



嘉凯城集团股份有限公司

2013 年度报告

2014 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、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
赵国恩	董事	在外地出差	李怀彬

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 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 0.00 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

公司负责人边华才、主管会计工作负责人俞耀宏及会计机构负责人(会计主管人员)詹超声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本年度报告涉及的未来计划等前瞻性描述，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 .....	2
第二节 公司简介 .....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	8
第四节 董事会报告 .....	10
第五节 重要事项 .....	29
第六节 股份变动及股东情况 .....	37
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	41
第八节 公司治理 .....	48
第九节 内部控制 .....	53
第十节 财务报告 .....	55
第十一节 备查文件目录 .....	159

## 释义

释义项	指	释义内容
公司 / 本公司 / 嘉凯城	指	嘉凯城集团股份有限公司
上海公司	指	嘉凯城集团（上海）有限公司
浙江公司	指	嘉凯城集团（浙江）有限公司
浙商集团	指	浙江省商业集团有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所

## 重大风险提示

本公司可能面对的经营风险因素及应对策略在本报告的董事会报告一节中进行了详细描述，敬请投资者关注相关内容，注意投资风险。

## 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	边华才		
注册地址	湖南省长沙市岳麓区银盆南路 289 号万利大厦 5 楼		
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	310002		
公司网址	www.calxon.com		
电子信箱	calxon@calxon.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、喻学斌
联系地址	浙江省杭州市教工路 18 号欧美中心 A 座 20 楼	浙江省杭州市教工路 18 号欧美中心 B 座 19 楼
电话	0571-87386666	0571-87376620
传真	0571-87922209	0571-87922209
电子信箱	calxon@calxon.com	calxon@calxon.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	公司董事会办公室

### 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	430000100568	430102712102806	71210280-6
报告期末注册	2013 年 06 月 05 日	湖南省长沙市岳麓区银盆南路 289 号万利大厦 5 楼	430000000056980	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商集团。				

## 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	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 10 层
签字会计师姓名	姜波、李重实

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

### 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

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	11,247,790,325.49	7,754,489,020.94	45.05%	6,484,530,840.11
归属于上市公司股东的净利润(元)	57,158,292.00	111,547,179.89	-48.76%	206,084,974.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	22,040,416.24	76,517,208.37	-71.2%	69,482,071.27
经营活动产生的现金流量净额(元)	-695,819,678.10	1,633,770,271.00	-142.59%	-3,437,942,763.70
基本每股收益(元/股)	0.03	0.06	-50%	0.11
稀释每股收益(元/股)	0.03	0.06	-50%	0.11
加权平均净资产收益率(%)	1.34%	2.67%	-1.33%	5.08%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	32,191,246,957.93	28,318,425,485.99	13.68%	25,301,485,785.40
归属于上市公司股东的净资产(元)	4,289,693,980.33	4,230,620,949.19	1.4%	4,119,073,769.30

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 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)	54,530,999.70	59,146,076.18	80,345,909.09	
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)	2,421,686.00	2,021,251.95	2,735,407.00	
委托他人投资或管理资产的损益			30,066,400.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和	243,654.98			

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		
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	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,492,178.92	-7,090,989.14	-13,977,212.27	
小计				
减：所得税影响额	14,412,183.28	13,572,248.10	-1,081,947.73	
少数股东权益影响额（税后）	-2,825,897.28	15,474,119.37	-1,544,537.25	
合计	35,117,875.76	35,029,971.52	136,602,903.68	--

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

2013年，房地产业在整个宏观调控政策环境下发生了悄然的变化，房地产企业也在不断地调整自身的发展战略和重新审视自己的商业模式，以便获得长期、可持续的增长能力。

报告期内，公司进一步明确发展战略，细化商业模式，积极践行适合自身发展的创新转型之路。公司在房地产主营业务平稳发展的同时，创新业务模式和战略实施也取得了较大发展。战略实施与商业模式创新是2013年的重点工作，公司明确了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运营的转型发展战略。按照年初确定的打造城镇商业投资、商业资产运营、房地产金融服务“三位一体”城镇商业资产运营模式的战略目标，公司搭建了城镇商业投资平台；组建了多省市“名镇天下”城镇商业资产管理公司；投资了店口“城市客厅”项目，打造现代商业业态和政府公共资源相融一体的城镇商业渠道终端产品。战略实施的实质性突破与各项业务的协同发展将有效提升公司的实力，为公司的长远发展奠定基础。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

2013年公司围绕年初制订的工作计划，完成了各项经营指标。报告期内，公司实现营业收入112.48亿元，同比增长45.05%，其中房地产销售收入82.73亿元，占营业收入总额的比例为73.55%，其他业务收入38.93亿元，占营业收入总额的比例为26.45%；实现利润总额4.46亿元，同比增长56.42%；实现归属于上市公司股东的净利润5715.83万元，同比下降48.76%。

房地产业务方面，公司实现合同销售面积35.74万平方米，合同销售金额79.8亿元，回笼资金60.22亿元；公司建设工程项目15个，施工面积192.67万平方米，其中2013年新开工项目5个，新开工面积35.83万平方米；完成交付项目8个，交付面积76.71万平方米。

报告期内，公司根据2013年经营计划全面推进各项工作，完成了预期工作目标。

#### 1、加强房地产业务管理，保持平稳发展。

根据公司发展战略，公司保持传统房地产业务地稳健发展，在发展区域上公司充分利用区位优势 and 资源优势，深耕长三角区域。2013年公司通过收购，取得了上海新江湾城项目，通过招拍挂取得杭州滨江长河项目，新增城市中心的土地储备面积21.03万平方米。在项目管理上，公司通过深化管理，促进销售，降低成本，提升了项目收益。

公司完善产品标准化建设，强化目标成本管理。在产品的设计方面，公司建立了项目配套、产品建造、结构设计等多个方面的标准，编制了住宅项目和标准化产品的标准化户型、建筑立面及单体方案、建筑施工等图集，涵盖标准化户型500多个，标准化住宅单元平面170多个，公司在新项目中全面实施标准化；公司按照目标成本不高于可研成本的原则，完善了青岛时代城、重庆北麓官邸、上海新江湾城、杭州博园等在建项目的目标成本编制及评审，为切实做好成本控制及目标考核建立了基础。

公司积极顺应市场，加强营销管理，实现营销创新。公司通过体制改革，减少了营销管理层级，由区域公司直接管理项目公司营销工作，有利于提升工作效率，灵活应对市场，2013年上海区域公司指导上海徐汇城市之光项目完成销售面积6.26万平方米，销售金额35.59亿元，回笼资金24.55亿元，多项销售指标位列上海市高端楼盘前列；公司根据产品的特点，对目标客户群特征进行归纳，加强了渠道营销拓展，创新了营销的方式，如徐汇城市之光、青岛时代城、杭州名城公馆等项目针对别墅、大户型产品开展点对点的

针对性销售，取得了很好的效果。

公司严抓工程项目质量，确保项目按期交付。公司历来注重项目的工程质量管理，建立了完善的项目管理制度，坚持定期对项目质量、安全文明生产等监督检查，组织项目公司进行质量评比和经验交流，确保工程质量达标；进度管理方面，公司统筹规划，进一步完善项目进度管理计划，在原有工程管理的基础上增加了设计、营销、采购等专业进度计划，确保项目按计划交付。2013年项目开发情况如下：

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划面积	2013年 开工面积	2013年 竣工面积	截止2013年末 累计竣工面积
嘉凯城（苏州）苏纶场	苏州市沧浪区	61%	135,515	386,135	0	92,205	176,137
嘉凯城（苏州）吴门天地	苏州市沧浪区	41%	37,614	41,053	20,582	41,053	41,503
嘉凯城（无锡）嘉业国际城	无锡太湖新城	58%	56,779	379,336	0	379,336	379,336
嘉凯城（重庆）北麓官邸	重庆江北区	100%	139,377	97,313	6000	35,748	85,061
嘉凯城（徐汇）中凯城市之光	上海徐汇区	100%	26,220	133,453	0	44,000	133,453
嘉凯城（青岛）时代城	青岛李沧区	51%	1,203,700	1,446,706	0	42,767	102,824
嘉凯城（重庆）魔方城	重庆江北区	100%	27,105	113,841	0	0	0
嘉凯城（杭州）名城公馆	杭州拱墅区	100%	44,764	111,910	0	111,910	111,910
嘉凯城（杭州）名城博园	杭州余杭区	100%	82,981	232,341	96,390	0	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	0	20,001	307,000
嘉凯城（嘉善）嘉业阳光城	嘉善县魏塘镇	48%	200,217	303,459	0	0	168,468
嘉凯城（湖州）龙溪翡翠	湖州龙溪港	98.9%	82,169	392,409	0	0	0
嘉凯城（潍坊）东方天韵	潍坊奎文区	79%	209,003	337,752	0	0	100,141
嘉凯城（上海）新江湾中凯城市之光	上海杨浦区	100%	42,852	127,965	127,965	0	0
嘉凯城（武汉）巴登城	武汉江夏区	51%	4,945,259	1,310,000	107,425		0

## 2、城镇商业投资、商业资产运营、房地产金融服务“三位一体”的城镇商业资产运营模式落地实施。

2013年，是公司细化商业模式、实施战略转型、开启消费型城镇商业运营战略的布局年。年初，公司紧跟国家政策，结合自身优势，确定了发展体验式消费型城镇商业资产运营的发展战略。报告期内，战略落地实施及商业模式的转型升级成为公司最重要的一项工作。通过一年的努力，城镇商业战略按计划得以稳步推进，公司在城镇商业投资与运营平台搭建、商业模式细化、产品线打造等方面取得了较好的成果，初步建立了公司在城镇商业发展领域的领先优势，为公司未来的发展奠定了良好的基础。

建立城镇商业投资平台，获得首个城镇商业投资项目。公司出资10亿元成立了“嘉凯城城镇化建设发展有限公司”作为新型城镇化战略实施的主体，并迅速完成团队的组建。城镇化建设公司将围绕国家政策，以国家新型城镇化建设为契机，落实推进公司城镇商业战略，打造城镇商业集投资、运营、地产金融等为一体的全产业链运营模式。2013年，公司已经成功获得诸暨市店口镇“城市客厅”项目，根据规划，该项目将打造成现代商业渠道终端和政府公共资源相融合的城镇商业产品形态，公司将利用自身资源，实现城镇商业投资、资产运营、房地产金融相结合，“三位一体”协同发展的城镇商业资产运营模式。该项目也将成为公司发展城镇商业的示范项目，为未来城镇商业项目的发展建立标准。

商业资产管理平台不断拓展，管理项目初具规模。2013年，公司收购了“名镇天下”城镇商业运营管理品牌，并迅速组建了浙江、上海、江苏及四川等5个名镇天下平台公司，平台采用公司控股、业务团队参股的模式实现与业务团队利益共享，以有效提升业务团队的积极性及保持核心业务团队的稳定。报告期

内，各业务平台充分利用自身资源和嘉凯城集团优势发展了杭州“名镇天下·生活港湾”、苏州“名镇天下·生活港湾”、连云港“名镇天下·盐河巷”历史文化街等六个特色街项目，管理面积10.16万平方米。管理凯思达基金持有的商业资产项目一个，实现了基金持有物业和商业资产运营相结合的突破。在名镇天下的核心管理体系建设方面，完成了战略规划、产品系列、品牌策划和投资标准等基础搭建工作，并完成了品牌数据库和智慧社区的内部平台搭建和测试工作，为未来大规模的团队扩张和业务拓展奠定可复制的基础。

### 3、房地产金融业务快速发展，再创佳绩。

2013年，公司房地产金融业务迅速发展，凯思达资本新增基金管理规模27亿元，实现管理收入2000万元。2013年末，管理基金规模达到35亿元。

报告期内，新设基金5只，募集资金总额27亿元。特别是为配合集团城镇商业的发展，专门设立了嘉盈城镇商业发展基金I期、城镇商业发展基金II期，募资14亿余元，既支持集团城镇商业的发展，也为基金公司的发展拓展了空间。

### 4、调整贸易业务结构，外贸实现突破。

2013年，公司对下属的贸易公司进行了整合，面对国内外复杂多变的经济形势，贸易集团在为公司房地产业务发展提供支持的同时，顺应行业趋势，优化业务结构，强化风险管控，加强业务创新，完成了年度的工作目标。报告期内，实现营业收入25.65亿元，比上年增长38.33%。

2013年贸易集团开始了外贸业务的尝试，成立了海外子公司--圣诺国际，创新了业务模式，利用境外平台，降低采购成本和融资成本。报告期内，外贸业务实现营业收入9.3亿元，实现利润总额1,937万元。

### 5、物业管理全面整合，管理水平及竞争能力增强。

2013年，公司对下属的物业公司进行了全面整合，进一步理顺了组织架构和股权关系。整合后的物业公司成为一家下辖5家控股子公司综合性物业服务集团，有效整合原三家区域公司下属物业服务资源，形成统一运作的嘉凯城物业服务品牌及统一的物业管理模式与管理体系，不仅提升了市场竞争能力，对打造提升嘉凯城品牌及公司项目的附加值也有积极的影响。报告期内，物业公司管理项目54个，管理面积近700万方；实现营业收入1.03亿元，比上年同期增长4.16%。

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

无

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
房地产开发	营业收入	8,272,626,142.68	5,596,367,478.53	47.82%
商品销售	营业收入	2,564,729,585.53	1,854,028,309.64	38.33%
物业管理	营业收入	102,654,378.48	98,553,120.6	4.16%
其他	营业收入	307,780,218.8	205,540,112.17	49.74%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

房地产营业收入较上年同期增加47.82%，主要为公司加大销售力度，房产销售增加。

商品销售营业收入较上年同期增加38.33%，主要为公司大力拓展外贸业务，外贸销售收入大幅增加。其他营业收入较上年同期增加49.74%，主要为公司为盘活资产，投资性房地产处置收入增加。

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）	3,109,898,330.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	27.65%

公司前 5 大客户资料

适用  不适用

单位：元

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	法人 1	1,808,000,000.00	16.07%
2	法人 2	934,216,440.00	8.31%
3	法人 3	193,902,780.00	1.72%
4	法人 4	87,090,930.00	0.77%
5	法人 5	86,688,180.00	0.77%
合计	--	3,109,898,330.00	27.64%

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 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	营业成本	6,173,732,219.53	68.47%	3,610,488,784.26	64.18%	70.99%
商品销售	营业成本	2,588,998,269.49	28.71%	1,839,094,666.20	32.69%	40.78%
物业管理	营业成本	88,039,515.82	0.98%	65,369,546.74	1.16%	34.68%
其他	营业成本	165,613,443.77	1.84%	110,659,248.31	1.97%	49.66%

说明

房地产营业成本较上年同期增加70.99%，主要为随着房地产销售收入的增加，与收入配比增加。

商品销售营业成本较上年同期增加40.78%，主要为随着商品销售收入的增加，与收入配比增加。

其他营业成本较上年同期增加49.66%，主要为随着处置投资性房地产收入的增加，与收入配比增加。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,119,234,157.67
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	21.6%

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 1	698,501,486.75	8.27%
2	法人 2	365,296,080.01	4.32%
3	法人 3	284,348,165.35	3.37%
4	法人 4	190,290,793.00	2.25%
5	法人 5	180,913,540.45	2.14%
合计	--	1,719,350,065.56	20.35%

#### 4、费用

报告期内，所得税费用发生额为419,648,665.06元，较上年增加64.67%，主要为个别项目盈利较高，税负较重，本期计提增加所致。

#### 5、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	11,949,749,166.96	10,830,282,884.68	10.34%
经营活动现金流出小计	12,645,568,845.06	9,196,512,613.68	37.5%
经营活动产生的现金流量净额	-695,819,678.10	1,633,770,271.00	-142.59%
投资活动现金流入小计	222,602,928.73	84,541,087.08	163.31%
投资活动现金流出小计	1,325,966,422.80	88,854,731.77	1,392.29%
投资活动产生的现金流量净额	-1,103,363,494.07	-4,313,644.69	
筹资活动现金流入小计	12,390,184,425.98	5,903,875,000.00	109.87%
筹资活动现金流出小计	10,834,953,146.00	6,541,573,602.16	65.63%
筹资活动产生的现金流量净额	1,555,231,279.98	-637,698,602.16	
现金及现金等价物净增加额	-243,951,911.18	991,758,024.15	-124.6%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

1、经营活动现金流出较上年同期增长 37.5%，主要为新项目拓展、项目开发投入及商品贸易采购增加，使购买商品、接受劳务支付的现金同比增长 54.45%所致；

- 2、经营活动产生的现金流量净额较上年同期降低 142.59%，主要为新项目拓展、项目开发投入及商品贸易采购增加，使购买商品、接受劳务支付的现金同比增长 54.45%所致；
- 3、投资活动现金流入较上年同期增长 163.31%，主要为处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额同比增长 9,664.21%所致；
- 4、投资活动现金流出较上年同期增长 1,392.29%，主要为新项目收购，取得子公司及其他营业单位支付的现金净额同比增加 104,284.59 万元所致；
- 5、投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 109,904.98 万元，主要为新项目收购，取得子公司及其他营业单位支付的现金净额同比增加 104,284.59 万元所致；
- 6、筹资活动现金流入较上年同期增长 109.87%，主要为新增金融机构贷款同比增加，使取得借款收到的现金增长 106.6%所致；
- 7、筹资活动现金流出较上年同期增长 65.63%，主要为归还金融机构贷款同比增加，使偿还债务支付的现金增长 74.69%所致；
- 8、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 219,292.99 万元，主要为金融机构贷款同比净增加 237,903.36 万元所致；
- 9、现金及现金等价物净增加额较上年同期减少 123,570.99 万元，主要为经营活动产生的现金流量净额、投资活动产生的现金流量净额同比减少所致。

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

报告期内经营活动产生的现金流量净额与本年度归属于母公司股东的净利润差异-75,297.80万元，主要为新项目拓展增加土地储备，导致购买商品、接受劳务支付的现金支出较大。

### 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	8,272,626,142.68	6,173,732,219.53	25.37%	47.82%	70.99%	-10.11%
商品销售	2,564,729,585.53	2,588,998,269.49	-0.95%	38.33%	40.78%	-1.75%
物业管理	102,654,378.48	88,039,515.82	14.24%	4.16%	34.68%	-19.43%
其他	148,911,511.45	104,033,166.98	30.14%	-9.91%	-5.99%	-2.92%
分产品						
销售房屋	8,272,626,142.68	6,173,732,219.53	25.37%	47.82%	70.99%	-10.11%
商品销售	2,564,729,585.53	2,588,998,269.49	-0.95%	38.33%	40.78%	-1.75%
物业管理	102,654,378.48	88,039,515.82	14.24%	4.16%	34.68%	-19.43%
其他	148,911,511.45	104,033,166.98	30.14%	-9.91%	-5.99%	-2.92%
分地区						
上海市	3,753,331,412.99	2,520,933,301.24	32.83%	34.88%	72.31%	-14.59%

重庆市	18,850,048.00	15,679,086.07	16.82%	-91.08%	-89.74%	-10.86%
浙江省	5,065,408,790.38	4,551,070,891.10	10.15%	43.99%	53.22%	-5.41%
江西省	6,451,602.87	6,889,584.66	-6.79%	128.31%	12.36%	110.19%
河南省	1,316,065.05	1,093,086.81	16.94%	-74.73%	-95.69%	404.1%
山东省	366,180,930.00	271,237,545.99	25.93%	-12.25%	-14.15%	1.64%
江苏省	1,757,992,199.77	1,469,303,610.96	16.42%	126.22%	112.34%	5.46%
香港	119,390,569.08	118,596,064.99	0.67%			

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

	2013 年末		2012 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	3,292,077,689.05	10.23%	3,165,127,092.43	11.18%	-0.95%	
应收账款	2,114,396,698.98	6.57%	1,008,011,679.04	3.56%	3.01%	
存货	22,649,919,752.35	70.36%	20,536,528,194.23	72.52%	-2.16%	
投资性房地产	400,285,603.96	1.24%	461,344,599.43	1.63%	-0.39%	
长期股权投资	189,561,317.52	0.59%	206,738,509.84	0.73%	-0.14%	
固定资产	360,518,550.98	1.12%	598,702,077.86	2.11%	-0.99%	
在建工程	150,000.00	0%			0%	

##### 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 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	4,481,919,520.98	13.92%	2,518,100,000.00	8.89%	5.03%	
长期借款	7,716,480,000.00	23.97%	5,346,025,880.00	18.88%	5.09%	

## 五、核心竞争力分析

1、公司是浙江省国资委旗下唯一的房地产上市公司，具备较好的资源优势；大股东浙江省商业集团的商业资源和综合实力及业务板块能力能与公司形成很强的协同效应，对提升公司竞争实力有积极的影响。

2、公司具备多年的房地产开发及商业资产管理经验，储备了大量的专业人才。已经成功开发了60多个房地产项目，包含中高端住宅、酒店、城市综合体等，产品线丰富；运营管理了多个不同类型的大型商业项目，在房地产投资开发与城镇商业资产运营管理的团队和人才优势明显。

3、公司抓住城镇化商业发展先机，建立了城镇商业投资平台，拥有“名镇天下”城镇商业运营管理品牌，发展了一批特色的城镇商业项目；特别是店口“城市客厅”项目，打造了现代商业渠道终端和政府资源相融一体的城镇商业产品形态，实现了城镇商业投资、资产运营、房地产金融“三位一体”的可复制的城镇商业资产运营模式。

4、公司地产业务源自且深耕长三角，战略性业务以上海、浙江、江苏为核心进行布局，使得公司在项目获取、资源整合、战略转型、模式创新、人才引进等方面有较强的区域优势和先发示范能力。

## 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		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
1,657,960,000.00	63,400,000.00	2,515.08%
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（%）
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	房地产开发	100%
厦门立信伟业房地产开发有限公司	房地产开发	100%
上海同轩置业有限公司	房地产开发	100%
上海友舜建筑装饰工程有限公司	装饰	100%
圣诺国际（香港）有限公司	贸易	100%
嘉凯城集团资产管理有限公司	资产管理	100%
上海名镇天下商业管理有限公司	商业资产管理	65%
浙江名镇天下商业管理有限公司	商业资产管理	65%
江苏名镇天下商业管理有限公司	商业资产管理	65%
苏州名镇天下商业管理有限公司	商业资产管理	65%
四川名镇天下商业管理有限公司	商业资产管理	60%
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	城镇化建设	100%
诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限	店口城市客厅项目开发及运营	65%

公司		
上海颐嘉投资管理有限公司	股权投资、实业投资	100%
上海京凯投资管理有限公司	基金管理、股权投资、实业投资	51%

## (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	82,500,000.00	82,500,000	5.5%	82,500,000	5.5%	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		87,500,000.00	87,500,000	--	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

单位：元

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	净资产	营业收入	营业利润	净利润
嘉凯城集团(上海)有限公司	子公司	房地产	房地产开发	100,000,000.00	13,792,633,824.69	2,631,638,776.97	4,047,808,055.76	452,454,079.45	130,159,943.62
嘉凯城集团嘉业有限公司	子公司	房地产	房地产开发	100,000,000.00	9,736,587,571.04	943,385,375.87	2,216,525,762.95	-9,431,008.56	-42,086,616.18
嘉凯城集团(浙江)有限公司	子公司	房地产	房地产开发	100,000,000.00	3,252,096,158.46	1,141,780,438.95	2,415,363,669.00	229,076,582.78	183,463,354.58
武汉巴登城投资有限公司	子公司	房地产	房地产开发	100,000,000.00	2,969,783,344.95	601,844,784.60	4,500.00	-12,281,151.99	-18,242,008.43
海南华航房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发	10,000,000.00	1,244,742,274.30	1,145,688,433.61		-8,061,916.96	-8,066,368.72
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	100,000,000.00	311,243,717.66	93,281,919.06	19,853,647.57	-909,422.80	-668,801.28

