



嘉凯城集团股份有限公司

2014 年半年度报告

2014 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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半年报的董事会会议。

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
潘生龙	董事	工作原因	李怀彬
赵国恩	董事	工作原因	俞耀宏

公司计划不派发现金红利，不送红股，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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	5
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	15
第五节 重要事项	25
第六节 股份变动及股东情况	28
第七节 优先股相关情况	28
第八节 董事、监事、高级管理人员情况	29
第九节 财务报告	30
第十节 备查文件目录	132

释义

释义项	指	释义内容
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
凯思达	指	上海凯思达股权投资有限公司
城镇化公司	指	嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司
名城实业	指	浙江名城实业集团有限公司
物业公司	指	浙江嘉业物业管理有限公司
浙商集团	指	浙江省商业集团有限公司

第二节 公司简介

一、公司简介

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		
公司的法定代表人	边华才		

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	0571-87376666	0571-87376620
传真	0571-87922209	0571-87922209
电子信箱	calxon@calxon.com	calxon@calxon.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

☐ 适用 ☒ 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐ 适用 ☒ 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	2,690,636,067.84	2,450,809,714.80	9.79%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-126,584,105.73	20,543,668.86	-716.17%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-122,638,470.40	2,802,093.62	-4,476.67%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-591,974,391.86	-451,541,833.23	
基本每股收益（元/股）	-0.070	0.011	-736.36%
稀释每股收益（元/股）	-0.070	0.011	-736.36%
加权平均净资产收益率	-3.04%	0.48%	-3.52%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	34,464,056,497.15	32,191,246,957.93	7.06%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,163,109,874.60	4,289,693,980.33	-2.95%

二、非经常性损益项目及金额

☒ 适用 ☐ 不适用

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）	-176,922.04	
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）	104,600.00	
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	966,608.42	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,590,243.32	
减：所得税影响额	209,606.36	
少数股东权益影响额（税后）	40,072.03	
合计	-3,945,635.33	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

报告期内，全国商品房销售面积和销售额较上年同期均有所下降，多数大中城市新房和二手房价格出现回落，房地产行业进入了分化调整、创新转型发展阶段；在国家大力推进城镇化建设的背景下，各地方政府积极支持新型城镇化发展，为公司城镇商业业务迎来良好的发展机遇。报告期内，公司围绕年度工作目标，按照年初确定的“降成本、精管理、调结构，逐步实现转型发展”的工作思路，在认真抓好传统房地产业务的同时，积极推进战略转型，公司住宅地产、城镇商业、房地产金融等各项业务有序开展。

二、主营业务分析

概述

报告期内，公司实现主营业务收入26.91亿元，比上年同期增加9.79%；营业总成本23.06亿元，比上年同期增加15.51%；实现利润总额-1.32亿元，实现归属于上市公司股东的净利润-1.27亿元。报告期内，公司主要业务开展情况如下：

1、住宅地产业务

项目储备方面，公司通过招拍挂取得了诸暨信友项目和张家港项目；通过收购方式，取得了上海棉纺新村旧城改造项目。报告期内累计新增土地储备70.5万平方米。工程方面，公司全面推进标准化建设，有效缩短项目建设周期；建立了完整的工程成本管理体系，大大地提高了工程成本的可控性，在建的大部分项目全面实行合约规划管理。截止报告期末，公司在建项目9个，在建面积139.3万平方米；报告期新开工项目2个，新开工面积23.7万平方米。销售方面，重庆北麓官邸、上海徐汇城市之光、上海新江湾城市之光等项目均取得了较好的销售业绩。

2、城镇商业业务

报告期内，公司进一步细化城镇商业的业务发展及其盈利模式，拟订了详细的城镇商业发展战略，打造“城镇生活服务平台”。公司将在长三角经济强镇快速发展城市客厅项目，打造包含传统零售、餐饮、社交娱乐、O2O商业、综合市政服务、公共特色空间在内的消费与生活服务平台，全面满足城镇居民的经济、文化、社交娱乐等各方面的需求。项目开发方面，店口“城市客厅”项目主体工程基本完工，已经进入招商阶段，公司已经与物美集团等知名商业公司签署了战略合作协议；报告期新增了千岛湖和海盐两个城市客厅项目，新增“城市客厅”土地储备11.33万平方米。

3、房地产金融业务

报告期内，凯思达资本积极探索城镇商业、产业园等基金模式，与中国再保险有限公司签署了战略合作协议，计划成立规模为50亿元的城镇化发展基金；公司旗下两家全资子公司上海凯思达股权投资有限公司、上海颐嘉投资管理有限公司通过中国证券投资基金业协会审核，正式登记为私募基金管理人。报告期内，凯思达新增基金规模17.8亿元，累计管理基金规模达到48亿元。

4、其他业务

贸易方面，名城实业根据市场环境，主要开展钢材、有色金属、酒类等贸易业务，公司外贸业务得到进一步发展，上半年实现外贸收入7.54亿元。贸易公司通过加快货物流转，缩短货物周期，化解区域价格倒挂，回避价格风险，加速资金周转，提高资金利用率。

物业管理方面，物业公司通过加强预算管理、降低能耗、集中采购、控制管理费用等手段，有效降低运营成本；通过优化组织结构和业务流程，加强信息化工作，提升组织效率；通过强化服务意识和创新意识，提升工作质量。物业公司充分利用自身优势和资源，积极探索增值服务，提升多样化经营和服务的规

划能力，实现了健康稳步发展。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	2,690,636,067.84	2,450,809,714.80	9.79%	
营业成本	2,306,413,264.71	1,996,776,377.67	15.51%	
销售费用	90,327,599.10	86,843,755.80	4.01%	
管理费用	201,475,764.86	207,839,935.64	-3.06%	
财务费用	107,484,223.15	43,565,938.36	146.72%	借款用途结构及规模变化
所得税费用	31,574,566.87	39,777,797.50	-20.62%	
经营活动产生的现金流量净额	-591,974,391.86	-451,541,833.23		新项目储备及开发项目的现金支出增加
投资活动产生的现金流量净额	-660,453,395.21	-498,154,327.96		对外投资的现金支出增加
筹资活动产生的现金流量净额	61,832,693.88	213,177,312.89	-70.99%	偿付利息的现金支出增加
现金及现金等价物净增加额	-1,196,124,871.74	-736,518,848.30		经营、投资、筹资活动的现金净支出有所增加

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

1、住宅地产：报告期内，新增土地储备70.5万平方米；新开工面积23.7万平方米，实现合同销售面积7.12万平方米，合同销售金额18.54亿元。

2、城镇商业业务：报告期内，新增城市客厅项目2个；新增城镇商业运营面积6.12万平方米，至本报告期末，公司城镇商业累计运营面积15.82万平方米。

3、房地产金融业务：公司与中国再保险(集团)股份有限公司旗下的中再资产管理股份有限公司签署合作协议，拟设立不超过50.1亿元的“中再-嘉凯城城镇化发展基金”。目前正在报中国保监会进行审批。

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						

房屋销售	775,693,436.48	534,954,857.68	31.04%	-35.25%	-33.03%	-2.29%
商品销售	1,656,230,989.17	1,615,526,555.21	2.46%	51.65%	48.36%	2.16%
物业管理	69,482,726.22	63,417,373.10	8.73%	62.79%	42.77%	12.79%
其他	169,450,442.83	84,575,292.20	50.09%	205.69%	104.47%	24.71%
分产品						
房屋销售	775,693,436.48	534,954,857.68	31.04%	-35.25%	-33.03%	-2.29%
商品销售	1,656,230,989.17	1,615,526,555.21	2.46%	51.65%	48.36%	2.16%
物业管理	69,482,726.22	63,417,373.10	8.73%	62.79%	42.77%	12.79%
其他	169,450,442.83	84,575,292.20	50.09%	205.69%	104.47%	24.71%
分地区						
浙江省	1,515,400,566.15	1,458,080,528.72	3.78%	2.60%	6.42%	-3.45%
上海市	730,152,249.93	441,175,855.00	39.58%	14.28%	15.67%	-0.73%
香港	305,188,421.28	300,957,811.72	1.39%			
重庆市	65,255,394.00	54,219,641.08	16.91%	642.88%	717.53%	-7.59%
江苏省	28,865,172.85	22,888,310.70	20.71%	-73.69%	-75.89%	7.23%
山东省	25,432,182.00	18,002,120.92	29.22%	-83.22%	-84.62%	6.43%
河南省	417,977.42	345,654.45	17.30%	-81.52%	-74.87%	-21.88%
其他	145,631.07	2,804,155.60	-1,825.52%	1.13%	37.45%	-508.79%

四、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；大股东浙商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，城镇商业战略逐步完善。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；打造以“城市客厅”为载体，现代商业渠道终端和政府资源相融合的城镇生活服务平台，确立了城镇商业投资、O2O商业运营模式、金融创新推动的可复制的城镇商业运营模式。

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。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

√ 适用 □ 不适用

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
362,258,500.00	2,020,000.00	17,833.59%
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
诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	房地产开发、经营	100.00%
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	房地产开发、经营	75.00%
浙江棋香汇置业有限公司	房地产开发经营、自有房屋租赁、健康咨询	67.00%
青岛名镇天下商业管理有限公司	资产管理	65.00%
嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司	城镇规划、城镇商业建设与投资	70.00%

（2）持有金融企业股权情况

√ 适用 □ 不适用

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	5.50%	82,500,000	5.50%	82,500,000.00	0.00	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	0.40%	6,000,000	0.40%	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	--	88,500,000	--	87,500,000.00	1,000,000.00	--	--

（3）证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

（1）委托理财情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

(3) 委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、主要子公司、参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

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	15,755,282,649.08	2,046,232,418.15	706,974,871.72	85,939,871.13	71,653,350.89
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	9,511,020,630.90	482,545,950.89	227,229,439.51	-97,904,767.94	-79,388,840.85
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	3,263,800,220.88	1,095,736,422.05	84,173,840.00	-26,558,447.11	-28,831,577.91
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	3,103,451,577.70	304,261,491.71	0.00	-5,232,353.90	-2,679,348.44
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	1,245,052,208.18	800,979,464.39	0.00	-1,573,655.92	-1,002,439.14
潍坊国大房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发		300,282,220.05	39,783,669.72	3,152,665.00	-1,555,108.35	-1,362,203.77
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	476,812,744.11	96,247,040.91	27,881,747.57	7,966,561.31	7,754,899.25
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	275,388,760.06	38,369,199.58	72,310,000.00	38,342,164.56	28,756,623.42
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	69,808,042.15	31,638,333.60	23,994,403.86	-5,160,631.35	-2,416,936.67
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	285,352,842.02	228,322,043.78	0.00	-6,634,900.74	-6,116,659.92
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	101,290,948.15	41,641,085.79	69,482,726.22	-6,238,979.75	-3,923,001.33

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	1,400,075,739.37	81,325,284.92	1,665,121,635.29	2,208,687.16	2,372,394.02
--------------	-----	----	------	---------------	------------------	---------------	------------------	--------------	--------------

4、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

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（上海）新江湾城	163,983	15,974	97,108	60.00%	
嘉凯城（上海）徐汇中凯城市之光	418,990	9,993	373,981	100.00%	113,987
嘉凯城（重庆）北麓官邸、嘉凯城（重庆）魔方城	195,000	8,630	150,069	77.00%	16,032
嘉凯城（青岛）时代城	1,237,500	119,762	645,775	52.00%	
嘉凯城（潍坊）东方天韵	98,000	1,684	38,268	39.00%	25
嘉凯城（湖州）太湖阳光假日	175,900	2,660	116,695	66.00%	28,216
嘉凯城（苏州）苏纶场	513,000	15,077	352,305	69.00%	33,041
嘉凯城（嘉善）嘉业阳光城	110,000	2,972	77,470	70.00%	
嘉凯城（无锡）嘉业国际城	230,000	5,000	159,326	69.00%	
嘉凯城（湖州）龙溪翡翠	322,500	18,847	161,310	50.00%	
嘉凯城（杭州）名城博园	300,000	16,652.1	197,116.1	66.00%	
嘉凯城（杭州）名城公馆	230,000	7,000	202,300	100.00%	5,454
嘉凯城（杭州）滨虹长河项目	133,000	22,496	67,513	51.00%	
嘉凯城（杭州）名城湖左岸	106,000		92,578	100.00%	25,752
嘉凯城（武汉）巴登城	460,000	19,047	217,047	47.00%	
张家港项目	422,465	59,676	59,676	14.00%	
诸暨信友项目	63,457	19,468	19,468	31.00%	
千岛湖城市客厅	42,000	3,220.7	3,220.7	8.00%	
店口城市客厅	40,000	3,642.55	12,835.36	32.00%	
合计	5,261,795	351,801.35	3,044,061.16	--	--

六、对 2014 年 1-9 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）	-6,000	5,074.12	下降	-218.25%
基本每股收益（元/股）	-0.033	0.028	下降	-218.25%
业绩预告的说明	（1）根据三季度项目结算的安排，预计第三季度可以实现盈利约 6600 万元； （2）公司上半年实际结算的项目少，半年度归属于上市公司股东的净利润亏损额度较大，预计一至三季度比半年度减少亏损 50%以上。			

七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

九、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司上年度利润分配方案为不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

☐ 适用 ☒ 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

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。

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。

二、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲 裁)审理结	诉讼(仲 裁)判决	披露日期	披露索引
------------	--------------	------------	----------	---------------	--------------	------	------

		负债		果及影响	执行情况		
嘉凯城诉香港宝亚有限公司, 要求返还已支付的股权转让款、资金占用损失以及其他损失。	23,046.15		7 月 14 日, 海南省高级人民法院就本案与香港宝亚有限公司诉嘉凯城案合并开庭审理。	暂无审理结果	暂无	2014 年 04 月 01 日	本公司披露在中国证券报、上证报、证券时报和巨潮资讯网的《重大合同进展公告》。
香港宝亚有限公司诉嘉凯城, 要求支付股权转让价款及违约金, 并确认嘉凯城解除股权转让协议的效力为无效。	16,870		7 月 14 日, 海南省高级人民法院就本案与嘉凯城诉香港宝亚有限公司案合并开庭审理。	暂无审理结果	暂无	2014 年 04 月 01 日	本公司披露在中国证券报、上证报、证券时报和巨潮资讯网的《重大合同进展公告》。

三、媒体质疑情况

☐ 适用 ☒ 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

☒ 适用 ☐ 不适用

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
上海大发房地产集团有限公司; 自然人葛一暘先生	上海凯祥房地产有限公司 100%股权	50,404	已完成 100%股权收购工作	通过收购股权, 公司新增土地面积 5.7 万平方米, 总建筑面积 20 万平方米, 该项目预计 2015 年开始预售, 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。	0.00%	否	不适用	2014 年 05 月 30 日	刊登在中国证券报、上证报、证券时报和巨潮资讯网的《关于收购股权的公

