



嘉凯城集团股份有限公司

CHINA CALXON GROUP CO., LTD.

二 九年度报告

二〇一〇年二月十日



第一节 重要提示及目录

一、重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告已经利安达会计师事务所有限责任公司审计，并出具标准无保留意见的审计报告。

公司董事长张德潭先生、总裁边华才先生、财务总监朱利萍女士声明：保证本年度报告中财务报告真实、完整。

本公司于 2009 年度完成重大资产重组，根据财政部和中国证监会相关规定，本年度财务报告采用反向购买的会计处理方法。

二、目录

第一节 重要提示及目录	2
第二节 公司基本情况简介	3
第三节 会计数据和业务数据摘要	5
第四节 股本变动及股东情况	6
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	11
第六节 公司治理结构	15
第七节 股东大会简介	23
第八节 董事会报告	24
第九节 监事会报告	36
第十节 重要事项	38
第十一节 财务报告	44
第十二节 备查文件目录	125



第二节 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：嘉凯城集团股份有限公司

公司法定英文名称：China Calxon Group Co., Ltd .

二、公司法定代表人：张德潭先生

三、公司董事会秘书：李怀彬先生

公司证券事务代表：薛小桥先生

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 279 号金源大酒店天麒楼 16 楼

电话：0731-88336000

传真：0731-82770077

E-MAIL 地址: xuexi aoqi ao@calxon-group.com

四、公司注册地址：湖南省长沙市岳麓区银盆南路 289 号万利大厦 5 楼

邮政编码：410013

公司办公地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 279 号金源大酒店天麒楼 16 楼

邮政编码：410007

公司国际互联网网址：www.calxon-group.com

E-MAIL 地址：calxon@calxon-group.com

五、公司指定信息披露报刊：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》

登载公司年度报告国际互联网址：www.cninfo.com.cn

公司年度报告备置地点：公司董事会办公室

六、股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：嘉凯城

股票代码：000918

七、其他有关资料：

1、公司首次注册或变更注册登记日期：本公司首次注册登记日为 1998 年 8 月 14 日，注册登记地为湖南省长沙市远大一路 282 号；2000 年 12 月 5 日，公司注册地址变更至长沙市岳麓区银盆南路 289 号万利大厦五楼，并于 2000 年 12 月 6 日就此在《中国证券报》、《证券时报》上刊登公告；2006 年 1 月 13 日，公司名称变更为湖南亚华控股集团股份有限公司，并于 2006 年 2 月 9 日就此在《中国证券报》、《证券时报》上刊登公告；2009 年 9 月 21 日，公司名称变更为嘉凯城集团股份有限公司，并于 2009 年 10 月 19 日就此在《中国证券报》、《证券时报》上刊登公告。

2、公司的企业法人营业执照注册号：430000000056980

3、公司的税务登记号码：430102712102806

4、公司聘请的会计师事务所名称：利安达会计师事务所有限责任公司

办公地址：北京市朝阳区八里西庄西里 100 号 1 号楼东区 20 层 2008 室



八、释义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

公司/本公司/嘉凯城	指	嘉凯城集团股份有限公司，原名为湖南亚华控股集团股份有限公司，在深圳证券交易所上市，股票代码：000918
浙商集团	指	浙江省商业集团有限公司，原名为浙江省商业集团公司
国大集团	指	浙江国大集团有限责任公司
浙江食品公司	指	浙江省食品有限公司
浙江烟糖公司	指	浙江省糖业烟酒有限公司
天地实业	指	浙江省天地实业发展有限责任公司
源源投资	指	杭州源源投资咨询有限公司
杭钢集团	指	杭州钢铁集团公司
一致行动人	指	与浙商集团在本次收购亚华控股过程中有一致行动关系的国大集团、浙江食品公司、浙江烟糖公司、天地实业、源源投资、张民一先生
农业集团	指	湖南省农业集团有限公司
南山牧场	指	湖南省南山种畜牧草良种繁殖场
中信资本	指	中信资本投资有限公司
中信丰悦	指	中信丰悦（大连）有限公司
中信和创	指	浙江中信和创企业管理有限公司
中信卓涛	指	中信资本卓涛投资有限公司
国际嘉业	指	浙江国际嘉业房地产开发有限公司
名城集团	指	浙江名城房地产集团有限公司
中凯集团	指	上海中凯企业集团有限公司
雄狮地产	指	陕西雄狮房地产开发有限公司
潍坊国大	指	潍坊国大房地产开发有限公司
国光瓷业	指	湖南国光瓷业集团股份有限公司
房地产业务资产	指	国际嘉业 100%的股权、中凯集团 100%的股权、名城集团 100%的股权、雄狮地产 65%的股权和潍坊国大 79%的股权
利安达	指	利安达会计师事务所有限责任公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	深圳证券交易所
结算公司	指	中国证券登记结算公司深圳分公司
浙江国资委	指	浙江省国有资产监督管理委员会



第三节 会计数据和业务数据摘要

一、本年度主要利润指标

(单位：元)

项 目	金 额
营业利润	1,891,914,419.85
利润总额	1,882,267,514.76
归属于上市公司股东的净利润	1,196,884,489.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,161,016,142.18
经营活动产生的现金流量净额	1,424,715,411.54
现金及现金等价物净增加额	1,095,455,306.13

二、近三年的主要会计数据

单位：(人民币)元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
营业总收入	7,353,314,307.44	4,517,956,627.61	62.76%	4,367,864,807.41
利润总额	1,882,267,514.76	887,635,933.36	112.05%	578,030,802.95
归属于上市公司股东的净利润	1,196,884,489.49	590,608,867.10	102.65%	233,409,681.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,161,016,142.18	451,507,999.95	157.14%	254,113,510.78
经营活动产生的现金流量净额	1,424,715,411.54	812,034,344.25	75.45%	-424,000,653.83
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末 增减 (%)	2007 年末
总资产	14,634,768,713.72	11,697,882,880.76	25.11%	11,448,879,793.69
归属于上市公司股东的所有者权益	2,969,753,884.39	1,643,609,116.64	80.68%	1,144,886,395.44
股本	1,443,353,200.00	272,003,200.00	430.64%	1,171,350,000.00

三、近三年的主要财务指标

单位：(人民币)元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
基本每股收益 (元/股)	0.83	0.50	66.00%	0.19
稀释每股收益 (元/股)	0.83	0.50	66.00%	0.19



扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.80	0.39	105.13%	0.22
加权平均净资产收益率(%)	52.00%	35.93%	16.07%	20.39%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	50.00%	27.47%	22.53%	22.20%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.99	2.99	-66.89%	-0.36
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减(%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.06	6.04	-65.89%	0.98

四、非经常性损益项目涉及项目及金额

单位:(人民币)元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	1,736,709.74	处置非流动资产资产收益
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	11,050.00	偶发性税收返还
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	4,462,528.00	收到的政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	27,918,589.76	
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	22,030,781.49	交易性金融资产收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-13,232,659.11	其他的营业外收支净额支出
所得税影响额	-5,861,360.37	
少数股东权益影响额	-1,197,292.20	
合计	35,868,347.31	-

第四节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)				本次变动后		
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	176,008,000	64.71	1,171,350,000			-19,204,800	1,152,145,200	1,328,153,200	92.02
1、国家持股									



2、国有法人持股	75,920,000	27.91	938,990,000			-35,009,364	903,980,636	979,900,636	67.89
3、其他内资持股	100,083,200	36.79	204,700,000			15,809,364	220,509,364	320,592,564	22.21
其中：境内非国有法人持股	100,080,000	36.79	204,700,000			15,809,712	220,509,712	320,589,712	22.21
境内自然人持股	3,200					-348	-348	2,852	0.00
4、外资持股						0	0		
其中：境外法人持股						0	0		
境外自然人持股						0	0		
5、高管股份	4,800		27,660,000			-4,800	27,655,200	27,660,000	1.92%
二、无限售条件股份	95,995,200	35.29				19,204,800	19,204,800	115,200,000	7.98
1、人民币普通股	95,995,200	35.29				19,204,800	19,204,800	115,200,000	7.98
2、境内上市的外资股						0	0		
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	272,003,200	100.00	1,171,350,000			0	1,171,350,000	1,443,353,200	100.00

(二) 限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
浙江省商业集团有限公司	0	0	410,848,221	410,848,221	重大资产重组定向发行股份	2012年10月20日
浙江国大集团有限责任公司	0	0	297,089,852	297,089,852	重大资产重组定向发行股份	2012年10月20日
杭州钢铁集团公司	0	0	251,080,000	251,080,000	重大资产重组定向发行股份	2010年10月20日
浙江省天地实业发展有限责任公司	0	0	166,370,000	166,370,000	重大资产重组定向发行股份	2012年10月20日
杭州源源投资咨询有限公司	0	0	38,330,000	38,330,000	重大资产重组定向发行股份	2012年10月20日
北京鑫世龙腾投资有限公司	43,000,000	0	-9,786,835	33,213,165	股改承诺	2010年10月20日
中信丰悦(大连)有限公司	30,000,000	0	0	30,000,000	股改承诺	2010年10月20日
浙江中信和创企业管理有限公司	0	0	29,691,042	29,691,042	股改承诺	2010年10月20日
张民一	0	0	27,660,000	27,660,000	重大资产重组定向发行股份	2012年10月20日
上海瑞新恒捷投资有限公司	13,000,000	0	-1,952,703	11,047,297	股改承诺	2010年10月20日
浙江省糖业烟酒有限公司	0	0	6,450,000	6,450,000	重大资产重组定向发行股份	2012年10月20日
浙江省食品有限公司	0	0	6,450,000	6,450,000	重大资产重组定向发行股份	2012年10月20日
上海冠通投资有限公司	7,680,000	0	-1,443,623	6,236,377	股改承诺	2010年10月20日
湖南省南山种畜牧草良种繁殖场	36,960,000	0	-30,759,259	6,200,741	股改承诺	2010年10月20日
怀化元亨发展有限公司	6,400,000	0	-698,169	5,701,831	股改承诺	2010年10月20日



						日
湖南省农业集团有限公司	38,960,000	0	-37,178,178	1,781,822	股改承诺	2010年10月20日
合计	176,000,000	0	1,152,150,348	1,328,150,348	-	-

(二) 股票发行与上市情况

2008年12月19日,公司收到证监会《关于核准湖南亚华控股集团股份有限公司重大资产重组及向特定对象发行股份购买资产的批复》(证监许可[2008]1425号),核准我公司重大资产重组及向浙商集团发行不超过393,030,000股人民币普通股、国大集团发行不超过281,980,000股人民币普通股、浙江食品公司发行不超过6,450,000股人民币普通股、浙江烟糖公司发行不超过6,450,000股人民币普通股、源源投资发行不超过38,330,000股人民币普通股、天地实业发行不超过166,370,000股人民币普通股、张民一先生发行不超过27,660,000股人民币普通股、杭钢集团公司发行不超过251,080,000股人民币普通股,合计不超过1,171,350,000股人民币普通股购买相关资产。

2009年7月,浙商集团及其一致行动人和杭钢集团根据框架协议、重组方案和证监会的批复,将相关资产注入本公司,并于7月14日在登记结算公司办理完成非公开发行的1,171,350,000股股份的证券登记手续。

2009年9月公司重大资产重组实施完成,并于2009年10月19日披露了重大资产实施完成的相关公告。10月20日,向浙商集团及其一致行动人和杭钢集团发行的上述1,171,350,000股股份在深交所上市。

二、股东情况介绍

(一) 截止2009年12月31日,本公司股东总数为13470户。

(二) 截止2009年12月31日本公司前10名股东持股情况:

序号	股东名称	年末持股数量(股)	比例(%)	年度增减	所持股份类别	所持股份质押或冻结的情况
1	浙江省商业集团有限公司	410,848,221	28.46	+410,848,221	国有法人	结算公司股改临时保管7846823股
2	浙江国大集团有限责任公司	297,089,852	20.58	+297,089,852	国有法人	结算公司股改临时保管6553177股
3	杭州钢铁集团公司	251,080,000	17.40	+251,080,000	国有法人	
4	浙江省天地实业发展有限责任公司	166,370,000	11.53	+166,370,000	境内非国有法人	
5	杭州源源投资咨询有限公司	38,330,000	2.66	+38,330,000	境内非国有法人	
6	北京鑫世龙腾投资有限公司	33,213,165	2.30	-9,786,835	境内非国有法人	结算公司股改临时保管9786835股
7	中信丰悦(大连)有限公司	30,000,000	2.08		境内非国有法人	
8	浙江中信和创企业管理有限公司	29,691,042	2.06	-308,958	境内非国有法人	



9	张民一	27,660,000	1.92	+27,660,000	境内自然人	
10	上海瑞新恒捷投资有限公司	11,047,297	0.77	-1,952,703	境内非国有法人	结算公司股改临时保管 1952703 股

2009 年 1 月 19 日，本公司股东农业集团转让给浙商集团的 2000 万股股份、转让给国大集团的 1696 万股股份以及南山牧场转让给浙江中信和创的 3000 万股股份在结算公司办理完成过户手续。

2009 年 4 月 30 日，公司股权分置改革实施完成，公司原非流通股股东按照每 10 股送 2 股的比例向原流通股股东支付对价。

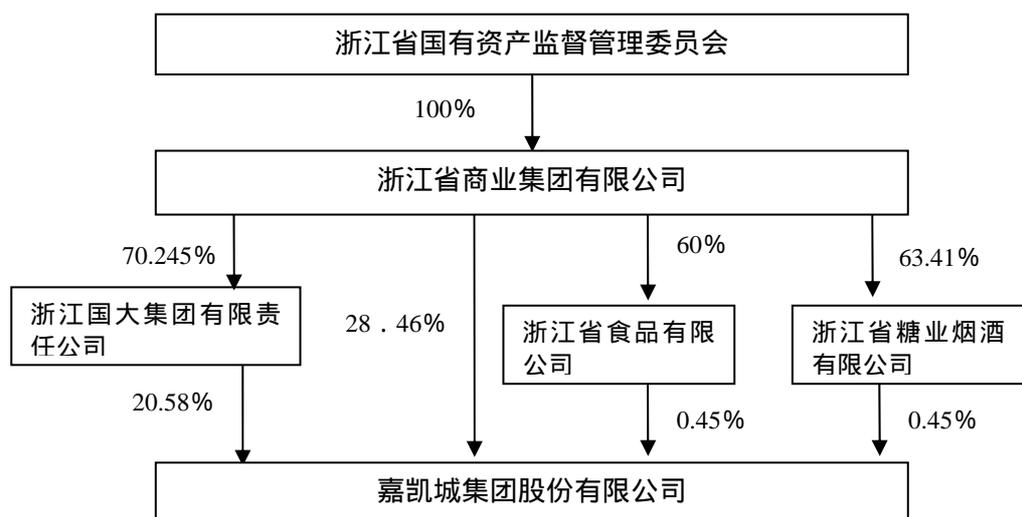
2009 年 7 月，浙江省商业集团有限公司及其一致行动人和杭州钢铁集团公司根据框架协议、重组方案和中国证监会的批复，将房地产资产注入本公司，本公司于 7 月 14 日在结算公司办理完成非公开发行的 1,171,350,000 股股份的证券登记手续。

(三) 公司控股股东的情况：

浙商集团直接和间接持有本公司股份合计为 720,838,073 股，占公司总股本的 49.94%，为公司控股股东。其中直接持有 410,848,221 股，占公司总股本的 28.46%，通过其控股子公司间接持有 309,989,852 股，占公司总股本的比例为 21.48%。

浙商集团成立于 1993 年 4 月，是一家在浙江省工商行政管理局注册登记的有限责任公司，持有注册号为 330000000004445 的企业法人营业执照。住所为：杭州市上城区惠民路 56 号；法定代表人为：何剑敏；注册资本为：人民币 60000 万元；经营范围为：国有资产经营管理，下列项目由下属企业经营：百货，针纺织品，五金交电、化工产品及其原料，副食品，其他食品，水产品，粮油及制品，石油及制品，煤炭，金属材料，建筑及装饰材料，轻纺原料，机电设备，汽车及配件，工艺品的销售，房地产开发经营，物业管理，饮食服务，装饰装潢，经营进出口业务（范围详见《中华人民共和国进出口企业资格证书》）；股东为：浙江国资委。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(四) 其他持股 10%以上的股东情况：

国大集团持有本公司 297,089,852 股股份，占公司总股本的 20.58%。该公司成立于 1998 年 1 月 6 日，是一家在浙江省工商行政管理局注册登记的有限责任公司，持有注册号为 33000000012462 的企业法人营业执照。住所为：杭州市体育场路 333 号；法定代表人为：乐毅；注册资本为：人民币 20000 万元；经营范围为：酒店管理服务、百货、针纺织品、服装服饰、五金交电、计算机、家用电器、化工原料（不含危



险品) 金属材料、装饰材料、机电设备(不含汽车) 汽车配件、工艺美术品的销售、物业管理、室内美术装饰、经济技术信息咨询服务(不含证券、期货咨询), 计算机软件开发, 实业及项目投资开发, 洗车服务, 汽车装潢; 浙商集团合计控制国大集团 70.245%的权益。

杭钢集团持有本公司 251,080,000 股股份, 占公司总股本的 17.4%。该公司法定代表人为: 董云芳; 注册地址为: 杭州拱墅区半山路 132 号; 注册资本为: 人民币 120820 万元; 经营范围为: 钢、铁(包括压延) 焦炭、耐火材料及副产品, 金属丝、绳及制品, 化工产品(不含化学危险品及易制毒化学品) 的销售, 汽车运输, 铸造, 建筑施工, 起重机械安装, 进出口经营业务范围(除国家法律、法规禁止和限制的项目)。

天地实业持有本公司 166,370,000 股股份, 占公司总股本的 11.53%。该公司法定代表人为: 杨晓平; 注册地址为: 杭州市东园小区东园巷 369 号; 注册资本为: 人民币 2000 万元; 经营范围为: 金属材料、建筑材料、机电产品、百货、五金交电、纺织原料及产品、通讯设备(不含无线设备) 计算机、电子元器件、办公设备、农副产品、土特产、畜产品的销售。

(五) 公司前十名无限售条件股东持股情况:

股东名称(全称)	年末持有流通股的数量(股)	股份种类
中国建设银行-华宝兴业多策略增长证券投资基金	4,182,809	人民币普通股
中国工商银行-上投摩根内需动力股票型证券投资基金	3,235,735	人民币普通股
中国建设银行-国泰中小盘成长股票型证券投资基金(LOF)	3,230,692	人民币普通股
中国农业银行-国泰金牛创新成长股票型证券投资基金	3,178,259	人民币普通股
中国建设银行-上投摩根中小盘股票型证券投资基金	2,562,864	人民币普通股
中国建设银行-上投摩根双息平衡混合型证券投资基金	2,257,827	人民币普通股
华夏银行股份有限公司-德盛精选股票证券投资基金	1,700,000	人民币普通股
东方证券-农行-东方红 3 号集合资产管理计划	1,216,000	人民币普通股
中国建设银行-宝康消费品证券投资基金	1,186,155	人民币普通股
中国银行-华宝兴业动力组合股票型证券投资基金	1,100,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>前 10 名无限售条件股东中, 中国工商银行-上投摩根内需动力股票型证券投资基金、中国建设银行-上投摩根中小盘股票型证券投资基金、中国建设银行-上投摩根双息平衡混合型证券投资基金同属上投摩根基金管理有限公司管理; 中国建设银行-华宝兴业多策略增长证券投资基金、中国银行-华宝兴业动力组合股票型证券投资基金同属于华宝兴业基金管理有限公司管理; 中国建设银行-国泰中小盘成长股票型证券投资基金、中国农业银行-国泰金牛创新成长股票型证券投资基金同属于国泰基金管理有限公司管理。</p> <p>公司未知其他股东之间是否存在关联关系, 以及是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。</p>	



第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员持股变动及报酬情况

(一) 基本情况

姓名	职务	年龄	性别	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬
张德潭	董事长	54	男	2009年8月13日 ---2012年8月12日	0	0	未变动	0	是
边华才	副董事长、 总裁	50	男	2009年8月13日 ---2012年8月12日	0	0	未变动	45.98	否
张民一	董事、 党委书记	53	男	2009年8月13日 ---2012年8月12日	0	27,660,000	定向发行	31.83	否
陈浩	董事、 常务副总裁	49	男	2009年8月13日 ---2012年8月12日	0	0	未变动	36.78	否
汤民强	董事	52	男	2009年8月13日 ---2012年8月12日	0	0	未变动	0	是
熊再辉	董事	46	男	2009年8月13日 ---2012年8月12日	0	0	未变动	2.30	否
黄廉熙	独立董事	47	女	2009年8月13日 ---2012年8月12日	0	0	未变动	4.60	否
张旭良	独立董事	44	男	2009年8月13日 ---2012年8月12日	0	0	未变动	4.60	否
岳意定	独立董事	56	男	2009年8月13日 ---2012年8月12日	0	0	未变动	4.60	否
张发林	监事会主席	56	男	2009年8月13日 ---2012年8月12日	0	0	未变动	36.78	否
方明义	监事	48	男	2009年8月13日 ---2012年8月12日	0	0	未变动	1.54	是
俞耀宏	监事	42	男	2009年8月13日 ---2012年8月12日	0	0	未变动	1.54	否
李怀彬	副总裁、 董事会秘书	45	男	2009年8月13日 ---2012年8月12日	0	0	未变动	29.89	否
赵卫群	副总裁	46	女	2009年11月04日 ---2012年8月12日	0	0	未变动	13.36	否
张煜	副总裁	49	男	2009年8月13日 ---2012年8月12日	0	0	未变动	29.89	否



朱利萍	财务总监	40	女	2009 年 8 月 13 日 ---2012 年 8 月 12 日	0	0	未变动	27.59	否
-----	------	----	---	---------------------------------------	---	---	-----	-------	---

(二) 董事、监事在股东单位任职情况

董事长张德潭先生 2009 年 3 月至今任浙商集团副董事长、总经理、党委委员；

董事汤民强先生 2005 年 2 月至今任杭钢集团副总经理、总会计师；

监事方明义先生 2006 年 1 月至今任国大集团财务总监。

(三) 现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和任职情况

1、董事主要工作经历和任职情况

张德潭，男，1955 年 10 月出生，中共党员，研究生学历，高级会计师。1980 年 2 月参加工作。历任和兼任浙江省商业厅财务处副处长、财务处处长、副厅长，浙江省商业集团公司董事、副总经理、党委委员，浙江省商业集团公司董事、总经理、党委委员。现任浙江省商业集团有限公司副董事长、总经理、党委委员；本公司董事长。

边华才，男，1959 年 7 月出生，中共党员，大专学历，硕士学位，高级经济师。历任浙江省中江实业发展有限公司副总经理、总经理，上海中凯置业有限公司总经理，上海中凯企业集团有限公司总裁，上海中凯企业集团有限公司董事长、党总支书记，浙江省商业集团有限公司总经理助理。现任上海中凯企业集团有限公司董事长、党总支书记，本公司副董事长、总裁。

张民一，男，1956 年 12 月出生，中共党员，研究生学历，高级经济师。1980 年 8 月参加工作。历任浙江省商业厅基建储运处副处长，浙江省商业开发公司副总经理，浙江商达房地产开发公司副总经理、总经理，浙江省商业集团有限公司总经理助理。现任浙江名城房地产集团有限公司董事长、总裁、党支部书记，本公司董事，党委书记。

陈浩，男，1958 年 6 月出生，中共党员，研究生学历，硕士学位，高级经济师。历任浙江省长兴县商业局局长、副局长、局长，浙江国际嘉业房地产开发有限公司总经理，浙江国大集团有限责任公司副总经理、党委委员。现浙江国际嘉业房地产开发有限公司总经理，本公司董事、常务副总裁。

汤民强，男，1957 年 10 月出生，中共党员，大学学历，高级会计师。历任杭州钢铁集团公司财务部部长，杭州钢铁集团公司总会计师。现任杭州钢铁集团公司副总经理、总会计师，本公司董事。

熊再辉，男，1963 年 2 月出生，中共党员，大学学历，长江商学院 EMBA，高级农艺师。历任和兼任湖南省蔬菜技术服务站站长，湖南省经济作物技术服务中心主任，湖南省棉花种子有限责任公司总经理，湖南联合棉花种子有限责任公司董事长，湖南亚华种业股份有限公司董事，蔬菜花卉种子分公司经理，湖南省农业厅经作处副处长，湖南省优质果茶良种繁育场场长，湖南亚华控股集团股份有限公司董事长、总裁。现任湖南亚华乳业控股集团有限公司董事长，本公司董事。

黄廉熙，女，1962 年 12 月出生，大学学历，一级律师。历任浙江浙经律师事务所副主任、合伙人。现任浙江天册律师事务所合伙人，本公司独立董事。

张旭良，男，1965 年 2 月出生，大学学历，高级工商管理硕士，高级审计师，具有注册会计师、注册资产评估师、注册税务师、国际内部审计师等执业资格，中国注册会计师协会理事、中国注册会计师协会



申诉委员会委员、浙江省注册会计师协会常务理事。历任浙江省金华市审计事务所所长、法定代表人，浙江省审计事务所副所长、法定代表人，浙江万邦会计师事务所有限公司主任会计师、董事长兼总经理。现任中审亚太会计师事务所有限公司总经理，本公司独立董事。

岳意定，男，1953 年 10 月出生，中共党员，研究生学历，高级工程师、教授、博士生导师。美国金融协会（AFA）和国际管理学会（AOM）会员，国家一级重点学科管理科学与工程及应用经济学学科学术带头人，金融创新研究中心副主任，院学术委员会委员。国家自然科学基金、教育部和湖南省科学基金项目成果鉴定专家，教育部、湖南省科技进步奖评委。历任核工业部第六研究所助理工程师，核工业湖南矿冶局高级工程师，核工业新技术开发公司副总经理。现任中南大学商学院教授、博士生导师，湖南浏阳农村合作银行独立董事，张家界旅游开发股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

2、监事主要工作经历和任职情况

张发林，男，1953 年 1 月出生，中共党员，大专学历，高级会计师。历任浙江省商业厅人事处副处长、财务部副经理，浙江省商业集团公司财务处处长、财务审计处处长、财务会计部部长（资金中心主任），浙江省商业集团有限公司职工董事。现任本公司监事会主席。

方明义，男，1961 年 10 月出生，中共党员，大学学历，高级会计师。历任杭州国际大厦财务部副经理，杭州国大雷迪森广场酒店财务总监助理，杭州国大雷迪森广场酒店财务总监。现任浙江国大集团有限责任公司财务总监，本公司监事。

俞耀宏，男，1967 年 8 月出生，中共党员，大学学历，高级会计师。历任浙江省商业厅财务处科员、副主任科员，浙江省商业开发公司财务部职员，浙江名城房地产集团有限公司财务投资部副经理、经理。现任浙江名城房地产集团有限公司副总裁兼财务投资部经理、本公司职工监事。

3、高管人员主要工作经历和任职情况

边华才，见董事简历。

陈 浩，见董事简历。

李怀彬，男，1964 年 1 月出生，中共党员，毕业于湖南大学金融专业，芬兰赫尔辛基工商管理学院 EMBA，长江商学院 EMBA。历任中共湖南省委党校讲师，长沙国家高新技术产业开发总公司佳利公司董事、总经理，湖南亚华控股集团股份有限公司总裁助理、资产管理总监、董事、副总裁、董事会秘书。现任本公司副总裁、董事会秘书。

赵卫群，女，1963 年 10 月出生，大学学历，博士学位，高级会计师。历任杭州商学院会计系讲师，福建三木集团股份有限公司总会计师，利嘉实业（福建）集团有限公司副总裁，利嘉（福建）股份有限公司董事、副总经理兼财务总监，上海实业发展股份有限公司财务总监。现任本公司副总裁。

张 煜，男，1960 年 7 月出生，中共党员，大学学历，教授级高级工程师。历任绍兴市第三建筑公司副经理、经理，绍兴市工程建设监理公司总经理，绍兴市建筑工程监督站站长，绍兴市建筑业管理局（总公司）总工程师兼建筑工程监督站站长，绍兴市建筑业管理局（总公司）副局长、总工程师、党委委员。现任本公司副总裁。

朱利萍，女，1969 年 11 月出生，中共党员，大学学历，高级会计师、注册会计师、注册房地产估价师、注册税务师、香港注册财务策划师。历任浙江天健会计师事务所职员，浙江兴合会计师事务所副主任会计师，浙江省国资委委派浙江省国际贸易集团有限公司、浙江省商业集团有限公司监事会专职监事，浙



江省商业集团有限公司财务会计部副部长。现任本公司财务总监。

(四) 年度报酬情况

1、公司董事的报酬依据本公司第四届董事会第三次会议审议通过的《关于公司董事长薪酬和董事津贴的议案》确定；公司监事的报酬依据本公司第四届董事会第三次会议审议通过的《关于公司监事会主席薪酬和监事津贴的议案》确定；公司高管人员的报酬依据本公司第四届董事会第三次会议审议通过的《关于<公司高管薪酬实施细则>的议案》确定。

2、公司现任董事、监事、高级管理人员 2009 年度从公司获得的报酬总额（含税）为 271.29 万元。

3、董事长张德潭先生在浙商集团领取薪酬；董事汤民强先生在杭钢集团领取薪酬；董事熊再辉先生仅在本公司领取津贴，在其任职单位领取薪酬；独立董事黄廉熙女士、张旭良先生、岳意定先生仅在本公司领取津贴，在其任职单位领取薪酬；监事方明义先生仅在本公司领取津贴，在国大集团领取薪酬；职工监事俞耀宏先生在名城集团领取薪酬。

(五) 报告期内董事、监事、高级管理人员聘任、离任情况

1、报告期内，董事、监事、高级管理人员聘任情况

2009 年 6 月 11 日召开的公司 2008 年度股东大会审议通过了增补胡廷华先生、龙翔先生为公司第三届董事会董事的议案。

2009 年 8 月 13 日召开的公司 2009 年第二次临时股东大会，审议通过了董事会和监事会换届的相关议案，选举张德潭先生、边华才先生、张民一先生、陈浩先生、汤民强先生、熊再辉先生为公司董事，选举黄廉熙女士、张旭良先生、岳意定先生为公司独立董事，选举张发林先生、方明义先生为公司监事。俞耀宏先生被公司职工代表大会推选为职工监事。

2009 年 8 月 13 日召开的公司第四届董事会第一次会议，审议通过了聘任公司高管的相关议案，聘任边华才先生为公司总裁，聘任陈浩先生为公司常务副总裁，聘任李怀彬先生为公司副总裁、董事会秘书，聘任张煜先生为公司副总裁，聘任朱利萍女士为公司财务总监。

2009 年 11 月 4 日召开的公司第四届董事会第四次会议审议通过了聘任赵卫群女士为公司副总裁的议案。

2、报告期内，董事、监事、高级管理人员离任的情况。

由于公司董事会换届，自 2009 年 8 月 13 日起石俊先生、杨支府先生、郭诚先生、胡廷华先生、龙翔先生、左田芳女士、程智开先生、陈炜先生不再担任公司董事。

由于公司监事会换届，自 2009 年 8 月 13 日起刘跃成先生、袁志成先生、蒋德灵先生不再担任公司监事。

2009 年 8 月 13 日召开的公司第四届董事会第一次会议，审议通过了关于高管人员辞职的议案，同意熊再辉先生辞去公司总裁职务、石俊先生辞去公司常务副总裁职务、李怀彬先生辞去公司副总裁及董事会秘书职务、易华女士辞去公司财务总监职务、罗峰先生辞去公司总农艺师职务。

二、公司员工情况

(一) 截止到 2009 年 12 月 31 日, 本公司 (含控股公司) 员工合计为 1600 人。

1、在职员工按专业构成划分: 经营管理人员 94 人, 建筑工程人员 166 人, 市场营销人员 197 人, 财务管理人员 89 人, 成本合约人员 34 人, 人事行政人员 113 人, 物业管理人员 355 人, 其他 552 人;

2、在职员工按教育程度划分: 研究生及以上学历 44 人, 本科 294 人, 大专 427 人, 大专以下 835 人。

(二) 截止到 2009 年 12 月 31 日, 公司没有需承担费用的离、退休职工。

第六节 公司治理结构

一、公司治理情况

公司按照《公司法》、《证券法》等法律法规及规范性文件的要求, 建立了以《公司章程》为基础, 以《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事会秘书工作细则》、《内部控制制度》等为主要架构的规章体系, 形成了以股东大会、董事会、监事会及管理层为主体结构的决策与经营管理体系。比照《上市公司治理准则》, 公司已经建立了较为完善的法人治理结构:

1、关于股东及股东大会

公司通过不断完善《公司章程》中关于股东大会及其议事规则的条款, 确保股东尤其是中小股东充分行使其平等权利; 在保证股东大会合法有效的前提下, 公司在股东大会的时间、地点等方面做到让尽可能多的股东参加会议; 公司的关联交易能够从维护中小股东的利益出发, 做到公平合理并及时进行披露。

2、关于董事及董事会

报告期内, 公司共召开了 12 次董事会, 完成了董事会换届。公司董事均积极主动地及时了解掌握公司的经营情况和相关的宏观、行业信息, 并通过实地考察调研、听取经营者工作汇报和参与项目论证会等多种形式, 为科学决策提供坚实基础。公司董事会还针对公司通过重大资产重组实现房地产企业融合的现实情况, 通过修订和完善了法人治理制度、不断规范决策程序, 提高了公司及下属子公司的法人治理水平, 有效地防范了企业的风险。公司董事能够积极组织 and 参加培训, 了解董事的权利、义务和责任, 熟悉有关法律法规, 掌握董事应具备的相关知识; 公司董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求。公司董事会下设了审计委员会, 提名、薪酬与考核委员会, 战略委员会, 确保董事会高效运作和科学决策; 公司按照有关规定建立了独立董事制度, 聘请了独立董事, 以保证董事会决策的科学性和公正性。

3、关于监事及监事会

报告期内, 公司共召开了 6 次监事会, 完成了监事会换届。公司监事能够通过列席董事会会议、定期检查公司财务等方式, 对公司财务及公司董事、经营班子履行职责的合法合规性进行监督, 维护公司及股东的权益; 《公司章程》中规定了规范的监事会议事规则, 保证了监事会有效行使监督和检查职责。公司监事会的人数和人员构成符合相关法律、法规和《公司章程》的要求, 公司监事能够认真履行自己的职责, 能够本着为股东负责的态度, 对公司财务和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

4、关于绩效评价与激励约束机制

公司建立了有效的绩效评价和激励约束机制, 吸引和保留优秀管理人才和业务骨干, 实现全体股东、

公司和个人利益的一致，对维护全体股东的权益，为股东带来更高效更持续的回报，对健全公司激励约束机制，进一步完善公司治理结构，促进公司长期稳定发展具有重要而深远的意义。

5、关于利益相关者

公司能够尊重银行及其他债权人、员工、消费者、供应商等利益相关者的合法权利，重视与利益相关者积极合作与和谐共处，共同推动公司持续、健康地发展。

6、关于信息披露及透明度

公司严格按照有关法律法规及深交所《股票上市规则》关于公司信息披露的规定，真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务；通过公司《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《接待管理制度》及董事会秘书工作细则，规范了有关信息披露、信息保密、接待来访、回答咨询、联系股东、向投资者提供公司公开披露的资料等信息披露及投资者关系管理活动。

公司指定由董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，指定《中国证券报》、《证券时报》为公司信息披露的报纸；公司的会议决议能做到充分、及时地披露，能够按照法律、法规、《公司章程》和《信息披露管理制度》的规定，真实、准确、完整地披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，确保所有股东均能公平、公正地获得信息。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在差异。

二、公司独立董事履行职责情况

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》，公司建立了规范的独立董事制度。

公司现任独立董事参加了报告期内第四届董事会的历次会议，对会议的各项议题进行了认真审议，并按相关法规和《公司章程》规定对相应事项提交议案及发表意见，保证了公司决策的科学性和公正性；公司独立董事能够认真履行诚信、勤勉义务，在公司规范运作、科学决策、维护中小投资者方面发挥了积极作用。

