嘉凯城集团股份有限公司

2015 年年度报告

2016 年 04 月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

目录

第一节 重要提示、目录和释义 2
第二节 公司简介和主要财务指标 5
第三节 公司业务概要 9
第四节 管理层讨论与分析 11
第五节 重要事项 28
第六节 股份变动及股东情况 44
第七节 优先股相关情况 50
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 51
第九节 公司治理 58
第十节 财务报告 65
第十一节 备查文件目录 188

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

释义

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	嘉凯城	股票代码	000918
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	嘉凯城集团股份有限公司		
公司的中文简称	嘉凯城		
公司的法定代表人	任潮龙		
注册地址	湖南省长沙市银盆南路 289 号万利大厦 5 楼		
注册地址的邮政编码	410013		
办公地址	浙江省杭州市教工路 18 号欧美中心 AB 座 19-20 楼		
办公地址的邮政编码	310002		
公司网址	www.calxon.com		
电子信箱	calxon@calxon.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	中国证券报、上海证券报、证券时报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

组织机构代码	71210280-6
公司上市以来主营业务的变化情况（如	1998 年至 2009 年 9 月，公司主营业务为农作物种子种苗及乳制品的生产与销售；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

有）	2009 年 10 月起，公司主营业务变更为房地产开发与经营。
历次控股股东的变更情况（如有）	1998 年 8 月-2009 年 7 月 13 日，公司控股股东为湖南省农业集团有限公司；2009 年 7 月 14 日，公司控股股东变更为浙商集团。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

□ 适用 √ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

□ 适用 √ 不适用

六、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

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入（元）	4,055,654,888.02	8,448,838,705.18	-52.00%	11,247,790,325.49
归属于上市公司股东的净利润（元）	-2,343,442,826.94	38,090,871.38	-6,252.24%	57,158,292.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-2,588,373,488.22	-62,534,530.89		22,040,416.24
经营活动产生的现金流量净额（元）	-719,107,666.00	-3,124,047,019.17		-695,819,678.10
基本每股收益（元/股）	-1.30	0.02	-6,600.00%	0.03
稀释每股收益（元/股）	-1.30	0.02	-6,600.00%	0.03
加权平均净资产收益率	-74.38%	0.88%	-75.26%	1.34%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产（元）	34,684,309,995.71	36,723,089,602.97	-5.55%	32,191,246,957.93
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,997,143,310.81	4,327,784,851.71	-53.85%	4,289,693,980.33

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	810,113,561.61	1,301,986,268.12	396,437,117.70	1,547,117,940.59
归属于上市公司股东的净利润	-146,815,861.18	-75,730,304.22	-363,515,661.83	-1,757,380,999.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-145,874,201.55	-268,451,444.84	-368,963,387.64	-1,805,084,454.19
经营活动产生的现金流量净额	-889,618,864.07	-220,968,420.79	-72,183,618.29	463,663,237.15

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2015 年金额	2014 年金额	2013 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	324,223,473.23	4,924,561.06	54,530,999.70	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,731,737.86	1,198,794.25	2,421,686.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		147,752,300.00	243,654.98	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,036,384.14	-19,006,435.03	-10,492,178.92	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

减：所得税影响额	77,880,354.90	37,379,189.99	14,412,183.28	
少数股东权益影响额（税后）	-1,892,189.23	-3,135,371.98	-2,825,897.28	
合计	244,930,661.28	100,625,402.27	35,117,875.76	--

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主，同时公司进一步对战略进行深化，确定了成为“城镇生活服务平台商”的发展战略，公司将着力发展城镇生活服务平台明星产品“嘉凯城·城市客厅”，通过“四轮驱动”的战略实施计划，在长三角区域密集打造贴近百姓生活、倡导功能性、符合区域消费群体消费现状、能满足需求、引导消费趋势的城镇生活服务平台；通过努力，公司战略实施取得了实质性的成果，公司迅速建立了城市客厅的投资标准，成功打造了店口城市客厅样板项目，并在浙江省和江苏省新取得了5个城市客厅项目。传统房地产业务方面，公司进一步优化体制，整合资源，加快存量去化，为实现全年营收和利润目标做出了积极的努力。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	浙江易纺数码纺织有限公司 30.48%股权转让及上海凯祥房地产有限公司 100%股权转让。
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化

2、主要境外资产情况

□ 适用 √ 不适用

三、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，公司可借国资混改的机会提升公司综合竞争力。

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，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，制订了向城镇生活服务平台商转型的发展战略，公司将在长三角区域快速、密集打造贴近百姓生活、倡导功能性、符合区域消费群体消费现状、能满足需求、引导消费趋势的城镇生活服务平台。

4、公司集中资源，将住宅板块的开发重点转向一线城市，主要开展以旧城改造、城中村改造、保障

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

房建设为核心的住宅开发业务。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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第四节 管理层讨论与分析

一、概述

2015年，中国经济受结构性、周期性因素叠加影响，经济下行压力持续加大。投资、消费、出口三大需求趋于平衡发展，各领域分化加剧，产业结构调整加快，结构性衰退和结构性繁荣并存。

2015年，全国房地产市场整体延续调整回落态势，房地产开发企业土地购置面积同比负增长，市场景气度仍未全面恢复。在政府刺激政策的带动下，房地产市场存在结构性上行与区域分化的情况，一、二线城市的销售情况明显好于三、四线城市。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相对良好的发展机遇。

报告期内，公司面临着前所未有的挑战。面对严峻形势，公司通过重点推进定增工作、聚焦上海旧改项目、寻求突破地产销售和存量资产处置、继续探索城市客厅业务模式、强化资金管理、推进降本增效的组织优化等方式，为实现全年营收和利润目标做出积极的努力。

二、主营业务分析

1、概述

2015年，公司实现营业总收入405,565.49万元，同比下降52%，其中房地产销售收入229,906.04万元，占营业收入总额的56.69%；实现利润总额-266,394.34万元，同比下降887.13%；实现归属于上市公司股东的净利润-234,344.28万元，同比下降6,252.24%。

房地产业务方面，公司实现合同销售面积30.88万平方米，合同销售金额31.43 亿元，回笼资金40.67亿元；公司在建工程项目10个，施工面积224.5万平方米，其中2015年新开工项目5个，新开工面积60.7万平方米；完成交付项目2个，完成交付面积47.1万平方米。

城镇商业方面，公司实现合同销售面积3.26万平方米，合同销售金额3.62亿元，回笼资金2.19亿元；公司在建工程项目12个，施工面积40.10万平方米，其中2015年新开工项目12个，新开工面积40.10万平方米；完成交付项目5个，完成交付面积16.30万平方米。公司继店口城市客厅项目开业后，塘栖、双林、横村等三个城市客厅项目于2015年底成功开业，项目开业率平均达到近80%。

(1)、市场分析

2015年我国经济发展步入新常态，面对宏观经济下行、结构调整的压力，国家及政府有关部门通过实施各种政策全方位稳定经济增长，同时房地产行业重新得到重视，“去库存”成为当前行业的主基调，多次的降准降息，也为企业降低了融资成本。房地产行业总体呈现回暖趋势，但分化明显，一线城市及部分二线重点城市的市场快速复苏，改善型需求大量释放，房价出现上涨势头，而三四线城市库存压力仍然较大。

公司目前主要经营区域是杭州和上海，未来将重点拓展长三角的主要二三线城市。公司目前项目基本位于长三角区域，总体来看，长三角区域房地产市场2015年较2014年有明显回升，住宅市场量价齐升，其中一二线城市市场表现好于三四线城市。在二线城市杭州，我司有杭州中凯城市之光与杭州博园2个项目。杭州中凯城市之光位于滨江区，市场需求旺盛，后续供应较少，该项目是滨江区主要供应楼盘之一。杭州博园项目位于余杭区杭州农副物流中心板块，是该板块的核心标杆项目。在三、四线城市湖州与张家港，我司有湖州龙溪翡翠项目与张家港中凯城市之光项目。湖州龙溪翡翠项目位于湖州市老城区中心，地理位置优越，是湖州市中心最具规模的城市综合体之一。张家港中凯城市之光项目位于张家港市区核心区域，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

定位为大规模住宅区，是张家港城北区域的主要供应楼盘。

公司目前主要经营区域是杭州和上海，两地市场情况如下：

表:上海、杭州的房地产行业发展状况　　面积单位：万平方米

	上海		杭州	
	面积	同 比（%）	面积	同 比（%）
土地出让面积	601.9	-29.3	378.5	-28.92
房屋施工面积	15095.33	2.8	11142.68	6.1
其中：住宅施工面积	8372.12	-1.8	5925.55	2.5
房屋新开工面积	2605.08	-6.4	2029.33	-15.8
其中：住宅新开工面积	1560.28	0.8	998.79	-18.5
房屋竣工面积	2647.18	14.4	1665.23	10.9
其中：住宅竣工面积	1588.95	3.5	1070.27	15.3
房屋销售面积	2431.36	16.6	1481.48	32.1
其中：住宅销售面积	2009.17	12.8	1291.64	35.9
住宅库存去化周期（月）	4.1	/	12	/

注：土地出让面积数据来自各市土地拍卖信息；施工、新开工、竣工、销售数据来自各市统计局统计数据；库存去化周期数据来自中国房产信息集团（CRIC）。

（1）杭州

2015年杭州房地产市场迅速复苏。全年住宅销售面积1291.64万平方米，比2014年增加了35.9%；土地出让市场“前冷后热”，前八个月多数地块以底价成交，9月后土地成交热度高涨，9-12月平均溢价率约为30%；楼市去库存效果显著，去化周期减到12个月的合理水平。

（2）上海

2015年上海房地产市场的量、价实现了大幅提高。2015年上海商品住宅成交量创近六年来新高，成交均价更是大幅攀升。同时由于土地资源进一步稀缺（出让面积下降29.3%），土地市场价格继续攀升。上海房地产市场整体呈现供不应求状态，促使去库存加速，住宅库存去化周期已降至4.1个月。。

（2）公司经营情况

（一）报告期内，公司主要项目开发进展情况如下：

项目名称	所在城市	权益比例（%）	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	已完工建筑面积（㎡）	预计总投资（亿元）	实际投资额（亿元）	项目进展
杭州博园	杭州	100	82,981	232,341	0	30	25.26	在建在售
杭州中凯城市之光	杭州	100	41,153	90,536	0	17.77	12.96	在建在售
湖州龙溪翡翠	湖州	51	88,299	295,360	0	40.02	24.19	在建在售
张家港中凯城市之光	张家港	75	191,795	466,890	0	44.64	15.40	一期主体、装饰施工中

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

青岛时代城	青岛	51	851,632	1,453,812	235,188	123.75	63.43	在建在售
武汉巴登城	武汉	51	6,666,700	1,298,000	0	100	29	
苏州苏纶场	苏州	61.1	115,535	199,875	78,958	51.3	39	北区已完工，南区在建
无锡国际城	无锡	58.08	55,959	259,594	259,594	23.67	23.08	已竣工
合计			8,094,054	4,296,408	573,740	431.15	232.31	

（二）报告期内，土地储备情况如下：

序号	地块名称	取得时间	土地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	所处区域	土地使用性质
1	青岛时代城	2009	851,632	1,218,624	青岛李沧区	住宅、商业
2	武汉巴登城	2010	6,666,700	1,298,000	武汉江夏区	住宅、商业
3	苏州苏纶场	2007	115,535	120,917	苏州人民路239号	商办
4	重庆鸿恩寺公园地块	2002	27,100	113,800	重庆蜀都中学旁	住宅
5	海南华航地块	2010	470,493	815,364	海口台达高尔夫度假村边	住宅、商业
6	潍坊东方天韵	2007	120,000	180,000	潍坊北海路999号	住宅
7	上海奉贤海湾地块	2009	60,000	98,156	上海奉贤区海湾镇	商办
8	诸暨信友地块	2014	79,131	116,988	诸暨望云路旁	住宅、商业
9	城市客厅	2013-2015	210,000	330,000	江苏常州、浙江杭州、绍兴、宁波、嘉兴	商业
	合计		8,600,591	4,291,849		

（三）报告期内，房地产出租情况如下：

序号	项目名称	用途	权益比例（%）	占地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	出租率（%）
1	中凯翠海朗园项目	幼儿园	100	697.6	697.6	100%
2	中凯翠海朗园项目	人防车库	100	3,493.34	3,493.34	100%
3	浙江中江（莫衙营）	农贸市场	100	1,403.8	1,403.8	100%
4	江西浙大中凯科技园	办公楼	64	/	33,991.7	98%
5	无锡国际城	办公楼	58.04	55,959.3	273,238.5	2.4%
6	苏州吴门印象	商业街	41	/	10,459.2	70%
7	苏州苏纶场	超市	61.1	8,410.25	21,981.83	100%
8	南京嘉业国际城	商业	97.66	/	16,560	0%
9	徐汇中凯城市之光	3-5层商业	100	/	4451.01	100%
10	店口城市客厅	商业	100	37,493	46,864.2	93.67%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

11	塘栖城市客厅	商业	100	22,593	35,455.8	93.48%
12	双林城市客厅	商业	100	19,220	21,434.88	89.51%
13	横村城市客厅	商业	100	21,551	21,938.28	78.24%
	合计			170,821.3	491,970.1	

（四）报告期内，主要销售情况如下：

项目名称	权益比例（%）	计容建筑面积（㎡）	预售面积（㎡）	结算面积（㎡）
青岛时代城	51	1,453,812	108,168	89,206
杭州博园	100	232,341	57,962	0
湖州龙溪翡翠	51	295,360	19,121	0
杭州中凯城市之光	100	90,536	2,669	0
张家港中凯城市之光	75	466,890	42,730	0
合计		2,538,939	23,0650	89,206

（五）截止报告期末，公司融资情况如下：

序号	融资类别	授信额度（亿元）	2015年期末融资余额（亿元）	融资成本区间	融资期限结构
1	银行贷款	116.36	102.92	2%-14%	1-12年
2	信托融资	73.23	73.23	9.12%-12%	1-3年
合计			176.15		

（3）报告期内，公司主要业务开展情况如下：

（一）住宅地产业务

项目储备方面，聚焦上海等一线城市的旧城改造项目，是公司地产业务转型发展的重点方向。公司积极推进上海曹路和闵行两个城中村改造项目，全力推进项目的一级开发，主要从控规指标调整、动迁计划、银行融资、项目定位、土地手续等方面开展，为2016年项目进入实质性投资创造了良好的条件。

工程方面，公司严格执行质量安全标准化建设，通过不断强化安全管理意识，健全机构、完善制度、规范流程，加强安全文化建设、安全隐患排查以及应急体系建设的力度,有效的提高了工程管理的整体水平。

项目销售方面，根据市场及政策环境变化，针对住宅地产在售项目的销售分化状况及时调整销售策略，加紧销售，名城博园、青岛时代城、上海新江湾城市之光、张家港中凯城市之光、重庆北麓官邸等项目均取得了较好的销售业绩。

业务发展方面，公司积极落实专项资产处置，抓好成本控制及亏损企业清理，最大程度优化核心资源配置。公司存量资产处置工作取得一定突破。上海凯祥项目公司分两步成功转让100%股权，取得税后收益2.15亿元。

（二）城镇商业业务

报告期内，公司针对城市客厅这一战略转型的重点业务方向，继续在模式探索与标准化、项目销售与开业等方面迈出了坚实的一步。经过一年的实践，公司在城市客厅项目投资拓展、规划设计、工程建设、成本管理、营销管理、招商运营等方面均已积累一定基础并初步形成城市客厅业务标准体系。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

报告期内，继店口城市客厅项目开业后，塘栖、双林、横村等三个城市客厅项目于2015年底成功开业，项目开业率平均达到近80%，项目招商质量、租金水平、招商补贴控制等方面均有较大提升；海盐城市客厅项目招商率目前已达近90%。截止2015年底，各城市客厅项目已签约品牌数达370个，已签约战略合作品牌达202个。

报告期内，城镇化公司结合各城市客厅所在城镇的市场特点，采用产品说明会暨主力商家签约仪式、突出商家签约主题等营销举措，短期内引爆了市场对城市客厅产品的期待和热情，超额完成年度销售任务，实现城市客厅销售开门红并积累了城镇销售的宝贵经验。

报告期内，凯思达作为公司的投融资平台，成立了“集团城镇化战略运营（盈利）模式研究专项小组”，组织开展嘉凯城·城市客厅战略营利模式研究与资产证券化专项研究。凯思达资本与建信信托以信托计划形式合作发起设立了两支政信类投资基金：“常德城投基金”和“兴城建投基金”，两支基金的规模分别为5亿元和3亿元。

截止2015年年末，凯思达资本基金管理规模余额59.89亿元，实际完成营业收入2,329万元。

报告期内，公司成立嘉凯城（上海）互联网科技有限公司，创新性成立杭州集买科技有限公司，引进了具有互联网业务孵化经验、大数据专业公司华院数据技术(上海)有限公司作为合作伙伴，致力于打造一个具有移动性、普惠性、临近性和线下线上互动性的移动Shopping Mall一站式综合服务平台。报告期内，完成店口O2O体验中心的开业以及91集买1.0版本上线。

（三）其他业务

贸易方面，贸易公司根据市场情况，严格管控费用支出，共压缩三项费用，同比共减少2,640万元，其中，管理费用同比减少294万元，财务费用同比减少2,111万元，销售费用同比减少235万元。报告期内，贸易公司优化公司人员结构，创新业务模式，积极探索新的业务方向。

物业方面，物业集团以提高经营效益为中心，以项目安全运营、员工健康稳定为支点，以“经营收费、挖潜增效、开源节流、优化项目结构，降低人均效益泡沫化”为主线，适时开拓市场，理性拓展管理规模，提高公司总体盈利能力和抗风险能力，实现营业收入16,640万元，同比增加2,085万，同比增幅14%；利润总额1,020万，同比增加775万，同比增幅3.16倍。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2015 年		2014 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	4,055,654,888.02	100%	8,448,838,705.18	100%	-52.00%
分行业					
房地产开发	2,299,060,439.52	56.69%	5,290,011,031.59	62.61%	-56.54%
商品销售	1,502,339,873.79	37.04%	2,854,180,222.95	33.78%	-47.36%
物业管理	121,397,276.26	2.99%	142,819,611.92	1.69%	-15.00%
其他	132,857,298.45	3.28%	161,827,838.72	1.92%	-17.90%
分产品					
房地产开发	2,299,060,439.52	56.69%	5,290,011,031.59	62.61%	-56.54%
商品销售	1,502,339,873.79	37.04%	2,854,180,222.95	33.78%	-47.36%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

物业管理	121,397,276.26	2.99%	142,819,611.92	1.69%	-15.00%
其他	132,857,298.45	3.28%	161,827,838.72	1.92%	-17.90%
分地区					
上海市	1,067,013,888.54	26.31%	4,414,215,293.45	52.25%	-75.83%
重庆市	153,638,276.00	3.79%	230,323,637.00	2.73%	-33.29%
浙江省	1,629,071,125.05	40.17%	2,716,977,011.00	32.16%	-40.04%
江西省	9,465,062.87	0.23%	6,961,823.23	0.08%	35.96%
河南省	1,699,515.81	0.04%	1,299,409.51	0.02%	30.79%
山东省	642,144,046.64	15.83%	521,380,683.91	6.17%	23.16%
江苏省	193,737,005.62	4.78%	46,841,686.38	0.55%	313.60%
香港	358,885,967.49	8.85%	510,839,160.70	6.05%	-29.75%

（2）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
销售房屋	2,299,060,439.52	2,197,554,265.86	4.42%	-56.54%	-37.98%	-28.60%
商品销售	1,502,339,873.79	1,519,086,020.18	-1.11%	-47.36%	-44.64%	-4.98%
物业管理	121,397,276.26	132,961,896.81	-9.53%	-15.00%	14.18%	-27.99%
分产品						
销售房屋	2,299,060,439.52	2,197,554,265.86	4.42%	-56.54%	-37.98%	-28.60%
商品销售	1,502,339,873.79	1,519,086,020.18	-1.11%	-47.36%	-44.64%	-4.98%
物业管理	121,397,276.26	132,961,896.81	-9.53%	-15.00%	14.18%	-27.99%
分地区						
上海	1,067,013,888.54	904,877,840.00	15.20%	-75.83%	-66.19%	-24.17%
浙江	1,571,574,711.37	1,552,028,686.73	1.24%	-41.48%	-39.90%	-2.59%

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

□ 适用 √ 不适用

（3）公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2015 年	2014 年	同比增减

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

房地产开发	销售量	元	2,299,060,439.52	5,290,011,031.59	-56.54%
商品销售	销售量	元	1,502,339,873.79	2,854,180,222.95	-47.36%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

房地产开发营业收入较上年下降56.54%，主要系房地产市场总体环境严峻的影响，收入下降所致。

商品销售收入较上年下降47. 36%，主要系贸易集团转型调整所致。

（4）公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

（5）营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2015 年		2014 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产开发	营业成本	2,197,554,265.86	53.94%	3,543,186,864.15	53.87%	-37.98%
商品销售	营业成本	1,519,086,020.18	37.29%	2,743,794,110.79	41.72%	-44.64%
物业管理	营业成本	132,961,896.81	3.26%	116,453,586.98	1.77%	14.18%
其他	营业成本	224,198,884.92	5.50%	173,323,461.90	2.64%	29.35%

（6）报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

详见第十节“财务报告”-“合并范围变更”

（7）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	659,055,444.22
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	16.25%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	法人 1	334,379,240.26	8.24%
2	法人 2	106,635,760.81	2.63%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3	法人 3	83,038,511.09	2.05%
4	法人 4	80,384,932.21	1.98%
5	法人 5	54,616,999.84	1.35%
合计	--	659,055,444.22	16.25%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	752,380,337.23
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	10.55%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	法人 1	188,511,743.42	2.64%
2	法人 2	180,980,000.00	2.54%
3	法人 3	178,880,831.82	2.51%
4	法人 4	138,556,694.91	1.94%
5	法人 5	65,451,067.08	0.92%
合计	--	752,380,337.23	10.55%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、费用

