



嘉凯城集团股份有限公司

CHINA CALXON GROUP CO., LTD.

二〇一〇年度报告

二〇一一年三月十日

第一节 重要提示及目录

一、重要提示

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

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

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

二、目录

第一节	重要提示及目录.....	1
第二节	公司基本情况简介.....	2
第三节	会计数据和业务数据摘要.....	3
第四节	股本变动及股东情况.....	4
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	8
第六节	公司治理结构.....	13
第七节	股东大会简介.....	22
第八节	董事会报告.....	23
第九节	监事会报告.....	37
第十节	重要事项.....	38
第十一节	财务报告.....	45
第十二节	备查文件目录.....	124

第二节 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：嘉凯城集团股份有限公司

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

二、公司法定代表人：张德潭先生

三、公司董事会秘书：李怀彬先生

公司证券事务代表：薛小桥先生

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 279 号金源大酒店天麒楼 16 楼

电话：0731-88336000

传真：0731-82770077

E-MAIL 地址：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

邮政编码：410007

运营总部地址：浙江省杭州市西湖区教工路 18 号欧美中心 19-20 楼

邮政编码：310002

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》

登载公司年度报告国际互联网址：www.cninfo.com.cn

公司年度报告备置地点：公司董事会办公室

六、股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：嘉凯城

股票代码：000918

七、其他有关资料：

1、公司首次注册或变更注册登记日期：本公司首次注册登记日为 1998 年 8 月 14 日，注册登记地为湖南省长沙市远大一路 282 号；2000 年 12 月 5 日，公司注册地址变更至长沙市岳麓区银盆南路 289 号万利大厦五楼，并于 2000 年 12 月 6 日就此在《中国证券报》、《证券时报》上刊登公告；2006 年 1 月 13 日，公司名称变更为湖南亚华控股集团股份有限公司，并于 2006 年 2 月 9 日就此在《中国证券报》、《证券时报》上刊登公告；2009 年 9 月 21 日，公司名称变更为嘉凯城集团股份有限公司，并于 2009 年 10 月 19 日就此在《中国证券报》、《证券时报》上刊登公告；2010 年 8 月 19 日，公司注册资本变更为 1,804,191,500 元。

2、公司的企业法人营业执照注册号：430000000056980

3、公司的税务登记号码：430102712102806

4、公司聘请的会计师事务所名称：利安达会计师事务所有限责任公司

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

八、释义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

公司/本公司/嘉凯城	指	嘉凯城集团股份有限公司
浙商集团	指	浙江省商业集团有限公司
国大集团	指	浙江国大集团有限责任公司
天地实业	指	浙江省天地实业发展有限责任公司
杭钢集团	指	杭州钢铁集团公司
中信资本	指	中信资本投资有限公司
国际嘉业	指	浙江国际嘉业房地产开发有限公司
名城集团	指	浙江名城房地产集团有限公司
中凯集团	指	上海中凯企业集团有限公司
雄狮地产	指	陕西雄狮房地产开发有限公司
潍坊国大	指	潍坊国大房地产开发有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	深圳证券交易所
结算公司	指	中国证券登记结算公司深圳分公司
浙江国资委	指	浙江省国有资产监督管理委员会

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、近三年的主要会计数据

单位：（人民币）元

	2010 年	2009 年	本年比上年增 减（%）	2008 年
营业总收入（元）	9,177,955,316.12	7,353,314,307.44	24.81%	4,517,956,627.61
利润总额（元）	1,742,115,425.35	1,882,267,514.76	-7.45%	887,635,933.36
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,115,203,876.66	1,196,884,489.49	-6.82%	590,608,867.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,122,174,313.59	1,161,016,142.18	-3.35%	451,507,999.95
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,724,957,996.19	1,424,715,411.54	-291.26%	812,034,344.25
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年 末增减（%）	2008 年末
总资产（元）	20,806,856,438.36	14,634,768,713.72	42.17%	11,697,882,880.76

归属于上市公司股东的 的所有者权益（元）	4,012,219,326.83	2,969,753,884.39	35.10%	1,643,609,116.64
股本（股）	1,804,191,500.00	1,443,353,200.00	25.00%	272,003,200.00

二、近三年的主要财务指标

单位：（人民币）元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 （%）	2008 年
基本每股收益（元/股）	0.62	0.66	-6.06%	0.50
稀释每股收益（元/股）	0.62	0.66	-6.06%	0.50
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.62	0.64	-3.13%	0.39
加权平均净资产收益率（%）	32.11%	52.00%	-19.89%	35.93%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	32.28%	50.00%	-17.72%	27.47%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.51	0.99	-252.53%	2.99
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末 增减（%）	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.22	2.06	7.77%	6.04

三、非经常性损益项目涉及项目及金额

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	256,120.21	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	321,454.94	收到的政府补助
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,173,333.51	其他的营业外收支净额支出
少数股东权益影响额	1,616,623.42	
所得税影响额	2,008,698.01	
合计	-6,970,436.93	-

第四节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

（一）股份变动情况表

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行	送股	公积	其他	小计	数量	比例

			新股		金转 股				
一、有限售条件股份	1,328,153,200	92.02%		332,038,300		-383,853,028	-51,814,728	1,276,338,472	70.74%
1、国家持股									
2、国有法人持股	979,900,636	67.89%		244,975,159		-321,600,926	-76,625,767	903,274,869	50.07%
3、其他内资持股	348,252,564	24.13%		87,063,141		-62,252,102	24,811,039	373,063,603	20.68%
其中：境内非国有法人持股	320,589,712	22.21%		80,147,428		-62,248,537	17,898,891	338,488,603	18.76%
境内自然人持股	27,662,852	1.92%		6,915,713		-3,565	6,912,148	34,575,000	1.92%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	115,200,000	7.98%		28,800,000		383,853,028	412,653,028	527,853,028	29.26%
1、人民币普通股	115,200,000	7.98%		28,800,000		383,853,028	412,653,028	527,853,028	29.26%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,443,353,200	100.00%		360,838,300		0	360,838,300	1,804,191,500	100.00%

(二) 限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
浙江省商业集团有限公司	410,848,221	0	102,712,055	513,560,276	股改限售、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	0	74,272,463	371,362,315	股改限售、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	313,850,000	62,770,000	0	-	-
浙江省天地实业发展有限责任公司	166,370,000	0	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	0	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	16,516,456	8,303,291	25,000,000	股改限售	2011年10月20日
中信丰悦(大连)有限公司	30,000,000	0	7,500,000	37,500,000	股改限售	2011年10月20日
浙江中信和创企业管理有限公司	29,691,042	17,000,200	7,422,761	20,113,603	股改限售	2011年10月20日

张民一	27,660,000	0	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	13,809,121	2,761,824	0	股改限售	-
浙江省糖业烟酒有限公司	6,450,000	0	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	0	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	7,795,471	1,559,094	0	-	-
湖南省南山种畜牧草良种繁殖场	6,200,741	7,750,926	1,550,185	0	-	-
怀化鹏瑞建材有限公司	5,701,831	7,127,289	1,425,458	0	-	-
湖南省农业集团有限公司	1,781,822	0	445,456	2,227,278	股改限售	2011年10月20日
李必湖	1,426	1,783	357	0	-	-
谭载阳	1,426	1,782	356	0	-	-
合计	1,328,153,200	383,853,028	332,038,300	1,276,338,472	-	-

(三) 股票发行与上市情况

报告期内,公司实施2009年度利润分配方案,按每10股送2.5股派现金红利0.5元(含税)实施权益分派,公司总股本由1,443,353,200股变为1,804,191,500股。

二、股东情况介绍

(一) 截止2010年12月31日,本公司股东总数为25772户。

(二) 截止2010年12月31日,本公司前10名股东持股情况:

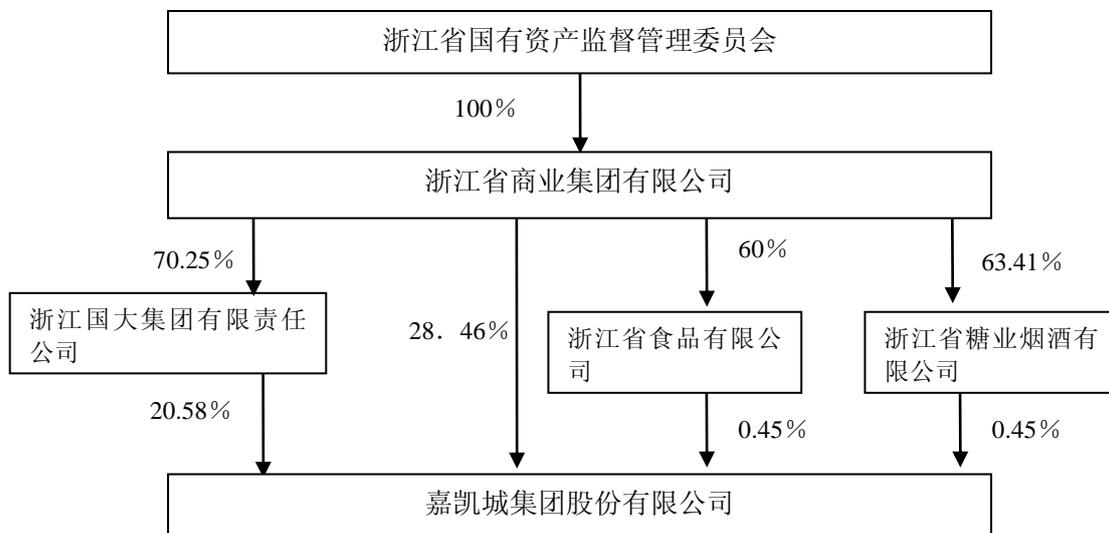
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量(股)	质押或冻结的股份数量(股)
浙江省商业集团有限公司	国有法人	28.46%	513,560,276	513,560,276	
浙江国大集团有限责任公司	国有法人	20.58%	371,362,315	371,362,315	
杭州钢铁集团公司	国有法人	17.40%	313,850,000	0	
浙江省天地实业发展有限责任公司	境内非国有法人	11.53%	207,962,500	207,962,500	103,622,356
杭州源源投资咨询有限公司	境内非国有法人	2.66%	47,912,500	47,912,500	
北京鑫世龙腾投资有限公司	境内非国有法人	2.21%	39,783,356	25,000,000	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	2.00%	36,113,803	20,113,603	
张民一	境内自然人	1.92%	34,575,000	34,575,000	
中国建设银行-上投摩根中国优势证券投资基金	境内非国有法人	0.88%	15,836,022	0	

(三) 公司控股股东的情况:

浙商集团直接和间接持有本公司股份合计为 901,047,591 股, 占公司总股本的 49.94%, 为公司控股股东。其中直接持有 513,560,276 股, 占公司总股本的 28.46%, 通过其控股子公司间接持有 387,487,315 股, 占公司总股本的比例为 21.48%。

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

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(四) 其他持股 10%以上的股东情况:

国大集团持有本公司 371,362,315 股股份, 占公司总股本的 20.58%。该公司成立于 1998 年 1 月 6 日, 是一家在浙江省工商行政管理局注册登记的有限责任公司, 持有注册号为 33000000012462 的企业法人营业执照。住所为: 杭州市体育场路 333 号; 法定代表人为: 乐毅; 注册资本为: 人民币 20000 万元; 经营范围为: 酒店管理服务、百货、针纺织品、服装服饰、五金交电、计算机、家用电器、化工原料(不含危险品)、金属材料、装饰材料、机电设备(不含汽车)、汽车配件、工艺美术品的销售、物业管理、室内美术装饰、经济技术咨询服务(不含证券、期货咨询), 计算机软件开发, 实业及项目投资开发, 洗车服务, 汽车装潢; 浙商集团合计控制国大集团 70.245% 的权益。

杭钢集团持有本公司 313,850,000 股股份, 占公司总股本的 17.4%。该公司法定代表人为: 童云芳; 注册地址为: 杭州拱墅区半山路 132 号; 注册资本为: 人民币 120820 万元; 经营范围为: 钢、铁(包括压延)、焦炭、耐火材料及副产品, 金属丝、绳及制品, 化工产品(不含化学危险品及易制毒化学品)的销售, 汽车运输, 铸造, 建筑施工, 起重机械安装, 进出口经营业务范围(除国家法律、法规禁止和限制的项目)。

天地实业持有本公司 207,962,500 股股份，占公司总股本的 11.53%。该公司法定代表人为：杨晓平；注册地址为：杭州市东园小区东园巷 369 号；注册资本为：人民币 2000 万元；经营范围为：金属材料、建筑材料、机电产品、百货、五金交电、纺织原料及产品、通讯设备（不含无线设备）、计算机、电子元器件、办公设备、农副产品、土特产、畜产品的销售。

（五）公司前十名无限售条件股东持股情况：

股东名称	持有无限售条件股份数量（股）	股份种类
杭州钢铁集团公司	313,850,000	人民币普通股
浙江中信和创企业管理有限公司	16,000,201	人民币普通股
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	15,836,022	人民币普通股
北京鑫世龙腾投资有限公司	14,783,356	人民币普通股
湖南省南山种畜牧草良种繁殖场	7,750,926	人民币普通股
怀化鹏瑞建材有限公司	7,127,289	人民币普通股
上海久诚实业有限公司	4,650,000	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	3,856,404	人民币普通股
嘉实基金公司—中信—中信证券股份有限公司	1,418,448	人民币普通股
陈万庆	1,300,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	根据公司已有的资料，未知上述股东之间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。	

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员持股变动及报酬情况

（一）基本情况

姓名	职务	年龄	性别	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（含税，单位：万元）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬
张德潭	董事长	55	男	2009 年 8 月 13 日 ---2012 年 8 月 12 日	0	0	未变动	0	是
边华才	副董事长、 总裁	51	男	2009 年 8 月 13 日 ---2012 年 8 月 12 日	0	0	未变动	133.24	否

张民一	董事、 党委书记	54	男	2009 年 8 月 13 日 ---2012 年 8 月 12 日	27660000	34575000	权益分 派	129.17	否
陈浩	董事、 常务副总裁	50	男	2009 年 8 月 13 日 ---2012 年 8 月 12 日	0	0	未变动	106.59	否
汤民强	董事	53	男	2009 年 8 月 13 日 ---2012 年 8 月 12 日	0	0	未变动	0	是
熊再辉	董事	47	男	2009 年 8 月 13 日 ---2012 年 8 月 12 日	0	0	未变动	6.00	否
黄康熙	独立董事	48	女	2009 年 8 月 13 日 ---2012 年 8 月 12 日	0	0	未变动	12.00	否
张旭良	独立董事	45	男	2009 年 8 月 13 日 ---2012 年 8 月 12 日	0	0	未变动	12.00	否
岳意定	独立董事	57	男	2009 年 8 月 13 日 ---2012 年 8 月 12 日	0	0	未变动	12.00	否
张发林	监事会主席	57	男	2009 年 8 月 13 日 ---2012 年 8 月 12 日	0	0	未变动	112.85	否
方明义	监事	49	男	2009 年 8 月 13 日 ---2012 年 8 月 12 日	0	0	未变动	4.00	是
金军地	监事	44	男	2010 年 04 月 22 日 --2012 年 08 月 12 日	0	0	未变动	2.67	否
李怀彬	副总裁、 董事会秘书	46	男	2009 年 8 月 13 日 ---2012 年 8 月 12 日	0	0	未变动	94.05	否
赵卫群	副总裁	47	女	2009 年 11 月 04 日 ---2012 年 8 月 12 日	0	0	未变动	96.94	否
张煜	副总裁	50	男	2009 年 8 月 13 日 ---2012 年 8 月 12 日	0	0	未变动	91.84	否
林环	副总裁	46	女	2010 年 06 月 23 日 --2012 年 8 月 12 日	0	0	未变动	41.39	否
朱利萍	财务总监	41	女	2009 年 8 月 13 日 ---2012 年 8 月 12 日	0	0	未变动	86.95	否

(二) 董事、监事在股东单位任职情况

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

董事汤民强先生 2011 年 2 月至今任杭钢集团总经理；

监事方明义先生 2006 年 1 月至今任国大集团财务总监。

(三) 现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和任职情况

1、董事主要工作经历和任职情况

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

边华才，男，1959 年 7 月出生，中共党员，硕士学位，高级经济师。历任浙江省中江

实业发展有限公司副总经理、总经理，上海中凯置业有限公司总经理，上海中凯企业集团有限公司总裁，上海中凯企业集团有限公司董事长、党总支书记，浙江省商业集团有限公司总经理助理。现任上海中凯企业集团有限公司董事长，本公司副董事长、总裁。

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

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

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

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

黄廉熙，女，1962年12月出生，大学学历，一级律师。历任浙江浙经律师事务所副主任、合伙人。现任政协第十届浙江省委员会常委，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，浙江天册律师事务所合伙人，本公司独立董事。

张旭良，男，1965年2月出生，大学学历，高级工商管理硕士，高级审计师，具有注册会计师、注册资产评估师、注册税务师、国际内部审计师等执业资格，中国注册会计师协会理事、中国注册会计师协会申诉委员会委员、浙江省注册会计师协会常务理事。历任浙江省金华市审计事务所所长、法定代表人，浙江省审计事务所副所长、法定代表人，浙江万邦会计师事务所有限公司主任会计师、董事长兼总经理。现任中审亚太会计师事务所有限公司总经理，本公司独立董事。

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

2、监事主要工作经历和任职情况

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

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

金军地，男，1966年3月出生，中共党员，大学学历，高级会计师。历任浙江丝绸工学院丝绸机械厂财务科、科长，浙江丝绸工院校办产业管理委员会财务部经理，浙江证券有限公司深圳福中路营业部财务科科长、总经理助理，浙江证券有限公司稽核部总经理助理，浙江名城房地产集团有限公司财务部经理助理、财务部副经理。现任武汉巴登城投资有限公司财务总监，本公司职工监事。

3、高管人员主要工作经历和任职情况

边华才，见董事简历。

陈浩，见董事简历。

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

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

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

林环，女，1964年1月出生，工商管理硕士，高级经济师、国际商务师。历任中国包装进出口浙江公司会计、外销员，浙江协安房地产开发有限公司副总经理，上海天瑞国际贸易有限公司总经理，杭州市交通置业有限公司副总经理，浙江天际企业有限公司总经理。现任本公司副总裁。

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

部副部长。现任本公司财务总监。

（四）年度报酬情况

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

2、公司现任董事、监事、高级管理人员 2010 年度从公司获得的报酬总额（含税）为 941.69 万元。

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

（五）报告期内董事、监事、高级管理人员聘任、离任情况

1、报告期内，董事、监事、高级管理人员聘任情况

2010 年 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为公司副总裁的议案。

2010 年 4 月 22 日，金军地先生被公司职工代表大会推选为职工监事。

2、报告期内，董事、监事、高级管理人员离任的情况。

2010 年 4 月 20 日，俞耀宏先生因工作调动原因，辞去公司职工监事职务。

二、公司员工情况

（一）截止到 2010 年 12 月 31 日，本公司（含控股公司）员工合计为 1949 人。

1、在职员工按专业构成划分：经营管理人员 104 人，建筑工程人员 205 人，市场营销人员 204 人，财务管理人员 104 人，成本合约人员 43 人，人事行政人员 112 人，物业管理人员 453 人，其他 724 人；

2、在职员工按教育程度划分：研究生及以上学历 66 人，本科 382 人，大专 447 人，大专以下 1054 人。

（二）截止到 2010 年 12 月 31 日，公司没有需承担费用的离、退休职工。

第六节 公司治理结构

一、公司治理情况

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

1、关于股东及股东大会

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

2、关于董事及董事会

报告期内，公司共召开了 13 次董事会。公司董事均积极主动地及时了解掌握公司的经营情况和相关的宏观、行业信息，并通过实地考察调研、听取经营者工作汇报和参与项目论证会等多种形式，为科学决策提供坚实基础。公司董事能够积极组织和参加培训，了解董事的权利、义务和责任，熟悉有关法律法规，掌握董事应具备的相关知识；公司董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求。公司董事会下设了审计委员会，提名、薪酬与考核委员会，战略委员会，确保董事会高效运作和科学决策；公司按照有关规定建立了独立董事制度，聘请了 3 名独立董事，以保证董事会决策的科学性和公正性。

3、关于监事及监事会

报告期内，公司共召开了 4 次监事会。公司监事能够通过列席董事会会议、定期检查公司财务等方式，对公司财务及公司董事、经营班子履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的权益；《公司章程》中规定了规范的监事会议事规则，保证了监事会有效行使监督和检查职责。公司监事会的人数和人员构成符合相关法律、法规和《公司章程》的要求，公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，对公司财务和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

4、关于绩效评价与激励约束机制

公司建立了有效的绩效评价机制，吸引和保留优秀管理人才和业务骨干，实现全体股东、公司和个人利益的一致，对维护全体股东的权益，为股东带来更高效更持续的回报，对健全公司激励约束机制，进一步完善公司治理结构，促进公司长期稳定发展具有重要而深远的意义。

5、关于利益相关者

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

6、关于信息披露及透明度

公司严格按照有关法律法规及深交所《股票上市规则》关于公司信息披露的规定，真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务；通过公司《信息披露管理制度》及董事会秘书工作

细则，规范了有关信息披露、信息保密、接待来访、回答咨询、联系股东、向投资者提供公司公开披露的资料等信息披露及投资者关系管理活动。

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

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

二、公司独立董事履行职责情况

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》，公司建立了规范的独立董事制度。

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

（一）独立董事出席会议情况

独立董事姓名	本年度参加应参加 董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）
黄廉熙	13	13	0	0
张旭良	13	13	0	0
岳意定	13	13	0	0

（二）报告期内，公司第四届董事会独立董事对下列事项发表了独立意见：

1、在 2010 年 2 月 8 日召开的公司第四届董事会第七次会议上，对《关于 2009 年度利润分配预案的议案》发表独立意见：该利润分配预案符合公司当前的实际情况，有利于公司的持续稳定健康发展，同意公司董事会的利润分配预案，并请董事会将上述预案提请股东大会审议。

2、在 2010 年 2 月 8 日召开的公司第四届董事会第七次会议上，对《关于审议公司内控自我评价报告的议案》发表独立意见：公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行，公司对子公司、关联交易、对外担保、重大投资、信息披露的内部控制严格、充分、有效，保证了公司的经营管理的正常进行，具有合理性、完整性和有效性。全体独立董事认为，公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

3、在 2010 年 2 月 8 日召开的公司第四届董事会第七次会议上，对公司 2009 年度报告中关联方资金占用和对外担保情况发表独立意见：公司能够认真贯彻执行证监发[2003]56 号、证监发[2005]120 号文件等规定，2009 年没有发生文件规定的违规对外担保情况；公司与关联方的累计和当期资金往来属正常的经营性资金往来，公司控股股东及其他关联方不

存在违规占用公司资金的情况。

4、在 2010 年 6 月 22 日召开的公司第四届董事会第十二次会议上，对《关于聘任林环女士为公司副总裁的议案》发表独立意见：经核查认为，公司高级管理人员提名方式、任职资格、聘任程序均符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的有关规定。

5、2010 年 7 月 19 日，对《关于大股东为公司提供担保的关联交易议案》发表事前认可独立意见：经审议认为该项关联交易不存在损害公司及其他股东合法权益的情形，同意将该议案提交公司第四届董事会第十三次会议审议，董事会在对该议案进行表决时，关联董事张德潭先生应按规定予以回避；

6、在 2010 年 7 月 20 日召开的公司第四届董事会第十三次会议上，对公司 2010 年半年度报告中关联方资金占用和对外担保情况发表独立意见：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，我们认为公司认真贯彻并执行了相关规定，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。

7、在 2010 年 7 月 20 日召开的公司第四届董事会第十三次会议上，对《关于大股东为公司提供担保的关联交易议案》发表独立意见：公司董事会在审议上述议案前取得了我们的事前认可；公司董事会在审议上述议案时关联方董事履行了回避表决程序，表决程序符合有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的相关规定；浙商集团为公司提供担保，能增强公司的融资能力，担保费定价公允、合理，未发现损害公司及公司其他股东利益的情形。

(三) 报告期内，公司独立董事未对本年度董事会各项议案提出异议。

三、与控股股东五分开情况

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

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

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

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

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

四、内部控制制度情况

(一) 公司内部控制自我评价

根据财政部颁发的《内部会计控制规范》及相关具体规范和深圳证券交易所发布的《上

市公司内部控制指引》对公司 2010 年度的内部控制的有效性评价如下：

1、公司建立和实施内部控制的目标、原则及基本要素

为促进公司规范运作与健康发展，健全自我约束机制，提高决策效率和公司盈利能力，保障公司经营战略目标的实现，根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》和其他相关法律、法规、规章、以及《公司章程》等有关规定，制订了公司内部控制相关管理制度，部分内部控制制度的制订遵循了《企业内部控制基本规范》及其指引的基本要求。

(1) 公司建立和实施内部控制的目标

公司建立与实施内部控制的目标为：①合理保证公司经营管理遵守国家法律、法规、规章及其他相关规定；②提高公司经营的效率和效果，促进公司实现发展战略；③建立良好的公司内部控制环境，保障公司资产的安全；④规范公司运作机制，确保公司财务报告及相关信息披露的真实、准确、完整。

(2) 公司建立和实施内部控制遵循的原则

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

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

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

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

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

2、公司内部控制基本架构

公司根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《深圳证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关法律法规等的要求，为完善公司治理结构，规范公司内部控制的组织架构，保证公司股东大会、董事会、监事会和管理层等机构的规范运作，公司本年进一步完善了一批有关公司组织架构及法人治理方面的规范。

目前公司股东大会、董事会、监事会运作规范，能够严格按照制定的公司治理规范、规则认真行使权力和履行义务；公司管理层严格执行股东大会及董事会决议，执行各项决策；公司各职能部门及各控股子公司严格按照公司制定的规则执行日常经营业务。公司制定的各项业务的控制程序、职责和权限的规定，保证了各部门严谨高效地履行日常工作。公司内部控制体系由内部环境、风险评估、控制活动、信息沟通和内部监督构成。