限公司										
上海友舜建筑装饰工程有限公司	子公司	装饰	商品房装修	10,000,000.00	209,616,254.89	9,612,576.16			-387,423.84	-387,423.84
嘉凯城集团资产管理有限公司	子公司	资产管理	商业资产管理、咨询	50,000,000.00	70,762,596.62	38,445,435.57	6,320,000.00		-20,855,826.97	-20,854,564.43
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	子公司	房地产	城镇化项目开发、运营	1,000,000,000.00	236,040,126.73	234,420,587.51			-579,412.49	-579,412.49
浙江嘉业物业管理有限公司	子公司	房地产	物业服务	50,000,000.00	103,515,149.74	45,433,804.97	114,083,623.48		-1,916,532.30	-3,128,092.69
浙江名城实业集团有限公司	子公司	贸易	商品销售	50,000,000.00	1,621,222,635.63	105,557,284.55	2,529,006,733.03		5,981,888.02	3,970,204.28

#### 主要子公司、参股公司经营指标变动超过 30%的说明

嘉凯城集团（上海）有限公司本期资产总额增加541,932.13万元，较上年同期增加65%，主要系本期将原所属子公司青岛嘉凯城房地产开发有限公司股权转让给嘉凯城集团（上海）有限公司所致；2013年度实现营业收入404,780.81万元，较上年同期增加107,791.96万元；实现净利润13,015.99万元，较上年同期大幅减少，系本期结转项目较去年结转项目房地产销售毛利率减少，且项目盈利水平不均衡，所得税费用增加所致。

嘉凯城集团嘉业有限公司2013年度实现营业收入221,652.58万元，较上年同期增加81,689.35万元；实现营业利润-943.10万元、净利润-4,208.66万元，较上年同期大幅减亏，主要系营业收入增加，并加强管控各项费用支出所致。

嘉凯城集团（浙江）有限公司资产总额较上年同期减少190,179.16万元，系2013年度以嘉凯城集团（浙江）有限公司原下属子公司浙江名城实业集团有限公司为主体组建集团统一贸易平台，并从嘉凯城集团（浙江）有限公司子公司经股权转让成为嘉凯城集团股份有限公司子公司。

浙江名城实业集团有限公司原为嘉凯城集团（浙江）有限公司子公司，2013年以浙江名城实业集团有限公司为主体组建集团统一贸易平台，并从嘉凯城集团（浙江）有限公司子公司经股权转让成为嘉凯城集团股份有限公司子公司所致。

浙江嘉业物业管理有限公司原为嘉凯城集团嘉业有限公司子公司，2013年将集团下属物业公司整合到浙江嘉业物业管理有限公司，并将其作为集团统一物业管理平台，并从嘉凯城集团嘉业有限公司子公司经股权转让成为嘉凯城集团股份有限公司子公司。

上海凯思达股权投资有限公司成立于2011年11月，经2012年、2013年两年的发展，对外业务开拓有了较好的发展，同时2013年度上海凯思达股权投资有限公司根据公司章程后续资本金到位，故资产总额和净资产有了较大幅度的增加；同时业务收入的大幅增加，公司大幅减亏，营业利润、净利润大幅增加。

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的目的	报告期内取得和处置子公司的方式	对整体生产和业绩的影响
------	-----------------	-----------------	-------------

嘉凯城集团资产管理有限公司	实施城镇商业战略	新设立	通过商业资产管理，提升商业资产增值能力
浙江名镇天下商业管理有限公司	实施城镇商业战略	新设立	“名镇天下”城镇商业管理业务平台
上海名镇天下商业管理有限公司	实施城镇商业战略	新设立	“名镇天下”城镇商业管理业务平台
苏州名镇天下商业管理有限公司	实施城镇商业战略	新设立	“名镇天下”城镇商业管理业务平台
江苏名镇天下商业管理有限公司	实施城镇商业战略	新设立	“名镇天下”城镇商业管理业务平台
四川名镇天下商业管理有限公司	实施城镇商业战略	新设立	“名镇天下”城镇商业管理业务平台
上海京凯投资管理有限公司	基金管理	新设立	嘉银发展基金 1 期 GP
无锡嘉盈投资管理有限公司	基金管理	新设立	嘉盈城镇商业发展基金 1 期 GP
上海嘉琨投资管理有限公司	基金管理	新设立	嘉盈城镇商业发展基金 II 期 GP
厦门立信伟业房地产开发有限公司	增加项目储备	收购	新增项目储备，对未来业绩有积极影响
上海同轩置业有限公司	为厦门立信伟业房地产开发有限公司全资子公司	收购	新增项目储备，对未来业绩有积极影响
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	实施城镇商业战略	新设立	为公司城镇化战略投资平台
诸暨市店口嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	投资和运营店口“城市客厅”项目	新设立	投资运营公司首个“城市客厅”项目，该项目将打造成“城市客厅”的示范项目。
上海友舜建筑装饰工程有限公司	满足房地产业务发展需要	新设立	有利于降低精装修项目成本，对业绩有积极影响
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	开发公司通过招拍挂取得的杭州滨江项目	新设立	该项目将对公司未来业绩产生积极影响
圣诺国际（香港）有限公司	发展贸易业务，建立海外采购、销售、信息收集与服务平台	新设立	对公司海外贸易业务产生积极的影响

### 3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告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	13,982	114,035	65%	27,878
嘉凯城（苏州）苏纶场	513,000	73,438	337,228	50%	33,153
嘉凯城（嘉善）嘉业阳光城	110,000	4,645	74,498	65%	
嘉凯城（无锡）嘉业国际城	230,000	60,317	154,326	80%	
嘉凯城（湖州）龙溪翡翠	322,500	32,240	142,463	44%	
嘉凯城（杭州）名城博园	300,000	18,614	180,464	60%	
嘉凯城（杭州）名城公馆	230,000	30,200	195,300	100%	6,451
嘉凯城（杭州）滨虹长河项目	133,000	45,017	45,017	5%	
嘉凯城（杭州）名城湖左岸	106,000	8,698	92,578	100%	25,704
嘉凯城（潍坊）东方天韵	98,000	2,399	36,584	40%	197
嘉凯城（上海）徐汇中凯城市之光	350,000	10,153	363,988	100%	103,285
重庆华葡项目	195,000	18,839	141,439	73%	16,418
嘉凯城（青岛）时代城	1,237,500	240,412	526,013	43%	
嘉凯城（武汉）巴登城	460,000	48,742	198,000	40%	
嘉凯城（上海）新江湾中凯城市之光	163,983	81,134	81,134	49%	
嘉凯城（店口）名镇天下城市客厅	35,000	8,997	8,997	30%	
合计	4,659,883	697,827	2,692,064	--	--

## 七、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

√ 适用 □ 不适用

业绩预告情况:亏损

业绩预告填写数据类型:确数

	年初至下一报告期期末	上年同期	增减变动 (%)	
累计净利润的预计数 (万元)	-16,000	-4,527.85	下降	
基本每股收益 (元/股)	-0.089	-0.025	下降	
业绩预告的说明	2014 年一季度公司可结算的项目较少, 导致可确认的销售收入较少, 因此归属于上市公司股东的净利润为负数。			

## 八、公司控制的特殊目的主体情况

1、2009年嘉凯城集团（上海）有限公司收购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（上海）有限公司已取得上海源丰投资发展有限公司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。

2、嘉凯城集团（上海）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（上海）有限公司管理。因此嘉凯城集团（上海）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。

## 九、公司未来发展的展望

### （一）行业发展趋势

2014年是新一届政府实施改革的第一年，体制机制改革有望激发经济增长活力。新形势下，房地产行业发展面临着转型升级的机遇与挑战。未来，房地产行业将逐步趋于成熟，随着融资成本、人工成本及土地成本等要素成本的增加，房地产行业的利润空间逐步缩小，房地产企业将逐步寻求业务模式的创新与战略的转型升级。

城镇化是我国发展的一个大战略，将成为中国经济社会发展的强大动力。中共中央、国务院进一步明确了我国新型城镇化发展的目标，强调推进以人为核心的城镇化。国家和地方政府对新型城镇化的推进，将为公司实施新型城镇商业战略带来巨大的发展机遇。

### （二）2014年主要经营计划

#### 1、房地产业务

2014年，计划新增土地储备130万平方米；计划新开工面积148万平方米，竣工面积30万平方米；计划实现合同销售面积58万平方米，合同销售金额95亿元。

单位：平方米

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	2014年计划开工面积	2014年计划销售面积	2014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	209,998	209,998	43,663	

嘉凯城（苏州）吴门天地	苏州市沧浪区	41%	37,614	41,053	0			
嘉凯城（无锡）嘉业国际城	无锡太湖新城	58%	56,779	379,336	0		97,462	
嘉凯城（重庆）北麓官邸	重庆江北区	100%	139,377	97,313	0		15,475	12,252
嘉凯城（上海）徐汇中凯城市之光	上海徐汇区	100%	26,220	133,453	0		12,234	
嘉凯城（青岛）时代城	青岛李沧区	51%	1,203,700	1,446,706	1,087,043	563,850	105,576	132,364
嘉凯城（重庆）魔方城	重庆江北区	100%	27,105	113,841	113,841	113,481	0	
嘉凯城（杭州）名城公馆	杭州拱墅区	100%	44,764	111,910	0		8,524	
嘉凯城（杭州）名城博园	杭州余杭区	100%	82,981	232,341	0		80,000	
嘉凯城（湖州）太湖阳光假日	湖州太湖旅游度假区	98.90%	647,336	313,000	6000		31,923	
嘉凯城（嘉善）嘉业阳光城	嘉善县魏塘镇	48%	200,217	303,459	105,360	75,400	6,838	29,631
嘉凯城（湖州）龙溪翡翠	湖州龙溪港	98.90%	82,169	392,409	0		70,000	
嘉凯城（潍坊）东方天韵	潍坊奎文区	79%	209,003	337,752	237,611	89,107	33,956	
嘉凯城（上海）新江湾中凯城市之光	上海杨浦区	100%	42,852	127,965	0		42,981	127,965
嘉凯城（武汉）巴登城	武汉江夏区	51%	4,945,259	1,310,000	1,202,575	77,358	0	
嘉凯城（杭州）长河项目	杭州滨江区	100%	41,153	90,537	90,537	90,537	0	
诸暨信友项目	绍兴诸暨市	100%	62190	74,628	74,628	74,628	0	0
张家港华芳项目	苏州市张家港	75%	191795	469,898	469,898	188,833	0	0

## 2、城镇商业资产运营

计划投资8-10个新型城镇商业运营项目，其中城市客厅项目不少于6个，运营管理面积约43万平方米；计划在其他省市新设不少于7家名镇天下管理平台公司，新增签约面积30万方，新增开业面积25万平方米，加上自持商业物业部分，2014年公司城镇商业累计运营管理总面积规模达53万方。

## 3、房地产金融与其他投资

计划2014年房地产基金管理规模不低于63亿元，以资金池的方式建立不低于30亿的城镇商业专项基金。同时，组建其他股权投资基金平台，当年计划实现不低于5亿元人民币的基金管理规模。

### （三）公司未来的资金需求、使用计划及资金来源

根据公司2014年的资金计划，将从以下方面保证资金的需求：

- 1、加快项目的销售进度，抓好在建、在售项目的去化，计划销售回笼资金约90亿元；
- 2、盘活现有资产和项目存量，改善资产存量结构，增加现金流入，计划盘活资金约40亿元；
- 3、加强与金融机构的合作，增加银行和其他金融机构新增信贷融资21亿元；
- 4、设立境外特殊目的公司，搭建境外经营性业务平台，打通境外资本对境内战略性业务板块的投资通道，增强公司融资能力；
- 5、通过引进战略合作伙伴，增加权益性融资。

#### （四）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市场不确定因素较多，对公司实施战略目标带来时间与空间上的挑战。
- 2、部分城市商品房总体库存量大，存在供应过剩的风险；公司部分存量项目结构与市场需求存在差异，去化存在一定困难。
- 3、土地成本居高不下，原材料、人力资源等方面的成本变化对公司项目利润产生较大的影响。

#### （五）公司应对的策略及重点工作

为了应对市场的变化，保证经营目标的实现，保持公司的持续发展，2014年公司确定了“降成本、精管理、调结构，逐步实现转型发展”的工作思路。

##### 1、实施管理升级，降低运营成本，保持传统地产业务稳定发展。

公司在传统房地产业务发展方面，以住宅产品为主，开发刚性和改善型需求的产品，立足长三角。未来将在保持一定规模的前提下做精、做强，成为其他业务发展转型的支持和平台。未来房地产行业的发展存在较多难以预计的变化，控制一定规模是为了更好的控制公司发展的风险；做精是从产品定位、产品设计、环境设计、产品质量、成本管理、营销管理、服务业主等方面全方位实现精细化的管理，提升项目的市场竞争能力和盈利能力；做强就是公司开发的产品符合绿色环保、低碳节能的要求，具有很强的市场竞争力，公司的产品品牌、服务品牌等得到投资者和客户的认同和喜爱，其品牌溢价能力在竞争中得到体现。

统一管控模式，提升效率，逐步提高管理水平。管理提升是公司永恒的追求。公司将通过细节管理开源节流，通过精细化管理提高潜在能力，提高产品和项目的效益。2014年公司将结合实际运作的经验，进一步完善制度、流程，优化下属区域公司和项目公司的职权，并规范制度的执行及加强监督检查，通过强化管理职责、合理调配资源、完善考核激励等手段，增加公司管理能力、融资能力及项目拓展等方面的能力。

深化标准化和规范化建设，加强统筹规划，降低运营成本。新形势下，房地产企业的管理水平及成本控制能力直接影响到公司的盈利能力和竞争实力。2014年，公司将全面推进项目标准化，深化目标成本管理，加强项目工程管理，提高营销费用使用的针对性和有效性，全方位降低项目成本；统筹区域公司、项目公司资源，按照共享原则优化配置，降低管理费用；做好融资结构的优化，研究的探索新的融资方式，在保证现金流安全的情况下有效降低财务费用。

加强市场研究，灵活制订销售策略，加速项目去化和资金回笼。加强对于市场形势的研究，针对不同区域和不同产品，制订合理的销售策略和计划，加速项目的去化；合理安排项目的销售节奏，实现公司整体利益最大化；平衡存量资产增值与财务费用的关系，加快存量项目的处置，调整资产结构，提高资源的利用效率。

##### 2、加速战略转型，保持公司在城镇商业领域的先发优势。

转变传统发展模式，全力发展新的战略业务，培育新的盈利模式仍然是2014年的主要工作，主要包括三个方面的工作，即城镇商业的投资运营、“名镇天下”商业平台及其项目的拓展及运营能力的提升、房地产金融。2014年，公司加快推进店口“城市客厅”示范项目的建设以及招商运营，完成“城市客厅”项目投资、定位、招商、运营、管理等标准的完善，根据城镇商业项目投资标准，快速发展新的城市客厅项目，使公司城镇商业投资项目迅速达到一定规模。在“名镇天下”商业运营平台的发展方面，将保持项目拓展的速度，

加强名镇天下核心产品系列的推广和品牌建设，形成特定的产品标准和品牌规模，初步形成规模化复制的团队基础、将苏州苏纶场“名镇天下·生活港湾”项目打造成商业运营示范项目。做全国新型城镇商业第一品牌是公司的目标，城镇商业投资、商业运营及商业资产管理的全面发展，将使公司战略实施进一步深入，继续保持公司在城镇商业领域的领先优势。

### 3、创新基金业务模式，推进房地产金融业务发展。

进一步建立与房地产开发商、第三方机构、信托、银行、保险、大型国企等机构的战略合作关系，拓宽项目投资及资金募集渠道，积累资源，稳步扩大基金规模；创新基金产品，结合公司发展战略，推进开发类股权基金、核心资产并购型基金等产品，同时大力发展城镇商业发展基金；加强对政策、市场、行业的变化研究，及时把握投资方向，控制投资标准，有效控制风险，保持地产金融业务的健康发展。

公司城镇商业投资、商业资产运营管理、房地产金融等业务板块均积累了一定的资源和能力，公司将进行进一步加强各业务板块的对接与融合，有效发挥各业务板块的协同效用，提升公司整体效益和盈利能力，加速完成企业转型。

## 十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

本报告期，无会计政策、会计估计变更事项。

## 十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

报告期内，未发生重大会计差错更正需追溯重述的情况。。

## 十二、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

(1) 2013年1月，本公司与全资子公司嘉凯城集团（上海）有限公司共同成立嘉凯城集团资产管理有限公司，分别出资4,950万元和50万元，持有99%和1%的股权。本期纳入合并范围。

(2) 2013年5月，全资子公司嘉凯城集团资产管理有限公司出资650万元持有65%股权；自然人凌超出资350万元持有35%股权，成立浙江名镇天下商业管理有限公司。本期纳入合并范围。

(3) 2013年5月，全资子公司嘉凯城集团资产管理有限公司出资260万元持有65%股权、自然人王超出资140万元持有35%股权，成立上海名镇天下商业管理有限公司。本期纳入合并范围。

(4) 2013年12月，全资子公司嘉凯城集团资产管理有限公司出资260万元持有65%股权、自然人秦宇星出资140万元持有35%股权，成立苏州名镇天下商业管理有限公司。本期纳入合并范围。

(5) 2013年10月，全资子公司嘉凯城集团资产管理有限公司出资260万元持有65%股权、自然人周程卓出资140万元持有35%股权，成立江苏名镇天下商业管理有限公司。本期纳入合并范围。

(6) 2013年11月，全资子公司嘉凯城集团资产管理有限公司出资240万元持有60%股权、自然人顾毓敏出资80万元持有20%股权、尹海出资额为人民币80万元持有20%股权，成立四川名镇天下商业管理有限公司。本期纳入合并范围。

(7) 2013年3月，全资子公司嘉凯城集团（上海）有限公司与冠联国际企业有限公司（中国香港）签署《股权转让协议》，以协议转让方式，收购其持有的厦门立信伟业房地产开发有限公司100%的股权，从而取得厦门立信伟业房地产开发有限公司及其子公司上海同轩置业有限公司位于上海市杨浦区新江湾城的“香榭臻邸”项目100%的权益。本期厦门立信伟业房地产开发有限公司和上海同轩置业有限公司纳入合并范围。

(8) 2013年2月，子公司上海颐嘉投资管理有限公司与杰银京华（上海）股权投资管理有限公司共同

成立上海京凯投资管理有限公司，注册资本500万，首期出资100万，其中上海颐嘉投资管理有限公司51万，杰银京华（上海）股权投资管理有限公司出资49万，持有股权比例分别为51%和49%，本期纳入合并范围。

(9) 2013年6月，子公司上海颐嘉投资管理有限公司成立无锡嘉盈投资管理有限公司，出资400万元，持有100%股权。本期纳入合并范围。

(10) 2013年12月，子公司上海颐嘉投资管理有限公司出资10万元成立全资子公司上海嘉琨投资管理有限公司，本期纳入合并范围。

(11) 2013年9月，本公司与全资子公司嘉凯城集团（浙江）有限公司共同成立嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司，分别出资19,800万元、200万元，持有99%和1%的股权。本期纳入合并范围。

(12) 2013年9月，全资子公司嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司和嘉杰（上海）商业发展有限公司共同成立诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司，分别出资6,500万元、3500万元，持有65.00%和35.00%股权。本期纳入合并范围。

(13) 2013年7月，本公司出资1,000万元成立全资子公司上海友舜建筑装饰工程有限公司，本期纳入合并范围。

(14) 2013年11月，全资子公司嘉凯城集团（浙江）有限公司与浙江同益投资有限公司共同成立杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司，分别出资6,000万元、4,000万元，持有60.00%和40.00%股权。本期纳入合并范围。

(15) 2013年6月25日，子公司浙江名城实业集团有限公司出资129,400美元，折合人民币787,631.92元设立圣诺国际（香港）有限公司，持有100%股权，本期纳入合并范围。

### 十三、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

适用  不适用

公司 2013 年第三次临时股东大会对《公司章程》中关于现金分红的相关条款进行了修订。主要内容如下：

“利润分配形式：公司可以采用现金、股票或者现金股票相结合等方式分配股利。公司优先采用现金分红的利润分配方式。 现金分红的比例及时间间隔：在满足现金分红条件、保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司原则上每年年度股东大会审议通过后进行一次现金分红。公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。在满足现金分红条件时，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 30%。在公司现金流状况良好且不存在重大投资计划或重大现金支出等事项发生时，公司可以提高前述现金分红的比例。当年未分配的可分配利润可留待以后年度进行分配。”

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

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

2011年公司利润分配方案：2011年母公司共实现净利润-68,224,593.81元，加期初未分配利润122,680,780.00元，扣除实施2010年度利润分配的现金红利99,230,532.48元后，母公司可供分配的利润为-44,774,346.29元。公司利润分配方案为：不分配不转增。

2012年公司利润分配方案：母公司净利润99,003,140.47元，加期初未分配利润-44,774,346.29元后再按10%提取盈余公积5,422,879.42元，2012年末母公司可供分配的利润为48,805,914.76元。公司以2012年12月31日公司股本1804191500股为基数，每10股派现金红利0.25元（含税），不送红股，也不进行公积金转增股本。

2013年公司利润分配预案：不派发现金红利，不送红股，也不进行公积金转增股本。

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（%）
2013年	0.00	57,158,292.00	0%
2012年	45,104,787.50	111,547,179.89	40.44%
2011年	0.00	206,084,974.95	0%

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

#### 十四、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.00
分配预案的股本基数（股）	1,804,191,500
现金分红总额（元）（含税）	0.00
可分配利润（元）	-93,555,723.26
现金分红占利润分配总额的比例（%）	0%
现金分红政策：	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>2013 年公司实现归属于母公司股东的净利润 57,158,292.00 元，2013 年 12 月 31 日，嘉凯城母公司未分配利润为负数，且 2014 年公司将投入大量的资金实施新型城镇化战略，因此，公司 2013 年度的利润分配方案为不派现，不送红股，不转增。</p> <p>2011 年至 2013 年公司累计实现的归属于母公司的净利润总额为 37479.05 万元，三年平均可分配利润为 12493.02 万元。根据以上利润分配预案，公司最近三年以现金方式向公司股东累计分配的利润为 4510.48 万元，符合《公司章程》中“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 30%。”的规定。</p> <p>目前公司正在实施城镇商业发展战略，预计 2014 年将投入大量的资金，因此，2013 年度拟不派发现金红利，不送红股，也不进行公积金转增股本的利润分配预案符合公司的实际，有利于公司长远发展。</p>	

## 十五、社会责任情况

培育企业公民意识，承担社会责任不仅是企业发展的软实力，更是企业可持续发展的硬约束。作为一家具有强烈社会责任感的大型国有房地产上市公司，公司早已开始制度化的企业公民建设和全面系统的企业公民实践，始终不忘承担企业公民责任，服务社会，回馈社会。

公司倡导对社会、顾客、股东、员工的责任，积极推行优秀企业公民建设。2013年，公司深化体制改革，持续创新，积极开展标准化、信息化、品牌化建设，为企业的规范化运作垫底基石；成功转型为“新型城镇商业运营商”，通过发展城镇商业，提供实实在在的便利和服务，满足城镇居民在家门口的各种商业需求，切实提升老百姓的生活品质，实现企业利益和人民利益的双赢；热心社会公益事业，积极参与各种社会公益项目和活动，并在2013年重点开展与亚洲动物基金的系列公益活动；成立低碳节能公司，重点开展面向既有建筑的节能改造(EMC)及面向新建建筑的节能工程，为我国的绿色建筑事业贡献企业之力。

公司长期致力于企业公民建设，积极承担社会责任，从2006年起连续多年被中国社工协会企业公民委员会授予“中国优秀企业公民”称号，截止2013年12月，公司已连续五年荣获“中国五星级企业公民”。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是  否  不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是  否  不适用

