应收款	长沙金地金泰置业有限公司	-	148,182,500.00	256,812,500.00
其他应收款	镇江美辰房地产发展有限公司	71,226,317.35	60,336,317.35	-

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
其他应收款	镇江市金捷房地产开发有限公司	11,131,663.49	11,461,663.49	-
其他应收款	中交世茂(北京)置业有限公司	-	83,552,659.12	-
其他应收款	重庆金南顺碧置业有限公司	10,740,132.71	11,375,091.08	-
其他应收款	重庆金誉首瑞置业有限公司	443,497,917.79	456,805,350.82	411,263,178.88
其他应收款	重庆中交西南置业有限公司	-	-	214,647,888.23
其他应收款	重庆筑品房地产开发有限公司	17,365,607.43	70,907,100.00	-
其他应收款	重庆金展置业有限公司	328,665,884.82	-	-
其他应收款	重庆金合唐房地产开发有限公司	43,958,217.09	-	-
其他应收款	漳州金昇顺房地产开发有限公司	115,395,000.00	-	-
其他应收款	武汉金辰盈创置业有限公司	877,100,000.00	-	-
其他应收款	武汉市金夏恒创建设工程有限公司	68,009,162.64	-	-
其他应收款	徐州鸿迪房地产开发有限公司	134,415,749.62	-	-
其他应收款	徐州万和紫荆实业有限公司	938,914,404.82	-	-
其他应收款	徐州威盛房地产开发有限公司	152,101,354.58	-	-
其他应收款	扬州昌泽置业有限公司	9,789,617.91	142,433,188.21	-
其他应收款	云南华夏蓝厦房地产有限公司	443,842,833.82	-	-
其他应收款	淄博齐商置业有限公司	411,490,000.00	-	-
其他应收款	上海华碧置业有限公司	3,148.80	463,248,000.00	-
其他应收款	上海金闾科技有限公司	322,556,289.70	-	-
其他应收款	上海尚骋企业管理有限公司	13,000,000.00	-	-
其他应收款	上海威歆实业有限公司	88,025,000.00	92,115,000.00	-
其他应收款	上海卓骖房地产开发有限公司	107,252,755.00	647,252,755.00	-
其他应收款	深圳启明威新投资管理有限公司	10,000,000.00	-	-
其他应收款	深圳市国润金海房地产有限公司	2,608,608,000.00	-	-

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
其他应收款	沈阳冠里企业管理有限公司	135,758,395.49	-	-
其他应收款	沈阳金地风华房地产开发有限公司	-	-	-
其他应收款	沈阳彦里企业管理有限公司	288,327,286.72	-	-
其他应收款	沈阳致凯置业有限公司	414,553,107.78	-	-
其他应收款	石家庄稳和房地产开发有限公司	734,196,334.92	-	-
其他应收款	北京金开旭泰房地产开发有限公司	157,892,683.50	-	-
其他应收款	大连保通发展有限公司	767,152,500.00	-	-
其他应收款	大连金泓舟房地产开发有限公司	291,525,273.66	-	-
其他应收款	东莞市嘉悦房地产开发有限公司	1,320,171,951.00	-	-
其他应收款	东莞益魁房地产开发有限公司	256,561,633.35	-	-
其他应收款	富安商务有限公司	272,698,728.61	-	-
其他应收款	广东省佛山市禅城区睿添房地产开发有限公司	-	-	-
其他应收款	广西琮岳房地产有限公司	50,000,000.00	-	-
其他应收款	南京金如房地产开发有限公司	173,751,660.57	-	-
其他应收款	南京金煦房地产开发有限公司	384,777,114.39	-	-
其他应收款	南京锦泰房地产开发有限公司	16,718,668.00	-	-
其他应收款	南京威磐房地产开发有限公司	1,849,553,169.57	-	-
其他应收款	青岛威航置业有限公司	158,655,341.68	-	-
其他应收款	青岛威隆企业管理有限公司	239,493,658.59	-	-
其他应收款	山西金利慧丰置业有限公司	108,079,926.19	-	-
其他应收款	惠州市昭乐房地产有限公司	507,628,980.19	-	-
其他应收款	昆山华昀新房地产开发有限公司	1,015,376,714.70	-	-
其他应收款	其他公司	55,479,804.05	56,309,267.34	-
其他应收款	桐乡荣金置业有限公司	-	367,244,922.22	-
其他应收款	成都辰楹置业有限公司	-	202,517,167.69	-

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
其他应收款	武汉金驰耀楚置地有限公司	-	155,463,739.00	-
其他应收款	余姚金馨房地产发展有限公司	-	57,680,000.00	-
其他应收款	金地集团金华嘉宏置业有限公司	-	46,249,999.99	-
其他应收款	广州市轩梁房地产有限公司	-	28,320,702.59	-
其他应收款	重庆融美实业有限公司	-	16,950,595.20	-
其他应收款	河北隆旭房地产开发有限公司	-	11,700,000.00	-
其他应收款	杭州康煜房地产开发有限公司	-	25,000,000.00	-
其他应收款	长沙碧顺置业有限公司	-	-	52,178,688.40
其他应收款	义乌市中梁创置业有限公司	-	-	1,149,391,265.82
其他应收款	瑞安市金旭房地产开发有限公司	-	-	513,275,177.27
其他应收款	昆明中交金盛置业有限公司	-	-	252,000,000.00
其他应收款	东莞市东坑金地房地产投资有限公司	-	-	195,774,805.00
其他应收款	温州金耀房地产开发有限公司	-	-	163,792,000.00
其他应收款	嘉善盛泰置业有限公司	-	-	124,415,276.48
其他应收款	诸暨祥生弘瑞置业有限公司	-	-	86,599,200.00
其他应收款	杭州金运房地产开发有限公司	-	-	80,756,935.70
其他应收款	青岛盛港投资有限公司	-	-	19,810,126.38
其他应收款	天津景天恒瑞房地产信息咨询有限公司	-	-	15,302,200.00
其他应收款	武汉锦祥置业有限公司	-	-	5,000,000.00
其他应收款	杭州金地中天房地产发展有限公司	-	-	47,000.00
其他应收款	大连金嵘房地产开发有限公司	-	-	14,985.00
其他应收款	东莞金默软件科技有限公司	-	-	30,000.00
其他应收款	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	-	-	1,000.00
其他应收款	东莞市香堤雅境花园建造	-	-	201,946.52

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
	有限公司			
其他应收款	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	-	-	170,000.00
其他应收款	东莞市奥林威房地产开发有限公司	-	-	136,144.66
	合计	37,389,258,035.67	52,628,957,157.58	42,511,932,359.40

## (2) 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
其他应付款	北京创世瑞新房地产开发有限公司	-	118,869,100.00	-
其他应付款	北京达成光远置业有限公司	31,200,000.00	103,200,000.00	60,000,000.00
其他应付款	北京金水房地产开发有限公司	215,000,000.00	1,020,000,000.00	900,000,000.00
其他应付款	北京金水兴业房地产开发有限公司	-	52,000,000.00	58,000,000.00
其他应付款	北京金水永业房地产开发有限公司	-	803,497,100.00	714,513,100.00
其他应付款	北京利嘉德信企业管理有限公司	-	165,980,000.00	-
其他应付款	北京瑞成永创科技有限公司	28,600,000.00	28,600,000.00	-
其他应付款	北京盛鹏置业有限公司	36,000,000.00	36,000,000.00	36,000,000.00
其他应付款	北京同创金龙置业有限公司	50,000,000.00	25,000,000.00	100,000,000.00
其他应付款	常熟市共筑房地产有限公司	-	-	33,145,884.09
其他应付款	常熟市金安瑞宸房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	-
其他应付款	常熟市鑫宸达房地产开发有限公司	181,000,000.00	181,000,000.00	201,000,000.00
其他应付款	大连金嵘房地产开发有限公司	12,649,505.00	12,649,505.00	12,069,505.00
其他应付款	大连金瑞房地产开发有限公司	20,865,372.60	20,865,372.60	105,900,000.00
其他应付款	大连金玺房地产开发有限公司	35,320,000.00	35,320,000.00	20,000,000.00