单位：元

	2015 年	2014 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	229,473,527.72	198,565,105.86	15.57%	
管理费用	451,014,052.58	458,128,243.63	-1.55%	
财务费用	651,997,727.27	320,986,432.65	103.12%	上年多数可资本化项目今年已完工可售及多个项目已转让，对应融资费用无法资本化所致。

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2015 年	2014 年	同比增减

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

经营活动现金流入小计	8,812,087,685.93	12,290,505,759.13	-28.30%
经营活动现金流出小计	9,531,195,351.93	15,414,552,778.30	-38.17%
经营活动产生的现金流量净额	-719,107,666.00	-3,124,047,019.17	
投资活动现金流入小计	824,746,866.15	282,797,039.70	191.64%
投资活动现金流出小计	83,424,329.66	729,569,141.55	-88.57%
投资活动产生的现金流量净额	741,322,536.49	-446,772,101.85	
筹资活动现金流入小计	15,777,913,411.57	14,067,254,063.79	12.16%
筹资活动现金流出小计	16,025,937,520.96	11,967,336,683.98	33.91%
筹资活动产生的现金流量净额	-248,024,109.39	2,099,917,379.81	-111.81%
现金及现金等价物净增加额	-230,315,978.90	-1,470,980,247.82	

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

（1）经营活动产生的现金流量净额较上年减少240493.94万元，主要系发展新战略及开发项目的现金支出减少所致。

（2）投资活动现金流入较上年增长191.64%，主要系本年转让项目股权所致。

（3）投资活动现金流出较上年下降88.57%，主要系本年支付的收购项目股权转让款减少，取得子公司及其他营业单位支付的现金净额下降90.88%所致。

（4）筹资活动现金流出较上年增加33.91%，主要系金融机构融资减少所致。

（5）筹资活动产生的现金流量净额较上年下降-111.81%，主要系金融机构融资减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2015 年末		2014 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,446,009,987.76	4.17%	1,592,549,171.75	4.34%	-0.17%	
应收账款	488,238,666.9	1.41%	1,291,541,092.	3.52%	-2.11%	本年回笼应收房款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	8		24			
存货	29,642,139,315.72	85.46%	29,668,833,674.91	80.79%	4.67%	
投资性房地产	517,227,609.89	1.49%	397,182,070.05	1.08%	0.41%	本年投资性房产所致
长期股权投资	15,779,616.57	0.05%	32,564,622.13	0.09%	-0.04%	对参股公司按权益法核算所致
固定资产	344,448,153.90	0.99%	359,290,965.18	0.98%	0.01%	
短期借款	5,788,923,901.28	16.69%	5,795,726,790.80	15.78%	0.91%	
长期借款	7,130,320,000.00	20.56%	8,589,882,681.13	23.39%	-2.83%	

2、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

五、投资状况

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
605,200,000.00	1,214,053,584.00	-50.15%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
上海城陇投资发展有限公司	房地产开发	新设	200,000,000.00	80.00%	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续，注册资本金尚未实缴	922,770,000.00	0.00	否	2015 年 04 月 23 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2015-04-23/12

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

													00891887.PDF
上海城路投资发展有限公司	房地产开发	新设	200,000,000.00	70.00%	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续，注册资本金尚未实缴	830,730,000.00	0.00	否	2015 年 04 月 23 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2015-04-23/1200891886.PDF
嘉凯城城镇化建设发展(常熟)有限公司	城市客厅项目开发与运营	新设	50,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	87,600,000.00	-401,446.41	否	2015 年 03 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2015-03-27/1200747607.PDF
嘉凯城城镇化建设发展（海宁许村）有限公司	城市客厅项目开发与运营	新设	30,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	30,090,000.00	-131,733.66	否	2015 年 03 月 24 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2015-03-24/1200732240.PDF
嘉凯城城镇化建设发展（常州）孟河有限公司	城市客厅项目开发与运营	新设	50,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	48,890,000.00	-212,585.11	否	2015 年 04 月 04 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2015-04-04/1200788554.PDF
嘉凯城城镇化建设发展（常州）横	城市客厅项目开发与运营	新设	30,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	62,470,000.00	-266,492.87	否	2015 年 04 月 04 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

林有限公司													/2015-04-04/1200788554.PDF
嘉凯城城镇化建设发展（慈溪坎墩）有限公司	城市客厅项目开发与运营	新设	30,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	34,820,000.00	-2,662.36	否	2015 年 09 月 25 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2015-09-25/1201635435.PDF
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	科技公司	新设	100,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续		-2,142,182.92	否		
杭州集买科技有限公司	科技公司	新设	20,000,000.00	51.00%	自有资金	华院数据技术（上海）有限公司	长期	子公司	已完成工商登记手续		-860,781.87	否		
合计	--	--	710,000,000.00	--	--	--	--	--	--	2,017,370,000.00	-4,017,885.20	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

5、募集资金使用情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
湖州永昌丝绸有限公司	浙江易纺数码纺织有限公司 30.48%股权	2015 年 04 月 13 日	916.44	0	68.99	0.03%	评估	否	无关联关系	是	是		
上海宝华企业集团有限公司	上海凯祥房地产有限公司 100%股权	2015 年 12 月 23 日	84,507.41	-109.58	24833.81	9.25%	评估	否	无关联关系	是	是	2015 年 06 月 25 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2015-06-25/1201191704.PDF

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	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	100,000,000.00	13,681,885,676.35	1,609,352,561.60	1,816,970,638.86	-1,111,094,778.85	-1,111,998,180.86
嘉凯城集团嘉业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	11,142,836,876.73	94,064,536.06	669,509,103.21	-659,843,525.30	-672,924,145.64
嘉凯城集团（浙江）有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	4,967,158,297.54	876,757,809.71	99,694,008.00	-124,191,816.25	-127,620,795.74
武汉巴登城投资有限公司	子公司	房地产	200,000,000.00	3,741,805,395.01	565,638,600.72	-	-12,263,028.84	-19,315,884.35
海南华航房地产开发有限公司	子公司	房地产	10,000,000.00	1,242,774,755.93	1,129,893,653.06	-	-7,239,706.21	-8,078,607.25
潍坊国大房地产开发有限公司	子公司	房地产	50,000,000.00	351,036,929.59	41,462,793.15	969,017.36	-5,985,898.91	-5,985,898.91
上海凯思达股权投资有限公司	子公司	股权投资	100,000,000.00	238,325,815.36	-125,677,694.18	23,293,385.46	-231,132,991.27	-230,656,663.41
上海友舜建筑装饰工程有限公司	子公司	装饰	10,000,000.00	274,256,289.07	56,644,106.57	920,000.00	-1,352,990.66	-1,134,188.89
嘉凯城集团资产管理有限公司	子公司	资产管理	50,000,000.00	51,752,527.01	-234,118,570.52	19,438,336.23	-211,621,007.27	-211,717,118.35
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	子公司	房地产	1,000,000,000.00	2,456,528,967.98	921,732,452.05	900,000.00	-97,097,270.38	-97,922,464.91
嘉凯城物业服务集团有限公司	子公司	物业	50,000,000.00	148,458,170.97	50,877,260.93	170,249,806.62	6,902,775.34	4,801,726.92

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

浙江名城实业集团有限公司	子公司	贸易	50,000,000.00	1,324,735,493.71	82,487,938.04	1,664,042,142.54	-25,711,549.21	-23,216,778.96
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	子公司	互联网	100,000,000.00	8,923,432.01	7,837,035.21		-3,002,891.64	-3,002,964.79

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海城陇投资发展有限公司	股权投资	增加一线城市旧城改造项目储备，对未来业绩有积极影响
上海城路投资发展有限公司	股权投资	增加一线城市旧城改造项目储备，对未来业绩有积极影响
嘉凯城城镇化建设发展(常熟)有限公司	股权投资	加速推进公司战略转型
嘉凯城城镇化建设发展（海宁许村）有限公司	股权投资	加速推进公司战略转型
嘉凯城城镇化建设发展（常州）孟河有限公司	股权投资	加速推进公司战略转型
嘉凯城城镇化建设发展（常州）横林有限公司	股权投资	加速推进公司战略转型
嘉凯城城镇化建设发展（慈溪坎墩）有限公司	股权投资	加速推进公司战略转型
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	股权投资	加速推进公司战略转型
杭州集买科技有限公司	股权投资	加速推进公司战略转型
中瑞澳银资产管理有限公司	股权投资	切入地产金融服务领域，拓展与金融机构的合作渠道
浙江易纺数码纺织有限公司	股权转让	减少不必要的亏损
上海凯祥房地产有限公司	股权转让	
杭州名城房地产开发有限公司	注销	完成项目清算
江西浙大中凯产权经纪有限公司	注销	减少不必要的亏损

主要控股参股公司情况说明

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

九、公司未来发展的展望

1、行业发展趋势

“化解房地产库存,促进房地产业持续发展”是当前我国经济发展的一项重要内容。2016年我国房地产相关政策预计将继续维持宽松政策为主，供应端、需求端和企业端三方面齐抓，继续稳定住房消费，全面支持自住和改善需求。房地产市场在政策驱动和市场心理预期的双重推动下，可能会出现阶段性的机遇行情。

2、公司发展战略

2016年，公司总体工作思路是：以传统地产“去库存、旧改突破”，城市客厅“优化管理、提升价值”，金融、科技、物业“服务主业、谋求发展”为重点，强化公司总部管控职能，积极探索培育第二主业，推动公司早日走出困境、实现转型发展。

3、2016年主要经营计划

房产业务方面，要抓住市场复苏的机遇，加快在售住宅项目的销售。商业项目要通过运营提升人气，为去化创造条件。2016年，住宅开发事业部全年计划销售合同面积为425,181平方米，合同金额450,702万元，销售回笼414,640万元；继续推进项目的处置工作，确保完成全年处置3个项目的目标；积极推进上海两个旧改项目，力争把这两个项目打造为嘉凯城旧改项目的标杆。

城市客厅方面，重点理清城市客厅盈利模式，通过加强管理提升盈利能力，调整管理架构，全力降低营运成本。已开业项目在做好运营管理标准动作的基础上，重点做好经营分析与品牌监控，探索适应城镇特点的宣传推广手段，保证客流、经营收入的稳定提高，从而提升项目租金收益。

房地产金融方面和科技业务方面，既要围绕房地产主业，服务主业，又要跳出主业，探索寻找转型发展的道路。其中房地产金融方面重点完成湖州、苏纶场、无锡项目基金的安全退出/延续，集中精力发挥投融资平台作用，完成公司利润指标；互联网科技方面，将实现已建城市客厅和未建城市客厅所在城镇业务的多覆盖。

4、可能面临的风险

中国经济通过30多年的高速发展，按照经济规律，我们房地产业已经进入并购重组、品牌优先的整合阶段。自身的困难，也是跟大环境，跟房地产在中国现阶段发展，跟中国经济所处的历史阶段相对应的困难。

5、公司应对策略与重点工作

(一)降负债、保安全

确保现金流安全是贯穿公司2016年全年工作的主线，在确保资金安全的前提下，努力改善融资结构，降负债、降成本。抓住房产市场阶段性机遇，加快现有在售项目的去化，增加公司的流动性，同时重点推进专项资产处置工作，降低负债，确保资金安全。充分利用现有政策，在继续加强与现有金融机构合作的基础上，积极开拓新的融资渠道，尤其是拓展与战略合作型金融机构的紧密合作。重点推进公司多元化融资，利用好资本市场的融资功能，改善融资结构，降低融资成本，降低负债率。继续做好资金的集中统筹管理，合理安排2016年度的资金计划。

(二)去库存，实现旧改突破

2016年公司去库存的重点是要加强营销，营销工作要重点抓执行力、创新力与内部资源整合。及时分析研究市场形势，快速决策。要创新营销方式，结合不同市场特点，制定有针对性的销售策略。选拔精兵强将，优化充实营销团队，确保营销任务的分解落实。重点项目进行上下联动，反思、梳理、创新项目的营销手段，分析制约销售的原因，找到解决办法，提升销售业绩及口碑。存在销售提升空间的项目要抓住当前市场总体回暖的机遇，加速去化，有条件的项目要适当提升售价，提高项目收益水平。难点项目要理清营销脉络，力争在2016年取得销售去化突破。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

(三)优化管理城市客厅业务，发挥金融、科技服务主业功能

完善城市客厅产品模式与盈利模式。尽快完成城市客厅财务模型测算，理清城镇市场分类与产品模式，特别是不同产品线的定位，形成完整的经过市场验证的盈利模式。金融业务要围绕地产基金为主业服务，科技公司要围绕城市客厅做好线上线下的运营。同时，这两个业务板块也要抓住机遇，通过股权投资等为公司短期盈利做出贡献，并进一步探索培育公司第二主业发展方向。

(四)降本增效，提升管理水平

优化管理体制，减少管理层级，提高管理效率，降低管理费用。以扁平化管理为原则，调整组织架构，缩短管理链条，建立与公司现有业务能力和发展规模相匹配的管理体制。优化公司现有工程成本管控模式，加强工程成本管控力度。进一步强化销售费用管控，严格按照年度营销费用总指标细分到月，逐月逐季度进行考核，重要节点、重大额度营销费用的使用需经严格审核，在精简使用的前提下提高费效比。

(五)完善激励机制，加强团队建设

制订符合公司发展现状、科学合理的薪酬制度与考核办法，加强薪酬的正面激励导向，发挥调动员工主动性与积极性。建立与完善以绩效考核为核心，以岗位评估与能力评估相结合，员工薪酬水平与岗位职责、个人价值、企业经营效益以及市场薪酬水平合理挂钩的薪酬体制。完善选人用人办法，探索内部竞聘等竞争激励机制，努力创造条件，为更多年轻员工创造脱颖而出的机会。加强人才梯队建设与员工职业生涯规划，针对员工、中层、高层各层级人员分别制订切实可行的培训、培养计划。加强核心骨干培养，打造一支认同嘉凯城企业文化、忠诚度高、业务能力强、能打硬仗的业务团队。加强员工人文关怀，特别是老员工关怀，充分发挥工会与职代会作用，听取员工意见，解决员工困难，增强职工参与企业管理的融入感，支持与帮助员工个人与企业共同实现转型成长。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

□ 适用 √ 不适用

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

本公司2013年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

本公司2014年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

本公司2015年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2015 年	0.00	-2,343,442,826.94	0.00%	0.00	0.00%
2014 年	0.00	38,090,871.38	0.00%	0.00	0.00%
2013 年	0.00	57,158,292.00	0.00%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、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

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	浙商集团		1、不从事与嘉凯城（原名“亚华控股”）	2008 年 04 月 28 日	长期	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

			相同或者相类似的生产、经营业务，以避免对嘉凯城的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争。2、保证将促使其下属、控股或其他具有实际控制权的企业不直接或者间接从事、参与或进行与嘉凯城的生产、经营相竞争的任何活动。			
资产重组时所作承诺	浙商集团		1、保证嘉凯城(原名“亚华控股”)资产独立完整。①保证嘉凯城具有独立完整的资产、住所并独立于浙商集团。②保证浙商集团不发生占用资金、资产等不规范情形。2、保证嘉凯城的财务独立。①保证嘉凯城建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。②保证嘉凯城独立在	2008 年 04 月 28 日	长期	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

			银行开户，不与浙商集团及其关联企业共用一个银行账户。③保证嘉凯城依法独立纳税。④保证嘉凯城能够独立做出财务决策，不干预嘉凯城的资金使用。⑤保证嘉凯城的财务人员不在浙商集团及其他控股子公司双重任职。3、保证嘉凯城机构独立。保证嘉凯城依法建立和完善法人治理结构，保证嘉凯城拥有独立、完整的组织机构，与浙商集团的机构完全分开。4、保证嘉凯城业务独立。保证嘉凯城拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，并具有面向市场自主经营的能力。5、保证嘉凯城人员相对独立。①采取有效措施，保证			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

			嘉凯城的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在嘉凯城工作、并在嘉凯城领取薪酬。②保证嘉凯城在劳动、人事管理上与浙商集团完全独立。			
	浙商集团		尽量减少并规范与嘉凯城(原名“亚华控股”)之间的关联交易。如果有不可避免的关联交易发生，将履行合法程序，并及时进行信息披露，保证不通过关联交易损害嘉凯城及其他股东的合法权益。	2008 年 04 月 28 日	长期	
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺			在上海曼荼园项目、南京嘉业国际城项目销售完成后，如出现实际盈利数总额小于《资产评估报告》中相应利润预测数总额	2008 年 07 月 26 日	项目销售完成。	受市场因素影响，上海曼荼园项目、南京嘉业国际城项目尚未销售完成。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

			的情况，注入资产方一年内完成实际盈利与利润预测数的差额补偿给本公司的工作。			
承诺是否按时履行	否					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	公司将根据发展战略，加快项目去化，将尽快完成项目的销售。					

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

√ 适用 □ 不适用

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
上海曼荼园项目	2008 年 07 月 26 日		44,824.27	1,251.22	项目尚未销售完成	2014 年 08 月 14 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2014-08-14/1200125756.PDF
南京嘉业国际城项目	2008 年 07 月 26 日		64,524.34	24,007.05	项目尚未销售完成	2014 年 08 月 14 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2014-08-14/1200125756.PDF

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

□ 适用 √ 不适用

四、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。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	200
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	杨化江 张广志

当期是否改聘会计师事务所

□ 是 √ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

□ 适用 √ 不适用

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

十一、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。

十二、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）	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
嘉凯城诉香港宝亚	23,046.15	否	一审结束，	一审判决结果：	暂无	2015 年 06 月	http://www.c

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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。			二审开庭中	驳回宝亚的诉讼请求		09 日	ninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1201128452?announceTime=2015-06-10
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	否	一审结束，二审开庭中	一审判决结果：1、宝亚公司自本判决生效之日起十日内将本公司已经支付的 1.4 亿元股权转让款返还本公司，并支付占用期间的利息（利率按照中国人民银行发布的同期一年期一般流动资金贷款基准利率计，其中 1400 万元自 2010 年 6 月 25 日起计算，1.26 亿元自 2010 年 11 月 30 日起计算，均至款项付清之日止）；2、本公司自本判决生效之日起十日内将受让的海南华航 70%的股权以及财务凭证、帐册资料及政府往来函等相关文件返还宝亚公司并协助办理工商变更登记手续；3、驳回本公司的其他诉讼请求。	暂无	2015 年 06 月 09 日	http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1201128452?announceTime=2015-06-10

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

十三、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。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

□ 适用 √ 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
浙江省商业集团有限公司	母公司	日常经营	支付其担保费	公允原则	贷款额的 0.1%/月	5,711.62		7,153	否	货币资金	5,711.62	2015 年 04 月 30 日	http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1200946817?announceTime=2015-04-30
浙江省商业集团有限公司	母公司	日常经营	支付其委贷利息	公允原则	不高于 10.5/年	22,953.32		34,808	否	货币资金	22,953.32	2015 年 04 月 30 日	http://www.cninfo.co

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

													m.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1200946817?announceTime=2015-04-30
合计				--	--	28,664.94	--	41,961	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	0												
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	不适用。												
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用。												

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、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

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期归还金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
浙江省商业集	大股东	借款	35,000	90,000	5,000	10.50%		120,000

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

团有限公司								
浙商糖酒集团有限公司	大股东下属企业	往来款	3,000	3,000	3,000	10.50%		3,000
浙江省商业集团有限公司	大股东	应付关联方债务	190,500	240,500	190,500			240,500
杭州钢铁集团公司	持股 5%以上股东	委托贷款	50,000	40,000	40,000			50,000
浙江国大集团有限责任公司	持股 5%以上股东	委托贷款	7,000	7,000	7,000			7,000
浙江镕丰投资有限公司	大股东下属企业	应付关联方债务	11,400	11,400	11,400	10.50%		11,400
南通嘉中置业有限公司	参股公司	往来款	3,439.6					3,439.6
浙江国大集团有限责任公司	持股 5%以上股东	往来款	0	11,000	11,000			0
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		公司股东及其关联方为公司提供财务支持，对公司发展有积极的影响。截止至本报告期末，不存在股东及其关联方占用公司资金的情况。						

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。

十七、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

（1）担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（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
上海凯祥房地产有限公司	2014 年 04 月 16 日	181,453	2014 年 07 月 23 日	75,061	连带责任保证	60 个月	是	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		75,061		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		181,453		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		75,061		
公司与子公司之间担保情况								
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
武汉巴登城投资有限公司	2013 年 01 月 29 日	40,000	2015 年 02 月 22 日	7,660	连带责任保证	61 个月	否	否
武汉巴登城投资有限公司	2013 年 01 月 29 日	40,000	2013 年 05 月 24 日	19,300	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	30,000	2013 年 04 月 12 日	15,000	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	2014 年 04 月 16 日	36,000	2014 年 08 月 12 日	36,000	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	2014 年 04 月 16 日	30,000	2014 年 11 月 20 日	20,000	连带责任保证	34 个月	否	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	2014 年 04 月 16 日	18,000	2014 年 11 月 28 日	5,703	连带责任保证	14 个月	否	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	2014 年 04 月 16 日	30,000	2014 年 11 月 14 日	2,500	连带责任保证	14 个月	否	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	2014 年 04 月 16 日	15,000	2015 年 09 月 01 日	7,900	连带责任保证	15 个月	否	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	2014 年 04 月 16 日	80,000	2015 年 03 月 15 日	5,000	连带责任保证	30 个月	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

