



嘉凯城集团股份有限公司

CHINA CALXON GROUP CO., LTD.

二〇一一年半年度报告

二〇一一年七月二十八日

重要提示

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

本报告未经审计。

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

目 录

第一节 公司基本情况	3
第二节 股本变动和主要股东持股情况.....	5
第三节 董事、监事、高级管理人员情况.....	7
第四节 董事会报告	8
第五节 重要事项	13
第六节 财务报告	19
第七节 备查文件目录	104

第一节 公司基本情况

一、中文名称：嘉凯城集团股份有限公司

英文名称：China Calxon Group Co., Ltd .

二、公司法定代表人：张德潭先生

三、公司董事会秘书：李怀彬先生

公司证券事务代表：薛小桥先生

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 279 号金源大酒店天麒楼 16 楼

电话：0731-88336000

传真：0731-82770077

E-MAIL 地址：xuexiaoqiao@calxon-group.com

四、公司注册地址：湖南省长沙市岳麓区银盆南路 289 号万利大厦 5 楼

邮政编码：410013

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

运营总部地址：浙江省杭州市教工路 18 号欧美中心 19-20 楼

公司国际互联网网址：www.calxon-group.com

E-MAIL 地址：calxon@calxon-group.com

五、公司指定信息披露报刊：《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》

登载公司半年度报告国际互联网网址：www.cninfo.com.cn

公司半年度报告备置地点：公司董事会办公室

六、股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：嘉凯城

股票代码：000918

七、其他有关资料：

公司的企业法人营业执照注册号：430000000056980

公司的税务登记号码：430102712102806

八、主要财务数据和指标

1、主要财务指标

	本报告期末	上年度期末	本报告期末 比上年度期 末增减（%）
总资产（元）	22,504,700,142.97	20,806,856,438.36	8.16%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	3,920,278,326.08	4,012,219,326.83	-2.29%
股本（股）	1,804,191,500.00	1,804,191,500.00	0.00%

归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.17	2.22	-2.25%
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业总收入(元)	2,767,104,154.70	3,539,403,863.70	-21.82%
营业利润(元)	54,757,493.47	790,608,768.77	-93.07%
利润总额(元)	54,015,648.61	779,873,837.46	-93.07%
归属于上市公司股东的净利润(元)	7,289,531.73	453,353,365.14	-98.39%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润(元)	4,689,227.13	460,485,995.15	-98.98%
基本每股收益(元/股)	0.004	0.25	-98.40%
稀释每股收益(元/股)	0.004	0.25	-98.40%
加权平均净资产收益率(%)	0.18%	14.34%	-14.16%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.12%	14.57%	-14.45%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-2,669,474,078.40	-2,221,016,313.37	
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.48	-1.23	

2、非经常性损益项目

单位：(人民币)元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	103,340.31
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	1,598,940.00
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	4,058,263.38
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,329,278.72
少数股东权益影响额	-640,298.51
所得税影响额	-1,190,661.86
合 计	2,600,304.60

第二节 股本变动和主要股东持股情况

一、股本变动情况表

本报告期内，公司股份结构未发生变动。

二、有限售条件股份变动情况表

本报告期内，公司有限售条件股份未发生变动。

三、前十名股东、前十名无限售条件股东持股表

截止至 2011 年 6 月 30 日，公司股东总数为 25,875 户。

前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
浙江省商业集团有限公司	国有法人	28.46%	513,560,276	513,560,276	247,553,000
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	160,675,558
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	
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	
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	1.55%	28,017,406	0	
北京鑫世龙腾投资有限公司	境内非国有法人	1.39%	25,000,000	25,000,000	
浙江中信和创企业管理有限公司	境内非国有法人	1.12%	20,123,803	20,113,603	
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
杭州钢铁集团公司	313,850,000		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	28,017,406		人民币普通股		
国际金融—花旗—MARTIN CURRIE INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	9,489,997		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		
湖南省南山种畜牧草良种繁殖场	4,840,000		人民币普通股		
ING BANK N.V	4,396,095		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	4,356,393		人民币普通股		
挪威中央银行	2,869,971		人民币普通股		
吕荣法	2,610,803		人民币普通股		

海通—汇丰—MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	2,333,875	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。	

四、公司控股股东及实际控制人变更情况

本公司控股股东为浙江省商业集团有限公司，实际控制人为浙江省国资委。

本报告期内，公司控股股东和实际控制人均未发生变更。

第三节 董事、监事、高级管理人员情况

一、报告期内董事、监事、高级管理人员持股情况

姓名	职务	年初持股数	报告期末持股数	变动原因
张民一	董事、党委书记	34,575,000	34,575,000	未变动

二、报告期内董事、监事、高级管理人员聘任、离任情况

报告期内，没有董事、监事、高级管理人员离任；也没有选举董事、监事，也没有聘任高级管理人员。

第四节 董事会报告

一、董事会讨论与分析

(一) 经营环境变化情况及公司看法

上半年，国家在去年的基础上又出台了一系列更加严厉的房地产宏观调控政策。年初，国务院出台了针对房地产调控的“国八条”，随后各部委及地方政府对“国八条”政策积极跟进，制定了各项细则对“国八条”深入落实，主要包括鼓励和支持保障房建设、按照“国八条”落实土地供应、加强销售环节的市场监管等方面。银行信贷方面，面对持续加大的通胀压力，央行上半年六次提高存款准备金率和两次加息，收紧金融信贷，并进一步严格了对房地产企业融资的审批。严厉的宏观调控政策给房地产企业带来了较大的压力，但长远来看政策的根本目标是为了逐渐平衡住房市场供需结构，引导房地产市场健康稳定发展。

(二) 公司对环境变化的应对及取得的经营成果

面对错综复杂的房地产市场形势，公司根据发展战略和五年经营规划要求，全面实施“品牌质量年”活动，狠抓工程质量，提升企业品牌，创新销售策略，深化战略落实，加强内部管理，各项工作有序地开展。

1、深化战略实施，推进公司健康发展。2011 年公司围绕“城市区域价值创造者”的愿景定位，积极推进公司战略的深化和落实。通过战略宣贯，进一步强化了从“机会主导”向“战略引导”转变的经营观念；初步建立了“战略引领，目标导向，绩效驱动”的管理体制；初步编制了业务发展规划、产品规划、项目拓展规划、融资规划、人力资源发展规划、品牌发展规划。

2、创新销售策略，强化销售工作。面对严峻的市场形势，公司在强化市场调研的基础上，细分市场，并制定相应的销售策略，指导项目公司开展营销工作；各区域公司和项目公司积极拓宽思路，针对项目特征制定有效的销售方案，取得了一定的成效。

3、狠抓工程质量，提升企业品牌。质量是企业的生命，是企业品牌提升的基础。公司围绕“品牌质量年”活动，成立了工程质量领导小组，明确了质量管理标准，对相关人员进行培训。上半年，组织对在建设项目进行了工程质量检查，发现问题及时组织整改，有效促进了各项目公司质量管理水平的提高和工程品质的提升。

4、抢抓建设进度，努力按计划实现销售。为实现年初确定的建设计划，公司总部在对各项目年度工程计划任务分解的基础上，加强计划执行情况的检查，及时把握各项目工程建设进度。对存在的困难，与项目公司一起分析影响进度的原因，并提出加快进度的措施和意见。同时在集团内通报交流各项目加快工程进度的经验，以促进相互间的学习借鉴，保证了工程基本按计划实施。

5、整合外部资源，积极推进企业融资。因国家货币和信贷政策调整，今年企业融资工

作遇到较大的困难。为此，公司采取了积极有效的应对措施。报告期内，公司编制了 5 年融资规划、基金发展规划；完成了新融资平台相关研究并确定了设立方案；加强了与银行、信托公司、基金公司的合作。通过拓展融资渠道，创新融资方式，解决了公司的融资难题，为公司发展提供资金保障。

6、寻求外部合作，提升商业资产运营能力。上半年，公司就商业资产管理架构、运营模式 and 品牌战略等多方面进行了深入研究，取得了较好经营的成果。嘉杰国际购物中心通过调整商家品牌，使经营效益提升 12% 以上；南京国际城购物中心完成招商面积 31800 平米，达项目总面积的 81.75%；中凯豪生酒店坚持世博期间的各项高标准服务，继续打造中心地区高端商务酒店，实现营业总收入 3054 万元，经营利润 1014 万元。同时，积极寻求与国际国内著名品牌企业建立广泛的深层次的战略合作关系，目前已与家乐福等多家世界知名企业达成了战略合作意向。

上半年，实现开工面积 25.1 万平方米，交付面积 4.41 万平方米；实现合同销售面积 11.39 万平方米，合同销售金额 159,230.37 万元；实现营业收入 276,710.42 万元，实现归属于母公司股东的净利润 728.95 万元。上半年，房地产宏观调控政策对公司的经营业绩产生了一定的影响，但经营业绩较上年同期大幅下降的主要原因是本年度可结算的大部分项目集中在下半年竣工，随着这些项目陆续竣工并转入结算，预计下半年的结算收入和营业收入相比上半年有较大增长。

二、报告期内公司经营活动总体状况

本公司目前的主要业务是房地产开发与经营、物业管理、贸易。

1、经营成果情况

单位：人民币万元

项目	2011年1-6月	2010年1-6月	增减（±%）
营业收入	276,710.42	353,940.39	-21.82%
营业利润	5,475.75	79,060.88	-93.07%
属于母公司所有者的净利润	728.95	45,335.34	-98.39%

变动原因说明：由于受房产项目结算期的影响，本期可结算的房产项目较少，导致可确认的营业收入、营业利润及归属于母公司所有者的净利润较上年同期大幅减少。

2、主要资产负债项目指标比较情况

单位：人民币万元

项目	2011年6月30日	2010年12月31日	增减（±%）	变动原因说明
货币资金	159,205.68	259,304.99	-38.60%	支付土地款增加

应收账款	48,709.57	63,445.40	-23.23%	收回货款
预付账款	220,275.50	157,363.71	39.98%	预付土地款
其他应收款	74,250.78	90,777.43	-18.21%	收回往来款
存货	1,552,833.61	1,306,920.51	18.82%	支付土地款及在建项目增加
长期股权投资	23,438.97	22,891.35	2.39%	投资收益增加
投资性房地产	42,592.09	46,314.49	-8.04%	计提折旧增加
固定资产	79,635.16	81,542.39	-2.34%	计提折旧增加
短期借款	332,133.00	269,840.00	23.09%	投入项目储备及开发建设增加
应付票据	105,754.00	83,300.00	26.96%	商品赊购开出票据增加
应付账款	62,671.64	62,783.25	-0.18%	-
预收款项	194,395.81	142,871.75	36.06%	预收房款增加
应交税费	32,837.99	87,686.48	-62.55%	已缴纳税款
其他应付款	305,335.02	377,709.08	-19.16%	支付往来款增加
长期借款	536,697.85	375,883.01	42.78%	投入项目储备及开发建设增加

3、主营业务情况

(1) 主营业务分行业

单位：人民币万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
销售房屋	109,213.38	58,618.93	46.33%	-59.70%	-59.25%	-0.60%
商品销售	149,684.70	147,195.59	1.66%	106.97%	106.30%	0.32%
物业管理	4,699.90	2,338.24	50.25%	31.76%	114.23%	-19.15%
餐饮服务	5,091.92	1,627.94	68.03%	168.20%	147.39%	2.69%
其他	4,496.89	1,776.94	60.49%	2.00%	-31.71%	19.50%

(2) 主营业务分地区情况

单位：人民币万元

地区	营业收入	比例	营业利润	比例
----	------	----	------	----

浙江	51017.44	46.71%	18597.91	31.73%
江苏	11380.67	10.42%	6929.78	11.82%
河南	20721.56	18.97%	12945.62	22.08%
江西	17226.17	15.77%	12108.74	20.66%
上海	7132.38	6.53%	6855.20	11.69%
山东	1432.90	1.31%	1008.73	1.72%
重庆	302.26	0.28%	172.95	0.30%

(3) 房地产主要项目结算情况

项目名称	结算金额 (万元)
湖州嘉业阳光城、阳光假日	17,313.90
常州嘉业国贸广场	2,500.00
南京嘉业阳光城、国际城	7,406.28
上海嘉杰国际广场	6,549.72
南昌中凯蓝域	17,226.17
杭州东方红街	10,331.68
登封中凯龙城	20,721.56
南京御水湾花园	1,284.24
杭州左岸花园	7,045.30
杭州左邻右舍	1,168.96
杭州名城燕园	13,567.62
潍坊东方天韵	1,432.90