（一）独立董事出席会议情况

独立董事姓名	本年度参加应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）
黄廉熙	6	6	0	0
张旭良	6	6	0	0
岳意定	6	6	0	0

（二）报告期内，公司第四届董事会独立董事对下列事项发表了独立意见：

（1）2009年8月13日，公司独立董事针对聘任公司高级管理人员、改聘会计师事务所事项分别发表了《关于聘任公司高级管理人员的独立意见》、《独立董事对改聘会计师事务所的独立意见》；

（2）2009年9月19日，公司独立董事对公司非公开发行股票发表了《关于2009年度非公开发行股票事项的独立意见》；

（三）报告期内，公司独立董事未对本年度董事会各项议案提出异议。

三、与控股股东五分开情况

(一) 业务方面：本公司在业务方面独立于控股股东，具有独立完整的业务及自主经营能力，控股股东未与本公司进行同业竞争。

(二) 人员方面：公司建立了独立的劳动人事及工资管理制度，建立了独立的劳动人事职能部门，不存在与控制人混合经营的情况。

(三) 资产方面：公司与控制人产权关系明确，拥有独立的固定资产、无形资产等。

(四) 财务方面：公司设立了独立的财务部门并建立了独立的会计核算体系和独立的财务管理制度，公司拥有独立的银行账户，依法独立纳税。

(五) 机构方面：公司建立了完全独立于控股股东的生产经营和行政管理部门，拥有独立的办公机构和生产经营场所。

四、内部控制制度情况

(一) 公司内部控制自我评价

本公司重组完成前拟注入五家子公司均为同一管理层控制下的持续经营的独立法人，一直致力于现代企业制度的建设，重组完成后，公司严格按照证监会和交易所等监管部门的要求形成了规范的法人治理体系和完善的内部控制基础。

1、公司建立和实施内部控制的目标、原则及基本要素

(1) 公司建立和实施内部控制的目标

公司建立与实施内部控制的目标为：合理保证公司经营管理遵守国家法律、法规、规章及其他相关规定；提高公司经营的效率和效果，促进公司实现发展战略；建立良好的公司内部控制环境，保障公司资产的安全；规范公司运作机制，确保公司财务报告及相关信息披露的真实、准确、完整。

(2) 公司建立和实施内部控制遵循的原则

全面性原则：内部控制贯穿决策、执行和监督全过程，覆盖企业及其所属子公司的各种业务和事项。

重要性原则：内部控制在全面控制的基础上，重点关注重要业务事项和高风险领域的控制。

制衡性原则：内部控制在治理结构、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

适应性原则：内部控制应与企业经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等相适应，并随着情况的变化及时加以调整。

成本效益原则：内部控制应当权衡实施成本与预期效益，以适当的成本实现有效控制。

(3) 公司内部控制的要素包括：内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督。

2、公司内部控制基本架构

目前公司股东大会、董事会、监事会运作规范，建立了规范的决策程序和议事规则，并且能够严格按照规则认真行使权力和履行义务；在管理层，界定了公司内部各部门、岗位的目标、职责和权限，建立相应的授权、检查和问责制度，设立了内部审计部门，确保各部门、岗位之间相互制衡、相互监督。公司内部控制体系由内部环境、风险评估、控制活动、信息沟通和内部监督构成。

(1) 内部环境

公司法人治理结构

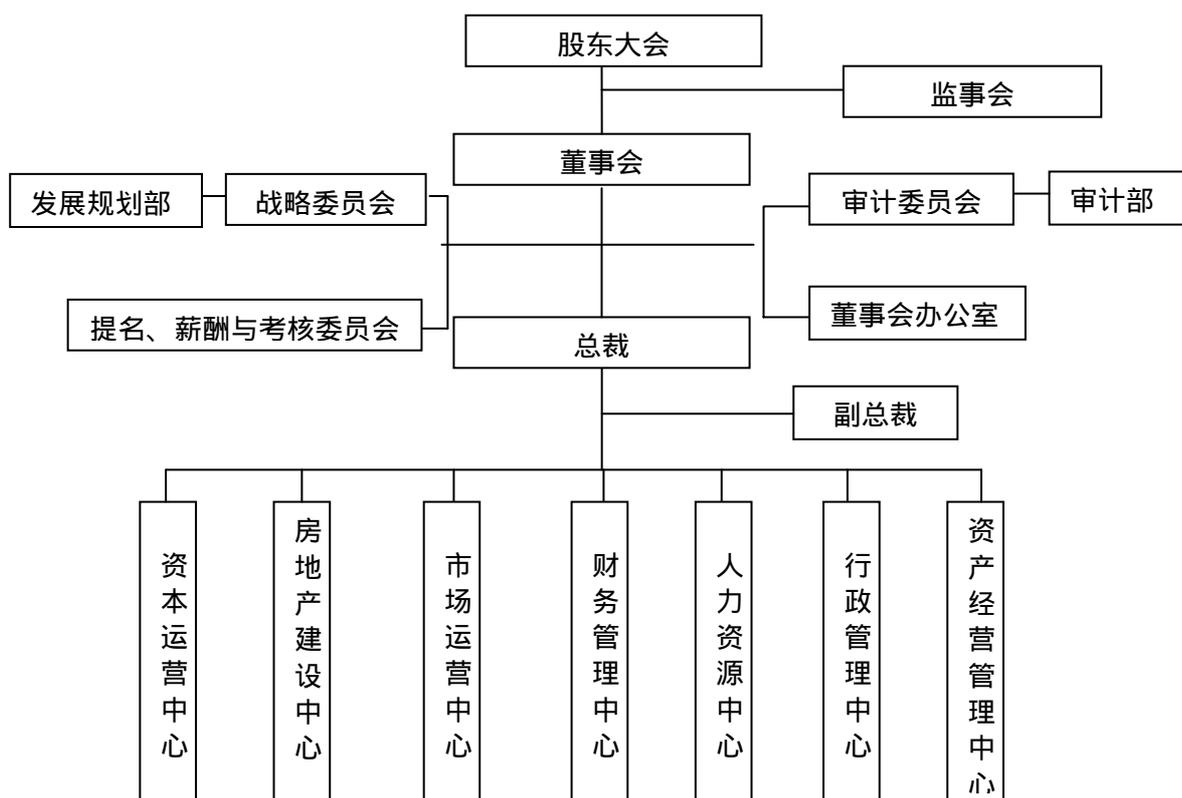
股东大会：公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司股东大会规则》、公司章程的规定，制定了《股东大会议事规则》，对股东大会的性质与职权、召集、提案与通知、表决、决议等工作程序作出了明确规定。

董事会：公司董事会是公司的经营决策机构，由 9 名董事组成，设董事长 1 人，副董事长 1 人，独立董事 3 名。董事会下设战略委员会、审计委员会和提名、薪酬与考核委员会三个专门委员会；专门委员会全部由董事组成，其中审计委员会，提名、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任委员会主任，审计委员会中有一名独立董事是注册会计师。公司制订了《董事会议事规则》、《战略委员会实施细则》、《审计委员会实施细则》、《提名、薪酬与考核委员会实施细则》，规定了董事的选聘程序、董事的义务、董事会的构成和职责、董事会议事规则、独立董事工作程序、各专门委员会的构成和职责等内容。

监事会：公司监事会对公司业务活动及会计事务等进行监督的机构，监事会由 3 名监事组成，其中 2 名股东代表监事由股东大会选举，职工监事 1 名。监事会由股东大会授权，负责保障股东权益、公司利益、员工合法权益不受侵犯，对股东大会负责并报告工作。公司根据相关法律法规及公司章程规定，制定了《监事会议事规则》，对监事任职条件及职责、监事会的组成及职权、监事会决议及决议公告、监事会会议的召开及议事范围等作了明确规定。

机构设置及权责分配

公司设置的主要管理部门有：资本运营中心、房地产建设中心、市场运营中心、财务管理中心、人力资源中心、行政管理中心、资产经营管理中心等机构。通过合理划分部门管理职责及岗位职责，建立有效的激励约束机制，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约、环环相扣的内部控制体系保障了控制目标的实现。组织架构如下：



公司内部审计机构设置情况

公司董事会下设审计委员会，根据《审计委员会实施细则》等规定，负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查等工作。审计委员会由 3 名董事组成，独立董事 2 名，有 1 名独立董事为具有注册会计师资格的会计专业人员。审计委员会下设审计部，对公司财务收支及经济活动进行监督，通过审核、调查、研究、分析和评价公司经济效益情况，提出合理化建议。

公司成立审计部，审计部直接向董事会审计委员会汇报工作，保证了审计部机构设置、人员配备和工作的独立性。审计部负责公司财务内部审计及管理公司内部稽核与内控系统，定期与不定期地对公司下属职能部门及分支机构的财务、内部控制、重大项目及其他业务进行审计和例行检查，并对公司的控股及参股公司的经营活动和内部控制进行独立的审计监督，以有效监控公司整体经营风险。

人力资源政策

公司通过《员工选聘管理办法》《劳动合同管理办法》《员工薪酬管理办法》《员工考核管理办法》《员工培训管理办法》等综合的人力资源管理制度，对人员的引进、劳动用工、员工职业生涯发展和考核激励等多个环节进行规范性的管理，形成积极有效的员工发展、人才激励等机制。

企业文化

本公司不断加强文化建设，培育积极向上的价值观和社会责任感，倡导诚实守信、爱岗敬业、开拓创新和团队协作精神，树立现代管理理念，强化风险意识。

(2) 风险评估

公司根据战略目标及发展思路，结合行业特点，建立系统、有效的风险评估体系，贯穿于内部控制的各个环节，从整体层面评估公司各类风险。根据设定的控制目标，全面系统地收集相关信息，识别内部风险和外部风险，及时进行风险评估，确定相应的风险承受度，权衡风险与收益，确定风险应对策略。

风险评估的步骤主要包括对内部风险、外部风险等因素的识别，对识别出的风险进行分析和排序，确定应关注重点和优先控制的风险，根据风险分析的结果，结合风险承受度，权衡风险与收益，综合运用风险规避、风险降低、风险分担和风险承受等风险应对策略，实现对风险的有效控制。

(3) 控制活动

不相容职务分离控制：本公司全面系统地分析、梳理业务流程中所涉及的不相容职务，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。包括：合理设置分工，科学划分职责权限，贯彻不相容职务相分离，形成相互制衡机制。不相容的职务主要包括：授权批准与业务执行、业务执行与审核监督、财产保管与会计记录、业务经办与业务稽核等。

授权审批控制：本公司将授权制度分类为常规授权和特别授权，常规授权是指在日常经营管理活动中按照既定的职责和程序进行的授权。特别授权是指在特殊情况、特定条件下进行的授权。各级管理人员在授权范围内行使职权和承担责任。对于重大的业务和事项，通过总裁办公会议、董事会实行集体决策审批，任何个人不单独进行决策。

会计系统控制：本公司严格执行财政部颁布的企业会计准则及其相关规定，进行会计核算；按照财政部制定的内部会计控制规范—基本规范，制定内部会计控制制度。加强会计基础工作，明确会计凭证、会计账簿和财务会计报告的处理程序，保证会计资料真实完整。并依照相关规定设置会计机构，配备会计

从业人员。

财产保护控制：本公司建立了财产日常管理制度和定期清查制度，采取财产记录、实物保管、定期盘点、账实核对等措施，确保财产安全。公司严格限制未经授权的人员接触和处置财产。

(4) 信息与沟通

本公司充分认识信息与沟通在内部控制中的重要性，信息与沟通在内部控制中占据着传递和纽带的重要作用，因此对公司内部控制事项，尤其是重大事项建立了有效的沟通渠道和机制。本公司通过各相关部门对内部信息和外部信息的收集、处理、传递，使公司内部各管理级次、责任单位、业务环节之间，以及企业与外部投资者、债权人、客户、供应商、中介机构和监管部门等有关方面之间进行有效沟通和反馈。在信息沟通过程中发现问题，及时报告并加以解决。

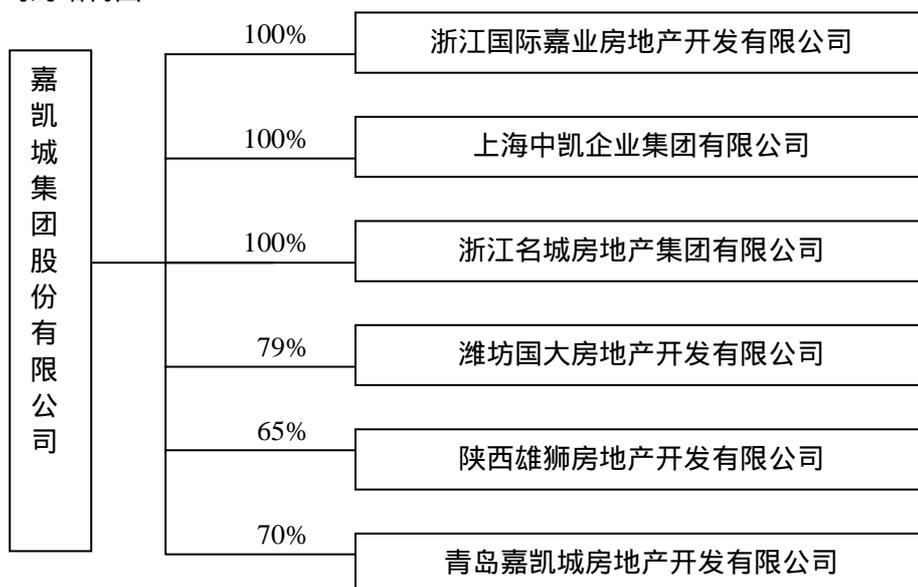
(5) 内部监督

公司在制定内部控制制度时考虑了常规业务监督日常化，而对涉及企业发展战略、组织结构、重大经营活动等发生较大调整或变化时，对内部控制中影响经营总体目标的方面进行有针对性的检查。对监督过程中发现的内部控制缺陷，及时分析缺陷的性质和产生的原因，提出整改方案，采取适当的形式及时向董事会、监事会或者经理层报告，并及时修正、解决。

3、公司各业务环节的内部控制建立健全情况

(1) 对子公司的管控

子公司的结构图：



根据公司内部控制制度的规定，公司对下设的全资及控股子公司实行扁平化的管理，职能部门对应子公司的对口部门进行专业指导、监督及支持。各全资及控股子公司必须统一执行公司颁布的各项规章制度，必须根据公司的总体经营计划制定各自的经营计划，公司对各子公司的机构设置、资金调配、高级管理人员任免及调配实行统一管理，保证公司在经营管理上的高度集中。

(2) 关联交易管理

公司建立健全了《关联交易管理制度》，公司股东大会、董事会、监事会、独立董事按照有关法律法规以及《深圳证券交易所上市规则》的要求，分别履行审核、审批决策职责。必要时，对于重大关联交易，



公司聘请独立财务顾问、具有相关资格的会计师事务所、评估事务所及律师出具独立报告和意见。

(3)担保管理

为加强公司对外担保业务的管理，有效防范担保风险，公司在章程中明确规定了董事会、股东大会对于对外担保的审批权限及对外担保的决策程序。公司建立健全了《对外担保管理制度》，明确规定了对外担保的基本原则、对外担保对象的审查程序、对外担保的审批程序、管理程序、信息披露、对外担保相关责任人的责任追究机制等。

(4)募集资金使用管理

公司建立了《募集资金使用管理制度》，对募集资金的管理、使用、信息披露等作了明确规定。

(5)投资管理

公司制定了《重大投资和交易决策制度》，对公司投资的基本原则、投资的审批权限及决策程序、投资事项研究评估、投资计划的进展跟踪及责任追究等，都作了明确的规定。

(6)信息披露管理

公司制定了《信息披露管理制度》，结合公司章程、《公司法》等法律法规的规定，从信息披露的内容、审批程序、董监高管买卖本公司股票、重大信息内部报告、保密责任等各方面做出了明确规定。

(7)资金管理

各公司通过《公司财务管理制度》、《资金管理制度》、《款项支付管理试行办法》《预算管理制度》等规范了内部资金支付审批权限及审批程序、筹资解决途径、审批核准等方面。按业务的不同类别分别确定审批责任人、审批权限和审批程序，与公司经营规模相一致。

(8)固定资产管理

公司制定的《公司财务制度》、《固定资产管理制度》等制度，对固定资产的购置流程、设备管理、维护保养、转让报废、减值准备计提等方面做了规定，涵盖了固定资产内部控制的主要方面。

(9)成本费用管理

公司通过制定《公司财务制度》、《成本核算制度》等规范，对开发产品支出和日常费用支出进行了系统的规范，明确了成本费用支出的标准和审核流程。

(10)施工和质量管理

公司制定了《工程管理规范》、《工程维修规范》、《安全施工管理规范等》，明确不同岗位职责权限，制定安全、环保制度，确保施工的有序进行。

4、公司内部控制实施情况

(1)对子公司的管控

对照深交所《上市公司内部控制指引》的有关规定，公司对下设的全资及控股子公司的管理控制严格、充分、有效，未有违反《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。

(2)关联交易管理

对照深交所《上市公司内部控制指引》的有关规定，公司对关联交易的内部控制严格、充分、有效，报告期内未有违反《上市公司内部控制指引》、《公司关联交易管理制度》的情形发生。

(3)担保管理

报告期内，除对子公司外，没有发生新的对外担保事项。

（4）募集资金使用管理

报告期内，公司实施了向特定对象发行股份行为，发行股份所购入的资产已按方案、协议注入到本公司，方案内容已执行完毕。

（5）投资管理

对照深交所《上市公司内部控制指引》的有关规定，公司对投资的内部控制严格、充分、有效，未有违反《上市公司内部控制指引》、《公司重大投资和交易决策制度》的情形发生。

（6）信息披露管理

依据《信息披露管理制度》，公司实施信息披露责任制，将信息披露的责任明确到人，确保信息披露责任人知悉公司各类信息并及时、准确、完整、公平地对外披露。

（7）资金管理

报告期内本公司切实遵守已经制定的规章制度，未发现违规事项。公司能较合理地确定筹资规模和筹资结构，选择恰当的筹资方式，较严格地控制财务风险，以降低资金成本。本公司筹资的内部控制执行是有效的。

（8）固定资产管理

本公司固定资产管理中不存在不相容岗位混岗的情况，固定资产的购置、验收、盘点、保管、维修、处置等审批流程执行基本到位，固定资产进行归口管理，维修与改良支出按照编制预算进行。本公司固定资产的内部控制执行是有效的。

（9）成本费用管理

本公司严格按照相关成本费用管理规范执行，从工程成本计划或预算、工程合同变更、初步决算、最终决算，都按规范的流程执行，成本费用的内部控制执行是有效的。

（10）施工和质量管理

根据本公司制定相关规范，对工程规划、工程进度控制、工程施工质量、工程安全控制的措施，均得到了良好的执行，相关的内控是有效的，并得到了充分的执行。

5、问题及整改

公司重大资产重组刚刚完成，公司董事会和管理层均发生了变化，随着公司整合后业务的快速发展，公司应对突发事件的能力还需不断加强，对风险管理等方面的制度需补充和完善，对董事、监事、高管的培训还需进一步加强，在部分内部控制的执行上也需要继续加大力度。

未来，公司将严格遵守证监会的有关规定及交易所《上市公司内部控制指引》的要求，不断加强公司董事、监事、高级管理人员及相关人员的培训学习，持续加强公司内部控制，规范运作。加强对子公司的管理，完善其法人治理结构，强化子公司的信息沟通意识，理顺信息交流渠道，通过切实有效的措施，确保信息披露责任人知悉公司各类信息并及时、准确、完整、公平地对外披露。同时，为保证公司内控制度的长期有效性和完整性，公司将加强内部审计部门的力量，充分发挥公司内审部门在内控检查和评估、风险防范等方面的作用，以保证公司在财务管理、重大投资决策、关联交易决策和信息披露等方面严格管理、规范运作。

6、内部控制情况总体评价

公司根据有关法律、法规和证券监管部门的要求并结合自身特点，制定和完善了一系列内部控制方面



的规章制度和控制程序，形成了较为科学的决策机制、执行机制和监督机制；公司股东大会、董事会、监事会、经营层职责明确，运作规范。现有制度的制定和执行能保证公司经营管理的正常有序进行，对企业重大风险、重大错误或舞弊及重要流程错误等方面具有控制与防范作用，在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。在信息披露方面遵循了真实、准确、完整、及时、公平的原则。

（二）公司监事会对公司内部控制自我评价的意见

公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，保护公司资产的安全和完整；公司内部控制组织机构完整，审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效；2009年，未发现有违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。

监事会认为，公司内部控制自我评价全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

（三）公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见

公司根据中国证监会和深圳证券交易所的有关规定形成了符合公司实际的内部控制制度体系。公司内部控制体系全面、完善，涵盖公司经营管理的各个层面以及决策、执行、检查、监督的各个环节。公司内部控制体系能够有效保证公司规范运作，健康发展。

公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行，公司对子公司、关联交易、对外担保、重大投资、信息披露的内部控制严格、充分、有效，保证了公司的经营管理的正常进行，具有合理性、完整性和有效性。

全体独立董事认为，公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

第七节 股东大会简介

报告期内公司共召开 5 次股东大会，即 2009 年第一次临时股东大会、2008 年年度股东大会、2009 年第二次临时股东大会、2009 年第三次临时股东大会及 2009 年第四次临时股东大会。

（一）公司 2009 年第一次临时股东大会于 2009 年 2 月 5 日在长沙市劳动中路 65 号亚华控股大厦 7 楼会议室召开，本次股东大会决议公告刊登在 2009 年 2 月 6 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

（二）公司 2008 年年度股东大会于 2009 年 6 月 11 日在长沙市劳动中路 65 号亚华控股大厦 7 楼会议室召开，本次股东大会决议公告刊登在 2009 年 6 月 12 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

（三）公司 2009 年第二次临时股东大会于 2009 年 8 月 13 日在长沙市解放东路 300 号华天大酒店四楼湖南厅召开，本次股东大会决议公告刊登在 2009 年 8 月 14 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。



(四) 公司 2009 年第三次临时股东大会于 2009 年 8 月 31 日在长沙市芙蓉中路二段 279 号金源大酒店五楼金阁厅召开, 本次股东大会决议公告刊登在 2009 年 9 月 1 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

(五) 公司 2009 年第四次临时股东大会于 2009 年 11 月 4 日在杭州市体育场路 333 号国大雷迪森广场酒店三楼西湖厅召开, 本次股东大会决议公告刊登在 2009 年 11 月 5 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

第八节 董事会报告

一、报告期公司经营情况回顾

2009 年是公司发生重大转变、具有重大历史意义的一年。公司董事会和管理层尽职尽责, 带领公司员工克服重重困难完成了重大资产重组, 使公司从一个深陷经营困局、资不抵债的 ST 公司转变成为一个资产优良、具有良好发展前景的房地产上市公司。重组实施完成后, 在公司董事会和经营班子的领导下, 公司上下一致努力, 构建公司组织架构, 加速内部整合, 取得了一系列的工作成果。

4 月 30 日, 公司实施完成股权分置改革, 公司股票经历长期停牌后, 恢复交易。

7 月初, 公司完成了国际嘉业 100%的股权、中凯企业集团 100%的股权、名城集团 100%的股权、陕西雄狮 65%的股权、潍坊国大 79%的股的过户工作; 7 月 14 日, 公司完成了新增 117135 万股股份的登记工作。

9 月底, 公司重大资产重组工作实施完成, 各中介机构针对公司重组的情况分别出具了审计报告、独立财务顾问报告和法律意见书。

10 月 19 日, 公司股票撤销退市风险警示, 并更名为“嘉凯城集团股份有限公司”, 股票简称变更为“嘉凯城”。

10 月 20 日, 公司重大资产重组向特定对象非公开发行的 117135 万股股份成功上市。

(一) 报告期内总体经营情况

报告期内, 公司实现主营业务收入 735, 331. 43 万元, 比上年增长 62. 76%; 实现净利润 134, 016. 33 万元, 比上年增长 106. 38%; 实现归属于母公司的净利润 119, 688. 45 万元, 比上年增长 102. 65%。

报告期内公司主营业务收入和净利润比上年大幅增长主要是得益于公司较好地抓住了 2009 年房地产市场的发展机遇, 通过把握销售节奏, 严控产品质量, 加强内部管控, 推进重点项目, 较好地完成了工作目标。

(二) 报告期内公司主营业务及其经营状况

1、公司经营范围:

房地产投资、实业投资、股权投资、证券投资, 营销策划, 经营国内商品贸易及进出口业务, 自有房屋出租, 物业管理, 兴办实业(具体项目另行申报), 房地产咨询服务, 投资咨询服务(经营范围中涉及许可经营的凭许可经营)。

**2、公司经营情况：****(1) 按行业划分**

单位：(万元)

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	614,159.36	325,664.75	46.97	104.83	74.58	9.19
餐饮服务	6,614.16	3,883.87	41.28	1,141.21	952.87	10.50
其他	114,557.91	111,152.85	2.97	-24.35	-21.71	-3.27
主营业务分产品情况						
房屋销售收入	606,594.06	322,285.84	46.87	105.80	74.29	9.61
物业管理收入	7,565.30	3,378.91	55.34	48.65	108.59	-12.84
餐饮服务收入	6,614.16	3,883.87	41.28	1,141.21	952.87	10.50
商品销售收入	109,564.41	108,198.79	1.25	-22.69	-20.39	-2.86
其他	4,993.50	2,954.06	40.84	-48.51	-51.31	3.40

主营业务、主营业务盈利能力变动原因分析：

- 1、房屋销售营业收入、营业成本比上年大幅增加系公司房产销售状况良好，销售面积比上年增加所致；
- 2、商品销售营业收入、营业成本比上年下降系公司经营的钢材、煤炭跌价情况严重，单位价格大幅下降所致；
- 3、物业管理营业收入、营业成本大幅增加系公司新增加物业公司所致；
- 4、餐饮服务营业收入、营业成本比上年大幅增加系中凯豪生酒店投入运营所致。

(2) 房地产业务按投资区域划分

地区	主营业务收入 (万元)	比例 (%)	主营业务成本(万元)	比例 (%)
浙江	293058.95	48.31	143908.51	44.65
江苏	185579.70	30.59	92785.60	28.79
上海	48695.25	8.03	31816.41	9.87
江西	12131.47	2.00	8917.82	2.77
河南	24267.73	4.00	16646.71	5.17
重庆	35000.14	5.77	22730.25	7.05
山东	7860.82	1.30	5480.54	1.70
合计	606594.06	100.00	322285.84	100.00

3、公司主要全资子公司及控股子公司的经营业绩情况

单位：人民币万元

公司名称	权益	2009 年营业收入	2009 年净利润	2009 年末总资产	2009 年开发的主要项目



浙江国际嘉业房地产开发有限公司	100%	262,135.12	56,532.84	534,115.61	苏州苏纶场项目、南京嘉业国际城、南京嘉业阳光城、嘉业湖州项目、嘉业嘉善项目
上海中凯企业集团有限公司	100%	245,032.28	46,615.99	603,020.37	中凯佘山蔓茶园别墅、杭州中凯东方红街、重庆中凯翠海朗园、郑州中凯华府、登封中凯龙城、广厦花园、南昌中凯蓝域
浙江名城房地产集团有限公司	100%	220,303.21	32,639.78	265,171.50	名城左邻右舍公寓、杭州名城燕园、名城御水湾花园
陕西雄狮房地产开发有限公司	65%	0	-244.26	15,221.46	
潍坊国大房地产开发有限公司	79%	7,860.82	1,060.21	32,771.67	东方天韵
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	70%	0	-19.62	21,491.00	

注：以上情况均包含下属项目公司；净资产和净利润包含少数股东权益和少数股东损益。

（三）公司报告期内资产构成情况

单位：人民币元

项目	本年数		上年数		增减比例%
	本报告期末	占总资产的比例%	上年同期	占总资产的比例%	
资产总额	14,634,768,713.72	100.00	11,697,882,880.76	100.00	25.11
预付款项	1,482,317,454.51	10.10	1,152,627,890.24	9.85	28.60
应收账款	202,620,947.16	1.38	92,543,115.56	0.79	118.95
其他应收款	1,729,364,847.72	11.82	1,039,851,615.49	8.89	65.84
存货	6,784,883,591.47	46.36	6,547,790,059.96	55.97	3.62
固定资产	788,223,038.91	5.39	763,761,431.82	6.53	3.20
应交税费	519,020,991.45	3.55	108,571,139.63	0.93	378.05
应付账款	642,496,721.27	4.39	509,996,275.51	4.36	25.98
其他应付款	2,670,501,784.54	18.25	2,716,074,598.49	23.22	-1.68
预收款项	3,482,549,719.18	23.80	2,385,102,782.41	20.39	46.01
短期借款	159,000,000.00	1.09	138,850,000.00	1.19	14.51
长期借款	2,638,690,119.20	16.44	2,795,400,000.00	23.90	-5.61
归属于上市公司股东的股东权益	2,969,753,884.39	20.29	1,643,609,116.64	14.05	79.50

变动情况说明：

- 1、应收账款增加系营业收入大幅增加导致应收帐款相应增加；
- 2、其他应收款增加系应收联营公司款项增加所致；
- 3、应交税费增加系预提土地增值税所致；
- 4、应付账款增加系公司开发规模扩大所致；



- 5、预收款项增加系公司销售状况良好，相应房款回笼增加所致；
6、归属于上市公司股东的股东权益增加系公司本年净利润增加所致。

(四) 主要财务数据变动情况

单位：（人民币）元

项 目	2009 年末	2008 年末	增减（%）
营业收入	7,353,314,307.44	4,517,956,627.61	62.76
营业成本	4,407,014,735.22	3,288,763,262.47	34.00
营业税金及附加	573,733,861.96	223,329,509.96	156.90
营业利润	1,891,914,419.85	900,550,968.17	110.08
利润总额	1,882,267,514.76	887,635,933.36	112.05
所得税	542,104,185.98	238,279,832.63	127.51
净利润	1,340,163,328.78	649,356,100.73	106.38
归属于上市公司股东的净利润	1,196,884,489.49	590,608,867.10	102.65

变动情况说明：

- 1、营业收入、营业成本、营业利润、利润总额增加系结算规模增长所致；
- 2、营业税金及附加系营业税和土地增值税增长所致；
- 3、所得税、净利润、归属于上市公司股东的净利润增加系公司利润总额增加所致。

(五) 公司报告期内现金流量表数据构成

单位：（人民币）元

项目	2009 年	2008 年	比上年同期 增减额	比上年同期 增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	1,424,715,411.54	812,034,344.25	612,681,067.29	75.45
投资活动产生的现金流量净额	-133,562,357.24	-75,636,001.07	-57,926,356.17	
筹资活动产生的现金流量净额	-195,686,091.26	-324,965,945.71	129,279,854.45	
现金及现金等价物净增加额	1,095,455,306.13	411,366,758.09	684,088,548.04	166.30

变动情况说明：

- 1、经营活动产生的现金流量净额增加系公司销售状况良好，相应房款回笼增加所致；
- 2、投资活动产生的现金流量净额为负数系公司投资设立新项目公司所致；
- 3、筹资活动产生的现金流量净额为负数系公司本年取得借款增加所致；
- 4、现金及现金等价物净额增加系公司销售状况良好，相应房款回笼增加所致。

二、报告期内公司经营情况分析

2009 年中国经济领先于世界经济止跌企稳，在国家鼓励居民消费及宽松货币政策的刺激下，给房地产公司带来良好的发展机遇。短短一年间，中国房地产市场由冷转暖再趋热，公司紧跟市场走势，把握销售机遇，严控产品质量，加强内部管控，推进重点项目，住房成交量保持在较高的水平，较好地完成了年初制订的工作目标。

（一）房地产项目有序运行

1、城市综合体项目。2009 年公司城市综合体的开发与销售能力得到提升，旗下中凯东方红街项目总占地面积 138 亩，其中北侧住宅地块面积约 7.2 万平方米，南侧商业地块面积约 1.98 万平方米，总建筑面积 34 万平方米，其中住宅建筑面积 26 万余方，商业建筑面积 8 万方。该项目一标段现已进入竣工验收阶段，二标段部分楼盘也于 2009 年底开始竣工验收；该项目 2009 年获得“中国城市综合体示范工程”、“新浪乐居年度最佳口碑楼盘奖”、“杭州十大最具影响力楼盘”和“中国地产金砖奖”等荣誉称号。南京嘉业国际城总建筑面积 25 万平方米，由四幢高层主体建筑组成，一幢商务办公楼，一幢公寓式酒店，两幢酒店式办公楼，裙楼为商场。该项目部分已进入竣工验收，同时完成了商场招商运营工作、行政公馆和高级会所的装修、布置及开放。苏州苏伦场商业体量约为 40 万平米，集 Shopping Mall、精品酒店、甲级写字楼、街坊式情景街区、国际公馆、地下商业新天地等多种业态。该项目现已完成原苏纶厂的织造车间改造，并成功引入家乐福苏州旗舰店，该卖场为长三角地区的最大门店。

2、中高端住宅项目。2009 年公司继续稳步实施中高端住宅项目开发，旗下嘉善嘉业阳光城项目二期五标商住楼的施工（合计建筑面积为 3.06 万方），分别于 9 月、12 月竣工及交付业主使用；三期二标共计 3.6 万方的工程建设目前已进入施工竣工验收阶段。全年完成销售面积 30746 平方米，共计 280 套，完成销售额 11010 万元，回笼资金 10313 万元。中凯余山蔓茶园别墅项目外立面正在装饰，内部精装修正在进行中。项目所有销售物料准备工作及推广方案已全部完成。2009 年该项目被评为“环保型人居工程”。杭州名城燕园项目至 2009 年年底，已经完成室内外装饰与室外管线施工，公共部位精装修到了收尾阶段，市政工程已开始施工，竣工验收正有序开展。除 12 月下旬开盘的 11 号楼外，其它楼宇已基本售罄。此外，南京嘉业阳光城、湖州嘉业太湖阳光假日、重庆中凯翠海朗园、登封中凯龙城、南昌中凯蓝域、杭州名城左邻右舍公寓、名城御水湾花园和东方天韵二期均实现不同程度的开发与销售，各项工作正在有序推进。

3、经济适用房项目。

2009 年公司的经济适用房项目开发进程得到进一步推进，旗下郑州中凯置业有限公司开发的广厦花园项目现已开工的 12 幢多层住宅均进入内外粉刷阶段。该项目已完成一期第一批业主的销售及交付工作，剩余未销售经济适用房正等待政府审核符合条件者的申请；二期正在顺利进行中。

主要项目开发情况如下（单位：平方米）

项目名称	位置	权益 (%)	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	09 年开工面积 (平方米)	09 年竣工面积 (平方米)
东方天韵	潍坊	79.00	209003.00	325267.00	30171.09	36075.55
左邻右舍	杭州	100.00	38,705.00	96,763.00	0.00	60,664.00
燕园	杭州	90.89	40781.00	105003.00	0.00	0.00
东方红街	杭州	90.00	91953.00	355585.00	0.00	170048.00
翠海朗园	重庆	100.00	219836.80	394292.00	0.00	92206.00



中凯龙城	登封	87.00	77160.00	158354.00	65438.00	0.00
中凯蓝域	南昌	64.00	84541.78	166911.00	68609.00	52866.00
中凯曼茶园	上海	100.00	174514.00	62685.00	0.00	0.00
广厦花园	登封	49.00	80713.00	103986.00	40003.00	22430.00
湖州嘉业太湖阳光假日	湖州	98.80	647336.57	308264.00	49851.00	21000.00
苏州苏纶场	苏州	61.10	135515.40	449401.00	34827.00	32376.00
嘉善嘉业阳光城	嘉善	48.30	200217.90	336184.70	0.00	30700.00
海安七星国际城	南通	32.00	106902.00	199339.00	31357.84	15400.00
南京嘉业国际城	南京	100.00	32250.70	244928.60	0.00	107500.00
苏州嘉业阳光假日	苏州	94.00	249617.00	461333.00	0.00	65400.00