青岛嘉凯城房地产开发有限公司	2014 年 04 月 16 日	80,000	2015 年 05 月 20 日	8,720	连带责任保证	28 个月	否	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	2014 年 04 月 16 日	80,000	2015 年 04 月 25 日	600	连带责任保证	28 个月	否	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	2014 年 04 月 16 日	80,000	2015 年 06 月 20 日	23,000	连带责任保证	27 个月	否	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	2014 年 04 月 16 日	80,000	2015 年 02 月 10 日	7,400	连带责任保证	31 个月	否	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	2014 年 04 月 16 日	3,000	2015 年 11 月 09 日	3,000	连带责任保证	12 个月	否	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	2015 年 06 月 30 日	15,000	2015 年 09 月 11 日	15,000	连带责任保证	24 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	7,000	连带责任保证	60 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	927	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 12 月 24 日	480	连带责任保证	29 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	4,551	连带责任保证	54 个月	否	否
湖州嘉恒置业有限公司	2013 年 01 月 29 日	20,000	2013 年 06 月 30 日	4,022	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 16 日	20,000	2015 年 01 月 22 日	5,000	连带责任保证	28 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	9,950	2011 年 08 月 20 日	8,900	连带责任保证	120 个月	否	否
苏州嘉和欣实业有限公司		19,500	2009 年 10 月 09 日	17,300	连带责任保证	144 个月	否	否
苏州嘉和欣实业有限公司	2014 年 04 月 16 日	75,000	2015 年 01 月 30 日	75,000	连带责任保证	18 个月	否	否
无锡嘉启房地产开发有限公司	2014 年 04 月 16 日	40,000	2014 年 08 月 22 日	40,000	连带责任保证	18 个月	否	否
无锡嘉启房地产开发有限公司	2014 年 04 月 16 日	30,000	2015 年 02 月 16 日	30,000	连带责任保证	24 个月	否	否
上海源丰投资发展有限公司	2013 年 01 月 28 日	30,000	2014 年 01 月 27 日	21,000	连带责任保证	36 个月	否	否
上海源丰投资发展有限公司	2014 年 04 月 16 日	20,000	2014 年 12 月 17 日	11,000	连带责任保证	120 个月	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

嘉凯城集团（上海）有限公司	2013 年 07 月 10 日	30,000	2014 年 02 月 14 日	28,000	连带责任保证	36 个月	否	否
嘉凯城集团（上海）有限公司	2014 年 04 月 16 日	60,000	2015 年 01 月 08 日	59,940	连带责任保证	24 个月	否	否
杭州名城博园置业有限公司	2013 年 07 月 10 日	20,000	2014 年 03 月 27 日	20,000	连带责任保证	24 个月	否	否
杭州名城博园置业有限公司	2014 年 04 月 16 日	20,000	2015 年 05 月 27 日	20,000	连带责任保证	24 个月	否	否
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	2015 年 05 月 04 日	100,000	2015 年 06 月 20 日	90,000	连带责任保证	18 个月	否	否
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	2015 年 06 月 30 日	12,000	2015 年 12 月 02 日	2,400	连带责任保证	12 个月	否	否
嘉凯城集团（浙江）有限公司	2014 年 04 月 16 日	8,020	2014 年 09 月 24 日	8,020	连带责任保证	36 个月	否	否
嘉凯城集团（浙江）有限公司	2014 年 04 月 16 日	40,000	2015 年 01 月 13 日	8,490	连带责任保证	36 个月	否	否
嘉凯城集团（浙江）有限公司	2014 年 04 月 16 日	40,000	2015 年 06 月 20 日	5,690	连带责任保证	27 个月	否	否
诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司	2014 年 04 月 16 日	20,000	2014 年 12 月 19 日	18,000	连带责任保证	36 个月	否	否
上海同轩置业有限公司	2014 年 04 月 16 日	4,000	2015 年 06 月 20 日	4,000	连带责任保证	18 个月	否	否
上海同轩置业有限公司	2014 年 04 月 16 日	30,000	2015 年 01 月 05 日	30,000	连带责任保证	24 个月	否	否
上海中凯置业有限公司	2014 年 04 月 16 日	65,000	2015 年 04 月 16 日	65,000	连带责任保证	24 个月	否	否
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	2014 年 04 月 16 日	60,000	2015 年 04 月 02 日	30,000	连带责任保证	12 个月	否	否
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	2014 年 04 月 16 日	60,000	2015 年 10 月 16 日	30,000	连带责任保证	24 个月	否	否
潍坊国大房地产开发有限公司	2014 年 04 月 16 日	5,000	2015 年 03 月 27 日	2,610	连带责任保证	12 个月	否	否
潍坊国大房地产开发有限公司	2014 年 04 月 16 日	5,000	2015 年 04 月 27 日	1,690	连带责任保证	12 个月	否	否
上海捷胜置业有限公司	2015 年 06 月 30 日	37,600	2015 年 11 月 20 日	34,600	连带责任保证	120 个月	否	否
嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	2014 年 04 月 16 日	30,000	2015 年 05 月 04 日	28,000	连带责任保证	29 个月	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

嘉凯城城镇化建设发展（双林）有限公司	2015 年 05 月 04 日	6,000	2015 年 06 月 19 日	3,115	连带责任保证	60 个月	否	否
嘉凯城城镇化建设发展（许村）有限公司	2015 年 05 月 04 日	30,000	2015 年 08 月 14 日	28,000	连带责任保证	29 个月	否	否
嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司	2015 年 06 月 30 日	10,000	2015 年 10 月 26 日	6,000	连带责任保证	36 个月	否	否
嘉凯城城镇化建设发展（分水）有限公司	2015 年 06 月 30 日	10,000	2015 年 08 月 03 日	6,400	连带责任保证	72 个月	否	否
嘉凯城城镇化建设发展有限公司	2015 年 05 月 04 日	30,000	2015 年 06 月 29 日	26,000	连带责任保证	12 个月	否	否
浙江名城事业集团有限公司	2014 年 04 月 16 日	100,000	2015 年 04 月 15 日	3,500	连带责任保证	12 个月	否	否
浙江名城事业集团有限公司	2014 年 04 月 16 日	100,000	2015 年 07 月 06 日	2,000	连带责任保证	6 个月	否	否
浙江名城事业集团有限公司	2014 年 04 月 16 日	100,000	2015 年 01 月 09 日	3,000	连带责任保证	12 个月	否	否
浙江名城事业集团有限公司	2014 年 04 月 16 日	100,000	2015 年 07 月 04 日	5,000	连带责任保证	12 个月	否	否
浙江名城事业集团有限公司	2014 年 04 月 16 日	100,000	2015 年 05 月 15 日	3,000	连带责任保证	11 个月	否	否
浙江名城事业集团有限公司	2014 年 04 月 16 日	100,000	2015 年 07 月 06 日	3,000	连带责任保证	12 个月	否	否
浙江名城事业集团有限公司	2014 年 04 月 16 日	100,000	2015 年 04 月 17 日	2,000	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 16 日	100,000	2015 年 05 月 25 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 16 日	100,000	2015 年 01 月 09 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 16 日	100,000	2015 年 07 月 06 日	2,000	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 16 日	100,000	2015 年 08 月 31 日	1,000	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 16 日	100,000	2015 年 01 月 13 日	1,500	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 16 日	100,000	2015 年 05 月 25 日	5,000	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 16 日	100,000	2015 年 04 月 27 日	1,500	连带责任保证	12 个月	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		745,600		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		379,085		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		1,300,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		996,418		
子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
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		745,600		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		454,146		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		1,481,453		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		1,071,479		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				536.51%				
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（E）				1,071,479				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				1,071,479				

采用复合方式担保的具体情况说明

（2）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、委托他人进行现金资产管理情况

（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）委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

十八、其他重大事项的说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十九、公司子公司重大事项

□ 适用 √ 不适用

二十、社会责任情况

√ 适用 □ 不适用

公司作为一家国有上市公司，将企业的社会责任融入在公司的战略发展中，重点发展战略转型核心业务——嘉凯城·城市客厅。继店口城市客厅项目开业后，嘉凯城塘栖、双林、横村等三个城市客厅项目于2015年底成功开业，提升了广大城镇居民的生活品质，真正让城镇居民的幸福触手可及，为国家的新型城镇化建设贡献企业的力量。

公司倡导对社会、顾客、股东、员工的责任，积极推行优秀企业公民建设。公司以绿色环保为己任，尽可能减少资源消耗，实现可持续发展的理念；关注员工权益保护，为员工提供良好的职业发展机会；积极支持参与地方和社区建设，投身社会公益，荣获“2015五星级中国优秀企业公民”称号。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

□ 是 □ 否 √ 不适用

二十一、公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（＋，－）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
二、无限售条件股份	1,804,191,500	100.00%						1,804,191,500	100.00%
1、人民币普通股	1,804,191,500	100.00%	0	0	0	0	0	1,804,191,500	100.00%
三、股份总数	1,804,191,500	100.00%	0	0	0	0	0	1,804,191,500	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

□ 适用 √ 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	69,061	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	68,330	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月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	0	513,560,276		
浙江国大集团有限责任公司	国有法人	18.72%	337,758,000	-33604315	0	337,758,000		
杭州钢铁集团公司	国有法人	15.02%	270,946,926	-42903074	0	270,946,926		
浙江省天地实业发展有限责任公司	境内非国有法人	9.10%	164,260,000	-43702500	0	164,260,000	质押	164,000,000
张民一	境内自然人	0.56%	10,089,401	-3163412	0	10,089,401		
华宝信托有限责任公司－合沣 12 号集合资金信托	境内非国有法人	0.44%	7,986,248	+7986248	0	7,986,248		
华宝信托有限责任公司－合沣 3 号集合资金信托	境内非国有法人	0.43%	7,701,850	+7701850	0	7,701,850		
中国建设银行股份有限公司－华	境内非国有法人	0.35%	6,272,640	+6272640	0	6,272,640		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

宝兴业行业精选混合型证券投资基金								
全国社保基金一一八组合	境内非国有法人	0.34%	6,046,202	+6046202	0	6,046,202		
国寿安保基金－建设银行－中国人寿－中国人寿保险股份有限公司委托国寿安保基金分红险中证全指组合	境内非国有法人	0.32%	5,819,981	+5819981	0	5,819,981		
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为浙江省商业集团有限公司子公司，浙商集团持有其70.25%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	
浙江国大集团有限责任公司	337,758,000	人民币普通股	
杭州钢铁集团公司	270,946,926	人民币普通股	
浙江省天地实业发展有限责任公司	164,260,000	人民币普通股	
张民一	10,089,401	人民币普通股	
华宝信托有限责任公司－合沣 12 号集合资金信托	7,986,248	人民币普通股	
华宝信托有限责任公司－合沣 3 号集合资金信托	7,701,850	人民币普通股	
中国建设银行股份有限公司－华宝兴业行业精选混合型证券投资基金	6,272,640	人民币普通股	
全国社保基金一一八组合	6,046,202	人民币普通股	
国寿安保基金－建设银行－中国人寿－中国人寿保险股份有限公司委托国寿安保基金分红险中证全指组合	5,819,981	人民币普通股	
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为浙江省商业集团有限公司子公司，浙商集团持有其70.25%的股份。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

□ 是 √ 否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
浙江省商业集团有限公司	张波	1993 年 04 月 24 日	14291876-5	百货，针纺织品，五金交电、化工产品及原料，副食品，其他食品，水产品，粮油及制品，石油及制品，煤炭，金属材料，建筑及装饰材料，轻纺原料，机电设备，汽车及配件，工艺品的销售，房地产开发经营，物业管理，饮食服务，装饰装潢，经营进出口业务。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
浙江省商业集团有限公司	张波	1993 年 04 月 24 日	14291876-5	百货，针纺织品，五金交电、化工产品及原料，副食品，其他食品，水产品，粮油及制品，石油及制品，煤炭，金属材料，建筑及装饰材料，轻纺原料，机电设备，汽车及配件，工艺品的销售，房地产开发经营，物业管理，饮食服务，装饰装潢，经营进出口业务。
实际控制人报告期内控制的其	无			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

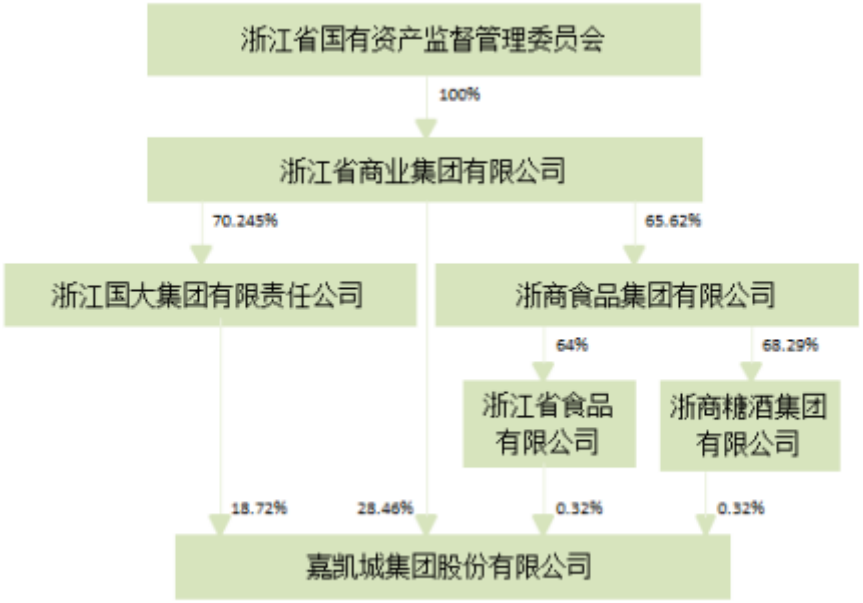
他境内外上市公司的股权情况	

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□ 适用 √ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

√ 适用 □ 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
浙江省国大集团有限责任公司	赵国恩	1998 年 01 月 06 日	20000 万元	酒店管理服务、百货、针纺织品、服装服饰、五金交电、计算机、家用电器、化工原料（不含危险品）、金属材料、装饰材料、机电设备（不含汽车）、汽车配件、工艺美术品的销售、物业管理、室内美术装饰、经济技术信息咨询服务（不含证券、期货咨询），

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

				计算机软件开发，实业及项目投资开发，洗车服务，汽车装潢。
杭州钢铁集团公司	陈月亮	1963 年 08 月 16 日	120820 万元	钢、铁（包括压延）、焦炭、耐火材料及副产品，金属丝、绳及制品，化工产品（不含化学危险品及易制毒化学品）的销售，汽车运输，铸造，建筑施工，起重机械安装，进出口经营业务范围（除国家法律、法规禁止和限制的项目）

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第七节 优先股相关情况

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在优先股。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
任潮龙	董事长	现任	男	51	2015 年 11 月 20 日	2015 年 12 月 31 日	0	0	0	0	0
李怀彬	董事、副总裁、董事会秘书	现任	男	51	2012 年 08 月 13 日	2015 年 12 月 31 日	0	0	0	0	0
俞耀宏	董事、副总裁	现任	男	48	2012 年 08 月 13 日	2015 年 12 月 31 日	0	0	0	0	0
潘生龙	董事	现任	男	50	2012 年 08 月 13 日	2015 年 12 月 31 日	0	0	0	0	0
方明义	董事	现任	男	54	2015 年 12 月 08 日	2015 年 12 月 31 日	0	0	0	0	0
吴东明	董事	现任	男	44	2012 年 08 月 13 日	2015 年 12 月 31 日	0	0	0	0	0
黄廉熙	独立董事	现任	女	53	2012 年 08 月 13 日	2015 年 12 月 31 日	0	0	0	0	0
张旭良	独立董事	现任	男	50	2012 年 08 月 13 日	2015 年 12 月 31 日	0	0	0	0	0
贾生华	独立董事	现任	男	53	2012 年 08 月 13 日	2015 年 12 月 31 日	0	0	0	0	0
姜　荣	监事会主席	现任	男	59	2015 年 05 月 09 日	2015 年 12 月 31 日	0	0	0	0	0
杨继萍	监事	现任	女	41	2015 年	2015 年	0	0	0	0	0

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

					12 月 08 日	12 月 31 日					
耿晓真	职工监事	现任	女	43	2012 年 08 月 13 日	2015 年 12 月 31 日	0	0	0	0	0
张金明	总裁	现任	男	48	2015 年 12 月 18 日	2015 年 12 月 31 日	0	0	0	0	0
王振国	副总裁	现任	男	51	2015 年 02 月 25 日	2015 年 12 月 31 日	0	0	0	0	0
							0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

注：因本公司董事会、监事会延迟换届原因（详见 2015 年 8 月 12 日发布的“关于公司董、监事会延迟换届的公告”，索引如下：http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1201424272?announceTime=2015-08-12）本公司董、监事目前均处于任职状态。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
边华才	董事长	离任	2015 年 11 月 04 日	个人原因
赵国恩	董事	离任	2015 年 12 月 03 日	工作变动
方明义	董事	任免	2015 年 12 月 03 日	不再担任监事改任公司董事
朱利萍	监事会主席	离任	2015 年 04 月 22 日	工作变动
姜丛华	总裁	离任	2015 年 12 月 19 日	个人原因
赵卫群	副总裁	离任	2015 年 12 月 19 日	工作变动
林环	副总裁	离任	2015 年 12 月 19 日	工作变动
姜荣	副总裁	任免	2015 年 04 月 22 日	不再担任副总裁改任公司监事会主席

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

1、董事主要工作经历和任职情况

任潮龙，男, 1964年11月出生， 中共党员， 工商管理硕士， 上海财经大学EMBA。历任浙江义乌国家粮食储备库主任、 党支部书记， 义乌粮食收储有限公司董事长、总经理，浙江义乌国有资产投资控股公司总经理助理，甬金高速公路金华建设指挥部副指挥，金华市金甬高速公路建设投资有限公司副总经理、总经理、党支部书记，浙江金华甬金高速公路有限公司董事长、党委书记、总经理，浙江省交通投资集团有限公司杭金衢分公司党委副书记、副总经理，省交通投资集团有限公司办公室主任。现任浙江省商业集团公司副总经理、党委委员，兼任浙商财产保险股份有限公司董事以及浙江建融投资发展有限公司副董事长、总经理，本公司董事长。

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

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

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

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

吴东明，男，1971年11月出生，中共党员，本科学历，高级会计师。历任杭州钢铁集团公司财务部基建财务科副科长、财务部资产科科长、财务部副部长、财务部部长。现任杭州钢铁集团公司财务部部长、副总会计师，兼任浙江东菱股份公司董事长、杭钢股份公司监事会主席，本公司董事。

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

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

贾生华，男，1962年1月出生，博士学位，浙江大学管理学院教授，博士生导师。曾任浙江大学社会科学学部副主任、校学位委员会委员、浙江大学管理学院副院长、工商管理系主任、MBA教育中心主任等职务。现任浙江大学房地产研究中心主任、企业投资研究所所长，浙江省房地产业协会房地产研究分会副主任，“世界华人不动产学会”常务理事，中国高校房地产学者联谊会主席团成员，绿城中国控股有限公司独

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

立董事，荣安地产股份有限公司独立董事，银亿房地产股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

2、监事主要工作经历和任职情况

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

杨继萍，女，1974年7月出生，本科学历，经济师。历任浙江国大集团有限责任公司投资发展部经理助理、战略发展部副总监、资产管理部总监、行政部总监。现任浙江国大集团有限责任公司投资发展部总监，本公司监事。

耿晓真, 女，1972年8月出生，本科学历，会计师。历任上海聚典贸易有限公司财务经理，上海中凯企业集团有限公司财务管理中心会计经理、财务管理中心副总经理，嘉凯城集团（上海）有限公司财务管理中心总经理。现任本公司住宅开发事业部财务总监，本公司职工监事。

3、高管人员主要工作经历和任职情况

张金明，男，1967年9月出生，中共党员，经济学博士。历任厦门市政府经济研究中心经济处副处长，厦门市政府办公厅秘书一处副处长，清华大学土木水利学院建设管理系管理科学与工程专业博士后， 国务院国资委研究室研究二处副处长、处长，综合处处长，中粮置业投资有限公司副总经理，中粮置地杭州公司总经理。现任本公司总裁。

李怀彬，见董事简历。

俞耀宏，见董事简历。

王振国，男，1964 年 8 月出生，本科学历，台湾私立辅仁大学法律系财经法学专业。历任台北润泰广告事业股份有限公司副董事长特别助理，香港美时集团上海嘉瑞房地产顾问有限公司副总经理，香港恒隆集团上海港汇房地产有限公司高级经理兼市务副总监，上海港虹实业发展有限公司市务总监，世茂房地产控股有限公司租务总监、世茂股份有限公司助理总裁兼营运管理总监、商管公司总经理，海峡建设投资控股有限公司副总裁兼招商管理总监、商管公司总经理。曾担任上海购物中心协会副理事长，北京大学房地产研究所商业地产首批特约研究员，上海商业杂志社理事，海峡云产业联盟商会副会长。现任本公司副总裁。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
任潮龙	浙江省商业集团有限公司	副总经理	2008 年 11 月 24 日		是
潘生龙	浙江省商业集团有限公司	财务部总经理	2012 年 07 月 01 日		是
方明义	浙江国大集团有限责任公司	总会计师			是
吴东明	杭州钢铁集团公司	财务部部长、副总会计师			是
在股东单位任职情况的说明	浙江省商业集团有限公司为本公司控股股东；浙江国大集团有限责任公司为本公司持股 5%以上的股东，其控股股东为浙江省商业集团有限公司；杭州钢铁集团公司为本公司持股 5%以上的股东。				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

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

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、公司董事的报酬依据本公司第四届董事会第三次会议审议通过的《关于公司董事长薪酬和董事津贴的议案》确定；公司监事的报酬依据本公司第四届董事会第三次会议审议通过的《关于公司监事会主席薪酬和监事津贴的议案》确定；公司董事长、高管人员的报酬依据本公司第五届董事会第三十五次会议审议通过的《董事长（法定代表人）和高级管理人员薪酬考核办法）》确定。