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

三、投资情况

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

(1) 3月18日, 本公司全资子公司嘉凯城集团名城有限公司(以下简称“名城公司”) 出资5亿元全资设立杭州名城博园置业有限公司, 该公司注册地为杭州市余杭区良渚镇逸盛

路 181 号，法定代表人张民一，主要业务为开发名城公司通过投标取得的位于杭州市农副产品物流中心博园路以北的余政储出（2011）8 号地块。

（2）浙江商达物资有限公司（以下简称“商达物资”）由名城公司和浙江名城实业集团有限公司（名城公司直接和间接持有其 67% 的股份，以下简称“名城实业”）共同出资设立，原注册资本 3,000 万元，其中名城公司占 25% 的股份、名城实业占 75% 的股份，主营业务为钢材贸易。为了进一步扩大经营规模，提高盈利能力，4 月 6 日，名城公司增资 1,750 万元、名城实业增资 5,250 万元将商达物资注册资本增加到 1 亿元，增资后持股比例不变。

四、主要在建项目情况

序号	项目名称	位置	权益	占地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	项目进度
1	苏州苏纶场	江苏苏州	61.10	135,515	453,126	在建，部分年底前完工
2	湖州阳光假日二期	浙江湖州	98.80	647,636	308,264	在建，部分年底前完工
3	无锡嘉业国际城	江苏无锡	58.05	55,959	379,336	在建
4	东方红街	浙江杭州	100.00	91,953	321,043	在建，年内全部完工
5	重庆北麓官邸	重庆市	100.00	139,377	97,313	在建，部分年底前完工
6	上海徐汇中凯城市之光	上海市	100.00	26,220	133,453	在建
7	名城湖左岸	浙江杭州	100.00	29,586	105,862	在建，部分年底前完工
8	嘉凯城·名城公馆	浙江杭州	100.00	44,764	154,910	在建
9	海安七星国际城	江苏海安	32.00	106,092	184,385	在建，部分年底前完工
10	嘉善嘉业阳光城	浙江嘉善	48.30	200,217	354,775	在建
11	登封中凯·龙城	河南登封	87.00	77,160	145,672	在建，年内全部完工
12	东方天韵	山东潍坊	79.00	209,003	391,072	在建，部分年底前完工
13	嘉业·海悦	上海奉贤	42.00	71,267	49,221	在建
14	武汉巴登城	湖北武汉	51.00	4,945,259	1,310,000	在建

五、经营中的问题和困难

- 1、房地产宏政策调控对公司部分项目的销售进度有一定的影响。
- 2、受政策调控影响，公司未能按原计划时间推进定向增发工作；银行收缩房地产企业的贷款导致公司融资成本增加。

第五节 重要事项

一、公司治理实际状况

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

公司为2011年上市公司内部控制规范试点企业。报告期内，公司根据财政部、证监会等五部委下发的《企业内部控制基本规范》及湖南证监局《关于湖南辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》要求，制订了《嘉凯城集团股份有限公司内部控制规范实施方案》，成立了以董事长为负责人的内控规范领导小组和以总裁为负责人的内控规范工作小组。公司根据内控规范实施方案进行了内控制度梳理和风险梳理，开展了内控规范的相关培训，并聘请中审亚太会计师事务所万邦分所为公司内控规范的咨询机构。下半年，公司将按照《内部控制基本规范》及相关指引的要求，积极推进公司内部控制规范工作，争取达到中国证监会关于实施内部控制规范的要求。

二、2010年利润分配方案的执行情况

经2011年3月31日召开的公司2010年年度股东大会审议通过，以公司2010年末总股本1,804,191,500股为基数，每10股派发现金红利0.55元(含税)。本公司于2011年5月24日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登了《2010年度权益分派实施公告》，确定股权登记日为2011年5月27日，除权除息日为2011年5月30日。

报告期内，上述分红派息方案已实施完毕。

三、2011年半年度利润分配方案

2011年半年度公司不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

四、重大诉讼、仲裁事项

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日长沙市中级人民法院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。本公司不服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20日作出判决，判令撤销一审中对本公司承担连带保证责任的判决。目前，农行已经根据湖南省高级人民法院的判决解除了本公司对亚华酒店在农行2100万元借款的担保责任。

五、重大资产收购、出售及企业合并事项

报告期内公司无重大资产收购、出售及企业合并事项。

六、其他投资事项

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

单位：人民币元

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

七、报告期内重大关联交易事项

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

(1) 2011年初本公司占用浙江国大集团有限责任公司资金2,000万元，本期拆借3,000万元，截止2011年6月30日，上述资金合计5,000万元尚未归还。

(2) 2011年2月份本公司占用浙江省商业集团有限公司资金20,000万元，本期应承担期间利息4,263,888.89元，截止2011年6月30日，上述资金已归还。

(3) 2011年初子公司嘉凯城集团嘉业有限公司占用浙江时代大厦有限公司资金22,000万元，，本期应承担期间利息10,618,666.67元，截止2011年6月30日，上述资金合计230,618,666.67元尚未归还。

(4) 2011年初子公司嘉凯城集团中凯有限公司占用浙江时代大厦有限公司资金11,000万元，截止2011年6月30日，上述资金已归还。

(5) 2011年初子公司嘉凯城集团嘉业有限公司占用杭州钢铁集团公司资金496,226,674.59元，本期归还49,000万元，应承担期间利息7,217,928.31元，截止2011年6月30日，尚余13,444,602.90元未归还。

(6) 2011年初子公司嘉凯城集团嘉业有限公司占用浙江国大集团有限责任公司资金84,871,170.38元，本期归还8,400万元，应承担期间利息1,232,753.75元，截止2011年6月30日，尚余2,103,924.13元未归还。

(7) 2011年初子公司杭州中江置业有限公司占用浙江省商业集团有限公司资金12,500万元，本期承担期间利息4,694,688元，支付利息2,334,375元，截止2011年6月30日，尚余

127,360,313元未归还。

(8)2011年初子公司潍坊国大房地产开发有限公司占用浙江国大集团有限责任公司资金65,835,457.22元,本期归还6,500万元,应承担期间利息3,332,199.85元,截止2011年6月30日,尚余4,167,657.07元未归还。

(9)2011年初子公司陕西雄狮房地产开发有限公司占用浙江国大集团有限责任公司资金72,821,499.37元,本期应承担期间利息2,284,934.79元,截止2011年6月30日,上述资金合计75,106,434.16元尚未归还。

八、重大合同及其履行情况

- 1、报告期内无其他重大托管、承包、租赁事项。
- 2、对外担保事项

单位：人民币万元

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）
韶山市宏达燃气有限公司	重组完成前发生的担保	260.00	2003年03月01日	260.00	连带责任担保	12个月	否	否
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）
南京嘉业房地产开发有限公司	2011-1-27,2011-004	50,000.00	2011年03月25日	48,000.00	连带责任担保	9个月	否	否
杭州中江置业有限公司	2011-1-27,2011-003	20,000.00	2011年03月15日	20,000.00	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	40,000.00	2008年09月04日	40,000.00	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	11,500.00	2007年01月31日	11,500.00	连带责任担保	96个月	否	否
浙江太湖度假酒店有限责任公司	重组完成前发生的担保	1,500.00	2007年06月05日	1,500.00	连带责任担保	70个月	否	否
浙江太湖度假酒店有限责任公司	重组完成前发生的担保	500.00	2008年02月05日	500.00	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	8,000.00	2009年05月31日	8,000.00	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	3,990.00	2011年04月15日	3,990.00	连带责任担保	12个月	否	否
浙江太湖度假酒店有限责任公司	2010-04-22,2010-022	2,000.00	2008年02月05日	2,000.00	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	75,000.00	2010年04月01日	75,000.00	连带责任担保	17个月	否	否
重庆华葡房地产开发有限公司	2010-03-11,2010-010	19,000.00	2010年03月23日	19,000.00	连带责任担保	20个月	否	否
苏州嘉和欣实业有限公司	2010-03-17	32,000.00	2009年10月09日	20,800.00	连带责任担保	24个月	否	否
湖州嘉业房地产开发有限公司	2010-04-22,2010-022	5,540.00	2010年11月01日	5,540.00	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	5,000.00	2009 年 05 月 18 日	5,000.00	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	2010-03-11,2010-010	6,325.00	2009 年 05 月 31 日	6,325.00	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	39,950.00	2010 年 08 月 25 日	21,650.00	连带责任担保	12 个月	否	否
浙江名城实业集团有限公司	2011-3-10,2011-013	60,000.00	2011 年 03 月 10 日	33,000.00	连带责任担保	12 个月	否	否
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		本公司为韶山市宏达燃气有限公司提供的 260 万元担保，是重组以前所发生的，已逾期。按照公司重大资产重组的相关协议，如公司对该笔担保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产生影响。						

报告期，新增对下属控股公司的担保104,990.00万元；履行完成的对外担保2,100.00万元，履行完成的对下属控股公司的担保76,590.00万元。至报告期末，没有违规担保的情形。

3、报告期内其他重大合同履行情况

报告期内，没有其他重大合同。

九、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明及独立意见

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

一、报告期内，不存在控股股东及其它关联方非经营性占用公司资金情况。

二、报告期内公司对外担保情况如下：

截至2011年6月30日，公司对外担保余额合计322,065.00万元，占公司报告期末净资产的82.15%。其中，公司重组前发生尚未解除的担保260万元，该担保所形成的风险均由公司重组清壳方中信资本承担；对下属控股公司担保余额321,805.00万元。

公司在2011年半年度报告中就对外担保事项进行了充分的信息披露，2011年上半年新增的104,990.00万元对下属控股公司的担保已按照《上市规则》、《公司章程》的有关规定，履行了董事会、股东大会审批程序及信息披露义务。

三、独立意见

我们认为：公司能够认真贯彻执行证监发[2003]56号、证监发[2005]120号文件等规定，2011年上半年没有发生文件规定的违规对外担保情况；公司与关联方的累计和当期资金往来属正常的经营性资金往来，公司控股股东及其他关联方不存在违规占用公司资金的情况。

独立董事：黄廉熙、张旭良、岳意定

二〇一一年七月二十六日

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

十一、公司或持有公司股份5%以上（含5%）的股东的承诺履行情况

1、关于避免同业竞争的承诺

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

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

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

承诺履行情况：截止本报告期末，浙商集团仍在严格履行上述承诺事项。

2、关于规范和减少关联交易的承诺

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

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

承诺履行情况：截止本报告期末，浙商集团仍在严格履行上述承诺事项。

3、关于维护上市公司独立性的承诺

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

(1) 保证本公司资产独立完整

①保证本公司具有独立完整的资产、住所并独立于浙商集团。

②保证浙商集团不发生占用资金、资产等不规范情形。

(2) 保证本公司的财务独立

①保证本公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。

②保证本公司独立在银行开户，不与浙商集团及其关联企业共用一个银行账户。

③保证本公司依法独立纳税。

④保证本公司能够独立做出财务决策，不干预本公司的资金使用。

⑤保证本公司的财务人员不在浙商集团及其他控股子公司双重任职。

(3) 保证本公司机构独立

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

(4) 保证本公司业务独立

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

(5) 保证本公司人员相对独立

①采取有效措施，保证本公司的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在本公司工作、并在本公司领取薪酬。

②保证本公司在劳动、人事管理上与浙商集团完全独立。

承诺履行情况：截止本报告期末，浙商集团仍在严格履行上述承诺事项。

6、关于锁定期的承诺

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

承诺履行情况：截止本报告期末，杭钢集团已经履行完承诺；浙商集团及其一致行动人仍在严格履行上述承诺事项。

十二、报告期内公司接待调研及采访等相关情况。

报告期内，公司累计接待机构投资者6批次，详细情况见下表：

序号	接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
1	2011年1月7日	杭州运营总部	实地调研	申银万国	谈论的主要内容： 公司日常经营情况； 公司发展战略；公司 对行业变化的看法。 提供的主要资料：公 司定期报告等公开 资料。
2	2011年1月28日	杭州运营总部	实地调研	长信基金	
3	2011年4月22日	杭州运营总部	实地调研	银华基金	
4	2011年4月26日	杭州运营总部	实地调研	招商证券、上投摩根	
5	2011年4月29日	杭州运营总部	实地调研	中信证券	
6	2011年5月6日	杭州运营总部	实地调研	中信证券、汇添富基金、 银华基金	

