



嘉凯城集团股份有限公司

2012 年度报告

（公告编号：2013-011）

2013 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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。

公司负责人张德潭、主管会计工作负责人朱利萍及会计机构负责人(会计主管人员)朱利萍声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2012 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.25 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

本年度报告涉及的未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介	3
第三节 会计数据和财务指标摘要	5
第四节 董事会报告	7
第五节 重要事项	22
第六节 股份变动及股东情况	28
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	33
第八节 公司治理	40
第九节 内部控制	44
第十节 财务报告	46
第十一节 备查文件目录	146

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	嘉凯城	股票代码	000918
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	嘉凯城集团股份有限公司		
公司的中文简称	嘉凯城		
公司的法定代表人	张德潭		
注册地址	湖南省长沙市银盆南路 289 号万利大厦 5 楼		
注册地址的邮政编码	410013		
办公地址	浙江省杭州市教工路 18 号欧美中心 AB 座 19-20 楼		
办公地址的邮政编码	310012		
公司网址	www.calxon-group.com		
电子信箱	calxon@calxon-group.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李怀彬	薛小桥
联系地址	浙江省杭州市教工路 18 号欧美中心 AB 座 20 楼	浙江省杭州市教工路 18 号欧美中心 AB 座 19 楼
电话	0571-87376666	0571-87376620
传真	0571-87922209	0571-87922209
电子信箱	calxon@calxon-group.com	calxon@calxon-group.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	中国证券报、上海证券报、证券时报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	浙江省杭州市教工路 18 号欧美中心 AB 座 19 楼

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
--	--------	--------	-----------------	--------	--------

首次注册	1998 年 08 月 14 日	长沙市远大一路 282 号	4300001000568	430102712102806	71210280-6
报告期末注册	2012 年 05 月 15 日	长沙市岳麓区银盆南路 289 号万利大厦 5 楼	4300000000056980	430102712102806	71210280-6
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1998 年至 2009 年 9 月，公司主营业务为农作物种子种苗及乳制品的生产与销售；2009 年 10 月起，公司主营业务变更为房地产开发与经营。				
历次控股股东的变更情况（如有）	1998 年 8 月-2009 年 7 月 13 日，公司控股股东为湖南省农业集团有限公司；2009 年 7 月 14 日，公司控股股东变更为浙江省商业集团有限公司。				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 3 层
签字会计师姓名	姜波、宁轲

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☐ 适用 ☒ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☒ 适用 ☐ 不适用

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
平安证券有限责任公司	深圳市福田区金田路大中华国际交易广场 8 层	邱鸣、肖婷	2009 年 10 月至 2012 年 12 月

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入（元）	7,754,489,020.94	6,484,530,840.11	19.58%	9,177,955,316.12
归属于上市公司股东的净利润（元）	111,547,179.89	206,084,974.95	-45.87%	1,115,203,876.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	76,517,208.37	69,482,071.27	10.13%	1,122,174,313.59
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,633,770,271.00	-3,437,942,763.70		-2,724,957,996.19
基本每股收益（元/股）	0.06	0.11	-45.45%	0.62
稀释每股收益（元/股）	0.06	0.11	-45.45%	0.62
净资产收益率（%）	2.67%	5.08%	减少 2.41 个百分点	32.11%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产（元）	28,318,425,485.99	25,301,485,785.40	11.92%	20,806,856,438.36
归属于上市公司股东的净资产（归属于上市公司股东的所有者权益）（元）	4,230,620,949.19	4,119,073,769.30	2.71%	4,012,219,326.83

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	59,146,076.18	80,345,909.09	256,120.21	
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）	2,021,251.95	2,735,407.00	321,454.94	
委托他人投资或管理资产的损益		30,066,400.00		理财产品收入
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	10,000,000.00			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当		34,805,914.88		所得税退税

期损益进行一次调整对当期损益的影响				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,090,989.14	-13,977,212.27	-11,173,333.51	
所得税影响额	13,572,248.10	-1,081,947.73	-1,616,623.42	
少数股东权益影响额（税后）	15,474,119.37	-1,544,537.25	-2,008,698.01	
合计	35,029,971.52	136,602,903.68	-6,970,436.93	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，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，应说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2012年，是国家持续对房地产行业规范、调控的一年。面对行业形势变化，公司上下一心，努力抓好主营业务基础工作，积极寻求内部变革与创新，谋求长远可持续发展。报告期内，公司按期完成了董事会换届；进行了公司经营体制改革，进一步理顺内部关系，有效整合相关业务；建立了规模化的房地产金融合作平台，首只基金已按计划分步发行；对公司经营战略进行了完善和深化，提出在房地产开发业务稳定增长的基础上，发展体验式消费型城镇商业资产管理服务的发展思路。以上一系列的调整、变革和突破为公司未来的发展奠定了良好基础。

二、主营业务分析

1、概述

2012年，公司紧紧围绕年初制定的工作计划，基本完成了各项经营目标。报告期内，公司实现营业收入77.54亿元，同比上升19.58%，其中房地产销售收入55.96亿元，其他业务收入21.58亿元；实现利润总额2.85亿元，同比下降8.33%；实现归属于上市公司股东的净利润1.12亿元，同比下降45.87%。

2012年，公司实现合同销售面积44.6万平方米，合同销售金额78.2亿元，回笼资金66.1亿元。实际建设工程项目13个，施工面积 196.5万平方米，2012年新开工项目6 个，新开工面积75.6万平方米；完成交付项目 5个，交付面积27.3 万平方米。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

（1）抓好销售工作，加快资金回笼

公司根据年初确定的销售目标，确立“顺应形势，合理定价”的原则，采取了灵活的价格策略扩大销售。苏州苏纶场项目采取针对性的措施，对价格及时调整价格，销售较好地完成销售目标；青岛时代城项目通过合理定价，迅速抢占市场，实现了开盘首周预售450套的业绩；徐汇中凯城市之光项目为上海市中心高档大户型楼盘，受调控影响大，通过合理定价较好地完成目标，在上海销售单价超过每平米5万元的楼盘成交面积排名中位列第五名。

积极尝试创新营销方式，取得了比较好的效果。如青岛时代城、苏州苏纶场项目尝试网络团购方式；南京国际城项目推出体验营销、团体营销、二手联动营销的创新模式；杭州名城公馆项目根据市场的变化分批分期进行楼盘销售；上海徐汇中凯城市之光项目重点采用商会资源、银行高端理财客户资源、高端客户短信直邮、圈层营销等方式进行全方位渠道营销。

采取各种措施，有效促进资金回笼。公司对各个项目的销售周期、资金回笼制订明确目标，每月对区域公司、项目公司的销售、资金回笼情况进行考核，在公司内部形成了“比学赶超”的良好氛围。项目公司积极为客户选择合适的按揭银行，邀请按揭银行至案场为业主提供完善服务，加快按揭手续办理时间，促进资金回笼。

（2）加速存量去化，实现资产价值最大化

根据公司总体发展战略要求，对在运营但不符合城镇商业产品标准的存量资产，按实现资产价值最大化为原则实行排序去化。报告期内，对上海中凯城市之光花园存量房进行了整体销售，实现销售额12.7亿元。

（3）加强成本控制，提高经济效益

从设计、工程等环节入手，加强工程成本管理。公司成立了产品标准化领导小组，集中力量制订了产品建造标准、成本标准和住宅项目配置标准，缩短开发设计周期，实现全过程成本控制。湖州龙溪港、杭州名城博园、上海徐汇中凯城市之光、青岛时代城等项目通过对地下室、照明工程、外立面等方面的设计进行优化，有效降低成本，缩短工期，增加项目收益。

降低融资成本，压缩费用。公司积极挖掘各方资源优势，加强与银行的战略合作，努力获得银行授信额度和信贷资金支持，用低成本的银行借款置换其他较高成本的融资；严格控制费用，将管理费用指标纳入年度考核，依照投入产出相匹配的原则加强营销费用的控制；对下属公司实行了财务总监派出制度，实现资金的统一管控，提高资金的使用效率。

（4）深化体制改革，实现统一的管理模式

公司遵循“精简、高效、适合”的原则实施内部改革。在房地产业务方面进一步优化区域和项目公司的职能，提升管理效率；整合了贸易、物业、商业资产管理三大业务板块，与原有的房地产金融、股权投资共同构成战略性业务和新的增长点。

公司积极推进品牌管理工作，制定和完善了企业品牌和产品品牌的管理制度，细化了总部与子公司各自的权限及工作流程，明确奖惩方式；从实际需求出发制定标准传播设计规范，结合多重运用方式，达到企业品牌与产品品牌表现的平衡。

（5）加强工程进度和项目质量管理

详细筹划、加强执行检查，有效管理工程进度。公司对2012年度开工、在建的13个项目的工程进度计划逐一分解到每个季度。计划执行过程中加强检查，及时提出改进措施，定期交流并推广各项目优秀管理经验。

加强质量管理体系和标准建设。公司制订了实测实量实施细则，加强项目公司对实体质量的把控；积极开展工程质量监督检查和评比工作，发布项目质量检查报告，组织各项目公司参观质量示范工程，相互学习借鉴，提升项目质量水平。

2012年主要项目开发情况如下：

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	2012年 开工面 积	2012年竣 工面积	截止2012 年末已竣 工面积
嘉凯城（苏州）苏 纶场	苏州市沧浪区	61%	135,515	383,537	92,204	-	83,932.32
嘉凯城（苏州）吴 门天地	苏州市沧浪区	41%	37,614	41,053	20,471	0	0
嘉凯城（无锡）嘉 业国际城	无锡太湖新城	58%	56,779	379,336	-	-	0
嘉凯城（重庆）北 麓官邸	重庆江北区	100%	139,377	97,313	-	42,000	49,313
嘉凯城（徐汇）中 凯城市之光	上海徐汇区	100%	26,220	133,453	-	89,553	89,453
嘉凯城（青岛）时 代城	青岛李沧区	51%	1,203,700	1,446,706	256,917	60,057	60,057
嘉凯城（杭州）名 城湖左岸	杭州下沙	100%	29,586	105,862	-	81,362	81,362

嘉凯城（杭州）名城公馆	杭州拱墅区	100%	44,764	111,910	-	-	0
嘉凯城（湖州）太湖阳光假日	湖州太湖旅游度假区	98.9%	647,336	313,000	20,001	-	286,999
嘉凯城（嘉善）嘉业阳光城	嘉善县魏塘镇	48%	200,217	303,459	-	23,853	168,468
嘉凯城（湖州）龙溪翡翠	湖州龙溪港	98.9%	82,169	392,409	392,409	-	0
嘉凯城（潍坊）东方天韵	潍坊	79%	209,003	337,752	0	0	100,141
嘉凯城（杭州）名城博园	杭州	100%	82,981	232,341	135,951	0	0

（6）金融创新取得突破，继续推进战略转型

公司未来发展全资子公司凯思达积极发展房地产金融业务，报告期内与中融国际信托签署了战略合作框架协议，设立了首只房地产基金，成功募集资金到位，实现了基金业务的突破。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

☐ 适用 ☒ 不适用

2、收入

说明

全年实现营业收入 775,448.90 万元，较上年同期增长了 19.58%，其中：房地产业务收入占全部收入的比例为 72.17%，较上年同期增长了 74.36%，是公司的主要收入、利润来源，因销售价格下调导致本期房地产行业毛利率较上年同期有所减少。

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司重大的在手订单情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,368,471,485.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	17.64%

公司前 5 大客户资料

☒ 适用 ☐ 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	法人一	1,233,408,616.00	15.91%

2	自然人二	50,000,000.00	0.64%
3	自然人三	28,500,000.00	0.37%
4	自然人四	28,282,869.00	0.36%
5	自然人五	28,280,000.00	0.36%
合计	——	1,368,471,485.00	17.64%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产		3,610,488,784.26	64.18%	1,850,511,266.24	38.27%	95.11%
商品销售		1,839,094,666.20	32.69%	2,814,709,265.16	58.21%	-34.66%
物业管理		65,369,546.74	1.16%	62,639,543.98	1.3%	4.36%
餐饮服务		110,659,248.31	1.97%	107,427,046.10	2.22%	3.01%

说明

房产销售收入较上年同期大幅增加，致使成本也相应增加；
商品销售成本较上年减少是因为商品销售收入较上年同期减少34.16%。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,062,528,488.95
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	19.67%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	法人一	504,517,751.22	9.34%
2	法人二	227,219,716.30	4.21%
3	法人三	146,593,181.31	2.71%
4	法人四	98,833,366.50	1.83%
5	法人五	85,364,473.62	1.58%
合计	——	1,062,528,488.95	19.67%

4、费用

报告期公司主要费用支出情况如下：

项目	2012年	2011年	同比增减
销售费用	276,374,757.97	258,262,391.81	7.01%
管理费用	583,905,615.00	495,574,460.44	17.82%
财务费用	309,381,861.09	144,271,488.47	114.44%
所得税费用	254,847,667.29	124,070,451.74	105.41%

变动原因说明：

销售费用大幅增加系加大促销力度、广告宣传费用增加所致；

财务费用增加系可资本化的金融机构借款减少所致；

所得税费用增加系个别项目盈利较高，本期计提增加所致。

5、现金流

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	10,830,282,884.68	8,695,888,820.89	24.54%
经营活动现金流出小计	9,196,512,613.68	12,133,831,584.59	-24.21%
经营活动产生的现金流量净额	1,633,770,271.00	-3,437,942,763.70	
投资活动现金流入小计	84,541,087.08	362,948,472.71	-76.71%
投资活动现金流出小计	88,854,731.77	805,066,356.19	-88.96%
投资活动产生的现金流量净额	-4,313,644.69	-442,117,883.48	
筹资活动现金流入小计	5,903,875,000.00	9,168,485,880.00	-35.61%
筹资活动现金流出小计	6,541,573,602.16	5,843,213,267.82	11.95%
筹资活动产生的现金流量净额	-637,698,602.16	3,325,272,612.18	-119.18%
现金及现金等价物净增加额	991,758,024.15	-554,788,088.07	

相关数据同比发生变动30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

1、经营活动现金流入较上年同期增长24.54%，主要为销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期增长32.01%所致；

2、经营活动现金流出较上年同期减少24.21%，主要为购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期减少42.57%所致；

3、经营活动产生的现金流量净额较上年同期增长147.52%，主要为销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期增长32.01%，购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期减少42.57%所致；

4、投资活动现金流入较上年同期减少76.71%，主要为处置子公司及其他营业单位收到的现金及收到其他与投资活动有关的现金较上年同期大幅减少所致；

5、投资活动现金流出较上年同期减少88.96%，主要为投资支付的现金较上年同期减少91.68%所致；

6、投资活动产生的现金流量净额较上年同期增长99.02%，主要为较上年同期投资支付的现金大幅减少所致；

7、筹资活动现金流入较上年同期减少35.61%，主要为金融机构贷款大幅减少所致；

8、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期下降119.18%，主要为较上年同期大幅减少金融机构贷款所致；

9、现金及现金等价物净增加额较上年同期下降278.76%，主要为筹资活动产生的现金流量较上年同期大幅均大幅下降所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

三、主营业务构成情况

单位：元

	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(%)
分行业						
销售房屋收入	5,596,367,478.53	3,610,488,784.26	35.49%	74.36%	95.11%	-6.86%
商品销售收入	1,854,028,309.64	1,839,094,666.20	0.81%	-34.16%	-34.66%	0.76%
物业管理收入	98,553,120.60	65,369,546.74	33.67%	-7.29%	4.36%	-7.4%
餐饮服务收入	165,297,572.24	110,659,248.31	33.05%	-15.39%	3.01%	-11.96%
分产品						
销售房屋收入	5,596,367,478.53	3,610,488,784.26	35.49%	74.36%	95.11%	-6.86%
商品销售收入	1,854,028,309.64	1,839,094,666.20	0.81%	-34.16%	-34.66%	0.76%
物业管理收入	98,553,120.60	65,369,546.74	33.67%	-7.29%	4.36%	-7.4%
餐饮服务收入	165,297,572.24	110,659,248.31	33.05%	-15.39%	3.01%	-11.96%
分地区						
浙江	3,517,828,958.12	2,970,328,841.23	15.56%	-28.31%	-21.62%	-7.2%
江苏	777,107,162.98	691,946,809.01	10.96%	117.81%	128.94%	-4.33%
上海	2,782,650,870.14	1,463,045,767.16	47.42%	728.29%	489.24%	21.33%
山东	417,292,484.00	315,959,313.34	24.28%	662.35%	709.07%	-4.37%
重庆	211,332,709.00	152,826,326.65	27.68%	179.29%	167.59%	3.16%
江西	2,825,811.00	6,131,476.37	-116.98%	-98.43%	-95.74%	-136.86%
河南	5,208,485.77	25,373,711.75	-387.16%	-98.75%	-90.06%	-426.1%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	3,165,127,092.43	11.18%	2,085,261,817.27	8.24%	2.94%	借款回笼增加
应收账款	1,008,011,679.04	3.56%	656,359,939.83	2.59%	0.97%	增加出售中凯城市之光存量房的应收款项
存货	20,536,528,194.23	72.52%	18,361,481,249.99	72.57%	-0.05%	
投资性房地产	461,344,599.43	1.63%	503,137,992.07	1.99%	-0.36%	
长期股权投资	206,738,509.84	0.73%	233,853,198.48	0.92%	-0.19%	
固定资产	598,702,077.86	2.11%	732,386,763.45	2.89%	-0.78%	
在建工程		0%	250,000.00	0%	0%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	2,518,100,000.00	8.89%	3,776,975,000.00	14.93%	-6.04%	借款结构变化
长期借款	5,346,025,880.00	18.88%	7,423,560,880.00	29.34%	-10.46%	借款结构变化

五、核心竞争力分析

1、公司是国有控股上市公司，资源优势及股东背景得天独厚，具备多年大规模房地产开发及商业资产管理经验。

2、抓住城镇化商业发展的先机，建立商业资产发展平台，充分利用公司多年形成的区域影响力,挖掘重点区域的城镇商业资源，着力打造特色体验式消费型商业业态产品。

3、拥有专业的房地产基金管理团队，具备良好的市场洞察力及资源整合能力，借助股东和公司自身资源，有较强的资金募集、项目获取及资产管理能力。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
2012 年投资额（元）	2011 年投资额（元）	变动幅度
63,400,000.00	762,397,602.78	-91.68%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
宁波嘉晟投资管理有限公司	基金管理	51%
浙商财产保险股份有限公司	保险业	5.5%
上海东方低碳系统集成有限公司	绿色低碳科技地产业务	25%

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
浙商财产保险股份有限公司	保险公司	55,000,000.00	55,000,000	5.5%	82,500,000	82,500,000 %	82,500,000.00		长期股权投资	购买
杭州银行股份有限公司	商业银行	5,000,000.00	5,000,000	0.4%	5,000,000	0.4%	5,000,000.00	1,000,000.00	长期股权投资	购买
合计		60,000,000.00	60,000,000	--	87,500,000	--	87,500,000.00	1,000,000.00	--	--

2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产（元）	净资产（元）	营业收入（元）	营业利润（元）	净利润（元）
嘉凯城集团嘉业有限公司	子公司	房地产开发与经营	房地产开发、物业管理	100000000.00	7,894,349,693.90	563,651,932.57	1,399,632,264.18	-359,192,929.07	-293,927,083.01
嘉凯城集团中凯	子公司	房地产开	房地产开发、	100000000.	8,373,312,4	1,856,703,8	2,969,888,4	443,261,0	332,199,069.

有限公司		发与经营	物业管理	00	87.04	28.42	45.58	02.55	98
嘉凯城集团（浙江）有限公司	子公司	房地产开发与经营	房地产开发、物业管理、贸易	100000000.00	5,153,887,719.68	943,569,866.90	3,108,389,950.99	276,034,371.50	196,244,837.66
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	房地产开发	1200000000.00	3,480,158,330.18	1,164,530,717.73	355,217,628.00	3,553,853.27	3,565,328.98
武汉巴登城投资有限公司	子公司	房地产开发与经营	房地产开发	100000000.00	1,884,898,547.90	44,129,608.46	4,500.00	-14,723,141.49	-14,749,359.36
海南华航房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	房地产开发	10,000,000.00	74,437,042.56	-15,398,301.90	0.00	-7,522,429.61	-7,522,429.61
潍坊国大房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	房地产开发	500000000.00	327,661,922.37	57,385,663.30	62,074,856.00	10,184,607.59	6,954,659.49
上海凯思达股权投资有限公司	子公司	管理咨询	股权投资、投资咨询	30,000,000.00	25,911,846.01	19,566,197.43	0.00	-10,123,661.48	-10,128,389.86

主要子公司、参股公司情况说明

（1）嘉凯城集团嘉业有限公司2012年度实现营业收入139,963.23万元，较上年同期增长42.17%；实现净利润-29,392.71万元，较上年同期大幅降低，主要原因为：受调控影响，降低销售价格，房地产销售毛利大幅减少；另项目竣工原可资本化利息转到当期损益，致使实现利润大幅减少。

（2）嘉凯城集团中凯有限公司2012年度实现营业收入296,988.84万元，较上年同期增长22.65%；实现净利润33,219.91万元，较上年同期降低19.66%，主要原因为：受调控影响，降低销售价格，房地产销售毛利大幅减少，另项目竣工原可资本化利息转到当期损益，上海中凯城市之光等各别项目盈利较大，所得税费用增加致使实现利润有所减少。

（3）嘉凯城集团（浙江）有限公司2012年度实现营业收入310,839.00万元，较上年同期增长2.80%；实现净利润19,624.48万元，较上年同期增长726.85%，主要原因为：2012年名城湖左岸项目的交付，致使（浙江）公司净利润较上年大幅增加。

（4）青岛嘉凯城房地产开发有限公司2012年度实现营业收入35,521.76万元，上年同期无收入；实现净利润356.53万元，较上年同期增幅较大，主要原因为：2012年开始项目交付，销售收入的结转使净利润较上年大幅增加。

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
宁波嘉晟投资管理有限公司	为支持公司主业发展，并培育新的业务增长点，与中融汇富合资设立基金管理公司，发起设立嘉瑞长三角优势发展基	合资设立，由凯思达持股 51%	报告期内对公司生产和业绩无重大影响。

	金。		
上海东方低碳系统集成有限公司	根据国家节能减排政策，发展与房地产相关的低碳项目	合资设立，本公司持股 25%	报告期内对公司生产和业绩无重大影响。
浙江中凯物业管理有限公司	为有效整合资源，提升物业管理品牌，对公司下属物业公司进行整合。	注销	降低管理费用，对公司业绩影响不大。
无锡浙商物资有限公司	为有效整合资源，提升贸易品牌，对公司下属贸易公司进行整合。	注销	降低管理费用，对公司业绩影响不大
潍坊国大物资贸易有限公司	为有效整合资源，提升贸易品牌，对公司下属贸易公司进行整合。	注销	降低管理费用，对公司业绩影响不大

3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	投资总额	本年度投入金额	截至期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
嘉凯城（湖州）嘉业阳光城、嘉凯城（湖州）太湖阳光假日	175,900	17,949	100,053	60%	23,371
嘉凯城（苏州）苏纶场	513,000	58,151	263,790	50%	21,257
嘉凯城（嘉善）嘉业阳光城	110,000	8,760	69,853	65%	
嘉凯城（无锡）嘉业国际城	230,000	58,639	94,009	50%	
嘉凯城（湖州）龙溪翡翠	322,500	23,826	110,223	35%	
嘉凯城（杭州）名城博园	300,000	59,082	161,850	50%	
嘉凯城（杭州）名城湖左岸	106,000	18,629	83,880	100%	22,553
嘉凯城（杭州）名城公馆	230,000	32,108	165,100	75%	
嘉凯城（潍坊）东方天韵	98,000	2,539	34,185	40%	655
嘉凯城（上海）徐汇中凯城市之光	350,000	136,121	353,835	100%	23,343