报告期内是否被行政处罚

是  否  不适用

## 十六、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
2013年02月28日	杭州	实地调研	机构	湘财证券张化东	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。

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体质疑事项。

### 三、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
冠联国际企业有限公司(中国香港)	厦门立信伟业房地产开发有限公司100%的股权	114,324	已完成	公司新增土地储备面积4.29万平方米、总建筑面积12.15万平方米。该项目于2013年底预售,将对公司未来的经营业绩产生积极的影响。	报告期内对公司损益无重大影响。	0%	否	不适用	2013年01月10日	中国证券报、上海证券报、证券时报和巨潮资讯网(www.cninfk.com.cn)

#### 2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情	所涉及的资产产权是否已全	所涉及的债权债务是否已全	披露日期	披露索引
------	-------	-----	----------	--------------------	--------------	--------------------	----------	---------	--------------------	--------------	--------------	------	------

				的净利润(万元)		润总额的比例(%)			形)	部过 户	部转 移		
宁波嘉凯融晟投资合伙企业(有限合伙)	湖州嘉恒置业有限公司49%的股权	2013-1-8	5,629	0	对公司现金流和经营业绩有正面积积极的影响。	0%	评估	否	不适用	是	是	2012年11月16日	中国证券报、上证报、证券时报和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)
浙江杭州途易旅游集团有限公司	嘉联华铭座102室	2013-5-8	1,096	575	对公司经营业绩有正面积积极的影响。	10.06%	评估	否	不适用	是	是		不适用
个人	嘉联华铭座202室	2013-6-17	1,354	705	对公司经营业绩有正面积积极的影响。	12.33%	评估	否	不适用	是	是		不适用
个人	嘉联华铭座2301室	2013-6-28	1,357	698	对公司经营业绩有正面积积极的影响。	12.21%	评估	否	不适用	是	是		不适用
个人	中山大厦416-419	2013-9-18	429.5	185	对公司经营业绩有正面积积极的影响。	3.24%	评估	否	不适用	是	是		不适用
个人	中山大厦701-715、717-721	2013-8-29	2,748.16	1,066	对公司经营业绩有正面积积极的影响。	18.65%	评估	否	不适用	是	是		不适用

### 3、企业合并情况

2013年3月31日,本公司向冠联国际企业有限公司收购了其拥有的厦门立信伟业房地产开发有限公司100%的股权。本次交易的购买日为2013年3月31日,系本公司取得对厦门立信伟业房地产开发有限公司的控制权的日期。同时厦门立信伟业房地产开发有限公司持有上海同轩置业有限公司100%的股权,故本次收购也一并收购了上海同轩置业有限公司100%的股权。详细情况见本公司于2013年1月10日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网的《收购股权的公告》。

## 四、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	大股东	应付关联方债务	借款	否	10,000	5,000	15,000
浙商糖酒集团有限公司	大股东下属企业	应付关联方债务	往来款	否	0	3,000	3,000
浙江国大集团有限责任公司	持股 5% 以上股东	应付关联方债务	借款	否	1,049.71	565.3	484.41
杭州钢铁集团公司	持股 5% 以上股东	应付关联方债务	往来款	否	928.44	0	928.44
浙江省商业集团有限公司	大股东	应付关联方债务	委托贷款	否	130,500	80,000	210,500
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	委托贷款	否	0	6,500	6,500
杭州钢铁集团公司	持股 5% 以上的股东	应付关联方债务	委托贷款	否	49,000	0	49,000
浙江镛丰投资有限公司	大股东下属企业	应付关联方债务	委托贷款	否	6,500	4,900	11,400
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	公司股东及其关联方为公司提供财务支持，对公司发展有积极的影响。截止至本报告期末，不存在股东及其关联方占用公司资金的情形。						

### 2、其他重大关联交易

无

## 五、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)
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)
上海源丰投资发展 有限公司	2013 年 01 月 29 日	60,000	2013 年 03 月 22 日	57,000	连带责任保 证	18 个月	否	否
上海中凯置业有限 公司	2013 年 01 月 29 日	70,000	2013 年 01 月 28 日	6,100	连带责任保 证	12 个月	否	否
上海中凯置业有限 公司	2012 年 03 月 14 日	70,000	2012 年 03 月 15 日	2,850	连带责任保 证	12 个月	否	否
上海中凯置业有限 公司	2013 年 01 月 29 日	72,000	2013 年 04 月 18 日	65,000	连带责任保 证	24 个月	否	否
嘉凯城集团(上海) 有限公司	2013 年 01 月 29 日	40,000	2013 年 03 月 15 日	20,000	连带责任保 证	24 个月	否	否
上海同轩置业有限 公司	2013 年 01 月 29 日	40,000	2013 年 03 月 08 日	40,000	连带责任保 证	18 个月	否	否
上海同轩置业有限 公司	2013 年 01 月 29 日	40,000	2013 年 03 月 08 日	40,000	连带责任保 证	24 个月	否	否
武汉巴登城投资有 限公司	2013 年 01 月 29 日	13,500	2013 年 05 月 24 日	13,500	连带责任保 证	82 个月	否	否
青岛嘉凯城房地产 开发有限公司	2013 年 01 月 29 日	50,000	2013 年 05 月 23 日	18,000	连带责任保 证	24 个月	否	否
青岛嘉凯城房地产 开发有限公司	2013 年 01 月 29 日	50,000	2013 年 04 月 12 日	30,000	连带责任保 证	36 个月	否	否
青岛嘉凯城房地产 开发有限公司	2012 年 03 月 14 日	100,000	2012 年 11 月 28 日	10,000	连带责任保 证	36 个月	否	否
青岛嘉凯城房地产 开发有限公司	2012 年 03 月 14 日	100,000	2012 年 06 月 18 日	11,000	连带责任保 证	18 个月	否	否
嘉凯城集团嘉业有 限公司	2013 年 01 月 29 日	20,000	2013 年 03 月 18 日	8,000	连带责任保 证	12 个月	否	否
湖州太湖温泉度假 酒店有限责任公司	2013 年 01 月 29 日	6,000	2013 年 02 月 01 日	872.5	连带责任保 证	12 个月	否	否
湖州太湖温泉度假 酒店有限责任公司	2013 年 01 月 29 日	6,000	2013 年 02 月 01 日	1,500	连带责任保 证	36 个月	否	否
湖州太湖温泉度假 酒店有限责任公司	2013 年 01 月 29 日	6,000	2031 年 05 月 09 日	1,000	连带责任保 证	12 个月	否	否
湖州太湖温泉度假 酒店有限责任公司	2013 年 07	6,000	2013 年 12 月	1,500	连带责任保	29 个月	否	否

酒店有限责任公司	月 10 日		24 日		证			
湖州嘉恒置业有限公司	2012 年 03 月 14 日	65,551	2013 年 01 月 09 日	65,551	连带责任保证	54 个月	否	否
浙江金凯物资贸易有限公司	2012 年 03 月 14 日	30,000	2012 年 03 月 20 日	20,000	连带责任保证	36 个月	否	否
无锡嘉启房地产开发有限公司	2013 年 01 月 29 日	40,000	2013 年 03 月 12 日	34,950	连带责任保证	24 个月	否	否
江西浙大中凯科技园发展有限公司	2011 年 03 月 10 日	10,800	2011 年 08 月 20 日	10,800	连带责任保证	120 个月	否	否
湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	2011 年 03 月 10 日	20,000	2012 年 02 月 03 日	20,000	连带责任保证	48 个月	否	否
嘉凯城集团嘉业有限公司	2013 年 07 月 10 日	12,000	2013 年 07 月 18 日	12,000	连带责任保证	12 个月	否	否
浙江金凯物资贸易有限公司	2013 年 01 月 29 日	4,000	2013 年 07 月 16 日	4,000	连带责任保证	12 个月	否	否
无锡嘉启房地产开发有限公司	2013 年 07 月 10 日	17,240	2013 年 07 月 15 日	17,240	连带责任保证	24 个月	否	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	2013 年 07 月 10 日	50,000	2013 年 08 月 14 日	18,000	连带责任保证	12 个月	否	否
苏州嘉和欣实业有限公司	2013 年 07 月 10 日	60,000	2013 年 09 月 20 日	50,000	连带责任保证	24 个月	否	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	2013 年 07 月 10 日	50,000	2013 年 09 月 20 日	3,000	连带责任保证	24 个月	否	否
浙江名城实业集团有限公司	2013 年 01 月 29 日	3,000	2013 年 01 月 26 日	3,000	连带责任保证	12 个月	否	否
浙江商达物资有限公司	2013 年 01 月 29 日	3,000	2013 年 01 月 28 日	3,000	连带责任保证	12 个月	否	否
浙江万振能源有限公司	2013 年 07 月 10 日	1,500	2013 年 09 月 26 日	1,500	连带责任保证	12 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			794,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				514,714
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			935,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				589,364
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)			794,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				514,714
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			935,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				589,364

实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例（%）	137.39%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）	589,364
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	374,879.3
上述三项担保金额合计（C+D+E）	589,364

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	合同签订日期	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
上海公司	冠联国际企业有限公司（中国香港）	2013 年 01 月 08 日	42,409.57	130,552.41	北京国友正大资产评估有限公司	2012 年 11 月 30 日	评估值	114,324.17	否	无	已完成

## 3、其他重大交易

报告期内，未发生其他重大交易。

## 六、承诺事项履行情况

### 1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内发生或以前期间发生但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	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。
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。
	浙商集团	2、关于维护上市公司独立性的承诺。	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。
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	浙商集团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,在重组完成后三年内项目开发完成,且达到项目决算条件时实际盈利数总额小于《资产评估报告》中相应的利润预测数总额的,以现金或双方认可的其他形式向公司进行等额补偿。	2008年07月26日	相关项目完成决算		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;上海曼茶园、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(如有)	受市场因素的影响,重组时以假设开发法评估的4个项目尚有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,加快项目去化,尽快完成项目决算。					

## 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	已完成	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》
上海曼茶园项目	2008年07月26日	2012年12月31日	44,824.27	4,181.52	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	37,849.05	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》
潍坊东方天韵项目一期	2008年07月26日	2012年12月31日	300.95	351.69	未达到决算条件,已完成承诺业绩。	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》

## 七、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	瑞华会计师事务所（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	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	姜波、李重实

当期是否改聘会计师事务所

是  否

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

报告期内，公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计会计师事务所，公司支付给瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）的年报及内控审计费用总计为200万元（不含差旅费）。

## 八、其他重大事项的说明

公司第五届董事会第二十次会议及2013年第三次临时股东大会审议通过了关于发行公司债券的相关议案，公司于2013年10月28日向中国证监会提交了关于发行公司债券的申请，并于2013年10月30日收到《中国证监会行政许可受理通知书》[131447号]。考虑到行业发展形势、债券市场环境变化以及公司财务结构与后续资金安排等，经公司第五届董事会第三十二次会议同意，公司向中国证监会申请撤回本次发行公司债券的申请文件。2014年3月12日，公司收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（[2014]34号），中国证监会决定终止对公司发行公司债券申请的审查。

## 九、公司子公司重要事项

本报告期，全资子公司“嘉凯城集团中凯有限公司”更名为“嘉凯城集团（中凯）有限公司”。

## 十、公司发行公司债券的情况

本报告期，公司未发行债券。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、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

报告期末股东总数		25,453		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		27,748		
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
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			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			371,362,315		
杭州钢铁集团公司	国有法人	17.4%	313,850,000			313,850,000		
浙江省天地实业发展有限责任公司	境内非国有法人	7.46%	134,662,500	-7330000		134,662,500	质押	134,000,000
国泰君安证券股份有限公司约定购回专用账户	境内非国有法人	3.55%	64,030,000			64,030,000		
张民一	境内自然人	1.92%	34,575,000			34,575,000		
中信丰悦(大连)有限公司	境内非国有法人	1.61%	28,970,000	-1409358		28,970,000		
中信证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	0.52%	9,300,000	9,300,000		9,300,000		
张国良	境内自然人	0.47%	8,437,490	8,437,490		8,437,490		
浙商糖酒集团有限公司	国有法人	0.45%	8,062,500			8,062,500		
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% 的股份。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								

股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	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	人民币普通股	371,362,315
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	134,662,500	人民币普通股	134,662,500
国泰君安证券股份有限公司约定购回专用账户	64,030,000	人民币普通股	64,030,000
张民一	34,575,000	人民币普通股	34,575,000
中信丰悦（大连）有限公司	28,970,000	人民币普通股	28,970,000
中信证券股份有限公司约定购回专用账户	9,300,000	人民币普通股	9,300,000
张国良	8,437,490	人民币普通股	8,437,490
浙商糖酒集团有限公司	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	浙江国大集团有限责任公司、浙商糖酒集团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% 的股份。		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	张国良通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 8,437,490 股，全部为本报告期买入。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

√ 是 □ 否

浙江省天地实业发展有限责任公司约定购回股份总数为73,300,000股，占本公司总股本的4.06%。其中，向国泰君安证券股份有限公司约定购回专用账户约定购回64,000,000股，向中信证券股份有限公司约定购回专用账户约定购回9,300,000股。

## 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	自 2003 年起，浙商集团连续 11 年进入中国企业 500 强行列，名列 2013 中国企业 500 强第 264 位。2013 年，浙商集团实现营业收入 460 亿元，利润总额 9 亿元。浙商集团形成了商贸流通、房地产、酒店旅游、金融服务四大主业板块，经营范围涉及家电、钢材、铁矿砂、煤炭、汽车、食糖等商品贸易，仓储物流，商业综合体，酒店经营，地产开发，保险、基金投资、期货、典当、拍卖业务等多个领域。培育了“雷迪森”、“嘉凯城”、“国大”、“浙商保险”、“浙商控股”、“百诚集团”等一批具有较高知名度的企业品牌。未来，浙商集团将秉承“求真求实，共创共享”的企业精神，倡导“多赢”的理念，以“打造现代服务业航母”为愿景，紧贴民生，多元服务，借助资本市场，优化投资结构，创新商业模式，推进战略协同，致力于成为“国内极具影响力的综合民生服务提供商”。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无。

控股股东报告期内变更

适用  不适用

### 3、公司实际控制人情况

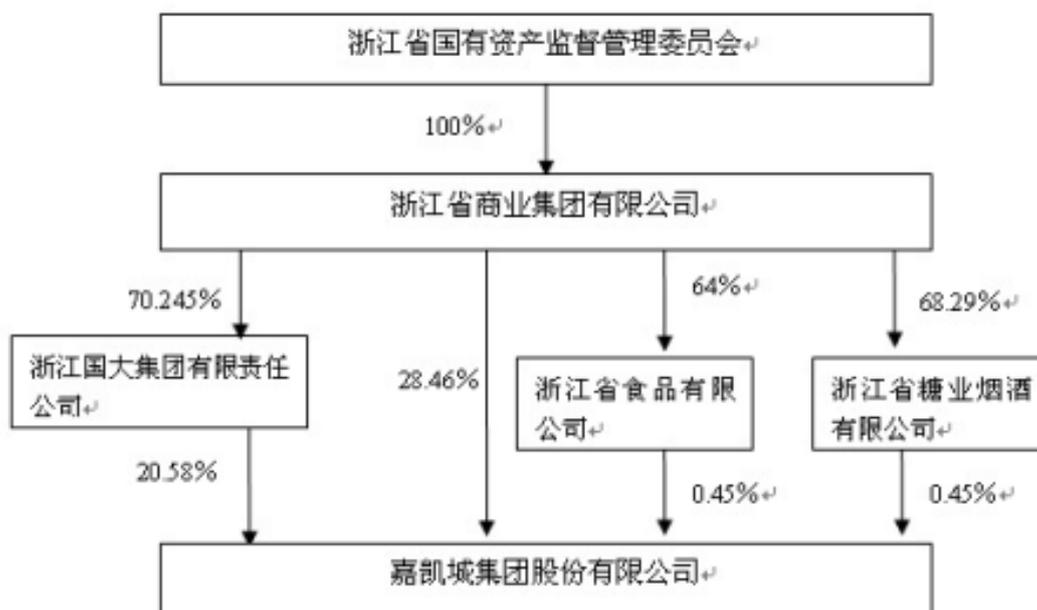
法人

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、化工产品及其原料，副食品，其他食品，水产品，粮油及制品，石油及制品，煤炭，金属材料，建筑及装饰材料，轻纺原料，机电设备，汽车及配件，工艺品的销售，房地产开发经营，物业管理，饮食服务，装饰装潢，经营进出口业务。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	自 2003 年起，浙商集团连续 11 年进入中国企业 500 强行列，名列 2013 中国企业 500 强第 264 位。2013 年，浙商集团实现营业收入 460 亿元，利润总额 9 亿元。浙商集团形成了商贸流通、房地产、酒店旅游、金融服务四大主业板块，经营范围涉及家电、钢材、铁矿砂、煤炭、汽车、食糖等商品贸易，仓储物流，商业综合体，酒店经营，地产开发，保险、基金投资、期货、典当、拍卖业务等多个领域。培育了“雷迪森”、“嘉凯城”、“国大”、“浙商保险”、“浙商控股”、“百诚集团”等一批具有较高知名度的企业品牌。未来，浙商集团将秉承“求真求实，共创共享”的企业精神，倡导“多赢”的理念，以“打造现代服务业航母”为愿景，紧贴民生，多元服务，借助资本市场，优化投资结构，创新商业模式，推进战略协同，致力于成为“国内极具影响力的综合民生服务提供商”。				
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	无				

实际控制人报告期内变更

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）

## 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）
边华才	董事长	现任	男	54	2013年07月01日	2015年08月12日	0	0	0	0
李怀彬	董事、副总裁、董事会秘书	现任	男	49	2013年08月13日	2015年08月12日	0	0	0	0
俞耀宏	董事、副总裁	现任	男	46	2012年08月13日	2015年08月12日	0	0	0	0
潘生龙	董事	现任	男	48	2013年09月27日	2015年08月13日	0	0	0	0
赵国恩	董事	现任	男	53	2013年05月15日	2015年08月12日	0	0	0	0
吴东明	董事	现任	男	42	2012年03月30日	2015年08月12日	0	0	0	0
黄康熙	董事	现任	女	51	2009年08月13日	2015年08月12日	0	0	0	0
张旭良	董事	现任	男	48	2009年08月13日	2015年08月12日	0	0	0	0
贾生华	董事	现任	男	51	2012年08月13日	2015年08月12日	0	0	0	0
朱利萍	监事会主席	现任	女	44	2013年05月15日	2015年08月12日	0	0	0	0
方明义	监事	现任	男	52	2012年08月13日	2015年08月12日	0	0	0	0
耿晓真	职工监事	现任	女	41	2012年08月13日	2015年08月12日	0	0	0	0
姜丛华	总裁	现任	男	50	2013年09月30日	2015年08月12日	0	0	0	0
赵卫群	副总裁	现任	女	50	2009年11月04日	2015年08月12日	0	0	0	0
林环	副总裁	现任	女	49	2010年06月	2015年08月	0	0	0	0

					月 23 日	月 12 日				
姜荣	副总裁	现任	男	57	2013 年 11 月 12 日	2015 年 08 月 12 日	0	0	0	0
张德潭	董事长	离任	男	58	2009 年 08 月 13 日	2013 年 06 月 28 日	0	0	0	0
张发林	监事会主席	离任	男	60	2009 年 08 月 13 日	2013 年 05 月 02 日	0	0	0	0
陈浩	董事、常务副总裁	离任	男	55	2009 年 08 月 13 日	2013 年 05 月 02 日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

## 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

**边华才**，男，1959年7月出生，中共党员，硕士学位，香港城市大学在读工商管理博士（DBA），高级经济师。历任诸暨市五金交电公司财务科长，副经理，诸暨市百货总公司总经理，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，本公司副董事长、总裁，党委书记、副董事长、总裁。现任本公司党委书记、董事长。

**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，香港城市大学在读工商管理博士（DBA）。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，本科学历，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。

**潘生龙**，男，1965年12月出生，本科学历，高级会计师、注册会计师、注册资产评估师、注册税务师。历任浙江省商业厅行政处办事员、科员、副主任科员，浙江省商业实业服务公司财务部经理，浙江国茂会计师事务所部门经理，浙江正大会计师事务所董事兼五部主任，浙江泰丰控股集团有限公司财务审计部副总经理，浙江省商业集团公司财务审计处副处长，浙江省商业集团公司审计考核部部长、审计法务部总经理、职工监事，浙江省商业集团有限公司审计法务部总经理、职工监事。现任浙江省商业集团有限公司财务会计部（资金中心）总经理（主任）、职工董事，本公司董事。

**赵国恩**，男，1960年8月出生，本科学历，高级会计师。历任杭州国际大厦出纳、会计，浙江省商业集团进出口公司财务部经理、副总经理，浙江国贸会计事务所副所长，浙江正大会计师事务所副所长，浙江国大集团公司财务部财务经理、副总经理、常务副总经理。现任浙江国大集团有限责任公司董事、总经理，兼任雷迪森旅业集团有限公司董事长、宁波雷迪森置业有限公司董事长，本公司董事。

**吴东明**，男，1971年11月出生，中共党员，本科学历，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，兼任浙江东菱股份公司董事长、杭钢股份公司监事会主席，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，浙江康盛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

**朱利萍**，女，1969年11月出生，中共党员，工商管理硕士，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，本公司财务总监。现任本公司监事会主席。

**方明义**，男，1961年10月出生，中共党员，本科学历，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（上海）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

**姜丛华**，男，1963年6月出生，硕士研究生，香港城市大学在读工商管理博士（DBA）。历任吉林省长春市公安局警校教员，浙江省人民检察院调研科副科长，浙江大学国际经济法系讲师，浙江信安律师事务所合伙人主任，上海市锦天城律师事务所高级合伙人，金杜律师事务所合伙人。现任本公司总裁。

**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，金融EMBA,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兼总经理，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。

**姜荣**，男，1956年10月出生，中共党员，大专学历，高级经济师。历任浙江省商业厅基建处副主任科员、主任科员、副科长，浙江省商业开发公司开发部经理，浙江名城房地产集团有限公司副总经理、工会主席兼南京钱塘公司总经理，浙江名城房地产集团有限公司常务副总裁兼南京钱塘公司总经理，浙江名城房地产集团有限公司总裁、党支部副书记，嘉凯城集团名城有限公司党总支书记、总裁，嘉凯城集团（浙江）有限公司党总支书记、董事长、总经理。现任本公司副总裁。

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
潘生龙	浙江省商业集团有限公司	财务部总经理	2012年07月01日		是
赵国恩	浙江国大集团有限责任公司	总经理	2013年04月01日		是
吴东明	杭州钢铁集团公司	财务部部长、副总会计师			是
方明义	浙江国大集团有限责任公司	总会计师			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
黄廉熙	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。2013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 1355.12万元。

3、董事潘生龙、赵国恩在股东单位领取的薪酬数额为担任本公司董事期间在股东单位领取的薪酬总额；监事耿晓真在公司总部领取津贴4万元，在上海公司领取薪酬46.15万元；副总裁姜荣2013年11月12日前在浙江公司领取薪酬151.2万元(税前)，11月12日至年末在公司总部领取薪酬11.5万元（税前）。

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
----	----	----	----	------	------------	--------------	------------

边华才	董事长	男	54	现任	193.11	0	136.4
李怀彬	董事、副总裁、 董事会秘书	男	49	现任	135.18	0	101.63
俞耀宏	董事、副总裁	男	46	现任	117.48	0	86.24
潘生龙	董事	男	48	现任	0	6.29	4.61
赵国恩	董事	男	53	现任	0	31.2	20.95
吴东明	董事	男	42	现任	0	32.85	27.65
黄廉熙	董事	女	51	现任	12	0	10.08
张旭良	董事	男	48	现任	12	0	10.08
贾生华	董事	男	51	现任	12	0	10.08
朱利萍	监事会主席	女	44	现任	131.02	0	97.7
方明义	监事	男	52	现任	4	35	29.59
耿晓真	职工监事	女	41	现任	61.55	0	40.25
姜丛华	总裁	男	50	现任	51.72	0	37.41
赵卫群	副总裁	女	50	现任	136.72	0	101.43
林环	副总裁	女	49	现任	138.23	0	102.22
姜荣	副总裁	男	57	现任	163.84	0	122.37
张德潭	董事长	男	58	离任	0	0	0
张发林	监事会主席	男	60	离任	101.79	0	74.35
陈浩	董事、常务副 总裁	男	55	离任	84.46	0	62.52
合计	--	--	--	--	1,355.1	105.34	1,075.56