十三、其他重大事项。

报告期内，公司全资子公司浙江国际嘉业房地产开发有限公司更名为“嘉凯城集团嘉业有限公司”，全资子公司上海中凯企业集团有限公司更名为“嘉凯城集团中凯有限公司”；7月4日，全资子公司浙江名城房地产集团有限公司更名为“嘉凯城集团名城有限公司”。

第六节 财务报告（未经审计）

一、财务报表

资产负债表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

2011 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,592,056,819.74	15,696,103.82	2,593,049,905.34	89,025,753.12
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	1,651,840.00			
应收票据	17,981,689.95		46,819,887.95	
应收账款	487,095,668.38		634,453,995.64	
预付款项	2,202,754,978.53	101,540,528.00	1,573,637,143.58	100,367,500.00
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
其他应收款	742,507,811.00	2,083,071,800.18	907,774,255.44	2,537,708,021.78
买入返售金融资产				
存货	15,528,336,117.31		13,069,205,052.12	
一年内到期的非流动资产	175,000,000.00	175,000,000.00	175,000,000.00	175,000,000.00
其他流动资产				
流动资产合计	20,747,384,924.91	2,375,308,432.00	18,999,940,240.07	3,092,101,274.90
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	4,534,630.00		9,236,810.00	
长期股权投资	234,389,683.02	5,758,815,917.78	228,913,512.86	5,758,815,917.78
投资性房地产	425,920,910.08		463,144,940.55	
固定资产	796,351,569.48	5,737,390.40	815,423,914.86	6,319,766.66
在建工程	43,195,789.80		36,830,203.15	
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	89,496,469.84	629,158.00	90,131,956.26	146,900.00
开发支出				
商誉	114,897,749.06		114,897,749.06	
长期待摊费用	26,783,464.76	9,608,344.20	26,568,255.23	9,839,528.30
递延所得税资产	21,744,952.02		21,768,856.32	
其他非流动资产				

非流动资产合计	1,757,315,218.06	5,774,790,810.38	1,806,916,198.29	5,775,122,112.74
资产总计	22,504,700,142.97	8,150,099,242.38	20,806,856,438.36	8,867,223,387.64
流动负债：				
短期借款	3,321,330,000.00	1,700,000,000.00	2,698,400,000.00	1,490,000,000.00
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	1,057,540,000.00		833,000,000.00	
应付账款	626,716,430.74	2,643,849.00	627,832,462.11	1,752,958.66
预收款项	1,943,958,072.84		1,428,717,470.43	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	17,508,463.90	1,532,025.39	19,712,194.59	236,304.80
应交税费	328,379,891.67	2,076,339.51	876,864,842.94	879,207.06
应付利息	1,760,452.47		7,355,802.88	5,757,873.33
应付股利	7,663,321.22		8,663,321.22	
其他应付款	3,053,350,208.20	1,134,232,863.58	3,777,090,816.55	1,917,633,232.49
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	156,000,000.00		70,540,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	10,514,206,841.04	2,840,485,077.48	10,348,176,910.72	3,416,259,576.34
非流动负债：				
长期借款	5,366,978,465.81		3,758,830,119.20	
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	9,814,665.40		9,814,665.40	
递延所得税负债	3,330.35		3,330.35	
其他非流动负债	470,781,000.00		456,462,000.00	
非流动负债合计	5,847,577,461.56		4,225,110,114.95	
负债合计	16,361,784,302.60	2,840,485,077.48	14,573,287,025.67	3,416,259,576.34
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	1,804,191,500.00	1,804,191,500.00
资本公积	-919,597,720.18	3,446,762,344.57	-919,597,720.18	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	151,850,751.18	77,329,186.73
一般风险准备				
未分配利润	2,883,833,795.08	-18,668,866.40	2,975,774,795.83	122,680,780.00
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	3,920,278,326.08	5,309,614,164.90	4,012,219,326.83	5,450,963,811.30
少数股东权益	2,222,637,514.29		2,221,350,085.86	
所有者权益合计	6,142,915,840.37	5,309,614,164.90	6,233,569,412.69	5,450,963,811.30
负债和所有者权益总计	22,504,700,142.97	8,150,099,242.38	20,806,856,438.36	8,867,223,387.64

利润表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

2011 年 1-6 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	2,767,104,154.70		3,539,403,863.70	
其中：营业收入	2,767,104,154.70		3,539,403,863.70	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	2,722,881,094.77	42,394,048.92	2,752,539,297.32	28,746,064.66
其中：营业成本	2,136,103,971.85		2,196,825,810.74	
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	176,034,324.22		202,752,612.73	
销售费用	96,413,351.91		89,901,825.51	
管理费用	251,583,954.97	39,112,962.93	254,803,551.30	23,911,999.40
财务费用	63,479,178.97	3,281,085.99	8,142,510.01	4,834,065.26
资产减值损失	-733,687.15		112,987.03	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-56,000.00		382,730.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	10,590,433.54		3,361,472.39	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,476,170.16		619,726.97	
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	54,757,493.47	-42,394,048.92	790,608,768.77	-28,746,064.66
加：营业外收入	1,759,006.48	274,935.00	2,109,253.87	5,000.00
减：营业外支出	2,500,851.34		12,844,185.18	
其中：非流动资产处置损失	19,752.96		281,023.07	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	54,015,648.61	-42,119,113.92	779,873,837.46	-28,741,064.66
减：所得税费用	42,058,688.45		268,932,489.48	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,956,960.16	-42,119,113.92	510,941,347.98	-28,741,064.66
归属于母公司所有者的净利润	7,289,531.73	-42,119,113.92	453,353,365.14	-28,741,064.66
少数股东损益	4,667,428.43		57,587,982.84	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.004		0.25	
（二）稀释每股收益	0.004		0.25	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	11,956,960.16	-42,119,113.92	510,941,347.98	-28,741,064.66
归属于母公司所有者的综合收益总额	7,289,531.73	-42,119,113.92	453,353,365.14	-28,741,064.66
归属于少数股东的综合收益总额	4,667,428.43		57,587,982.84	

现金流量表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

2011 年 1-6 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,701,069,061.27		2,476,188,593.44	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还			381,607.18	
收到其他与经营活动有关的现金	954,719,374.41	3,508,250,193.40	450,932,234.59	3,191,174,040.58
经营活动现金流入小计	4,655,788,435.68	3,508,250,193.40	2,927,502,435.21	3,191,174,040.58
购买商品、接受劳务支付的现金	4,952,892,770.42		3,254,051,627.04	
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	162,903,583.21	20,892,270.76	129,874,267.75	7,175,597.61
支付的各项税费	805,807,273.89	188,476.91	771,318,258.65	8,256,857.54
支付其他与经营活动有关的现金	1,403,658,886.56	3,805,725,846.32	993,274,595.14	4,258,502,063.92
经营活动现金流出小计	7,325,262,514.08	3,826,806,593.99	5,148,518,748.58	4,273,934,519.07
经营活动产生的现金流量净额	-2,669,474,078.40	-318,556,400.59	-2,221,016,313.37	-1,082,760,478.49
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	20,169,607.00		68,164,404.00	
取得投资收益收到的现金	5,114,263.38	190,000,000.00	2,730,124.18	799,800,000.00

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	472,567.00		5,822,874.45	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	25,756,437.38	190,000,000.00	76,717,402.63	799,800,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,605,735.03	1,611,924.00	29,415,239.30	13,690,692.08
投资支付的现金	101,877,447.00	45,000,000.00	382,793,476.00	175,000,000.00
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				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	116,483,182.03	46,611,924.00	412,208,715.30	188,690,692.08
投资活动产生的现金流量净额	-90,726,744.65	143,388,076.00	-335,491,312.67	611,109,307.92
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	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			1,027,132,000.00	
取得借款收到的现金	4,778,000,000.00	1,400,000,000.00	2,921,088,500.00	1,000,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金			6,907,436.15	3,377,820.81
筹资活动现金流入小计	4,778,000,000.00	1,400,000,000.00	3,955,127,936.15	1,003,377,820.81
偿还债务支付的现金	2,576,391,653.39	1,190,000,000.00	1,242,008,371.68	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	442,400,609.16	108,161,324.71	219,803,358.33	76,658,927.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金			2,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	3,018,792,262.55	1,298,161,324.71	1,463,811,730.01	76,658,927.66
筹资活动产生的现金流量净额	1,759,207,737.45	101,838,675.29	2,491,316,206.14	926,718,893.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-1,000,993,085.60	-73,329,649.30	-65,191,419.90	455,067,722.58
加：期初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
六、期末现金及现金等价物余额	1,592,056,819.74	15,696,103.82	2,441,428,699.07	495,010,884.52

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

2011 半年度

单位：元

项目	本期金额									上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,804,191,500.00	-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
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-91,941,000.75		1,287,428.43	-90,653,572.32	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
（一）净利润							7,289,531.73		4,667,428.43	11,956,960.16							1,115,203,876.66		70,792,831.88	1,185,996,708.54
（二）其他综合收益																				
上述（一）和（二）小计							7,289,531.73		4,667,428.43	11,956,960.16							1,115,203,876.66		70,792,831.88	1,185,996,708.54
（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
1. 所有者投入资本											360,838,300.00								1,658,291,185.58	2,019,129,485.58

2. 股份支付计入所有者权益的金额																				
3. 其他																				-570,774.22
(四) 利润分配																				
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者(或股东)的分配																				
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	2,883,833,795.08	2,222,637,514.29	6,142,915,840.37	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				

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

2011 半年度

单位：元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,804,191,500.00	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
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-141,349,646.40	-141,349,646.40	360,838,300.00				10,060,569.83		-342,460,831.56	28,438,038.27
（一）净利润							-42,119,113.92	-42,119,113.92							100,605,698.27	100,605,698.27
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							-42,119,113.92	-42,119,113.92							100,605,698.27	100,605,698.27
（三）所有者投入和减少资本									360,838,300.00							360,838,300.00
1. 所有者投入资本									360,838,300.00							360,838,300.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额																

3. 其他																
(四) 利润分配							-99,230,532.48	-99,230,532.48					10,060,569.83	-443,066,529.83	-433,005,960.00	
1. 提取盈余公积													10,060,569.83	-10,060,569.83		
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配							-99,230,532.48	-99,230,532.48						-443,005,960.00	-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		-18,668,866.40	5,309,614,164.90	1,804,191,500.00	3,446,762,344.57			77,329,186.73	122,680,780.00	5,450,963,811.30	

二、财务报表附注

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11,000.20万元。

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17,000.20万元。

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10,200.12万股，注册资本变更为人民币27,200.32万元。

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元，变更后注册资本为人民币1,804,191,500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，其余额冲减少数股东权益。

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

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	1,000 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 (%)
----	--------------	---------------

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的各部分分别完工，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：

(4) 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；

- ① 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
- ② 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，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	嘉凯城集团嘉业有限公司	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000	房地产开发经营
2	嘉凯城集团中凯有限公司	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000	房地产开发经营，物业管理等
3	嘉凯城集团名城有限公司	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

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
23	苏州恒融商业经营管理有限公司	控股子公司的子公司	苏州市	商品销售	1,000	销售百货、家具等
24	南京嘉业商业管理有限公司	控股子公司的子公司	南京市	商业管理	500	商业运营管理等
25	浙江嘉信物业服务服务有限公司	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	上海恺凯能源科技有限公司	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
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	10,000	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

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
56	杭州名城北部置业有限公司	全资子公司的子公司	杭州市	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	杭州市	餐饮管理	500	餐饮管理
58	杭州名城博园置业有限公司	全资子公司的子公司	杭州市	房地产开发	50,000	房地产开发
59	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	嘉凯城集团嘉业有限公司	10,000		100.00	100.00
2	嘉凯城集团中凯有限公司	10,000		100.00	100.00
3	嘉凯城集团名城有限公司	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
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