重庆华葡项目	195,000	17,440	122,600	65%	18,092
嘉凯城（青岛）时代城	1,237,500	116,473	285,601	25%	
嘉凯城（武汉）巴登城	460,000	21,122	149,258	30%	
合计	4,327,900	570,839	1,994,237	--	--
非募集资金投资的重大项目情况说明					

七、公司控制的特殊目的主体情况

2009年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。

八、公司未来发展的展望

（一）行业发展趋势

从党的十八大和“两会”的精神看来，2013年我国拥有着难得的发展机遇和有利条件，经济工作的总基调仍然是稳中求进，经济和社会发展的基本面长期趋好，未来几年经济增速将实现稳步增长，国内市场潜力巨大。但是，2013年国家对房地产行业的调控主基调不会改变，政策面仍将保持相对从紧的状态，预计在较长的一段时间内，房地产行业的宏观环境仍不容乐观，房地产金融政策不会有大的改善，市场形势依然严峻。随着房地产企业间竞争的加剧，房地产市场的集中度将会进一步提高，二线房地产企业将面临更加严峻的挑战。

（二）公司战略目标

根据房地产行业外部环境变化，结合公司自身实际，对发展战略进行了完善，新的战略发展目标为：持之以恒练内功，确保房地产开发业务稳定增长的基础上，抓住中国新型城镇化发展机会，力争用五年时间，将体验式消费型城镇商业资产管理服务打造为嘉凯城新的最有特色的主营业务之一。

区域布局方面，未来三至五年，嘉凯城房地产开发业务的区域布局原则上是“聚焦长三角地区、已有开发项目的城市区域和公司注册地区域”；产品类型方面，定位为国家宏观调控政策支持、满足居住需求的产品为主，主要包括首次置业的刚需类住宅产品和首次改善类住宅产品；产品档次方面：针对首次置业需求的住宅产品原则上定位在中档，着力打造“高性价比”的形象；针对首次改善的住宅产品原则上定位在中高档，着力打造“精品”形象。

房地产开发业务方面，定位2013年为产品线的梳理阶段。主要任务是通过标准化建设，针对细分的客

户群，明确并统一嘉凯城的住宅产品系列，明确不同类型产品服务的客户群、产品档次、项目定位、成本等级，目标是有效降低产品成本。

体验式消费型城镇商业资产管理业务方面，定位2013年为样板店打造阶段。成功打造样板店，快速形成品牌效应。科学设计一系列城镇商业的产品模型，走贴近百姓生活、符合百姓消费的定位道路，积极打造美丽城镇的产品核心竞争力。

（三）经营计划

1、房地产业务

2013年，计划实现合同销售面积40万平方米，合同销售金额75亿元。实现全年施工面积230万平方米，新开工面积63万平方米。

2013年项目发展计划如下：

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	未开工规划建筑面积	2013年计划开工面积	2013年计划竣工面积
嘉凯城（苏州）苏纶场	苏州市沧浪区	61%	135,515	383,537	207,400	207,400	92,204.38
嘉凯城（苏州）吴门天地	苏州市沧浪区	41%	37,614	41,053		0	20,471
嘉凯城（无锡）嘉业国际城	无锡太湖新城	58%	56,779	379,336	0	0	92,875
嘉凯城（重庆）北麓官邸	重庆江北区	100%	139,377	97,313	6000	6,000	48,000
嘉凯城（徐汇）中凯城市之光	上海徐汇区	100%	26,220	133,453	0	-	43,900
嘉凯城（青岛）时代城	青岛李沧区	51%	1,203,700	1,446,706	1,086,965	190,379	42,767
嘉凯城（重庆）魔方城	重庆江北区	100%	27,105	113,841	113,841	113,841	-
嘉凯城（杭州）名城公馆	杭州拱墅区	100%	44,764	111,910	0	-	111,910
嘉凯城（杭州）名城博园	杭州余杭区	100%	82,981	232,341	96,390	96,390	-
嘉凯城（湖州）太湖阳光假日	湖州太湖旅游度假区	98.9%	647,336	313,000	6,000	6,000	20,001
嘉凯城（嘉善）嘉业阳光城	嘉善县魏塘镇	48%	200,217	303,459	104,543	-	30,448
嘉凯城（湖州）龙溪翡翠	湖州龙溪港	98.9%	82,169	392,409	0	-	-
嘉凯城（潍坊）东方天韵	潍坊奎文区	79%	209,003	337,752	237,611	70,571	-
上海新江湾	上海杨浦区		42,852	127,965	127,965	127,965	
嘉凯城（武汉）巴	武汉江夏区	51%	4,945,259	1,310,000	124,381.3	15,700	-

登城							
----	--	--	--	--	--	--	--

2、城镇商业资产管理业务

大力发展体验式消费型城镇商业资产管理业务，建设好长三角三个城镇商业运营的平台公司，2013年拓展城镇商业项目不低于5个样板店。

3、基金业务

积极拓展基金业务，2013年新增房地产基金和城镇商业基金规模不低于20亿元。

（四）公司未来的资金需求、使用计划及资金来源

根据公司2013 年度生产经营计划，公司将从以下几方面保证资金需要：

- 1、加快项目销售进度和销售资金回笼，2013 年度计划销售回笼约66亿元人民币；
- 2、进一步加强银企合作，通过银行和非银行金融机构，加大间接融资力度，满足项目开发资金需求，2013年公司计划新增信贷融资约60亿元。
- 3、公司将采取切实有力措施，改善融资结构，减少信托融资，提高资金使用效率，降低财务成本。
- 4、积极推进直接融资工作。

（五）可能面对的风险

- 1、宏观经济及国家对房地产行业的调控导致房地产市场出现诸多不确定因素，给企业实施战略目标带来挑战；
- 2、土地成本、原材料及人力成本的变化对项目利润产生较大的影响。

（六）公司应对策略

- 1、调整和改善经营结构、产品结构，确保公司持续稳定发展。

立足房地产开发业务不动摇，调动企业内外部资源的积极性、提升内在的管理效率；全面提升公司商业资产的管理与运行能力，提升存量商业资产的价值和经营收益，在综合体项目开发中充分发挥商业对住宅销售及价值提升的促进作用；大力拓展体验式消费型城镇商业资产管理业务，2013年通过打造样板店，快速形成品牌效应；大力发展房地产基金业务，培育公司新的盈利增长点，促进公司综合效益的提高；做强做大物业服务管理业务，树立物业管理与服务品牌，更好地为公司开发物业提供支持和服务；强化贸易业务，调整经营产品结构，创新经营手段和方法，提高贸易业务的利润。

- 2、加强成本管理，提高经济效益。

实行严格的全过程工程成本管理，全面推进和实施产品标准化，提高设备材料的集中采购率，有效降低成本。

改善融资结构，减少信托融资，提高资金使用效率，降低财务成本，严格控制营销费用和管理费用。

严格执行核定的营销费用率，合理使用营销费用，提高投入产出比；按照组织标准化的要求设计机构，做好定编定员，加强费用开支管理，切实降低管理费用。

- 3、加强产品销售，加快资金回笼。

通过落实销售责任，强化激励手段和措施，强化营销队伍建设，积极开展与外部营销机构合作，采取灵活的销售策略等多种手段促进销售目标的实现；抓好销售款的回笼，加速资金周转。

- 4、抓好项目的工程进度、质量管理和安全生产。

严格按照工程进度计划，做好年度关键工程节点的控制工作；科学地进行施工组织，在保证质量和安全的前提下，不断提高施工效率，缩短施工周期；保证2013年的竣工项目按计划交付使用，保证预售项目工程进度按计划达到预售要求；对项目质量实行全过程管理，保证产品质量、环境质量符合要求，业主满意；强化安全生产，文明生产。

5、强化管理，防范风险，提高效率

加强企业内控体系建设，完善内控制度、优化工作流程，规范运行，科学决策，控制风险；全面推进业务系统的信息化，提高管理与运营效率；强化经营目标责任制，加强激励和考核，调动企业和员工的积极性；改善工作作风，加强廉政建设，加强重大项目投资、物资采购、招投标等环节监督和管理，实现公平、公正交易。

九、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

2012年10月设立了宁波嘉晟投资管理有限公司，全资子公司上海凯思达股权投资有限公司出资800万元，拥有该公司51%股权，本期纳入合并范围。

无锡浙商物资有限公司、潍坊国大物资贸易有限公司和浙江中凯物业管理有限公司本期已清算注销，资产负债表不再纳入合并范围。

十、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

报告期内公司未对利润分配政策进行调整。公司章程第一百七十一条对现金分红作出了如下规定：公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

公司现行的利润分配政策符合相关法律法规的规定。

2011年度，公司未实施利润分配，符合公司实际及公司章程的规定，公司独立董事对此发表了独立意见。

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

公司近3年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

2010年度公司利润分配方案为：每10股派发现金红利0.55元；

2011年度公司利润分配方案为：不分配不转增；

2012年度公司利润分配方案为：每10股派发现金红利0.25元。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2012 年	45,104,787.50	111,547,179.89	40.44%

2011 年	0.00	206,084,974.95	0%
2010 年	99,230,532.50	1,115,203,876.66	8.9%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、社会责任情况

公司积极为股东创造价值，以发展为第一要务，大力推行体制变革，加快转型升级，向管理要效益，并致力探索特色经营，是目前中国消费型城镇商业的先行者；视员工为公司最大财富，关注员工成长和发展，为员工提供公平合理的薪酬福利待遇和良好的职业发展机会；把消费者的利益放在重要位置，加强产品的质量，建立诚信品牌；将绿色环保纳入企业发展细则，坚持节能减排、保护环境，成功开发系列绿色环保建筑，实现企业和社会的可持续发展。

公司始终心系社会责任，自2011年开始建立企业社会责任报告制度以来，连续3年发布企业公民报告，积极推行优秀企业公民建设，并连续四年荣获“中国五星级企业公民”荣誉称号。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 01 月 12 日	杭州	实地调研	机构	华宝兴业	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。
2012 年 02 月 23 日	杭州	实地调研	机构	国泰君安、中银基金、海富通	
2012 年 02 月 28 日	杭州	实地调研	机构	中信证券、嘉实基金、银华基金	
2012 年 03 月 01 日	杭州	实地调研	机构	长江证券、嘉实基金	
2012 年 05 月 22 日	杭州	实地调研	机构	大成基金	
2012 年 06 月 07 日	杭州	实地调研	机构	上投摩根	
2012 年 06 月 08 日	杭州	实地调研	机构	招商基金	
2012 年 06 月 14 日	杭州	实地调研	机构	财通证券、长城证券、泽熙投资	
2012 年 11 月 02 日	杭州	实地调研	机构	国泰君安、中信证券、易方达、银河基金	

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

媒体质疑情况

☐ 适用 ☒ 不适用

本年度公司无媒体质疑事项。

二、重大关联交易

1、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

☒ 是 ☐ 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
浙江省商业集团有限公司	控股股东	应付关联方债务	资金拆借	否	10,000		10,000
浙江国大集团有限责任公司	持股 5%以上的股东	应付关联方债务	资金拆借	否	3,378.77	-198.32	3,577.09
杭州钢铁集团公司	持股 5%以上的股东	应付关联方债务	资金拆借	否	1,621.58	693.14	928.44
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		公司股东向公司提供资金，对公司发展有积极的影响。					

三、重大合同及其履行情况

1、担保情况

单位：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 披露日期	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）
报告期内审批的对外担保额度		0		报告期内对外担保实际发生		0		

合计（A1）				额合计（A2）				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				报告期末实际对外担保余额合计（A4）		0		
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 披露日期	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）
重庆华葡房地产开发有限公司	2010 年 03 月 11 日	19,000	2010 年 03 月 23 日	11,000	连带责任保证	36 个月	否	是
江西浙大中凯科技园发展有限公司	2011 年 03 月 10 日	11,700	2011 年 10 月 01 日	11,525	连带责任保证	120 个月	否	是
浙江万振能源有限公司	2012 年 03 月 14 日	8,500	2012 年 06 月 01 日	8,500	连带责任保证	12 个月	否	是
浙江名城实业集团有限公司	2012 年 03 月 14 日	30,500	2012 年 06 月 01 日	30,500	连带责任保证	12 个月	否	是
湖州嘉业房地产开发有限公司	2011 年 03 月 10 日	4,000	2011 年 11 月 18 日	4,000	连带责任保证	18 个月	否	是
无锡嘉启房地产开发有限公司	2011 年 03 月 10 日	40,000	2011 年 10 月 21 日	39,260	连带责任保证	24 个月	否	是
无锡嘉启房地产开发有限公司	2011 年 03 月 10 日	46,629	2011 年 09 月 23 日	46,629	连带责任保证	18 个月	否	是
杭州名城北部置业有限公司	2011 年 03 月 10 日	10,100	2011 年 04 月 19 日	10,100	连带责任保证	36 个月	否	是
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	2011 年 03 月 10 日	3,000	2011 年 09 月 20 日	3,000	连带责任保证	24 个月	否	是
杭州名城北部置业有限公司	2011 年 03 月 10 日	40,000	2011 年 09 月 24 日	32,300	连带责任保证	36 个月	否	是
杭州名城北部置业有限公司	2011 年 03 月 10 日	9,184	2011 年 12 月 02 日	9,184	连带责任保证	18 个月	否	是
上海中凯置业有限公司	2011 年 03 月 10 日	65,200	2011 年 03 月 01 日	65,200	连带责任保证	24 个月	否	是
湖州嘉业房地产开发有限公司	2012 年 03 月 14 日	4,000	2012 年 01 月 11 日	4,000	连带责任保证	17 个月	否	是
浙江商达物资有限公司	2012 年 03 月 14 日	15,200	2012 年 06 月 01 日	15,200	连带责任保证	12 个月	否	是
湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	2012 年 03 月 14 日	25,000	2012 年 02 月 03 日	25,000	连带责任保证	48 个月	否	是
湖州太湖温泉度假	2012 年 03	4,500	2012 年 02 月	4,500	连带责任保	12 个月	否	是

酒店有限责任公司	月 14 日		10 日		证			
浙江金凯物资贸易有限公司	2012 年 03 月 14 日	20,000	2012 年 03 月 20 日	20,000	连带责任保证	36 个月	否	是
上海中凯置业有限公司	2012 年 03 月 14 日	3,000	2012 年 03 月 15 日	2,950	连带责任保证	12 个月	否	是
浙江金凯物资贸易有限公司	2012 年 03 月 14 日	2,000	2012 年 06 月 08 日	2,000	连带责任保证	12 个月	否	是
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	2012 年 03 月 14 日	17,000	2012 年 06 月 29 日	17,000	连带责任保证	18 个月	否	是
苏州嘉和欣实业有限公司	2012 年 03 月 14 日	25,000	2012 年 07 月 31 日	25,000	连带责任保证	36 个月	否	是
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	2012 年 03 月 14 日	18,000	2012 年 11 月 28 日	16,500	连带责任保证	36 个月	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		172,700		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		171,150		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		421,513		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		403,348		
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1）		172,700		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）		171,150		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）		421,513		报告期末实际担保余额合计（A4+B4）		403,348		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				95.34%				
其中：								
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）				403,348				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）				199,900				
上述三项担保金额合计（C+D+E）				403,348				

采用复合方式担保的具体情况说明

2、其他重大合同

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同涉及资产的账面价值(万元)(如有)	合同涉及资产的评估价值(万元)(如有)	评估机构名称 (如有)	评估基准日 (如有)	定价原则	交易价格 (万元)	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况
嘉凯城集团中凯有限公司	上海中邦世家房地产开发有限公司	42,955.76	122,301.94	浙江正大资产评估有限公司		采用市价法评估	123,715.86	否		交易完成

	限公司									
--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

四、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	浙商集团	1、关于避免同业竞争的承诺。	2008 年 04 月 28 日	长期	截止本报告期末，仍在严格履行上述承诺事项。
		2、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。	2008 年 04 月 28 日	三年	本次非公开发行的股票于 2009 年 10 月 20 日在深交所上市，根据承诺，浙商集团及其一致行动人持有的股票于 2012 年 10 月 29 日解除限售，承诺已履行完成。
资产重组时所作承诺	浙商集团	1、关于规范和减少关联交易的承诺；	2008 年 04 月 28 日	长期	截止本报告期末，仍在严格履行上述承诺事项。
		2、关于维护上市公司独立性的承诺。		长期	截止本报告期末，仍在严格履行上述承诺事项。
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺	资产重组时浙江省商业集团有限公司及其一致行动人和杭州钢铁集团公司	关于重大资产重组时以假设开发法评估作价的注入资产的业绩承诺。	2008 年 07 月 26 日	至 2012 年底	重大资产重组时采用假设开发法评估作价的项目共 4 个。截止本报告期末，中凯华府项目已经结算，且达到承诺的利润；潍坊东方天韵一期未达到决算条件，但已实现承诺的利润；上海蔓茶园、南京嘉业国际城两个项目尚未达到决算条件。
承诺是否及时履行	否				
未完成履行的具体原因及下一步计划	受行业调控的影响，重组时以假设开发法评估的 4 个项目中尚有 3 个项目尚未销售完，因而未达到项目决算条件。公司将根据发展战略，加快项目的去化，尽快完成项目结算。				
是否就导致的同业竞争和关联交	否				

易问题作出承诺	
承诺的解决期限	不适应
解决方式	不适应
承诺的履行情况	不适应

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
郑州中凯华府项目	2008年07月26日	2012年12月31日	14,951.73	15,437.29		2008年12月22日	披露在巨潮资讯网的《重大资产出售及向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书》
上海蔓茶园项目	2008年07月26日	2012年12月31日	44,824.27	6,867.05	项目尚未达到决算条件	2008年12月22日	披露在巨潮资讯网的《重大资产出售及向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书》
南京嘉业国际城项目	2008年07月26日	2012年12月31日	64,524.34	39,616.79	项目尚未达到决算条件	2008年12月22日	披露在巨潮资讯网的《重大资产出售及向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书》
潍坊东方天韵项目一期	2008年07月26日	2012年12月31日	300.95	348		2008年12月22日	披露在巨潮资讯网的《重大资产出售及向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书》

五、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	200
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	姜波、宁轲

当期是否改聘会计师事务所

☒ 是 ☐ 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

☒ 是 ☐ 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

经公司第四届董事会第三十九次会议及2011年年度股东大会审议通过，公司聘请利安达会计师事务所有限责任公司（以下简称“利安达”）为公司提供2012年度的审计工作，年报及内控审计报酬总计200万元，不含差旅费。

2012年11月，公司收到利安达《关于提请贵司改聘会计师事务所的报告函》，利安达将与国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“国富浩华”）合并，合并后对外使用国富浩华品牌，提请公司董事会改聘国富浩华为公司年度审计的会计师事务所，原利安达负责本公司审计业务的团队不变。

鉴于，利安达合并到国富浩华后，为公司提供审计服务的团队不变，为保持公司外部审计工作的连续性和稳定性，保证公司财务报表的审计质量，经公司第五届董事会第十次会议及公司2013年第一次临时股东大会审议通过，变更国富浩华为公司2012年度审计机构，年报及内控审计报酬总计为200万元，不含差旅费。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司子公司重要事项

1、报告期内，公司全资子公司“嘉凯城集团名城有限公司”更名为“嘉凯城集团（浙江）有限公司”。

2、南通嘉中置业有限公司（以下简称“南通嘉中”）为本公司参股企业，注册资本1000万美元（8280万元人民币），实到注册资本7470万元。常州嘉业投资有限公司（本公司控制其80%的股份）出资3312万元。该公司开发的“海安七星国际城”已基本结算完毕。为避免资本闲置和确保股东利益最大化，各股东同比例对南通嘉中进行减资，注册资本减至2000万元。

3、报告期内，根据公司对下属物业、贸易公司的整合方案，注销浙江中凯物业管理有限公司、无锡浙商物资有限公司、潍坊国大物资贸易有限公司。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	1,191,497,591	66.04%				-1,191,497,591	-1,191,497,591	0	0%
2、国有法人持股	901,047,591	49.94%				-901,047,591	-901,047,591	0	0%
3、其他内资持股	290,450,000	16.1%				-290,450,000	-290,450,000	0	0%
其中：境内法人持股	255,875,000	14.18%				-255,875,000	-255,875,000	0	0%
境内自然人持股	34,575,000	1.92%				-34,575,000	-34,575,000	0	0%
二、无限售条件股份	612,693,909	33.96%				1,191,497,591	1,191,497,591	1,804,191,500	100%
1、人民币普通股	612,693,909	33.96%				1,191,497,591	1,191,497,591	1,804,191,500	100%
三、股份总数	1,804,191,500	100%						1,804,191,500	100%

股份变动的原因

公司于2009年10月20日实施完成重大资产重组，浙商集团及其一致行动人（共7家）承诺，重大资产重组所发行的股份在上市后三年内不流通。截止至2012年10月20日，上述股份限售期满，浙商集团及其一致行动人依据证监会和交易所的相关规定，解除限售。

股份变动的批准情况

☒ 适用 ☐ 不适用

本次解除限售得到了深圳证券交易所的批准。

股份变动的过户情况

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

☐ 适用 ☒ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

二、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数		25,875	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数						
持股 5%以上的股东持股情况									
股东名称	股东性质	持股比例（%）	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
							股份状态	数量	
浙江省商业集团有限公司	国有法人	28.46%	513,560,276		0	513,560,276	质押	247,553,000	
浙江国大集团有限责任公司	国有法人	20.58%	371,362,315		0	371,362,315			
杭州钢铁集团公司	国有法人	17.4%	313,850,000		0	313,850,000			
浙江省天地实业发展有限责任公司	境内非国有法人	11.53%	207,962,500		0	207,962,500	质押	199,553,202	
张民一	境内自然人	1.92%	34,575,000			34,575,000			
杭州源源投资咨询有限公司	境内非国有法人	1.88%	33,934,800			33,934,800			
中信丰悦（大连）有限公司	境内非国有法人	1.68%	30,379,358			30,379,358			
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	1.32%	23,793,115			23,793,115			
浙商糖酒集团有限公司	国有法人	0.45%	8,062,500			8,062,500			
浙江省食品有限公司	国有法人	0.45%	8,062,500			8,062,500			
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）		不适应							
上述股东关联关系或一致行动的说明		浙江国大集团有限责任公司、浙商糖酒集团有限公司、浙江省食品有限公司均为浙江省商业集团有限公司下属控股企业，浙江省商业集团有限公司分别控制其 70.25%、68.29%、64%的股份。							
前 10 名无限售条件股东持股情况									
股东名称	年末持有无限售条件股份数量（注 4）						股份种类		
							股份种类	数量	
浙江省商业集团有限公司		513,560,276						人民币普通股	513,560,276
浙江国大集团有限责任公司		371,362,315						人民币普	371,362,315

		通股	
杭州钢铁集团公司	313,850,000	人民币普通股	313,850,000
浙江省天地实业发展有限责任公司	207,962,500	人民币普通股	207,962,500
张民一	34,575,000	人民币普通股	34,575,000
杭州源源投资咨询有限公司	33,934,800	人民币普通股	33,934,800
中信丰悦（大连）有限公司	30,379,358	人民币普通股	30,379,358
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金	23,793,115	人民币普通股	23,793,115
浙商糖酒集团有限公司	8,062,500	人民币普通股	8,062,500
浙江省食品有限公司	8,062,500	人民币普通股	8,062,500
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前 10 名无限售流通股股东中，浙江国大集团有限责任公司、浙商糖酒集团有限公司、浙江省食品有限公司均为浙江省商业集团有限公司下属控股企业，浙江省商业集团有限公司分别控制其 70.25%、68.29%、64%的股份。		