(1) 内部环境

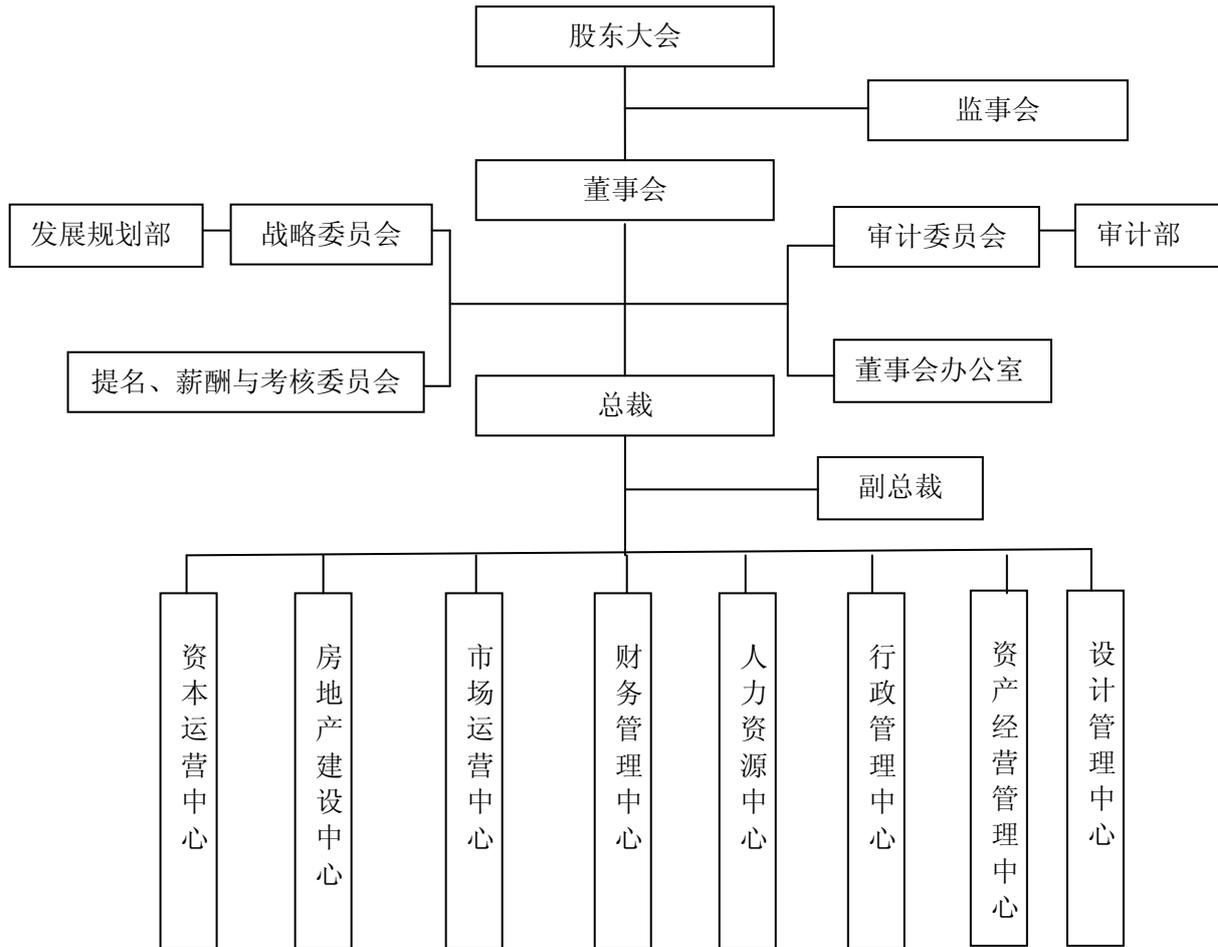
①公司法人治理结构

公司于 2009 年第四次临时股东大会审议通过了公司根据相关法规制定的《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《治理纲要》等公司法人治理方面的规则，

公司在 2010 年度严格按照上述制定的规则进行操作，股东大会、董事会、监事会均按规范良好运做。

②经营机构设置及权责分配

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



③公司内部审计机构设立及执行情况

公司董事会下设审计委员会，负责审查企业内部控制、监督内部控制的有效实施和内部控制的自我评价情况。审计委员会由 3 名董事组成，独立董事 2 名，有 1 名独立董事为具有注册会计师资格的会计专业人员。审计委员会下设审计部，直接向董事会审计委员会汇报工作，保证了审计部机构设置、人员配备和工作的独立性。对公司及下属子公司的财务信息、内部控制、经营活动进行和评价，有效地监控公司整体经营风险。

④战略发展。

公司董事会下设战略委员会，对公司长期发展和重大投资进行研究并提出建议。战略委员会下设发展规划部，组织相关部门对发展目标和战略规划进行可行性研究和科学论证，同时聘请了中介机构提供专业咨询，编制发展战略建议方案。

⑤人力资源政策

公司不断完善有关人力资源管理方面的制度,先后通过或修改了《劳动管理制度》、《岗位管理办法》、《员工薪酬与福利管理制度》、等综合的人力资源管理制度,对人员的引进、劳动用工、员工职业生涯发展和考核激励等多个环节进行规范性的管理,继续有效积极推进员工发展,人才激励等机制的完善。

⑥企业文化

公司不断推进企业文化建设,探索有效的方法,致力于培育企业积极向上的价值观和社会责任感,倡导诚实守信、爱岗敬业、开拓创新和团队协作精神,树立现代管理理念,强化风险意识。

(2) 风险评估

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

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

(3) 控制活动

①不相容职务分离控制:公司全面系统地分析、梳理业务流程中所涉及的不相容职务,实施相应的分离措施,形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。包括:合理设置分工,科学划分职责权限,贯彻不相容职务相分离,形成相互制衡机制。不相容的职务主要包括:授权批准与业务执行、业务执行与审核监督、财产保管与会计记录、业务经办与业务稽核等。

②授权审批控制:公司将授权制度分类为常规授权和特别授权,常规授权是指在日常经营管理活动中按照既定的职责和程序进行的授权。特别授权是指在特殊情况、特定条件下进行的授权。各级管理人员在授权范围内行使职权和承担责任。对于重大的业务和事项,比如重大投资和交易,公司制定了《重大投资和交易决策制度》,股东大会、董事会、董事长、经营层各自的权限均得到有效发挥,做到权责分明,保证了公司运作效率和有效性。

③会计系统控制:公司严格执行财政部颁布的企业会计准则及其相关规定,进行会计核算;为了规范公司及其实质控制并纳入合并范围的子公司会计核算,统一会计确认和计量标准,本年公司根据《会计法》、财政部《企业会计准则》、《企业会计准则—应用指南》、《企业财务通则》以及国家有关法律法规等相关规定,结合集团公司及其实质控制并纳入合并范围的子公司实际情况,制定了《会计核算办法》。本公司也依照相关规定设置了会计机构,配备具备胜任能力的会计从业人员。

④财产保护控制:公司建立了财产日常管理制度和定期清查制度,采取财产记录、实物保管、定期盘点、账实核对等措施,确保财产安全。公司严格限制未经授权的人员接触和处置财产。

(4) 信息与沟通

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

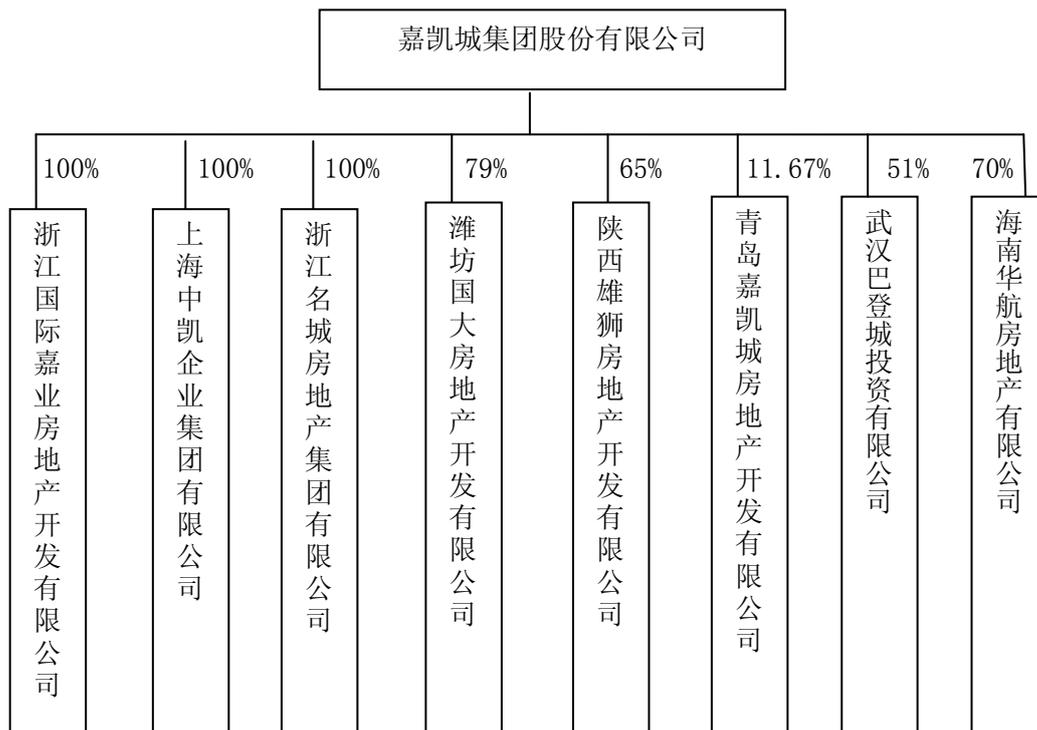
(5) 内部监督

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

3、公司各业务环节的内部控制建立健全及实施情况

(1) 对子公司的管控

子公司的结构图:



根据公司内部控制制度的规定,公司对下设的全资及控股子公司实行扁平化的管理,职能部门对应子公司的对口部门进行专业指导、监督及支持。各全资及控股子公司必须统一执行公司颁布的各项规章制度,必须根据公司的总体经营计划制定各自的经营计划,保证公司在经营管理上的有效控制与协调。

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

(2) 关联交易管理

公司建立健全了关联交易管理制度,对关联交易价格的确定和管理、关联交易的批准权限、关联交易审议程序、关联交易的信息披露做了规范。公司股东大会、董事会、监事会、独立董事按照有关法律法规以及公司制定的制度,分别履行审核、审批决策职责。

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

(3) 担保管理

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

报告期内,除对子公司外,没有发生新的对外担保事项。

(4) 募集资金使用管理

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

报告期内,公司没有发生募集资金行为。

(5) 投资管理

公司制定了《重大投资和交易决策制度》,对公司投资的基本原则、投资的审批权限及决策程序、投资事项研究评估、投资计划的进展跟踪及责任追究等,都作了明确的规定。为细化投资决策行为,公司还制定了《产权转让管理暂行办法》及《投资管理暂行规定》。

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

(6) 信息披露管理

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

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

(7) 资金管理

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

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

(8) 固定资产管理

公司制定的《固定资产管理办法》,对固定资产购置、固定资产管理、固定资产清理等方面做了规定,涵盖了固定资产内部控制的主要方面。

公司在固定资产管理中严格执行《固定资产管理办法》，在固定资产的购置申请、调拨、验收、保管与变动、租借、改良与修缮、盘点与报告、处置、出售等严格遵守相应管理流程和方法。

(9) 成本费用管理

公司通过制定了《成本管理指导意见》、《项目成本管理制度》等规范，实行对集团公司下属各项目公司的房地产开发经营项目及其他建设项目的土地成本、工程成本、财务成本及营销成本全过程管理。

公司对项目成本管理行为，遵循事先控制为主、事中事后控制为辅的原则，以实现项目成本全方位、全过程的有效管理，使开发项目投资效益最大化。公司根据制定的上述意见及办法逐步推进项目目标成本动态管理。

4、问题及整改

公司重大资产重组完成后，公司本着规范运作、完善内部控制的宗旨，根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》和其他相关法律、法规、规章、以及《公司章程》等有关规定，进一步完善了原有的内控体系，并根据五部委下的《企业内部控制规范》及其配套指引，制定了部分内控措施。但尚存在两方面的问题需进一步解决：

一是，近期制定或修订的部分内部控制规范，完全彻底地执行需要一个过程，公司仍面临组织学习、布置、监督执行等一系列工作；

二是，由于上市公司面临即将全面执行五部委下发的《企业内部控制规范》的任务，对公司的内控提出了更高的要求，公司仍需组织人员学习、探索，制定更科学、高效的内控制度。

5、内部控制情况总体评价

公司根据有关法律、法规和证券监管部门的要求并结合自身特点，在 2010 年继续制定和完善了一系列内部控制方面的规章制度和控制程序，形成了较为科学的决策机制、执行机制和监督机制。公司的财务管理制度和会计核算制度规范了财务会计行为，保证了资料的真实、完整和会计信息的客观正确。公司现有的各项内部管理控制制度从根本上保护了股东的权利和利益，股东可以依法依规通过股东大会决定公司的经营方针和投资计划等重大事项。公司内部控制制度基本上是完整的、合理的、有效地，不存在重大缺陷。公司的各项内部控制制度在公司营运的各个环节中得到了严格的执行，基本达到了内部控制的整体目标。随着内部控制规范工作的实施，公司内部控制制度将进一步完善，内部控制规范水平将逐步提高。

(二) 公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见

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

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

全体独立董事认为，公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

（三）会计师事务所对内控报告的鉴证报告（利安达专字[2011]第 1100-1 号）

嘉凯城集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“嘉凯城公司”）董事会《嘉凯城集团股份有限公司内部控制的自我评价报告》涉及的与 2010 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制有效性的认定。嘉凯城公司董事会的责任是建立健全内部控制并保持其有效性；我们的责任是对贵公司内部控制的有效性发表鉴证意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。上述规定要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、测试和评价内部控制设计的合理性和执行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

内部控制具有固有限制，存在由于错误或舞弊而导致错报发生和未被发现的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或降低对控制政策、程序遵循的程度，根据内部控制评价结果推测未来内部控制有效性具有一定的风险。

我们认为，嘉凯城公司董事会按照财政部颁布的《内部会计控制规范—基本规范》的标准于 2010 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

中国注册会计师：姜波、李耀堂

二〇一一年三月八日

第七节 股东大会简介

报告期内，公司共召开 4 次股东大会，即 2009 年年度股东大会、2010 年第一次临时股东大会、2010 年第二次临时股东大会及 2010 年第三次临时股东大会。

（一）公司 2009 年年度股东大会于 2010 年 3 月 9 日在杭州市体育场路 333 号国大雷迪森酒店西湖厅召开，本次股东大会审议通过了《公司 2009 年度董事会工作报告》、《公司 2009 年度监事会工作报告》、《公司 2009 年度报告及报告摘要》、《公司 2009 年度财务报告》、《公司 2009 年度利润分配方案》和《关于续聘 2010 年度财务审计机构的议案》。本次股东大会决议公告刊登在 2010 年 3 月 10 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

（二）公司 2010 年第一次临时股东大会于 2010 年 3 月 26 日在杭州市体育场路 333 号国大雷迪森酒店西湖厅召开，本次股东大会审议通过了《关于对控股公司担保 13.16 亿元的议案》和《关于控股子公司青岛嘉凯城房地产开发有限公司信托项目股权增资的议案》。本

次股东大会决议公告刊登在 2010 年 3 月 27 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

(三) 公司 2010 年第二次临时股东大会于 2010 年 8 月 6 日在杭州市体育场路 333 号国大雷迪森酒店西湖厅召开, 本次股东大会审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》和《关于对下属控股公司担保 29.47 亿元的议案》。本次股东大会决议公告刊登在 2010 年 8 月 7 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

(四) 公司 2010 年第三次临时股东大会于 2010 年 11 月 4 日在杭州市体育场路 333 号国大雷迪森酒店西湖厅召开, 本次股东大会审议通过了《关于延长非公开发行股票决议有效期并调整发行底价的议案》、《关于调整公司非公开发行股票预案的议案》和《关于延长授权董事会全权决定和办理本次非公开发行股票相关事宜有效期的议案》。本次股东大会决议公告刊登在 2010 年 11 月 5 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

第八节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

(一) 经营环境分析

2010 年是中国房地产宏观调控频率最高、力度最强的一年。从 1 月“国十一条”, 至 4 月的“国十条”, 再到“9·29 新政”, 2010 年全年三波调控, 一波紧似一波。整体上看, 在严厉的调控之下, 房地产市场有所降温, 全国房地产开发景气指数自 3 月触顶后, 出现持续回落。国家对房地产调控的主要目标是遏制投机性购房、防止房价过快上涨, 推进房地产市场良性发展。

公司认为, 房价过快上涨不利于房地产行业的长远发展, 国家政策的调控对促进房地产行业的健康发展和房地产企业的稳健经营具有积极的意义。

(二) 经营业绩情况

2010 年, 公司实现营业收入 91.78 亿元, 同比增长 24.81%; 实现利润总额 17.42 亿元, 同比减少 7.45%; 实现归属于母公司股东的净利润 11.15 亿元, 同比减少 6.82%。

报告期内, 公司实现合同销售面积 38.76 万平方米, 合同销售金额 50.42 亿元。2010 年, 公司实际建设工程项目 18 个, 全年施工面积 154.21 万平方米, 其中当年新开工项目 11 个, 开工面积 86.87 万平方米; 完成交付项目 13 个, 交付面积 55.98 万平方米。

(三) 公司管理回顾

1、制定了公司发展战略。

根据房地产市场的未来发展趋势及公司的自身特点, 公司明确了企业愿景: 做“城市区

域价值的创造者”。嘉凯城业务将聚焦大型区域综合功能项目，积极带动和提升城市区域价值。

明确了公司的企业使命：“致力于营造便捷、精益、绿色环保的城市生活空间，引领城市功能升级与和谐发展，为客户构建美好生活，为股东创造价值，为员工提供福祉，为社会承担责任”。

明确了公司的核心价值观：“责任、创新、精益、共赢”。以“责任”为先导，以“创新、精益”为手段，达到“共赢”的目的。

2、积极应对市场调控，采取多项措施做好项目销售。

面对 2010 年复杂多变的局势，公司加强了市场政策研究，抓住市场机会、把握市场节奏，较好地完成了年度销售目标。公司结合以往积累的经验，采取多项措施促进销售：一是实行渠道营销，重点项目多次赴周边地区进行异地推广，如湖州项目通过在湖州下辖县、市的行销迅速打开突破口，创下了当年开工、当年销售、全面完成年度指标的良好成绩；二是发动全体员工开展全员营销；三是明确阶段性目标，加强奖惩力度。如国际嘉业、中凯集团在后阶段对各项目公司明确了阶段性目标，将阶段性目标与年度考核、阶段性考核相结合；四是加强市场政策研究，抓住市场机会。如名城集团把握区域市场节奏，超额完成了全年销售指标。本报告期公司营业收入比上年增加 24.81%。

3、狠抓工程进度和产品质量。

2010 年各项目公司主要领导亲自抓计划的落实，现场办公，提高工作效率。工程部员工持续奋战在第一线，与施工单位密切配合，克服各种困难，圆满完成了进度目标。公司在抓工程进度的同时，严把质量关，专门组织专家对项目质量进行全面检查，发现问题现场整改，有效地提高了员工的产品质量意识和公司项目的质量。

4、把握市场机会，拓展土地储备。

2010 年，公司通过收购、兼并、重组，积极参与旧城改造，取得了一批预期收益高、土地储备量大的项目。新增了青岛李沧区城中村改造项目，规划面积 182 万平方米；收购了武汉巴登城项目 51%的股权，建筑面积 130 万平方米；收购了海南华航项目 80 万平方米 70%股权以及上海汇贤雅居 11 万平方米 100%股权。报告期内，公司新增土地储备面积超过 400 万平方米，归属公司的权益面积超过 260 万平方米，为公司的健康可持续发展奠定了良好的基础。

5、加强商业资产的运营与管理。

2010 年，公司在做好已有商业地产运营的基础上，加大了商业地产研究和商业战略资源的积累。公司目前已投入运行的商业地产面积超过 20 万平方米，包括酒店、零售以及写字楼。2010 年，苏州苏纶场一期已正式开业；南京嘉业国际城进入开业筹备阶段；上海嘉杰国际广场运行效率正逐步提高；上海中凯豪生酒店营业总收入达到 7500 万元，实现营业利润达到 3000 余万元；江西浙大中凯公司以中凯国际大厦为基地，大力发展服务外包产业，累计完成租赁面积 2.75 万平方米，引进了微软、日立、贝塔斯曼等世界五百强企业。一年来公司在商业资产的运行方面做出了有益的探索和尝试。

6、拓宽融资渠道，创新融资模式。

2010 年公司在融资方面也做了大量的探索，取得了较好的成绩。公司确定的定向增发

方案因宏观政策收紧而受阻，为满足经营业务拓展需要，公司积极开展多渠道融资。报告期内，公司通过银行贷款、委托贷款、信托融资等方式新增融资 44.7 亿元，充分保证了项目开发的资金需求。

7、加强内部控制和风险防范管理。

2010 年，公司制定了 40 多项内部管理制度及多项业务流程、操作规范、事权划分等规章，这些制度涵盖了企业经营管理的各个方面，逐步形成了一个系统、科学、规范的管理体系。公司规范了决策行为和决策流程，股东大会、董事会、监事会、经营层职责明确，各职能部门分工协作，有效地提高了工作效率和风险防范能力。

（四）公司管理成果

报告期内，公司在保证经营业绩的同时，切实加强质量管理，积极承担社会责任，获得了社会各界的充分肯定。

- 嘉凯城集团被浙江省人民政府授予“浙江慈善奖”
- 嘉凯城集团被中国企业公民委员会授予“中国五星级优秀企业公民”
- 嘉凯城集团被浙江省红十字会授予“抗震救灾特别奉献奖”
- 嘉凯城集团荣获“湖南省 2010 年百强企业”
- 嘉凯城集团荣获长沙市高新区“2010 年度税收过 1000 万元先进企业”
- 中凯曼茶园荣获“2010 全国绿色低碳环保百年建筑”大奖
- 名城集团荣获“2009 年浙江省企业文化优秀成果奖”
- 名城湖左岸被评为“2010 浙江人居经典楼盘”、“最具创新力楼盘”
- 春天花园被评为“杭州市物业管理优秀住宅小区”

二、公司经营情况

（一）公司主营业务经营状况

1、按行业划分

单位：（万元）

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房屋销售	671,871.36	360,240.66	46.38%	10.76%	11.78%	-0.49%
商品销售	213,420.23	206,828.01	3.09%	94.79%	91.16%	1.84%
物业管理	10,115.39	4,184.69	58.63%	33.71%	23.85%	3.29%
餐饮服务	11,341.61	5,775.54	49.08%	71.47%	48.71%	7.80%
其他	4,073.96	2,541.12	37.63%	22.91%	11.55%	6.35%

变动原因说明：商品销售收入、成本比上年大幅增加系子公司名城实业贸易收入较上年同期大幅提升。

2、房地产业务按投资区域划分

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
浙江	364,242.05	24.29%
江苏	88,911.20	-52.09%
上海	122,981.16	152.55%
江西	19,520.28	60.91%
河南	28,264.82	16.47%
重庆	45,383.51	29.67%
山东	2,568.34	-67.33%

(二) 公司主要全资子公司及控股子公司的经营业绩情况

单位：人民币万元

公司名称	权益	2010 年营业收入	2010 年净利润	2010 年末总资产	2010 年开发的主要项目
浙江国际嘉业房地产开发有限公司	100%	186,080.95	16,970.97	635,503.63	苏州苏纶场、南京嘉业国际城、南京嘉业阳光城、湖州嘉业太湖阳光假日、嘉善嘉业阳光城、无锡国际城
上海中凯企业集团有限公司	100%	378,777.06	80,958.42	688,265.58	佘山蔓茶园、杭州东方红街、重庆翠海朗园、登封中凯龙城、广厦花园、南昌中凯蓝域、上海汇贤雅居
浙江名城房地产集团有限公司	100%	343,396.19	31,967.90	324,052.15	杭州名城燕园、杭州湖左岸项目
陕西雄狮房地产开发有限公司	65%	0.00	-874.53	14,972.19	---
潍坊国大房地产开发有限公司	79%	2,568.34	114.60	32,658.66	东方天韵
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	11.67%	0.00	-740.17	139,533.61	---
武汉巴登城投资有限公司	51%	0.00	-643.00	197,151.86	---
海南华航房地产有限公司	70%	0.00	-215.09	122,923.29	---

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

(三) 公司主要项目开发情况

(单位：平方米)

项目名称	位置	权益 (%)	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	2010 年开工面积 (平方米)	2010 年竣工面积 (平方米)
湖州嘉业假日	湖州	98.80	647336	308264	0	72641

嘉善嘉业阳光城	嘉善	48.30	200217	354775	23853	36161
中凯蓝域	南昌	64.00	84541	152236	0	54212
苏州苏纶场	苏州	61.10	135515	453126	33413	7048.61
东方红街	杭州	100.00	91953	321043	59409	65409
海安七星国际城	南通	32.00	106902	184385	47850	44021
无锡嘉业国际城	无锡	46.06	56779	379336	260109	0
名城湖左岸	杭州	100.00	29586	105862	105862	0
广厦花园	登封	49.00	80713	92145	24685	0
登封中凯龙城	登封	87.00	77160	145672	81473	57185
东方天韵	潍坊	79.00	209003	391072	0	0
嘉业·海悦	上海	42.00	72167	49220.8	49221	0
汇贤雅居二期	上海	100.00	26220	133453	133453	0
翠海朗园	重庆	100.00	219836.8	394292	97313	69880
燕园	杭州	90.89	40781	105003	0	105003
曼茶园	上海	100.00	174514	62658	0	35975
南京嘉业国际城	南京	100.00	32251	244928	0	35666