序号	子公司名称	期末实际投资金额	实质上构成对子公司净	持股比例	表决权比例
		(万元)	投资的其他项目余额	(%)	(%)
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		91.37	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
50	浙江商达物资有限公司	10,000		75.25	100.00
51	无锡浙商物资有限公司	180		67.00	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	杭州名城博园置业有限公司	50,000		100.00	100.00
59	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	从母公司所有者权益	
				少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	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	嘉凯城集团嘉业有限公司	是			
2	嘉凯城集团中凯有限公司	是			
3	嘉凯城集团名城有限公司	是			
4	潍坊国大房地产开发有限公司	是	9,654,292.82		
5	陕西雄狮房地产开发有限公司	是	11,984,146.16		
6	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	是	1,055,450,954.07		
7	苏州嘉业房地产开发有限公司	是	-496,004.37		
8	湖州嘉业房地产开发有限公司	是	3,619,412.35		
9	湖州阳光假日房地产开发有限公司	是	-36.98		
10	浙江嘉业物业管理有限公司	是	-12,384.34		
11	常州嘉业投资有限公司	是	22,737,729.69		
12	嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	是	22,497,528.10		
13	嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	是	1,763,616.34		
14	浙江嘉杭物业管理有限公司	是	2,887,925.87		
15	南京嘉业房地产开发有限公司	是	14,097,811.62		
16	上海捷胜置业有限公司	是	115,064,124.53		
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	8,653,091.25		
19	浙江金凯物资贸易有限公司	是	8,682.64		
20	浙江湖州太湖阳光度假酒店有限责任 公司	是	-511,851.79		
21	上海嘉永实业发展有限公司	是	14,109,231.07		
22	苏州嘉和欣实业有限公司	是	159,156,043.35		
23	苏州恒融商业经营管理有限公司	是	-12,375,250.34		
24	南京嘉业商业管理有限公司	是	-524,630.09		
25	浙江嘉信物业服务服务有限公司	是	4,932.71		
26	无锡嘉启房地产开发有限公司	是	25,748,913.06		
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	34,562,599.23		
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			

序号	子公司名称	是否合并报表	少数股东权益	从母公司所有者权益	
				少数股东权益冲减子公司少数股东	冲减子公司少数股东
				冲减子公司少数股东	冲减子公司少数股东
				承担的本期亏损超过	承担的本期亏损超过
				少数股东在该子公司	少数股东在该子公司
				期初所有者权益中所	期初所有者权益中所
				享有份额后的余额	享有份额后的余额
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	15,148,150.43		
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	9,059,709.53		
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	上海恒豪基业物业服务服务有限公司	是	7,940.49		
39	江西浙大中凯产权经纪有限公司	是	1,076.16		
40	杭州中江置业有限公司	是	16,699,469.39		
41	登封凯明置业有限公司	是	4,993,670.85		
42	登封中凯置业有限公司	是	12,917,231.93		
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	25,879,336.91		
46	苏州名城房地产置业有限公司	是			
47	杭州新名城房地产开发有限公司	是			
48	浙江同益投资有限公司	是			
49	浙江名城实业集团有限公司	是	21,527,317.27		
50	浙江商达物资有限公司	是	724,434.41		
51	无锡浙商物资有限公司	是	-13,004.49		
52	浙江名城金属材料有限公司	是	14,403.28		
53	浙江名城钢铁有限公司	是	75,060.26		
54	浙江同益物业服务服务有限公司	是			
55	南京之江物业管理有限公司	是			
56	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			
58	杭州名城博园置业有限公司	是			
59	潍坊国大物资贸易有限公司	是	344,938.80		

(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

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
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		60.30	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	2,658,246.84		
4	海南华航房地产有限公司	是	349,173,375.15		
5	武汉巴登城投资有限公司	是	263,100,048.17		
6	武汉巴登城房地产有限公司	是	4,892,285.76		

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 2,137,530,438.01 负债期末余额 2,033,037,719.51

注：2009 年子公司嘉凯城集团中凯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 月嘉凯城集团中凯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

子公司嘉凯城集团名城有限公司 2011 年 3 月出资 50,000 万元设立全资子公司杭州名城博园置业有限公司。

(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

<u>被投资单位名称</u>	<u>股权比例 (%)</u>	<u>纳入合并范围原因</u>
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 1：子公司嘉凯城集团中凯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嘉凯城集团中凯有限公司管理，因此嘉凯城集团中凯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 2：2010 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

<u>被投资单位名称</u>	<u>期末净资产</u>	<u>本期净利润</u>
杭州名城博园置业有限公司	499,747,902.61	-252,097.39

(2) 本期无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。

附注五、 合并财务报表项目注释

1、货币资金

(1) 货币资金分类

项 目	期末数	年初数
库存现金	1,204,939.23	1,625,739.71
银行存款	930,426,336.55	2,142,994,716.20
其他货币资金	660,425,543.96	448,429,449.43
合计	<u>1,592,056,819.74</u>	<u>2,593,049,905.34</u>

(2) 货币资金期末较年初减少 38.60%，主要为支付土地款增加所致。

2、交易性金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,651,840.00	
合计	<u>1,651,840.00</u>	

3、应收票据

(1) 应收票据分类

项 目	期末数	年初数
银行承兑汇票	17,981,689.95	46,819,887.95
合计	<u>17,981,689.95</u>	<u>46,819,887.95</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	2011/07/01-2011/10/01	68,537,431.96
合计		<u>68,537,431.96</u>

4、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	期末数			
	账面余额 金额	比例(%)	坏账准备 金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	117,080,216.09	23.85		
按组合计提坏账准备的应收账款				
1、账龄分析组合	369,742,018.04	75.32	3,774,160.64	100.00
2、低信用风险组合	4,047,594.89	0.83		
组合小计	373,789,612.93	76.15	3,774,160.64	100.00

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	490,869,829.02	100.00	3,774,160.64	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	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	3,476,774.48	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	<u>638,376,362.92</u>	100.00	<u>3,922,367.28</u>	100.00

①应收账款种类的说明：将应收账款余额大于1,000万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	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内	354,062,905.08	95.76	708,125.81
1-2年	10,255,822.37	2.77	1,025,582.24
2-3年	3,423,999.23	0.93	1,027,199.77
3-4年	1,005,470.60	0.27	502,753.30
4-5年	948,523.62	0.26	474,261.81
5年以上	45,297.14	0.01	36,237.71
合计	<u>369,742,018.04</u>	<u>100.00</u>	<u>3,774,160.64</u>

续表：

账龄	年初数		坏账准备
	账面余额		
	金额	比例(%)	
1 年以内	364,923,380.00	95.72	729,846.76
1 至 2 年	12,391,022.00	3.25	1,239,102.20
2 至 3 年	2,540,252.03	0.67	762,075.61
3-4 年	1,325,026.50	0.35	662,513.25
4-5 年	37,856.24	0.01	18,928.12
5 年以上	7,440.90		5,952.72
合计	<u>381,224,977.67</u>	100.00	<u>3,418,418.66</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	18.43
长兴市政工程公司	客户	14,120,000.00	1 年以内	2.88
绍兴市奇江制管有限公司	客户	12,500,216.09	1 年以内	2.55
中建三局建设工程股份有限公司	客户	9,779,423.82	1 年以内	1.99
嘉兴市伟长贸易有限公司	客户	6,986,424.13	1 年以内	<u>1.42</u>
合 计		<u>133,846,064.04</u>		<u>27.27</u>

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数			
	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	664,442,848.38	84.26	21,500,000.00	46.72
按组合计提坏账准备的其他应收款				
1、账龄分析组合	74,056,749.77	9.39	10,375,764.80	22.55
2、低信用风险组合	35,883,977.65	4.55		
组合小计	109,940,727.42	13.94	10,375,764.80	22.55
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	14,140,559.44	1.79	14,140,559.44	30.73

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
合计	<u>788,524,135.24</u>	100.00	<u>46,016,324.24</u>	100.00

续表：

种类	期初数			
	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	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		
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	<u>954,376,060.19</u>	100.00	<u>46,601,804.75</u>	100.00

①其他应收款种类的说明：将其他应收款余额大于 1,000 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	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1 年以内	46,393,945.00	62.65	92,787.89
1-2 年	7,923,772.40	10.70	792,377.24
2-3 年	8,918,511.13	12.04	2,675,553.34
3-4 年	3,144,457.58	4.25	1,572,228.79
4-5 年	2,993,444.62	4.04	1,496,722.31
5 年以上	4,682,619.04	6.32	3,746,095.23
合计	<u>74,056,749.77</u>	<u>100.00</u>	<u>10,375,764.80</u>

续表：

账龄	期初数		
----	-----	--	--

	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	<u>86,933,541.01</u>	<u>100.00</u>	<u>11,163,761.81</u>

(2) 本报告期无大额实际核销的其他应收款。

(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	25.37
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	12.79
上海嘉正置业有限公司	往来单位	95,588,156.00	1-3年	12.13
苏州嘉运实业有限公司	子公司的联营公司	89,807,310.50	1年以内	11.39
上海悦昌置业有限公司	子公司的联营公司	46,173,883.62	1-5年	5.86
合计		<u>532,391,604.92</u>		<u>67.54</u>

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	1,320,834,801.74	59.96	1,352,457,911.25	85.95
1-2年	818,447,773.88	37.16	121,195,889.27	7.70
2-3年	6,311,891.93	0.29	67,377,751.31	4.28
3年以上	57,160,510.98	2.59	32,605,591.75	2.07

账 龄	期末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
合 计	<u>2,202,754,978.53</u>	<u>100.00</u>	<u>1,573,637,143.58</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	期末金额	年限	款项性质
苏州市国土资源局	土地出让方	824,247,611.15	1年以内及1-2年	土地款
青岛李沧区虎山街道办事处	拆迁补偿方	330,000,000.00	1-2年	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	62,420,000.00	1年以内	项目转让款
合 计		<u>1,582,447,611.15</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) 预付款项期末比期初增加39.98%，主要是预付土地款增加等原因。

7、存货

(1) 存货分类

项目	期末账面余额			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	97,364,718.75		97,364,718.75	2,258,888.25		2,258,888.25
库存商品	172,553,288.85	3,301,302.63	169,251,986.22	132,570,972.55	3,484,708.33	129,086,264.22
开发成本	12,353,693,626.65		12,353,693,626.65	10,009,253,358.21		10,009,253,358.21
开发产品	2,491,714,892.35		2,491,714,892.35	2,461,981,688.52		2,461,981,688.52
出租开发产品	396,143,158.86		396,143,158.86	400,421,162.76		400,421,162.76
消耗性生物资产	19,756,212.43		19,756,212.43	18,924,163.94		18,924,163.94
其中：已发出	8,804,144.00		8,804,144.00	15,987,867.28		15,987,867.28
发出商品				46,914,199.18		46,914,199.18
周转材料等	411,522.05		411,522.05	365,327.04		365,327.04
合计	<u>15,531,637,419.94</u>	<u>3,301,302.63</u>	<u>15,528,336,117.31</u>	<u>13,072,689,760.45</u>	<u>3,484,708.33</u>	<u>13,069,205,052.12</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)	期末账面余额	年初账面余额
湖州嘉业太湖阳光假日	2006年	2010-2013年	93,084	179,337,679.21	98,781,141.40
苏州苏纶场项目	2009年	2009-2015年	500,000	882,354,872.78	775,916,241.58
嘉善嘉业阳光城	2005年	2008-2011年	91,421	146,864,697.55	123,441,462.19
无锡嘉业国际城	2010年	2013年	230,000	215,753,792.05	201,213,105.54
湖州龙溪港项目				791,583,764.20	532,045,588.15
上海奉贤项目				90,626,613.89	89,950,246.00
杭州名城湖左岸	2010年	2012年	106,000	577,130,609.83	499,988,567.35
杭州名城公馆	2011年	2013年	260,000	1,193,705,442.84	1,154,094,784.54
杭州名城博园	2012年	2015年	320,000	725,441,970.00	
潍坊东方天韵	2007年	2009-2013年	78,000	204,434,132.30	286,670,703.01
上海汇贤雅居二期	2010年	2012年	320,000	2,277,578,516.58	2,082,848,094.80
登封中凯龙城	2008年	2010-2011年	39,171	24,608,787.77	91,023,246.29
登封凯明广厦花园	2009年	2011年	12,008	38,008,173.39	31,747,501.90
重庆北麓官邸	2010年	2011-2012年	165,007	497,033,784.96	349,550,235.75
杭州东方红街	2010年	2011年	62,374	385,516,246.12	294,958,768.29
南昌中凯蓝域	2007年	2008-2011年	43,978	21,749,758.48	58,486,180.45
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				152,243,203.20	148,245,159.65
青岛城中村改造项目	2009年		1,200,000	999,738,693.32	336,144,211.61
武汉巴登城项目	2011年		460,000	1,702,489,050.91	1,612,210,007.85
海南华航项目	2011年	2012-2016年	400,000	1,230,109,819.77	1,224,554,094.36
合计				<u>12,353,693,626.65</u>	<u>10,009,253,358.21</u>