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
浙江省商业集团有限公司	何剑敏	1993 年 04 月 24 日	14291876-5	150000 万元	百货，针纺织品，五金交电、化工产品 & 原料，副食品，其他食品，水产品，粮油及制品，石油及制品，煤炭，金属材料，建筑及装饰材料，轻纺原料，机电设备，汽车及配件，工艺品的销售，房地产开发经营，物业管理，饮食服务，装饰装潢，经营进出口业务。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	不适应				

报告期控股股东变更

☐ 适用 ☒ 不适用

3、公司实际控制人情况

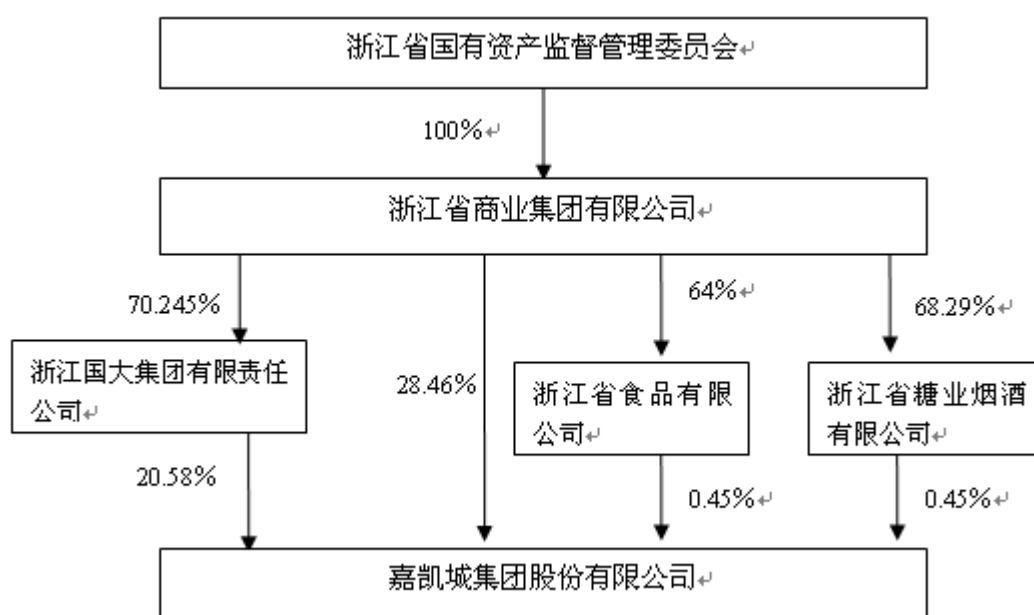
法人

实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
浙江省商业集团有限公司	何剑敏	1993 年 04 月 24 日	14291876-5	150000 万元	百货, 针纺织品, 五金交电、化工产品 及原料, 副食品, 其他食品, 水产品, 粮油及制品, 石油及制品, 煤炭, 金属 材料, 建筑及装饰材料, 轻纺原料, 机 电设备, 汽车及配件, 工艺品的销售, 房地产开发经营, 物业管理, 饮食服务, 装饰装潢, 经营进出口业务。
经营成果、财务状况、现金 流和未来发展战略等	不适应				

报告期实际控制人变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代 码	注册资本	主要经营业务或管理活动
浙江省国大集团有限责任公司	乐毅	1998 年 01 月 06 日	70420303-3	20000 万元	酒店管理服务、百货、针纺织品、服装服饰、五金交电、计算机、家用电器、化工

					原料（不含危险品）、金属材料、装饰材料、机电设备（不含汽车）、汽车配件、工艺美术品的销售、物业管理、室内美术装饰、经济技术信息咨询服务（不含证券、期货咨询），计算机软件开发，实业及项目投资开发，洗车服务，汽车装潢。
杭州钢铁集团公司	李世中	1963 年 08 月 16 日	14304903-9	120820 万元	钢、铁（包括压延）、焦炭、耐火材料及副产品，金属丝、绳及制品，化工产品（不含化学危险品及易制毒化学品）的销售，汽车运输，铸造，建筑施工，起重机械安装，进出口经营业务范围（除国家法律、法规禁止和限制的项目）
浙江省天地实业发展有限公司	俞钦均	1994 年 12 月 31 日	14292920-2	6600 万元	金属材料、建筑材料、机电产品、百货、五金交电、纺织原料及产品、通讯设备（不含无线设备）、计算机、电子元器件、办公设备、农副产品、土特产、畜产品的销售。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
张德潭	董事长	现任	男	57	2009年08月13日	2015年08月12日				
边华才	党委书记、 副董事长、 总裁	现任	男	53	2009年08月13日	2015年08月12日				
陈浩	董事、常务 副总裁	现任	男	54	2009年08月13日	2015年08月12日				
李怀彬	董事、副总 裁、董事会 秘书	现任	男	48	2012年08月13日	2015年08月12日				
俞耀宏	董事、副总 裁	现任	男	45	2012年08月13日	2015年08月12日				
吴东明	董事	现任	男	41	2012年03月30日	2015年08月12日				
黄廉熙	独立董事	现任	女	50	2009年08月13日	2015年08月13日				
张旭良	独立董事	现任	男	47	2009年08月13日	2015年08月12日				
贾生华	独立董事	现任	男	50	2012年08月13日	2015年08月12日				
张发林	监事会主 席	现任	男	59	2009年08月13日	2015年08月12日				
方明义	监事	现任	男	51	2009年08月13日	2015年08月12日				
耿晓真	监事	现任	女	40	2012年08月13日	2015年08月12日				
赵卫群	副总裁	现任	女	49	2009年11月04日	2015年08月12日				
林环	副总裁	现任	女	48	2010年06月23日	2015年08月12日				

朱利萍	财务总监	现任	女	43	2009年08月13日	2015年08月12日				
张民一	董事	离任	男	56	2009年08月13日	2012年08月13日	34,575,000			34,575,000
汤民强	董事	离任	男	55	2009年08月13日	2012年03月09日				
熊再辉	董事	离任	男	49	2009年08月13日	2012年08月13日				
岳意定	独立董事	离任	男	59	2009年08月13日	2012年08月13日				
金军地	监事	离任	男	46	2009年08月13日	2012年08月13日				
张煜	副总裁	离任	男	52	2009年08月13日	2012年06月27日				
合计	--	--	--	--	--	--	34,575,000	0	0	34,575,000

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

1、董事主要工作经历和任职情况

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

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

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

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

俞耀宏，男，1967年8月出生，中共党员，大学本科，在读EMBA，高级会计师。历任浙江省商业厅财会处副主任科员，浙江省商业开发公司财务部副经理，浙江名城房地产集团有限公司财务投资部副经理、经理、副总裁，本公司职工监事，浙江省商业集团有限公司财务会计部（资金中心）部长（主任）、职工董事。现任本公司董事、副总裁。

吴东明，男，1971年11月出生，中共党员，大专学历，高级会计师。历任杭州钢铁集团公司财务部基建财务科副科长、财务部资产科科长、财务部副部长、财务部部长。现任杭州钢铁集团公司财务部部长、副总会计师，本公司董事。

黄康熙，女，1962年12月出生，大学学历，一级律师。历任浙江浙经律师事务所副主任、合伙人，政协第十届浙江省委员会常委。现任政协第十二届全国委员会委员，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，浙江天册律师事务所合伙人，香溢融通控股集团股份有限公司独立董事，浙江震元股份有限公司独立董事，升华拜克股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

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

贾生华，男，1962年1月出生，博士学位，浙江大学管理学院教授，博士生导师。曾任浙江大学管理学院副院长、工商管理系主任、MBA教育中心主任等职务。现任浙江大学社会科学学部副主任、校学位委员会委员、房地产研究中心主任、企业投资研究所所长，浙江省房地产业协会房地产研究分会副主任，“世界华人不动产学会”常务理事，绿城中国控股有限公司独立董事，浙江物产中大元通集团股份有限公司独立董事，荣安地产股份有限公司独立董事，银亿房地产股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

2、监事主要工作经历和任职情况

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

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

耿晓真，女，1972年8月出生，本科学历，会计师。历任上海聚典贸易有限公司财务经理，上海中凯企业集团有限公司财务管理中心会计经理、财务管理中心副总经理。现任嘉凯城集团中凯有限公司财务管理中心总经理，本公司职工监事。

3、高管人员主要工作经历和任职情况

边华才，见董事简历。

陈 浩，见董事简历。

李怀彬，见董事简历。

俞耀宏，见董事简历。

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

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

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

在股东单位任职情况

✓ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
张德潭	浙江省商业集团有限公司	副董事长、总经理、党委委员			是
吴东明	杭州钢铁集团公司	副总会计师			是
方明义	浙江国大集团有限责任公司	财务总监			是
在股东单位任职情况的说明	浙江省商业集团有限公司为本公司控股股东；浙江国大集团有限责任公司为本公司持股 5%以上的股东，其控股股东为浙江省商业集团有限公司；杭州钢铁集团公司为本公司持股 5%以上的股东。				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
黄康熙	浙江天册律师事务所	合伙人	2003 年 09 月 01 日		是
张旭良	大华会计师事务所	高级合伙人、董事	2011 年 06 月 01 日		是
贾生华	浙江大学	教授	1995 年 01 月 01 日		是

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

2、公司按月向董事、监事发放津贴；按月向高管人员发放基本薪酬，经年度考核后发放年度薪酬。2012年度实际支付给公司董事、监事、高级管理人员的报酬总额(含税)为817.39万元，比上年度减少16.53%。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
张德潭	董事长	男	57	现任	0	68.61	68.61
边华才	党委书记、副董事长、总裁	男	53	现任	115.72		115.72
陈浩	董事、常务副总裁	男	54	现任	92.19		92.19
李怀彬	董事、副总裁、董事会秘书	男	48	现任	75.05		75.05

俞耀宏	董事、副总裁	男	45	现任	39		39
吴东明	董事	男	41	现任	0	28.63	28.63
黄康熙	独立董事	女	50	现任	12		12
张旭良	独立董事	男	47	现任	12		12
贾生华	独立董事	男	50	现任	4		4
张发林	监事会主席	男	59	现任	92.39		92.39
方明义	监事	男	51	现任	4	40	44
耿晓真	监事	女	40	现任	1.33		1.33
赵卫群	副总裁	女	49	现任	80.77		80.77
林环	副总裁	女	48	现任	74.8		74.8
朱利萍	财务总监	女	43	现任	69.24		69.24
张民一	董事	男	56	离任	55.26		55.26
汤民强	董事	男	55	离任	0		0
熊再辉	董事	男	49	现任	4		4
岳意定	独立董事	男	59	离任	8		8
金军地	监事	男	46	离任	2.67		2.67
张煜	副总裁	男	52	离任	74.97		74.97
合计	--	--	--	--	817.39	137.24	954.63

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
张民一	董事	离职	2012 年 08 月 13 日	董事会换届
汤民强	董事	离职	2012 年 03 月 09 日	因工作原因辞去董事职务
熊再辉	董事	离职	2012 年 08 月 13 日	董事会换届
岳意定	独立董事	离职	2012 年 08 月 13 日	董事会换届
金军地	监事	离职	2012 年 08 月 13 日	监事会换届
张煜	副总裁	离职	2012 年 06 月 27 日	因工作变动原因辞去副总裁职务

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

无。

六、公司员工情况

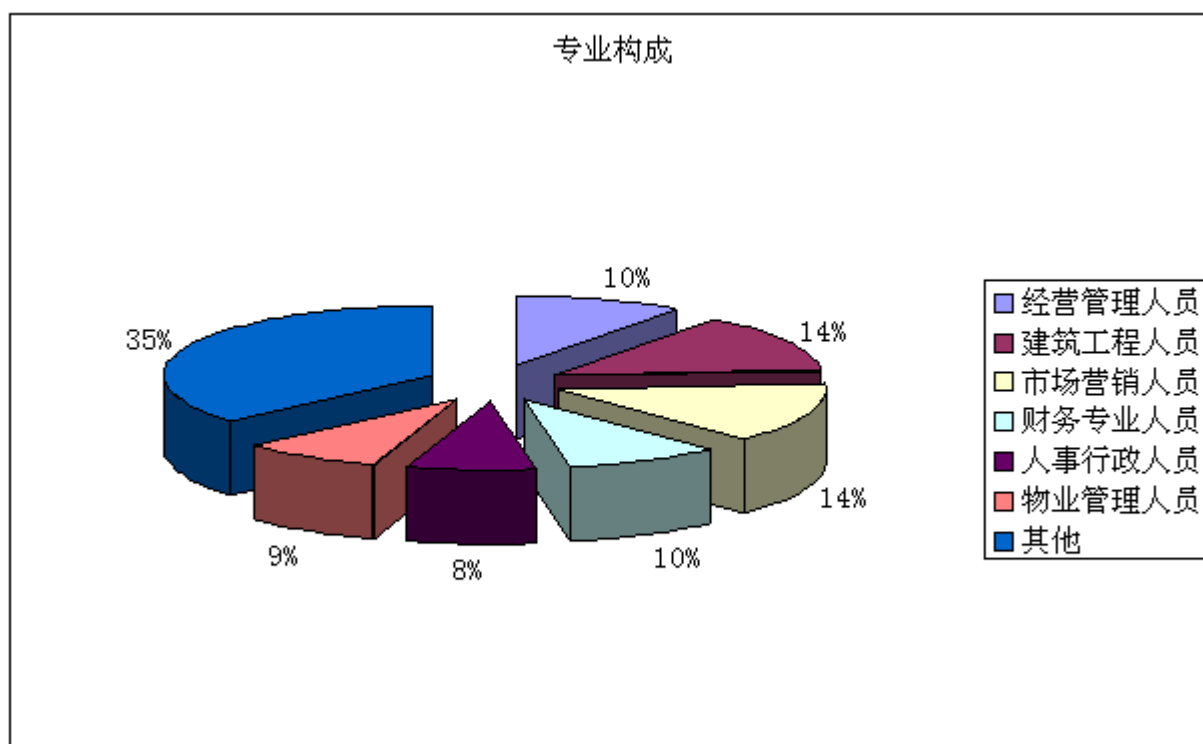
(一) 在职员工的数量:

截至2012年12月31日, 公司在职员工总数为1598人。

(二) 专业构成及教育程度情况如下:

1、专业构成情况

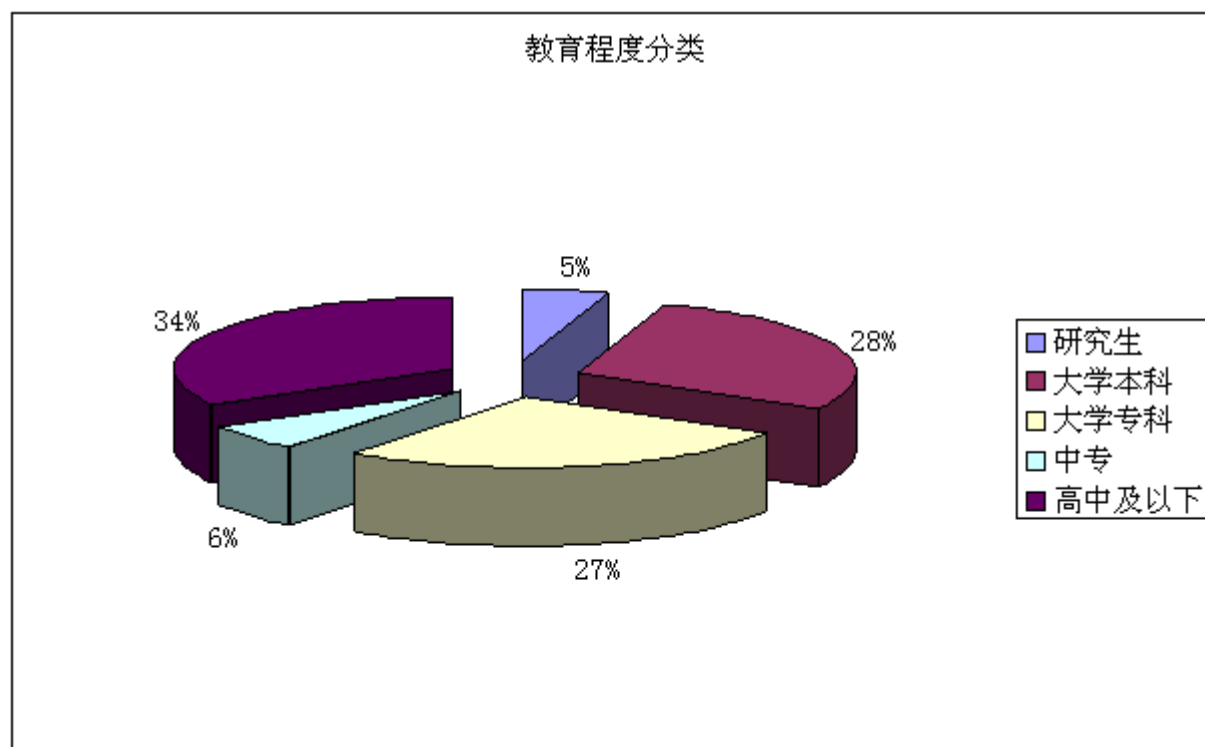
专业构成	人数
经营管理人员	165
建筑工程人员	216
市场营销人员	223
财务专业人员	152
人事行政人员	121
物业管理人员	138
其他	583
合计	1598



2、教育程度情况

教育程度	人数
研究生	78
大学本科	455

大学专科	436
中专	96
高中及以下	533
合计	1598



3、员工培训计划：

员工培训与职业生涯规划是人力资源中心的重点工作之一。公司培训分为四大类：管理能力提升培训、专业能力提升培训、新员工入职系列培训、后备人才梯队成长培训。2012年度开展外部培训（26）次,包括工程、工程成本管理、建筑设计管理、人力资源、营销、财务等模块，共计选派456名相关模块管理人员外出参训。内部培训（15）次,包括针对项目总经理及营销负责人进行的“逆市营销”培训、针对财务管理人员进行的“房地产税收政策与筹划”等专题培训参加人员共计达803人。

4、截至2012年12月31日，公司无承担费用的退休职工。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、深圳证券交易所有关规定指引及公司章程等文件要求，制定了相应的议事规则及工作制度，完善公司治理结构，规范公司运作；董事会、监事会以及董事会下设的三个专门委员会均认真履行职责，确保了公司规范运作和健康发展。

1、关于股东与股东大会：

公司已经严格按照中国证监会颁布的《股东大会规范意见》的要求召集、召开股东大会，并有律师出席见证；公司与股东保持了有效的沟通，确保所有股东平等、充分地行使权利。

2、关于控股股东与公司的关系：

公司与控股股东在资产、人员、机构等方面保持独立，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，不存在控股股东及其关联方占用公司资金或资产的情况。

3、关于董事与董事会：

报告期内，公司严格按照相关法律法规及公司章程的规定召开董事会会议。公司设有三名独立董事，占董事会总人数的三分之一；公司各位董事能够严格按照《董事会议事规则》的要求，以认真负责的态度出席董事会和股东大会，积极参加监管机构组织的相关培训。

4、关于监事和监事会：

报告期内，公司严格按照相关法律法规及公司章程的规定召开监事会会议。公司监事积极参加监管机构组织的培训，并能勤勉履行职责，对公司经营情况状况以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：

公司已建立公正的董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准和程序，管理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

6、关于相关利益者：

公司能够充分尊重和维护投资者、债权人、职工、消费者等其他利益相关者的合法权益，重视与相关利益者的积极合作，共同推动公司持续、健康地发展。

7、关于关联交易：

公司的关联交易公平合理，决策程序合法合规，交易价格均按照市场价格制定，并对定价依据予以充分披露。

8、关于信息披露与透明度：

公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和资讯；来访接待工作坚持公平、公正、公开的原则，有利于保障所有投资者平等地享有知情权及其他合法权益。报告期内，在深交所对上市公司信息披露的专项考核中，公司被评为A级。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

☐ 是 ☒ 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

报告期内，公司严格按照《嘉凯城集团股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度》及中国证监会《关于

上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》等相关规定做好内幕信息保密工作，做好内幕信息知情人登记备案工作。经自查，未发现 2012 年度公司内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。公司及相关人员不存在因内幕信息知情人登记管理制度执行或涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚情况。公司董事、监事和高级管理人员不存在违规买卖公司股票的情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年年度股东大会	2012 年 04 月 27 日	1、2011 年度董事会工作报告；2、2011 年度监事会工作报告；3、2011 年度报告及报告摘要；4、2011 年度财务决算报告；5、公司 2011 年度利润分配方案；6、关于续聘 2012 年度会计师事务所的议案。	全部审议通过	2012 年 04 月 28 日	公告名称：2011 年年度股东大会决议公告；披露媒体：中国证券报，上海证券报、证券时报、巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/)

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 03 月 30 日	1、关于审议公司 2012 年担保额度的议案；2、关于增选吴东明先生为公司董事的议案。	全部审议通过	2012 年 03 月 31 日	公告名称：2012 年第一次临时股东大会决议公告；披露媒体：中国证券报，上海证券报、证券时报、巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/)
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 08 月 13 日	1、公司董事会换届选举的议案；2、公司监事会换届选举的议案。	全部审议通过	2012 年 08 月 14 日	公告名称：2012 年第二次临时股东大会决议公告；披露媒体：中国证券报，上海证券报、证券时报、巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/)

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加	现场出席次数	以通讯方式参加	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未

	董事会次数		次数			亲自参加会议
黄廉熙	13	3	10	0	0	否
张旭良	13	3	10	0	0	否
贾生华	7	1	6	0	0	否
岳意定	6	2	4	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						3

连续两次未亲自出席董事会的说明

无。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

☐ 是 ☒ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

☒ 是 ☐ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事根据《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》、公司《章程》及公司《独立董事工作制度》，关注公司运作，独立履行职责，对公司的制度完善和日常经营决策等方面提出了很多宝贵的专业性建议，对报告期内公司发生的聘请年报审计机构、聘请公司高级管理人员、控股股东及其关联方非经营性资金占用情况及其他需要独立董事发表意见的事项出具了独立、公正的意见，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有的作用。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名薪酬与考核委员会三个专门委员会。各专门委员会依据公司董事会所制定的各专门委员会实施细则规定的职权范围，就专业性事项进行研究，提出意见及建议，供董事会决策参考。

1、公司董事会战略委员会履职情况

报告期内，公司董事会战略委员会根据《董事会战略委员会实施细则》认真履行职责，对增强公司核心竞争力，加强决策科学性发挥了重要作用。10月25日，战略委员会专门召开了会议对公司战略深化和完善的议题进行了深入讨论和研究，对公司战略完善和深化提出了重要的意见。

2、公司董事会审计委员会履职情况

报告期内，公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

①认真审阅了公司2011年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的利安达会计师事务所有限责任公司注册会计师协商确定了公司2011年度财务报告审计工作的时间安排；

②在年审注册会计师进场前认真审阅了公司初步编制的财务会计报表，并出具了书面审议意见；

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

④公司年审注册会计师出具初步审计意见后，董事会审计委员会再一次审阅了公司2011年度财务会计报表，并形成书面审议意见；

⑤在利安达会计师事务所有限责任公司出具2011年度审计报告后，董事会审计委员会召开会议，对利安达会计师事务所有限责任公司从事本年度公司的审计工作进行了总结，并就公司年度财务会计报表以及关于下年度聘请会计师事务所的议案进行表决并形成决议。

3、公司董事会提名、薪酬与考核委员会履职情况

①董事会提名、薪酬与考核委员会依据公司2012年度主要财务指标和经营目标完成情况、公司高管人员分管工作范围及主要职责、高管人员岗位工作业绩考评系统中涉及指标的完成情况、高管人员的业务创新能力和创利能力的经营绩效情况，按照绩效评价标准和程序，对高管人员进行绩效评价，并根据岗位绩效评价结果及薪酬分配政策提出高管人员的绩效薪酬发放方案，报公司董事会审议。