2、公司按月向董事、监事发放津贴；按月向董事长、高管人员发放基本薪酬，经年度考核后发放年度薪酬。2015年度实际支付给公司董事、监事、高级管理人员的报酬总额（含税）为1457万元。

3、董事长任潮龙，董事潘生龙、赵国恩、方明义、吴东明，监事朱利萍、杨继萍在股东单位领取的薪酬数额为担任本公司董监事期间在股东单位领取的薪酬总额；监事耿晓真在公司总部领取津贴 3.9 万元，在下属子公司领取薪酬 41.1 万元（税前）。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
任潮龙	董事长	男	51	现任	0	是
李怀彬	董事、副总裁、董事会秘书	男	51	现任	107	否
俞耀宏	董事、副总裁	男	48	现任	107	否
潘生龙	董事	男	50	现任	0	是
方明义	董事	男	54	现任	0	是
吴东明	董事	男	44	现任	0	是
黄廉熙	独立董事	女	53	现任	12	否
张旭良	独立董事	男	50	现任	12	否
贾生华	独立董事	男	53	现任	12	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

姜荣	监事会主席	男	59	现任	107	否
杨继萍	监事	女	41	现任	0	是
耿晓真	职工监事	女	43	现任	45	否
张金明	总裁	男	48	现任	3	否
王振国	副总裁	男	51	现任	331	否
边华才	董事长	男	56	离任	164	否
赵国恩	董事	男	55	离任	0	是
朱利萍	监事会主席	女	46	离任	53	是
姜丛华	总裁	男	52	离任	219	否
赵卫群	副总裁	女	52	离任	139	否
林环	副总裁	女	51	离任	146	否
合计	--	--	--	--	1,457	--

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度：

母公司在职员工的数量（人）	66
主要子公司在职员工的数量（人）	3,245
在职员工的数量合计（人）	3,311
当期领取薪酬员工总人数（人）	3,311
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,547
销售人员	169
技术人员	470
财务人员	137
行政人员	988
合计	3,311
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大学本科及以上	876
大专	610

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

中专及高中	731
初中及以下	1,094
合计	3,311

2、薪酬政策：

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

3、培训计划：

2015年围绕集团战略规划和重点业务工作，针对城镇生活服务平台这一转型要求制订了全集团2015年度培训计划，并根据计划有序推进。培训重点结合各业务特点，围绕城镇商业运营、拓展、营销、成本、互联网金融等重点业务领域和新兴业务领域方面，通过外训、内训、网络学院等方式，共完成培训课程113项，参加培训6556人次（含网络学院），累计培训天数超过150天。培训课程中外训课程34项，企业经营类2项5人次，商业地产规划运营类3项3人次，工程成本类1项3人次，营销类1项2人次，互联网科技类2项6人次，安全生产类6项27人次，档案管理类2项13人次，人力资源管理类4项5人次，上岗资格类4项31人次，财务类继续教育6项13人次，户外拓展2项80人次。全年累计34人取得各项专业证书。内训课程78项，企业经营类4项130人次，商业地产规划运营类5项52人次，投资拓展类2项46人次，工程成本类5项101人次，金融类6项305人次，财务类3项87人次，安全生产类17项3309人次，人力资源管理类2项11人次，标准化管理类14项402人次，上岗资格类5项903人次，新员工培训9项708人次，党组织学习4项119人次，户外拓展2项85人次。网络学院学习的人数达到289人。

4、劳务外包情况：

√ 适用 □ 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	315,288
劳务外包支付的报酬总额（元）	7,466,670.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

1、关于股东与股东大会：

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

2、关于控股股东与公司的关系：

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

3、关于董事与董事会：

报告期内，公司严格按照相关法律法规及公司章程的规定召开董事会会议。公司设有三名独立董事，占董事会总人数的三分之一：公司各位董事能够严格按照《董事会议事规则》的要求，以认真负责的态度出席董事会和股东大会，积极参加监管机构组织的相关培训。公司董事会办公室及时向董事提供经营数据和业务开展情况，公司董事对公司项目进行了实地调研，并对公司战略实施、业务发展等提出了指导意见。

4、关于监事和监事会：

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

5、关于绩效评价与激励约束机制：

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

6、关于相关利益者：

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

7、关于关联交易：

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

8、关于信息披露与透明度：

公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和资讯；来访接待工作坚持公平、公正、公开的原则，有利于保障所有投资者平等地享有知情权及其他合法权益。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

□ 是 √ 否

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

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

3、资产方面：公司与控制人产权关系明确，拥有独立的固定资产、无形资产等。

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

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

三、同业竞争情况

□ 适用 √ 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2014 年年度股东大会	年度股东大会	0.0006%	2015 年 05 月 21 日	2015 年 05 月 22 日	2015-035 2014 年年度股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2015 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.0114%	2015 年 05 月 08 日	2015 年 05 月 09 日	2015-027 2015 年第一次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2015 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.0189%	2015 年 06 月 08 日	2015 年 06 月 09 日	2015-041 2015 年第二次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2015 年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.0028%	2015 年 07 月 15 日	2015 年 07 月 16 日	2015-048 2015 年第三次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

					http://www.cninfo.com.cn
2015 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.0250%	2015 年 07 月 29 日	2015 年 07 月 30 日	2015-062 2015 年第四次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2015 年第五次临时股东大会	临时股东大会	0.0033%	2015 年 08 月 13 日	2015 年 08 月 14 日	2015-065 2015 年第五次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2015 年第六次临时股东大会	临时股东大会	0.0045%	2015 年 09 月 29 日	2015 年 09 月 30 日	2015-079 2015 年第六次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2015 年第七次临时股东大会	临时股东大会	0.0072%	2015 年 11 月 04 日	2015 年 11 月 05 日	2015-088 2015 年第七次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2015 年第八次临时股东大会	临时股东大会	0.0088%	2015 年 11 月 20 日	2015 年 11 月 21 日	2015-094 2015 年第八次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2015 年第九次临时股东大会	临时股东大会	0.0186%	2015 年 12 月 23 日	2015 年 12 月 24 日	2015-111 2015 年第九次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
黄廉熙	22	6	16	0	0	否
张旭良	22	6	16	0	0	否
贾生华	22	6	16	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		6				

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

□ 是 √ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

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

1、公司董事会战略委员会履职情况

报告期内，公司董事会战略委员会根据《董事会战略委员会实施细则》认真履行职责，对增强公司核心竞争力，加强决策科学性发挥了重要作用。2015年公司推进了城镇生活服务平台战略，在战略推进过程中，战略委员会进行了多次深入讨论和研究，并向公司董事会提出了建议，为公司战略的制订和完善发挥了积极的作用。

2、公司董事会审计委员会履职情况

报告期内，公司审计委员会按照相关监管法规规定及《董事会审计委员会实施细则》开展工作，主要包括：审阅财务报告初稿；指导年度审计工作的安排；在年度财务报告审计期间及时与负责年审会计师沟

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

通讨论审计计划、审计进展中的有关问题。审计委员会审阅了公司2014年度财务报表并发表了审阅意见；客观评价了负责年度审计的会计师事务所的工作，撰写了有关审计工作的总结报告，对公司续聘会计师事务所提出了建议。此外，审计委员会开展的工作还对公司内部控制规范建设等工作进行了指导。

3、公司董事会提名、薪酬与考核委员会履职情况

董事会提名、薪酬与考核委员会依据公司主要财务指标和经营目标完成情况、公司高管人员分管工作范围及主要职责、高管人员的业务能力等情况，按照绩效评价标准和程序，对高管人员2014年度的绩效进行了评价，并根据岗位绩效评价结果及薪酬分配政策提出高管人员的绩效薪酬发放方案，报公司董事会审议。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

□ 是 √ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员的聘任、考核与激励按《公司法》和《公司章程》等有关规定进行。报告期内，进一步完善了以财务指标、战略指标等关键绩效指标为考核内容的考核体系，管理层绩效薪酬与公司经营结果相结合，具体考核指标由董事会决定，有效地提高了公司高级管理人员的责任感和工作积极性。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2016 年 04 月 27 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn《嘉凯城：内部控制自我评价报告》。	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	95.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	93.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷：公司会计报表、财务报告及信息披露方面发生重大违规事件；当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；公司审计委员会以及内部审计部门对财务报告内部控制监督	重大缺陷：公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；缺乏“三重一大”民主决策程序；信息系统的安全存在重大隐患；内控评价重大缺陷未在合理的时间内完成整改。重要缺陷：公司一般业务

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	无效。重要缺陷：公司会计报表、财务报告编制不完全符合企业会计准则和披露要求，导致财务报表出现重要错报；公司以前年度公告的财务报告出现重要错报需要进行追溯调整。一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。	缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在隐患；内控评价重要缺陷未在合理的时间内完成整改。一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。
定量标准	重大缺陷：1、资产总额潜在错报金额≥合并会计报表资产总额 1%；2、营业收入潜在错报金额≥合并会计报表营业收入总额的 1.2%；3、利润错报金额≥合并会计报表利润总额 5%。重要缺陷：1、合并会计报表资产总额的 0.5%≤资产总额潜在错报金额<合并会计报表资产总额的 1% ；2、合并会计报表营业收入总额的 0.5%≤营业收入潜在错报金额<合并会计报表营业收入总额的 1.2%；3、合并会计报表利润总额的 2%<≤利润总额潜在错报金额<合并会计报表利润总额的 5%。一般缺陷：资产总额潜在错报金额<合并会计报表资产总额的 0.5%；营业收入潜在错报金额<合并会计报表营业收入总额的 0.5%；利润总额潜在错报金额<合并会计报表利润总额的 2%。	重大缺陷：直接财产损失金额≥合并会计报表资产总额 0.8%。重要缺陷：合并会计报表资产总额 0.8%>直接财产损失金额≥合并会计报表资产总额 0.3%。一般缺陷：直接财产损失金额<合并会计报表资产总额 0.3%。
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段

嘉凯城集团股份有限公司全体股东：

按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，我们审计了嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“嘉凯城公司”）2015 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。

一、嘉凯城公司对内部控制的责任

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

二、注册会计师的责任

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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

三、内部控制的固有局限性

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

四、财务报告内部控制审计意见

我们认为，嘉凯城集团股份有限公司于 2015 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

内部控制审计报告中的审议意见段	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2016 年 04 月 27 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn《嘉凯城：内部控制审计报告》。
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2016 年 04 月 25 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华审字[2016]02240042 号
注册会计师姓名	杨化江、张广志

审计报告正文

嘉凯城集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“嘉凯城公司”）的财务报表，包括2015年12月31日合并及公司的资产负债表，2015年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了嘉凯城集团股份有限公司2015年12月31日合并及公司的财务状况以及2015年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·北京　　中国注册会计师：

二〇一六年四月二十五日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

2015 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,446,009,987.76	1,592,549,171.75
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	970,000.00	7,164,368.13
应收账款	488,238,666.98	1,291,541,092.24
预付款项	528,429,457.57	1,271,484,535.64
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	1,256,630,875.80	1,419,316,955.01
买入返售金融资产		
存货	29,642,139,315.72	29,668,833,674.91
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	33,362,418,303.83	35,250,889,797.68
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	16,790,000.00	16,790,000.00
持有至到期投资		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

长期应收款	6,100.00	6,100.00
长期股权投资	15,779,616.57	32,564,622.13
投资性房地产	517,227,609.89	397,182,070.05
固定资产	344,448,153.90	359,290,965.18
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	20,748,441.35	17,123,241.67
开发支出		
商誉	114,897,749.06	114,897,749.06
长期待摊费用	45,684,407.64	67,995,080.90
递延所得税资产	51,278,459.47	48,499,976.30
其他非流动资产	195,031,154.00	417,850,000.00
非流动资产合计	1,321,891,691.88	1,472,199,805.29
资产总计	34,684,309,995.71	36,723,089,602.97
流动负债：		
短期借款	5,788,923,901.28	5,795,726,790.80
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	686,998,479.92	520,954,446.17
应付账款	1,716,037,313.04	2,163,331,706.57
预收款项	3,593,883,919.96	2,545,329,837.30
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	49,312,368.65	38,604,677.00
应交税费	1,609,067,884.59	1,212,894,163.32
应付利息	19,594,721.88	24,947,448.13
应付股利	7,664,827.26	7,663,321.22

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

其他应付款	5,510,216,524.09	4,358,499,616.13
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	4,695,735,000.00	4,838,595,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	23,677,434,940.67	21,506,547,006.64
非流动负债：		
长期借款	7,130,320,000.00	8,589,882,681.13
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	9,514,952.40	86,013,003.30
递延收益	478,859,903.70	478,739,106.54
递延所得税负债		
其他非流动负债	98,000,000.00	98,000,000.00
非流动负债合计	7,716,694,856.10	9,252,634,790.97
负债合计	31,394,129,796.77	30,759,181,797.61
所有者权益：		
股本	1,804,191,500.00	1,804,191,500.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	-900,719,211.68	-919,597,720.18
减：库存股		
其他综合收益	47,019,526.63	47,019,526.63
专项储备		
盈余公积	185,679,641.20	185,679,641.20
一般风险准备		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

未分配利润	860,971,854.66	3,210,491,904.06
归属于母公司所有者权益合计	1,997,143,310.81	4,327,784,851.71
少数股东权益	1,293,036,888.13	1,636,122,953.65
所有者权益合计	3,290,180,198.94	5,963,907,805.36
负债和所有者权益总计	34,684,309,995.71	36,723,089,602.97

法定代表人：任潮龙　　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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	37,713,245.07	68,127,159.54
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	689,356.38	1,027,546.38
应收利息		
应收股利		500,000,000.00
其他应收款	8,439,915,564.61	7,143,613,881.50
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	8,478,318,166.06	7,712,768,587.42
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	6,488,724,912.79	6,022,003,421.29
投资性房地产		
固定资产	906,854.18	1,416,045.90
在建工程		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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	50,740.16	329,596.83
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	8,083,035.64	31,494,028.37
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,497,765,542.77	6,055,243,092.39
资产总计	14,976,083,708.83	13,768,011,679.81
流动负债：		
短期借款	3,756,040,000.00	3,824,170,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	131,670.62	968,981.98
预收款项		
应付职工薪酬	1,244,654.20	1,735,528.93
应交税费	1,158,250.62	3,901,066.87
应付利息		
应付股利		
其他应付款	4,169,937,807.75	2,701,134,560.26
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,290,000,000.00	550,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	9,218,512,383.19	7,081,910,138.04
非流动负债：		
长期借款	600,000,000.00	1,295,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	600,000,000.00	1,295,000,000.00
负债合计	9,818,512,383.19	8,376,910,138.04
所有者权益：		
股本	1,804,191,500.00	1,804,191,500.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,448,826,529.83	3,448,826,529.83
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	88,285,210.73	88,285,210.73
未分配利润	-183,731,914.92	49,798,301.21
所有者权益合计	5,157,571,325.64	5,391,101,541.77
负债和所有者权益总计	14,976,083,708.83	13,768,011,679.81

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	4,055,654,888.02	8,448,838,705.18
其中：营业收入	4,055,654,888.02	8,448,838,705.18
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,016,026,916.14	8,220,692,529.64
其中：营业成本	4,073,801,067.77	6,576,758,023.82
利息支出		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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	1,290,530,664.69	644,870,822.30
销售费用	229,473,527.72	198,565,105.86
管理费用	451,014,052.58	458,128,243.63
财务费用	651,997,727.27	320,986,432.65
资产减值损失	319,209,876.11	21,383,901.38
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）	301,919,808.22	125,653,554.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,844,438.82	-25,086,695.39
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-2,658,452,219.90	353,799,730.08
加：营业外收入	13,525,520.43	11,077,882.58
其中：非流动资产处置利得	1,057,528.84	5,331,750.99
减：营业外支出	19,016,724.93	26,439,237.45
其中：非流动资产处置损失	364,734.51	407,189.93
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-2,663,943,424.40	338,438,375.21
减：所得税费用	19,640,715.76	412,692,996.24
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-2,683,584,140.16	-74,254,621.03
归属于母公司所有者的净利润	-2,343,442,826.94	38,090,871.38
少数股东损益	-340,141,313.22	-112,345,492.41
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-2,683,584,140.16	-74,254,621.03
归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,343,442,826.94	38,090,871.38
归属于少数股东的综合收益总额	-340,141,313.22	-112,345,492.41
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-1.30	0.02
（二）稀释每股收益	-1.30	0.02

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：任潮龙　　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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	88,110,467.00	115,173,756.52
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加	9,489,808.83	6,449,730.37
销售费用		
管理费用	52,753,582.23	64,258,172.77
财务费用	107,279,356.69	90,001,960.08

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

资产减值损失	152,126,475.30	301,562,096.00
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		500,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-233,538,756.05	152,901,797.30
加：营业外收入	8,539.92	376.78
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		4,015,005.03
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-233,530,216.13	148,887,169.05
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-233,530,216.13	148,887,169.05
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

六、综合收益总额	-233,530,216.13	148,887,169.05
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	6,063,366,337.85	8,617,220,053.33
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	1,336,126.15	227,094.95
收到其他与经营活动有关的现金	2,747,385,221.93	3,673,058,610.85
经营活动现金流入小计	8,812,087,685.93	12,290,505,759.13
购买商品、接受劳务支付的现金	5,883,280,000.39	11,366,989,047.28
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	465,741,405.53	412,281,296.98

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

支付的各项税费	850,685,850.56	818,037,279.52
支付其他与经营活动有关的现金	2,331,488,095.45	2,817,245,154.52
经营活动现金流出小计	9,531,195,351.93	15,414,552,778.30
经营活动产生的现金流量净额	-719,107,666.00	-3,124,047,019.17
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	31,416,931.07	271,733,069.33
取得投资收益收到的现金	2,491,182.94	2,300,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	456,426.00	8,763,970.37
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	790,382,326.14	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	824,746,866.15	282,797,039.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,587,296.21	7,270,460.79
投资支付的现金	12,397,779.20	173,816,402.80
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	50,000,000.00	548,382,134.88
支付其他与投资活动有关的现金	9,439,254.25	100,143.08
投资活动现金流出小计	83,424,329.66	729,569,141.55
投资活动产生的现金流量净额	741,322,536.49	-446,772,101.85
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	30,268,300.00	88,901,700.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	30,268,300.00	88,901,700.00
取得借款收到的现金	14,720,462,188.76	13,935,832,363.79
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,027,182,922.81	42,520,000.00
筹资活动现金流入小计	15,777,913,411.57	14,067,254,063.79
偿还债务支付的现金	13,844,081,790.80	9,994,812,026.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,880,181,861.36	1,721,640,592.71
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	301,673,868.80	250,884,065.04

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

筹资活动现金流出小计	16,025,937,520.96	11,967,336,683.98
筹资活动产生的现金流量净额	-248,024,109.39	2,099,917,379.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4,506,740.00	-78,506.61
五、现金及现金等价物净增加额	-230,315,978.90	-1,470,980,247.82
加：期初现金及现金等价物余额	1,315,087,682.42	2,786,067,930.24
六、期末现金及现金等价物余额	1,084,771,703.52	1,315,087,682.42

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	12,588,204,382.31	13,546,008,613.29
经营活动现金流入小计	12,588,204,382.31	13,546,008,613.29
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	32,558,333.48	28,319,077.65
支付的各项税费	12,603,130.14	3,010,273.51
支付其他与经营活动有关的现金	12,208,888,435.16	14,265,608,968.40
经营活动现金流出小计	12,254,049,898.78	14,296,938,319.56
经营活动产生的现金流量净额	334,154,483.53	-750,929,706.27
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	500,000,000.00	
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	500,000,000.00	24,480.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	160,705.40	98,988.00
投资支付的现金	634,100,000.00	247,670,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	9,439,254.25	
投资活动现金流出小计	643,699,959.65	247,768,988.00
投资活动产生的现金流量净额	-143,699,959.65	-247,744,508.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,456,040,000.00	5,209,170,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	9,439,254.25	30,000,000.00
筹资活动现金流入小计	6,465,479,254.25	5,239,170,000.00
偿还债务支付的现金	6,479,170,000.00	4,300,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	178,081,492.60	111,973,245.18
支付其他与筹资活动有关的现金	29,096,200.00	55,785,400.00
筹资活动现金流出小计	6,686,347,692.60	4,467,758,645.18
筹资活动产生的现金流量净额	-220,868,438.35	771,411,354.82
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	-30,413,914.47	-227,262,859.45
加：期初现金及现金等价物余额	68,127,159.54	295,390,018.99
六、期末现金及现金等价物余额	37,713,245.07	68,127,159.54

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,804,191,500.00				-919,597,720.18		47,019,526.63		185,679,641.20		3,210,491,904.06	1,636,122,953.65	5,963,907,805.36
加：会计政策变更													

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,804,191,500.00				-919,597,720.18		47,019,526.63		185,679,641.20		3,210,491,904.06	1,636,122,953.65	5,963,907,805.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					18,878,508.50						-2,349,520,049.40	-343,086,065.52	-2,673,727,606.42
（一）综合收益总额											-2,343,442,826.94	-340,141,313.22	-2,683,584,140.16
（二）所有者投入和减少资本					18,878,508.50						-6,077,222.46	-2,892,277.54	9,909,008.50
1．股东投入的普通股												30,268,300.00	30,268,300.00
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他					18,878,508.50						-6,077,222.46	-33,160,577.54	-20,359,291.50
（三）利润分配												-52,474.76	-52,474.76
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												-52,474.76	-52,474.76
4．其他													
（四）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）													

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3．盈余公积弥补亏损													
4．其他													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,804,191,500.00				-900,719,211.68		47,019,526.63		185,679,641.20		860,971,854.66	1,293,036,888.13	3,290,180,198.94