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
其他应付款	东莞市奥林威房地产开发有限公司	19,000,000.00	15,000,000.00	145,000,000.00
其他应付款	东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	122,710,747.70	74,711,748.08	-
其他应付款	东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	101,888,259.78	91,889,259.78	48,536,873.48
其他应付款	东莞市和瑞实业投资有限公司	35,219,906.00	35,219,906.00	-
其他应付款	东莞市香堤雅境花园建造有限公司	10,649.39	679,000,000.00	1,004,079,984.60
其他应付款	广州广电房地产开发集团股份有限公司	-	200,000,000.00	-
其他应付款	海南鼎圣置业有限公司	-	-	1,290,743,420.76
其他应付款	杭州滨望房地产开发有限公司	370,146,408.75	248,796,208.75	-
其他应付款	杭州德汇房地产开发有限公司	82,250,000.00	75,000,000.00	75,000,000.00
其他应付款	杭州金地中天房地产发展有限公司	102,548,111.00	138,093,342.82	107,448,111.00
其他应付款	杭州金湖房地产开发有限公司	49,000,000.00	49,000,000.00	49,000,000.00
其他应付款	杭州金昇房地产开发有限公司	-	124,500,000.00	-
其他应付款	杭州金运房地产开发有限公司	-	198,000,000.00	-
其他应付款	杭州万泓置业有限公司	45,962,871.00	95,962,871.00	409,964,671.00
其他应付款	杭州万宁置业有限公司	117,675.00	254,917,675.00	245,117,675.00
其他应付款	杭州万业置业有限公司	4,728,460.00	64,128,460.00	64,128,460.00
其他应付款	杭州万照置业有限公司	3,300,000.00	318,681,000.00	318,681,000.00
其他应付款	杭州五八威新科技有限公司	88,500,000.00	263,500,000.00	251,708,750.00
其他应付款	杭州颐扬投资管理有限公司	-	-	-
其他应付款	杭州众旭置业有限公司	4,038,840.21	145,338,905.00	214,338,905.00
其他应付款	湖北房地产投资集团怡龙苑项目有限公司江夏分公司	126,142,857.00	307,817,159.79	511,177,755.64

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
	司			
其他应付款	嘉兴稳弘三十二号投资合伙企业(有限合伙)	-	-	510,000,000.00
其他应付款	金地集团金华嘉宏置业有限公司	-	46,250,000.00	82,500,000.01
其他应付款	金华市福桥置业有限公司	-	232,413,592.48	-
其他应付款	金华市金麟置业有限公司	6,120,000.00	117,300,000.00	-
其他应付款	金华元荣房地产开发有限公司	131,988,329.97	175,548,329.97	113,988,329.97
其他应付款	昆明中交金盛置业有限公司	201,600,000.00	168,000,000.00	-
其他应付款	南昌金祥房地产开发有限公司	-	578,324,346.32	-
其他应付款	南昌盛都置业有限公司	61,518,570.75	61,518,570.75	36,000,000.00
其他应付款	南京威润房地产开发有限公司	-	-	87,820,000.00
其他应付款	南京悦颐房地产开发有限公司	90,200,000.00	68,200,000.00	3,366,000.00
其他应付款	南京筑浦兴业房地产开发有限公司	186,873,670.31	176,973,670.31	342,129,370.31
其他应付款	宁波金联房地产发展有限公司	-	-	9,623,525.00
其他应付款	宁波金远房地产发展有限公司	15,570,469.43	14,894,386.10	14,220,150.00
其他应付款	宁波朗悦房地产发展有限公司	2,000,000.00	11,648,256.13	9,648,256.13
其他应付款	宁波翔竣投资有限公司	199,430,000.00	231,280,000.00	-
其他应付款	青岛广润置业有限公司	220,953,381.50	186,543,207.84	41,505,723.75
其他应付款	青岛青特华建置业有限公司	-	-	274,577,336.23
其他应付款	上海安富鑫房地产发展有限公司	219,461,666.67	231,461,666.67	516,261,666.67
其他应付款	上海安泷鑫房地产开发有限公司	167,500,000.00	167,500,000.00	210,000,000.00
其他应付款	上海锦所置业有限公司	74,646,000.00	67,497,000.00	32,247,000.00

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
其他应付款	上海久青置业有限公司	93,583,000.00	-	-
其他应付款	上海玖开投资管理有限公司	29,470,704.00	29,470,704.00	29,470,704.00
其他应付款	上海绿隆房地产开发有限公司	32,066,017.18	-	127,601,750.00
其他应付款	上海启悟商贸有限公司	-	-	175,000.00
其他应付款	上海荣添房地产发展有限公司	72,260,270.65	72,260,270.65	72,260,270.65
其他应付款	上海鑫威房地产开发有限公司	313,766,169.39	313,766,169.39	243,766,169.39
其他应付款	上海筑碧企业管理有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	-
其他应付款	绍兴金地古月房地产投资有限公司	17,907,904.49	17,907,904.49	10,107,904.49
其他应付款	绍兴骏阳置业有限公司	-	15,612,188.31	-
其他应付款	绍兴艺境房地产开发有限公司	32,628,446.79	108,586,646.79	-
其他应付款	深圳市金地地方鑫房地产开发有限公司	26,070,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
其他应付款	深圳市龙城广场房地产开发有限公司	238,736,600.00	364,736,600.00	166,736,600.00
其他应付款	沈阳辉羽置业有限公司	272,000,000.00	262,706,000.00	113,000,000.00
其他应付款	沈阳金地顺成房地产开发有限公司	32,120,000.00	78,580,735.96	120,627,330.08
其他应付款	苏州华运地产有限公司	14,914,391.33	14,914,391.33	-
其他应付款	苏州金安泽房地产开发有限公司	-	-	295,920,000.00
其他应付款	苏州金宸房地产开发有限公司	237,000,000.00	148,510,000.00	-
其他应付款	苏州津鑫共创置业有限公司	-	-	22,050,000.00
其他应付款	太仓辉盛房地产开发有限公司	32,010,000.00	44,377,500.00	53,107,500.00
其他应付款	太仓市辉盛房地产开发有限公司	-	-	-
其他应付款	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	-	-	20,000,000.00