(四) 财务状况分析

1、财务状态变动分析

单位：（人民币）万元

项 目	年末余额	变动幅度	变动比例	原因说明
应收票据	4,681.99	2,044.76	77.53%	票据结算增加
应收账款	63,445.40	43,183.30	213.12%	赊销增加
其他应收款	90,777.43	-82,159.06	-47.51%	收回往来款
存货	1,306,920.51	628,432.15	92.62%	土地储备、在建项目增加
长期股权投资	22,891.35	-44,794.44	-66.18%	项目清算、合并抵消
投资性房地产	46,314.49	30,838.14	199.26%	出租物业增加
短期借款	269,840.00	253,940.00	1597.11%	投入土地储备及开发建设增加
应付票据	83,300.00	33,800.00	68.28%	商品赊购开出票据增加
预收款项	142,871.75	-205,383.22	-58.97%	本年交房增加
应交税费	87,686.48	35,784.39	68.95%	利润增加
应付股利	866.33	-1,129.66	-56.60%	支付分红款

其他应付款	377,709.08	110,658.90	41.44%	应付收购股权款增加
长期借款	375,883.01	135,300.00	56.24%	投入土地储备及开发建设增加

2、公司报告期内资产构成情况

单位：（人民币）万元

项目	本年数		上年数		增减比例%
	本报告期末	占总资产的比例%	上年同期	占总资产的比例%	
资产总额	2,080,685.64	100.00	1,463,476.87	100.00	42.17
预付款项	157,363.71	7.56	147,746.36	10.10	6.51
应收账款	63,445.40	3.05	20,262.09	1.38	213.12
其他应收款	90,777.43	4.36	172,936.48	11.82	-47.51
存货	1,306,920.51	62.81	678,488.36	46.36	92.62
固定资产	81,542.39	3.92	78,822.30	5.39	3.45
负债和所有者权益总额	2,080,685.64	100.00	1,463,476.87	100.00	42.17
应交税费	87,686.48	4.21	51,902.10	3.55	68.95
应付账款	62,783.25	3.02	64,249.67	4.39	-2.28
其他应付款	377,709.08	18.15	267,050.18	18.25	41.44
预收款项	142,871.75	6.87	348,254.97	23.80	-58.97
短期借款	269,840.00	12.97	15,900.00	1.09	1,597.11
长期借款	375,883.01	18.07	240,583.01	16.44	56.24
归属于上市公司股东的股东权益	401,221.93	19.28	296,975.39	20.29	35.10

变动原因说明：

资产总额大幅增加系本期新增投资武汉巴登城、海南华航、上海源丰项目；青岛嘉凯城吸收股东投入资金 10 亿元所致。

应收账款大幅增加系子公司贸易应收款增加及少数房产项目期末按揭贷款未及时到账所致。

其他应收款大幅减少系本期将上海源丰项目二期纳入合并范围，使往来款抵销所致。

存货大幅增加系收购武汉巴登城、海南华航、上海源丰项目，取得其拥有的土地使用权所致。

应交税费大幅增加系销售收入增加及部分项目加大土地增值税计提比例所致。

其他应付款大幅增加系依据合同约定，分期支付新增项目的股权转让款所致。

预收款项大幅减少系已交付项目结转销售收入，部分在建项目报表日尚未达到预售条件所致。

短期借款、长期借款增加系公司加大项目开发，为解决资金需求，向金融机构借款增加所致。

归属于上市公司股东的股东权益增加系当年实现归属于母公司所有者的净利润 11.15 亿元所致。

3、损益项目及所得税变动情况

单位：（人民币）万元

项 目	2010 年末	2009 年末	增减（%）
营业收入	917,795.53	735,331.43	24.81
营业成本	740,175.65	549,132.54	34.79
营业税金及附加	65,344.69	57,373.39	13.89
销售费用	19,316.20	15,878.54	21.65
管理费用	58,241.84	31,647.21	84.03
财务费用	10,382.81	460.90	2,152.74
营业利润	175,675.66	189,191.44	-7.14
利润总额	174,211.54	188,226.75	-7.45
所得税费用	55,611.87	54,210.42	2.59
净利润	118,599.67	134,016.33	-11.50
归属于母公司所有者的净利润	111,520.39	119,688.45	-6.82

变动原因说明：

营业收入大幅增加系商业贸易、房地产结算收入增加所致。

管理费用大幅增加系公司加大管理投入及人员大幅增加所致。

财务费用大幅增加系金融机构借款大幅增加所致。

4、公司报告期内现金流量表数据构成

单位：（人民币）万元

项目	2010 年	2009 年	比上年同期 增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-272,495.80	142,471.54	-291.26
投资活动产生的现金流量净额	-98,933.96	-13,356.24	640.73
筹资活动产生的现金流量净额	380,081.22	-19,568.61	2,042.30
现金及现金等价物净增加额	8,642.98	109,545.53	-92.11
期末现金及现金等价物余额	259,304.99	250,662.01	3.45

变动原因说明：

经营活动产生的现金流量净额大幅减少系新增项目投资及项目开发土地款增加所致。

投资活动产生的现金流量净额大幅增加系新增武汉巴登城、海南华航、上海源丰等项目，支付股权转让款所致。

筹资活动产生的现金流量净额大幅增加系公司加大项目开发，为解决资金需求，向金融

机构借款增加所致。

5、报告期无公允价值计量项目相关情况以及持有外币金融资产和金融负债情况。

6、报告期内未发生重大减值准备情况。

三、公司对未来发展的展望

（一）行业发展趋势

2011 年，中国房地产市场在延续 2010 年发展的基础上，出现了一些新的变化：一是住建部提出，2011 年全国将开工建设 1000 万套保障性安居工程，开工量同比增长 72%，显示政府调控思路由“抑制需求”向“增加供给”方向转变；显然，大量保障房入市可有效缓和社会矛盾、解决部分中低收入者居住问题，但也将分流部分中低端商品住房的需求。二是持续高通胀压力导致政府在 2011 年实施中性偏紧的货币政策。加息通道的打开增加了房地产企业的财务成本和拟购房者的还贷压力；而信贷紧缩将减少资金来源，增加融资成本，部分房地产企业可能将被迫降价销售，行业竞争将会加剧。三是目前来看，2010 年国家及地方各项宏观调控政策延续至 2011 年继续执行，新的房产税或调控措施可能出台。四是城市化进程的持续推进、商业和商务性发展需求、居民收入增长对改善性住房的需求成为推动房地产发展的持久动力。五是 2011 年是中国“十二五”规划开局之年，预计宏观经济仍将保持适度较快的增长。六是经过多年发展，大型房地产企业加大了对商业物业的投资力度，持有型商业物业比例大幅增长，在抵御房地产市场波动带来的不利影响的同时，也成为拉动房地产发展的又一重要引擎。

综上所述，2011 年房地产市场机会与挑战并存。房地产企业如果能适应市场环境变化，调整产品结构，创新产品和融资渠道，强化内部管理，将为未来发展打下基础。

（二）公司应对策略

1、推进公司战略，增加商业地产比重，实现产品结构转型

“十二五”时期，仍是我国房地产业发展的关键机遇期，但国家经济的转型和房地产政策调控的逐步细化将促使房地产企业随之转型，随着国家对服务业的支持及人们消费升级的需要，商业地产、旅游地产、文化地产等将会有较大的发展空间。为此，公司根据房地产行业环境的变化，结合自身的特点，制定了公司的战略规划，通过对公司未来五年的布局，为公司的可持续性发展奠定良好的基础。

未来五年，公司将立足精品住宅开发业务，在保障公司净利润稳定增长的前提下，大力发展区域性综合地产，增加优质经营性物业，为公司提供持续稳定的盈利支撑。

2011 年，公司将加强战略的宣传与贯彻，以公司战略为指引，积极推进现有商业资产经营管理和商业地产资源拓展工作。公司已经成功开发并运行了南京嘉业国际城、上海嘉杰国际广场、中凯城市之光、太湖阳光假日等多个区域性综合地产项目，还有苏州苏伦场、杭州东方红街、无锡嘉业国际城、湖州龙溪港等多个正在开发的区域性综合地产项目，积累了丰富的开发经验和资源，具备了区域性市综合地产项目开发和运营的能力。公司将全方位整合现有商业资产，形成规模化的营运管理模式，对重点项目进行品牌提升和管理优化，形成

具备一定影响力商业资产；未来新项目的获取将从“机会引导”转变为“公司战略引导”，充分利用各区域公司、直属项目公司现有资源，逐步提高商业地产的比例，为公司的长远发展提供稳定的业绩保障。

公司在向全国重要城市经济圈拓展的过程中，将继续以长三角都市圈为核心，深耕现有项目，利用资源优势发展新项目。现有项目中，做好周期短、见效快的中小型住宅项目，为公司业绩和资金提供保障；将青岛嘉凯城和武汉巴登城打造为公司向“城市区域价值的创造者”转型的示范性项目，体现公司项目开发和运营的能力，为未来项目开发积累资源。在发展新项目方面，以上海、杭州、南京、苏州、无锡等长三角中心城市为核心，通过加强国际、国内合作，进一步提升对区域性综合地产项目的运营能力，提升区域价值，推动城市发展。

2、以市场营销为核心，全力完成年度各项销售指标。

2011 年，公司将以市场营销为重点，在总结以往经验基础上，针对不同市场和不同产品业态，制定差异化去化措施，确保任务完成。

一是要根据市场变化采取灵活多变的营销策略。通过加强房地产政策和区域市场的研究，及时把握调控政策变化，综合运用各种营销手段，促进产品去化，加速资金回笼；加强销售队伍的建设，完善对销售人员的激励办法；建立客户服务体系和客户档案，培育客户对公司品牌和公司产品的忠诚度。二是加强新开工项目的总体规划和产品定位工作。如青岛嘉凯城和武汉巴登城，在公司发展战略的指导下，紧密结合区域市场需求，合理确定产品结构、持有型物业比例和公建配套设施，为后续销售去化或持有自营打下良好基础。

3、加强工程质量和进度管理。

质量管理和进度管理是工程管理贯穿始终的两条主线。2011 年已确定为公司的“品牌质量年”，公司将以此为契机，大力提升质量管理水平，全面提升产品质量。通过加强竣工交付项目管理，在确保工程质量的基础上，完成交付进度，缩短项目的开发周期。

4、建立完善的融资体系，积极拓展融资渠道，创新融资方式，为公司发展提供充足的资金保障。加强与银行的合作，把直接向银行融资作为年度融资工作的重点，积极争取各大商业银行对公司优质客户评定和整体授信；积极探索其他融资方式，全面满足项目开发的资金需求。

5、抓好产品开发和技术研发工作。

在保持现有常规产品开发的基础上，根据公司战略，研究不同体量的产品组合形态，形成统一的可复制的产品组合标准，打造有嘉凯城特色的核心竞争力。

6、承担社会责任，加强品牌建设，提高公司知名度和影响力。

积极投身公益事业，勇于承担社会责任是公司管理团队的一致认识。一直以来，公司把承担社会责任当作一个很朴素的理念来执行，公司有志于推广企业公民理念，倡导回馈社会、服务社会，坚持推进诚信经营，关注和维护消费者利益，切实保障员工权益，提升社会价值。

品牌建设方面，将充分利用“品牌质量年”的契机，全面整合嘉业、中凯、名城三家区域公司的品牌资源，紧密结合公司发展战略和企业愿景开展品牌建设工作，通过夯实内部基础工作和加强对外传播，展现公司产品价值、社会责任和以人为本的优秀形象，打造强势品牌。

7、推进内控规范实施工作。

公司已纳入 2011 年内控规范试点单位，公司将严格按照《企业内部控制指引》和监管部门的要求，完善公司的内部控制制度，梳理公司风险，制定有效的整改方案并切实落实到位，提高公司内部控制规范水平和风险防范能力。

（三）2011年项目发展计划

2011 年公司计划新开工 148.06 万平方米，计划竣工交付 49.55 万平方米。

项目名称	位置	权益 (%)	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	2011 年开工面积 (平方米)	2011 年竣工面积 (平方米)
湖州嘉业假日	湖州	98.80	647,336	308,264	48,628	21,381
嘉善嘉业阳光城	嘉善	48.30	200,217	354,775	32,115	-
苏州苏纶场	苏州	61.10	135,515	453,126	215,549	58,864
东方天韵	潍坊	79.00	209,003	391,072	75,365	38,479
翠海朗园	重庆	100.00	219,837	394,292	113,841	97,313
青岛李沧区项目	青岛	11.67*	1,203,700	1,445,276	453,369	46,400
湖州龙溪港项目	湖州	98.80	82,169	392,409	160,000	-
名城吉如地块项目	杭州	100.00	44,764	154,910	154,910	-
海南华航	海口	70.00	470,235	791,000	100,000	-
苏州吴门天地	苏州	41.00	37,614	41,053	10,088	-
武汉巴登城	武汉	51.00	4,945,259	1,310,000	117,000	-
中凯蓝域	南昌	64.00	84,541	152,236	-	30,216
东方红街	杭州	100.00	91,953	321,043	-	59,409
海安七星国际城	南通	32.00	106,902	184,385	-	61,750
登封中凯龙城	登封	87.00	77,160	145,672	-	81,653

*注：该公司于 2010 年 3 月实施了信托股权增资，期限为 18 个月，信托增资前本公司持有其 70% 的股份，信托增资后本公司持股比例变为 11.67%。

四、公司投资情况

（一）报告期内募集资金使用情况说明

报告期内无募集资金使用情况。

（二）报告期内非募股资金重大投资项目情况说明

1、名城北部置业有限公司系由名城集团投资设立，于 2010 年 3 月 29 日在杭州市工商行政管理局拱墅分局登记注册，取得注册号为 330105000144083 的《企业法人营业执照》。现有注册资本 4 亿元。法定代表人张民一。项目地处拱墅区桥西板块，邻近运河，周边生活

配套完善，总面积约为 15 万平方米。预计项目总投资额约 18 亿人民币。目前项目已取得土地证、建设用地许可证、建设规划许可证。

2、苏州嘉运实业有限公司成立于 2010 年 6 月 23 日，注册资本为人民币 5000 万元，其中国际嘉业出资 2050 万，占注册资本 41%，苏州德莱电器有限公司出资 1950 万，占注册资本 39%，浙江东欣房地产开发有限公司出资 1000 万，占注册资本 20%。法定代表人：陈浩。开发项目位于苏州市沧浪区南门路北，吴门桥南堍东西两侧地块，占地 37614.80 平方米，目前土地款 25954 万已经付清，正在进行前期规划设计。

3、无锡嘉启房地产开发有限公司系一家于 2009 年 9 月 28 日在无锡市滨湖区注册成立的公司，经营范围主要为房地产开发经营、自有房屋租赁、销售、建材、装饰装潢材料、建筑五金、水暖设备等，注册资本为人民币 800 万元。法定代表人：陈浩。公司于 2010 年 4 月 16 日，股东会通过了增资扩股决议，将公司注册资本增加至人民币 8160 万元。其中苏州嘉业房地产开发有限公司增资 4646.8 万元，深圳启恒投资有限公司参与增资 2713.2 万元。增资扩股完成后股权结构为：无锡太湖新城建设投资管理有限公司占注册资本 5%，苏州嘉业房地产开发有限公司占注册资本 61.75%，深圳启恒投资有限公司占注册资本 33.25%。开发项目位于无锡市太湖新城太湖街道方庙村 B-4 地块，占地 55959.3 平方米。目前项目的土地证、建设用地许可证、建设规划许可证和建设施工许可证都已经取得。

（三）报告期内下属控股公司注销情况

1、河南省志诚置业有限公司成立于 2002 年 3 月 13 日，注册资金 1700 万元，郑州中凯置业有限公司投入 1666 万元占 98%，上海聚典贸易有限公司 34 万元占 2%。

根据河南省志诚置业有限公司 2009 年 12 月 03 日的股东会决议，决定注销河南省志诚置业有限公司，郑州市管城区地方税务局于 2010 年 5 月 20 日注销了税务登记，郑州市工商行政管理局于 2010 年 12 月 9 日注销工商登记〔（郑工商）注销登记企核准字（2010）第 296 号〕。

2、上海恺凯能源工程有限公司成立于 2004 年 9 月 28 日，注册资金人民币 100 万元，上海恺凯能源科技有限公司占 90%，上海元上电子科技有限公司占 5%，际高建业有限公司占 5%。

2007 年 11 月 15 日股东会决议，同意股东上海元上电子科技有限公司将其所持有工程公司 5%的股权（出资额 5.0 万元）转让给上海恺凯能源科技有限公司；同意股东际高建业有限公司将其所持有本公司 5%的股权（出资额 5.0 万元）转让给上海恺凯能源科技有限公司

根据上海恺凯能源工程有限公司 2009 年 12 月 03 日的股东会决议，决定注销上海恺凯能源工程有限公司，上海崇明县税务局于 2010 年 6 月 12 日注销税务登记（（注销税务登记号：2010 年崇税歇 0273 号），于 2010 年 6 月 4 日注销了工商登记（注销号：30000001201006020016）。

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

六、 会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况

报告期内没有会计政策、会计估计变更的情形，也不存在会计差错更正的情况。

七、 董事会日常工作情况

(一) 报告期内董事会的会议情况及决议内容

报告期内，本公司共召开了 13 次董事会会议。

1、第四届董事会第七次会议于 2010 年 2 月 8 日召开，本次董事会决议公告刊登于 2010 年 2 月 10 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

2、第四届董事会第八次会议于 2010 年 3 月 9 日召开，本次董事会决议公告刊登于 2010 年 3 月 9 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

3、第四届董事会第九次会议于 2010 年 3 月 15 日召开，本次董事会决议公告刊登于 2010 年 3 月 16 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

4、第四届董事会第十次会议于 2010 年 4 月 22 日召开，本次董事会决议公告刊登于 2010 年 4 月 22 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

5、第四届董事会第十一次会议于 2010 年 4 月 27 日召开，本次董事会决议公告刊登于 2010 年 4 月 27 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

6、第四届董事会第十二次会议于 2010 年 6 月 22 日召开，本次董事会决议公告刊登于 2010 年 4 月 22 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

7、第四届董事会第十三次会议于 2010 年 7 月 20 日召开，本次董事会决议公告刊登于 2010 年 7 月 21 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

8、第四届董事会第十四次会议于 2010 年 8 月 29 日召开，本次董事会审议通过了《关于参与源丰投资股权竞买的议案》。

9、第四届董事会第十五次会议于 2010 年 9 月 14 日召开，本次董事会审议通过了《关于青岛嘉凯城参与青岛李沧区土地竞拍的议案》。

10、第四届董事会第十六次会议于 2010 年 10 月 12 日召开，本次董事会审议通过了《关于授权名城集团参与土地竞拍的议案》。

11、第四届董事会第十七次会议于 2010 年 10 月 19 日召开，本次董事会决议公告刊登于 2010 年 10 月 19 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

12、第四届董事会第十八次会议于 2010 年 11 月 15 日召开，本次董事会审议通过了《关于名城集团参与政府土地招拍挂事项的议案》。

13、第四届董事会第十九次会议于 2010 年 12 月 28 日召开，本次董事会决议公告刊登于 2010 年 12 月 28 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

(二) 报告期内董事会对股东大会决议的执行情况

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

2010 年，公司召开了 3 次临时股东大会、1 次年度股东大会，就公司年度报告、聘请年报审计机构、修改《公司章程》及再融资方案等多项议案进行了表决，并形成了决议。董事会很好地贯彻落实了股东大会决议。

（三）董事会战略委员会履行职责情况

公司董事会战略委员会由 5 名董事组成，张德潭先生担任战略委员会主任。报告期内，董事会战略委员会充分关注公司的经营管理状况、业务活动及发展情况，对公司长期发展战略和重大投资决策进行了研究并提出了建议，认真审议了公司制订的《战略规划报告》，并同意将其提交公司董事会审议。

（四）董事会审计委员会履行职责情况

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

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

1、认真审阅了公司 2010 年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的利安达会计师事务所有限责任公司注册会计师协商确定了公司 2010 年度财务报告审计工作的时间安排；

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

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

4、公司年审注册会计师出具初步审议意见后，董事会审计委员会再一次审阅了公司 2010 年度财务会计报表，并形成书面审核意见；

5、利安达会计师事务所有限责任公司出具 2010 年度审计报告后，董事会审计委员会召开会议，对利安达会计师事务所有限责任公司所从事的 2010 年度公司审计工作进行了总结，并就公司年度财务会计报表进行表决并形成决议。

（五）董事会提名、薪酬与考核委员会履行职责情况

公司董事会下设的提名、薪酬与考核委员会由 3 名董事组成，其中包括 2 名独立董事，独立董事黄廉熙女士担任该委员会主任。

2010 年度，公司董事会提名、薪酬与考核委员会按照《公司章程》、《董事会议事规则》履行职责，对公司董事、监事和高级管理人员薪酬进行了审核，一致认为：

公司在 2010 年年度报告中披露的公司董事报酬是依据本公司第四届董事会第三次会议及公司 2009 年第四次临时股东大会审议通过的《关于公司董事长薪酬和董事津贴的议案》确定的；公司监事的报酬是依据本公司第四届董事会及 2009 年第四次临时股东大会审议通过的第三次会议审议通过的《关于公司监事会主席薪酬和监事津贴的议案》确定的；公司高管人员的报酬是依据本公司第四届董事会第三次会议审议通过的《关于〈公司高管薪酬实施细则〉的议案》确定的，符合公司薪酬方案和绩效考核办法的规定。

八、2010 年度利润分配预案或资本公积金转增股本预案

经利安达会计师事务所有限责任公司审计，2010 年度嘉城集团母公司共实现净利润 100,605,698.27 元，加期初未分配利润 465,141,611.56 元，提取法定盈余公积金 10,060,569.83 元，扣除实施 2009 年度利润分配的现金红利 72,167,660.00、转作股本的普通股股利 360,838,300.00 元后，母公司可供分配的利润为 122,680,780.00 元。公司拟以 2010 年 8 月 19 日经湖南省工商行政管理局核准登记的总股本 1,804,191,500 股为基数，向全体股东实施如下分配预案：

- (1) 每 10 股派发现金红利 0.55 元（含税）；
- (2) 本年度不进行资本公积金转增股本。

公司前三年现金分红情况：

单位：（人民币）元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2009 年	72,167,660.00	1,196,884,489.49	6.03%	465,141,611.56
2008 年	0.00	590,608,867.10	0.00%	0
2007 年	0.00	233,409,681.91	0.00%	0
前三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				10.71%

九、其他事项

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

（二）利安达会计师事务所有限责任公司对控股股东及其关联方占用资金情况专项说明（利安达专字[2011]第 1100 号）。

（三）独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明及独立意见

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

一、报告期内不存在控股股东及其它关联方非经营性占用公司资金情况。

二、报告期内公司对外担保情况如下：

截至 2010 年 12 月 31 日，对外担保余额合计 296,025 万元，占公司报告期末经审计净资产的 73.78%。其中，公司重组前发生尚未解除的担保 2,360 万元，该担保所形成的风险均由公司重组清壳方中信资本承担；对子公司担保余额 293,665 万元。

公司在 2010 年度报告中就对外担保事项进行了充分的信息披露，2010 年新增加的 212,840 万元对子公司的担保履行了必要的内部审批程序和信息披露义务。公司目前已按照《上市规则》、《公司章程》的有关规定，向注册会计师如实提供了公司全部对外担保事项。

三、独立意见

我们认为：公司能够认真贯彻执行证监发[2003]56号、证监发[2005]120号文件等规定，2010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：张旭良、黄廉熙、岳意定

二〇一一年三月八日

第九节 监事会报告

2010年，公司监事会坚持诚实信用、勤勉尽责的职业操守，严格规范自身行为，根据《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》等法律法规的要求和《公司章程》赋予的职责，紧密围绕股东大会通过的各项决议，认真开展监督工作，忠实地履行了各项职责。

一、报告期内监事会会议情况

2010年，公司监事会共召开了4次会议。

1、公司第四届监事会第三次会议于2010年2月8日在杭州市体育场路333号杭州国大雷迪森广场酒店桂雨苑召开，审议通过了《公司2009年度监事会工作报告》、《公司2009年度报告及报告摘要》、《公司2009年度利润分配预案》、《公司内部控制自我评价报告》，相关内容刊登在2010年2月11日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

2、公司第四届监事会第四次会议于2010年4月22日以通讯方式召开，会议审议通过了《公司2010年第一季度报告及摘要》。

3、公司第四届监事会第五次会议于2010年7月20日在杭州市教工路18号欧美中心20楼会议室召开，会议审议通过了《公司2010年半年度报告及其摘要》。

4、公司第四届监事会第六次会议于2010年10月19日以通讯方式召开，会议审议通过了《公司2010年第三季度报告及摘要》。

二、监事会独立意见

（一）公司依法运作情况

本报告期内，公司现任监事依法列席了公司2009年度股东大会、2010年度第一次至第三次临时股东大会和第四届董事会第七次至第十九次董事会会议，并对以上会议的召开程序、会议召集、决议事项和表决情况等实施了监督；对股东大会决议的执行情况，公司高管人员执行职务情况及公司管理制度等进行了监督。

监事会认为：公司能够认真遵守《公司法》、《公司章程》和国家的相关法律及规定，公司的经营决策程序合法，内控制度得到了进一步完善；公司董事会及经营班子切实执行了股东大会有关决议，并能在股东大会的授权范围内有效地开展工作，执行程序和决策表决方式均符合《公司章程》的规定；公司董事会成员和高级管理人员在履行职务时能认真、勤勉地行使公司所赋予的权力，未发现存在有违反法律、法规及公司章程或损害公司利益及股东利益的行为。

（二）检查公司财务情况

公司监事会对公司的财务制度和财务状况进行了认真的检查,认为公司根据会计准则和会计制度及相关要求,建立了适合本公司的财务管理制度,认为公司 2010 年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。利安达会计师事务所有限责任公司为公司出具的标准无保留意见的审计报告客观、真实。

（三）公司募集资金使用情况

本报告期内,公司无募集资金使用情况。

（四）公司收购、出售资产情况

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

（五）公司关联交易情况

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

（六）对公司内部控制自我评价的意见

公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定,遵循内部控制的基本原则,按照自身的实际情况,建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度,保证了公司业务活动的正常进行,保护公司资产的安全和完整;公司内部控制组织机构完整,保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效;2010 年,未发现违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。