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1,804,191,500.00				-919,597,720.18		47,019,526.63		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													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,804,191,500.00				-919,597,720.18		47,019,526.63		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）											38,090,871.38	-32,892,810.02	5,198,061.36
（一）综合收益总额											38,090,871.38	-112,345,492.41	-74,254,621.03
（二）所有者投入和减少资本												88,901,700.00	88,901,700.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1．股东投入的普通股												88,901,700.00	88,901,700.00
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配												-9,449,017.61	-9,449,017.61
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												-9,449,017.61	-9,449,017.61
4．其他													
（四）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													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,804,191,500.00				-919,597,720.18		47,019,526.63		185,679,641.20		3,210,491,904.06	1,636,122,953.65	5,963,907,805.36

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				88,285,210.73	49,798,301.21	5,391,101,541.77
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				88,285,210.73	49,798,301.21	5,391,101,541.77
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										-233,530,216.13	-233,530,216.13
（一）综合收益总额										-233,530,216.13	-233,530,216.13
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）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）											

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3．盈余公积弥补亏损											
4．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				88,285,210.73	-183,731,914.92	5,157,571,325.64

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				82,752,066.15	-93,555,723.26	5,242,214,372.72
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				82,752,066.15	-93,555,723.26	5,242,214,372.72
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									5,533,144.58	143,354,024.47	148,887,169.05
（一）综合收益总额										148,887,169.05	148,887,169.05
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

4．其他											
（三）利润分配									5,533,144.58	-5,533,144.58	
1．提取盈余公积									5,533,144.58	-5,533,144.58	
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）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											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				88,285,210.73	49,798,301.21	5,391,101,541.77

三、公司基本情况

嘉凯城集团股份有限公司（原名为“湖南亚华种业股份有限公司”，2006年1月13日名称变更为“湖南亚华控股集团股份有限公司”，2009年9月20日变更为现名，以下简称“本公司”或“公司”），由湖南省农业集团有限公司作为主发起人，联合湖南省南山种畜牧草良种繁殖场、湖南高溪集团公司和谭载阳、李必湖共同发起，经湖南省人民政府湘政函（1998）123号文批准而设立，并于1998年8月14日经湖南省工商行政管理局核准登记。注册资本11,000.2万元。

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

经2003年度股东大会批准，本公司以2003年末公司总股本170,002,000股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增6股，共转增10,200.12万股，注册资本变更为人民币27,200.32万元。

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

2010年3月9日公司召开股东大会，决定以2009年12月31日公司总股数为基数，按每10股派送2.5股进

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

行增资，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。

2015年11月24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，统一社会信用代码为91430000712102806R，住所：长沙市岳麓区银盆南路289号万利大厦5楼，法定代表人：任潮龙，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。

本财务报表业经本公司董事会于2016年4月25日决议批准报出。

本公司2015年度纳入合并范围的子公司共101户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加18户，减少5户，详见本附注八“合并范围的变更”。

本公司及各子公司主要从事房地产行业。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、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》（2014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、持续经营

本公司财务报表以持续经营假设为基础。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司从事房地产开发、物业管理、餐饮服务、商品销售等。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注五“重大会计判断和估计”。

1、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2015年12月31日的财务状况及2015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2014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》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

有关财务报表及其附注的披露要求。

2、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。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

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

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，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，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，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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，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采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五“长期股权投资”或本附注五“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（3）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、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五“长期股权投资”②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

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支出的方法。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。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即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，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

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。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）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收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将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该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时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。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时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条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具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。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同及贷款承诺

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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和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后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

11、应收款项

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄分析组合	账龄分析法
低信用风险组合	其他方法

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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）单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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它方式收回的。
坏账准备的计提方法	采用个别认定法，根据预计可能产生的坏账损失，计提相应的坏账准备，对于其中预计全部无法收回的应收关联方的款项也可全额计提坏账准备。

12、存货

（1）存货的分类

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

（2）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（3）取得和发出存货的计价方法

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。

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。

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。

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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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。

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。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

（4）存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法

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

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注五“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的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。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的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。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

（1）采用成本模式计量的投资性房地产的折旧或摊销方法

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

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

（2）采用成本模式计量的投资性房地产减值准备计提依据

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

15、固定资产

（1）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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋、建筑物	年限平均法	20-50	5%	4.85%-1.90%
机器设备	年限平均法	5-12	3%-5%	19.40%-7.92%
运输工具	年限平均法	8-10	3%-5%	12.125%-9.50%
办公设备及其他	年限平均法	5-10	3%-5%	19.40%-9.50%

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

16、在建工程

（1）在建工程的分类

本公司在建工程以立项项目进行分类。

（2）在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

（3） 在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

公司于资产负债表日对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或若干项情况的，应当对在建工程进行减值测试：

1. 长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；
2. 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定
3. 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

17、借款费用

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

（1）借款费用资本化的确认条件

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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

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

2.借款费用已经发生；

3.为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

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

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

3.暂停资本化期间

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

（3）借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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

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

18、生物资产

公司生物资产主要为消耗性生物资产。

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

公司对于消耗性生物资产在出售时按照其账面价值结转成本。

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

19、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

（1）无形资产的计价方法

无形资产按成本进行初始计量。

（2）无形资产使用寿命及摊销

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

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：

a、运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；

b、技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；

c、以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；

d、现在或潜在的竞争者预期采取的行动；

e、为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；

f、对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；

g、与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

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

（3）寿命不确定的无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

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；

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；

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。

（2）内部研究开发支出会计政策

20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、长期待摊费用

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

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

22、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

（3）辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

23、预计负债

（1）预计负债的确认原则

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

①该义务是公司承担的现时义务；

②该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；

③该义务的金额能够可靠地计量。

公司的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

（2）预计负债的计量

预计负债按照履行相关现时义务可能导致经济利益流出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

（3）最佳估计数的确定方法

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

①或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生的金额确定；

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

24、收入

（1）商品销售收入

公司商品销售收入同时满足下列条件时才能予以确认：

①公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

②公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

③收入的金额能够可靠地计量；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量；

④相关的经济利益很可能流入企业。

（2）房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

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

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

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

（3）建造合同收入

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

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

a、合同总收入能够可靠地计量；

b、与合同相关的经济利益很可能流入企业；

c、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

d、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

a、与合同相关的经济利益很可能流入企业；

b、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

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

②建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

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

b、合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

③如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

（4）提供劳务

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

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

a、收入的金额能够可靠地计量；

b、相关的经济利益很可能流入企业；

c、交易的完工进度能够可靠地确定；

d、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

②提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

（5）让渡资产使用权

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时予以确认：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

①与交易相关的经济利益能够流入公司；

②收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

25、政府补助

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

26、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

本公司根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

（1）递延所得税资产的确认依据

①本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

a、该项交易不是企业合并；

b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

②本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

a、暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

b、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

（2）递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

①商誉的初始确认；

②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

a、该项交易不是企业合并；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

③本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

a、投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

b、该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

27、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

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）融资租赁的会计处理方法

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。

28、其他

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。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应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。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。

（4）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（5）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（6）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。

（7）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按应税收入计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	17%、13%
营业税	按应税营业额计缴营业税。	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴。	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴。	25%
土地增值税	按预售收入、房地产转让所得的增值额计缴	2%-5%、30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

2、税收优惠

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,014,015.15	1,149,259.54
银行存款	809,049,529.05	1,175,122,514.68
其他货币资金	635,946,443.56	416,277,397.53
合计	1,446,009,987.76	1,592,549,171.75

其他说明

其他货币资金中含有受限使用三个月以上资金361,238,284.24元。

2、应收票据

（1）应收票据分类列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	970,000.00	7,164,368.13

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

合计	970,000.00	7,164,368.13

（2）期末公司已质押的应收票据

单位： 元

项目	期末已质押金额

（3）期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位： 元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	1,290,000.00	
合计	1,290,000.00	

（4）期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位： 元

项目	期末转应收账款金额

其他说明

3、应收账款

（1）应收账款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	48,739,200.00	8.14%	24,369,600.00	50.00%	24,369,600.00	48,739,200.00	3.57%	24,369,600.00	50.00%	24,369,600.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	549,955,095.20	91.86%	86,086,028.22	15.65%	463,869,066.98	1,317,276,675.74	96.43%	50,105,183.50	3.80%	1,267,171,492.24
合计	598,694,295.20	100.00%	110,455,628.22	18.45%	488,238,666.98	1,366,015,875.74	100.00%	74,474,783.50	5.45%	1,291,541,092.24

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

单位： 元

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

				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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	151,254,218.60	302,508.43	0.20%
1 至 2 年	269,883,490.92	26,988,349.10	10.00%
2 至 3 年	57,597,819.19	17,279,345.76	30.00%
3 至 4 年	5,080,363.33	2,540,181.67	50.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

4 至 5 年	29,462,754.12	14,731,377.06	50.00%
5 年以上	30,305,332.74	24,244,266.20	80.00%
合计	543,583,978.90	86,086,028.22	

确定该组合依据的说明：

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：

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
低信用风险组合	6,371,116.30		不计提
合计	6,371,116.30		

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 35,980,844.72 元；本期收回或转回坏账准备金额元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位： 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

（3）本期实际核销的应收账款情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位： 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为204,385,640.00元，占应收账款年末余额合计数的比例为34.14 %，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为39,934,244.00元。

（5）因金融资产转移而终止确认的应收账款

本年无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（6）转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本年无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

其他说明：

4、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

单位： 元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	340,709,852.41	64.47%	1,048,995,802.58	82.50%
1 至 2 年	135,055,859.12	25.56%	151,116,824.19	11.89%
2 至 3 年	9,024,617.76	1.71%	32,395,767.82	2.55%
3 年以上	43,639,128.28	8.26%	38,976,141.05	3.06%
合计	528,429,457.57	--	1,271,484,535.64	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为259,119,234.97元，占预付账款年末余额合计数的比例为49.04%。

其他说明：

5、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	16,491,314.84	1.20%	16,491,314.84	100.00%		15,841,314.84	1.05%	15,841,314.84	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的	1,340,379,624.72	97.71%	86,738,506.86	6.47%	1,253,641,117.86	1,473,453,222.	98.23%	57,973,431.40	3.93%	1,415,479,790.68

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

其他应收款						08				
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	14,998,606.00	1.09	12,008,848.06	80.07%	2,989,757.94	10,759,085.91	0.72%	6,921,921.58	64.34%	3,837,164.33
合计	1,371,869,545.56	100.00	115,238,669.76	8.40%	1,256,630,875.80	1,500,053,622.83	100.00%	80,736,667.82	5.38%	1,419,316,955.01

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（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
浙江中佳中央空调经营有限公司	16,491,314.84	16,491,314.84	100.00%	经营费用无法收回
合计	16,491,314.84	16,491,314.84	--	--

组合中，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
	31,772,101.64	63,544.20	0.02%
1 年以内小计	31,772,101.64	63,544.20	0.02%
1 至 2 年	14,345,581.41	1,434,558.15	10.00%
2 至 3 年	82,116,951.91	24,635,085.57	30.00%
3 至 4 年	41,226,913.10	20,613,456.56	50.00%
4 至 5 年	16,154,972.69	8,077,486.34	50.00%
5 年以上	39,892,970.05	31,914,376.04	80.00%
合计	225,509,490.80	86,738,506.86	

确定该组合依据的说明：

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

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

低信用风险组合	1,114,870,133.92		不计提
合计	1,114,870,133.92		

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 34,575,364.68 元；本期收回或转回坏账准备金额 73,362.74 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

（3）本期实际核销的其他应收款情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位： 元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

（4）其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,243,306,156.93	1,422,300,527.52
应收补贴款		10,772,325.76
待摊费用	7,105,814.12	1,957,745.68
代垫费用	8,995,763.73	5,010,681.44
定金及押金	79,549,940.19	39,907,095.67
其他	32,911,870.59	20,105,246.76
合计	1,371,869,545.56	1,500,053,622.83

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位： 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
苏州嘉运实业有限	往来款	283,817,655.11	1 年以内及 1-3 年	20.69%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公司					
上海悦昌置业有限公司	往来款	160,381,394.82	1 年以内及 1-5 年	11.69%	
青岛市李沧区虎山路街道办事处	安置房建设资金	114,050,660.50	1 年以内，1-5 年	8.31%	
上海星火开发区建筑安装工程有限公司	往来款	86,236,628.71	1-5 年以上	6.29%	
青岛市李沧区财政国库支付中心	安置房建设资金	67,163,104.13	5 年以上	4.90%	
合计	--	711,649,443.27	--	51.88%	

（6）涉及政府补助的应收款项

单位： 元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

本公司本年没有涉及政府补助的应收款项。

（7）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本公司不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

（8）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司不存在转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

其他说明：

6、存货

（1）存货分类

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,214,080.46		2,214,080.46	3,315,119.49		3,315,119.49
库存商品	43,244,436.02	702,601.65	42,541,834.37	87,216,360.51	702,601.65	86,513,758.86
周转材料	1,197,853.16		1,197,853.16			
开发成本	23,827,716,992.11		23,827,716,992.11	22,397,562,395.12		22,397,562,395.12

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

开发产品	5,161,586,192.85	42,473,449.10	5,119,112,743.75	6,611,144,662.23	17,691,483.37	6,593,453,178.86
出租开发产品	649,355,811.87		649,355,811.87	587,989,222.58		587,989,222.58
合计	29,685,315,366.47	43,176,050.75	29,642,139,315.72	29,687,227,759.93	18,394,085.02	29,668,833,674.91

（2）存货跌价准备

单位： 元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	702,601.65					702,601.65
开发产品	17,691,483.37	25,834,820.71		1,052,854.98		42,473,449.10
合计	18,394,085.02	25,834,820.71		1,052,854.98		43,176,050.75

（3）存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货本年借款费用资本化金额为139,351.82万元。存货2015年年末余额中含有借款费用资本化的金额为人民币3,900,427,602.20元。本年度用于确定借款利息费用的资本化率为9.80%。

（4）期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位： 元

项目	金额

其他说明：

7、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	17,584,000.00	794,000.00	16,790,000.00	17,584,000.00	794,000.00	16,790,000.00
按成本计量的	17,584,000.00	794,000.00	16,790,000.00	17,584,000.00	794,000.00	16,790,000.00
合计	17,584,000.00	794,000.00	16,790,000.00	17,584,000.00	794,000.00	16,790,000.00

（2）期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位： 元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（3）期末按成本计量的可供出售金融资产

单位： 元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
浙江关心桥影视制作有限公司	794,000.00			794,000.00	794,000.00			794,000.00		
杭州银行股份有限公司										
浙商财产保险股份有限公司										
上海嘉双投资合伙企业（有限合伙）	40,000.00			40,000.00					0.01%	2900000.00
上海嘉卓投资中心（有限合伙）	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）	940,224.00			940,224.00					1.00%	
无锡嘉茂股权投资基金企业（有限合伙）	930,205.00			930,205.00					1.00%	
无锡嘉瑞股权投资基金企业（有限合伙）	944,593.00			944,593.00					1.00%	
无锡嘉汇股权投资	934,978.00			934,978.00					1.00%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

基金企业（有限合伙）										
上海嘉璀投资合伙企业（有限合伙）										
宁波嘉凯融晟投资合伙企业（有限合伙）	8,000,000.00			8,000,000.00					1.00%	
上海嘉琛投资中心（有限合伙）										
合计	17,584,000.00			17,584,000.00	794,000.00			794,000.00	--	2900000.00

（4）报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位： 元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计

（5）可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

单位： 元

可供出售权益工具项目	投资成本	期末公允价值	公允价值相对于成本的下跌幅度	持续下跌时间（个月）	已计提减值金额	未计提减值原因

其他说明

8、长期应收款

（1）长期应收款情况

单位： 元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款销售商品	6,100.00		6,100.00	6,100.00		6,100.00	
合计	6,100.00		6,100.00	6,100.00		6,100.00	--

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（2）因金融资产转移而终止确认的长期应收款

（3）转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

9、长期股权投资

单位： 元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
南通嘉中置业有限公司	3,437,500.70			-264,742.63						3,172,758.07	
苏州嘉吉实业有限公司	5,566,020.59			-115,160.58						5,450,860.01	
上海悦昌置业有限公司	2,546,940.77			-2,546,940.77							
苏州嘉运实业有限公司	3,562,788.45			-3,562,788.45							
上海东方低碳系统集成有限公司	8,910,804.88			-2,354,806.39						6,555,998.49	
浙江易纺数码纺织有限公司	8,440,566.74		-8,440,566.74								
上海嘉琨投资管理有限公司	100,000.00									100,000.00	
中瑞澳银资产管理有限公司		500,000.00								500,000.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

小计	32,564,622.13	500,000.00	-8,440,566.74	-8,844,438.82						15,779,616.57	
合计	32,564,622.13	500,000.00	-8,440,566.74	-8,844,438.82						15,779,616.57	

其他说明

10、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	468,559,649.25			468,559,649.25
2.本期增加金额	137,080,597.00			137,080,597.00
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入	137,080,597.00			137,080,597.00
（3）企业合并增加				
3.本期减少金额	6,572,307.87			6,572,307.87
（1）处置	6,572,307.87			6,572,307.87
（2）其他转出				
4.期末余额	599,067,938.38			599,067,938.38
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	71,377,579.20			71,377,579.20
2.本期增加金额	11,587,461.53			11,587,461.53
（1）计提或摊销	11,587,461.53			11,587,461.53
3.本期减少金额	1,124,712.24			1,124,712.24
（1）处置	1,124,712.24			1,124,712.24
（2）其他转出				
4.期末余额	81,840,328.49			81,840,328.49

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	517,227,609.89			517,227,609.89
2.期初账面价值	397,182,070.05			397,182,070.05

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

（3）未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因

其他说明

上述投资性房地产中用于借款抵押的投资性房地产账面净值50,406.20万元。

11、固定资产

（1）固定资产情况

单位： 元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	367,619,414.02	62,012,609.01	85,950,474.69	64,909,779.62	580,492,277.34
2.本期增加金额		253,296.00	1,541,125.93	14,869,026.67	16,663,448.60
（1）购置		253,296.00	1,541,125.93	14,869,026.67	16,663,448.60
（2）在建工程转入					
（3）企业合并					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

增加					
3.本期减少金额		3,800.00	3,719,071.04	2,020,500.49	5,743,371.53
（1）处置或报废		3,800.00	3,719,071.04	2,020,500.49	5,743,371.53
4.期末余额	367,619,414.02	62,262,105.01	83,772,529.58	77,758,305.80	591,412,354.41
二、累计折旧					
1.期初余额	78,565,701.87	34,618,189.49	66,535,018.10	41,482,402.70	221,201,312.16
2.本期增加金额	15,309,360.93	4,127,258.12	6,289,763.02	4,607,641.75	30,334,023.82
（1）计提	15,309,360.93	4,127,258.12	6,289,763.02	4,607,641.75	30,334,023.82
3.本期减少金额		3,610.00	2,542,087.74	2,025,437.73	4,571,135.47
（1）处置或报废		3,610.00	2,542,087.74	2,025,437.73	4,571,135.47
4.期末余额	93,875,062.80	38,741,837.61	70,282,693.38	44,064,606.72	246,964,200.51
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
（1）计提					
3.本期减少金额					
（1）处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	273,744,351.22	23,520,267.40	13,489,836.20	33,693,699.08	344,448,153.90
2.期初账面价值	289,053,712.15	27,394,419.52	19,415,456.59	23,427,376.92	359,290,965.18

（2）暂时闲置的固定资产情况

单位： 元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（3）通过融资租赁租入的固定资产情况

单位： 元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值

（4）通过经营租赁租出的固定资产

单位： 元

项目	期末账面价值

（5）未办妥产权证书的固定资产情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明

12、无形资产

（1）无形资产情况

单位： 元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	商标使用权	合计
一、账面原值						
1.期初余额	20,027,672.68			5,072,962.31		25,100,634.99
2.本期增加金额	4,298,235.00			1,004,139.00		5,302,374.00
（1）购置	4,298,235.00			1,004,139.00		5,302,374.00
（2）内部研发						
（3）企业合并增加						
3.本期减少金额						
（1）处置						
4.期末余额	24,325,907.68			6,077,101.31		30,403,008.99
二、累计摊销						
1.期初余额	4,650,048.03			3,327,345.29		7,977,393.32

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2.本期增加金额	924,699.34			752,474.98		1,677,174.32
（1）计提	924,699.34			752,474.98		1,677,174.32
3.本期减少金额						
（1）处置						
4.期末余额	5,574,747.37			4,079,820.27		9,654,567.64
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
（1）计提						
3.本期减少金额						
（1）处置						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	18,751,160.31			1,997,281.04		20,748,441.35
2.期初账面价值	15,377,624.65			1,745,617.02		17,123,241.67

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

（2）未办妥产权证书的土地使用权情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明：

13、商誉

（1）商誉账面原值

单位： 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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
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

（2）商誉减值准备

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

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

其他说明

14、长期待摊费用

单位： 元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费和改造费	28,716,810.63	10,228,187.15	9,157,542.43		29,787,455.35
预支利息款	30,658,520.27		22,575,484.63		8,083,035.64
融资费用	8,619,750.00	4,129,800.00	4,935,633.35		7,813,916.65
合计	67,995,080.90	14,357,987.15	36,668,660.41		45,684,407.64

其他说明

15、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产

单位： 元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	36,042,254.16	144,169,016.64	16,806,468.90	67,225,875.60
内部交易未实现利润	6,584,158.74	26,336,634.96	6,428,158.16	25,712,632.64

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

可抵扣亏损	8,652,046.57	34,608,186.28	25,265,349.24	101,061,396.96
合计	51,278,459.47	205,113,837.88	48,499,976.30	193,999,905.20

（2）未经抵销的递延所得税负债

单位： 元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

（3）以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位： 元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		51,278,459.47		48,499,976.30