（二）其他业务平稳发展

1、**酒店经营管理类。**旗下中凯豪生酒店 2009 年正式投入运营，酒店围绕“打造中心地区高端商务宾客专属的五星级酒店”为目标，以“更好的服务酒店住店宾客”为主导理念，全面完成各项目标任务。酒店荣获“中国酒店『金枕头』奖”、“2008-2009 中国（长三角）十大新城市地标商业地产”单项金奖。国际嘉业下属湖州雷迪森酒店是由雷迪森酒店管理集团经营管理的全资五星级酒店，2009 年度实现营业收入 3157.76 万元。

2、**贸易与实业类。**公司旗下名城集团下属浙江名城实业集团有限公司 2009 年实行现货销售与期货经营并举的策略，开拓了煤炭贸易等新业务，实现营业收入 109341.10 万元。国际嘉业下属浙江金凯物资贸易有限公司主要业务为向国际嘉业各项目以及公司外项目提供大宗材料、物资采购，2009 年实现营业收入 5996.52 万元。

3、**物业管理类。**国际嘉业下属浙江嘉信物业有限公司 2009 年由原有的两家物业公司——湖州嘉业物业公司和嘉兴嘉杭物业公司合并而成，取得了 2009 度中国地产物业百强的荣誉。

4、**科技开发。**中凯集团下属上海恺凯能源科技有限公司主要从事区域能源供应系统的投资、建造、运行管理和经营，公司自主集成开发了区域能源供应系统的关键技术，包括冰蓄冷区域供冷、大温差低温供冷、实时能源计量、动态运行、远程能源管理等，2009 年实现营业收入 1270.22 万元。

报告期内，公司经营团队在董事会的正确领导下，团结拼搏、凝心聚力、克难奋进、高效务实地开展了各项工作，通过抓好各个项目的销售、工程管理、结算等环节，实现销售收入 73.53 亿元，实现归属于公司股东的净利润 11.97 亿元，全面完成公司承诺的各项业绩指标。

三、未来发展展望

（一）2010 年发展展望

在经历 2009 年房地产市场的火热后，2009 年岁末和 2010 年年初，房地产政策陆续出台。国务院要求采取综合手段遏制部分城市房价过快上涨的势头，促进房地产市场的健康发展。其中包括“继续支持居民自住和改善型住房消费，抑制投资投机性购房”；“加大差别化信贷政策执行力度，切实防范各类住房按揭

贷款风险”。因此可见，差异化定向调控将成为今后房地产调控的主要手段。中央经济工作会议后，地产调控定调为平衡供给：一方面增加普通商品房供应，推进保障房建设；另一方面抑制楼市投机，遏制房价过快上涨。

公司管理层认为：尽管 2010 年房地产市场调整力度比较大，但宏观经济景气上升、居民收入增加、流动性充裕和消费结构升级等因素将使 2010 年房地产投资将继续保持平稳增长。一方面，国家宏观调控是为了促进房地产市场朝着更加平稳、健康的方向发展；另一方面，城市化建设进程的加快，居民收入的不断提高，可以预见房地产仍存在着长期稳定的市场需求，这对于房产企业的持续发展是有利的。

公司 2010 年的总体工作思路是：坚持不懈地为股东创造价值，为员工提供福祉，为社会承担责任，以增强企业持续发展能力为根本，以提升房地产项目开发与销售能力为主线，以推进企业基础管理和市值管理为核心，以强化嘉凯城品牌建设和提升企业社会形象为抓手，努力推进集团的转型、创新、和谐发展，努力打造一个具备核心竞争力和具有优质资产的房地产上市公司。

1、明确企业发展总战略，确立五年发展纲要。

(1) 经营管理战略。深耕长三角，辐射全中国，强化区域布局能力建设，通过收购、兼并和招拍挂等多种方式增加集团的土地储备。积极做好土地储备规划并严格执行，满足未来可持续发展的需要。不断加强企业对市场宏观政策和法规的研究分析，准确把握土地市场变化，增强市场和投资判断力，有效降低企业经营管理风险，提升企业整体竞争实力。

(2) 人力资源战略。大力实施人才发展战略，加强员工队伍建设，努力吸纳、培养及聚合一支善于学习、勇于创新、业务精良的人才队伍。重视企业人才管理，力求做到人尽其才、才尽其用。

(3) 财务融资战略。按照原定计划积极开展定向增发工作。积极开辟多渠道的间接融资，为企业发展提供资金保障。实施稳健经营策略，不断提高企业综合经济效益，保持良好的企业自我积累能力。合理使用商业银行及其他金融机构的信贷资金，切实为企业持续发展提供资金保障。

(4) 品牌发展战略。重视培育嘉凯城品牌，加快整合现有文化元素，进行全方位、多角度、多层次的宣传推广活动，树立良好的资本市场形象，努力获得广大投资者和消费者的认可和青睐。

2、充分发挥企业公民作用，积极承担社会责任

重视企业文化建设，发挥优秀企业公民的引领作用，积极投身和谐社会建设；重视房产开发的绿色、节能、环保，积极参与低碳经济建设，承担应有的社会责任；2009 年嘉凯城首度荣膺“中国优秀企业公民”称号，旗下中凯集团连续四年荣获该奖项，名城集团亦同时获得此项殊荣。公司将严格执行企业公民意识和行为标准，不断完善自我，继续做好资本市场的优秀企业公民；加强与“中国房地产业协会”和“中国消费者协会”的合作，推进“中国房地产业诚信建设金”和“中国房地产业诚信建设基金”的发展，促进房地产市场的诚信经营建设进程，树立嘉凯城集团的良好社会形象，营造良好的外部发展环境和优势。

3、强化主业地位，创新发展模式和盈利模式，进一步做大嘉凯城的资产价值和市值。

(1) 强化房地产主业地位，做深做透长三角，以现有项目开发为基础，逐步向沿海一、二线城市延伸，打造具有嘉凯城特色的城市综合体概念。积极定位有成长性的、城市化进程较快的区域，逐步向青岛、重庆和海南等区域推进项目开发进程，适时向沿海其他重要城市圈、经济圈延伸。二是调整产品结构，稳步涉及商业地产、酒店地产和旅游地产，形成具有自身产品特色的嘉凯城品牌。

(2) 重视房产项目建设，狠抓产品质量和工程进度，提升房产开发能力。合理制定各项目的销售价格和进度，通过强有力的营销手段扩大项目附加值，实现项目开发价值最大化，为企业可持续发展提供相应保障。严把质量关、严控工程周期，确保现有项目的开发进度和质量，不断提升项目产品品质。加大产



品营销力度，加速企业资金回笼，为集团公司持续发展提供充裕的资金。

(3) 加强存量资产和自有物业的经营管理，确保存量资产和经营业绩的稳步增长。分析现有自有物业的总量和盈利能力，对盈利能力较差的物业实施兼并、重组和转让等措施。加强自有物业的经营和管理，有效提高集团公司的资产存量。

4、强化管理机制，加强制度建设，促推企业稳定健康发展

进一步强化内控制度建设，提高自我监督水平，健全并完善各项规章制度，形成用制度规范行为，按制度办事，靠制度治企的长效机制。加强企业信息化建设，建立并完善企业信息制度，确保信息化建设所需的人、财、物资源，推进企业信息管理和信息工作的正常运行；大力培养信息化人才队伍，提高信息人员的业务技能和素质，加强信息交流和沟通，促进企业间信息化合作，规范信息应用，保证信息安全。

5、加强投资者关系管理，提高信息披露质量，树立良好的企业资本市场形象。

充分发挥信息披露平台的作用，进一步加强信息披露管理，树立嘉凯城在证券市场公开、透明、诚信的形象；帮助投资者从整体上把握和认识嘉凯城；建立有效的信息反馈机制，切实提高危机公关能力。完善投资者关系管理的长效机制建设。

2010 年是公司明确发展总战略，转变发展方式，提升发展质量的关键之年，公司将有效发挥企业的资源优势、品牌优势、管理优势和区位优势，加快推进企业的快速健康可持续发展。

(二) 2010年主要项目发展计划

至 2009 年末，公司已获取的规划项目共 18 个，建筑面积合计约 4035851.3 万平方米。

项目名称	位置	权益 (%)	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	2010 年计划开工面积 (平方米)	2010 年计划竣工面积 (平方米)
东方天韵	潍坊	79.00	209003.00	325267.00	40322.08	0.00
燕园	杭州	90.89	40781.00	105003.00	0.00	105003.00
湖左岸	杭州	100.00	29586.00	105862.00	105862.00	0.00
吉如项目	杭州	100.00	44764.00	154998.00	154998.00	0.00
东方红街	杭州	90.00	91953.00	355585.00	91116.00	94465.00
翠海朗园	重庆	100.00	219836.80	394292.00	107300.00	75706.00
中凯龙城	登封	87.00	77160.00	158354.00	92916.00	65438.00
中凯蓝域	南昌	64.00	84541.78	166911.00	0.00	68444.00
中凯曼茶园	上海	100.00	174514.00	62685.00	0.00	62685.00
广厦花园	登封	49.00	80713.00	103986.00	32242.00	40003.00
汇贤雅居	上海	49.00	33419.00	138000.00	138000.00	0.00
湖州嘉业太湖阳光假日	湖州	98.80	647336.57	308264.00	45035.00	45457.00
苏州苏纶场	苏州	61.10	135515.40	449401.00	177355.00	42999.00



嘉善嘉业阳光城	嘉善	48.30	200217.90	336184.70	119952.10	15349.46
无锡国际城	无锡	46.06	56779.00	360000.00	360000.00	0.00
海安七星国际城	南通	32.00	106902.00	199339.00	35805.00	19591.00
南京嘉业国际城	南京	100.00	32250.70	244928.60	0.00	31357.78
京都皇冠山庄	西安	65.00	250956.00	66791.00	10774.00	0.00

四、报告期公司投资情况

(一) 报告期内募集资金使用情况说明

根据本公司 2008 年第一次临时股东大会决议，经中国证监会证监许可[2008] 1425 号文核准，本公司向浙商集团及其一致行动人、杭钢集团非公开发行人民币普通股 1,171,350,000 股。浙商集团及其一致行动人、杭钢集团以其持有的国际嘉业 100%的股权、中凯集团 100%的股权、名城集团 100%的股权、潍坊国大 79%的股权、陕西雄狮 65%的股权认购上述股份。经中锋资产评估有限责任公司评估，上述股权的价值为 456,841.19 万元。

截至 2009 年 7 月 7 日，浙商集团及其一致行动人、杭钢集团将其持有的国际嘉业 100%的股权、中凯集团 100%的股权、名城集团 100%的股权、潍坊国大 79%的股权、陕西雄狮 65%的股权过户至本公司名下。2009 年 7 月 9 日，利安达出具利安达验字[2009]第 1027 号《验资报告》，对本次非公开发行股票新增注册资本及股本情况进行了审验。2009 年 7 月 14 日，本公司在证券登记结算公司办理完毕本次非公开发行股票的股权登记手续。

本次购买资产从 2007 年 9 月 30 日至 2008 年 12 月 31 日产生的净利润扣除评估增值影响因素后金额为 4,383,750.82 元，该超出部分已由新增股份认购方以分红的方式归还给原股东享有。自 2009 年 1 月 1 日起，五家房地产公司的损益全部归上市公司所有。

公司董事会认为，本次非公开发行 A 股股票所购买的资产已经办理完毕过户登记手续，并已完成新增股份登记，发行股份购买资产方案实施完毕。公司严格按照《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等的有关规定，对募集到位的资产做到了规范使用、如实披露和严格管理，目前所购入资产的效益良好。

(二) 报告期内非募股资金重大投资项目情况说明

1、2009 年 1 月，本公司子公司国际嘉业出资 9500 万元，对浙江湖州太湖阳光度假酒店有限公司增资，增资后该公司注册资本为 20000 万元，国际嘉业直接和间接持有其 94.5%的股权。

2、2009 年 4 月，本公司子公司国际嘉业出资 13000 万元与浙江东欣房地产开发有限公司合资设立苏州嘉和欣实业有限公司，国际嘉业持有其 65%的股权，该公司经营范围为房地产开发经营、自有房屋出租。

3、2009 年 5 月，本公司子公司中凯集团出资 37855.44 万元，收购上海源丰投资发展有限公司 49%的股权，该公司拥有位于上海市徐汇区 156 街坊 15/2 丘地块的开发权，土地面积共计 33419 平方米。

4、2009 年 6 月，本公司子公司国际嘉业出资 2100 万元收购上海悦昌置业有限公司 42%的股权，该公司经营范围为房地产开发经营，物业管理（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

5、2009 年 7 月，本公司子公司国际嘉业出资 1000 万元设立浙江嘉信物业服务有限公司，国际嘉业持有其 100%的股权，该公司经营范围为物业管理、家政服务。



6、2009 年 7 月，本公司子公司国际嘉业出资 500 万元设立南京嘉业商业管理有限公司，国际嘉业持其 100%的股权，该公司经营范围为商业运营管理、招商服务、企业管理咨询；设计、制作、代理、发布国内各类广告（凭许可证经营的除外）。

7、2009 年 9 月，本公司出资 14000 万元与青岛百通城市建设集团股份有限公司合资设立青岛嘉凯城房地产开发有限公司，本公司占其 70%的股权，该公司经营范围为一般经营项目：房地产开发，房屋租赁，建筑材料批发零售，钢材批发零售。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

8、2009 年 12 月，本公司子公司国际嘉业出资 650 万元与浙江东欣房地产开发有限公司合资成立苏州恒融商业经营管理有限公司，国际嘉业持有该公司 65%的股权，该公司经营范围为销售服装、百货、文具、家具、珠宝首饰、家用电器、数码产品、鞋帽、化妆品；物业管理；设计、制作、代理国内各类广告，利用自有 LED 显示屏发布户外广告；停车场服务；企业经营管理咨询、营销策划、投资顾问。

五、本报告期，利安达会计师事务所有限责任公司为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

六、报告期会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况

报告期内没有会计政策、会计估计变更的情形，也不存在会计差错更正的情况。

七、报告期内董事会日常工作情况

（一）报告期内董事会的会议情况及决议内容

报告期内，本公司共召开了 12 次董事会会议。

1、第三届董事会第三十五次会议于 2009 年 1 月 12 日召开，本次董事会决议公告刊登于 2009 年 1 月 13 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

2、第三届董事会第三十六次会议于 2009 年 4 月 24 日召开，本次董事会决议公告刊登于 2009 年 4 月 28 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

3、第三届董事会第三十七次会议于 2009 年 5 月 21 日召开，本次董事会决议公告刊登于 2009 年 5 月 22 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

4、第三届董事会第三十八次会议于 2009 年 5 月 28 日召开，本次董事会审议通过了关于增补胡廷华、龙翔为公司第三届董事会董事的议案，相关内容刊登于 2009 年 6 月 2 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

5、第三届董事会第三十九次会议于 2009 年 7 月 28 日召开，本次董事会决议公告刊登于 2009 年 7 月 29 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

6、第三届董事会第四十次会议于 2009 年 8 月 12 日召开，本次董事会审议了公司 2009 年半年度报告及摘要，相关内容刊登于 2009 年 8 月 13 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

7、第四届董事会第一次会议于 2009 年 8 月 13 日召开，本次董事会决议公告刊登于 2009 年 8 月 14 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

8、第四届董事会第二次会议于 2009 年 8 月 30 日召开，本次董事会决议公告刊登于 2009 年 9 月 3 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

9、第四届董事会第三次会议于 2009 年 10 月 19 日召开，本次董事会决议公告刊登于 2009 年 10 月 20 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。



10、第四届董事会第四次会议于 2009 年 11 月 4 日召开，本次董事会决议公告刊登于 2009 年 11 月 5 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

11、第四届董事会第五次会议于 2009 年 11 月 30 日召开，本次董事会审议通过了公司参与土地竞拍等相关议案。

12、第四届董事会第六次会议于 2009 年 12 月 24 日召开，本次董事会决议公告刊登于 2009 年 12 月 26 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

（二）报告期内董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会依照《公司法》、《公司章程》所赋予的职责及国家有关法律、法规的规定，本着对全体股东负责的宗旨，认真行使股东大会赋予的权限，贯彻落实股东大会各项决议。

2009 年，公司召开了 4 次临时股东大会、1 次年度股东大会，就公司董事会及监事会改选、2008 年度报告、改聘年报审计机构、修改《公司章程》及内控制度等多项议案进行了表决，并形成了决议。董事会还按照股东大会的要求，很好地完成了股东大会决议。

（三）董事会审计委员会履行职责情况

公司审计委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 2 名，该委员会主任委员由具有专业会计资格的独立董事张旭良先生担任。

根据证监会、深交所有关规定及公司《董事会审计委员会实施细则》，公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

1、认真审阅了公司 2009 年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的利安达会计师事务所有限责任公司注册会计师协商确定了公司 2009 年度财务报告审计工作的时间安排；

2、在年审注册会计师进场前，董事会审计委员会认真审阅了公司初步编制的财务会计报表，并出具了书面审议意见；

3、公司年审注册会计师进场后，董事会审计委员会与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题以及审计报告提交的时间进行了沟通和交流；

4、公司年审注册会计师出具初步审议意见后，董事会审计委员会再一次审阅了公司 2009 年度财务会计报表，并形成书面审核意见；

5、利安达会计师事务所有限责任公司出具 2009 年度审计报告后，董事会审计委员会召开会议，对利安达会计师事务所有限责任公司所从事的 2009 年度公司审计工作进行了总结，并就公司年度财务会计报表进行表决并形成决议。

（四）董事会提名、薪酬与考核委员会履行职责情况

公司董事会下设的提名、薪酬与考核委员会由 3 名董事组成，其中包括 2 名独立董事，独立董事黄廉熙女士任该委员会主任委员。2009 年度，公司董事会提名、薪酬与考核委员会按照《公司章程》、《董事会议事规则》、《提名、薪酬与考核委员会议事规则》履行职责，对公司董事、监事和高级管理人员薪酬进行了审核，一致认为：

公司在 2009 年年度报告中披露的董事、监事和高管人员所得薪酬，均是依据公司第四届董事会第三次会议审议通过的《关于公司董事长薪酬和董事津贴的议案》、《关于公司监事会主席薪酬和监事津贴的议



案》及《公司高级管理人员薪酬实施细则》为依据确定的，符合公司薪酬方案和绩效考核办法的规定，没有违反公司薪酬管理制度及与公司薪酬管理制度不一致的情形发生。

目前公司尚未建立股权激励机制，2010 年，公司将不断完善内部激励与约束机制，逐渐建立起短期激励与长期激励相结合的激励体系，推动管理层与公司、股东利益的紧密结合。

八、2009 年度利润分配预案或资本公积金转增股本预案

经利安达会计师事务所有限责任公司审计，本公司 2009 年度归属于股东的净利润为 1,196,884,489.49 元，2009 年 12 月 31 日母公司可供股东分配的利润为 465,141,611.56 元。

本公司 2009 年度分红派息方案为：每 10 股送 2.5 股派现金 0.5 元（含税），合计分配利润 433,005,960.00 元。

公司独立董事意见：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》及公司《章程》的有关规定，我们作为公司的独立董事，现就公司 2009 年度利润分配预案发表独立意见如下：

公司 2009 年度利润分配预案为：根据经利安达会计师事务所有限责任公司审计的财务报告，公司 2009 年度归属于母公司所有者的净利润为 1,196,884,489.49 元；截至 2009 年 12 月 31 日，公司未分配利润为 2,303,637,449.00 元，母公司可供股东分配的利润为 465,141,611.56 元。

为了保证公司长远发展的需要，给广大股东创造持续稳定的收益，根据《公司章程》，董事会拟对上述利润作如下分配：以 2009 年 12 月 31 日公司总股本 1,443,353,200 股为基数，按每 10 股送 2.5 股派发现金红利 0.50 元（含税），合计分配利润 433,005,960.00 元，其余未分配利润用于公司经营发展。

全体独立董事认为：该利润分配预案符合公司当前的实际情况，有利于公司的持续稳定健康发展，同意公司董事会的利润分配预案，并请董事会将上述预案提请股东大会审议。

公司前三年现金分红情况：

单位：(人民币)元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2008 年	0.00	590,608,867.10	0.00%	1,139,739,800.66
2007 年	0.00	233,409,681.91	0.00%	571,485,033.22
2006 年	0.00	213,531,910.92	0.00%	395,631,568.44
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				0.00%

根据财政部相关规定，公司财务报告采取反向购买的会计处理方法，以上数据为公司模拟计算的以前年度财务数据。

九、其他事项

（一）本报告期内本公司选定的信息披露指定报刊为《中国证券报》、《证券时报》，信息披露网站为 www.cninfo.com.cn。

（二）利安达会计师事务所有限责任公司对控股股东及其关联方占用资金情况专项说明（详见利安达专字[2010]第 1159 号）

（三）独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明及独立意见

根据中国证监会证监发[2003]56 号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、证监发[2005]120 号《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的规定，我们作为嘉凯城集团股份有限公司的独立董事，本着实事求是的原则，对公司的关联方占用资金和对外担保情况进行了认真了解和核查，现对相关情况说明如下：

一、报告期内不存在控股股东及其它关联方非经营性占用公司资金情况。

二、报告期内公司对外担保情况如下：

截至 2009 年 12 月 31 日，公司不存在除子公司外的对外担保，对子公司担保余额 96240.73 万元，占公司报告期末未经审计净资产的 32.41%。

公司在 2009 年度报告中就对外担保事项进行了充分的信息披露，2009 年新增加的 11728.75 万元对子公司的担保为公司重大资产重组完成前所形成。公司目前已按照《上市规则》、《公司章程》的有关规定，向注册会计师如实提供了公司全部对外担保事项。

三、独立意见

我们认为：公司能够认真贯彻执行证监发[2003]56 号、证监发[2005]120 号文件等规定，2009 年没有发生文件规定的违规对外担保情况；公司与关联方的累计和当期资金往来属正常的经营性资金往来，公司控股股东及其他关联方不存在违规占用公司资金的情况。

独立董事：黄廉熙、张旭良、岳意定

二〇一〇年二月八日

第九节 监事会报告

2009 年，公司监事会坚持诚实信用、勤勉尽责的职业操守，严格规范自身行为，根据《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》等法律法规的要求和《公司章程》赋予的职责，紧密围绕股东大会通过的各项决议，认真开展监督工作，忠实地履行了各项职责。

一、报告期内监事会会议情况

2009 年，公司监事会共召开了 6 次会议。

1、公司第三届监事会第十六次会议于 2009 年 4 月 24 日在长沙市劳动中路 65 号亚华控股大厦七楼会议室召开，相关内容刊登在 2009 年 4 月 28 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

2、公司第三届监事会第十七次会议于 2009 年 4 月 29 日在长沙市劳动中路 65 号亚华控股大厦七楼会议室召开，会议审议通过了《公司 2009 年第一季度报告及摘要》。

3、公司第三届监事会第十八次会议于 2009 年 7 月 28 日在长沙市劳动中路 65 号亚华控股大厦七楼会议室召开，相关内容刊登在 2009 年 7 月 29 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

4、公司第三届监事会第十九次会议于 2009 年 8 月 12 日在长沙市劳动中路 65 号亚华控股大厦七楼会议室召开，全体监事共 3 人出席了会议，会议审议通过了《公司 2009 年半年度报告及摘要》。

5、公司第四届监事会第一会议于 2009 年 8 月 13 日在长沙市解放东路 300 号华天大酒店芙蓉厅召开，相关内容刊登在 2009 年 8 月 14 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

6、公司第四届监事会第二会议于 2009 年 10 月 19 日在深圳市华强北路 4002 号圣廷苑酒店仲夏厅召开，相关内容刊登在 2009 年 10 月 20 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

二、监事会独立意见

（一）公司依法运作情况

本报告期内，公司现任监事依法列席了公司 2009 年度第三次、第四次临时股东大会和第四届董事会第一次至第六次董事会会议，并对以上会议的召开程序、会议召集、决议事项和表决情况等实施了监督；对股东大会决议的执行情况，公司高管人员执行职务情况及公司管理制度等进行了监督。监事会认为：公司能够认真遵守《公司法》、《公司章程》和国家的相关法律及规定，公司的经营决策程序合法，内控制度得到了进一步完善；公司董事会及经营班子较好地执行了股东大会有关决议，并能在股东大会的授权范围内有效地开展工作，执行程序 and 决策表决方式均符合《公司章程》的规定；公司董事会成员和高级管理人员在履行职务时能认真、勤勉地行使公司所赋予的权力，未发现存在有违反法律、法规及公司章程或损害公司利益及股东利益的行为。

（二）检查公司财务情况

公司监事会对公司的财务制度和财务状况进行了认真的检查，认为公司根据会计准则和会计制度及相关要求，建立了适合本公司的财务管理制度，认为公司 2009 年度财务报告真实地反映公司的财务状况和经营成果。利安达会计师事务所有限责任公司为公司出具的标准无保留意见的审计报告客观、真实。

（三）公司募集资金使用情况

报告期内，公司向浙商集团及其一致行动人和杭钢集团发行 117135 万股股份，用于购买其持有的国际嘉业 100%的股权、中凯集团 100%的股权、名城集团 100%的股权、潍坊国大 79%的股权、陕西雄狮 65%的股权。至报告期末，上述股权已过户至本公司名下，本次非公开发行股票的股权登记手续已办理完成。

（四）公司收购、出售资产情况

监事会认为报告期内公司收购、出售资产交易价格合理，没有发现内幕交易，没有发现损害股东利益或造成公司资产流失的行为。

（五）公司关联交易情况

报告期内公司未发生重大关联交易事项，日常关联交易按照相关规定履行了必要的审批程序，交易定价参照市场价格，由双方签订协议，合同予以规范，双方按协议履行其权利、义务，未发现损害上市公司和广大投资者及中小股东利益的行为。

（六）对公司内部控制自我评价的意见

公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，保护公司资产的安全和完整；公司内部控制组织机构完整，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效；2009 年，未发现违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。

监事会认为，公司内部控制自我评价全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

第十节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项。

沈阳黎东幕墙装饰有限公司（以下简称：“沈阳黎东公司”）因建设工程施工合同纠纷于2008年7月15日起诉国际嘉业子公司南京嘉业房地产开发有限公司（以下简称“南京嘉业公司”），沈阳黎东公司诉讼请求南京嘉业公司返还拖欠的装饰工程款及同期利息1317.04万元。

经江苏天华工程项目管理咨询有限公司鉴定并作出苏天工咨二（2009）143号鉴定报告，鉴定工程总造价为1725.19万元（扣除甲供材190.05万元），其中双方确认的无争议部分造价为1108.59万元，有争议部分造价为344.89万元。南京嘉业公司已支付1108.59万元（不含甲供材），另根据合同约定，工程审计结束后，本公司应支付至总造价的95%，工程竣工后一年支付一半保修金。

2009年12月21日，南京市中级人民法院对此案进行了开庭审理，原告当庭变更诉讼请求为：1、请求支付工程款及损失572.89万元，2、支付利息46.28万元，3、承担本案诉讼费。目前我公司应支付的工程价款数额尚待法院判决确定。公司帐户共300万元现金及阳光城云景苑住宅2-301（98.07平米）处于冻结状态。

二、证券投资及持有其他公司股权情况

（一）报告期内无证券投资及持有其他上市公司股权的情况

（二）报告期内持有非上市公司金融企业股权情况

单位：人民币元

所持对象名称	初始投资金额	持有数量	占该公司 股权比例	期末账面值	报告期损益	股份来源
杭州银行	5,000,000.00	5,000,000	0.40%	5,000,000.00	1,250,000.00	购买
浙商财产保险股份有限公司	55,000,000.00	55,000,000	5.50%	55,000,000.00		购买
合计	60,000,000.00	60,000,000	-	5,000,000.00	1,250,000.00	-

三、报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项。

（一）出售资产事项

1、根据本公司与中信卓涛签署的《乳业及实业资产购买协议》，本公司将乳业资产和除生物制药以外的其他实业资产出售给中信卓涛，根据中介机构的评估结果，上述资产交易价格为 57,419.60 万元。至 2009 年 12 月 31 日，双方已按照协议约定，完成了相关资产的交割工作，所涉及的资产产权已全部过户，所涉及的债权债务已全部转移。

2、根据本公司与农业集团签署的《关于湖南亚华控股集团股份有限公司生物制药资产的出售协议》，本公司将生物制药资产出售给农业集团。根据中介机构的评估结果，上述资产交易价格为 16,259.55 万元。



至 2009 年 12 月 31 日，双方已按照协议约定，完成了相关资产的交割工作，所涉及的资产产权已全部过户，所涉及的债权债务已全部转移。

（二）股权收购事项

1、2009 年 5 月，本公司子公司中凯集团出资 37855.44 万元，收购上海源丰投资发展有限公司 49% 的股权，该公司拥有位于上海市徐汇区 156 街坊 15/2 丘地块的开发权，土地面积共计 33419 平方米。

2、2009 年 6 月，本公司子公司国际嘉业出资 2100 万元收购上海悦昌置业有限公司 42% 的股权，该公司经营范围为房地产开发经营，物业管理（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

三、重大关联交易事项

（一）与日常相关的关联交易

报告期内，公司委托浙商集团关联方华商控股有限公司（以下简称“华商控股”）购买商品 3657.78 万元。华商控股已经连续多年为中凯集团采购建筑门窗等材料，交易定价参照市场价格，由双方签订协议进行约定，双方均能按协议履行其权利、义务，不存在损害上市公司和及中小股东利益的行为。

除此以外，没有发生其他与日常相关的关联交易事项。

（二）关联债权债务往来

1、2009 年度浙江糖烟公司累计向子公司中凯集团提供资金 3,000 万元，截止 2009 年 12 月 31 日已全部归还，共承担期间利息 450,000.00 元。

2、2009 年度浙商集团关联方浙江商裕控股集团投资有限公司向浙江中江房地产开发有限公司提供资金 500 万元，截止 2009 年 12 月 31 日已全部归还，共承担期间利息 107,066.67 元。

3、2009 年度浙江华商控股有限公司向中凯集团提供资金 500 万元，截止 2009 年 12 月 31 日全部归还，共承担期间利息 218,611.11 元。

4、2009 年 1-9 月天地实业累计向子公司中凯集团提供资金 10,000 万元，截止 2009 年 12 月 31 日已全部归还，共承担期间利息 419,980.00 元。

5、2009 年度浙商集团向子公司中凯集团提供资金 6,400 万元，截止 2009 年 12 月 31 日已全部归还，共承担期间利息 448,200.00 元。

6、2009 年度浙商集团向杭州中江置业有限公司提供资金 26,500 万元，已偿还 2,000 万元。截止 2009 年 12 月 31 日尚余 24,500 万元未归还，共承担期间利息 16,987,500.00 元。

7、2009 年度浙商集团向浙江中江房地产开发有限公司提供资金 3,500 万元，截止 2009 年 12 月 31 日已归还，共承担期间利息 1,039,500.00 元。

8、2009 年度浙商集团关联方浙江时代大厦有限公司累计向子公司中凯集团提供资金 15,500 万元，截止 2009 年 12 月 31 日尚余 10,000 万元未归还，共承担期间利息 8,916,049.63 元。

9、2009 年度子公司国际嘉业占用浙商集团关联方时代大厦有限公司资金 2.2 亿元，截止 2009 年 12 月 31 日均未归还，共承担期间利息 16,306,849.32 元。

10、2009 年度子公司国际嘉业占用杭钢集团资金 47,005.64 万元，截止 2009 年 12 月 31 日尚余 49,693.04 万元未归还，共承担期间利息 26,387,056.34 元。

11、2009 年度公司国际嘉业占用国大集团资金 8,935.13 万元，截止 2009 年 12 月 31 日尚余 7,725 万



元未归还，共承担期间利息 5,113,999.63 元。

12、2009 年度子公司潍坊国大占用国大集团资金 6,115 万元，截止 2009 年 12 月 31 日尚有 6,236.58 万元未归还，共承担期间利息 3,290,709.33 元。

13、2009 年度子公司陕西雄狮占用国大集团资金 6,715 万元，截止 2009 年 12 月 31 日尚有 6,900.12 万元未归还，共承担期间利息 3,630,033.36 元。

14、2009 年度名城集团向浙商集团关联方浙江商裕控股集团有限公司提供资金 4,100 万元，截止 2009 年 12 月 31 日已收回该借款，共取得期间利息 468,889.00 元。

15、2009 年度名城集团向浙商集团关联方浙江百诚集团股份有限公司提供资金 3,000 万元，截止 2009 年 12 月 31 日已收回该借款，共取得期间利息 231,111.00 元。

16、2009 年度名城集团向浙江食品公司提供资金 700 万元，截止 2009 年 12 月 31 日已收回该借款，共取得期间利息 40,222.00 元。

四、重大合同及履行情况：

(一) 对外担保事项：

单位：(人民币) 万元

报告期内没有对外担保的情形（不包括对子公司的担保）	
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	17728.75
报告期末对子公司担保余额合计（B）	96240.73
公司担保总额（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	96240.73
担保总额占公司净资产的比例	32.41%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0.00
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）	0.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	0.00
上述三项担保金额合计（C+D+E）	96240.73
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	至报告期末，公司没有对外担保的情形，为全资或控股子公司担保合计为 96240.73 万元，不会对公司造成风险。

(二) 报告期内没有发生重大委托他人进行现金资产管理的事项。

(三) 报告期内，公司发生的其他重大合同。

2009 年 5 月中凯集团与上海丰业房地产开发经营有限公司以下简称“上海丰业”) 上海交大南洋房地产(集团)有限公司(以下简称“交大南洋”) 上海交大联合科技有限公司(以下简称“交大联合”) 于上海签订了《汇贤雅居项目股权转让及合作协议》，拟受让上海丰业、交大南洋和交大联合合计持有的上海源丰投资发展有限公司(以下简称源丰投资) 100% 的股权。现上海丰业持有的源丰投资 49% 的股权已转



让至中凯集团名下。

同时，中凯集团与上海上实（集团）有限公司（以下简称“上海上实”）、上海丰业、交大南洋、交大联合、源丰投资、上海交大产业投资管理（集团）有限公司签订《协议书》，就上海上实与源丰投资于 2006 年 11 月 16 日签署的《“汇贤雅居”项目二期合作协议书》及其补充协议（以下合称“上实合作协议”）的解除事宜作出约定，若上海上实解除《协议书》，中凯集团作为继受股东，承接转让方在上实合作协议下所承担的责任和义务，至 2009 年 12 月 31 日，源丰投资为此已支付款项 4.5 亿元，协议相关各方均在按协议约定履行过程中，尚无违约情形发生。

五、公司或持股 5%以上股东承诺事项及履行情况

1、关于盈利预测的承诺

本次交易中，浙商集团及其一致行动人和杭钢集团对重组完成后的上市公司及其流通股股东提出了切实有效的利益补偿方案，以此确保上市公司及流通股股东的利益，具体情况如下：

浙商集团及其一致行动人和杭钢集团承诺：根据利安达事务所为本次重组出具的《盈利预测审核报告》，重组完成后，注入的房地产业务资产 2008 年实现的净利润不低于 6.45 亿元、2009 年实现的净利润不低于 12.91 亿元，且本公司 2009 年扣除评估增值因素后实现归属母公司的净利润不低于 4.7 亿元，若低于该承诺的收益水平，浙商集团及其一致行动人和杭钢集团将向流通股股东每 10 股追加送股 1.5 股，以此切实保障中小股东的合法权益。

承诺履行情况：根据利安达出具的审计报告，2008 年拟注入公司的房地产资产实现的净利润合计为 6.49 亿元，未触发履约条件；

2009 年，注入本公司的 5 家房地产公司实现的净利润合计为 13.66 亿元，公司 2009 年扣除评估增值因素后实现归属母公司的净利润为 5.05 亿元，扣除母公司亏损 2568.61 万元及青岛嘉凯城归属于母公司的亏损 13.73 万元后归属母公司的净利润为 4.79 亿元，未触发追送对价的条件。