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
其他应付款	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	-	-	92,455,196.26
其他应付款	天津褐石房地产开发有限公司	-	-	78,500,000.00
其他应付款	天津辉拓房地产开发有限公司	-	210,000,000.00	120,000,000.00
其他应付款	天津金地凯丰置业有限公司	12,000,000.00	66,396,800.00	85,340,000.00
其他应付款	天津金辉永华置业有限公司	-	45,497,722.75	137,750,000.00
其他应付款	天津金耀置业有限公司	-	162,304,580.00	-
其他应付款	天津农垦金安投资有限公司	111,146,890.96	218,540,806.16	168,540,806.16
其他应付款	天津兴泰聚成置业有限公司	266,407,504.00	266,407,504.00	239,405,628.00
其他应付款	温州金耀房地产开发有限公司	124,640,000.00	130,000,000.00	-
其他应付款	无锡保利致远房地产开发有限公司	24,500,000.00	24,500,000.00	58,800,000.00
其他应付款	武汉锦祥置业有限公司	95,282,237.12	353,668,165.72	758,763,924.41
其他应付款	武汉市地安君泰房地产开发有限公司	150,000,000.00	603,000,000.00	353,000,000.00
其他应付款	武汉市新威玖嘉置业有限公司	52,239,158.00	52,239,158.00	48,639,158.00
其他应付款	武汉云锦置业有限公司	120,474,000.00	120,474,000.00	727,420,000.00
其他应付款	西安朔坤房地产开发有限公司	-	1,019,979,198.61	294,657,173.28
其他应付款	徐州正升置业发展有限公司	119,070,000.00	-	-
其他应付款	浙江金澳置业有限公司	84,000,000.00	100,800,000.00	124,800,000.00
其他应付款	镇江市金捷房地产开发有限公司	13,844,005.07	14,834,005.07	-
其他应付款	诸暨祥生弘瑞置业有限公司	26,100,000.00	26,100,000.00	-
其他应付款	重庆金南顺碧置业有限公司	91,929,108.50	-	-
其他应付款	重庆中交西南置业有限公司	172,840,000.00	-	-

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
其他应付款	珠海金捷投资管理有限公司	246,950,000.00	-	-
其他应付款	扬州昌泽置业有限公司	16,000,000.00	-	-
其他应付款	徐州誉创置业有限公司	375,230,000.00	-	-
其他应付款	芜湖兴元置业有限公司	78,916,047.78	-	-
其他应付款	长春润置房地产开发有限公司	353,290,000.00	-	-
其他应付款	天津新城宝郡房地产开发有限公司	74,226,222.93	-	212,350,000.00
其他应付款	苏州正丰置业发展有限公司	26,321,000.00	26,321,000.00	-
其他应付款	北京博睿宏业房地产开发有限公司	545,875,094.92	-	-
其他应付款	北京辉盛房地产开发有限公司	12,770,843.20	-	-
其他应付款	北京金地致远企业管理咨询有限公司	256,568,288.07	-	-
其他应付款	北京金开辉泰房地产开发有限公司	19,800,000.00	-	-
其他应付款	北京金开连泰房地产开发有限公司	785,787,657.10	-	-
其他应付款	成都金沣华置业有限公司	27,339,724.30	-	-
其他应付款	大连保宸房地产开发有限公司	45,000,000.00	-	-
其他应付款	大连金保房地产开发有限公司	23,000,000.00	4,797,311.86	-
其他应付款	大连金灿房地产开发有限公司	94,799,387.00	-	-
其他应付款	东莞市润地房地产有限公司	80,000,000.00	-	-
其他应付款	大连科地置业有限公司	70,281,600.00	-	-
其他应付款	大连天盛房地产开发有限公司	20,465,953.66	65,726,953.73	-
其他应付款	大连天耀房地产开发有限公司	302,446,119.83	597,800,000.00	-
其他应付款	佛山招商雍华府房地产开发有限公司	10,831,897.33	-	-

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
其他应付款	广州市轩梁房地产有限公司	113,270,547.41	-	-
其他应付款	海盐金桂房地产开发有限公司	33,011,786.40	-	-
其他应付款	杭州金熠房地产开发有限公司	272,214,687.51	-	-
其他应付款	杭州蓝光和骏诚业房地产开发有限公司	298,400,000.00	-	-
其他应付款	昆山华昀新房地产开发有限公司	665,450,000.00	-	-
其他应付款	南京金铭新房地产开发有限公司	41,742,401.05	-	-
其他应付款	南京金拓房地产开发有限公司	268,458,682.33	-	-
其他应付款	南京锦泰房地产开发有限公司	132,000,000.00	545,611.09	-
其他应付款	南京威丰房地产开发有限公司	394,200,000.00	-	-
其他应付款	南京宇龙威新信息科技有限公司	30,000,000.00	-	-
其他应付款	南京裕晟置业有限公司	612,000,000.00	-	-
其他应付款	宁波金前房地产发展有限公司	393,370,000.00	-	-
其他应付款	青岛安海投资开发有限公司	483,075,000.00	447,075,000.00	-
其他应付款	青岛观珊开发投资有限公司	17,850,000.00	-	-
其他应付款	清镇金地昊泽房地产开发有限公司	87,392,643.90	-	-
其他应付款	厦门润金悦地产有限公司	98,597,400.00	-	-
其他应付款	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	535,320,000.00	-	-
其他应付款	上海祝金房地产发展有限公司	33,882,900.34	-	-
其他应付款	沈阳恒升房地产开发有限公司	68,740,462.62	-	-
其他应付款	成都辰榆置业有限公司	121,109,901.55	-	-
其他应付款	其他公司	68,055,220.23	63,888,673.03	-

项目名称	关联方	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
其他应付款	慈溪金奕房地产开发有限公司	-	40,000,000.00	-
其他应付款	天津金地风华房地产开发有限公司	-	22,800,000.00	-
其他应付款	长沙碧顺置业有限公司	-	16,500,000.00	-
其他应付款	北京金龙永辉置业有限公司	-	14,550,000.00	-
其他应付款	宁波金鸿房地产发展有限公司	-	-	132,000,000.00
其他应付款	嘉兴丰悦房地产开发有限公司	-	-	5,000,000.00
其他应付款	嘉兴丰悦一号企业管理合伙企业(有限合伙)	-	-	4,500,000.00
其他应付款	东莞滕顺房地产开发有限公司	-	-	18,911,704.66
其他应付款	苏州致方房地产开发有限公司	-	-	1,991,703.00
其他应付款	金地大百汇	-	-	869.50
其他应付款	北京金开祯泰房地产开发有限公司	-	-	450,000,000.00
其他应付款	温州诚裕置业有限公司	-	-	50,000,000.00
其他应付款	天津景天恒瑞房地产信息咨询有限公司	-	-	874,650.00
	合计	14,607,109,629.00	14,884,066,241.33	14,757,965,495.52

### （三）最近三年关联交易对发行人的影响

2018 年、2019 年、2020 年，发行人与关联方之间发生购销商品、提供和接受劳务的关联交易的金额分别为 16,422.39 万元、23,289.50 万元、18,787.50 万元，占当期资产总额的比重分别为 0.06%、0.07%、0.47%，占当期净资产的比重分别为 0.25%、0.28%、0.20%。

2018 年末、2019 年末、2020 年末，发行人与关联方之间发生的资金拆出的余额分

别为 3,134,147.27 万元、5,027,625.89 万元、3,738,925.80 万元，占当期资产总额的比重分别为 11.26%、15.02%、9.31%，占当期净资产的比重分别为 47.15%、61.04%、39.76%；发行人与关联方之间发生的资金拆入的余额分别为 1,132,320.89 万元、1,392,167.68 万元、1,460,710.96，占当期资产总额的比重分别为 4.07%、4.16%、3.637%，占当期净资产的比重分别为 17.03%、16.90%、15.53%。

2018 年末、2019 年末、2020 年末，发行人与关联方之间的其他应收款分别为 3,134,147.27 万元、5,262,895.72 万元、3,738,925.80 万元，占当期资产总额的比重分别 11.26%、15.72%、9.31%，占当期净资产的比重分别为 47.15%、63.90%、39.76%；发行人与关联方之前的其他应付款分别为 1,132,320.89 万元、1,488,406.62 万元、1,460,710.96 万元，占当期资产总额的比重分别为 4.07%、4.45%、3.64%，占当期净资产的比重分别为 17.03%、18.07%、15.53%。