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、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
边华才	董事长	被选举	2013年07月01日	公司第五届董事会第十六次会议当选为董事长。
潘生龙	董事	被选举	2013年09月27日	公司2013年第四次临时股东大会当选为公司董事。
赵国恩	董事	被选举	2013年05月15日	公司2012年年度股东大会当选为公司董事。
朱利萍	监事会主席	被选举	2013年05月15日	公司第五届监事会第五次会议当选为监事会主席。

姜丛华	总裁	聘任	2013年09月30日	公司第五届董事会为第二十五次会议聘任为总裁。
姜荣	副总裁	聘任	2013年11月12日	公司第五届董事会为第二十九次会议聘任为副总裁。
张德潭	董事长	离任	2014年06月28日	因工作调动原因辞职。
陈浩	董事、常务副总裁	离任	2013年05月02日	因工作变动原因辞职。
张发林	监事会主席	离任	2013年05月02日	因达到退休年龄辞职。
朱利萍	财务总监	离任	2013年04月28日	因工作变动辞职。

## 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）

报告期内，公司核心技术团队和关键技术人员未发生变动。

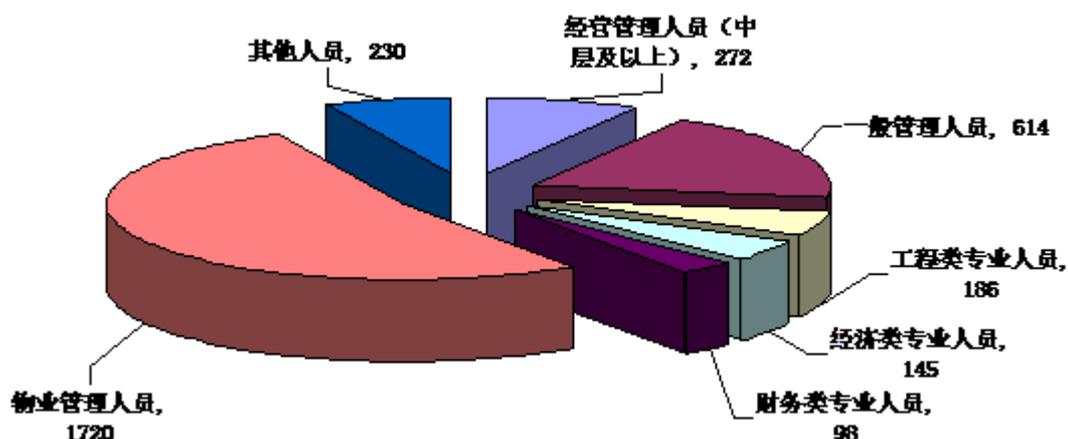
## 六、公司员工情况

### 1、在职员工数量：

截止2013年12月31日，在职员工的总数3265人，较上年增加1667人。主要变化为发展城镇商业战略增加502人，物业集团整合后规范员工管理增加1582人，其他人员减少353人。

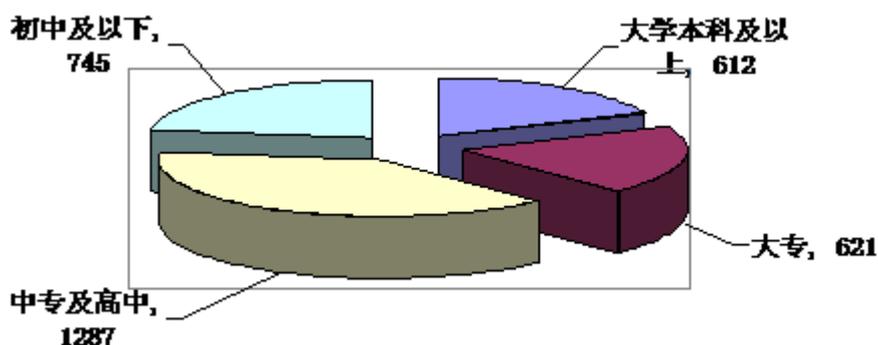
### 2、专业构成

专业构成	人数
经营管理人员（中层及以上）	272
一般管理人员	614
工程类专业人员	186
经济类专业人员	145
财务类专业人员	98
物业管理人员	1720
其他人员	230
合计	3265



### 3、教育程度

受教育程度情况	人数
大学本科及以上	612
大专	621
中专及高中	1287
初中及以下	745
合计	3265



### 4、员工薪酬政策:

按照董事会审议通过的《嘉凯城集团股份有限公司员工薪酬管理制度》(嘉凯城司(2013)65号)执行。

### 5、培训计划:

2013年共计开展外部培训25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129名相关模块管理人员外出参训。内部培训25次,包括针对项目总经理及成本负责人进行的“成本管控”培训、针对内训师进行的“内训师提升训练”、针对财务管理人员进行的“房地产税收管理”等培训,参加人员共计达807人。

### 6、截至2013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。公司董事会办公室及时向董事提供经营数据和业务开展情况，公司董事对公司项目进行了实地调研，并对公司战略实施、业务发展等提出了指导意见。

#### 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 2013 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
2012 年年度股东大会	2013 年 05 月 15 日	1、2012 年度董事会报告（含独立董事述职报告）；2、2012 年度监事会报告；3、《2012 年年度报告》及报告摘要；4、2012 年度财务决算报告；5、2012 年度利润分配预案；6、关于续聘 2013 年度会计师事务所的议案 7、关于增选赵国恩先生为公司第五届董事会董事的议案 8、关于增选朱利萍女士为公司第五届监事会监事的议案。	议案全部通过	2013 年 05 月 16 日	公告名称：2012 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 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

### 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
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 02 月 26 日	1、关于变更审计机构的议案；2、关于对下属控股公司担保的议案。	议案全部通过	2013 年 02 月 27 日	公告名称：2013 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 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 07 月 25 日	关于对下属控股公司担保事项的议案	议案通过	2013 年 07 月 26 日	公告名称：2013 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 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 09 月 09 日	1、关于公司符合发行公司债券条件的议案；2、关于发行公司债券方案的议案；3、关于提请公司股东大会	议案全部通过	2013 年 09 月 10 日	公告名称：2013 年第三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、

		授权董事会及其授权人士全权办理本次发行公司债券相关事项的议案；4、关于提请公司股东大会授权董事会在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能偿付债券本息时采取偿还保障措施的议案；5、关于修改<嘉凯城集团股份有限公司章程>部分条款的议案；6、关于<未来三年股东回报规划（2013年-2015年）>的议案。			巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2013年第四次临时股东大会	2013年09月27日	关于增选潘生龙为公司第五届董事会董事的议案	议案通过	2013年09月28日	公告名称：2013年第四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 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

### 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	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
黄廉熙	23	6	17	0	0	否
张旭良	23	6	17	0	0	否
贾生华	23	6	17	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		5				

连续两次未亲自出席董事会的说明

报告期内，未出现连续两次未亲自出席董事会的情形。

#### 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

报告期内独立董事未对公司有关事项提出异议。

### 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、关联交易、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。1月，战略委员会对调整公司战略进行了深入讨论和研究，并向公司董事会提出了建议；11月，为了解公司战略实施情况，公司战略委员会在苏州、上海等地进行了实地调研，并根据调研情况对公司发展和战略实施提出了指导意见。

#### 2、公司董事会审计委员会履职情况

报告期内，公司审计委员会按照相关监管法规规定及《董事会审计委员会实施细则》开展工作，主要包括：审阅财务报告初稿；指导年度审计工作的安排；在年度财务报告审计期间及时与负责年审会计师沟通讨论审计计划、审计进展中的有关问题。审计委员会审阅了公司2012年度财务报表并发表了审阅意见；客观评价了负责年度审计的会计师事务所的工作，撰写了有关审计工作的总结报告，对公司续聘会计师事务所提出了建议。此外，审计委员会开展的工作还对公司内部控制规范建设等工作进行了指导。

#### 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、高管人员的业务能力等情况，按照绩效评价标准和程序，对高管人员2012年度的绩效进行了评价，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，董事会提名薪酬与考核委员会委员对改聘的董事候选人、新聘任的高管人员人选进行审查并提出审查意见，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

报告期内，公司依据《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、法规及《公司章程》的相关规定，结合行业变化、公司发展及业务结构的特点，进一步建立健全内部控制体系。2013年，公司按照战略规划，进一步深化了经营体制改革，精简公司总部机构，将房地产板块的江苏区域公司和浙江区域公司合并为浙江区域公司，将区域公司定位为利润中心，进一步优化了集团公司、区域公司和项目公司的权责划分。根据经营体制的调整，公司对原有的内控管理制度和相关业务流程进行了全面梳理、修订，并通过信息化建设进行固化，提升了制度的可操作性，提高了公司的风险管控水平。公司审计部根据相关法律法规要求，及时对集团及下属公司开展了内部控制设计与运行情况的评价，然后形成新的内控整改提升指引；行政管理中心根据指引，组织对相关制度、规范和流程的增补和修订，形成了内控建设的良性循环机制。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经营层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。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，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

### 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、内部控制评价报告

#### 内部控制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

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定标准，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷。董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定标准，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。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未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。公司已经建立的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。

内部控制评价报告全文披露日期	2014年04月17日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ) 《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	
<p>嘉凯城集团股份有限公司全体股东：</p> <p>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”）2013 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。</p> <p>一、嘉凯城公司对内部控制的责任 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。</p> <p>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。</p> <p>三、内部控制的固有局限性 内部控制具有固有局限性，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。</p> <p>四、财务报告内部控制审计意见 我们认为，嘉凯城公司于 2013 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。</p>	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 04 月 17 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> 《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	2014 年 04 月 15 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华审字[2014]02010012 号
注册会计师姓名	姜波、李重实

#### 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”）的财务报表，包括2013年12月31日合并及母公司的资产负债表，2013年度合并及母公司的利润表、合并及母公司的现金流量表和合并及母公司的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嘉凯城公司管理层的责任。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。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，上述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2013年12月31日合并及母公司的财务状况以及2013年度合并及母公司的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	3,292,077,689.05	3,165,127,092.43
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	34,504,418.62	22,932,736.00
应收账款	2,114,396,698.98	1,008,011,679.04
预付款项	1,070,421,117.08	1,051,478,624.35
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	1,542,190,642.94	1,035,409,743.60
买入返售金融资产		
存货	22,649,919,752.35	20,536,528,194.23
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	30,703,510,319.02	26,819,488,069.65
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	6,100.00	1,712,100.00
长期股权投资	189,561,317.52	206,738,509.84
投资性房地产	400,285,603.96	461,344,599.43
固定资产	360,518,550.98	598,702,077.86
在建工程	150,000.00	
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	17,737,265.28	20,802,998.80

开发支出		
商誉	114,897,749.06	114,897,749.06
长期待摊费用	92,632,852.72	49,496,489.16
递延所得税资产	48,547,199.39	45,242,892.19
其他非流动资产	263,400,000.00	
非流动资产合计	1,487,736,638.91	1,498,937,416.34
资产总计	32,191,246,957.93	28,318,425,485.99
流动负债：		
短期借款	4,481,919,520.98	2,518,100,000.00
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	935,245,694.73	836,126,645.70
应付账款	2,120,894,485.06	1,910,784,238.75
预收款项	2,859,621,128.36	3,428,335,915.28
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	38,044,421.69	41,035,740.55
应交税费	903,521,623.77	722,735,885.37
应付利息	27,846,685.96	66,145,197.35
应付股利	17,986,727.10	7,663,321.22
其他应付款	3,463,356,285.34	2,740,980,612.80
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	3,087,130,000.00	4,369,640,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	17,935,566,572.99	16,641,547,557.02
非流动负债：		
长期借款	7,716,480,000.00	5,346,025,880.00
应付债券		
长期应付款		

专项应付款		
预计负债	9,514,952.40	9,514,952.40
递延所得税负债		
其他非流动负债	570,975,688.54	472,778,988.54
非流动负债合计	8,296,970,640.94	5,828,319,820.94
负债合计	26,232,537,213.93	22,469,867,377.96
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	-872,578,193.55	-919,597,720.18
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	185,679,641.20	185,679,641.20
一般风险准备		
未分配利润	3,172,401,032.68	3,160,347,528.17
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	4,289,693,980.33	4,230,620,949.19
少数股东权益	1,669,015,763.67	1,617,937,158.84
所有者权益（或股东权益）合计	5,958,709,744.00	5,848,558,108.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计	32,191,246,957.93	28,318,425,485.99

法定代表人：边华才

主管会计工作负责人：俞耀宏

会计机构负责人：詹超

## 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	295,390,018.99	79,754,762.95
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	9,000,000.00	
应收利息		
应收股利		170,000,000.00

其他应收款	5,287,342,744.81	2,345,195,781.00
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	5,591,732,763.80	2,594,950,543.95
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	6,075,895,517.29	6,207,428,716.35
投资性房地产		
固定资产	3,109,512.08	4,446,543.71
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	617,972.91	2,856,548.95
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	55,058,699.37	5,848,557.30
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,134,681,701.65	6,220,580,366.31
资产总计	11,726,414,465.45	8,815,530,910.26
流动负债：		
短期借款	2,950,000,000.00	1,530,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	255,040.65	2,796,800.00
预收款项		
应付职工薪酬	1,461,811.03	233,475.90
应交税费	282,051.45	256,076.73
应付利息		

应付股利		
其他应付款	1,787,201,189.60	1,599,732,732.15
一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	5,039,200,092.73	3,133,019,084.78
非流动负债：		
长期借款	1,445,000,000.00	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	1,445,000,000.00	300,000,000.00
负债合计	6,484,200,092.73	3,433,019,084.78
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	3,448,826,529.83	3,446,762,344.57
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	82,752,066.15	82,752,066.15
一般风险准备		
未分配利润	-93,555,723.26	48,805,914.76
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	5,242,214,372.72	5,382,511,825.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,726,414,465.45	8,815,530,910.26

法定代表人：边华才

主管会计工作负责人：俞耀宏

会计机构负责人：詹超

### 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	11,247,790,325.49	7,754,489,020.94

其中：营业收入	11,247,790,325.49	7,754,489,020.94
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	10,799,774,602.67	7,519,431,545.22
其中：营业成本	9,016,383,448.61	5,655,753,819.61
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	796,942,343.16	635,560,417.33
销售费用	244,901,834.51	276,374,757.97
管理费用	417,540,871.82	583,905,615.00
财务费用	311,856,101.52	309,381,861.09
资产减值损失	12,150,003.05	58,455,074.22
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）	-11,943,537.34	-2,340,156.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-13,187,192.32	411,311.36
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	436,072,185.48	232,717,319.53
加：营业外收入	30,870,031.46	83,019,469.76
减：营业外支出	21,213,692.93	30,779,754.92
其中：非流动资产处置损失	920,456.12	19,078,550.68
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	445,728,524.01	284,957,034.37
减：所得税费用	419,648,665.06	254,847,667.29
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	26,079,858.95	30,109,367.08
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	57,158,292.00	111,547,179.89
少数股东损益	-31,078,433.05	-81,437,812.81
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.03	0.06
（二）稀释每股收益	0.03	0.06
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	26,079,858.95	30,109,367.08
归属于母公司所有者的综合收益总额	57,158,292.00	111,547,179.89
归属于少数股东的综合收益总额	-31,078,433.05	-81,437,812.81

法定代表人：边华才

主管会计工作负责人：俞耀宏

会计机构负责人：詹超

#### 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		
销售费用		
管理费用	47,960,428.71	74,896,245.10
财务费用	65,514,321.82	2,850,614.43
资产减值损失		-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）	16,217,900.00	166,750,000.00
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）	-97,256,850.53	99,003,140.47
加：营业外收入		
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	-97,256,850.53	99,003,140.47

填列)		
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-97,256,850.53	99,003,140.47
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-97,256,850.53	99,003,140.47

法定代表人：边华才

主管会计工作负责人：俞耀宏

会计机构负责人：詹超

## 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	9,132,508,139.64	8,802,800,667.42
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	658,586.70	851,596.88
收到其他与经营活动有关的现金	2,816,582,440.62	2,026,630,620.38
经营活动现金流入小计	11,949,749,166.96	10,830,282,884.68
购买商品、接受劳务支付的现金	8,152,439,129.49	5,278,210,398.52
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	401,889,002.65	368,402,673.13
支付的各项税费	1,066,410,107.53	883,026,326.05
支付其他与经营活动有关的现金	3,024,830,605.39	2,666,873,215.98
经营活动现金流出小计	12,645,568,845.06	9,196,512,613.68
经营活动产生的现金流量净额	-695,819,678.10	1,633,770,271.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	56,533,654.98	33,303,153.68
取得投资收益所收到的现金	1,000,000.00	49,547,378.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	165,069,273.75	1,690,554.62
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	222,602,928.73	84,541,087.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,860,515.89	25,454,731.77
投资支付的现金	274,260,000.00	63,400,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,042,845,906.91	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,325,966,422.80	88,854,731.77
投资活动产生的现金流量净额	-1,103,363,494.07	-4,313,644.69
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	181,990,000.00	3,920,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	181,990,000.00	3,920,000.00
取得借款收到的现金	12,148,194,425.98	5,879,955,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	60,000,000.00	20,000,000.00
筹资活动现金流入小计	12,390,184,425.98	5,903,875,000.00

偿还债务支付的现金	9,096,430,785.00	5,207,225,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,579,653,652.00	1,297,547,602.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	158,868,709.00	36,801,000.00
筹资活动现金流出小计	10,834,953,146.00	6,541,573,602.16
筹资活动产生的现金流量净额	1,555,231,279.98	-637,698,602.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-18.99	
五、现金及现金等价物净增加额	-243,951,911.18	991,758,024.15
加：期初现金及现金等价物余额	3,030,019,841.42	2,038,261,817.27
六、期末现金及现金等价物余额	2,786,067,930.24	3,030,019,841.42

法定代表人：边华才

主管会计工作负责人：俞耀宏

会计机构负责人：詹超

## 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	12,641,714,672.06	4,767,931,291.94
经营活动现金流入小计	12,641,714,672.06	4,767,931,291.94
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	28,929,475.46	39,742,191.87
支付的各项税费	511,761.52	242,583.16
支付其他与经营活动有关的现金	15,413,345,270.23	4,918,577,985.22
经营活动现金流出小计	15,442,786,507.21	4,958,562,760.25
经营活动产生的现金流量净额	-2,801,071,835.15	-190,631,468.31
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	170,000,000.00	
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	628,217,900.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	798,217,900.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37,430.00	933,226.10
投资支付的现金	412,600,000.00	19,900,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	55,902,615.68	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	468,540,045.68	20,833,226.10
投资活动产生的现金流量净额	329,677,854.32	-20,833,226.10
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	4,395,000,000.00	1,860,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	60,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	4,455,000,000.00	1,860,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,530,000,000.00	1,590,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	164,826,939.66	24,511,875.32
支付其他与筹资活动有关的现金	73,143,823.47	5,850,000.00
筹资活动现金流出小计	1,767,970,763.13	1,620,361,875.32
筹资活动产生的现金流量净额	2,687,029,236.87	239,638,124.68
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	215,635,256.04	28,173,430.27
加：期初现金及现金等价物余额	79,754,762.95	51,581,332.68
六、期末现金及现金等价物余额	295,390,018.99	79,754,762.95

法定代表人：边华才

主管会计工作负责人：俞耀宏

会计机构负责人：詹超

## 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			185,679,641.20		3,160,347,528.17		1,617,937,158.84	5,848,558,108.03
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,804,191,500.00	-919,597,720.18			185,679,641.20		3,160,347,528.17		1,617,937,158.84	5,848,558,108.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		47,019,526.63					12,053,504.51		51,078,604.83	110,151,635.97
（一）净利润							57,158,292.00		-31,078,433.05	26,079,858.95
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							57,158,292.00		-31,078,433.05	26,079,858.95
（三）所有者投入和减少资本									82,157,037.88	82,157,037.88
1. 所有者投入资本									82,157,037.88	82,157,037.88
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配							-45,104,787.49			-45,104,787.49
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							-45,104,787.49			-45,104,787.49
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		47,019,526.63								47,019,526.63
四、本期期末余额	1,804,191,500.00	-872,578,193.55			185,679,641.20		3,172,401,032.68		1,669,015,763.67	5,958,709,744.00

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			151,876,231.07		3,082,603,758.41		1,701,954,971.65	5,821,028,740.95
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		-81,437,8 12.81	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		-6,500,00 0.00	-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								-6,500,00 0.00	-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	1,804,1 91,500. 00	-919,59 7,720.18			185,679 ,641.20	3,160,34 7,528.17		1,617,937 ,158.84	5,848,558, 108.03

法定代表人：边华才

主管会计工作负责人：俞耀宏

会计机构负责人：詹超

## 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			82,752,066 .15		48,805,914 .76	5,382,511, 825.48
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			82,752,066 .15		48,805,914 .76	5,382,511, 825.48
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）		2,064,185. 26					-142,361.6 38.02	-140,297.4 52.76
（一）净利润							-97,256.85 0.53	-97,256.85 0.53
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-97,256.85 0.53	-97,256.85 0.53
（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							-45,104.78 7.49	-45,104.78 7.49
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							-45,104.78 7.49	-45,104.78 7.49
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		2,064,185. 26						2,064,185. 26
四、本期期末余额	1,804,191, 500.00	3,448,826, 529.83			82,752,066 .15		-93,555,72 3.26	5,242,214, 372.72

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		-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

法定代表人：边华才

主管会计工作负责人：俞耀宏

会计机构负责人：詹超

### 三、公司基本情况

嘉凯城集团股份有限公司（原名为“湖南亚华种业股份有限公司”，2006年1月13日名称变更为“湖南亚华控股集团股份有限公司”，2009年9月20日变更为现名，以下简称本公司或公司），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：边华才，注册资本与股本均为1,804,191,500元。

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。

公司的母公司为：浙江省商业集团有限公司。

## 四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2010年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2013年12月31日的财务状况及2013年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2010年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 3、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 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）同一控制下企业合并

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

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、分步处置股权至丧失控制权相关的具体会计政策

### (1) “一揽子交易”的判断原则

### (2) “一揽子交易”的会计处理方法

### (3) 非“一揽子交易”的会计处理方法

## 7、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并财务报表的编制方法

#### 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。

#### 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。

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。

## 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。

### 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。

### (2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

## 8、现金及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。

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 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。

### (2) 外币财务报表的折算

## 10、金融工具

### (1) 金融工具的分类

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。

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

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

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

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

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

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

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

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

其他金融负债：指没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

## (2) 金融工具的确认依据和计量方法

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：

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

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

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

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

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

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

- a、《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；
- b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额的余额。

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

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

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

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

### （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

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

本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

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

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

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

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

**(4) 金融负债终止确认条件****(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法****(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法**

本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

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

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

- a、持有至到期投资：在资产负债表日本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。
- b、可供出售金融资产：在资产负债表日本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

**(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据****11、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法**

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。

**(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备**

单项金额重大的判断依据或金额标准	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的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄分析组合	账龄分析法	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	其他方法	(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。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用  不适用

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	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	80%	80%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用  不适用

## (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。

## 12、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) 发出存货的计价方法

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。

## (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

## (4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

存货的盘存制度为永续盘存制。

## (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：

包装物

摊销方法:

### 13、长期股权投资

#### (1) 投资成本的确定

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) 后续计量及损益确认

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額，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