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

第十节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项。

2008 年 10 月 14 日,我公司为湖南亚华大酒店有限责任公司(以下简称“亚华酒店”) 在农行的 2100 万元借款提供保证担保。由于亚华酒店未按时归还,农行于 2010 年 7 月 14 日向湖南省长沙市中级人民法院提起诉讼, 2010 年 10 月 13 日长沙市中院作出判决,本公司对借款本金 2100 万元及利息、复息、罚息承担连带保证责任,本公司有权向亚华酒店追偿。本公司已经向湖南省高级人民法院提起上诉,湖南省高级人民法院于 2011 年 3 月 2 日开庭审理了本案,尚未作出判决。

中信资本投资有限公司（以下简称“中信资本”）为本公司重大资产重组的清壳方，根据重大资产重组期间签署的相关协议，中信资本对本公司重组实施完成前发生的或有负债承担全部责任，如本公司对以上担保事项履行连带清偿责任，该损失将全部由中信资本承担。因此，上述诉讼事项对公司本期利润或期后利润不会产生影响。

二、证券投资及持有其他公司股权情况

（一）报告期内证券投资及持有其他上市公司股权的情况

报告期内，无证券投资及持有其他上市公司股权的情况。

（二）报告期内持有非上市公司金融企业股权情况

所持对象名称	初始投资金额	持有数量	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
杭州银行股份有限公司	5,000,000.00	5,000,000	0.40%	5,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	长期股权投资	购买
浙商财产保险股份有限公司	55,000,000.00	55,000,000	5.50%	55,000,000.00	0.00	0.00	长期股权投资	购买
合计	60,000,000.00	60,000,000	-	60,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	-	-

三、报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项。

（一）出售资产事项

报告期内，没有重大资产出售事项。

（二）股权收购事项

1、武汉巴登城项目建设单位——武汉巴登城投资有限公司是一家在武汉市江夏区注册登记的有限公司，注册资本金 1 亿元人民币，住所地为武汉市江夏区五里界。2010 年 8 月 16 日本公司收购前广东恒丰持有其 64% 的股份、深圳恒丰持有其 36% 的股份，股权转让完成后本公司持有其 51% 的股份、广东恒丰持有其 49% 的股份。武汉巴登城投资有限公司拟开发位于武汉市东南部的武汉巴登城项目（以下称“项目”），项目西至花山大道东侧，东至京广高速铁路防护绿线西侧，北至五里界镇南部，南至天子山大道北侧。项目用地总面积为 10,000 亩，其中建设用地土地面积为 6,700 亩，另外 3,300 亩生态防护绿地。巴登城项目规划可建地上面积 130 万平方米。目前，巴登城已取得项目 5,109 亩建设用地的土地使用权。公司已完成股权工商变更手续。

2、海南华航项目建设单位——华航地产是一家经海南省人民政府批准、在海南省工商行政管理局登记注册的外商独资企业，华航地产拥有位于海南省海口市美兰区灵山镇的项目地块，项目建设用地面积 705 亩，用途为：金融、商业、城镇住宅，使用期限为 70 年，政府原已规划审批的容积率 ≤ 1.73 。按照与海南华航原控股股东香港宝亚有限公司 2010 年 6 月 25 日签订的协议，本公司以 81,872 万元受让其持有华航地产 70% 的股权，以及该股权所对应的在公司拥有的各项权利。华航地产资产包括鉴于条款约定范围内项目地块的 705 亩国

有土地使用权和工业区 900 余亩土地的换地权益书,且无其他任何形式、任何种类的负债(含或有负债)。目前公司已按合同约定支付首期股权转让款并已完成股权工商变更手续。

3、上海源丰投资有限公司,注册资本为人民币 13,500 万元,业务范围涵盖:科技项目投资,房地产开发、经营,物业管理,室内装潢设计,施工,建筑材料批发、零售。源丰投资正在开发上海市徐汇区“汇贤雅居”项目,项目位于徐虹北路 31 号,占地面积 33,419 平方米,规划总建筑面积 133,453 平方米。2010 年通过产权交易所以挂牌形式共进行了两次股权转让。股权转让前源丰投资出资人、出资额和出资比例为:交大南洋出资 2,550 万元,占 18.89%股权;上海交大联合科技有限公司(以下简称“交大联合”)出资 4,335 万元,占 32.11%股权;中凯集团出资 6,615 万元,占 49% 股权。第一次股权转让于 2010 年 5 月 31 日完成,中凯集团以人民币 14,220 万元受让交大南洋所持有的源丰投资 18.89%股权。2010 年 9 月 16 日,中凯集团以人民币 24,180 万元受让交大联合所持有的源丰投资 32.11%的股权。两次股权转让完成后,中凯集团持有了源丰投资 100%的股份。目前公司已完成了股权工商变更手续。

三、重大关联交易事项

(一) 与日常相关的关联交易

未发生与日常相关的关联交易事项。

(二) 关联债权债务往来

1、2010 年度浙江国际嘉业房地产开发有限公司占用浙江时代大厦有限公司资金 22,000 万元,本期承担期间利息 21,120,000.00 元,截止 2010 年 12 月 31 日尚未归还。

2、2010 年度上海中凯企业集团有限公司占用浙江时代大厦有限公司资金 11,000 万元,本期承担期间利息 10,633,936.08 元,截止 2010 年 12 月 31 日有 11,000 万元未归还,

3、2010 年度浙江国际嘉业房地产开发有限公司占用杭州钢铁集团公司资金 49,693.14 万元,本期承担期间利息 26,655,943.86 元,截止 2010 年 12 月 31 日本息尚余 49,622.67 万元未归还。

4、2010 年度浙江国际嘉业房地产开发有限公司占用浙江国大集团有限责任公司资金 8,487.12 万元,本期承担期间利息 4,400,269.55 元,截止 2010 年 12 月 31 日尚未归还。

5、2010 年度浙江国际嘉业房地产开发有限公司占用南通嘉中置业有限公司资金 11,960 万元,本期承担期间利息 4,407,616.44 元,截止 2010 年 12 月 31 日尚未归还。

6、2010 年度杭州中江置业有限公司占用浙江省商业集团有限公司本金 22,500 万元,本期累计支付利息 12,807,939.00 元。本期尚余 12,500 万元未归还。

7、2010 年度浙江中江房地产开发有限公司占用浙江省商业集团有限公司本金 1,500 万元,本期累计支付利息 1,039,400.00 元,本期已全部归还。

8、2010 年度潍坊国大房地产开发有限公司占用浙江国大集团有限责任公司资金 6,236 万元,本期共承担期间利息 3,475,457.22 元,截止 2010 年 12 月 31 日尚未归还。

9、2010 年度陕西雄狮房地产开发有限公司占用浙江国大集团有限责任公司资金 7,282 万元,本期共承担期间利息 3,820,286.03 元,截止 2010 年 12 月 31 日尚未归还。

四、重大合同及履行情况：

(一) 对外担保事项：

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	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）
湖南亚华大酒店有限责任公司	20060601,2006-024	2,100.00	2006年07月24日	2,100.00	连带责任担保	12个月	否	否
韶山市宏达燃气有限公司	重组完成前发生的担保	260.00	2005年03月01日	260.00	连带责任担保	12个月	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		0		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		2360		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	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）
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	2010-02-10 2010-003	14000	2010年02月11日	14000	连带责任担保	12个月	否	否
上海中凯企业集团有限公司	2010-03-11 2010-010	40000	2010年03月29日	40000	连带责任担保	12个月	否	否
杭州中江置业有限公司	重组完成前发生的担保	40000	2008年09月04日	40000	连带责任担保	36个月	否	否
浙江太湖度假酒店有限责任公司	重组完成前发生的担保	11500	2007年01月31日	11500	连带责任担保	96个月	否	否
浙江太湖度假酒店有限责任公司	重组完成前发生的担保	1500	2007年06月05日	1500	连带责任担保	70个月	否	否
浙江太湖度假酒店有限责任公司	重组完成前发生的担保	500	2008年02月05日	500	连带责任担保	73个月	否	否
湖州嘉业房地产开发有限公司	重组完成前发生的担保	8000	2009年05月31日	8000	连带责任担保	33个月	否	否
浙江太湖度假酒店有限责任公司	2010-04-22 2010-022	3000	2010年04月15日	3000	连带责任担保	24个月	否	否
浙江太湖度假酒店有限责任公司	2010-04-22 2010-022	2000	2008年02月05日	2000	连带责任担保	72个月	否	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	2010-03-17 2010-014	75000	2010年04月01日	75000	连带责任担保	17个月	否	否
重庆华葡房地产开发有限公司	2010-02-10 2010-003	19000	2010年03月23日	19000	连带责任担保	20个月	否	否
苏州嘉和欣实业有限公司	重组实施前发生的担保	22750	2009年10月09日	22750	连带责任担保	24个月	否	否
湖州嘉业房地产开发有限公司	2010-04-22 2010-022	5540	2010年11月	5540	连带责任担保	12个月	否	否
江西浙大中凯科技园发展有限公司	2010-04-22 2010-022	5000	2009年05月18日	5000	连带责任担保	35个月	否	否
江西浙大中凯科技园发展有限公司	2010-04-22 2010-022	6325	2009年05月31日	6325	连带责任担保	120个月	否	否
浙江名城实业集团有限公司	2010-03-11 2010-010	39550	2010年04月01日	39550	连带责任担保	12个月	否	否

报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	515,300	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	212,840
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	515,300	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	293,665
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)	515,300	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	212,840
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	515,300	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	296,025
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例		73.78	
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)		0	
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)		204,665.00	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)		95,414.04	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)		300,079.04	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	本公司为湖南亚华大酒店有限责任公司提供的 2,100 万元担保及为韶山市宏达燃气有限公司提供的 260.00 元担保是公司重组实施前发生的,按照重组相关协议,如本公司承担连带清偿责任所造成的损失将全部由中信资本承担,对公司本期和期后利润不会造成影响。		

(二) 报告期内没有发生重大委托他人进行现金资产管理的事项。

(三) 报告期内, 公司发生的其他重大合同。

除本节《股权收购事项》所列合同外, 没有发生其他重大合同。

五、公司或持股 5% 以上股东承诺事项及履行情况

1、关于避免同业竞争的承诺

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

(1) 浙商集团将不从事与本公司相同或者相类似的生产、经营业务, 以避免对本公司的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争。

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

承诺履行情况: 截止本报告期末, 浙商集团仍在严格履行上述承诺事项。

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。

4、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，杭钢集团已经履行完锁定期的承诺；浙商集团及其一致行动人仍在严格履行上述承诺事项。

六、接待调研及采访等相关情况

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

报告期内公司接待调研、沟通基本情况表：

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
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	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。
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	
7	2010年07月09日	杭州运营总部	实地调研	嘉实基金	
8	2010年07月16日	杭州运营总部	实地调研	中银国际、中银基金、天弘基金、东方证券、宝盈基金、交银施罗德	
9	2010年07月23日	杭州运营总部	实地调研	申银万国、汇添富基金	
10	2010年08月4日	杭州运营总部	实地调研	里昂证券	
11	2010年09月10日	杭州运营总部	实地调研	新价值基金	
12	2010年11月09日	杭州运营总部	实地调研	招商证券、湘财证券	
13	2010年11月10日	杭州运营总部	实地调研	马丁可利(QFII)、天平资产	
14	2010年11月15日	杭州运营总部	实地调研	诺安基金	
15	2010年12月07日	杭州运营总部	实地调研	方正证券	
16	2010年12月14日	杭州运营总部	实地调研	中信证券	
17	2010年12月17日	杭州运营总部	实地调研	广发证券	
18	2010年12月29日	杭州运营总部	实地调研	中信证券、中银基金、泰信基金、华宝兴业、中天证券	

七、本报告期公司续聘利安达会计师事务所有限责任公司为财务报告审计机构，为本年审计报告签字的会计师为姜波、李耀堂。报告期内公司支付该所2010年年报审计费用125万元。

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

九、其他重大事项

报告期内，未发生其他重大事项。

第十一节 财务报告

一、审计报告

审 计 报 告

利安达审字【2011】第 1082 号

嘉凯城集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的嘉凯城集团股份有限公司（以下简称嘉凯城公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2010 年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，嘉凯城公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了嘉凯城公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

利安达会计师事务所
有限责任公司

中国 北京

中国注册会计师：姜 波

中国注册会计师：李耀堂

二〇一一年三月八日

二、财务报表

资产负债表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	2,593,049,905.34	89,025,753.12	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			2,387,986.00	
应收票据	46,819,887.95		26,372,300.00	
应收账款	634,453,995.64		202,620,947.16	
预付款项	1,573,637,143.58	100,367,500.00	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		190,000,000.00		799,800,000.00
其他应收款	907,774,255.44	2,537,708,021.78	1,729,364,847.72	83,510,135.73
买入返售金融资产				
存货	13,069,205,052.12		6,784,883,591.47	
一年内到期的非流动资产	175,000,000.00	175,000,000.00		
其他流动资产				
流动资产合计	18,999,940,240.07	3,092,101,274.90	12,736,620,848.27	1,026,734,918.48
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款	9,236,810.00		6,736,620.00	
长期股权投资	228,913,512.86	5,758,815,917.78	676,857,880.45	4,655,095,917.78
投资性房地产	463,144,940.55		154,763,507.79	
固定资产	815,423,914.86	6,319,766.66	788,223,038.91	2,279,455.18
在建工程	36,830,203.15		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	90,131,956.26	146,900.00	93,363,182.72	
开发支出				
商誉	114,897,749.06		114,897,749.06	
长期待摊费用	26,568,255.23	9,839,528.30	7,662,048.44	
递延所得税资产	21,768,856.32		26,984,269.30	
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,806,916,198.29	5,775,122,112.74	1,898,147,865.45	4,657,375,372.96
资产总计	20,806,856,438.36	8,867,223,387.64	14,634,768,713.72	5,684,110,291.44

流动负债：				
短期借款	2,698,400,000.00	1,490,000,000.00	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	833,000,000.00		495,000,000.00	
应付账款	627,832,462.11	1,752,958.66	642,496,721.27	2,365,650.00
预收款项	1,428,717,470.43		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	19,712,194.59	236,304.80	17,407,565.66	1,709,645.50
应交税费	876,864,842.94	879,207.06	519,020,991.45	730,102.03
应付利息	7,355,802.88	5,757,873.33	566,323.70	
应付股利	8,663,321.22		19,959,955.71	
其他应付款	3,777,090,816.55	1,917,633,232.49	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	70,540,000.00		618,317,180.85	
其他流动负债				
流动负债合计	10,348,176,910.72	3,416,259,576.34	8,624,820,242.36	258,130,084.89
非流动负债：				
长期借款	3,758,830,119.20		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	
预计负债	9,814,665.40		30,101,114.40	
递延所得税负债	3,330.35		22,823,373.42	
其他非流动负债	456,462,000.00			
非流动负债合计	4,225,110,114.95		2,462,851,259.71	3,454,433.52
负债合计	14,573,287,025.67	3,416,259,576.34	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	-919,597,720.18	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	151,850,751.18	77,329,186.73	141,790,181.35	67,268,616.90
一般风险准备				
未分配利润	2,975,774,795.83	122,680,780.00	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	4,012,219,326.83	5,450,963,811.30	2,969,753,884.39	5,422,525,773.03
少数股东权益	2,221,350,085.86		577,343,327.26	
所有者权益合计	6,233,569,412.69	5,450,963,811.30	3,547,097,211.65	5,422,525,773.03
负债和所有者权益总计	20,806,856,438.36	8,867,223,387.64	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 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	9,177,955,316.12		7,353,314,307.44	
其中：营业收入	9,177,955,316.12		7,353,314,307.44	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	7,401,756,462.78	89,399,301.73	5,491,325,406.39	96,848,737.35
其中：营业成本	5,848,811,510.16		4,407,014,735.22	
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	653,446,938.48		573,733,861.96	20,439.34
销售费用	193,161,992.52		158,785,376.51	650,000.00
管理费用	582,418,355.00	70,455,639.97	316,472,132.62	50,261,100.58
财务费用	103,828,112.23	18,943,661.76	4,608,974.68	45,917,197.43
资产减值损失	20,089,554.39		30,710,325.40	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	382,710.00		7,788,127.40	
投资收益（损失以“-”号填列）	-19,824,994.21	190,000,000.00	22,137,391.40	799,800,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,853,939.14		6,845,894.70	
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,756,756,569.13	100,600,698.27	1,891,914,419.85	702,951,262.65
加：营业外收入	7,646,465.81	5,000.00	7,565,122.62	176,164,722.86
减：营业外支出	22,287,609.59		17,212,027.71	16,738,439.54
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,742,115,425.35	100,605,698.27	1,882,267,514.76	862,377,545.97
减：所得税费用	556,118,716.81		542,104,185.98	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,185,996,708.54	100,605,698.27	1,340,163,328.78	862,377,545.97
归属于母公司所有者的净利润	1,115,203,876.66	100,605,698.27	1,196,884,489.49	862,377,545.97
少数股东损益	70,792,831.88		143,278,839.29	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.62		0.66	
（二）稀释每股收益	0.62		0.66	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	1,185,996,708.54	100,605,698.27	1,340,163,328.78	862,377,545.97
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,115,203,876.66	100,605,698.27	1,196,884,489.49	862,377,545.97
归属于少数股东的综合收益总额	70,792,831.88		143,278,839.29	

现金流量表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

2010 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,758,600,289.92		8,506,978,729.19	
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	1,808,030.20		6,289,544.15	
收到其他与经营活动有关的现金	1,745,593,995.56	5,740,205,479.83	543,812,043.16	4,608,286.32
经营活动现金流入小计	8,506,002,315.68	5,740,205,479.83	9,057,080,316.50	4,608,286.32
购买商品、接受劳务支付的现金	7,920,256,419.07	30,549.97	4,866,179,987.73	
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	400,292,690.76	22,885,580.21	173,204,387.44	14,557,076.61
支付的各项税费	971,273,170.52	2,536,625.10	717,358,890.46	1,326,312.95
支付其他与经营活动有关的现金	1,939,138,031.52	7,345,531,706.97	1,875,621,639.33	53,827,394.01
经营活动现金流出小计	11,230,960,311.87	7,370,984,462.25	7,632,364,904.96	69,710,783.57
经营活动产生的现金流量净额	-2,724,957,996.19	-1,630,778,982.42	1,424,715,411.54	-65,102,497.25
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	20,452,495.03		27,343,190.72	
取得投资收益收到的现金	4,423,077.45	799,800,000.00	34,174,715.33	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,375,219.51		2,263,295.66	

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				737,298,334.78
投资活动现金流入小计	32,250,791.99	799,800,000.00	63,781,201.71	737,298,334.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	84,542,692.11	16,263,463.90	76,424,245.77	9,941,148.76
投资支付的现金	380,546,977.00	345,000,000.00	214,027,535.83	100,000,000.00
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	381,500,689.75		-93,120,116.05	140,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	175,000,000.00	175,000,000.00	11,893.40	
投资活动现金流出小计	1,021,590,358.86	536,263,463.90	197,343,558.95	249,941,148.76
投资活动产生的现金流量净额	-989,339,566.87	263,536,536.10	-133,562,357.24	487,357,186.02
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		133,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			133,500,000.00	
取得借款收到的现金	5,095,400,000.00	1,540,000,000.00	2,230,236,610.60	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金			169,671.23	238,419,238.50
筹资活动现金流入小计	6,122,532,000.00	1,540,000,000.00	2,363,906,281.83	238,419,238.50
偿还债务支付的现金	1,845,777,180.85	50,000,000.00	2,156,359,199.95	309,134,236.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	446,232,679.91	73,674,962.50	382,856,593.14	52,862,195.63
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	29,709,926.14		20,376,580.00	270,112,227.26
筹资活动现金流出小计	2,321,719,786.90	123,674,962.50	2,559,592,373.09	632,108,659.17
筹资活动产生的现金流量净额	3,800,812,213.10	1,416,325,037.50	-195,686,091.26	-393,689,420.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-84,863.67		-11,656.91	
五、现金及现金等价物净增加额	86,429,786.37	49,082,591.18	1,095,455,306.13	28,565,268.10
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	11,377,893.84
六、期末现金及现金等价物余额	2,593,049,905.34	89,025,753.12	2,506,620,118.97	39,943,161.94

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 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	1,443,353,200.00	-919,026,945.96			141,790,181.35		2,303,637,449.00		577,343,327.26	3,547,097,211.65	1,171,350,000.00	-780,193,191.41			112,712,507.39		1,139,739,800.66		327,418,922.84	1,971,028,039.48
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	1,443,353,200.00	-919,026,945.96			141,790,181.35		2,303,637,449.00		577,343,327.26	3,547,097,211.65	1,171,350,000.00	-780,193,191.41			112,712,507.39		1,139,739,800.66		327,418,922.84	1,971,028,039.48
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	360,838,300.00	-570,774.22			10,060,569.83		672,137,346.83		1,644,006,758.60	2,686,472,201.04	272,003,200.00	-138,833,754.55			29,077,673.96		1,163,897,648.34		249,924,404.42	1,576,069,172.17
（一）净利润							1,115,203,876.66		70,792,831.88	1,185,996,708.54							1,196,884,489.49		143,278,839.29	1,340,163,328.78
（二）其他综合收益																				
上述（一）和（二）小计							1,115,203,876.66		70,792,831.88	1,185,996,708.54							1,196,884,489.49		143,278,839.29	1,340,163,328.78
（三）所有者投入和减少资本	360,838,300.00	-570,774.22							1,658,291,185.58	2,018,558,711.36	272,003,200.00	-138,833,754.55							126,145,565.13	259,315,010.58
1. 所有者投入资本	360,838,300.00								1,658,291,185.58	2,019,129,485.58	272,003,200.00								126,145,565.13	398,148,765.13
2. 股份支付计入所有者权益的金额																				
3. 其他		-570,774.22										-138,833,754.55								-138,833,754.55

(四) 利润分配				10,060,569.83	-443,066,529.83	-85,077,258.86	-518,083,218.86				29,077,673.96	-32,986,841.15	-19,500,000.00	-23,409,167.19
1. 提取盈余公积				10,060,569.83	-10,060,569.83						29,077,673.96	-29,077,673.96		
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配					-433,005,960.00	-85,077,258.86	-518,083,218.86					-3,909,167.19	-19,500,000.00	-23,409,167.19
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														
(七) 其他														
四、本期期末余额	1,804,191,500.00	-919,597,720.18		151,850,751.18	2,975,774,795.83	2,221,350,085.86	6,233,569,412.69	1,443,353,200.00	-919,026,945.96		141,790,181.35	2,303,637,449.00	577,343,327.26	3,547,097,211.65

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 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				10,060,569.83		-342,460,831.56	28,438,038.27	1,171,350,000.00	3,397,061,900.00			51,682,401.29		810,695,144.68	5,430,789,445.97
（一）净利润							100,605,698.27	100,605,698.27							862,377,545.97	862,377,545.97
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							100,605,698.27	100,605,698.27							862,377,545.97	862,377,545.97
（三）所有者投入和减少资本	360,838,300.00							360,838,300.00	1,171,350,000.00	3,397,061,900.00						4,568,411,900.00
1. 所有者投入资本									1,171,350,000.00	3,397,061,900.00						4,568,411,900.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额	360,838,300.00							360,838,300.00								
3. 其他																
（四）利润分配					10,060,569.83		-443,066,529.83	-433,005,960.00					51,682,401.29		-51,682,401.29	
1. 提取盈余公积					10,060,569.83		-10,060,569.83						51,682,401.29		-51,682,401.29	

2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配							-433,005,960.00	-433,005,960.00								
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																
（七）其他																
四、本期期末余额	1,804,191,500.00	3,446,762,344.57			77,329,186.73		122,680,780.00	5,450,963,811.30	1,443,353,200.00	3,446,762,344.57			67,268,616.90		465,141,611.56	5,422,525,773.03

附注一、 公司基本情况

1、 历史沿革

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

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

经2003年度股东大会批准，本公司以2003年末公司总股本170,002,000股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增6股，共转增10200.12万股，注册资本变更为人民币27200.32万元。

根据本公司2008年第一次临时股东大会及2008年度股东大会决议，经中国证券监督管理委员会核准，2009年本公司非公开发行人民币普通股（A股）人民币1,171,350,000元，变更后的注册资本为人民币1,443,353,200元。

2010年3月9日公司召开股东大会，决定以2009年12月31日公司总股数为基数，按每10股派送2.5股进行增资，上述增资经利安达会计师事务所出具了利安达验字（2010）第1028号验资报告。本次增加股本人民币360,838,300.00元，变更后注册资本为人民币1,804,191,500.00元。

2010年8月19日，经湖南省工商行政管理局核准，取得变更后的企业法人营业执照，注册号为430000000056980号，住所：长沙市银盆南路289号万利大厦5楼，法定代表人：张德潭，注册资本与股本均为1,804,191,500元。

最终母公司是：浙江省商业集团有限公司。

2、 所处行业

公司所属行业为房地产行业。

3、 经营范围

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

4、 主要产品

公司主要产品以住宅为主。

附注二、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、 财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而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、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

(2) 非同一控制下的企业合并的会计处理方法

公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司在购买日对合并成本进行分配。本公司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；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。企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

非同一控制下有反向购买行为的，根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》、《企业会计准则讲解(2008)》及其他的相关规定按反向购买合并进行会计核算处理。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定

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

有证据表明母公司不能控制被投资单位的，不纳入合并报表范围。

(2) 购买或出售子公司股权的处理

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

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

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

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

(4) 合并方法

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

被合并子公司净资产属于少数股东权益的部分在合并财务报表的股东权益中单独列报。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余冲减少数股东权益。

(5) 本公司按反向购买合并会计处理的说明

2009年，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”，因此认定为不构成业务的反向购买资产行为。

本次交易形成的反向购买中，本公司为会计上的被购买方，并将本次发行股份购买的标的资产模拟为会计上的购买方。按反向购买编制合并财务报表，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，并在合并被购买方时，按照权益性交易的原则进行处理，不确认商誉和当期损益。