2018 年、2019 年、2020 年末，发行人为关联方提供的担保金额分别为 153,529.14 万元、221,014.58 万元、319,939.83 万元，占当期资产总额的比重分别为 0.55%、0.66%、0.80%，占当期净资产的比重分别为 2.31%、2.68%、3.40%。（根据国家统计局的公开数据，2018 年、2019 年及 2020 年末人民币对美元平均汇率分别为 661.74、697.62 及 689.74（美元=100）元）

综上，近三年关联交易对发行人当期经营成果影响较小。

#### （四）减少和规范关联交易的制度安排

公司按照《公司法》等法律法规的规定，建立了规范健全的法人治理结构，公司均按照有关法律法规的要求规范运作。为规范和减少关联交易，保证关联交易的合理性和公允性，公司按照《公司法》等有关法律法规及相关规定，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》等规章制度，明确了关联交易的决策权限和决策程序，主要内容如下：

##### 1、关联交易决策制度

根据《关联交易管理制度》的相关规定：公司拟与关联人发生关联交易金额在公司最近一期经审计净资产的 0.5%-5%之间，应由公司董事会审议。董事会审议结果应当及时披露。公司拟与关联人发生关联交易金额在本公司最近一期经审计净资产的 5%以上，

除应当及时披露外，还应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行审计或者评估，并提交股东大会审议。股东大会审议结果应当及时披露。公司股东大会审议关联交易事项的程序为：（一）公司聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行审计或者评估；（二）由公司二分之一以上独立董事认可并出具书面文件后，提交董事会审议并通过；（三）由董事会审议通过后提交股东大会审议。

## 2、回避表决制度

根据《公司章程》的相关规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

股东大会审议关联交易事项时，应当遵守国家有关法律、行政法规的规定和上海证券交易所股票上市规则，与该关联事项有关联关系的股东（包括股东代理人）可以出席股东大会，并可以依照大会程序向到会股东阐明其观点。

股东大会对关联交易事项作出的决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的二分之一以上通过方为有效。但是，该关联交易事项涉及《公司章程》第七十七条规定的事项时，股东大会决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的三分之二以上通过方为有效。”

根据《关联交易管理制度》的相关规定：公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避审议和表决。关联董事回避后董事会不足法定人数时，应当由全体董事（含关联董事）就将该交易提交公司股东大会审议等程序性问题作出决议，由股东大会对该交易作出相关决议。

## 九、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

### （一）日后事项

#### 1、重要的非调整事项

（1）本公司于2021年1月13日发行2021年度第一期中期票据“21金地MTN001”，发行规模人民币15亿元，期限3年，利率3.88%，起息日为2021年1月13日。

(2) 本公司于2021年3月1日发行2021年公司债券(第一期)。该债券分两个品种：品种一发行规模人民币20.00亿元，期限5年，票面利率3.93%，品种二全额回拨至品种一，品种一附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(3) 本公司于2021年3月10日发行2021年度第二期中期票据“21金地MTN002”，发行规模人民币15亿元，期限3年，利率3.96%，起息日为2021年3月10日。

(4) 本公司于2021年3月24日发行2021年度第三期中期票据“21金地MTN003”，发行规模人民币15亿元，期限3年，利率3.98%，起息日为2021年3月24日。

(5) 本公司于2021年4月7日发行2021年公司债券(第二期)。该债券分两个品种：品种一发行规模人民币24.95亿元，期限5年，票面利率3.91%，品种二发行规模人民币5.00亿元，期限5年，票面利率4.30%，品种一附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(6) 本公司于2021年4月9日发行2021年第一期超短期融资券。发行规模人民币8亿元，期限250天，利率3.10%，到期一次还本付息。

(7) 本公司于2021年5月27日发行2021年度第四期中期票据“21金地MTN004”，发行规模人民币20亿元，期限3年，利率3.72%，起息日为2021年5月27日。

(8) 本公司于2021年6月15日发行2021年度第五期中期票据“21金地MTN005”，发行规模人民币15亿元，期限3年，利率3.79%，起息日为2021年6月10日。

(9) 本公司于2021年7月15日完成12.11亿元资产支持证券的发行，发行期限为2年；发行利率为3.69%，起息日为2021年7月15日。

## (二) 承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

单位：万元

资本承诺项目	2020年12月31日
已签约但尚未于财务报表中确认的	
-购建长期资产承诺	120,552
-大额发包合同	-

资本承诺项目	2020 年 12 月 31 日
-房地产开发项目	1,643,532
-对外投资承诺	4,934
合计	<b>1,769,018</b>

## 2、或有事项

2020 年 12 月 31 日，本集团为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保的余额为人民币 43,167,863,465.99 元。由于截至目前承购人未发生违约，本集团认为与该等担保相关的风险较小。

2021 年 3 月 31 日，本集团为联营企业金地大百汇向银行借款提供的担保余额为人民币 28.63 亿元，若该公司不能按期归还借款，则本集团将承担连带还款责任。

2021 年 3 月 31 日，本集团为合营企业之子公司广州碧臻向银行借款提供的担保余额为人民币 3.01 亿元，若该公司不能按期归还借款，则本集团将承担连带还款责任。

本集团之子公司珠海竹胜园房地产有限公司就斗门区商住用地项目的建设用地使用权出让合同构成竣工违约，目前金湾区人民法院正在立案受理该违约争议。

## 十、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

### （一）资产抵押、质押情况

截至 2021 年 3 月 31 日，公司受限资产规模为 5.30 亿元，其中货币资金 0.31 亿元，投资性房地产 4.99 亿元，合计占净资产比重为 0.56%，受限资产比例极低；公司无股权质押情况。

本公司的受限资产主要是由于子公司的投资性物业作为抵押，与金融机构签订抵押借款协议而形成。

截至 2021 年一季度末，除上述受限资产之外，公司不存在资产抵押、质押、被查封、冻结、必须具备一定的条件才能变现、无法变现的情况和其他权利受限制的情况和安排，以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

## （二）担保情况

截至**2021年3月31日**，公司对外担保余额为**91.2**亿元，其中，对子公司担保余额为**59.56**亿元，对联营、合营公司担保余额为**31.64**亿元。

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

经公司2009年4月8日第五届董事会第四次会议审议通过，并经2009年4月24日召开的2009年第一次临时股东大会批准，公司按35%比例为金地大百汇提供借款担保或有偿提供资金，两项累计额不超过人民币6亿元。公司提供资金或提供借款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。

为继续支持深圳市岗厦旧城改造项目的发展，经公司2012年4月26日第六届董事会第二十一次会议审议通过，并经2012年5月22日召开的2011年度股东大会决议批准，金地旧改公司继续增加对金地大百汇的资金借款及为金地大百汇贷款提供担保，新增额度合计不超过人民币 14 亿元。金地旧改公司为金地大百汇提供资金借款或公司为金地大百汇提供贷款担保与金地大百汇其他股东按照同步同股权比例方式处理。2014年4月25日，经公司第六届董事会第八十二次会议审议通过，董事会批准金地旧改公司继续增加为对项目公司提供资金借款以及本公司继续增加为项目公司提供贷款担保，新增额度合计不超过人民币23亿元，即总额度合计不超过人民币43亿元。金地旧改公司为项目公司提供资金借款或本公司为项目公司提供贷款担保将与项目公司其他股东按照同步同股权比例方式来处理。

