



嘉凯城集团股份有限公司

CHINA CALXON GROUP CO., LTD.

二〇一〇年半年度报告

二〇一〇年七月二十二日

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。

本报告未经审计。

公司董事长张德潭先生、财务总监朱利萍女士、财务中心总经理赵擎麾女士声明：保证本报告中财务报告真实、完整。

二、目录

第一节 重要提示及目录.....	2
第二节 公司基本情况.....	3
第三节 股本变动和主要股东持股情况.....	5
第四节 董事、监事、高级管理人员情况.....	9
第五节 董事会报告.....	10
第六节 重要事项.....	13
第七节 财务报告.....	13

第二节 公司基本情况

一、中文名称：嘉凯城集团股份有限公司

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：xuexiaoqiao@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

运营总部地址：浙江省杭州市教工路 18 号欧美中心 19-20 楼

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》、《上海证券报》、《证券时报》

登载公司半年度报告国际互联网址：www.cninfo.com.cn

公司半年度报告备置地点：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：

公司的企业法人营业执照注册号：430000000056980

公司的税务登记号码：430102712102806

八、主要财务数据和指标

1、主要财务指标

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比 上年度期末增 减
总资产	16,921,295,676.40	14,634,768,713.72	15.62%
归属于上市公司股东的所有者 权益	3,351,252,472.10	2,969,753,884.39	12.85%
股本	1,804,191,500.00	1,443,353,200.00	25.00%



归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.86	2.06	-9.71%
	报告期（1—6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业总收入	3,539,403,863.70	881,700,918.77	301.43%
营业利润	790,608,768.77	2,134,448.90	36,940.42%
利润总额	779,873,837.46	-1,685,779.12	
归属于上市公司股东的净利润	453,353,365.14	-11,641,294.91	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	460,485,995.15	-13,392,290.62	
基本每股收益（元/股）	0.25	-0.01	
稀释每股收益（元/股）	0.25	-0.01	
净资产收益率	13.53%	-0.73%	增加 14.26 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-2,221,016,313.37	1,284,629,765.66	-272.89%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.23	0.89	-238.20%

2、非经常性损益项目

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	-217,480.19	当期处置非流动资产资产收益
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	5,000.00	收到的政府补助
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	3,124,475.42	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	-10,522,451.12	其他的营业外收支净额支出
所得税影响额	16,567.68	
少数股东权益影响额	461,258.20	
合计	-7,132,630.01	-

第三节 股本变动和主要股东持股情况

一、股本变动情况表（截至 2010 年 6 月 30 日）

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)	本次变动后	
	数量	比例		数量	比例
一、有限售条件股份	1,328,153,200	92.02%	332,038,300	1,660,191,500	92.02%
1、国家持股			0	0	0.00%
2、国有法人持股	979,900,636	67.89%	244,975,159	1,224,875,795	67.89%
3、其他内资持股	320,592,564	22.21%	80,148,141	400,740,705	22.21%
其中：境内非国有法人持股	320,589,712	22.21%	80,147,428	400,737,140	22.21%
境内自然人持股	2,852	0.00%	713	3,565	0.00%
4、外资持股			0	0	0.00%
其中：境外法人持股			0	0	0.00%
境外自然人持股			0	0	0.00%
5、高管股份	27,660,000	1.92%	6,915,000	34,575,000	1.92%
二、无限售条件股份	115,200,000	7.98%	28,800,000	144,000,000	7.98%
1、人民币普通股	115,200,000	7.98%	28,800,000	144,000,000	7.98%
2、境内上市的外资股			0	0	0.00%
3、境外上市的外资股			0	0	0.00%
4、其他			0	0	0.00%
三、股份总数	1,443,353,200	100.00%	360,838,300	1,804,191,500	100.00%

二、有限售条件股份变动情况表

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	410,848,221		102,712,055	513,560,276	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	297,089,852		74,272,463	371,362,315	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	251,080,000		62,770,000	313,850,000	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	166,370,000		41,592,500	207,962,500	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	38,330,000		9,582,500	47,912,500	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	33,213,165		8,303,291	41,516,456	股改承诺	2010年10月20日
中信丰悦(大连)有限公司	30,000,000		7,500,000	37,500,000	股改承诺	2010年10月20日
浙江中信和创企业管理有限公司	29,691,042		7,422,761	37,113,803	股改承诺	2010年10月20日
张民一	27,660,000		6,915,000	34,575,000	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	11,047,297		2,761,824	13,809,121	股改承诺	2010年10月20日
浙江省糖业烟酒有限公司	6,450,000		1,612,500	8,062,500	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	6,450,000		1,612,500	8,062,500	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	6,236,377		1,559,094	7,795,471	股改承诺	2010年10月20日
湖南省南山种畜牧草良种繁殖场	6,200,741		1,550,185	7,750,926	股改承诺	2010年10月20日
怀化元亨发展有限公司	5,701,831		1,425,458	7,127,289	股改承诺	2010年10月20日
湖南省农业集团有限公司	1,781,822		445,456	2,227,278	股改承诺	2010年10月20日
合计	1,328,150,348		332,037,587	1,660,187,935		

三、前十名股东、前十名无限售条件股东持股表（截至 2010 年 6 月 30 日）

股东总数	22,387				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
浙江省商业集团有限公司	国有法人	28.46%	513,560,276	513,560,276	
浙江国大集团有限责任公司	国有法人	20.58%	371,362,315	371,362,315	
杭州钢铁集团公司	国有法人	17.40%	313,850,000	313,850,000	
浙江省天地实业发展有限责任公司	境内非国有法人	11.53%	207,962,500	207,962,500	
杭州源源投资咨询有限公司	境内非国有法人	2.66%	47,912,500	47,912,500	
北京鑫世龙腾投资有限公司	境内非国有法人	2.30%	41,516,456	41,516,456	25,000,000
中信丰悦（大连）有限公司	境内非国有法人	2.08%	37,500,000	37,500,000	
浙江中信和创企业管理有限公司	境内非国有法人	2.06%	37,113,803	37,113,803	
张民一	境内自然人	1.92%	34,575,000	34,575,000	
上海瑞新恒捷投资有限公司	境内非国有法人	0.77%	13,809,121	13,809,121	
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	8,010,158		人民币普通股		
中国光大银行—国投瑞银创新动力股票型证券投资基金	6,711,381		人民币普通股		
中国建设银行—华宝兴业多策略增长证券投资基金	5,722,208		人民币普通股		
中国建设银行—宝康消费品证券投资基金	2,710,165		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	1,734,191		人民币普通股		
北京新月投资有限公司	1,088,400		人民币普通股		
楼水英	929,080		人民币普通股		
聂多	915,400		人民币普通股		
上海和兆投资有限公司	880,000		人民币普通股		
朱先康	850,000		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名无限售条件股东中，中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金、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、中国建设银行—宝康消费品证券投资基金同属于华宝兴业基金管理有限公司管理。 除此以外，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。
--	------------------------------

四、公司控股股东及实际控制人变更情况

本公司控股股东为浙江省商业集团有限公司，实际控制人为浙江省国资委，本报告期内，公司控股股东和实际控制人均未发生变更。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、报告期内董事、监事、高级管理人员持股变化情况

姓名	职务	年初持股数	期末持股数	变动原因
张民一	董事、党委书记	27,660,000	34,575,000	权益分派

二、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

4月22日，公司职工代表大会选举金军地先生为公司职工监事；

6月22日，公司召开第四届董事会第十二次会议，审议通过了聘任林环女士担任公司副总裁的议案。

2、报告期内，董事、监事、高级管理人员离任的情况。

由于工作变动原因，4月20日，俞耀宏先生辞去公司职工监事职务。

第五节 董事会报告

一、董事会讨论与分析

(一) 经营环境变化情况及公司看法

自 2009 年开始，中央出台一系列房地产调控政策，遏制房价过快上涨和投机炒房。今年初，受政策的影响，楼市出现了交易量萎缩、房价上涨趋缓的趋势。4 月中旬以来，国务院又出台了更为严厉的调控手段，如实施差别化信贷政策、提高增值税预征比例等，以进一步遏制房价过快上涨势头。随后，各地方政府也相继出台了更为细化的配套措施。随着房地产调控力度逐步加大，房地产市场的成交量迅速下降。国家统计局公布的数据显示，4 月下旬开始，各地楼市成交量迅速下滑，5-6 月份一、二线城市成交量均处于低位。

公司管理层对国家调控政策精神已基本消化，认为下半年一、二线城市房价会出现一定幅度的回落，成交量将逐步趋稳。从长远看，房地产市场在政策调控和政府引导下将逐步规范，房地产行业随着城镇化、工业化的推进以及人民生活水平的提高，在未来相当长时间内仍有较大的发展空间。

(二) 公司对环境变化的应对及取得的经营成果

1、规范公司治理体制。为加强企业管理的系统性与计划性，公司开展了包括制度及工作流程在内的九大体系建设工作。上半年，公司积极推进了制度建设，现有制度基本涵盖企业经营管理的各个方面，构成企业规范运行的基本框架；公司总部上半年对所有管理干部开展了 KPI 指标考核。为公司实现规范、稳健、高效运行打下良好基础。

2、抓住市场机会，逆市扩张。上半年，公司充分利用房地产市场低迷、土地获取成本较低的有利时机，积极进行项目拓展。5 月底和 6 月下旬，公司通过股权收购方式分别获得了上海徐汇区地块和海南华航项目地块。目前，还有几个项目正处于商务谈判阶段。

3、解析新政、沉着面对，做好市场营销。面对严峻的市场形势，公司加大了对宏观经济和行业新政的研究，聘请专业机构对调控政策进行深入探讨和分析，从调控中寻找市场机会。今年，公司加强了对下属项目营销工作的指导力度，组织销售精英，针对上海曼茶园、东方红街、南京国际嘉业、湖州阳光假日、苏纶场等 5 个重点项目成立了营销攻坚小组，从推广渠道、产品单价、客户定位等方面的进行深入分析，实施差异化的销售政策，取得了比较理想的效果。

4、重视项目建设，抓好技术研发和工程进度。公司重视产品研发工作，着手建立集团产品库，整合嘉业、中凯、名城三家子公司的成熟产品，形成集团的产品积累和沉淀。工程建设方面，截至 6 月底，公司开发项目 17 个，总规划建筑面积为 301 万平方米，其中已完成交付 114 万平方米，在建面积 115 万平方米，未开工面积为 72 万平方米；上半年新开工工程 8 个，建筑面积 63 万平方米。

5、多元化渠道融资保证现金流充足。根据公司发展规划，采取了积极的多元化融资策

略，充分保证了公司项目收购和项目开发的资金需求。

2010 年上半年公司实现主营业务收入 35.32 亿元，比上年同期增长 303.66%，其中：房地产销售收入 27.10 亿元，商业贸易收入 7.23 亿元；实现利润总额 7.79 亿元，实现归属于母公司股东的净利润为 4.53 亿元。

二、报告期内公司经营活动总体状况

本公司目前的主要业务是房地产开发与经营、物业管理、贸易。

1、经营成果情况

单位：人民币万元

项目	2010年1-6月	2009年1-6月	增减(±%)
营业收入	353,940.39	88,170.09	301.43
营业利润	79,060.88	213.44	36,940.42
归属于上市公司股东的净利润	45,335.34	-11,641.29	-

2、主要资产负债项目及经营成果指标比较情况

单位：人民币万元

项目	2010年6月30日	2009年12月31日	变动幅度%
货币资金	244,142.87	251,352.76	-2.87
应收账款	22,582.88	20,262.09	11.45
预付账款	222,132.92	147,746.36	50.35
其他应收款	99,784.21	172,936.48	-42.30
存货	930,820.68	678,488.36	37.19
长期股权投资	29,921.15	67,685.79	-55.79
投资性房地产	14,969.63	15,476.35	-3.27
固定资产	79,090.53	78,822.30	0.34
其他非流动资产	175,000.00	-	
短期借款	201,500.00	15,900.00	1,167.30
应付票据	71,934.00	49,500.00	45.32
应付账款	47,638.75	64,249.67	-25.85
预收款项	226,880.13	348,254.97	-34.85
应交税费	24,682.36	51,902.10	-52.44
其他应付款	298,236.58	267,050.18	11.68
长期借款	273,483.01	240,583.01	13.68

变动说明：

预付账款增加主要因本期预付土地款及拆迁补偿款、项目投资款等；

其他应收款变动较大主要原因为年初其他应收款余额中包含中凯对上海源丰的往来款 9.95 亿元，本期末将上海源丰纳入合并范围，中凯与上海源丰的往来相互抵消，导致其他应收款金额较年初大幅减少；

存货增加主要是房产在建项目开发成本投入增加；

长期股权投资减少主要为年初长期股权投资余额中包含中凯对上海源丰的投资 3.76 亿元及苏州嘉业对无锡嘉启的投资 360.7 万元，本期末将上海源丰、无锡嘉启纳入合并范围，该部分长期股权投资抵消，导致长期股权投资金额大幅减少；

短期借款增加本期融资规模扩大；

预收账款减少主要因本期结转收入；

应缴税费减少主要为本期上缴税金。

3、主营业务情况

(1) 主营业务分行业

单位：人民币万元

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 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
销售房屋	271,026.46	143,844.57	46.93	606.70	571.74	2.77
其他	82,194.86	75,702.83	7.90	66.91	490.66	-1.24
主营业务分产品情况						
销售房屋	271,026.46	143,844.57	46.93	606.70	571.74	2.77
商品销售	72,320.60	71,351.38	1.34	68.00	66.47	0.91
物业管理	3,566.98	1,091.46	69.40	19.72	47.51	-5.76
餐饮服务	1,898.59	658.04	65.34	24.40	24.68	-0.08
其他	4,408.70	2,601.95	40.98	160.88	323.30	-22.65