											告》。
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----

2、出售资产情况

√ 适用 □ 不适用

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的净利润（万元）	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润总额的比例	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（适用关联交易情形）	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
个人	嘉联华铭座存量底商	2014-1-28	783	364	对公司经营业绩有正面积极的影响。		公允价格	否	不适用	是	是		不适用

3、企业合并情况

√ 适用 □ 不适用

2014年5月30日，嘉凯城集团（上海）有限公司向上海大发房地产集团有限公司、葛一暘先生收购了上海凯祥房地产开发有限公司100%的股权。通过本次收购，公司增加了位于上海市中心的项目土地储备，项目预计2015年开始销售，对本期经营成果无重大影响，对公司未来的业绩有积极的影响。详细情况见本公司于5月30日刊登在中国证券报、上海证券报、证券时报和巨潮资讯网上的《关于收购股权的公告》。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产收购、出售发生的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☒ 适用 ☐ 不适用

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	股东	应付关联方债务	往来借款	否	15,000	55,000	70,000
浙商糖酒集团有限公司	股东	应付关联方债务	往来借款	否	3,000		3,000
浙江国大集团有限责任公司	股东	应付关联方债务	往来借款	否	484.41	-484.41	0
杭州钢铁集团公司	股东	应付关联方债务	往来借款	否	928.44	-928.44	0
浙江省商业集团有限公司	股东	应付关联方债务	委托贷款	否	210,500	-20,000	190,500
浙江国大镭丰实业有限公司	股东关联方	应付关联方债务	委托贷款	否	11,400	0	11,400
浙江国大集团有限责任公司	股东	应付关联方债务	委托贷款	否	6,500	500	7,000
杭州钢铁集团公司	股东	应付关联方债务	委托贷款	否	49,000	1,000	50,000
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，对公司发展有积极影响。截止至本报告期末，不存在公司股东及其关联方占用公司资金的情形。					

5、其他重大关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

八、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

九、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

☒ 适用 ☐ 不适用

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
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
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	2012 年 03 月 14 日	70,000	2012 年 03 月 15 日	2,800	连带责任保 证	36 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 01 月 29 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	18,500	2013 年 05 月 24 日	18,500	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	7,000	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	2013 年 02 月 01 日	947	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	2013 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 月 10 日	6,000	2013 年 12 月 24 日	1,500	连带责任保证	31 个月	否	否
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	34,350	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	10,400	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	17,000	连带责任保证	48 个月	否	否
苏州嘉和欣实业有限公司		25,500	2009 年 10 月 09 日	25,500	连带责任保证	144 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
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 07 月 10 日	8,000	2014 年 01 月 16 日	8,000	连带责任保证	12 个月	否	否
浙江名城金属材料有限公司	2013 年 07 月 10 日	700	2014 年 01 月 06 日	700	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	500	2014 年 03 月 26 日	500	连带责任保证	12 个月	否	否
上海源丰投资发展有限公司	2013 年 07 月 10 日	36,000	2014 年 01 月 27 日	36,000	连带责任保证	36 个月	否	否
嘉凯城集团（上海）有限公司	2013 年 07 月 10 日	40,000	2014 年 02 月 14 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	2013 年 07 月 10 日	50,000	2014 年 02 月 21 日	16,000	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	2013 年 07 月 10 日	50,000	2014 年 03 月 20 日	30,000	连带责任保证	12 个月	否	否
杭州名城博园置业有限公司	2013 年 07 月 10 日	40,000	2014 年 03 月 27 日	20,000	连带责任保证	12 个月	否	否
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	2013 年 07 月 10 日	50,000	2014 年 03 月 31 日	50,000	连带责任保证	24 个月	否	否
湖州嘉恒置业有限公司	2014 年 04 月 17 日	20,000	2014 年 06 月 30 日	4,050	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 07 月 10 日	4,500	2014 年 04 月 13 日	4,500	连带责任保证	12 个月	否	否
浙江名城实业集团有限公司	2013 年 07 月 10 日	3,000	2014 年 03 月 26 日	3,000	连带责任保证	12 个月	否	否
浙江名城实业集团有限公司	2014 年 04 月 17 日	3,000	2014 年 04 月 24 日	3,000	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 06 日	4,000	连带责任保证	12 个月	否	否
浙江商达物资有限公司	2013 年 07 月 10 日	3,000	2014 年 03 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	2014 年 04 月 17 日	2,000	2014 年 05 月 01 日	2,000	连带责任保证	12 个月	否	否
浙江万振能源有限公司	2014 年 04 月 17 日	1,500	2014 年 04 月 22 日	1,500	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
浙江名城实业集团有限公司	2013 年 01 月 29 日	2,000	2013 年 06 月 17 日	2,000	连带责任保证	12 个月	否	否

浙江名城实业集团有限公司	2013 年 07 月 10 日	3,500	2014 年 02 月 21 日	3,500	连带责任保证	12 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 06 月 20 日	3,000	连带责任保证	12 个月	否	否
浙江名城实业集团有限公司	2013 年 07 月 10 日	3,000	2013 年 07 月 10 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 07 月 10 日	3,000	2013 年 09 月 03 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	2014 年 03 月 03 日	1,500	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	2,000	2014 年 04 月 04 日	2,000	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）		515,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		219,250		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		971,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		810,538		
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1）		515,000		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）		219,250		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）		971,000		报告期末实际担保余额合计（A4+B4）		810,538		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				194.70%				
其中：								
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）				810,538				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）				222,529				
上述三项担保金额合计（C+D+E）				810,538				

采用复合方式担保的具体情况说明

(1) 违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

☒ 适用 ☐ 不适用

合同订立 公司方名	合同订立 对方名称	合同签订 日期	合同涉及 资产的账	合同涉及 资产的评	评估机构 名称 (如	评估基准 日 (如有)	定价原则	交易价格 (万元)	是否 关联	关 联	截至报告期末的执行 情况
--------------	--------------	------------	--------------	--------------	---------------	----------------	------	--------------	----------	--------	-----------------

称			面价值 (万元) (如有)	估价值 (万元) (如有)	有)				交易	关系	
嘉凯城、上海公司、边华才	上海大发房地产集团有限公司、葛一暘、上海凯祥房地产有限公司、大发集团有限公司、葛和凯	2014 年 05 月 29 日	9,803.37	51,894.9	浙江天平资产评估有限公司	2013 年 12 月 31 日	参考评估价	50,404.36	否	无	目前,上海公司与上海大发、葛一暘先生办理完成了凯祥公司 100% 股权转让的工商变更登记手续;上海公司已经支付股权转让款 46,444.73 万元;凯祥公司已经根据协议约定偿还了相关债务;凯祥公司董事、总经理已经由上海公司委派。

4、其他重大交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

十、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

☒ 适用 ☐ 不适用

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; 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 个项目中尚有 3 个项目尚未销售完，因而未达到项目决算条件。公司将根据发展战略，加快项目去化，尽快完成项目决算。

十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐ 是 ☒ 否

十二、处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、违法违规退市风险揭示

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

十四、其他重大事项的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

为了推进公司的新型城镇商业战略，本公司、上海凯思达股权投资有限公司、嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司与中国再保险(集团)股份有限公司旗下的中再资产管理股份有限公司（以下简称“中再资产”）签署《中再—嘉凯城城镇化发展股权投资计划合作合同》，拟设立“中再-嘉凯城城镇化发展基金”，基金发行规模不超过50.01亿元，专项投资于符合本公司和中再资产预定投资标准的提升、引领和促进新型城镇化发展的项目。（详细情况见本公司4月26日刊登在中国证券报、上海证券报、证券时报及巨潮资讯网上的《重大合同公告》）。目前，该合同正在报中国保监会审批，该合同经中国保监会审批通过后生效。

第六节 股份变动及股东情况

一、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		25,542		报告期末表决权恢复的优先 股股东总数(如有)(参见注 8)			0	
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		0	513,560,276		
浙江国大集团有 限责任公司	国有法人	20.58%	371,362,315		0	371,362,315		
杭州钢铁集团公 司	国有法人	17.40%	313,850,000		0	313,850,000		
浙江省天地实业 发展有限责任公 司	境内非国有法人	11.53%	207,962,500	73,300, 000	0	207,962,500	质押	187,700,000
张民一	境内自然人	1.82%	32,848,943	-1,726,0 57	0	32,848,943		
中信丰悦(大连) 有限公司	境内非国有法人	1.61%	28,970,000		0	28,970,000		
九州华伟创业投 资有限公司	境内非国有法人	1.17%	21,180,593	21,180, 593	0	21,180,593		
浙商糖酒集团有 限公司	国有法人	0.45%	8,062,500		0	8,062,500		
浙江省食品有限 公司	国有法人	0.45%	8,062,500		0	8,062,500		
新疆鹏瑞股权投 资有限公司	境内非国有法人	0.40%	7,127,289		0	7,127,289	质押	7,125,000
上述股东关联关系或一致行动的说明		浙江国大集团有限责任公司、浙商糖酒集团有限公司、浙江省食品有限公司均为浙江省商业集团有限公司下属控股企业，浙江省商业集团有限公司分别控制其 70.25%、68.29%、64%的股份。						
前 10 名无限售条件股东持股情况								

股东名称	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	513,560,276
杭州钢铁集团公司	313,850,000	人民币普通股	313,850,000
浙江省天地实业发展有限责任公司	207,962,500	人民币普通股	207,962,500
张民一	32,848,943	人民币普通股	32,848,943
中信丰悦（大连）有限公司	28,970,000	人民币普通股	28,970,000
九州华伟创业投资有限公司	21,180,593	人民币普通股	21,180,593
浙商糖酒集团有限公司	8,062,500	人民币普通股	8,062,500
浙江省食品有限公司	8,062,500	人民币普通股	8,062,500
新疆鹏瑞股权投资有限公司	7,127,289	人民币普通股	7,127,289
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、浙江省食品有限公司均为浙江省商业集团有限公司下属控股企业，浙江省商业集团有限公司分别控制其 70.25%、68.29%、64%的股份。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

√ 是 □ 否

报告期内，浙江省天地实业发展有限责任公司总计购回73300000股，占公司总股本的4.06%。其中从国泰君安证券股份有限公司约定购回专用账户购回64,000,000股，从中信证券股份有限公司约定购回专用账户购回9,300,000股。

二、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

三、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

第七节 优先股相关情况

一、报告期内优先股的发行与上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

二、公司优先股股东数量及持股情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、优先股回购或转换情况

1、优先股回购情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、优先股转换情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、优先股表决权的恢复、行使情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、优先股所采取的会计政策及理由

☐ 适用 ☒ 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

☐ 适用 ☒ 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

第九节 财务报告

一、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	1,716,787,882.90	3,292,077,689.05
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	305,300.80	
应收票据	34,695,316.92	34,504,418.62
应收账款	739,730,831.20	2,114,396,698.98
预付款项	1,022,366,005.31	1,070,421,117.08
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	1,536,415,342.11	1,542,190,642.94
买入返售金融资产		
存货	27,841,622,671.45	22,649,919,752.35
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	32,891,923,350.69	30,703,510,319.02
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	6,100.00
长期股权投资	151,153,616.29	189,561,317.52
投资性房地产	395,269,644.54	400,285,603.96
固定资产	349,254,004.38	360,518,550.98
在建工程	343,237.00	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	17,789,802.81	17,737,265.28
开发支出		
商誉	114,897,749.06	114,897,749.06
长期待摊费用	77,019,951.24	92,632,852.72
递延所得税资产	48,549,041.14	48,547,199.39
其他非流动资产	417,850,000.00	263,400,000.00
非流动资产合计	1,572,133,146.46	1,487,736,638.91
资产总计	34,464,056,497.15	32,191,246,957.93
流动负债：		
短期借款	4,839,374,360.40	4,481,919,520.98
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	911,415,709.71	935,245,694.73
应付账款	1,839,925,560.37	2,120,894,485.06
预收款项	3,723,325,120.00	2,859,621,128.36
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	25,715,193.22	38,044,421.69
应交税费	554,941,036.01	903,521,623.77
应付利息	11,511,577.77	27,846,685.96
应付股利	7,663,321.22	17,986,727.10
其他应付款	4,772,475,830.11	3,463,356,285.34
应付分保账款		

保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	4,336,300,000.00	3,087,130,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	21,022,647,708.81	17,935,566,572.99
非流动负债：		
长期借款	6,975,060,000.00	7,716,480,000.00
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	576,743,488.54	570,975,688.54
非流动负债合计	7,561,318,440.94	8,296,970,640.94
负债合计	28,583,966,149.75	26,232,537,213.93
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	-872,578,193.55
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	3,045,816,926.95	3,172,401,032.68
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	4,163,109,874.60	4,289,693,980.33
少数股东权益	1,716,980,472.80	1,669,015,763.67
所有者权益（或股东权益）合计	5,880,090,347.40	5,958,709,744.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,464,056,497.15	32,191,246,957.93

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	116,836,644.31	295,390,018.99
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	15,147,008.46	9,000,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,072,467,563.05	5,287,342,744.81
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	6,204,451,215.82	5,591,732,763.80
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	6,160,895,517.29	6,075,895,517.29
投资性房地产		
固定资产	2,455,052.51	3,109,512.08
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	473,784.87	617,972.91
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	42,066,631.58	55,058,699.37
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,205,890,986.25	6,134,681,701.65

资产总计	12,410,342,202.07	11,726,414,465.45
流动负债：		
短期借款	3,084,500,000.00	2,950,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	10,800.00	255,040.65
预收款项		
应付职工薪酬	1,516,060.72	1,461,811.03
应交税费	1,843,839.62	282,051.45
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,549,465,894.00	1,787,201,189.60
一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	300,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	5,737,336,594.34	5,039,200,092.73
非流动负债：		
长期借款	1,495,000,000.00	1,445,000,000.00
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	1,495,000,000.00	1,445,000,000.00
负债合计	7,232,336,594.34	6,484,200,092.73
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	3,448,826,529.83
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	-157,764,488.25	-93,555,723.26
外币报表折算差额		

所有者权益（或股东权益）合计	5,178,005,607.73	5,242,214,372.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,410,342,202.07	11,726,414,465.45

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	2,690,636,067.84	2,450,809,714.80
其中：营业收入	2,690,636,067.84	2,450,809,714.80
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,808,208,805.17	2,437,169,901.82
其中：营业成本	2,306,413,264.71	1,996,776,377.67
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	98,501,759.18	103,799,955.49
销售费用	90,327,599.10	86,843,755.80
管理费用	201,475,764.86	207,839,935.64
财务费用	107,484,223.15	43,565,938.36
资产减值损失	4,006,194.17	-1,656,061.14
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-14,120.00	-459,950.00
投资收益（损失以“－”号填列）	-9,526,215.89	-2,311,412.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-12,807,322.77	-3,801,515.01
汇兑收益（损失以“-”号		