截至**2021年3月31日**，公司为金地大百汇提供的借款担保余额为人民币**28.63**亿元。

广州碧臻房地产开发有限公司（下称“广州碧臻”）系本集团合营企业之子公司，分别于2018年11月14日和2018年11月21日向中国农业银行股份有限公司广州番禺支行（下称“农行广州番禺支行”）和交通银行广东省分行（下称“交行广东省分行”）申请人民币150,000万元和人民币186,200万元额度的贷款。公司之控股子公司广州市东凌房地产开发有限公司（下称“广州东凌”）按提款金额的14.28%为广州碧臻提供担保，实际担保金额以银行放款金额为准。上述两笔贷款的担保期限均自担保合同生效之日起至借款合同债务履行期限届满之日起两年止。截至**2021年3月31日**，本集团之控股子公司

广州东凌为广州碧臻提供的借款担保余额为人民币约**3.01**亿元。

## 第五节 发行人信用状况

### 一、报告期内历次主体评级、变动情况及原因

联合信用评级有限公司已于 2018 年 1 月 29 日出具金地(集团)股份有限公司公开发行 2018 年公司债券(第一期)信用评级报告（联合[2018]123 号）。经联合信用评级有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 AAA。

联合信用评级有限公司已于 2018 年 5 月 3 日出具金地(集团)股份有限公司公开发行 2018 年公司债券(第二期)信用评级报告（联合[2018]422 号）。经联合信用评级有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 AAA。

联合信用评级有限公司已于 2018 年 5 月 29 日对金地(集团)股份有限公司及其发行的“15 金地 01”、“16 金地 01”、“16 金地 02”、“17 金地 01”、“17 金地 02”、“18 金地 01”的信用等级进行了跟踪评级，联合评级维持本公司 AAA 的主体长期信用等级，评级展望维持“稳定”；维持“15 金地 01”、“16 金地 01”、“16 金地 02”、“17 金地 01”、“17 金地 02”、“18 金地 01”的债项信用等级为 AAA。

联合信用评级有限公司已于 2018 年 7 月 4 日出具金地(集团)股份有限公司公开发行 2018 年公司债券(第四期)评级报告（联合[2018]1445 号）。经联合信用评级有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 AAA。

联合资信评估有限公司已于 2018 年 7 月 17 日对金地(集团)股份有限公司及其发行的“15 金地 MTN002”、“15 金地 MTN003”、“15 金地 MTN004”、“16 金地 MTN001”、“16 金地 MTN002”、“16 金地 MTN003”、“17 金地 MTN001”、“18 金地 MTN001”和“18 金地 MTN002”的信用等级进行了跟踪评级，联合资信评估有限公司维持本公司 AAA 的主体长期信用等级，评级展望维持“稳定”；维持“15 金地 MTN002”、“15 金地 MTN003”、“15 金地 MTN004”、“16 金地 MTN001”、“16 金地 MTN002”、“16 金地 MTN003”、“17 金地 MTN001”、“18 金地 MTN001”和“18 金地 MTN002”的债项信用等级为 AAA。

联合资信评估有限公司已于 2018 年 8 月 13 日出具金地(集团)股份有限公司 2018 年度第三期中期票据信用评级报告（联合[2018]2309 号）。经联合资信评估有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 AAA。

联合信用评级有限公司已于 2019 年 6 月 21 日对金地(集团)股份有限公司及其发行的“15 金地 01”、“16 金地 01”、“16 金地 02”、“17 金地 01”、“17 金地 02”、“18 金地 01”、“18 金地 03”、“18 金地 04”、“18 金地 05”、“18 金地 06”和“18 金地 07”的信用等级进行了跟踪评级，联合评级维持本公司 AAA 的主体长期信用等级，评级展望维持“稳定”；维持“15 金地 01”、“16 金地 01”、“16 金地 02”、“17 金地 01”、“17 金地 02”、“18 金地 01”、“18 金地 03”、“18 金地 04”、“18 金地 05”、“18 金地 06”和“18 金地 07”的债项信用等级为 AAA。

联合资信评估有限公司已于 2019 年 6 月 28 日对金地(集团)股份有限公司及其发行的“15 金地 MTN002”、“15 金地 MTN003”、“15 金地 MTN004”、“16 金地 MTN001”、“16 金地 MTN002”、“16 金地 MTN003”、“17 金地 MTN001”、“18 金地 MTN001”、“18 金地 MTN002”和“18 金地 MTN003”的信用等级进行了跟踪评级，联合资信评估有限公司维持本公司 AAA 的主体长期信用等级，评级展望维持“稳定”；维持“15 金地 MTN002”、“15 金地 MTN003”、“15 金地 MTN004”、“16 金地 MTN001”、“16 金地 MTN002”、“16 金地 MTN003”、“17 金地 MTN001”、“18 金地 MTN001”、“18 金地 MTN002”和“18 金地 MTN003”的债项信用等级为 AAA。

联合资信评估有限公司已于 2019 年 7 月 31 日出具金地(集团)股份有限公司 2020 年度第一期中期票据信用评级报告（联合[2019]2413 号）。经联合资信评估有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 AAA。

联合资信评估有限公司已于 2020 年 6 月 1 日对金地(集团)股份有限公司及其发行的“15 金地 MTN002”、“15 金地 MTN003”、“15 金地 MTN004”、“16 金地 MTN001”、“16 金地 MTN002”、“16 金地 MTN003”、“17 金地 MTN001”、“18 金地 MTN001”、“18 金地 MTN002”、“18 金地 MTN003”、“20 金地 MTN001A”和“20 金地 MTN001B”的信用等级进行了跟踪评级，联合资信评估有限公司维持本公司 AAA 的主体长期信用等级，

评级展望维持“稳定”；维持“15 金地 MTN002”、“15 金地 MTN003”、“15 金地 MTN004”、“16 金地 MTN001”、“16 金地 MTN002”、“16 金地 MTN003”、“17 金地 MTN001”、“18 金地 MTN001”、“18 金地 MTN002”、“18 金地 MTN003”、“20 金地 MTN001A”和“20 金地 MTN001B”的债项信用等级为 AAA。

联合资信评估有限公司已于 2020 年 7 月 24 日出具金地(集团)股份有限公司 2020 年度第三期中期票据信用评级报告及跟踪评级安排（联合[2020]2502 号）。经联合资信评估有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 AAA。

联合资信评估有限公司已于 2020 年 9 月 22 日出具金地(集团)股份有限公司 2020 年度第四期中期票据信用评级报告及跟踪评级安排（联合[2020]3331 号）。经联合资信评估有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 AAA。

联合资信评估有限公司已于 2020 年 10 月 10 日出具金地(集团)股份有限公司 2021 年度第一期中期票据债项信用评级报告及跟踪评级安排（联合[2020]3854 号）。经联合资信评估有限公司综合分析和评估，确定公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 AAA。

联合资信评估股份有限公司已于 2021 年 1 月 18 日出具金地（集团）股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）信用评级报告（联合[2021]416 号）。经联合资信评估股份有限公司综合分析和评估，确定公司的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 AAA。

联合资信评估股份有限公司已于 2021 年 2 月 23 日出具金地（集团）股份有限公司 2021 年度第二期中期票据信用评级报告（联合[2021]1283 号）。经联合资信评估股份有限公司综合分析和评估，确定公司的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 AAA。