变动说明：销售房屋收入、成本较上年大幅增加系本期结算规模扩大所致。

(2) 主营业务分地区情况

单位：人民币万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
杭州	213,060.19	16,439.36
上海	14,418.09	264.03

重庆	3,272.60	
南京	14,290.36	134.48
苏州	12,448.14	251.46
其他	13,537.08	-42.31

(3) 房地产主要项目结算情况

项目名称	结算金额 (万元)
中凯东方红街	137,816.89
杭州名城燕园	65,657.31
上海嘉杰国际广场	14,188.09
南京嘉业国际城	10,529.93

- 4、报告期内本公司利润构成、主营业务结构、主营业务盈利能力未发生重大变化。
- 5、报告期内没有对利润产生重大影响的其他经营业务活动。
- 6、本公司报告期内无单个参股公司的投资收益达到公司净利润 10% 以上的情况。

三、投资情况

- 1、报告期内无募集资金投资。
- 2、重大非募集资金投资项目的实际进度和收益情况 (单位: 万元)

(1) 报告期内, 公司发起设立子公司 2 家, 详细情况如下:

序号	公司名称	注册地	注册资本	权益	主营业务
1	杭州名城北部置业有限公司	杭州	40000	100%	房地产开发经营
2	苏州嘉运实业有限公司	苏州	5000	41%	房地产开发经营

(2) 报告期内公司收股权情况如下:

1、本公司子公司上海中凯企业集团有限公司 (以下简称“中凯集团”) 通过参与上海联合产权交易所挂牌转让, 以人民币 14220 万元取得上海源丰投资发展有限公司 (以下简称“源丰投资”) 18.89% 的股权, 上述股份转让完成后, 中凯集团持有源丰投资 67.89% 的股权。

2、本公司控股公司苏州嘉业房地产开发有限公司 (以下简称“苏州嘉业”) 出资 4648.8 万元, 收购无锡嘉启房地产开发有限公司 (以下简称“无锡嘉启”) 12.75% 的股权, 目前已完成工商变更手续, 苏州嘉业持有无锡嘉启的股权变更为 61.75%。

(3) 项目开发情况

序	项目名称	位置	权益	占地面	规划建筑面	项目进度
---	------	----	----	-----	-------	------

号				积 (m ²)	积 (m ²)	
1	湖州嘉业太湖阳光假日	湖州	98.80%	647336	308264	在建, 部分年底前完工。
2	嘉善嘉业阳光城	嘉善	48.3%	200217	354775	在建, 部分年底前完工。
3	翠海朗园	重庆	100%	219836.8	394292	在建, 年底前部分完工
4	燕园	杭州	91.2%	40781	105003	已竣工
5	中凯蓝域	南昌	64%	84541	152236	在建, 部分年底前完工。
6	中凯曼茶园	上海	100%	174514	62658	年底前完工。
7	苏州苏纶场	苏州	61.10%	135515.4	453126	在建, 部分年底前完工。
8	东方红街	杭州	90%	91953	321043	在建, 部分已完工。
9	海安七星国际城	南通	32%	106902	184385	在建, 部分年底前完工。
10	南京嘉业国际城	南京	97.66%	32250.7	244928	在建, 部分年底前完工。
11	无锡嘉业国际城	无锡	58%	56779	379336	已开工
12	湖左岸	杭州	100%	29586	105862	已开工
13	吉如项目	杭州	100%	44764	154910	正在进行方案报批
14	汇贤雅居	上海	49%	26220	153482	预计 11 月开工
15	广厦花园	登封	49%	80713	92145	在建, 部分年底前完工。
16	中凯龙城	登封	87%	77160	145672	在建, 部分年底前完工。
17	东方天韵	潍坊	79%	209003	391072	在建
18	京都皇冠山庄	西安	65%	250956	66791	规划调整中
19	湖州龙溪港项目	湖州	98.80%	82169	392409	正在进行规划调整
20	苏州吴门天地	苏州	41%	37614	41053	正在进行规划调整
21	嘉业海悦	奉贤	42%	72167	49221	在建

四、经营中的问题和困难

- 1、政策调控对公司部分项目的销售进度有一定的影响。
- 2、受政策调控影响, 公司未能按原计划时间推进定向增发工作。

五、下半年重点工作计划

1、推进公司战略制定和品牌建设。根据外部环境变化及房地产业发展趋势, 结合公司目前现状, 以实现公司价值最大化和股东回报最大化为目标, 制定公司未来发展战略规划。品牌建设在上半年工作的基础上, 着力塑造资本市场和产品市场品牌良好形象, 提升公司品牌的知名度和美誉度。

2、继续做好土地储备工作。充分利用当前土地市场相对低迷的有利时机，综合考虑资金平衡情况，按短、中、长期的土地储备结构和合理的区域布局推进项目收购工作，进一步做好已签约项目的后续事宜，继续推进尚未签约项目的尽职调查、商务谈判等工作。

3、采取有效措施，实现全年销售指标。继续加强对房地产市场新政研究力度，准确判断市场形势变化；加强对区域公司、项目公司营销指导、支持力度，靠前指挥，统筹协调，组织落实上半年确定的5个重点项目攻坚策略；调整新开盘项目的营销思路，把准备工作和销售工作全方位提前，提前锁定意向客户，减少客户流失。

4、强化融资工作，实现融资目标。充分利用公司优势资源，积极施行多元化的融资策略，利用各种融资工具，实现高效率的融资。

5、组织好下半年工程建设。根据公司年度经营计划合理安排开、竣工时间，加强重点项目的管理，确保按时完成进度计划，为完成年度经营目标提供保障。

第六节 重要事项

一、公司治理实际状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法规的要求，不断完善公司法人治理结构、规范公司运作，健全内控制度。公司股东大会、董事会、监事会操作规范、运作有效，维护了全体股东和公司的利益。公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件基本不存在差异。

报告期内，公司根据湖南证监局《关于对上市公司控股子公司治理和内控情况进行检查的通知》要求，组织公司控股子公司对公司治理和内控情况进行自查，并向湖南证监局提交了自查报告。下一阶段，公司将严格按照公司治理的规范性文件的要求，指导和督促控股子公司对自查过程中发现的问题进行积极整改，全面提升控股子公司治理和内控水平，保障公司规范健康发展，切实维护全体股东的利益。

二、2009年利润分配方案的执行情况

经2010年3月9日召开的公司2009年年度股东大会审议通过，以公司2009年末总股本1,443,353,200股为基数，每10股送红股2.5股派发现金红利0.50元(含税)。本公司于2010年3月30日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登了《权益分派公告》，确定股权登记日为2009年4月6日，除权除息日为2009年4月7日。

报告期内，公司顺利完成分红派息工作。

三、2010年半年度利润分配方案

2010年半年度公司不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

四、重大诉讼、仲裁事项

报告期内本公司无重大诉讼、仲裁事项。

五、重大资产收购、出售及企业合并事项

报告期内公司无重大资产收购、出售及企业合并事项。

六、其他投资事项

- 1、证券投资情况
- 2、持有其他上市公司股权的情况
- 3、持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

单位：人民币万元

被投资单位名称	年初余额	期末余额
杭州银行股份有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
浙商财产保险股份有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00

七、报告期内重大关联交易事项

- 1、报告期内，没有发生其他与日常相关的重大关联交易事项。
- 2、报告期内本公司无资产收购、出售的重大关联交易。
- 3、报告期关联方资金往来

单位：人民币万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
浙江时代大厦有限公司	0.00	0.00	0.00	33,000.00
杭州钢铁集团公司	0.00	0.00	970.00	50,663.00
浙江国大集团有限责任公司	0.00	0.00	1,970.00	23,608.00
浙江省商业集团有限公司	0.00	0.00	15,000.00	39,000.00
浙江商裕控股投资有限公司	0.00	0.00	10,000.00	10,000.00
合计	0.00	0.00	27,940.00	156,271.00

八、重大合同及其履行情况

- 1、报告期内无其他重大托管、承包、租赁事项。
- 2、对外担保事项

单位：人民币万元

除对下属控股公司担保外，公司无其他对外担保情况。							
对下属控股公司担保情况							
担保对象名称	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
浙江湖州阳江度假酒店有限责任公司	3,000.00	2010年04月15日	3,000.00	连带责任担保	24个月	否	否
湖州嘉业房地产开发有限公司	6,000.00	2009年05月31日	6,000.00	连带责任担保	33个月	否	否
浙江湖州阳光度假酒店有限责任公司	11,500.00	2007年01月31日	11,500.00	连带责任担保	96个月	否	否
浙江湖州阳江度假酒店有限责任公司	1,500.00	2007年06月05日	1,500.00	连带责任担保	70个月	否	否



浙江湖州阳度假酒店 有限责任公司	500.00	2008 年 02 月 05 日	500.00	连带责任担保	73 个月	否	否
上海中凯企业集团有限 公司	40,000.00	2010 年 03 月 29 日	40,000.00	连带责任担保	12 个月	否	否
重庆华葡房地产开发有 限公司	33,000.00	2010 年 03 月 26 日	13,500.00	连带责任担保	36 个月	否	否
江西浙大中凯科技园有 限公司	213.00	2004 年 06 月 21 日	213.00	连带责任担保	84 个月	否	否
江西浙大中凯科技园有 限公司	500.00	2004 年 06 月 30 日	500.00	连带责任担保	84 个月	否	否
江西浙大中凯科技园有 限公司	6,460.00	2009 年 05 月 31 日	6,460.00	连带责任担保	120 个月	否	否
江西浙大中凯科技园有 限公司	5,000.00	2009 年 05 月 18 日	5,000.00	连带责任担保	35 个月	否	否
杭州中江置业有限公司	40,000.00	2008 年 09 月 04 日	25,500.00	连带责任担保	36 个月	否	否
浙江名城实业集团有限 公司	3,000.00	2010 年 04 月 01 日	3,000.00	连带责任担保	12 个月	否	否
浙江名城实业集团有限 公司	2,500.00	2010 年 05 月 07 日	2,500.00	连带责任担保	12 个月	否	否
青岛嘉凯城房地产开发 有限公司	14,000.00	2010 年 02 月 11 日	14,000.00	连带责任担保	12 个月	否	否
浙江名城实业集团有限 公司	28,000.00	2010 年 04 月 01 日	17,000.00	连带责任担保	6 个月	否	否
浙江商达物质有限公司	5,600.00	2010 年 04 月 13 日	5,600.00	连带责任担保	6 个月	否	否
浙江万振能源有限公司	5,900.00	2010 年 04 月 07 日	4,300.00	连带责任担保	6 个月	否	否
上海中凯企业集团有限 公司	75,000.00	2010 年 04 月 01 日	75,000.00	连带责任担保	18 个月	否	否
报告期内审批对子公司 担保额度合计 (B1)		220,600.00		报告期内对子公司担保实际发 生额合计 (B2)			177,900.00
报告期末已审批的对子 公司担保额度合计 (B3)		296,673.00		报告期末对子公司实际担保余 额合计 (B4)			235,073.00
公司担保总额 (即前两大项的合计)							
报告期内审批担保额度 合计 (A1+B1)		220,600.00		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)			177,900.00
报告期末已审批的担保 额度合计 (A3+B3)		296,673.00		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)			235,073.00
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				70.14%			
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)				179,073.00			
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				67,510.00			
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				179,073.00			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				以上担保全部为控股子公司提供的担保, 不存在未到期担保可能承担连带责任的风险。			

3、报告期内其他重大合同履行情况

2010年5月26日, 中凯集团与上海交大南洋房地产 (集团) 有限公司 (以下简称“南洋

地产”) 签订了《上海市产权交易合同》，中凯集团以人民币14220万元取得南洋地产持有上海源丰投资发展有限公司18.89%的股权，上海产权交易所已出具产权交易凭证，该股权转让变更登记手续尚在办理中。

九、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，由于公司的发展需求，公司向大股东浙江省商业集团有限公司及其关联方新增借款27940万元，以上借款已经依据深交所《股票上市规则》及《公司章程》的相关规定履行了相应的审批程序。

二、报告期内公司对外担保情况如下：

截至2010年6月30日，公司不存在除对下属控股公司外的对外担保，对下属控股公司担保余额235,073万元。

公司在2010年半年度报告中就对外担保事项进行了充分的信息披露，2010年上半年新增的177,900万元对下属控股公司的担保已按照《上市规则》、《公司章程》的有关规定，履行了董事会、股东大会审批程序及信息披露义务。

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，2010年上半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

二〇一〇年七月二十日

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

十一、公司或持有公司股份5%以上（含5%）的股东的承诺履行情况

1、关于避免同业竞争的承诺

为避免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。

2、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。

3、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

- ①保证本公司具有独立完整的资产、住所并独立于浙商集团。
- ②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

- ①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。
- ②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。
- ③保证本公司依法独立纳税。
- ④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。
- ⑤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

①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。

②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。

6、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。

十二、报告期内公司接待调研及采访等相关情况。

报告期内，公司累计接待机构投资者6批次，详细情况见下表：

序号	接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
1	2010年01月15日	长沙总部	实地调研	里昂证券	谈论的主要内容：公司日常经营情况；公司发展战略；公司对行业变化的看法。 提供的主要资料：公司定期报告等公开资料。
2	2010年05月24日	杭州运营总部	实地调研	兴业证券	
3	2010年05月26日	杭州运营总部	实地调研	广发证券	
4	2010年06月02日	杭州运营总部	实地调研	浙商证券	
5	2010年06月03日	杭州运营总部	实地调研	东海证券	
6	2010年06月25日	杭州运营总部	实地调研	中金公司	

十三、报告期内已披露的重要事项信息索引

序号	重要事项	披露时间
1	澄清公告	2010-2-10
2	2009年年度报告及摘要等	2010-2-10
3	第四届董事会第七次会议决议	2010-2-10
4	第四届监事会第三次会议决议	2010-2-10
5	对外担保公告	2010-2-10
6	业绩预告公告	2010-2-10