②报告期内，公司第四届董事会届满，公司董事会按期进行了换届，提名薪酬与考核委员会委员对董事候选人、总裁及其他高管人员的人选进行审查并提出建议，提交给公司董事会审议。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐ 是 ☒ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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

2、人员方面：公司建立了独立的人力资源及工资管理制度，建立了独立的人力资源部门，不存在与控制人混合经营的情况。

3、资产方面：公司与控制人产权关系明确，拥有独立的固定资产、无形资产等。

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

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

七、同业竞争情况

公司与控股股东、实际控制人不存在同业竞争的情形。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员的聘任、考核与激励按《公司法》和《公司章程》等有关规定进行。根据公司《高级管理人员薪酬与考核管理制度》，建立了以关键绩效指标为考核内容的考核体系，管理层绩效薪酬与公司经营结果相挂钩，具体考核指标由董事会决定，有效地提高了公司高级管理人员的责任感和工作积极性。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

2012 年，公司继续依据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《企业内部控制基本规范》等法律法规要求及公司内部《公司章程》和内部管理制度等为指导，结合行业及公司业务结构特点，进一步建立和健全内部控制体系。2012 年，公司加大对宏观环境的分析，完善了公司发展战略，及时推行经营体制改革。整合公司纯房地产开发以外的贸易、物业、商业资产管理三大业务板块交由集团总部直接管理，与集团现有的房地产金融、股权投资共同构成公司战略性业务和公司新的利润增长点。公司根据“精简、高效、适合”的原则调整集团总部、三大区域公司和全资项目公司的组织架构，合理划分集团公司、区域公司和项目公司的职责权限，进一步加强集团总部对核心业务与核心事权的集中管控。公司加强制度建设，对原有的内控管理制度进行全面梳理，对原有的 29 项制度进行了修订，新增了 7 项管理制度，截止至报告期末，公司已建立了 76 项内控管理制度。通过内控管理制度的梳理和完善，不仅形成了公司风险管理的长效机制，提高了公司的风险管理水平，同时也强化了员工的风险管理意识。公司审计部根据基本规范、评价指引及其他相关法律法规的要求，对公司截至报告期末的内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价，并聘请国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制有效性进行独立审计。

二、董事会关于内部控制责任的声明

内部控制是由公司董事会、监事会、经理层和全体员工共同实施的，旨在实现控制目标。建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。公司内部控制的目的是：通过建立和不断完善内部控制制度和流程，保证国家法律法规和公司各项规章制度的贯彻执行；保护资产安全、完整；确保财务报告及相关信息真实完整；防范经营管理中的各种风险，提高公司经营效率和效果，促进公司实现发展战略。公司的内部控制体系是一个动态调整的系统，由于内部控制自身所固有的局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

三、建立财务报告内部控制的依据

建立财务报告内部控制的依据为中华人民共和国财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制配套指引》。公司根据相关指引制订了《财务报告编制及披露制度》，其主要内容包括财务报告的编制与控制；财务报告的报送与披露及其控制；财务报告分析；评估评价等。

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况
报告期内，公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立了内部控制，并得以有效执行，达到了公司内部控制的目标，不存在

在重大缺陷和重要缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间尚未发生对评价结论产生实质性影响的内部控制的重大变化。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 04 月 25 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn 《嘉凯城：内部控制自我评价报告》

五、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段

嘉凯城集团股份有限公司全体股东：

按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，我们审计了嘉凯城集团股份有限公司（以下简称嘉凯城公司）2012 年 12 月 31 日财务报告内部控制的有效性。

一、企业对内部控制的责任

按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是嘉凯城公司董事会的责任。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上，对财务报告内部控制的有效性发表审计意见，并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。

三、内部控制的固有局限性

内部控制具有其固有的局限性，存在不能防止和发现错报的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。

四、财务报告内部控制审计意见

我们认为，嘉凯城公司于 2012 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

内部控制审计报告全文披露日期	2013 年 04 月 25 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn 《嘉凯城：内部控制审计报告》

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司制订了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013 年 04 月 23 日
审计机构名称	国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	国浩审字[2013]第 229A0069 号

审计报告正文

嘉凯城集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的嘉凯城集团股份有限公司（以下简称嘉凯城公司）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2012 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是管理层的责任，这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，嘉凯城公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了嘉凯城公司 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2012 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,165,127,092.43	2,085,261,817.27
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	22,932,736.00	24,951,475.64
应收账款	1,008,011,679.04	656,359,939.83
预付款项	1,051,478,624.35	1,449,701,231.80
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		
其他应收款	1,035,409,743.60	945,287,014.62
买入返售金融资产		
存货	20,536,528,194.23	18,361,481,249.99
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	26,819,488,069.65	23,523,042,729.15
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	1,712,100.00	4,341,100.00
长期股权投资	206,738,509.84	233,853,198.48
投资性房地产	461,344,599.43	503,137,992.07
固定资产	598,702,077.86	732,386,763.45

在建工程		250,000.00
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	20,802,998.80	102,793,962.73
开发支出		
商誉	114,897,749.06	114,897,749.06
长期待摊费用	49,496,489.16	42,783,857.23
递延所得税资产	45,242,892.19	43,998,433.23
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,498,937,416.34	1,778,443,056.25
资产总计	28,318,425,485.99	25,301,485,785.40
流动负债：		
短期借款	2,518,100,000.00	3,776,975,000.00
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	836,126,645.70	826,965,199.52
应付账款	1,910,784,238.75	1,388,785,469.99
预收款项	3,428,335,915.28	1,821,501,819.75
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	41,035,740.55	37,299,001.48
应交税费	722,735,885.37	620,180,855.83
应付利息	66,145,197.35	86,063,343.30
应付股利	7,663,321.22	7,663,321.22
其他应付款	2,740,980,612.80	2,478,993,486.42
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	4,369,640,000.00	530,000,000.00

其他流动负债		
流动负债合计	16,641,547,557.02	11,574,427,497.51
非流动负债：		
长期借款	5,346,025,880.00	7,423,560,880.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		50,000.00
预计负债	9,514,952.40	9,639,678.40
递延所得税负债		
其他非流动负债	472,778,988.54	472,778,988.54
非流动负债合计	5,828,319,820.94	7,906,029,546.94
负债合计	22,469,867,377.96	19,480,457,044.45
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
资本公积	-919,597,720.18	-919,597,720.18
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	185,679,641.20	151,876,231.07
一般风险准备		
未分配利润	3,160,347,528.17	3,082,603,758.41
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	4,230,620,949.19	4,119,073,769.30
少数股东权益	1,617,937,158.84	1,701,954,971.65
所有者权益（或股东权益）合计	5,848,558,108.03	5,821,028,740.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,318,425,485.99	25,301,485,785.40

法定代表人：张德潭

主管会计工作负责人：朱利萍

会计机构负责人：朱利萍

2、母公司资产负债表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	79,754,762.95	51,581,332.68

交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利	170,000,000.00	
其他应收款	2,345,195,781.00	2,177,213,025.06
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,594,950,543.95	2,228,794,357.74
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,207,428,716.35	6,197,428,716.35
投资性房地产		
固定资产	4,446,543.71	5,789,495.82
在建工程		
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	2,856,548.95	3,702,124.99
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,848,557.30	8,355,081.90
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,220,580,366.31	6,215,275,419.06
资产总计	8,815,530,910.26	8,444,069,776.80
流动负债：		
短期借款	1,530,000,000.00	1,560,000,000.00
交易性金融负债		

应付票据		
应付账款	2,796,800.00	3,557,119.00
预收款项		
应付职工薪酬	233,475.90	208,161.82
应交税费	256,076.73	1,814,782.77
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,599,732,732.15	1,594,981,028.20
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	3,133,019,084.78	3,160,561,091.79
非流动负债：		
长期借款	300,000,000.00	
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	300,000,000.00	
负债合计	3,433,019,084.78	3,160,561,091.79
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
资本公积	3,446,762,344.57	3,446,762,344.57
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	82,752,066.15	77,329,186.73
一般风险准备		
未分配利润	48,805,914.76	-44,774,346.29
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	5,382,511,825.48	5,283,508,685.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,815,530,910.26	8,444,069,776.80

法定代表人：张德潭

主管会计工作负责人：朱利萍

会计机构负责人：朱利萍

3、合并利润表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	7,754,489,020.94	6,484,530,840.11
其中：营业收入	7,754,489,020.94	6,484,530,840.11
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,519,431,545.22	6,299,425,852.37
其中：营业成本	5,655,753,819.61	4,919,036,027.56
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	635,560,417.33	453,694,888.03
销售费用	276,374,757.97	258,262,391.81
管理费用	583,905,615.00	495,574,460.44
财务费用	309,381,861.09	144,271,488.47
资产减值损失	58,455,074.22	28,586,596.06
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	-2,340,156.19	140,645,689.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	411,311.36	24,360,550.69
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	232,717,319.53	325,750,677.06
加：营业外收入	83,019,469.76	6,592,375.54
减：营业外支出	30,779,754.92	21,487,435.21
其中：非流动资产处置损	19,078,550.68	584,996.23

失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	284,957,034.37	310,855,617.39
减：所得税费用	254,847,667.29	124,070,451.74
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	30,109,367.08	186,785,165.65
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	111,547,179.89	206,084,974.95
少数股东损益	-81,437,812.81	-19,299,809.30
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.06	0.11
（二）稀释每股收益	0.06	0.11
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	30,109,367.08	186,785,165.65
归属于母公司所有者的综合收益总额	111,547,179.89	206,084,974.95
归属于少数股东的综合收益总额	-81,437,812.81	-19,299,809.30

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元。

法定代表人：张德潭

主管会计工作负责人：朱利萍

会计机构负责人：朱利萍

4、母公司利润表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加	0.00	0.00
销售费用		
管理费用	74,896,245.10	76,692,259.79
财务费用	2,850,614.43	26,575,867.59
资产减值损失	-10,000,000.00	10,000,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	166,750,000.00	44,768,598.57

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	99,003,140.47	-68,499,528.81
加：营业外收入		274,935.00
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	99,003,140.47	-68,224,593.81
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	99,003,140.47	-68,224,593.81
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.05	-0.04
（二）稀释每股收益	0.05	-0.04
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	99,003,140.47	-68,224,593.81

法定代表人：张德潭

主管会计工作负责人：朱利萍

会计机构负责人：朱利萍

5、合并现金流量表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	8,802,800,667.42	6,668,034,084.04
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	851,596.88	192,142.64
收到其他与经营活动有关的现金	2,026,630,620.38	2,027,662,594.21
经营活动现金流入小计	10,830,282,884.68	8,695,888,820.89
购买商品、接受劳务支付的现金	5,278,210,398.52	9,191,109,185.98
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	368,402,673.13	314,675,858.88
支付的各项税费	883,026,326.05	935,081,321.71
支付其他与经营活动有关的现金	2,666,873,215.98	1,692,965,218.02
经营活动现金流出小计	9,196,512,613.68	12,133,831,584.59
经营活动产生的现金流量净额	1,633,770,271.00	-3,437,942,763.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	33,303,153.68	75,770,425.00
取得投资收益所收到的现金	49,547,378.78	37,472,312.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,690,554.62	9,424,683.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		65,281,051.19
收到其他与投资活动有关的现金		175,000,000.00
投资活动现金流入小计	84,541,087.08	362,948,472.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,454,731.77	32,541,753.41
投资支付的现金	63,400,000.00	762,397,602.78
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		10,127,000.00
投资活动现金流出小计	88,854,731.77	805,066,356.19
投资活动产生的现金流量净额	-4,313,644.69	-442,117,883.48
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,920,000.00	

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,920,000.00	
取得借款收到的现金	5,879,955,000.00	8,548,485,880.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	20,000,000.00	620,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,903,875,000.00	9,168,485,880.00
偿还债务支付的现金	5,207,225,000.00	4,884,720,119.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,297,547,602.16	755,841,416.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		9,136,400.00
支付其他与筹资活动有关的现金	36,801,000.00	202,651,732.23
筹资活动现金流出小计	6,541,573,602.16	5,843,213,267.82
筹资活动产生的现金流量净额	-637,698,602.16	3,325,272,612.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-53.07
五、现金及现金等价物净增加额	991,758,024.15	-554,788,088.07
加：期初现金及现金等价物余额	2,038,261,817.27	2,593,049,905.34
六、期末现金及现金等价物余额	3,030,019,841.42	2,038,261,817.27

法定代表人：张德潭

主管会计工作负责人：朱利萍

会计机构负责人：朱利萍

6、母公司现金流量表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,767,931,291.94	6,477,746,884.42
经营活动现金流入小计	4,767,931,291.94	6,477,746,884.42
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	39,742,191.87	43,911,419.86
支付的各项税费	242,583.16	2,261,551.31
支付其他与经营活动有关的现金	4,918,577,985.22	6,333,043,917.18

经营活动现金流出小计	4,958,562,760.25	6,379,216,888.35
经营活动产生的现金流量净额	-190,631,468.31	98,529,996.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		221,850,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		68,089,400.00
收到其他与投资活动有关的现金		175,000,000.00
投资活动现金流入小计		464,939,400.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	933,226.10	2,966,330.00
投资支付的现金	19,900,000.00	537,000,000.00
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	20,833,226.10	539,966,330.00
投资活动产生的现金流量净额	-20,833,226.10	-75,026,930.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,860,000,000.00	1,760,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,860,000,000.00	1,760,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,590,000,000.00	1,690,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,511,875.32	130,947,486.51
支付其他与筹资活动有关的现金	5,850,000.00	
筹资活动现金流出小计	1,620,361,875.32	1,820,947,486.51
筹资活动产生的现金流量净额	239,638,124.68	-60,947,486.51
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	28,173,430.27	-37,444,420.44
加：期初现金及现金等价物余额	51,581,332.68	89,025,753.12
六、期末现金及现金等价物余额	79,754,762.95	51,581,332.68

法定代表人：张德潭

主管会计工作负责人：朱利萍

会计机构负责人：朱利萍

7、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

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	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			151,876,231.07		3,082,603,758.41		1,701,954,971.65	5,821,028,740.95
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年年初余额	1,804,191,500.00	-919,597,720.18			151,876,231.07		3,082,603,758.41		1,701,954,971.65	5,821,028,740.95
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					33,803,410.13		77,743,769.76		-84,017,812.81	27,529,367.08
（一）净利润							111,547,179.89		-81,437,812.81	30,109,367.08
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							111,547,179.89		-81,437,812.81	30,109,367.08
（三）所有者投入和减少资本									3,920,000.00	3,920,000.00
1．所有者投入资本									3,920,000.00	3,920,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他										
（四）利润分配					33,803,410.13		-33,803,410.13		-6,500,000.00	-6,500,000.00
1．提取盈余公积					33,803,410.13		-33,803,410.13			

2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配									-6,500,000.00	-6,500,000.00
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	-919,597,720.18			185,679,641.20		3,160,347,528.17		1,617,937,158.84	5,848,558,108.03

上年金额

单位：元

项目	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
	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
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少					25,479.		106,828,		-519,395,	-412,540,6

以“—”号填列)					89		962.58		114.21	71.74
(一) 净利润							206,084,974.95		-19,299,809.30	186,785,165.65
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							206,084,974.95		-19,299,809.30	186,785,165.65
(三) 所有者投入和减少资本									-499,627,000.00	-499,627,000.00
1. 所有者投入资本									-499,627,000.00	-499,627,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										-99,698,837.39
(四) 利润分配					25,479.89		-99,256,012.37		-468,304.91	-99,698,837.39
1. 提取盈余公积					25,479.89		-25,479.89			
2. 提取一般风险准备										-108,366,932.48
3. 对所有者(或股东)的分配							-99,230,532.48		-9,136,400.00	-108,366,932.48
4. 其他									8,668,095.09	8,668,095.09
(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			151,876,231.07		3,082,603,758.41		1,701,954,971.65	5,821,028,740.95

法定代表人：张德潭

主管会计工作负责人：朱利萍

会计机构负责人：朱利萍

8、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

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	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
一、上年年末余额	1,804,191, 500.00	3,446,762, 344.57			77,329,186 .73		-44,774,34 6.29	5,283,508, 685.01
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,804,191, 500.00	3,446,762, 344.57			77,329,186 .73		-44,774,34 6.29	5,283,508, 685.01
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）					5,422,879. 42		93,580,261 .05	99,003,140 .47
（一）净利润							99,003,140 .47	99,003,140 .47
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							99,003,140 .47	99,003,140 .47
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的 金额								
3. 其他								
（四）利润分配					5,422,879. 42		-5,422,879. 42	
1. 提取盈余公积					5,422,879. 42		-5,422,879. 42	
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	3,446,762, 344.57			82,752,066 .15		48,805,914 .76	5,382,511, 825.48

上年金额

单位：元

项目	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
一、上年年末余额	1,804,191, 500.00	3,446,762, 344.57			77,329,186 .73		122,680,78 0.00	5,450,963, 811.30
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		122,680,78 0.00	5,450,963, 811.30
三、本期增减变动金额(减少以 “－”号填列)							-167,455,1 26.29	-167,455,1 26.29
(一) 净利润							-68,224,59 3.81	-68,224,59 3.81
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-68,224,59 3.81	-68,224,59 3.81
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的 金额								
3. 其他								
(四) 利润分配							-99,230,53 2.48	-99,230,53 2.48
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							-99,230,532.48	-99,230,532.48
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		-44,774,346.29	5,283,508,685.01

法定代表人：张德潭

主管会计工作负责人：朱利萍

会计机构负责人：朱利萍

三、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 11,000.2 万元。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[1999]63 号文批准，本公司于 1999 年 6 月 14 日向社会公开发行人民币普通股（A 股）6,000 万股，每股面值为人民币 1 元，每股发行价为人民币 7 元，并于 1999 年 10 月 15 日经湖南省工商行政管理局依法核准变更工商登记，注册资本为人民币 17,000.2 万元。

经 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，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

本公司财务报表系以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 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

本公司财务报表的编制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

本公司以公历年度为会计期间，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

本公司采用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作出相应的调整。

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浙江国际嘉业房地产开发有限公司等五家房地产公司的全部或部分股权，从实质意义上是浙江商业集团有限公司及其一致行动人通过本公司的非公开增发行为取得了本公司的控制权，构成了对本公司的反向收购。由于在定向增发前本公司通过重大资产出售，已将本公司清理成了“壳公司”，因此认定为不构成业务的反向购买资产行为。

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

7、 现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时，将同时具备期限短（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、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物。

8、 外币业务

本公司对于发生的外币业务，按交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算为记账本位币金额。

在资产负债表日，对于外币货币性项目，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前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额计入财务费用；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍按交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，按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账面记账本位币金额的差额，作为公允价值变动收益计入当期损益，但与可供出售外币非货币性项目相关的汇兑差额应计入资本公积。

9、金融工具

（1）金融资产和金融负债的分类

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

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：包括交易性金融资产或金融负债和指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

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

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

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

② 持有至到期投资：是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。主要包括本公司管理层有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等。

③ 应收款项：是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。公司应收款项主要是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收账款以及其他应收款。

④ 可供出售金融资产：是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及没有划分为

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

⑤ 其他金融负债：指没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(2) 金融资产和金融负债的计量

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

公司对金融资产和金融负债的后续计量方法如下：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动及终止确认产生的利得或损失计入当期损益。

② 持有至到期投资，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

③ 应收款项，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

④ 可供出售金融资产，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。该类金融资产减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

⑤ 其他金融负债，与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债按照成本进行后续计量。

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

a、《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；

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

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

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

⑦ 摊余成本（金融资产或金融负债的摊余成本）：是指该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成

的累计摊销额，并扣除金融资产已发生的减值损失后的余额。

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

（3）金融资产的转移及终止确认

① 满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

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

② 本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

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

③ 本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

④ 金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。对于采用继续涉入方式的金融资产转移，企业应当按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

（4）金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

① 本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

- a、发行方或债务人发生严重财务困难；
- b、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c、债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d、债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
- f、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f、无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体

评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

g、债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

h、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

② 本公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产采取不同的方法进行减值测试，并计提减值准备：

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

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

10、应收款项

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

本公司于资产负债表日，将应收账款余额大于 1,000 万元，其他应收款余额大于 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。

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(%)
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) 取得和发出存货的计价方法

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认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)	年折旧(摊销)率(%)
房屋、建筑物	5	20-40	2.375-4.75

(2) 采用成本模式计量的投资性房地产减值准备计提依据

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

14、固定资产

(1) 固定资产的确认条件

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

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、商誉

（1）商誉的确认标准

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。

（2）商誉的减值测试

本公司于每年年度终了进行减值测试,并根据测试情况确定是否计提减值准备。商誉减值准备一经确认,不再转回。

17、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。

18、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。

19、无形资产

（1）无形资产的计价方法

无形资产按成本进行初始计量。

（2）无形资产使用寿命及摊销

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

① 对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：

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

② 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

(3) 寿命不确定的无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

- ① 该无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- ② 该无形资产的市价在当期大幅下跌，并在剩余年限内可能不会回升；
- ③ 其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

20、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。

21、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。

22、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。

23、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。

24、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。

25、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。

26、递延所得税资产/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。

27、经营租赁、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

28、职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务而给予的各种形式报酬以及其他相关支出。除因辞退福利外，本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，并相应增加资产成本或当期费用。

社会保险福利及住房公积金：按照中国有关法规，本公司职工参加了由政府机构设立管理的社会保障体系，按国家规定的基准和比例，为职工缴纳基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费用及住房公积金。上述缴纳的社会保险费用及住房公积金按照权责发生制原则计入资产成本或当期损益。本公司在按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

29、分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

经营分部，是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）企业管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）