## 14、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。

## 15、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用年限超过一年的单位价值较高的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；② 该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

## (2) 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。

## (3) 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

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率
----	---------	--------	------

## (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如：资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

## （5）其他说明

## 16、在建工程

### （1）在建工程的类别

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）在建工程的减值测试方法、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。

## 17、借款费用

### （1）借款费用资本化的确认原则

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

1. 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
2. 借款费用已经发生；
3. 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### （2）借款费用资本化期间

1. 资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。
2. 当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止

资本化。购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### (3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### (4) 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、油气资产

## 20、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) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

项目	预计使用寿命	依据
----	--------	----

## (3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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。

## (4) 无形资产减值准备的计提

## (5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

## (6) 内部研究开发项目支出的核算

## 21、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。

## 22、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。

## 23、预计负债

### （1）预计负债的确认标准

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

- ① 该义务是公司承担的现时义务；
- ② 该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；
- ③ 该义务的金额能够可靠地计量。

公司的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

### （2）预计负债的计量方法

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。

#### 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。

## 24、股份支付及权益工具

### （1）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。

## （2）权益工具公允价值的确定方法

## （3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

## （4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

## 25、回购本公司股份

## 26、收入

### （1）销售商品收入确认时间的具体判断标准

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。

**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。

### （2）确认让渡资产使用权收入的依据

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。

### (3) 确认提供劳务收入的依据

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。

### (4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

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。

## 27、政府补助

### (1) 类型

① 与资产相关的政府补助 ② 与收益相关的政府补助

## (2) 会计政策

### (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。

## 28、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认： a、该项交易不是企业合并； b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。 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) 确认递延所得税负债的依据

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。

## 29、经营租赁、融资租赁

### (1) 经营租赁会计处理

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) 融资租赁会计处理

①本公司作为融资租赁承租人时，在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊，确认为当期融资费用，计入财务费用。发生的初始直接费用，应当计入租入资产价值。

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

②本公司作为融资租赁出租人时，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁应收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，计入资产负债表的长期应收款，同时记录未担保余值；将最低租赁应收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法确认为租赁收入，计入租赁收入/业务收入。

## (3) 售后租回的会计处理

### 30、持有待售资产

#### (1) 持有待售资产确认标准

#### (2) 持有待售资产的会计处理方法

### 31、资产证券化业务

### 32、套期会计

### 33、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是  否

本期无会计政策、会计估计变更事项。

### (1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是  否

本期无会计政策变更事项。

### (2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是  否

本期无会计估计变更事项。

## 34、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是  否

本期无前期差错更正事项。

### (1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是  否

### (2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是  否

## 35、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

## 五、税项

### 1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	17%、13%
营业税	按应税营业额计缴营业税	3%、5%

城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额的计缴	25%
土地增值税	预售收入、房地产转让所得的增值额	预售收入的 1%-3%、房地产转让所得的增值额的 30%-60%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴。	2-5%

各分公司、分厂执行的所得税税率

## 2、税收优惠及批文

## 3、其他说明

# 六、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

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
嘉凯城集团（上海）有限公司	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000	10,000	10,000.00		100%	100%	是			
嘉凯城集团（浙江）有限公司	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000	10,000	10,000.00		100%	100%	是			
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	10,000	10,000.00		100%	100%	是			

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、 资产管理	10,000	10,000	10,000. 00		100%	100%	是			
嘉凯城集团城镇化 建设发展有限公司	全资子公司	杭州市	城镇规 划及设计	100,000	100,000	20,000. 00		100%	100%	是			
嘉凯城集团资产管 理有限公司	全资子公司	上海市	资产管 理、投 资咨询	5,000	5,000	5,000.0 0		100%	100%	是			
上海友舜建筑装饰 工程有限公司	全资子公司	上海市	建筑装 饰装修	1,000	1,000	1,000.0 0		100%	100%	是			
浙江嘉业物业管理 有限公司	全资子公司	湖州市	物业服 务	5,000	5,000	5,000.0 0		100%	100%	是			
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	5,000	3,950.0 0		79%	79%	是	10,937, 510.68		
浙江名城实业集团 有限公司	控股子公 司	杭州市	商品销 售	5,000	5,000	3,242.0 0		67%	67%	是	17,781, 461.95		
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	5,000	4,700.0 0		94%	94%	是	-12,273, 543.35		
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	12,000	12,000. 00		98.9%	100%	是	3,314,4 51.98		
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	2,000	1,600.0 0		80%	80%	是	25,465, 193.80		
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	3,000	2,100.0 0		70%	70%	是	24,460, 367.54		
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	5,000	3,450.0 0		48.3%	69%	是	-35,088, 424.89		
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	5,000	5,000.0 0		97.66%	100%	是	11,681,9 96.97		
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	5,000	2,750.0 0		55%	55%	是	70,012, 139.33		
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	2,000	1,200.0 0		60%	60%	是	7,352,1 52.32		
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	1,000	600.00		60%	60%	是	8,597,8 83.62		
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	2,000	2,000.0 0		99.4%	100%	是	155,823 .26		
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	20,000	20,000. 00		99.16%	100%	是	-667,53 1.54		

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	5,667	4,817.00		54.4%	85%	是	11,880,158.61		
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	20,000	13,000.00		61.1%	65%	是	198,967,878.53		
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	1,000	650.00		61.1%	65%	是	-50,504,716.35		
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	500	500.00		97.66%	100%	是	-2,963,177.22		
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	8,160	5,038.80		58.05%	61.75%	是	30,585,626.97		
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	20,000	20,000	10,200.00		50.44%	51%	是	90,565,880.74		
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	500	500.00		54.4%	85%	是	-91,576.18		
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	二级控股子公司	青岛市	房地产开发	120,000	120,000	61,200.00		51%	51%	是	567,470,634.71		
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	1,000	1,000.00		100%	100%	是			
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	2,000	2,000.00		100%	100%	是			
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	5,000	3,200.00		64%	64%	是	27,387,674.41		
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	2,000	2,000.00		100%	100%	是			
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	1,800	1,260.00		70%	70%	是			
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	200	1,985.00		100%	100%	是			
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	60 万美元	332.00		70%	70%	是	8,308,372.76		
上海恺凯能源科技有限公司	二级全资子公司	上海市	能源制造及维保服务	500	500	500.00		100%	100%	是			
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	10	8.00		51.2%	80%	是	12,659.07		
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	6,188	6,188	5,506.00		90%	90%	是	40,722,558.54		
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	1,000	490.00		49%	70%	是	3,683,257.70		

	司												
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	2,500	2,175.00		87%	87%	是	9,474,552.52		
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	2,000	2,000.00		100%	100%	是			
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	20,000	20,000.00		100%	100%	是			
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	1,000	946.70		91.37%	94.67%	是	17,212,438.99		
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	2,000	2,000.00		100%	100%	是			
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	20,000	20,000.00		100%	100%	是			
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	40,000	40,000.00		100%	100%	是			
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	500	500.00		100%	100%	是			
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	50,000	50,000.00		100%	100%	是			
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	二级全资子公司	杭州	房地产开发	10,000	10,000	10,000.00		100%	100%	是			
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	3,000	3,000.00		100%	100%	是			
浙江商达物资有限公司	二级控股子公司	杭州市	商品销售	10,000	10,000	10,000.00		75.25%	100%	是			
上海跃凯贸易有限公司	二级控股子公司	上海市	商品销售	1,000	1,000	1,000.00		67%	100%	是			
浙江名城金属材料有限公司	二级控股子公司	杭州市	商品销售	180	180	180.00		68.65%	100%	是			
浙江名城钢铁有限公司	二级控股子公司	杭州市	商品销售	180	180	180.00		68.65%	100%	是			
圣诺国际(香港)有限公司	二级控股子公司	香港	商品销售	100万港币	100万港币	79.00		100%	100%	是			
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	1,000	1,000.00		100%	100%	是			
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	1,000	1,000	408.00		51%	51%	是	4,257,920.22		

			业投资等										
上海京凯投资管理有限公司	三级控股子公司	上海市	投资管理, 实业投资等	500	500	51.00		51%	51%	是	531,857.18		
无锡嘉盈投资管理有限公司	三级全资子公司	无锡市	投资管理, 投资咨询等	400	400	400.00		100%	100%	是			
上海嘉琨投资管理有限公司	三级全资子公司	上海市	投资管理	10	10	10.00		100%	100%	是			
浙江名镇天下商业管理有限公司	二级控股子公司	杭州市	商业经营管理服务等	5,000	5,000	650.00		65%	65%	是	646,818.02		
上海名镇天下商业管理有限公司	二级控股子公司	上海市	资产管理、投资管理等	2,000	2,000	260.00		65%	65%	是	81,085.77		
苏州名镇天下商业管理有限公司	二级控股子公司	苏州市	咨询服务	2,000	2,000	260.00		65%	65%	是	1,269,818.62		
江苏名镇天下商业管理有限公司	二级控股子公司	南京市	咨询服务	2,000	2,000	260.00		65%	65%	是	1,051,799.96		
四川名镇天下商业管理有限公司	二级控股子公司	成都市	咨询服务	2,000	2,000	240.00		60%	60%	是	1,340,642.94		
浙江嘉杭物业管理服务有限公司	二级控股子公司	嘉兴市	物业管理	500	500	350.00		70%	70%	是	-267,904.43		
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	1,000	1,000.00		100%	100%	是			
郑州中凯物业有限公司	二级全资子公司	郑州市	物业管理	50	50	50.00		100%	100%	是			
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	300	278.00		92.5%	92.5%	是	77,917.22		
浙江同益物业服务服务有限公司	二级全资子公司	杭州市	物业管理	300	300	343.00		100%	100%	是			
南京之江物业管理服务有限公司	三级全资子公司	南京市	物业管理	100	100	100.00		100%	100%	是			
诸暨市店口嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	二级控股子公司	诸暨市	城镇基础设施、公	10,000	10,000	10,000.00		65%	65%	是	34,981,883.81		

			共配套设施的建设										
--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

## (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司

													年初所有者权益中所享有份额后的余额
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			70%	70%	是	297,129,413.02		
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			51%	51%	是	343,706,530.08		
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			100%	100%	是			
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			100%	100%	是			
厦门立信伟业房地产开发有限公司	二级全资子公司	厦门市	房地产开发	31,395	房地产开发经营			100%	100%	是			
上海同轩置业有限公司	三级全资子公司	上海市	房地产开发	37,600	房地产开发经营			100%	100%	是			
浙江万振能源有限公司	二级控股子公司	杭州市	商品销售	2,000	煤炭、金属材料			60.3%	90%	是	-8,255.62		
武汉巴登城物业服务服务有限公司	二级控股子公司	武汉市	房地产开发	1,000	物业管理等			51%	100%	是	-2,225,468.57		

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

## 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

单位：元

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
----	-----------	----------------------

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的其他说明

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	3,329,097,834.75
		负债期末余额	2,010,433,886.29

注：2009年嘉凯城集团（上海）有限公司收购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（上海）有限公司已取得上海源丰投资发展有限公司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。

嘉凯城集团（上海）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（上海）有限公司管理。因此嘉凯城集团（上海）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。

### 3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

（1）2013年1月，本公司与全资子公司嘉凯城集团（上海）有限公司共同成立嘉凯城集团资产管理有限公司，分别出资4,950万元和50万元，持有99%和1%的股权。本期纳入合并范围。

（2）2013年5月，全资子公司嘉凯城集团资产管理有限公司出资650万元持有65%股权、自然人凌超出资350万元持有35%股权，成立浙江名镇天下商业管理有限公司。本期纳入合并范围。

（3）2013年5月，全资子公司嘉凯城集团资产管理有限公司出资260万元持有65%股权、自然人王超出资140万元持有35%股权，成立上海名镇天下商业管理有限公司。本期纳入合并范围。

（4）2013年12月，全资子公司嘉凯城集团资产管理有限公司出资260万元持有65%股权、自然人秦宇星出资140万元持有35%股权，成立苏州名镇天下商业管理有限公司。本期纳入合并范围。

（5）2013年10月，全资子公司嘉凯城集团资产管理有限公司出资260万元持有65%股权、自然人周程卓出资140万元持有35%股权，成立江苏名镇天下商业管理有限公司。本期纳入合并范围。

（6）2013年11月，全资子公司嘉凯城集团资产管理有限公司出资240万元持有60%股权、自然人顾毓敏出资80万元持有20%股权、尹海出资额为人民币80万元持有20%股权，成立四川名镇天下商业管理有限公司。本期纳入合并范围。

（7）2013年3月，全资子公司嘉凯城集团（上海）有限公司与冠联国际企业有限公司（中国香港）签署《股权转让协议》，以协议转让方式，收购其持有的厦门立信伟业房地产开发有限公司100%的股权，从而取得厦门立信伟业房地产开发有限公司及其子公司上海同轩置业有限公司位于上海市杨浦区新江湾城的“香榭臻邸”项目100%的权益。本期厦门立信伟业房地产开发有限公司和上海同轩置业有限公司纳入合并范围。

（8）2013年2月，全资子公司上海颐嘉投资管理有限公司与杰银京华（上海）股权投资管理有限公司共同成立上海京凯投资管理有限公司，注册资本500万，首期出资100万，其中上海颐嘉投资管理有限公司出资51万，杰银京华（上海）股权投资管理有限公司出资49万，持有股权比例分别为51%和49%，本期纳入合并范围。

（9）2013年6月，全资子公司上海颐嘉投资管理有限公司出资400万元成立全资子公司无锡嘉盈投资管理有限公司，本期纳入合并范围。

（10）2013年12月，全资子公司上海颐嘉投资管理有限公司出资10万元成立全资子公司上海嘉琨投资管理有限公司，本期纳入合并范围。

（11）2013年9月，本公司与全资子公司嘉凯城集团（浙江）有限公司共同成立嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司，分别出资19,800万元、200万元，持有99%和1%的股权。本期纳入合并范围。

（12）2013年9月，全资子公司嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司和嘉杰（上海）商业发展有限公司共同成立诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司，分别出资6,500万元、3500万元，持有65.00%和35.00%股权。本期纳入合并范围。

（13）2013年7月，本公司出资1,000万元成立全资子公司上海友舜建筑装饰工程有限公司，本期纳入

合并范围。

(14) 2013年11月, 全资子公司嘉凯城集团(浙江)有限公司与浙江同益投资有限公司共同成立杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司, 分别出资6,000万元、4,000万元, 持有60.00%和40.00%股权。本期纳入合并范围。

(15) 2013年6月25日, 控股子公司浙江名城实业集团有限公司出资129,400美元, 折合人民币787,631.92元设立圣诺国际(香港)有限公司, 持有100%股权, 本期纳入合并范围。

适用  不适用

#### 4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

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

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
嘉凯城集团资产管理有限公司	43,080,907.18	-6,919,092.82
浙江名镇天下商业管理有限公司	1,848,051.48	-8,151,948.52
上海名镇天下商业管理有限公司	231,673.62	-3,768,326.38
苏州名镇天下商业管理有限公司	3,628,053.19	-371,946.81
江苏名镇天下商业管理有限公司	3,005,142.75	-994,857.25
四川名镇天下商业管理有限公司	3,351,607.35	-648,392.65
上海京凯投资管理有限公司	1,084,396.32	84,396.32
无锡嘉盈投资管理有限公司	3,997,838.52	-2,161.48
上海嘉琨投资管理有限公司	99,531.85	-468.15
厦门立信伟业房地产开发有限公司	418,869,014.37	-69,205.04
上海同轩置业有限公司	273,617,406.35	-95,349,817.42
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	199,472,348.04	-527,651.96
诸暨市店口嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	99,948,239.47	-51,760.53
上海友舜建筑装饰工程有限公司	9,612,576.16	-387,423.84
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	99,940,543.34	-59,456.66
圣诺国际(香港)有限公司	851,750.91	64,118.99

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

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
----	--------	-----------

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体其他说明

厦门立信伟业房地产开发有限公司和上海同轩置业有限公司为本年非同一控制下企业合并取得的子公司, 其本年净利润为该公司自购买日至本年年末止期间的净利润。

## 5、报告期内发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
------	------------------	------------	---------------	--------------	------------------

同一控制下企业合并的其他说明

## 6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
厦门立信伟业房地产开发有限公司		合并成本减去合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额确认为商誉，具体计算如后附表所述。

非同一控制下企业合并的其他说明

2013年3月31日，嘉凯城集团（上海）有限公司向冠联国际企业有限公司收购了其拥有的厦门立信伟业房地产开发有限公司100%的股权。本次交易的购买日为2013年3月31日，系本公司取得对厦门立信伟业房地产开发有限公司的控制权的日期。同时厦门立信伟业房地产开发有限公司持有上海同轩置业有限公司100%的股权，故本次收购也一并收购了上海同轩置业有限公司100%的股权。

(1) 合并成本以及商誉的确认情况如下：

项目	金额
合并成本：	
支付的现金	1,042,846,108.34
转移非现金资产的公允价值	
发生或承担负债的公允价值	100,395,558.66
发行权益性证券的公允价值	
合并成本合计	1,143,241,667.00
减：取得的可辨认净资产的公允价值	1,143,241,667.00
商誉	

(2) 厦门立信伟业房地产有限公司及上海同轩置业有限公司于购买日的合并资产、负债及与收购相关的现金流量情况列示如下：

项目	购买日公允价值	购买日账面价值	上年末账面价值
现金及现金等价物	201.43	201.43	44,216,583.47
应收款项			26,345,878.00
存货	1,211,293,252.73	479,957,028.91	474,817,436.97
固定资产			20,010,152.24
无形资产			2,450.00
其他非流动资产			12,500.00
减：应付款项	68,051,787.16	68,051,787.16	147,714,723.75
应付职工薪酬			9,515.00

净资产	1,143,241,667.00	411,905,443.18	417,680,761.93
减：少数股东权益			
取得的净资产	1,143,241,667.00	411,905,443.18	417,680,761.93
以现金支付的对价	1,042,846,108.34	1,042,846,108.34	
减：取得的被收购子公司的现金及现金等价物	201.43	201.43	
取得子公司支付的现金净额	1,042,845,906.91	1,042,845,906.91	

本公司采用估值技术来确定厦门立信伟业房地产有限公司的资产负债于购买日的公允价值。

(3) 厦门立信伟业房地产有限公司及上海同轩置业有限公司自购买日至当年末止期间的合并收入、净利润和现金流量列示

项 目	金 额
营业收入	
净利润	-95,419,022.46
经营活动现金流量	-1,061,504,148.22
现金流量净额	136,214,829.33

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在本报告期取得控制权的情形

适用  不适用

## 7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司名称	出售日	损益确认方法
-------	-----	--------

出售丧失控制权的股权而减少的子公司的其他说明

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且至本报告期丧失控制权的情形

适用  不适用

## 8、报告期内发生的反向购买

借壳方	判断构成反向购买的依据	合并成本的确定方法	合并中确认的商誉或计入当期的损益的计算方法
-----	-------------	-----------	-----------------------

反向购买的其他说明

## 9、本报告期发生的吸收合并

单位：元

吸收合并的类型	并入的主要资产		并入的主要负债	
	项目	金额	项目	金额
同一控制下吸收合并	项目	金额	项目	金额
非同一控制下吸收合并	项目	金额	项目	金额

吸收合并的其他说明

## 10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

## 七、合并财务报表主要项目注释

## 1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	1,157,434.29	--	--	1,922,950.52
人民币	--	--	1,157,434.29	--	--	1,922,950.52
银行存款：	--	--	2,264,999,017.44	--	--	1,987,687,423.18
人民币	--	--	2,221,337,319.97	--	--	1,987,633,568.26
美元	7,161,294.67	6.0969	43,661,697.47	8,568.12	6.2855	53,854.92
其他货币资金：	--	--	1,025,921,237.32	--	--	1,175,516,718.73
人民币	--	--	1,025,921,237.32	--	--	1,175,516,718.73
合计	--	--	3,292,077,689.05	--	--	3,165,127,092.43

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

注：其他货币资中含有受限使用三个月以上资金506,009,758.81元。

## 2、应收票据

## (1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	34,504,418.62	22,932,736.00
合计	34,504,418.62	22,932,736.00

## (2) 期末已质押的应收票据情况

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
浙江玖久特钢有限公司	2013年09月25日	2014年03月25日	3,000,000.00	
河北钢铁集团龙海钢铁有限公司	2013年08月08日	2014年02月07日	2,000,000.00	
浙江永强集团股份有限公司	2013年11月20日	2014年05月20日	2,000,000.00	
武义县康达五金制造有	2013年09月23日	2014年03月23日	1,650,000.00	

限公司				
杭州萧山宇通物资有限公司	2013年10月21日	2014年04月21日	1,517,000.00	
合计	--	--	10,167,000.00	--

### 3、应收股利

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
其中：	--	--	--	--	--	--
其中：	--	--	--	--	--	--

说明

### 4、应收账款

#### (1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	48,739,200.00	2.24%	24,369,600.00	50%	48,739,200.00	4.65%	14,621,760.00	30%
按组合计提坏账准备的应收账款								
1、账龄分析组合	2,125,815,292.55	97.51%	41,251,454.48	1.94%	960,642,815.02	91.69%	25,019,017.67	2.6%
2、低信用风险组合	5,463,260.91	0.25%			38,270,441.69	3.65%		
组合小计	2,131,278,553.46	97.76%	41,251,454.48	1.94%	998,913,256.71	95.35%	25,019,017.67	2.5%
合计	2,180,017,753.46	--	65,621,054.48	--	1,047,652,456.71	--	39,640,777.67	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

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	12,946,226.80	50%	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。
湖州今天物资有限公司	22,846,746.40	11,423,373.20	50%	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。
合计	48,739,200.00	24,369,600.00	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	2,011,185,931.82	94.61%	4,022,371.88	835,952,500.43	87.02%	1,671,906.05

1 至 2 年	28,250,301.18	1.33%	2,825,030.10	78,535,520.25	8.18%	7,853,552.03
2 至 3 年	49,335,845.20	2.32%	14,800,753.56	39,518,999.35	4.11%	11,855,699.81
3 至 4 年	31,005,048.92	1.46%	15,502,524.46	2,888,379.42	0.3%	1,444,189.71
4 至 5 年	2,432,526.22	0.11%	1,216,263.11	2,680,941.29	0.28%	1,340,470.65
5 年以上	3,605,639.21	0.17%	2,884,511.37	1,066,474.28	0.11%	853,199.42
合计	2,125,815,292.55	--		960,642,815.02	--	25,019,017.67

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

## (2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
中城未来投资管理有限公司	购房者	898,000,000.00	1 年以内	41.19%
上海嘉瑾投资合伙企业 (有限合伙)	购房者	467,108,220.00	1 年以内	21.43%
南京银行股份有限公司无锡分公司	购房者	33,320,746.00	1 年以内	1.53%
上海艺能投资咨询有限公司	购房者	26,795,350.00	1 年以内	1.23%
湖州大宝经贸有限公司	客户	25,892,453.60	1-2 年	1.19%
合计	--	1,451,116,769.60	--	66.57%

## 5、其他应收款

### (1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收	15,141,314.8	0.94%	15,141,314.8	100%	12,741,314.8	1.14%	12,741,314.84	100%