填列)		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-127,113,073.22	10,868,450.56
加：营业外收入	1,792,816.42	20,569,590.72
减：营业外支出	6,455,381.78	3,375,993.21
其中：非流动资产处置损失	347,947.37	8,631.43
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-131,775,638.58	28,062,048.07
减：所得税费用	31,574,566.87	39,777,797.50
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-163,350,205.45	-11,715,749.43
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	-126,584,105.73	20,543,668.86
少数股东损益	-36,766,099.72	-32,259,418.29
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.070	0.010
（二）稀释每股收益	-0.070	0.010
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	-163,350,205.45	-11,715,749.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	-126,584,105.73	20,543,668.86
归属于少数股东的综合收益总额	-36,766,099.72	-32,259,418.29

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	25,590,147.51	23,209,688.34
财务费用	38,618,994.26	29,196,349.16
资产减值损失		

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）		
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）	-64,209,141.77	-52,406,037.50
加：营业外收入	376.78	
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-64,208,764.99	-52,406,037.50
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-64,208,764.99	-52,406,037.50
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	-64,208,764.99	-52,406,037.50

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	5,027,986,092.80	3,573,087,567.46
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		
收到其他与经营活动有关的现金	2,051,815,380.56	2,130,520,644.18
经营活动现金流入小计	7,079,801,473.36	5,703,608,211.64
购买商品、接受劳务支付的现金	6,024,856,840.35	3,663,636,016.59
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	214,506,347.26	204,504,761.09
支付的各项税费	509,608,844.63	776,122,655.19
支付其他与经营活动有关的现金	922,803,832.98	1,510,886,612.00
经营活动现金流出小计	7,671,775,865.22	6,155,150,044.87
经营活动产生的现金流量净额	-591,974,391.86	-451,541,833.23
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,567,662.42	61,042,187.59
取得投资收益所收到的现金	2,300,000.00	1,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,686,325.68	50,215,943.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	16,553,988.10	112,258,130.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,717,180.41	4,357,443.17
投资支付的现金	164,406,354.80	7,223,115.00
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	508,783,705.02	598,831,900.38
支付其他与投资活动有关的现金	100,143.08	

投资活动现金流出小计	677,007,383.31	610,412,458.55
投资活动产生的现金流量净额	-660,453,395.21	-498,154,327.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	88,571,700.00	93,590,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	88,571,700.00	93,590,000.00
取得借款收到的现金	5,870,496,786.65	6,717,412,567.44
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	30,000,000.00	60,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,989,068,486.65	6,871,002,567.44
偿还债务支付的现金	5,005,291,947.23	5,919,040,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	813,071,232.14	734,481,264.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,900,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	108,872,613.40	4,303,990.39
筹资活动现金流出小计	5,927,235,792.77	6,657,825,254.55
筹资活动产生的现金流量净额	61,832,693.88	213,177,312.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-5,529,778.55	
五、现金及现金等价物净增加额	-1,196,124,871.74	-736,518,848.30
加：期初现金及现金等价物余额	2,786,067,930.24	3,030,019,841.42
六、期末现金及现金等价物余额	1,589,943,058.50	2,293,500,993.12

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	8,190,111,796.75	6,459,367,599.60
经营活动现金流入小计	8,190,111,796.75	6,459,367,599.60
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	14,466,333.04	12,587,822.96
支付的各项税费	534,136.95	160,402.52
支付其他与经营活动有关的现金	8,193,948,027.13	7,685,166,662.17
经营活动现金流出小计	8,208,948,497.12	7,697,914,887.65
经营活动产生的现金流量净额	-18,836,700.37	-1,238,547,288.05
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	24,480.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	24,480.00	170,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	53,880.00	37,430.00
投资支付的现金	85,000,000.00	9,900,000.00
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	85,053,880.00	65,840,045.68
投资活动产生的现金流量净额	-85,029,400.00	104,159,954.32
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	2,934,500,000.00	2,190,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	30,000,000.00	60,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,964,500,000.00	2,250,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,950,000,000.00	1,070,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	56,522,274.31	34,313,142.83
支付其他与筹资活动有关的现金	32,665,000.00	990,000.00
筹资活动现金流出小计	3,039,187,274.31	1,105,303,142.83
筹资活动产生的现金流量净额	-74,687,274.31	1,144,696,857.17
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	-178,553,374.68	10,309,523.44
加：期初现金及现金等价物余额	295,390,018.99	79,754,762.95
六、期末现金及现金等价物余额	116,836,644.31	90,064,286.39

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	-872,578,193.55			185,679,641.20		3,172,401,032.68		1,669,015,763.67	5,958,709,744.00
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	-872,578,193.55			185,679,641.20		3,172,401,032.68		1,669,015,763.67	5,958,709,744.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-126,584,105.73		47,964,709.13	-78,619,396.60
（一）净利润							-126,584,105.73		-36,766,099.72	-163,350,205.45
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							-126,584,105.73		-36,766,099.72	-163,350,205.45
（三）所有者投入和减少资本									88,630,808.85	88,630,808.85
1．所有者投入资本									88,571,700.00	88,571,700.00
2．股份支付计入所有者权益的金额										

3. 其他									59,108.85	59,108.85
(四) 利润分配									-3,900,000.00	-3,900,000.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配									-3,900,000.00	-3,900,000.00
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,804,191,500.00	-872,578,193.55			185,679,641.20		3,045,816,926.95		1,716,980,472.80	5,880,090,347.40

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			185,679,641.20		3,160,347,528.17		1,617,937,158.84	5,848,558,108.03
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										

二、本年年初余额	1,804,191,500.00	-919,597,720.18			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）		47,019,528.08					20,543,668.86		70,601,053.63	138,164,250.57
（一）净利润							20,543,668.86		-32,259,418.29	-11,715,749.43
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							20,543,668.86		-32,259,418.29	-11,715,749.43
（三）所有者投入和减少资本		47,019,528.08							102,860,471.92	149,880,000.00
1．所有者投入资本									93,590,000.00	93,590,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他		47,019,528.08							9,270,471.92	56,290,000.00
（四）利润分配										
1．提取盈余公积										
2．提取一般风险准备										
3．对所有者（或股东）的分配										
4．其他										
（五）所有者权益内部结转										
1．资本公积转增资本（或股本）										
2．盈余公积转增资本（或股本）										
3．盈余公积弥补亏损										
4．其他										
（六）专项储备										
1．本期提取										
2．本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	1,804,191,500.00	-872,578,192.10			185,679,641.20		3,180,891,197.03		1,688,538,212.47	5,986,722,358.60

	00								
--	----	--	--	--	--	--	--	--	--

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	3,448,826, 529.83			82,752,066 .15		-93,555,72 3.26	5,242,214, 372.72
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	3,448,826, 529.83			82,752,066 .15		-93,555,72 3.26	5,242,214, 372.72
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）							-64,208,76 4.99	-64,208,76 4.99
（一）净利润							-64,208,76 4.99	-64,208,76 4.99
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-64,208,76 4.99	-64,208,76 4.99
（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								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								

1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,804,191,500.00	3,448,826,529.83			82,752,066.15		-157,764,488.25	5,178,005,607.73

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			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）							-52,406,037.50	-52,406,037.50
（一）净利润							-52,406,037.50	-52,406,037.50
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-52,406,037.50	-52,406,037.50
（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								
1. 提取盈余公积								

2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,804,191,500.00	3,446,762,344.57			82,752,066.15		-3,600,122.74	5,330,105,787.98

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

二、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。

三、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2014年6月30日的财务状况及2014年度半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、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

①合并范围的确定

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

有证据表明母公司不能控制被投资单位的，不纳入合并报表范围。

②购买或出售子公司股权的处理

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

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

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

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

④合并方法

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

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

⑤本公司按反向购买合并会计处理的说明

2009年，本公司通过重大资产出售及通过非公开增发股票形式向浙江省商业集团有限公司及其一致行动人、杭州钢铁集团公司购买其旗下的浙江国际嘉业房地产开发有限公司等五家房地产公司的全部或部分

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

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

7、现金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。

8、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。

（2）外币财务报表的折算

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

9、金融工具

（1）金融工具的分类

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：

- ① 取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；
- ② 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

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

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

产或金融负债：

① 该指定可以消除或明显减少由于该金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

② 企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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：

① 《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；

② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额的余额。

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

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：

- ① 将收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已经转移，且该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- ③ 该金融资产已经转移，但是企业既没有转移也没有保留该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且放弃了对该金融资产的控制。

本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

- ① 所转移金融资产的账面价值；
- ② 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

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

- ① 终止确认部分的账面价值；
- ② 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金
额之和。

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

（4）金融资产（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：

- ① 发行方或债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③ 债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；
- ⑦ 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑧ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- ⑨ 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

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

- ① 持有至到期投资：在资产负债表日本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，

应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。

② 可供出售金融资产：在资产负债表日本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

10、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	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
低信用风险组合	其他方法	因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款
低信用风险组合	其他方法	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）	0.20%	0.20%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%

3—4 年	50.00%	50.00%
4—5 年	50.00%	50.00%
5 年以上	80.00%	80.00%

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。

11、存货

(1) 存货的分类

公司存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：其他

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

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

12、长期股权投资

（1）投资成本的确定

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

① 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额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

13、投资性房地产

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

(1) 采用成本模式计量的投资性房地产的折旧或摊销方法

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

投资性房地产类别	预计残值率(%)	预计使用寿命(年)	年折旧（摊销）率(%)
房屋、建筑物	5	20-40	2.375-4.75

(2) 采用成本模式计量的投资性房地产减值准备计提依据

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

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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。

类别	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-50	3.00% ¹	4.85%-1.90%
机器设备	5-12	3.00% ²	19.40%-7.92%
电子设备	8-10	3.00% ³	12.125%-9.50%
运输设备	5-10	3.00% ⁴	19.40%-9.50%

注：1 3%-5%

2 3%-5%

3 3%-5%

4 3%-5%

（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。

15、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。

16、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

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；
1. 借款费用已经发生；
2. 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

1. 资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。
2. 当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

（3）暂停资本化期间

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

（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。

17、生物资产

公司生物资产主要为消耗性生物资产。

(1) 公司生物资产按成本进行初始计量。外购的生物资产的成本包括购买价款、相关税费、保险费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。投资者投入的生物资产，按投资合同或协议约定的价值加上应支付的相关税费作为生物资产的入账价值，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

公司对于消耗性生物资产在出售时按照其账面价值结转成本。

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

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

18、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产按成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

1. 对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：

- 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；
- 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- 以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；
- 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- 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；
- 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；
- 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合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

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

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，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。

（4）无形资产减值准备的计提

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

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

19、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

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

20、附回购条件的资产转让

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

21、预计负债

（1）预计负债的确认标准

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。

如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则按如下方法确定：

① 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生的金额确定；

② 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。清偿确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

22、股份支付及权益工具

（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。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）权益工具公允价值的确定方法

以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

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

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

23、收入

（1）销售商品收入确认时间的具体判断标准

（1）公司商品销售收入同时满足下列条件时才能予以确认 ① 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方； ② 公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制； ③ 收入的金额能够可靠地计量；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量； ④ 相关的经济利益很可能流入企业。（2）房地产销售收入 在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。 分期收款销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关价款已经收到或取得了收款的证据，并且该开发产品有关的成本能够可靠地计量时，按应收款项的公允价值（或现行售价）一次性确认销售收入的实现。 出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该房屋实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该房屋有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入

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

（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）建造合同收入

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

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

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

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

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

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

② 建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

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

b、合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

③ 如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

(2) 劳务收入

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。

24、政府补助

(1) 类型

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。

与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

(2) 会计政策

①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。

②已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

a.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。

b.不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

25、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

本公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。本公司根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

① 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。

④ 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(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。

26、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

① 本公司作为经营租赁承租人时，将经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法或根据租赁资产的使用量计入当期损益。作为承租人发生的初始直接费用，计入管理费用，或有租金于发生时确认为当期费用。出租人提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，本公司按该费用从租金费用总额中扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

② 本公司作为经营租赁出租人时，采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。初始直接费用，计入当期损益。金额较大的予以资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期收益。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人也确认租金收入。承担了承租人某些费用的，本公司按该费用自租金收入总额中扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

(2) 融资租赁会计处理

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

27、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

1. 商誉

(1) 商誉的确认标准

非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。

(2) 商誉的减值测试

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

2、职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务而给予的各种形式报酬以及其他相关支出。除因辞退福利外，本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，并相应增加资产成本或当期费用。社会保险福利及住房公积金：按照中国有关法规，本公司职工参加了由政府机构设立管理的社会保障体系，按国家规定的基准和比例，为职工缴纳基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费用及住房公积金。上述缴纳的社会保险费用及住房公积金按照权责发生制原则计入资产成本或当期损益。本公司在按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3、重大会计判断和估计

编制财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定性因素的判断进行持续评估。会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

下列会计估计及关键假设存在导致未来期间的资产及负债账面值发生重大调整的重要风险。

(1) 应收款项减值

本公司在资产负债表日按摊余成本计量的应收款项，以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现下降的可判断数据，显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面的可判断数据等事项。如果实际的结果与原先估计存在差异，将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

(2) 存货减值准备

本公司定期估计存货的可变现净值，并对存货成本高于可变现净值的差额确认存货跌价损失。本公司在估计存货的可变现净值时，以估计售价减去估计完工成本以及估计的销售费用及税金后的金额确定。当

实际售价或成本费用与以前估计不同时，管理层将会对可变现净值进行相应的调整。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（3）递延所得税资产确认的会计估计

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用的税率进行估计，递延所得税资产的实现取决于公司未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用（收益）以及递延所得税的余额。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

（4）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

四、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	产品、原材料销售收入	13%、17%
营业税	应税营业收入	3%、5%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应缴纳流转税额	2%-5%
土地增值税	预售收入、房地产转让所得的增值额	1%-3%、30%-60%

各分公司、分厂执行的所得税税率

五、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	100,000,000	房地产开发经营	100,000,000.00		100.00%	100.00%	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	100,000,000	房地产开发经营	100,000,000.00		100.00%	100.00%	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	100,000,000	房地产开发经营	100,000,000.00		100.00%	100.00%	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	100,000,000	股权投资、资产管理等	100,000,000.00		100.00%	100.00%	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	1,000,000,000	城镇规划及设计、城镇基础设施及公共配套设施的建设与投资	235,000,000.00		100.00%	100.00%	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	50,000,000	资产管理、投资咨询	50,000,000.00		100.00%	100.00%	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	10,000,000	建筑装饰装修等	10,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
嘉凯城集团物业服务有限公司	全资子公司	湖州市	物业服务	50,000,000	物业管理	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	全资子公司	诸暨市	房地产开发	50,000,000	房地产开发经营	50,000,000.00		100.00%	100.00%	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	50,000,000	房地产开发经营	39,500,000.00		79.00%	79.00%	是	10,575,405.88		