浙商集团及其一致行动人和杭钢集团与本公司签订了《关于〈向特定对象发行股份购买资产协议〉的补充协议》，协议约定：根据证监会颁布实施的《重大资产重组管理办法》，本次用于认购本公司非公开发行股份的房地产业务资产中采用假设开发法进行评估作价的房地产资产，重组完成后三年内在开发完成，且达到项目决算条件时实际盈利数总额小于《资产评估报告》中相应的利润预测数总额的，由浙商集团及其一致行动人和杭钢集团以现金或双方认可的其他形式向本公司进行等额补偿。

承诺履行情况：于 2009 年度注入到本公司的房地产项目，采取假设开发法为作价依据进行评估的资产共有四个项目，分别是：上海中凯置业有限公司的“蔓茶园”项目、郑州中凯置业有限公司的“中凯华府”项目、南京嘉业房地产开发有限公司的“嘉业国际城”项目、潍坊国大房地产开发有限公司的“东方天韵”一期工程项目。采用假设开发法进行评估的资产的账面价值 101,462.68 万元，评估值为 186,713.72 万元，评估增值 85,251.04 万元。依据假设开发法评估时，测算这些项目的收入为预计为 550,468.17 万元，预计这些项目的净利润为 124,601.29 万元。目前，这些项目已实现收入为 206,279.57 万元，净利润 56,265.17 万元，尚有 127,958.84 平方及 938 个车位未售，在房地产市场不发生重大变化的情况下，预计可实现收入 526,485.04 万元，净利润 154,920.41 万元。未出现违反承诺的情形。

2、关于避免同业竞争的承诺

为避免本次股权收购及重大资产重组完成后，浙商集团及其关联方与本公司之间出现同业竞争之情形，保证双方的合法权益及本公司全体股东，特别是中小股东的合法权益，作为本公司的第一大股东，浙商集团承诺：

（1）浙商集团将不从事与本公司相同或者相类似的生产、经营业务，以避免对本公司的生产经营构

成新的、可能的直接或间接的业务竞争。

(2) 浙商集团保证将促使其下属、控股或其他具有实际控制权的企业不直接或者间接从事、参与或进行与本公司的生产、经营相竞争的任何活动。

承诺履行情况：截止本报告期末，浙商集团仍在严格履行上述承诺事项。

3、关于规范和减少关联交易的承诺

为了避免或减少将来可能产生的关联交易，浙商集团已做出如下承诺：浙商集团作为本公司的控股股东，将尽量减少并规范与本公司之间的关联交易。如果有不可避免的关联交易发生，将履行合法程序，并及时进行信息披露，保证不通过关联交易损害本公司及其他股东的合法权益。

此外，在拟定的上市公司章程草案中确定的关联股东回避表决制度以及浙商集团出具的规范关联交易承诺，为本次资产购买后本公司可能发生的关联交易的公平性、公允性和合理性提供了保障。

承诺履行情况：截止本报告期末，浙商集团仍在严格履行上述承诺事项。

4、关于维护上市公司独立性的承诺

根据浙商集团出具的承诺函，作为本公司的控股股东，浙商集团在本次交易完成后，将保证与本公司做到人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。具体承诺如下：

(1) 保证本公司资产独立完整

保证本公司具有独立完整的资产、住所并独立于浙商集团。

保证浙商集团不发生占用资金、资产等不规范情形。

(2) 保证本公司的财务独立

保证本公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。

保证本公司独立在银行开户，不与浙商集团及其关联企业共用一个银行账户。

保证本公司依法独立纳税。

保证本公司能够独立做出财务决策，不干预本公司的资金使用。

保证本公司的财务人员不在浙商集团及其他控股子公司双重任职。

(3) 保证本公司机构独立

保证本公司依法建立和完善法人治理结构，保证本公司拥有独立、完整的组织机构，与浙商集团的机构完全分开。

(4) 保证本公司业务独立

保证本公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，并具有面向市场自主经营的能力。

(5) 保证本公司人员相对独立

采取有效措施，保证本公司的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在本公司工作、并在本公司领取薪酬。

保证本公司在劳动、人事管理上与浙商集团完全独立。

承诺履行情况：截止本报告期末，浙商集团仍在严格履行上述承诺事项。

5、关于锁定期的承诺

本次非公开发行股票的锁定期按照中国证监会的有关规定：浙商集团及其一致行动人承诺本次所获得的股份在发行结束之日起三年内不转让，杭钢集团承诺本次所获得的股份在发行结束之日起一年内不转让。

承诺履行情况：截止本报告期末，浙商集团及其一致行动人和杭钢集团仍在严格履行上述承诺事项。

六、接待调研及采访等相关情况



报告期内，公司按照《上市公司公平信息披露指引》的要求，在接待调研及采访时，公司及相关信息披露义务人严格遵循公平信息披露的原则，未有实行差别对待政策，未有有选择地、私下地提前向特定对象披露、透露或泄露非公开信息的情形。

报告期内公司接待调研、沟通基本情况表：

时间	地点	方式	接待对象	讨论内容及提供资料
2009年04月08日	长沙	投资者见面会	公司投资者	重组及股改的后续工作安排及实施时间、上市公司发展前景等
2009年10月22日	杭州	实地调研	东吴基金、汇添富基金、泰信基金、信诚基金、国泰基金、上投摩根、中银国际、华宝兴业	主要内容：公司日常经营情况、公司发展战略等； 提供资料：公司定期报告、公告等公开披露的信息。
2009年11月26日	上海	实地调研	国泰君安、中信证券、华宝兴业、上投摩根	主要内容：公司日常经营情况、公司发展战略等； 提供资料：公司定期报告、公告等公开披露的信息。

七、本报告期公司改聘利安达会计师事务所有限责任公司为财务报告审计机构，为本年审计报告签字的会计师为姜波、汪应华。报告期内公司支付该所2009年年报审计费用125万元。

八、报告期内公司、公司董事会及董事没有受中国证监会立案稽查、行政处罚、通报批评、其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

九、其他重大事项

1、2009年1月19日，本公司收到登记结算公司的《证券过户登记确认书》，农业集团转让给浙商集团的2000万股股份、转让给国大集团的1696万股股份以及南山牧场转让给浙江中信和创的3000万股股份的过户手续已全部办理完毕。

2、2009年4月30日，公司股权分置改革实施完成。

3、2009年6月29日，中信卓涛根据重组框架协议将7872万美元收购资金支付到我公司结汇账户，并根据与债权银行达成的协议开展债务清偿和平移工作。

4、2009年7月初，浙商集团及其一致行动人和杭钢集团根据框架协议、重组方案和中国证监会的批复，将国际嘉业100%的股权、中凯集团100%、名城集团100%的股权、陕西雄狮65%的股权、潍坊国大79%的股权过户给本公司。2009年7月14日公司收到中国证券登记结算公司深圳分公司出具的《股份登记确认书》，本次对浙商集团及其一致行动人和杭钢集团发行的1,171,350,000股股份已经完成相关证券登记手续。

5、2009年9月30日，公司重大资产重组实施完成。

6、2009年10月19日，公司股票撤销退市风险警示，公司名称变更为“嘉凯城集团股份有限公司”，证券简称变更为“嘉凯城”，公司所属行业变更为“房地产开发与经营业”。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

审 计 报 告

利安达审字【2010】第 1083 号

嘉凯城集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的嘉凯城集团股份有限公司（以下简称嘉凯城公司）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2009 年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是嘉凯城公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，嘉凯城公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了嘉凯城公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

利安达会计师事务所
有限责任公司

中国注册会计师：姜 波

中国注册会计师：汪应华

中国·北京

二〇一〇年二月八日



二、 财务报表

资产负债表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

2009 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	2,513,527,555.12	43,320,982.75	1,411,164,812.84	11,487,013.73
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	2,387,986.00		17,939,077.89	10,000.00
应收票据	26,372,300.00		6,490,802.43	
应收账款	202,620,947.16		92,543,115.56	153,543,270.46
预付款项	1,477,463,620.80	100,103,800.00	1,152,627,890.24	19,112,447.80
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				4,200.00
应收股利		799,800,000.00		
其他应收款	1,729,364,847.72	83,510,135.73	1,039,851,615.49	192,281,286.19
买入返售金融资产				
存货	6,784,883,591.47		6,547,790,059.96	9,460,579.33
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	12,736,620,848.27	1,026,734,918.48	10,268,407,374.41	385,898,797.51
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款	6,736,620.00			
长期股权投资	676,857,880.45	4,655,095,917.78	212,298,510.28	524,060,352.29
投资性房地产	154,763,507.79		143,817,847.14	3,418,092.43
固定资产	788,223,038.91	2,279,455.18	763,761,431.82	81,006,877.44
在建工程	28,656,986.13		20,090,477.67	2,135,584.50
工程物资				
固定资产清理	2,582.65			
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	93,363,182.72		95,857,920.02	1,275,374.94
开发支出				
商誉	114,897,749.06		116,246,905.81	
长期待摊费用	7,662,048.44		2,821,785.92	636,226.00
递延所得税资产	26,984,269.30		74,580,627.69	
其他非流动资产				4,036,000.00
非流动资产合计	1,898,147,865.45	4,657,375,372.96	1,429,475,506.35	616,568,507.60
资产总计	14,634,768,713.72	5,684,110,291.44	11,697,882,880.76	1,002,467,305.11
流动负债：				
短期借款	159,000,000.00		138,850,000.00	325,695,860.17
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				



拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据	495,000,000.00		645,541,726.00	
应付账款	642,496,721.27	2,365,650.00	509,996,275.51	36,424,232.02
预收款项	3,482,549,719.18		2,385,102,782.41	48,100,717.19
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	17,407,565.66	1,709,645.50	13,222,438.80	2,971,875.91
应交税费	519,020,991.45	730,102.03	108,571,139.63	3,979,537.07
应付利息	566,323.70		1,834,439.78	36,291,915.22
应付股利	19,959,955.71		57,000,000.00	200.00
其他应付款	2,670,501,784.54	253,324,687.36	2,716,074,598.49	504,972,382.58
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	618,317,180.85		288,256,500.00	
其他流动负债				
流动负债合计	8,624,820,242.36	258,130,084.89	6,864,449,900.62	958,436,720.16
非流动负债：				
长期借款	2,405,830,119.20		2,795,400,000.00	
应付债券				
长期应付款	3,454,433.52	3,454,433.52	33,782,165.20	3,699,757.89
专项应付款	642,219.17		612,219.17	
预计负债	30,101,114.40		31,548,307.90	48,594,500.00
递延所得税负债	22,823,373.42		1,062,248.39	
其他非流动负债				
非流动负债合计	2,462,851,259.71	3,454,433.52	2,862,404,940.66	52,294,257.89
负债合计	11,087,671,502.07	261,584,518.41	9,726,854,841.28	1,010,730,978.05
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,443,353,200.00	1,443,353,200.00	272,003,200.00	272,003,200.00
资本公积	-919,026,945.96	3,446,762,344.57	119,153,608.59	49,700,444.57
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	141,790,181.35	67,268,616.90	112,712,507.39	15,586,215.61
一般风险准备				
未分配利润	2,303,637,449.00	465,141,611.56	1,139,739,800.66	-345,553,533.12
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	2,969,753,884.39	5,422,525,773.03	1,643,609,116.64	-8,263,672.94
少数股东权益	577,343,327.26		327,418,922.84	
所有者权益合计	3,547,097,211.65	5,422,525,773.03	1,971,028,039.48	-8,263,672.94
负债和所有者权益总计	14,634,768,713.72	5,684,110,291.44	11,697,882,880.76	1,002,467,305.11



利润表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	7,353,314,307.44	0.00	4,517,956,627.61	352,044,477.85
其中：营业收入	7,353,314,307.44	0.00	4,517,956,627.61	352,044,477.85
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	5,491,325,406.39	96,848,737.35	3,877,010,464.22	204,350,221.40
其中：营业成本	4,407,014,735.22		3,288,763,262.47	177,930,713.50
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	573,733,861.96	20,439.34	223,329,509.96	2,977,474.38
销售费用	158,785,376.51	650,000.00	131,082,803.64	99,816,071.51
管理费用	316,472,132.62	50,261,100.58	217,564,836.35	41,285,796.05
财务费用	4,608,974.68	45,917,197.43	8,514,136.94	52,423,530.81
资产减值损失	30,710,325.40		7,755,914.86	-170,083,364.85
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7,788,127.40		-20,552,504.36	-36,931.00
投资收益（损失以“-”号填列）	22,137,391.40	799,800,000.00	280,157,309.14	-5,126,708.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,845,894.70		682,308.21	
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,891,914,419.85	702,951,262.65	900,550,968.17	142,530,616.74
加：营业外收入	7,565,122.62	176,164,722.86	16,205,121.77	12,634,119.79
减：营业外支出	17,212,027.71	16,738,439.54	29,120,156.58	18,660,799.39
其中：非流动资产处置损失	25,829.62		90,279.40	1,778,748.75
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,882,267,514.76	862,377,545.97	887,635,933.36	136,503,937.14
减：所得税费用	542,104,185.98		238,279,832.63	3,710,041.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,340,163,328.78	862,377,545.97	649,356,100.73	132,793,895.90
归属于母公司所有者的净利润	1,196,884,489.49	862,377,545.97	590,608,867.10	132,793,895.90
少数股东损益	143,278,839.29		58,747,233.63	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.83		0.50	
（二）稀释每股收益	0.83		0.50	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	1,340,163,328.78	862,377,545.97	649,356,100.73	132,793,895.90
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,196,884,489.49	862,377,545.97	590,608,867.10	132,793,895.90
归属于少数股东的综合收益总额	143,278,839.29		58,747,233.63	



现金流量表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	8,506,978,729.19		4,757,958,603.67	330,468,842.26
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	6,289,544.15		2,329,386.48	
收到其他与经营活动有关的现金	543,812,043.16	4,608,286.32	913,384,176.66	348,643.23
经营活动现金流入小计	9,057,080,316.50	4,608,286.32	5,673,672,166.81	330,817,485.49
购买商品、接受劳务支付的现金	4,866,179,987.73		3,343,400,950.33	194,313,888.16
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	173,204,387.44	14,557,076.61	131,807,945.18	14,028,624.37
支付的各项税费	717,358,890.46	1,326,312.95	406,484,119.71	36,546,340.07
支付其他与经营活动有关的现金	1,875,621,639.33	53,827,394.01	979,944,807.34	123,407,482.77
经营活动现金流出小计	7,632,364,904.96	69,710,783.57	4,861,637,822.56	368,296,335.37
经营活动产生的现金流量净额	1,424,715,411.54	-65,102,497.25	812,034,344.25	-37,478,849.88
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	27,343,190.72		49,807,183.60	1.00



取得投资收益收到的现金	34,174,715.33		-2,528,111.30	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,263,295.66		59,231,749.00	448,421.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金		737,298,334.78		
投资活动现金流入小计	63,781,201.71	737,298,334.78	106,510,821.30	448,422.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	76,424,245.77	9,941,148.76	100,577,556.79	1,625,994.76
投资支付的现金	214,027,535.83	100,000,000.00	43,727,466.30	30,987,575.82
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-93,120,116.05			6,907,509.17
支付其他与投资活动有关的现金	11,893.40		37,841,799.28	
投资活动现金流出小计	197,343,558.95	109,941,148.76	182,146,822.37	39,521,079.75
投资活动产生的现金流量净额	-133,562,357.24	627,357,186.02	-75,636,001.07	-39,072,657.75
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	133,500,000.00		3,250,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	133,500,000.00			
取得借款收到的现金	2,230,236,610.60		1,845,884,800.00	310,950,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	169,671.23	98,419,238.50		294,837,642.86
筹资活动现金流入小计	2,363,906,281.83	98,419,238.50	1,849,134,800.00	605,787,642.86
偿还债务支付的现金	2,156,359,199.95	309,134,236.28	1,756,527,871.44	496,138,438.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	382,856,593.14	52,862,195.63	412,069,254.22	18,417,033.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	20,376,580.00	270,112,227.26	5,503,620.05	19,463,720.98
筹资活动现金流出小计	2,559,592,373.09	632,108,659.17	2,174,100,745.71	534,019,192.68
筹资活动产生的现金流量净额	-195,686,091.26	-533,689,420.67	-324,965,945.71	71,768,450.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-11,656.91		-65,639.38	
五、现金及现金等价物净增加额	1,095,455,306.13	28,565,268.10	411,366,758.09	-4,783,057.45
加：期初现金及现金等价物余额	1,411,164,812.84	11,377,893.84	999,798,054.75	16,160,951.29
六、期末现金及现金等价物余额	2,506,620,118.97	39,943,161.94	1,411,164,812.84	11,377,893.84



合并所有者权益变动表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

2009 年度

单位：元

项目	本期金额									上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	272,003,200.00	119,153,608.59			112,712,507.39		1,139,739,800.66		327,418,922.84	1,971,028,039.48	272,003,200.00	119,153,608.59			102,262,296.98		571,485,033.22	277,307,827.00	1,342,211,965.79	
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	272,003,200.00	119,153,608.59			112,712,507.39		1,139,739,800.66		327,418,922.84	1,971,028,039.48	272,003,200.00	119,153,608.59			102,262,296.98		571,485,033.22	277,307,827.00	1,342,211,965.79	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,171,350,000.00	-1,038,180,554.55			29,077,673.96		1,163,897,648.34		249,924,404.42	1,576,069,172.17				10,450,210.41		568,254,767.44	50,111,095.84	628,816,073.69		
(一) 净利润							1,196,884,489.49		143,278,839.29	1,340,163,328.78						590,608,867.10	58,747,233.63	649,356,100.73		
(二) 其他综合收益																				
上述(一)和(二)小计							1,196,884,489.49		143,278,839.29	1,340,163,328.78						590,608,867.10	58,747,233.63	649,356,100.73		
(三) 所有者投入和减少资本	1,171,350,000.00	-1,038,180,554.55							126,145,565.13	259,315,010.58								4,161,809.37	4,161,809.37	
1. 所有者投入资本	1,171,350,000.00	46,932,586.65							126,145,565.13	1,344,428,151.78										



母公司所有者权益变动表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

2009 年度

单位：元

项目	本期金额							上年金额								
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	272,003,200.00	49,700,444.57			15,586,215.61		-345,553,533.12	-8,263,672.94	272,003,200.00	48,617,815.05			15,586,215.61		-478,347,429.02	-142,140,198.36
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	272,003,200.00	49,700,444.57			15,586,215.61		-345,553,533.12	-8,263,672.94	272,003,200.00	48,617,815.05			15,586,215.61		-478,347,429.02	-142,140,198.36
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,171,350,000.00	3,397,061,900.00			51,682,401.29		810,695,144.68	5,430,789,445.97		1,082,629.52					132,793,895.90	133,876,525.42
（一）净利润							862,377,545.97	862,377,545.97							132,793,895.90	132,793,895.90
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							862,377,545.97	862,377,545.97							132,793,895.90	132,793,895.90
（三）所有者投入和减少资本	1,171,350,000.00	3,397,061,900.00						4,568,411,900.00		1,082,629.52						1,082,629.52
1．所有者投入资本	1,171,350,000.00	3,397,061,900.00						4,568,411,900.00								
2．股份支付计入所有																



嘉凯城集团股份有限公司 2009 年度报告

者权益的金额																
3. 其他									1,082,629							1,082,629
									.52							.52
(四) 利润分配					51,682,40		-51,682,4									
					1.29		01.29									
1. 提取盈余公积					51,682,40		-51,682,4									
					1.29		01.29									
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配																
4. 其他																
(五) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本(或股本)																
2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
四、本期期末余额	1,443,353	3,446,762			67,268,61		465,141,6	5,422,525	272,003,2	49,700,44			15,586,21		-345,553,	-8,263,67
	,200.00	,344.57			6.90		11.56	,773.03	00.00	4.57			5.61		533.12	2.94



三、财务报表附注（截止 2009 年 12 月 31 日，除特别说明外，金额以人民币元表述）

附注一、公司基本情况

1、历史沿革

嘉凯城集团股份有限公司(原名为“湖南亚华种业股份有限公司”,2006 年 1 月 13 日名称变更为“湖南亚华控股集团股份有限公司”,2009 年 9 月 20 日变更为现名,以下简称本公司或公司),由湖南省农业集团有限公司作为主发起人,联合湖南省南山种畜牧草良种繁殖场、湖南高溪集团公司和谭载阳、李必湖共同发起,经湖南省人民政府湘政函[1998]123 号文批准而设立,并于 1998 年 8 月 14 日经湖南省工商行政管理局核准登记。注册资本 11000.2 万元。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[1999]63 号文批准,本公司于 1999 年 6 月 14 日向社会公开发行人民币普通股(A 股)6000 万股,每股面值为人民币 1 元,每股发行价为人民币 7 元,并于 1999 年 10 月 15 日经湖南省工商行政管理局依法核准变更工商登记,注册资本为人民币 17000.2 万元。

2001 年 4 月,湖南高溪集团公司与湖南沐林现代食品有限公司签订了《股权转让协议》,湖南沐林现代食品有限公司受让湖南高溪集团公司持有的本公司法人股 880 万股,占本公司总股本的 5.18%。2001 年 7 月,湖南省农业集团有限公司将持有的本公司 3500 万股国有法人股转让给长沙新大新置业有限公司,占本公司总股本的 20.59%。

2002 年 11 月 21 日,长沙新大新置业有限公司与深圳市舟仁创业投资有限公司签订了《股权转让协议》,深圳市舟仁创业投资有限公司受让长沙新大新置业有限公司持有的本公司法人股 3500 万股,占本公司总股本的 20.59%。2002 年 11 月 21 日,湖南沐林现代食品有限公司与北京世方旅游投资有限公司及怀化元亨发展有限公司分别签订了《股权转让协议》,北京世方旅游投资有限公司及怀化元亨发展有限公司分别受让湖南沐林现代食品有限公司持有的本公司法人股 480 万股及 400 万股,分别占本公司总股本的 2.82%及 2.35%。

根据本公司第二届董事会第二十五次会议决议及 2003 年度股东大会决议,以 2003 年末公司总股本 170,002,000 股为基数,以资本公积金向全体股东每 10 股转增 6 股,共转增 10,200.12 万股,并于 2005 年 3 月 11 日经湖南省工商行政管理局依法核准变更工商登记。注册资本变更为人民币 27200.32 万元。

2008 年,深圳市舟仁创业投资有限公司将其所持有的本公司 5,600 万股股份中的 4,300 万股转让给北京鑫世龙腾投资有限公司,将其中的 1,300 万股转让给上海瑞新恒捷投资有限公司,北京世方投资有限公司将其持有本公司 768 万股转让给上海冠通投资有限公司,湖南省农业集团有限公司将其持有本公司股份中的 3,000 万股转让给中信丰悦(大连)有限公司。

2008 年 5 月 26 日,本公司相关股东会审议通过了股权分置改革方案。方案决议本公司非流通股股东为获得所持有的公司非流通股份的上市流通权,向公司流通股股东执行对价安排为:以公司总股本 27,200.32 万股为基数,非流通股股东向方案实施股份变更登记日登记在册的流通股股东每 10 股支付 2 股对价,共支付 19,200,000 股给流通股股东。

2009 年 1 月 16 日,湖南省农业集团有限公司将其持有本公司股份中的 2,000 万股转让给浙江省商业集团有限公司,1,696 万股转让给浙江国大集团有限责任公司;湖南省南山种畜牧草良种繁殖场将其持有本公司股份中的 3,000 万股转让给浙江中信和创企业管理有限公司。

2009 年 4 月 29 日,上述股权分置改革方案得以实施,其中:湖南省农业集团有限公司支付 218,178 股,浙江省商业集团有限公司支付 2,181,779 股,浙江省国大集团有限责任公司支付



1,850,148 股，北京鑫世龙腾投资有限公司支付 9,786,835 股，浙江中信和创企业管理有限公司支付 308,958 股，上海瑞新恒捷投资有限公司支付 1,952,703 股，上海冠通投资有限公司支付 1,443,623 股，湖南省南山种畜牧草良种繁殖场支付 759,259 股，怀化元亨发展有限公司支付 759,259 股。本次股权分置改革方案实施后，本公司原非流通股股东所持股份将变更为有限售条件的流通股。

根据本公司 2008 年第一次临时股东大会及 2008 年度股东大会决议的规定，本公司申请非公开发行人民币普通股（A 股）增加注册资本人民币 1,171,350,000 元，变更后的注册资本为人民币 1,443,353,200 元。经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]1425 号文核准，本公司非公开发行人民币普通股（A 股）117,135 万股，每股面值人民币 1 元，每股发行价人民币 3.90 元。其中：浙江省商业集团有限公司 39,303 万股，浙江国大集团有限责任公司 28,198 万股，浙江省食品有限公司 645 万股，浙江省糖业烟酒有限公司 645 万股，杭州源源投资咨询有限公司 3,833 万股，浙江省天地实业发展有限责任公司 16,637 万股，张民一 2,766 万股，杭州钢铁集团公司 25,108 万股。上述出资认缴对象以其持有的浙江国际嘉业房地产开发有限公司 100% 的股权、上海中凯企业集团有限公司 100% 的股权、浙江名城房地产集团有限公司 100% 的股权、潍坊国大房地产开发有限公司 79% 的股权、陕西雄狮房地产开发有限公司 65% 的股权认购上述股份。本次变更业经利安达会计师事务所有限责任公司审验，并出具利安达验字[2009]第 1027 号验资报告。2009 年 7 月 14 日公司收到中国证券登记结算公司深圳分公司出具的《股份登记确认书》，本次非公开发行的 117,135 万股股份已经完成相关证券登记手续。

2009 年 9 月 20 日，经湖南省工商行政管理局核准，取得变更后的企业法人营业执照，注册号为 430000000056980 号，住所：长沙市银盆南路 289 号万利大厦 5 楼，法定代表人：张德潭，注册资本与实收资本均为 1,443,353,200 元。

最终母公司是：浙江省商业集团有限公司。

2、所处行业

公司所属行业为房地产行业。

3、经营范围

公司经批准的经营范围：房地产投资、实业投资；营销策划；国内商品贸易及进出口业务，自有房屋出租，物业管理（以上涉及法律法规和国务院规定需报经有关部门审批的项目，取得批准后方可经营）；房地产咨询、投资咨询服务。

4、主要产品

公司主要产品以住宅为主。

5、公司在报告期内主营业务发生变更、股权发生重大变更、发生重大并购、重组的有关说明

根据本公司 2008 年 4 月 28 日公布的重大资产重组方案的相关约定，本公司将合法拥有的乳业资产、其他实业资产和生物制药资产中亚华生物制药厂对亚华控股的内部应收款按照评估后的资产净值出售给中信资本卓涛投资有限公司，将除亚华生物制药厂对亚华控股的内部应收款外的全部生物制药资产和种子种苗分公司的房地产资产按照评估后的资产净值出售给湖南省农业集团有限公司，并以上述资产转让所得款项偿还了全部银行借款及大部分其他债务。

根据开元信德会计师事务所出具的《关于湖南亚华控股集团股份有限公司重大资产出售进展情况的专项审核报告》（开元信德湘分专审字【2009】第 106 号），截止 2009 年 9 月 30 日，本公司通过转让资产、偿还债务后的资产负债（未包含通过定向增发浙商集团等 8 家特定对象向亚华控股投入的相关资产、负债及权益）情况是：资产总额 107,645,636.86 元，负债总额

27,645,636.86 元。

至 2009 年 12 月 31 日,与本公司清壳相关的资产为 92,122,627.47 元,负债为 12,122,627.47 元。

根据本公司与中信资本卓涛投资有限公司和浙江省商业集团有限公司签署的《框架协议》,本公司将以出售资产所获得的现金对未能随出售资产转移的债务进行清偿;如债权人不同意债务随出售资产转移,且本公司出售资产所获得的现金(除根据《框架协议》保留的 8,000 万元现金外)不足以清偿该债务的,则由中信资本卓涛投资有限公司负责对其进行全额清偿;同时,中信资本卓涛投资有限公司将对因净壳完成日前的或有风险、或有负债而给本公司所形成的损失及支付的费用进行赔偿或承担,中信丰悦(大连)有限公司将承担连带赔偿责任,为此中信丰悦(大连)有限公司向亚华控股出具了不可撤销的《担保函》。

本公司的独立财务顾问平安证券有限责任公司认为,后续的资产交割以及债务的清偿不存在实质性障碍,不会损害上市公司的利益。

公司通过向浙江省商业集团有限公司及其一致行动人、杭州钢铁集团公司定向增发股份 1,171,350,000 股,购买浙江国际嘉业房地产开发有限公司 100%的股权、上海中凯企业集团有限公司 100%的股权、浙江名城房地产集团有限公司 100%的股权、陕西雄狮房地产开发有限公司 65%的股权和潍坊国大房地产开发有限公司 79%的股权,至 2009 年 7 月 7 日,已办理完毕上述股权的过户手续,并进行了验资。公司于 2009 年 7 月 15 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成增发股份的登记,登记增发股份 1,171,350,000 股,增发后公司总股本为 1,443,353,200 股。

本公司通过上述重大资产出售及定向增发行为,浙江省商业集团有限公司成为本公司的第一大股东,同时本公司的主营业务由乳业、种业变更为房地产业务。

附注二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则,并基于本附注第二部分所述的主要会计政策、会计估计而编制。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的本年财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并的会计处理方法

本公司在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日被合并方的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,应当调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差



额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，首先对取得的被购买方的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》执行。以控制为基础确定合并财务报表的合并范围，合并了本公司及本公司直接或间接控制的子公司、特殊目的主体的财务报表。控制是指本公司有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

有证据表明母公司不能控制被投资单位的，不纳入合并报表范围。

(2) 购买或出售子公司股权的处理

本公司将与购买或出售子公司股权所有权相关的风险和报酬实质上发生转移的时间确认为购买日和出售日。对于非同一控制下企业合并取得或出售的子公司，在购买日后及出售日前的经营成果及现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；对于同一控制下企业合并取得的子公司，自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量也已包括在合并利润表和合并现金流量表中并单独列示，合并财务报表的比较数也已作出了相应的调整。

购买子公司少数股权所形成的长期股权投资，公司在编制合并财务报表时，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整所有者权益(资本公积)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(3) 当子公司的会计政策、会计期间与母公司不一致时，对子公司的财务报表进行调整。

如果子公司执行的会计政策与本公司不一致，编制合并财务报表时已按照母公司的会计政策对子公司财务报表进行了相应的调整；对非同一控制下企业合并取得的子公司，已按照购买日该子公司可辨认的资产、负债及或有负债的公允价值对子公司财务报表进行了相应的调整。

(4) 合并方法

在编制合并财务报表时，母公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账户及交易将予以抵销。

被合并子公司净资产属于少数股东权益的部分在合并财务报表的股东权益中单独列报。少数股东分担的亏损如果超过其在子公司的权益份额，如该少数股东有义务且有能力弥补，则冲减少数股东权益；否则有关超额亏损将由本公司承担。

(5) 本公司按反向购买合并会计处理的说明

如本附注一、5 所述，本公司通过重大资产出售及通过非公开增发股票形式向浙江省商业集团有限公司及其一致行动人、杭州钢铁集团公司购买其旗下的浙江国际嘉业房地产开发有限公司等五家房地产公司的全部或部分股权，从实质意义上是浙江商业集团有限公司及其一致行动人通过本公司的非公开增发行为取得了本公司的控制权，构成了对本公司的反向收购。由于在定向增发前本公司通过重大资产出售，已将本公司清理成了“壳公司”，因此应认定为不构成业务的反向购买资产行为，理由如下：

关于反向购买

本次交易完成后本公司主营业务发生了根本变化，由从事种业、乳业生产为主的企业转变成成为以房地产开发业务为主的集团公司。本公司的经营权、管理权被合并对方的股东所控制，



浙江省商业集团有限公司及其一致行动人入主本公司,成为上市公司的控股股东和实际控制人。

关于业务的定义

《企业会计准则讲解(2008)》第二十一章企业合并指出,“有关资产、负债的组合要形成一项业务,通常应具备以下要素:投入,指原材料、人工、必要的生产技术等无形资产以及构成生产能力的机器设备等其他长期资产的投入;加工处理过程,指具有一定的管理能力、运营过程,能够组织投入形成产出;产出,如生产出产品,或是通过为其他部门提供服务来降低企业整体的运行成本等其他带来经济利益的方式。”而经过本次交易,本公司已基本变成仅余 8000 万元货币性资产的公司,其他剩余资产及负债已不参与公司的经营,已不具备上述的投入、加工处理过程、产出符合业务定义的要素,因此已不构成业务。即是说,浙商集团反向购买的公司不应以业务进行合并,而应视为反向购买资产。

关于合并方法

根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》及《企业会计准则讲解(2008)》的相关规定,本次交易形成的反向购买中,本公司为会计上的被购买方,所以应将本次发行股份购买的标的资产模拟为会计上的购买方。反向购买下编制合并财务报表,购买方的资产、负债以其在合并前的账面价值进行确认和计量,被购买方的则以其购买日的公允价值进行合并。

由于本公司的重大资产出售及定向增发行为应认定为不构成业务的反向购买,根据财会便[2009]17号文件“关于非上市公开购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函”的要求,应按照财政部“关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知(财会函[2008]60号)”中的相关规定:“企业购买上市公司,被购买的上市公司不构成业务的,购买企业应按照权益性交易的原则进行处理,不得确认商誉或确认计入当期损益”执行。所以本公司在编制合并财务报表时以本次发行股份购买的标的资产为会计主体,并采取权益结合原则进行会计处理。

7、现金等价物的确定标准

本公司之现金等价物指持有期限短(一般是指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务

本公司发生的外币交易,采用交易发生日的即期汇率(通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价,下同)折合算成人民币记账。

在资产负债表日,对外币货币性项目,采用资产负债表日即期汇率折算,因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动处理,计入当期损益。

9、金融工具

(1) 金融资产和金融负债的分类

本公司按照投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款及应收款项和可供出售金融资产四大类。

按照经济实质将金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债两大类。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债:包括交易性金融资产或金融负债和指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债:

- a、取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；
- b、属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- c、属于衍生工具。但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- a、该指定可以消除或明显减少由于该金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- b、企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

持有至到期投资：是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。主要包括本公司管理层有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等。

应收款项：是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司应收款项主要是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收账款以及其他应收款。

可供出售金融资产：是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

其他金融负债：指没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(2) 金融资产和金融负债的计量

本公司金融资产或金融负债在初始确认时，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量方法如下：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动及终止确认产生的利得或损失计入当期损益。

持有至到期投资，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

应收款项，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

可供出售金融资产，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。该类金融资产减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

其他金融负债，与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债按照成本进行后续计量。

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始



确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a、《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额的余额。

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销时产生的损益计入当期损益。

公允价值：是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

摊余成本：金融资产或金融负债的摊余成本，是指该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除金融资产已发生的减值损失后的余额。

实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在确定实际利率时，应当在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权、类似期权等）的基础上预计未来现金流量，但不应当考虑未来信用损失。

（3）金融资产的转移及终止确认

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- a、将收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- b、该金融资产已经转移，且该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- c、该金融资产已经转移，但是企业既没有转移也没有保留该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且放弃了对该金融资产的控制。

本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

- a、所转移金融资产的账面价值；
- b、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- a、终止确认部分的账面价值；
- b、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。对于采用继续涉入方式的金融资产转移，企业应当按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

（4）金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

- a、发行方或债务人发生严重财务困难；
- b、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c、债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

- d、 债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
- e、 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f、 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；
- g、 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- h、 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i、 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

本公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产采取不同的方法进行减值测试，并计提减值准备：

a、持有至到期投资：在资产负债表日本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。

b、可供出售金融资产：在资产负债表日本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

10、 应收款项

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

本公司于资产负债表日，将应收账款余额大于 1000 万元，其他应收款余额大于 1000 万元的应收款项划分为单项金额重大的应收款项，逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(2) 对于单项金额非重大的应收款项以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项的坏账准备采用账龄分析法确定具体计提标准。