企业能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。

本公司在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本公司财务报表所采用的会计政策一致。

30、主要会计政策、会计估计的变更

本期无会计政策、会计估计变更事项。

31、前期差错更正

本期无前期差错更正事项。

附注三、 税项

主要税种及税率

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%

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
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	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	控股子公司	青岛市	房地产开发	120,000	房地产开发经营
6	上海凯思达股权投资有限公司	全资子公司	上海市	股权投资，投资咨询	10,000	股权投资，资产管理等
7	苏州嘉业房地产开发有限公司	二级控股子公司	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	二级控股子公司	湖州市	房地产开发	12,000	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
9	浙江嘉业物业管理有限公司	三级全资子公司	湖州市	物业服务	500	物业管理
10	常州嘉业投资有限公司	二级控股子公司	常州市	投资管理	2,000	对外投资、管理等
11	嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	二级控股子公司	嘉兴市	房地产开发	3,000	房地产开发经营
12	嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	三级控股子公司	嘉善县	房地产开发	5,000	房地产开发经营
13	浙江嘉杭物业管理有限公司	三级控股子公司	嘉兴市	物业服务	500	物业管理
14	南京嘉业房地产开发有限公司	二级控股子公司	南京市	房地产开发	5,000	房地产开发经营
15	上海捷胜置业有限公司	二级控股子公司	上海市	房地产开发	5,000	房地产开发经营
16	上海嘉吉房地产有限公司	二级控股子公司	上海市	房地产开发	2,000	房地产开发经营
17	浙江嘉业投资发展有限公司	二级控股子公司	杭州市	房地产开发	1,000	实业投资
18	浙江金凯物资贸易有限公司	二级控股子公司	杭州市	商品销售	2,000	销售建筑材料等
19	湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	二级控股子公司	湖州市	酒店管理	20,000	酒店投资、酒店管理服务
20	上海嘉永实业发展有限公司	三级控股子公司	上海市	物业管理	5,667	国内贸易、物业管理等
21	苏州嘉和欣实业有限公司	三级控股子公司	苏州市	房地产开发	20,000	房地产开发经营
22	苏州恒融商业经营管理有限公司	三级控股子公司	苏州市	商品销售	1,000	销售百货、家具等
23	南京嘉业商业管理有限公司	三级控股子公司	南京市	商业管理	500	商业运营管理等
24	浙江嘉信物业服务服务有限公司	二级全资子公司	杭州市	物业管理	1,000	物业管理等
25	无锡嘉启房地产开发有限公司	三级控股子公司	无锡市	房地产开发	8,160	房地产开发经营
26	湖州嘉恒置业有限公司	三级控股子公司	湖州市	房地产开发	2,000	房地产开发经营
27	上海嘉星置业有限公司	四级控股子公司	上海市	房地产开发	500	房地产开发经营
28	上海聚典贸易有限公司	二级全资子公司	上海市	商品销售	1,000	建筑、装饰材料销售
29	郑州中凯置业有限公司	二级全资子公司	郑州市	房地产开发	2,000	房地产开发经营
30	江西浙大中凯科技园发展有限公司	二级控股子公司	南昌市	房地产开发	5,000	房地产开发经营
31	浙江中江房地产开发有限公司	二级全资子公司	杭州市	房地产开发	2,000	房地产开发经营
32	郑州中凯物业有限公司	三级全资子公司	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	三级控股子公司	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	二级全资子公司	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	三级控股子公司	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	二级全资子公司	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	二级全资子公司	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	二级控股子公司	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	三级控股子公司	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	二级控股子公司	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	实质二级控股子公司	登封市	房地产开发	1,000	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
42	登封中凯置业有限公司	三级控股子公司	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	二级全资子公司	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	二级全资子公司	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	二级控股子公司	杭州市	房地产开发	1,000	房地产开发经营
46	苏州名城房地产置业有限公司	二级全资子公司	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	二级全资子公司	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	二级全资子公司	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	二级控股子公司	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	三级控股子公司	杭州市	商品销售	10,000	金属材料销售等
51	浙江名城金属材料有限公司	三级控股子公司	杭州市	商品销售	180	金属材料销售等
52	浙江名城钢铁有限公司	三级控股子公司	杭州市	商品销售	180	金属材料销售等
53	浙江同益物业服务有限公司	二级全资子公司	杭州市	物业管理	300	物业管理
54	南京之江物业管理有限公司	三级全资子公司	南京市	物业管理	100	物业管理
55	杭州名城北部置业有限公司	二级全资子公司	杭州市	房地产开发	40,000	房地产开发
56	杭州名城餐饮管理有限公司	二级全资子公司	杭州市	餐饮管理	500	餐饮管理
57	杭州名城博园置业有限公司	二级全资子公司	杭州市	房地产开发	50,000	房地产开发
58	上海颐嘉投资管理有限公司	二级全资子公司	上海市	资产管理, 股权投资管理	1,000	资产管理, 股权投资管理
59	宁波嘉晟投资管理有限公司	二级控股子公司	宁波市	投资管理、实业投资等	1,000	投资管理、实业投资等

接上表

序号	子公司全称	期末实际出资额(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(%)
				直接持股	间接持股	
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	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	61,200		51.00		51.00
6	上海凯思达股权投资有限公司	3,000		100.00		100.00
7	苏州嘉业房地产开发有限公司	4,700		94.00		94.00
8	湖州嘉业房地产开发有限公司	12,000		98.90		100.00
9	浙江嘉业物业管理有限公司	500		100.00		100.00
10	常州嘉业投资有限公司	1,600		80.00		80.00

序号	子公司全称	期末实际出 资额(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(%)
				直接 持股	间接 持股	
11	嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	2,100		70.00		70.00
12	嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	3,450		48.30		69.00
13	浙江嘉杭物业管理有限公司	350		70.00		70.00
14	南京嘉业房地产开发有限公司	5,000		97.66		100.00
15	上海捷胜置业有限公司	2,750		55.00		55.00
16	上海嘉吉房地产有限公司	1,200		60.00		60.00
17	浙江嘉业投资发展有限公司	600		60.00		60.00
18	浙江金凯物资贸易有限公司	2,000		99.40		100.00
19	湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	20,000		99.16		100.00
20	上海嘉永实业发展有限公司	4,817		54.40		85.00
21	苏州嘉和欣实业有限公司	13,000		61.10		65.00
22	苏州恒融商业经营管理有限公司	650		61.10		65.00
23	南京嘉业商业管理有限公司	500		97.66		100.00
24	浙江嘉信物业服务服务有限公司	1,000		100.00		100.00
25	无锡嘉启房地产开发有限公司	5,038.80		58.05		61.75
26	湖州嘉恒置业有限公司	2,000		99.23		100.00
27	上海嘉星置业有限公司	500		54.40		85.00
28	上海聚典贸易有限公司	1,000		100.00		100.00
29	郑州中凯置业有限公司	2,000		100.00		100.00
30	江西浙大中凯科技园发展有限公司	3,200		64.00		64.00
31	浙江中江房地产开发有限公司	2,000		100.00		100.00
32	郑州中凯物业有限公司	50		100.00		100.00
33	郑州中凯东兴房地产开发有限公司	1,260		70.00		70.00
34	上海绎凯博才房地产代理有限公司	1,985		100.00		100.00
35	上海锦地绿化苗木有限公司	332		70.00		70.00
36	上海恺凯能源科技有限公司	500		100.00		100.00
37	上海跃凯贸易有限公司	1,000		100.00		100.00
38	上海恒豪基业物业服务服务有限公司	278		92.50		92.50
39	江西浙大中凯产权经纪有限公司	8		51.20		80.00
40	杭州中江置业有限公司	5,506		90.00		90.00
41	登封凯明置业有限公司	490		49.00		70.00
42	登封中凯置业有限公司	2,175		87.00		87.00

序号	子公司全称	期末实际出资额(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(%)
				直接 持股	间接 持股	
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	946.7		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	浙江名城金属材料有限公司	180		68.65		100.00
52	浙江名城钢铁有限公司	180		68.65		100.00
53	浙江同益物业服务有限公司	343		100.00		100.00
54	南京之江物业管理有限公司	100		100.00		100.00
55	杭州名城北部置业有限公司	40,000		100.00		100.00
56	杭州名城餐饮管理有限公司	500		100.00		100.00
57	杭州名城博园置业有限公司	50,000		100.00		100.00
58	上海颐嘉投资管理有限公司	1,000		100.00		100.00
59	宁波嘉晟投资管理有限公司	800		51.00		51.00

接上表

序号	子公司全称	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲 减少数股东损益的金额
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	12,050,989.30	
5	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	是	570,620,051.68	
6	上海凯思达股权投资有限公司	是		
7	苏州嘉业房地产开发有限公司	是	-8,964,096.01	
8	湖州嘉业房地产开发有限公司	是	3,164,268.83	
9	浙江嘉业物业管理有限公司	是		
10	常州嘉业投资有限公司	是	26,537,816.25	

序号	子公司全称	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
11	嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	是	24,483,437.98	
12	嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	是	-24,292,733.24	
13	浙江嘉杭物业管理有限公司	是	852,008.11	
14	南京嘉业房地产开发有限公司	是	12,185,560.19	
15	上海捷胜置业有限公司	是	75,583,136.63	
16	上海嘉吉房地产有限公司	是	7,352,152.32	
17	浙江嘉业投资发展有限公司	是	8,599,608.81	
18	浙江金凯物资贸易有限公司	是	27,876.41	
19	湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	是	-583,834.29	
20	上海嘉永实业发展有限公司	是	12,261,348.38	
21	苏州嘉和欣实业有限公司	是	162,113,867.51	
22	苏州恒融商业经营管理有限公司	是	-35,897,991.05	
23	南京嘉业商业管理有限公司	是	-1,784,256.29	
24	浙江嘉信物业服务有限公司	是		
25	无锡嘉启房地产开发有限公司	是	16,556,807.72	
26	湖州嘉恒置业有限公司	是	-8,356.53	
27	上海嘉星置业有限公司	是	-4,554.13	
28	上海聚典贸易有限公司	是		
29	郑州中凯置业有限公司	是		
30	江西浙大中凯科技园发展有限公司	是	33,971,604.94	
31	浙江中江房地产开发有限公司	是		
32	郑州中凯物业有限公司	是		
33	郑州中凯东兴房地产开发有限公司	是	11,094,650.12	
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	9,688,327.43	
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有限公司	是	64,422.12	
39	江西浙大中凯产权经纪有限公司	是	18,280.83	
40	杭州中江置业有限公司	是	50,011,472.94	
41	登封凯明置业有限公司	是	4,152,806.67	
42	登封中凯置业有限公司	是	9,848,450.16	

序号	子公司全称	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
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	7,751,679.66	
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	27,191,174.81	
50	浙江商达物资有限公司	是	801,810.74	
51	浙江名城金属材料有限公司	是	67,386.23	
52	浙江名城钢铁有限公司	是	75,043.60	
53	浙江同益物业服务有限公司	是		
54	南京之江物业管理有限公司	是		
55	杭州名城北部置业有限公司	是		
56	杭州名城餐饮管理有限公司	是		
57	杭州名城博园置业有限公司	是		
58	上海颐嘉投资管理有限公司	是		
59	宁波嘉晟投资管理有限公司	是	3,914,803.77	

(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	二级全资子公司	上海市	房地产开发	1,560	房地产开发经营
2	重庆华葡房地产开发有限公司	二级全资子公司	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	三级控股子公司	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	武汉巴登城物业服务有限公司	二级控股子公司	武汉市	房地产开发	1,000	物业管理等

接上表

序号	子公司全称	期末实际出资额(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(%)
				直接持股	间接持股	
1	上海中凯置业有限公司	8,691		100.00		100.00

序号	子公司全称	期末实际出资额（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(%)
				直接持股	间接持股	
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	28,500		51.00		51.00
6	武汉巴登城物业服务有限公司	1,000		51.00		100.00

接上表

序号	子公司全称	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
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	-2,536,833.04	
4	海南华航房地产有限公司	是	346,126,440.70	
5	武汉巴登城投资有限公司	是	254,842,528.58	
6	武汉巴登城物业服务有限公司	是		

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	
		项目名称	期末余额
上海源丰投资发展有限公司(注)	—	资产期末余额	3,264,902,469.85
		负债期末余额	2,867,098,927.22

注：2009 年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、持有半数及半数以下表决权比例，但纳入合并范围的子公司

公司名称	表决权比例	纳入合并报表原因
登封凯明置业有限公司	49.00%	拥有实质控制权（注）

注：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。

4、合并范围发生变更的说明

2012 年 10 月设立了宁波嘉晟投资管理有限公司，全资子公司上海凯思达股权投资有限公司出资 800 万元，拥有该公司 51%股权，本期纳入合并范围。

子公司无锡浙商物资有限公司、潍坊国大物资贸易有限公司和浙江中凯物业管理有限公司本期已清算注销，资产负债表不再纳入合并范围。

5、本报告期内新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

名 称	期末净资产	本期净利润	新增方式
宁波嘉晟投资管理有限公司	7,989,395.45	-10,604.55	设立

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

名称	处置日净资产	处置当年年初至处置日的净利润	不再纳入合并范围原因
无锡浙商物资有限公司	1,754,531.65	-4,902.28	已清算注销
潍坊国大物资贸易有限公司	1,626,030.11	-15,937.50	已清算注销
浙江中凯物业管理有限公司	-3,365,910.95	-844,198.06	已清算注销

附注五、 合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	1,922,950.52	1,234,041.24

项 目	期末余额	年初余额
银行存款	1,987,687,423.18	1,678,572,391.32
其他货币资金	1,175,516,718.73	405,455,384.71
合 计	3,165,127,092.43	2,085,261,817.27

货币资金说明

本期其他货币资金中受限使用三个月以上资金 135,107,251.01 元。

2、 应收票据

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	22,932,736.00	24,951,475.64
合 计	22,932,736.00	24,951,475.64

(1) 年末公司无质押的应收票据情况。

(2) 本公司已经背书给其他方但尚未到期的票据金额 93,920,338.00 元，前五名情况如下

出票单位	出票日期	到期日	金额
杭州九龙厨具制造有限公司	2012-12-07	2013-06-07	2,100,000.00
杭州鸿信车业有限公司	2012-10-25	2013-03-25	1,500,000.00
杭州茂源车业有限公司	2012-10-26	2013-03-26	1,500,000.00
浙江临亚股份有限公司	2012-12-04	2013-06-04	1,200,000.00
苏州双马机电有限公司	2012-09-06	2013-02-06	1,000,000.00

3、 应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	48,739,200.00	4.65	14,621,760.00	30.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
1、账龄分析组合	960,642,815.02	91.69	25,019,017.67	2.60

2、低信用风险组合	38,270,441.69	3.65		
组合小计	998,913,256.71	95.35	25,019,017.67	2.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,047,652,456.71	—	39,640,777.67	—

续上页

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
1、账龄分析组合	642,423,677.72	96.07	12,377,786.05	1.93
2、低信用风险组合	26,314,048.16	3.93		
组合小计	668,737,725.88	100.00	12,377,786.05	1.85
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	668,737,725.88	—	12,377,786.05	—

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
湖州大宝经贸有限公司	25,892,453.60	7,767,736.08	30%	注
湖州今天物资有限公司	22,846,746.40	6,854,023.92	30%	注
合计	48,739,200.00	14,621,760.00	—	—

注：浙江万振能源有限公司（以下简称“万振能源”）分别在 2012 年 1 月 8 日、1 月 10 日、1 月 15 日与湖州今天物资有限公司（以下简称“湖州今天”）、湖州大宝经贸有限公司（以下简称“湖州大宝”）、湖州锡昌数控工业有限公司（以下简称“锡昌数控”）、湖州港城置业有限公司（以下简称“港城置业”）、浙江茂业化纤有限公司（以下简称“茂业化纤”）、丁林德签订了四份煤炭销售合同。合同约定湖州今天、湖州大宝向万振能源采购煤炭，湖州今天、湖州大宝向万振能源支付货款，锡昌数控、港城置业、茂业化纤和丁林德为湖州今天、湖州大宝按约定向万振能源支付货款及万振能源为实现债权所支出的各项费用提供连带担保责任，涉及货款金额总计 48,739,200.00 元。万振能源按上述四份合同履行交货义务后，湖州今天、湖州大宝未支付货款，担保人也未履行担保义务。

万振能源在 2012 年 8 月 28 日就上述合同向法院提起诉讼, 请求法院判支付货款 48,739,200.00 元及逾期付款利息 4,145,128.80 元, 并承担本案律师费。

目前该案件因其中一被告涉嫌刑事犯罪, 被公安机关刑事拘留, 该案件已中止审理。万振能源正采取各种手段积极追讨, 力争减少损失, 包括考虑采取债转股等方式实现部分债权。据估测可收回七成左右, 据此, 本年万振能源对此部分应收账款计提了 30% 的坏账准备。

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	835,952,500.43	87.02	1,671,906.05	553,320,590.83	86.14	1,106,641.17
1 至 2 年	78,535,520.25	8.18	7,853,552.03	81,266,394.66	12.65	8,126,639.47
2 至 3 年	39,518,999.35	4.11	11,855,699.81	3,989,179.12	0.62	1,196,753.74
3 至 4 年	3,188,379.42	0.33	1,594,189.71	2,521,966.00	0.39	1,260,983.00
4 至 5 年	2,380,941.29	0.25	1,190,470.65	1,245,563.38	0.19	622,781.69
5 年以上	1,066,474.28	0.11	853,199.42	79,983.73	0.01	63,986.98
合计	960,642,815.02	—	25,019,017.67	642,423,677.72	—	12,377,786.05

(2) 截至 2012 年 12 月 31 日, 应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(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	占应收账款总额的比例(%)
法人一	购房者	547,829,308.00	1 年以内	52.29
湖州大宝经贸有限公司	购货客户	25,892,453.60	1 年以内	2.47
湖州今天物资有限公司	购货客户	22,846,746.40	1 年以内	2.18
上海市园林工程有限公司	购货客户	16,554,069.50	1-2 年	1.58
自然人一	购房者	15,358,900.00	1 年以内	1.47

合计	628,481,477.50	59.99
----	----------------	-------

(4) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
苏州嘉运实业有限公司	联营单位	14,923,497.02	1.42
合计		14,923,497.02	1.42

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	12,741,314.84	1.13	12,741,314.84	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
1、账龄分析组合	393,383,256.04	35.03	68,665,699.91	17.46
2、低信用风险组合	710,692,187.47	63.29		
组合小计	1,104,075,443.51	98.32	68,665,699.91	6.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	6,113,129.77	0.54	6,113,129.77	100.00
合计	1,122,929,888.12	—	87,520,144.52	—

续上页

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	100,000,000.00	9.89	10,000,000.00	10.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
1、账龄分析组合	258,888,968.85	25.59	40,587,222.14	15.68
2、低信用风险组合	636,391,816.75	62.91		
组合小计	895,280,785.60	88.50	40,587,222.14	4.53
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	16,316,365.56	1.61	15,722,914.40	96.36
合计	1,011,597,151.16	—	66,310,136.54	—

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
浙江中佳中央空调经营有限公司	12,741,314.84	12,741,314.84	100.00%	无法收回

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	207,828,130.00	52.83	415,656.26	97,327,100.00	37.60	194,654.20
1 至 2 年	39,133,236.43	9.95	3,913,323.64	65,195,999.60	25.18	6,519,599.96
2 至 3 年	51,977,004.53	13.21	15,593,101.36	75,885,380.33	29.31	22,765,614.10
3 至 4 年	75,203,803.61	19.12	37,601,901.81	14,268,180.46	5.51	7,134,090.23
4 至 5 年	14,170,494.44	3.60	7,085,247.22	3,321,943.72	1.28	1,660,971.86
5 年以上	5,070,587.03	1.29	4,056,469.62	2,890,364.74	1.12	2,312,291.79
合计	393,383,256.04	—	68,665,699.91	258,888,968.85	—	40,587,222.14

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
杭州大江联业总行	3,888,946.62	3,888,946.62	100.00%	回收困难
宁波怡岛物资有限公司	944,300.00	944,300.00	100.00%	回收困难
其他	1,279,883.15	1,279,883.15	100.00%	回收困难
合 计	6,113,129.77	6,113,129.77	—	—

(2) 本报告期内已大额计提坏账准备的转回或其他应收款收回情况

其他应收款内容	转回或收回	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已	转回或收回金额
	原因		计提坏账准备金额	
江阴恒惠贸易有限公司	款项收回	按账龄计提坏账准备	10,000,000.00	10,000,000.00

(3) 截至 2012 年 12 月 31 日，其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(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 总额的比例(%)
上海悦昌置业有限公司	子公司的联营公司	178,581,779.06	1-3 年	15.90
青岛李沧区财政国库支付中心	土地出让方	176,600,000.00	2-3 年	15.73
苏州嘉运实业有限公司	子公司的联营公司	150,562,380.49	1 年以内	13.41
南昌高新技术产业开发区管理委员会	土地补偿款	108,989,100.00	1 年以内	9.71
上海嘉正置业有限公司	往来单位	99,240,000.00	1-5 年	8.84
合计		713,973,259.55		63.59

(5) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额 的比例(%)
上海悦昌置业有限公司	子公司的联营公司	178,581,779.06	15.90
苏州嘉运实业有限公司	子公司的联营公司	150,562,380.49	13.41
上海吉联房地产开发经营有限公司	子公司的主要关联方	48,161,700.00	4.29
苏州嘉吉实业有限公司	子公司的联营公司	21,425,996.98	1.91
浙江中佳中央空调经营有限公司	子公司的联营公司	12,741,314.84	1.13
上海星火开发区建筑安装工程有限公司	子公司的主要关联方	8,686,156.80	0.77
上海嘉沪实业有限责任公司	子公司的主要关联方	4,231,767.00	0.38
合计		424,391,095.17	37.79

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	492,421,640.34	46.83	825,779,281.36	56.96
1 至 2 年	81,619,751.58	7.76	518,237,336.76	35.75
2 至 3 年	474,393,253.94	45.12	83,294,613.68	5.75
3 年以上	3,043,978.49	0.29	22,390,000.00	1.54
合 计	1,051,478,624.35	100.00	1,449,701,231.80	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	未结算原因
武汉市江夏区土地交易	土地出让方	275,780,000.00	2-3 年	土地款

青岛市李沧区虎山路街	拆迁补偿	184,390,422.00	1 年以内, 1-3	拆迁款
歌山建设集团有限公司	施工方	77,800,000.00	1 年以内, 1-2	预付工程款
浙江海天建筑集团有限公司	施工方	68,415,721.54	1 年以内, 1-2	预付工程款
河北中煤旭阳焦化有限	供应商	34,000,000.00	1 年以内	预付货款
合 计		640,386,143.54		

(3) 截至 2012 年 12 月 31 日, 预付款项中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(4) 预付关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项的比例(%)
上海星火开发区建筑安装工程有限公司	子公司的主要关联方	4,500,000.00	0.43
合计		4,500,000.00	0.43

6、 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,408,680.13		3,408,680.13	3,545,481.48		3,545,481.48
库存商品	70,486,146.51	3,521,631.63	66,964,514.88	87,882,975.80	3,521,631.63	84,361,344.17
开发成本	15,544,786,548.80		15,544,786,548.80	14,442,880,113.02		14,442,880,113.02
开发产品	4,225,994,744.40	9,653,335.00	4,216,341,409.40	3,369,056,281.81		3,369,056,281.81
出租开发产品	697,601,243.08		697,601,243.08	447,260,385.69		447,260,385.69
消耗性生物资产	821,734.29		821,734.29	57,782.95		57,782.95
发出商品	6,586,783.65		6,586,783.65	14,268,911.02		14,268,911.02
周转材料等	17,280.00		17,280.00	50,949.85		50,949.85
合 计	20,549,703,160.86	13,174,966.63	20,536,528,194.23	18,365,002,881.62	3,521,631.63	18,361,481,249.99

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	期末余额	年初余额
湖州嘉业阳光城、阳光假日	2006 年	2010-2014 年	17.59	303,430,455.95	254,515,554.05
苏州苏纶场	2009 年	2009-2015 年	51.30	1,992,865,810.94	1,414,095,973.48
嘉善嘉业阳光城	2005 年	2008-2015 年	11.00	66,235,541.65	212,597,714.58
无锡嘉业国际城	2010 年	2013-2015 年	23.00	922,958,239.76	340,717,953.97
湖州龙溪港项目	2012 年	2016 年	32.25	1,102,230,506.88	863,970,539.06

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	期末余额	年初余额
上海奉贤项目				91,154,642.79	90,908,287.89
杭州余杭博园	2012 年	2016 年	30.00	1,607,747,649.45	1,027,856,860.84
杭州名城湖左岸	2010 年	2012 年	10.60		642,641,933.56
杭州名城公馆	2011 年	2013 年	23.00	1,609,352,098.36	1,325,411,714.80
潍坊东方天韵	2007 年	2009-2015 年	9.80	227,013,989.70	211,601,328.50
上海徐汇中凯城市之光	2011 年	2012-2013 年	35.00	1,653,785,622.25	2,808,802,208.19
登封凯明广厦花园	2009 年	2011-2013 年	1.20		31,864,860.25
重庆华葡项目	2008 年	2009-2013 年	19.50	523,270,002.66	493,761,609.45
千岛湖项目				17,384,017.50	17,384,017.50
青岛城中村改造项目	2009 年		123.75	2,227,018,571.10	1,701,261,291.62
武汉巴登城项目	2011 年		46.00	1,960,234,861.99	1,773,407,804.96
海南华航项目				1,240,104,537.82	1,232,080,460.32
合 计				15,544,786,548.80	14,442,880,113.02