7、现金等价物的确定标准

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

8、外币业务折算

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；

但与购建（一年以上完工的）存货、固定资产有关的汇兑差额计入相关资产价值。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

9、金融工具

（1）金融资产和金融负债的分类

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：

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

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

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

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。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

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。

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：

a、《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；

b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额的余额。

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

⑥ 公允价值：是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

⑦ 摊余成本（金融资产或金融负债的摊余成本）：是指该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除金融资产已发生的减值损失后的余额。

⑧ 实际利率法：是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在确定实际利率时，应当在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权、类似期权等）的基础上预计未来现金流量，但不应当考虑未来信用损失。

（3）金融资产的转移及终止确认

① 满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

a、将收取金融资产现金流量的合同权利终止；

b、该金融资产已经转移，且该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

c、该金融资产已经转移，但是企业既没有转移也没有保留该金融资产所有权上几乎所有的

风险和报酬，且放弃了对该金融资产的控制。

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：

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

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：

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

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：

- a、发行方或债务人发生严重财务困难；
- b、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c、债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d、债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
- f、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f、无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；
- g、债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- h、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

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：

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

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

10、应收款项

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

本公司于资产负债表日，将应收账款余额大于 1000 万元，其他应收款余额大于 1000 万元

的应收款项划分为单项金额重大的应收款项，逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。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，除与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金及押金、因经营和开发项目需要以工程款作抵押的施工借款、关联方之间发生的应收款项外，采用账龄分析法确定具体计提标准。

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断金额标准	1000 万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
账龄分析组合	单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。
低信用风险组合	(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) 公司与关联方之间发生的应收款项，关联方单位财务状况良好。
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析组合	账龄分析法
低信用风险组合	不计提坏账准备

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	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他方式收回的。
坏账准备的计提方法	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。

(4) 本公司采用账龄分析法对应收款项计提的坏账准备的比例如下：

采用账龄分析法计提坏账准备的：

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。

(5) 对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货的分类

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

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，项目达到可销售状态后转入开发产品，发出开发产品分品种按可售建筑面积平均法核算。

④ 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采用直线法分期平均摊销，计入相关经营成本费用。对于改变房屋用途用作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

⑤ 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。

⑥ 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。

⑦ 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。

⑧ 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) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

12、长期股权投资

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

(1) 投资成本确定

公司分别下列两种情况对长期股权投资进行计量：

① 合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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

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

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益，转入当期投资收益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

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投资成本：

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

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

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

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

个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

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

(2) 后续计量

① 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。

② 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，采用成本法核算。

③ 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。

a、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。

b、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。

④ 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。

⑤ 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。

13、投资性房地产

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

(1) 采用成本模式计量的投资性房地产的折旧或摊销方法

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

投资性房地产类别	预计残值率(%)	预计使用寿命	年折旧(摊销)率(%)
房屋、建筑物	5	40	2.375

(2) 采用成本模式计量的投资性房地产减值准备计提依据

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

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

- 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

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)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	原值的 3-5	20-50	4.85-1.90
机器设备	原值的 3-5	5-12	19.40-7.92
运输工具	原值的 3-5	8-10	12.125-9.50
办公设备及其他	原值的 3-5	5-10	19.40-9.50

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

15、在建工程

(1) 在建工程的分类

本公司在建工程以立项项目进行分类。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

(3) 在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

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。

16、借款费用

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(1) 借款费用资本化的确认条件

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。公司房地产项目在项目建设期为项目建设借入的资金利息予以资本化，计入开发成本，开发完工后，该借款产生的利息则计入当期损益。借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- 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。

(2) 借款费用资本化期间

① 资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

② 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，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

③ 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定

可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除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）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数（按每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

17、生物资产

公司生物资产主要为消耗性生物资产。

（1）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。

公司对于消耗性生物资产在出售时按照其账面价值结转成本。

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

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

18、无形资产

（1）无形资产的计价方法

无形资产按成本进行初始计量。

（2）无形资产使用寿命及摊销

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

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：

- a、运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- b、技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；

- c、以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；
- d、现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- e、为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- f、对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- g、与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

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所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- 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。

19、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上（不含一年）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。

如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

20、附回购条件的资产转让

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

21、预计负债

(1) 预计负债的确认原则

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。

22、股份支付的确认和计量

股份支付的种类

本公司的股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

（1）以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。

存在等待期的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

（2）以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

授予后立即可行权的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

存在等待期的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

23、收入

（1）商品销售收入

公司商品销售收入同时满足下列条件时才能予以确认：

- ① 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 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；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量；
- ④ 相关的经济利益很可能流入企业。

(2) 房地产销售收入

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

分期收款销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关价款已经收到或取得了收款的证据，并且该开发产品有关的成本能够可靠地计量时，按应收款项的公允价值（或现行售价）一次性确认销售收入的实现。

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

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

(3) 建造合同收入

①建造合同的结果可以可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工程度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- a、合同总收入能够可靠地计量；
- b、与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- c、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- d、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- a、与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- b、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。因合同工程变更而产生的收入、索赔及奖励会在与客户达成协议时记入合同收入。

②建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

a、合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

b、合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

③如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

(4) 提供劳务

①公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。完工百分比法，是指按照提供劳务交易的完工进度确认收入与费用的方法。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

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

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：

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

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

（5） 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，按照他人使用本公司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。

经营租赁的租金应当在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入；公司发生的租赁初始直接费用，确认为当期费用；或有租金在实际发生时确认为当期收入。

24、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

① 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。

② 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。

25、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：

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

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：

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

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：

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

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：

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

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

26、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/业务收入。

27、主要会计政策、会计估计的变更及前期会计差错

本期无会计政策、会计估计变更及重大前期差错更正事项。

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%

注1：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。

注2：其它税项按国家和地方有关法律法规规定计算缴纳。

附注四、 企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
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

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
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	实质控股的子公司	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	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	常州市	投资管理	2,000	对外投资、管理等
12	嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	上海市	物业管理	5,667	国内贸易、物业管理等
22	苏州嘉和欣实业有限公司	控股子公司的子公司	苏州市	房地产开发	20,000	房地产开发经营
23	苏州恒融商业经营管理有限公司	控股子公司的子公司	苏州市	商品销售	1,000	销售百货、家具等
24	南京嘉业商业管理有限公司	控股子公司的子公司	南京市	商业管理	500	商业运营管理等
25	浙江嘉信物业服务有限公司	全资子公司的子公司	杭州市	物业管理	1,000	物业管理等
26	无锡嘉启房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	无锡市	房地产开发	8,160	房地产开发经营
27	上海聚典贸易有限公司	全资子公司的子公司	上海市	商品销售	1,000	建筑、装饰材料销售
28	郑州中凯置业有限公司	全资子公司的子公司	郑州市	房地产开发	2,000	房地产开发经营
29	江西浙大中凯科技园发展有限公司	全资子公司的子公司	南昌市	房地产开发	5,000	房地产开发经营
30	浙江中江房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	杭州市	房地产开发	2,000	房地产开发经营
31	浙江中凯物业管理有限公司	全资子公司的子公司	杭州市	物业管理	80	物业管理
32	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
33	郑州中凯东兴房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	郑州市	房地产开发	1,800	房地产开发经营
34	上海绎凯博才房地产代理有限公司	全资子公司的子公司	上海市	房产代理	200	房地产代理
35	上海锦地绿化苗木有限公司	全资子公司的子公司	上海市	种植业	60 万美元	苗木种植销售
36	上海恺能能源科技有限公司	全资子公司的子公司	上海市	能源供应服务	500	能源销售
37	上海跃凯贸易有限公司	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	上海市	物业管理	300	物业管理

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
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	全资子公司的子公司	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	实质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	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	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	杭州名城北部置业有限公司	全资子公司的子公司	杭州	房地产开发	40,000	房地产开发
57	杭州名城餐饮管理有限公司	全资子公司的子公司	杭州	餐饮管理	500	餐饮管理
58	潍坊国大物资贸易有限公司	控股子公司的子公司	潍坊市	商品销售	200	商品销售

通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

序号	子公司名称	期末实际投资金额 (万元)	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例
1	浙江国际嘉业房地产开发有限公司	10,000		100.00%	100.00%
2	上海中凯企业集团有限公司	10,000		100.00%	100.00%
3	浙江名城房地产集团有限公司	10,000		100.00%	100.00%
4	潍坊国大房地产开发有限公司	3,950		79.00%	79.00%
5	陕西雄狮房地产开发有限公司	3,250		65.00%	65.00%
6	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	14,000		11.67%	11.67%
7	苏州嘉业房地产开发有限公司	4,700		94.00%	94.00%
8	湖州嘉业房地产开发有限公司	10,000		98.80%	100.00%
9	湖州阳光假日房地产开发有限公司	2,000		99.40%	100.00%
10	浙江嘉业物业管理有限公司	500		99.42%	100.00%
11	常州嘉业投资有限公司	1,600		80.00%	80.00%
12	嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	2,100		70.00%	70.00%
13	嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	3,450		48.30%	69.00%

序号	子公司名称	期末实际投资金额 (万元)	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
14	浙江嘉杭物业管理有限公司	485		70.00%	97.00%
15	南京嘉业房地产开发有限公司	5,000		97.66%	100.00%
16	上海捷胜置业有限公司	2,750		55.00%	55.00%
17	上海嘉吉房地产有限公司	1,200		60.00%	60.00%
18	浙江嘉业投资发展有限公司	600		60.00%	60.00%
19	浙江金凯物资贸易有限公司	2,000		99.40%	100.00%
20	浙江湖州太湖阳光度假酒店有限责任公司	20,000		99.12%	100.00%
21	上海嘉永实业发展有限公司	4,816.95		54.40%	85.00%
22	苏州嘉和欣实业有限公司	13,000		61.10%	65.00%
23	苏州恒融商业经营管理有限公司	650		61.10%	65.00%
24	南京嘉业商业管理有限公司	500		97.66%	100.00%
25	浙江嘉信物业服务服务有限公司	1,000		99.88%	100.00%
26	无锡嘉启房地产开发有限公司	4,892		58.05%	61.75%
27	上海聚典贸易有限公司	1,000		100.00%	100.00%
28	郑州中凯置业有限公司	2,000		100.00%	100.00%
29	江西浙大中凯科技园发展有限公司	3,200		64.00%	64.00%
30	浙江中江房地产开发有限公司	2,000		100.00%	100.00%
31	浙江中凯物业管理有限公司	80		100.00%	100.00%
32	郑州中凯物业管理有限公司	50		100.00%	100.00%
33	郑州中凯东兴房地产开发有限公司	1,260		70.00%	70.00%
34	上海绎凯博才房地产代理有限公司	1,985		100.00%	100.00%
35	上海锦地绿化苗木有限公司	332		70.00%	70.00%
36	上海恺凯能源科技有限公司	500		100.00%	100.00%
37	上海跃凯贸易有限公司	1,000		100.00%	100.00%
38	上海恒豪基业物业服务服务有限公司	278		92.50%	92.50%
39	江西浙大中凯产权经纪有限公司	8		51.20%	80.00%
40	杭州中江置业有限公司	5,506		90.00%	90.00%
41	登封凯明置业有限公司	490		49.00%	70.00%
42	登封中凯置业有限公司	2,175		87.00%	87.00%
43	南京钱塘房地产开发有限公司	2,000		100.00%	100.00%
44	杭州名城房地产开发有限公司	20,000		100.00%	100.00%
45	杭州名城左岸房地产开发有限公司	18,934		91.20%	94.67%
46	苏州名城房地产置业有限公司	2,000		100.00%	100.00%
47	杭州新名城房地产开发有限公司	20,000		100.00%	100.00%
48	浙江同益投资有限公司	3,000		100.00%	100.00%
49	浙江名城实业集团有限公司	3,242		67.00%	67.00%

序号	子公司名称	期末实际投资金额 (万元)	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
50	浙江商达物资有限公司	3,000		75.25%	100.00%
51	无锡浙商物资有限公司	180		60.30%	100.00%
52	浙江名城金属材料有限公司	180		63.65%	100.00%
53	浙江名城钢铁有限公司	180		63.65%	100.00%
54	浙江同益物业服务服务有限公司	254		100.00%	100.00%
55	南京之江物业管理有限公司	100		100.00%	100.00%
56	杭州名城北部置业有限公司	40,000		100.00%	100.00%
57	杭州名城餐饮管理有限公司	500		100.00%	100.00%
58	潍坊国大物资贸易有限公司	200		79.00%	100.00%

通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

序号	子公司名称	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益 中用于冲减少 数股东损益的 金额	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
1	浙江国际嘉业房地产开发有限公司	是			
2	上海中凯企业集团有限公司	是			
3	浙江名城房地产集团有限公司	是			
4	潍坊国大房地产开发有限公司	是	9,539,647.91		
5	陕西雄狮房地产开发有限公司	是	12,312,636.06		
6	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	是	1,057,720,633.03		
7	苏州嘉业房地产开发有限公司	是	986,878.15		
8	湖州嘉业房地产开发有限公司	是	2,891,361.86		
9	湖州阳光假日房地产开发有限公司	是	-35.39		
10	浙江嘉业物业管理有限公司	是	4,272.23		
11	常州嘉业投资有限公司	是	18,654,949.64		
12	嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	是	22,256,365.00		
13	嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	是	3,993,382.31		
14	浙江嘉杭物业管理有限公司	是	2,998,188.27		
15	南京嘉业房地产开发有限公司	是	14,046,507.88		
16	上海捷胜置业有限公司	是	121,680,864.05		
17	上海嘉吉房地产有限公司	是	7,352,946.20		
18	浙江嘉业投资发展有限公司	是	3,313,353.13		
19	浙江金凯物资贸易有限公司	是	6,253.11		
20	浙江湖州太湖阳光度假酒店有限责任公司	是	-474,270.09		
21	上海嘉永实业发展有限公司	是	11,349,695.07		
22	苏州嘉和欣实业有限公司	是	163,744,646.75		

序号	子公司名称	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
23	苏州恒融商业经营管理有限公司	是	-5,446,581.17		
24	南京嘉业商业管理有限公司	是	-332,392.20		
25	浙江嘉信物业服务有限公司	是	5,509.76		
26	无锡嘉启房地产开发有限公司	是	28,122,834.76		
27	上海聚典贸易有限公司	是			
28	郑州中凯置业有限公司	是			
29	江西浙大中凯科技园发展有限公司	是	23,136,499.29		
30	浙江中江房地产开发有限公司	是			
31	浙江中凯物业管理有限公司	是			
32	郑州中凯物业管理有限公司	是			
33	郑州中凯东兴房地产开发有限公司	是	15,304,131.42		
34	上海绎凯博才房地产代理有限公司	是			
35	上海锦地绿化苗木有限公司	是	8,407,429.60		
36	上海恺凯能源科技有限公司	是			
37	上海跃凯贸易有限公司	是			
38	上海恒豪基物业服务有限公司	是	19,058.69		
39	江西浙大中凯产权经纪有限公司	是	1,708.45		
40	杭州中江置业有限公司	是	13,432,395.18		
41	登封凯明置业有限公司	是	5,105,762.80		
42	登封中凯置业有限公司	是	6,755,626.98		
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	24,599,732.59		
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	25,221,900.58		
50	浙江商达物资有限公司	是	669,514.81		
51	无锡浙商物资有限公司	是	-12,888.99		
52	浙江名城金属材料有限公司	是	8,009.12		
53	浙江名城钢铁有限公司	是	72,011.13		
54	浙江同益物业服务有限公司	是			
55	南京之江物业管理有限公司	是			
56	杭州名城北部置业有限公司	是			
57	杭州名城餐饮管理有限公司	是			

序号	子公司名称	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
----	-------	--------	--------	----------------------	---

58 潍坊国大物资贸易有限公司 是 345,865.84

(2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
1	上海中凯置业有限公司	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	重庆市	房地产开发	2,000	房地产开发经营
3	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
4	海南华航房地产有限公司	控股子公司	海口市	房地产开发	1,000	房地产开发经营等
5	武汉巴登城投资有限公司	控股子公司	武汉市	房地产开发	10,000	房地产开发经营等
6	武汉巴登城房地产有限公司	控股子公司的子公司	武汉市	房地产开发	1,000	房地产开发经营等

非同一控制下企业合并取得的子公司 (续)

序号	子公司名称	期末实际投资金额 (万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例
1	上海中凯置业有限公司	8,691		100.00%	100.00%
2	重庆华葡房地产开发有限公司	6,314		100.00%	100.00%
3	浙江万振能源有限公司	1,800		60.03%	90.00%
4	海南华航房地产有限公司	14,000		70.00%	70.00%
5	武汉巴登城投资有限公司	20,500		51.00%	51.00%
6	武汉巴登城房地产有限公司	1,000		51.00%	100.00%

非同一控制下企业合并取得的子公司 (续)

序号	子公司名称	是否合并报表	少数股东权益	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	浙江万振能源有限公司	是	2,648,125.49		
4	海南华航房地产有限公司	是	350,234,720.47		
5	武汉巴登城投资有限公司	是	265,778,710.45		
6	武汉巴登城房地产有限公司	是	4,894,125.64		

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的主要资产、负债期末余额
上海源丰投资发展有限公司(注)	---	资产期末余额 1,467,812,792.88 负债期末余额 1,357,678,966.88

注：2009 年上海中凯企业集团有限公司收购了上海源丰投资发展有限公司原股东 49% 的股权，通过追加投资，2010 年 9 月上海中凯企业集团有限公司已取得了上海源丰投资发展有限公司的 100% 的股权。但根据《股权转让及合作协议》，与该公司所拥有的“汇贤雅居”项目一期

土地相关的资产及负债并非公司实施控制之资产或需承担之债务，且与之相关的收益和风险亦与公司无关。因此本期将与“汇贤雅居”项目一期之外的上海源丰投资发展有限公司“汇贤雅居”项目二期有关的资产、负债、权益、损益作为特殊目的主体纳入合并范围。

3、合并范围发生变更的说明

(1) 合并范围变更及理由

本公司在 2010 年 11 月收购海南华航房地产有限公司 70% 股权，本期纳入合并范围。

本公司在 2010 年 8 月收购武汉巴登城投资有限公司 51% 股权，本期纳入合并范围。同时取得武汉巴登城投资有限公司子公司武汉巴登城房地产有限公司 100% 股权，一并纳入合并范围。

2010 年 4 月，本公司控股的下属子公司苏州嘉业房地产开发有限公司对无锡嘉启房地产开发有限公司增资 4,646.8 万元，累计持有该公司 61.75% 的股权，从合并报表角度本公司享有该公司净资产 58.05% 的份额，本期纳入合并范围。

子公司上海中凯企业集团有限公司在 2009 年及 2010 年累计出资 762,554,400.00 元，取得上海源丰投资发展有限公司二期土地的收益权，在合并财务报表的合并范围增加了上海源丰投资发展有限公司的二期项目。

子公司浙江名城房地产集团有限公司在 2010 年 3 月出资 40,000 万元设立全资子公司杭州名城北部置业有限公司。

子公司浙江名城房地产集团有限公司 2010 年 6 月出资 500 万元设立全资子公司杭州名城餐饮管理有限公司。

未纳入合并范围的子公司：河南省志诚置业有限公司和上海恺凯能源工程有限公司已清算。

(2) 对本公司拥有其半数及半数以下表决权比例的公司，纳入合并范围的原因

被投资单位名称	股权比例	纳入合并范围原因
登封凯明置业有限公司	49.00%	拥有实质控制权（注1）
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	11.67%	拥有实质控制权（注2）

注：本公司控制的下属公司郑州中凯东兴房地产开发有限公司持有登封凯明置业有限公司（以下简称“登封凯明”）49% 股权，登封凯明另一股东郑州江淮汽车贸易有限公司持有该公司 21% 股权，郑州江淮汽车贸易有限公司将所持股权委托给郑州中凯东兴房地产开发有限公司管理。因此郑州中凯东兴房地产开发有限公司对登封凯明拥有实际控制权。本公司将其纳入合并范围。

注：本年中信信托有限责任公司向青岛嘉凯城房地产开发有限公司（以下简称“青岛嘉凯城”）注资 10 亿元人民币，占注册资本的 83.33%，但根据青岛嘉凯城增资协议规定，本公司全面负责青岛嘉凯城的经营管理，并在修改后青岛嘉凯城的公司章程中规定：董事会成员为 5 人，本公司占 3 人，因此本公司对青岛嘉凯城拥有实际的控制权。本公司将青岛嘉凯城纳入合并范围。

4、本期纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

名称	期末净资产	本期净利润
上海源丰投资发展有限公司	758,137,734.80	-21,872,253.46
杭州名城北部置业有限公司	399,853,386.22	-146,613.78
杭州名城餐饮管理有限公司	4,905,883.39	-94,116.61
无锡嘉启房地产开发有限公司	74,236,955.70	-5,256,487.73
武汉巴登城投资有限公司	552,405,531.55	-6,430,054.82
武汉巴登城房地产有限公司	9,988,011.50	68.46
海南华航房地产有限公司	1,167,449,068.24	-2,150,931.76

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

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
河南省志诚置业有限公司	44,193,465.79	-1,508,173.15
上海恺凯能源工程有限公司	2,119,480.57	1,941,688.29

附注五、 合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	年末数	年初数
库存现金	1,625,739.71	2,057,187.01
银行存款	2,142,994,716.20	2,221,384,998.54
其他货币资金	448,429,449.43	290,085,369.57
合计	<u>2,593,049,905.34</u>	<u>2,513,527,555.12</u>

2、交易性金融资产

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

3、应收票据

(1) 应收票据分类

项目	年末数	年初数
银行承兑汇票	<u>46,819,887.95</u>	<u>26,372,300.00</u>
合计	<u>46,819,887.95</u>	<u>26,372,300.00</u>

(2) 期末公司已经背书给其他方但尚未到期的票据情况

票据类别	到期区间	金额
银行承兑汇票	2011/01/01-2011/04/01	<u>22,560,000.00</u>
合计		<u>22,560,000.00</u>

4、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	251,974,307.58	39.47	503,948.62	12.85
按组合计提坏账准备的应收账款				
1、账龄分析组合	381,224,977.67	59.72	3,418,418.66	87.15
2、低信用风险组合	5,177,077.67	0.81		
组合小计	386,402,055.34	60.53	3,418,418.66	87.15
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	638,376,362.92	100.00	3,922,367.28	100.00

续表:

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	45,410,708.00	22.12	90,821.42	3.36
按组合计提坏账准备的应收账款				
1、账龄分析组合	118,689,644.51	57.80	2,614,393.20	96.64
2、低信用风险组合	41,225,809.27	20.08		
组合小计	159,915,453.78	77.88	2,614,393.20	96.64
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	205,326,161.78	100.00	2,705,214.62	100.00

①应收账款种类的说明:将应收账款余额大于 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。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,除与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金及押金、因经营和开发项目需要以工程款作抵押的施工借款、关联方之间发生的应收款项外,采用账龄分析法确定具体计提标准。

②组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1 年以内	364,923,380.00	95.72	729,846.76
1-2 年	12,391,022.00	3.25	1,239,102.20
2-3 年	2,540,252.03	0.67	762,075.61
3-4 年	1,325,026.50	0.35	662,513.25

账龄	年末数		坏账准备
	账面余额 金额	比例(%)	
4-5 年	37,856.24	0.01	18,928.12
5 年以上	<u>7,440.90</u>	<u>0.00</u>	<u>5,952.72</u>
合计	<u>381,224,977.67</u>	<u>100.00</u>	<u>3,418,418.66</u>

续表:

账龄	年初数		坏账准备
	账面余额 金额	比例(%)	
1 年以内	97,815,680.00	82.41	195,631.36
1 至 2 年	19,262,434.70	16.23	1,926,243.47
2 至 3 年	1,566,232.67	1.32	469,869.80
3-4 年	37,856.24	0.03	18,928.12
4-5 年	<u>7,440.90</u>	<u>0.01</u>	<u>3,720.45</u>
合计	<u>118,689,644.51</u>	<u>100.00</u>	<u>2,614,393.20</u>

(2) 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。

(3) 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%
上海徐虹投资中心(有限合伙)	客户	90,460,000.00	1 年以内	14.17
唐山新宝泰钢铁有限公司	客户	32,793,820.14	1 年以内	5.14
购房者李先生	购房者	28,800,000.00	1 年以内	4.51
中建三局建设工程股份有限公司	客户	21,820,603.91	1 年以内	3.42
绍兴市越城区腾龙物资有限公司	客户	<u>17,318,963.49</u>	1 年以内	<u>2.71</u>
合计		<u>191,193,387.54</u>		<u>29.95</u>

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	年末数		坏账准备	
	账面余额 金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	771,985,342.40	80.89	21,500,000.00	46.13
按组合计提坏账准备的其他应收款				
1、账龄分析组合	86,933,541.01	9.11	11,163,761.81	23.96
2、低信用风险组合	81,519,133.84	8.54		

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
组合小计	168,452,674.85	17.65	11,163,761.81	23.96
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	13,938,042.94	1.46	13,938,042.94	29.91
合计	954,376,060.19	100.00	46,601,804.75	100.00

续表:

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	1,582,266,815.92	89.84	10,536,439.56	33.18
按组合计提坏账准备的其他应收款				
1、账龄分析组合	131,752,878.19	7.48	9,048,350.86	28.50
2、低信用风险组合	34,771,452.55	1.98		
组合小计	166,524,330.74	9.46	9,048,350.86	28.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	12,327,472.64	0.70	12,168,981.16	38.32
合计	1,761,118,619.30	100.00	31,753,771.58	100.00

①其他应收款种类的说明:将其他应收款余额大于 1000 万元的其他应收款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。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,除与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金及押金、因经营和开发项目需要以工程款作抵押的施工借款、关联方之间发生的应收款项外,采用账龄分析法确定具体计提标准。

②组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1 年以内	55,667,110.00	64.03	111,334.22
1-2 年	9,068,603.50	10.43	906,860.35
2-3 年	11,298,661.13	13.00	3,389,598.34
3-4 年	3,988,202.94	4.59	1,994,101.47
4-5 年	2,556,344.40	2.94	1,278,172.20
5 年以上	4,354,619.04	5.01	3,483,695.23
合计	86,933,541.01	100.00	11,163,761.81