司				000									
浙江名城实业集团有限公司	控股子公司	杭州市	商品销售	50,000,000	金属材料销售等	32,420,000.00		67.00%	67.00%	是	23,830,082.59		
浙江祺香汇置业有限公司	控股子公司	诸暨市	房地产开发	100,000,000	房地产开发经营,自有房屋租赁,健康信息咨询			67.00%	67.00%	是			
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	50,000,000	房地产开发经营	47,000,000.00		94.00%	94.00%	是	-14,626,442.97		
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	120,000,000	房地产开发经营	120,000,000.00		98.90%	100.00%	是	3,351,591.80		
常州嘉业投资有限公司	二级控股子公司	常州市	投资管理	20,000,000	对外投资、管理等	16,000,000.00		80.00%	80.00%	是	25,318,531.91		
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	30,000,000	房地产开发经营	21,000,000.00		70.00%	70.00%	是	24,449,218.99		
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	50,000,000	房地产开发经营	34,500,000.00		48.30%	69.00%	是	-38,022,070.33		
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	50,000,000	房地产开发经营	50,000,000.00		97.66%	100.00%	是	11,498,566.26		
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	50,000,000	房地产开发经营	27,500,000.00		55.00%	55.00%	是	62,545,542.74		
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	20,000,000	房地产开发经营	12,000,000.00		60.00%	60.00%	是	7,352,152.32		
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	10,000,000	实业投资	6,000,000.00		60.00%	60.00%	是	8,597,765.37		
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	20,000,000	销售建筑材料	20,000,000.00		99.40%	100.00%	是	197,087.40		
湖州太湖温泉	二级控	湖州市	酒店管		酒店投资、	200,000		99.16%	100.00%	是	-719,19		

度假酒店有限责任公司	子公司		理	200,000,000	酒店管理、服务	,000.00			%		0.51		
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	56,670,000	国内贸易、物业管理等	48,170,000.00		54.40%	85.00%	是	12,819,281.37		
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	200,000,000	房地产开发经营	130,000,000.00		61.10%	65.00%	是	198,530,704.35		
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	10,000,000	销售百货家具等	6,500,000.00		61.10%	65.00%	是	-50,866,205.41		
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	5,000,000	商业运营管理	5,000,000.00		97.66%	100.00%	是	-3,121,775.33		
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	81,600,000	房地产开发经营	50,388,000.00		58.05%	61.75%	是	28,284,462.48		
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	200,000,000	房地产开发经营	102,000,000.00		50.44%	51.00%	是	-11,071,610.73		
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	5,000,000	房地产开发经营	5,000,000.00		54.40%	85.00%	是	-307,156.53		
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	1,200,000,000	房地产开发经营	612,000,000.00		51.00%	51.00%	是	559,114,748.32		
上海聚典贸易有限公司	二级全资子公司	上海市	商品销售	10,000,000	建筑、装饰材料销售	10,000,000.00		100.00%	100.00%	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	20,000,000	房地产开发经营	20,000,000.00		100.00%	100.00%	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	50,000,000	房地产开发经营	32,000,000.00		64.00%	64.00%	是	25,026,428.41		
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	20,000,000	房地产开发经营	20,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
上海绎凯博才房地产代理有	二级全资子公司	上海市	房产代理	2,000,0	房地产代理	19,850,000.00		100.00%	100.00%	是			

限公司	司			00									
上海锦地绿化苗木有限公司	三级控股子公司	上海市	种植业	60 万美元	苗木种植销售	3,320,000.00		70.00%	70.00%	是	8,304,402.04		
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	5,000,000	能源销售	5,000,000.00		100.00%	100.00%	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	100,000	房屋产权中介	80,000.00		51.20%	80.00%	是	7,512.53		
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	61,180,000	房地产开发经营	55,060,000.00		90.00%	90.00%	是	41,857,203.05		
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	10,000,000	房地产开发经营	4,900,000.00		49.00%	70.00%	是	3,630,924.27		
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	25,000,000	房地产开发经营	21,750,000.00		87.00%	87.00%	是	5,552,186.60		
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	20,000,000	房地产开发经营	20,000,000.00		100.00%	100.00%	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	200,000,000	房地产开发经营	200,000,000.00		100.00%	100.00%	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	10,000,000	房地产开发经营	9,467,000.00		91.37%	94.67%	是	9,687,996.41		
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	20,000,000	房地产开发经营	20,000,000.00		100.00%	100.00%	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	200,000,000	房地产开发经营	200,000,000.00		100.00%	100.00%	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	400,000,000	房地产开发经营	400,000,000.00		100.00%	100.00%	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	5,000,000	餐饮管理	5,000,000.00		100.00%	100.00%	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	500,000,000	房地产开发经营	500,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
杭州嘉凯城滨江房地产开发有限公司	二级全资子公司	杭州	房地产开发	100,000,000	房地产开发经营	100,000,000.00		100.00%	100.00%	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	30,000,000	实业投资	30,000,000.00		100.00%	100.00%	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	100,000,000	金属材料销售等	100,000,000.00		75.25%	100.00%	是	1,627,338.77		
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	1,800,000	金属材料销售等	1,800,000.00		68.65%	100.00%	是	19,368.92		
浙江名城钢铁有限公司	二级控股子公司	杭州市	商品销售	1,800,000	金属材料销售等	1,800,000.00		68.65%	100.00%	是	74,926.27		
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	进出口业务	790,000.00		67.00%	100.00%	是	535,483.21		
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	10,000,000	资产管理，股权投资管理	10,000,000.00		100.00%	100.00%	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，实业投资等	10,000,000	投资管理，实业投资等	4,080,000.00		51.00%	51.00%	是	4,423,367.20		
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	5,000,000	投资管理，实业投资等	510,000.00		51.00%	51.00%	是	617,364.33		
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	4,000,000	投资管理，实业投资等	4,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
青岛名镇天下商业管理有限公司	二级控股子公司	青岛市	资产管理、投资管理	20,000,000	管理咨询等	3,900,000.00		65.00%	65.00%	是	2,100,000.00		

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	50,000,000	商业经营管理服务等	6,500,000.00		65.00%	65.00%	是	142,535.34		
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	20,000,000	资产管理、投资管理等	2,600,000.00		65.00%	65.00%	是	-892,145.11		
苏州名镇天下商业管理有限公司	二级控股子公司	苏州市	资产管理、投资管理等	20,000,000	资产管理、投资管理等	2,600,000.00		65.00%	65.00%	是	768,112.33		
江苏名镇天下商业管理有限公司	二级控股子公司	南京市	资产管理、投资管理等	20,000,000	资产管理、投资管理等	2,600,000.00		65.00%	65.00%	是	1,154,468.20		
四川名镇天下商业管理有限公司	二级控股子公司	成都市	资产管理、投资管理等	20,000,000	资产管理、投资管理等	2,400,000.00		60.00%	60.00%	是	796,585.19		
浙江嘉杭物业管理有限公司	二级控股子公司	嘉兴市	物业管理	5,000,000	物业管理	3,500,000.00		70.00%	70.00%	是	-2,437,373.43		
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	10,000,000	物业管理	10,000,000.00		100.00%	100.00%	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	500,000	物业管理	500,000.00		100.00%	100.00%	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	3,000,000	物业管理	2,780,000.00		92.50%	92.50%	是	-108,305.14		
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	3,000,000	物业管理	3,430,000.00		100.00%	100.00%	是			
南京之江物业管理有限公司	三级全资子公司	南京市	物业管理	1,000,000	物业管理	1,000,000.00		100.00%	100.00%	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、公共配套设施的建设	100,000,000	城镇基础设施、公共配套设施的建设等	100,000,000.00		65.00%	65.00%	是	34,471,668.74		

张家港嘉凯城 房地产开发有 限公司	二级控 股子公 司	张家港	房地 产开 发	400,000 ,000	房地 产开 发经 营	273,358 ,500.00		75.00%	75.00%	是	71,297, 954.87		
嘉凯城城镇化 建设发展（淳 安）有限公司	二级控 股子公 司	淳安县	房地 产开 发经 营	50,000, 000	房地 产开 发	35,000, 000.00		70.00%	70.00%	是	14,991, 974.25		

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 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	100,000,000	房地产开发经营等	336,000,000.00		51.00%	51.00%	是	294,561,986.41		
海南华航房地产有限公司	控股子公司	海口市	房地产开发	10,000,000	房地产开发经营等	140,000,000.00		70.00%	70.00%	是	343,276,913.30		
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	15,600,000	房地产开发经营	86,910,000.00		100.00%	100.00%	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	20,000,000	房地产开发经营	63,140,000.00		100.00%	100.00%	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	313,950,000	房地产开发经营	1,087,184,659.14		100.00%	100.00%	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	376,000,000	房地产开发经营			100.00%	100.00%	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	20,000,000	煤炭、金属材料	18,000,000.00		60.30%	90.00%	是	-6,776.21		
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	物业管理	10,000,000	物业管理等	10,000,000.00		51.00%	100.00%	是	-2,232,317.92		
上海凯祥房地产有限公司	二级全资子公司	上海市	房地产开发	200,000,000	房地产开发经营	464,447,312.84		100.00%	100.00%	是			

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

注：对上述公司的表决权比例是根据在该等子公司的董事会所占的表决权确定。本公司能够对该等子公司的财务和经营决策实施控制，因此将该等公司纳入合并范围。

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
上海源丰投资发展有限公司 (注)		3,000,796,793.65
		1,860,929,865.05

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

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。

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）2014年3月，新设张家港嘉凯城房地产开发有限公司，注册资本40,000万元，其中：全资子公司嘉凯城集团（浙江）有限公司出资30,000万元，持股75%；华芳集团有限公司出资6,000万元，持股15%；上海中凯房地产开发管理有限公司出资4,000万元，持股10%。截止2014年6月30日，实收资本34,483.02万元。本期纳入合并范围。

（2）2014年4月，本公司全资新设诸暨嘉凯城房地产开发有限公司，注册资本5,000万元。截止2014年6月30日，实收资本5,000万元。本期纳入合并范围。

（3）2014年5月，新设嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司，注册资本5,000万元。其中：全资子公司嘉凯城集团城镇化发展有限公司出资3,500万元，持股70%；杭州通盛房地产开发有限公司1,500万元，持股30%。截止2014年6月30日，实收资本5,000万元。本期纳入合并范围。

（4）2014年5月，新设青岛名镇天下商业管理有限公司，注册资本2,000万元，其中：全资子公司嘉凯城集团资产管理有限公司出资1,300万元，持股65%；自然人隋丽萍出资700万元，持股35%。截止2014年6月30日，实收资本600万元。本期纳入合并范围。

（5）2014年6月，新设浙江祺香汇置业有限公司，注册资本10,000万元，其中：本公司出资6,700万元，持股67%；浙江信友纺织有限公司出资3,300万元，持股33%。截止2014年6月30日，实收资本0万元。本期纳入合并范围。

（6）2014年5月，全资子公司嘉凯城集团（上海）有限公司与上海大发房地产集团有限公司及葛一暘先生签署《股权转让协议》，以协议转让方式收购上海凯祥房地产开发有限公司100%的股权，从而取得上海凯祥房地产开发有限公司100%的权益。本期纳入合并范围。

（7）2014年1月，控股子公司郑州中凯东兴房地产开发有限公司已清算注销，自注销日起不再纳入合并范围。

（8）2014年6月，控股子公司上海跃凯贸易有限公司已清算注销，自注销日起不再纳入合并范围。

（9）2014年5月，原全资子公司上海嘉琨投资管理有限公司以增资方式引入华宝信托有限责任公司作为股东，并完成了相关工商变更登记手续。增资后，注册资本变更为20万元，双方各出资10万元，持有50%的股权。由于该公司不再受本公司控制，自增资完成日起不再纳入合并范围。

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 6 家，因为

新设5家，收购1家。

与上年相比本年（期）减少合并单位 3 家，因为

注销2家，1家不再受本公司控制，不再纳入合并范围。

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
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	344,135,219.49	-694,980.51
诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	49,521,611.89	-478,388.11
嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司	49,973,247.51	-26,752.49
青岛名镇天下商业管理有限公司	6,000,000.00	
浙江祺香汇置业有限公司		
上海凯祥房地产有限公司	95,888,695.85	-171,331.60

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
郑州中凯东兴房地产开发有限公司	34,411,352.94	
上海跃凯贸易有限公司	88.33	-920.76
上海嘉琨投资管理有限公司	199,243.08	-288.77

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

5、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
上海凯祥房地产开发有限公司	0.00	

非同一控制下企业合并的其他说明

2014年5月30日，嘉凯城集团（上海）有限公司向上海大发房地产集团有限公司、葛一暘先生收购了上海凯祥房地产开发有限公司100%的股权。本次交易的购买日为2014年5月30日，系本公司取得对上海凯祥房地产开发有限公司控制权的日期。

（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	464,447,312.84
转移非现金资产的公允价值	
发生或承担负债的公允价值	39,596,271.24
发行权益性证券的公允价值	
合并成本合计	504,043,584.08
减：取得的可辨认净资产的公允价值	504,043,584.08
商誉	

(2) 上海凯祥房地产开发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	2,158.62	2,158.62	5,188,564.83
应收款项	2,291,243.93	2,291,243.93	2,466,793.66
存货	2,352,412,042.18	1,944,428,485.55	1,935,144,176.43
固定资产	4,547,210.62	4,547,210.62	5,077,204.30
无形资产			
其他非流动资产			
减：应付款项	1,855,209,071.27	1,855,209,071.27	1,849,843,080.45
应付职工薪酬			
净资产	504,043,584.08	96,060,027.45	98,033,658.77
减：少数股东权益			
取得的净资产	504,043,584.08	96,060,027.45	98,033,658.77
以现金支付的对价	464,447,312.84	464,447,312.84	
减：取得的被收购子公司的现金及现金等价物	2,158.62	2,158.62	
取得子公司支付的现金净额	464,445,154.22	464,445,154.22	

本公司采用估值技术来确定上海凯祥房地产开发有限公司的资产负债于购买日的公允价值。

(3) 上海凯祥房地产开发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	-171,331.60
经营活动现金流量	151,369.99
现金流量净额	151,369.99

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在本报告期取得控制权的情形

☐ 适用 ☒ 不适用

六、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：	--	--	1,152,215.77	--	--	1,157,434.29
人民币	--	--	1,152,215.77	--	--	1,157,434.29
银行存款：	--	--	971,215,270.00	--	--	2,264,999,017.44
人民币	--	--	970,280,852.94	--	--	2,221,337,319.97
美元	151,868.59	6.1528	934,417.06	7,161,294.67	6.0969	43,661,697.47
其他货币资金：	--	--	744,420,397.13	--	--	1,025,921,237.32
人民币	--	--	744,420,397.13	--	--	1,025,921,237.32
合计	--	--	1,716,787,882.90	--	--	3,292,077,689.05

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：其他货币资金中含有受限使用三个月以上资金126,844,824.40元。

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	305,300.80	
合计	305,300.80	

3、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	34,695,316.92	34,504,418.62
合计	34,695,316.92	34,504,418.62

(2) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据, 以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据

单位: 元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
------	------	-----	----	----