7	关于召开2009年年度股东大会的通知	2010-2-10
8	平安证券关于公司重大资产重组持续督导工作报告	2010-3-4
9	2009年年度股东大会公告及法律意见书	2010-3-10
10	第四届董事会第八次会议决议公告	2010-3-11
11	关于对控股公司担保的公告	2010-3-11
12	关于设立全资子公司的公告	2010-3-11
13	关于召开2010年第一次临时股东大会的通知	2010-3-11
14	第四届董事会第九次会议决议公告	2010-3-18
15	关于控股子公司青岛嘉凯城房信托项目股权增资的公告	2010-3-18
16	关于增加2010年第一次临时股东大会临时提案的通知	2010-3-18
17	2010年第一次临时股东大会决议公告及法律意见书	2010-3-27
18	2009年权益分派实施公告	2010-3-30
19	关于向青海玉树地震灾区捐款的公告	2010-4-21
20	2010年一季度报告全文及摘要	2010-4-23
21	第四届董事会第十次会议决议公告	2010-4-23
22	关于对控股公司担保的公告	2010-4-23
23	业绩预告公告	2010-4-23
24	第四届董事会第十一次会议决议公告	2010-4-28
25	关于职工监事变更的公告	2010-4-28
26	关于解除股东临时保管股份的公告	2010-4-28
27	关于变更联系方式的公告	2010-5-19
28	股权收购公告	2010-6-1
29	第四届董事会第十二次会议决议公告	2010-6-24
30	股权收购公告	2010-6-24
31	独立董事对聘任高级管理人员的独立意见	2010-6-24

上述公告分别刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网站(www.cninfo.com.cn)上。

第七节 财务报告

一、本报告未经审计

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

2010 年 06 月 30 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	2,441,428,699.07	495,010,884.52	2,513,527,555.12	43,320,982.75
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	199,788.00		2,387,986.00	
应收票据	1,826,800.00		26,372,300.00	
应收账款	225,828,843.02		202,620,947.16	
预付款项	2,221,329,204.03	108,714,917.32	1,477,463,620.80	100,103,800.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				799,800,000.00
其他应收款	997,842,082.28	1,603,629,952.99	1,729,364,847.72	83,510,135.73
买入返售金融资产				
存货	9,308,206,811.38		6,784,883,591.47	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	15,196,662,227.78	2,207,355,754.83	12,736,620,848.27	1,026,734,918.48
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	11,391,920.00		6,736,620.00	
长期股权投资	299,211,549.54	4,655,095,917.78	676,857,880.45	4,655,095,917.78
投资性房地产	149,696,268.17		154,763,507.79	
固定资产	790,905,328.10	6,703,694.18	788,223,038.91	2,279,455.18
在建工程	38,311,586.40		28,656,986.13	
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	91,938,002.47	154,600.00	93,363,182.72	
开发支出				
商誉	114,897,749.06		114,897,749.06	
长期待摊费用	27,337,471.76	5,069,457.96	7,662,048.44	
递延所得税资产	25,943,573.12		26,984,269.30	
其他非流动资产	175,000,000.00	175,000,000.00		
非流动资产合计	1,724,633,448.62	4,842,023,669.92	1,898,147,865.45	4,657,375,372.96
资产总计	16,921,295,676.40	7,049,379,424.75	14,634,768,713.72	5,684,110,291.44
流动负债：				
短期借款	2,015,000,000.00	1,000,000,000.00	159,000,000.00	
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				

拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据	719,340,000.00		495,000,000.00	
应付账款	476,387,475.49	735,798.50	642,496,721.27	2,365,650.00
预收款项	2,268,801,376.28		3,482,549,719.18	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	16,705,963.74	1,337,703.61	17,407,565.66	1,709,645.50
应交税费	246,827,147.57	847,781.71	519,020,991.45	730,102.03
应付利息	1,506,387.72		566,323.70	
应付股利			19,959,955.71	
其他应付款	2,982,365,786.42	724,841,092.56	2,670,501,784.54	253,324,687.36
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	112,308,809.17		618,317,180.85	
其他流动负债				
流动负债合计	8,839,242,946.39	1,727,762,376.38	8,624,820,242.36	258,130,084.89
非流动负债：				
长期借款	2,734,830,119.20		2,405,830,119.20	
应付债券				
长期应付款			3,454,433.52	3,454,433.52
专项应付款	642,219.17		642,219.17	
预计负债	29,921,873.40		30,101,114.40	
递延所得税负债	22,823,378.42		22,823,373.42	
其他非流动负债				
非流动负债合计	2,788,217,590.19		2,462,851,259.71	3,454,433.52
负债合计	11,627,460,536.58	1,727,762,376.38	11,087,671,502.07	261,584,518.41
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,804,191,500.00	1,804,191,500.00	1,443,353,200.00	1,443,353,200.00
资本公积	-919,026,945.96	3,446,762,344.57	-919,026,945.96	3,446,762,344.57
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	141,790,181.35	67,268,616.90	141,790,181.35	67,268,616.90
一般风险准备				
未分配利润	2,324,297,736.71	3,394,586.90	2,303,637,449.00	465,141,611.56
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	3,351,252,472.10	5,321,617,048.37	2,969,753,884.39	5,422,525,773.03
少数股东权益	1,942,582,667.72		577,343,327.26	
所有者权益合计	5,293,835,139.82	5,321,617,048.37	3,547,097,211.65	5,422,525,773.03
负债和所有者权益总计	16,921,295,676.40	7,049,379,424.75	14,634,768,713.72	5,684,110,291.44

利润表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

2010 年 1-6 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	3,539,403,863.70		881,700,918.77	
其中：营业收入	3,539,403,863.70		881,700,918.77	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	2,752,539,297.32	28,746,064.66	894,355,940.59	39,747,588.69

其中：营业成本	2,196,825,810.74		663,125,472.99	
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	202,752,612.73		30,864,612.14	20,439.34
销售费用	89,901,825.51		71,210,635.15	650,000.00
管理费用	254,803,551.30	23,911,999.40	131,624,426.01	29,789,137.16
财务费用	8,142,510.01	4,834,065.26	-2,484,277.06	9,288,012.19
资产减值损失	112,987.03		15,071.36	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	382,730.00		6,335,132.04	
投资收益（损失以“-”号填列）	3,361,472.39		8,454,338.68	12,079,392.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	790,608,768.77	-28,746,064.66	2,134,448.90	-27,668,196.35
加：营业外收入	2,109,253.87	5,000.00	2,068,802.25	2,640,800.00
减：营业外支出	12,844,185.18		5,889,030.27	13,500,200.00
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	779,873,837.46	-28,741,064.66	-1,685,779.12	-38,527,596.35
减：所得税费用	268,932,489.48		10,461,530.94	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	510,941,347.98	-28,741,064.66	-12,147,310.06	-38,527,596.35
归属于母公司所有者的净利润	453,353,365.14	-28,741,064.66	-11,641,294.91	-38,527,596.35
少数股东损益	57,587,982.84		-506,015.15	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.25	-0.01		
（二）稀释每股收益	0.25	-0.01		
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	510,941,347.98	-28,741,064.66	-12,147,310.06	-38,527,596.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	453,353,365.14		-11,641,294.91	
归属于少数股东的综合收益总额	57,587,982.84		-506,015.15	

现金流量表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

2010 年 1-6 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	2,476,188,593.44		3,516,562,032.41	
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	381,607.18		111,784.00	
收到其他与经营活动有关的现金	450,932,234.59	3,191,174,040.58	116,947,090.39	2,278,598.20
经营活动现金流入小计	2,927,502,435.21	3,191,174,040.58	3,633,620,906.80	2,278,598.20
购买商品、接受劳务支付的现金	3,254,051,627.04		1,281,394,485.01	
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	129,874,267.75	7,175,597.61	119,148,801.12	1,767,363.58
支付的各项税费	771,318,258.65	8,256,857.54	351,538,723.68	301,029.06
支付其他与经营活动有关的现金	993,274,595.14	4,258,502,063.92	596,909,131.33	7,054,252.19
经营活动现金流出小计	5,148,518,748.58	4,273,934,519.07	2,348,991,141.14	9,122,644.83
经营活动产生的现金流量净额	-2,221,016,313.37	-1,082,760,478.49	1,284,629,765.66	-6,844,046.63
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	68,164,404.00		8,850,175.29	
取得投资收益收到的现金	2,730,124.18	799,800,000.00	26,420,169.67	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,822,874.45		3,236,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	76,717,402.63	799,800,000.00	38,506,344.96	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,415,239.30	13,690,692.08	6,875,572.80	
投资支付的现金	382,793,476.00	175,000,000.00	55,000,000.00	500,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	412,208,715.30	188,690,692.08	61,875,572.80	500,000.00
投资活动产生的现金流量	-335,491,312.67	611,109,307.92	-23,369,227.84	-500,000.00

流量净额				
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,027,132,000.00		67,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	2,921,088,500.00	1,000,000,000.00	2,054,969,500.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	6,907,436.15	3,377,820.81	150,000.00	540,192,610.96
筹资活动现金流入小计	3,955,127,936.15	1,003,377,820.81	2,122,619,500.00	540,192,610.96
偿还债务支付的现金	1,242,008,371.68		1,165,655,115.75	174,134,236.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	219,803,358.33	76,658,927.66	612,378,799.25	15,215,793.24
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	2,000,000.00			161,152,176.29
筹资活动现金流出小计	1,463,811,730.01	76,658,927.66	1,778,033,915.00	350,502,205.81
筹资活动产生的现金流量净额	2,491,316,206.14	926,718,893.15	344,585,585.00	189,690,405.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			89.85	
五、现金及现金等价物净增加额	-65,191,419.90	455,067,722.58	1,605,846,212.67	182,346,358.52
加：期初现金及现金等价物余额	2,506,620,118.97	39,943,161.94	1,411,164,812.84	
六、期末现金及现金等价物余额	2,441,428,699.07	495,010,884.52	3,017,011,025.51	182,346,358.52



7.2.4 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

2010 半年度

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	1,443,353.00	-919,026.96			141,790,181.35		2,303,637,449.00	577,346.6	3,547,097,211.65	272,000.0	119,153,608.9			112,719,549,136.9		549,130,933.56		268,671,689.21	1,321,671,938.75	
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年年初余额	1,443,353.00	-919,026.96			141,790,181.35		2,303,637,449.00	577,346.6	3,547,097,211.65	272,000.0	119,153,608.9			112,719,549,136.9		549,130,933.56		268,671,689.21	1,321,671,938.75	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	360,838,300.00						20,660,287.71	1,367,596,085.44	1,749,094,673.15										-506,015.15	-506,015.15
(一) 净利润							453,353,365.14	57,587,982.84	510,941,347.98										-506,015.15	-506,015.15
(二) 其他综合收益																				
上述(一)和(二)小计							453,353,365.14	57,587,982.84	510,941,347.98										-506,015.15	-506,015.15



							4			8									
(三) 所有者投入和减少资本							312,882.57		1,310,008,102.60	1,310,320,985.17									
1. 所有者投入资本									1,310,008,102.60	1,310,008,102.60									
2. 股份支付计入所有者权益的金额																			
3. 其他							312,882.57			312,882.57									
(四) 利润分配	360,838,300.00						-433,005,960.00			-72,167,660.00									
1. 提取盈余公积																			
2. 提取一般风险准备																			
3. 对所有者(或股东)的分配	360,838,300.00						-433,005,960.00			-72,167,660.00									
4. 其他																			
(五) 所有者权益内部结转																			
1. 资本公积转增资本(或股本)																			
2. 盈余公积转增资本(或股本)																			
3. 盈余公积弥补亏损																			



4. 其他																				
(六) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
四、本期期末余额	1,804,191,500.00	-919,026.6			141,790,181.35		2,324,297,736.71		1,944,939,412.70	5,296,191,884.80	272,003,200.00	119,153,608.59			112,712,507.39		549,130,933.56		268,165,674.06	1,321,165,923.60

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

2010 半年度

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	1,443,353,200.00	3,446,762,344.57			67,268,616.90		465,141,611.56	5,422,525,773.03	272,003,200.00	49,700,444.57			15,586,215.61		-345,553,533.12	-8,263,672.94
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	1,443,353,200.00	3,446,762,344.57			67,268,616.90		465,141,611.56	5,422,525,773.03	272,003,200.00	49,700,444.57			15,586,215.61		-345,553,533.12	-8,263,672.94
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	360,838,300.00						-490,493,089.32	-129,654,789.32							-38,527,596.35	-38,527,596.35
（一）净利润							-57,487,129.32	-57,487,129.32							-38,527,596.35	-38,527,596.35
（二）其他综合收益																



上述（一）和（二）小计							-57,487,129.32	-57,487,129.32								-38,527,596.35	-38,527,596.35
（三）所有者投入和减少资本																	
1. 所有者投入资本																	
2. 股份支付计入所有者权益的金额																	
3. 其他																	
（四）利润分配	360,838,300.00						-433,005,960.00	-72,167,660.00									
1. 提取盈余公积																	
2. 提取一般风险准备																	
3. 对所有者（或股东）的分配	360,838,300.00						-433,005,960.00	-72,167,660.00									
4. 其他																	
（五）所有者权益内部结转																	
1. 资本公积转增资本（或股本）																	
2. 盈余公积转增资本（或股本）																	
3. 盈余公积弥补亏损																	
4. 其他																	
（六）专项储备																	
1. 本期提取																	
2. 本期使用																	
四、本期期末余额	1,804,191,500.00	3,446,762,344.57			67,268,616.90		-25,351,477.76	5,292,870,983.71	272,003,200.00	49,700,444.57			15,586,215.61			-384,081,129.47	-46,791,269.29

三、会计报表附注

附注一、 公司基本情况

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）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。注册资本为11,000.2万元。1999年6月，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17,000.2万元。