联合资信评估股份有限公司已于 2021 年 3 月 12 日出具金地（集团）股份有限公司 2021 年度第三期中期票据信用评级报告（联合[2021]1734 号）。经联合资信评估股份有限公司综合分析和评估，确定公司的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 AAA。

联合资信评估股份有限公司已于 2021 年 3 月 18 日出具金地（集团）股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）信用评级报告（联合[2021]1750 号）。经联合资信评估股份有限公司综合分析和评估，确定公司的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定；确定该期债券的信用等级为 AAA。

报告期内，发行人不存在最近三年及一期在境内发行其他债券、债务融资工具委托进行资信评级且最近一次主体评级结果（含主体跟踪评级结果）与本次主体评级结果有差异的情况。

## 二、本次债券的信用评级情况

经联合资信综合评定，公司的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AAA。联合资信出具了《金地（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券信用评级报告》。

### （一）信用评级结论及标识所代表的含义

经联合资信综合评定，公司的主体长期信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。AAA 级代表偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

### （二）信用评级报告的主要内容

联合资信对公司的评级反映了公司作为国内大型房地产上市公司，物业管理水平及品牌价值处于全国前列，综合实力强；公司存续项目质量好且规模大、财务政策相对稳健，综合竞争力强。同时，联合资信也关注到房地产行业调控趋于长期化、公司在建项目资金需求较大，合作项目规模较大，对公司管理能力要求高等因素对公司信用水平带来的不利影响。

公司经营活动现金流入量和 EBITDA 对本期公司债券的保障能力强。

公司在开发房地产项目及土地储备充足，未来随着存量房产进一步销售实现，整体收入规模有望持续扩大。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期公司债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债风险极低，本期公司债券到期不能偿还的风险极低，安全性极高。

## 1、优势

（1）公司综合竞争力强，销售规模、物业管理能力及品牌价值稳居前列。公司业务和资产规模大，在房地产行业销售规模排名稳居前列；公司经营历史长，物业管理能力及品牌价值等综合竞争实力强。

（2）公司可售项目区域分布好且充足。公司存续项目可售项目质量较好且充足，主要分布在二线城市，可为公司未来业务收入持续增长提供有力支撑。

（3）公司财务政策相对稳健、资产质量好、盈利能力强。公司债务负担适中，融资成本合理，且绝大部分为信用借款，再融资空间大；公司资产整体质量好；公司盈利能力强。

## 2、关注

（1）房地产行业调控趋于长期化，需关注对公司项目去化的影响。房地产行业调控政策趋于长期化，未来房地产市场运行存在一定不确定性，需关注项目的去化速度及去化率问题。

（2）公司在建项目体量较大，存在一定的融资需求。公司在建房地产项目以及在自建自持物业项目未来三年均需要投入较大规模的资金，存在一定的外部融资需求。

（3）公司合作开发规模较大。公司合作开发规模较大，长期股权投资规模及投资收益规模较大，需关注由此带来的经营管理风险。

### （三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年金地（集团）股份有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

金地（集团）股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。金地（集团）股份有限公司或本次（期）债券如发生重大变化，或发生可能对金地（集团）股份有限公司或本次（期）债券信用等级产生较大影响的重大的事项，金地（集团）股份有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注金地（集团）股份有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本次（期）债券相关信息，如发现金地（集团）股份有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对金地（集团）股份有限公司或本次（期）债券信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如金地（集团）股份有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对金地（集团）股份有限公司或本次（期）债券信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送金地（集团）股份有限公司、监管部门等。

### 三、发行人资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

本公司与银行等金融机构均建立了良好的长期合作关系，债务融资能力强，银行授信额度较为充裕。截至 2021 年 3 月 31 日，公司获得各银行金融机构授信总额人民币 2,373 亿元，已使用银行授信总额为人民币 839 亿元，尚剩余授信额度 1,534 亿元。

#### （二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，本公司及主要子公司不存在债务违约记录。

#### （三）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，本公司与主要客户发生业务往来时未曾有严重违约。

#### （四）发行人及主要子公司报告期内境内外债券偿还情况

最近三年及一期，本公司未发生延迟支付债券及其他债务融资工具本息的情况。2018 年至今，本公司发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况如下：

2018 年 1 月 9 日，公司完成 15 亿元中期票据的发行。发行期限为 5 年，起息日为 2018 年 1 月 9 日。本次中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为

5.90%，按年付息。

2018 年 3 月 7 日，公司完成 30 亿元超短期融资券的发行。发行期限为 270 天，起息日为 2018 年 3 月 7 日。本次超短期融资券发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 5.30%，到期一次还本付息。

2018 年 3 月 19 日，公司完成 30 亿元公司债券的发行，发行期限为 5 年期，其中第 3 年末附投资者回售选择权及发行人调整票面利率选择权。起息日为 2018 年 3 月 19 日，本期公司债发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 5.68%，按年付息。

2018 年 5 月 7 日，公司完成 20 亿元中期票据的发行。发行期限为 3 年，起息日为 2018 年 5 月 7 日。本次中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 5.18%，按年付息。

2018 年 5 月 28 日，公司完成 10 亿元公司债券的发行，发行期限为 3 年期，其中第 2 年末附投资者回售选择权及发行人调整票面利率选择权。起息日为 2018 年 5 月 28 日，本期公司债发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 5.29%，按年付息。

2018 年 5 月 28 日，公司完成 20 亿元公司债券的发行，发行期限为 5 年期，其中第 3 年末附投资者回售选择权及发行人调整票面利率选择权。起息日为 2018 年 5 月 28 日，本期公司债发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 5.38%，按年付息。

2018 年 6 月 20 日，公司完成 10 亿元公司债券的发行，发行期限为 3 年期，其中第 2 年末附投资者回售选择权及发行人调整票面利率选择权。起息日为 2018 年 6 月 20 日，本期公司债发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 5.58%，按年付息。

2018 年 6 月 20 日，公司完成 10 亿元公司债券的发行，发行期限为 5 年期，其中第 3 年末附投资者回售选择权及发行人调整票面利率选择权。起息日为 2018 年 6 月 20 日，本期公司债发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 5.70%，按年付息。

2018 年 7 月 18 日，公司完成 10 亿元公司债券的发行，发行期限为 5 年期，其中第 3 年末附投资者回售选择权及发行人调整票面利率选择权。起息日为 2018 年 7 月 18 日，本期公司债发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 5.00%，按年付息。

2018 年 8 月 8 日，公司完成 10 亿元超短期融资券的发行，发行期限为 270 天。起息日为 2018 年 8 月 8 日，本期超短期融资券发行面值为人民币 100 元，按面值发行，

发行利率为 3.75%，到期一次还本付息。

2018 年 8 月 24 日，公司完成 20 亿元中期票据的发行，发行期限为 3 年期。起息日为 2018 年 8 月 24 日，本期中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 4.80%，按年付息。

2018 年 9 月 6 日，公司境外全资子公司 Gemdale Ever Prosperity Investment Limited（金地永隆投资有限公司）完成 1.50 亿美元高级无抵押固定利率债券的发行，期限 3 年（原有债券），票面利率为 6.00%。2019 年 4 月 1 日，在前述原有债券发行的基础上，完成增加发行 3 亿美元高级无抵押固定利率债券，票面利率为 6.00%，债券发行收益率为 5.70%。

2018 年 11 月 28 日，公司完成 30 亿元超短期融资券的发行，发行期限为 270 天。起息日为 2018 年 11 月 28 日，本期超短期融资券发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 4.07%，到期一次还本付息。