款	4		4		4			
按组合计提坏账准备的其他应收款								
1、账龄分析组合	283,206,613.60	17.52%	46,618,262.33	16.46%	393,383,256.04	35.03%	68,665,699.91	17.46%
2、低信用风险组合	1,305,602,291.67	80.77%			710,692,187.47	63.29%		
组合小计	1,588,808,905.27	98.29%	46,618,262.33	2.93%	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	12,521,916.62	0.77%	12,521,916.62	100%	6,113,129.77	0.54%	6,113,129.77	100%
合计	1,616,472,136.73	--	74,281,493.79	--	1,122,929,888.12	--	87,520,144.52	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
浙江中佳中央空调经营有限公司	15,141,314.84	15,141,314.84	100%	无法收回
合计	15,141,314.84	15,141,314.84	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内						
其中：						
1 年以内小计	107,594,106.00	37.99%	215,188.20	207,828,130.00	52.83%	415,656.26
1 至 2 年	96,157,644.19	33.95%	9,615,764.42	39,133,236.43	9.95%	3,913,323.64
2 至 3 年	21,209,415.65	7.49%	6,362,824.70	51,977,004.53	13.21%	15,593,101.36
3 至 4 年	21,340,181.97	7.54%	10,670,090.99	75,203,803.61	19.12%	37,601,901.81
4 至 5 年	32,566,062.04	11.5%	16,283,031.02	14,170,494.44	3.6%	7,085,247.22
5 年以上	4,339,203.75	1.53%	3,471,363.00	5,070,587.03	1.29%	4,056,469.62
合计	283,206,613.60	--	46,618,262.33	393,383,256.04	--	68,665,699.91

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

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

适用  不适用

单位：元

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%	收回困难
王军	2,795,258.00	2,795,258.00	100%	收回困难
泉州汇升有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100%	收回困难
宁波怡岛物资有限公司	944,300.00	944,300.00	100%	收回困难
厦门万声公共广播公司	800,000.00	800,000.00	100%	收回困难
华深投资咨询有限公司	500,000.00	500,000.00	100%	收回困难
其他	1,593,412.00	1,593,412.00	100%	
合计	12,521,916.62	12,521,916.62	--	--

## （2）本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
------	---------	------	------	------	-----------

其他应收款核销说明

本公司本报告期因债务单位注销等原因，实际核销的其他应收款金额240,221.03元

## （3）其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

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(%)
武汉市江夏区土地交易中心	土地出让方	265,780,000.00	1年以内	16.44%
苏州嘉运实业有限公司	子公司的联营公司	233,909,892.16	1年以内	14.47%
青岛市李沧区虎山路街道办事处	土地出让方	186,522,270.50	1年以内，1-3年以上	11.54%
李沧区财政国库支付中心	土地出让方	177,587,305.95	3-4年	10.99%
上海悦昌置业有限公司	子公司的联营公司	150,474,372.29	1-3年以上	9.31%
合计	--	1,014,273,840.90	--	62.75%

## (4) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
苏州嘉运实业有限公司	子公司的联营公司	233,909,892.16	16.13%
上海悦昌置业有限公司	子公司的联营公司	150,474,372.29	10.38%
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	78,046,541.79	5.38%
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	3.32%
苏州嘉吉实业有限公司	子公司的联营公司	35,285,185.13	2.43%
浙江中佳中央空调经营有限 公司	子公司的联营公司	15,141,314.84	1.04%
上海嘉沪实业有限公司	子公司的主要关联方	4,231,767.00	0.29%
合计	--	565,250,773.21	38.97%

## 6、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	940,034,265.43	87.82%	492,421,640.34	46.83%
1至2年	80,134,486.61	7.49%	81,619,751.58	7.76%
2至3年	44,903,805.95	4.19%	474,393,253.94	45.12%
3年以上	5,348,559.09	0.50%	3,043,978.49	0.29%
合计	1,070,421,117.08	--	1,051,478,624.35	--

预付款项账龄的说明

注：预付款项主要包括预付土地款、土地保证金及工程款等。账龄超过1年的预付款项，主要因土地款未交付。

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
中国铜业集团有限公司	供应商	362,533,446.42	1年以内	预付货款

浙江海天建筑集团有限公司湖北分公司	施工方	108,255,721.54	1 年以内, 1-2 年	预付工程款
歌山建设集团有限公司苏州分公司	施工方	75,000,000.00	1 年以内	预付工程款
添亨(新加坡)实业有限公司	供应商	29,999,967.00	1 年以内	预付货款
刑台龙海线材有限公司	供应商	28,403,547.17	1 年以内	预付货款
合计	--	604,192,682.13	--	--

预付款项主要单位的说明

## 7、存货

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	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	3,103,899.60		3,103,899.60	3,408,680.13		3,408,680.13
库存商品	123,077,746.61	3,521,631.63	119,556,114.98	70,486,146.51	3,521,631.63	66,964,514.88
周转材料	321,736.91		321,736.91	17,280.00		17,280.00
消耗性生物资产	815,805.49		815,805.49	821,734.29		821,734.29
开发成本	16,692,893,124.89		16,692,893,124.89	15,544,786,548.80		15,544,786,548.80
开发产品	5,233,441,533.70	15,106,748.94	5,218,334,784.76	4,225,994,744.40	9,653,335.00	4,216,341,409.40
出租开发产品	614,403,729.02		614,403,729.02	697,601,243.08		697,601,243.08
发出商品	490,556.70		490,556.70	6,586,783.65		6,586,783.65
合计	22,668,548,132.92	18,628,380.57	22,649,919,752.35	20,549,703,160.86	13,174,966.63	20,536,528,194.23

### (2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	3,521,631.63				3,521,631.63
开发产品	9,653,335.00	13,409,681.38	7,956,267.44		15,106,748.94
合计	13,174,966.63	13,409,681.38	7,956,267.44		18,628,380.57

**(3) 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、可收回净值低于账面价值		

存货的说明

本年计入存货成本的资本化借款费用为134,504.36万元。

2013年12月31日，上述存货中用于借款抵押的存货价值为1,027,273.81万元。

**8、长期应收款**

单位：元

种类	期末数	期初数
分期收款销售商品	6,100.00	1,712,100.00
合计	6,100.00	1,712,100.00

**9、对合营企业投资和联营企业投资**

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
南通嘉中置业有限公司	40%	40%	57,000,522.36	23,651,645.81	33,348,876.55	16,259,272.00	-11,751,612.94
苏州嘉吉实业有限公司	45%	45%	81,266,311.34	11,306,383.76	69,959,927.58	526,157.00	-464,535.06
上海悦昌置业有限公司	42%	42%	596,374,292.58	572,689,250.91	23,685,041.67		-16,795,900.63
苏州嘉运实业有限公司	41%	41%	571,846,640.86	525,077,652.03	46,768,988.83		-1,633,206.67
浙江易纺数码纺织有限公司	30.48%	30.48%	38,463,443.81	10,722,392.76	27,741,051.05	7,235,437.19	-611,634.99
浙江中佳中央空调经营有限	45%	45%	3,124,852.35	15,263,801.69	-12,138,949.34	734,380.00	-1,289,104.20

公司								
上海东方低碳系统集成有限公司	25%	25%	40,431,933.14	1,898,798.61	38,533,134.53	16,483,978.60	-1,468,748.01	

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明

## 10、长期股权投资

### (1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	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	本期现金红利
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	9,189,733.74	-4,700,645.18	4,489,088.56	40%	40%				
苏州嘉吉实业有限公司	权益法	27,000,000.00	46,298,691.87	-15,059,040.78	31,239,651.09	45%	45%				
上海悦昌置业有限公司	权益法	21,000,000.00	17,074,740.86	-7,054,278.26	10,020,462.60	42%	42%				
苏州嘉运实业有限公司	权益法	20,500,000.00	19,844,900.16	-669,614.76	19,175,285.40	41%	41%				
上海东方低碳系统集成有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,470.64	-367,187.00	9,633,283.64	25%	25%				
浙江易纺数码纺织有限公司	成本法	10,715,867.25	8,829,972.57	-186,426.34	8,643,546.23	30.48%	30.48%				
浙江中佳中央空调经营有限公司	成本法	225,000.00				45%	45%				
二、其他长期股权投资											
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				794,000.00		
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	0.4%	0.4%				1,000,000.00

浙商财产保险股份有限公司	成本法	82,500,000.00	82,500,000.00		82,500,000.00	5.5%	5.5%				
上海嘉双投资合伙企业（有限合伙）	成本法	40,000.00		40,000.00	40,000.00	0.01%	0.01%				
上海嘉卓投资中心（有限合伙）	成本法	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00	0.67%	0.67%				
无锡嘉腾股权投资基金企业（有限合伙）	成本法	940,224.00		940,224.00	940,224.00	1%	1%				
无锡嘉茂股权投资基金企业（有限合伙）	成本法	930,205.00		930,205.00	930,205.00	1%	1%				
无锡嘉瑞股权投资基金企业（有限合伙）	成本法	944,593.00		944,593.00	944,593.00	1%	1%				
无锡嘉汇股权投资基金企业（有限合伙）	成本法	934,978.00		934,978.00	934,978.00	1%	1%				
上海嘉瑾投资合伙企业（有限合伙）	成本法	50,000.00		50,000.00	50,000.00	0.01%	0.01%				
宁波嘉凯融晟投资合伙企业（有限合伙）	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00	1%	1%				
上海嘉琛投资中心（有限合伙）	成本法	2,020,000.00		2,020,000.00	2,020,000.00	1%	1%				
合计	--	204,594,867.25	207,532,509.84	-17,177,192.32	190,355,317.52	--	--	--	794,000.00		1,000,000.00

## 11、投资性房地产

### （1）按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	521,015,015.11		60,461,614.41	460,553,400.70
1.房屋、建筑物	521,015,015.11		60,461,614.41	460,553,400.70
二、累计折旧和累计	59,670,415.68	12,584,630.21	11,987,249.15	60,267,796.74

摊销合计				
1.房屋、建筑物	59,670,415.68	12,584,630.21	11,987,249.15	60,267,796.74
三、投资性房地产账面净值合计	461,344,599.43	-12,584,630.21	48,474,365.26	400,285,603.96
1.房屋、建筑物	461,344,599.43	-12,584,630.21	48,474,365.26	400,285,603.96
五、投资性房地产账面价值合计	461,344,599.43	-12,584,630.21	48,474,365.26	400,285,603.96
1.房屋、建筑物	461,344,599.43	-12,584,630.21	48,474,365.26	400,285,603.96

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	12,584,630.21

## 12、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	800,038,070.88	6,958,572.06		224,005,538.23	582,991,104.71
其中：房屋及建筑物	548,926,529.89	101,800.00		207,409,807.60	341,618,522.29
机器设备	64,434,611.56	139,546.00		1,931,254.00	62,642,903.56
运输工具	96,957,889.37	3,958,721.68		10,839,038.88	90,077,572.17
办公设备及其他	89,719,040.06	2,758,504.38		3,825,437.75	88,652,106.69
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	201,335,993.02	36,173,115.02		15,036,554.31	222,472,553.73
其中：房屋及建筑物	52,147,073.39	16,754,022.32		4,417,663.86	64,483,431.85
机器设备	26,907,151.39	4,446,610.24		574,051.00	30,779,710.63
运输工具	58,807,019.24	10,237,698.60		6,511,185.24	62,533,532.60
办公设备及其他	63,474,749.00	4,734,783.86		3,533,654.21	64,675,878.65
--	期初账面余额	--	--	--	本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	598,702,077.86	--		--	360,518,550.98
其中：房屋及建筑物	496,779,456.50	--		--	277,135,090.44
机器设备	37,527,460.17	--		--	31,863,192.93
运输工具	38,150,870.13	--		--	27,544,039.57
办公设备及其他	26,244,291.06	--		--	23,976,228.04
办公设备及其他		--		--	

五、固定资产账面价值合计	598,702,077.86	--	360,518,550.98
其中：房屋及建筑物	496,779,456.50	--	277,135,090.44
机器设备	37,527,460.17	--	31,863,192.93
运输工具	38,150,870.13	--	27,544,039.57
办公设备及其他	26,244,291.06	--	23,976,228.04

本期折旧额 37,173,115.02 元；本期由在建工程转入固定资产原价为元。

### 13、在建工程

#### (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他工程	150,000.00		150,000.00			
合计	150,000.00		150,000.00			

### 14、无形资产

#### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	27,212,034.99		2,786,000.00	24,426,034.99
其中：土地使用权	20,027,672.68			20,027,672.68
软件	7,184,362.31		2,786,000.00	4,398,362.31
二、累计摊销合计	6,409,036.19	1,626,300.19	1,346,566.67	6,688,769.71
其中：土地使用权	3,570,262.36	538,856.93		4,109,119.29
软件	2,838,773.83	1,087,443.26	1,346,566.67	2,579,650.42
三、无形资产账面净值合计	20,802,998.80	-1,626,300.19	1,439,433.33	17,737,265.28
其中：土地使用权	16,457,410.32	-538,856.93		15,918,553.39
软件	4,345,588.48	-1,087,443.26	1,346,566.67	1,818,711.89
其中：土地使用权				
软件				
无形资产账面价值合计	20,802,998.80	-1,626,300.19	1,439,433.33	17,737,265.28
其中：土地使用权	16,457,410.32	-538,856.93		15,918,553.39
软件	4,345,588.48	-1,087,443.26	1,346,566.67	1,818,711.89

本期摊销额 1,626,300.19 元。

## 15、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
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	

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

## 16、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
融资顾问费	11,426,791.32		1,303,524.20		10,123,267.12	
办公楼装修费	36,700,907.29	2,577,608.85	9,646,470.24		29,632,045.90	
预支利息款		53,500,000.00	1,783,333.33		51,716,666.67	
其他	1,368,790.55		207,917.52		1,160,873.03	
合计	49,496,489.16	56,077,608.85	12,941,245.29		92,632,852.72	--

长期待摊费用的说明

## 17、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	16,585,791.45	17,563,351.86
开办费	6,584,158.74	6,584,158.74
可抵扣亏损	25,377,249.20	21,095,381.59
小计	48,547,199.39	45,242,892.19
递延所得税负债：		

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
----	-----	-----	----

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
可抵扣差异项目		

**(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示**

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	48,547,199.39		45,242,892.19	

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

单位：元

项目	本期互抵金额
----	--------

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

**18、资产减值准备明细**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	127,160,922.19	48,625,438.59	35,643,591.48	240,221.03	139,902,548.27
二、存货跌价准备	13,174,966.63	13,409,681.38	7,956,267.44		18,628,380.57
五、长期股权投资减值准备	794,000.00				794,000.00
合计	141,129,888.82	62,035,119.97	43,599,858.92	240,221.03	159,324,928.84

资产减值明细情况的说明

## 19、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
资管计划	263,400,000.00	
合计	263,400,000.00	

其他非流动资产的说明

## 20、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	291,919,520.98	
抵押借款	181,000,000.00	140,000,000.00
保证借款	1,135,000,000.00	816,100,000.00
信用借款	2,874,000,000.00	1,562,000,000.00
合计	4,481,919,520.98	2,518,100,000.00

短期借款分类的说明

## 21、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	935,245,694.73	771,682,474.55
银行承兑汇票		64,444,171.15
合计	935,245,694.73	836,126,645.70

下一会计期间将到期的金额 935,245,694.73 元。

应付票据的说明

## 22、应付账款

### (1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

应付工程款、暂估工程款、质量保证金	2,114,776,800.83	1,860,021,424.22
其他	6,117,684.23	50,762,814.53
合计	2,120,894,485.06	1,910,784,238.75

## (2) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

本公司账龄超过1年的应付账款主要为尚未支付的工程款、质量保证金等。

## 23、预收账款

### (1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预收房款	2,375,985,507.94	3,245,954,690.13
预收货款及其他	483,635,620.42	182,381,225.15
合计	2,859,621,128.36	3,428,335,915.28

### (2) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

本公司账龄超过1年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

## 24、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	32,729,529.28	277,450,960.41	283,074,500.88	27,105,988.81
二、职工福利费		14,001,023.62	13,917,265.53	83,758.09
三、社会保险费	490,125.92	33,929,211.64	32,800,813.25	1,618,524.31
1、基本医疗保险费	180,226.91	11,170,650.87	10,718,902.64	631,975.14
2、补充医疗保险	7,457.36	53,610.02	61,057.38	10.00
3、基本养老保险费	272,782.60	19,081,079.20	18,548,126.05	805,735.75
4、年金缴费		29,579.00	29,579.00	
5、失业保险费	13,993.16	2,037,063.24	1,940,619.33	110,437.07
6、工伤保险费	14,758.79	701,663.27	693,152.90	23,269.16
7、生育保险费	907.10	855,566.04	809,375.95	47,097.19
四、住房公积金	69,719.59	13,513,398.86	13,318,215.30	264,903.15

五、辞退福利		2,249,921.72	1,781,953.89	467,967.83
六、其他	7,746,365.76	8,631,537.29	7,874,623.55	8,503,279.50
合计	41,035,740.55	349,776,053.54	352,767,372.40	38,044,421.69

## 25、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	-8,741,802.01	1,321,830.54
营业税	136,948,468.30	27,265,478.44
企业所得税	392,318,521.94	260,112,016.49
个人所得税	729,914.41	28,315,986.58
城市维护建设税	9,496,098.92	2,194,623.81
土地增值税	347,665,583.47	379,125,521.86
教育费附加	7,727,139.63	1,382,697.65
房产税	2,363,768.86	4,960,684.09
土地使用税	10,452,436.75	14,571,787.05
其他	4,561,493.50	3,485,258.86
合计	903,521,623.77	722,735,885.37

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

## 26、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	16,835,019.30	66,145,197.35
短期借款应付利息	11,011,666.66	
合计	27,846,685.96	66,145,197.35

应付利息说明

## 27、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
公司自然人股东	7,663,321.22	7,663,321.22	待项目清算后支付
郑州江淮汽车贸易有限公司	10,323,405.88		
合计	17,986,727.10	7,663,321.22	--

应付股利的说明

**28、其他应付款****(1) 其他应付款情况**

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	1,547,040,934.78	1,190,097,442.10
1 至 2 年	451,219,127.94	415,063,391.79
2 至 3 年	333,211,377.68	732,581,622.51
3 年以上	1,131,884,844.94	403,238,156.40
合计	3,463,356,285.34	2,740,980,612.80

**(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项**

单位：元

单位名称	期末数	期初数
浙江省商业集团有限公司	154,560,000.00	100,000,000.00
浙商糖酒集团有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
杭州钢铁集团公司	13,303,933.77	13,303,933.77
浙江国大集团有限责任公司	8,806,089.58	39,790,514.03
上海吉联房地产开发经营有限公司	28,129,484.02	72,200,000.00
上海嘉沪实业有限公司	55,474,630.99	55,474,630.99
南通嘉中置业有限公司	35,545,961.20	32,144,398.62
苏州嘉吉实业有限公司	13,279,484.02	12,194,814.87
浙江乐程旅游发展有限公司	7,490,766.67	6,797,266.67
浙江易纺数码纺织有限公司	266,316.86	266,316.86
合计	346,856,667.11	362,171,875.81

**(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明**

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	3-4年	按协议执行
广东恒丰投资集团有限公司	539,398,428.86	1年以内, 1-5年	借款已展期
浙江省浙信房地产有限公司	379,494,014.15	1年以内, 1-2年	经营占用
浙江歌山置业有限公司	178,897,997.01	1年以内, 1-3年	经营占用
青岛东王埠社区	107,853,109.00	1-3年	安置房建设资金

青岛百通城市建设集团股份有限公司	80,085,334.00	1年以内, 1-2年	往来款
潍坊十里堡村委旧城改造	64,869,020.24	2-5年以上	旧城改造资金
上海丰业房地产开发经营有限公司	55,000,000.00	3-4年	经营占用
合计	2,084,317,903.26		

#### (4) 金额较大的其他应付款说明内容

债权人名称	年末数	性质或内容
青岛上王埠社区	220,000,000.00	安置房建设资金
浙江省商业集团有限公司	154,560,000.00	借款
浙商糖酒集团有限公司	30,000,000.00	往来款
苏州嘉吉实业有限公司	28,129,484.02	往来款
合计	432,689,484.02	

## 29、预计负债

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他	9,514,952.40			9,514,952.40
合计	9,514,952.40			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2013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。

## 30、一年内到期的非流动负债

#### (1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	2,517,130,000.00	4,369,640,000.00
1年内到期的长期应付款	570,000,000.00	
合计	3,087,130,000.00	4,369,640,000.00

**(2) 一年内到期的长期借款**

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	479,080,000.00	
抵押借款	1,227,000,000.00	2,749,740,000.00
保证借款	711,050,000.00	812,900,000.00
信用借款	100,000,000.00	807,000,000.00
合计	2,517,130,000.00	4,369,640,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
农业银行湖州市分行营业部	2012年01月01日	2014年12月31日				479,080,000.00		
兴业国际信托有限公司	2013年03月01日	2014年09月30日				400,000,000.00		
昆仑国际信托有限公司	2012年08月01日	2014年02月28日				400,000,000.00		
南京银行股份有限公司无锡分行	2013年03月01日	2014年12月31日				349,500,000.00		
招商银行上海丽园支行	2011年01月01日	2014年01月31日				168,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	1,796,580,000.00	--	

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率(%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期

资产负债表日后已偿还的金额元。

一年内到期的长期借款说明

### 31、长期借款

#### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	1,593,830,000.00	
抵押借款	4,824,000,000.00	3,625,970,880.00
保证借款	257,675,000.00	1,179,080,000.00
信用借款	1,040,975,000.00	540,975,000.00
合计	7,716,480,000.00	5,346,025,880.00

长期借款分类的说明

#### (2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
民生银行杭州分行	2013年11月01日	2016年05月31日				745,000,000.00		
大连华信信托有限公司	2013年02月01日	2015年02月28日				650,000,000.00		
平安信托有限责任公司	2013年07月01日	2015年12月31日				600,000,000.00		
上海国际信托有限公司	2013年11月01日	2015年11月30日				500,000,000.00		
浙商金汇信托股份有限公司	2013年09月01日	2015年09月30日				500,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	2,995,000,000.00	--	

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等

### 32、长期应付款

#### (1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元

单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
----	----	------	--------	------	------	------

中国信达资产管理股份有限公司	2013年03月 -2014年09月	570,000,000.00			570,000,000.00	保证借款
----------------	-----------------------	----------------	--	--	----------------	------

### 33、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
递延收益	472,975,688.54	472,778,988.54
其他	98,000,000.00	
合计	570,975,688.54	472,778,988.54

其他非流动负债说明

涉及政府补助的负债项目

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关

### 34、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,804,191,500.00						1,804,191,500.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足3年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

### 35、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	71,755,479.82	47,019,526.63		118,775,006.45
模拟嘉凯城股权结构及数量产生的资本公积	-984,969,804.43			-984,969,804.43
反向发行股份冲减的资本公积	-6,383,395.57			-6,383,395.57
合计	-919,597,720.18	47,019,526.63		-872,578,193.55

资本公积说明

### 36、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	185,679,641.20			185,679,641.20
合计	185,679,641.20			185,679,641.20

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

### 37、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	3,160,347,528.17	--
调整后年初未分配利润	3,160,347,528.17	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	57,158,290.00	--
应付普通股股利	45,104,787.49	
期末未分配利润	3,172,401,032.68	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润元。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

根据2013年5月15日经本公司2012年度股东大会批准的《公司2012年度利润分配方案》，本公司向全体股东派发现金股利，每10股派现金红利0.25元（含税），按照已发行股份数1,804,191,500股计算，共计45,104,787.49元。

### 38、营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	11,088,921,618.14	7,714,246,481.01
其他业务收入	158,868,707.35	40,242,539.93

营业成本	9,016,383,448.61	5,655,753,819.61
------	------------------	------------------

**(2) 主营业务（分行业）**

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售房屋收入	8,272,626,142.68	6,173,732,219.53	5,596,367,478.53	3,610,488,784.26
商品销售收入	2,564,729,585.53	2,588,998,269.49	1,854,028,309.64	1,839,094,666.20
物业管理收入	102,654,378.48	88,039,515.82	98,553,120.60	95,511,120.84
餐饮服务收入	148,911,511.45	104,033,166.98	165,297,572.24	80,517,674.21
合计	11,088,921,618.14	8,954,803,171.82	7,714,246,481.01	5,625,612,245.51