经过历年的分红送股、定向发行，截至2009年12月31日注册资本增加到人民币144,335.32万元。公司股票于1999年7月20日在深圳证券交易所挂牌交易，股票代码：000918。

本期，根据本公司2009年年度股东大会审议通过的《2009年度利润分配方案》，以2009年12月31日公司总股本144,335.32万股为基数，按每10股送2.5股派发现金红利0.50元（含税），分红送股后注册资本变更为人民币180,419.15万元，每股面值1元，折股份总数180,419.15万股。其中，有限售条件的流通股份：A股166,019.15万股；无限售条件的流通股份A股14,400万股。

主要经营范围：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决定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。

附注二、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）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。

（二）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。

（三）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(四) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(五) 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。

(六) 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：

(1) 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。

(2) 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，如生产出产成品，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本公司不应以业务进行合并，而应视为反向购买资产。

(3) 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“关于非上市公司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。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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。

(1) 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：

- ①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；
- ②属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

③属于衍生工具。但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

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：

- ①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；
- ②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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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：①《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；②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。

3. 金融资产的转移及终止确认

(1) 满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- ① 将收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 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；
- ③ 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。

(2) 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：

- ① 所转移金融资产的账面价值；
- ② 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。

(3) 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：

- ① 终止确认部分的账面价值；
- ② 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。

(4) 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

(1) 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：

- ① 发行方或债务人发生严重财务困难；
- ② 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；
- ③ 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；
- ④ 债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 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；
- ⑥ 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；
- ⑦ 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；
- ⑧ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- ⑨ 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(2) 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：

① 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。

② 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。

(十) 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账准备：

- ① 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；
- ② 因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款；
- ③ 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。

(十一) 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

- ① 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。

- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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。
- ⑧ 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。
- ⑨ 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。

(十二) 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：

(1) 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：

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。

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）。

(2) 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：

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。

①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。

②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

(1) 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：

① 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。

② 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。

③ 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期限制情况下经营时，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。

(2) 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：

- ① 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。
- ② 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。
- ③ 与被投资单位之间发生重要交易。
- ④ 向被投资单位派出管理人员。
- ⑤ 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。

(十三) 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：

<u>投资性房地产类别</u>	<u>预计残值率(%)</u>	<u>预计使用寿命</u>	<u>年折旧(摊销)率(%)</u>
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。

(十四) 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：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 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：

- ① 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；
- ② 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；
- ③ 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；
- ④ 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏；
- ⑤ 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- ⑥ 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；
- ⑦ 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。

(十五) 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：

- ① 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；
- ② 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；
- ③ 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形

(十六) 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：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 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。

(十七) 生物资产

本公司生物资产主要为消耗性生物资产。

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。

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。

(十八) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

无形资产按历史成本进行初始计量。

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。

(1) 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：

- ① 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；
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③ 以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤ 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；
- ⑥ 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；
- ⑦ 与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

(2) 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：

- ① 该无形资产已被其他新技术等替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- ② 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；
- ③ 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。

(十九) 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。

(二十) 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。

(二十一) 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：

- ①该义务是公司承担的现时义务；
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；
- ③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：

- ①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；
- ②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。

(二十二) 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：

- ①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；
- ②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；
- ③收入的金额能够可靠地计量；
- ④ 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。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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

(1) 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：

- ① 收入的金额能够可靠地计量；
 - ② 相关的经济利益很可能流入企业；
 - ③ 交易的完工进度能够可靠地确定；
 - ④ 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。
- (2) 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：
- ① 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；

- ② 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：

- ①与交易相关的经济利益能够流入企业公司；
- ②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。

(二十三) 政府补助

1. 政府补助的确认条件

- ①企业能够满足政府补助所附条件；
- ②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：

- ①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。
- ②不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(二十四) 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

(1) 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：

- ① 该项交易不是企业合并；
- ② 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)。

(2) 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：

- ① 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- ② 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(3) 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：

- (1) 商誉的初始确认；
- (2) 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：

- ① 该项交易不是企业合并；
- ② 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)。

(3) 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：

- ① 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
- ② 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(4) 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。

(二十五) 经营租赁和融资租赁

1. 经营租赁

① 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。

②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

① 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。

②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

（一）子公司情况

通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：万元

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	120,000	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
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
57	杭州名城北部置业有限公司	控股子公司的子公司	杭州市	房地产开发	40,000	房地产开发经营

通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

单位：万元

序号	子公司全称	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	10,000.00		100.00	100.00

2	上海中凯企业集团有限公司	10,000.00	100.00	100.00
3	浙江名城房地产集团有限公司	10,000.00	100.00	100.00
4	潍坊国大房地产开发有限公司	3,950.00	79.00	79.00
5	陕西雄狮房地产开发有限公司	3,250.00	65.00	65.00
6	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	14,000.00	11.67	70.00
7	苏州嘉业房地产开发有限公司	4,700.00	94.00	94.00
8	湖州嘉业房地产开发有限公司	10,000.00	98.80	100.00
9	湖州阳光假日房地产开发有限公司	2,000.00	99.40	100.00
10	浙江嘉业物业管理有限公司	500.00	99.42	100.00
11	常州嘉业投资有限公司	1,600.00	80.00	80.00
12	嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	2,100.00	70.00	70.00
13	嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	3,450.00	48.30	69.00
14	浙江嘉杭物业管理有限公司	485.00	70.00	97.00
15	南京嘉业房地产开发有限公司	5,000.00	97.66	100.00
16	上海捷胜置业有限公司	2,750.00	55.00	55.00
17	上海嘉吉房地产有限公司	1,200.00	60.00	60.00
18	浙江嘉业投资发展有限公司	600.00	60.00	60.00
19	浙江金凯物资贸易有限公司	2,000.00	99.40	100.00
20	浙江湖州太湖阳光度假酒店有限责任公司	20,000.00	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	13,000.00	61.10	65.00
23	苏州恒融商业经营管理有限公司	650.00	61.10	65.00
24	南京嘉业商业管理有限公司	500.00	97.66	100.00
25	浙江嘉信物业服务服务有限公司	1,000.00	99.88	100.00
26	上海聚典贸易有限公司	1,000.00	100.00	100.00
27	郑州中凯置业有限公司	2,000.00	100.00	100.00
28	江西浙大中凯科技园发展有限公司	3,200.00	64.00	64.00
29	浙江中江房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	100.00
30	浙江中凯物业管理有限公司	80.00	100.00	100.00
31	郑州中凯物业管理有限公司	50.00	100.00	100.00
32	郑州中凯东兴房地产开发有限公司	1,260.00	70.00	70.00
33	上海绎凯博才房地产代理有限公司	1,985.00	100.00	100.00
34	上海锦地绿化苗木有限公司	332.00	70.00	70.00
35	上海恺凯能源科技有限公司	500.00	100.00	100.00
36	上海恺凯能源工程有限公司	100.00	100.00	100.00
37	上海跃凯贸易有限公司	1,000.00	100.00	100.00
38	上海恒豪基业物业服务服务有限公司	278.00	92.50	92.50
39	江西浙大中凯产权经纪有限公司	8.00	51.20	80.00
40	杭州中江置业有限公司	5,506.00	90.00	90.00

41	登封凯明置业有限公司	700.00	49.00	70.00
42	登封中凯置业有限公司	2,175.00	87.00	87.00
43	南京钱塘房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	100.00
44	杭州名城房地产开发有限公司	20,000.00	100.00	100.00
45	杭州名城左岸房地产开发有限公司	18,934.00	91.20	94.67
46	苏州名城房地产置业有限公司	2,000.00	100.00	100.00
47	杭州新名城房地产开发有限公司	20,000.00	100.00	100.00
48	浙江同益投资有限公司	3,000.00	100.00	100.00
49	浙江名城实业集团有限公司	3,293.00	65.85	65.85
50	浙江商达物资有限公司	3,000.00	74.39	100.00
51	无锡浙商物资有限公司	180.00	65.85	100.00
52	浙江名城金属材料有限公司	180.00	67.56	100.00
53	浙江名城钢铁有限公司	180.00	67.56	100.00
54	浙江同益物业服务有限公司	254.00	100.00	100.00
55	南京之江物业管理有限公司	100.00	90.80	100.00
56	潍坊国大物资贸易有限公司	200.00	79.00	100.00
57	杭州名城北部置业有限公司	40,000.00	100.00	100.00

通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

序号	子公司全称	是否 合并 报表	少数股东权益	少数股东权益	从母公司所有者权益冲减子公司少
				中用于冲减少 数股东损益的 金额	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	9,282,556.65		
5	陕西雄狮房地产开发有限公司	是	15,057,962.41		
6	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	是	1,056,374,210.37		
7	苏州嘉业房地产开发有限公司	是	21,941,482.27		
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	15,670,976.37		
12	嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	是	13,074,903.23		
13	嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	是	6,121,844.68		
14	浙江嘉杭物业管理有限公司	是	155,835.42		
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	138,714,215.82		
17	上海嘉吉房地产有限公司	是	7,379,293.25		

18	浙江嘉业投资发展有限公司	是	2,839,970.39
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	8,061,655.83
22	苏州嘉和欣实业有限公司	是	134,726,006.72
23	苏州恒融商业经营管理有限公司	是	2,874,067.35
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	
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	18,695,695.90
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	20,256,615.84
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	5,094,553.39
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服务有限公司	是	63,674.52
39	江西浙大中凯产权经纪有限公司	是	12,643.84
40	杭州中江置业有限公司	是	110,503,146.95
41	登封凯明置业有限公司	是	6,409,761.57
42	登封中凯置业有限公司	是	2,068,730.03
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	23,581,404.02
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	21,977,789.33
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	
57	杭州名城北部置业有限公司	是	

非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：万元

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
5	上海源丰投资发展有限公司	控股子公司的子公司	上海市	房地产开发	13,500	房地产开发经营
6	无锡嘉启房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	无锡市	房地产开发	8,160	房地产开发经营

非同一控制下企业合并取得的子公司（续）

单位：万元

序号	子公司全称	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	8,691.00		100.00	100.00
2	重庆华葡房地产开发有限公司	6,314.00		100.00	100.00
3	河南省志诚置业有限公司	2,386.00		100.00	100.00
4	浙江万振能源有限公司	1,800.00		59.26	90.00
5	上海源丰投资发展有限公司	52,075.44		67.89	67.89
6	无锡嘉启房地产开发有限公司	5,043.74		58.05	61.75

非同一控制下企业合并取得的子公司（续）

序号	子公司全称	是否 合并 报表	少数股东权益	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	803,865.82		
5	上海源丰投资发展有限公司	是	270,879,433.02		
6	无锡嘉启房地产开发有限公司	是	29,960,372.73		

(二) 合并范围发生变更的说明

1. 本公司子公司苏州嘉业房地产开发有限公司与无锡市太湖新城建设投资管理有限

公司（以下简称“太湖新城”）、深圳启恒投资有限公司（以下简称“深圳启恒”），签署《增资扩股协议》；三方共同对无锡嘉启房地产开发有限公司（以下简称“无锡嘉启”）增资。协议约定的增资完成后，无锡嘉启房地产开发有限公司注册资本由人民币800万元增加至人民币8,160万元，苏州嘉业占股61.75%，深圳启恒占股33.25%，太湖新城占股5%，于2010年7月5日完成相关工商变更登记手续。该公司自2010年4月纳入合并财务报表的合并范围。

2. 本公司全资子公司上海中凯企业集团有限公司（以下简称“中凯集团”）通过参与上海联合产权交易所挂牌转让，以人民币14,220万元取得上海交大南洋房地产（集团）有限公司（以下简称“交大南洋”）持有上海源丰投资发展有限公司（以下简称“源丰投资”）18.89%的股权，上述股份转让完成后，中凯集团持有源丰投资67.89%的股权。该公司自2010年6月纳入合并财务报表的合并范围。

3. 2010年3月，本公司与青岛百通城市建设集团有限公司（以下简称“青岛百通”）、中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）签署《增资扩股协议》、《监管协议》；中信信托向公司之子公司青岛嘉凯城房地产开发有限公司（以下简称“青岛嘉凯城”）增资人民币100,000万元。协议约定的增资完成后，青岛嘉凯城注册资本由人民币20,000万元增加至人民币120,000万元，中信信托占股83.33%，本公司占股11.67%，青岛百通占股5%，于2010年4月7日完成相关工商变更登记手续。修订后的公司章程约定，公司对青岛嘉凯城拥有实质控制权，该公司在本报告期继续纳入合并财务报表的合并范围。

4. 2010年3月，本公司全资子公司浙江名城房地产集团有限公司（以下简称“浙江名城”）在杭州设立杭州名城北部置业有限公司，该公司注册资本40,000万元，浙江名城拥有其100%的股权。该公司在本报告期已纳入合并财务报表的合并范围。

5. 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，已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），工商注销手续正在办理中。

（三）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

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
杭州名城北部置业有限公司	399,553,349.50	-446,650.50
无锡嘉启房地产开发有限公司	78,327,771.85	-2,633,692.30
上海源丰投资发展有限公司	771,869,070.16	-22,587,511.90

二、 合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	期末数	年初数
库存现金	1,853,864.94	2,057,073.11
银行存款	2,007,366,884.00	2,221,385,112.44

其他货币资金		432,207,950.13	<u>290,085,369.57</u>
	合计	<u>2,441,428,699.07</u>	<u>2,513,527,555.12</u>

2. 交易性金融资产

项目	期末公允价值	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	<u>199,788.00</u>	<u>2,387,986.00</u>
合计	<u>199,788.00</u>	<u>2,387,986.00</u>

3. 应收票据

(1) 应收票据种类

项目	期末数	年初数
银行承兑汇票	<u>1,827,800.00</u>	<u>26,372,300.00</u>
合计	<u>1,827,800.00</u>	<u>26,372,300.00</u>