2019 年 3 月 1 日，公司完成 30 亿元超短期融资券的发行，发行期限为 270 天。起息日为 2019 年 3 月 1 日，本期超短期融资券发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 3.20%，到期一次还本付息。

2019 年 5 月 8 日，公司子公司完成 14 亿元资产支持票据的发行，发行期限为 10 年期。起息日为 2019 年 5 月 8 日，发行利率为 4.5%，每半年还本付息。本期资产支持票据以特定期间内标的物业与承租人已经签订及未来拟签订的《租赁合同》项下享有的全部租金收入作为还款来源。

2019 年 6 月 14 日，公司境外全资子公司 Gemdale Ever Prosperity Investment Limited（金地永隆投资有限公司）完成 2.5 亿美元高级无抵押固定利率债券的发行，发行期限为 3 年期。起息日为 2019 年 6 月 14 日，本次债券发行面值为 100 美元，按面值发行，票面利率为 5.6%，每半年付息一次。

2020 年 2 月 20 日，公司完成 10 亿元超短期融资券的发行，发行期限为 270 天。起息日为 2020 年 2 月 20 日，本期超短期融资券发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 2.83%，到期一次还本付息。

2020 年 3 月 6 日，公司完成 10 亿元超短期融资券的发行，发行期限为 270 天。起

息日为 2020 年 3 月 6 日，本期超短期融资券发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 2.69%，到期一次还本付息。

2020 年 3 月 16 日，公司完成 10 亿元超短期融资券的发行，发行期限为 270 天。起息日为 2020 年 3 月 16 日，本期超短期融资券发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 2.63%，到期一次还本付息。

2020 年 3 月 19 日，公司之子公司完成 1.11 亿元资产支持证券的发行，发行期限为 9 年；发行利率为 4.5%。起息日为 2020 年 3 月 19 日，按季度支付本金及利息。本期资产支持专项计划以特定期间内标的物业与承租人已经签订特定合同项下享有的全部租金收入作为还款来源。

2020 年 3 月 20 日，公司完成 10 亿元超短期融资券的发行，发行期限为 270 天。起息日为 2020 年 3 月 20 日，本期超短期融资券发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 2.60%，到期一次还本付息。

2020 年 4 月 3 日，公司完成 20 亿元中期票据的发行。品种一发行期限为 3 年期，起息日为 2020 年 4 月 3 日，发行利率为 3.05%；品种二发行期限为 5 年期，起息日为 2020 年 4 月 3 日，发行利率为 3.55%。本期中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，按年付息。

2020 年 6 月 5 日，公司完成 20 亿元中期票据的发行。期限为 3 年期，起息日为 2020 年 6 月 5 日，发行利率为 3.30%。本期中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，按年付息。

2020 年 8 月 12 日，公司完成 20 亿元中期票据的发行。期限为 3 年期，起息日为 2020 年 8 月 12 日，发行利率为 3.83%。本期中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，按年付息。

2020 年 10 月 12 日，公司完成 30 亿元公司债券的发行，发行期限为 5 年期，其中第 3 年末附投资者回售选择权及发行人调整票面利率选择权。起息日为 2020 年 10 月 12 日，本期公司债发行面值为人民币 100 元，按面值发行，发行利率为 3.95%，按年付息。

2020 年 10 月 30 日，公司之子公司完成了 2.361 亿元资产支持证券的发行，发行期

限为 10 年；发行利率为 4.6%。起息日为 2020 年 10 月 30 日，按季度支付本金及利息。本期资产支持专项计划以特定期间内标的物业与承租人已经签订特定合同项下享有的全部租金收入作为还款来源。

2020 年 11 月 12 日，公司完成 20 亿元中期票据的发行。发行期限为 3 年期，起息日为 2020 年 11 月 12 日，发行利率为 3.93%。本期中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，按年付息。

2021 年 1 月 13 日，公司完成 15 亿元中期票据的发行。发行期限为 3 年期，起息日为 2021 年 1 月 13 日，发行利率为 3.88%。本期中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，按年付息。

2021 年 3 月 1 日，公司完成 20 亿元公司债券的发行。发行期限为 3+2 年期，起息日为 2021 年 3 月 1 日，发行利率为 3.93%。本期公司债券发行面值为人民币 100 元，按面值发行，按年付息。

2021 年 3 月 10 日，公司完成 15 亿元中期票据的发行。发行期限为 3 年期，起息日为 2021 年 3 月 10 日，发行利率为 3.96%。本期中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，按年付息。

2021 年 3 月 24 日，公司完成 15 亿元中期票据的发行。发行期限 3 年期，起息日为 2021 年 3 月 24 日，发行利率为 3.98%，本期中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，按年付息。

2021 年 4 月 7 日，公司完成 29.95 亿元公司债券的发行。品种一发行期限为 3+2 年期，起息日为 2021 年 4 月 7 日，发行利率为 3.91%；品种二发行期限为 5 年期，起息日为 2021 年 4 月 7 日，发行利率为 4.30%。

2021 年 4 月 9 日，公司完成 8 亿元超短期融资券的发行。发行期限为 250 天，起息日为 2021 年 4 月 9 日，发行利率为 3.10%。本期超短期融资券发行面值为人民币 100 元，按面值发行，按年付息。

2021 年 5 月 27 日，公司完成 20 亿元中期票据的发行。发行期限为 3 年，起息日为 2021 年 5 月 27 日，发行利率为 3.72%。本期中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，按年付息。

2021 年 6 月 15 日，公司完成 15 亿元中期票据的发行。发行期限为 3 年，起息日为 2021 年 6 月 15 日，发行利率为 3.79%。本期中期票据发行面值为人民币 100 元，按面值发行，按年付息。

2021 年 7 月 15 日，公司完成 12.11 亿元资产支持证券的发行，发行期限为 2 年；发行利率为 3.69%。起息日为 2021 年 7 月 15 日，按季度支付本金及利息。

截至募集说明书摘要签署日，本公司已发行尚未兑付的债券情况如下：

债券名称	起息日	债券期限	发行规模	兑付情况
金地（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	2015 年 10 月 15 日	5+2 年	30 亿元	已于 2020 年 10 月 15 日回售 27,406.30 万元，存续期内尚未兑付债券余额为 27.25937 亿元
金地（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种一）	2016 年 3 月 22 日	3+3 年	13 亿元	已于 2019 年 3 月 22 日回售 2,000 万元，存续期内尚未兑付债券余额为 12.80 亿元
金地（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）	2016 年 3 月 22 日	5+3 年	17 亿元	已于 2021 年 3 月 22 日回售 16.8 亿元，经转售，存续期内尚未兑付债券余额为 11 亿元
金地（集团）股份有限公司 2016 年度第三期中期票据	2016 年 8 月 18 日	5 年	28 亿元	存续期内尚未兑付
金地（集团）股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	2017 年 7 月 5 日	5 年	15 亿元	存续期内尚未兑付
金地（集团）股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）（品种二）	2017 年 7 月 13 日	5+2 年	10 亿元	存续期内尚未兑付
金地（集团）股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）（品种一）	2017 年 7 月 13 日	3+2 年	30 亿元	已于 2020 年 7 月 13 日回售 3100 万元，存续期内尚未兑付债券余额为 29.69 亿元
金地永隆投资有限公司 4.95% 20220726（美元债）	2017 年 7 月 26 日	5 年	2 亿美元	存续期内尚未兑付
长城证券-金地物业资产支持专项计划一期优先 04 级资产支持证券	2017 年 9 月 22 日	4 年	3.53 亿元	已按期定额还本，存续期内尚未兑付债券余额为 0.845 亿元
长城证券-金地物业资产支持专项计划一期优先 05 级资产支持证券	2017 年 9 月 22 日	5 年	3.73 亿元	存续期内尚未兑付
长城证券-金地物业资产支持专项计划一期优先 06 级资产支持证券	2017 年 9 月 22 日	6 年	3.94 亿元	存续期内尚未兑付
长城证券-金地物业资产支持专项计划一期优先 07 级资产支持证券	2017 年 9 月 22 日	7 年	4.15 亿元	存续期内尚未兑付
长城证券-金地物业资产支持专项计划一期优先 08 级资产支持证券	2017 年 9 月 22 日	8 年	4.31 亿元	存续期内尚未兑付
长城证券-金地物业资产支持专项计划一期次级资产支持证券	2017 年 9 月 22 日	8 年	1 亿元	存续期内尚未兑付
金地（集团）股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	2018 年 1 月 9 日	5 年	15 亿元	存续期内尚未兑付
金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第一期）（品种一）	2018 年 3 月 19 日	3+2 年	30 亿元	已于 2021 年 3 月 19 日回售 1000 万元，存续期内尚未兑付债券余额为 29.90 亿元