下列情况的应收款项不计提坏帐准备：

- a、 与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金；
- b、 因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款；
- c、 合并报表范围内关联企业之间发生的正常往来款项。

(3) 对于采用账龄分析法计提坏账准备的，视下列情况而定：

对于个别认定坏账准备和可以不计提坏账准备之外的应收款项，于资产负债表日按照账龄分析法确定的比例，提取一般坏账准备，具体提取比例为：

账龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内 (含 1 年)	0.2	0.2
1-2 年 (含 2 年)	10	10
2-3 年 (含 3 年)	30	30
3-5 年 (含 5 年)	50	50
5 年以上	80	80

采用账龄分析法计提坏账准备时，收到债务单位当期偿还的部分债务后，剩余的应收款项，不改变其账龄，仍按原账龄加上本期应增加的账龄确定。在存在多笔应收款项、且各笔应收款



项账龄不同的情况下，对收到债务单位当期偿还的部分债务，应逐笔认定收到的是哪一笔应收款项；如果确实无法认定的，按照先发生先收回的原则确定，剩余应收款项的账龄按上述同一原则确定。

本公司与关联方之间发生的应收款项一般不计提坏账准备，但如果确有确凿证据表明关联方债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或其它方式收回的，采用个别认定法，根据预计可能产生的坏账损失，计提相应的坏账准备，对于其中预计全部无法收回的应收关联方的款项也可全额计提坏账准备。

11、存货

(1) 本公司存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

(2) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(3) 取得和发出的计价方法

购入并已验收入库材料、设备按实际成本入账，发出材料、设备采用个别计价法核算；领用低值易耗品按一次摊销法摊销。

开发用土地按取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

开发成本按实际成本入账，待项目完工并验收合格后按预测成本转入开发产品。

开发产品按实际成本入账，发出开发产品按可售建筑面积平均法核算。

意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按实际成本入账，按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

公共配套设施按实际成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

(4) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。开发成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

12、长期股权投资

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有

报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

(1) 初始投资成本确定

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

b、非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益（营业外收入）。为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本（债券及权益工具的发行费用除外）。

除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，应作为应收项目单独核算。

b、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

c、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

e、以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 后续计量及损益确认方法

对子公司的长期股权投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用的成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。取得被投资单位宣告发放的现金股利或利润，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金



股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。

当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应享有或应分担被投资单位的净利润或净亏损时，在被投资单位账面净利润的基础上，对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

存在以下一种或几种情况时，确定对被投资单位具有共同控制：A.任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动。B.涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意。C.各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理,但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。当被投资单位处于法定重组或破产中，或者在向投资方转移资金的能力受到严格的长限制情况下经营时，通常投资方对被投资单位可能无法实施共同控制。但如果能够证明存在共同控制，合营各方仍应当按照长期股权投资准则的规定采用权益法核算。

存在以下一种或几种情况时，确定对被投资单位具有重大影响：A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。B.参与被投资单位的政策制定过程,包括股利分配政策等的制定。C.与被投资单位之间发生重要交易。D.向被投资单位派出管理人员。E.向被投资单位提供关键技术资料。

（4）长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法：

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查，根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时，将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13、投资性房地产

投资性房地产指为赚取租金和/或为资本增值而持有的房地产，包括已出租或准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

（1）采用成本模式计量的投资性房地产的折旧或摊销方法

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

投资性房地产类别	预计残值率(%)	预计使用寿命	年折旧(摊销)率(%)
房屋、建筑物	5	20	4.75

(2) 采用成本模式计量的投资性房地产减值准备计提依据

资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。如果已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复，前期已计提的减值准备不得转回。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用年限超过一年的单位价值较高的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

该固定资产的成本能够可靠地计量。

与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司固定资产折旧采用年限平均法。

各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	预计残值率	预计使用寿命	年折旧率
房屋、建筑物	原值的 3%-5%	20-50 年	1.90%-4.85%
机器设备	原值的 3%-5%	5-12 年	7.92%-19.40%
运输工具	原值的 3%-5%	8-10 年	9.50%-12.12%
办公设备及其他	原值的 3%-5%	5-10 年	9.50%-19.40%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断，当存在减值迹象，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。当存在下列迹象的，表明固定资产资产可能发生了减值：

资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏；

资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如：资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等；

其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

15、在建工程

(1) 在建工程的分类

本公司在建工程以立项项目进行分类。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(3) 在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

本公司于资产负债表日对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或若干项情况的，应当对在建工程进行减值测试：

长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；

所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；

其他足以证明在建工程已经发生减值的情形

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

资产支出已经发生；

借款费用已经发生；

为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算。

17、生物资产

本公司生物资产主要为消耗性生物资产。

(1) 本公司生物资产按成本进行初始计量。外购的生物资产的成本包括购买价款、相关税费、保险费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。投资者投入的生物资产，按投资合同或协议约定的价值加上应支付的相关税费作为生物资产的入账价值，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

本公司对于消耗性生物资产在出售时按照其账面价值结转成本。

(2) 公司至少于每年年度终了对消耗性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值低于其账面价值的，按照可变现净值低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并计入当期损益。

消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

18、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产按成本进行初始计量。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：a. 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；b. 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；c. 以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；d. 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；e. 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；f. 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；g. 与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

(3) 寿命不确定的无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，应当在资产负债表日进行减值测试。当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或多项以下情况的，对无形资产进行减值测试：

该无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；

该无形资产的市价在当期大幅下跌，并在剩余年限内可能不会回升；

其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

19、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

20、 附回购条件的资产转让

售后回购：即在销售商品时采用销售方同意日后再将同样或类似的商品购回的销售方式。在这种方式下，销售方应根据合同或协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。通常情况下，售后回购交易属于融资交易，商品所有权上的主要风险和报酬没有转移，企业不应确认收入；回购价格大于原售价的差额，企业应在回购期间按期计提利息费用，计入财务费用。

21、 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

该义务是公司承担的现时义务；

该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

公司的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

(2) 预计负债的计量

预计负债按照履行相关现时义务可能导致经济利益流出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

(3) 最佳估计数的确定方法

如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则按如下方法确定：

或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生的金额确定；

或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。清偿确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

22、 收入

(1) 商品销售收入

本公司商品销售收入同时满足下列条件时才能予以确认：

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

收入的金额能够可靠地计量；

相关的经济利益很可能流入企业；

相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

分期收款销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同



规定的义务，相关价款已经收到或取得了收款的证据，并且该开发产品有关的成本能够可靠地计量时，按合同约定的收款日期和价款确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该房屋实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该房屋有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

代建房屋和工程业务：代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

（3）提供劳务

本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。完工百分比法，是指按照提供劳务交易的完工进度确认收入与费用的方法。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- a、收入的金额能够可靠地计量；
- b、相关的经济利益很可能流入企业；
- c、交易的完工进度能够可靠地确定；
- d、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

a、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；

b、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益不确认劳务收入。

（4）让渡资产使用权

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时予以确认：

- 与交易相关的经济利益能够流入企业公司；
- 收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

23、政府补助

（1）政府补助的确认条件

- 企业能够满足政府补助所附条件；
- 企业能够收到政府补助。

（2）政府补助的类型及会计处理方法

与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

（3）政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(4) 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

24、 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

本公司根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(1) 递延所得税资产的确认依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- a、 该项交易不是企业合并；
- b、 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- a、 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- b、 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

(2) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

商誉的初始确认；

同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

- a、 该项交易不是企业合并；
- b、 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

- a、 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
- b、 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

25、 经营租赁和融资租赁

(1) 经营租赁

本公司作为经营租赁承租人时，将经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法或根据租赁资产的使用量计入当期损益。作为承租人发生的初始直接费用，计入管理费用，或有租金于发生时确认为当期费用。出租人提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，本公司按该费用从租金费用总额中扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。



本公司作为经营租赁出租人时，采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。初始直接费用，计入当期损益。金额较大的予以资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期收益。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人也确认租金收入。承担了承租人某些费用的，本公司按该费用自租金收入总额中扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

(2) 融资租赁

本公司作为融资租赁承租人时，在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊，确认为当期融资费用，计入财务费用。发生的初始直接费用，应当计入租入资产价值。

在计提融资租赁资产折旧时，本公司采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策，折旧期间以租赁合同而定。如果能够合理确定租赁期届满时本公司将会取得租赁资产所有权，以租赁期开始日租赁资产的寿命作为折旧期间；如果无法合理确定租赁期届满后本公司是否能够取得租赁资产的所有权，以租赁期与租赁资产寿命两者中较短者作为折旧期间。

本公司作为融资租赁出租人时，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁应收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，计入资产负债表的长期应收款，同时记录未担保余值；将最低租赁应收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法确认为租赁收入，计入租赁收入/业务业务收入。

附注三、税项

公司适用的主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	产品、原材料销售收入	13%、17%
营业税	应税营业收入	3%、5%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	5%、7%
教育费附加	应缴纳流转税额	2%-5%
土地增值税	预售收入、房地产转让所得的增值额	1%-3%、30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

根据国税函〔2008〕299号文《国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》，开发产品在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算是计税成本后按照实际利润再行调整。同时通知中规定，位于地级市、地区、盟、州城区及郊区开发非经济适用房的，预计利润率不得低于15%。公司及所属子公司根据当地税务局核定的预计利润率预缴所得税。

附注四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司



嘉凯城集团股份有限公司 2009 年度报告

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
1	浙江国际嘉业房地产开发有限公司	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000	房地产开发经营
2	上海中凯企业集团有限公司	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000	房地产开发经营, 物业管理等
3	浙江名城房地产集团有限公司	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000	房地产开发经营
4	潍坊国大房地产开发有限公司	控股子公司	潍坊市	房地产开发	5,000	房地产开发经营
5	陕西雄狮房地产开发有限公司	控股子公司	西安市	房地产开发	5,000	房地产开发经营
6	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	控股子公司	青岛市	房地产开发	20,000	房地产开发经营
7	苏州嘉业房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	苏州市	房地产开发	5,000	房地产开发经营
8	湖州嘉业房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	湖州市	房地产开发	10,000	房地产开发经营
9	湖州阳光假日房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	湖州市	房地产开发	2,000	房地产开发经营
10	浙江嘉业物业管理有限公司	控股子公司的子公司	湖州市	物业服务	500	物业管理
11	常州嘉业投资有限公司	控股子公司的子公司	常州市	投资管理	2,000	对外投资、管理、咨询服务等
12	嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	嘉兴市	房地产开发	3,000	房地产开发经营
13	嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	嘉善县	房地产开发	5,000	房地产开发经营
14	浙江嘉杭物业管理有限公司	控股子公司的子公司	嘉兴市	物业服务	500	物业管理
15	南京嘉业房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	南京市	房地产开发	5,000	房地产开发经营
16	上海捷胜置业有限公司	控股子公司的子公司	上海市	房地产开发	5,000	房地产开发经营
17	上海嘉吉房地产有限公司	控股子公司的子公司	上海市	房地产开发	2,000	房地产开发经营
18	浙江嘉业投资发展有限公司	控股子公司的子公司	杭州市	房地产开发	1,000	实业投资
19	浙江金凯物资贸易有限公司	控股子公司的子公司	杭州市	商品销售	2,000	销售建筑材料等
20	浙江湖州太湖阳光度假酒店有限责任公司	控股子公司的子公司	湖州市	房地产开发	20,000	酒店投资、酒店管理服务等
21	上海嘉永实业发展有限公司	控股子公司的子公司	上海市	物业管理	5,667	国内贸易、物业管理等
22	苏州嘉和欣实业有限公司	控股子公司的子公司	苏州市	房地产开发	20,000	房地产开发经营
23	苏州恒融商业经营管理有限公司	控股子公司的子公司	苏州市	商品销售	1,000	销售百货、家具等
24	南京嘉业商业管理有限公司	控股子公司的子公司	南京市	商业管理	500	商业运营管理等
25	浙江嘉信物业服务有限公司	控股子公司的子公司	杭州市	物业管理	1,000	物业管理等
26	上海聚典贸易有限公司	控股子公司的子公司	上海市	商品销售	1,000	建筑、装饰材料销售
27	郑州中凯置业有限公司	控股子公司的子公司	郑州市	房地产开发	2,000	房地产开发经营
28	江西浙大中凯科技园发展有限公司	控股子公司的子公司	南昌市	房地产开发	5,000	房地产开发经营
29	浙江中江房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	杭州市	房地产开发	2,000	房地产开发经营
30	浙江中凯物业管理有限公司	控股子公司的子公司	杭州市	物业管理	80	物业管理
31	郑州中凯物业管理有限公司	控股子公司的子公司	郑州市	物业管理	50	物业管理
32	郑州中凯东兴房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	郑州市	房地产开发	1,800	房地产开发经营
33	上海绎凯博才房地产代理有限公司	控股子公司的子公司	上海市	房产代理	200	房地产代理
34	上海锦地绿化苗木有限公司	控股子公司的子公司	上海市	种植业	60 万美元	苗木种植销售
35	上海恺凯能源科技有限公司	控股子公司的子公司	上海市	能源供应服务	500	能源销售
36	上海恺凯能源工程有限公司	控股子公司的子公司	上海市	管道安装服务	100	管道设备安装



嘉凯城集团股份有限公司 2009 年度报告

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
37	上海跃凯贸易有限公司	控股子公司的子公司	上海市	商品销售	1,000	建筑、装饰材料销售
38	上海恒豪基业物业服务有限公司	控股子公司的子公司	上海市	物业管理	300	物业管理
39	江西浙大中凯产权经纪有限公司	控股子公司的子公司	南昌市	房屋产权经纪	10	房屋产权中介
40	杭州中江置业有限公司	控股子公司的子公司	杭州市	房地产开发	6,118	房地产开发经营
41	登封凯明置业有限公司	控股子公司的子公司	登封市	房地产开发	1,000	房地产开发经营
42	登封中凯置业有限公司	控股子公司的子公司	登封市	房地产开发	2,500	房地产开发经营
43	南京钱塘房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	南京市	房地产开发	2,000	房地产开发经营
44	杭州名城房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	杭州市	房地产开发	20,000	房地产开发经营
45	杭州名城左岸房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	杭州市	房地产开发	20,000	房地产开发经营
46	苏州名城房地产置业有限公司	控股子公司的子公司	苏州市	房地产开发	2,000	房地产开发经营
47	杭州新名城房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	杭州市	房地产开发	20,000	房地产开发经营
48	浙江同益投资有限公司	控股子公司的子公司	杭州市	房屋出租	3,000	实业投资
49	浙江名城实业集团有限公司	控股子公司的子公司	杭州市	商品销售	5,000	金属材料销售等
50	浙江商达物资有限公司	控股子公司的子公司	杭州市	商品销售	3,000	金属材料销售等
51	无锡浙商物资有限公司	控股子公司的子公司	无锡市	商品销售	180	金属材料销售等
52	浙江名城金属材料有限公司	控股子公司的子公司	杭州市	商品销售	180	金属材料销售等
53	浙江名城钢铁有限公司	控股子公司的子公司	杭州市	商品销售	180	金属材料销售等
54	浙江同益物业服务有限公司	控股子公司的子公司	杭州市	物业管理	300	物业管理
55	南京之江物业管理有限公司	控股子公司的子公司	南京市	物业管理	100	物业管理
56	潍坊国大物资贸易有限公司	控股子公司的子公司	潍坊市	商品销售	200	商品销售

通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

序号	子公司名称	期末实际投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例
1	浙江国际嘉业房地产开发有限公司	10,000		100.00%	100.00%
2	上海中凯企业集团有限公司	10,000		100.00%	100.00%
3	浙江名城房地产集团有限公司	10,000		100.00%	100.00%
4	潍坊国大房地产开发有限公司	3,950		79.00%	79.00%
5	陕西雄狮房地产开发有限公司	3,250		65.00%	65.00%
6	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	14,000		70.00%	70.00%
7	苏州嘉业房地产开发有限公司	4,700		94.00%	94.00%
8	湖州嘉业房地产开发有限公司	10,000		98.80%	100.00%
9	湖州阳光假日房地产开发有限公司	2,000		99.40%	100.00%
10	浙江嘉业物业管理有限公司	500		99.42%	100.00%
11	常州嘉业投资有限公司	1,600		80.00%	80.00%
12	嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	2,100		70.00%	70.00%
13	嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	3,450		48.30%	69.00%
14	浙江嘉杭物业管理有限公司	485		70.00%	97.00%



序号	子公司名称	期末实际投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例
15	南京嘉业房地产开发有限公司	5,000		97.66%	100.00%
16	上海捷胜置业有限公司	2,750		55.00%	55.00%
17	上海嘉吉房地产有限公司	1,200		60.00%	60.00%
18	浙江嘉业投资发展有限公司	600		60.00%	60.00%
19	浙江金凯物资贸易有限公司	2,000		99.40%	100.00%
20	浙江湖州太湖阳光度假酒店有限责任公司	20,000		99.12%	100.00%
21	上海嘉永实业发展有限公司	4,816.95		54.40%	85.00%
22	苏州嘉和欣实业有限公司	13,000		61.10%	65.00%
23	苏州恒融商业经营管理有限公司	650		61.10%	65.00%
24	南京嘉业商业管理有限公司	500		97.66%	100.00%
25	浙江嘉信物业服务有限公司	1,000		99.88%	100.00%
26	上海聚典贸易有限公司	1,000		100.00%	100.00%
27	郑州中凯置业有限公司	2,000		100.00%	100.00%
28	江西浙大中凯科技园发展有限公司	3,200		64.00%	64.00%
29	浙江中江房地产开发有限公司	2,000		100.00%	100.00%
30	浙江中凯物业管理有限公司	80		100.00%	100.00%
31	郑州中凯物业管理有限公司	50		100.00%	100.00%
32	郑州中凯东兴房地产开发有限公司	1,260		70.00%	70.00%
33	上海绎凯博才房地产代理有限公司	1,985		100.00%	100.00%
34	上海锦地绿化苗木有限公司	332		70.00%	70.00%
35	上海恺凯能源科技有限公司	500		100.00%	100.00%
36	上海恺凯能源工程有限公司	100		100.00%	100.00%
37	上海跃凯贸易有限公司	1,000		100.00%	100.00%
38	上海恒豪基业物业服务有限公司	278		92.50%	92.50%
39	江西浙大中凯产权经纪有限公司	8		51.20%	80.00%
40	杭州中江置业有限公司	5,506		90.00%	90.00%
41	登封凯明置业有限公司	700		49.00%	70.00%
42	登封中凯置业有限公司	2,175		87.00%	87.00%
43	南京钱塘房地产开发有限公司	2,000		100.00%	100.00%
44	杭州名城房地产开发有限公司	20,000		100.00%	100.00%
45	杭州名城左岸房地产开发有限公司	18,934		91.20%	94.67%
46	苏州名城房地产置业有限公司	2,000		100.00%	100.00%
47	杭州新名城房地产开发有限公司	20,000		100.00%	100.00%
48	浙江同益投资有限公司	3,000		100.00%	100.00%
49	浙江名城实业集团有限公司	3,293		65.85%	65.85%
50	浙江商达物资有限公司	3,000		74.39%	100.00%



序号	子公司名称	期末实际投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例
51	无锡浙商物资有限公司	180		65.85%	100.00%
52	浙江名城金属材料有限公司	180		67.56%	100.00%
53	浙江名城钢铁有限公司	180		67.56%	100.00%
54	浙江同益物业服务服务有限公司	254		100.00%	100.00%
55	南京之江物业管理有限公司	100		90.80%	100.00%
56	潍坊国大物资贸易有限公司	200		79.00%	100.00%

通过设立或投资等方式取得的子公司 (续)

序号	子公司名称	是否合并报表	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
1	浙江国际嘉业房地产开发有限公司	是		
2	上海中凯企业集团有限公司	是		
3	浙江名城房地产集团有限公司	是		
4	潍坊国大房地产开发有限公司	是	9,644,853.14	
5	陕西雄狮房地产开发有限公司	是	15,373,474.15	
6	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	是	59,941,140.62	
7	苏州嘉业房地产开发有限公司	是	21,354,370.60	
8	湖州嘉业房地产开发有限公司	是		
9	湖州阳光假日房地产开发有限公司	是		
10	浙江嘉业物业管理有限公司	是		
11	常州嘉业投资有限公司	是	14,856,090.08	
12	嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	是	11,750,482.82	
13	嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	是	7,176,696.05	
14	浙江嘉杭物业管理有限公司	是	318,103.26	
15	南京嘉业房地产开发有限公司	是		
16	上海捷胜置业有限公司	是	143,691,429.72	
17	上海嘉吉房地产有限公司	是	7,404,446.17	
18	浙江嘉业投资发展有限公司	是	4,319,479.68	
19	浙江金凯物资贸易有限公司	是		
20	浙江湖州太湖阳光度假酒店有限责任公司	是		
21	上海嘉永实业发展有限公司	是	9,019,023.44	
22	苏州嘉和欣实业有限公司	是	121,077,379.60	
23	苏州恒融商业经营管理有限公司	是	3,497,328.36	
24	南京嘉业商业管理有限公司	是		
25	浙江嘉信物业服务服务有限公司	是		



序号	子公司名称	是否合并报表	少数股东权益中		从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
			少数股东权益	用于冲减少数股东损益的金额	
26	上海聚典贸易有限公司	是			
27	郑州中凯置业有限公司	是			
28	江西浙大中凯科技园发展有限公司	是	18,227,005.05		
29	浙江中江房地产开发有限公司	是			
30	浙江中凯物业管理有限公司	是			
31	郑州中凯物业管理有限公司	是			
32	郑州中凯东兴房地产开发有限公司	是	22,658,188.17		
33	上海绎凯博才房地产代理有限公司	是			
34	上海锦地绿化苗木有限公司	是	5137659.78		
35	上海恺凯能源科技有限公司	是			
36	上海恺凯能源工程有限公司	是			
37	上海跃凯贸易有限公司	是			
38	上海恒豪基业物业服务有限公司	是	143780.59		
39	江西浙大中凯产权经纪有限公司	是	7,786.05		
40	杭州中江置业有限公司	是	59,942,643.64		
41	登封凯明置业有限公司	是	4,389,691.91		
42	登封中凯置业有限公司	是	2,462,938.45		
43	南京钱塘房地产开发有限公司	是			
44	杭州名城房地产开发有限公司	是			
45	杭州名城左岸房地产开发有限公司	是	10,781,155.48		
46	苏州名城房地产置业有限公司	是			
47	杭州新名城房地产开发有限公司	是			
48	浙江同益投资有限公司	是			
49	浙江名城实业集团有限公司	是	23,306,274.26		
50	浙江商达物资有限公司	是			
51	无锡浙商物资有限公司	是			
52	浙江名城金属材料有限公司	是			
53	浙江名城钢铁有限公司	是			
54	浙江同益物业服务有限公司	是			
55	南京之江物业管理有限公司	是			
56	潍坊国大物资贸易有限公司	是			

(2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
1	上海中凯置业有限公司	控股子公司的子公司	上海市	房地产开发	1,560	房地产开发经营



2	重庆华葡房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	重庆市	房地产开发	2,000	房地产开发经营
3	河南省志诚置业有限公司	控股子公司的子公司	郑州市	房地产开发	1,700	房地产开发经营
4	浙江万振能源有限公司	控股子公司的子公司	杭州市	商品销售	2,000	煤炭、金属材料

非同一控制下企业合并取得的子公司 (续)

序号	子公司名称	期末实际投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例
1	上海中凯置业有限公司	8,691		100.00%	100.00%
2	重庆华葡房地产开发有限公司	6,314		100.00%	100.00%
3	河南省志诚置业有限公司	2,386		100.00%	100.00%
4	浙江万振能源有限公司	1,800		59.26%	90.00%

非同一控制下企业合并取得的子公司 (续)

序号	子公司名称	是否合并报表	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
1	上海中凯置业有限公司	是		
2	重庆华葡房地产开发有限公司	是		
3	河南省志诚置业有限公司	是		
4	浙江万振能源有限公司	是	861,906.19	

2、合并范围发生变更的说明

(1) 合并范围变更及理由

1、子公司浙江国际嘉业房地产开发有限公司将其持有的昆山嘉业房地产开发有限公司、苏州嘉元房地产开发有限公司的股权于2008年按协议价全部出售，根据会计准则要求，2008年度对被出售公司出售前的利润表进行合并，本年不再并入。

2、2009年7月，苏州嘉业房地产开发有限公司与浙江东欣房地产开发有限公司共同出资成立苏州嘉和欣实业有限公司，出资比例分别为65%与35%，新设公司注册资本为20,000万元人民币。

3、2009年12月，苏州嘉业房地产开发有限公司与浙江东欣房地产开发有限公司共同出资成立苏州恒融商业经营管理有限公司，出资比例分别为65%与35%，新设公司注册资本为1,000万元人民币。

4、2009年7月，南京嘉业房地产开发有限公司出资500万元，新设成立南京嘉业商业管理有限公司，出资比例为100%。

5、2009年7月，浙江国际嘉业房地产开发有限公司与浙江金凯物资有限公司共同出资成立浙江嘉信物业服务有限公司，出资比例分别为80%与20%，本公司拥有的表决权比例为100%，新设公司的注册资本为1,000万元。

6、2009年9月，本公司与青岛百通城市建设集团有限公司分别出资1.4亿及0.6亿，成立青岛嘉凯城房地产开发有限公司，出资比例分别为70%与30%，新设公司的注册资本为2亿元。

7、未纳入合并范围的子公司：海南中江实业发展有限公司于2008年进入清算程序，并分别于2008年12月22日取得海口市美兰区国家税务局税务注销通知书（海口国税通[2008]第6010号），于2009年4月9日取得海口市地方税务局税务注销证明书（海口地税证销字[2008]第7331号）。



号)。工商注销手续正在办理中。另浙江名城房地产代理有限公司在2009年12月28日已取得(浙)登记内销字【2009】第193号工商注销证明。

(2) 对于本公司拥有半数及半数以上表决权比例的被投资单位，未纳入合并范围的原因

被投资单位名称	股权比例	未纳入合并范围原因
海南中江实业发展有限公司	95%	进入清算程序

3、本期纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位名称	期末净资产	本期净利润
苏州嘉和欣实业有限公司	345,935,369.42	145,935,369.42
苏州恒融商业经营管理有限公司	9,992,366.75	-7,366.25
南京嘉业商业管理有限公司	4,830,645.61	-169,354.39
浙江嘉信物业服务有限公司	9,958,326.06	-41,673.94
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	199,803,802.07	-196,197.93

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
浙江名城房地产代理有限公司	1,333,149.26	40,281.00

4、本期发生的反向购买

借壳方	判断构成反向购买的依据	合并成本的确定方法	合并中确认的商誉或计入当期的损益的计算方法
浙江商业集团有限公司	详见附注二、6、(5)	权益结合法	未确认商誉及损益

附注五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	年末数	年初数
库存现金	2,057,073.11	2,959,537.30
银行存款	2,221,385,112.44	895,409,426.08
其他货币资金	290,085,369.57	512,795,849.46
合计	2,513,527,555.12	1,411,164,812.84

(1) 期末银行存款中 6,907,436.15 元使用受限。

(2) 货币资金年末较年初增加 78.12%，主要原因收到预售房款。

2、交易性金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
----	--------	--------



指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,387,986.00	17,939,077.89
合计	<u>2,387,986.00</u>	<u>17,939,077.89</u>

3、应收票据

(1) 类别

项目	年末账面余额	年初账面余额
银行承兑汇票	26,372,300.00	6,490,802.43
合计	<u>26,372,300.00</u>	<u>6,490,802.43</u>

(2) 截至 2009 年 12 月 31 日止，已经背书给他方但尚未到期的票据

票据类别	到期区间	金额
银行承兑汇票	2010/01/01-2010/06/28	233,484,601.35
合计		<u>233,484,601.35</u>

(3) 应收票据年末较年初增加 19,881,497.57 元，主要系销售回款收到的票据增加。

4、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的应收账款	45,410,708.00	22.12	90,821.42	3.36
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
其他不重大应收账款	<u>159,915,453.78</u>	<u>77.88</u>	<u>2,614,393.20</u>	<u>96.64</u>
合计	<u>205,326,161.78</u>	<u>100.00</u>	<u>2,705,214.62</u>	<u>100.00</u>

续表：

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
其他不重大应收账款	<u>93,941,422.40</u>	<u>100.00</u>	<u>1,398,306.84</u>	<u>100.00</u>
合计	<u>93,941,422.40</u>	<u>100.00</u>	<u>1,398,306.84</u>	<u>100.00</u>

应收账款种类的说明：将应收账款余额大于 1000 万元且占其科目余额 5% 以上的款项划分为单项金额重大的应收款项。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
张颖	45,410,708.00	90,821.42	0.2%	按账龄计提
合计	<u>45,410,708.00</u>	<u>90,821.42</u>		

(3) 其他不重大的应收账款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例%		金额	比例%	
1 年以内	137,773,706.01	86.15	195,631.36	84,115,786.62	89.54	382,033.10
1-2 年	20,484,085.54	12.81	1,926,243.47	5,916,872.51	6.30	531,262.98
2-3 年	1,569,909.90	0.98	469,869.80	3,901,322.37	4.15	481,290.31
3-4 年	80,311.43	0.05	18,928.12	7,440.90	0.01	3,720.45
4-5 年	<u>7,440.90</u>	<u>0.01</u>	<u>3,720.45</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合计	<u>159,915,453.78</u>	<u>100.00</u>	<u>2,614,393.20</u>	<u>93,941,422.40</u>	<u>100.00</u>	<u>1,398,306.84</u>

(4) 本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例%
张颖	购房者	45,410,708.00	1 年以内	22.12
杨凡	购房者	5,730,988.20	1-2 年	2.79
浙江华星带钢有限公司	贸易客户	5,436,577.11	1 年以内	2.65
湖州今天物资有限公司	贸易客户	4,284,871.18	1 年以内	2.09
蒋形波	购房者	<u>3,824,074.12</u>	1-2 年	<u>1.86</u>
合计		<u>64,687,218.61</u>		<u>31.51</u>

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的其他应收款	1,540,421,986.01	87.47	128,200.00	0.40
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
其他不重大其他应收款	<u>220,696,633.29</u>	<u>12.53</u>	<u>31,625,571.58</u>	<u>99.60</u>
合计	<u>1,761,118,619.30</u>	<u>100.00</u>	<u>31,753,771.58</u>	<u>100.00</u>

续表：

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的其他应收款	874,148,222.74	82.58	0.00	0.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
其他不重大其他应收款	<u>184,382,834.56</u>	<u>17.42</u>	<u>18,679,441.81</u>	<u>100.00</u>
合计	<u>1,058,531,057.30</u>	<u>100.00</u>	<u>18,679,441.81</u>	<u>100.00</u>

其他应收款种类的说明：将其他应收账余额大于 1000 万元且占其科目余额 5% 以上的款项划分为单项金额重大的应收款项。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例%	理由
上海源丰投资发展有限公司	995,908,303.17	0.00	0.00	关联单位往来款
上海吉联房地产开发经营有限公司	174,900,000.00	0.00	0.00	关联单位往来款
杭州市国土资源局	111,010,000.00	0.00	0.00	垫付土地款
苏州市国土资源局	115,037,614.80	0.00	0.00	垫付土地款
上海嘉正置业有限公司	64,100,000.00	128,200.00	0.20	往来款
无锡市太湖新城建设投资管理有限公司	48,084,250.00	0.00	0.00	项目投资款
无锡嘉启房地产开发有限公司	<u>31,381,818.04</u>	<u>0.00</u>	0.00	关联单位往来款
合计	<u>1,540,421,986.01</u>	<u>128,200.00</u>		

(3) 其他不重大的其他应收款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额 金额	比例%	坏账准备	账面余额 金额	比例%	坏账准备
1 年以内	77,274,715.54	35.01	154,549.43	95,618,608.74	51.87	191,237.22
1-2 年	88,484,642.96	40.09	4,965,304.37	40,494,066.22	21.96	1,911,826.34
2-3 年	10,634,862.64	4.82	1,632,853.18	29,864,942.72	16.20	6,051,439.10
3-4 年	29,477,385.50	13.36	10,926,424.73	6,018,949.43	3.26	1,079,482.17
4-5 年	3,201,709.00	1.45	2,324,550.51	6,793,656.40	3.68	3,958,332.13
5 年以上	<u>11,623,317.65</u>	<u>5.27</u>	<u>11,621,889.36</u>	<u>5,592,611.05</u>	<u>3.03</u>	<u>5,487,124.85</u>
合计	<u>220,696,633.29</u>	<u>100.00</u>	<u>31,625,571.58</u>	<u>184,382,834.56</u>	<u>100.00</u>	<u>18,679,441.81</u>

(4) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例%
上海源丰投资发展有限公司	权益法核算联营公司	995,908,303.17	1 年以内	56.55
上海吉联房地产开发经营有限公司	关联方	174,900,000.00	1-5 年	9.93
杭州市国土资源局	土地出让方	111,010,000.00	1 年以内	6.30
上海嘉正置业有限公司	项目合作方	64,100,000.00	1 年以内	3.64
无锡市太湖新城建设投资管理有限公司	项目合作方	<u>48,084,250.00</u>	1 年以内	<u>2.73</u>
合计		<u>1,394,002,553.17</u>		<u>79.15</u>

(6) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例%
上海源丰投资发展有限公司	权益法核算联营公司	995,908,303.17	56.55
上海吉联房地产开发经营有限公司	关联方	174,900,000.00	9.93



单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总
			额比例%
苏州嘉吉实业有限公司	权益法核算联营公司	16,855,628.84	0.96
浙江中佳中央空调经营有限公司	联营公司	6,930,814.84	0.39
上海嘉沪实业有限公司	关联方	3,231,767.00	0.18
南通嘉中置业有限公司	权益法核算联营公司	1,083,620.80	0.06
苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	权益法核算联营公司	<u>200,000.00</u>	<u>0.01</u>
合计		<u>1,199,110,134.65</u>	<u>68.08</u>

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	1,355,393,495.01	91.74	1,021,138,951.26	88.59
1-2年	58,781,854.57	3.98	127,133,249.32	11.03
2-3年	61,635,861.22	4.17	3,043,086.26	0.26
3年以上	<u>1,652,410.00</u>	<u>0.11</u>	<u>1,312,603.40</u>	<u>0.12</u>
合计	<u>1,477,463,620.80</u>	<u>100.00</u>	<u>1,152,627,890.24</u>	<u>100.00</u>

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	年末金额	时间	未结算原因
苏州市国土资源局	土地出让方	629,607,500.00	1 年以内	土地款
青岛李沧区虎山街道办事处	土地出让方	200,000,000.00	1 年以内	拆迁补偿款
江阴恒惠贸易有限公司	投资合作方	100,000,000.00	1 年以内	股权收购款
星火建筑安装工程公司	工程施工方	88,858,554.80	1 年以内	工程款
宣化钢铁集团有限责任公司	供应商	<u>51,542,976.08</u>	1 年以内	货款
合计		<u>1,070,009,030.88</u>		

(3) 本报告期预付款项中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位。

(4) 预付款项年末较年初增加 28.18%，主要原因本年预付土地款、项目投资款等。

7、存货

(1) 存货分类

项目	年末账面余额			年初账面余额		
	金额	跌价准备	净值	金额	跌价准备	净值
原材料	1,789,640.71	0.00	1,789,640.71	1,577,657.82	0.00	1,577,657.82
库存商品	102,553,229.85	3,440,355.78	99,112,874.07	49,665,041.33	3,352,178.28	46,312,863.05
开发成本	3,998,626,814.62	0.00	3,998,626,814.62	5,333,635,205.37	0.00	5,333,635,205.37
开发产品	2,678,821,708.67	14,891,753.60	2,663,929,955.07	1,137,648,123.39	0.00	1,137,648,123.39
出租开发产品	1,220,488.31	0.00	1,220,488.31	1,220,488.30	0.00	1,220,488.30
消耗性生物资产	11,201,015.46	0.00	11,201,015.46	11,497,015.22	0.00	11,497,015.22