续表:

账龄	年初数		
----	-----	--	--

	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1 年以内	90,334,044.84	68.57	180,668.09
1-2 年	28,899,317.97	21.93	2,889,931.80
2-3 年	5,059,364.63	3.84	1,517,809.39
3-4 年	2,876,829.52	2.18	1,438,414.76
4-5 年	2,150,433.88	1.63	1,075,216.94
5 年以上	<u>2,432,887.35</u>	<u>1.85</u>	<u>1,946,309.88</u>
合计	<u>131,752,878.19</u>	<u>100.00</u>	<u>9,048,350.86</u>

(2) 本报告期大额实际核销的其他应收款

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
海南中江实业发展有限公司	往来款	1,758,822.77	公司已注销	否
上海中凯国际服饰研究发展有限公司	往来款	427,962.29	公司已注销	否

(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。

(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	年限	占其他应收款总额比例%
青岛李沧区财政国库支付中心	土地出让方	200,000,000.00	1 年以内	20.96
苏州嘉运实业有限公司	子公司的联营公司	166,805,889.60	1 年以内	17.48
上海星火开发区建筑安装工程公司	联营公司的重要关联方	100,822,254.80	1-2 年	10.56
上海嘉正置业有限公司	往来单位	81,100,000.00	1-3 年	8.50
上海吉联房地产开发经营有限公司	联营公司其他股东	<u>63,161,700.00</u>	1-5 年	<u>6.62</u>
合计		<u>611,889,844.40</u>		<u>64.12</u>

(5) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例%
苏州嘉运实业有限公司	子公司的联营公司	166,805,889.60	17.48
上海星火开发区建筑安装工程公司	联营公司的重要关联方	100,822,254.80	10.56
上海吉联房地产开发经营有限公司	联营公司其他股东	63,161,700.00	6.62
上海悦昌置业有限公司	子公司的联营公司	48,038,300.00	5.03
苏州嘉吉实业有限公司	子公司的联营公司	<u>16,855,628.84</u>	<u>1.77</u>
合计		<u>395,683,773.24</u>	<u>41.46</u>

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	1,352,457,911.25	85.95	1,355,393,495.01	91.74
1-2年	121,195,889.27	7.70	58,781,854.57	3.98
2-3年	67,377,751.31	4.28	61,635,861.22	4.17
3年以上	<u>32,605,591.75</u>	<u>2.07</u>	<u>1,652,410.00</u>	<u>0.11</u>
合 计	<u>1,573,637,143.58</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

单位名称	与本公司关系	年末金额	时间	款项性质
苏州市国土资源局	土地出让方	384,206,012.19	1 年以内	土地款
青岛李沧区虎山街道办事处	拆迁补偿	330,000,000.00	1 年以内	拆迁款
武汉市江夏区土地交易中心	土地出让方	265,780,000.00	1 年以内	土地款
江阴恒惠贸易有限公司	投资合作方	100,000,000.00	1-2 年	股权收购款
武汉市江夏区房地产开发总公司	项目转让方	<u>62,420,000.00</u>	1 年以内	项目转让款
合 计		<u>1,142,406,012.19</u>		

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

(4) 预付款项年末比期初增加 6.51%，主要是预付土地款增加等原因。

7、存货

(1) 存货分类

项目	年末账面余额			年初账面余额		
	金额	跌价准备	净值	金额	跌价准备	净值
原材料	2,258,888.25		2,258,888.25	1,789,640.71		1,789,640.71
库存商品	132,570,972.55	3,484,708.33	129,086,264.22	102,553,229.85	3,440,355.78	99,112,874.07
开发成本	10,009,253,358.21		10,009,253,358.21	3,998,626,814.62		3,998,626,814.62
开发产品	2,461,981,688.52		2,461,981,688.52	2,678,821,708.67	14,891,753.60	2,663,929,955.07
出租开发产品	400,421,162.76		400,421,162.76	1,220,488.31		1,220,488.31
消耗性生物资产	18,924,163.94		18,924,163.94	11,201,015.46		11,201,015.46
其中：已发出	15,987,867.28		15,987,867.28	8,210,794.00		8,210,794.00
发出商品	46,914,199.18		46,914,199.18			
周转材料等	<u>365,327.04</u>		<u>365,327.04</u>	<u>9,002,803.23</u>		<u>9,002,803.23</u>
合计	<u>13,072,689,760.45</u>	<u>3,484,708.33</u>	<u>13,069,205,052.12</u>	<u>6,803,215,700.85</u>	<u>18,332,109.38</u>	<u>6,784,883,591.47</u>

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	年末账面余额	年初账面余额
湖州嘉业太湖阳光假日	2006 年	2010-2013 年	93,084	98,781,141.40	150,854,781.36
苏州苏纶场项目	2009 年	2009-2015 年	500,000	775,916,241.58	265,819,167.00

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	年末账面余额	年初账面余额
苏州嘉业阳光城、阳光假日	2007 年	2009-2010 年	31,900		13,264,477.40
南京嘉业国际城	2003 年	2009-2010 年	110,000		176,702,356.02
嘉善嘉业阳光城	2005 年	2008-2011 年	91,421	123,441,462.19	157,107,448.57
无锡嘉业国际城	2010 年	2013 年	230,000	201,213,105.54	
湖州龙溪港项目				532,045,588.15	
上海奉贤项目				89,950,246.00	
杭州名城燕园	2007 年	2010 年	94,000		627,756,384.02
杭州名城湖左岸	2010 年	2012 年	106,000	499,988,567.35	419,840,495.00
杭州名城公馆	2011 年	2013 年	260,000	1,154,094,784.54	
潍坊东方天韵	2007 年	2009-2013 年	78,000	286,670,703.01	230,607,883.45
上海汇贤雅居二期	2009 年	2012 年	320,000	2,082,848,094.80	
登封中凯龙城	2008 年	2013 年	39,171	91,023,246.29	143,934,667.78
登封凯明广厦花园	2009 年	2011 年	12,008	31,747,501.90	18,843,570.41
重庆翠海朗园	2008 年	2009-2013 年	165,007	349,550,235.75	379,562,360.88
杭州东方红街商业	2010 年	2012 年	62,374	294,958,768.29	183,705,936.07
南昌中凯蓝域	2007 年	2008-2011 年	43,978	58,486,180.45	112,332,293.51
上海中凯曼茶园	2006 年	2010 年	170,735		948,714,518.26
千岛湖地块			6,600	17,384,017.50	17,384,017.50
西安京都宝冠山庄地块				148,245,159.65	147,396,448.39
青岛城中村改造项目	2009 年		1,200,000	336,144,211.61	4,800,009.00
武汉巴登城项目	2011 年		460,000	1,612,210,007.85	
海南华航项目	2011 年	2012-2016 年	400,000	1,224,554,094.36	
合计				<u>10,009,253,358.21</u>	<u>3,998,626,814.62</u>

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	年末账面余额	年初账面余额
湖州嘉业阳光城、阳光假日	2010-2013 年	92,237,573.60	63,437,130.40
苏州嘉业阳光城、阳光假日	2004-2010 年	117,187,979.94	226,465,155.26
常州嘉业国贸大厦	2005 年	16,534,069.46	47,910,356.27
南京嘉业阳光城	2007 年-2009 年	96,366,092.90	131,235,788.80
南京嘉业国际城	2008-2010 年	605,518,019.46	395,841,711.12
苏州苏纶场项目	2009 年	28,457,672.89	182,770,951.48
嘉兴嘉业阳光城	2004 年	3,742,818.44	12,372,640.08
嘉善嘉业阳光城	2008-2009 年	55,395,002.00	108,232,290.58
上海嘉杰国际广场	2007-2009 年	150,910,635.83	583,998,967.96
南京御水湾花园	2005-2008 年	10,029,352.57	29,767,515.09
苏州名城映象花苑	2005 年	2,485,427.01	3,653,927.47
杭州左岸花园	2005 年	741,326.22	1,525,849.99
杭州左邻右舍	2009 年	17,023,391.08	52,453,074.93

项目名称	竣工时间	年末账面余额	年初账面余额
杭州名城燕园	2010 年	39,366,060.69	
潍坊东方天韵	2008-2009 年	13,139,018.84	20,923,365.75
南昌中凯蓝域	2008 年	8,946,318.84	8,643,548.60
上海中凯城市之光	2003-2005 年	33,822,341.1	71,743,511.49
上海余姚路商品房	2004 年	2,580,911.36	3,854,129.58
郑州中凯铂宫	2007 年		40,275,966.17
登封凯明广厦花园	2009 年	2,420,985.17	20,109,200.69
杭州东方红街住宅	2009 年	38,235,071.21	670,259,494.53
杭州中江大厦	2006 年		2,001,624.30
河南海上香颂	2005 年		317,241.50
郑州中凯城市之光	2002 年		1,028,266.63
重庆翠海朗园	2009-2010 年	13,542,306.38	
上海中凯曼茶园	2010 年	<u>1,113,299,313.53</u>	
合计		<u>2,461,981,688.52</u>	<u>2,678,821,708.67</u>

注 1：上述开发成本的开工时间包括待开发土地的拟开发时间。

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。

(4) 出租开发产品

项目名称	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
嘉兴嘉业商铺	1,220,488.31		1,220,488.31	
嘉杰国际广场商铺		<u>416,472,771.08</u>	<u>16,051,608.32</u>	<u>400,421,162.76</u>
合计	<u>1,220,488.31</u>	<u>416,472,771.08</u>	<u>17,272,056.63</u>	<u>400,421,162.76</u>

(5) 消耗性生物资产

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	年末账面余额
苗木	<u>11,201,015.46</u>	<u>31,543,878.01</u>	<u>23,820,729.53</u>	<u>18,924,163.94</u>
合计	<u>11,201,015.46</u>	<u>31,543,878.01</u>	<u>23,820,729.53</u>	<u>18,924,163.94</u>

(6) 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本年计提	本年减少		年末账面余额
			本年转回	本年转销	
开发产品	14,891,753.60			14,891,753.60	
库存商品	<u>3,440,355.78</u>	<u>653,980.00</u>		<u>609,627.45</u>	<u>3,484,708.33</u>
合计	<u>18,332,109.38</u>	<u>653,980.00</u>		<u>15,501,381.05</u>	<u>3,484,708.33</u>

(7) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的 原因	本年转回金额占该项 存货期末余额的比例
----	-------------	-------------------	------------------------

库存商品 期末资产可变现净值与存货账面价值 --- ---

(8) 公司年末存货余额中资本化利息金额为 754,555,167.45 元。

(9) 公司存货年末较期初增加 92.15%，主要原因为取得项目储备等。

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

8、一年内到期的非流动资产

项 目	年末数	年初数
乾元一号理财产品	175,000,000.00	
合 计	175,000,000.00	

9、长期应收款

项 目	年末数	年初数
分期收款销售商品	9,236,810.00	6,736,620.00
合 计	9,236,810.00	6,736,620.00

10、对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
一、联营企业							
南通嘉中置业有限公司	40.00%	40.00%	270,362,425.87	153,824,062.61	116,538,363.26	151,883,482.00	24,147,221.65
苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	27.00%	27.00%	177,769,924.47	104,162,011.50	73,607,912.97	5,240,620.00	-875,855.47
苏州嘉吉实业有限公司	45.00%	45.00%	140,261,671.71	28,068,788.23	112,192,883.48	2,925,845.00	-9,911,782.00
上海悦昌置业有限公司	42.00%	42.00%	269,288,780.84	219,288,780.84	50,000,000.00		
苏州嘉运实业有限公司	41.00%	41.00%	260,470,811.60	210,542,120.00	49,928,691.60		-71,308.40
浙江易纺数码纺织有限公司	30.48%	30.48%	44,087,545.88	12,989,822.57	31,097,723.31	20,501,093.47	-1,179,790.13
浙江中佳中央空调经营有限公司	45.00%	45.00%	229,371.24	8,105,825.10	-7,876,453.86	821,145.50	-1,094,522.32

11、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动	年末余额	减值准备	本年计提减值准备
一、成本法核算的长期股权投资					
嘉业海华项目	93,350,040.00	-93,350,040.00			
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		
浙江名城汽车租赁有限公司	500,000.00	-500,000.00			
海南中江实业发展有限公司	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	157,472,080.34	-96,678,080.34	60,794,000.00	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	37,963,064.18	9,658,888.66	47,621,952.84		
苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	20,113,300.14	-236,480.98	19,876,819.16		

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动	年末余额	减值准备	本年计提减值准备
苏州嘉吉实业有限公司	54,737,619.27	-4,460,301.90	50,277,317.37		
无锡嘉启房地产开发有限公司	3,607,117.44	-3,607,117.44			
上海悦昌置业有限公司	21,000,000.00		21,000,000.00		
苏州嘉运实业有限公司		20,470,763.56	20,470,763.56		
浙江易纺数码纺织有限公司	10,026,259.96	-359,600.03	9,666,659.93		
上海源丰投资发展有限公司	375,560,479.46	-375,560,479.46			
浙江中佳中央空调经营有限公司					
小 计	<u>523,007,840.45</u>	<u>-354,094,327.59</u>	<u>168,913,512.86</u>		
合 计	<u>680,479,920.79</u>		<u>229,707,512.86</u>	<u>794,000.00</u>	

续表：

被投资单位名称	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	本年现金红利
一、成本法核算的长期股权投资					
嘉业海华项目	93,350,040.00				
杭州银行股份有限公司	5,000,000.00	0.40%	0.40%		1,000,000.00
浙商财产保险股份有限公司	55,000,000.00	5.50%	5.50%		
浙江名城汽车租赁有限公司	500,000.00	10.00%	10.00%		
海南中江实业发展有限公司	5,000,000.00	95.00%	95.00%		
浙江关心桥影视制作有限公司	794,000.00				
二、权益法核算的长期股权投资					
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%		
无锡嘉启房地产开发有限公司	3,920,000.00				
上海悦昌置业有限公司	21,000,000.00	41.00%	41.00%		
苏州嘉运实业有限公司	20,500,000.00	41.00%	41.00%		
浙江易纺数码纺织有限公司	10,715,867.25	30.48%	30.48%		
上海源丰投资发展有限公司	378,554,400.00	49.00%	49.00%		
浙江中佳中央空调经营有限公司	225,000.00	45.00%	45.00%		

12、投资性房地产

(1) 按成本模式进行计量的投资性房地产

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	年末账面余额
一、账面原价合计	<u>172,194,697.47</u>	<u>326,678,607.41</u>	<u>1,908,617.27</u>	<u>496,964,687.61</u>
房屋、建筑物	172,194,697.47	326,678,607.41	1,908,617.27	496,964,687.61
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>17,431,189.68</u>	<u>16,413,641.56</u>	<u>25,084.18</u>	<u>33,819,747.06</u>

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	年末账面余额
房屋、建筑物	17,431,189.68	16,413,641.56	25,084.18	33,819,747.06
三、投资性房地产账面价值合计	<u>154,763,507.79</u>			<u>463,144,940.55</u>
房屋、建筑物	154,763,507.79			463,144,940.55

注：本年投资性房地产摊销额 16,413,641.56 元。

(2) 公司部分投资性房地产用于借款抵押担保，详细情况见本财务报表附注九。

(3) 公司投资性房地产未发生减值迹象，未计提减值准备。

13、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	<u>908,609,322.15</u>	<u>84,905,489.87</u>	<u>8,761,564.47</u>	<u>984,753,247.55</u>
房屋及建筑物	693,124,166.88	38,815,470.29	0.00	731,939,637.17
机器设备	62,126,839.23	320,093.99	44,789.00	62,402,144.22
运输工具	66,700,703.78	34,986,767.93	5,087,486.40	96,599,985.31
办公设备及其他	86,657,612.26	10,783,157.66	3,629,289.07	93,811,480.85
二、累计折旧合计	<u>120,386,283.24</u>	<u>56,617,366.23</u>	<u>7,674,316.78</u>	<u>169,329,332.69</u>
房屋及建筑物	30,701,635.32	28,527,664.34	0.00	59,229,299.66
机器设备	15,013,777.22	4,210,271.22	43,445.33	19,180,603.11
运输工具	35,109,752.43	10,892,453.23	4,120,248.05	41,881,957.61
办公设备及其他	39,561,118.27	12,986,977.44	3,510,623.40	49,037,472.31
三、固定资产账面价值合计	<u>788,223,038.91</u>			<u>815,423,914.86</u>
房屋及建筑物	662,422,531.56			672,710,337.51
机器设备	47,113,062.01			43,221,541.11
运输设备	31,590,951.35			54,718,027.70
办公设备及其他	47,096,493.99			44,774,008.54

注：固定资产累计折旧增加额中，本年计提 54,856,263.12 元；本年在建工程完工转入固定资产原价为 6,663,356.94 元。

(2) 公司部分固定资产用于借款抵押担保，详细情况见本财务报表附注九。

(3) 公司固定资产未发生减值迹象，未计提减值准备。

14、在建工程

(1) 在建工程明细

项目	年末数		年初数			
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
浙大科技园配套工程	33,288,203.15		33,288,203.15	28,358,686.13		28,358,686.13
其他工程	<u>3,542,000.00</u>		<u>3,542,000.00</u>	<u>298,300.00</u>		<u>298,300.00</u>

项 目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
合 计	<u>36,830,203.15</u>		<u>36,830,203.15</u>	<u>28,656,986.13</u>		<u>28,656,986.13</u>

(2) 公司在建工程未发生减值迹象，未计提减值准备。

15、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、原价合计	<u>98,914,697.57</u>	<u>208,868.00</u>		<u>99,123,565.57</u>
土地使用权	94,504,611.17			94,504,611.17
软件	4,410,086.40	208,868.00		4,618,954.40
二、累计摊销合计	<u>5,551,514.85</u>	<u>3,440,094.46</u>		<u>8,991,609.31</u>
土地使用权	4,615,445.40	2,881,029.04		7,496,474.44
软件	936,069.45	559,065.42		1,495,134.87
三、无形资产账面价值合计	<u>93,363,182.72</u>			<u>90,131,956.26</u>
土地使用权	89,889,165.77			87,008,136.73
软件	3,474,016.95			3,123,819.53

注：本年无形资产的摊销额为 3,435,650.62 元。

(2) 公司部分土地使用权用于借款抵押担保，详细情况见本财务报表附注九。

(3) 公司无形资产未发生减值迹象，未计提减值准备。

16、商誉

项目	年末余额			年初余额		
	原值	减值准备	净值	原值	减值准备	净值
上海中凯置业有限公司	71,309,734.72		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	
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>114,897,749.06</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	年初额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末额
融资顾问费	6,580,000.00	7,305,000.00	2,995,000.00		10,890,000.00
办公楼装修费	1,078,991.44	14,653,388.23	2,164,857.66		13,567,522.01
其他	<u>3,057.00</u>	<u>3,357,676.23</u>	<u>1,250,000.01</u>		<u>2,110,733.22</u>
合计	<u>7,662,048.44</u>	<u>25,316,064.46</u>	<u>6,409,857.67</u>		<u>26,568,255.23</u>

18、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年 末 数	年 初 数
递延所得税资产：		
资产减值准备	10,208,057.73	5,564,834.39
可弥补的亏损	4,974,469.37	3,081,953.61
暂估形成的负债	5,780,390.55	17,435,865.13
交易性金融资产公允价值变化		95,677.50
其他	805,938.67	805,938.67
合 计	<u>21,768,856.32</u>	<u>26,984,269.30</u>
递延所得税负债：		
开发产品的暂估成本		2,003,281.72
处置子公司收益		20,803,317.43
其他	3,330.35	16,774.27
合 计	<u>3,330.35</u>	<u>22,823,373.42</u>

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	金 额
可抵扣差异项目	
资产减值准备	40,832,230.92
可弥补的亏损	19,897,877.48
暂估形成的负债	23,121,562.20
其他	3,223,754.68
小 计	<u>87,075,425.28</u>

19、资产减值准备

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
坏账准备	34,458,986.20	20,006,108.13	566,327.37	3,374,616.88	50,524,150.08
存货跌价准备	18,332,109.38	653,980.00		15,501,381.05	3,484,708.33
长期股权投资减值准备	3,622,040.34			2,828,040.34	794,000.00
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>20,660,088.13</u>	<u>566,327.37</u>	<u>28,568,601.79</u>	<u>54,802,858.41</u>

20、短期借款

(1) 短期借款分类

类 别	年 末 数	年 初 数
抵押借款	542,000,000.00	59,000,000.00
保证借款	<u>2,156,400,000.00</u>	<u>100,000,000.00</u>
合 计	<u>2,698,400,000.00</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九。

21、应付票据

项 目	年 末 数	年 初 数
银行承兑汇票	<u>833,000,000.00</u>	<u>495,000,000.00</u>
合 计	<u>833,000,000.00</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 20,050.00 万元，票面金额计 54,600.00 万元；为浙江商达物资有限公司提供担保金额为 5,900.00 万元，票面金额计 11,300.00 万元；为浙江万振能源有限公司提供担保金额为 5,450.00 万元，票面金额计 11,650.00 万元。

22、应付账款

(1) 截止 2010 年 12 月 31 日，应付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位。

(2) 截止 2010 年 12 月 31 日，应付账款中应付关联方的款项情况

单位名称	款项内容	年 末 数	年 初 数
上海星火开发区建筑安装工程公司	工程款		17,000,000.00
杭州老莲艺术品经纪有限公司	货款	<u>69,500,000.00</u>	
合 计		<u>69,500,000.00</u>	<u>17,000,000.00</u>

(3) 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
深圳建艺装饰工程有限公司	9,196,484.83	1-2 年	未付工程款	否
南京远能电力工程有限公司	3,366,873.00	1-2 年	未付工程款	否
安吉县章村建筑工程公司	2,400,000.00	5 年以上	未付工程款	否
中建一局杭州分公司	<u>1,685,873.00</u>	5 年以上	未付工程款	否
合 计	<u>16,649,230.83</u>			

23、预收款项

(1) 账龄分析

账龄	年 末 账 面 余 额	年 初 账 面 余 额
1 年以内	1,360,304,075.87	3,281,435,570.23
1 年以上	<u>68,413,394.56</u>	<u>201,114,148.95</u>
合 计	<u>1,428,717,470.43</u>	<u>3,482,549,719.18</u>

注：账龄超过 1 年的预收款项 68,413,394.56 元，主要是预售的房款及车位款，由于暂未达到确认收入的条件，故未结转。

(2) 主要预收房款如下：

项目名称	年 末 账 面 余 额	年 初 账 面 余 额	竣 工 时 间
上海嘉杰国际广场	2,007,698.88	58,579,270.42	2007-2009 年

项目名称	年末账面余额	年初账面余额	竣工时间
湖州嘉业太湖阳光假日	109,856,980.00	115,449,762.00	2010-2011 年
嘉善嘉业阳光城	9,380,796.72	132,301,152.02	2008-2009 年
嘉兴嘉业阳光城	1,196,118.00	10,373,949.49	2004 年
南京嘉业阳光城	35,046,687.85	26,564,916.11	2007-2009 年
南京嘉业国际城	34,402,215.22	38,731,457.60	2008-2010 年
苏州嘉业阳光假日	5,899,312.26	33,704,516.07	2006-2009 年
苏州苏纶场项目	56,903,171.00	26,096,756.00	2009-2011 年
南昌中凯蓝域	128,006,689.00	94,525,700.00	2010 年
重庆翠海朗园	25,288,712.00	249,318,923.00	2009-2010 年
上海中凯曼茶园	40,300,000.00	122,833,065.32	2010 年
杭州东方红街	182,997,742.35	1,387,699,145.00	2011 年
郑州中凯铂宫		17,808,731.91	2007 年
登封中凯龙城	227,285,335.00	109,995,176.00	2012 年
登封凯明广厦花园	21,660,000.00	25,779,724.00	2010 年
杭州左邻右舍	226.00	43,421,114.00	2009 年
杭州名城燕园	68,067,652.01	963,537,797.00	2010 年
杭州名城湖左岸	339,589,435.00		2012 年
潍坊东方天韵	12,441,826.00	1,122,805.00	2007-2009 年
其他预收房款	<u>200,000.00</u>	<u>2,096,648.00</u>	
合 计	<u>1,300,530,597.29</u>	<u>3,459,940,608.94</u>	

24、应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	11,326,088.08	354,296,394.20	353,705,213.86	11,917,268.42
二、职工福利费	7,375.09	8,093,224.64	8,092,279.23	8,320.50
三、社会保险费	499,647.35	22,633,963.76	22,368,718.73	764,892.38
其中：① 医疗保险费	113,308.72	7,181,019.56	7,086,514.18	207,814.10
② 基本养老保险费	349,552.57	13,207,656.05	13,037,575.07	519,633.55
③ 年金缴费		26,842.64	26,842.64	
④ 失业保险费	26,824.97	1,412,583.15	1,414,044.60	25,363.52
⑤ 工伤保险费	4,805.01	382,090.64	379,443.18	7,452.47
⑥ 生育保险费	5,156.08	423,771.72	424,299.06	4,628.74
四、住房公积金	66,443.91	10,998,240.71	10,927,722.95	136,961.67
五、辞退福利				
六、工会经费和职工教育经费	5,091,001.75	7,951,694.43	6,340,504.69	6,702,191.49
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		231,297.93	48,737.80	182,560.13
其中：以现金结算的股份支付				

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
合 计	<u>17,407,565.66</u>	<u>404,210,815.67</u>	<u>401,906,186.74</u>	<u>19,712,194.59</u>

25、应交税费

税 种	年末数	年初数
增值税	-5,958,280.91	-4,224,988.52
营业税	69,918,325.93	-49,055,098.45
城市维护建设税	4,025,291.24	-3,199,723.69
企业所得税	464,796,424.90	413,463,037.45
房产税	9,428,785.88	6,235,626.04
土地使用税	9,276,014.27	9,142,447.97
个人所得税	27,863,215.18	1,188,687.72
土地增值税	292,093,131.89	145,919,607.83
教育费附加	1,868,019.02	-2,970,310.01
其他	<u>3,553,915.54</u>	<u>2,521,705.11</u>
合 计	<u>876,864,842.94</u>	<u>519,020,991.45</u>