(2) 应收票据期末较期初减少 24,544,500.00 元，主要系票据到期贴现。

4. 应收账款

(1) 应收账款按种类披露 **错误！链接无效。**

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
张颀	<u>35,410,708.00</u>	<u>70,821.42</u>	0.20	按账龄计提
合计	<u>35,410,708.00</u>	<u>70,821.42</u>		

(3) 其他不重大的应收账款

账龄	期末数		年初数		坏账准备
	账面余额 金额	比例(%)	账面余额 金额	比例(%)	
1 年以内	181,708,406.21	94.62	140,245.17	86.15	195,631.36
1-2 年	8,493,685.24	4.42	810,297.58	12.81	1,926,243.47
2-3 年	1,657,462.79	0.86	497,238.84	0.98	469,869.80

3-4 年	146,926.68	0.08	73,463.34	80,311.43	0.05	18,928.12
4-5 年	7,440.90	0.01	3,720.45	<u>7,440.90</u>	<u>0.01</u>	<u>3,720.45</u>
合计	<u>192,013,921.82</u>	<u>100.00</u>	<u>1,524,965.38</u>	<u>159,915,453.78</u>	<u>100.00</u>	<u>2,614,393.20</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(%)
张颀	购房者	35,410,708.00	1 年以内	15.57
上海市园林工程有限公司	贸易客户	8,659,726.00	1 年以内	3.81
上海聚隆绿化发展有限公司	贸易客户	6,755,470.00	1 年以内	2.97
湖州今天物资有限公司	贸易客户	4,116,800.00	1 年以内	1.81
河北旭阳焦化有限公司	贸易客户	<u>3,994,495.35</u>	1-2 年	<u>1.76</u>
合计		<u>58,937,199.35</u>		<u>25.92</u>

5. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数				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	516,467,869.58	50.16	9,158,200.00	28.89	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					-	-	-	-
其他不重大	<u>513,076,412.11</u>	<u>49.84</u>	<u>22,543,999.41</u>	<u>71.11</u>	<u>220,696,633.29</u>	<u>12.53</u>	<u>31,625,571.58</u>	<u>99.60</u>
合计	<u>1,029,544,281.69</u>	<u>100.00</u>	<u>31,702,199.41</u>	<u>100.00</u>	<u>1,761,118,619.30</u>	<u>100.00</u>	<u>31,753,771.58</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
苏州市国土资源局	210,399,734.80			垫付土地款
上海吉联房地产开发经营有限公司	104,000,000.00	-	-	关联单位往来款
星火建筑安装工程公司	26,000,000.00			工程施工方
苏州嘉吉实业有限公司	16,883,884.78			关联单位往来款
海南华航房地产有限公司	14,000,000.00			预付诚意金

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
上海杰圣企业发展有限公司	15,000,000.00	30,000.00	0.20	往来款
浙江大学科技园发展有限公司	18,000,000.00	9,000,000.00	50.00	往来款
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	<u>48,084,250.00</u>	-	-	项目投资款
合计	<u>516,467,869.58</u>	<u>9,158,200.00</u>		

(3) 其他不重大的其他应收款

账龄	期末数		期初数		坏账准备
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
1 年以内	384,842,048.33	75.01	77,274,715.54	35.01	154,549.43
1-2 年	92,524,566.39	18.03	88,484,642.96	40.09	4,965,304.37
2-3 年	12,267,322.28	2.39	10,634,862.64	4.82	1,632,853.18
3-4 年	10,062,574.56	1.96	29,477,385.50	13.36	10,926,424.73
4-5 年	3,050,248.00	0.59	3,201,709.00	1.45	2,324,550.51
5 年以上	<u>10,329,652.55</u>	2.01	<u>11,623,317.65</u>	<u>5.27</u>	<u>11,621,889.36</u>
合计	<u>513,076,412.11</u>	<u>100.00</u>	<u>220,696,633.29</u>	<u>100.00</u>	<u>31,625,571.58</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	占其他应收账款 总额比例(%)
苏州市国土资源局	土地出让方	210,399,734.80	1 年以内	20.44
上海吉联房地产开发经营有限公司	关联方	104,000,000.00	1-5 年	10.10
上海嘉正置业有限公司	项目合作方	64,100,000.00	1 年以内	6.23
无锡市太湖新城建设投资管理有限公司	项目合作方	48,084,250.00	1 年以内	4.67
星火建筑安装工程公司	工程施工方	<u>26,000,000.00</u>	1-2 年以内	<u>2.53</u>
合计		<u>452,583,984.80</u>		<u>43.96</u>

6. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	2,100,511,089.04	94.56	1,355,393,495.01	91.74
1-2 年	55,398,456.66	2.49	58,781,854.57	3.98
2-3 年	63,254,892.65	2.85	61,635,861.22	4.17
3 年以上	<u>2,164,765.68</u>	<u>0.10</u>	<u>1,652,410.00</u>	<u>0.11</u>

合计	<u>2,221,329,204.03</u>	<u>100.00</u>	<u>1,477,463,620.80</u>	<u>100.00</u>
----	-------------------------	---------------	-------------------------	---------------

(2) 预付款项金额前五名单位情况

错误! 链接无效。

(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) 预付款项期末较期初增加 50.35%，主要原因本期预付土地款、项目投资款等。

7. 存货

(1) 存货分类

项目	期末数			年初数		
	金额	跌价准备	净值	金额	跌价准备	净值
原材料	370,957.96	-	370,957.96	1,789,640.71	-	1,789,640.71
库存商品	188,775,321.47	3,352,178.28	185,423,143.19	102,553,229.85	3,440,355.78	99,112,874.07
开发成本	6,696,793,827.43	-	6,696,793,827.43	3,998,626,814.62	-	3,998,626,814.62
开发产品	2,397,121,140.86	-	2,397,121,140.86	2,678,821,708.67	14,891,753.60	2,663,929,955.07
出租开发产品	1,220,448.30	-	1,220,448.30	1,220,488.31	-	1,220,488.31
消耗性生物资产	26,285,211.98	-	26,285,211.98	11,201,015.46	-	11,201,015.46
其中：已发出		-	-	8,210,794.00	-	8,210,794.00
周转材料等	992,081.66	-	992,081.66	9,002,803.23	-	9,002,803.23
合计	<u>9,311,558,989.66</u>	<u>3,352,178.28</u>	<u>9,308,206,811.38</u>	<u>6,803,215,700.85</u>	<u>18,332,109.38</u>	<u>6,784,883,591.47</u>

(2) 存货跌价准备

存货种类	年初数	本期计提	本期减少		期末数
			本期转回	本期转销	
开发产品	14,891,753.60		-	14,891,753.60	-
库存商品	<u>3,440,355.78</u>		-	<u>88,177.50</u>	<u>3,352,178.28</u>
合计	<u>18,332,109.38</u>	=	=	<u>14,979,931.10</u>	<u>3,352,178.28</u>

(3) 消耗性生物资产

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
苗木	<u>11,201,015.46</u>	<u>19,794,918.00</u>	<u>4,710,721.48</u>	<u>26,285,211.98</u>
合计	<u>11,201,015.46</u>	<u>19,794,918.00</u>	<u>4,710,721.48</u>	<u>26,285,211.98</u>

(4) 出租开发产品

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
嘉兴嘉业商铺	<u>1,220,448.30</u>	=	=	<u>1,220,448.30</u>

合计	<u>1,220,448.30</u>	=	=	<u>1,220,448.30</u>
----	---------------------	---	---	---------------------

(5) 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)	期末数	年初数
湖州嘉业太湖阳光假日	2006 年	2010-2013 年	93,084.00	211,522,654.26	150,854,781.36
苏州苏纶场项目	2009 年	2009-2015 年	500,000.00	344,977,685.83	265,819,167.00
苏州嘉业阳光城、阳光假日	2007 年	2009-2010 年	31,900.00	13,734,629.60	13,264,477.40
南京嘉业国际城 1 号、5 号楼及地下车库	2003 年	2009-2010 年	110,000.00	275,037,848.22	176,702,356.02
嘉善嘉业阳光城	2005 年	2008-2011 年	91,421.00	91,356,756.82	157,107,448.57
上海嘉永项目				84,100,406.21	
无锡国际城				8,586,456.92	
杭州名城燕园	2007 年	2010 年	79,456.00	-	627,756,384.02
杭州湖左岸	2010 年	2012 年	76,510.00	448,834,266.35	419,840,495.00
杭州吉如项目	2011 年 1 月	2013 年 12 月	185,000.00	613,489,959.00	
潍坊东方天韵	2007 年	2009-2013 年	78,000.00	236,461,002.86	230,607,883.45
千岛湖地块			6,600.00	17,384,017.50	17,384,017.50
登封中凯龙城	2008 年	2013 年	39,171.00	177,398,662.82	143,934,667.78
登封凯明广厦花园	2009 年	2010 年	12,008.00	28,346,381.12	18,843,570.41
重庆翠海朗园	2008 年	2009-2013 年	165,007.00	439,390,445.53	379,562,360.88
杭州东方红街商业	2010 年	2012 年	62,374.00	183,705,936.07	183,705,936.07
南昌中凯蓝域	2007 年	2008-2011 年	43,978.00	111,874,496.76	112,332,293.51
上海中凯曼茶园	2006 年	2011 年	170,735.00	1,232,120,032.07	948,714,518.26
汇贤雅居(二期)				2,009,749,009.93	
西安京都宝冠山庄地块				150,550,742.77	147,396,448.39
青岛城中村改造项目				<u>18,172,436.79</u>	<u>4,800,009.00</u>
合计				<u>6,696,793,827.43</u>	<u>3,998,626,814.62</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。

(6) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
湖州嘉业阳光城、阳光假日	2003-2007 年	63,437,130.40	39,393,586.73		102,830,717.13
苏州嘉业阳光城、阳光假日	2006-2008 年	226,465,155.26	18,069,111.98	39,166,266.56	205,368,000.68
常州嘉业国贸大厦	2005 年	47,910,356.27		28,023,868.65	19,886,487.62
南京嘉业阳光城	2007-2009 年	131,235,788.80	16,058,614.25	3,863,370.13	143,431,032.92
南京嘉业国际城 2-4 号楼	2008 年	395,841,711.12		26,689,095.08	369,152,616.04
苏州苏纶场 22 号楼	2009 年	182,770,951.48		13,910,545.12	168,860,406.36
嘉兴嘉业阳光城	2004 年	12,372,640.08		2,810,973.76	9,561,666.32

嘉善嘉业阳光城	2008-2009 年	108,232,290.58	95,293,180.19	65,658,188.99	137,867,281.78
上海嘉杰国际广场	2007-2009 年	583,998,967.96		67,176,089.67	516,822,878.29
南京御水湾花园	2005-2008 年	29,767,515.09	49,993.54	12,361,706.31	17,455,802.32
苏州名城映象花苑	2005 年	3,653,927.47	680.00	800,180.00	2,854,427.47
杭州左岸花园	2005 年	1,525,849.99		518,657.70	1,007,192.29
杭州左邻右舍	2009 年	52,453,074.93	21,362,008.36	43,718,771.29	30,096,312.00
燕园项目	2010 年	0.00	665,883,540.58	407,525,345.99	258,358,194.59
潍坊东方天韵	2008-2009 年	20,923,365.75	454,843.08	1,749,711.24	19,628,497.59
南昌中凯蓝域	2008 年	8,643,548.60	58,125,049.60	60,330,142.90	6,438,455.30
上海中凯城市之光	2003-2005 年	71,743,511.49		1,576,114.22	70,167,397.27
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		6,667,551.30	33,608,414.87
登封凯明广厦花园	2009 年	20,109,200.69		406,361.22	19,702,839.47
杭州东方红街住宅	2009 年	670,259,494.53	76,387,012.18	626,640,688.75	120,005,817.96
杭州中江大厦	2006 年	2,001,624.30			2,001,624.30
河南海上香颂	2005 年	317,241.50		317,241.50	0.00
翠海朗园车位		0.00	27,726,019.20	27,726,019.20	0.00
郑州中凯城市之光	2002 年	<u>1,028,266.63</u>		1,028,266.63	0.00
汇贤雅居（一期）			138,160,948.71		138,160,948.71
合计		<u>2,678,821,708.67</u>	<u>1,018,803,639.69</u>	<u>1,438,665,156.21</u>	<u>2,397,121,140.86</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。

注 3：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五、1。

8. 长期应收款

项目	期末数	年初数
分期收款销售商品	<u>11,391,920.00</u>	<u>6,736,620.00</u>
合计	<u>11,391,920.00</u>	<u>6,736,620.00</u>

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	法人代表人	业务性质	注册资本	本企业持	本企业在被
						股比例	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	海安市	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	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	45.00	45.00
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	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	30.48	30.48
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	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	本期营业收入总额	本期净利润
联营企业					
南通嘉中置业有限公司	242,156,531.75	144,224,353.01	97,932,178.74	43,950,878.00	5,542,001.70
苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	160,552,461.77	87,224,975.95	73,327,485.82	154,500.00	-1,165,867.00
苏州嘉吉实业有限公司	145,641,443.69	25,731,307.04	119,910,136.65	2,155.00	-1,729,017.29
上海悦昌置业有限公司	255,203,607.23	205,203,607.23	50,000,000.00	-	-
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
浙江中佳中央空调经营有限公司	84,255.24	7,507,830.41	-7,423,575.17	300,504.00	-644,843.63