说明

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据

单位: 元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
秦皇岛佰工物流有限公司	2014 年 01 月 28 日	2014 年 07 月 25 日	5,000,000.00	
唐山百工实业发展有限公司	2014 年 01 月 27 日	2014 年 07 月 27 日	3,000,000.00	
唐山百工实业发展有限公司	2014 年 01 月 27 日	2014 年 07 月 27 日	3,000,000.00	
福建雨丝梦洋伞实业有限公司	2014 年 01 月 22 日	2014 年 07 月 22 日	3,000,000.00	
慈溪市金龙车辆配件厂	2014 年 02 月 08 日	2014 年 08 月 08 日	3,000,000.00	
合计	--	--	17,000,000.00	--

说明

已贴现或质押的商业承兑票据的说明

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	6.04%	24,369,600.00	50.00%	48,739,200.00	2.24%	24,369,600.00	50.00%
按组合计提坏账准备的应收账款								
1、账龄分析组合	737,711,561.25	91.47%	42,453,971.11	5.75%	2,125,815,292.55	97.51%	41,251,454.48	1.94%
2、低信用风险组合	20,103,641.06	2.49%			5,463,260.91	0.25%		
组合小计	757,815,202.31	93.96%	42,453,971.11	5.60%	2,131,278,553.46	97.76%	41,251,454.48	1.94%

	2.31		11		,553.46		8	
合计	806,554,40	--	66,823,571.	--	2,180,017	--	65,621,054.4	--
	2.31		11		,753.46		8	

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	50.00%	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	50.00%	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	619,550,431.49	83.98%	1,239,100.86	2,011,185,931.82	94.61%	4,022,371.88
1 至 2 年	14,214,563.62	1.93%	1,421,456.36	28,250,301.18	1.33%	2,825,030.10
2 至 3 年	66,587,054.10	9.03%	19,976,116.23	49,335,845.20	2.32%	14,800,753.56
3 至 4 年	31,646,846.50	4.29%	15,823,423.25	31,005,048.92	1.46%	15,502,524.46
4 至 5 年	1,920,860.06	0.26%	960,430.03	2,432,526.22	0.11%	1,216,263.11
5 年以上	3,791,805.48	0.51%	3,033,444.38	3,605,639.21	0.17%	2,884,511.37

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
个人 1	购房者	123,800,000.00	1 年以内	15.35%
单位 1	购房者	26,795,350.00	1 年以内	3.32%
湖州大宝经贸有限公司	客户	25,892,453.60	2-3 年	3.21%
单位 2	购房者	24,522,988.00	1 年以内	3.04%
湖州今天物资有限公司	客户	22,846,746.40	2-3 年	2.83%
合计	--	223,857,538.00	--	27.75%

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款	15,341,314.84	0.95%	15,341,314.84	100.00%	15,141,314.84	0.94%	15,141,314.84	100.00%

按组合计提坏账准备的其他应收款								
1、账龄分析组合	256,547,222.44	15.90%	49,457,014.87	19.28%	283,206,613.60	17.52%	46,618,262.33	16.46%
2、低信用风险组合	1,329,325,134.54	82.39%			1,305,602,291.67	80.77%		
组合小计	1,585,872,356.98	98.29%	49,457,014.87	3.12%	1,588,808,905.27	98.29%	46,618,262.33	2.93%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	12,286,841.62	0.76%	12,286,841.62	100.00%	12,521,916.62	0.77%	12,521,916.62	100.00%
合计	1,613,500,513.44	--	77,085,171.33	--	1,616,472,136.73	--	74,281,493.79	--

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	15,341,314.84	15,341,314.84	100.00%	收回困难
合计	15,341,314.84	15,341,314.84	--	--

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	73,665,589.74	28.71%	147,331.18	107,594,106.00	37.99%	215,188.20
1 至 2 年	99,799,084.94	38.90%	9,979,908.49	96,157,644.19	33.95%	9,615,764.42
2 至 3 年	21,110,115.84	8.23%	6,333,034.75	21,209,415.65	7.49%	6,362,824.70
3 至 4 年	16,943,156.72	6.60%	8,471,578.36	21,340,181.97	7.54%	10,670,090.99
4 至 5 年	38,327,526.93	14.94%	19,163,763.47	32,566,062.04	11.50%	16,283,031.02
5 年以上	6,701,748.27	2.62%	5,361,398.62	4,339,203.75	1.53%	3,471,363.00
合计	256,547,222.44	--	49,457,014.87	283,206,613.60	--	46,618,262.33

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	100.00%	收回困难
王军	2,795,258.00	2,795,258.00	100.00%	收回困难
泉州汇升有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	收回困难
宁波怡岛物资有限公司	944,300.00	944,300.00	100.00%	收回困难
浙江腾能电力有限公司	825,442.85	825,442.85	100.00%	收回困难
厦门万声公共广播公司	800,000.00	800,000.00	100.00%	收回困难
华深投资咨询有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00%	收回困难
广州雨通文化有限公司	190,000.00	190,000.00	100.00%	收回困难
笕桥镇弄口村	100,000.00	100,000.00	100.00%	收回困难
其他	242,894.15	242,894.15	100.00%	收回困难
合计	12,286,841.62	12,286,841.62	--	--

(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
武汉市江夏区土地交易中心	土地出让方	265,780,000.00	1-4 年	16.47%
苏州嘉运实业有限公司	子公司的联营公司	242,468,173.77	1 年以内	15.03%
上海悦昌置业有限公司	子公司的联营公司	153,491,402.21	1 年以内及 1-4 年	9.51%
李沧区财政国库支付中心	土地出让方	150,937,014.42	1 年以内及 3-4 年	9.35%
青岛市李沧区虎山路街道办事处	土地出让方	136,522,270.50	1 年以内、1-2 年及 4-5 年	8.46%
合计	--	949,198,860.90	--	58.82%

(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
------	--------	----	-------------

苏州嘉运实业有限公司	子公司的联营公司	242,468,173.77	15.03%
上海悦昌置业有限公司	子公司的联营公司	153,491,402.21	9.51%
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	86,236,628.71	5.34%
苏州嘉吉实业有限公司	子公司的联营公司	60,055,384.42	3.72%
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	2.98%
浙江中佳中央空调经营有限 公司	子公司的联营公司	15,341,314.84	0.95%
上海嘉沪实业有限责任公司	子公司的主要关联方	4,231,767.00	0.26%
合计	--	609,986,370.95	37.79%

(4) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

单位：元

项目	期末数
资产：	
负债：	

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	826,230,384.28	80.82%	940,034,265.43	87.82%
1 至 2 年	129,908,763.46	12.71%	80,134,486.61	7.49%
2 至 3 年	40,591,536.68	3.97%	44,903,805.95	4.19%
3 年以上	25,635,320.89	2.50%	5,348,559.09	0.50%
合计	1,022,366,005.31	--	1,070,421,117.08	--

预付款项账龄的说明

注：预付款项主要包括预付货款、工程款、土地款及土地保证金等。账龄超过1年的预付款项，主要为工程款未结转及土地未交付。

(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	155,539,738.88	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	121,955,721.54	1 年以内, 1-3 年	预付工程款
正威资源有限公司	供应商	42,385,325.15	1 年以内	预付货款
海盐县财政局财政专户	土地出让方	34,000,000.00	1 年以内	预付土地保证金
沛亨(新加坡)实业有限公司	供应商	29,999,967.00	1 年以内	预付货款
合计	--	383,880,752.57	--	--

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	3,529,943.12		3,529,943.12	3,103,899.60		3,103,899.60
库存商品	114,443,595.73	3,521,631.63	110,921,964.10	123,077,746.61	3,521,631.63	119,556,114.98
周转材料	409,964.34		409,964.34	321,736.91		321,736.91
消耗性生物资产	730,898.48		730,898.48	815,805.49		815,805.49
开发成本	21,879,990,173.42		21,879,990,173.42	16,692,893,124.89		16,692,893,124.89
开发产品	5,254,297,727.02	15,106,748.94	5,239,190,978.08	5,233,441,533.70	15,106,748.94	5,218,334,784.76
出租开发产品	606,198,191.96		606,198,191.96	614,403,729.02		614,403,729.02
发出商品	650,557.95		650,557.95	490,556.70		490,556.70
合计	27,860,251,052.02	18,628,380.57	27,841,622,671.45	22,668,548,132.92	18,628,380.57	22,649,919,752.35

(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	15,106,748.94				15,106,748.94

合 计	18,628,380.57				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	可收回净值低于账面价值		

存货的说明

本期计入存货成本的资本化借款费用为61,931.13万元。

于2014年6月30日，上述存货中用于借款抵押的存货价值为1,018,228.31万元，具体参见附注九、承诺事项（1）。

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	6,100.00
合计	6,100.00	6,100.00

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	40.00%	40.00%	28,094,133.16	12,740,894.88	15,353,238.28	581,481.00	-1,717,342.78
苏州嘉吉实业有限公司	45.00%	45.00%	70,861,496.28	57,925,026.07	12,936,470.21		-23,457.37
上海悦昌置业有限公司	42.00%	42.00%	644,070,612.41	630,327,213.57	13,743,398.84		-9,941,642.83
苏州嘉运实业有限公司	41.00%	41.00%	597,043,549.78	567,409,172.76	29,634,377.02	2,036,725.00	-17,134,611.81
上海东方低碳系统集成有限	25.00%	25.00%	39,074,668.16	3,431,448.67	35,643,219.49	6,509,261.60	-2,889,915.04

公司							
浙江易纺数码纺织有限公司	30.48%	30.48%	37,405,069.82	10,871,340.47	26,533,729.35	2,051,805.34	-612,435.24
上海嘉琨投资管理有限公司	50.00%	50.00%	200,143.08	900.00	199,243.08		-288.77
浙江中佳中央空调经营有限公司	45.00%	45.00%	2,866,360.78	15,492,867.09	-12,626,506.31	418,336.00	-487,556.97

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	4,489,088.56	-686,937.11	3,802,151.45	40.00%	40.00%				
苏州嘉吉实业有限公司	权益法	1,350,000.00	31,239,651.09	-25,660,555.81	5,579,095.28	45.00%	45.00%				
上海悦昌置业有限公司	权益法	21,000,000.00	10,020,462.60	-4,175,489.99	5,844,972.61	42.00%	42.00%				
苏州嘉运实业有限公司	权益法	20,500,000.00	19,175,285.40	-7,025,190.84	12,150,094.56	41.00%	41.00%				
上海东方低碳系统集成有限公司	权益法	10,000,000.00	9,633,283.64	-722,478.76	8,910,804.88	25.00%	25.00%				
浙江易纺数码纺织有限公司	权益法	10,715,867.25	8,643,546.23	-186,670.26	8,456,875.97	30.48%	30.48%				
上海嘉琨投资管理有限公司	权益法	100,000.00		99,621.54	99,621.54	50.00%	50.00%				
浙江中佳中央空调经营有限	成本法	225,000.00				45.00%	45.00%				

公司											
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	0.40%					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	5.50%	5.50%				
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%					1,300,000.00
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%					
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	1.00%					
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	1.00%					
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	1.00%					
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	1.00%					
上海嘉瑾投资合伙企业（有限合伙）	成本法		50,000.00	-50,000.00							
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	1.00%					
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	1.00%					
合计	--	178,994,867.25	190,355,317.52	-38,407,701.23	151,947,616.29	--	--	--	794,000.00		2,300,000.00

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	460,553,400.70			460,553,400.70
1.房屋、建筑物	460,553,400.70			460,553,400.70
二、累计折旧和累计摊销合计	60,267,796.74	5,015,959.42		65,283,756.16
1.房屋、建筑物	60,267,796.74	5,015,959.42		65,283,756.16
三、投资性房地产账面净值合计	400,285,603.96	-5,015,959.42		395,269,644.54
1.房屋、建筑物	400,285,603.96	-5,015,959.42		395,269,644.54
五、投资性房地产账面价值合计	400,285,603.96	-5,015,959.42		395,269,644.54
1.房屋、建筑物	400,285,603.96	-5,015,959.42		395,269,644.54

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	5,015,959.42

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：	582,991,104.71	11,962,860.65		4,841,831.08	590,112,134.28
其中：房屋及建筑物	341,618,522.29			3,119,648.27	338,498,874.02
机器设备	62,642,903.56	51,623.88		23,209.00	62,671,318.44
运输工具	90,077,572.17	10,022,842.89		1,483,106.15	98,617,308.91
办公设备及其他	88,652,106.69	1,888,393.88		215,867.66	90,324,632.91
--	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：	222,472,553.73	20,209,834.88		1,824,258.71	240,858,129.90
其中：房屋及建筑物	64,483,431.85	7,144,892.32		669,703.38	70,958,620.79
机器设备	30,779,710.63	1,794,526.18		20,340.56	32,553,896.25
运输工具	62,533,532.60	8,912,465.01		997,742.62	70,448,254.99

办公设备及其他	64,675,878.65	2,357,951.37		136,472.15	66,897,357.87
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	360,518,550.98	--			349,254,004.38
其中：房屋及建筑物	277,135,090.44	--			267,540,253.23
机器设备	31,863,192.93	--			30,117,422.19
运输工具	27,544,039.57	--			28,169,053.92
办公设备及其他	23,976,228.04	--			23,427,275.04
办公设备及其他		--			
五、固定资产账面价值合计	360,518,550.98	--			349,254,004.38
其中：房屋及建筑物	277,135,090.44	--			267,540,253.23
机器设备	31,863,192.93	--			30,117,422.19
运输工具	27,544,039.57	--			28,169,053.92
办公设备及其他	23,976,228.04	--			23,427,275.04

本期折旧额 15,967,344.20 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 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	343,237.00		343,237.00	150,000.00		150,000.00
合计	343,237.00		343,237.00	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	24,426,034.99	889,758.00	186,758.00	25,129,034.99
其中：土地使用权	20,027,672.68		186,758.00	19,840,914.68
软件	4,398,362.31	889,758.00		5,288,120.31
二、累计摊销合计	6,688,769.71	650,462.47		7,339,232.18
其中：土地使用权	4,109,119.29	135,657.41		4,244,776.70
软件	2,579,650.42	514,805.06		3,094,455.48

三、无形资产账面净值合计	17,737,265.28	239,295.53	186,758.00	17,789,802.81
其中：土地使用权	15,918,553.39	-135,657.41	186,758.00	15,596,137.98
软件	1,818,711.89	374,952.94		2,193,664.83
其中：土地使用权				
软件				
无形资产账面价值合计	17,737,265.28	239,295.53	186,758.00	17,789,802.81
其中：土地使用权	15,918,553.39	-135,657.41	186,758.00	15,596,137.98
软件	1,818,711.89	374,952.94		2,193,664.83

本期摊销额 650,462.47 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
预支利息款	51,716,666.67		11,738,805.49		39,977,861.18	
办公楼装修费	29,632,045.90	839,072.68	4,229,755.50		26,241,363.08	
融资顾问费	10,123,267.12		379,454.41		9,743,812.71	
其他	1,160,873.03		103,958.76		1,056,914.27	
合计	92,632,852.72	839,072.68	16,451,974.16		77,019,951.24	--