26、应付利息

项 目	年末数	年初数
到期还本付息的借款利息	<u>7,355,802.88</u>	<u>566,323.70</u>
合 计	<u>7,355,802.88</u>	<u>566,323.70</u>

27、应付股利

单位名称	年末数	年初数
浙江省商业集团有限公司		295,521.54
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		9,750,000.00
孟卫民（个人）	<u>8,663,321.22</u>	
合 计	<u>8,663,321.22</u>	<u>19,959,955.71</u>

28、其他应付款

(1) 截止 2010 年 12 月 31 日，其他应付款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位名称	款项内容	年末数	年初数
杭州钢铁集团公司	借款	496,226,674.59	496,443,554.50
浙江国大集团有限责任公司	借款	243,884,620.32	217,526,469.37
浙江省商业集团有限公司	借款	<u>125,000,000.00</u>	<u>240,000,000.00</u>
合 计		<u>865,111,294.91</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	496,226,674.59	1-5 年	借款已展期
浙江时代大厦有限公司	330,000,000.00	1-3 年	借款已展期
浙江国大集团有限责任公司	243,884,620.32	1-5 年	借款已展期
上海丰业房地产开发有限公司	278,554,400.00	1-2 年	经营占用
浙江东欣房地产开发有限公司	<u>125,220,154.80</u>	1-2 年	借款已展期
浙江省商业集团有限公司	<u>125,000,000.00</u>	1-2 年	借款已展期
合计	<u>1,598,885,849.71</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
香港宝亚有限公司	678,720,000.00	股权收购款
广东恒丰投资集团有限公司	556,619,876.76	股权收购款、借款
南通嘉中置业有限公司	125,093,992.72	往来款
合计	<u>1,360,433,869.48</u>	

29、预计负债

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
其他	<u>30,101,114.40</u>		<u>20,286,449.00</u>	<u>9,814,665.40</u>
合计	<u>30,101,114.40</u>		<u>20,286,449.00</u>	<u>9,814,665.40</u>

注 1：上海中凯企业集团有限公司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，原东方商城的房屋已经被上海中凯企业集团有限公司的子公司杭州中江置业有限公司（以下简称“杭州中江”）于 2007 年 5 月拆除。2007 年 9 月，上海中凯企业集团有限公司将所持浙江中之凯经贸发展有限公司 100% 的股权转让于杭州嘉翰实业有限公司，并已对该公司失去控制权。就住房拆迁事宜，杭州中江尚未与浙江中之凯经贸有限公司达成补偿协议，杭州中江为此确认了一项负债，金额 2,000 万元。2010 年已与浙江中之凯经贸有限公司达成补偿协议，该款项已转至应付账款。

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 12 月 31 日，已支付补偿款 418.53 万元。目前，就该事项杭州中江与剩余部分动迁户尚在协商中。

30、一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项目	年末账面余额	年初账面余额
1年内到期的长期借款	<u>70,540,000.00</u>	<u>618,317,180.85</u>
合计	<u>70,540,000.00</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	年末数	年初数
抵押借款	<u>70,540,000.00</u>	<u>618,317,180.85</u>
合计	<u>70,540,000.00</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	期初数
工商银行苏州留园支行	2009 年 10 月	2011 年 12 月	5.94	34,000,000.00	30,000,000.00
潍坊市寒亭区农村信用合作社	2009 年 09 月	2011 年 08 月	7.02	17,000,000.00	
中国建设银行南昌洪都支行	2005 年 06 月	2011 年 06 月	6.42	14,540,000.00	
中国建设银行南昌洪都支行	2004 年 06 月	2011 年 06 月	6.42	<u>5,000,000.00</u>	
合计				<u>70,540,000.00</u>	<u>30,000,000.00</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九。

31、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	年末数	年初数
抵押借款	3,378,830,119.20	2,405,830,119.20
保证借款	<u>380,000,000.00</u>	
合计	<u>3,758,830,119.20</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	期初数
工商银行上海金钟支行	2009 年 06 月	2019 年 06 月	5.94	700,000,000.00	700,000,000.00
工商银行公司杭州开元支行	2010 年 10 月	2013 年 09 月	5.40	350,000,000.00	
杭州银行官巷口支行	2010 年 7 月	2013 年 01 月	基准利率上 浮 10%	350,000,000.00	
工商银行苏州留园支行	2009 年 10 月	2021 年 10 月	5.94	286,000,000.00	320,000,000.00
招商银行上海分行	2009 年 01 月	2012 年 12 月	5.76	<u>314,000,000.00</u>	<u>314,000,000.00</u>
合计				<u>2,000,000,000.00</u>	<u>1,334,000,000.00</u>

(3) 长期借款抵押担保情况详见财务报表附注九。

32、长期应付款

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

33、股本

数量单位：股

项目	年初数	本年变动增减(+、-)				年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	
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		-321,600,926.00	903,274,869.00
3.其他内资持股	348,252,564.00		87,063,141.00		-62,252,102.00	373,063,603.00
其中：境内法人持股	320,589,712.00		80,147,428.00		-62,248,537.00	338,488,603.00
境内自然人持股	27,662,852.00		6,915,713.00		-3,565.00	34,575,000.00
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	1,328,153,200.00		332,038,300.00		-383,853,028.00	1,276,338,472.00
二、无限售条件流通股						
1.人民币普通股	115,200,000.00		28,800,000.00		383,853,028.00	527,853,028.00
2.境内上市的外资股						
3.境外上市的外资股						
4.其他						
无限售条件流通股合计	115,200,000.00		28,800,000.00		383,853,028.00	527,853,028.00
股份总数	1,443,353,200.00		360,838,300.00		360,838,300.00	1,804,191,500.00

注：根据 2009 年度股东大会决议，公司以 2009 年 12 月 31 日公司总股数为基数，按每 10 股派送 2.5 股进行增资，新增注册资本经利安达会计师事务所有限责任公司进行审验并出具了利安达验字（2010）第 1028 号验资报告。

34、资本公积

类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
模拟嘉凯城股权结构及数量产生的资本公积	-984,969,804.43			-984,969,804.43
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	72,326,254.04		570,774.22	71,755,479.82
合计	<u>-919,026,945.96</u>		<u>570,774.22</u>	<u>-919,597,720.18</u>

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

35、盈余公积

类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	141,790,181.35	10,060,569.83		151,850,751.18

类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
合计	<u>141,790,181.35</u>	<u>10,060,569.83</u>		<u>151,850,751.18</u>

36、未分配利润

项目	本年数	上年数
调整前上年末未分配利润	2,303,637,449.00	1,139,739,800.66
调整年初未分配利润合计数		
调整后年初未分配利润	2,303,637,449.00	1,139,739,800.66
加：本年归属于母公司所有者的净利润	1,115,203,876.66	1,196,884,489.49
减：提取法定盈余公积	10,060,569.83	29,077,673.96
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	3,909,167.19
其他		
年末未分配利润	2,975,774,795.83	2,303,637,449.00

37、营业收入及营业成本

(1) 营业收入

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	9,108,225,373.55	7,336,524,641.16
其他业务收入	<u>69,729,942.57</u>	<u>16,789,666.28</u>
营业收入合计	<u>9,177,955,316.12</u>	<u>7,353,314,307.44</u>
主营业务成本	5,795,700,065.56	4,400,254,577.50
其他业务成本	<u>53,111,444.60</u>	<u>6,760,157.72</u>
营业成本合计	<u>5,848,811,510.16</u>	<u>4,407,014,735.22</u>

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售房屋收入	6,718,713,590.81	3,602,406,618.24	6,065,940,630.94	3,222,858,420.35
商品销售收入	2,134,202,252.37	2,068,280,067.23	1,095,644,108.10	1,081,987,917.11
物业管理收入	101,153,852.16	41,846,854.20	75,653,004.03	33,789,112.56
餐饮服务收入	113,416,054.05	57,755,360.89	66,141,607.10	38,838,676.61
其他	<u>40,739,624.16</u>	<u>25,411,165.00</u>	<u>33,145,290.99</u>	<u>22,780,450.87</u>
合计	<u>9,108,225,373.55</u>	<u>5,795,700,065.56</u>	<u>7,336,524,641.16</u>	<u>4,400,254,577.50</u>

(3) 主营业务（分产品）

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
湖州嘉业阳光城、阳光假日	487,028,031.60	236,808,840.68	214,290,235.19	128,931,863.03
苏州嘉业阳光城、阳光假日	94,767,564.20	78,541,362.39	481,078,279.80	371,233,474.16
苏州苏州苏纶场	290,004,417.00	99,768,323.10	283,128,465.00	52,314,118.36
常州嘉业国贸广场	24,805,032.00	13,354,063.84	10,428,747.00	7,809,629.66
嘉兴嘉业阳光城	36,303,560.00	9,850,309.95	12,774,082.00	5,761,633.62
嘉善嘉业阳光城	180,629,076.00	148,189,525.83	70,637,992.96	75,862,893.58
南京嘉业阳光城、国际城	443,863,669.96	256,882,160.35	1,045,256,857.20	472,862,478.28
上海嘉杰国际广场	103,995,761.09	89,723,577.05	414,477,060.00	292,428,398.05
南昌中凯蓝域	195,202,789.20	151,498,881.13	121,314,723.77	89,178,232.61
郑州中凯华府	1,144,788.00	1,028,266.63	192,562,198.61	137,552,589.15
上海中凯城市之光	11,626,577.50	7,935,994.89	72,475,468.00	25,735,713.26
杭州中江大厦	3,527,140.00	2,001,624.30	1,505,256.00	610,752.01
河南海上香颂	33,984.00	229,064.00	5,109,193.00	3,790,968.69
郑州中凯铂宫	45,483,207.00	30,504,774.43	37,047,966.00	20,176,680.65
重庆翠海朗园	453,835,117.00	235,487,830.94	350,001,443.00	227,302,475.26
杭州东方红街	1,565,990,021.00	742,195,292.90	1,565,109,719.00	706,869,703.64
登封中凯龙城	216,201,603.00	149,992,325.62		
登封凯明广夏花园	19,784,638.00	20,329,392.74	7,957,968.00	4,946,852.40
上海中凯曼茶园	1,114,189,200.00	581,514,886.47		
南京御水湾花园	33,444,672.00	19,772,648.06	33,137,470.00	21,905,292.06
杭州左岸花园	3,217,641.00	1,873,287.11	28,511,743.44	7,993,217.05
杭州左邻右舍	125,316,381.00	59,449,890.65	1,037,760,443.00	513,055,047.50
苏州名城映象花苑	2,226,640.00	1,169,180.46	2,767,162.00	1,730,982.86
杭州名城燕园	1,240,408,660.00	648,058,930.91		
潍坊东方天韵	<u>25,683,420.26</u>	<u>16,246,183.81</u>	<u>78,608,157.97</u>	<u>54,805,424.47</u>
合计	<u>6,718,713,590.81</u>	<u>3,602,406,618.24</u>	<u>6,065,940,630.94</u>	<u>3,222,858,420.35</u>

38、营业税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	354,967,919.13	312,455,452.32	5%
城市维护建设税	21,731,076.55	22,455,728.55	5%、7%
教育费附加（含地方）	15,167,628.91	13,814,222.52	2%-5%
土地增值税	261,388,965.79	224,477,002.68	1%-3%、30%-60%
其他	<u>191,348.10</u>	<u>531,455.89</u>	
合计	<u>653,446,938.48</u>	<u>573,733,861.96</u>	

39、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	111,896,750.06	156,830,972.70
减：利息收入	34,655,376.65	168,210,240.43
汇兑损益	-77,743.56	13,009.63
银行手续费	4,600,130.32	2,221,411.75
其他	22,064,352.06	13,753,821.03
合计	<u>103,828,112.23</u>	<u>4,608,974.68</u>

40、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	19,435,574.39	14,381,237.55
存货跌价损失	653,980.00	14,979,931.10
商誉减值损失		1,349,156.75
合计	<u>20,089,554.39</u>	<u>30,710,325.40</u>

41、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	382,710.00	7,788,127.40
合计	<u>382,710.00</u>	<u>7,788,127.40</u>

42、投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,000,000.00	1,770,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	3,853,939.14	6,084,970.17
处置长期股权投资产生的投资收益	-27,118,585.03	63,553.94
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,439,651.68	14,242,654.09
其他		-23,786.80
合计	<u>-19,824,994.21</u>	<u>22,137,391.40</u>

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额
杭州银行股份有限公司	1,000,000.00

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本年发生额
南通嘉中置业有限公司	9,658,888.66
苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	-236,480.98
苏州嘉吉实业有限公司	-4,460,301.90
无锡嘉启房地产开发有限公司（控股前按权益法核算）	-719,330.17

<u>被投资单位</u>	<u>本年发生额</u>
苏州嘉运实业有限公司	-29,236.44
浙江易纺数码纺织有限公司	<u>-359,600.03</u>
合计	<u>3,853,939.14</u>

(4) 本年度投资收益较上年度减少-189.55%，主要原因为嘉业海华项目的清算损失。

43、营业外收入

(1) 营业外收入明细

<u>项目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
非流动资产处置利得	443,690.99	1,757,252.43
其中：固定资产处置利得	443,690.99	1,757,252.43
政府补助	321,454.94	4,493,578.00
捐赠利得	300,000.00	
罚款及违约金补偿款收入	2,686,969.20	186,805.61
其他收入	<u>3,894,350.68</u>	<u>1,127,486.58</u>
合计	<u>7,646,465.81</u>	<u>7,565,122.62</u>

(2) 政府补助明细

<u>项目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
税收返还		840,000.00
税收奖励		51,050.00
其他	<u>321,454.94</u>	<u>3,602,528.00</u>
合计	<u>321,454.94</u>	<u>4,493,578.00</u>

44、营业外支出

<u>项目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
非流动资产处置损失合计	187,570.78	25,829.62
其中：固定资产处置损失	187,570.78	25,829.62
对外捐赠	9,187,882.56	4,654,357.00
水利基金等其他支出	6,781,288.91	4,107,035.99
其他支出	6,130,867.34	1,365,805.10
杭州中江补偿款		<u>7,059,000.00</u>
合计	<u>22,287,609.59</u>	<u>17,212,027.71</u>

45、所得税费用

<u>项目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
按税法及相关规定计算的当期所得税	573,723,346.90	472,746,702.56
递延所得税调整	<u>-17,604,630.09</u>	<u>69,357,483.42</u>
合计	<u>556,118,716.81</u>	<u>542,104,185.98</u>

46、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期利润	本年金额		上年金额	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.62	0.62	0.66	0.66
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.62	0.62	0.64	0.64

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订），现将具体计算过程详列如下：

项 目	代码	归属于公司普通股 东每股收益	扣除非经常性损益后归属 于公司普通股东每股收
归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	P ₀	1,115,203,876.66	1,122,174,313.59
发行在外的普通股加权平均数 (S=S ₀ +S ₁ +S _i ×M _i ÷M ₀ -S _j ×M _j ÷M ₀ -S _k)	S	1,804,191,500.00	1,804,191,500.00
期初股份总数	S ₀	1,443,353,200.00	1,443,353,200.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S ₁	360,838,300.00	360,838,300.00
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	S _i		
报告期因回购等减少股份数	S _j		
报告期缩股数	S _k		
报告期月份数	M ₀	12	12
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	M _i		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	M _j		
每股收益= P ₀ ÷S		0.62	0.62

本年每 10 股送 2.5 股，根据相关规定，调整 2009 年度的每股收益，计算过程如下：

项 目	代码	归属于公司普通股 东每股收益	扣除非经常性损益后归属 于公司普通股东每股收
归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	P ₀	1,196,884,489.49	1,161,016,142.18
发行在外的普通股加权平均数 (S=S ₀ +S ₁ +S _i ×M _i ÷M ₀ -S _j ×M _j ÷M ₀ -S _k)	S	1,804,191,500.00	1,804,191,500.00
期初股份总数	S ₀	1,171,350,000.00	1,171,350,000.00
追调股利分配增加股份数	S ₁	360,838,300.00	360,838,300.00
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	S _i	272,003,200.00	272,003,200.00
报告期因回购等减少股份数	S _j		
报告期缩股数	S _k		
报告期月份数	M ₀	12	12
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	M _i	12	12
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	M _j		
每股收益= P ₀ ÷S		0.66	0.64

注：按相关协议规定，本公司非公开发行股份购买房地产业务资产的资产交割日确定在 2008 年 12 月 31 日，从 2009 年 1 月 1 日起，房地产业务资产所形成的损益均归本公司所有。因此上年本公司发行新股的行为 272003200 股视为 2009 年 1 月 1 日开始。

47、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
收到非关联单位往来款	968,727,211.56	57,437,939.00
收到关联单位往来款	472,848,300.00	246,961,601.58
收房屋契税及维修基金	23,760,334.98	19,923,003.00
代收款、押金、履约保证金、备用金	64,438,823.33	95,940,168.48
其他往来	<u>215,819,325.69</u>	<u>123,549,331.10</u>
合计	<u>1,745,593,995.56</u>	<u>543,812,043.16</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支付非关联单位往来款	860,364,260.18	282,467,918.32
支付关联单位往来款	458,421,159.26	1,311,939,567.71
支付保证金、物业维修基金	210,836,648.00	5,836,004.10
付现费用	371,923,956.84	253,507,292.22
其他	<u>37,592,007.24</u>	<u>21,870,856.98</u>
合计	<u>1,939,138,031.52</u>	<u>1,875,621,639.33</u>

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
股权转让交易费		11,893.40
购买理财产品	<u>175,000,000.00</u>	
合计	<u>175,000,000.00</u>	<u>11,893.40</u>

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

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

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
融资费用	<u>29,709,926.14</u>	<u>20,376,580.00</u>
合计	<u>29,709,926.14</u>	<u>20,376,580.00</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	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,185,996,708.54	1,340,163,328.78

<u>补充资料</u>	<u>本年金额</u>	<u>上年金额</u>
加：资产减值准备	20,089,554.39	30,710,325.40
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	71,269,904.68	48,223,756.43
无形资产摊销	3,435,650.62	3,464,235.66
长期待摊费用摊销	6,409,857.67	2,689,899.29
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）	-268,130.57	-1,743,524.81
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	12,010.36	12,102.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-382,710.00	-7,788,127.40
财务费用（收益以“-”号填列）	69,114,232.97	87,361,498.02
投资损失（收益以“-”号填列）	19,824,994.21	-22,137,391.40
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,215,412.98	47,596,358.39
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-22,820,043.07	21,761,125.03
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,479,886,973.81	-252,073,462.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,626,534,206.38	522,610,132.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,016,658,305.07	-392,605,228.38
其他	6,907,436.15	-3,529,615.34
经营活动产生的现金流量净额	-2,724,957,996.19	1,424,715,411.54

2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

债务转为资本
一年内到期的可转换公司债券
融资租入固定资产

3.现金及现金等价物净变动情况：

现金的年末余额	2,593,049,905.34	2,506,620,118.97
减：现金的期初余额	2,506,620,118.97	1,411,164,812.84
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	86,429,786.37	1,095,455,306.13

（2）现金和现金等价物的构成

<u>项目</u>	<u>本年金额</u>	<u>上年金额</u>
一、现金	2,593,049,905.34	2,506,620,118.97
其中：库存现金	1,625,739.71	2,057,073.11
可随时用于支付的银行存款	2,142,994,716.20	2,214,477,676.29
可随时用于支付的其他货币资金	448,429,449.43	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		

项目	本金额	上年金额
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	2,593,049,905.34	2,506,620,118.97
其中：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

附注六、 分部报告

2010 年 12 月 31 日

项 目	房地产报告分部	商品销售报告分部	物业管理报告分部	其他未分配	抵消	合计
一、收入总额	6,766,141,501.93	2,201,162,625.46	93,071,999.64	193,533,604.44	-75,954,415.35	9,177,955,316.12
二、成本总额	3,632,086,081.37	2,151,539,846.26	51,913,453.27	112,367,100.61	-99,094,971.35	5,848,811,510.16
三、费用总额	1,191,680,394.97	31,759,817.71	52,971,848.18	270,095,441.95	6,437,449.81	1,552,944,952.62
四、利润（亏损）总额	2,563,099,725.99	35,958,057.28	-9,760,579.37	365,667,695.50	-1,212,849,474.05	1,742,115,425.35
五、资产总额	23,321,795,879.77	1,204,003,425.47	82,469,122.97	15,625,606,995.59	-19,427,018,985.44	20,806,856,438.36
其中：流动资产	20,334,857,112.38	1,131,330,130.53	63,091,312.89	7,333,115,639.41	-9,862,453,955.14	18,999,940,240.07
非流动资产	2,986,938,767.39	72,673,294.94	19,377,810.08	8,292,491,356.18	-9,564,565,030.30	1,806,916,198.29
六、负债总额	14,880,639,912.24	1,044,684,501.44	58,139,442.94	9,200,164,660.65	-10,610,341,491.60	14,573,287,025.67

2009 年 12 月 31 日

项 目	房地产报告分部	商品销售报告分部	物业管理报告分部	其他未分配	抵消	合计
一、收入总额	6,003,949,826.05	1,172,382,959.21	76,683,931.19	160,227,343.54	-59,929,752.55	7,353,314,307.44
二、成本总额	3,212,784,210.84	1,146,537,331.93	33,218,158.64	82,597,172.81	-68,122,139.00	4,407,014,735.22
三、费用总额	664,772,893.81	18,524,205.77	39,899,697.89	288,259,410.67	72,854,463.03	1,084,310,671.17
四、利润（亏损）总额	2,836,173,175.54	15,516,368.15	4,988,959.17	1,000,093,309.95	-1,974,504,298.05	1,882,267,514.76
五、资产总额	15,652,007,219.23	717,084,589.67	68,266,809.20	11,898,874,419.13	-13,701,464,323.51	14,634,768,713.72
其中：流动资产	13,520,052,634.27	641,451,135.32	61,923,336.84	5,037,020,154.03	-6,523,826,412.19	12,736,620,848.27
非流动资产	2,131,954,584.96	75,633,454.35	6,343,472.36	6,861,854,265.10	-7,177,637,911.32	1,898,147,865.45
六、负债总额	11,156,339,109.91	586,274,208.93	32,019,225.15	5,769,840,291.47	-6,456,801,333.39	11,087,671,502.07

附注七、 关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

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	母公司对本公司的控股比例	母公司对本公司的表决权比例	本公司最终控制方	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

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

2、本公司的子公司情况

(单位：万元)

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	实质控股子公司	有限责任公司	青岛市	杨益华	房地产开发
7	海南华航房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	海口市	陈浩	房地产开发经营等
8	武汉巴登城投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	武汉市	陈浩	房地产开发经营等
9	苏州嘉业房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	苏州市	汤民强	房地产开发
10	湖州嘉业房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	湖州市	汤民强	房地产开发
11	湖州阳光假日房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	湖州市	汤民强	房地产开发
12	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
13	常州嘉业投资有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	常州市	汤民强	投资管理
14	嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	嘉兴市	汤民强	房地产开发
15	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
16	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
17	南京嘉业房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	南京市	汤民强	房地产开发
18	上海捷胜置业有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	上海市	胡淼晶	房地产开发
19	上海嘉吉房地产有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	上海市	汤民强	房地产开发
20	浙江嘉业投资发展有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	汤民强	房地产开发
21	浙江金凯物资贸易有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	汤民强	商品销售
22	浙江湖州太湖阳光度假酒店有限责任公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	湖州市	汤民强	房地产开发
23	上海嘉永实业发展有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	上海市	石月明	物业管理
24	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
25	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
26	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
27	浙江嘉信物业服务有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	汤民强	物业管理
28	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

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
29	上海中凯置业有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	上海市	张金荣	房地产开发
30	重庆华葡房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	重庆市	赵浣	房地产开发
31	上海聚典贸易有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	上海市	王建新	商品销售
32	郑州中凯置业有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	郑州市	王明军	房地产开发
33	江西浙大中凯科技园发展有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	南昌市	葛朝阳	房地产开发
34	浙江中江房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	陈黎明	房地产开发
35	浙江中凯物业管理有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	杨成义	物业管理
36	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	石珂	物业管理
37	郑州中凯东兴房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	郑州市	周光国	房地产开发
38	上海绎凯博才房地产代理有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	上海市	袁可可	房产代理
39	上海锦地绿化苗木有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	上海市	赵利勇	种植业
40	上海恺凯能源科技有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	上海市	陈湘霖	能源供应服务
41	上海跃凯贸易有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	上海市	周光国	商品销售
42	上海恒豪基业物业服务服务有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	上海市	陈万钧	物业管理
43	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	葛朝阳	房屋产权经纪
44	杭州中江置业有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	王云龙	房地产开发
45	登封凯明置业有限公司	实质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	登封中凯置业有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	登封市	王明军	房地产开发
47	南京钱塘房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	南京市	张民一	房地产开发
48	杭州名城房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	张民一	房地产开发
49	杭州名城左岸房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	张民一	房地产开发
50	苏州名城房地产置业有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	苏州市	张民一	房地产开发
51	杭州新名城房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	张民一	房地产开发
52	浙江同益投资有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	姜荣	房屋出租
53	浙江名城实业集团有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	董永雷	商品销售
54	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
55	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
56	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
57	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
58	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
59	浙江同益物业服务服务有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	姜荣	物业管理
60	杭州名城北部置业有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	杭州	张民一	房地产开发
61	杭州名城餐饮管理有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	杭州	姜荣	餐饮管理
62	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
63	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
64	武汉巴登城房地产有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	武汉市	朱健峰	房地产开发、 房屋租赁

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
65	上海源丰投资发展有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	上海市	寿子文	房地产开发