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	期末余额	年初余额
湖州嘉业阳光城、阳光假日	2010-2014 年	30,815,677.28	25,616,180.91
苏州嘉业阳光城、阳光假日	2004-2010 年	97,100,365.44	105,885,760.11
南京嘉业阳光城	2007-2009 年	35,704,700.91	58,267,225.78
南京嘉业国际城	2008-2011 年	12,659,413.83	660,142,806.82
苏州苏纶场	2009 -2015 年	137,180,607.74	412,451,423.77
嘉兴嘉业阳光城	2004 年	50,867.59	50,867.59
嘉善嘉业阳光城	2008-2015 年	114,532,412.79	39,382,005.68
上海嘉杰国际广场	2007-2009 年	49,036,515.33	73,750,743.08
南京御水湾花园	2005-2008 年	321,987.12	951,670.24
苏州名城映象花苑	2005 年	824,927.01	1,070,927.01
杭州左岸花园	2005 年	70,106.37	131,832.41
杭州左邻右舍	2009 年	3,410,493.60	4,689,428.70
杭州名城燕园	2010 年	216,421.13	7,092,151.97
杭州湖左岸	2012 年	24,079,344.29	

项目名称	竣工时间	期末余额	年初余额
潍坊东方天韵	2009-2015 年	49,854,743.96	87,025,815.24
登封凯明广厦花园	2011-2012 年	34,986,466.81	
南昌中凯蓝域	2008-2011 年		549,457.07
上海中凯城市之光	2003-2005 年	929,369.14	25,289,117.24
上海余姚路商品房	2004 年	2,580,911.36	2,580,911.36
杭州东方红街	2010-2011 年	16,842,572.54	30,032,535.75
登封中凯龙城	2011 年	524,344.76	1,155,176.93
重庆华葡项目	2009-2013 年	30,002,900.45	37,933,687.63
上海中凯曼茶园	2010-2011 年	1,523,848,986.31	1,795,006,556.52
上海徐汇中凯城市之光	2012-2013 年	1,687,265,792.20	
青岛城中村改造项目	2012 年	373,154,816.44	
合 计		4,225,994,744.40	3,369,056,281.81

存货的说明

上述开发成本的开工时间包括待开发土地的拟开发时间。

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	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
嘉杰国际广场商铺	447,260,385.69		11,769,550.68	435,490,835.01
南京嘉业国际城商铺		275,905,692.71	13,795,284.64	262,110,408.07
合 计	447,260,385.69	275,905,692.71	25,564,835.32	697,601,243.08

(5) 消耗性生物资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
苗木	57,782.95	1,778,448.52	1,014,497.18	821,734.29
合 计	57,782.95	1,778,448.52	1,014,497.18	821,734.29

(6) 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回	转销	
库存商品	3,521,631.63				3,521,631.63

开发产品		9,653,335.00	9,653,335.00
合 计	3,521,631.63	9,653,335.00	13,174,966.63

(7) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
库存商品	可收回净值低于账面价值	--	--
开发产品	合同价低于成本	--	--

(8) 存货的说明

本年计入存货成本的资本化借款费用为 125,562.4 万元。 于 2012 年 12 月 31 日上述存货中用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货价值为 946,099.17 万元。

7、长期应收款

项 目	期末余额	年初余额
分期收款销售商品	1,712,100.00	4,341,100.00
合 计	1,712,100.00	4,341,100.00

长期应收款的账龄分析如下

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内		3,732,100.00
1 至 2 年	1,712,100.00	609,000.00
合 计	1,712,100.00	4,341,100.00

8、对合营企业和联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
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	2,000万元	40.00%	40.00%	776442375
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	6,000万元	45.00%	45.00%	787682294
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	5,000万元	42.00%	42.00%	771453446
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	5,000万元	41.00%	41.00%	55800959-X
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	4,120万元	30.48%	30.48%	727627269
浙江中佳中央空调经营有限公司	有限责任公司	杭州市	杨成义	空调销售	50 万元	45.00%	45.00%	72008319-0
上海东方低碳系统集成有限公司	有限责任公司	上海市	龙胜平	工程设计等	4,000 万	25.00%	25.00%	05303210-2

续：

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
南通嘉中置业有限公司	60,293,280.47	29,247,067.54	31,046,212.93	53,372,626.00	11,364,133.12
苏州嘉吉实业有限公司	130,548,235.57	27,123,772.93	103,424,462.64		-1,995,390.23
上海悦昌置业有限公司	508,092,384.32	467,438,239.41	40,654,144.91		-6,193,688.02
苏州嘉运实业有限公司	421,943,507.96	373,541,312.46	48,402,195.50		-834,435.78
浙江易纺数码纺织有限公司	39,610,599.47	11,257,913.43	28,352,686.04	8,188,285.68	-962,661.75
浙江中佳中央空调经营有限公司	2,258,631.48	13,108,476.62	-10,849,845.14	128,870.50	-52,661.81
上海东方低碳系统集成有限公司	40,011,719.08	9,836.54	40,011,882.54	672,048.87	1,882.54

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、对联营企业投资						
南通嘉中置业有限公司	权益法	8,000,000.00	77,670,080.49		68,480,346.75	9,189,733.74
苏州嘉吉实业有限公司	权益法	27,000,000.00	47,196,617.46		897,925.59	46,298,691.87
上海悦昌置业有限公司	权益法	21,000,000.00	19,676,089.83		2,601,348.97	17,074,740.86
苏州嘉运实业有限公司	权益法	20,500,000.00	20,187,018.83		342,118.67	19,844,900.16
上海东方低碳系统集成有限公司	权益法	10,000,000.00		10,000,470.64		10,000,470.64
浙江易纺数码纺织有限公司	成本法	10,715,867.25	9,123,391.87		293,419.30	8,829,972.57
浙江中佳中央空调经营有限公司	成本法	225,000.00				
二、其他长期股权投资						
宁波嘉凯融晨投资合伙企业（有限合伙）	成本法	8,000,000.00		8,000,000.00		8,000,000.00
杭州银行股份有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00			5,000,000.00
浙商财产保险股份有限公司	成本法	82,500,000.00	55,000,000.00	27,500,000.00		82,500,000.00
浙江关心桥影视制作有限公司	成本法	794,000.00	794,000.00			794,000.00
合计		193,734,867.25	234,647,198.48	45,500,470.64	72,615,159.28	207,532,509.84

接上表

被投资单位	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	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
一、对联营企业投资						
南通嘉中置业有限公司	40.00	40.00				
苏州嘉吉实业有限公司	45.00	45.00				

被投资单位	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	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
上海悦昌置业有限公司	42.00	42.00				
苏州嘉运实业有限公司	41.00	41.00				
上海东方低碳系统集成有限公司	25.00	25.00				
浙江易纺数码纺织有限公司	30.48	30.48				
浙江中佳中央空调经营有限公司	45.00	45.00				
二、其他长期股权投资						
宁波嘉凯融晟投资合伙企业（有限合伙）	1.00	1.00				
杭州银行股份有限公司	0.40	0.40				1,000,000.00
浙商财产保险股份有限公司	5.50	5.50				
浙江关心桥影视制作有限公司				794,000.00		
合 计				794,000.00		1,000,000.00

10、投资性房地产

（1）按成本计量的投资性房地产

项目	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		购置或计提	自用或存货转入	处置	转为自用	
一、账面原值合计	553,413,911.13		1,832,088.32	35,935,808.19	219,035.90	519,091,155.36
房屋、建筑物	553,413,911.13		1,832,088.32	35,935,808.19	219,035.90	519,091,155.36
二、累计折旧和累计摊销合计	50,275,919.06	16,116,699.35		8,627,765.77	18,296.71	57,746,555.93
房屋、建筑物	50,275,919.06	16,116,699.35		8,627,765.77	18,296.71	57,746,555.93
三、投资性房地产账面净值合计	503,137,992.07					461,344,599.43
房屋、建筑物	503,137,992.07					461,344,599.43
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
房屋、建筑物						
五、投资性房地产账面价值合计	503,137,992.07					461,344,599.43
房屋、建筑物	503,137,992.07					461,344,599.43

本期折旧和摊销额 16,116,699.35 元。

（2）投资性房地产说明

公司用于银行借款的投资性房地产的账面价值为 11,377.25 万元。

本公司本年无计提减值准备。

本公司没有按公允价值计量的投资性房地产。

11、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	944,735,580.22	303,546,659.38	448,244,168.72	800,038,070.88
房屋及建筑物	681,995,320.13	295,114,343.05	428,183,133.29	548,926,529.89
机器设备	64,351,828.22	158,513.34	75,730.00	64,434,611.56
运输工具	99,566,083.03	5,624,111.82	8,232,305.48	96,957,889.37
办公设备及其他	98,822,348.84	2,649,691.17	11,752,999.95	89,719,040.06
二、累计折旧合计：	212,348,816.77	57,812,403.73	68,825,227.48	201,335,993.02
房屋及建筑物	77,166,594.13	29,997,099.91	55,016,620.65	52,147,073.39
机器设备	23,069,414.99	3,909,679.60	71,943.20	26,907,151.39
运输工具	51,401,138.40	12,502,356.17	5,096,475.33	58,807,019.24
办公设备及其他	60,711,669.25	11,403,268.05	8,640,188.30	63,474,749.00
三、固定资产账面价值合计	732,386,763.45			598,702,077.86
房屋及建筑物	604,828,726.00			496,779,456.50
机器设备	41,282,413.23			37,527,460.17
运输工具	48,164,944.63			38,150,870.13
办公设备及其他	38,110,679.59			26,244,291.06

本期折旧额 57,812,403.73 元。

(2) 固定资产说明

公司本年用于银行借款的固定资产净额为 18,226.03 万元。

本公司本年没有暂时闲置的固定资产。

本公司本年没有通过融资租赁租入的固定资产。

本公司本年没有通过经营租赁租出的固定资产。

本公司本年没有期末持有待售的固定资产情况。

本公司本年无计提减值准备。

12、在建工程

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
其他工程				250,000.00		250,000.00
合计				250,000.00		250,000.00

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	117,964,820.88		90,752,785.89	27,212,034.99
土地使用权	108,643,074.17		88,615,401.49	20,027,672.68
软件	9,321,746.71		2,137,384.40	7,184,362.31
二、累计摊销合计	15,170,858.15	3,923,673.37	12,685,495.33	6,409,036.19
土地使用权	12,650,951.00	2,531,084.24	11,611,772.88	3,570,262.36
软件	2,519,907.15	1,392,589.13	1,073,722.45	2,838,773.83
三、无形资产账面净值合计	102,793,962.73			20,802,998.80
土地使用权	95,992,123.17			16,457,410.32
软件	6,801,839.56			4,345,588.48
四、减值准备合计				
土地使用权				
软件				
五、无形资产账面价值合计	102,793,962.73			20,802,998.80
土地使用权	95,992,123.17			16,457,410.32
软件	6,801,839.56			4,345,588.48

本期摊销额 3,923,673.37 元。

(2) 无形资产说明

本公司本年用于银行借款的无形资产净额为 1,464.08 万元。

14、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-----------------	------	------	------	------

上海中凯置业有限公司	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
浙江万振能源有限公司	450,000.00	450,000.00
合 计	114,897,749.06	114,897,749.06

15、长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
融资顾问费	12,709,361.11	766,574.00	2,049,143.79		11,426,791.32
办公楼装修费	28,497,788.05	16,591,796.48	8,388,677.24		36,700,907.29
其他	1,576,708.07		207,917.52		1,368,790.55
合 计	42,783,857.23	17,358,370.48	10,645,738.55		49,496,489.16

16、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	17,563,351.86	13,191,264.63
可弥补的亏损	21,095,381.59	23,417,071.19
未实现销售	6,584,158.74	6,584,158.74
其他		805,938.67
合 计	45,242,892.19	43,998,433.23

(2) 可抵扣暂时性差异项目明细

项 目	金额
资产减值准备	70,253,407.44
可弥补的亏损	84,381,526.36
未实现销售	26,336,634.96
合 计	180,971,568.76

17、资产减值准备明细

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	78,687,922.59	59,990,207.52	11,188,468.30	328,739.62	127,160,922.19
存货跌价准备	3,521,631.63	9,653,335.00			13,174,966.63

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
长期股权投资减值准备	794,000.00				794,000.00
合 计	83,003,554.22	69,643,542.52	11,188,468.30	328,739.62	141,129,888.82

18、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	140,000,000.00	467,000,000.00
保证借款	816,100,000.00	2,180,000,000.00
信用借款	1,562,000,000.00	1,129,975,000.00
合 计	2,518,100,000.00	3,776,975,000.00

(2) 短期借款说明

以上抵押借款主要由本公司的存货、投资性房地产、固定资产作为抵押。

以上保证借款主要由本公司关联单位提供保证，具体参见附注关联方（七）.5.（1）关联方担保情况。

本公司本年末无已到期未偿还的短期借款情况。

19、应付票据

种 类	期末余额	年初余额
商业承兑汇票	64,444,171.15	15,000,000.00
银行承兑汇票	771,682,474.55	811,965,199.52
合 计	836,126,645.70	826,965,199.52

应付票据的说明

上述金额均为一年内到期的应付票据。

20、应付账款

(1) 账龄分析

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内	1,138,996,913.29	1,084,788,059.73
1 至 2 年	517,329,166.94	263,580,279.51
2 至 3 年	220,759,944.06	29,100,736.22
3 年以上	33,698,214.46	11,316,394.53

合 计	1,910,784,238.75	1,388,785,469.99
-----	------------------	------------------

(2) 截至 2012 年 12 月 31 日，应付账款中不存在欠付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况说明

本公司账龄超过一年的应付账款主要为尚未支付的工程款、质量保证金等。

21、预收款项

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内	2,925,173,468.79	1,392,865,573.08
1 至 2 年	461,104,647.66	407,833,441.45
2 至 3 年	40,482,842.08	12,821,352.00
3 年以上	1,574,956.75	7,981,453.22
合 计	3,428,335,915.28	1,821,501,819.75

(2) 截至 2012 年 12 月 31 日，预收款项中不存在欠付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况说明

账龄超过 1 年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

(4) 主要预收房款

项目名称	期末余额	年初余额	竣工时间
上海嘉杰国际广场	628,000.00	1,634,512.00	2007-2009 年
湖州嘉业阳光城、阳光假日	136,562,260.00	75,962,844.00	2010-2014 年
嘉兴嘉业阳光城	320,000.00	320,000.00	2004 年
南京嘉业阳光城	2,829,840.83	9,636,248.30	2007-2009 年
南京嘉业国际城	37,052,824.00	39,149,592.40	2008-2011 年
苏州嘉业阳光城、阳光假日	634,622.66	8,988,755.29	2004-2010 年
苏州苏纶场	63,807,593.00	45,941,489.00	2009-2015 年
无锡嘉业国际城	325,271,995.00	100,105,373.00	2013-2015 年
嘉善嘉业阳光城	98,974,998.00	101,428,779.72	2008-2015 年
南昌中凯蓝域	207,227.28	445,340.82	2008-2011 年

项目名称	期末余额	年初余额	竣工时间
重庆华葡项目	82,405,829.00	61,974,309.00	2009-2013 年
上海中凯曼茶园	15,200,000.00	25,200,000.00	2010-2011 年
上海徐汇中凯城市之光	104,635,082.00		2012-2013 年
杭州东方红街	4,036,091.00	15,928,362.00	2010-2011 年
登封中凯龙城	79,963.00	353,045.00	2011 年
杭州左邻右舍		80,000.00	2009 年
杭州名城燕园		7,812,153.00	2010 年
杭州名城湖左岸	26,949,793.00	903,944,498.00	2012 年
杭州名城公馆	1,644,213,137.00	244,329,928.00	2013 年
潍坊东方天韵	5,635,319.91	7,171,658.00	2009-2015 年
青岛城中村改造项目	673,353,333.00	128,388,913.00	2012 年
合 计	3,222,797,908.68	1,778,795,800.53	

22、应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	29,927,872.02	335,949,342.84	333,147,685.58	32,729,529.28
二、职工福利费		13,554,854.42	13,554,854.42	
三、社会保险费	810,494.09	37,470,951.16	37,791,319.33	490,125.92
1、基本医疗保险费	176,159.43	15,478,556.29	15,474,488.81	180,226.91
2、补充医疗保险		140,649.12	133,191.76	7,457.36
3、基本养老保险费	576,768.17	18,379,048.39	18,683,033.96	272,782.60
4、年金缴费		32,213.55	32,213.55	
5、失业保险费	33,642.52	2,061,688.33	2,081,337.69	13,993.16
6、工伤保险费	10,776.27	640,014.45	636,031.93	14,758.79
7、生育保险费	13,147.70	738,781.03	751,021.63	907.10
四、住房公积金	-126,313.18	13,434,249.63	13,238,216.86	69,719.59
五、辞退福利				
六、工会经费和职工教育经费	6,506,483.82	8,009,306.10	6,799,544.68	7,716,245.24
七、非货币性福利				
八、其他	180,464.73	493,059.40	643,403.61	30,120.52
其中：现金结算的股份支付				
合 计	37,299,001.48	408,911,763.55	405,175,024.48	41,035,740.55

应付职工薪酬说明

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

本年无向职工提供的非货币性福利。

23、应交税费

项 目	期末余额	年初余额
增值税	1,321,830.54	5,283,855.73
营业税	27,265,478.44	24,383,298.50
城市维护建设税	2,194,623.81	2,892,181.05
企业所得税	260,112,016.49	172,162,390.81
房产税	4,960,684.09	4,913,156.67
土地使用税	14,571,787.05	14,819,311.34
个人所得税	28,315,986.58	22,680,937.88
土地增值税	379,125,521.86	367,654,367.22
教育费附加	1,382,697.65	1,540,578.76
其他	3,485,258.86	3,850,777.87
合 计	722,735,885.37	620,180,855.83

24、应付利息

项 目	期末余额	年初余额
到期还本付息的借款利息	66,145,197.35	86,063,343.30
合 计	66,145,197.35	86,063,343.30

25、应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过 1 年未支付原因
公司自然人股东	7,663,321.22	7,663,321.22	待项目清算后支付
合 计	7,663,321.22	7,663,321.22	

26、其他应付款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内	1,190,097,442.10	1,326,642,000.99
1 至 2 年	415,063,391.79	741,958,417.37
2 至 3 年	732,581,622.51	215,921,870.29
3 年以上	403,238,156.40	194,471,197.77
合 计	2,740,980,612.80	2,478,993,486.42

(2) 截止 2012 年 12 月 31 日, 其他应付款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联

方的款项情况

单位名称	款项内容	期末余额	年初余额
浙江省商业集团有限公司	借款	100,000,000.00	100,000,000.00
浙商糖酒集团有限公司	往来款	30,000,000.00	
杭州钢铁集团公司	借款、往来款	13,303,933.77	20,235,314.77
浙江国大集团有限责任公司	借款	39,790,514.03	37,807,351.53
上海吉联房地产开发经营有限公司	往来款	72,200,000.00	70,200,000.00
上海嘉沪实业有限公司	往来款	55,474,630.99	34,396,356.74
南通嘉中置业有限公司	往来款	32,144,398.62	171,497,967.21
苏州嘉吉实业有限公司	往来款	12,194,814.87	12,194,814.87
浙江乐程旅游发展有限公司	往来款	6,797,266.67	6,103,766.67
浙江易纺数码纺织有限公司	往来款	266,316.86	314,816.86
合 计		362,171,875.81	452,750,388.65

(3) 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
香港宝亚有限公司	678,720,000.00	2-3 年	按协议执行
广东恒丰投资集团有限公司	384,713,711.33	1 年以内, 1-4 年	借款已展期
浙江省浙信房地产有限公司	143,990,000.00	1 年以内, 1-2 年	经营占用
浙江东欣房地产开发有限公司	114,927,288.39	1 年以内, 1-3 年	经营占用
上海吉联房地产开发经营有限公司	72,200,000.00	1 年以内, 1-5 年	经营占用
合 计	1,394,550,999.72		

(4) 金额较大的账龄 1 年以内其他应付款情况

单位名称	所欠金额	内容
浙江省商业集团有限公司	100,000,000.00	借款
青岛百通城市建设集团股份有限公司	47,235,334.00	往来款
南通嘉中置业有限公司	32,144,398.62	往来款
浙商糖酒集团有限公司	30,000,000.00	往来款
上海嘉杰实业有限公司	25,174,812.93	往来款
合 计	234,554,545.55	

27、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	4,369,640,000.00	530,000,000.00
合 计	4,369,640,000.00	530,000,000.00

(1) 一年内到期的长期借款分类

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	2,749,740,000.00	530,000,000.00
保证借款	812,900,000.00	
信用借款	807,000,000.00	
合 计	4,369,640,000.00	530,000,000.00

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末数
上海国际信托有限公司	2011 年 03 月	2013 年 02 月	652,000,000.00
工商银行上海卢湾支行	2009 年 06 月	2013 年 01 月	625,000,000.00
五矿国际信托有限公司	2011 年 09 月	2013 年 03 月	570,000,000.00
昆仑信托有限责任公司	2011 年 09 月	2013 年 03 月	466,290,000.00
长安国际信托股份有限公司	2011 年 10 月	2013 年 04 月	392,600,000.00
合 计			2,705,890,000.00

(3) 一年内到期的长期借款说明

以上抵押借款主要由本公司的存货、投资性房地产、固定资产作为抵押。

以上保证借款主要由本公司关联单位提供保证，具体参见附注关联方（七）.5.（1）关联方担保情况。

一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

28、长期借款

(1) 长期借款分类

类别	期末余额	年初余额
抵押借款	3,625,970,880.00	5,723,560,880.00
保证借款	1,179,080,000.00	448,000,000.00
信用借款	540,975,000.00	1,252,000,000.00
合计	5,346,025,880.00	7,423,560,880.00

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末数
招商银行上海丽园支行	2011 年 01 月	2014 年 01 月	872,470,880.00
中信股份有限公司杭州分行	2011 年 04 月	2014 年 04 月	584,000,000.00
农业银行湖州市分行营业部	2012 年 11 月	2014 年 12 月	479,080,000.00
工行上海虹口支行	2010 年 01 月	2025 年 01 月	426,000,000.00
昆仑国际信托有限公司	2012 年 08 月	2014 年 02 月	400,000,000.00
合 计			2,761,550,880.00

(3) 长期借款说明

以上抵押借款主要由本公司的存货、投资性房地产、固定资产作为抵押。

以上保证借款主要由本公司关联单位提供保证，具体参见附注关联方（七）.5.（1）关联方担保情况。

公司无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

29、专项应付款

类别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
技术推广与应用资金	50,000.00		50,000.00	
合计	50,000.00		50,000.00	

30、预计负债

类别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他	9,639,678.40		124,726.00	9,514,952.40
合计	9,639,678.40		124,726.00	9,514,952.40

预计负债说明

杭州中江置业有限公司（以下简称“杭州中江”）根据杭州市政府有关文件于 2007 年 5 月拆除原东方商城的所有建筑物，但尚未与部分原东方商城经营户达成拆迁补偿协议，杭州中江为此确认了一项负债，金额 1,400 万元。截止 2012 年 12 月 31 日，已支付补偿款 449 万元。目前，就该事项杭州中江与剩余部分动迁户尚在协商中。

31、其他非流动负债

类别	期末余额	年初余数
递延收益	472,778,988.54	472,778,988.54
合计	472,778,988.54	472,778,988.54

32、股本

(1) 股本变动情况

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	1,191,497,591	66.04%				-1,191,497,591	-1,191,497,591	0	0%
2、国有法人持股	901,047,591	49.94%				-901,047,591	-901,047,591	0	0%
3、其他内资持股	290,450,000	16.1%				-290,450,000	-290,450,000	0	0%
其中：境内法人持股	255,875,000	14.18%				-255,875,000	-255,875,000	0	0%
境内自然人持股	34,575,000	1.92%				-34,575,000	-34,575,000	0	0%
二、无限售条件股份	612,693,909	33.96%				1,191,497,591	1,191,497,591	1,804,191,500	100%
1、人民币普通股	612,693,909	33.96%				1,191,497,591	1,191,497,591	1,804,191,500	100%
三、股份总数	1,804,191,500	100%						1,804,191,500	100%