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	期末账面余额	年初账面余额
湖州嘉业阳光城、阳光假日	2010-2013年	41,377,312.65	92,237,573.60
苏州嘉业阳光城、阳光假日	2004-2010年	118,824,321.90	117,187,979.94
常州嘉业国贸大厦	2005年	3,839,775.92	16,534,069.46
南京嘉业阳光城	2007年-2009年	73,368,670.11	96,366,092.90
南京嘉业国际城	2008-2010年	581,150,646.21	605,518,019.46
苏州苏纶场项目	2009年	28,457,672.89	28,457,672.89
嘉兴嘉业阳光城	2004年	1,009,042.24	3,742,818.44
嘉善嘉业阳光城	2008-2009年	45,798,368.97	55,395,002.00
上海嘉杰国际广场	2007-2009年	119,390,303.51	150,910,635.83
南京御水湾花园	2005-2008年	4,589,839.32	10,029,352.57
苏州名城映象花苑	2005年	1,624,427.01	2,485,427.01
杭州左岸花园	2005年	261,283.30	741,326.22
杭州左邻右舍	2009年	15,638,940.59	17,023,391.08

项目名称	竣工时间	期末账面余额	年初账面余额
杭州名城燕园	2010 年	21,550,072.94	39,366,060.69
潍坊东方天韵	2008-2009 年	113,200,557.83	13,139,018.84
南昌中凯蓝域	2008 年	265,175.32	8,946,318.84
上海中凯城市之光	2003-2005 年	29,961,046.41	33,822,341.1
上海余姚路商品房	2004 年	2,580,911.36	2,580,911.36
登封凯明广厦花园	2009 年	2,420,985.17	2,420,985.17
杭州东方红街	2009 年-2010 年	21,714,955.82	38,235,071.21
重庆翠海朗园	2009-2010 年	11,812,774.15	13,542,306.38
上海中凯曼茶园	2010 年	1,252,877,808.73	1,113,299,313.53
合计		<u>2,491,714,892.35</u>	<u>2,461,981,688.52</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	本期增加	本期减少	期末账面余额
嘉杰国际广场商铺	400,421,162.76		4,278,003.90	396,143,158.86
合计	<u>400,421,162.76</u>		<u>4,278,003.90</u>	<u>396,143,158.86</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	期末账面余额
苗木	18,924,163.94	5,214,065.00	4,382,016.51	19,756,212.43
合计	<u>18,924,163.94</u>	<u>5,214,065.00</u>	<u>4,382,016.51</u>	<u>19,756,212.43</u>

(6) 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本期计提	本期减少		期末账面余额
			本期转回	本期转销	
库存商品	3,484,708.33			183,405.70	3,301,302.63
合计	<u>3,484,708.33</u>			<u>183,405.70</u>	<u>3,301,302.63</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) 公司期末存货余额中资本化利息金额为 1,020,990,486.27 元。

(9) 公司存货期末较年初增加 18.82%，主要原因为支付土地款及在建项目增加。

(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八。

8、一年内到期的非流动资产

项 目	期末数	年初数
乾元一号理财产品	175,000,000.00	175,000,000.00
合 计	<u>175,000,000.00</u>	<u>175,000,000.00</u>

9、长期应收款

项 目	期末数	年初数
分期收款销售商品	4,534,630.00	9,236,810.00
合 计	<u>4,534,630.00</u>	<u>9,236,810.00</u>

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	本期营业收入 总额	本期净利润
一、联营企业							
南通嘉中置业有限公司	40.00	40.00	325,561,555.32	191,386,086.24	134,175,469.08	43,509,231.00	17,637,105.82
苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	27.00	27.00	177,617,240.35	104,698,046.23	71,919,194.12	695,650.00	-1,688,718.85
苏州嘉吉实业有限公司	45.00	45.00	139,972,838.59	28,070,346.92	111,902,491.67		-389,000.00
上海悦昌置业有限公司	42.00	42.00	272,651,487.35	223,570,728.13	49,080,759.22		-919,240.78
苏州嘉运实业有限公司	41.00	41.00	274,856,782.30	225,200,762.50	49,656,019.80		-272,671.80
浙江易纺数码纺织有限公司	30.48	30.48	41,411,842.66	11,877,551.83	29,534,290.83	3,372,996.08	-1,475,693.91
浙江中佳中央空调经营有限公司	45.00	45.00	106,552.03	8,890,109.77	-8,783,557.74	343,832.50	-909,027.89

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	本期增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备
---------	------	--------	------	------	----------

一、成本法核算的长期股权投资

<u>被投资单位名称</u>	<u>年初余额</u>	<u>本期增减变动</u>	<u>期末余额</u>	<u>减值准备</u>	<u>本期计提减值准备</u>
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		
浙江关心桥影视制作有限公司	794,000.00		794,000.00	794,000.00	
小 计	<u>60,794,000.00</u>		<u>60,794,000.00</u>	<u>794,000.00</u>	
二、权益法核算的长期股权投资					
南通嘉中置业有限公司	47,621,952.84	7,054,842.28	54,676,795.12		
苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	19,876,819.16	-455,954.09	19,420,865.07		
苏州嘉吉实业有限公司	50,277,317.37	-175,050.00	50,102,267.37		
上海悦昌置业有限公司	21,000,000.00	-386,081.09	20,613,918.91		
苏州嘉运实业有限公司	20,470,763.56	-111,795.44	20,358,968.12		
浙江易纺数码纺织有限公司	9,666,659.93	-449,791.50	9,216,868.43		
浙江中佳中央空调经营有限公司					
小 计	<u>168,913,512.86</u>	<u>5,476,170.16</u>	<u>174,389,683.02</u>		
合 计	<u>229,707,512.86</u>		<u>235,183,683.02</u>	<u>794,000.00</u>	

续表：

<u>被投资单位名称</u>	<u>投资成本</u>	<u>在被投资</u>	<u>在被投资单</u>	<u>在被投资单位</u>	<u>本期现金红利</u>
		<u>单位持股</u>	<u>位表决权比</u>	<u>持股比例与表</u>	
		<u>比例（%）</u>	<u>例（%）</u>	<u>决权比例不一</u>	
				<u>致的说明</u>	
一、成本法核算的长期股权投资					
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		
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		

被投资单位名称	投资成本	在被投资	在被投资单	在被投资单位	本期现金红利
		单位持股	位表决权比	持股比例与表	
		比例 (%)	例 (%)	决权比例不一	
				致的说明	
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	期末账面余额
一、账面原价合计	<u>496,964,687.61</u>		<u>37,334,783.39</u>	<u>459,629,904.22</u>
房屋、建筑物	496,964,687.61		37,334,783.39	459,629,904.22
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>33,819,747.06</u>	<u>8,970,620.10</u>	<u>9,081,373.02</u>	<u>33,708,994.14</u>
房屋、建筑物	33,819,747.06	8,970,620.10	9,081,373.02	33,708,994.14
三、投资性房地产账面价值合				
计	<u>463,144,940.55</u>			<u>425,920,910.08</u>
房屋、建筑物	463,144,940.55			425,920,910.08

注：本期投资性房地产摊销额 8,970,620.10 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八。

(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	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	<u>984,753,247.55</u>	<u>11,730,095.69</u>	<u>1,417,269.93</u>	<u>995,066,073.31</u>
房屋及建筑物	731,939,637.17	6,056,733.48		737,996,370.65
机器设备	62,402,144.22	84,507.00	4,199.00	62,482,452.22
运输工具	96,599,985.31	5,445,583.71	941,178.68	101,104,390.34
办公设备及其他	93,811,480.85	143,271.50	471,892.25	93,482,860.10
二、累计折旧合计	<u>169,329,332.69</u>	<u>30,529,583.22</u>	<u>1,144,412.08</u>	<u>198,714,503.83</u>
房屋及建筑物	59,229,299.66	15,927,464.30		75,156,763.96
机器设备	19,180,603.11	2,427,968.62	2,865.79	21,605,705.94

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
运输工具	41,881,957.61	6,335,686.61	771,450.70	47,446,193.52
办公设备及其他	49,037,472.31	5,838,463.69	370,095.59	54,505,840.41
三、固定资产账面价值合计	<u>815,423,914.86</u>			<u>796,351,569.48</u>
房屋及建筑物	672,710,337.51			662,839,606.69
机器设备	43,221,541.11			40,876,746.28
运输设备	54,718,027.70			53,658,196.82
办公设备及其他	44,774,008.54			38,977,019.69

注：固定资产累计折旧增加额中，本期计提 30,529,583.22 元；本期无在建工程完工转入固定资产。

(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八。

(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	期末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
浙大科技园配套工程	37,144,546.09		37,144,546.09	33,288,203.15		33,288,203.15
其他工程	6,051,243.71		6,051,243.71	3,542,000.00		3,542,000.00
合 计	<u>43,195,789.80</u>		<u>43,195,789.80</u>	<u>36,830,203.15</u>		<u>36,830,203.15</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	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、原价合计	<u>99,123,565.57</u>	<u>934,692.31</u>		<u>100,058,257.88</u>
土地使用权	94,504,611.17			94,504,611.17
软件	4,618,954.40	934,692.31		5,553,646.71
二、累计摊销合计	<u>8,991,609.31</u>	<u>1,570,178.73</u>		<u>10,561,788.04</u>

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
土地使用权	7,496,474.44	1,242,119.34		8,738,593.78
软件	1,495,134.87	328,059.39		1,823,194.26
三、无形资产账面价值合计	<u>90,131,956.26</u>			<u>89,496,469.84</u>
土地使用权	87,008,136.73			85,766,017.39
软件	3,123,819.53			3,730,452.45

注：本年无形资产的摊销额为 1,570,178.73 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八。

(3) 公司无形资产未发生减值迹象，未计提减值准备。

16、商誉

项目	期末余额			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
浙江万振能源有限公司	450,000.00		450,000.00	450,000.00		450,000.00
合计	<u>114,897,749.06</u>		<u>114,897,749.06</u>	<u>114,897,749.06</u>		<u>114,897,749.06</u>

17、长期待摊费用

项目	年初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
融资顾问费	10,890,000.00		2,715,000.00		8,175,000.00
办公楼装修费	13,567,522.01	5,198,539.35	1,944,657.13		16,821,404.23
其他	2,110,733.22	329,080.00	652,752.69		1,787,060.53
合计	<u>26,568,255.23</u>	<u>5,527,619.35</u>	<u>5,312,409.82</u>		<u>26,783,464.76</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	期末数	年初数
递延所得税资产：		

项 目	期末数	年初数
资产减值准备	10,024,635.94	10,208,057.73
可弥补的亏损	6,069,271.78	4,974,469.37
暂估形成的负债	4,888,515.94	5,780,390.55
交易性金融资产公允价值变化	14,000.00	
其他	748,528.36	805,938.67
合 计	<u>21,744,952.02</u>	<u>21,768,856.32</u>
递延所得税负债：		
开发产品的暂估成本		
处置子公司收益		
其他	3,330.35	3,330.35
合 计	<u>3,330.35</u>	<u>3,330.35</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	40,098,543.77
可弥补的亏损	24,277,087.12
暂估形成的负债	19,554,063.75
交易性金融资产公允价值变化	56,000.00
其他	2,994,113.44
小计	<u>86,979,808.08</u>

19、资产减值准备

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
坏账准备	50,524,172.03	60,051.78	793,738.93		49,790,484.88
存货跌价准备	3,484,708.33			183,405.70	3,301,302.63
长期股权投资减值准备	794,000.00				794,000.00
合计	<u>54,802,880.36</u>	<u>60,051.78</u>	<u>793,738.93</u>	<u>183,405.70</u>	<u>53,885,787.51</u>

20、短期借款

(1) 短期借款分类

类别	期末数	年初数
抵押借款	543,000,000.00	542,000,000.00
保证借款	2,778,330,000.00	2,156,400,000.00
合计	<u>3,321,330,000.00</u>	<u>2,698,400,000.00</u>

(2) 抵押借款的抵押担保情况详见本财务报表附注八。

21、应付票据

项目	期末数	年初数
银行承兑汇票	1,057,540,000.00	833,000,000.00
合计	<u>1,057,540,000.00</u>	<u>833,000,000.00</u>