（4）未确认递延所得税资产明细

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

（5）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	期末金额	期初金额	备注

其他说明：

16、其他非流动资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
华鑫定向资产管理计划	23,392,854.00	108,950,000.00
中海恒信专项资产管理计划	171,638,300.00	308,900,000.00
合计	195,031,154.00	417,850,000.00

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

17、短期借款

（1）短期借款分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	670,853,901.28	546,396,790.80
抵押借款	471,000,000.00	518,000,000.00
保证借款	1,658,070,000.00	2,342,330,000.00
信用借款	2,989,000,000.00	2,389,000,000.00
合计	5,788,923,901.28	5,795,726,790.80

短期借款分类的说明：

（2）已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位： 元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

18、应付票据

单位： 元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	686,998,479.92	520,954,446.17
合计	686,998,479.92	520,954,446.17

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

19、应付账款

（1）应付账款列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款、暂估工程款、质量保证金	1,605,077,535.97	2,141,206,191.01
其他	110,959,777.07	22,125,515.56
合计	1,716,037,313.04	2,163,331,706.57

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

其他说明：

本公司本期账龄超过1年的应付账款962,929,426.77元主要为尚未支付的工程款、应付设备款等。

20、预收款项

（1）预收款项列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	3,341,002,184.56	2,063,350,160.70
预收货款及其他	252,881,735.40	481,979,676.60
合计	3,593,883,919.96	2,545,329,837.30

（2）账龄超过 1 年的重要预收款项

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收售房款	800,312,814.56	尚未交房结算
合计	800,312,814.56	--

（3）期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位： 元

项目	金额

其他说明：

21、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	38,028,438.87	447,949,580.92	436,905,316.29	49,072,703.50
二、离职后福利-设定提存计划	576,238.13	33,316,302.66	33,859,400.64	33,140.15

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

三、辞退福利		3,545,701.68	3,339,176.68	206,525.00
五、其他		225,906.00	225,906.00	
合计	38,604,677.00	484,811,585.26	474,103,893.61	49,312,368.65

（2）短期薪酬列示

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	27,123,573.59	381,906,260.02	370,793,035.82	38,236,797.79
2、职工福利费	18,614.60	17,823,389.36	17,837,494.76	4,509.20
3、社会保险费	661,252.55	20,597,493.80	21,253,192.15	5,554.20
其中：医疗保险费	582,318.86	17,931,395.37	18,511,510.44	2,203.79
工伤保险费	25,020.97	1,122,981.12	1,145,631.72	2,370.37
生育保险费	53,912.72	1,543,117.31	1,596,049.99	980.04
4、住房公积金	-704,404.85	20,325,106.78	19,610,580.85	10,121.08
5、工会经费和职工教育经费	10,929,402.98	7,249,114.34	7,362,796.09	10,815,721.23
8、其他		48,216.62	48,216.62	
合计	38,028,438.87	447,949,580.92	436,905,316.29	49,072,703.50

（3）设定提存计划列示

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	506,540.96	30,704,005.07	31,179,623.05	30,922.98
2、失业保险费	69,697.17	2,612,297.59	2,679,777.59	2,217.17
合计	576,238.13	33,316,302.66	33,859,400.64	33,140.15

其他说明：

22、应交税费

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,716,931.23	-1,302,039.84
营业税	-37,772,982.89	80,058,678.35
企业所得税	403,508,187.14	677,937,172.28

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

个人所得税	3,485,734.34	1,758,892.85
城市维护建设税	-2,653,318.65	4,899,282.78
教育费附加	-1,734,920.65	4,111,830.17
房产税	2,198,134.44	2,309,204.19
土地使用税	3,843,235.24	5,634,453.71
土地增值税	1,230,292,014.22	431,164,432.12
其他	4,184,870.17	6,322,256.71
合计	1,609,067,884.59	1,212,894,163.32

其他说明：

23、应付利息

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	6,557,439.12	11,554,678.50
短期借款应付利息	13,037,282.76	13,392,769.63
合计	19,594,721.88	24,947,448.13

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位： 元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

24、应付股利

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	7,664,827.26	7,663,321.22
合计	7,664,827.26	7,663,321.22

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

25、其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应付保证金、押金、往来款等	5,510,216,524.09	4,358,499,616.13
合计	5,510,216,524.09	4,358,499,616.13

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（2）账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
香港宝亚有限公司	678,720,000.00	按协议执行
广东恒丰投资集团有限公司	720,741,192.11	经营占用
浙江省浙信房地产有限公司	585,220,300.00	经营占用
浙江歌山置业有限公司	406,301,031.94	经营占用
青岛上王埠社区	243,381,100.00	安置房建设资金
青岛桃园社区	166,743,121.35	安置房建设资金
合计	2,801,106,745.40	--

其他说明

26、一年内到期的非流动负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	4,695,735,000.00	4,838,595,000.00
合计	4,695,735,000.00	4,838,595,000.00

其他说明：

27、长期借款

（1）长期借款分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,415,510,000.00	2,543,830,000.00
抵押借款	7,624,470,000.00	9,055,797,681.13
保证借款	1,286,075,000.00	987,875,000.00
信用借款	500,000,000.00	840,975,000.00
减：一年内到期的长期借款	-4,695,735,000.00	-4,838,595,000.00
合计	7,130,320,000.00	8,589,882,681.13

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

28、预计负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	9,514,952.40	86,013,003.30	1、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 2015 年 12 月 31 日，已支付补偿款 449 万元,余额是 951.50 万元。2、本年减少的 76,498,050.90 元，预计违约金是上海凯祥房产有限公司对原签订但未执行的合同计提的预计违约金 7,649.81 万元，由于上海凯祥房产有限公司本年已经出售，因此年末减少 7,649.81 万元,期末余额为零。
合计	9,514,952.40	86,013,003.30	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

29、递延收益

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	478,739,106.54	150,000.00	29,202.84	478,859,903.70	
合计	478,739,106.54	150,000.00	29,202.84	478,859,903.70	--

涉及政府补助的项目：

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
项目基础设施资金返还及补助等	478,739,106.54	150,000.00		29,202.84	478,859,903.70	与资产相关
合计	478,739,106.54	150,000.00		29,202.84	478,859,903.70	--

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

30、其他非流动负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
其他	98,000,000.00	98,000,000.00
合计	98,000,000.00	98,000,000.00

其他说明：

31、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		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

其他说明：

32、资本公积

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	71,755,479.82	18,878,508.50		90,633,988.32
模拟嘉凯城股权结构及数量产生的资本公积	-984,969,804.43			-984,969,804.43
反向发行股份冲减的资本公积	-6,383,395.57			-6,383,395.57
合计	-919,597,720.18	18,878,508.50		-900,719,211.68

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：子公司嘉凯城集团嘉业有限公司（以下简称“嘉业公司”）本年支付本公司重大资产组前嘉业公司出售苏州嘉元房地产开发有限公司引起的地价差款 18,878,508.50 元，该款项需由嘉业公司的原股东杭州钢铁集团公司及浙江国大集团有限公司全额补偿，补偿款项已全部到位，做资本公积处理。

33、其他综合收益

单位： 元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

二、以后将重分类进损益的其他综合收益	47,019,526.63						47,019,526.63
其他	47,019,526.63						47,019,526.63
其他综合收益合计	47,019,526.63						47,019,526.63

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

注：其他综合收益47,019,526.63元，为嘉凯城集团嘉业有限公司与湖州嘉业房地产开发有限公司在不丧失控制权的情况下处置湖州嘉恒置业有限公司部分股权，在合并财务报表中处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额。

34、盈余公积

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

35、未分配利润

单位： 元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,210,491,904.06	3,172,401,032.68
调整后期初未分配利润	3,210,491,904.06	3,172,401,032.68
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-2,343,442,826.94	38,090,871.38
其他	-6,077,222.46	
期末未分配利润	860,971,854.66	3,210,491,904.06

调整期初未分配利润明细：

1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。

2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。

4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

36、营业收入和营业成本

单位： 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,998,158,474.34	4,052,150,462.73	8,417,353,707.17	6,551,547,694.92
其他业务	57,496,413.68	21,650,605.04	31,484,998.01	25,210,328.90
合计	4,055,654,888.02	4,073,801,067.77	8,448,838,705.18	6,576,758,023.82

37、营业税金及附加

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	153,297,455.10	313,745,736.78
城市维护建设税	11,411,532.94	21,260,398.85
教育费附加	8,102,477.88	16,137,788.83
土地增值税	1,116,697,658.37	291,681,835.83
其他	1,021,540.40	2,045,062.01
合计	1,290,530,664.69	644,870,822.30

其他说明：

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

38、销售费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	59,729,178.32	49,109,551.35
水电费	4,098,158.75	4,204,517.78
办公费用	17,352,647.96	4,339,079.89
业务招待费	231,830.89	480,647.04
广告费	33,287,711.49	26,784,438.63
宣传策划费	34,740,389.56	50,563,971.92
运输费	2,011,638.51	4,099,903.89
差旅费	2,882,687.68	1,767,760.18
其他	75,139,284.56	57,215,235.18
合计	229,473,527.72	198,565,105.86

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

39、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	236,693,616.43	220,979,821.91
业务招待费	21,395,459.62	25,404,206.96
汽车使用费	9,698,006.30	10,558,910.50
差旅费、办公费	36,083,481.61	10,588,827.35
中介费用	39,233,147.86	44,733,973.32
折旧摊销费	22,845,016.33	26,261,809.81
税金	26,847,010.21	28,351,728.92
其他	58,218,314.22	91,248,964.86
合计	451,014,052.58	458,128,243.63

其他说明：

40、财务费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	623,858,482.35	368,335,520.38
减：利息收入	68,390,747.75	89,347,387.29
汇兑损益	8,986,919.47	4,646,085.81
银行手续费	5,260,658.48	7,619,374.30
其他	82,282,414.72	29,732,839.45
合计	651,997,727.27	320,986,432.65

其他说明：

41、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	70,556,209.40	21,618,196.93
二、存货跌价损失	25,834,820.71	-234,295.55
十四、其他	222,818,846.00	
合计	319,209,876.11	21,383,901.38

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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

其他说明：

43、投资收益

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-8,844,438.82	-25,086,695.39
处置长期股权投资产生的投资收益	305,373,064.10	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	2,491,182.94	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,900,000.00	2,300,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		147,752,300.00
其他		687,949.93
合计	301,919,808.22	125,653,554.54

其他说明：

44、营业外收入

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	1,057,528.84	5,331,750.99	1,057,528.84
其中：固定资产处置利得	1,057,528.84	5,331,750.99	1,057,528.84
政府补助	4,731,737.86	1,198,794.25	4,731,737.86
其他	7,736,253.73	4,547,337.34	7,736,253.73
合计	13,525,520.43	11,077,882.58	13,525,520.43

计入当期损益的政府补助：

单位： 元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
政府扶持资金						3,395,611.71	647,000.15	与收益相关
代建十里堡小学政府补							237,270.72	与收益相关

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

助								
奖励省级优秀服务外包示范园区奖励							100,000.00	与收益相关
服务业发展专项补助							100,000.00	与收益相关
即征即退税款						1,336,126.15		与收益相关
其他							114,523.38	与收益相关
合计	--	--	--	--	--	4,731,737.86	1,198,794.25	--

其他说明：

45、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	364,734.51	407,189.93	364,734.51
其中：固定资产处置损失	364,734.51	407,189.93	364,734.51
对外捐赠	114,000.00	2,222,500.00	114,000.00
水利基金、残疾人保障金	2,879,302.55	2,478,275.15	
滞纳金、违约金	15,297,962.54	10,733,926.20	15,297,962.54
其他支出	360,725.33	10,597,346.17	360,725.33
合计	19,016,724.93	26,439,237.45	16,137,422.38

其他说明：

46、所得税费用

（1）所得税费用表

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	22,419,198.93	412,645,773.15
递延所得税费用	-2,778,483.17	47,223.09
合计	19,640,715.76	412,692,996.24

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

47、其他综合收益

详见附注七、56。

48、现金流量表项目

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
收到非关联单位往来款	1,803,165,787.95	1,619,426,187.91
收到关联单位往来款	511,835,609.38	1,897,406,685.95
收到其他往来款	432,383,824.60	156,225,736.99
合计	2,747,385,221.93	3,673,058,610.85

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	本期发生额	上期发生额
支付关联单位往来款	321,664,612.89	1,589,770,012.01
支付非关联单位往来款	1,698,524,991.04	638,334,300.16
付现费用等支出	311,298,491.52	589,140,842.35
合计	2,331,488,095.45	2,817,245,154.52

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

（3）收到的其他与投资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

（4）支付的其他与投资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
上海嘉琨不再纳入合并范围，货币资金转出		100,143.08
支付苏州嘉元项目 55%股权转让补偿款	9,439,254.25	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

合计	9,439,254.25	100,143.08

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

（5）收到的其他与筹资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
收到广东恒丰投资集团有限公司往来款	27,000,000.00	12,520,000.00
收到浙商糖业烟酒公司往来款		30,000,000.00
收到的苏州嘉元项目 55%股权股东补偿款	9,439,254.25	
收到浙江商业集团的往来款	850,000,000.00	
收回定期存单质押贷款受限资金	140,743,668.56	
合计	1,027,182,922.81	42,520,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

（6）支付的其他与筹资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
融资费用	95,982,076.80	79,962,922.23
定期存单质押贷款受限资金	205,691,792.00	140,743,668.56
支付浙商糖业烟酒公司往来款		30,000,000.00
支付广东恒丰投资集团有限公司往来款		177,474.25
合计	301,673,868.80	250,884,065.04

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

49、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	-2,683,584,140.16	-74,254,621.03
加：资产减值准备	319,209,876.11	21,383,901.38
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	41,921,485.35	45,107,808.63

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

无形资产摊销	1,677,174.32	1,288,623.61
长期待摊费用摊销	36,668,660.41	31,308,435.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-682,998.49	-4,765,202.35
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-9,795.84	-159,358.71
财务费用（收益以“－”号填列）	705,256,776.24	368,335,520.38
投资损失（收益以“－”号填列）	-301,919,808.22	-125,653,554.54
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-2,778,483.17	47,223.09
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,366,823,825.45	-4,023,650,477.22
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	1,715,237,950.67	372,498,414.32
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	816,719,462.23	264,466,267.87
经营活动产生的现金流量净额	-719,107,666.00	-3,124,047,019.17
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	1,084,771,703.52	1,315,087,682.42
减：现金的期初余额	1,315,087,682.42	2,786,067,930.24
现金及现金等价物净增加额	-230,315,978.90	-1,470,980,247.82

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位： 元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位： 元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	845,074,084.10
其中：	--
上海凯祥房地产有限公司	845,074,084.10

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	54,691,757.96
其中：	--
上海凯祥房地产有限公司	54,691,757.96
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	790,382,326.14

其他说明：

（4）现金和现金等价物的构成

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,084,771,703.52	1,315,087,682.42
其中：库存现金	1,014,015.15	1,149,259.54
可随时用于支付的银行存款	807,831,175.32	1,175,122,514.68
可随时用于支付的其他货币资金	275,926,513.05	138,815,908.20
三、期末现金及现金等价物余额	1,084,771,703.52	1,315,087,682.42
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	361,238,284.24	277,461,489.33

其他说明：

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

50、所有权或使用权受到限制的资产

单位： 元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	361,238,284.24	
存货	15,203,829,600.00	
固定资产	189,540,600.00	
无形资产	13,229,600.00	
应收账款	57,380,200.00	
投资性房地产	504,062,000.00	
合计	16,329,280,284.24	--

其他说明：

注1：截至2015年12月31日，公司部分固定资产、开发项目及土地使用权用于借款抵押：（单位：万元）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

被担保单位	抵押权人	抵押物类型	抵押物账面净值	抵押借款金额	借款到期日	保证担保人
苏州嘉和欣实业有限公司	中国工商银行股份有限公司苏留园支行	投资性房地产	19,138.42	17,300.00	2021-10-8	苏州嘉业房地产开发有限公司
无锡嘉启房地产开发有限公司	中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司	存货	33,551.41	30,000.00	2017-2-15	嘉凯城集团股份有限公司
无锡嘉启房地产开发有限公司	昆仑信托有限责任公司	存货	58,108.62	40,000.00	2016-2-22	嘉凯城集团股份有限公司
湖州嘉恒置业有限公司	交通银行股份有限公司湖州分行	存货	90,097.03	39,022.00	2017-5-21	
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司张家港分行	存货	41,278.00	30,000.00	2018-10-19	嘉凯城集团股份有限公司
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	重庆农村商业银行永川支行	存货	115,366.00	30,000.00	2016-4-1	嘉凯城集团股份有限公司
上海捷胜置业有限公司	工商银行	存货	43,607.97	34,600.00	2025-1-3	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	长安国际信托有限公司	固定资产	12,143.60	7,000.00	2016-7-18	嘉凯城集团股份有限公司
		无形资产	1,282.30			
嘉凯城集团(上海）有限公司	中建投信托责任有限公司	存货	24,187.09	59,940.00	2016-7-7	嘉凯城集团股份有限公司
		投资性房地产	9,984.95			
		存货	48,187.85			
		存货	17,139.60			
上海源丰投资发展有限公司	杭州银行上海杨浦支行	投资性房地产	13,706.16	11,000.00	2024-12-16	嘉凯城集团(上海）有限公司
上海源丰投资发展有限公司	浦发上海松江支行	存货	15,357.62	21,000.00	2016-1-18	嘉凯城集团
江西浙大中凯科技园发展有限公司	上海浦东发展银行南昌分行	固定资产	379.26	8,900.00	2021-8-21	嘉凯城集团(上海）有限公司
		无形资产	40.66			
		投资性房地产	7,576.67			
上海中凯置业有限公司	中国华融资产管理有限公司北京分公司	存货	150,068.78	65,000.00	2017-4-15	嘉凯城集团有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

重庆华葡房地产开发有限公司	兴业银行股份有限公司重庆分行	存货	44,435.66	15,590.00	2017-6-18	
重庆华葡房地产开发有限公司	兴业银行股份有限公司重庆分行	存货		4,400.00	2017-10-19	
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司青岛市分行营业部	存货	68,271.64	64,720.00	多分借款合同执行最高限额担保至2017-9-11	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	招商银行青岛中山路支行	存货	58,337.57	15,000.00	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	晋商银行清徐支行	存货	78,546.81	36,000.00	2016-8-11	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	江苏银行北京分行营业部	存货	30,000.00	15,000.00	2017-9-11	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	存货	45,282.48	2,500.00	2016-1-13	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	湖南省信托有限责任公司	存货	8,443.36	7,900.00	2016-12-1	嘉凯城集团股份有限公司
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	国投泰康信托有限公司	存货	94,452.10	20,000.00	2016-6-1	嘉凯城集团股份有限公司
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	国投泰康信托有限公司	存货		70,000.00	2017-5-29	嘉凯城集团股份有限公司
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	长安国际信托股份有限公司	存货	11,191.92	2,400.00	2016-12-1	嘉凯城集团股份有限公司
杭州名城博园置业有限公司	上海国际信托有限公司	存货	17,139.60	20,000.00	2018-5-27	嘉凯城集团股份有限公司
		固定资产	6,431.20			
杭州名城博园置业有限公司	平安信托有限责任公司	存货	274,722.26	30,000.00	2017-10-15	浙江省商业集团有限公司
武汉巴登城投资有限公司	中国农业银行武汉纸坊大街支行	存货	74,836.27	26,960.00	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
潍坊国大房地产开发有限公司	恒丰银行苏州分行	存货	22,416.94	4,300.00	2016-1-26	嘉凯城集团股份有限公司
诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发	中铁信托有限责任公司	存货	25,260.79	18,000.00	2019-12-18	嘉凯城集团股份有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

展有限公司						
嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	北京银行股份有限公司杭州分行	存货	12,294.59	28,000.00	2017-10-26	嘉凯城集团股份有限公司
嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司	农行平湖新埭支行	存货	4,491.00	6,000.00	2022-4-25	嘉凯城集团股份有限公司
嘉凯城城镇化建设发展（南浔双林）有限公司	农行湖州经济开发区支行	存货	4,320.00	1,115.00	2020-6-28	嘉凯城集团股份有限公司
嘉凯城城镇化建设发展（南浔双林）有限公司	农行湖州经济开发区支行	存货		2,000.00	2019-8-2	嘉凯城集团股份有限公司
嘉凯城城镇化建设发展（桐庐分水）有限公司	农业银行湖州分水支行	存货	2,850.00	6,400.00	2016-2-4	嘉凯城集团股份有限公司
嘉凯城城镇化建设发展（海宁许村）有限公司	平安银行黄龙支行	存货	6,140.00	28,000.00	2018-1-10	

注1：上述抵押物中用于抵押的资产价值1,591,066.18万元，其中存货1,520,382.96万元、投资性房地产50,406.20万元、固定资产18,954.06万元、无形资产1,322.96万元。

注2：截至2015年12月31日，公司部分货币资金、应收账款及子公司股权投资用于借款质押：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
嘉凯城集团股份有限公司	中建投信托有限责任公司	浙江公司100%股权	40,000.00	2015-5-21	2016-7-1	
嘉凯城集团股份有限公司	上海嘉卓投资中心（民生银行杭州分行）	名城博园股权	74,500.00	2013-11-12	2016-5-12	浙江省商业集团有限公司
嘉凯城集团股份有限公司	中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司	武汉巴登投资 51%的股权	29,500.00	2014-9-12	2016-9-11	
苏州嘉和欣实业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司	苏州嘉和欣 65%股权	75,000.00	2015-1-30	2017-1-29	嘉凯城集团股份有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