项目	年末账面余额			年初账面余额		
	金额	跌价准备	净值	金额	跌价准备	净值
其中：已发出	8,210,794.00	0.00	8,210,794.00	7,375,144.00	0.00	7,375,144.00
施工成本	0.00	0.00	0.00	153,024.07	0.00	153,024.07
周转材料等	9,002,803.23	0.00	9,002,803.23	15,745,682.74	0.00	15,745,682.74
合计	<u>6,803,215,700.85</u>	<u>18,332,109.38</u>	<u>6,784,883,591.47</u>	<u>6,551,142,238.24</u>	<u>3,352,178.28</u>	<u>6,547,790,059.96</u>

(2) 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本年计提	本年减少		年末账面余额
			本年转回	本年转销	
开发产品	0.00	14,891,753.60	0.00	0.00	14,891,753.60
库存商品	<u>3,352,178.28</u>	<u>88,177.50</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>3,440,355.78</u>
合计	<u>3,352,178.28</u>	<u>14,979,931.10</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>18,332,109.38</u>

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货期末余额的比例
开发产品	预计可变现值与账面成本差异	--	--

(4) 消耗性生物资产

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	年末账面余额
苗木	<u>11,497,015.22</u>	<u>7,914,794.24</u>	<u>8,210,794.00</u>	<u>11,201,015.46</u>
合计	<u>11,497,015.22</u>	<u>7,914,794.24</u>	<u>8,210,794.00</u>	<u>11,201,015.46</u>

(5) 出租开发产品

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	年末账面余额
嘉兴嘉业商铺	<u>1,220,448.30</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>1,220,448.30</u>
合计	<u>1,220,448.30</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>1,220,448.30</u>

(6) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	年末账面余额	年初账面余额
湖州嘉业太湖阳光假日	2006年	2010-2013年	93,084	150,854,781.36	161,744,547.56
苏州苏纶场项目	2009年	2009-2015年	500,000	265,819,167.00	0.00
苏州嘉业阳光城、阳光假日	2007年	2009-2010年	31,900	13,264,477.40	210,686,088.73
南京嘉业国际城1号、5号楼及地下车库	2003年	2009-2010年	110,000	176,702,356.02	444,965,390.30
南京嘉业阳光城二期	2007年	2009年	38,000	0.00	243,871,584.08
嘉善嘉业阳光城	2005年	2008-2011年	91,421	157,107,448.57	215,066,933.93
上海嘉杰国际广场综合楼	2003年	2009年	130,000	0.00	384,623,299.12
杭州左邻右舍	2007年	2009年	57,000	0.00	459,466,679.27
杭州名城燕园	2007年	2010年	79,456	627,756,384.02	528,409,754.44
杭州湖左岸	2010年	2012年	76,510	419,840,495.00	76,177,400.00
潍坊东方天韵	2007年	2009-2013年	78,000	230,607,883.45	249,550,632.06
千岛湖地块			6,600	17,384,017.50	17,384,017.50
登封中凯龙城	2008年	2013年	39,171	143,934,667.78	103,425,745.67



嘉凯城集团股份有限公司 2009 年度报告

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	年末账面余额	年初账面余额
登封凯明广厦花园	2009 年	2010 年	12,008	18,843,570.41	16,480,367.16
重庆翠海朗园	2008 年	2009-2013 年	165,007	379,562,360.88	356,891,669.14
杭州东方红街住宅	2007 年	2009-2010 年	140,894	0.00	709,307,866.00
杭州东方红街商业	2010 年	2012 年	62,374	183,705,936.07	183,705,936.07
南昌中凯蓝域	2007 年	2008-2011 年	43,978	112,332,293.51	116,061,446.77
上海中凯曼茶园	2006 年	2011 年	170,735	948,714,518.26	711,336,276.92
西安京都宝冠山庄地块				147,396,448.39	144,479,570.65
青岛城中村改造项目				4,800,009.00	0.00
合计				<u>3,998,626,814.62</u>	<u>5,333,635,205.37</u>

注：上述开发成本的开工时间包括待开发土地的拟开发时间。

(7) 开发产品

项目名称	竣工时间	年末账面余额	年初账面余额
湖州嘉业阳光城、阳光假日	2003-2007 年	63,437,130.40	89,216,426.20
苏州嘉业阳光城、阳光假日	2006-2008 年	226,465,155.26	268,599,177.02
常州嘉业国贸大厦	2005 年	47,910,356.27	55,719,985.93
南京嘉业阳光城	2007 年-2009 年	131,235,788.80	103,401,291.66
南京嘉业国际城 2-4 号楼	2008 年	395,841,711.12	66,833,859.85
苏州苏纶场 22 号楼	2009 年	182,770,951.48	0.00
嘉兴嘉业阳光城	2004 年	12,372,640.08	18,134,273.71
嘉善嘉业阳光城	2008-2009 年	108,232,290.58	64,384,564.27
上海嘉杰国际广场	2007-2009 年	583,998,967.96	148,882,010.87
南京御水湾花园	2005-2008 年	29,767,515.09	42,463,952.97
苏州名城映象花苑	2005 年	3,653,927.47	5,384,910.33
杭州左岸花园	2005 年	1,525,849.99	7,975,754.27
杭州左邻右舍	2009 年	52,453,074.93	0.00
潍坊东方天韵	2008-2009 年	20,923,365.75	6,301,185.27
南昌中凯蓝域	2008 年	8,643,548.60	8,421,623.40
上海中凯城市之光	2003-2005 年	71,743,511.49	95,582,524.34
上海余姚路商品房	2004 年	3,854,129.58	3,854,129.58
郑州中凯铂宫	2007 年	40,275,966.17	48,045,890.01
登封凯明广厦花园	2009 年	20,109,200.69	0.00
杭州东方红街住宅	2009 年	670,259,494.53	0.00
杭州中江大厦	2006 年	2,001,624.30	2,644,630.86
郑州中凯华府	2008 年	0.00	96,665,456.03
河南海上香颂	2005 年	317,241.50	4,108,210.19
郑州中凯城市之光	2002 年	<u>1,028,266.63</u>	<u>1,028,266.63</u>
合计		<u>2,678,821,708.67</u>	<u>1,137,648,123.39</u>

注 1：开发产品中苏州嘉业阳光城、阳光假日的会馆一部分用于对外出租，由于出租面积



正在变化中，暂时未能分割出出租产品的价值。

注 2：上述开发产品各项目的竣工时间为该项目的首次交房时间。

(8) 公司年末存货余额中资本化利息金额为 727,066,965.78 元。

(9) 公司存货开发成本中部分土地用于借款抵押担保，详细情况见本财务报表附注九、1。

8、长期应收款

项目	年末数	年初数
分期收款销售商品	6,736,620.00	0.00
合计	6,736,620.00	0.00

9、对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例
联营企业							
南通嘉中置业有限公司	有限责任公司	江苏省海安	瞿新生	房地产开发	1000 万美元	40.00%	40.00%
苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	有限责任公司	苏州市	吴荣林	房地产开发	8000 万人民币	27.00%	27.00%
苏州嘉吉实业有限公司	有限责任公司	苏州市	袁明观	房地产开发	6000 万人民币	45.00%	45.00%
无锡嘉启房地产开发有限公司	有限责任公司	无锡市	陈浩	房地产开发	800 万人民币	49.00%	49.00%
上海悦昌置业有限公司	有限责任公司	上海市	蒋元昌	房地产开发	5000 万人民币	42.00%	42.00%
浙江易纺数码纺织有限公司	有限责任公司	杭州市	韩高荣	数码纺织品销售	4120 万人民币	30.48%	30.48%
上海源丰投资发展有限公司	有限责任公司	上海市	朱敏骏	实业投资	13500 万人民币	49.00%	49.00%
浙江中佳中央空调经营有限公司	有限责任公司	杭州市	祝耀升	中央空调安装等	50 万元人民币	45.00%	45.00%

续表：

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
联营企业					
南通嘉中置业有限公司	215,244,728.26	122,854,551.22	92,390,177.04	87,971,032.00	17,062,239.11
苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	160,950,507.77	86,457,154.95	74,493,352.82	5,547,838.00	29,422.30
苏州嘉吉实业有限公司	162,332,930.44	40,693,776.5	121,639,153.94	59,864,143.00	8,866,036.21
无锡嘉启房地产开发有限公司	39,679,468.62	32,318,004.47	7,361,464.15	0.00	-638,535.85
上海悦昌置业有限公司	159,761,767.23	109,761,767.23	50,000,000.00	0.00	0.00
浙江易纺数码纺织有限公司	41,831,686.32	9,283,853.02	32,547,833.30	23,790,843.94	-2,262,491.10
上海源丰投资发展有限公司	1,572,570,207.26	1,494,172,431.06	78,397,776.20	595,554,535.92	-81,831,837.88
浙江中佳中央空调经营有限公司	173,424.18	6,952,155.72	-6,778,731.54	902,581.20	-1,016,958.98

注：2009 年 5 月 27 日上海中凯企业集团有限公司（以下简称上海中凯）与上海丰业房地产开发经营有限公司、上海交大南洋房地产（集团）有限公司、上海交大联合科技有限公司于上海签订了《汇贤雅居项目股权转让及合作协议》，受让上海丰业房地产开发经营有限公司持有的上海源丰投资发展有限公司（以下简称源丰公司）49%的股权，各方约定本次股权转让审计、评估的基准日为 2009 年 4 月 30 日、交割日是指甲方受让乙方持有的标的公司股权变更工商登



记完成之日。同时,《股权转让和合作协议》约定:关于公司项目一期的资产处置以及债权债务的处理及二期拆迁补偿安置等事宜由上海交大南洋房地产(集团)有限公司、上海交大联合科技有限公司和上海丰业房地产开发经营有限公司作出决策和执行。上海中凯虽持有源丰公司49%股权且对其进行承包经营,但不参与一期项目所有经营事项及二期项目的拆迁事项经营决策,上海中凯仅就除一期项目所有经营事项及二期项目拆迁事项以外所形成的损益情况进行权益法核算,2009年度上海中凯确认对源丰公司的投资收益为-2,993,920.54元。

10、长期股权投资

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动	年末余额	减值准备	本年计提减值准备
一、成本法核算的长期股权投资					
嘉业海华项目	93,350,040.00	0.00	93,350,040.00	0.00	0.00
浙江名城汽车租赁有限公司	500,000.00	0.00	500,000.00	0.00	0.00
杭州银行股份有限公司	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	0.00	0.00
浙商财产保险股份有限公司	0.00	55,000,000.00	55,000,000.00	0.00	0.00
海南中江实业发展有限公司	2,828,040.34	0.00	2,828,040.34	2,828,040.34	0.00
浙江关心桥影视制作有限公司	794,000.00	0.00	794,000.00	794,000.00	0.00
小计	<u>102,472,080.34</u>	<u>55,000,000.00</u>	<u>157,472,080.34</u>	<u>3,622,040.34</u>	<u>0.00</u>
二、权益法核算的长期股权投资					
南通嘉中置业有限公司	31,879,343.93	6,083,720.25	37,963,064.18	0.00	0.00
苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	20,105,356.12	7,944.02	20,113,300.14	0.00	0.00
苏州嘉吉实业有限公司	50,747,902.98	3,989,716.29	54,737,619.27	0.00	0.00
无锡嘉启房地产开发有限公司	0.00	3,607,117.44	3,607,117.44	0.00	0.00
上海悦昌置业有限公司	0.00	21,000,000.00	21,000,000.00	0.00	0.00
浙江易纺数码纺织有限公司	10,715,867.25	-689,607.29	10,026,259.96	0.00	0.00
上海源丰投资发展有限公司	0.00	375,560,479.46	375,560,479.46	0.00	0.00
小计	<u>113,448,470.28</u>	<u>409,559,370.17</u>	<u>523,007,840.45</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合计	<u>215,920,550.62</u>	<u>464,559,370.17</u>	<u>680,479,920.79</u>	<u>3,622,040.34</u>	<u>0.00</u>

续表:

被投资单位名称	初始投资成本	在被投资单位持股			本年现金红利
		单位持股 比例	单位表决 权比例	在被投资单位持股 比例与表决权比例 不一致的说明	
一、成本法核算的长期股权投资					
嘉业海华项目	93,350,040.00				
浙江名城汽车租赁有限公司	500,000.00	10.00%	10.00%		520,000.00
杭州银行股份有限公司	5,000,000.00	0.40%	0.40%		1,250,000.00
浙商财产保险股份有限公司	55,000,000.00	5.50%	5.50%		0.00
海南中江实业发展有限公司	5,000,000.00	95.00%	95.00%		
浙江关心桥影视制作有限公司	794,000.00				
二、权益法核算的长期股权投资					



被投资单位名称	初始投资成本	在被投资	在被投资	在被投资单位持股	本年现金红利
		单位持股	单位表决	比例与表决权比例	
		比例	权比例	不一致的说明	
南通嘉中置业有限公司	33,120,000.00	40.00%	40.00%		0.00
苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	21,600,000.00	27.00%	27.00%		0.00
苏州嘉吉实业有限公司	27,000,000.00	45.00%	45.00%		0.00
无锡嘉启房地产开发有限公司	3,920,000.00	49.00%	49.00%		0.00
上海悦昌置业有限公司	21,000,000.00	42.00%	42.00%		0.00
浙江易纺数码纺织有限公司	10,715,867.25	30.48%	30.48%		0.00
上海源丰投资发展有限公司	378,554,400.00	49.00%	49.00%		0.00

11、投资性房地产

(1) 采用成本模式进行后续计量

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	年末账面余额
一、账面原价合计	154,428,452.18	20,865,837.54	3,099,592.25	172,194,697.47
房屋、建筑物	154,428,452.18	20,865,837.54	3,099,592.25	172,194,697.47
二、累计折旧和累计摊销合计	10,610,605.04	7,205,026.47	384,441.83	17,431,189.68
房屋、建筑物	10,610,605.04	7,205,026.47	384,441.83	17,431,189.68
三、投资性房地产账面价值合计	143,817,847.14			154,763,507.79
房屋、建筑物	143,817,847.14			154,763,507.79

(2) 公司部分投资性房地产用于借款抵押担保，详细情况见本财务报表附注九、1。

(3) 公司投资性房地产未发生减值迹象，未计提减值准备。

12、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	850,476,467.20	71,665,824.01	13,532,969.06	908,609,322.15
房屋及建筑物	665,185,362.65	40,441,419.37	12,502,615.14	693,124,166.88
机器设备	61,589,636.08	537,203.15	0.00	62,126,839.23
运输工具	53,506,405.78	13,455,754.92	261,456.92	66,700,703.78
办公设备及其他	70,195,062.69	17,231,446.57	768,897.00	86,657,612.26
二、累计折旧合计	86,715,035.38	47,962,487.04	14,291,239.18	120,386,283.24
房屋及建筑物	19,563,445.31	24,615,710.06	13,477,520.05	30,701,635.32
机器设备	10,908,093.09	4,105,684.13	0.00	15,013,777.22
运输工具	28,154,572.48	7,169,688.70	214,508.75	35,109,752.43
办公设备及其他	28,088,924.50	12,071,404.15	599,210.38	39,561,118.27
三、固定资产账面价值合计	763,761,431.82			788,223,038.91
房屋及建筑物	645,621,917.34			662,422,531.56
机器设备	50,681,542.99			47,113,062.01



项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
运输设备	25,351,833.30			31,590,951.35
办公设备及其他	42,106,138.19			47,096,493.99

注：固定资产累计折旧增加额中，本年计提 41,018,729.96 元；本年在建工程完工转入固定资产原价为 2,799,388.24 元。

(2) 公司部分固定资产用于抵押借款担保，详细情况见本财务报表附注九、1。

(3) 公司固定资产未发生减值迹象，未计提减值准备。

13、在建工程

(1) 在建工程明细

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
酒店零星改造工程	262,000.00	0.00	262,000.00	1,146,708.06	0.00	1,146,708.06
SPA 工程	0.00	0.00	0.00	1,278,000.00	0.00	1,278,000.00
矿居机房整改	0.00	0.00	0.00	25,078.20	0.00	25,078.20
维修工程	36,300.00	0.00	36,300.00	0.00	0.00	0.00
浙大科技园配套工程	28,358,686.13	0.00	28,358,686.13	17,640,691.41	0.00	17,640,691.41
合计	28,656,986.13	0.00	28,656,986.13	20,090,477.67	0.00	20,090,477.67

注：浙大科技园配套工程总预计投资约为 1.7 亿，部分项目已完工转出，期末余额包含资本化利息为 571.94 万元。

(2) 公司在建工程未发生减值迹象，未计提减值准备。

14、固定资产清理

项目	年初账面价值	年末账面价值	转入清理原因
办公设备及其他	0.00	2,582.65	报废待批中
合计	0.00	2,582.65	

15、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、原价合计	97,953,099.21	969,498.36	0.00	98,922,597.57
土地使用权	94,504,611.17	0.00	0.00	94,504,611.17
软件	3,448,488.04	969,498.36	0.00	4,417,986.40
二、累计摊销合计	2,095,179.19	3,464,235.66	0.00	5,559,414.85
土地使用权	1,681,422.65	2,934,022.75	0.00	4,615,445.40
软件	413,756.54	530,212.91	0.00	943,969.45
三、无形资产账面价值合计	95,857,920.02			93,363,182.72
土地使用权	92,823,188.52			89,889,165.77



项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
软件	3,034,731.50			3,474,016.95

注：本年无形资产的摊销额为 3,464,235.66 元。

(2) 公司部分土地使用权用于借款抵押担保，详细情况见本财务报表附注九、1。

(3) 公司无形资产未发生减值迹象，未计提减值准备。

16、商誉

项目	年末余额			年初余额		
	原值	减值准备	净值	原值	减值准备	净值
上海中凯置业有限公司	71,309,734.72	0.00	71,309,734.72	71,309,734.72	0.00	71,309,734.72
重庆华葡房地产开发有限公司	43,138,014.34	0.00	43,138,014.34	43,138,014.34	0.00	43,138,014.34
河南省志诚置业有限公司	6,864,563.52	6,864,563.52	0.00	6,864,563.52	5,515,406.77	1,349,156.75
浙江万振能源有限公司	450,000.00	0.00	450,000.00	450,000.00	0.00	450,000.00
合计	121,762,312.58	6,864,563.52	114,897,749.06	121,762,312.58	5,515,406.77	116,246,905.81

注：本年度商誉减少 1,349,156.75 元，系上海中凯企业集团有限公司对河南省志诚置业有限公司全额计提商誉减值准备所致。

17、长期待摊费用

项目	年初额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末额
融资顾问费	0.00	6,720,000.00	140,000.00	0.00	6,580,000.00
办公楼装修费	1,036,433.97	735,329.36	692,771.89	0.00	1,078,991.44
酒店用具	1,337,907.80	74,832.45	1,412,740.25	0.00	0.00
其他	447,444.15	0.00	444,387.15	0.00	3,057.00
合计	2,821,785.92	7,530,161.81	2,689,899.29	0.00	7,662,048.44

18、递延所得税资产/递延所得税负债

项目	年末数	年初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	5,564,834.39	3,244,827.13
可弥补的亏损	3,081,953.61	20,122,839.91
权益法核算的损益调整	373,660.97	683,824.99
暂估形成的负债	17,435,865.13	49,954,023.12
交易性金融资产公允价值变化	95,677.50	540,998.29
广告费和业务宣传费	0.00	34,114.25
其他	432,277.70	0.00
合计	26,984,269.30	74,580,627.69
递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	0.00	770.00
对子公司投资	0.00	3,007.69
投资性房地产的暂估成本	0.00	69,494.27
开发产品的暂估成本	2,003,281.72	227,839.22



项 目	年未数	年初数
固定资产的暂估成本	0.00	761,137.21
处置子公司收益	20,803,317.43	0.00
其他	<u>16,774.27</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>22,823,373.42</u>	<u>1,062,248.39</u>

19、资产减值准备

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
坏账准备	20,077,748.65	15,288,421.38	907,183.83	0.00	34,458,986.20
存货跌价准备	3,352,178.28	14,979,931.10	0.00	0.00	18,332,109.38
长期股权投资减值准备	3,622,040.34	0.00	0.00	0.00	3,622,040.34
商誉减值准备	<u>5,515,406.77</u>	<u>1,349,156.75</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>6,864,563.52</u>
合计	<u>32,567,374.04</u>	<u>31,617,509.23</u>	<u>907,183.83</u>	<u>0.00</u>	<u>63,277,699.44</u>

20、短期借款**(1) 短期借款分类**

类别	年未数	年初数
抵押借款	59,000,000.00	103,850,000.00
保证借款	<u>100,000,000.00</u>	<u>35,000,000.00</u>
合计	<u>159,000,000.00</u>	<u>138,850,000.00</u>

(2) 抵押借款的抵押担保情况详见本财务报表附注九、1。

21、应付票据

项目	年未数	年初数
银行承兑汇票	495,000,000.00	645,541,726.00
合计	<u>495,000,000.00</u>	<u>645,541,726.00</u>

注：浙江名城房地产集团有限公司为子公司开出的银行承兑汇票提供担保，其中为浙江名城实业集团有限公司提供担保金额为 12,400 万元，票面金额计 32,440 万元；为浙江商达物资有限公司提供担保金额为 3,000 万元，票面金额计 9,250 万元；为浙江万振能源有限公司提供担保金额为 3,500 万元，票面金额计 6,800 万元。

22、应付账款**(1) 截止 2009 年 12 月 31 日，应付账款中应付关联方的款项情况**

单位名称	款项内容	年未数	年初数
星火建筑安装工程公司	工程款	17,000,000.00	0.00
合计		<u>17,000,000.00</u>	<u>0.00</u>

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因	资产负债表日后偿还金额
浙江盛华监理公司	3,023,999.00	1-2 年	未付工程款	否



安吉县章村建筑工程公司	2,400,000.00	3 年以上	未付工程款	否
中建一局杭州分公司	1,685,873.00	3 年以上	未付工程款	否
江西宏盛建业上海分公司	<u>1,079,016.00</u>	1-2 年	未付工程款	否
合计	<u>8,188,888.00</u>			

23、预收款项

(1) 账龄分析

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1 年以内	3,281,435,570.23	2,233,517,532.26
1 年以上	<u>201,114,148.95</u>	<u>151,585,250.15</u>
合计	<u>3,482,549,719.18</u>	<u>2,385,102,782.41</u>

注：账龄超过 1 年的预收款项 201,114,148.95 元，主要是预售的房款及车位款，由于暂未达到确认收入的条件，故未结转。

(2) 主要预收房款如下：

项目名称	年末账面余额	年初账面余额	竣工时间
上海嘉杰国际广场	58,579,270.42	87,405,189.43	2007-2009 年
常州嘉业国贸广场	2,000,000.00	6,668,909.00	2005 年
湖州嘉业太湖阳光假日	115,449,762.00	120,378,313.62	2005-2010 年
嘉善嘉业阳光城	132,301,152.02	100,533,456.32	2008-2009 年
嘉兴嘉业阳光城	10,373,949.49	3,442,684.00	2004 年
南京嘉业阳光城	26,564,916.11	217,101,183.71	2007-2009 年
南京嘉业国际城	38,731,457.60	9,689,906.15	2008-2010 年
苏州嘉业阳光假日	33,704,516.07	149,190,120.28	2006-2009 年
苏纶场 22 号楼	26,096,756.00	0.00	2009 年
郑州中凯华府	96,648.00	24,148,807.00	2008 年
南昌中凯蓝域	94,525,700.00	41,343,526.79	2008 年
重庆翠海朗园	249,318,923.00	54,719,054.00	2009 年
上海中凯曼茶园	122,833,065.32	20,000,000.00	2010 年
杭州东方红街住宅	1,387,699,145.00	651,534,328.00	2009 年
郑州中凯铂宫	17,808,731.91	6,892,803.00	2007 年
登封中凯龙城一期	109,995,176.00	0.00	2010 年
登封凯明广厦花园	25,779,724.00	0.00	2010 年
杭州左邻右舍	43,421,114.00	759,923,099.00	2009 年
杭州名城燕园	963,537,797.00	95,200,299.00	2010 年
潍坊东方天韵	<u>1,122,805.00</u>	<u>13,062,945.97</u>	2007-2009 年
合计	<u>3,459,940,608.94</u>	<u>2,361,234,625.27</u>	

24、应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,391,310.07	143,287,814.22	140,353,036.21	11,326,088.08



嘉凯城集团股份有限公司 2009 年度报告

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
二、职工福利费	7,375.09	9,346,045.26	9,346,045.26	7,375.09
三、社会保险费	402,232.01	26,228,069.68	26,130,654.34	499,647.35
其中： 医疗保险费	95,326.10	7,880,817.73	7,862,835.11	113,308.72
基本养老保险费	273,807.63	14,468,177.32	14,392,432.38	349,552.57
年金缴费	0.00	8,656.00	8,656.00	0.00
失业保险费	23,423.96	1,744,362.84	1,740,961.83	26,824.97
工伤保险费	4,100.70	1,205,146.72	1,204,442.41	4,805.01
生育保险费	5,573.62	920,909.07	921,326.61	5,156.08
四、住房公积金	50,563.00	12,761,659.56	12,745,778.65	66,443.91
五、辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
六、工会经费和职工教育经费	4,370,958.63	4,693,334.05	3,973,290.93	5,091,001.75
七、非货币性福利	0.00	33,600.00	33,600.00	0.00
八、因解除劳动关系给予的补偿	0.00	1,147,635.00	730,625.52	417,009.48
九、其他	0.00	634,702.73	634,702.73	0.00
其中：以现金结算的股份支付	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	<u>13,222,438.80</u>	<u>198,132,860.50</u>	<u>193,947,733.64</u>	<u>17,407,565.66</u>

25、应交税费

税种	年末数	年初数
增值税	-4,224,988.52	1,034,097.72
营业税	-49,055,098.45	-69,920,927.91
城建税	-3,199,723.69	-4,731,276.92
企业所得税	413,463,037.45	157,827,833.82
房产税	6,235,626.04	3,498,944.50
土地使用税	9,142,447.97	9,937,691.53
个人所得税	1,188,687.72	2,182,827.84
土地增值税	145,919,607.83	11,661,917.48
教育费附加	-2,970,310.01	-3,050,729.01
其他	<u>2,521,705.11</u>	<u>130,760.58</u>
合计	<u>519,020,991.45</u>	<u>108,571,139.63</u>

26、应付利息

项目	年末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	<u>566,323.70</u>	<u>1,834,439.78</u>
合计	<u>566,323.70</u>	<u>1,834,439.78</u>

27、应付股利



单位名称	年末数	年初数
浙江省商业集团有限公司	295,521.54	28,814,934.00
杭州源源投资咨询有限公司	0.00	11,751,478.00
浙江省食品有限公司	0.00	1,976,794.00
浙江省糖业烟酒有限公司	0.00	1,976,794.00
张民一	0.00	8,480,000.00
赵彦杰	0.00	4,000,000.00
浙江省天地实业发展有限公司	164,434.17	0.00
杭州钢铁集团公司	9,750,000.00	0.00
浙江国大集团有限责任公司	9,750,000.00	0.00
合计	<u>19,959,955.71</u>	<u>57,000,000.00</u>

28、其他应付款

(1) 截止 2009 年 12 月 31 日，其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位名称	款项内容	年末数	年初数
杭州钢铁集团公司	借款	496,443,554.50	595,693,317.98
浙江省商业集团有限公司	借款	240,000,000.00	240,849,700.00
浙江国大集团有限责任公司	借款	<u>217,526,469.37</u>	<u>212,143,760.11</u>
合计		<u>953,970,023.87</u>	<u>1,048,686,778.09</u>

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
杭州钢铁集团公司	496,443,554.50	1-4 年	借款已展期
浙江时代大厦有限公司	330,412,931.51	1-2 年	借款已展期
浙江国大集团有限责任公司	217,526,469.37	1-4 年	借款已展期
十里堡村委旧城改造项目	108,276,699.46	1-2 年	经营占用
上海吉联房地产开发经营有限公司	<u>50,000,000.00</u>	1-2 年	经营占用
合计	<u>1,202,659,654.84</u>		

(3) 金额较大的账龄 1 年以内其他应付款情况

单位名称	所欠金额	内容
上海丰业房地产开发经营有限公司	378,554,400.00	往来款
浙江省商业集团有限公司	240,000,000.00	借款

29、预计负债

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
其他	<u>31,548,307.90</u>	<u>0.00</u>	<u>1,447,193.50</u>	<u>30,101,114.40</u>
合计	<u>31,548,307.90</u>	<u>0.00</u>	<u>1,447,193.50</u>	<u>30,101,114.40</u>

注 1：上海中凯企业集团有限公司的原控股子公司浙江中之凯经贸有限公司于 2005 年 4 月竞买到原东方商城的房屋，成交价和佣金合计 1,545 万元，现原东方商城的房屋已经被上海中



凯企业集团有限公司的子公司杭州中江置业有限公司(以下简称杭州中江)于 2007 年 5 月拆除。2007 年 9 月,上海中凯企业集团有限公司将所持浙江中之凯经贸发展有限公司 100%的股权转让于杭州嘉翰实业有限公司,并已对该公司失去控制权。就住房拆迁事宜,杭州中江尚未与浙江中之凯经贸有限公司达成补偿协议。杭州中江为此确认了一项负债,金额 2,000 万元。目前,就该事项杭州中江与浙江中之凯经贸发展有限公司尚在协商中。

注 2:杭州中江根据杭州市政府有关文件于 2007 年 5 月拆除原东方商城的所有建筑物,但尚未与部分原东方商城经营户达成拆迁补偿协议,杭州中江为此确认了一项负债,金额 1,400 万元。截止 2009 年 12 月 31 日,已支付补偿款 389.89 万元。目前,就该事项杭州中江与剩余部分动迁户尚在协商中。

30、一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项目	年末账面余额	年初账面余额
1年内到期的长期借款	618,317,180.85	288,256,500.00
合计	618,317,180.85	288,256,500.00

(2) 1 年内到期的长期借款

1 年内到期的长期借款类别

类别	年末数	年初数
抵押借款	618,317,180.85	284,256,500.00
保证借款	0.00	4,000,000.00
合计	618,317,180.85	288,256,500.00

金额前五名的 1 年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率%	期末数	期初数
农行上海黄浦支行	2007 年 06 月	2010 年 06 月	6.53	350,000,000.00	0.00
农行潍坊市分行	2008 年 01 月	2010 年 07 月	5.94-6.415	63,860,000.00	0.00
建行嘉善之行	2008 年 10 月	2010 年 10 月	6.08	60,000,000.00	0.00
工商银行杭州之江支行	2008 年 02 月	2010 年 12 月	8.32	50,000,000.00	0.00
工商银行苏州留园支行	2009 年 10 月	2010 年 12 月	5.94	30,000,000.00	0.00
合计				553,860,000.00	0.00

(3) 一年内到期的非流动负债抵押担保情况详见财务报表附注九.1。

31、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	年末数	年初数
抵押借款	2,405,830,119.20	2,785,400,000.00
保证借款	0.00	10,000,000.00
合计	2,405,830,119.20	2,795,400,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率%	期末数	期初数
工商银行上海金钟支行	2009 年 06 月	2019 年 06 月	5.94	700,000,000.00	80,000,000.00



贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率%	期末数	期初数
工商银行苏州留园支行	2009 年 10 月	2021 年 10 月	5.94	320,000,000.00	0.00
招商银行上海分行	2009 年 01 月	2012 年 12 月	5.76	314,000,000.00	350,000,000.00
工商银行公司杭州开元支行	2008 年 07 月	2011 年 07 月	7.56	260,000,000.00	457,500,000.00
工商银行杭州之江支行	2008 年 02 月	2011 年 01 月	8.32	<u>150,000,000.00</u>	<u>0.00</u>
合计				<u>1,744,000,000.00</u>	<u>887,500,000.00</u>

(3) 长期借款抵押担保情况详见财务报表附注九.1。

32、长期应付款

项目	年末数	年初数
同建房地产有限公司	0.00	11,260,721.73
上海吉联房地产开发经营有限公司	0.00	11,260,721.74
上海市地下空间开发实业总公司	0.00	11,260,721.73
湖南省经济技术投资担保公司	<u>3,454,433.52</u>	<u>0.00</u>
合计	<u>3,454,433.52</u>	<u>33,782,165.20</u>

33、专项应付款

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
车胎压力检测系统项目	<u>612,219.17</u>	<u>30,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>642,219.17</u>
合计	<u>612,219.17</u>	<u>30,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>642,219.17</u>

34、股本

数量单位：股

项目	年初数	本年变动增减(+、-)					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1.国家持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.国有法人持股	75,920,000.00	938,990,000.00	0.00	0.00	-35,009,364.00	903,980,636.00	979,900,636.00
3.其他内资持股	100,088,000.00	232,360,000.00	0.00	0.00	15,804,564.00	248,164,564.00	348,252,564.00
其中：境内法人持股	100,080,000.00	204,700,000.00	0.00	0.00	15,809,712.00	220,509,712.00	320,589,712.00
境内自然人持股	8,000.00	27,660,000.00	0.00	0.00	-5,148.00	27,654,852.00	27,662,852.00
4.外资持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：境外法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境外自然人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
有限售条件股份合计	<u>176,008,000.00</u>	<u>1,171,350,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>-19,204,800.00</u>	<u>1,152,145,200.00</u>	<u>1,328,153,200.00</u>
二、无限售条件流通股							
1.人民币普通股	95,995,200.00	0.00	0.00	0.00	19,204,800.00	19,204,800.00	115,200,000.00
2.境内上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.境外上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



项目	年初数	本年变动增减(+、-)					年末数
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
无限售条件流通股份合计	95,995,200.00	0.00	0.00	0.00	19,204,800.00	19,204,800.00	115,200,000.00
股份总数	272,003,200.00	1,171,350,000.00	0.00	0.00	0.00	1,171,350,000.00	1,443,353,200.00

注1：如本财务报表附注一所述，本公司经股东会决议，申请非公开发行人民币普通股（A股）增加注册资本人民币1,171,350,000元，本次变更业经利安达会计师事务所有限责任公司审验，并出具利安达验字[2009]第1027号验资报告。2009年7月14日公司收到中国证券登记结算公司深圳分公司出具的《股份登记确认书》，本次非公开发行的117,135万股股份已经完成相关证券登记手续。

2009年9月20日，经湖南省工商行政管理局核准，取得变更后的企业法人营业执照。

注2：上表所示股本变动为法律意义上母公司股本的增减变化。

35、资本公积

类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
模拟嘉凯城股权结构及数量产生的资本公积	99,996,800.00	0.00	1,084,966,604.43	-984,969,804.43
补足现金	0.00	53,315,982.22	0.00	53,315,982.22
反向发行股份冲减的资本公积	0.00	0.00	6,383,395.57	-6,383,395.57
其他资本公积	19,156,808.59	0.00	146,536.77	19,010,271.82
合计	119,153,608.59	53,315,982.22	1,091,496,536.77	-919,026,945.96

注：公司于2009年7月15日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成增发股份的登记，登记增发股份1,171,350,000股，购买浙江国际嘉业房地产开发有限公司100%的股权、上海中凯企业集团有限公司100%的股权、浙江名城房地产集团有限公司100%的股权、陕西雄狮房地产开发有限公司65%的股权和潍坊国大房地产开发有限公司79%的股权。本次增发为非同一控制合并反向收购，合并时先将五家公司做为母公司推算出需向壳公司发行的股份数额为86,380,617.86股。其中8000万增加长期股权投资，减少资本公积6,383,395.57元；

按2008年准则讲解规定：合并财务报表中的权益性工具的金额应当反映法律上子公司合并前发行在外的股份面值以及假定在确定该项企业合并成本过程中新发行的权益性工具的金额。但是在合并财务报表中的权益结构应当反映法律上母公司的权益结构，即法律上母公司发行在外权益性证券的数量及种类。由于法律上母公司的股本总额为1,443,353,200.00元，因此需用资本公积984,969,804.43元来模拟股本结构，扣除期初的99,996,800.00元，本期发生额为1,084,966,604.43元。