注：嘉凯城集团名城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 30,500.00 万元，票面金额计 61,800.00 万元；为浙江商达物资有限公司提供担保金额为 7,650.00 万元，票面金额计 19,300.00 万元；为浙江万振能源有限公司提供担保金额为 8,000.00 万元，票面金额计 18,154.00 万元。

22、应付账款

(1) 截止 2011 年 6 月 30 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) 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	2,480,134.79	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	1,685,873.00	5 年以上	未付工程款	否
合计	<u>9,932,880.79</u>			

23、预收款项

(1) 账龄分析

账龄	期末账面余额	年初账面余额
1 年以内	1,798,835,068.38	1,360,304,075.87

账龄	期末账面余额	年初账面余额
1年以上	145,123,004.46	68,413,394.56
合计	<u>1,943,958,072.84</u>	<u>1,428,717,470.43</u>

注：账龄超过1年的预收款项145,123,004.46元，主要是预售的房款及车位款，由于暂未达到确认收入的条件，故未结转。

(2) 主要预收房款如下：

项目名称	期末账面余额	年初账面余额	竣工时间
上海嘉杰国际广场	1,863,760.00	2,007,698.88	2007-2009年
湖州嘉业太湖阳光假日	70,709,300.00	109,856,980.00	2010-2011年
嘉善嘉业阳光城	54,034,836.72	9,380,796.72	2008-2009年
嘉兴嘉业阳光城	1,445,336.00	1,196,118.00	2004年
南京嘉业阳光城	7,983,232.30	35,046,687.85	2007-2009年
南京嘉业国际城	45,532,096.43	34,402,215.22	2008-2010年
苏州嘉业阳光假日	5,580,412.99	5,899,312.26	2006-2009年
苏州苏纶场项目	115,764,780.00	56,903,171.00	2009-2011年
南昌中凯蓝域		128,006,689.00	2008-2011年
重庆北麓官邸	35,785,527.00	25,288,712.00	2011-2012年
上海中凯曼茶园	40,300,000.00	40,300,000.00	2010年
杭州东方红街	471,305,621.00	182,997,742.35	2011年
登封中凯龙城	180,935,928.00	227,285,335.00	2010-2011年
登封凯明广厦花园		21,660,000.00	2010-2011年
杭州左邻右舍	3,495,102.00	226.00	2009年
杭州名城燕园	7,398,571.00	68,067,652.01	2010年
杭州名城湖左岸	712,525,716.00	339,589,435.00	2012年
杭州名城左岸花园	2,445,378.00		
潍坊东方天韵	18,536,083.91	12,441,826.00	2009-2013年
其他预收房款	918,000.00	200,000.00	
合计	<u>1,776,559,681.35</u>	<u>1,300,530,597.29</u>	

24、应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	11,917,268.42	131,378,027.37	134,864,053.23	8,431,242.56
二、职工福利费	8,320.50	6,754,576.07	6,762,896.57	
三、社会保险费	764,892.38	14,332,115.04	14,151,842.20	945,165.22
其中：① 医疗保险费	207,814.10	4,215,776.25	4,126,486.23	297,104.12
② 基本养老保险费	519,633.55	8,743,105.39	8,677,657.37	585,081.57

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
③ 年金缴费		25,118.25	25,118.25	
④ 失业保险费	25,363.52	843,963.34	827,923.23	41,403.63
⑤ 工伤保险费	7,452.47	226,717.10	223,417.77	10,751.80
⑥ 生育保险费	4,628.74	277,434.71	271,239.35	10,824.10
四、住房公积金	136,961.67	6,271,416.50	6,327,538.27	80,839.90
五、辞退福利				
六、工会经费和职工教育经费	6,702,191.49	2,845,404.59	1,747,558.02	7,800,038.06
七、非货币性福利				
八、因解除劳动关系给予的补偿				
九、其他	182,560.13	1,521,166.12	1,452,548.09	251,178.16
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	<u>19,712,194.59</u>	<u>163,102,705.69</u>	<u>165,306,436.38</u>	<u>17,508,463.90</u>

25、应交税费

税 种	期末数	年初数
增值税	-10,481,143.21	-5,958,280.91
营业税	-55,508,064.48	69,918,325.93
城市维护建设税	-3,674,034.41	4,025,291.24
企业所得税	138,429,271.57	464,796,424.90
房产税	376,012.76	9,428,785.88
土地使用税	13,607,109.65	9,276,014.27
个人所得税	17,921,870.72	27,863,215.18
土地增值税	229,597,419.54	292,093,131.89
教育费附加	-2,409,498.05	1,868,019.02
其他	520,947.58	3,553,915.54
合 计	<u>328,379,891.67</u>	<u>876,864,842.94</u>

26、应付利息

项目	期末数	年初数
到期还本付息的借款利息	1,760,452.47	7,355,802.88
合 计	<u>1,760,452.47</u>	<u>7,355,802.88</u>

27、应付股利

单位名称	期末数	年初数
孟卫民(个人)	7,663,321.22	8,663,321.22
合计	<u>7,663,321.22</u>	<u>8,663,321.22</u>

28、其他应付款

(1) 截止 2011 年 6 月 30 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的款项情况

单位名称	款项内容	期末数	年初数
杭州钢铁集团公司	借款	17,464,103.58	496,226,674.59
浙江国大集团有限责任公司	借款	135,482,389.14	243,884,620.32
浙江省商业集团有限公司	借款	127,360,313.00	125,000,000.00
合计		<u>280,306,805.72</u>	<u>865,111,294.91</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
浙江时代大厦有限公司	230,618,666.67	1-3 年	借款已展期
浙江国大集团有限责任公司	135,482,389.14	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	190,720,154.80	1-2 年	借款已展期
浙江省商业集团有限公司	127,360,313.00	1-2 年	借款已展期
合计	<u>962,735,923.61</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	434,058,907.55	借款
南通嘉中置业有限公司	150,977,229.13	往来款
合计	<u>1,263,756,136.68</u>	

29、预计负债

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
其他	9,814,665.40			9,814,665.40
合计	<u>9,814,665.40</u>			<u>9,814,665.40</u>

注: 杭州中江置业有限公司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，杭州中江置业有限公司为此确认了一项负债，金额 1,400 万元。截止 2011 年 6 月 30 日，累计已支付补偿款 418.53 万元。目前，就该事项杭州中江置业有限公司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	期末账面余额	年初账面余额
1年内到期的长期借款	156,000,000.00	70,540,000.00
合计	<u>156,000,000.00</u>	<u>70,540,000.00</u>

(2) 1 年内到期的长期借款

① 1 年内到期的长期借款类别

类别	期末数	年初数
抵押借款	156,000,000.00	70,540,000.00
合计	<u>156,000,000.00</u>	<u>70,540,000.00</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	34,000,000.00
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	17,000,000.00
工商银行湖州分行城东支行	2009 年 05 月	2012 年 03 月	5.40	60,000,000.00	
上海浦东发展银行南昌分行	2009 年 05 月	2012 年 04 月	5.94	45,000,000.00	
合计				<u>156,000,000.00</u>	<u>51,000,000.00</u>

(3) 一年内到期的非流动负债抵押担保情况详见财务报表附注八。

31、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末数	年初数
抵押借款	4,504,978,465.81	3,378,830,119.20
保证借款	862,000,000.00	380,000,000.00
合计	<u>5,366,978,465.81</u>	<u>3,758,830,119.20</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
上海国际信托有限公司	2011年03月	2013年02月	12.75	652,000,000.00	
招商银行丽园支行	2011年01月	2014年01月	6.44	519,000,000.00	
			基准利		
杭州银行官巷口支行	2010年07月	2013年01月	率上浮 10%	350,000,000.00	350,000,000.00
中信银行杭州分行	2011年05月	2014年04月	8.32%	300,000,000.00	
合计				<u>2,521,000,000.00</u>	<u>1,050,000,000.00</u>

(3) 长期借款抵押担保情况详见财务报表附注八。

32、股本

数量单

位：股

项目	年初数	本期变动增减(+、-)				期末数
		发行 新股	送股	公积 金 转股	其他 小计	
一、有限售条件股份						
1.国家持股						
2.国有法人持股	903,274,869.00					903,274,869.00
3.其他内资持股	373,063,603.00					373,063,603.00
其中：境内法人持股	338,488,603.00					338,488,603.00
境内自然人持股	34,575,000.00					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	<u>1,276,338,472.00</u>					<u>1,276,338,472.00</u>
二、无限售条件流通股						
1.人民币普通股	527,853,028.00					527,853,028.00
2.境内上市的外资股						

项目	年初数	本期变动增减(+、-)				期末数
		发行 新股	送股	公 积 金 转 股	其 他 小 计	
3.境外上市的外资股						
4.其他						
无限售条件流通股份						
合计	<u>527,853,028.00</u>					<u>527,853,028.00</u>
股份总数	<u>1,804,191,500.00</u>					<u>1,804,191,500.00</u>

33、资本公积

类别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
模拟嘉凯城股权结构及数量产生的资本公积	-984,969,804.43			-984,969,804.43
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	71,755,479.82			71,755,479.82
合计	<u>-919,597,720.18</u>			<u>-919,597,720.18</u>

34、盈余公积

类别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	151,850,751.18			151,850,751.18
合计	<u>151,850,751.18</u>			<u>151,850,751.18</u>

35、未分配利润

项目	本期数	上年同期数
调整前上年末未分配利润	2,975,774,795.83	2,303,637,449.00
调整年初未分配利润合计数		
调整后年初未分配利润	2,975,774,795.83	2,303,637,449.00
加：本年归属于母公司所有者的净利润	7,289,531.73	453,353,365.14
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		

项目	本期数	上年同期数
应付普通股股利	99,230,532.48	433,005,960.00
其他		-312,882.57
年末未分配利润	2,883,833,795.08	2,324,297,736.71

36、营业收入及营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上年同期发生额
主营业务收入	2,731,867,991.20	3,532,213,257.87
其他业务收入	35,236,163.50	7,190,605.83
营业收入合计	<u>2,767,104,154.70</u>	<u>3,539,403,863.70</u>
主营业务成本	2,115,576,306.58	2,195,473,997.81
其他业务成本	20,527,665.27	1,351,812.93
营业成本合计	<u>2,136,103,971.85</u>	<u>2,196,825,810.74</u>

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售房屋收入	1,092,133,827.27	586,189,283.40	2,710,264,608.68	1,438,445,700.78
商品销售收入	1,496,847,021.78	1,471,955,899.17	723,206,013.50	713,513,785.35
物业管理收入	46,999,008.34	23,382,394.81	35,669,778.91	10,914,572.69
餐饮服务收入	50,919,207.04	16,279,368.94	18,985,884.36	6,580,416.47
其他	44,968,926.77	17,769,360.26	44,086,972.42	26,019,522.52
合计	<u>2,731,867,991.20</u>	<u>2,115,576,306.58</u>	<u>3,532,213,257.87</u>	<u>2,195,473,997.81</u>

(3) 主营业务（分产品）

项目	本期发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
湖州嘉业阳光城、阳光假日	173,139,013.00	67,367,198.55	11,370,453.87	7,875,095.42
苏州嘉业阳光城、阳光假日	613,000.00	775,803.35	39,277,999.59	24,456,817.08
苏州苏纶场			83,891,330.00	13,910,545.12
常州嘉业国贸广场	25,000,000.00	12,694,293.54	18,688,832.00	13,132,115.05
嘉兴嘉业阳光城	8,885,692.00	2,733,776.20	10,794,156.00	2,813,880.77
嘉善嘉业阳光城	7,014,034.00	5,768,553.33	71,355,989.00	64,011,969.37
南京嘉业阳光城、国际城	74,062,758.00	49,501,737.10	124,905,762.11	37,385,860.25
上海嘉杰国际广场	65,497,180.00	56,889,730.76	90,055,704.00	83,987,198.18