湖州嘉恒置业有限公司	农业银行湖州市分行营业部	湖州嘉恒51%股权	4,551.00	2013-1-9	2017-7-8	嘉凯城集团股份有限公司
嘉凯城集团（上海）有限公司	渤海银行股份有限公司上海分行营业部	青岛嘉凯城房地产开发有限公司 51%股权	28,000.00	2014-1-23	2017-1-22	嘉凯城集团股份有限公司
上海同轩置业有限公司	中国华融资产管理有限公司北京分公司	同轩 100%股权	30,000.00	2015-1-5	2017-1-4	嘉凯城集团股份有限公司
上海同轩置业有限公司	上海利得财富资产管理有限公司	应收账款收益权	4,000.00	2015-6-20	2016-1-20	嘉凯城集团股份有限公司
浙江商达物资有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州萧山支行	其他货币资金	3,963.87	2015-4-16	2016-4-15	
浙江商达物资有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州萧山支行	其他货币资金	3,975.99	2015-4-22	2016-4-21	
浙江商达物资有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州萧山支行	其他货币资金	3,975.99	2015-4-28	2016-4-27	
浙江商达物资有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州萧山支行	其他货币资金	2,048.61	2015-5-14	2016-5-13	
浙江商达物资有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州萧山支行	其他货币资金	2,542.21	2015-6-19	2016-6-18	
浙江商达物资有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州萧山支行	其他货币资金	2,519.94	2015-6-25	2016-6-24	
浙江商达物资有限公司	中国建设银行股份有限	其他货币资金	1,993.56	2015-6-30	2016-6-29	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	公司杭州萧山支行					
浙江商达物资有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州萧山支行	其他货币资金	1,975.19	2015-7-3	2016-7-2	
浙江商达物资有限公司	北京银行股份有限公司杭州分行	其他货币资金	45.00	2015-12-14	2016-11-4	
浙江万振能源有限公司	北京银行股份有限公司杭州分行	其他货币资金	45.00	2015-11-4	2016-11-4	
嘉凯城城镇化建设发展（海宁许村）有限公司	平安银行黄龙支行	城镇化本部对于许村 100%股权	28,000.00	2015-8-14	2018-1-10	嘉凯城集团股份有限公司

51 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	37,597,821.58	6.4936	244,145,214.21
其中：欧元	11,477,392.39	7.0952	81,434,394.49
短期借款			
其中：美元	37,182,700.00	6.4936	241,449,580.72

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

单位： 元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（2）合并成本及商誉

单位： 元

合并成本	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位： 元

	购买日公允价值	购买日账面价值

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

（4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

□ 是 √ 否

（5）购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

（6）其他说明

2、同一控制下企业合并

（1）本期发生的同一控制下企业合并

单位： 元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

（2）合并成本

单位： 元

合并成本	

或有对价及其变动的说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

其他说明：

（3）合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位： 元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

一揽子交易

□ 适用 √ 不适用

非一揽子交易

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

子公司名称	股权处置时点	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海凯祥房地产有限公司	2015 年 06 月 16 日	591,551,858.86	70.00%	转让	171,208,678.47	2015 年 06 月 16 日	本公司股东大会决议批准；	30.00%	180,147,077.31	253,522,225.22	73,375,147.91	按出售部分股权价格确认剩	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

							股权变更的法律程序完成；股权转让款已收到100%					余部分股权	
上海凯祥房地产有限公司	2015 年 12 月 25 日	253,522,225.24	30.00%	转让		2015 年 12 月 25 日							

分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易不构成一揽子交易的原因：

首次处置股权后就已丧失控制权，不满足分布处置股权至丧失控制权。

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

（1）2015年5月28日成立上海城陇投资发展有限公司，注册资金20,000万元，嘉凯城集团（上海）有限公司持股80%，未实际出资，本期纳入合并范围。

（2）2015年5月26日成立上海城路投资发展有限公司，注册资金20,000万元，嘉凯城集团（上海）有限公司持股90%（其中：上海典昌投资有限公司委托嘉凯城集团（上海）有限公司参与该项目的投资，间接持股20%）未实际出资，本期纳入合并范围。

（3）2015年12月7日，控股子公司江西浙大中凯产权经纪有限公司已清算注销，自注销日起不再纳入合并范围。

（4）2015年5月26日，成立嘉凯城（上海）互联网科技有限公司，注册资本1亿元，截止到本公司实际出资910万元，持股比例100%，本期纳入合并范围。

（5）2015年1月1日，成立嘉凯城城镇化建设发展（绍兴袍江）有限公司，注册资本3,000万元，嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司实际出资3,000万元，持股100%，本期纳入合并范围。

（6）2015年2月2日，成立嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司，注册资本5,000万元，嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司实际出资5,000万元，持股100%，本期纳入合并范围。

（7）2015年1月30日，成立嘉凯城城镇化建设发展（南浔双林）有限公司，注册资本5,000万元，嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司实际出资3,500万元持股70%，本公司持股30%，合计持股100%，本期纳入合并范围。

（8）2015年1月27日，成立嘉凯城城镇化建设发展（桐庐分水）有限公司，注册资本5,000万元，嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司实际出资5,000万元，持股100%，本期纳入合并范围。

（9）2015年1月23日，成立嘉凯城城镇化建设发展（桐庐横村）有限公司，注册资本3,000万元，嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司实际出资3,000万元，持股100%，本期纳入合并范围。

（10）2015年2月11日，成立嘉凯城城镇化建设发展（余杭瓶窑）有限公司，注册资本3,000万元，嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司实际出资3,000万元，持股100%，本期纳入合并范围。

（11）2015年2月11日，成立嘉凯城城镇化建设发展（余杭闲林）有限公司，注册资本3,000万元，嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司实际出资3,000万元，持股100%，本期纳入合并范围。

（12）2015年1月29日，成立嘉凯城城镇化建设发展（余杭星桥）有限公司，注册资本3,000万元，嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司实际出资3,000万元，持股100%，本期纳入合并范围。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（13）2015年4月7日，成立嘉凯城城镇化建设发展（温岭泽国）有限公司，注册资本3,000万元，嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司实际出资3,000万元，持股100%，本期纳入合并范围。

（14）2015年4月30日，成立嘉凯城城镇化建设发展（海宁许村）有限公司，注册资本3,000万元，嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司实际出资3,000万元，持股100%，本期纳入合并范围。

（15）2015年5月13日，成立嘉凯城城镇化建设发展（常州）孟河有限公司，注册资本5,000万元，嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司实际出资3,000万元，持股100%，本期纳入合并范围。

（16）2015年4月28日，成立嘉凯城城镇化建设发展（常熟）有限公司，注册资本5,000万元，嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司实际出资3,000万元，持股100%，本期纳入合并范围。

（17）2015年6月1日，成立嘉凯城城镇化建设发展（常州）横林有限公司，注册资本5,000万元，嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司实际出资3,000万元，持股100%，本期纳入合并范围。

（18）2015年11月11日，成立嘉凯城城镇化建设发展（慈溪坎墩）横林有限公司，注册资本3,000万元，嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司实际出资3,000万元，持股100%，本期纳入合并范围。

（19）2015年9月30日，成立杭州集买科技有限公司，注册资本2000万元，嘉凯城（上海）互联网科技有限公司实际出资306万元，持股51%，本期纳入合并范围。

（20）2015年3月，本公司的全资子公司南京之江物业管理有限公司已清算注销，本期不在纳入合并范围。

（21）2015年3月，本公司的全资子公司杭州名城餐饮管理有限公司已清算注销，本期不在纳入合并范围。

（22）2015年11月，本公司的全资子公司杭州名城房地产开发有限公司已清算注销，本期不在纳入合并范围。

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
嘉凯城集团（上海）有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%		设立
嘉凯城集团（浙江）有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
嘉凯城集团嘉业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
上海凯思达股权投资有限公司	上海市	上海市	股权投资、资产管理	100.00%		设立
嘉凯城集团城镇化建设发展有限	杭州市	杭州市	城镇化开发	100.00%		设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公司						
嘉凯城集团资产管理有限公司	上海市	上海市	资产管理、投资咨询	100.00%		设立
上海友舜建筑装饰工程有限公司	上海市	上海市	建筑装饰装修	100.00%		设立
嘉凯城集团物业服务有限公司	湖州市	湖州市	物业服务	100.00%		设立
潍坊国大房地产开发有限公司	潍坊市	潍坊市	房地产开发	79.00%		设立
浙江名城实业集团有限公司	杭州市	杭州市	商品销售	67.00%		设立
浙江祺香汇置业有限公司	诸暨市	诸暨市	房地产开发	67.00%		设立
诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	诸暨市	诸暨市	房地产开发	100.00%		设立
苏州嘉业房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	94.00%		设立
湖州嘉业房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	98.90%		设立
常州嘉业投资有限公司	常州市	常州市	投资管理	80.00%		设立
嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	70.00%		设立
嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	嘉善县	嘉善县	房地产开发	48.30%		设立
南京嘉业房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	97.66%		设立
上海捷胜置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	55.00%		设立
上海嘉吉房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	60.00%		设立
浙江嘉业投资发展有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	60.00%		设立
浙江金凯物资贸易有限公司	杭州市	杭州市	商品销售	99.40%		设立
湖州太湖温泉度假酒店有限责任	湖州市	湖州市	酒店管理	99.16%		设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公司						
上海嘉永实业发展有限公司	上海市	上海市	物业管理	54.40%		设立
苏州嘉和欣实业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	61.10%		设立
苏州恒融商业经营管理有限公司	苏州市	苏州市	商品销售	61.10%		设立
南京嘉业商业管理有限公司	南京市	南京市	商业管理	97.66%		设立
无锡嘉启房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发	58.05%		设立
湖州嘉恒置业有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	50.44%		设立
上海嘉星置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	54.40%		设立
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	51.00%		设立
上海聚典贸易有限公司	上海市	上海市	商品销售	100.00%		设立
郑州中凯置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00%		设立
江西浙大中凯科技园发展有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发	64.00%		设立
浙江中江房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
上海绎凯博才房地产代理有限公司	上海市	上海市	房产代理	100.00%		设立
上海锦地绿化苗木有限公司	上海市	上海市	种植业	70.00%		设立
上海恺凯能源科技有限公司	上海市	上海市	能源制造及维保服务	100.00%		设立
杭州中江置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	90.00%		设立
登封凯明置业有限公司	登封市	登封市	房地产开发	49.00%		设立
南京钱塘房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%		设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

杭州名城左岸房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	91.37%		设立
苏州名城房地产置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00%		设立
杭州新名城房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
杭州名城北部置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
杭州名城博园置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
浙江同益投资有限公司	杭州市	杭州市	房屋出租	100.00%		设立
浙江商达物资有限公司	杭州市	杭州市	商品销售	75.25%		设立
浙江名城金属材料有限公司	杭州市	杭州市	商品销售	68.65%		设立
浙江名城钢铁有限公司	杭州市	杭州市	商品销售	68.65%		设立
圣诺国际（香港）有限公司	香港	香港	商品销售	100.00%		设立
上海颐嘉投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理，股权投资管理	100.00%		设立
宁波嘉晟投资管理有限公司	宁波市	宁波市	投资管理，实业投资等	51.00%		设立
上海京凯投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理，实业投资等	51.00%		设立
无锡嘉盈投资管理有限公司	无锡市	无锡市	投资管理，投资咨询等	100.00%		设立
浙江名镇天下商业管理有限公司	杭州市	杭州市	商业经营管理服务等	65.00%		设立
上海名镇天下商业管理有限公司	上海市	上海市	资产管理、投资管理等	65.00%		设立
苏州名镇天下商业管理有限公司	苏州市	苏州市	资产管理、投资管理	65.00%		设立
江苏名镇天下商	南京市	南京市	资产管理、投资	65.00%		设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

业管理有限公司			管理			
四川名镇天下商业管理有限公司	成都市	成都市	资产管理、投资管理	60.00%		设立
浙江嘉杭物业管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	物业管理	70.00%		设立
浙江嘉信物业服务有限公司	杭州市	杭州市	物业管理	100.00%		设立
郑州中凯物业有限公司	郑州市	郑州市	物业管理	100.00%		设立
上海恒豪基业物业服务有限公司	上海市	上海市	物业管理	92.50%		设立
浙江同益物业服务有限公司	杭州市	杭州市	物业管理	100.00%		设立
诸暨市店口嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	诸暨市	诸暨市	城镇化开发	100.00%		设立
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	张家港市	张家港市	房地产开发	75.00%		设立
嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司	淳安县	淳安县	城镇化开发	100.00%		设立
嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	海盐县	海盐县	城镇化开发	70.00%		设立
嘉凯城城镇化建设发展（桐乡崇福）有限公司	桐乡市	桐乡市	城镇化开发	100.00%		设立
嘉凯城城镇化建设发展（余杭塘西）有限公司	杭州市	杭州市	城镇化开发	100.00%		设立
诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	诸暨市	诸暨市	城镇化开发	100.00%		设立
青岛名镇天下商业管理有限公司	青岛市	青岛市	资产管理、投资管理	65.00%		设立
武汉巴登城投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	51.00%		非同一控制下企业合并
海南华航房地产	海口市	海口市	房地产开发	70.00%		非同一控制下企

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

有限公司						业合并
上海中凯置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%		非同一控制下企业合并
重庆华葡房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00%		非同一控制下企业合并
厦门立信伟业房地产开发有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发	100.00%		非同一控制下企业合并
上海同轩置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%		非同一控制下企业合并
浙江万振能源有限公司	杭州市	杭州市	商品销售	60.30%		非同一控制下企业合并
武汉巴登城物业服务有限公司	武汉市	武汉市	物业管理	51.00%		非同一控制下企业合并
上海源丰投资发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%		注
嘉凯城城镇化建设发展（绍兴袍江）有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发	100.00%		设立
嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司	平湖市	平湖市	房地产开发	100.00%		设立
嘉凯城城镇化建设发展（南浔双林）有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	100.00%		设立
嘉凯城城镇化建设发展（桐庐分水）有限公司	桐庐县	桐庐县	房地产开发	100.00%		设立
嘉凯城城镇化建设发展（桐庐横村）有限公司	桐庐县	桐庐县	房地产开发	100.00%		设立
嘉凯城城镇化建设发展（余杭瓶窑）有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
嘉凯城城镇化建设发展（余杭闲林）有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
嘉凯城城镇化建设发展（余杭星桥）有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

嘉凯城城镇化建设发展（温岭泽国）有限公司	温岭市	温岭市	房地产开发	100.00%		设立
嘉凯城城镇化建设发展（海宁许村）有限公司	海宁市	海宁市	房地产开发	100.00%		设立
嘉凯城城镇化建设发展（常熟）有限公司	常熟市	常熟市	房地产开发	100.00%		设立
嘉凯城城镇化建设发展（常州）孟河有限公司	常州市	常州市	房地产开发	100.00%		设立
嘉凯城城镇化建设发展（常州）横林有限公司	常州市	常州市	房地产开发	100.00%		设立
嘉凯城城镇化建设发展（慈溪坎墩）有限公司	慈溪市	慈溪市	房地产开发	100.00%		设立
上海城陇投资发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	80.00%		设立
上海城路投资发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	90.00%		设立
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	上海市	上海市	互联网服务	100.00%		设立
杭州集买科技有限公司	杭州市	杭州市	互联网服务	51.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（2）重要的非全资子公司

单位： 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
潍坊国大房地产开发有限公司	21.00%	-1,257,038.77		8,707,186.56
浙江名城实业集团有限公司	33.00%	-2,439,684.24		28,561,310.79
苏州嘉业房地产开发有限公司	6.00%	-2,583,134.51		-16,076,631.67
湖州嘉业房地产开发有限公司	1.10%	77,696.49		3,453,022.31
常州嘉业投资有限公司	20.00%	-88,993.75		25,146,808.17
嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	30.00%	-12,188.00		24,427,521.30
嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	51.70%	-6,765,264.04		-54,863,854.88
南京嘉业房地产开发有限公司	2.34%	-4,070,894.50		7,171,072.25
上海捷胜置业有限公司	45.00%	-9,379,930.20		43,256,021.91
上海嘉吉房地产有限公司	40.00%			7,352,152.32
浙江嘉业投资发展有限公司	40.00%	-3,452.46		8,592,431.55
浙江金凯物资贸易有限公司	0.60%	17,293.82		231,605.26
湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	0.84%	-138,893.60		-914,454.47
上海嘉永实业发展有限公司	45.60%	1,686,285.34		15,420,933.56
苏州嘉和欣实业有限公司	38.90%	-29,249,837.81		164,037,597.59
苏州恒融商业经营管理有限公司	38.90%	-12,276,765.97		-73,973,036.57
南京嘉业商业管理有限公司	2.34%	-957,195.85		-5,022,029.35
无锡嘉启房地产开发有	41.96%	-81,820,581.87		-62,060,988.65

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

限公司				
湖州嘉恒置业有限公司	49.56%	-9,561,745.82		-24,310,520.92
上海嘉星置业有限公司	45.60%	-915.97		-93,774.45
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	49.00%	-95,773,794.13		450,562,686.21
江西浙大中凯科技园发展有限公司	36.00%	-4,158,001.71		18,583,345.74
上海锦地绿化苗木有限公司	30.00%	1,948.85		14,204,651.22
江西浙大中凯产权经纪有限公司	48.80%	45,404.50		
杭州中江置业有限公司	10.00%	-38,669,530.07		1,833,167.68
登封凯明置业有限公司	51.00%	126,965.69		3,489,995.38
杭州名城左岸房地产开发有限公司	8.63%	-23,064.52		9,662,547.54
浙江商达物资有限公司	24.75%	-1,140,189.57		543,308.63
浙江名城金属材料有限公司	33.00%	-124,019.75		-106,380.84
浙江名城钢铁有限公司	33.00%	131.36		79,172.92
宁波嘉晟投资管理有限公司	49.00%	-3,204.42		4,473,708.72
上海京凯投资管理有限公司	49.00%	-183.55		598,927.42
浙江名镇天下商业管理有限公司	35.00%	-17,632,119.58		-18,376,458.06
上海名镇天下商业管理有限公司	35.00%	-158,555.29		-1,318,435.80
苏州名镇天下商业管理有限公司	35.00%	-2,748,684.98		-2,780,534.49
江苏名镇天下商业管理有限公司	35.00%	-1,686,241.46		-2,647,974.82
四川名镇天下商业管理有限公司	40.00%	223,518.01		-365,485.91
浙江嘉杭物业管理有限公司	30.00%	1,756,837.86		128,455.19
上海恒豪基业物业服务有限公司	7.50%	-865.39		164,128.37
武汉巴登城投资有限公	49.00%	-8,514,811.21		275,448,982.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

司				
海南华航房地产有限公司	30.00%	-2,423,582.18		338,968,095.91
浙江万振能源有限公司	39.70%	-4,324,423.20		-12,793,519.59
圣诺国际（香港）有限公司	33.00%	16,897.04		317,932.49
武汉巴登城物业服务有限公司	49.00%	-949,972.12		1,713,932.35
青岛名镇天下商业管理有限公司	35.00%	-529,886.96		902,354.34
浙江祺香汇置业有限公司	33.00%	-76,256.14		253,245.72
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	25.00%	-3,989,914.82		94,380,967.51
杭州集买科技有限公司	49.00%	-421,783.12		1,318,216.88
嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司	30.00%	-138,690.65		14,755,482.80
合计		-340,141,313.22		1,293,036,888.13

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位： 元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
潍坊国大房地产开发有限公司	350,388,170.42	648,759.17	351,036,929.59	309,574,136.44		309,574,136.44	311,657,095.20	713,324.04	312,370,419.24	264,921,727.18		264,921,727.18
浙江名城实业集团有限公司	541,521,308.80	103,370,751.73	644,892,060.53	560,266,333.44		560,266,333.44	738,875,572.78	99,711,027.55	838,586,600.33	746,567,890.70		746,567,890.70
苏州嘉业房地产开发有限公	698,789,782.68	476,967,997.09	1,175,757,779.77	1,274,813,740.00		1,274,813,740.00	673,769,509.60	568,786,618.27	1,242,556,127.87	1,214,761,960.48		1,214,761,960.48

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

司												
湖州嘉业房地产开发有限公司	1,057,346,693.61	305,615,751.96	1,362,962,445.57	965,587,772.73		965,587,772.73	1,071,786,214.40	310,791,965.09	1,382,578,179.49	984,389,276.25		984,389,276.25
常州嘉业投资有限公司	124,640,840.81	3,347,737.40	127,988,578.21	2,254,537.39		2,254,537.39	124,841,066.94	3,612,480.03	128,453,546.97	2,274,537.39		2,274,537.39
嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	66,553,356.30	39,909.83	66,593,266.13	15,521,092.24		15,521,092.24	66,595,214.92	38,677.89	66,633,892.81	15,521,092.24		15,521,092.24
嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	241,692,342.66	7,650,476.99	249,342,819.65	335,443,119.22		335,443,119.22	145,988,974.74	3,959,635.15	149,948,609.89	222,963,292.37		222,963,292.37
南京嘉业房地产开发有限公司	518,803,835.07	62,406,604.97	581,210,440.04	224,754,360.97		224,754,360.97	516,739,560.82	64,390,554.13	581,130,114.95	50,704,185.29		50,704,185.29
上海捷胜置业有限公司	731,443,085.56	12,247,635.57	743,690,721.13	341,566,228.00	306,000,000.00	647,566,228.00	741,681,220.59	6,561,438.09	748,242,658.68	285,273,876.22	346,000,000.00	631,273,876.22
上海嘉吉房地产有限公司	20,236,076.71	349.95	20,236,426.66	1,856,045.87		1,856,045.87	20,236,076.71	349.95	20,236,426.66	1,856,045.87		1,856,045.87
浙江嘉业投资发展有限公司	3,076,404.29	42,500,000.00	45,576,404.29	24,095,325.42		24,095,325.42	3,077,035.45	42,500,000.00	45,577,035.45	24,087,325.42		24,087,325.42
浙江金凯物资贸易有	150,745,548.28	449,083.92	151,194,632.20	92,593,755.88		92,593,755.88	236,393,620.70	260,596.70	236,654,217.40	10,935,644.25	170,000,000.00	180,935,644.25