依据湖南亚华控股集团股份有限公司与浙江商业集团有限公司及一致行动人和杭州钢铁集团公司签署的《向特定对象发行股份购买资产协议》协议，浙江国际嘉业房地产开发有限公司、陕西雄狮房地产开发有限公司及潍坊国大房地产开发有限公司剔除评估增值影响后的净利润由原股东承担，该部分增加资本公积53,315,982.22元。

其他资本公积减少为浙江名城房地产集团有限公司购买子公司浙江同益物业服务有限公司少数股权，取得长期股权投资与按照新增持股比例应享自购买日开始计算的净资产份额之间的差额。

36、盈余公积



类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	<u>112,712,507.39</u>	<u>29,077,673.96</u>	<u>0.00</u>	<u>141,790,181.35</u>
合计	<u>112,712,507.39</u>	<u>29,077,673.96</u>	<u>0.00</u>	<u>141,790,181.35</u>

37、未分配利润

项目	本年数	上年数
调整前上年末未分配利润	1,139,739,800.66	571,485,033.22
调整年初未分配利润合计数	0.00	0.00
调整后年初未分配利润	1,139,739,800.66	571,485,033.22
加：本年归属于母公司所有者的净利润	1,196,884,489.49	590,608,867.10
减：提取法定盈余公积	29,077,673.96	10,450,210.41
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	3,909,167.19	53,000,000.00
其他	0.00	-41,096,110.75
年末未分配利润	2,303,637,449.00	1,139,739,800.66

38、营业收入及营业成本

(1) 营业收入

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	7,336,524,641.16	4,437,056,574.63
其他业务收入	<u>16,789,666.28</u>	<u>80,900,052.98</u>
营业收入合计	<u>7,353,314,307.44</u>	<u>4,517,956,627.61</u>
主营业务成本	4,400,254,577.50	3,245,010,885.63
其他业务成本	<u>6,760,157.72</u>	<u>43,752,376.84</u>
营业成本合计	<u>4,407,014,735.22</u>	<u>3,288,763,262.47</u>

(2) 主营业务

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售房屋收入	6,065,940,630.94	3,222,858,420.35	2,947,499,533.17	1,849,175,813.32
商品销售收入	1,095,644,108.10	1,081,987,917.11	1,417,248,460.79	1,359,031,282.08
物业管理收入	75,653,004.03	33,789,112.56	50,893,982.29	16,198,661.61
餐饮服务收入	66,141,607.10	38,838,676.61	5,328,810.90	3,688,832.18
其他	<u>33,145,290.99</u>	<u>22,780,450.87</u>	<u>16,085,787.48</u>	<u>16,916,296.44</u>
合计	<u>7,336,524,641.16</u>	<u>4,400,254,577.50</u>	<u>4,437,056,574.63</u>	<u>3,245,010,885.63</u>

(3) 房地产业务收入/房地产业务成本

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------



	<u>收入</u>	<u>成本</u>	<u>收入</u>	<u>成本</u>
苏州嘉元阳光水榭	0.00	0.00	48,463,063.00	65,932,264.36
湖州嘉业阳光城、阳光假日	214,290,235.19	128,931,863.03	66,191,979.00	39,745,412.13
苏州嘉业阳光城、阳光假日	481,078,279.80	371,233,474.16	193,421,727.10	194,101,084.54
苏纶场22号楼	283,128,465.00	52,314,118.36	0.00	0.00
昆山嘉业蓝湾苑	0.00	0.00	132,539,335.00	133,170,361.92
常州嘉业国贸广场	10,428,747.00	7,809,629.66	3,384,440.00	1,612,209.76
嘉兴嘉业阳光城	12,774,082.00	5,761,633.62	5,619,737.52	1,914,443.59
嘉善嘉业阳光城	70,637,992.96	75,862,893.58	87,234,152.85	61,370,304.78
南京嘉业阳光城、国际城	1,045,256,857.20	472,862,478.28	853,593,526.11	553,531,057.07
上海嘉杰国际广场	414,477,060.00	292,428,398.05	218,575,323.00	73,106,209.77
南昌中凯蓝域	121,314,723.77	89,178,232.61	63,222,794.00	42,160,546.00
郑州中凯华府	192,562,198.61	137,552,589.15	502,843,455.39	287,125,543.97
上海中凯城市之光	72,475,468.00	25,735,713.26	15,133,437.58	5,765,625.67
杭州中江大厦	1,505,256.00	610,752.01	7,900,000.00	4,323,594.13
河南海上香颂	5,109,193.00	3,790,968.69	19,508,395.00	8,121,880.25
郑州中凯铂宫	37,047,966.00	20,176,680.65	33,685,297.00	14,818,272.95
重庆翠海朗园	350,001,443.00	227,302,475.26	0.00	0.00
杭州东方红街住宅	1,565,109,719.00	706,869,703.64	0.00	0.00
登封凯明广夏花园	7,957,968.00	4,946,852.40	0.00	0.00
南京御水湾花园二期	33,137,470.00	21,905,292.06	614,406,924.00	303,705,850.03
杭州左岸花园	28,511,743.44	7,993,217.05	15,465,362.66	3,928,729.12
杭州左邻右舍	1,037,760,443.00	513,055,047.50	0.00	0.00
苏州名城映象花苑	2,767,162.00	1,730,982.86	1,057,385.62	446,554.14
潍坊东方天韵	<u>78,608,157.97</u>	<u>54,805,424.47</u>	<u>65,253,198.34</u>	<u>54,295,869.14</u>
合计	<u>6,065,940,630.94</u>	<u>3,222,858,420.35</u>	<u>2,947,499,533.17</u>	<u>1,849,175,813.32</u>

注：本年营业收入较上年增长 62.76%，主要原因为本年交付楼盘较上年增加。

39、营业税金及附加

<u>项目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>	<u>计缴标准</u>
营业税	312,455,452.32	160,692,896.57	5%
城建税	22,455,728.55	11,794,100.83	5%、7%
教育费附加（含地方）	13,814,222.52	6,554,427.32	2%-5%
土地增值税	224,477,002.68	40,655,132.34	1%-3%、30%-60%
其他	<u>531,455.89</u>	<u>3,632,952.90</u>	
合计	<u>573,733,861.96</u>	<u>223,329,509.96</u>	

40、财务费用



项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	156,830,972.70	67,236,830.06
减：利息收入	168,210,240.43	62,133,421.11
汇兑损益	13,009.63	28,880.78
银行手续费	2,221,411.75	2,876,499.16
其他	<u>13,753,821.03</u>	<u>505,348.05</u>
合计	<u>4,608,974.68</u>	<u>8,514,136.94</u>

41、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	14,381,237.55	-1,381,532.25
存货跌价损失	14,979,931.10	0.00
商誉减值损失	1,349,156.75	5,515,406.77
长期股权投资减值损失	<u>0.00</u>	<u>3,622,040.34</u>
合计	<u>30,710,325.40</u>	<u>7,755,914.86</u>

42、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	<u>7,788,127.40</u>	<u>-20,552,504.36</u>
合计	<u>7,788,127.40</u>	<u>-20,552,504.36</u>

43、投资收益**(1) 投资收益明细**

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,770,000.00	1,250,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	6,084,970.17	27,456,711.49
处置长期股权投资产生的投资收益	63,553.94	237,702,185.77
处置交易性金融资产取得的投资收益	14,242,654.09	-4,448,848.39
委托理财收益	0.00	197,260.27
其他	<u>-23,786.80</u>	<u>18,000,000.00</u>
合计	<u>22,137,391.40</u>	<u>280,157,309.14</u>

(2) 本年度投资收益比上年度减少 92.10%，其原因为 2008 年度对外处置昆山嘉业及苏州嘉元股权，获得处置长期股权投资收益金额较大，另 2008 年度收到嘉业海华项目分红 1800 万元。

44、营业外收入**(1) 营业外收入明细**

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------



项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置利得	1,757,252.43	10,106,313.89
其中：固定资产处置利得	1,757,252.43	344,835.17
无形资产处置利得	0.00	9,761,478.72
政府补助	4,493,578.00	2,529,086.48
盘盈利得	0.00	23,768.80
罚款及违约金补偿款收入	186,805.61	2,865,364.10
其他收入	<u>1,127,486.58</u>	<u>680,588.50</u>
合计	<u>7,565,122.62</u>	<u>16,205,121.77</u>

(2) 政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额
税收返还	840,000.00	310,086.48
税收奖励	51,050.00	2,000,000.00
社会财政补助等	3,602,528.00	169,000.00
其他	<u>0.00</u>	<u>50,000.00</u>
合计	<u>4,493,578.00</u>	<u>2,529,086.48</u>

45、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损失合计	25,829.62	90,279.40
其中：固定资产处置损失	25,829.62	90,279.40
对外捐赠	4,654,357.00	7,025,763.00
非常损失	0.00	73,062.48
盘亏损失	0.00	154,409.31
违约金及补偿支出	659,650.59	1,160,241.50
税收滞纳金	706,154.51	957,962.48
杭州中江补偿款	7,059,000.00	10,000,000.00
购房定金赠送款	0.00	4,948,831.56
水利基金等其他支出	<u>4,107,035.99</u>	<u>4,709,606.85</u>
合计	<u>17,212,027.71</u>	<u>29,120,156.58</u>

46、所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	472,746,702.56	280,840,152.28
递延所得税调整	<u>69,357,483.42</u>	<u>-42,560,319.65</u>
合计	<u>542,104,185.98</u>	<u>238,279,832.63</u>

47、现金流量表项目注释**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**



项目	本年金额	上年金额
收到与单位往来款	57,437,939.00	76,620,101.48
收到关联单位往来款	246,961,601.58	450,005,700.34
收到与个人往来款	39,600,000.00	91,120,000.00
收到银行利息	18,194,247.25	18,721,944.87
收房屋契税及维修基金	19,923,003.00	7,001,732.25
收到履约保证金款	43,682,219.86	6,055,769.28
代收款、押金、备用金	52,257,948.62	131,800,599.45
其他往来	<u>65,755,083.85</u>	<u>132,058,328.99</u>
合计	<u>543,812,043.16</u>	<u>913,384,176.66</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支付与单位往来款	282,467,918.32	47,241,973.10
支付关联单位往来款	1,311,939,567.71	594,437,018.64
风险抵押金	0.00	31,107,650.00
原东方商城招商款	0.00	4,190,322.75
公益性捐赠支出	0.00	6,589,763.00
支付保证金、物业维修基金	5,836,004.10	10,114,695.04
付现销售费用	95,271,225.91	92,211,166.31
付现管理费用	158,236,066.31	98,496,405.03
其他	<u>21,870,856.98</u>	<u>95,555,813.47</u>
合计	<u>1,875,621,639.33</u>	<u>979,944,807.34</u>

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
股权转让交易费	11,893.40	38,208.70
转让子公司期末现金减少	0.00	15,240,413.93
转让子公司期末现金减少	<u>0.00</u>	<u>22,563,176.65</u>
合计	<u>11,893.40</u>	<u>37,841,799.28</u>

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
与筹资活动取得款项相关的利息收入	<u>169,671.23</u>	<u>0.00</u>
合计：	<u>169,671.23</u>	<u>0.00</u>

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
融资费用	<u>20,376,580.00</u>	<u>5,503,620.05</u>
合计	<u>20,376,580.00</u>	<u>5,503,620.05</u>

48、现金流量表补充资料



(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,340,163,328.78	649,356,100.73
加：资产减值准备	30,710,325.40	7,755,914.86
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	48,223,756.43	40,026,770.14
无形资产摊销	3,464,235.66	1,065,954.11
长期待摊费用摊销	2,689,899.29	2,831,146.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-1,743,524.81	-44,146,694.10
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	12,102.00	3,988.58
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-7,788,127.40	20,552,504.36
财务费用（收益以“-”号填列）	87,361,498.02	79,163,545.67
投资损失（收益以“-”号填列）	-22,137,391.40	-280,157,309.14
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	47,596,358.39	-39,510,052.68
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	21,761,125.03	-3,818,599.74
存货的减少（增加以“-”号填列）	-252,073,462.61	589,507,649.06
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	522,610,132.48	178,179,391.05
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-392,605,228.38	-388,775,964.72
其他	-3,529,615.34	
经营活动产生的现金流量净额	1,424,715,411.54	812,034,344.25
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	2,506,620,118.97	1,411,164,812.84
减：现金的期初余额	1,411,164,812.84	999,798,054.75
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,095,455,306.13	411,366,758.09

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本年金额	上年金额
一、现金	2,506,620,118.97	1,411,164,812.84
其中：库存现金	2,057,073.11	2,959,537.30
可随时用于支付的银行存款	2,214,477,676.29	895,409,426.08
可随时用于支付的其他货币资金	290,085,369.57	512,795,849.46
可用于支付的存放中央银行款项		



项目	本年金额	上年金额
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	2,506,620,118.97	1,411,164,124.94
母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	6,907,436.15	

注：公司期末银行存款余额中 6,907,436.15 元使用受限。

附注六、分部报告

(1) 2008 年 12 月 31 日

项目	地产行业					
	杭州区域	上海区域	重庆区域	南京区域	苏州区域	其他区域
分部收入	23,761,762.66	218,575,323.00	0.00	1,468,000,450.11	378,953,110.41	858,941,757.33
其中：外部销售收入	23,761,762.66	218,575,323.00	0.00	1,468,000,450.11	378,953,110.41	858,941,757.33
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00-	0.00
分部费用	39,876,368.37	110,113,396.69	14,155,523.61	1,007,715,984.15	459,976,075.48	632,240,928.26
分部利润	-16,114,605.71	108,461,926.31	-14,155,523.61	460,284,465.96	-81,022,965.07	226,700,829.07
分部资产	4,636,050,687.71	1,683,610,873.22	490,402,863.09	1,139,004,287.99	1,546,556,967.42	2,256,971,732.49
其中：流动资产	3,879,114,803.41	1,664,562,574.31	483,563,724.23	1,092,758,862.00	1,313,276,140.88	1,754,621,601.34
非流动资产	756,935,884.30	19,048,298.91	6,839,138.86	46,245,425.99	233,280,826.54	502,350,131.15
分部负债	3,641,106,127.36	1,423,545,379.98	494,993,884.10	854,089,364.51	1,103,547,282.84	1,546,230,749.79

接上表：

项目	物业管理	商品销售	其他未分配项目	抵消	合计
分部收入	56,158,265.29	1,454,469,822.46	153,758,234.86	-94,662,098.51	4,517,956,627.61
其中：外部销售收入	56,158,265.29	1,374,118,971.33	153,758,234.86	-14,311,247.38	4,517,956,627.61
分部间销售收入	0.00	80,350,851.13	0.00	-80,350,851.13	0.00
分部费用	54,363,218.40	1,444,467,758.79	221,131,017.97	-107,029,807.50	3,877,010,464.22
分部利润	1,795,046.89	10,002,063.67	-67,372,783.11	12,367,708.99	640,946,163.39
分部资产	43,547,420.40	1,102,457,282.71	4,126,865,173.18	-5,327,584,407.45	11,697,882,880.76
其中：流动资产	37,981,761.56	1,047,770,518.11	2,583,546,674.51	-3,588,789,285.94	10,268,407,374.41
非流动资产	5,565,658.84	54,686,764.60	1,543,318,498.67	-1,738,795,121.51	1,429,475,506.35
分部负债	25,906,745.62	976,715,925.95	3,223,159,493.05	-3,562,440,111.92	9,726,854,841.28

(2) 2009 年 12 月 31 日

项目	地产行业					
	杭州区域	上海区域	重庆区域	南京区域	苏州区域	其他区域
分部收入	2,633,445,121.44	414,477,060.00	350,001,443.00	1,079,025,527.20	771,150,863.42	754,214,326.33



项目	杭州区域	上海区域	重庆区域	南京区域	苏州区域	其他区域
其中：外部销售收入	2,633,445,121.44	414,477,060.00	350,001,443.00	1,079,025,527.20	771,150,863.42	754,214,326.33
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
分部费用	1,464,577,608.83	368,725,782.00	273,074,957.38	635,504,952.00	525,316,068.43	665,913,026.19
分部利润	1,168,867,512.61	45,751,278.00	76,926,485.62	443,520,575.20	245,834,794.99	88,301,300.14
分部资产	6,374,223,447.71	1,991,880,535.15	574,229,443.98	947,189,621.05	2,288,886,481.25	2,821,694,734.22
其中：流动资产	5,386,879,390.13	1,946,095,683.84	572,127,627.27	925,519,607.90	1,894,133,811.20	2,282,991,142.47
非流动资产	987,344,057.58	45,784,851.31	2,101,816.71	21,670,013.15	394,752,670.05	538,703,591.75
分部负债	4,499,619,907.86	1,673,610,576.86	521,935,165.72	330,874,237.22	1,758,373,990.89	1,918,319,141.64

接上表：

项目	物业管理	商品销售	其他未分配项目	抵消	合计
分部收入	76,683,931.19	1,153,415,851.21	180,829,936.20	-59,929,752.55	7,353,314,307.44
其中：外部销售收入	76,683,931.19	1,098,178,430.09	180,829,936.20	-4,692,331.43	7,353,314,307.44
分部间销售收入	0.00	55,237,421.12	0.00	-55,237,421.12	0.00
分部费用	72,948,502.14	1,154,730,573.66	382,308,645.17	-51,774,709.41	5,491,325,406.39
分部利润	3,735,429.05	-1,314,722.45	-201,478,708.97	-8,155,043.14	1,861,988,901.05
分部资产	62,955,163.59	684,835,240.92	12,001,019,333.76	-13,112,145,287.91	14,634,768,713.72
其中：流动资产	56,621,991.23	610,106,076.92	5,180,652,893.90	-6,118,507,376.59	12,736,620,848.27
非流动资产	6,333,172.36	74,729,164.00	6,820,366,439.86	-6,993,637,911.32	1,898,147,865.45
分部负债	31,538,225.15	571,150,392.78	5,817,232,161.74	-6,034,982,297.79	11,087,671,502.07

附注七、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
浙江省商业集团有限公司	国有独资企业	杭州市惠民路 56 号	何剑敏	国有资产经营管理	6 亿元

续表：

母公司名称	母公司对本企业的控股比例	母公司对本企业的表决权比例	本企业最终控制方	组织机构代码
浙江省商业集团有限公司	41.73%	49.94%	浙江省商业集团有限公司	14291876—5

本企业的母公司的情况说明：浙江省商业集团有限公司直接持有本公司股权比例28.46%，其控股子公司浙江省国大集团有限责任公司持有本公司股权比例20.58%，控股子公司浙江省食品有限公司持有本公司股权比例0.45%，控股子公司浙江省糖业烟酒有限公司持有本公司股权比例0.45%，则浙江省商业集团有限公司拥有本公司表决权比例为49.94%。

2、本企业的子公司情况

序号	子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
1	浙江国际嘉业房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州市	汤民强	房地产开发



序号	子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
2	上海中凯企业集团有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海市	边华才	房地产开发
3	浙江名城房地产集团有限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州市	张民一	房地产开发
4	潍坊国大房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	潍坊市	郭大力	房地产开发
5	陕西雄狮房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	西安市	陈浩	房地产开发
6	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	青岛市	杨益华	房地产开发
7	苏州嘉业房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	苏州市	汤民强	房地产开发
8	湖州嘉业房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	湖州市	汤民强	房地产开发
9	湖州阳光假日房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	湖州市	汤民强	房地产开发
10	浙江嘉业物业管理有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	湖州市	汤民强	物业服务
11	常州嘉业投资有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	常州市	汤民强	投资管理
12	嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	嘉兴市	汤民强	房地产开发
13	嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	嘉善县	汤民强	房地产开发
14	浙江嘉杭物业管理有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	嘉兴市	徐秀林	物业服务
15	南京嘉业房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	南京市	汤民强	房地产开发
16	上海捷胜置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	上海市	胡淼晶	房地产开发
17	上海嘉吉房地产有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	上海市	汤民强	房地产开发
18	浙江嘉业投资发展有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	汤民强	房地产开发
19	浙江金凯物资贸易有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	汤民强	商品销售
20	浙江湖州太湖阳光度假酒店有限责任公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	湖州市	汤民强	房地产开发
21	上海嘉永实业发展有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	上海市	石月明	物业管理
22	苏州嘉和欣实业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	苏州市	汤民强	房地产开发
23	苏州恒融商业经营管理有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	苏州市	汤民强	商品销售
24	南京嘉业商业管理有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	南京市	汤民强	商业管理
25	浙江嘉信物业服务有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	汤民强	物业管理
26	上海中凯置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	上海市	张金荣	房地产开发
27	重庆华葡房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	重庆市	赵浣	房地产开发
28	河南省志诚置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	郑州市	周光国	房地产开发
29	上海聚典贸易有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	上海市	王建新	商品销售
30	郑州中凯置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	郑州市	杨凡	房地产开发
31	江西浙大中凯科技园发展有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	南昌市	韩高荣	房地产开发
32	浙江中江房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	陈黎明	房地产开发
33	浙江中凯物业管理有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	杨成义	物业管理
34	郑州中凯物业管理有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	郑州市	蒋行波	物业管理
35	郑州中凯东兴房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	郑州市	周光国	房地产开发
36	上海绎凯博才房地产代理有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	上海市	袁可可	房产代理
37	上海锦地绿化苗木有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	上海市	赵利勇	种植业



序号	子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
38	上海恺凯能源科技有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	上海市	陈湘霖	能源供应服务
39	上海恺凯能源工程有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	上海市	吴淑芳	管道安装服务
40	上海跃凯贸易有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	上海市	周光国	商品销售
41	上海恒豪基业物业服务有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	上海市	陈万钧	物业管理
42	江西浙大中凯产权经纪有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	南昌市	单世涛	房屋产权经纪
43	杭州中江置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	王云龙	房地产开发
44	登封凯明置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	登封市	王明军	房地产开发
45	登封中凯置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	登封市	王明军	房地产开发
46	南京钱塘房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	南京市	张民一	房地产开发
47	杭州名城房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	张民一	房地产开发
48	杭州名城左岸房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	张民一	房地产开发
49	苏州名城房地产置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	苏州市	张民一	房地产开发
50	杭州新名城房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	张民一	房地产开发
51	浙江同益投资有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	俞耀宏	房屋出租
52	浙江名城实业集团有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	董永雷	商品销售
53	浙江商达物资有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	钟雄壮	商品销售
54	浙江万振能源有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	钟雄壮	商品销售
55	无锡浙商物资有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	无锡市	翟利浩	商品销售
56	浙江名城金属材料有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	付效明	商品销售
57	浙江名城钢铁有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	郑飞	商品销售
58	浙江同益物业服务有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	姜荣	物业管理
59	南京之江物业管理有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	南京市	姜荣	物业管理
60	潍坊国大物资贸易有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	潍坊市	张琪	商品销售

续表

序号	子公司全称	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
1	浙江国际嘉业房地产开发有限公司	房地产开发经营	10,000	100.00%	100.00%	142940540
2	上海中凯企业集团有限公司	房地产开发经营, 物业管理等	10,000	100.00%	100.00%	631441451
3	浙江名城房地产集团有限公司	房地产开发经营	10,000	100.00%	100.00%	14291456-1
4	潍坊国大房地产开发有限公司	房地产开发经营	5,000	79.00%	79.00%	74784288-X
5	陕西雄狮房地产开发有限公司	房地产开发经营	5,000	65.00%	65.00%	66119283-9
6	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	房地产开发经营	20,000	70.00%	70.00%	693760888
7	苏州嘉业房地产开发有限公司	房地产开发经营	5,000	94.00%	94.00%	734409411
8	湖州嘉业房地产开发有限公司	房地产开发经营	10,000	98.80%	100.00%	722752271
9	湖州阳光假日房地产开发有限公司	房地产开发经营	2,000	99.40%	100.00%	767965182
10	浙江嘉业物业管理有限公司	物业管理	500	99.42%	100.00%	73528901X
11	常州嘉业投资有限公司	对外投资、管理、咨询服务等	2,000	80.00%	80.00%	743116936



嘉凯城集团股份有限公司 2009 年度报告

序号	子公司全称	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
12	嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	房地产开发经营	3,000	70.00%	70.00%	727601245
13	嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	房地产开发经营	5,000	48.30%	69.00%	75707962X
14	浙江嘉杭物业管理有限公司	物业管理	500	70.00%	97.00%	747012042
15	南京嘉业房地产开发有限公司	房地产开发经营	5,000	97.66%	100.00%	742381260
16	上海捷胜置业有限公司	房地产开发经营	5,000	55.00%	55.00%	733375168
17	上海嘉吉房地产有限公司	房地产开发经营	2,000	60.00%	60.00%	746160262
18	浙江嘉业投资发展有限公司	实业投资	1,000	60.00%	60.00%	747717560
19	浙江金凯物资贸易有限公司	销售建筑材料等	2,000	99.40%	100.00%	779384692
20	浙江湖州太湖阳光度假酒店有限责任公司	酒店投资、酒店管理服务	20,000	99.12%	100.00%	793395881
21	上海嘉永实业发展有限公司	国内贸易、物业管理等	5,667	54.40%	85.00%	798990508
22	苏州嘉和欣实业有限公司	房地产开发经营	20,000	61.10%	65.00%	687836698
23	苏州恒融商业经营管理有限公司	销售百货、家具等	1,000	65.00%	65.00%	699333393
24	南京嘉业商业管理有限公司	商业运营管理等	500	97.66%	100.00%	690421215
25	浙江嘉信物业服务服务有限公司	物业管理等	1,000	99.88%	100.00%	697057532
26	上海中凯置业有限公司	房地产开发经营	1,560	100.00%	100.00%	703267027
27	重庆华葡房地产开发有限公司	房地产开发经营	2,000	100.00%	100.00%	736550427
28	河南省志诚置业有限公司	房地产开发经营	1,700	100.00%	100.00%	737444714
29	上海聚典贸易有限公司	建筑、装饰材料销售	1,000	100.00%	100.00%	743798148
30	郑州中凯置业有限公司	房地产开发经营	2,000	100.00%	100.00%	721871850
31	江西浙大中凯科技园发展有限公司	房地产开发经营	5,000	64.00%	64.00%	746057935
32	浙江中江房地产开发有限公司	房地产开发经营	2,000	100.00%	100.00%	142938758
33	浙江中凯物业管理有限公司	物业管理	80	100.00%	100.00%	712561308
34	郑州中凯物业管理有限公司	物业管理	50	100.00%	100.00%	745753365
35	郑州中凯东兴房地产开发有限公司	房地产开发经营	1,800	70.00%	70.00%	770886303
36	上海绎凯博才房地产代理有限公司	房地产代理	200	100.00%	100.00%	741185284
37	上海锦地绿化苗木有限公司	苗木种植销售	60 万美元	70.00%	70.00%	785648244
38	上海恺凯能源科技有限公司	能源销售	500	100.00%	100.00%	747257699
39	上海恺凯能源工程有限公司	管道设备安装	100	100.00%	100.00%	767237396
40	上海跃凯贸易有限公司	建筑、装饰材料销售	1,000	100.00%	100.00%	75059803X
41	上海恒豪基业物业服务服务有限公司	物业管理	300	92.50%	92.50%	755011787
42	江西浙大中凯产权经纪有限公司	房屋产权中介	10	51.20%	80.00%	751126026
43	杭州中江置业有限公司	房地产开发经营	6,118	90.00%	90.00%	768239713
44	登封凯明置业有限公司	房地产开发经营	1,000	49.00%	70.00%	670055967
45	登封中凯置业有限公司	房地产开发经营	2,500	87.00%	87.00%	679463633
46	南京钱塘房地产开发有限公司	房地产开发经营	2,000	100.00%	100.00%	74237451-1
47	杭州名城房地产开发有限公司	房地产开发经营	20,000	100.00%	100.00%	77661873-X



序号	子公司全称	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
48	杭州名城左岸房地产开发有限公司	房地产开发经营	20,000	91.20%	94.67%	79965301-X
49	苏州名城房地产置业有限公司	房地产开发经营	2,000	100.00%	100.00%	74069598-7
50	杭州新名城房地产开发有限公司	房地产开发经营	20,000	100.00%	100.00%	67676513-4
51	浙江同益投资有限公司	实业投资	3,000	100.00%	100.00%	66287022-4
52	浙江名城实业集团有限公司	金属材料销售等	5,000	65.85%	65.85%	72910109-2
53	浙江商达物资有限公司	金属材料销售等	3,000	74.39%	100.00%	73525148-4
54	浙江万振能源有限公司	煤炭、金属材料	2,000	59.26%	90.00%	76642991-9
55	无锡浙商物资有限公司	金属材料销售等	180	65.85%	100.00%	67202807-3
56	浙江名城金属材料有限公司	金属材料销售等	180	67.56%	100.00%	67259502-7
57	浙江名城钢铁有限公司	金属材料销售等	180	67.56%	100.00%	67259537-7
58	浙江同益物业服务有限公司	物业管理	300	100.00%	100.00%	14293691-2
59	南京之江物业管理有限公司	物业管理	100	90.80%	100.00%	76211350-3
60	潍坊国大物资贸易有限公司	商品销售	200	79.00%	100.00%	67051412-3

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持 股比例	本企业在 被投资单 位表决权 比例
一、联营企业							
南通嘉中置业有限公司	有限责任公司	江苏省海安	瞿新生	房地产开发	1000万美元	40.00%	40.00%
苏州市山塘历史文化保护区发展 有限责任公司	有限责任公司	苏州市	吴荣林	房地产开发	8000万人民币	27.00%	27.00%
苏州嘉吉实业有限公司	有限责任公司	苏州市	袁明观	房地产开发	6000万人民币	45.00%	45.00%
无锡嘉启房地产开发有限公司	有限责任公司	无锡市	陈浩	房地产开发	800万人民币	49.00%	49.00%
上海悦昌置业有限公司	有限责任公司	上海市	蒋元昌	房地产开发	5000万人民币	42.00%	42.00%
浙江易纺数码纺织有限公司	有限责任公司	杭州市	韩高荣	数码纺织品销售	4120万人民币	30.48%	30.48%
上海源丰投资发展有限公司	有限责任公司	上海市	朱敏骏	实业投资	13500万人民币	49.00%	49.00%

续表：

被投资单位名称	期末资产 总额	期末负债 总额	期末净资产 总额	本年营业收入 总额	本年净利润	关联 关系	组织机构 代码
一、联营企业							
南通嘉中置业有限公司	215,244,728.26	122,854,551.22	92,390,177.04	87,971,032.00	17,062,239.11	联营企业	776442375
苏州市山塘历史文化保护区发 展有限责任公司	160,950,507.77	86,457,154.95	74,493,352.82	5,547,838.00	29,422.30	联营企业	73829593-3
苏州嘉吉实业有限公司	162,332,930.44	40,693,776.5	121,639,153.94	59,864,143.00	8,866,036.21	联营企业	787682294
无锡嘉启房地产开发有限公司	39,679,468.62	32,318,004.47	7,361,464.15	0.00	-638,535.85	联营企业	69547544-x
上海悦昌置业有限公司	159,761,767.23	109,761,767.23	50,000,000.00	0.00	0.00	联营企业	771453446



被投资单位名称	期末资产 总额	期末负债 总额	期末净资产 总额	本年营业收入 总额	本年净利润	关联 关系	组织机构 代码
浙江易纺数码纺织有限公司	41,831,686.32	9,283,853.02	32,547,833.30	23,790,843.94	-2,262,491.10	联营企业	727627269
上海源丰投资发展有限公司	1,572,570,207.26	1,494,172,431.06	78,397,776.20	595,554,535.92	-81,831,837.88	联营企业	744217237

4、本企业的其他关联方情况

企业名称	与本公司的关系	组织结构代码
浙江国大集团有限责任公司	本公司股东	70420303-3
杭州钢铁集团公司	本公司股东	143049039
浙江省糖业烟酒有限公司	本公司股东	142911301
浙江省食品有限公司	本公司股东	142910341
杭州源源投资咨询有限公司	本公司股东	66523026-5
张民一	本公司股东	
浙江省天地实业发展有限公司	本公司股东	142929202
杭州裕辰实业投资有限公司	浙江省商业集团有限公司子公司	66523860-3
浙商财产保险股份有限公司	浙江省商业集团有限公司子公司	69126543-7
浙江时代大厦有限公司	浙江省商业集团有限公司子公司	73685688-0
浙江商裕控股集团投资有限公司	浙江省商业集团有限公司子公司	72912300-5
浙江百诚集团股份有限公司	浙江省商业集团有限公司孙公司	17019809
浙江省商业工业有限公司	浙江省商业集团有限公司孙公司	142911475
浙江华商控股有限公司	浙江省商业集团有限公司控制的参股公司	712559400
杭州老莲艺术品经纪有限公司	受浙江省商业集团有限公司控制的公司	793681036
浙江中荣文化艺术发展有限公司	受浙江省商业集团有限公司控制的公司	751171791
浙江中之凯经贸发展有限公司	受浙江省商业集团有限公司控制的公司	753997597
浙江平安担保有限公司	受浙江省商业集团有限公司控制的公司	74345037-9
浙江名城汽车租赁有限公司	受浙江省商业集团有限公司控制的公司	70437832-7
杭州紫元教育投资有限公司	杭州钢铁集团公司的子公司	745807802
浙江省冶金物资有限公司	杭州钢铁集团公司的子公司	142911010
浙江东菱股份有限公司	杭州钢铁集团公司的子公司	146477020
星火建筑安装工程公司	浙江国际嘉业房地产开发有限公司的重要关联方	133747474
上海嘉沪实业有限公司	浙江国际嘉业房地产开发有限公司的重要关联方	75319006-4
上海吉联房地产开发经营有限公司	浙江国际嘉业房地产开发有限公司的重要关联方	63037637-9

5、关联交易情况

(1) 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
浙江省冶金物资有限公司	购买商品	按协议价格	0.00	44,858,158.68



关联方	关联交易类型	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
浙江东菱股份有限公司	购买商品	按协议价格	0.00	8,860,019.14
星火建筑安装工程公司	接受劳务	按协议价格	101,511,807.30	37,268,884.50
浙江华商控股有限公司	购买商品	按协议价格	36,577,791.53	0.00

(2) 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
浙江名城汽车租赁有限公司	销售商品	按协议价格	0.00	6,080,000.00

(3) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
浙江省商业集团有限公司	重庆华葡房地产开发有限公司	16,000 万元	2008 年 8 月 13 日	2011 年 8 月 12 日	否
浙江省商业集团有限公司	浙江国际嘉业房地产开发有限公司	10,000 万元	2009 年 3 月 30 日	2010 年 3 月 29 日	否

关联担保情况说明：

1、截止 2009 年 12 月 31 日，浙江省商业集团有限公司为重庆华葡房地产开发有限公司的长期借款 16,000 万元提供保证担保，同时重庆华葡房地产开发有限公司以其自有资产为该项贷款设定抵押担保。

2、截止 2009 年 12 月 31 日，浙江省商业集团有限公司为子公司浙江国际嘉业房地产开发有限公司的委托贷款 10,000 万元提供保证担保，委托人为浙江农资集团有限公司，受托人为中国银行股份有限公司浙江省分行。

(4) 关联方资金拆借

1、拆入资金

2009 年度浙江省糖业烟酒有限公司累计向子公司上海中凯企业集团有限公司提供资金 3,000 万元，截止 2009 年 12 月 31 日已全部归还，共承担期间利息 450,000.00 元。

2009 年度浙江商裕控股集团投资有限公司向浙江中江房地产开发有限公司提供资金 500 万元，截止 2009 年 12 月 31 日已全部归还，共承担期间利息 107,066.67 元。

2009 年度上海中凯企业集团有限公司占用浙江华商控股有限公司资金 500 万元，截止 2009 年 12 月 31 日全部归还，共承担期间利息 218,611.11 元。