(2) 股本变动情况说明

报告期内，控股股东持有股份的 3 年限售期已满，所持股份转为无限售条件流通股。

33、资本公积

类别	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
模拟嘉凯城股权结构及数量	-984,969,804.43			-984,969,804.43
产生的资本公				

类别	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
积				
反向发行股				
份冲减的资	-6,383,395.57			-6,383,395.57
本公积				
其他资本公	71,755,479.82			71,755,479.82
积				
合 计	-919,597,720.18			-919,597,720.18

34、盈余公积

类别	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
法定盈余公积	151,876,231.07	33,803,410.13		185,679,641.20
合计	151,876,231.07	33,803,410.13		185,679,641.20

35、未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上期末未分配利润	3,082,603,758.41	2,975,774,795.83
加：年初未分配利润调整数		
本期年初未分配利润	3,082,603,758.41	2,975,774,795.83
加：本期归属于母公司股东的净利润	111,547,179.89	206,084,974.95
减：提取法定盈余公积	33,803,410.13	25,479.89
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		99,230,532.48
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,160,347,528.17	3,082,603,758.41

36、营业收入和营业成本**(1) 营业收入和营业成本**

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	7,714,246,481.01	6,327,263,769.59
其他业务收入	40,242,539.93	157,267,070.52

营业收入合计	7,754,489,020.94	6,484,530,840.11
主营业务成本	5,625,612,245.51	4,835,287,121.48
其他业务成本	30,141,574.10	83,748,906.08
营业成本合计	5,655,753,819.61	4,919,036,027.56

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售房屋收入	5,596,367,478.53	3,610,488,784.26	3,209,679,733.09	1,850,511,266.24
商品销售收入	1,854,028,309.64	1,839,094,666.20	2,815,914,363.32	2,814,709,265.16
物业管理收入	98,553,120.60	65,369,546.74	106,298,192.86	62,639,543.98
餐饮服务等收入	165,297,572.24	110,659,248.31	195,371,480.32	107,427,046.10
合 计	7,714,246,481.01	5,625,612,245.51	6,327,263,769.59	4,835,287,121.48

(3) 主营业务（分产品）

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
湖州嘉业阳光城、阳光假日	173,062,907.00	149,536,813.08	242,006,716.42	104,664,524.51
苏州嘉业阳光城、阳光假日	12,821,762.00	7,200,502.85	8,329,442.00	7,778,660.20
苏州苏纶场	334,031,480.00	275,270,816.03	98,452,594.00	70,492,925.52
常州嘉业国贸广场	297,840.00		25,000,000.00	16,099,737.14
嘉兴嘉业阳光城		-681,559.59	15,602,660.00	3,691,950.85
嘉善嘉业阳光城	139,431,191.90	157,352,748.09	13,026,427.00	11,698,032.12
南京嘉业阳光城、国际城	375,349,103.13	323,723,597.89	158,401,342.10	123,640,526.50
上海嘉杰国际广场	35,147,208.00	24,714,227.75	103,240,695.00	93,597,100.31
南昌中凯蓝域	2,825,811.00	3,128,118.81	179,445,920.78	143,769,621.70
郑州中凯华府			11,189.00	
上海中凯城市之光			12,883,906.00	10,332,191.86
重庆华葡项目	211,332,709.00	152,826,326.65	75,666,711.00	57,111,842.58
杭州东方红街	32,805,464.00	17,182,939.21	1,503,682,396.00	761,897,627.08
登封中凯龙城	1,021,081.00	23,195,175.94	413,373,407.00	251,481,460.46
登封凯明广夏花园			2,482,621.72	1,700,664.59
上海中凯曼茶园	76,000,000.00	85,011,142.49	50,830,000.00	52,218,600.00

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
南京御水湾花园	1,239,300.00	681,186.12	21,621,697.00	9,152,126.03
杭州左岸花园	81,390.00	61,726.04	1,079,110.00	588,987.12
杭州左邻右舍	1,745,800.00	1,278,935.10	22,051,495.00	16,283,362.38
苏州名城映象花苑	560,600.00	246,000.00	2,264,860.00	1,414,500.00
杭州名城燕园	15,014,983.00	6,871,675.34	205,488,757.01	73,844,817.74
潍坊东方天韵	62,074,856.00	41,126,513.34	54,737,786.06	39,052,007.55
杭州湖左岸	1,253,916,890.00	793,832,165.21		
中凯城市之光-中凯豪生酒店	1,236,058,616.00	447,033,936.11		
上海徐汇中凯城市之光	1,276,330,858.50	826,062,997.80		
青岛城中村改造项目	355,217,628.00	274,832,800.00		
合 计	5,596,367,478.53	3,610,488,784.26	3,209,679,733.09	1,850,511,266.24

(4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称或序号	本期金额	占公司全部营业收入的比例(%)
法人一	1,233,408,616.00	15.91
自然人二	50,000,000.00	0.64
自然人三	28,500,000.00	0.37
自然人四	28,282,869.00	0.36
自然人五	28,280,000.00	0.36
合 计	1,368,471,485.00	17.64

37、营业税金及附加

项 目	计缴标准	本期金额	上期金额
营业税	5%	306,916,848.12	190,517,703.27
城市维护建设税	5%、7%	21,988,019.84	13,864,556.12
教育费附加（含地方）	2%-5%	15,669,463.59	9,512,439.84
土地增值税	1%-3%、30%-60%	288,614,636.34	238,890,884.01
其他		2,371,449.44	909,304.79
合 计		635,560,417.33	453,694,888.03

38、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	349,211,555.29	278,561,950.04

项目	本期金额	上期金额
减：利息收入	64,922,328.72	176,828,632.59
汇兑损益	-1,100,808.71	4,510.47
银行手续费	7,466,226.36	6,077,878.91
其他	18,727,216.87	36,455,781.64
合 计	309,381,861.09	144,271,488.47

39、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	48,801,739.22	28,366,267.06
存货跌价损失	9,653,335.00	220,329.00
合 计	58,455,074.22	28,586,596.06

40、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项 目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	1,000,000.00	1,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	411,311.36	24,360,550.69
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,250,000.00	80,596,425.81
处置交易性金融资产取得的投资收益	-501,467.55	4,622,312.82
理财产品收益		30,066,400.00
合 计	-2,340,156.19	140,645,689.32

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
杭州银行股份有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
合 计	1,000,000.00	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	本期金额	上期金额
南通嘉中置业有限公司	4,545,653.25	30,048,127.65
苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司（处置前确认）		-455,954.09
苏州嘉吉实业有限公司	-897,925.59	-3,080,699.91
上海悦昌置业有限公司	-2,601,348.97	-1,323,910.17

被投资单位	本期金额	上期金额
苏州嘉运实业有限公司	-342,118.67	-283,744.73
浙江易纺数码纺织有限公司	-293,419.30	-543,268.06
上海东方低碳系统集成有限公司	470.64	
合 计	411,311.36	24,360,550.69

(4) 投资收益说明

本公司投资收益汇回不存在重大限制。

41、营业外收入

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得	78,224,626.86	334,479.51
其中：固定资产处置利得	358,914.86	334,479.51
无形资产处置利得	77,865,712.00	
政府补助	2,121,251.95	2,735,407.00
捐赠利得		155,896.89
罚款及违约金补偿款收入	51,360.00	166,056.25
其他收入	2,622,230.95	3,200,535.89
合计	83,019,469.76	6,592,375.54

其中，政府补助明细

项目	本期金额	上期金额
扶持资金补贴	2,021,251.95	
节能补助		1,710,000.00
其他	100,000.00	1,025,407.00
合计	2,121,251.95	2,735,407.00

42、营业外支出

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损失合计	19,078,550.68	584,996.23
其中：固定资产处置损失	19,078,550.68	584,996.23
对外捐赠	352,000.00	2,347,200.00
水利基金、残疾人保障金	2,903,912.19	3,402,737.68
其他支出	8,445,292.05	15,152,501.30

合计	30,779,754.92	21,487,435.21
----	---------------	---------------

43、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	256,092,126.25	146,303,359.00
递延所得税费用	-1,244,458.96	-22,232,907.26
合计	254,847,667.29	124,070,451.74

44、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目		本期金额	上期金额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	111,547,179.89	206,084,974.95
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	35,029,971.52	136,602,903.68
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	76,517,208.37	69,482,071.27
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3		
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	P4		
年初股份总数	S0	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	S1		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi		
报告期因回购等减少股份数	Sj		
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj		
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0	12.00	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+S_i \cdot M_i / M0 - S_j \cdot M_j / M0 - S_k$		
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1		
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	X2=S+X1		
其中：可转换公司债转换而增加的普通股加权数			
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数			
回购承诺履行而增加的普通股加权数			
归属于公司普通股股东的基本每股收益	Y1=P1/S	0.06	0.11

项 目		本期金额	上期金额
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y2=P2/S$	0.04	0.04
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y3=(P1+P3)/X2$	0.06	0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y4=(P2+P4)/X2$	0.04	0.04

45、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	本期金额	上期金额
收到非关联单位往来款	906,435,631.82	917,822,134.71
收到关联单位往来款	912,387,000.00	690,470,087.16
收到其他往来款	207,807,988.56	419,370,372.34
合 计	2,026,630,620.38	2,027,662,594.21

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付关联单位往来款	821,732,228.22	588,656,614.35
支付非关联单位往来款	1,385,686,747.89	738,544,847.80
付现费用等支出	459,454,239.87	365,763,755.87
合 计	2,666,873,215.98	1,692,965,218.02

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收到理财产品		175,000,000.00
合 计		175,000,000.00

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付股东减资款		10,127,000.00
合 计		10,127,000.00

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收到五矿国际信托债权转让款		570,000,000.00
收到上海昌筑建设借款		50,000,000.00
收到其他金融机构借款	20,000,000.00	
合 计	20,000,000.00	620,000,000.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
付广东恒丰投资集团有限公司款		156,786,652.58
支付其他金融机构借款	20,000,000.00	
融资费用	16,801,000.00	45,865,079.65
合 计	36,801,000.00	202,651,732.23

46、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	30,109,367.08	186,785,165.65
加: 资产减值准备	58,455,074.22	28,586,596.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	73,929,103.08	84,580,636.99
无形资产摊销	3,923,673.37	6,179,248.84
长期待摊费用摊销	10,645,738.55	12,558,521.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“一”号填列)	-59,160,797.84	250,516.72
固定资产报废损失 (收益以“一”号填列)	14,721.66	
公允价值变动损失 (收益以“一”号填列)		
财务费用 (收益以“一”号填列)	348,522,086.11	108,733,317.45
投资损失 (收益以“一”号填列)	2,340,156.19	-140,645,689.32
递延所得税资产减少 (增加以“一”号填列)	-1,244,458.96	-22,229,576.91
递延所得税负债增加 (减少以“一”号填列)		-3,330.35
存货的减少 (增加以“一”号填列)	-1,157,668,975.87	-3,703,494,061.23
经营性应收项目的减少 (增加以“一”号填列)	-116,252,222.70	-83,317,509.75
经营性应付项目的增加 (减少以“一”号填列)	2,440,156,806.11	85,765,683.87
其他		-1,692,283.23
经营活动产生的现金流量净额	1,633,770,271.00	-3,437,942,763.70
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	3,030,019,841.42	2,038,261,817.27

补充资料	本期金额	上期金额
减：现金的年初余额	2,038,261,817.27	2,593,049,905.34
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	991,758,024.15	-554,788,088.07

(2) 本报告期内取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		68,089,400.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		68,089,400.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		2,808,348.81
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		65,281,051.19
4. 处置子公司的净资产	14,650.81	25,199,003.03
流动资产	3,380,561.76	152,257,626.78
非流动资产		104,529.11
流动负债	3,365,910.95	124,468,271.96
非流动负债		2,694,880.90

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	本期金额	上期金额
一、现金	3,030,019,841.42	2,038,261,817.27
其中：库存现金	1,922,950.52	1,234,041.24

项目	本期金额	上期金额
可随时用于支付的银行存款	1,830,687,423.18	1,648,492,391.32
可随时用于支付的其他货币资金	1,197,409,467.72	388,535,384.71
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,030,019,841.42	2,038,261,817.27

(4) 货币资金与现金和现金等价物的关系

列示于现金流量表的现金及现金等价物	本期金额	上期金额
期末货币资金	3,165,127,092.43	2,085,261,817.27
减：使用受到限制的存款	135,107,251.01	47,000,000.00
加：持有期限不超过三个月的国债投资		
期末现金及现金等价物余额	3,030,019,841.42	2,038,261,817.27
减：年初现金及现金等价物余额	2,038,261,817.27	2,593,049,905.34
现金及现金等价物净增加/（减少）额	991,758,024.15	-554,788,088.07

47、分部报告

2012 年 12 月 31 日

项 目	房地产报告 分部	商品销售报告 分部	物业管理报 告分部	其他未分配	抵消	合计
一、收入总额	5,719,086,323.31	2,163,954,006.16	102,803,601.74	95,640,582.59	-326,995,492.86	7,754,489,020.94
二、成本总额	3,556,044,391.67	2,182,785,056.35	65,970,096.08	15,160,803.62	-164,206,528.11	5,655,753,819.61
三、费用总额	1,607,241,471.78	66,609,201.45	41,035,940.11	119,671,126.70	29,119,985.57	1,863,677,725.61
四、利润（亏损）总额	585,222,404.24	-85,541,768.04	-4,157,299.63	-72,418,537.54	-138,147,764.66	284,957,034.37
五、资产总额	46,180,256,863.37	1,541,694,806.75	101,126,966.62	1,430,937,393.87	-20,935,590,544.62	28,318,425,485.99
其中：流动资产	34,980,825,274.06	1,469,806,920.33	83,276,947.57	902,941,527.71	-10,617,362,600.02	26,819,488,069.65
非流动资产	11,199,431,589.31	71,887,886.42	17,850,019.05	527,995,866.16	-10,318,227,944.60	1,498,937,416.34
六、负债总额	31,224,555,767.67	1,563,873,041.27	69,056,831.24	496,098,275.89	-10,883,716,538.11	22,469,867,377.96

2011 年 12 月 31 日

项 目	房地产报告 分部	商品销售报告 分部	物业管理报 告分部	其他未分配	抵消	合计
一、收入总额	3,380,869,549.46	3,019,997,921.25	102,981,142.28	186,696,289.09	-206,014,061.97	6,484,530,840.11
二、成本总额	1,902,519,453.87	2,972,240,671.54	62,639,543.98	125,338,600.99	-143,702,242.82	4,919,036,027.56
三、费用总额	1,326,543,330.08	70,263,428.10	40,018,543.75	113,713,239.46	-170,148,716.58	1,380,389,824.81
四、利润（亏损）总额	395,520,943.90	-6,302,361.50	919,089.22	38,763,832.28	-118,045,886.51	310,855,617.39
五、资产总额	44,511,494,091.17	1,173,291,423.48	84,038,845.83	1,174,616,084.77	-21,641,954,659.85	25,301,485,785.40
其中：流动资产	33,042,461,022.54	1,095,267,248.61	64,681,366.51	546,348,174.89	-11,225,715,083.40	23,523,042,729.15
非流动资产	11,469,033,068.63	78,024,174.87	19,357,479.32	628,267,909.88	-10,416,239,576.45	1,778,443,056.25
六、负债总额	29,803,867,860.23	950,649,591.22	50,484,376.63	365,413,322.90	-11,689,958,106.53	19,480,457,044.45

附注六、 资产证券化业务的会计处理

本公司无资产证券化业务。

附注七、 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

接上表

母公司名称	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本公司的表决权比例	本公司最终控制方	组织机构代码
浙江省商业集团有限公司	15 亿元	40.42%	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%，控股子公司浙商糖酒集团有限公司持有本公司股权比例 0.45%，则浙江省商业集团有限公司拥有本公司表决权比例为 49.94%。

2、本企业的子公司情况

序号	子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
1	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	徐旻	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	吴淑芳	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
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	姜荣	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	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	青岛市	王明军	房地产开发
6	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
7	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
8	上海凯思达股权投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海市	赵卫群	股权投资, 投资咨询
9	苏州嘉业房地产开发有限公司	二级控股子公司	有限责任公司	苏州市	史小云	房地产开发
10	湖州嘉业房地产开发有限公司	二级控股子公司	有限责任公司	湖州市	陈浩	房地产开发
11	浙江嘉业物业管理有限公司	三级全资子公司	有限责任公司	湖州市	孙红军	物业服务
12	常州嘉业投资有限公司	二级控股子公司	有限责任公司	常州市	吕荣法	投资管理
13	嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	二级控股子公司	有限责任公司	嘉兴市	汤民强	房地产开发
14	嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	三级控股子公司	有限责任公司	嘉善县	汤民强	房地产开发
15	浙江嘉杭物业管理有限公司	三级控股子公司	有限责任公司	嘉兴市	孙红军	物业服务
16	南京嘉业房地产开发有限公司	二级控股子公司	有限责任公司	南京市	陈伟	房地产开发
17	上海捷胜置业有限公司	二级控股子公司	有限责任公司	上海市	胡淼晶	房地产开发
18	上海嘉吉房地产有限公司	二级控股子公司	有限责任公司	上海市	汤民强	房地产开发
19	浙江嘉业投资发展有限公司	二级控股子公司	有限责任公司	杭州市	汤民强	房地产开发
20	浙江金凯物资贸易有限公司	二级控股子公司	有限责任公司	杭州市	夏雷雷	商品销售
21	湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	二级控股子公司	有限责任公司	湖州市	陈浩	酒店管理
22	上海嘉永实业发展有限公司	三级控股子公司	有限责任公司	上海市	石月明	物业管理
23	苏州嘉和欣实业有限公司	三级控股子公司	有限责任公司	苏州市	陈浩	房地产开发
24	苏州恒融商业经营管理有限公司	三级控股子公司	有限责任公司	苏州市	何向健	商品销售
25	南京嘉业商业管理有限公司	三级控股子公司	有限责任公司	南京市	陈浩	商业管理
26	浙江嘉信物业服务服务有限公司	二级全资子公司	有限责任公司	杭州市	孙红军	物业管理
27	无锡嘉启房地产开发有限公司	三级控股子公司	有限责任公司	无锡市	陈浩	房地产开发
28	湖州嘉恒置业有限公司	三级控股子公司	有限责任公司	湖州市	陈浩	房地产开发
29	上海嘉星置业有限公司	四级控股子公司	有限责任公司	上海市	陈浩	房地产开发
30	上海中凯置业有限公司	二级全资子公司	有限责任公司	上海市	管大庆	房地产开发
31	重庆华葡房地产开发有限公司	二级全资子公司	有限责任公司	重庆市	赵浣	房地产开发
32	上海聚典贸易有限公司	二级全资子公司	有限责任公司	上海市	王建新	商品销售
33	郑州中凯置业有限公司	二级全资子公司	有限责任公司	郑州市	王明军	房地产开发
34	江西浙大中凯科技园发展有限公司	二级控股子公司	有限责任公司	南昌市	葛朝阳	房地产开发
35	浙江中江房地产开发有限公司	二级全资子公司	有限责任公司	杭州市	陈黎明	房地产开发
36	郑州中凯物业有限公司	三级全资子公司	有限责任公司	郑州市	石珂	物业管理

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
37	郑州中凯东兴房地产开发有限公司	三级控股子公司	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	二级全资子公司	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	三级控股子公司	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	二级全资子公司	有限责任公司	上海市	陈湘霖	能源制造及维保服务
41	上海跃凯贸易有限公司	二级全资子公司	有限责任公司	上海市	周光国	商品销售
42	上海恒豪基物业服务有限公司	二级控股子公司	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	三级控股子公司	有限责任公司	南昌市	单世涛	房屋产权经纪
44	杭州中江置业有限公司	二级控股子公司	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	实质二级控股子公司	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	三级控股子公司	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	二级全资子公司	有限责任公司	南京市	姜荣	房地产开发
48	杭州名城房地产开发有限公司	二级全资子公司	有限责任公司	杭州市	姜荣	房地产开发
49	杭州名城左岸房地产开发有限公司	二级控股子公司	有限责任公司	杭州市	姜荣	房地产开发
50	苏州名城房地产置业有限公司	二级全资子公司	有限责任公司	苏州市	姜荣	房地产开发
51	杭州新名城房地产开发有限公司	二级全资子公司	有限责任公司	杭州市	姜荣	房地产开发
52	浙江同益投资有限公司	二级全资子公司	有限责任公司	杭州市	姜荣	房屋出租
53	浙江名城实业集团有限公司	二级控股子公司	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	三级控股子公司	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	三级控股子公司	有限责任公司	杭州市	傅校明	商品销售
56	浙江名城金属材料有限公司	三级控股子公司	有限责任公司	杭州市	傅校明	商品销售
57	浙江名城钢铁有限公司	三级控股子公司	有限责任公司	杭州市	朱全民	商品销售
58	浙江同益物业服务有限公司	二级全资子公司	有限责任公司	杭州市	姜荣	物业管理
59	杭州名城北部置业有限公司	二级全资子公司	有限责任公司	杭州市	周旭光	房地产开发
60	杭州名城餐饮管理有限公司	二级全资子公司	有限责任公司	杭州市	詹超	餐饮管理
61	南京之江物业管理有限公司	三级全资子公司	有限责任公司	南京市	来文明	物业管理
62	杭州名城博园置业有限公司	二级全资子公司	有限责任公司	杭州市	单晓东	房地产开发
63	武汉巴登城物业服务有限公司	二级控股子公司	有限责任公司	武汉市	朱健峰	物业管理等
64	上海源丰投资发展有限公司	二级全资子公司	有限责任公司	上海市	黄成林	房地产开发
65	上海颐嘉投资管理有限公司	二级全资子公司	有限责任公司	上海市	赵卫群	资产管理, 股权投资管理
66	宁波嘉晟投资管理有限公司	二级控股子公司	有限责任公司	宁波市	赵卫群	投资管理, 实业投资等

接上表

序号	子公司全称	注册资本(万元)	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	10,000	100.00%	100.00%	142940540