10. 长期股权投资

被投资单位名称	年初余额	本期增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备
一、成本法核算的长期股权投资					
嘉业海华项目	93,350,040.00	-	93,350,040.00	-	-
浙江名城汽车租赁有限公司	500,000.00	-	500,000.00	-	-
杭州银行股份有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	-
浙商财产保险股份有限公司	55,000,000.00	-	55,000,000.00	-	-
海南中江实业发展有限公司	2,828,040.34	-	2,828,040.34	2,828,040.34	-
浙江关心桥影视制作有限公司	794,000.00	-	794,000.00	794,000.00	-
小计	<u>157,472,080.34</u>	=	<u>157,472,080.34</u>	<u>3,622,040.34</u>	=
二、权益法核算的长期股权投资					
南通嘉中置业有限公司	37,963,064.18	2,216,800.68	40,179,864.86	-	-
苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	20,113,300.14	-314,784.09	19,798,516.05	-	-
苏州嘉吉实业有限公司	54,737,619.27	-322,605.36	54,415,013.91	-	-
浙江易纺数码纺织有限公司	10,026,259.96	-58,145.24	9,968,114.72	-	-

上海悦昌置业有限公司	21,000,000.00	-	21,000,000.00	-	-
无锡嘉启房地产开发有限公司	3,607,117.44	-3,607,117.44	-	-	-
上海源丰投资发展有限公司	375,560,479.46	-375,560,479.46	-	-	-
小计	<u>523,007,840.45</u>	<u>-377,646,330.91</u>	<u>145,361,509.54</u>	=	=
合计	<u>680,479,920.79</u>	<u>-377,646,330.91</u>	<u>302,833,589.88</u>	<u>3,622,040.34</u>	=

续表：

被投资单位名称	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	本期现金红利
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		-
杭州银行股份有限公司	5,000,000.00	0.40	0.40		-
浙商财产保险股份有限公司	55,000,000.00	5.50	5.50		-
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					
南通嘉中置业有限公司	33,120,000.00	40.00	40.00		-
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		-
苏州嘉吉实业有限公司	27,000,000.00	45.00	45.00		-
浙江易纺数码纺织有限公司	10,715,867.25	30.48	30.48		-
上海悦昌置业有限公司	21,000,000.00	42.00	42.00		-

11. 投资性房地产

(1) 采用成本模式进行后续计量

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原价合计	<u>172,194,697.47</u>	<u>1,923,563.04</u>	<u>1,575,087.66</u>	<u>172,543,172.85</u>
房屋、建筑物	172,194,697.47	1,923,563.04	1,575,087.66	172,543,172.85
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>17,431,189.68</u>	<u>5,415,715.00</u>	=	<u>22,846,904.68</u>
房屋、建筑物	17,431,189.68	5,415,715.00	=	22,846,904.68
三、投资性房地产账面价值合计	<u>154,763,507.79</u>	<u>-3,492,151.96</u>	<u>1,575,087.66</u>	<u>149,696,268.17</u>
房屋、建筑物	154,763,507.79	-3,492,151.96	1,575,087.66	149,696,268.17

(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五、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	年初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	<u>908,609,322.15</u>	<u>31,123,186.47</u>	<u>2,477,104.20</u>	<u>937,255,404.42</u>
房屋及建筑物	693,124,166.88	9,748,511.79	-	702,872,678.67
机器设备	62,126,839.23	-893,766.15	-	61,233,073.08
运输工具	66,700,703.78	15,043,392.03	1,928,132.20	79,815,963.61
办公设备及其他	86,657,612.26	7,225,048.80	548,972.00	93,333,689.06
二、累计折旧合计	<u>120,386,283.24</u>	<u>27,370,625.73</u>	<u>1,406,832.65</u>	<u>146,350,076.32</u>
房屋及建筑物	30,701,635.32	13,875,357.19	-871,317.91	45,448,310.42
机器设备	15,013,777.22	264,896.81	-	15,278,674.03
运输工具	35,109,752.43	5,315,793.59	1,770,996.00	38,654,550.02
办公设备及其他	39,561,118.27	7,914,578.14	507,154.56	46,968,541.85
三、固定资产账面价值合计	<u>788,223,038.91</u>	<u>3,752,560.74</u>	<u>1,070,271.55</u>	<u>790,905,328.10</u>
房屋及建筑物	662,422,531.56	-4,126,845.40	871,317.91	657,424,368.25
机器设备	47,113,062.01	-1,158,662.96	0.00	45,954,399.05
运输设备	31,590,951.35	9,727,598.44	157,136.20	41,161,413.59
办公设备及其他	47,096,493.99	-689,529.34	41,817.44	46,365,147.21

注：固定资产累计折旧增加额中，本期计提 27,346,738.66 元；本期在建工程完工转入固定资产原价为 7,244,233.84 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五、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	期末数			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
湖州酒店 SPA 项目	3,404,000.00	-	3,404,000.00	262,000.00	-	262,000.00
浙大科技园配套工程	<u>34,907,586.40</u>	=	<u>34,907,586.40</u>	<u>28,358,686.13</u>	=	<u>28,358,686.13</u>
合计	<u>38,311,586.40</u>	=	<u>38,311,586.40</u>	<u>28,656,986.13</u>	=	<u>28,656,986.13</u>

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 1850.10 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	年初数	期末数	转入清理原因
办公设备及其他	<u>2,582.65</u>	=	
合计	<u>2,582.65</u>	=	

15. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
一、原价合计	<u>98,922,597.57</u>	<u>159,900.00</u>	=	<u>99,082,497.57</u>
土地使用权	94,504,611.17			94,504,611.17
软件	4,417,986.40	159,900.00		4,577,886.40
二、累计摊销合计	<u>5,559,414.85</u>	<u>1,585,080.25</u>	=	<u>7,144,495.10</u>
土地使用权	4,615,445.40	1,491,844.07		6,107,289.47
软件	943,969.45	93,236.18		1,037,205.63
三、无形资产账面价值合计	<u>93,363,182.72</u>	<u>-1,425,180.25</u>	=	<u>91,938,002.47</u>
土地使用权	89,889,165.77	-1,491,844.07	-	88,397,321.70
软件	3,474,016.95	66,663.82	-	3,540,680.77

注：本年无形资产的摊销额为 1,585,080.25 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五、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	期末数			年初数		
	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	-	71,309,734.72	71,309,734.72	-	71,309,734.72
重庆华葡房地产开发有限 公司	43,138,014.34	-	43,138,014.34	43,138,014.34	-	43,138,014.34
河南省志诚置业有限公司	6,864,563.52	6,864,563.52	-	6,864,563.52	6,864,563.52	-
浙江万振能源有限公司	<u>450,000.00</u>	=	<u>450,000.00</u>	<u>450,000.00</u>	=	<u>450,000.00</u>
合计	<u>121,762,312.58</u>	<u>6,864,563.52</u>	<u>114,897,749.06</u>	<u>121,762,312.58</u>	<u>6,864,563.52</u>	<u>114,897,749.06</u>

17. 长期待摊费用

项目	年初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
融资顾问费	6,580,000.00	13,491,844.71	438,889.60	-	19,632,955.11
装修费	1,078,991.44	7,375,257.37	749,732.16	-	7,704,516.65
其他	<u>3,057.00</u>		<u>3,057.00</u>	=	=
合计	<u>7,662,048.44</u>	<u>20,867,102.08</u>	<u>1,191,678.76</u>	=	<u>27,337,471.76</u>

18. 递延所得税资产/递延所得税负债

项目	期末数	年初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	5,593,081.15	5,564,834.39
可弥补的亏损	2,557,275.05	3,081,953.61
权益法核算的损益调整	218,729.23	373,660.97
暂估形成的负债	17,142,209.99	17,435,865.13
交易性金融资产公允价值变化	-	95,677.50
其他	<u>432,277.70</u>	<u>432,277.70</u>
合 计	<u>25,943,573.12</u>	<u>26,984,269.30</u>
递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	5.00	-
开发产品的暂估成本	2,003,281.72	2,003,281.72
处置子公司收益	20,803,317.43	20,803,317.43
其他	<u>16,774.27</u>	<u>16,774.27</u>
合 计	<u>22,823,378.42</u>	<u>22,823,373.42</u>

19. 其他非流动资产

单位名称	期末数	年初数
信托产品	<u>175,000,000.00</u>	<u>0.00</u>
合计	<u>175,000,000.00</u>	<u>0.00</u>

20. 资产减值准备

项目	年初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	34,458,986.20	1,289,115.67	1,176,128.64	1,273,987.02	33,297,986.21
存货跌价准备	18,332,109.38	-	-	14,979,931.10	3,352,178.28
长期股权投资减值准备	3,622,040.34	-	-	-	3,622,040.34
商誉减值准备	<u>6,864,563.52</u>	=	=	=	<u>6,864,563.52</u>

合计	<u>63,277,699.44</u>	<u>1,289,115.67</u>	<u>1,176,128.64</u>	<u>16,253,918.12</u>	<u>47,136,768.35</u>
----	----------------------	---------------------	---------------------	----------------------	----------------------

21. 短期借款

(1) 短期借款分类

类别	期末数	年初数
信用借款	350,000,000.00	
抵押借款	580,000,000.00	59,000,000.00
保证借款	1,055,000,000.00	100,000,000.00
抵押加保证借款	<u>30,000,000.00</u>	
合计	<u>2,015,000,000.00</u>	<u>159,000,000.00</u>

(2) 抵押借款的抵押担保情况详见本财务报表附注八、1。

22. 应付票据

项目	期末数	年初数
银行承兑汇票	<u>719,340,000.00</u>	<u>495,000,000.00</u>
合计	<u>719,340,000.00</u>	<u>495,000,000.00</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 21,500 万元，票面金额计 28,997 万元；为浙江商达物资有限公司提供担保金额为 5,650 万元，票面金额计 15,000 万元；为浙江万振能源有限公司提供担保金额为 5,900 万元，票面金额计 8,467 万元。

23. 应付账款

(1) 截止 2010 年 6 月 30 日，应付账款中应付关联方的款项情况

单位名称	款项内容	期末数	年初数
星火建筑安装工程公司	工程款	<u>0.00</u>	<u>17,000,000.00</u>
合计		<u>0.00</u>	<u>17,000,000.00</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
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
南京消防电子厂	958,067.00	3 年以上	未付货款	否
浙江工业安装公司	881,728.29	3 年以上	未付工程款	否
江西宏盛建业上海分公司	<u>908,563.00</u>	1-2 年	未付工程款	否
合计	<u>6,834,231.29</u>			

24. 预收款项

(1) 账龄分析

账龄	期末数	年初数
1 年以内	2,095,413,246.53	3,281,435,570.23
1 年以上	173,388,129.75	<u>201,114,148.95</u>
合计	2,268,801,376.28	<u>3,482,549,719.18</u>

注：账龄超过 1 年的预收款项 173,388,129.75 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	期末数	年初数	竣工时间
上海嘉杰国际广场	29,660,968.09	58,579,270.42	2007-2009 年
常州嘉业国贸广场	-	2,000,000.00	2005 年
湖州嘉业太湖阳光假日	214,524,701.00	115,449,762.00	2005-2010 年
嘉善嘉业阳光城	113,381,958.72	132,301,152.02	2008-2009 年
嘉兴嘉业阳光城	21,155,489.70	10,373,949.49	2004 年
南京嘉业阳光城	19,606,415.11	26,564,916.11	2007-2009 年
南京嘉业国际城	70,252,413.03	38,731,457.60	2008-2010 年
苏州嘉业阳光假日	19,973,974.78	33,704,516.07	2006-2009 年
苏纶场 22 号楼	8,066,793.00	26,096,756.00	2009 年
郑州中凯华府	77,887.00	96,648.00	2008 年
南昌中凯蓝域	66,698,702.00	94,525,700.00	2008 年
重庆翠海朗园	346,620,669.00	249,318,923.00	2009 年
上海中凯曼茶园	379,012,126.00	122,833,065.32	2010 年
杭州东方红街住宅	115,291,660.00	1,387,699,145.00	2009 年
郑州中凯铂宫	-	17,808,731.91	2007 年
登封中凯龙城一期	185,530,172.00	109,995,176.00	2010 年
登封凯明广厦花园	29,630,577.00	25,779,724.00	2010 年
杭州左邻右舍	5,146,226.00	43,421,114.00	2009 年
杭州名城燕园	524,225,314.00	963,537,797.00	2010 年
潍坊东方天韵	<u>1,893,616.46</u>	<u>1,122,805.00</u>	2007-2009 年
合计	<u>2,150,749,662.89</u>	<u>3,459,940,608.94</u>	

25. 应付职工薪酬

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	11,326,088.08	129,120,723.87	130,759,137.57	9,687,674.38
二、职工福利费	7,375.09	3,736,551.67	3,743,926.76	-
三、社会保险费	499,647.35	11,173,776.38	10,908,460.39	764,963.34
其中：①医疗保险费	113,308.72	3,712,036.99	3,608,631.67	216,714.04
②基本养老保险费	349,552.57	6,357,584.39	6,219,234.67	487,902.29
③年金缴费	-	-	-	-
④失业保险费	26,824.97	683,926.41	667,980.89	42,770.49
⑤工伤保险费	4,805.01	188,929.09	185,903.21	7,830.89
⑥生育保险费	5,156.08	231,299.50	226,709.95	9,745.63
四、住房公积金	66,443.91	3,766,101.01	3,795,686.13	36,858.79
五、辞退福利	-	-	-	-
六、工会经费和职工教育经费	5,091,001.75	2,907,140.22	1,781,674.74	6,216,467.23
七、非货币性福利	-	-	-	-
八、因解除劳动关系给予的补偿	417,009.48	6,000.00	423,009.48	-
九、其他	-	93,661.40	93,661.40	-
其中：以现金结算的股份支付	=	=	=	=
合计	<u>17,407,565.66</u>	<u>150,803,954.55</u>	<u>151,505,556.47</u>	<u>16,705,963.74</u>

26. 应交税费

税种	期末数	年初数
增值税	-18,274,287.53	-4,224,988.52
营业税	-64,085,196.19	-49,055,098.45
城建税	-3,190,083.16	-3,199,723.69
企业所得税	245,304,089.98	413,463,037.45
个人所得税	854,232.35	1,188,687.72
土地增值税	76,893,319.11	145,919,607.83
教育费附加	-3,117,131.70	-2,970,310.01
其他	<u>12,442,204.71</u>	<u>17,899,779.12</u>
合计	<u>246,827,147.57</u>	<u>519,020,991.45</u>