项目	本期发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
南昌中凯蓝域	172,261,704.00	121,087,393.57	68,947,999.00	60,330,142.90
郑州中凯华府			1,146,985.00	1,028,266.63
上海中凯城市之光	5,826,655.00	11,662,230.29	2,300,000.00	1,576,114.22
河南海上香颂			33,984.00	229,064.00
郑州中凯铂宫			2,066,224.00	6,667,551.31
重庆翠海朗园	3,022,555.00	1,729,532.23	32,726,000.00	27,726,019.20
杭州东方红街	103,316,789.00	40,617,914.05	1,378,168,886.00	626,640,688.75
登封中凯龙城	207,215,643.00	129,456,157.36		
南京御水湾花园	12,842,367.00	5,464,979.25	17,997,870.00	12,361,706.31
杭州左岸花园	70,453,022.00	17,213,258.81	1,099,145.00	518,657.70
杭州左邻右舍	11,689,619.00	5,269,714.49	94,760,716.00	43,718,771.29
苏州名城映象花苑	1,288,580.00	861,000.00	1,312,120.00	800,180.00
杭州名城燕园	135,676,241.01	47,008,680.78	656,573,104.00	407,525,345.99
潍坊东方天韵	14,328,975.26	10,087,329.74	2,791,349.11	1,749,711.24
合计	<u>1,092,133,827.27</u>	<u>586,189,283.40</u>	<u>2,710,264,608.68</u>	<u>1,438,445,700.78</u>

37、营业税金及附加

项目	本期发生额	上年同期发生额	计缴标准
营业税	62,952,194.24	142,614,477.69	5%
城市维护建设税	4,660,592.14	10,039,450.60	5%、7%
教育费附加（含地方）	3,785,993.25	6,393,497.87	2%-5%
土地增值税	104,173,724.62	43,246,365.49	1%-3%、30%-60%
其他	461,819.97	458,821.08	
合计	<u>176,034,324.22</u>	<u>202,752,612.73</u>	

38、财务费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
利息支出	65,934,385.30	19,089,291.29
减：利息收入	23,198,733.12	29,116,343.18
汇兑损益	-2,012.44	19,446.04
银行手续费	1,975,742.62	7,490,730.49
其他	18,769,796.61	10,659,385.37
合计	<u>63,479,178.97</u>	<u>8,142,510.01</u>

39、资产减值损失

项目	本期发生额	上年同期发生额
----	-------	---------

项目	本期发生额	上年同期发生额
坏账损失	-733,687.15	112,987.03
合计	<u>-733,687.15</u>	<u>112,987.03</u>

40、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上年同期发生额
交易性金融资产	-56,000.00	382,730.00
合计	<u>-56,000.00</u>	<u>382,730.00</u>

41、投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上年同期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	5,476,170.16	619,726.97
处置交易性金融资产取得的投资收益	4,114,263.38	2,741,745.42
合计	<u>10,590,433.54</u>	<u>3,361,472.39</u>

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额
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	本期发生额
南通嘉中置业有限公司	7,054,842.28
苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	-455,954.09
苏州嘉吉实业有限公司	-175,050.00
上海悦昌置业有限公司	-386,081.09
苏州嘉运实业有限公司	-111,795.44
浙江易纺数码纺织有限公司	-449,791.50
合计	<u>5,476,170.16</u>

(4) 本期投资收益较上年同期增加 215.05%，主要原因为被投资单位南通嘉中置业有限公司盈利所致。

42、营业外收入

项目	本期发生额	上年同期发生额
----	-------	---------

项目	本期发生额	上年同期发生额
非流动资产处置利得	123,093.27	63,542.88
其中：固定资产处置利得	123,093.27	63,542.88
政府补助	1,598,940.00	5,000.00
罚款及违约金补偿款收入	15,593.70	162,070.50
其他收入	21,379.51	1,878,640.49
合计	<u>1,759,006.48</u>	<u>2,109,253.87</u>

43、营业外支出

项目	本期发生额	上年同期发生额
非流动资产处置损失合计	19,752.96	281,023.07
其中：固定资产处置损失	19,752.96	281,023.07
对外捐赠	807,000.00	5,300,000.00
水利基金等其他支出	1,114,846.45	5,933,828.99
其他支出	559,251.93	329,333.12
杭州中江补偿款		1,000,000.00
合计	<u>2,500,851.34</u>	<u>12,844,185.18</u>

44、所得税费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	42,034,784.15	267,891,788.30
递延所得税调整	23,904.30	1,040,701.18
合计	<u>42,058,688.45</u>	<u>268,932,489.48</u>

45、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	0.004	0.004	0.251	0.251
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.003	0.003	0.255	0.255

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	归属于公司普通股股东每股收益	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东每股收益
归属于公司普通股股东的净利润或扣除	P ₀	7,289,531.73	4,689,227.13

项 目	代码	归属于公司普通股 股东每股收益	扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东每股收益
非经常性损益后归属于普通股股东的净利润			
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	1,804,191,500.00	1,804,191,500.00
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		
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	6	6
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		0.004	0.003

46、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上年同期发生额
收到关联单位往来款	301,650,648.04	196,816,848.00
收到非关联单位往来款	546,986,518.74	210,000,000.00
收到银行利息	14,057,193.18	7,222,537.39
代收款、收押金、保证金、备用金	82,208,952.80	18,961,673.74
其他	9,816,061.65	17,931,175.46
合计	<u>954,719,374.41</u>	<u>450,932,234.59</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上年同期发生额
支付关联单位往来款	923,592,870.64	512,476,385.56
支付非关联单位往来款	203,146,362.13	200,000,000.00
代付款、支付押金、保证金、备用金	96,714,390.41	27,407,608.18
付现费用	165,814,412.99	247,884,930.05
其他	14,390,850.39	5,505,671.35
合计	<u>1,403,658,886.56</u>	<u>993,274,595.14</u>

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上年同期发生额
----	-------	---------

年初冻结资金解冻转回	6,907,436.15
合计	<u>6,907,436.15</u>

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上年同期发生额
融资费用		2,000,000.00
合计		<u>2,000,000.00</u>

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上年同期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	11,956,960.16	510,941,347.98
加: 资产减值准备	-733,687.15	112,987.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	39,500,203.32	27,346,738.66
无形资产摊销	1,570,178.73	1,585,080.25
长期待摊费用摊销	5,312,409.82	1,191,678.76
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)	-103,340.31	254,158.80
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		25,632.71
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	56,000.00	-382,730.00
财务费用(收益以“-”号填列)	65,934,385.30	11,191,907.47
投资损失(收益以“-”号填列)	-10,590,433.54	-3,361,472.39
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	23,904.30	1,040,696.18
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		5.00
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,235,048,015.10	-1,654,905,922.86
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-287,654,865.25	19,512,503.33
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-259,697,778.68	-1,135,568,924.29
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,669,474,078.40	-2,221,016,313.37

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:

债务转为资本

<u>补充资料</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上年同期发生额</u>
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	1,592,056,819.74	2,441,428,699.07
减: 现金的期初余额	2,593,049,905.34	2,506,620,118.97
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,000,993,085.60	-65,191,419.90

(2) 现金和现金等价物的构成

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上年同期发生额</u>
一、现金	1,592,056,819.74	2,441,428,699.07
其中: 库存现金	1,204,939.23	1,853,864.94
可随时用于支付的银行存款	930,426,336.55	2,007,366,884.00
可随时用于支付的其他货币资金	660,425,543.96	432,207,950.13
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	1,592,056,819.74	2,441,428,699.07
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		

附注六、 关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

<u>母公司名称</u>	<u>企业类型</u>	<u>注册地</u>	<u>法人代表</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册 资本</u>
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:

<u>母公司名称</u>	<u>母公司对本公司的 控股比例</u>	<u>母公司对本公司的 表决权比例</u>	<u>本公司最终控制 方</u>	<u>组织机构代码</u>
--------------	--------------------------	---------------------------	----------------------	---------------

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	嘉凯城集团嘉业有限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州市	汤民强	房地产开发
2	嘉凯城集团中凯有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海市	边华才	房地产开发
3	嘉凯城集团名城有限公司	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

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
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
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	房屋租赁
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

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
59	浙江同益物业服务有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	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	杭州市	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	杭州市	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	杭州名城博园置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	杭州市	张民一	房地产开发
64	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
65	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
66	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	嘉凯城集团嘉业有限公司	房地产开发经营	10,000	100.00	100.00	142940540
2	嘉凯城集团中凯有限公司	房地产开发经营, 物业管理等	10,000	100.00	100.00	631441451
3	嘉凯城集团名城有限公司	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、酒店管理服务等	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

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
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
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	10,000	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

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
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	杭州名城博园置业有限公司	房地产开发	50,000	100.00	100.00	57145246
64	潍坊国大物资贸易有限公司	商品销售	200	100.00	100.00	67051412-3
65	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
66	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

(单位: 万元)

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)
一、联营企业							
南通嘉中置业有限公司	有限责任公司	江苏省海安	瞿新生	房地产开发	1,000万美元	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	8,000	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	6,000	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	5,000	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	5,000	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	4,120	30.48	30.48
浙江中佳中央空调经营有限公司	有限责任公司	杭州市	祝耀升	空调系统的安装	50	45.00	45.00

续表:

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润	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	325,561,555.32	191,386,086.24	134,175,469.08	43,509,231.00	17,637,105.82	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	177,617,240.35	104,698,046.23	71,919,194.12	695,650.00	-1,688,718.85	联营企业	73829593-3
苏州嘉吉实业有限公司	139,972,838.59	28,070,346.92	111,902,491.67		-389,000.00	联营企业	787682294
上海悦昌置业有限公司	272,651,487.35	223,570,728.13	49,080,759.22		-919,240.78	联营企业	771453446
苏州嘉运实业有限公司	274,856,782.30	225,200,762.50	49,656,019.80		-272,671.80	联营企业	55800959-X

被投资单位名称	期末资产	期末负债	期末净资产	本年营业收	本年净利润	关联关系	组织机构代
	总额	总额	总额	入总额			
浙江易纺数码纺织有限公司	41,411,842.66	11,877,551.83	29,534,290.83	3,372,996.08	-1,475,693.91	联营企业	727627269
浙江中佳中央空调经营有限公司	106,552.03	8,890,109.77	-8,783,557.74	343,832.50	-909,027.89	联营企业	72008319-0

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
浙江浙商典当有限责任公司	受浙江省商业集团有限公司控制的公司	717612901
浙江乐程旅游发展有限公司	受浙江省商业集团有限公司控制的公司	55615994-9
上海星火开发区建筑安装工程公司	嘉凯城集团嘉业有限公司的重要关联方	133747474
上海嘉沪实业有限公司	嘉凯城集团嘉业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	嘉凯城集团嘉业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八、承诺事项。

(2) 关联方资金拆借

A. 拆入资金

2011 年初本公司占用浙江国大集团有限责任公司资金 2,000 万元, 本期拆借 3,000 万元, 截止 2011 年 6 月 30 日, 上述资金合计 5,000 万元尚未归还。

2011 年 2 月份本公司占用浙江省商业集团有限公司资金 20,000 万元, 本期应承担期间利息 4,263,888.89 元, 截止 2011 年 6 月 30 日, 上述资金已归还。

2011 年初子公司嘉凯城集团嘉业有限公司占用浙江时代大厦有限公司资金 22,000 万元, 本期应承担期间利息 10,618,666.67 元, 截止 2011 年 6 月 30 日, 上述资金合计 230,618,666.67 元尚未归还。

2011年初子公司嘉凯城集团中凯有限公司占用浙江时代大厦有限公司资金 11,000 万元，截止 2011 年 6 月 30 日，上述资金已归还。

2011 年初子公司嘉凯城集团嘉业有限公司占用杭州钢铁集团公司资金 496,226,674.59 元，本期归还 49,000 万元，应承担期间利息 7,217,928.31 元，截止 2011 年 6 月 30 日，尚余 13,444,602.90 元未归还。

2011 年初子公司嘉凯城集团嘉业有限公司占用浙江国大集团有限责任公司资金 84,871,170.38 元，本期归还 8,400 万元，应承担期间利息 1,232,753.75 元，截止 2011 年 6 月 30 日，尚余 2,103,924.13 元未归还。

2011 年初子公司嘉凯城集团嘉业有限公司占用南通嘉中置业有限公司资金 124,007,616.44 元，本期拆借 2,000 万元，应承担期间利息 5,923,452.05 元，截止 2011 年 6 月 30 日，尚余 149,931,068.49 元未归还。

2011 年初子公司杭州中江置业有限公司占用浙江省商业集团有限公司资金 12,500 万元，本期承担期间利息 4,694,688 元，支付利息 2,334,375 元，截止 2011 年 6 月 30 日，尚余 127,360,313 元未归还。

2011 年初子公司潍坊国大房地产开发有限公司占用浙江国大集团有限责任公司资金 65,835,457.22 元，本期归还 6,500 万元，应承担期间利息 3,332,199.85 元，截止 2011 年 6 月 30 日，尚余 4,167,657.07 元未归还。