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	16,587,633.20	16,585,791.45
可抵扣亏损	25,377,249.20	25,377,249.20
抵销内部未实现利润	6,584,158.74	6,584,158.74
小计	48,549,041.14	48,547,199.39
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
可抵扣亏损	101,508,996.80	101,508,996.80
资产减值准备	66,350,532.80	66,343,165.80
抵销内部未实现利润	26,336,634.96	26,336,634.96
合计	194,196,164.56	194,188,797.56

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	48,549,041.14		48,547,199.39	

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	139,902,548.27	4,116,062.17	109,868.00		143,908,742.44
二、存货跌价准备	18,628,380.57				18,628,380.57
五、长期股权投资减值准备	794,000.00				794,000.00
合计	159,324,928.84	4,116,062.17	109,868.00		163,331,123.01

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	417,850,000.00	263,400,000.00
合计	417,850,000.00	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	725,374,360.40	291,919,520.98
抵押借款	253,000,000.00	181,000,000.00
保证借款	1,472,000,000.00	1,135,000,000.00
信用借款	2,389,000,000.00	2,874,000,000.00
合计	4,839,374,360.40	4,481,919,520.98

短期借款分类的说明

以上质押借款的质押情况参见九、承诺事项（1）。

以上抵押借款主要由公司的存货、投资性房地产、固定资产作为抵押，具体参见九、承诺事项（1）。

以上保证借款主要由公司关联单位提供保证，具体参见七、关联方及关联交易5（4）关联方担保情况。

本公司期末无已到期未偿还的短期借款情况。

21、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	911,415,709.71	935,245,694.73
合计	911,415,709.71	935,245,694.73

下一会计期间将到期的金额 911,415,709.71 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、货款及质量保证金	1,825,273,917.89	2,114,776,800.83
其他	14,651,642.48	6,117,684.23
合计	1,839,925,560.37	2,120,894,485.06

(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	3,365,783,743.70	2,375,985,507.94
预收货款及其他	357,541,376.30	483,635,620.42
合计	3,723,325,120.00	2,859,621,128.36

(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	27,105,988.81	173,475,912.99	187,200,794.83	13,381,106.97
二、职工福利费	83,758.09	7,994,696.09	8,078,454.18	
三、社会保险费	1,618,524.31	20,203,809.62	20,941,922.48	880,411.45
四、住房公积金	264,903.15	7,825,351.82	7,905,923.04	184,331.93
五、辞退福利	467,967.83	2,212,565.68	1,581,933.52	1,098,599.99
六、其他	8,503,279.50	3,445,318.90	1,777,855.52	10,170,742.88
合计	38,044,421.69	215,157,655.10	227,486,883.57	25,715,193.22

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额元。

工会经费和职工教育经费金额 10,170,742.88 元，非货币性福利金额元，因解除劳动关系给予补偿元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

25、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	784,513.96	-8,741,802.01
营业税	-29,579,954.56	136,948,468.30
企业所得税	327,015,989.92	392,318,521.94
个人所得税	3,626,958.53	729,914.41
城市维护建设税	-2,189,117.79	9,496,098.92
教育费附加	-1,088,778.79	7,727,139.63
土地增值税	248,947,821.00	347,665,583.47
土地使用税	2,301,836.46	10,452,436.75
房产税	922,270.22	2,363,768.86
其他	4,199,497.06	4,561,493.50
合计	554,941,036.01	903,521,623.77

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	11,511,577.77	16,835,019.30
短期借款应付利息		11,011,666.66
合计	11,511,577.77	27,846,685.96

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	7,663,321.22	17,986,727.10	--

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
应付保证金、押金、往来款等	4,772,475,830.11	3,463,356,285.34
合计	4,772,475,830.11	3,463,356,285.34

(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	712,060,000.00	154,560,000.00
杭州钢铁集团公司	4,019,500.68	13,303,933.77
浙江国大集团有限责任公司	4,019,500.68	8,806,089.58
合计	720,099,001.36	176,670,023.35

(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	4-5年	按协议执行
广东恒丰投资集团有限公司	570,044,115.29	1年以内，1-5年	项目投入
浙江省浙信房地产有限公司	568,430,000.00	1年以内，1-3年	项目投入
青岛东王埠社区	121,104,674.00	1年以内，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	90,085,334.00	1年以内, 1-3年	项目投入
潍坊十里堡村委旧城改造	64,824,307.24	2-5年以上	旧城改造资金
冠联国际企业有限公司	56,057,007.86	1-2年	按协议执行
上海丰业房地产开发经营有限公司	55,000,000.00	3-4年	按协议执行
上海嘉沪实业有限公司	55,474,630.99	1-5年以上	经营占用
合 计	2,259,740,069.38		

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

债权人名称	期末数	性质或内容
上海大发房地产集团有限公司	723,762,691.24	股权收购款及往来款
浙江省商业集团有限公司	712,060,000.00	借款
青岛上王埠社区	220,000,000.00	安置房建设资金
浙江歌山置业有限公司	71,537,442.61	项目投入
华芳集团有限公司	38,489,600.00	往来款
浙商糖酒集团有限公司	30,000,000.00	借款
合 计	1,795,849,733.85	

备注：对于金额较大1年以内的其他应付款的说明。

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2014年6月30日，已支付补偿款449万元。

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	3,766,300,000.00	2,517,130,000.00
1 年内到期的长期应付款	570,000,000.00	570,000,000.00

合计	4,336,300,000.00	3,087,130,000.00
----	------------------	------------------

(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	782,400,000.00	479,080,000.00
抵押借款	2,506,000,000.00	1,227,000,000.00
保证借款	377,900,000.00	711,050,000.00
信用借款	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	3,766,300,000.00	2,517,130,000.00

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
大连华信信托有限公司	2013年02月01日	2015年02月28日	人民币元			650,000,000.00		
兴业国际信托有限公司	2013年03月22日	2014年09月21日	人民币元			400,000,000.00		400,000,000.00
兴业国际信托有限公司	2013年03月22日	2015年03月21日	人民币元			400,000,000.00		
农业银行湖州市分行营业部	2012年11月25日	2014年11月24日	人民币元			367,100,000.00		367,100,000.00
南京银行无锡分行	2013年03月08日	2014年12月31日	人民币元			343,500,000.00		349,500,000.00
合计	--	--	--	--	--	2,160,600,000.00	--	1,116,600,000.00

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

以上质押借款的质押情况具体参见九、承诺事项（2）。

以上抵押借款主要由公司的存货、投资性房地产、固定资产作为抵押,具体参见九、承诺事项（1）。

以上保证借款主要由公司关联单位提供保证,具体参见七、关联方及关联交易5（4）关联方担保情况。

一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

(3) 一年内到期的长期应付款

单位：元

借款单位	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	18 个月	570,000,000.00			570,000,000.00	

一年内到期的长期应付款的说明

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	2,090,510,000.00	1,593,830,000.00
抵押借款	3,270,500,000.00	4,824,000,000.00
保证借款	873,075,000.00	257,675,000.00
信用借款	740,975,000.00	1,040,975,000.00
合计	6,975,060,000.00	7,716,480,000.00

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 22 日	2016 年 05 月 22 日	人民币元			745,000,000.00		745,000,000.00
平安信托有限责任公司	2013 年 07 月 02 日	2015 年 12 月 28 日	人民币元			600,000,000.00		600,000,000.00
上海国际信托有限公司	2013 年 11 月 15 日	2015 年 11 月 15 日	人民币元			500,000,000.00		500,000,000.00
浙商金汇信托股份有限公司	2013 年 09 月 11 日	2015 年 09 月 30 日	人民币元			500,000,000.00		500,000,000.00
包商银行深圳分行	2014 年 03 月 31 日	2016 年 03 月 31 日	人民币元			500,000,000.00		500,000,000.00

合计	--	--	--	--	--	2,845,000.00 0.00	--	2,845,000.00 0.00
----	----	----	----	----	----	----------------------	----	----------------------

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

以上质押借款的质押情况具体参见九、承诺事项（2）。

以上抵押借款主要由公司的存货、投资性房地产、固定资产作为抵押，具体参见九、承诺事项（1）。

以上保证借款主要由公司关联单位提供保证，具体参见七、关联方及关联交易5（4）关联方担保情况。

长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

32、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	478,743,488.54	472,975,688.54
其他	98,000,000.00	98,000,000.00
合计	576,743,488.54	570,975,688.54

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

33、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

34、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	118,775,006.45			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	-872,578,193.55			-872,578,193.55

资本公积说明

35、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

36、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	3,172,401,032.68	--
调整后年初未分配利润	3,172,401,032.68	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-126,584,105.73	--
期末未分配利润	3,045,816,926.95	--

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 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 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 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 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

37、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	2,670,857,594.70	2,388,320,941.07
其他业务收入	19,778,473.14	62,488,773.73

营业成本	2,306,413,264.71	1,996,776,377.67
------	------------------	------------------

(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	775,693,436.48	534,954,857.68	1,198,055,791.90	798,795,703.20
商品销售	1,656,230,989.17	1,615,526,555.21	1,092,150,973.05	1,088,914,549.63
物业管理	69,482,726.22	63,417,373.10	42,682,674.84	44,417,936.17
其他	169,450,442.83	84,575,292.20	55,431,501.28	41,362,783.73
合计	2,670,857,594.70	2,298,474,078.19	2,388,320,941.07	1,973,490,972.73

(3) 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
浙江省	1,515,400,566.15	1,458,080,528.72	1,476,946,260.69	1,370,076,405.29
上海市	730,152,249.93	441,175,855.00	638,899,644.23	381,403,668.12
香港	305,188,421.28	300,957,811.72		
重庆市	65,255,394.00	54,219,641.08	8,784,056.47	6,632,125.31
江苏省	28,865,172.85	22,888,310.70	109,731,801.31	94,941,721.73
山东省	25,432,182.00	18,002,120.92	151,553,554.91	117,021,518.48
河南省	417,977.42	345,654.45	2,261,623.46	1,375,436.29
江西省		2,804,155.60	144,000.00	2,040,097.51
四川省	145,631.07			
合计	2,670,857,594.70	2,298,474,078.19	2,388,320,941.07	1,973,490,972.73

(4) 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
单位一	355,286,965.00	13.20%
单位二	289,734,775.28	10.77%
个人一	177,800,000.00	6.61%
单位三	78,499,997.43	2.92%

单位四	55,869,502.70	2.08%
合计	957,191,240.41	35.58%

营业收入的说明

38、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	59,024,276.51	71,230,580.73	5%
城市维护建设税	4,375,761.39	4,676,294.61	5%、7%
教育费附加	3,077,450.56	3,462,574.82	2%-5%
土地增值税	30,955,449.69	21,924,181.65	1%-3%、30%-60%
其他	1,068,821.03	2,506,323.68	
合计	98,501,759.18	103,799,955.49	--

营业税金及附加的说明

39、销售费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
宣传策划费	25,534,835.32	24,513,419.69
工资及福利费	24,827,770.38	20,636,638.51
广告费	10,823,207.56	11,107,145.49
租赁费	2,530,017.38	4,218,442.96
办公费用	1,853,930.28	471,989.24
折旧费	1,707,183.18	1,583,275.85
运输费	1,695,723.10	1,622,396.66
运输费	1,695,723.10	1,622,396.66
水电能耗费	1,669,618.56	3,166,736.51
差旅费	773,073.46	476,627.25
业务招待费	455,663.61	317,129.70
其他费用	16,760,853.17	17,107,557.28
合计	90,327,599.10	86,843,755.80

40、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	111,896,184.65	97,463,745.60
折旧摊销费	15,073,404.48	21,858,025.74
业务招待费、会务费	12,330,156.47	17,261,584.23
税费	11,653,413.12	7,731,783.97
租赁费	10,516,397.88	7,839,333.95
差旅费、办公费	7,840,181.61	9,660,587.12
中介费用	7,622,169.53	20,191,929.78
汽车使用费	4,490,355.79	3,478,443.56
水电能耗费	4,177,142.78	5,795,405.57
其他费用	15,876,358.55	16,559,096.12
合计	201,475,764.86	207,839,935.64

41、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	160,126,045.33	70,073,368.15
减：利息收入	62,897,447.10	29,947,761.26
汇兑损益	4,246,364.91	-1,903,447.90
银行手续费	3,078,787.71	3,380,424.26
其他	2,930,472.30	1,963,355.11
合计	107,484,223.15	43,565,938.36

42、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-14,120.00	-459,950.00
合计	-14,120.00	-459,950.00

公允价值变动收益的说明

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	2,300,000.00	1,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-12,807,322.77	-3,801,515.01
处置长期股权投资产生的投资收益	378.46	
处置交易性金融资产取得的投资收益	980,728.42	490,102.59
合计	-9,526,215.89	-2,311,412.42

(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
上海嘉双投资合伙企业（有限合伙）	1,300,000.00		
杭州银行股份有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	
合计	2,300,000.00	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	-686,937.11	-665,234.26	
苏州嘉吉实业有限公司	-10,555.81	-33,981.52	
上海悦昌置业有限公司	-4,175,489.99	-2,593,580.99	
苏州嘉运实业有限公司	-7,025,190.84	-219,319.11	
上海东方低碳系统集成有限公司	-722,478.76		
浙江易纺数码纺织有限公司	-186,670.26	-289,399.13	
合计	-12,807,322.77	-3,801,515.01	--

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	4,006,194.17	-1,656,061.14
合计	4,006,194.17	-1,656,061.14

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	171,025.33	18,106,655.03	171,025.33
其中：固定资产处置利得	171,025.33	18,106,655.03	171,025.33
政府补助	104,600.00	372,991.00	104,600.00
其他	1,517,191.09	2,089,944.69	1,517,191.09
合计	1,792,816.42	20,569,590.72	1,792,816.42

营业外收入说明

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
崇明工业园区专项扶持资金	99,600.00	61,500.00	与收益相关	是
购置网络税控收款机补贴	5,000.00		与收益相关	是
税收奖励		151,491.00	与收益相关	是
再生能源建筑应用先进企业补助资金		100,000.00	与收益相关	是
服务业引导资金项目奖励		50,000.00	与收益相关	是
其他		10,000.00	与收益相关	是
合计	104,600.00	372,991.00	--	--

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	347,947.37	8,631.43	347,947.37
其中：固定资产处置损失	347,947.37	8,631.43	347,947.37
对外捐赠	2,130,000.00	12,000.00	2,130,000.00

其他	3,977,434.41	3,355,361.78	3,977,434.41
合计	6,455,381.78	3,375,993.21	6,455,381.78

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	31,576,408.62	42,972,683.91
递延所得税调整	-1,841.75	-3,194,886.41
合计	31,574,566.87	39,777,797.50

48、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目		本期金额	上期金额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	-126,584,105.73	20,543,668.86
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	-3,945,635.33	17,741,575.24
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	-122,638,470.40	2,802,093.62
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3		
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	P4		
期初股份总数	S0	1,804,191,500.00	1,804,191,500.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi		
报告期因回购等减少股份数	Sj		
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj		
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0	6.00	6.00
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si$ $*Mi/M0-Sj*$ $Mj/M0-Sk$	1,804,191,500.00	1,804,191,500.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1		
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	X2=S+X1	1,804,191,500.00	1,804,191,500.00
其中：可转换公司债转换而增加的普通股加权数			