2009 年度浙江省天地实业发展有限公司累计向子公司上海中凯企业集团有限公司提供资金 10,000 万元，截止 2009 年 12 月 31 日已全部归还，共承担期间利息 419,980.00 元。

2009 年度浙江省商业集团有限公司向上海中凯企业集团有限公司提供资金 6,400 万元，截止 2009 年 12 月 31 日已全部归还，共承担期间利息 448,200.00 元。

2009 年度浙江省商业集团有限公司向杭州中江置业有限公司提供资金 24,500 万元(上海中凯集团提供担保)，已偿还 2,000 万元。截止 2009 年 12 月 31 日尚余 22,500 万元未归还，共承担期间利息 16,987,500.00 元。

2009 年度浙江省商业集团有限公司向浙江中江房地产开发有限公司提供资金 3,500 万元，截止 2009 年 12 月 31 日尚余 1,500 万元未归还，共承担期间利息 1,039,500.00 元。

2009 年度浙江时代大厦有限公司累计向子公司上海中凯企业集团有限公司提供资金 15,500 万元，截止 2009 年 12 月 31 日尚余 10,000 万元未归还，共承担期间利息 8,916,049.63 元。

2009 年度子公司浙江国际嘉业房地产开发有限公司占用浙江时代大厦有限公司资金 2.2 亿元，截止 2009 年 12 月 31 日均未归还，共承担期间利息 16,306,849.32 元。



2009 年度子公司浙江国际嘉业房地产开发有限公司占用杭州钢铁集团公司资金 47,005.64 万元，截止 2009 年 12 月 31 日本息尚余 49,693.04 万元未归还，共承担期间利息 26,387,056.34 元。

2009 年度公司浙江国际嘉业房地产开发有限公司占用浙江国大集团有限责任公司资金 8,935.13 万元，截止 2009 年 12 月 31 日尚余 7,725 万元未归还，共承担期间利息 5,113,999.63 元。

2009 年度子公司浙江国际嘉业房地产开发有限公司占用苏州嘉吉实业有限公司资金 5,539.53 万元，本期陆续归还部分本息，截止 2009 年 12 月 31 日尚余 2,045.81 万元未归还。共承担期间利息 1,517,111.21 元。

2009 年度子公司浙江国际嘉业房地产开发有限公司占用上海嘉沪实业有限公司资金 4,800 万元，本期陆续归还部分本息，截止 2009 年 12 月 31 日已归还，共承担期间利息 4,672,395.67 元。

2009 年度子公司潍坊国大房地产开发有限公司占用浙江国大集团有限责任公司资金 6,115 万元，截止 2009 年 12 月 31 日尚有 6,236.58 万元未归还，共承担期间利息 3,290,709.33 元。

2009 年度子公司陕西雄狮房地产开发有限公司占用浙江国大集团有限责任公司资金 6,715 万元，截止 2009 年 12 月 31 日本息尚有 6,900.12 万元未归还，共承担期间利息 3,630,033.36 元。

2、拆出资金

2009 年度浙江名城房地产集团有限公司向浙江商裕控股集团有限公司提供资金 4,100 万元，截止 2009 年 12 月 31 日已收回该借款，共取得期间利息 468,889.00 元。

2009 年度浙江名城房地产集团有限公司向浙江百诚集团股份有限公司提供资金 3,000 万元，截止 2009 年 12 月 31 日已收回该借款，共取得期间利息 231,111.00 元。

2009 年度浙江名城房地产集团有限公司向浙江省食品有限公司提供资金 700 万元，截止 2009 年 12 月 31 日已收回该借款，共取得期间利息 40,222.00 元。

2009 年度浙江中江房地产开发有限公司向杭州老莲艺术品经纪有限公司提供资金 4,462.27 万元，截止 2009 年 12 月 31 日已收回该借款，共取得期间利息 1,373,175.92 元。

2009 年子公司上海中凯企业集团有限公司向上海源丰投资发展有限公司提供资金 96,667 万元，截止 2009 年 12 月 31 日尚未收回借款，共收取期间利息 23,118,738.62 元。

2009 年本公司向上海源丰投资发展有限公司提供资金 600 万元，截止 2009 年 12 月 31 日未收回借款，共取得利息 84,075.00 元。

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应收款			
	浙江百诚集团股份有限公司	0.00	10,000,000.00
	杭州裕辰实业投资有限公司	0.00	366,080,000.00
	浙商财产保险股份有限公司	0.00	9,350,000.00
	浙江中佳中央空调经营有限公司	6,930,814.84	5,910,814.48
	杭州老莲艺术品经纪有限公司	0.00	31,954,458.36
	苏州嘉吉实业有限公司	16,855,628.84	23,500,000.00
	南通嘉中置业有限公司	1,083,620.20	11,155,283.20
	苏州市山塘文历史文化保护区发展有限责任公司	200,000.00	200,000.00



嘉凯城集团股份有限公司 2009 年度报告

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	星火建筑安装工程公司	0.00	227,480,158.70
	上海嘉沪实业有限公司	3,231,767.00	71,231,767.00
	上海吉联房地产开发经营有限公司	174,900,000.00	115,746,555.48
	上海源丰投资发展有限公司	<u>995,908,303.17</u>	<u>0.00</u>
	合计	<u>1,199,110,134.05</u>	<u>872,609,037.22</u>
预付账款			
	苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	28,500,000.00	28,500,000.00
	星火建筑安装工程公司	88,858,554.80	14,020,910.30
	上海嘉沪实业有限责任公司	1,000,000.00	1,000,000.00
	浙江华商控股有限公司	<u>19,940,379.29</u>	<u>2,265,141.93</u>
	合计	<u>138,298,934.09</u>	<u>45,786,052.23</u>
应付账款			
	星火建筑安装工程公司	<u>17,000,000.00</u>	<u>0.00</u>
	合计	<u>17,000,000.00</u>	<u>0.00</u>
其他应付款			
	杭州裕辰实业投资有限公司	0.00	366,080,000.00
	浙江省商业集团有限公司	240,000,000.00	304,497,800.00
	浙江商裕控股集团投资有限公司	0.00	5,000,000.00
	浙江省商业工业有限公司	0.00	2,000,000.00
	浙江易纺数码纺织有限公司	314,816.86	4,342,515.87
	浙江国大集团有限责任公司	217,526,468.97	230,421,329.17
	杭州钢铁集团公司	496,443,554.50	596,899,202.03
	苏州嘉吉实业有限公司	20,458,077.88	68,730,878.12
	南通嘉中置业有限公司	32,244,482.50	21,141,354.50
	上海悦昌置业有限公司	15,860,000.00	0.00
	上海吉联房地产开发经营有限公司	50,200,000.00	77,000,000.00
	上海嘉沪实业有限公司	29,765,546.24	71,099,010.97
	浙江时代大厦有限公司	330,412,931.51	120,189,370.00
	浙江平安担保有限公司	<u>937,336.32</u>	<u>817,920.00</u>
	合计	<u>1,434,163,214.78</u>	<u>1,868,219,380.66</u>
长期应付款			
	上海吉联房地产开发经营有限公司	<u>0.00</u>	<u>11,260,721.73</u>
	合计	<u>0.00</u>	<u>11,260,721.73</u>
应付股利			
	浙江省商业集团有限公司	295,521.54	28,814,934.00



项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	杭州源源投资咨询有限公司	0.00	11,751,478.00
	浙江省食品有限公司	0.00	1,976,794.00
	浙江省糖业烟酒有限公司	0.00	1,976,794.00
	张民一	0.00	8,480,000.00
	浙江省天地实业发展有限公司	164,434.17	0.00
	杭州钢铁集团公司	9,750,000.00	0.00
	浙江国大集团有限责任公司	<u>9,750,000.00</u>	<u>0.00</u>
	合计	<u>19,959,955.71</u>	<u>53,000,000.00</u>

附注八、或有事项

1、公司各子公司本期存在为其各自所开发楼盘购房者的银行按揭贷款提供担保情况，并相应应在贷款账户存入一定金额的保证金，待办妥房产证及其它项权证时解讫保证金存款，保证金的存款期限一般为三个月。

2、截止 2009 年 12 月 31 日，浙江名城实业集团有限公司已贴现的商业承兑汇票 4 份，计 900 万元，均未到期。

3、截止 2009 年 12 月 31 日，南京嘉业房地产开发公司（以下简称：“南京嘉业公司”）的未决诉讼：沈阳黎东幕墙装饰有限公司（以下简称：“沈阳黎东公司”）因建设工程施工合同纠纷于 2008 年 7 月 15 日起诉南京嘉业公司，沈阳黎东公司诉讼请求南京嘉业公司返还拖欠的装饰工程款及同期利息。

经江苏天华工程项目管理咨询有限公司鉴定并作出苏天工咨二（2009）143 号鉴定报告，鉴定工程总造价为 17,251,901.12 元（扣除甲供材 1,900,514.21 元），其中双方确认的无争议部分造价为 13,802,976.05 元，有争议部分造价为 3,448,925.67 元。南京嘉业公司已支付 11,085,929 元（不含甲供材），另根据合同约定，工程审计结束后，南京嘉业公司应支付至总造价的 95%，工程竣工后一年支付一半保修金。在 2009 年 12 月 21 日南京市中级人民法院对此案进行了开庭审理，沈阳黎东公司当庭变更诉讼请求需支付工程款及损失 5,728,926 元、相应利息 462,811 元及承担本案诉讼费用。

截止 2009 年 12 月 31 日，南京嘉业公司银行存款 3,529,615.34 元，南京阳光城云景苑一套面积 98.07 平方米住宅被南京市中级人民法院冻结。截止审计结束日法院尚未对该诉讼进行判决。

4、浙江国际嘉业房地产开发有限公司与杭州紫元教育投资有限公司、苏州嘉业房地产开发有限公司、杭州钢铁集团公司共同签署转让昆山嘉业房地产开发有限公司的“股权转让补充协议”，各方协商一致的结果如下：由本公司承担昆山嘉业房地产开发有限公司因容积率调整相应应承担的土地出让金的 55%，但若之后昆山嘉业房地产开发有限公司享受政府因此事项而给予的各种形式减免的土地出让金，以及如果昆山嘉业房地产开发有限公司盈利，则需相应将因补缴土地出让金而少缴纳的企业所得税和土地增值税按 55% 返还本公司。

5、2009 年 5 月上海中凯企业集团有限公司（以下简称“上海中凯”）与上海丰业房地产开发经营有限公司以下简称“上海丰业”）、上海交大南洋房地产（集团）有限公司（以下简称“交大南洋”）、上海交大联合科技有限公司（以下简称“交大联合”）于上海签订了《汇贤雅居项目股权转让及合作协议》，拟受让上海丰业、交大南洋和交大联合合计持有的上海源丰投资发展有



限公司(以下简称源丰投资)100%的股权。现上海丰业持有的源丰投资 49%的股权已转让至上海中凯名下。

同时,上海中凯与上海上实(集团)有限公司(以下简称“上海上实”)、上海丰业、交大南洋、交大联合、源丰投资、上海交大产业投资管理(集团)有限公司签订《协议书》,就上海上实与源丰投资于 2006 年 11 月 16 日签署的《“汇贤雅居”项目二期合作协议书》及其补充协议(以下合称“上实合作协议”)的解除事宜作出约定,若上海上实解除《协议书》,上海中凯作为继受股东,承接转让方在上实合作协议下所承担的责任和义务,至 2009 年 12 月 31 日,源丰投资为此已支付款项 4.5 亿元,协议相关各方均在按协议约定履行过程中,尚无违约情形发生。

附注九、承诺事项

1、本公司所属子公司为合并范围内公司的借款提供抵押担保,具体情况如下:

被担保单位	抵押权人	抵押物	抵押物		借款到期日	保证担保人
			账面净值	抵押借款 借款		
嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	建行嘉善支行	善国用(2004)第 1-2111 号土地使用权 134 亩	7,806.37	6,000	2010-10-30	
苏州嘉和欣实业有限公司	工商银行苏州留园支行	苏园用(2009)第 02012903 号土地使用权 25868.90 平方米	29,369.25	3,000 32,000	2010-12-10 2021-10-08	
上海捷胜置业有限公司	招行上海川北支行	四川北路 1687-1725 号全栋(49247.03 平方米)	53,388.00	31,400	2012.12.25	
浙江湖州太湖酒店有限责任公司	农行经济开发区支行	浙江省湖州市吴兴区太湖旅游度假区梅东 6、7 号地块,使用权面积 71974 平方米,梅洲路 288 号的房地产,建筑面积 33809.80 平方米	28,138.72	13,000 1,500 500 1,400	2015-01-25 2014-03-25 2010-04-14	浙江国际嘉业房地产开发 开发有限公司
浙江湖州太湖酒店有限责任公司	农村合作银行城西支行	浙江嘉业投资发展有限公司所属的湖州市嘉业阳光城嘉竹苑 85 幢 1-2 层的土地使用权 1677.64 平方米和房屋产权 2931.4 平方米	1,736.86	1,500	2010-12-28	
湖州嘉业房地产开发有限公司	工行湖州分行	湖州旅游度假区梅东 14 号地块,权属证号:户土国用(2008)第 13-1736 号	13,137.58	6,000	2012-03-09	浙江国际嘉业房地产开发 开发有限公司
上海嘉永实业发展有限公司	建行上海虹口支行	上海捷胜置业有限公司所属的东宝兴路 249 号 1-2 层、251 号全幢(合计 665.36 平方米)	549.62	1,500	2010-08-11	
浙江金凯物资贸易有限公司	农行杭州市解放路支行	杭州市建国北路 486 号嘉联华铭座 101、201 室,及浙江国际嘉业所属的杭州市建国北路 486 号嘉联华铭座 102、202 室(合计 1435.81 平方米)	1,525.64	1,500	2010-07-12	
杭州名城左岸房地产开发有限公司	工行杭州之江支行	杭州市拱墅区小河路西侧杭拱国用(2007)字第 000220、000221、000222 号地块的土地使用权 40,781 平方米	42,605.00	15,000 5,000	2011-01-24 2010-12-24	
潍坊国大房地产开发有限公司	农行潍坊市分行	潍国用(2005)第 E023、026、028、029 号地块的土地使用权 83824 平方米	8,675.79	6,386	2010-07-15	
潍坊国大房地产开发有限公司	寒亭区农村信用合作社	潍国用(2005)第 E027 号土地使用权 15083 平方米	1,561.09	875	2011-08-20	
潍坊国大房地产开发有限公司		潍国用(2005)第 E025 号土地使用权 14238 平方米	1,473.63	825	2011-08-20	



被担保单位	抵押权人	抵押物	抵押物		借款到期日	保证担保人
			账面净值	抵押借款 借款		
登封中凯置业有限公司	登封市农村信用合作联社	登国用[2009]第 00003 号地块的土地使用权 77163.75 平方米	9,480.35	5,000	2011-06-15	
杭州中江置业有限公司	建行杭州钱江支行	(2007)字第 000231 号、000232 号、000233 号三个地块的土地使用 34913 平方米	84,000.00	15,000	2011-04-28	上海中凯企业集团有限公司
杭州中江置业有限公司	工行杭州开元支行	(2007)字第 000234 号地块的土地使用 19803 平方米	41,790.00	26,000	2011-07-03	上海中凯企业集团有限公司
重庆华葡房地产开发有限公司	浙商银行成都分行	房地证(2007)字第 25707、25708、25709、25454 号共计 167,242.60 平方米房屋及其占用的 167242.6 平方米土地	17,535.81	16,000	2011-08-12	浙江省商业集团有限公司
江西浙大中凯科技园发展有限公司	建行南昌洪都支行	134,049.15 平方米土地的使用权		2,200	2011-06-29	郑州中凯置业有限公司、上海中凯企业集团有限公司
江西浙大中凯科技园发展有限公司	招商银行南昌中山支行	创业大厦部分房产 34340.48 平方米	8,633.81	6,183.73 545	2019-05-30 2010-05-30	上海中凯企业集团有限公司
江西浙大中凯科技园发展有限公司	浦发银行南昌分行	高新国用(2006)第 0078 号、高新国用(2007)第 1-054 号、第 1-055 号、洪土国用(登高 2008)第 270 号土地使用权	2,527.11	5,000	2012-04-09	上海中凯企业集团有限公司
上海中凯企业集团有限公司	工商银行	石门一路 19 幢 116 号 2 层、地下一层车库、5-32 层, 19 幢 116 号 3 层、4 层花房、4 层 01-03 室及地下一层人防, 19 幢 118 号 4-33 层的房屋产权	38,075.68	70,000	2019-06-17	
上海中凯置业有限公司	农行淮海东路支行	上海市松江区佘山内-11 号地块 174514 平方米土地使用权及在建项目曼荼园别墅	71,002.00	35,000	2010-06-15	

2、本公司于 2009 年 12 月 24 日召开第四届董事会第六次会议,审议并通过了关于签署《南京恒祥置业有限公司股权转让意向协议》并开展尽职调查的议案。截至 2009 年 12 月 31 日已按协议规定向江阴恒惠贸易公司支付诚意金 1 亿元。

3、2004 年 11 月 28 日,杭州中江置业有限公司对杭州市大江联业总行作出如下承诺:

(1) 根据杭州市大江联业总行享有重组后的东方商城 5%的股份,承诺给予退股金 3,118 万元作为保底利润(税后);

(2) 保底利润支付时间为:2006 年 12 月 1 日支付 1,000 万元(此款已支付),2007 年 12 月 1 日支付 1,500 万元(此款已支付),2008 年 12 月 1 日支付 618 万元(此款已支付 252.90 万元);

(3) 若重组后的东方商城利润分配超过保底利润 3118 万元,杭州市大江联业总行继续享有分红权利;

(4) 如杭州中江置业有限公司支付资金有实际困难,应以已建成的房产以每平方米 5,000 元作价抵于杭州市大江联业总行。

截止 2009 年 12 月 31 日,杭州中江置业有限公司已支付 2,752.90 万元。

附注十、资产负债表日后事项



本公司于 2009 年 10 月 19 日发布“2009 年度非公开发行股票预案”，拟向特定对象非公开发行的股票合计不超过 20,000 万股（含 20,000 万股），具体发行数量将提请股东大会授权公司董事会与保荐人（主承销商）协商确定。本次非公开发行股票发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 14.85 元/股。目前正在向中国证监会办理核准程序过程。

附注十一、其他重要事项

1、根据经中国证监会于 2008 年 12 月 19 日核准的本公司重大资产重组方案以及本公司与中信资本投资有限公司和浙江商业集团公司(以下简称浙商集团)签署的《框架协议》，本公司已于本期将合法拥有的乳业资产、其他实业资产和生物制药资产中亚华生物制药厂对本公司的内部应收款按照评估后的资产净值出售给中信资本卓涛投资有限公司，将除亚华生物制药厂对本公司的内部应收款外的全部生物制药资产和种子种苗分公司的房地产资产按照评估后的资产净值出售给湖南省农业集团有限公司(以下简称科农业集团)。上述所转让的资产中，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、其他非流动资产以及负债。由于无法合理分摊各项资产的转让损益，因此，在母公司报表中对上述资产的转让损益未区分投资收益、非流动资产处置损益以及其他资产处置损益，集中在营业外收入-其他项目反映。由于净壳过程产生的损益均由购买方承担，因此在合并利润表中未包含公司本部净壳过程所产生的损益，仅包含本公司购买资产注入后的本部所产生的损益-25,686,126.97 元。

2、本公司股东怀化元亨发展有限公司持有的本公司 5,701,831 股的法人股中的 570 万股已质押给湖南电广传媒股份有限公司。

3、2004 年 4 月 12 日，嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司与上海吉联房地产开发经营有限公司签订了“关于合作开发上海安亭实业大楼的协议”，协议约定：成立上海嘉业阳光房地产开发有限公司，注册资本 2,000 万元，嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司出资 1,100 万元，股权为 55%。该项目的土地面积为 11,113 平方米，总建筑面积 38,960 平方米，土地价款 5,437.57 万元，土地款按各自股份比例出资购买，嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司享有 55% 股权或收益权。截止 2009 年 12 月 31 日，有关该项目的股权关系尚未办理，嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司也未从该项目上取得相关收益。嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司在该项目上支付的款项净额为 2,653.86 万元，分别挂在其他应收款-上海吉联房地产开发经营有限公司 3,590 万元，应收上海嘉正置业有限公司 160 万元，应收上海安亭项目公司 3.86 万元，其他应付款-应付上海吉崧混凝土制品有限公司 1,100 万元。

4、子公司陕西雄狮房地产开发有限公司于 2007 年 7 月参加了西安市国有土地资源局长安分局举办的国有土地使用权挂牌出让，竞得了编号为 07-A-08 号国有土地使用权，签订了国有土地使用权出让合同，并缴纳了土地使用款和各项税费。该宗土地规划用途为住宅，土地使用权年限为 70 年。公司取得土地后开展了建设项目的报批环节，向市发改委提交了项目可行性研究和环境评估报告书，由于该项目地处秦岭区域，该区域的生态环境受所在地政府部门(省人大)的专项立法保护，所以待建项目规划始终未取得秦岭北麓领导小组的立项审核。陕西省人大在 2009 年 9 月份召开的常委会上，专门对秦岭北麓地区的开发项目进行了讨论，要求重新调整该区域的整体规划，目前西安市政府也正在针对此事项进行调研。目前公司正在积极的寻找各方资源，争取尽快完成审批规划。

5、国家税务总局于 2006 年 12 月 28 日发布了《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187 号)，按文件规定该通知自 2007 年 2 月 1 日起执行，但具体清算管理办法需由各省税务机关依据该通知的规定并结合当地实际情况制定。



目前公司开发的房地产项目按各地税务机关核定的预征率缴纳土地增值税，同时本公司按预计需承担土地增值税负担水平进行了预提。

6、苏州嘉业房地产开发有限公司对苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司投资 2,160 万元，截止 2009 年 12 月 31 日，账面价值为 1,983 万元，占该公司 27% 的股权比例，同时应收往来款 2,850 万元。苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司开发的房屋地处文化保护区域，产权手续迟迟未能办理完成，所开发项目的收益无法确认，目前，该事项正在积极的协商中。

附注十二、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
其他不重大应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

续表：

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的应收账款	28,787,222.21	18.75	0.00	0.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	121,362,665.75	79.04	0.00	0.00
其他不重大应收账款	3,393,382.50	2.21	0.00	0.00
合计	153,543,270.46	100.00	0.00	0.00

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例%		金额	比例%	
1 年以内	0.00	0.00	0.00	379,511.00	0.31	0.00
1-2 年	0.00	0.00	0.00	189,470.30	0.16	0.00
2-3 年	0.00	0.00	0.00	248,814.18	0.21	0.00
3-5 年	0.00	0.00	0.00	78,223,035.95	64.45	0.00
5 年以上	0.00	0.00	0.00	42,321,834.32	34.87	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	121,362,665.75	100.00	0.00

2、其他应收款

(1) 其他应收款构成

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的其他应收款	60,854,430.30	72.87	0.00	0.00	184,494,641.28	90.52	11,530,000.00	100.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	14,246,264.91	6.99	0.00	0.00
其他不重大的其他应收款	<u>22,655,705.43</u>	<u>27.13</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>5,070,380.00</u>	<u>2.49</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合计	<u>83,510,135.73</u>	<u>100.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>203,811,286.19</u>	<u>100.00</u>	<u>11,530,000.00</u>	<u>100.00</u>

注：单项金额重大的标准为期末余额 1000 万元以上，余额比例占期末其他应收款余额的 5% 以上。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
浙江国际嘉业房地产开发有限公司	50,280,090.30	0.00	0.00%	关联方不计提
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	<u>10,574,340.00</u>	0.00	0.00%	关联方不计提
合计	<u>60,854,430.30</u>			

(3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例%		金额	比例%	
3-5 年	0.00	0.00	0.00	14,246,264.91	100.00	0.00
5 年以上	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>14,246,264.91</u>	<u>100.00</u>	<u>0.00</u>

(4) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	性质	年限	占其他应收款总额比例%
浙江国际嘉业房地产开发有限公司	子公司	50,280,090.30	往来款	1 年以内	60.21
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	子公司	10,574,340.00	往来款	1 年以内	12.66
湖南农业集团有限公司	原股东	7,137,700.00	出售资产	1 年以内	8.55
上海源丰投资发展有限公司	联营企业	6,084,075.00	往来借款	1 年以内	7.29
陕西雄狮房地产开发有限公司	子公司	<u>6,033,856.63</u>	往来借款	1 年以内	<u>7.23</u>
合计		<u>80,110,061.93</u>			<u>95.93</u>

(6) 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例%
浙江国际嘉业房地产开发有限公司	子公司	50,280,090.30	60.21
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	子公司	10,574,340.00	12.66
上海源丰投资发展有限公司	联营企业	6,084,075.00	7.29



单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例%
陕西雄狮房地产开发有限公司	子公司	6,033,856.63	7.23
合计		74,025,986.93	87.38

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资的基本情况

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	在被投资单位 持股比例%	在被投资单位 表决权比例%	在被投资单位持股 比例与表决权比例 不一致的说明
湖南亚华乳业控股有限公司	成本法	57,398,814.79	100.00	100.00	
湖南亚华岳州市场发展有限公司	成本法	42,000,000.00	100.00	100.00	
湖南亚华乳业有限公司	成本法	42,000,000.00	100.00	100.00	
武汉中湘种子有限公司	成本法	350,000.00	70.00	70.00	
亚华种业怀化中湘种子有限公司	成本法	1,560,000.00	56.28	56.28	
湖南亚华国际贸易有限公司	成本法	4,330,000.00	86.60	86.60	
多伦龙达草业发展有限公司	成本法	114,038,792.86	99.97	99.97	
湖南亚华置业有限公司	成本法	3,449,914.47	30.00	30.00	
湖南亚华肥料有限公司	成本法	3,100,000.00	62.00	62.00	
湖南亚泰生物发展有限公司	成本法	120,000,000.00	100.00	100.00	
长沙双盛翻译咨询有限公司	成本法	99,000.00	19.80	19.80	
湖南亚华大酒店有限责任公司	成本法	69,162,727.19	39.89	39.89	
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	成本法	140,000,000.00	70.00	70.00	
浙江国际嘉业房地产开发有限公司	成本法	1,908,883,976.00	100.00	100.00	
上海中凯企业集团有限责任公司	成本法	1,815,007,400.00	100.00	100.00	
浙江名城房地产集团有限公司	成本法	674,427,100.00	100.00	100.00	
陕西雄狮房地产开发有限公司	成本法	53,387,201.43	65.00	65.00	
潍坊国大房地产开发有限公司	成本法	63,390,240.35	79.00	79.00	

续表：

被投资单位名称	期初余额	增减变动	期末余额	现金股利
湖南亚华乳业控股有限公司	57,398,814.79	-57,398,814.79	0.00	0.00
湖南亚华岳州市场发展有限公司	42,699,249.76	-42,699,249.76	0.00	0.00
湖南亚华乳业有限公司	131,111,479.59	-131,111,479.59	0.00	0.00
武汉中湘种子有限公司	350,000.00	-350,000.00	0.00	0.00
亚华种业怀化中湘种子有限公司	1,560,000.00	-1,560,000.00	0.00	0.00
湖南亚华国际贸易有限公司	4,330,000.00	-4,330,000.00	0.00	0.00
多伦龙达草业发展有限公司	114,038,792.86	-114,038,792.86	0.00	0.00
湖南亚华置业有限公司	3,449,914.47	-3,449,914.47	0.00	0.00
湖南亚华肥料有限公司	2,189,164.23	-2,189,164.23	0.00	0.00
湖南亚泰生物发展有限公司	120,000,000.00	-120,000,000.00	0.00	0.00



被投资单位名称	期初余额	增减变动	期末余额	现金股利
长沙双盛翻译咨询有限公司	99,000.00	-99,000.00	0.00	0.00
湖南亚华大酒店有限责任公司	49,732,100.82	-49,732,100.82	0.00	0.00
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	0.00	140,000,000.00	140,000,000.00	0.00
浙江国际嘉业房地产开发有限公司	0.00	1,908,883,976.00	1,908,883,976.00	0.00
上海中凯企业集团有限责任公司	0.00	1,815,007,400.00	1,815,007,400.00	0.00
浙江名城房地产集团有限公司	0.00	674,427,100.00	674,427,100.00	0.00
陕西雄狮房地产开发有限公司	0.00	53,387,201.43	53,387,201.43	0.00
潍坊国大房地产开发有限公司	0.00	63,390,240.35	63,390,240.35	0.00
小计	<u>526,958,516.52</u>	<u>4,128,137,401.26</u>	<u>4,655,095,917.78</u>	<u>0.00</u>
减：减值准备				
武汉中湘种子有限公司	350,000.00	-350,000.00	0.00	0.00
亚华种业怀化中湘种子有限公司	1,560,000.00	-1,560,000.00	0.00	0.00
湖南亚华肥料有限公司	889,164.23	-889,164.23	0.00	0.00
长沙双盛翻译咨询有限公司	99,000.00	-99,000.00	0.00	0.00
小计	<u>2,898,164.23</u>	<u>-2,898,164.23</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合计	<u>529,856,680.75</u>	<u>4,125,239,237.03</u>	<u>4,655,095,917.78</u>	<u>0.00</u>

注：长期股权投资减值准备减少主要系根据重组方案将原持有的长期股权投资全部转让，相应转销长期投资减值准备。

(2) 各项长期股权投资详细情况说明如下：

本期新增加长期股权投资,主要系公司采取非公开发行人民币普通股(A股)117,135万股而取得的五家房地产公司的股权,其中:持有浙江国际嘉业房地产开发有限公司股权比例为100%,持有上海中凯企业集团股权比例为100%,持有浙江名城房地产集团有限公股股权比例为100%,持有陕西雄狮房地产开发有限公司股权比例为65%,持有潍坊国大房地产开发有限公司股权比例为79%。

本期增加对青岛嘉凯城房地产开发有限公司公司投资14,000万元,系公司根据董事会决议投资青岛市李沧区青岛嘉凯城房地产开发有限公司,公司出资14,000万元,占注册资本的70%。

本期减少的长期股权投资系转让所致。

4、营业收入和成本

(1) 营业收入

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	0.00	348,239,948.44
其他业务收入	<u>0.00</u>	<u>3,804,529.41</u>
营业收入合计	<u>0.00</u>	<u>352,044,477.85</u>
主营业务成本	0.00	175,774,618.78
其他业务成本	<u>0.00</u>	<u>2,156,094.72</u>
营业成本合计	<u>0.00</u>	<u>177,930,713.50</u>

(2) 主营业务



行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
乳制品销售	0.00	0.00	339,788,916.29	167,363,415.76
种子销售	0.00	0.00	8,451,032.15	8,411,203.02
合计	0.00	0.00	348,239,948.44	175,774,618.78

5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	0.00	-2,039,918.64
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	-3,086,790.07
子公司分配利润	799,800,000.00	0.00
合计	799,800,000.00	-5,126,708.71

6、现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	862,377,545.97	132,793,895.90
加：资产减值准备	0.00	-170,083,364.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	781,379.51	7,071,654.61
无形资产摊销	975,374.94	714,600.00
长期待摊费用摊销	636,226.00	1,302,028.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-23,255,292.56	1,778,748.75
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	36,931.00
财务费用（收益以“-”号填列）	44,058,795.94	52,423,530.81
投资损失（收益以“-”号填列）	-799,800,000.00	5,126,708.71
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	0.00	3,714,376.42
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	9,460,579.33	6,698,693.93
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	181,323,068.72	42,944,582.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-338,173,234.40	-114,050,714.01
其他	-3,486,940.70	-7,950,521.65
经营活动产生的现金流量净额	-65,102,497.25	-37,478,849.88

2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

3.现金及现金等价物净变动情况：



补充资料	本年金额	上年金额
现金的年末余额	39,943,161.94	11,377,893.84
减：现金的期初余额	11,377,893.84	16,160,951.29
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	28,565,268.10	-4,783,057.45

注：本公司银行存款余额中被冻结存款为 109,119.89 元，共管账户余额 3,377,820.81 元，未计入现金及现金等价物余额。

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

单位：万元

以评估值入账的资产、负债名称	评估值	原账面价值
浙江国际嘉业房地产开发有限公司	195,850.00	48,253.83
上海中凯企业集团有限公司	181,500.74	10,796.98
浙江名城房地产集团有限公司	67,442.71	36,029.79
潍坊国大房地产开发有限公司	6,496.53	2,252.30
陕西雄狮房地产开发有限公司	<u>5,551.21</u>	<u>3,226.13</u>
合计	<u>456,841.19</u>	<u>100,559.02</u>

附注十三、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,736,709.74	当期处置非流动资产资产收益
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	11,050.00	偶发性税收返还
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	4,462,528.00	收到的政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	27,918,589.76	
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出	22,030,781.49	交易性金融资产收益



项目	金额	说明
售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-13,232,659.11	其他的营业外收支净额支出，
其他符合非经营性损益定义的损益项目		
小计	42,926,999.88	
减：所得税影响额	5,861,360.37	
少数股东权益影响额	1,197,292.20	
合计	35,868,347.31	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.52	0.83	0.83
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.50	0.80	0.80

根据中国证监会《公开发行证券的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）第九条规定：

报告期公司以发行股份购买资产等方式实现非上市公司间接上市且构成反向购买的，计算报告期的每股收益时：

报告期的普通股加权平均股数 = 报告期期初至购买日所处当月的加权平均股数 + 购买日起次月至报告期期末的加权平均股数

报告期期初至购买日所处当月的加权平均股数 = 购买方（法律上子公司）加权平均股数 × 收购协议中的换股比例 × 期初至购买日所处当月的累计月数 ÷ 报告期月份数

购买日起次月至报告期期末的加权平均股数 = 被购买方（法律上母公司）加权平均股数 × 购买日起次月到报告期期末的累计月数 ÷ 报告期月份数

报告期公司以发行股份购买资产等方式实现非上市公司间接上市的，计算比较期间的每股收益时：

比较期间的普通股加权平均股数 = 购买方（法律上子公司）加权平均股数 × 收购协议中的换股比例

根据以上规定，计算如下：

换股比例的计算：通过定向增发注入到本公司的房地产公司账面股份数为 372,000,000 元，本公司共计对应发行的股份数 1,171,350,000，换股比例为 3.14879032258。

报告期期初至购买日所处当月的加权平均股数 = 372,000,000 × 3.14879032258 × 12 ÷ 12 = 1,171,350,000



注：按相关协议规定，本公司非公开发行股份购买房地产业务资产的资产交割日确定在 2008 年 12 月 31 日，从 2009 年 1 月 1 日起，房地产业务资产所形成的损益均归本公司所有。因此本公司发行新股的行为可视同为 2009 年 1 月 1 日开始。

购买日起次月至报告期期末的加权平均股数=272,003,200×12÷12=272,003,200

报告期的普通股加权平均股数=1,171,350,000+272,003,200=1,443,353,200

基本每股收益（未扣除非经常性损益）=1,196,884,489.49÷1,443,353,200=0.83 元

基本每股收益（扣除非经常性损益）=1,161,016,142.18÷1,443,353,200=0.80 元

根据中国证监会《公开发行证券的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）第四条规定：

加权平均净资产收益率=PO/(E0 + NP÷2 + Ei×Mi÷M0-Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0)

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 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；Mk 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。

加权平均净资产收益率(未扣除非经常性损益)：

1,196,884,489.49÷(1,643,609,116.64+1,193,684,489.49÷2+80,000,000)=0.52

加权平均净资产收益率(扣除非经常性损益)：

1,161,016,142.18÷(1,643,609,116.64+1,193,684,489.49÷2+80,000,000)=0.50

3、财务报表的批准

本财务报表于 2010 年 2 月 8 日由董事会通过及批准发布。

公司名称：嘉凯城集团股份有限公司

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期：2010 年 2 月 8 日

日期：2010 年 2 月 8 日

日期：2010 年 2 月 8 日

第十二节 备查文件目录

一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

嘉凯城集团股份有限公司

董事长：张德潭

2010年2月10日