债券名称	起息日	债券期限	发行规模	兑付情况
金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第二期）（品种二）	2018 年 5 月 28 日	3+2 年	20 亿元	已于 2021 年 5 月 28 日回售 2,000 万元，存续期内尚未兑付债券余额为 19.80 亿元
金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第三期）（品种二）	2018 年 6 月 20 日	3+2 年	10 亿元	投资者未行使回售选择权，存续期内尚未兑付债券余额为 10 亿元
金地（集团）股份有限公司 2018 年公司债券（第四期）	2018 年 7 月 18 日	3+2 年	10 亿元	已于 2021 年 7 月 18 日回售 8.635 元，目前正在转售期
金地（集团）股份有限公司 2018 年度第三期中期票据	2018 年 8 月 24 日	3 年	20 亿元	存续期内尚未兑付
金地永隆投资有限公司 6.00% 20210906（美元债）	2018 年 9 月 6 日	3 年	1.5 亿美元	存续期内尚未兑付
金地永隆投资有限公司 6.00% 20210906（美元债）注	2019 年 4 月 1 日	2 年 5 个月	3 亿美元	存续期内尚未兑付
金地永隆投资有限公司 5.60% 20220614（美元债）	2019 年 6 月 14 日	3 年	2.5 亿美元	存续期内尚未兑付
深圳威新软件科技有限公司 2019 年度第一期资产支持票据	2019 年 5 月 8 日	10 年	14 亿元	已按期定额还本，存续期内尚未兑付债券余额为 11.61 亿元
华夏资本-金地火花长租公寓 1 期资产支持专项计划优先级资产支持证券	2020 年 3 月 19 日	9 年	1.10 亿元	已按期定额还本，存续期内尚未兑付债券余额为 0.99 亿元
华夏资本-金地火花长租公寓 1 期资产支持专项计划次级资产支持证券	2020 年 3 月 19 日	9 年	0.01 亿元	存续期内尚未兑付
金地（集团）股份有限公司 2020 年第一期中期票据（品种一）	2020 年 4 月 3 日	3 年	15 亿元	存续期内尚未兑付
金地（集团）股份有限公司 2020 年第一期中期票据（品种二）	2020 年 4 月 3 日	5 年	5 亿元	存续期内尚未兑付
金地（集团）股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	2020 年 6 月 5 日	3 年	20 亿元	存续期内尚未兑付
金地（集团）股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	2020 年 8 月 12 日	3 年	20 亿元	存续期内尚未兑付
金地(集团)股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)(品种一)	2020 年 10 月 12 日	3+2 年	30 亿元	存续期内尚未兑付
华夏资本-金地火花长租公寓 2 期资产支持专项计划优先级资产支持证券	2020 年 10 月 30 日	10 年	2.351 亿元	已按期定额还本，存续期内尚未兑付债券余额为 2.26 亿元
华夏资本-金地火花长租公寓 2 期资产支持专项计划次级资产支持证券	2020 年 10 月 30 日	10 年	0.01 亿元	存续期内尚未兑付
金地(集团)股份有限公司 2020 年度第四期中期票据	2020 年 11 月 12 日	3 年	20 亿元	存续期内尚未兑付
金地(集团)股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	2021 年 1 月 13 日	3 年	15 亿元	存续期内尚未兑付
金地(集团)股份有限公司公开发行 2021 年公司债券(第一期)(品种一)	2021 年 3 月 1 日	3+2 年	20 亿元	存续期内尚未兑付
金地(集团)股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	2021 年 3 月 10 日	3 年	15 亿元	存续期内尚未兑付
金地(集团)股份有限公司 2021 年	2021 年 3 月 24 日	3 年	15 亿元	存续期内尚未兑付

债券名称	起息日	债券期限	发行规模	兑付情况
度第三期中期票据				
金地(集团)股份有限公司公开发行 2021 年公司债券(第二期)(品种一)	2021 年 4 月 7 日	3+2 年	24.95 亿元	存续期内尚未兑付
金地(集团)股份有限公司公开发行 2021 年公司债券(第二期)(品种二)	2021 年 4 月 7 日	5 年	5 亿元	存续期内尚未兑付
金地(集团)股份有限公司 2021 年度第一期超短期融资券	2021 年 4 月 9 日	250 天	8 亿元	存续期内尚未兑付
金地(集团)股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	2021 年 5 月 27 日	3 年	20 亿元	存续期内尚未兑付
金地(集团)股份有限公司 2021 年度第五期中期票据	2021 年 6 月 15 日	3 年	15 亿元	存续期内尚未兑付
长城证券-金地集团 2021 年一期 1 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	2021 年 7 月 15 日	2 年	11.50 亿元	存续期内尚未兑付
长城证券-金地集团 2021 年一期 1 号资产支持专项计划次级资产支持证券	2021 年 7 月 15 日	2 年	0.61 亿元	存续期内尚未兑付

注：金地永隆投资有限公司是发行人之境外全资子公司

金地永隆投资有限公司 6.00% 20210906（美元债）于 2018 年 9 月 6 日完成 1.5 亿美元高级无抵押固定利率债券的发行，期限 3 年；2019 年 4 月 1 日，在前述原有债券发行的基础上，增加发行 3 亿美元高级无抵押固定利率债券，到期日为 2021 年 9 月 6 日。

截至本募集说明书摘要签署日，上述尚未到兑付期的债券，将按期足额向投资者支付债券本息，已到兑付期的债券已经按时足额向投资者支付了债券利息和本金。

#### （五）发行人及主要子公司尚未发行的各债券品种额度

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人已获批未发行债券额度包括 30.05 亿元公司债、4.80 亿美元的境外债。除此之外，无其他已获批尚未发行的债券额度。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人主要子公司不存在已获批未发行的债券额度。

#### （六）最近三年及一期的主要财务指标

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	1.43	1.41	1.44	1.62
速动比率	0.60	0.59	0.70	0.82
资产负债率	77.81%	76.59%	75.40%	76.12%

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
利息保障倍数	-	4.00	4.58	4.60
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算；

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件

- （一）发行人 2018 年-2020 年审计报告，2021 年一季度未经审计财务报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会同意发行人本次发行注册的文件；
- （八）特定品种公司债券相关专项文件。

### 二、查阅地点

在本次债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本次债券募集说明书、募集说明书摘要上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本次债券募集说明书及摘要。