**(3) 主营业务（分产品）**

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
湖州嘉业阳光城、阳光假日	87,199,512.00	60,692,635.69	173,062,907.00	149,536,813.08
苏州嘉业阳光城、阳光假日	7,055,638.00	5,365,882.86	12,821,762.00	7,200,502.85
苏州苏纶场	1,026,282,165.00	789,361,387.45	334,031,480.00	275,270,816.03
常州嘉业国贸广场			297,840.00	
嘉兴嘉业阳光城				-681,559.59
嘉善嘉业阳光城	19,256,266.60	21,598,531.39	139,431,191.90	157,352,748.09
南京嘉业阳光城、国际城	53,574,050.08	45,710,007.22	375,349,103.13	323,723,597.89
上海嘉杰国际广场			35,147,208.00	24,714,227.75
无锡国际广场	654,660,000.00	538,772,193.88		
南昌中凯蓝域	219,000.00	4,133,776.00	2,825,811.00	3,128,118.81
重庆华葡项目	18,850,048.00	15,172,931.64	211,332,709.00	152,826,326.65
杭州东方红街	4,258,441.00	4,286,621.49	32,805,464.00	17,182,939.21
登封中凯龙城	498,713.00	524,344.76	1,021,081.00	23,195,175.94
余姚路房产	13,942,400.00	2,999,042.97		
上海中凯曼茶园	162,712,650.00	134,792,548.33	76,000,000.00	85,011,142.49
名城公馆	2,209,576,194.00	1,836,681,920.27	1,239,300.00	681,186.12
杭州左岸花园	84,900.00	70,106.37	81,390.00	61,726.04
杭州左邻右舍	1,194,000.00	1,481,032.64	1,745,800.00	1,278,935.10

苏州名城映象花苑	278,000.00		560,600.00	246,000.00
杭州名城燕园	660,000.00	589,733.13	15,014,983.00	6,871,675.34
潍坊东方天韵	32,950,635.00	22,808,151.99	62,074,856.00	41,126,513.34
杭州湖左岸	161,552,691.00	102,201,963.72	1,253,916,890.00	793,832,165.21
中凯城市之光中凯豪生酒店	12,430,000.00		1,236,058,616.00	447,033,936.11
上海徐汇中凯城市之光	3,472,160,544.00	2,338,060,013.73	1,276,330,858.50	826,062,997.80
青岛城中村改造项目	333,230,295.00	248,429,394.00	355,217,628.00	274,832,800.00
其他	2,816,295,475.46	2,781,070,952.29	2,117,879,002.48	2,015,123,461.25
合计	11,088,921,618.14	8,954,803,171.82	7,714,246,481.01	5,625,612,245.51

#### (4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海市	3,753,331,412.99	2,520,933,301.24	2,782,650,870.14	1,463,045,767.16
重庆市	18,850,048.00	15,679,086.07	211,332,709.00	152,826,326.70
浙江省	5,065,408,790.38	4,551,070,891.10	3,517,828,958.12	2,970,328,841.23
江西省	6,451,602.87	6,889,584.66	2,825,811.00	6,131,476.37
河南省	1,316,065.05	1,093,086.81	5,208,485.77	25,373,711.75
山东省	366,180,930.00	271,237,545.99	417,292,484.00	315,959,313.30
江苏省	1,757,992,199.77	1,469,303,610.96	777,107,162.98	691,946,809.00
香港	119,390,569.08	118,596,064.99		
合计	11,088,921,618.14	8,954,803,171.82	7,714,246,481.01	5,625,612,245.51

#### (5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
法人 1	1,808,000,000.00	16.07%
法人 2	934,216,440.00	8.31%
法人 3	193,902,780.00	1.72%
法人 4	87,090,930.00	0.77%
法人 5	86,688,180.00	0.77%
合计	3,109,898,330.00	27.64%

营业收入的说明

### 39、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	439,197,554.71	306,916,848.12	
城市维护建设税	30,372,506.58	21,988,019.84	
教育费附加	21,999,988.27	15,669,463.59	
土地增值税	300,962,293.81	288,614,636.34	
其他	4,409,999.79	2,371,449.44	
合计	796,942,343.16	635,560,417.33	--

营业税金及附加的说明

### 40、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	45,831,586.52	40,898,340.11
广告费	34,117,052.23	44,139,495.51
宣传策划费	84,781,613.63	78,122,710.71
水电费	3,790,680.12	2,856,579.65
办公费用	3,180,997.10	5,052,461.12
运输费	2,626,657.80	3,089,096.71
业务招待费	1,374,723.21	2,952,422.16
差旅费	1,195,349.80	1,954,590.61
其他费用	68,003,174.10	97,309,061.39
合计	244,901,834.51	276,374,757.97

### 41、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	186,523,155.75	251,988,953.85
业务招待费、会务费	33,859,170.96	42,010,063.50
中介费用	31,398,821.44	21,157,338.47
折旧摊销费	30,021,641.88	62,726,293.57
差旅费、办公费	24,130,709.88	25,918,710.73
税费	22,607,805.26	35,620,991.22

租赁费	16,739,730.81	12,270,505.50
汽车使用费	9,838,792.44	9,517,671.07
水电能耗费	8,808,439.87	10,428,893.39
其他费用	53,612,603.53	112,266,193.70
合计	417,540,871.82	583,905,615.00

## 42、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	319,689,066.23	349,211,555.29
减：利息收入	-28,157,015.07	-64,922,328.72
汇兑损益	-6,485,308.39	-1,100,808.71
银行手续费	6,393,035.39	7,466,226.36
其他	20,416,323.36	18,727,216.87
合计	311,856,101.52	309,381,861.09

## 43、投资收益

### (1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	-13,187,192.32	411,311.36
处置长期股权投资产生的投资收益		-3,250,000.00
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	243,654.98	-501,467.55
合计	-11,943,537.34	-2,340,156.19

### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
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**

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
南通嘉中置业有限公司	-4,700,645.18	4,545,653.25	
苏州嘉吉实业有限公司	-209,040.78	-897,925.59	
上海悦昌置业有限公司	-7,054,278.26	-2,601,348.97	
苏州嘉运实业有限公司	-669,614.76	-342,118.67	
浙江易纺数码纺织有限公司	-186,426.34	-293,419.30	
上海东方低碳系统集成有限公司	-367,187.00	470.64	
合计	-13,187,192.32	411,311.36	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明

**44、资产减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	6,696,589.11	48,801,739.22
二、存货跌价损失	5,453,413.94	9,653,335.00
合计	12,150,003.05	58,455,074.22

**45、营业外收入****(1) 营业外收入情况**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	22,977,135.32	78,224,626.86	22,977,135.32
其中：固定资产处置利得	22,977,135.32	358,914.86	22,977,135.32
无形资产处置利得		77,865,712.00	
接受捐赠	499,754.25	51,360.00	499,754.25
政府补助	2,421,686.00	2,121,251.95	2,421,686.00
其他	4,971,455.89	2,622,230.95	4,971,455.89
合计	30,870,031.46	83,019,469.76	30,870,031.46

营业外收入说明

其中，政府补助明细：

项目	本年发生数	上年发生数

节能补贴	1,720,000.00	
宁波高新区重点优势产业扶持基金	500,000.00	
可再生能源建筑应用先进房地产企业补助	100,000.00	
扶持资金补贴		2,021,251.95
其他	101,686.00	100,000.00
合 计	2,421,686.00	2,121,251.95

#### 46、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	920,456.12	19,078,550.68	920,456.12
其中：固定资产处置损失	920,456.12	19,078,550.68	920,456.12
对外捐赠	136,000.00	352,000.00	136,000.00
水利基金、残疾人保障金	4,329,847.75	2,903,912.19	
滞纳金、违约金	9,593,835.58	5,491,889.23	9,593,835.58
其他支出	6,233,553.48	2,953,402.82	6,233,553.48
合计	21,213,692.93	30,779,754.92	16,883,845.18

营业外支出说明

#### 47、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	422,952,972.26	256,092,126.25
递延所得税调整	-3,304,307.20	-1,244,458.96
合计	419,648,665.06	254,847,667.29

#### 48、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

于报告期内，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

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	57,158,292.00	111,547,179.89
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	35,117,875.76	35,029,971.52

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	22,040,416.24	76,517,208.37
归属于公司普通股股东的年初净资产	E0	4,230,620,949.19	4,119,073,769.30
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	45,104,787.49	
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	47,019,526.63	
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	11	
报告期月份数	M0	12	
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	4,289,693,980.33	4,230,620,949.19
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	1.34%	2.67%
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	0.52%	1.83%

注：资产负债表日至本财务报表批准报出日期间内未发生导致发行在外普通股或潜在普通股数量变化的事项。

## 49、现金流量表附注

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到非关联单位往来款	1,364,789,772.19
收到关联单位往来款	1,351,686,111.12
收到其他往来款	100,106,557.31
合计	2,816,582,440.62

收到的其他与经营活动有关的现金说明

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
支付关联单位往来款	968,041,431.57
支付非关联单位往来款	1,654,948,504.64
付现费用等支出	401,840,669.18
合计	3,024,830,605.39

支付的其他与经营活动有关的现金说明

**(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
收到浙商糖业烟酒公司往来款	30,000,000.00
收到浙江产权经纪公司往来款	30,000,000.00
合计	60,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

**(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
融资费用	58,872,582.97
定期存单质押贷款受限资金	44,722,302.56
支付浙江国大集团有限责任公司往来款	25,273,823.47
支付浙江产权经纪公司往来款	30,000,000.00
合计	158,868,709.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

**50、现金流量表补充资料****(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

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	26,079,858.95	30,109,367.08

加：资产减值准备	12,150,003.05	58,455,074.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	48,757,745.23	73,929,103.08
无形资产摊销	1,626,300.19	3,923,673.37
长期待摊费用摊销	12,941,245.29	10,645,738.55
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）	-43,481,154.71	-59,160,797.84
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	30,948.75	14,721.66
财务费用（收益以“-”号填列）	319,689,066.23	348,522,086.11
投资损失（收益以“-”号填列）	11,943,537.34	2,340,156.19
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,304,307.20	-1,244,458.96
存货的减少（增加以“-”号填列）	185,561,612.01	-1,157,668,975.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,528,203,226.99	-116,252,222.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	260,388,696.08	2,440,156,806.11
经营活动产生的现金流量净额	-695,819,678.10	1,633,770,271.00
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	2,786,067,930.24	3,030,019,841.42
减：现金的期初余额	3,030,019,841.42	2,038,261,817.27
现金及现金等价物净增加额	-243,951,911.18	991,758,024.15

## （2）本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
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	1,143,241,667.00	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	1,042,846,108.34	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	201.43	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,042,845,906.91	
4. 取得子公司的净资产	411,905,443.18	
流动资产	479,957,230.34	
流动负债	68,051,787.16	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
4. 处置子公司的净资产		14,650.81

流动资产		3,380,561.76
流动负债		3,365,910.95

### (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	2,786,067,930.24	3,030,019,841.42
其中：库存现金	1,157,434.29	1,922,950.52
可随时用于支付的银行存款	2,264,999,017.44	1,830,687,423.18
可随时用于支付的其他货币资金	519,911,478.51	1,197,409,467.72
三、期末现金及现金等价物余额	2,786,067,930.24	3,030,019,841.42

现金流量表补充资料的说明

#### 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	3,292,077,689.05	3,165,127,092.43
减：使用受到限制的存款	506,009,758.81	135,107,251.01
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	2,786,067,930.24	3,030,019,841.42
减：年初现金及现金等价物余额	3,030,019,841.42	2,038,261,817.27
现金及现金等价物净增加/（减少）额	243,951,911.18	991,758,024.15

## 八、资产证券化业务的会计处理

### 1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

本公司无资产证券化业务。

## 九、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	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
浙江省商业集团有	控股股东	国有独资企业	杭州市惠民路 56 号	何剑敏	国有资产经营管理	15 亿元	40.42%	49.94%	浙江省商业集团有	14291876-5

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

本企业的母公司情况的说明

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

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
嘉凯城集团(上海)有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	吴淑芳	房地产开发	10,000	100%	100%	63144145-1
嘉凯城集团(浙江)有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	周光国	房地产开发	10,000	100%	100%	14291456-1
嘉凯城集团嘉业有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	周光国	房地产开发	10,000	100%	100%	142940540
上海凯思达股权投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	赵卫群	股权投资、资产管理	10,000	100%	100%	58523800-5
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	石强	城镇规划及设计	100,000	100%	100%	07868324-3
嘉凯城集团资产管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	李存孝	资产管理、投资咨询	5,000	100%	100%	06085136-8
上海友舜建筑装饰工程有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	蒋形波	建筑装饰装修	1,000	100%	100%	07298811-8
浙江嘉业物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖州市	张元强	物业服务	5,000	100%	100%	73528901X
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	5,000	79%	79%	74784288-X
浙江名城实业集团有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	钟雄壮	商品销售	5,000	67%	67%	72910109-2
苏州嘉业房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	苏州市	史小云	房地产开发	5,000	94%	94%	734409411
湖州嘉业房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖州市	刘卫	房地产开发	12,000	98.9%	100%	722752271
常州嘉业投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	常州市	吕荣法	投资管理	2,000	80%	80%	743116936
嘉兴市嘉业阳光房地产	控股子公司	有限责任公	嘉兴市	汤民强	房地产开发	3,000	70%	70%	727601245

开发有限公司		司							
嘉善嘉业阳光房地产开发 有限公司	控股子公司	有限责任公 司	嘉善县	汤民强	房地产开发	5,000	48.3%	69%	75707962X
南京嘉业房地产开发有 限公司	控股子公司	有限责任公 司	南京市	陈伟	房地产开发	5,000	97.66 %	100%	742381260
上海捷胜置业有限公司	控股子公司	有限责任公 司	上海市	胡淼晶	房地产开发	5,000	55%	55%	733375168
上海嘉吉房地产有限公 司	控股子公司	有限责任公 司	上海市	吴淑芳	房地产开发	2,000	60%	60%	746160262
浙江嘉业投资发展有限 公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州市	徐旻	房地产开发	1,000	60%	60%	747717560
浙江金凯物资贸易有限 公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州市	杨俊	商品销售	2,000	99.4%	100%	779384692
湖州太湖温泉度假酒店 有限责任公司	控股子公司	有限责任公 司	湖州市	李存孝	酒店管理	20,000	99.16 %	100%	793395881
上海嘉永实业发展有限 公司	控股子公司	有限责任公 司	上海市	石月明	物业管理	5,667	54.4%	85%	798990508
苏州嘉和欣实业有限公 司	控股子公司	有限责任公 司	苏州市	徐旻	房地产开发	20,000	61.1%	65%	687836698
苏州恒融商业经营管理 有限公司	控股子公司	有限责任公 司	苏州市	徐旻	商品销售	1,000	61.1%	65%	699333393
南京嘉业商业管理有限 公司	控股子公司	有限责任公 司	南京市	陈伟	商业管理	500	97.66 %	100%	690421215
无锡嘉启房地产开发有 限公司	控股子公司	有限责任公 司	无锡市	陈浩	房地产开发	8,160	58.05 %	61.75%	69547544X
湖州嘉恒置业有限公司	控股子公司	有限责任公 司	湖州市	刘卫	房地产开发	20,000	50.44 %	51%	58628008-8
上海嘉星置业有限公司	控股子公司	有限责任公 司	上海市	吴淑芳	房地产开发	500	54.4%	85%	58675815X
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	120,000	51%	51%	693760888
上海聚典贸易有限公司	控股子公司	有限责任公 司	上海市	蒋形波	商品销售	1,000	100%	100%	743798148
郑州中凯置业有限公司	控股子公司	有限责任公 司	郑州市	王明军	房地产开发	2,000	100%	100%	721871850
江西浙大中凯科技园发 展有限公司	控股子公司	有限责任公 司	南昌市	葛朝阳	房地产开发	5,000	64%	64%	746057935
浙江中江房地产开发有 限公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州市	陈黎明	房地产开发	2,000	100%	100%	142938758

郑州中凯东兴房地产开发 有限公司	控股子公司	有限责任公 司	郑州市	周光国	房地产开发	1,800	70%	70%	770886303
上海绎凯博才房地产代 理有限公司	控股子公司	有限责任公 司	上海市	曹蓉	房产代理	200	100%	100%	741185284
上海锦地绿化苗木有限 公司	控股子公司	有限责任公 司	上海市	赵利勇	种植业	60 万美 元	70%	70%	785648244
上海恺凯能源科技有限 公司	控股子公司	有限责任公 司	上海市	陈湘霖	能源制造及 维保服务	500	100%	100%	747257699
江西浙大中凯产权经纪 有限公司	控股子公司	有限责任公 司	南昌市	单世涛	房屋产权经 纪	10	51.2%	80%	751126026
杭州中江置业有限公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州市	王云龙	房地产开发	6,188	90%	90%	768239713
登封凯明置业有限公司	控股子公司	有限责任公 司	登封市	王明军	房地产开发	1,000	49%	70%	670055967
登封中凯置业有限公司	控股子公司	有限责任公 司	登封市	王明军	房地产开发	2,500	87%	87%	679463633
南京钱塘房地产开发有 限公司	控股子公司	有限责任公 司	南京市	姜荣	房地产开发	2,000	100%	100%	74237451-1
杭州名城房地产开发有 限公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州市	张民一	房地产开发	20,000	100%	100%	77661873- X
杭州名城左岸房地产开 发有限公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州市	姜荣	房地产开发	1,000	91.37 %	94.67%	79965301- X
苏州名城房地产置业有 限公司	控股子公司	有限责任公 司	苏州市	姜荣	房地产开发	2,000	100%	100%	74069598-7
杭州新名城房地产开发 有限公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州市	姜荣	房地产开发	20,000	100%	100%	67676513-4
杭州名城北部置业有限 公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州市	周旭光	房地产开发	40,000	100%	100%	55266149-9
杭州名城餐饮管理有限 公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州市	金军地	餐饮管理	500	100%	100%	55791006-0
杭州名城博园置业有限 公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州市	单晓东	房地产开发	50,000	100%	100%	57145246-5
杭州嘉凯城滨虹房地产 开发有限公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州	周光国	房地产开发	10,000	100%	100%	08456191-2
浙江同益投资有限公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州市	姜荣	房屋出租	3,000	100%	100%	66287022-4
浙江商达物资有限公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州市	钟雄壮	商品销售	10,000	75.25 %	100%	73525148-4

上海跃凯贸易有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	周光国	商品销售	1,000	67%	100%	75059803X
浙江名城金属材料有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	傅校明	商品销售	180	68.65%	100%	67259502-7
浙江名城钢铁有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	朱全民	商品销售	180	68.65%	100%	67259537-7
圣诺国际(香港)有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	钟雄壮	商品销售	100 万港币	100%	100%	p990000001 31796510
上海颐嘉投资管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	赵卫群	资产管理, 股权投资管理	1,000	100%	100%	58681758-6
宁波嘉晟投资管理有限公司	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	1,000	51%	51%	05381983-7
上海京凯投资管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	赵卫群	投资管理, 实业投资等	500	51%	51%	06254647-1
无锡嘉盈投资管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	无锡市	赵卫群	投资管理, 投资咨询等	400	100%	100%	07108564-6
上海嘉琨投资管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	赵卫群	投资管理	10	100%	100%	08618188-4
浙江名镇天下商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	陈黎明	商业经营管理 服务等	5,000	65%	65%	06933024-3
上海名镇天下商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	李存孝	资产管理、 投资管理	2,000	65%	65%	06923356-6
苏州名镇天下商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	苏州市	李孝存	咨询服务	2,000	65%	65%	08509099-9
江苏名镇天下商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	南京市	李孝存	咨询服务	2,000	65%	65%	08026506-7
四川名镇天下商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	成都市	李孝存	咨询服务	2,000	60%	60%	08332402-6
浙江嘉杭物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	嘉兴市	张元强	物业管理	500	70%	70%	747012042
浙江嘉信物业服务服务有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	张元强	物业管理	1,000	100%	100%	69129286-5
郑州中凯物业有限公司	控股子公司	有限责任公司	郑州市	石珂	物业管理	50	100%	100%	745753365
上海恒豪基业物业服务服务有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	陈万钧	物业管理	300	92.5%	92.5%	755011787
浙江同益物业服务服务有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	张元强	物业管理	300	100%	100%	14293691-2

南京之江物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	南京市	来文明	物业管理	100	100%	100%	76211350-3
诸暨市店口嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	诸暨市	袁可可	城镇基础设施、公共配套设施的建设	10,000	65%	65%	07971332-8
武汉巴登城投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	武汉市	姜荣	房地产开发	10,000	70%	70%	67277974-X
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	徐旻	房地产开发	1,000	51%	51%	62000252-5
上海中凯置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	管大庆	房地产开发	1,560	100%	100%	703267027
重庆华葡房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆市	马建军	房地产开发	2,000	100%	100%	736550427
厦门立信伟业房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	厦门市	王建新	房地产开发	31,395	100%	100%	76173082-5
上海同轩置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	王建新	房地产开发	37,600	100%	100%	75475868-6
浙江万振能源有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	傅校明	商品销售	2,000	60.3%	90%	76642991-9
武汉巴登城物业服务有限公司	控股子公司	有限责任公司	武汉市	朱健峰	房地产开发	1,000	51%	100%	55500272-0
上海源丰投资发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	黄成林	房地产开发	13500	100%	100%	74421723-7

### 3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
南通嘉中置业有限公司	有限责任公司	江苏海安	瞿新生	房地产开发	2,000 万元	40%	40%	联营企业	776442375
苏州嘉吉实业有限公司	有限责任公司	江苏苏州	袁明观	房地产开发	6,000 万元	45%	45%	联营企业	787682294
上海悦昌置业有限公司	有限责任	上海市	蒋元昌	房地产开发	5,000 万元	42%	42%	联营企业	771453446

	公司								
苏州嘉运实业有限公司	有限责任公司	江苏苏州	陈浩	房地产开发	5,000 万元	41%	41%	联营企业	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%	联营企业	727627269
浙江中佳中央空调经营有限公司	有限责任公司	杭州市	祝耀升	空调销售	50 万元	45%	45%	联营企业	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 万元	25%	25%	联营企业	05303210-2

#### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	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
浙江镨丰投资有限公司	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

本企业的其他关联方情况的说明

#### 5、关联方交易

##### (1) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	3,000.00	2013 年 01 月 15 日	2014 年 01 月 14 日	否
嘉凯城集团股份有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	8,000.00	2013 年 03 月 18 日	2014 年 03 月 17 日	否
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	15,000.00	2013 年 04 月 23 日	2014 年 04 月 22 日	否

嘉凯城集团股份有 限公司	湖州太湖温泉度假 酒店有限责任公司	1,000.00	2013 年 02 月 01 日	2014 年 02 月 01 日	否
嘉凯城集团股份有 限公司	湖州太湖温泉度假 酒店有限责任公司	1,372.50	2013 年 02 月 01 日	2016 年 02 月 01 日	否
嘉凯城集团股份有 限公司	湖州太湖温泉度假 酒店有限责任公司	1,500.00	2013 年 12 月 24 日	2016 年 07 月 18 日	否
嘉凯城集团股份有 限公司	湖州太湖温泉度假 酒店有限责任公司	1,000.00	2013 年 05 月 09 日	2016 年 05 月 09 日	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 年 08 月 14 日	2014 年 02 月 13 日	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	2013 年 05 月 20 日	2014 年 05 月 19 日	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	2013 年 03 月 13 日	2014 年 03 月 13 日	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	2013 年 11 月 07 日	2014 年 11 月 06 日	否
浙江省商业集团有 限公司	嘉凯城集团股份有 限公司	30,000.00	2013 年 03 月 14 日	2014 年 03 月 14 日	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	2013 年 05 月 20 日	2015 年 05 月 19 日	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 年 12 月 21 日	2014 年 04 月 23 日	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 年 12 月 21 日	2014 年 04 月 24 日	否
嘉凯城集团(浙江) 有限公司	浙江名城实业集团 有限公司	5,000.00	2013 年 01 月 17 日	2014 年 01 月 16 日	否
嘉凯城集团(浙江) 有限公司	浙江名城实业集团 有限公司	3,000.00	2013 年 01 月 15 日	2014 年 01 月 14 日	否
嘉凯城集团(浙江) 有限公司	浙江万振能源有限 公司	500.00	2013 年 08 月 23 日	2014 年 02 月 28 日	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	13,720.00	2013 年 08 月 14 日	2014 年 08 月 13 日	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	4,280.00	2013 年 08 月 23 日	2014 年 08 月 22 日	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	2013 年 09 月 29 日	2015 年 09 月 28 日	否