认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数			
回购承诺履行而增加的普通股加权数			
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y1=P1/S$	-0.07	0.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y2=P2/S$	-0.07	0.002
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y3=(P1+P3)/X2$	-0.07	0.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y4=(P2+P4)/X2$	-0.07	0.002

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
收到关联单位往来款	873,071,714.45
收到非关联单位往来款	359,959,600.00
其他	818,784,066.11
合计	2,051,815,380.56

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	336,434,433.09
支付非关联单位往来款	159,930,500.00
其他	426,438,899.89
合计	922,803,832.98

支付的其他与经营活动有关的现金说明

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
----	----

不再纳入合并范围的子公司转出	100,143.08
合计	100,143.08

支付的其他与投资活动有关的现金说明

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收浙商糖酒集团有限公司借款	30,000,000.00
合计	30,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
定期存单质押贷款受限资金增加	71,152,057.84
归还浙商糖酒集团有限公司借款	30,000,000.00
融资费用	7,720,555.56
合计	108,872,613.40

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	-163,350,205.45	-11,715,749.43
加：资产减值准备	4,006,194.17	-1,656,061.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,983,303.62	25,776,452.96
无形资产摊销	650,462.47	1,260,512.18
长期待摊费用摊销	16,451,974.16	4,798,007.63
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）	176,922.04	-18,098,023.60
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	14,120.00	459,950.00
财务费用（收益以“—”号填列）	160,126,045.33	70,073,368.15

投资损失（收益以“－”号填列）	9,526,215.89	-44,708,115.68
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-1,841.75	-3,194,886.41
存货的减少（增加以“－”号填列）	-3,705,919,551.42	-1,082,363,103.35
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	1,428,305,382.08	708,512,838.02
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,637,056,587.00	-100,687,022.56
经营活动产生的现金流量净额	-591,974,391.86	-451,541,833.23
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	1,589,943,058.50	2,293,500,993.12
减：现金的期初余额	2,786,067,930.24	3,030,019,841.42
现金及现金等价物净增加额	-1,196,124,871.74	-736,518,848.30

（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	504,043,584.08	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	464,447,312.84	953,364,577.31
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	2,158.62	354,532,676.93
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	464,445,154.22	598,831,900.38
4. 取得子公司的净资产	96,060,027.45	399,215,315.43
流动资产	1,946,721,888.10	1,405,006,343.80
非流动资产	4,547,210.62	
流动负债	1,763,140,380.37	205,791,028.37
非流动负债	92,068,690.90	800,000,000.00
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--

（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	1,589,943,058.50	2,786,067,930.24
其中：库存现金	1,152,215.77	1,157,434.29
可随时用于支付的银行存款	971,215,270.00	2,264,999,017.44

可随时用于支付的其他货币资金	617,575,572.73	519,911,478.51
三、期末现金及现金等价物余额	1,589,943,058.50	2,786,067,930.24

现金流量表补充资料的说明

七、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	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
浙江省商业集团有限公司	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%	浙江省商业集团有限公司	14291876-5

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	100,000,000	100.00%	100.00%	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	100,000,000	100.00%	100.00%	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	100,000,000	100.00%	100.00%	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	100,000,000	100.00%	100.00%	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	1,000,000,000	100.00%	100.00%	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	50,000,000	100.00%	100.00%	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	10,000,000	100.00%	100.00%	07298811-8

嘉凯城集团物业服务 有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖州市	边建锋	物业服务	50,000,000	100.00%	100.00%	73528901X
诸暨嘉凯城房地产开发 有限公司	控股子公司	有限责任公司	诸暨市	李伍清	房地产开发	50,000,000	100.00%	100.00%	09835280-4
潍坊国大房地产开发 有限公司	控股子公司	有限责任公司	潍坊市	郭大力	房地产开发	50,000,000	79.00%	79.00%	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	50,000,000	67.00%	67.00%	72910109-2
浙江祺香汇置业有限 公司	控股子公司	有限责任公司	诸暨市	李伍清	房地产开发	100,000,000	67.00%	67.00%	30747474-5
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	50,000,000	94.00%	94.00%	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	120,000,000	98.90%	100.00%	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	20,000,000	80.00%	80.00%	743116936
嘉兴市嘉业阳光房地 产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	嘉兴市	汤民强	房地产开发	30,000,000	70.00%	70.00%	727601245
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	50,000,000	48.30%	69.00%	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	50,000,000	97.66%	100.00%	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	50,000,000	55.00%	55.00%	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	20,000,000	60.00%	60.00%	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	10,000,000	60.00%	60.00%	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	20,000,000	99.40%	100.00%	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	200,000,000	99.16%	100.00%	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	56,670,000	54.40%	85.00%	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	200,000,000	61.10%	65.00%	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	10,000,000	61.10%	65.00%	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	5,000,000	97.66%	100.00%	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	81,600,000	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	周旭光	房地产开发	200,000,000	50.44%	51.00%	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	5,000,000	54.40%	85.00%	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	蒋形波	房地产开发	1,200,000,000	51.00%	51.00%	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	10,000,000	100.00%	100.00%	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	20,000,000	100.00%	100.00%	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	50,000,000	64.00%	64.00%	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	寿黎峰	房地产开发	20,000,000	100.00%	100.00%	142938758
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	2,000,000	100.00%	100.00%	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	方良祖	种植业	60 万美元	70.00%	70.00%	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	5,000,000	100.00%	100.00%	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	葛朝阳	房屋产权经纪	100,000	51.20%	80.00%	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	61,180,000	90.00%	90.00%	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	10,000,000	49.00%	70.00%	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	25,000,000	87.00%	87.00%	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	20,000,000	100.00%	100.00%	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	200,000,000	100.00%	100.00%	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	10,000,000	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	20,000,000	100.00%	100.00%	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	200,000,000	100.00%	100.00%	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	400,000,000	100.00%	100.00%	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	5,000,000	100.00%	100.00%	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	500,000,000	100.00%	100.00%	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	杨成义	房地产开发	100,000,000	100.00%	100.00%	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	周光国	房屋出租	30,000,000	100.00%	100.00%	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	100,000,000	75.25%	100.00%	73525148-4
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	1,800,000	68.65%	100.00%	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	1,800,000	68.65%	100.00%	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	67.00%	100.00%	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	10,000,000	100.00%	100.00%	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	10,000,000	51.00%	51.00%	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	5,000,000	51.00%	51.00%	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	4,000,000	100.00%	100.00%	07108564-6
青岛名镇天下商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	青岛市	李存孝	资产管理、 投资管理	20,000,000	65.00%	65.00%	09993738-8
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	50,000,000	65.00%	65.00%	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	20,000,000	65.00%	65.00%	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	李存孝	资产管理、 投资管理	20,000,000	65.00%	65.00%	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	李存孝	资产管理、投资管理	20,000,000	65.00%	65.00%	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	李存孝	资产管理、投资管理	20,000,000	60.00%	60.00%	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	边建锋	物业管理	5,000,000	70.00%	70.00%	747012042
浙江嘉信物业服务有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	边建锋	物业管理	10,000,000	100.00%	100.00%	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	500,000	100.00%	100.00%	745753365
上海恒豪基业物业服务有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	陈万钧	物业管理	3,000,000	92.50%	92.50%	755011787
浙江同益物业服务有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	来文明	物业管理	3,000,000	100.00%	100.00%	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	1,000,000	100.00%	100.00%	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	100,000,000	65.00%	65.00%	07971332-8
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	张家港	周国光	房地产开发	400,000,000	75.00%	75.00%	09411780-9
嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司	控股子公司	有限责任公司	淳安县	邱水林	房地产开发	50,000,000	70.00%	70.00%	09998494-2
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	徐旻	房地产开发	100,000,000	51.00%	51.00%	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	10,000,000	70.00%	70.00%	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	15,600,000	100.00%	100.00%	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	20,000,000	100.00%	100.00%	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	313,950,000	100.00%	100.00%	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	376,000,000	100.00%	100.00%	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	付晓明	商品销售	20,000,000	60.30%	90.00%	76642991-9
武汉巴登城物业服务	控股子公司	有限责任公	武汉市	朱健峰	物业管理	10,000,000	51.00%	100.00%	55500272-0

有限公司		司							
上海凯祥房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	吴淑芳	房地产开发	200,000,000	100.00%	100.00%	74267052-1
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	135,000,000	100.00%	100.00%	74421723-7

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	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	40.00%	40.00%	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	300 万元	45.00%	45.00%	联营企业	787682294
上海悦昌置业有限公司	有限责任公司	上海市	蒋元昌	房地产开发	5,000 万元	42.00%	42.00%	联营企业	771453446
苏州嘉运实业有限公司	有限责任公司	江苏苏州	徐旻	房地产开发	5,000 万元	41.00%	41.00%	联营企业	55800959-X
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	25.00%	25.00%	联营企业	05303210-2
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
上海嘉琨投资管理有限公司	有限责任公司	上海市	赵卫群	投资管理	20 万元	50.00%	50.00%	联营企业	08618188-4
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	45.00%	45.00%	联营企业	72008319-0

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

浙江镛丰投资有限公司	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
浙江五星电器有限公司	浙江省商业集团有限公司子公司	731523067
浙江百诚集团股份有限公司	浙江省商业集团有限公司子公司	142911037
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) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	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
浙江百诚集团股份有限公司	商品销售	协议价	17,788,747.08	0.77%		

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	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
浙江五星电器有限公司	商品销售	协议价	32,487,179.77	1.21%		
苏州嘉运实业有限公司	商品销售	协议价			2,656,656.20	0.24%

(2) 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	嘉凯城集团股份有限公司	100,000,000.00	2014 年 03 月 13 日	2015 年 03 月 13 日	否
浙江省商业集团有	嘉凯城集团股份有	100,000,000.00	2014 年 03 月 14 日	2015 年 03 月 14 日	否

限公司	限公司				
浙江省商业集团有 限公司	嘉凯城集团股份有 限公司	100,000,000.00	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	100,000,000.00	2014 年 06 月 26 日	2014 年 09 月 25 日	否
浙江省商业集团有 限公司	嘉凯城集团股份有 限公司	100,000,000.00	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	100,000,000.00	2013 年 05 月 20 日	2016 年 05 月 12 日	否
浙江省商业集团有 限公司	嘉凯城集团股份有 限公司	150,000,000.00	2014 年 04 月 21 日	2015 年 04 月 20 日	否
浙江省商业集团有 限公司	嘉凯城集团股份有 限公司	150,000,000.00	2014 年 04 月 21 日	2016 年 04 月 20 日	否
浙江省商业集团有 限公司	嘉凯城集团嘉业有 限公司	150,000,000.00	2014 年 04 月 25 日	2015 年 04 月 24 日	否
浙江省商业集团有 限公司	嘉凯城集团嘉业有 限公司	200,000,000.00	2014 年 05 月 30 日	2015 年 05 月 29 日	否
浙江省商业集团有 限公司	青岛嘉凯城房地产 开发有限公司	71,100,000.00	2013 年 05 月 23 日	2015 年 05 月 22 日	否
浙江省商业集团有 限公司	青岛嘉凯城房地产 开发有限公司	128,900,000.00	2013 年 07 月 11 日	2015 年 07 月 10 日	否
浙江省商业集团有 限公司	青岛嘉凯城房地产 开发有限公司	88,000,000.00	2013 年 08 月 08 日	2015 年 08 月 07 日	否
浙江省商业集团有 限公司	青岛嘉凯城房地产 开发有限公司	108,000,000.00	2013 年 09 月 30 日	2015 年 09 月 29 日	否
浙江省商业集团有 限公司、嘉凯城集团 股份有限公司	杭州名城博园置业 有限公司	200,000,000.00	2014 年 03 月 27 日	2016 年 03 月 27 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	8,625,000.00	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	12,450,000.00	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	6,600,000.00	2013 年 05 月 09 日	2016 年 05 月 09 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	3,400,000.00	2013 年 05 月 09 日	2014 年 05 月 09 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	3,400,000.00	2013 年 02 月 01 日	2014 年 02 月 01 日	否
嘉凯城集团股份有	青岛嘉凯城房地产	137,200,000.00	2013 年 08 月 14 日	2014 年 08 月 13 日	否

限公司	开发有限公司				
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	42,800,000.00	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	30,000,000.00	2013 年 09 月 30 日	2015 年 09 月 29 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	300,000,000.00	2014 年 03 月 20 日	2015 年 03 月 19 日	否
嘉凯城集团股份有 限公司	上海源丰投资发展 有限公司	570,000,000.00	2013 年 03 月 27 日	2014 年 09 月 26 日	否
嘉凯城集团股份有 限公司	湖州嘉恒置业有限 公司	15,000,000.00	2013 年 11 月 27 日	2016 年 11 月 27 日	否
嘉凯城集团股份有 限公司	湖州嘉恒置业有限 公司	25,500,000.00	2014 年 06 月 20 日	2016 年 05 月 21 日	否
嘉凯城集团股份有 限公司	嘉凯城集团(上海) 有限公司	69,300,000.00	2013 年 03 月 15 日	2015 年 03 月 14 日	否
嘉凯城集团股份有 限公司	嘉凯城集团(上海) 有限公司	113,900,000.00	2013 年 03 月 25 日	2015 年 03 月 24 日	否
嘉凯城集团股份有 限公司	嘉凯城集团(上海) 有限公司	16,800,000.00	2013 年 03 月 29 日	2015 年 03 月 28 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	50,000,000.00	2014 年 01 月 17 日	2015 年 01 月 17 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	30,000,000.00	2014 年 02 月 12 日	2015 年 02 月 12 日	否
嘉凯城集团(浙江) 有限公司	浙江万振能源有限 公司	5,000,000.00	2014 年 03 月 26 日	2015 年 03 月 26 日	否
嘉凯城集团(浙江) 有限公司	浙江名城金属材料 有限公司	7,000,000.00	2014 年 01 月 09 日	2015 年 01 月 07 日	否

关联担保情况说明

(3) 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	500,000,000.00	2014 年 05 月 22 日	2014 年 08 月 10 日	
浙江省商业集团有限公 司	200,000,000.00	2014 年 03 月 26 日	2014 年 09 月 25 日	
浙商糖酒集团有限公司	30,000,000.00	2014 年 03 月 07 日	2015 年 03 月 07 日	

拆出

(4) 其他关联交易

①子公司嘉凯城凯城集团（浙江）有限公司为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18,000万元。

嘉凯城集团股份有限公司为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22,500万元。

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本期向浙江省商业集团有限公司支付担保费696万元。

②关联方委托贷款情况

(单位：万元)