27. 应付利息

项目	期末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	<u>1,506,387.72</u>	<u>566,323.70</u>
合计	<u>1,506,387.72</u>	<u>566,323.70</u>

28. 应付股利

单位名称	期末数	年初数
浙江省商业集团有限公司	-	295,521.54
浙江省天地实业发展有限公司	-	164,434.17
杭州钢铁集团公司	-	9,750,000.00
浙江国大集团有限责任公司	=	<u>9,750,000.00</u>
合计	=	<u>19,959,955.71</u>

29. 其他应付款

(1) 截止 2010 年 06 月 30 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	期末数	年初数
杭州钢铁集团公司	借款	519,512,682.78	496,443,554.50
浙江省商业集团有限公司	借款	140,563,200.00	240,000,000.00
浙江国大集团有限责任公司	借款	<u>241,505,567.66</u>	<u>217,526,469.37</u>
合计		<u>901,581,450.44</u>	<u>953,970,023.87</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	519,512,682.78	1-4 年	借款未到期
上海丰业房地产开发经营有限公司	378,554,400.00	1-2 年	经营占用
浙江时代大厦有限公司	332,632,767.12	1-2 年	借款未到期
浙江国大集团有限责任公司	241,505,567.66	1-4 年	借款未到期
浙江省商业集团有限公司	140,563,200.00	1-2 年	借款未到期
十里堡村委旧城改造项目	103,729,999.46	1-2 年	经营占用
上海吉联房地产开发经营有限公司	<u>60,000,000.00</u>	1-2 年	经营占用
合计	<u>1,776,498,617.02</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
浙江东欣房地产开发有限公司	163,924,000.00	往来款
苏州诚河置业有限公司	83,816,848.00	往来款
嘉业海华项目	64,292,467.38	往来款

30. 预计负债

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
其他	<u>30,101,114.40</u>	=	179,241.00	<u>29,921,873.40</u>
合计	<u>30,101,114.40</u>	=	<u>179,241.00</u>	<u>29,921,873.40</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 2010 年 06 月 30 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。

31. 一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项目	期末数	年初数
1 年内到期的长期借款	<u>112,308,809.17</u>	<u>618,317,180.85</u>
合计	<u>112,308,809.17</u>	<u>618,317,180.85</u>

(2) 1 年内到期的长期借款

① 1 年内到期的长期借款类别

类别	期末数	年初数
抵押借款	105,178,809.17	618,317,180.85
保证借款	5,000,000.00	-
抵押加保证借款	<u>2,130,000.00</u>	=
合计	<u>112,308,809.17</u>	<u>618,317,180.85</u>

② 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	年初数
建行嘉善之行	2008 年 10 月	2010 年 10 月	6.08	60,000,000.00	60,000,000.00
工行留园支行	2009 年 10 月	2010 年 12 月	5.94	30,000,000.00	30,000,000.00
建行南昌洪都支行	2004 年 6 月	2011 年 6 月	6.41	19,540,000.00	-
招商银行南昌中山支行	2009 年 5 月	2010 年 8 月	5.94	<u>2,768,809.17</u>	
合计				<u>112,308,809.17</u>	<u>90,000,000.00</u>

(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八、1。

32. 长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末数	年初数
抵押借款	1,461,000,000.00	2,405,830,119.20
保证借款	257,000,000.00	-
抵押加保证借款	<u>1,016,830,119.20</u>	-
合计	<u>2,734,830,119.20</u>	<u>2,405,830,119.20</u>

(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	年初数
工商银行上海金钟支行	2009 年 6 月	2019 年 6 月	5.94	700,000,000.00	700,000,000.00
工商银行上海川北分行	2010 年 1 月	2015 年 1 月	5.04	514,000,000.00	314000000
工商银行苏州留园支行	2009 年 10 月	2021 年 12 月	5.94	320,000,000.00	350,000,000.00
浙商银行上海分行	2010 年 5 月	2013 年 5 月	5.40	257,000,000.00	0.00
工商银行杭州开元支行	2008 年 7 月	2011 年 9 月	5.94	<u>255,000,000.00</u>	<u>260000000</u>
合计				<u>2,046,000,000.00</u>	<u>1,624,000,000.00</u>

(3) 长期借款抵押担保情况详见财务报表附注九.1。

33. 长期应付款

项目	期末数	年初数
湖南省经济技术投资担保公司	=	<u>3,454,433.52</u>
合计	=	<u>3,454,433.52</u>

34. 专项应付款

项目	年初数	本年增加	本年减少	期末数
车胎压力检测系统项目	<u>642,219.17</u>	=	=	<u>642,219.17</u>
合计	<u>642,219.17</u>	=	=	<u>642,219.17</u>

35. 股本

项目	年初数	数量单位：股				小计	期末数
		本期变动增减（+、-）					
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
一、有限售条件股份							
1. 国家持股							
	-	-	-	-	-	-	-
2. 国有法人持股							
	979,900,636.00	-	244,975,159.00	-	-	244,975,159.00	1,224,875,795.00
3. 其他内资持股							
	348,252,564.00	-	87,063,141.00	-	-	87,063,141.00	435,315,705.00
其中：境内法人持股							
	320,589,712.00	-	80,147,428.00	-	-	80,147,428.00	400,737,140.00
境内自然人持股							
	27,662,852.00	-	6,915,713.00	-	-	6,915,713.00	34,578,565.00
4. 外资持股							
	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股							
	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股							
	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计							
	<u>1,328,153,200.00</u>	-	332,038,300.00	-	-	<u>332,038,300.00</u>	<u>1,660,191,500.00</u>
二、无限售条件流通股份							
1. 人民币普通股							
	115,200,000.00	-	28,800,000.00	-	-	28,800,000.00	144,000,000.00
2. 境内上市的外资股							
	-	-	-	-	-	-	-
3. 境外上市的外资股							
	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他							
	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件流通股份合计							
	<u>115,200,000.00</u>	-	28,800,000.00	-	-	<u>28,800,000.00</u>	<u>144,000,000.00</u>
股份总数							
		=		=	=		

项目	年初数	本期变动增减(+、-)				小计	期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
	<u>1,443,353,200.00</u>		360,838,300.00			<u>360,838,300.00</u>	<u>1,804,191,500.00</u>

36. 资本公积

类别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
模拟嘉凯城股权结构及数量产生的资本公积	-984,969,804.43	-	-	-984,969,804.43
补足现金	53,315,982.22	-	-	53,315,982.22
反向发行股份冲减的资本公积	-6,383,395.57	-	-	-6,383,395.57
其他资本公积	<u>19,010,271.82</u>	=	=	<u>19,010,271.82</u>
合计	<u>-919,026,945.96</u>	=	=	<u>-919,026,945.96</u>

37. 盈余公积

类别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	<u>141,790,181.35</u>	=	=	<u>141,790,181.35</u>
合计	<u>141,790,181.35</u>	=	=	<u>141,790,181.35</u>

38. 未分配利润

项目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	2,303,637,449.00	1,139,739,800.66
调整期初未分配利润合计数	-	-
调整后期初未分配利润	2,303,637,449.00	1,139,739,800.66
加：本期归属于母公司所有者的净利润	453,353,365.14	-11,641,294.91
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	433,005,960.00	-
其他	-312,882.57	-41,096,110.75
期末未分配利润	<u>2,324,297,736.71</u>	<u>1,169,194,616.50</u>

39. 营业收入及营业成本

(1) 营业收入/营业成本

项目	本期发生额	上年同期发生额
主营业务收入	3,532,213,257.87	875,948,877.10
其他业务收入	<u>7,190,605.83</u>	<u>5,752,041.67</u>
营业收入合计	<u>3,539,403,863.70</u>	<u>881,700,918.77</u>
主营业务成本	2,195,473,997.81	661,585,441.66
其他业务成本	<u>1,351,812.93</u>	<u>1,540,031.33</u>
营业成本合计	<u>2,196,825,810.74</u>	<u>663,125,472.99</u>

(2) 主营业务构成

行业名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售房屋	2,710,264,608.68	1,438,445,700.78	383,508,699.31	214,135,905.15
商品销售	723,206,013.50	713,513,785.35	430,485,064.87	428,625,699.45
物业管理	35,669,778.91	10,914,572.69	29,793,606.85	7,399,410.01
餐饮服务	18,985,884.36	6,580,416.47	15,261,891.21	5,277,650.77
其他	<u>44,086,972.42</u>	<u>26,019,522.52</u>	<u>16,899,614.86</u>	<u>6,146,776.28</u>
合计	<u>3,532,213,257.87</u>	<u>2,195,473,997.81</u>	<u>875,948,877.10</u>	<u>661,585,441.66</u>

注：本期营业收入较上年同期增长**错误！链接无效。**，主要原因为本期交付楼盘较上年同期增加。

(4) 房产销售收入分地区

(补充)

40. 营业税金及附加

项目	本期发生额	上年同期发生额	计缴标准
营业税	142,614,477.69	21,617,397.09	5%
城建税	10,039,450.60	1,613,743.31	5%、7%
教育费附加（含地方）	6,393,497.87	878,129.80	2%-5%
土地增值税	43,246,365.49	6,318,515.79	1%-3%、30%-60%
其他	<u>458,821.08</u>	<u>436,826.15</u>	
合计	<u>202,752,612.73</u>	<u>30,864,612.14</u>	

41. 财务费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
利息支出	19,089,291.29	9,653,365.53
减：利息收入	29,116,343.18	28,424,410.47
汇兑损益	19,446.04	19,717.61
银行手续费	7,490,730.49	1,425,063.23
其他	<u>10,659,385.37</u>	<u>14,841,987.04</u>

合计	<u>8,142,510.01</u>	<u>-2,484,277.06</u>
----	---------------------	----------------------

42. 资产减值损失

项目	本期发生额	上年同期发生额
坏账损失	<u>112,987.03</u>	<u>15,071.36</u>
合计	<u>112,987.03</u>	<u>15,071.36</u>

43. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上年同期发生额
交易性金融资产	<u>382,730.00</u>	<u>6,335,132.04</u>
合计	<u>382,730.00</u>	<u>6,335,132.04</u>

44. 投资收益错误！链接无效。错误！链接无效。营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本期发生额	上年同期发生额
非流动资产处置利得	63,542.88	87,480.58
其中：固定资产处置利得	63,542.88	87,480.58
政府补助	5,000.00	840,000.00
罚款及违约金补偿款收入	162,070.50	873,476.00
其他收入	<u>1,878,640.49</u>	<u>267,845.67</u>
合计	<u>2,109,253.87</u>	<u>2,068,802.25</u>

错误！链接无效。

(2) 政府补助明细

项目	本期发生额	上年同期发生额
税收返还		840,000.00
税收奖励	5,000.00	
合计	<u>5,000.00</u>	<u>840,000.00</u>

45. 营业外支出

项目	本期发生额	上年同期发生额
非流动资产处置损失合计	281,023.07	
其中：固定资产处置损失	281,023.07	
对外捐赠	5,300,000.00	20,000.00
非常损失	-	2,185,000.00
违约金及补偿支出	284,238.46	4,200.00

项目	本期发生额	上年同期发生额
税收滞纳金	45,094.66	18,216.93
杭州中江补偿款	1,000,000.00	-
购房定金赠送款	-	2,351,117.84
水利基金等其他支出	<u>5,933,828.99</u>	<u>1,310,495.50</u>
合计	<u>12,844,185.18</u>	<u>5,889,030.27</u>

46. 所得税费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	267,891,788.30	-753,639.87
递延所得税调整	<u>1,040,701.18</u>	<u>11,215,170.81</u>
合计	<u>268,932,489.48</u>	<u>10,461,530.94</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	本期发生额	上年同期发生额
收到与单位往来款	196,816,848.00	14,875,298.09
收到关联单位往来款	210,000,000.00	80,400,000.00
收到银行利息	7,222,537.39	6,501,865.43
收房屋契税及维修基金	17,738,792.62	
收到履约保证金款	12,963,196.90	814,000.00
代收款、押金、备用金	5,998,476.84	11,536,951.24
其他往来	<u>192,382.84</u>	<u>2,818,975.63</u>
合计	<u>450,932,234.59</u>	<u>116,947,090.39</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上年同期发生额
支付与单位往来款	512,476,385.56	144,567,568.98
支付关联单位往来款	200,000,000.00	309,350,000.00
公益性捐赠支出	5,300,000.00	-
支付保证金、物业维修基金	27,407,608.18	7,317,600.04
付现销售费用	74,618,515.17	44,862,700.14
付现管理费用	173,266,414.88	77,933,649.31
其他	<u>205,671.35</u>	<u>12,877,612.86</u>
合计	<u>993,274,595.14</u>	<u>596,909,131.33</u>

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上年同期发生额
年初冻结资金解冻转回	<u>6,907,436.15</u>	

合计	<u>6,907,436.15</u>	=
(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金		
项目	<u>本期发生额</u>	<u>上年同期发生额</u>
融资费用	<u>2,000,000.00</u>	
合计	<u>2,000,000.00</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	<u>本期发生额</u>	<u>上年同期发生额</u>
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	510,941,347.98	-12,147,310.06
加: 资产减值准备	112,987.03	15,071.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,346,738.66	22,048,509.88
无形资产摊销	1,585,080.25	14,802,383.93
长期待摊费用摊销	1,191,678.76	256,075.00
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)	254,158.80	-635,092.97
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	25,632.71	2,660.00
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-382,730.00	-6,335,132.04
财务费用(收益以“—”号填列)	11,191,907.47	17,724,483.48
投资损失(收益以“—”号填列)	-3,361,472.39	-8,454,338.68
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	1,040,696.18	-4,353,255.32
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	5.00	15,568,426.13
存货的减少(增加以“—”号填列)	-1,654,905,922.86	-510,903,167.84
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	19,512,503.33	165,629,453.71
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-1,135,568,924.29	1,591,410,999.08
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-2,221,016,313.37	1,284,629,765.66
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:		
现金的期末余额	2,441,428,699.07	3,016,696,032.34
减: 现金的期初余额	2,506,620,118.97	1,411,164,812.84
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-65,191,419.90	1,605,531,219.50