关联担保情况说明

## (2) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
浙江省商业集团有限公司	15,000.00	2013年12月24日	2014年01月02日	往来借款
浙商糖酒集团有限公司	3,000.00	2013年03月12日	2014年03月12日	往来借款
浙江国大集团有限责任公司	484.41	2013年01月01日	2014年12月31日	往来借款
杭州钢铁集团公司	928.44	2013年01月01日	2014年12月31日	往来借款
南通嘉中置业有限公司	3,554.60	2013年01月01日	2014年12月31日	往来借款
浙江镭丰投资有限公司	4,200.00	2013年05月16日	2014年05月15日	委托贷款
浙江镭丰投资有限公司	4,200.00	2013年05月20日	2014年05月19日	委托贷款
浙江镭丰投资有限公司	2,000.00	2013年06月27日	2014年06月26日	委托贷款
浙江镭丰投资有限公司	1,000.00	2013年07月08日	2014年07月07日	委托贷款
浙江省商业集团有限公司	20,000.00	2013年12月04日	2014年12月04日	委托贷款
杭州钢铁集团公司	10,000.00	2011年04月28日	2015年04月27日	委托贷款
杭州钢铁集团公司	10,000.00	2011年04月28日	2016年04月27日	委托贷款
杭州钢铁集团公司	10,000.00	2011年04月27日	2014年04月26日	委托贷款
浙江国大集团有限责任公司	2,500.00	2013年06月18日	2014年06月18日	委托贷款
浙江国大集团有限责任公司	4,000.00	2013年06月19日	2014年06月19日	委托贷款
浙江省商业集团有限公司	2,000.00	2013年12月17日	2014年12月17日	委托贷款
浙江省商业集团有限公司	12,500.00	2013年11月28日	2014年11月27日	委托贷款
杭州钢铁集团公司	19,000.00	2013年04月27日	2014年04月26日	委托贷款
浙江省商业集团有限公司	20,000.00	2013年03月28日	2014年03月28日	委托贷款
浙江省商业集团有限公司	20,000.00	2013年04月02日	2014年03月28日	委托贷款
浙江省商业集团有限公司	20,000.00	2013年04月07日	2014年03月28日	委托贷款
浙江省商业集团有限公	15,000.00	2013年03月04日	2014年03月04日	委托贷款

司					
浙江省商业集团有限公司	10,000.00	2013年02月28日	2014年02月28日	委托贷款	
浙江省商业集团有限公司	10,000.00	2013年04月10日	2014年04月10日	委托贷款	
浙江省商业集团有限公司	15,000.00	2013年05月03日	2014年04月02日	委托贷款	
浙江省商业集团有限公司	16,000.00	2013年07月11日	2014年07月07日	委托贷款	
浙江省商业集团有限公司	20,000.00	2013年08月06日	2014年07月28日	委托贷款	
浙江省商业集团有限公司	10,000.00	2013年12月02日	2014年12月01日	委托贷款	
浙江省商业集团有限公司	20,000.00	2013年12月05日	2014年12月05日	委托贷款	
拆出					

### (3) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)

### (4) 其他关联交易

子公司嘉凯城集团（浙江）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28,800万元。

子公司嘉凯城集团（浙江）有限公司以持有的浙商财产保险股份有限公司4,000万股股权质押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3,000万元。

本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7,500万元。

子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及本公司在本年支付浙江省商业集团有限公司担保费2,243万元。

## 6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	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	15,141,314.84		12,741,314.84	
	苏州嘉吉实业有限公司	35,285,185.13		21,425,996.98	
	上海星火开发区建筑安装工程公司	78,046,541.79		8,686,156.80	
	上海吉联房地产开发经营有限公司	48,161,700.00		48,161,700.00	
	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	150,474,372.29		178,581,779.06	
	苏州嘉运实业有限公司	233,909,892.16		150,562,380.49	
	合计	565,250,773.21		424,391,095.17	
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	

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款			
	浙江省商业集团有限公司	154,560,000.00	100,000,000.00
	浙江国大集团有限责任公司	8,806,089.58	39,790,514.03
	杭州钢铁集团公司	13,303,933.77	13,303,933.77
	浙商糖酒集团有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
	浙江易纺数码纺织有限公司	266,316.86	266,316.86
	苏州嘉吉实业有限公司	13,279,484.02	12,194,814.87

	南通嘉中置业有限公司	35,545,961.20	32,144,398.62
	上海吉联房地产开发经营有限公司	28,129,484.02	72,200,000.00
	上海嘉沪实业有限公司	55,474,630.99	55,474,630.99
	浙江乐程旅游发展有限公司	7,490,766.67	6,797,266.67

## 十、或有事项

### 1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

1、本公司于2010年6月与香港宝亚有限公司（以下简称“香港宝亚公司”）签订了《股权转让协议》及《补充协议》，本公司出资81,872万元受让香港宝亚公司持有的海南华航房地产开发有限公司（以下简称“海南华航公司”）70%的股权。根据协议约定，本公司于2010年6月及11月支付了共计14,000万元的合同价款，于2010年10月办理了海南华航公司70%股权的工商变更登记手续。

在协议履行过程中，本公司发现海南华航项目审批手续不合法，土地规划的性质和用途不符合约定，且无法按约定条件取得建设规划许可初审意见或设计要点等问题。本公司与香港宝亚公司就协议的履行问题进行长期了反复的协商，但仍无法达成一致。

2013年10月，香港宝亚公司向海南省高级人民法院递交了《民事起诉状》，诉讼请求如下：(1)、判令本公司立即向其支付余下股权转让价款14,000万元及逾期付款违约金2,890万元，合计16,870万元。(2)、判令本公司向其支付自本案起诉之日起至被告实际支付股权转让价款之日止的逾期付款违约金。(3)、判令本公司承担本案诉讼费。

本公司于2014年1月29日向香港宝亚公司送达了《解除合同通知书》，2014年3月，本公司向海南省高级人民法院递交了《民事起诉状》，诉讼请求如下：(1)、判令香港宝亚公司立即返还本公司已支付的股权转让款人民币14,000万元；(2)、判令香港宝亚公司向本公司偿付股权转让款占用损失4,986.30万元；(3)、判令香港宝亚公司赔偿本公司因《股权转让协议》解除所遭受的其他损失4,059.85万元；(4)、本案诉讼费用由香港宝亚公司承担。

目前，上述涉诉事项尚在进行之中。

2、本公司下属公司重庆华葡房地产开发有限公司（以下简称“重庆华葡公司”）2009、2010年分别将部分工程承包给凯翔集团有限公司（以下简称“凯翔集团”）、八方建设集团有限公司（以下简称“八方建设”）施工，八方建设、凯翔集团通过内部承包等方式交与俞刚负责实施工程。2011年4月30日，施工工地发生纠纷后停工（以下简称“4.30事件”）。凯翔集团、八方建设为恢复建设，分别更换项目经理，将工程重新发包给他人负责继续施工。俞刚于2013年提起两起民事诉讼：

要求被告凯翔集团、重庆华葡公司共同支付拖欠原告俞刚的工程款14,051.56万元，并支付拖欠工程款从2011年6月2日起至判决确定履行日止按中国人民银行同期同类贷款利率计算的利息；要求被告返还原告履约保证金120.2万元；本案诉讼费用和律师费用由两被告承担。

要求被告八方建设、重庆华葡公司共同支付原告工程款7,840.58万元，并赔偿欠付工程款从2011年6月2日起至判决确定履行日止按中国人民银行同期贷款利率计算的利息；判令重庆华葡公司返还履约保证金88.8万元；判令本案的诉讼费用和律师费用由两被告承担。

本公司认为，由于凯翔集团、八方建设将承包工程交与俞刚施工属内部承包行为，重庆华葡公司不应

成为上述两案被告。在 4.30 事件前，重庆华葡公司已按约定支付了工程进度款，不存在欠付工程款的情形，无需承担责任。原告不能继续承包案涉工程系由其自身行为造成，重庆华葡公司不存在任何过错。

目前，上述两项案件正处于审理过程之中。

## 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

其他或有负债及其财务影响

## 十一、承诺事项

### 1、重大承诺事项

(1) 截至2013年12月31日，公司部分固定资产、开发项目及土地使用权用于借款抵押：（单位：万元）

被担保单位	抵押权人	抵押物	抵押物账面净值	借款金额	借款到期日	保证担保人
嘉凯城集团嘉业有限公司	长安国际信托股份有限公司	阳光假日新苑 53,55 幢,63 幢 101 室,63 幢 103,104,105,107,201,204, 205,206,207,208 室	4,538.31	12,000.00	2014-07-14	嘉凯城集团股份有限公司
苏州嘉和欣实业有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	苏国用(2011)第 0210796 号土地使用权	100,696.67	50,000.00	2015-09-02	中国投资担保有限公司
苏州嘉和欣实业有限公司	工商银行苏州留园支行	苏国用(2009)第 02012903 号土地使用权	29,369.25	22,500.00	2021-10-08	浙江歌山置业有限公司、苏州嘉业房地产开发有限公司
浙江金凯物资贸易有限公司	华一银行苏州分行	南京庐山路 158 号嘉业国际城 5 幢楼(2-5 层 24 套商铺)	16,700.09	20,000.00	2015-03-31	南京嘉业房地产开发有限公司、嘉凯城集团股份有限公司、南京嘉业商业管理有限公司
湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	长安国际信托有限公司	湖州市太湖旅游度假区梅州路 288 号:湖土国用(2009)第 13-1418 号、湖房权证湖州市字第 0170783 号、湖房权证湖州市字第 0170794 号	18,818.97 368.92	20,000.00	2016-12-31	嘉凯城集团嘉业有限公司
上海嘉永实业发展有限	建设银行上海虹口支行	四川北路 1717 号沪房地虹字(2009)第 020399	2,286.31	1,500.00	2015-04-23	

被担保单位	抵押权人	抵押物	抵押物账面净值	借款金额	借款到期日	保证担保人
公司		号				
上海捷胜置业有限公司	工行上海虹口支行	四川北路 1689 号地下 1 层,地上 1-5 层(22148.56 平方米)	42,372.13	42,600.00	2025-01-03	
无锡嘉启房地产开发有限公司	南京银行股份有限公司无锡分行	锡滨国用(2010)第 039 号土地使用权、部分嘉业国际城办公楼、商业裙房	103,966.48	34,950.00	2014-12-31	嘉凯城集团股份有限公司
湖州嘉恒置业有限公司	交通银行股份有限公司湖州分行	土地使用权(湖土国用[2012]第 003171 号,湖土国用[2012]第 003172 号,湖土国用[2012]第 003173 号)	90,097.03	5,000.00	2016-09-11	
				5,000.00	2016-07-24	
				10,000.00	2016-06-21	
				5,000.00	2016-11-18	
				1,500.00	2016-11-27	
杭州名城博园置业有限公司	平安信托有限责任公司	土地使用权(杭余出国用(2012)第 110-423 号)	151,684.50			
杭州名城博园置业有限公司	平安信托有限责任公司	〈余政储出(2011)08〉地块开发项目形成的在建工程	25,723.15	60,000.00	2015-12-28	
武汉巴登城投资有限公司	中国银行股份有限公司武汉市江夏支行	土地使用权证夏国用(2009)第 888 号 434523.58 平方米,“武汉巴登城”一期项目温泉 SPA、五星级酒店在建工程	39,200.26	13,500.00	2020-03-21	嘉凯城集团股份有限公司,广东恒丰投资集团有限公司
重庆华葡房地产开发有限公司	兴业银行股份有限公司重庆分行	重庆市江北区鸿恩寺大石坝 K11-3 地块的在建工程和北麓官邸在建房屋	9,201.54	6,000.00	2014-04-17	
重庆华葡房地产开发有限公司	浙商银行成都分行	103 房地证 2011 字第 50071 号土地证,土地面积为 139364.7 m <sup>2</sup>	50,720.15	23,500.00	2015-01-24	
江西浙大中凯科技园发展有限公司	上海浦东发展银行南昌分行	房屋建筑物,土地使用权	8,042.28	10,800.00	2021-08-21	
			387.93			
			42.83			
上海中凯置业有限公司	东亚银行	余山曼茶园别墅 14 幢 1140 号,51 幢 2130	6,351.55	2,850.00	2015-03-07	嘉凯城集团股份有限公司

被担保单位	抵押权人	抵押物	抵押物账面净值	借款金额	借款到期日	保证担保人
上海中凯置业有限公司	大连华信信托有限公司	佘山曼茶园别墅 34 套别墅	112,011.08	65,000.00	2015-02-19	
上海中凯置业有限公司	长安国际信托股份有限公司	佘山曼茶园别墅 10 幢 1100、15 幢 1150	7,246.22	6,100.00	2014-01-28	
上海源丰投资发展有限公司	招商银行上海丽园支行	土地使用权及其后期在建工程	95,371.10	16,800.00		嘉凯城集团(上海)有限公司股权作为质押
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	招行青岛中山路支行	李沧区宜川路 57 号,土地使用权证编号:青房地权市字第 201258706 号,D1 地块	22,400.00	30,000.00	2016-04-11	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	五矿国际信托有限公司	土地使用权证编号:青房地权市字第 201311463 号	36,137.57	25,110.00	2015-05-22	嘉凯城集团股份有限公司、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	五矿国际信托有限公司			12,890.00	2015-07-10	
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	五矿国际信托有限公司			8,800.00	2015-08-07	
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	五矿国际信托有限公司			10,800.00	2015-09-29	
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司青岛分行	嘉凯城.时代城一期商品房 S1 地块东用地建设项目在建工程及分摊土地使用权	10,398.00	11,000.00	2015-11-27	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	中国邮政储蓄银行青岛崂山区支行	上王埠、东王埠、桃园社区村庄改造项目一期商品房 S1 地块土地使用权及上王埠、东王埠、桃园社区村庄改造项目一期商品房 S1 地块西用地建设项目全部未售在建工程	23,576.00	10,000.00	2014-12-17	嘉凯城集团股份有限公司
上海同轩置业有限公司	兴业国际信托有限公司	新江湾城 425 街坊 1/7 丘土地,土地使用权编号:沪房地杨字(2007)第	81,133.99	80,000.00	2014,09-21、 2015-03-21	嘉凯城集团(上海)有限公司

被担保单位	抵押权人	抵押物	抵押物账面净值	借款金额	借款到期日	保证担保人
		014207 号				

注：上述抵押物中用于抵押的资产价值1,098,044.68万元，其中存货1,065,845.45万元、固定资产19,206.90万元、投资性房地产12,580.59万元、无形资产411.75万元。

(2) 截至2013年12月31日，公司质押情况：（单位：万元）

被担保单位	质押权人	质押物	质押借款金额	借款日期	借款到期日	保证担保人
无锡嘉启房地产开发有限公司	上海霞石投资中心（有限合伙）	苏州嘉业房地产开发有限公司持有的无锡嘉启房地产开发有限公司61.75%股权	17,240.00	2013-07-19	2015-02-01	嘉凯城集团股份有限公司
湖州嘉恒置业有限公司	宁波嘉凯融晟投资合伙企业（有限合伙）	湖州嘉业房地产有限公司持有湖州嘉恒置业有限公司41.77%股权	36,710.00	2012-11-22	2014-11-20	
			7,500.00	2012-11-28	2014-11-26	
			3,698.00	2012-12-20	2014-12-19	
			708.00	2013-01-09	2017-07-08	
			13,092.00	2013-01-09	2015-01-08	
			3,843.00	2013-01-11	2017-07-10	
嘉凯城集团股份有限公司	中建投信托有限责任公司	嘉凯城集团（浙江）有限公司100%股权	20,000.00	2013-12-27	2014-12-26	
嘉凯城集团股份有限公司	上海国际信托有限公司	嘉凯城集团（上海）有限公司100.00%股权	50,000.00	2013-11-14	2015-11-13	
嘉凯城集团股份有限公司	民生银行杭州分行	嘉凯城集团（浙江）有限公司持有杭州名城博园置业有限公司5000万股股权	74,500.00	2013-11-12	2016-05-12	浙江省商业集团有限公司
浙江名城实业集团有限公司	中信银行杭州分行	存单	2,434.84	2013-03-25	2014-03-25	
浙江名城实业集团有限公司	浦发杭州文晖支行	存单	1,921.03	2013-07-05	2014-07-18	
浙江商达物资有限公司	中信银行杭州分行	存单	2,476.32	2013-08-19	2014-02-19	
浙江商达物资有限公司	中信银行杭州分行	存单	2,359.77	2013-05-29	2014-05-28	
合计			236,482.95			

## 十二、资产负债表日后事项

### 1、其他资产负债表日后事项说明

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。

### 十三、其他重要事项

#### 1、其他

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。

### 十四、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

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
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	5,287,342,744.81	100%			2,345,195,781.00	100%		
组合小计	5,287,342,744.81	100%			2,345,195,781.00	100%		
合计	5,287,342,744.81	--		--	2,345,195,781.00	--		--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)		
1 年以内								
其中：	--	--	--	--	--	--	--	--

1 年以内小计	4,609,230,309.77	87.18%		1,844,078,881.33	78.62%	
1 至 2 年	676,468,538.47	12.79%		499,299,593.10	21.29%	
2 至 3 年				42,940.00	0.01%	
3 年以上	1,643,896.57	0.03%		1,774,366.57	0.08%	
合计	5,287,342,744.81	--		2,345,195,781.00	--	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

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

适用  不适用

### (2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

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	1,197,350,704.40	1 年以内	22.65%
杭州名城博园置业有限公司	全资子公司的子公司	1,001,870,833.34	1 年以内	18.95%
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	763,717,195.49	1 年以内	14.44%
嘉凯城集团（上海）有限公司	全资子公司	498,434,245.72	1 年以内	9.43%
无锡嘉启房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	422,875,000.00	1 年以内	8%
合计	--	3,884,247,978.95	--	73.47%

### (3) 其他应收关联方账款情况

单位：元

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	1,197,350,704.40	22.65%
杭州名城博园置业有限公司	全资子公司的子公司	1,001,870,833.34	18.95%
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	763,717,195.49	14.44%
嘉凯城集团（上海）有限公司	全资子公司	498,434,245.72	9.43%

司			
无锡嘉启房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	422,875,000.00	8%
嘉凯城集团嘉业有限公司	全资子公司	355,307,404.39	6.72%
湖州嘉业房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	336,500,000.00	6.36%
上海凯思达股权投资有限公司	全资子公司	204,450,000.00	3.87%
苏州嘉业房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	198,476,111.12	3.75%
重庆华葡房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	181,280,000.00	3.43%
潍坊国大房地产开发有限公司	控股子公司	83,629,581.18	1.58%
海南华航房地产有限公司	控股子公司	34,580,472.60	0.65%
嘉凯城集团资产管理有限公司	全资子公司	7,187,200.00	0.14%
合计	--	5,285,658,748.24	99.97%

## 2、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	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	本期现金红利
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	100%	100%				
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	100%	100%				
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	100%	100%				
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		51%	51%				
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	79%	79%				
武汉巴登城投资有	成本法	285,000,000.00	285,000,000.00	51,000,000.00	336,000,000.00	51%	51%				

限公司		00.00	00.00	0.00	00.00						
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	70%	70%				
上海凯思达股权投资有限公司	成本法	99,000,000.00	30,000,000.00	69,000,000.00	99,000,000.00	100%	100%				
浙江嘉业物业管理有限公司	成本法	52,713,325.63		52,713,325.63	52,713,325.63	100%	100%				
浙江名城实业集团有限公司	成本法	50,253,475.31		50,253,475.31	50,253,475.31	67%	67%				
嘉凯城集团资产管理有限公司	成本法	49,500,000.00		49,500,000.00	49,500,000.00	99%	99%				
上海友舜建筑装饰工程有限公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00	100%	100%				
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	成本法	198,000,000.00		198,000,000.00	198,000,000.00	99%	99%				
合计	--	6,636,895,517.29	6,207,428,716.35	-131,533,199.06	6,075,895,517.29	--	--	--			

长期股权投资的说明

### 3、投资收益

#### (1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		170,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	16,217,900.00	-3,250,000.00
合计	16,217,900.00	166,750,000.00

### 4、现金流量表补充资料

单位：元

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	-97,256,850.53	99,003,140.47
加：资产减值准备		-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	1,374,461.63	1,368,930.11
无形资产摊销	-547,423.96	845,576.04

长期待摊费用摊销	4,289,857.93	2,653,453.70
财务费用（收益以“-”号填列）	21,905,927.55	1,768,236.21
投资损失（收益以“-”号填列）	-16,217,900.00	-166,750,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,993,834,257.91	-177,868,913.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	279,214,350.14	58,348,108.67
经营活动产生的现金流量净额	-2,801,071,835.15	-190,631,468.31
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	295,390,018.99	79,754,762.95
减：现金的期初余额	79,754,762.95	51,581,332.68
现金及现金等价物净增加额	215,635,256.04	28,173,430.27

## 十五、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	54,530,999.70	
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）	2,421,686.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	243,654.98	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,492,178.92	
小计		
减：所得税影响额	14,412,183.28	
少数股东权益影响额（税后）	-2,825,897.28	
合计	35,117,875.76	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用  不适用

### 2、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益
-------	------------	------

	(%)	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.34%	0.032	0.032
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.52%	0.012	0.012

### 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

#### (1) 2013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	3,292,077,689.05	126,950,596.62	4.01%	10.23%	期末销售回款增加
应收账款	2,114,396,698.98	1,106,385,019.94	109.76%	6.57%	对大客户短期分次收款销售增加
其他应收款	1,375,511,040.94	340,101,297.34	32.85%	4.27%	对联营公司经营性债权投入增加
存货	22,649,919,752.35	2,113,391,558.12	10.29%	70.33%	开发支出增加
固定资产	360,518,550.98	-238,183,526.88	-39.78%	1.12%	处置资产增加
长期待摊费用	92,632,852.72	43,136,363.56	87.15%	0.29%	预支利息款增加
短期借款	4,481,919,520.98	1,963,819,520.98	77.99%	13.92%	借款规模及结构变化
应付账款	2,120,894,485.06	210,110,246.31	11.00%	6.59%	完工项目暂估工程款增加
预收款项	2,859,621,128.36	-568,714,786.92	-16.59%	8.88%	期末结算项目增加
其他应付款	3,463,356,285.34	722,375,672.54	26.35%	10.76%	往来款增加
一年内到期的非流动负债	3,087,130,000.00	-1,282,510,000.00	-29.35%	9.59%	借款规模及结构变化
长期借款	7,716,480,000.00	2,370,454,120.00	44.34%	23.96%	借款规模及结构变化

#### (2) 2013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	11,247,790,325.49	3,493,301,304.55	45.05%	2523.46%	房产销售增加
营业成本	9,016,383,448.61	3,360,629,629.00	59.42%	2022.84%	与收入配比增加
主营业务税金及附加	796,942,343.16	161,381,925.83	25.39%	178.80%	与收入配比增加
销售费用	244,901,834.51	-31,472,923.46	-11.39%	54.94%	费用控制加强
管理费用	417,540,871.82	-166,364,743.18	-28.49%	93.68%	费用控制加强及折旧费用减少
财务费用	311,856,101.52	2,474,240.43	0.80%	69.97%	借款用途结构及规模变化
资产减值损失	12,150,003.05	-46,305,071.17	-79.21%	2.73%	账龄结构变化

## 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。