委托方	取得借款方	委贷金额	委贷起始日	委贷到期日
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	15,000.00	2014/2/20	2015/2/20
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	2014/4/1	2015/4/1
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	2013/12/2	2014/12/1
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	2013/8/6	2014/7/28
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	2013/8/6	2014/7/28
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	16,000.00	2014/6/30	2015/6/30
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	2014/2/14	2015/2/14
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	2013/12/5	2014/12/4
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	2014/5/3	2015/5/3
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	2014/3/10	2014/12/9
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	2014/3/20	2015/2/25
浙江省商业集团有限公司	杭州名城博园置业有限公司	12,500.00	2013/11/28	2014/11/27
浙江省商业集团有限公司	杭州名城博园置业有限公司	2,000.00	2013/12/5	2014/12/5
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	20,000.00	2013/12/6	2014/12/5
浙江镕丰投资有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	4,200.00	2014/5/20	2015/5/20
浙江镕丰投资有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	4,200.00	2014/5/22	2015/5/22
浙江镕丰投资有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	1,000.00	2014/6/30	2015/6/30
浙江镕丰投资有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	2,000.00	2014/6/30	2015/6/30
浙江国大集团有限责任公司	潍坊国大房地产开发有限公司	3,000.00	2014/6/20	2015/6/20
浙江国大集团有限责任公司	潍坊国大房地产开发有限公司	4,000.00	2014/6/20	2015/6/20
杭州钢铁集团公司	嘉凯城集团股份有限公司	30,000.00	2014/4/28	2015/4/28
杭州钢铁集团公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	10,000.00	2011/4/28	2015/4/27
杭州钢铁集团公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	10,000.00	2011/4/28	2016/4/27
合计		258,900.00		

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
其他应收款					
	苏州嘉运实业有限公司	242,468,173.77		233,909,892.16	
	上海悦昌置业有限公司	153,491,402.21		150,474,372.29	
	上海星火开发区建筑安装工程有 限公司	86,236,628.71		78,046,541.79	
	苏州嘉吉实业有限公司	60,055,384.42		35,285,185.13	
	上海吉联房地产开发经营有限公 司	48,161,700.00		48,161,700.00	
	浙江中佳中央空调经营有限公司	15,341,314.84	15,341,314.84	15,141,314.84	15,341,314.84
	上海嘉沪实业有限责任公司	4,231,767.00		4,231,767.00	
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	
	浙江五星电器有限公司	17,197,166.00			

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	712,060,000.00	154,560,000.00
	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	34,415,961.20	35,545,961.20
	浙商糖酒集团有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
	苏州嘉吉实业有限公司	12,194,814.87	13,279,484.02
	上海吉联房地产开发经营有限公司	25,271,714.45	28,129,484.02
	杭州钢铁集团公司	4,019,500.68	13,303,933.77
	浙江国大集团有限责任公司	4,019,500.68	8,806,089.58
	浙江乐程旅游发展有限公司	7,490,766.67	7,490,766.67
	浙江易纺数码纺织有限公司	265,416.86	266,316.86

八、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，因涉及刑事犯罪工地被查封后停工（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2012年刑满释放后于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。

九、承诺事项

1、重大承诺事项

(1) 截至2014年6月30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	农业银行中山支行	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	8,766.00	12,000.00	2014/7/14	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	2015/9/2	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	2021/10/8	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	2015/3/31	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	17,309.80	17,000.00	2016/12/31	嘉凯城集团嘉业有限公司
			1,355.00			
上海嘉永实业发展有限公司	建设银行上海虹口支行	四川北路1717号沪房地虹字(2009)第020399号	2,286.31	1,000.00	2015/4/23	
上海捷胜置业有限公司	工商银行上海虹口支行	四川北路1689号地下1层,地上1-5层(面积22,148.56平方米)	41,783.65	40,600.00	2025/1/3	
无锡嘉启房地产开发有限公司	南京银行无锡分行	锡滨国用(2010)第039号土地使用权、嘉业国际城办公楼、商业裙房	103,966.48	34,350.00	2014/12/31	嘉凯城集团股份有限公司
湖州嘉恒置业有限公司	交通银行湖州分行	湖土国用[2012]第003171号,湖土国用[2012]第003172号,湖土国用[2012]第003173号土地使用权	90,097.03	5,000.00	2016/9/11	
				5,000.00	2016/7/24	
				10,000.00	2016/6/21	
				5,000.00	2016/11/18	
				1,500.00	2016/11/27	
				3,500.00	2017/5/21	
杭州名城博园置业有限公司	平安信托有限责任公司	杭余出国用(2012)第110-423号土地使用权	151,684.50	60,000.00	2015/12/28	
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〉地块开发项目在建工程	25,723.15			

武汉巴登城投 资有限公司	农业银行武汉 市江夏支行	夏国用(2009)第888号土地 使用权(面积434,523.58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	18,500.00	2020/3/21	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	兴业银行重庆 九龙坡支行	北麓官邸18套别墅 (6,897.32平米)	10,271.38	6,000.00	2015/4/20	
重庆华葡房地 产开发有限公 司	兴业银行重庆 九龙坡支行	2011字第50071号土地证、 103房产证(土地面积为 139,364.7m²)	50,720.15	18,500.00	2015/1/24	
江西浙大中凯 科技园发展有 限公司	浦发银行南昌 分行	洪房权证高字第0704号至 0929号房产(共计226个房 屋所有权证,面积合计为 34,340.48平方米)	7,929.37	10,400.00	2021/8/21	
			380.64			
			42.31			
上海中凯置业 有限公司	东亚银行	佘山曼荼园别墅-14幢1140 号,51幢2130	6,351.55	2,800.00	2015/3/7	嘉凯城集团股份 有限公司
上海中凯置业 有限公司	大连华信信托 有限公司	佘山曼荼园34套别墅	112,011.08	65,000.00	2015/2/19	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	招商银行青岛 中山路支行	青房地权市字第201258706 号土地使用权,D1地块(李 沧区宣川路57号)	22,400.00	30,000.00	2016/4/11	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	青房地权市字第201311463 号土地使用权	36,137.57	18,000.00	2015/5/22	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	民生银行青岛 分行	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	7,000.00	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	工商银行青岛 分行	S2地块在建工程及分摊土 地使用权	49,698.90	16,000.00	2017/2/20	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	沪房地杨字(2007)第 014207号土地使用权(新江 湾城425街坊1/7丘土地)	81,133.99	80,000.00	2014-9-21及 2015-3-21	嘉凯城集团(上海) 有限公司
嘉凯城集团股 份有限公司	中建投信托有 限责任公司	沪房地松字2011第012623 号、2套别墅	7,246.22	6,500.00	2015/4/30	
上海源丰投资 发展有限公司	云南国际信托 有限公司	徐汇中凯城市之光名邸 9,638.49平米住宅	29,975.00	36,000.00	2017/1/20	嘉凯城集团股份 有限公司
潍坊国大房地 产开发有限公 司	农商行寒亭支 行	东方天韵二期1,185.9平米 商铺	377.08	800.00	2015/1/2	
合计			1,054,011.43	602,950.00		

注：上述抵押物中用于抵押的资产价值1,054,011.43万元，其中存货 1,018,228.31万元、固定资产 17,690.44万元、投资性房地产16,695.37 万元、无形资产1,397.31万元。

(2) 截至2014年6月30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	2013/7/19	2015/2/1	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的湖州嘉恒置业有限公司41.77%股权	36,710.00	2012/11/22	2014/11/20	嘉凯城集团股份有限公司
			7,500.00	2012/11/28	2014/11/26	
			3,698.00	2012/12/20	2014/12/19	
			708.00	2013/1/9	2017/7/8	
			13,092.00	2013/1/9	2015/1/8	
			3,843.00	2013/1/11	2017/7/10	
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	
			20,000.00	2014/1/27	2015/1/26	
嘉凯城集团股份有限公司	中建投信托有限责任公司	嘉凯城集团嘉业有限公司100%股权	20,950.00	2014/1/15	2015/1/14	
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%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）有限公司持有的杭州名城博园置业有限公司100%股权	74,500.00	2013/11/12	2016/5/12	浙江省商业集团有限公司
嘉凯城集团（上海）有限公司	渤海银行上海分行	嘉凯城集团（上海）有限公司持有的青岛嘉凯城房地产开发有限公司51%股权	30,000.00	2014/2/17	2017/1/25	嘉凯城集团股份有限公司
浙江名城实业集团有限公司	浦发银行文晖支行	银行存单	1,937.76	2013/7/5	2014/7/18	
浙江名城实业集团有限公司	中信银行玉泉支行	银行存单	2,995.09	2014/3/27	2014/9/24	
浙江商达物资有限公司	中信银行杭州分行	银行存单	3,268.83	2014/2/24	2014/8/25	
浙江商达物资有限公司	中信银行杭州分行	银行存单	3,385.76	2014/5/29	2014/11/25	
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	包商银行深圳分行	嘉凯城集团（浙江）有限公司持有的杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司100%股权	50,000.00	2014/3/31	2016/3/31	嘉凯城集团股份有限公司

合计	359,828.44			
----	------------	--	--	--

十、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	6,072,467,563.05	100.00%			5,287,342,744.81	100.00%		
组合小计	6,072,467,563.05	100.00%			5,287,342,744.81	100.00%		
合计	6,072,467,563.05	--		--	5,287,342,744.81	--		--

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

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	1,258,203,181.41	1 年以内及 1-2 年	20.72%
嘉凯城集团嘉业有限公司	全资子公司	1,136,121,618.83	1 年以内及 1-2 年	18.71%

司				
杭州名城博园置业有限公司	二级全资子公司	1,065,701,638.82	1 年以内及 1-2 年	17.55%
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	二级控股子公司	743,758,862.19	1 年以内及 1-2 年	12.25%
无锡嘉启房地产开发有限公司	三级控股子公司	447,953,333.34	1 年以内及 1-2 年	7.38%
合计	--	4,651,738,634.59	--	76.61%

(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	1,258,203,181.41	20.72%
嘉凯城集团嘉业有限公司	全资子公司	1,136,121,618.83	18.71%
杭州名城博园置业有限公司	二级全资子公司	1,065,701,638.82	17.55%
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	二级控股子公司	743,758,862.19	12.25%
无锡嘉启房地产开发有限公司	三级控股子公司	447,953,333.34	7.38%
上海凯思达股权投资有限公司	全资子公司	354,920,000.00	5.84%
湖州嘉业房地产有限公司	二级控股子公司	344,700,000.00	5.68%
苏州嘉业房地产开发有限公司	二级控股子公司	205,907,222.23	3.39%
重庆华葡房地产开发有限公司	二级全资子公司	190,053,333.33	3.13%
嘉凯城集团（上海）有限公司	全资子公司	165,862,531.27	2.73%
潍坊国大房地产开发有限公司	控股子公司	87,054,477.00	1.43%
海南华航房地产有限公司	控股子公司	36,480,472.60	0.60%
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	三级全资子公司	25,458,144.97	0.42%
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	三级控股子公司	5,366,666.67	0.09%
诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	全资子公司	2,683,333.33	0.04%

合计	--	6,070,224,815.99	99.96%
----	----	------------------	--------

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	100.00%	100.00%				
嘉凯城集团（上海）有限公司	成本法	1,815,007,400.00	1,815,007,400.00		1,815,007,400.00	100.00%	100.00%				
嘉凯城集团（浙江）有限公司	成本法	674,427,100.00	674,427,100.00		674,427,100.00	100.00%	100.00%				
淮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	79.00%	79.00%				
嘉凯城集团物业服务有限公司	成本法	52,713,325.63	52,713,325.63		52,713,325.63	100.00%	100.00%				
武汉巴登城投资有限公司	成本法	336,000,000.00	336,000,000.00		336,000,000.00	51.00%	51.00%				
海南华航房地产开发有限公司	成本法	818,720,000.00	818,720,000.00		818,720,000.00	70.00%	70.00%				
上海凯思达股权投资有限公司	成本法	99,000,000.00	99,000,000.00		99,000,000.00	100.00%	100.00%				
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	67.00%	67.00%				
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	99.00%	99.00%				
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	100.00%	100.00%				
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	成本法	233,000,000.00	198,000,000.00	35,000,000.00	233,000,000.00	99.00%	99.00%				
诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100.00%	100.00%				
合计	--	6,160,895,517.29	6,075,895,517.29	85,000,000.00	6,160,895,517.29	--	--	--			

长期股权投资的说明

3、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	-64,208,764.99	-52,406,037.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	684,236.35	685,452.90
无形资产摊销	144,188.04	422,788.02
长期待摊费用摊销	12,992,067.79	1,253,262.30
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）	-376.78	
财务费用（收益以“－”号填列）	59,187,274.31	34,313,142.83
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-791,271,826.70	-1,651,608,788.98
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	763,636,501.61	428,792,892.38
经营活动产生的现金流量净额	-18,836,700.37	-1,238,547,288.05
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	116,836,644.31	90,064,286.39
减：现金的期初余额	295,390,018.99	79,754,762.95
现金及现金等价物净增加额	-178,553,374.68	10,309,523.44

十一、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）	-176,922.04	
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）	104,600.00	
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	966,608.42	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,590,243.32	
减：所得税影响额	209,606.36	
少数股东权益影响额（税后）	40,072.03	

合计	-3,945,635.33	--
----	---------------	----

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	-3.00%	-0.07	-0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.90%	-0.07	-0.07

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1)2014年6月30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	1,716,787,882.90	-1,575,289,806.15	-47.85%	4.98%	新项目储备及开发支出增加
应收账款	739,730,831.20	-1,374,665,867.78	-65.01%	2.15%	应收房款本期回笼
存货	27,841,622,671.45	5,191,702,919.10	22.92%	80.78%	新项目储备及开发支出增加
其他非流动资产	417,850,000.00	154,450,000.00	58.64%	1.21%	资产管理计划投资增加
预收款项	3,723,325,120.00	863,703,991.64	30.20%	10.80%	房款回笼增加
应付职工薪酬	25,715,193.22	-12,329,228.47	-32.41%	0.07%	往期计提工资本期发放
应交税费	554,941,036.01	-348,580,587.76	-38.58%	1.61%	本期税金上缴
应付利息	11,511,577.77	-16,335,108.19	-58.66%	0.03%	本期利息支付
应付股利	7,663,321.22	-10,323,405.88	-57.39%	0.02%	本期股利支付
其他应付款	4,772,475,830.11	1,309,119,544.77	37.80%	13.85%	应付借款及往来款增加
一年内到期的非流动负债	4,336,300,000.00	1,249,170,000.00	40.46%	12.58%	借款规模及结构变化

(2) 2014年1-6月合并利润表项目

项目	本期金额	变动幅度	变动率	原因说明
财务费用	107,484,223.15	63,918,284.79	146.72%	借款用途结构及规模变化
资产减值损失	4,006,194.17	5,662,255.31		账龄结构变化
投资收益	-9,526,215.89	-7,214,803.47		联营企业投资收益减少

营业外收入	1,792,816.42	-18,776,774.30	-91.28%	固定资产处置利得减少
营业外支出	6,455,381.78	3,079,388.57	91.21%	对外捐赠增加

第十节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 二、载有公司负责人签名的半年度报告。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有文件的正本及公告原稿。