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	年初数
一、现金	2,441,428,699.07	2,506,620,118.97
其中：库存现金	1,853,864.94	2,057,073.11
可随时用于支付的银行存款	2,007,366,884.00	2,214,477,676.29
可随时用于支付的其他货币资金	432,207,950.13	290,085,369.57
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,441,428,699.07	2,506,620,118.97
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：公司年初银行存款余额中 6,907,436.15 元使用受限。

三、 关联方及关联交易

(一) 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%。

(二) 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
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
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



嘉凯城集团股份有限公司 2010 年半年度报告

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
61	杭州名城北部置业有限公司	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
62	无锡嘉启房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	无锡市	陈浩	房地产开发
63	上海源丰投资发展有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	上海市	朱敏骏	房地产开发

续表

单位：万元

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
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、酒店管理服务等	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



嘉凯城集团股份有限公司 2010 年半年度报告

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
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
61	杭州名城北部置业有限公司	房地产开发经营	40000	100.00	100.00	55266149-9
62	无锡嘉启房地产开发有限公司	房地产开发经营	8160	61.75	58.05	69547544-X
63	上海源丰投资发展有限公司	房地产开发经营	13500	67.89	67.89	744217237

(三) 本企业的合营和联营企业情况

单位：万元

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	海安市	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公司	有限责任公司	苏州市	吴荣林	房地产开发	8000 万	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	45.00	45.00
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	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	30.48	30.48
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	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	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
联营企业							
南通嘉中置业有限公司	242,156,531.75	144,224,353.01	97,932,178.74	43,950,878.00	5,542,001.70	联营企业	776442375
苏州市山塘历史文化保护区发展有限公司	160,552,461.77	87,224,975.95	73,327,485.82	154,500.00	-1,165,867.00	联营企业	73829593-3
苏州嘉吉实业有限公司	145,641,443.69	25,731,307.04	119,910,136.65	2,155.00	-1,729,017.29	联营企业	787682294
上海悦昌置业有限公司	255,203,607.23	205,203,607.23	50,000,000.00	-	-	联营企业	771453446
浙江易纺数码纺织有限公司	41,831,686.32	9,283,853.02	32,547,833.30	6,780,155.70	-190,765.22	联营企业	69547544-x
浙江中佳中央空调经营有限公司	84,255.24	7,507,830.41	-7,423,575.17	300,504.00	-644,843.63	联营企业	720083190

(四) 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

企业名称	与本公司的关系	组织结构代码
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

(五) 关联方担保情况

关联担保情况 **错误！链接无效。**

关联担保情况说明：

(1) 截止 2010 年 6 月 30 日，浙江省商业集团有限公司为嘉凯城集团股份有限公司的短期借款 20,000 万元提供保证担保。

(2) 截止 2010 年 6 月 30 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。

2. 关联方资金拆借

(1) 拆入资金

浙江省商业集团有限公司向本公司提供委托贷款资金 25,000 万元，截止 2010 年 6 月 30 日尚余 25,000 万元未归还，本期承担利息 596 万元。

浙江时代大厦累计向本公司子公司上海中凯企业集团提供资金 1.1 亿元，截止 2010 年 6 月 30 日尚余 1.1 亿元未归还，本期承担利息 523.66 万元。

浙江省商业集团有限公司向本公司子公司杭州中江置业有限公司提供资金 2.25 亿元，截止 2010 年 6 月 30 日尚余 1.25 亿元未归还，本期承担利息 803.54 万元。

浙江省商裕控股集团有限公司向本公司子公司杭州中江置业有限公司提供委托贷款资金 1 亿元，截止 2010 年 6 月 30 日尚余 1 亿元未归还，本期承担利息 45 万元。

浙江省商业集团有限公司向本公司子公司浙江中江房地产开发有限公司提供资金 1,500 万元，截止 2010 年 6 月 30 日尚余 1,500 万元未归还，本期承担利息 56.32 万元。

浙江时代大厦有限公司累计向本公司子公司浙江国际嘉业房地产开发有限公司提供资金 2.2 亿元, 截止 2010 年 6 月 30 日 2.2 亿元未归还, 本期承担利息 1,056 万元。

杭州钢铁集团公司累计向本公司子公司浙江国际嘉业房地产开发有限公司提供资金 50,663 万元, 截止 2010 年 6 月 30 日未归还, 本期承担利息 1,332 万元。

浙江国大集团有限责任公司向本公司子公司浙江国际嘉业房地产开发有限公司提供资金 9,467 万元, 截止 2010 年 6 月 30 日未归还, 本期承担利息 251.35 万元。

浙江国大集团有限责任公司向本公司子公司潍坊国大房地产开发有限公司提供资金 6,240 万元, 截止 2010 年 6 月 30 日未归还, 本期承担利息 165.67 万元。

浙江国大集团有限责任公司向本公司子公司陕西雄狮房地产开发有限公司提供资金 6,901 万元, 截止 2010 年 6 月 30 日未归还, 本期承担利息 183.22 万元。

2010 年 6 月 30 日浙江国大集团有限责任公司向本公司提供资金 1,000 万元。

(2) 拆出资金

无。

(六) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数	年初数
其他应收款			
	上海悦昌置业有限公司	2,083,807.23	
	苏州嘉吉实业有限公司	16,883,884.78	16,855,628.84
	浙江中佳中央空调经营有限公司		6,930,814.84
	苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司		200,000.00
	南通嘉中置业有限公司	<u>1,083,620.20</u>	<u>1,083,620.20</u>
	合计	<u>18,967,692.01</u>	<u>23,986,443.68</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
	上海悦昌置业有限公司	20,000,000.00	
	浙江华商控股有限公司	<u>37,096,219.49</u>	<u>19,940,379.29</u>
	合计	<u>85,596,219.49</u>	<u>48,440,379.29</u>
应付账款			
	星火建筑安装工程公司	=	<u>17,000,000.00</u>
	合计	=	<u>17,000,000.00</u>
其他应付款			
	杭州裕辰实业投资有限公司		-
	浙江省商业集团有限公司	140,563,200.00	240,000,000.00
	浙江易纺数码纺织有限公司		314,816.86
	浙江国大集团有限责任公司	241,505,567.66	217,526,468.97
	杭州钢铁集团公司	519,512,682.78	496,443,554.50
	苏州嘉吉实业有限公司	14,535,814.87	20,458,077.88
	南通嘉中置业有限公司	31,701,136.28	32,244,482.50
	上海悦昌置业有限公司	15,860,000.00	15,860,000.00

项目名称	关联方	期末数	年初数
	浙江时代大厦有限公司	332,632,767.12	330,412,931.51
	浙江平安担保有限公司	<u>993,576.50</u>	<u>937,336.32</u>
	合计	<u>1,297,304,745.21</u>	<u>1,354,197,668.54</u>
应付股利			
	浙江省商业集团有限公司		295,521.54
	浙江省天地实业发展有限公司		164,434.17
	杭州钢铁集团公司		9,750,000.00
	浙江国大集团有限责任公司		<u>9,750,000.00</u>
	合计	≡	<u>19,959,955.71</u>

四、或有事项

无。

五、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：

单位：万元

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		
嘉凯城集团股份有限公司	中信银行杭州分行	苏州嘉和欣“苏国用(2010)第02008320号”土地		30,000.00	2011-4-30	
嘉凯城集团股份有限公司	工行浙江省分行营业部	苏州嘉和欣“苏国用(2010)第02008319号”土地，国际嘉业、金凯物资房产和办公楼抵押		25,000.00	2011-4-30	
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	6,000.00	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	3,000.00	2010-12-10	浙江国际嘉业房地产开发有限公司
上海捷胜置业有限公司	工行上海川北支行	四川北路1687-1725号全栋(49247.03平方米)	53,388.00	51,600.00	2021-10-8	
浙江湖州太湖酒店有限责任公司	农行经济开发支行	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	11,500.00	2015-1-25	浙江国际嘉业房地产开发有限公司
				1,500.00	2014-3-25	
				500.00	2013-3-25	

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		
				1,600.00	2011-1-3	
				1,400.00	2011-4-14	
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	1,500.00	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	6,000.00	2012-3-9	浙江国际嘉业 房地产开发有 限公司
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	1,500.00	2010-7-12	
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		875.00	2011-8-20	
		潍国用(2005)第 E025 号土地使用权 14238 平方米	3,141.57	825.00	2011-8-20	
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 0003 号 14193.05 平方米	1,745.66	2,800.00	2012-5-12	
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 权 19803 平方米	123,212.00	25,500.00	2011-9-2	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	重庆江北区鸿恩寺大石坝组图 K11-3 号 ABC 地块	14,381.45	13,500.00	2013-3-22	上海中凯企业 集团有限公司 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	建行南昌洪都 支行	134,049.15 平方米土地的使用权		1,954.00	2011-6-29	
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	2019-5-30	上海中凯企业 集团有限公司
				276.88	2010-8-30	
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	5,000.00	2012-4-9	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	36,319.97	70,000.00	2019-6-16	

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		
上海中凯置业有限公司	农行淮海东路 支行	中凯蔓茶园别墅 56 幢别墅在建工 程（详见附表）	71,002.00	20,000.00	2010-6-15	

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 2010 年 06 月 30 日，杭州中江置业有限公司已支付 2,752.90 万元。

六、 资产负债表日后事项

无。

七、 其他重要事项

无。

八、 母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 其他应收款构成

错误！链接无效。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

错误！链接无效。

(3) 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。

(4) 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	811,138,848.85	往来款	1 年以内	50.58
上海源丰投资发展有限公司	子公司	250,062,408.33	往来款	1 年以内	15.59
苏州嘉和欣实业有限公司	子公司	200,000,000.00	往来款	1 年以内	12.47
杭州新名城房地产开发有限公司	子公司	200,000,000.00	往来款	1 年以内	12.47
潍坊国大房地产开发有限公司	子公司	<u>61,596,387.60</u>	往来款	1 年以内	<u>3.84</u>
合计		<u>1,522,797,644.78</u>			<u>94.96</u>

(5) 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	811,138,848.85	50.58
苏州嘉和欣实业有限公司	子公司	200,000,000.00	12.47
上海源丰投资发展有限公司	子公司	250,062,408.33	15.59
浙江名城房地产集团有限公司	子公司	51,599,283.80	3.22
杭州名城左岸房地产开发有限公司	子公司	5,300,000.00	0.33
杭州新名城房地产开发有限公司	子公司	200,000,000.00	12.47
潍坊国大房地产开发有限公司	子公司	61,596,387.60	3.84
陕西雄狮房地产开发有限公司	子公司	<u>6,031,349.19</u>	<u>0.38</u>
合计		<u>1,585,728,277.77</u>	<u>98.88</u>

2. 长期股权投资

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
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	年初数	增减变动	期末数	现金股利
---------	-----	------	-----	------

青岛嘉凯城房地产开发有限公司	140,000,000.00	-	140,000,000.00	-
浙江国际嘉业房地产开发有限公司	1,908,883,976.00	-	1,908,883,976.00	537,000,000.00
上海中凯企业集团有限责任公司	1,815,007,400.00	-	1,815,007,400.00	20,000,000.00
浙江名城房地产集团有限公司	674,427,100.00	-	674,427,100.00	242,800,000.00
陕西雄狮房地产开发有限公司	53,387,201.43	-	53,387,201.43	-
潍坊国大房地产开发有限公司	63,390,240.35	-	63,390,240.35	-
合计	<u>4,655,095,917.78</u>	=	<u>4,655,095,917.78</u>	<u>799,800,000.00</u>

3. 投资收益

项目	本期发生额	上年同期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-	-4,241,428.44
处置长期股权投资产生的投资收益	=	<u>16,320,820.78</u>
合计	=	<u>12,079,392.34</u>

4. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上年同期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-28,741,064.66	-38,527,596.35
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	239,864.00	1,022,607.49
无形资产摊销	5,300.00	357,300.00
长期待摊费用摊销		172,606.00
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)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	4,834,065.26	9,288,012.19
投资损失(收益以“-”号填列)		4,241,428.44
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		11,409,539.92
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		5,192,055.68
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,528,730,934.58	
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	469,632,291.49	
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,082,760,478.49	-6,844,046.63
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:		
现金的期末余额	495,010,884.52	193,724,252.36

补充资料	本期发生额	上年同期发生额
减：现金的期初余额	39,943,161.94	11,377,893.84
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	455,067,722.58	182,346,358.52

九、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

序号	项目	金额	说明
1	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	-217,480.19	当期处置非流动资产资产收益
2	越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	
3	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	5,000.00	收到的政府补助
4	计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5	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		
6	非货币性资产交换损益		
7	委托他人投资或管理资产的损益		
8	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		
9	债务重组损益		
10	企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11	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		
12	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		
13	与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14	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	3,124,475.42	交易性金融资产收益
15	单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16	对外委托贷款取得的损益		
17	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		
18	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		
19	受托经营取得的托管费收入		
20	除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,522,451.12	其他的营业外收支净额支出
21	其他符合非经营性损益定义的损益项目		
	小计	<u>-7,610,455.89</u>	
	减：所得税影响额	-16,567.68	
	少数股东权益影响额	-461,258.20	

合计 -7,132,630.01

(二) 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	14.34%	0.251	0.251
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.57%	0.255	0.255

十、 财务报表的批准

本财务报表于 2010 年 7 月 20 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 7 月 20 日

日期：2010 年 7 月 20 日

日期：2010 年 7 月 20 日