续表

序号	子公司全称	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
1	浙江国际嘉业房地产开发有限公司	房地产开发经营	10,000	100.00%	100.00%	142940540
2	上海中凯企业集团有限公司	房地产开发经营, 物业管理等	10,000	100.00%	100.00%	631441451
3	浙江名城房地产集团有限公司	房地产开发经营	10,000	100.00%	100.00%	14291456-1
4	潍坊国大房地产开发有限公司	房地产开发经营	5,000	79.00%	79.00%	74784288-X
5	陕西雄狮房地产开发有限公司	房地产开发经营	5,000	65.00%	65.00%	66119283-9
6	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	房地产开发经营	120,000	11.67%	11.67%	693760888
7	海南华航房地产有限公司	房地产开发经营	1,000	70.00%	70.00%	62000252-5
8	武汉巴登城投资有限公司	房地产开发经营	10,000	51.00%	51.00%	67277P74-X
9	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
10	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
11	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
12	浙江嘉业物业管理有限公司	物业管理	500	99.42%	100.00%	73528901X
13	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
14	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
15	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
16	浙江嘉杭物业管理有限公司	物业管理	500	70.00%	97.00%	747012042
17	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
18	上海捷胜置业有限公司	房地产开发经营	5,000	55.00%	55.00%	733375168
19	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
20	浙江嘉业投资发展有限公司	实业投资	1,000	60.00%	60.00%	747717560
21	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
22	浙江湖州太湖阳光度假酒店有限责任公司	酒店投资、酒店管理服务	20,000	99.12%	100.00%	793395881
23	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
24	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
25	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
26	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
27	浙江嘉信物业服务服务有限公司	物业管理等	1,000	99.88%	100.00%	697057532
28	无锡嘉启房地产开发有限公司	房地产开发经营	8,160	58.05%	61.75%	69547544X
29	上海中凯置业有限公司	房地产开发经营	1,560	100.00%	100.00%	703267027
30	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
31	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
32	郑州中凯置业有限公司	房地产开发经营	2,000	100.00%	100.00%	721871850
33	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

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
34	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
35	浙江中凯物业管理有限公司	物业管理	80	100.00%	100.00%	712561308
36	郑州中凯物业管理有限公司	物业管理	50	100.00%	100.00%	745753365
37	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
38	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
39	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
40	上海恺凯能源科技有限公司	能源销售	500	100.00%	100.00%	747257699
41	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
42	上海恒豪基业物业服务有限公司	物业管理	300	92.50%	92.50%	755011787
43	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
44	杭州中江置业有限公司	房地产开发经营	6,118	90.00%	90.00%	768239713
45	登封凯明置业有限公司	房地产开发经营	1,000	49.00%	70.00%	670055967
46	登封中凯置业有限公司	房地产开发经营	2,500	87.00%	87.00%	679463633
47	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
48	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
49	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
50	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
51	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
52	浙江同益投资有限公司	实业投资	3,000	100.00%	100.00%	66287022-4
53	浙江名城实业集团有限公司	金属材料销售等	5,000	67.00%	67.00%	72910109-2
54	浙江商达物资有限公司	金属材料销售等	3,000	75.25%	100.00%	73525148-4
55	浙江万振能源有限公司	煤炭、金属材料	2,000	60.03%	90.00%	76642991-9
56	无锡浙商物资有限公司	金属材料销售等	180	60.30%	100.00%	67202807-3
57	浙江名城金属材料有限公司	金属材料销售等	180	63.65%	100.00%	67259502-7
58	浙江名城钢铁有限公司	金属材料销售等	180	63.65%	100.00%	67259537-7
59	浙江同益物业服务有限公司	物业管理	300	100.00%	100.00%	14293691-2
60	杭州名城北部置业有限公司	房地产开发	40,000	100.00%	100.00%	55266149-9
61	杭州名城餐饮管理有限公司	餐饮管理	500	100.00%	100.00%	55791006-0
62	南京之江物业管理有限公司	物业管理	100	100.00%	100.00%	76211350-3
63	潍坊国大物资贸易有限公司	商品销售	200	100.00%	100.00%	67051412-3
64	武汉巴登城房地产有限公司	房地产开发、房屋租赁	1,000	51.00%	100.00%	55500272-0
65	上海源丰投资发展有限公司	房地产开发	13,000	100.00%	100.00%	74421723-7

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持 股比例	本企业在被投 资单位表决权 比例
---------	------	-----	------	------	------	-------------	------------------------

一、联营企业

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
南通嘉中置业有限公司	有限责任公司	江苏省海安	瞿新生	房地产开发	1000万美元	40.00%	40.00%
苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	有限责任公司	苏州市	吴荣林	房地产开发	8000万人民币	27.00%	27.00%
苏州嘉吉实业有限公司	有限责任公司	苏州市	袁明观	房地产开发	6000万人民币	45.00%	45.00%
上海悦昌置业有限公司	有限责任公司	上海市	蒋元昌	房地产开发	5000万人民币	42.00%	42.00%
苏州嘉运实业有限公司	有限责任公司	苏州市	陈浩	房地产开发	5000万人民币	41.00%	41.00%
浙江易纺数码纺织有限公司	有限责任公司	杭州市	韩高荣	数码纺织品销售	4120万人民币	30.48%	30.48%

续表:

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润	关联关系	组织机构代码
一、联营企业							
南通嘉中置业有限公司	270,362,425.87	153,824,062.61	116,538,363.26	151,883,482.00	24,147,221.65	联营企业	776442375
苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	177,769,924.47	104,162,011.50	73,607,912.97	5,240,620.00	-875,855.47	联营企业	73829593-3
苏州嘉吉实业有限公司	140,261,671.71	28,068,788.23	112,192,883.48	2,925,845.00	-9,911,782.00	联营企业	787682294
上海悦昌置业有限公司	269,288,780.84	219,288,780.84	50,000,000.00			联营企业	771453446
苏州嘉运实业有限公司	260,470,811.60	210,542,120.00	49,928,691.60		-71,308.40	联营企业	55800959-X
浙江易纺数码纺织有限公司	44,087,545.88	12,989,822.57	31,097,723.31	20,501,093.47	-1,179,790.13	联营企业	727627269

4、本公司的其他关联方情况

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
上海星火开发区建筑安装工程公司	浙江国际嘉业房地产开发有限公司的重要关联方	133747474
上海嘉沪实业有限公司	浙江国际嘉业房地产开发有限公司的重要关联方	75319006-4
上海吉联房地产开发经营有限公司	浙江国际嘉业房地产开发有限公司的重要关联方	63037637-9

5、关联交易情况

(1) 关联担保情况

关联担保情况详见本附注九、 承诺事项。

(2) 关联方资金拆借

A. 拆入资金

2010 年度浙江国际嘉业房地产开发有限公司占用浙江时代大厦有限公司资金 22,000 万元, 本期承担期间利息 21,120,000.00 元, 截止 2010 年 12 月 31 日尚未归还。

2010 年度上海中凯企业集团有限公司占用浙江时代大厦有限公司资金 11,000 万元，本期承担期间利息 10,633,936.08 元，截止 2010 年 12 月 31 日有 11,000 万元未归还，

2010 年度浙江国际嘉业房地产开发有限公司占用杭州钢铁集团公司资金 49,693.14 万元，本期承担期间利息 26,655,943.86 元，截止 2010 年 12 月 31 日本息尚余 49,622.67 万元未归还。

2010 年度浙江国际嘉业房地产开发有限公司占用浙江国大集团有限责任公司资金 8,487.12 万元，本期承担期间利息 4,400,269.55 元，截止 2010 年 12 月 31 日尚未归还。

2010 年度浙江国际嘉业房地产开发有限公司占用南通嘉中置业有限公司资金 11,960 万元，本期承担期间利息 4,407,616.44 元，截止 2010 年 12 月 31 日尚未归还。

2010 年度杭州中江置业有限公司占用浙江省商业集团有限公司本金 22,500 万元，本期累计支付利息 12,807,939.00 元。本期尚余 12,500 万元未归还。

2010 年度浙江中江房地产开发有限公司占用浙江省商业集团有限公司本金 1,500 万元，本期累计支付利息 1,039,400.00 元，本期已全部归还。

2010 年度潍坊国大房地产开发有限公司占用浙江国大集团有限责任公司资金 6,236 万元，本期共承担期间利息 3,475,457.22 元，截止 2010 年 12 月 31 日尚未归还。

2010 年度陕西雄狮房地产开发有限公司占用浙江国大集团有限责任公司资金 7,282 万元，本期共承担期间利息 3,820,286.03 元，截止 2010 年 12 月 31 日尚未归还。

B. 其他：2010 年度支付给浙江省商业集团有限公司担保费 660 万元。

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应收款			
	浙江中佳中央空调经营有限公司	8,080,814.84	6,930,814.84
	苏州嘉吉实业有限公司	16,995,926.68	16,855,628.84
	南通嘉中置业有限公司		1,083,620.20
	苏州市山塘文历史文化保护区发展有限责任公司		200,000.00
	上海星火开发区建筑安装工程公司	100,822,254.80	
	上海吉联房地产开发经营有限公司	63,161,700.00	174,900,000.00
	上海嘉沪实业有限责任公司	4,231,767.00	3,231,767.00
	上海悦昌置业有限公司	48,038,300.00	
	苏州嘉运实业有限公司	<u>166,805,889.60</u>	
	合计	<u>408,136,652.92</u>	<u>203,201,830.88</u>
预付账款			
	苏州市山塘文历史文化保护区发展有限责任公司	28,700,000.00	28,500,000.00
	上海星火开发区建筑安装工程公司		88,858,554.80
	上海嘉沪实业有限责任公司		1,000,000.00
	浙江华商控股有限公司		<u>19,940,379.29</u>
	合计	<u>28,700,000.00</u>	<u>138,298,934.09</u>
应付账款			

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	上海星火开发区建筑安装工程公司		17,000,000.00
	杭州老莲艺术品经纪有限公司	69,500,000.00	
	合计	69,500,000.00	17,000,000.00
其他应付款			
	浙江省商业集团有限公司	125,000,000.00	240,000,000.00
	浙江国大集团有限责任公司	243,884,620.32	217,526,468.97
	杭州钢铁集团公司	496,226,674.59	496,443,554.50
	浙江省糖业烟酒有限公司	30,000,000.00	
	浙江时代大厦有限公司	330,000,000.00	330,412,931.51
	浙江平安担保有限公司		937,336.32
	浙江易纺数码纺织有限公司		314,816.86
	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	125,093,992.72	32,244,482.50
	上海悦昌置业有限公司	38,776,192.77	15,860,000.00
	上海吉联房地产开发经营有限公司	50,000,000.00	50,200,000.00
	上海嘉沪实业有限公司	31,966,695.66	29,765,542.64
	合计	1,485,483,990.93	1,434,163,211.18
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		9,750,000.00
	合计		19,959,955.71

附注八、 或有事项

本报告期内无需披露的或有事项。

附注九、 承诺事项

1、本公司所属子公司为合并范围内公司的借款提供抵押担保，具体情况如下（单位：万元）

被担保单位	抵押权人	抵押物	抵押物账面净值	借款	借款到期日	保证担保人
嘉凯城集团股份有限公司	中工商银行股份有限公司浙江省分行营业部	投资性房地产及固定资产	5081.56		2011-4-29	
嘉凯城集团股份有限公司	工商银行股份有限公司浙江省分行营业部	苏州人民路 239 号；苏国用 2010 第 02008319 号土地使用权	103,524.68	25,000	2011-4-29	
嘉凯城集团股份有限公司	中信银行股份有限公司杭州分行			30,000	2011-4-30	

被担保单位	抵押权人	抵押物	抵押物账面净值	借款	借款到期日	保证担保人
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	29,369.25	28,600	2021-10-8	浙江国际嘉业房地产开发有限公司
				3,400	2011-12-10	
苏州嘉和欣实业有限公司	农业银行苏州高新技术开发区支行	苏国用(2010)第02012932号土地使用权	22,799.81	17,000	2013-6-3	
上海捷胜置业有限公司	招行上海川北支行	四川北路1689号地下1层,地上1-5层	48,538.00	51,600	2025-1-3	
浙江湖州太湖酒店有限责任公司	农行经济开发区支行	浙江省湖州市吴兴区太湖旅游度假区梅东6、7号地块,梅洲路288号的房地产,	18,591.73	11,500	2015-1-25	浙江国际嘉业房地产开发有限公司
				2,000	2014-3-25	
				1,400	2011-4-14	
湖州嘉业房地产开发有限公司	工商银行湖州分行	湖州旅游度假区梅东14号地块,户土国用(2008)第13-1736号	13,137.58	6,000	2012-3-9	浙江国际嘉业房地产开发有限公司
	农业银行股份有限公司湖州经济开发区支行			8,000	2013-10-26	
浙江金凯物资贸易有限公司	农行杭州市解放路支行	杭州建国北路486号嘉联华铭座101、201、102、202室	1,036.40	2,800	2011-7-28	
杭州中江置业有限公司	工商银行杭州开元支行	(2007)字第000234号地块的土地使用19803平方米	41,790.00	35,000	2013-9-30	
	浙商银行杭州分行			5,000	2013-9-30	
重庆华葡房地产开发有限公司	浙商银行成都分行	重庆市江北区鸿恩寺大石坝组团K11-3号A地块		19,500	2013-2-28	浙江省商业集团有限公司
江西浙大中凯科技园发展有限公司	建行南昌洪都支行	高新开国用(2003)地003号		1,454	2011-6-29	上海中凯企业集团有限公司
江西浙大中凯科技园发展有限公司	招商银行南昌中山支行	创业大厦部分房产33,150.16平方米	9,510.60	6,184	2019-5-30	上海中凯企业集团有限公司
江西浙大中凯科技园发展有限公司	浦发银行南昌分行	高新国用(2006)第0078号、高新国用(2007)第1-054号、第1-055号、洪土国用(登高2008)第270号土地使用权	2,527.11	4,500	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	工行上海金钟支行	石门一路19幢116号2层、地下一层车库、5-32层,19幢116号3层、4层花房、4层01-03室及地下一层人防,19幢118号4-33层的房屋产权	38,075.68	70,000	2019-6-17	
上海中凯置业有限公司	农行淮海东路支行	曼茶园56幢别墅抵押	96,026.95	18,000	2012-5-29	
浙江名城房地产集团有限公司	杭州银行官巷口支行	杭经国用(2009)第000019号土地	39,165.54	35,000	2013-1-8	
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	1,561.09	875	2011-8-20	

被担保单位	抵押权人	抵押物	抵押物账面净值	借款	借款到期日	保证担保人
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 E025 号土地使用权	1,473.63	825	2011-8-20	

2、其他担保事项：

截止 2010 年 12 月 31 日，浙江省商业集团有限公司为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，担保到期日 2011 年 3 月 28 日。

本公司为湖州嘉业房地产开发有限公司借款提供担保，借款金额为 5,540 万元。到期日 2011 年 12 月 8 日。

本公司为上海中凯企业集团有限公司借款提供担保，借款金额 40,000 万元，到期日 2011 年 3 月 29 日。

浙江省商业集团有限公司为上海中凯企业集团有限公司借款提供担保，借款金额为 38,000 万元到期日 2013 年 5 月、9 月。

浙江省商业集团有限公司为浙江名城房地产集团有限公司借款提供担保，借款金额为 20,000 万元，到期日 2013 年 5 月、9 月。

本公司为青岛嘉凯城房地产开发有限公司信托融资进行担保，借款金额 75,000 万元，到期日 2011 年 9 月 30 日。

浙江省商业集团有限公司为本公司借款提供担保，借款金额为 40,000 万元，到期日 2011 年 3 月、11 月。

附注十、 资产负债表日后事项

本公司无需披露的资产负债表日后事项。

附注十一、 其他重要事项

1、国家税务总局于 2006 年 12 月 28 日发布了《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187 号），按文件规定该通知自 2007 年 2 月 1 日起执行，但具体清算管理办法需由各省税务机关依据该通知的规定并结合当地实际情况制定。目前公司开发的房地产项目按各地税务机关核定的预征率缴纳土地增值税，同时本公司按预计需承担土地增值税负担水平进行了预提。

2、苏州嘉业房地产开发有限公司对苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司投资 2,160 万元，截止 2010 年 12 月 31 日，账面价值为 1,983 万元，占该公司 27% 的股权比例，同时应收往来款 2,850 万元。苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司开发的房屋地处文化保护区域，产权手续迟迟未能办理完成，所开发项目的收益无法确认，目前，正与相关各方协商中。

3、本公司在重组成功之后，积极推进处理原上市公司遗留的资产负债问题（以下简称“清壳”），截止 2010 年 12 月 31 日，与本公司清壳相关的资产为 4,109,015.79 元，负债为 4,109,015.79 元。

根据 2010 年 10 月 13 日长沙市中级人民法院的判决，湖南亚华大酒店有限责任公司需偿还中国农业银行股份有限公司长沙城中支行借款本金 2787.7 万元及相关利息、复息、罚息，由于原上市公司对上述借款进行了担保，因此本公司被判决对此承担连带保证责任。本公司已向湖

南省高级人民法院提起上诉，湖南省高级人民法院尚未作出判决。

原上市公司为韶山市宏达燃气有限公司(以下简称“宏达公司”)在中国农业银行湘潭县支行(以下简称“农行湘潭县支行)借款 300 万元提供担保，宏达公司到期未全部偿还相关债务，经湘潭县人民法院调解，由宏达公司分 3 年偿还 260 万本金及利息，原上市公司对上述借款本金及利息的偿还承担连带责任。由于宏达公司及原上市公司未履行相关义务，农行湘潭县支行于 2007 年 9 月 28 日向湘潭县人民法院申请强制执行，湘潭县人民法院于 2010 年 4 月 13 日作出(2010)潭执 48 号执行通知书，责令宏达公司及原上市公司履行相关义务。2010 年 4 月 25 日，本公司向湘潭县人民法院提交执行异议书，要求依法裁定终结对上市公司的执行。2010 年 8 月 24 日，湘潭县人民法院驳回了本公司的执行异议。2010 年 8 月 27 日，本公司向湘潭市中级人民法院提出异议，请求依法撤销湘潭县人民法院的执行裁定。目前，该案尚在审理中。

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

综上，本公司的清壳事项已近尾声，清壳中产生的未决诉讼事项，由于有第三方的担保，不会本公司的财务状况及损益情况产生影响。

附注十二、 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	2,505,908,114.51	98.75		
按组合计提坏账准备的其他应收款				
1、账龄分析组合				
2、低信用风险组合	31,799,907.27	1.25		
组合小计	31,799,907.27	1.25		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	2,537,708,021.78	100.00		

续表：

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	60,854,430.30	72.87		
按组合计提坏账准备的其他应收款				
1、账龄分析组合				
2、低信用风险组合	22,655,705.43	27.13		
组合小计	22,655,705.43	27.13		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	83,510,135.73	100.00		

注：其他应收款种类的说明：将其他应收款余额大于 1000 万元的其他应收款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。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，除与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金及押金、因经营和开发项目需要以工程款作抵押的施工借款、关联方之间发生的应收款项外，采用账龄分析法确定具体计提标准。

(2) 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。

(3) 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	全资子公司	892,465,515.52	往来款	1 年以内	35.17
武汉巴登城投资有限公司	控股子公司	483,034,175.47	往来款	1 年以内	19.03
上海源丰投资发展有限公司	全资子公司的子公司	440,000,000.00	往来款	1 年以内	17.34
杭州新名城房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	200,000,000.00	往来款	1 年以内	7.88
杭州中江置业有限公司	全资子公司的子公司	200,000,000.00	往来款	1 年以内	7.88
合计		2,215,499,690.99			87.30

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资的基本情况

被投资单位名称	核算方法	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
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%	
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	成本法	140,000,000.00	11.67%	11.67%	
陕西雄狮房地产开发有限公司	成本法	53,387,201.43	65.00%	65.00%	

被投资单位名称	核算方法	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
潍坊国大房地产开发有限公司	成本法	63,390,240.35	79.00%	79.00%	
武汉巴登城投资有限公司	成本法	285,000,000.00	51.00%	51.00%	
海南华航房地产有限公司	成本法	<u>818,720,000.00</u>	70.00%	70.00%	
合计		<u>5,758,815,917.78</u>			

续表：

被投资单位名称	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金股利
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			
上海中凯企业集团有限责任公司	1,815,007,400.00		1,815,007,400.00			
浙江名城房地产集团有限公司	674,427,100.00		674,427,100.00			
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	140,000,000.00		140,000,000.00			
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			
武汉巴登城投资有限公司		285,000,000.00	285,000,000.00			
海南华航房地产有限公司		<u>818,720,000.00</u>	<u>818,720,000.00</u>			
合计	<u>4,655,095,917.78</u>	<u>1,103,720,000.00</u>	<u>5,758,815,917.78</u>			

3、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
子公司分配利润	<u>190,000,000.00</u>	<u>799,800,000.00</u>
合计	<u>190,000,000.00</u>	<u>799,800,000.00</u>

4、现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	100,605,698.27	862,377,545.97
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	843,570.52	
无形资产摊销	22,100.00	
长期待摊费用摊销	1,513,773.60	
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）	1,507,302.50	322,974,422.89
投资损失（收益以“-”号填列）	-190,000,000.00	-799,800,000.00

<u>补充资料</u>	<u>本金额</u>	<u>上年金额</u>
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		10,944,813.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,455,192,494.73	181,323,068.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	906,543,246.61	-643,031,468.31
其他	3,377,820.81	109,119.89
经营活动产生的现金流量净额	-1,630,778,982.42	-65,102,497.25

2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:

债务转为资本
一年内到期的可转换公司债券
融资租入固定资产

3.现金及现金等价物净变动情况:

现金的年末余额	89,025,753.12	39,943,161.94
减: 现金的期初余额	39,943,161.94	11,377,893.84
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	49,082,591.18	28,565,268.10

5、反向购买下以公允价值入账的资产、负债情况

(单位: 万元)

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

附注十三、 补充资料

1、当期非经常性损益明细表

<u>项目</u>	<u>金额</u>	<u>说明</u>
非流动资产处置损益	256,120.21	当期处置非流动资产资产收益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	321,454.94	收到的政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		

项目	金额	说明
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,173,333.51	其他的营业外收支净额支出
其他符合非经营性损益定义的损益项目		
小计	-10,595,758.36	
减：所得税影响额	-2,008,698.01	
少数股东权益影响额（税后）	-1,616,623.42	
合计	<u>-6,970,436.93</u>	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	报告期间	加权平均净资产收益率		每股收益（元/股）	
		资产收益率	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	2010 年度	32%	0.62	0.62	
	2009 年度	52%	0.66	0.66	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2010 年度	32%	0.62	0.62	
	2009 年度	50%	0.64	0.64	

请根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的要求计算净资产收益率：

项 目	代码	归属于公司普通股股东 加权平均净资产收益率	扣除非经常性损益后 归属于公司普通股股东 加权平均净资产收益率
归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	P ₀	1,115,203,876.66	1,122,174,313.59
归属于公司普通股股东的净利润（扣除非经常性损益）	NP	1,115,203,876.66	1,115,203,876.66
归属于公司普通股股东的期初净资产	E ₀	2,969,753,884.39	2,969,753,884.39

项 目	代码	归属于公司普通股股东 加权平均净资产收益率	扣除非经常性损益后 归属于公司普通股股东 加权平均净资产收益率
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E_i		
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	E_j	72,167,660.00	72,167,660.00
报告期月份数	M_0	12	12
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	M_i		
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	M_j	9	9
因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	E_k		
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。	M_k		
加权平均净资产收益率= $P_0/(E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$		32%	32%

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 2010 年 12 月 31 日合并资产负债表项目

项 目	年末余额	变动幅度	变动率	占资产总额比例	原因说明
应收票据	46,819,887.95	20,447,587.95	77.53%	0.23%	票据结算增加
应收账款	634,453,995.64	431,833,048.48	213.12%	3.05%	赊销增加
预付款项	1,573,637,143.58	96,173,522.78	6.51%	7.56%	预付土地款
其他应收款	907,774,255.44	-821,590,592.28	-47.51%	4.36%	收回往来款
存货	13,069,205,052.12	6,284,321,460.65	92.62%	62.81%	项目储备、在建项目增加
长期股权投资	228,913,512.86	-447,944,367.59	-66.18%	1.10%	项目清算、取得控制权合并抵消
投资性房地产	463,144,940.55	308,381,432.76	199.26%	2.23%	出租物业增加
短期借款	2,698,400,000.00	2,539,400,000.00	1597.11%	12.97%	投入项目储备及开发建设增加
应付票据	833,000,000.00	338,000,000.00	68.28%	4.00%	商品赊购开出票据增加
预收款项	1,428,717,470.43	-2,053,832,248.75	-58.97%	6.87%	结转销售收入
应交税费	876,864,842.94	357,843,851.49	68.95%	4.21%	利润增加
应付股利	8,663,321.22	-11,296,634.49	-56.60%	0.04%	支付分红款
其他应付款	3,777,090,816.55	1,106,589,032.01	41.44%	18.15%	应付收购股权款增加
长期借款	3,758,830,119.20	1,353,000,000.00	56.24%	18.07%	投入项目储备及开发建设增加
股本	1,804,191,500.00	360,838,300.00	25.00%	8.67%	分配股票股利
未分配利润	2,975,774,795.83	682,197,916.66	29.18%	14.30%	经营收益增加

(2) 2010 年度合并利润表项目

项 目	年末余额	变动幅度	变动率	占利润总额比例	原因说明
营业收入	9,177,955,316.12	1,824,641,008.68	24.81%	526.83%	贸易及房地产结转收入增加
营业成本	5,848,811,510.16	1,441,796,774.94	32.72%	335.73%	收入增加

项 目	年末余额	变动幅度	变动率	占利润总 额比例	原因说明
主营业务税金及附加	653,446,938.48	79,713,076.52	13.89%	37.51%	收入增加
管理费用	582,418,355.00	265,946,222.38	84.03%	33.43%	调整管理结构及 人员增加

4、财务报表的批准

本财务报表于 2011 年 3 月 8 日由董事会通过及批准发布。

公司名称：嘉凯城集团股份有限公司

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期：2011 年 3 月 8 日

日期：2011 年 3 月 8 日

日期：2011 年 3 月 8 日

第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

嘉凯城集团股份有限公司董事会

2011年3月8日