序号	子公司全称	注册资本(万元)	持股比例	表决权比例	组织机构代码
2	嘉凯城集团中凯有限公司	10,000	100.00%	100.00%	631441451
3	嘉凯城集团名城有限公司	10,000	100.00%	100.00%	14291456-1
4	潍坊国大房地产开发有限公司	5,000	79.00%	79.00%	74784288-X
5	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	120,000	51.00%	51.00%	693760888
6	海南华航房地产有限公司	1,000	70.00%	70.00%	62000252-5
7	武汉巴登城投资有限公司	10,000	51.00%	51.00%	67277P74-X
8	上海凯思达股权投资有限公司	10,000	100.00%	100.00%	58523800-5
9	苏州嘉业房地产开发有限公司	5,000	94.00%	94.00%	734409411
10	湖州嘉业房地产开发有限公司	12,000	98.90%	100.00%	722752271
11	浙江嘉业物业管理有限公司	500	100.00%	100.00%	73528901X
12	常州嘉业投资有限公司	2,000	80.00%	80.00%	743116936
13	嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	3,000	70.00%	70.00%	727601245
14	嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	5,000	48.30%	69.00%	75707962X
15	浙江嘉杭物业管理有限公司	500	70.00%	70.00%	747012042
16	南京嘉业房地产开发有限公司	5,000	97.66%	100.00%	742381260
17	上海捷胜置业有限公司	5,000	55.00%	55.00%	733375168
18	上海嘉吉房地产有限公司	2,000	60.00%	60.00%	746160262
19	浙江嘉业投资发展有限公司	1,000	60.00%	60.00%	747717560
20	浙江金凯物资贸易有限公司	2,000	99.40%	100.00%	779384692
21	湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	20,000	99.16%	100.00%	793395881
22	上海嘉永实业发展有限公司	5,667	54.40%	85.00%	798990508
23	苏州嘉和欣实业有限公司	20,000	61.10%	65.00%	687836698
24	苏州恒融商业经营管理有限公司	1,000	61.10%	65.00%	699333393
25	南京嘉业商业管理有限公司	500	97.66%	100.00%	690421215
26	浙江嘉信物业服务服务有限公司	1,000	100.00%	100.00%	697057532
27	无锡嘉启房地产开发有限公司	8,160	58.05%	61.75%	69547544X
28	湖州嘉恒置业有限公司	2,000	99.23%	100.00%	58628008-8
29	上海嘉星置业有限公司	500	54.40%	85.00%	58675815X
30	上海中凯置业有限公司	1,560	100.00%	100.00%	703267027
31	重庆华葡房地产开发有限公司	2,000	100.00%	100.00%	736550427
32	上海聚典贸易有限公司	1,000	100.00%	100.00%	743798148
33	郑州中凯置业有限公司	2,000	100.00%	100.00%	721871850
34	江西浙大中凯科技园发展有限公司	5,000	64.00%	64.00%	746057935
35	浙江中江房地产开发有限公司	2,000	100.00%	100.00%	142938758

序号	子公司全称	注册资本(万元)	持股比例	表决权比例	组织机构代码
36	郑州中凯物业有限公司	50	100.00%	100.00%	745753365
37	郑州中凯东兴房地产开发有限公司	1,800	70.00%	70.00%	770886303
38	上海绎凯博才房地产代理有限公司	200	100.00%	100.00%	741185284
39	上海锦地绿化苗木有限公司	60 万美元	70.00%	70.00%	785648244
40	上海恺凯能源科技有限公司	500	100.00%	100.00%	747257699
41	上海跃凯贸易有限公司	1,000	100.00%	100.00%	75059803X
42	上海恒豪基业物业服务有限公司	300	92.50%	92.50%	755011787
43	江西浙大中凯产权经纪有限公司	10	51.20%	80.00%	751126026
44	杭州中江置业有限公司	6,118	90.00%	90.00%	768239713
45	登封凯明置业有限公司	1,000	49.00%	70.00%	670055967
46	登封中凯置业有限公司	2,500	87.00%	87.00%	679463633
47	南京钱塘房地产开发有限公司	2,000	100.00%	100.00%	74237451-1
48	杭州名城房地产开发有限公司	20,000	100.00%	100.00%	77661873-X
49	杭州名城左岸房地产开发有限公司	1,000	91.37%	94.67%	79965301-X
50	苏州名城房地产置业有限公司	2,000	100.00%	100.00%	74069598-7
51	杭州新名城房地产开发有限公司	20,000	100.00%	100.00%	67676513-4
52	浙江同益投资有限公司	3,000	100.00%	100.00%	66287022-4
53	浙江名城实业集团有限公司	5,000	67.00%	67.00%	72910109-2
54	浙江商达物资有限公司	10,000	75.25%	100.00%	73525148-4
55	浙江万振能源有限公司	2,000	60.30%	90.00%	76642991-9
56	浙江名城金属材料有限公司	180	68.65%	100.00%	67259502-7
57	浙江名城钢铁有限公司	180	68.65%	100.00%	67259537-7
58	浙江同益物业服务有限公司	300	100.00%	100.00%	14293691-2
59	杭州名城北部置业有限公司	40,000	100.00%	100.00%	55266149-9
60	杭州名城餐饮管理有限公司	500	100.00%	100.00%	55791006-0
61	南京之江物业管理有限公司	100	100.00%	100.00%	76211350-3
62	杭州名城博园置业有限公司	50,000	100.00%	100.00%	57145246-5
63	武汉巴登城物业服务有限公司	1,000	51.00%	100.00%	55500272-0
64	上海源丰投资发展有限公司	13,500	100.00%	100.00%	74421723-7
65	上海颐嘉投资管理有限公司	1,000	100.00%	100.00%	58681758-6
66	宁波嘉晟投资管理有限公司	1,000	51.00%	51.00%	05381983-7

3、本企业的合营和联营企业情况

本企业的合营和联营企业情况见附注五、8。

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
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
浙商糖酒集团有限公司	本公司股东	142911301
浙商控股集团投资有限公司	浙江省商业集团有限公司子公司	71253883-7
浙江乐程旅游发展有限公司	浙江省商业集团有限公司子公司	55615994-9
浙江镭丰投资有限公司	浙江省商业集团有限公司子公司	66285341-6
雷迪森旅业集团有限公司	浙江省商业集团有限公司子公司	142918458
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主要关联方	133747474
上海嘉沪实业有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司的主要关联方	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主要关联方	63037637-9

5、关联交易情况

(1) 关联方担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
嘉凯城集团股份有限公司	杭州名城北部置业有限公司	10,100.00	2011-04-19	2014-04-19	否
嘉凯城集团股份有限公司	杭州名城北部置业有限公司	9,184.00	2011-12-02	2013-05-02	否
嘉凯城集团股份有限公司	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	3,000.00	2011-09-20	2013-09-19	否
嘉凯城集团股份有限公司	湖州嘉业房地产开发有限公司	4,000.00	2011-11-18	2013-05-18	否
嘉凯城集团股份有限公司	湖州嘉业房地产开发有限公司	4,000.00	2012-01-11	2013-06-25	否
嘉凯城集团股份有限公司	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	17,000.00	2012-06-18	2014-12-17	否
嘉凯城集团股份有限公司	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	16,500.00	2012-11-28	2015-11-27	否
嘉凯城集团股份有限公司	无锡嘉启房地产开发有限公司	46,629.00	2011-12-26	2013-03-22	否
嘉凯城集团股份有限公司	上海中凯置业有限公司	2,950.00	2012-03-15	2015-03-14	否
嘉凯城集团嘉业有限公司	浙江金凯物资贸易有限公司	2,000.00	2012-06-08	2013-06-09	否
嘉凯城集团嘉业有限公司	苏州嘉和欣实业有限公司	25,000.00	2012-07-26	2015-07-25	否
嘉凯城集团嘉业有限公司	无锡嘉启房地产开发有限公司	39,260.00	2011-10-21	2013-10-21	否
嘉凯城集团嘉业有限公司	浙江金凯物资贸易有限公司	1,500.00	2012-10-08	2013-04-07	否
嘉凯城集团嘉业有限公司	浙江金凯物资贸易有限公司	1,500.00	2012-10-12	2013-04-11	否
嘉凯城集团嘉业有限公司	浙江湖州太湖酒店有限责任公司	25,000.00	2012-02-03	2016-02-03	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已履行完毕
嘉凯城集团嘉业有限公司	浙江湖州太湖酒店有限责任公司	4,500.00	2012-02-10	2013-02-10	否
嘉凯城集团名城有限公司	浙江名城实业集团有限公司	3,000.00	2012-02-23	2013-02-22	否
嘉凯城集团名城有限公司	浙江名城实业集团有限公司	2,500.00	2012-03-13	2013-03-12	否
嘉凯城集团名城有限公司	浙江名城实业集团有限公司	2,500.00	2012-04-09	2013-04-08	否
嘉凯城集团名城有限公司	浙江万振能源有限公司	500.00	2012-08-31	2013-08-30	否
嘉凯城集团名城有限公司	杭州名城北部置业有限公司	32,300.00	2011-09-30	2014-09-29	否
嘉凯城集团中凯有限公司	上海中凯置业有限公司	65,200.00	2011-03-01	2013-03-01	否
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	11,525.00	2011-08-22	2021-08-21	否
嘉凯城集团中凯有限公司	重庆华葡房地产开发有限公司	11,000.00	2010-03-01	2013-02-28	否
苏州嘉业房地产开发有限公司	苏州嘉和欣实业有限公司	25,500.00	2009-10-09	2021-10-08	否
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	15,000.00	2012-10-23	2014-04-23	否
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	15,000.00	2012-10-24	2014-04-24	否
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	10,000.00	2012-03-26	2013-03-26	否
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	10,000.00	2012-03-08	2013-03-08	否
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	20,000.00	2012-03-12	2013-03-12	否
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	10,000.00	2012-04-23	2013-04-22	否
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	5,000.00	2012-05-07	2013-04-22	否
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	1,300.00	2012-01-16	2013-01-15	否
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团中凯有限公司	25,400.00	2010-05-19	2013-05-13	否
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团中凯有限公司	12,000.00	2010-09-10	2013-09-09	否
浙江省商业集团有限公司	杭州名城北部置业有限公司	48,300.00	2011-04-19	2014-04-19	否
浙江省商业集团有限公司	杭州名城北部置业有限公司	13,776.00	2011-12-02	2013-05-02	否
浙江省商业集团有限公司	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	12,890.00	2012-01-19	2013-07-19	否
浙江省商业集团有限公司	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	20,000.00	2011-12-29	2013-12-29	否
浙江省商业集团有限公司	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	7,110.00	2012-02-03	2013-02-03	否
浙江省商业集团有限公司	苏州嘉和欣实业有限公司	40,000.00	2012-08-14	2014-02-13	否
嘉凯城集团名城有限公司	浙江名城金属材料有限公司	700.00	2012-11-09	2013-11-09	否
浙江名城实业集团有限公司					
嘉凯城集团股份有限公司	浙江金凯物资贸易有限公司	20,000.00	2012-03-20	2015-03-31	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
南京嘉业房地产开发有限公司					
南京嘉业商业管理有限公司					

(2) 关联方委托贷款情况

(单位：万元)

委托方	取得借款方	委贷金额	委贷起始日	委贷到期日
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	15,000.00	2012-03-05	2013-03-05
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	10,000.00	2012-02-29	2013-02-28
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	15,000.00	2012-05-09	2013-05-09
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	10,000.00	2012-04-12	2013-04-12
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	6,000.00	2012-09-13	2013-07-12
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	10,000.00	2012-12-05	2013-12-04
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	20,000.00	2012-12-07	2013-12-06
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	10,000.00	2012-09-11	2013-07-11
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团名城有限公司	12,500.00	2012-11-28	2013-11-27
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	20,000.00	2012-12-04	2013-12-04
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	2,000.00	2012-12-20	2013-12-19
浙商控股集团投资有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	10,000.00	2012-05-17	2013-05-16
杭州钢铁集团公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	10,000.00	2011-04-28	2015-04-27
杭州钢铁集团公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	10,000.00	2011-04-28	2016-04-27
杭州钢铁集团公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	10,000.00	2011-04-27	2014-04-26
杭州钢铁集团公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	10,000.00	2011-04-26	2013-04-25
杭州钢铁集团公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	9,000.00	2012-04-27	2013-04-26
雷迪森旅业集团有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	4,200.00	2011-06-13	2013-06-12
浙江镭丰投资有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	4,200.00	2012-05-23	2013-05-22
浙江镭丰投资有限公司	潍坊国大房地产开发有限公司	2,500.00	2012-06-19	2013-06-18
雷迪森旅业集团有限公司	潍坊国大房地产开发有限公司	4,000.00	2011-06-23	2013-06-22

(3) 关联方资金拆借（不含委托贷款）

(单位：万元)

出借方	拆入方	期初数	本期增加	本期减少	期末数
-----	-----	-----	------	------	-----

			拆入本金	计提利息	归还本金	支付利息	
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	10,000.00	48,000.00	550.83	48,000.00	550.83	10,000.00
浙江省商业集团有限公司	杭州名城博园置业有限公司		30,000.00	1,107.31	30,000.00	1,107.31	
浙江国大集团有限责任公司	嘉凯城集团股份有限公司	2,302.64		224.74			2,527.38
浙江国大集团有限责任公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	699.03				87.12	611.91
浙江国大集团有限责任公司	潍坊国大房地产开发有限公司	377.10	20.44	40.26			437.80
杭州钢铁集团公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	1,621.58				693.14	928.44
南通嘉中置业有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	17,149.80	1,500.00	630.28	16,065.64		3,214.44

(4) 出售商品情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式 及决策程序	本期金额	
			金额	占同类交易金额的比例
苏州嘉运实业有限公司	销售钢材	协议价	15,315,372.02	5.03%

接上表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式 及决策程序	上期金额	
			金额	占同类交易金额的比例
苏州嘉运实业有限公司	销售钢材	协议价		

(5) 其他

子公司嘉凯城集团名城有限公司为下属子公司浙江名城实业集团有限公司、浙江商达物资有限公司及浙江万振能源有限公司开具银行承兑汇票、信用证提供担保，担保金额 34,890 万元。

子公司浙江名城实业集团有限公司为下属子公司浙江商达物资有限公司开具银行承兑汇票提供担保，担保金额 2,000 万元。

子公司青岛嘉凯城房地产开发有限公司、嘉凯城集团嘉业有限公司、上海源丰投资发展有限公司、苏州嘉和欣实业有限公司及本公司在本年支付浙江省商业集团有限公司担保费 2,556.14 万元。

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应收账款			

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	苏州嘉运实业有限公司	14,923,497.02	
	合计	14,923,497.02	
其他应收款			
	浙江中佳中央空调经营有限公司	12,741,314.84	9,736,314.84
	苏州嘉吉实业有限公司	21,425,996.98	18,782,246.98
	上海星火开发区建筑安装工程公司	8,686,156.80	20,632,478.74
	上海吉联房地产开发经营有限公司	48,161,700.00	56,161,700.00
	上海嘉沪实业有限责任公司	4,231,767.00	4,231,767.00
	上海悦昌置业有限公司	178,581,779.06	150,010,684.66
	苏州嘉运实业有限公司	150,562,380.49	96,507,116.32
	合计	424,391,095.17	356,062,308.54
预付账款			
	上海星火开发区建筑安装工程公司	4,500,000.00	4,500,000.00
	合计	4,500,000.00	4,500,000.00
其他应付款			
	浙江省商业集团有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
	浙江国大集团有限责任公司	39,790,514.03	37,807,351.53
	杭州钢铁集团公司	13,303,933.77	20,235,314.77
	浙商糖酒集团有限公司	30,000,000.00	
	浙江易纺数码纺织有限公司	266,316.86	314,816.86
	苏州嘉吉实业有限公司	12,194,814.87	12,194,814.87
	南通嘉中置业有限公司	32,144,398.62	171,497,967.21
	上海吉联房地产开发经营有限公司	72,200,000.00	70,200,000.00
	上海嘉沪实业有限公司	55,474,630.99	34,396,356.74
	浙江乐程旅游发展有限公司	6,797,266.67	6,103,766.67
	合计	362,171,875.81	452,750,388.65

附注八、或有事项

截至 2012 年 12 月 31 日, 本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

附注九、 承诺事项

截至 2012 年 12 月 31 日, 本公司不存在应披露的承诺事项。

附注十、 资产负债表日后事项

截至本财务报表签发日, 本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

附注十一、 其他重要事项

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

附注十二、 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
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	2,345,195,781.00	100.00		
组合小计	2,345,195,781.00	100.00		
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	2,345,195,781.00	—		—
续上页				
种类	年初余额			

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	100,000,000.00	4.57	10,000,000.00	10.00
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	2,087,213,025.06	95.43		
组合小计	2,087,213,025.06	95.43		
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	2,187,213,025.06	—	10,000,000.00	—

(2) 本报告期内已大额计提坏账准备的转回或其他应收款收回情况

其他应收款内容	转回或收回 原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已 计提坏账准备金额	转回或收回金额
江阴恒惠贸易有限公司	款项收回	按账龄计提坏账准备	10,000,000.00	10,000,000.00

(3) 截至 2012 年 12 月 31 日, 其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(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 额的比例(%)
武汉巴登城投资有限公司	控股子公司	961,822,513.76	1-2 年	41.01
嘉凯城集团嘉业有限公司	全资子公司	608,164,537.73	1 年以内	25.93
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	控股子公司	270,149,556.58	1 年以内	11.52
杭州名城博园置业有限公司	全资子公司	217,804,166.68	1 年以内	9.29
重庆华葡房地产开发有限公司	全资子公司	164,246,666.67	1 年以内	7.00
合 计		2,222,187,441.42		94.75

(5) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
武汉巴登城投资有限公司	控股子公司	961,822,513.76	41.01
嘉凯城集团嘉业有限公司	全资子公司	608,164,537.73	25.93
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	控股子公司	270,149,556.58	11.52
杭州名城博园置业有限公司	全资子公司	217,804,166.68	9.29

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
重庆华葡房地产开发有限公司	全资子公司	164,246,666.67	7.00
潍坊国大房地产开发有限公司	控股子公司	82,273,220.45	3.51
海南华航房地产有限公司	控股子公司	26,441,438.47	1.13
嘉凯城集团名城有限公司	全资子公司	2,372,757.54	0.10
合 计		2,333,274,857.88	99.49

2、 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资						
嘉凯城集团嘉业有限公司	成本法	1,908,883,976.00	1,908,883,976.00			1,908,883,976.00
嘉凯城集团中凯有限公司	成本法	1,815,007,400.00	1,815,007,400.00			1,815,007,400.00
嘉凯城集团名城有限公司	成本法	674,427,100.00	674,427,100.00			674,427,100.00
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	成本法	612,000,000.00	612,000,000.00			612,000,000.00
潍坊国大房地产开发有限公司	成本法	63,390,240.35	63,390,240.35			63,390,240.35
武汉巴登城投资有限公司	成本法	285,000,000.00	285,000,000.00			285,000,000.00
海南华航房地产有限公司	成本法	818,720,000.00	818,720,000.00			818,720,000.00
上海凯思达股权投资有限公司	成本法	30,000,000.00	20,000,000.00	10,000,000.00		30,000,000.00
合 计		6,207,428,716.35	6,197,428,716.35	10,000,000.00		6,207,428,716.35

接上表

被投资单位	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	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
对子公司投资						
嘉凯城集团嘉业有限公司	100.00	100.00				
嘉凯城集团中凯有限公司	100.00	100.00				
嘉凯城集团名城有限公司	100.00	100.00				
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	51.00	51.00				
潍坊国大房地产开发有限公司	79.00	79.00				
武汉巴登城投资有限公司	51.00	51.00				
海南华航房地产有限公司	70.00	70.00				
上海凯思达股权投资有限公司	100.00	100.00				

3、 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项 目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,250,000.00	14,702,198.57
理财产品收益		30,066,400.00
子公司分配利润	170,000,000.00	
合 计	166,750,000.00	44,768,598.57

(2) 投资收益说明

本公司投资收益汇回不存在重大限制。

4、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	99,003,140.47	-68,224,593.81
加: 资产减值准备	-10,000,000.00	10,000,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,368,930.11	1,255,420.84
无形资产摊销	845,576.04	503,875.01
长期待摊费用摊销	2,653,453.70	2,663,767.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	1,768,236.21	28,075,959.84
投资损失(收益以“-”号填列)	-166,750,000.00	-44,768,598.57
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)	-177,868,913.51	99,829,254.12
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	58,348,108.67	69,194,911.24
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-190,631,468.31	98,529,996.07
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		

补充资料	本期金额	上期金额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	79,754,762.95	51,581,332.68
减：现金的年初余额	51,581,332.68	89,025,753.12
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	28,173,430.27	-37,444,420.44

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本期金额	上期金额
一、现金	79,754,762.95	51,581,332.68
其中：库存现金	83,371.81	87,298.33
可随时用于支付的银行存款	79,671,391.14	51,494,034.35
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	79,754,762.95	51,581,332.68

5、反向购买下以公允价值入账的资产、负债情况

(单位：万元)

以评估值入账的资产、负债名称	评估值	原账面价值
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	456,841.19	100,559.02

附注十三、 补充资料

1、非经常性损益明细表

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损益	59,146,076.18	80,345,909.09
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）	2,021,251.95	2,735,407.00
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		30,066,400.00
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年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	10,000,000.00	
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		34,805,914.88
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	-7,090,989.14	-13,977,212.27
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益总额	64,076,338.99	133,976,418.70
减：非经常性损益的所得税影响数	13,572,248.11	-1,081,947.73
非经常性损益净额	50,504,090.89	135,058,366.43
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	15,474,119.37	-1,544,537.25
归属于公司普通股股东的非经常性损益	35,029,971.52	136,602,903.68

2、净资产收益率及每股收益

(1) 净资产收益率

报告期利润	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	111,547,179.89	206,084,974.95
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	76,517,208.37	69,482,071.27

计算过程：

项 目		本期金额	上期金额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	111,547,179.89	206,084,974.95
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	35,029,971.52	136,602,903.68
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	76,517,208.37	69,482,071.27
归属于公司普通股股东的年初净资产	E0		
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	Ei		
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi		
报告期回购或现金分红等减少的归属于公司普通股股东的净资产	Ej		99,230,532.48
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj		7
其他事项引起的净资产增减变动	Ek		
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk		
报告期月份数	M0	12	12
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	4,119,073,769.30	4,012,219,326.83
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2=E0+P1/2+Ei*Mi/M0-Ej*Mj/M0+Ek*Mk/M0$		
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1=P1/E2$	2.67%	5.08%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y2=P2/E2$	1.83%	1.71%

(2) 每股收益

报告期利润	基本每股收益		稀释每股收益	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	0.06	0.11	0.06	0.11

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.04	0.04	0.04	0.04
-------------------------	------	------	------	------

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 2012 年 12 月 31 日合并资产负债表项目

项 目	年末余额	变动幅度	变动率	占资产总额比例	原因说明
货币资金	3,165,127,092.43	1,079,865,275.16	51.79%	11.18%	销售回笼增加
应收账款	1,008,011,679.04	351,651,739.21	53.58%	3.56%	增加出售中凯城市之光物业的应收款项
存货	20,536,528,194.23	2,175,046,944.24	11.85%	72.52%	开发支出增加
无形资产	20,802,998.80	-81,990,963.93	-79.76%	0.07%	因土地收储的减少
短期借款	2,518,100,000.00	-1,258,875,000.00	-33.33%	8.89%	借款结构变化
应付账款	1,910,784,238.75	521,998,768.76	37.59%	6.75%	完工项目暂估工程款增加
预收款项	3,428,335,915.28	1,606,834,095.53	88.21%	12.11%	销售回笼增加
其他应付款	2,740,980,612.80	261,987,126.38	10.57%	9.68%	往来款增加
一年内到期的非流动负债	4,369,640,000.00	3,908,640,000.00	847.86%	15.43%	借款结构变化
长期借款	5,346,025,880.00	-2,146,535,000.00	-28.65%	18.88%	借款结构变化

(2) 2012 年度合并利润表项目

项 目	本年金额	变动幅度	变动率	占利润总额比例	原因说明
营业收入	7,754,489,020.94	1,269,958,180.83	19.58%	2721.28%	加大销售力度，房产销售增加
营业成本	5,655,753,819.61	736,717,792.05	14.98%	1984.77%	与收入配比增加
主营业务税金及附加	635,560,417.33	181,865,529.30	40.09%	223.04%	与收入配比增加
财务费用	309,381,861.09	165,110,372.62	114.44%	108.57%	项目竣工资本化利息减少
资产减值损失	58,455,074.22	29,868,478.16	104.48%	20.51%	按账龄风险组合计提增加
营业外收入	83,019,469.76	76,427,094.22	92.06%	29.13%	土地收储净收益增加

附注十四、 财务报表的批准

本公司财务报表及财务报表附注业经本公司第五届董事会第十二次会议于 2013 年 4 月 23 日批准。

第十一节 备查文件目录

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