2011 年初子公司陕西雄狮房地产开发有限公司占用浙江国大集团有限责任公司资金 72,821,499.37 元，本期应承担期间利息 2,284,934.79 元，截止 2011 年 6 月 30 日，上述资金合计 75,106,434.16 元尚未归还。

B. 其他：子公司嘉凯城集团名城有限公司支付浙江省商业集团有限公司担保费 600 万元。

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数	年初数
其他应收款			
	浙江中佳中央空调经营有限公司	8,893,635.81	8,080,814.84
	苏州嘉吉实业有限公司	2,505,066.81	16,995,926.68
	上海星火开发区建筑安装工程公司	100,822,254.80	100,822,254.80
	上海吉联房地产开发经营有限公司		63,161,700.00
	上海嘉沪实业有限责任公司		4,231,767.00
	上海悦昌置业有限公司	46,173,883.62	48,038,300.00
	苏州嘉运实业有限公司	89,807,310.50	166,805,889.60
	杭州老莲艺术品经纪有限公司	4,196.00	

项目名称	关联方	期末数	年初数
合计		<u>248,206,347.54</u>	<u>408,136,652.92</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	28,700,000.00
合计		<u>28,700,000.00</u>	<u>28,700,000.00</u>
应付账款			
	杭州老莲艺术品经纪有限公司	69,500,000.00	69,500,000.00
合计		<u>69,500,000.00</u>	<u>69,500,000.00</u>
其他应付款			
	浙江省商业集团有限公司	127,360,313.00	125,000,000.00
	浙江国大集团有限责任公司	135,482,389.14	243,884,620.32
	杭州钢铁集团公司	17,464,103.58	496,226,674.59
	浙江省糖业烟酒有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
	浙江时代大厦有限公司	230,618,666.67	330,000,000.00
	浙江平安担保有限公司	1,158,342.56	
	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
	南通嘉中置业有限公司	150,977,229.13	125,093,992.72
	上海悦昌置业有限公司		38,776,192.77
	上海吉联房地产开发经营有限公司	13,838,300.00	50,000,000.00
	上海嘉沪实业有限公司		31,966,695.66
	浙江乐程旅游发展有限公司	4,500,000.00	
	浙江浙商典当有限责任公司	30,000,000.00	
	上海嘉沪实业有限公司	27,773,328.66	
合计		<u>769,487,489.60</u>	<u>1,485,483,990.93</u>

附注七、或有事项

本报告期内无需披露的或有事项。

附注八、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
苏州嘉和欣实业	工商银行苏州留园支行	苏园用(2009)第	29,369.25	28,600	2021-10-8	嘉凯城集团嘉

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
有限公司		02012903 号土地使 用权		3,400	2011-12-10	业有限公司
苏州嘉和欣实业 有限公司	农业银行苏州高新技术 产业开发区支行	苏国用(2010)第 02012932 号土地使 用权	22,799.81	23,000	2013-6-3	
苏州嘉和欣实业 有限公司	工行留园支行	苏纶场 22 号楼家乐 福商铺物业		20,000	2012-11-9	
上海捷胜置业有 限公司	工行上海川北支行	四川北路 1689 号地 下 1 层, 地上 1-5 层	48,538.00	51,100	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	嘉凯城集团嘉 业有限公司
				2,000	2014-3-25	
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	嘉凯城集团嘉 业有限公司
	中国农业银行股份有限公司 湖州经济开发区支行	户土国用(2008)第 13-1737 号, 户土国 用(2008)第 13-1733.4.5 号	22,214	11,800	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	1375.85	2,800	2011-7-21	
浙江金凯物资贸 易有限公司	杭州联合银行营业部	杭州建国北路 592 号 301-309 号商铺	2,283.03	1,500	2012-5-24	
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	41,790.00	20,000	2013-9-30	
	浙商银行杭州分行	19803 平方米	17,730.16	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	14,381.45	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	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	5,897.85	2019-5-30	嘉凯城集团中 凯有限公司
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	嘉凯城集团中 凯有限公司

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
嘉凯城集团中凯有限公司	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	上海国际信托有限公司	曼茶园 56 幢别墅抵押	96,026.95	65,200	2013-2-28	
杭州新名城房地产开发有限公司	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	
杭州名城北部置业有限公司	中信银行杭州分行	杭政储出【2009】13 号 60%部分	111,000	30,000	2014-4-19	嘉凯城集团股份有限公司
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	
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	
南京嘉业房地产开发有限公司	兴业银行南京城南支行	国际城 47 套房, 18 套商铺	23,703	30,000	2011-12-29	嘉凯城集团股份有限公司
杭州中江置业有限公司	西安信托有限公司	武汉市江夏区纸坊街照耀村、狮子山村, 地号: J0012250013 五里界街锦绣村, 地号: J0012250014	20,412	20,000	2012-3-16	嘉凯城集团股份有限公司
上海源丰投资发展有限公司	招行丽园支行	上海徐汇区徐家汇街道 156 街坊 15/2 丘	130,000	51,900	2014-1-19	

2、其他担保事项:

截止 2011 年 6 月 30 日,浙江省商业集团有限公司为嘉凯城集团嘉业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 2012 年 3 月 27 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。

浙江省商业集团有限公司为嘉凯城集团中凯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嘉凯城集团名城有限公司借款提供担保,借款金额为 70,000 万元,到期日 2012 年 3 月,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 80,000 万元,到期日 2011 年 11 月,2012 年 2 月、3 月、10 月。

附注九、 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、 其他重要事项

本公司全资子公司嘉凯城集团名城有限公司通过竞拍以总价 145,000 万元获得杭州市余杭区余政储出[2011]08 号土地的使用权,具体情况如下: 本次取得的项目地块位于杭州市余杭区农副产品物流中心博园路以北,东至规划绿化带,南至博园路,西至老勾陈路北段,北至规划绿化带;土地面积 82,981 平方米;用途为商住;容积率不大于 2.8;绿地率不小于 30%;建筑密度不大于 28%。

附注十一、 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	期末数			
	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	2,059,874,088.85	98.89		
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	23,197,711.33	1.11		
组合小计	23,197,711.33	1.11		
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	2,083,071,800.18	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	2,505,908,114.51	98.75		
按组合计提坏账准备的其他应收款				

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

(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 应款总 额比例%
嘉凯城集团嘉业有限公司	全资子公司	998,181,398.85	往来款	1年以内	47.92
武汉巴登城投资有限公司	控股子公司	573,820,356.15	往来款	1年以内	27.55
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	控股子公司	270,760,417.65	往来款	1年以内	13.00
嘉凯城集团名城有限公司	全资子公司	124,701,306.35	往来款	1年以内	5.99
潍坊国大房地产开发有限公司	控股子公司	70,312,387.60	往来款	1年以内	3.38
合计		<u>2,037,775,866.60</u>			<u>97.84</u>

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
嘉凯城集团嘉业有限公司	成本法	1,908,883,976.00	100.00	100.00	
嘉凯城集团中凯有限公司	成本法	1,815,007,400.00	100.00	100.00	
嘉凯城集团名城有限公司	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	
潍坊国大房地产开发有限公司	成本法	63,390,240.35	79.00	79.00	

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
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	818,720,000.00	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
嘉凯城集团嘉业有限公司	1,908,883,976.00		1,908,883,976.00			
嘉凯城集团中凯有限公司	1,815,007,400.00		1,815,007,400.00			
嘉凯城集团名城有限公司	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	818,720,000.00		818,720,000.00			
合计	<u>5,758,815,917.78</u>		<u>5,758,815,917.78</u>			

3、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上年同期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-42,119,113.92	-28,741,064.66
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	615,976.26	239,864.00
无形资产摊销	83,542.00	5,300.00
长期待摊费用摊销	1,410,505.10	
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）	3,623,848.86	4,834,065.26

<u>补充资料</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上年同期发生额</u>
投资损失（收益以“-”号填列）		
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）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	453,463,193.60	-1,528,730,934.58
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-735,634,352.49	469,632,291.49
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-318,556,400.59	-1,082,760,478.49

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	15,696,103.82	495,010,884.52
减：现金的期初余额	89,025,753.12	39,943,161.94
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	-73,329,649.30	455,067,722.58

4、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>
嘉凯城集团嘉业有限公司	195,850.00	48,253.83
嘉凯城集团中凯有限公司	181,500.74	10,796.98
嘉凯城集团名城有限公司	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	5,551.21	3,226.13
合计	<u>456,841.19</u>	<u>100,559.02</u>

附注十二、 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>
-----------	-----------	-----------

<u>项目</u>	<u>金额</u>	<u>说明</u>
非流动资产处置损益	103,340.31	
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）	1,598,940.00	
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		
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	4,058,263.38	
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	-1,329,278.72	
其他符合非经营性损益定义的损益项目		

项目	金额	说明
小计	4,431,264.97	
减：所得税影响额	1,190,661.86	
少数股东权益影响额（税后）	640,298.51	
合计	<u>2,600,304.60</u>	

[注] 公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定“其他符合非经常性损益定义的损益项目”，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的原因说明

项目	涉及金额	原因
水利建设专项资金	820,487.84	与正常经营业务存在直接关系，且不具特殊和偶发性
防洪保安资金	294,358.61	
合计	1,114,846.45	

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)	
			基本每股收益	稀释每股收益
			收益	益
归属于公司普通股股东的净利润	2011年1-6月	0.18	0.004	0.004
	2010年1-6月	14.34	0.251	0.251
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2011年1-6月	0.12	0.003	0.003
	2010年1-6月	14.57	0.255	0.255

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	7,289,531.73	4,689,227.13
归属于公司普通股股东的净利润(不扣除非经常性损益)	NP	7,289,531.73	7,289,531.73
归属于公司普通股股东的期初净资产	E ₀	4,012,219,326.83	4,012,219,326.83
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	E _j	99,230,532.48	99,230,532.48

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
于公司普通股股东的净资产			
报告期月份数	M ₀	6	6
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	1	1
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= $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$		0.18%	0.12%

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 2011年6月30日合并资产负债表项目

项 目	期末余额	变动幅度	变动率 (%)	占资产 总额比 例 (%)	原因说明
货币资金	1,592,056,819.74	-1,000,993,085.60	-38.60	7.07	经营性现金流入减少
应收票据	17,981,689.95	-28,838,198.00	-61.59	0.08	票据结算减少
应收账款	487,095,668.38	-147,358,327.26	-23.23	2.16	收回房款
预付款项	2,202,754,978.53	629,117,834.95	39.98	9.79	预付土地款
其他应收款	742,507,811.00	-165,266,444.44	-18.21	3.30	收回往来款
存货	15,528,336,117.31	2,459,131,065.19	18.82	69.00	在建项目增加
短期借款	3,321,330,000.00	622,930,000.00	23.09	14.76	投入项目储备及开发建设增加
应付票据	1,057,540,000.00	224,540,000.00	26.96	4.70	商品赊购开出票据增加
预收款项	1,943,958,072.84	515,240,602.41	36.06	8.64	预收房款增加
应交税费	328,379,891.67	-548,484,951.27	-62.55	1.46	已缴纳税款
其他应付款	3,053,350,208.20	-723,740,608.35	-19.16	13.57	支付往来款增加
长期借款	5,366,978,465.81	1,608,148,346.61	42.78	23.85	投入项目储备及开发建设增加

(2) 2011年1-6月合并利润表项目

项 目	本期发生额	变动幅度	变动 率 (%)	占利润 总额比 例 (%)	原因说明
营业收入	2,767,104,154.70	-772,299,709.00	-21.82	5,122.78	房地产结转收入减少

<u>项 目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>变动幅度</u>	<u>变动率(%)</u>	<u>占利润总额比例(%)</u>	<u>原因说明</u>
营业成本	2,136,103,971.85	-60,721,838.89	-2.76	3,954.60	房地产结转收入减少
营业税金及附加	176,034,324.22	-26,718,288.51	-13.18	325.90	房地产结转收入减少
财务费用	63,479,178.97	55,336,668.96	679.60	117.52	贷款增加

4、财务报表的批准

本财务报表于 2011 年 7 月 26 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 7 月 26 日

日期：2011 年 7 月 26 日

日期：2011 年 7 月 26 日

第七节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 二、2011年上半年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原稿。

嘉凯城集团股份有限公司
董 事 会
二〇一一年七月二十八日