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

限公司												
湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	125,292,889.46	219,773,514.62	345,066,404.08	113,254,707.39		113,254,707.39	189,724,432.25	234,182,860.91	423,907,293.16	91,436,286.40	84,075,000.00	175,511,286.40
上海嘉永实业发展有限公司	144,899,928.11	5,097,731.69	149,997,659.80	78,149,398.65		78,149,398.65	144,973,376.82	5,187,498.07	150,160,874.89	82,010,796.79		82,010,796.79
苏州嘉和欣实业有限公司	2,536,218,833.82	195,198,281.47	2,731,417,115.29	1,691,675,219.16	598,000,000.00	2,289,675,219.16	2,355,814,472.55	202,197,883.59	2,558,012,356.14	1,868,078,074.90	173,000,000.00	2,041,078,074.90
苏州恒融商业经营管理有限公司	528,165.66	383,990.37	912,156.03	190,071,633.06		190,071,633.06	10,064,804.15	460,260.83	10,525,064.98	168,124,732.33		168,124,732.33
南京嘉业商业管理有限公司	4,892,719.89	154,174.05	5,046,893.94	214,663,532.88		214,663,532.88	4,444,448.26	287,722.71	4,732,170.97	173,443,004.16		173,443,004.16
无锡嘉启房地产开发有限公司	2,011,525,673.71	181,301.53	2,011,706,975.24	1,852,423,716.16	300,000,000.00	2,152,423,716.16	1,844,966,224.16	290,380.47	1,845,256,604.63	1,390,953,486.49	400,000,000.00	1,790,953,486.49
湖州嘉恒置业有限公司	2,406,692,608.21	538,222.91	2,407,230,831.12	2,035,412,577.91	220,870,000.00	2,256,282,577.91	2,044,959,030.74	705,750.45	2,045,664,781.19	1,539,613,644.82	335,810,000.00	1,875,423,644.82
上海嘉星置业有限公司	16,203,294.07		16,203,294.07	11,408,950.33		11,408,950.33	17,755,110.01		17,755,110.01	12,958,757.46		12,958,757.46
青岛嘉凯城房地产开发有限	7,122,672,828.19	997,911.57	7,123,670,739.76	5,406,955,053.62	797,200,000.00	6,204,155,053.62	7,148,240,592.73	9,286,045.19	7,157,526,637.92	4,982,554,229.06	1,060,000,000.00	6,042,554,229.06

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公司												
江西浙大中凯科技园发展有限公司	63,140,991.09	97,352,946.09	160,493,937.18	32,123,532.34	76,750,000.00	108,873,532.34	74,991,749.10	109,816,389.64	184,808,138.74	32,637,729.15	89,000,000.00	121,637,729.15
上海锦地绿化苗木有限公司	47,735,882.85	137,420.31	47,873,303.16	524,465.79		524,465.79	142,065,390.34	180,145.11	142,245,535.45	94,903,194.24		94,903,194.24
江西浙大中凯产权经纪有限公司	7,530.23		7,530.23	7,530.23		7,530.23	310,011.62		310,011.62	295,523.39		295,523.39
杭州中江置业有限公司	643,750,487.25	5,304,745.12	649,055,232.37	621,208,603.22	9,514,952.40	630,723,555.62	715,957,155.61	6,166,031.73	722,123,187.34	307,581,257.48	9,514,952.40	317,096,209.88
登封凯明置业有限公司	11,590,844.42		11,590,844.42	4,747,716.21		4,747,716.21	39,002,762.82		39,002,762.82	32,408,586.95		32,408,586.95
杭州名城左岸房地产开发有限公司	111,964,629.63		111,964,629.63				112,471,889.47		112,471,889.47	240,000.00		240,000.00
浙江商达物资有限公司	555,426,613.54	5,914,296.78	561,340,910.32	459,134,192.77		459,134,192.77	447,416,725.56	1,199,068.51	448,615,794.07	341,802,249.97		341,802,249.97
浙江名城金属材料有限公司	17,910,548.61	747.96	17,911,296.57	16,433,662.76		16,433,662.76	54,866,080.82	1,552.20	54,867,633.02	53,014,181.79		53,014,181.79
浙江名城钢铁有限公司	1,966,320.34		1,966,320.34	-73,597.60		-73,597.60	2,039,479.39		2,039,479.39	-40.50		-40.50
宁波嘉	1,139,19	8,000,00	9,139,19	9,180.00		9,180.00	16,266,0	8,000,00	24,266,0	15,129,4		15,129,4

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

晟投资管理有限公司	7.80	0.00	7.80				56.21	0.00	56.21	98.78		98.78
上海京凯投资管理有限公司	1,222,300.86		1,222,300.86				1,250,801.78		1,250,801.78	28,126.33		28,126.33
浙江名镇天下商业管理有限公司	5,753,190.84	495,015.81	6,248,206.65	58,752,372.54		58,752,372.54	11,662,580.89	5,571,671.66	17,234,252.55	19,360,933.93		19,360,933.93
上海名镇天下商业管理有限公司	1,194,074.19	76,332.66	1,270,406.85	5,037,366.28		5,037,366.28	2,998,232.25	101,407.02	3,099,639.27	6,413,583.58		6,413,583.58
苏州名镇天下商业管理有限公司	1,514,088.21	103,545.07	1,617,633.28	9,562,017.52		9,562,017.52	2,580,646.52	253,683.75	2,834,330.27	2,925,328.86		2,925,328.86
江苏名镇天下商业管理有限公司	64,892.09	70,319.90	135,211.99	7,700,854.33		7,700,854.33	2,901,000.54	165,281.58	3,066,282.12	5,814,091.71		5,814,091.71
四川名镇天下商业管理有限公司	5,711.07	87,538.07	93,249.14	1,006,963.93		1,006,963.93	127,232.48	377,777.87	505,010.35	1,977,520.16		1,977,520.16
浙江嘉杭物业管理有限公司	24,967,697.97	493,631.91	25,461,329.88	25,033,145.91		25,033,145.91	9,460,064.41	606,895.15	10,066,959.56	15,494,901.78		15,494,901.78
上海恒豪基业物业服务有限公司	23,466,923.44	482,886.53	23,949,809.97	21,761,431.59		21,761,431.59	13,550,234.52	173,441.98	13,723,676.50	11,523,759.64		11,523,759.64
诸暨市	286,803,	113,776.	286,916,	34,324,3	180,000,	214,324,	364,427,	146,958.	364,574,	89,830,0	180,000,	269,830,

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

店口嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	212.79	10	988.89	58.08	000.00	358.08	564.91	62	523.53	16.26	000.00	016.26
武汉巴登城投资有限公司	3,265,337,664.24	510,546.20	3,265,848,210.44	2,478,020,005.75	698,146,788.54	3,176,166,794.29	2,861,418,925.56	10,695,094.74	2,872,114,020.30	2,095,006,470.99	663,546,788.54	2,758,553,259.53
海南华航房地产有限公司	72,857,430.32	764,221.38	73,621,651.70	112,881,102.87		112,881,102.87	73,611,503.38	1,872,740.14	75,484,243.52	106,665,087.44		106,665,087.44
浙江万振能源有限公司	259,774,767.98	1,203,022.69	260,977,790.67	273,203,280.81		273,203,280.81	241,152,964.09	75,931.21	241,228,895.30	242,561,631.80		242,561,631.80
嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司	101,696,765.48	57,495.42	101,754,260.90	52,569,318.26		52,569,318.26	95,438,141.90	65,646.26	95,503,788.16	45,856,543.34		45,856,543.34
青岛名镇天下商业管理有限公司	3,456,142.89		3,456,142.89	877,987.62		877,987.62	4,017,400.31	84,621.69	4,102,022.00	9,903.99		9,903.99
浙江祺香汇置业有限公司	26,495,664.02		26,495,664.02	25,728,252.72		25,728,252.72	22,518,590.50		22,518,590.50	21,520,100.00		21,520,100.00
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	1,577,307,188.21	991,659.44	1,578,298,847.65	902,774,977.57	298,000,000.00	1,200,774,977.57	639,900,694.27	970,573.82	640,871,268.09	302,557,538.79		302,557,538.79

单位： 元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总	经营活动现	营业收入	净利润	综合收益总	经营活动现

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

			额	金流量			额	金流量
潍坊国大房地产开发有限公司	969,017.36	-5,985,898.91	-5,985,898.91	-31,666,284.79	4,186,358.91	-4,634,692.11	-4,634,692.11	707,317.55
浙江名城实业集团有限公司	715,426,237.78	-7,392,982.54	-7,392,982.54	11,358,152.78	1,440,575,150.65	110,011.12	110,011.12	-110,759,396.80
苏州嘉业房地产开发有限公司	27,211,279.96	-126,850,127.62	-126,850,127.62	-495,463,975.36	8,571,422.90	-39,732,235.66	-39,732,235.66	-58,428,772.37
湖州嘉业房地产开发有限公司	153,997,084.00	-814,230.40	-814,230.40	11,027,266.64	73,559,800.00	-593,051.13	-593,051.13	-264,608.36
常州嘉业投资有限公司		-444,968.76	-444,968.76	-1,557.02		-1,146,959.41	-1,146,959.41	-12,050.98
嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司		-40,626.68	-40,626.68	-36,930.87	320,000.00	-68,860.79	-68,860.79	-250,833.79
嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	31,094,668.74	-13,085,617.09	-13,085,617.09	1,794,057.51	154,533,883.00	-25,164,731.05	-25,164,731.05	-2,211,933.85
南京嘉业房地产开发有限公司		-173,969,850.59	-173,969,850.59	-724,628.96	1,206,810.00	-18,804,709.89	-18,804,709.89	149,874.10
上海捷胜置业有限公司		-20,844,289.33	-20,844,289.33	61,870,923.63	21,858,719.15	-38,613,749.38	-38,613,749.38	64,755,536.86
上海嘉吉房地产有限公司				-143.24				-75.71
浙江嘉业投资发展有限公司		-8,631.16	-8,631.16	-631.16		-4,999.02	-4,999.02	-4,999.02
浙江金凯物资贸易有限公司	182,197,746.14	2,882,303.17	2,882,303.17	204,205,719.53	137,183,314.87	9,748,030.04	9,748,030.04	25,855,181.47
湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	36,032,597.93	-16,584,310.07	-16,584,310.07	103,014,420.98	39,412,377.32	-12,899,024.33	-12,899,024.33	74,913,563.99

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

上海嘉永实业发展有限公司	35,003,450.70	3,698,183.05	3,698,183.05	3,992,006.84	35,708,936.99	4,067,070.91	4,067,070.91	7,705,439.49
苏州嘉和欣实业有限公司	17,890,168.00	-75,192,385.11	-75,192,385.11	620,284,998.28	13,017,518.73	-14,602,681.58	-14,602,681.58	146,472,491.47
苏州恒融商业经营管理有限公司	223,595.01	-31,559,809.68	-31,559,809.68	-8,654,630.56	442,383.60	-28,770,062.34	-28,770,062.34	8,778,057.88
南京嘉业商业管理有限公司	16,931,470.73	-40,905,805.75	-40,905,805.75	783,026.00	19,491,759.26	-47,079,328.12	-47,079,328.12	-752,824.51
无锡嘉启房地产开发有限公司	168,167,042.00	-195,019,859.06	-195,019,859.06	262,689,841.21	7,414,313.00	-25,803,917.90	-25,803,917.90	19,826,327.35
湖州嘉恒置业有限公司		-19,292,883.16	-19,292,883.16	119,204,816.27		-14,758,894.78	-14,758,894.78	513,246,066.72
上海嘉星置业有限公司		-2,008.81	-2,008.81	-1,008.81		-2,812.23	-2,812.23	-362,812.23
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	644,914,881.00	-195,456,722.72	-195,456,722.72	906,967,781.64	517,194,325.00	-43,130,927.28	-43,130,927.28	-806,761,834.36
江西浙大中凯科技园发展有限公司	9,460,402.67	-11,550,004.75	-11,550,004.75	-40,984,208.30	7,203,104.77	-12,906,463.78	-12,906,463.78	3,841,004.04
上海锦地绿化苗木有限公司	2,690,000.00	6,496.16	6,496.16	-185,268.43	28,807,395.07	19,647,765.36	19,647,765.36	-1,442,021.05
江西浙大中凯产权经纪有限公司		93,042.00	93,042.00	43,042.00		-11,452.48	-11,452.48	-11,452.48
杭州中江置业有限公司	1,425,000.00	-386,695,300.71	-386,695,300.71	2,456,852.64	24,378,353.48	-2,198,607.92	-2,198,607.92	-2,121,071.27
登封凯明置业有限公司		248,952.34	248,952.34	-607,633.96		-627,898.06	-627,898.06	-2,007,670.16
杭州名城左岸房地产开发有限公司		-267,259.84	-267,259.84	-14,666.50		-47,555.97	-47,555.97	-697,555.97
浙江商达物资有限公司	762,123,848.17	-4,606,826.55	-4,606,826.55	168,953,292.03	588,138,674.43	362,947.04	362,947.04	-80,408,843.15

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

浙江名城金属材料有限公司	17,681,259.62	-375,817.42	-375,817.42	1,956,983.45	205,275,774.08	648.52	648.52	-1,072,243.51
浙江名城钢铁有限公司		398.05	398.05	676.21		25.87	25.87	-1,569,915.10
宁波嘉晟投资管理有限公司		-6,539.63	-6,539.63	-5,499,258.41	24,000,000.00	446,924.32	446,924.32	3,791,224.29
上海京凯投资管理有限公司		-374.59	-374.59	-28,500.92	1,941,747.57	138,279.13	138,279.13	-957,945.40
浙江名镇天下商业管理有限公司	8,051,293.41	-50,377,484.51	-50,377,484.51	-485,165.24	7,976,105.22	-3,974,732.86	-3,974,732.86	4,079,272.72
上海名镇天下商业管理有限公司		-453,015.12	-453,015.12	-984,158.06	2,122,451.31	-3,545,617.93	-3,545,617.93	-2,668,963.08
苏州名镇天下商业管理有限公司	1,057,297.31	-7,853,385.65	-7,853,385.65	-239,991.58	499,211.53	-3,719,051.78	-3,719,051.78	-3,222,775.10
江苏名镇天下商业管理有限公司	593,305.12	-4,817,832.75	-4,817,832.75	-1,185.17	2,558,919.88	-5,752,952.34	-5,752,952.34	-5,119,750.44
四川名镇天下商业管理有限公司		558,795.02	558,795.02	-772.39	145,631.07	-4,824,117.16	-4,824,117.16	-2,914,311.08
浙江嘉杭物业管理有限公司	44,714,256.64	5,856,126.19	5,856,126.19	425,467.71	34,724,582.15	-4,534,927.45	-4,534,927.45	-18,724.55
上海恒豪基业物业服务有限公司	50,496,540.65	-11,538.48	-11,538.48	-41,454.30	47,004,186.62	1,161,020.54	1,161,020.54	-719,128.48
诸暨市店口嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	900,000.00	-22,151,876.46	-22,151,876.46	11,274,054.60		-5,203,732.20	-5,203,732.20	-185,338,638.81
武汉巴登城投资有限公司		-19,315,884.35	-19,315,884.35	-60,791,462.83		-16,868,611.86	-16,868,611.86	-135,782,857.41

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

海南华航房地产有限公司		-8,078,607.25	-8,078,607.25	-190,618.73		-7,716,173.30	-7,716,173.30	-34,336.72
浙江万振能源有限公司	288,912,343.11	-10,892,753.64	-10,892,753.64	-11,820,817.48	295,856,236.22	-1,250,180.39	-1,250,180.39	-3,186,707.10
嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司		-462,302.18	-462,302.18	-121,967.31		-352,755.18	-352,755.18	-49,791,641.03
青岛名镇天下商业管理有限公司		-1,513,962.74	-1,513,962.74	-1,277,894.02		-1,907,881.99	-1,907,881.99	-3,971,171.67
浙江祺香汇置业有限公司		-231,079.20	-231,079.20	-152,396.20		-1,509.50	-1,509.50	1,564.50
张家港嘉凯城房地产开发有限公司		-15,959,659.22	-15,959,659.22	-485,270,480.18		-6,516,470.70	-6,516,470.70	-344,048,939.32

其他说明：

（4）使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

（5）向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

（1）在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

2015年1月1日，本公司的全资子公司嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司收购了诸暨市店口嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司35%的少数股权，收购后，嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司持诸暨市店口嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司100%的股权，收购35%股权价款为39,237,800.00元。

（2）交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位： 元

	诸暨市店口嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司
购买成本/处置对价	39,237,800.00
--现金	39,237,800.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

购买成本/处置对价合计	39,237,800.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	33,160,577.54
差额	6,077,222.46
调整未分配利润	6,077,222.46

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海悦昌置业有限公司	上海	上海	房地产开发	42.00%		权益法
苏州嘉运实业有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房地产开发	41.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

（2）重要合营企业的主要财务信息

单位： 元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

（3）重要联营企业的主要财务信息

单位： 元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	上海悦昌置业有限公司	苏州嘉运实业有限公司	上海悦昌置业有限公司	苏州嘉运实业有限公司
流动资产	783,067,361.14	530,315,959.71	669,491,552.22	524,422,553.09
非流动资产	46,497.56	90,926,417.52	64,232.79	82,165,280.60
资产合计	783,113,858.70	621,242,377.23	669,555,785.01	606,587,833.69
流动负债	621,143,262.77	639,545,138.32	510,491,640.32	597,898,105.72
非流动负债	165,000,000.00		153,000,000.00	
负债合计	786,143,262.77	639,545,138.32	663,491,640.32	597,898,105.72

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

归属于母公司股东权益	-3,029,404.07	-18,302,761.09	6,064,144.69	8,689,727.97
按持股比例计算的净资产份额	-1,272,349.71	-7,504,132.05	2,546,940.77	3,562,788.45
对联营企业权益投资的账面价值			2,546,940.77	3,562,788.45
营业收入		10,133,866.66		3,448,083.50
净利润	-8,920,346.15	-26,992,489.06	-17,794,099.59	-38,079,260.86
综合收益总额	-8,920,346.15	-26,992,489.06	-17,794,099.59	-38,079,260.86

其他说明

（4）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位： 元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	15,779,616.57	26,454,892.91
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-2,734,709.60	-6,237,140.13
--综合收益总额	-2,734,709.60	-6,237,140.13

其他说明

（5）合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

（6）合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位： 元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
上海悦昌置业有限公司		-1,199,604.61	-1,199,604.61
苏州嘉运实业有限公司		-7,504,132.06	-7,504,132.06

其他说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（7）与合营企业投资相关的未确认承诺

（8）与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本“附注、五”相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

（一）风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险，本公司密切关注汇率变动对本公司外汇风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避外汇风险。

2、信用风险

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，本公司无其他重大信用集中风险。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

（二）金融资产转移

无。

（三）金融资产与金融负债的抵销

本公司无金融资产与金融负债的抵销项目。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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
浙江省商业集团有限公司	杭州市惠民路 56 号	国有资产经营管理	15 亿元	39.77%	47.82%

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18.72%，控股子公司浙江省食品有限公司持有本公司股权比例0.32%，控股子公司浙商糖酒集团有限公司持有本公司股权比例0.32%，则浙江省商业集团有限公司拥有本公司表决权比例为47.82%。

本企业最终控制方是浙江省商业集团有限公司。

其他说明：

本公司的子公司情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注本公司的合营和联营企业情况详见附注九、2、在合营安排或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
浙江国大集团有限责任公司	本公司股东
杭州钢铁集团公司	本公司股东
浙商糖酒集团有限公司	本公司股东
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
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
浙江国大瑢丰实业有限公司	浙江国大集团有限责任公司子公司
浙江镕丰投资有限公司	浙江省商业集团有限公司子公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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
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
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
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
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
浙江建融投资发展有限公司	浙江省商业集团有限公司子公司

其他说明

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
浙江百诚集团股份有限公司	采购商品				17,788,747.08

出售商品/提供劳务情况表

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位： 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位： 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费

关联管理/出包情况说明

（3）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位： 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入

本公司作为承租方：

单位： 元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费

关联租赁情况说明

（4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位： 元

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
武汉巴登城投资有限公司	76,600,000.00	2015 年 02 月 22 日	2020 年 03 月 21 日	否
武汉巴登城投资有限公司	193,000,000.00	2013 年 05 月 24 日	2020 年 03 月 21 日	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	150,000,000.00	2013 年 04 月 12 日	2016 年 04 月 11 日	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	79,000,000.00	2015 年 09 月 01 日	2016 年 12 月 01 日	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	360,000,000.00	2014 年 08 月 12 日	2016 年 08 月 11 日	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	50,000,000.00	2015 年 03 月 15 日	2017 年 09 月 10 日	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	87,200,000.00	2015 年 05 月 20 日	2017 年 09 月 11 日	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	6,000,000.00	2015 年 04 月 25 日	2017 年 09 月 11 日	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	200,000,000.00	2014 年 11 月 20 日	2017 年 09 月 10 日	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	230,000,000.00	2015 年 06 月 20 日	2017 年 09 月 10 日	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	74,000,000.00	2015 年 02 月 10 日	2017 年 09 月 10 日	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	57,030,000.00	2014 年 11 月 28 日	2016 年 01 月 27 日	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	25,000,000.00	2014 年 11 月 14 日	2016 年 01 月 13 日	否
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	30,000,000.00	2015 年 11 月 09 日	2016 年 11 月 09 日	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

青岛嘉凯城房地产开发有限公司	150,000,000.00	2015 年 09 月 11 日	2017 年 09 月 11 日	否
湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	9,270,000.00	2013 年 05 月 09 日	2016 年 05 月 09 日	否
湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	4,800,000.00	2013 年 12 月 24 日	2016 年 07 月 18 日	否
湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	70,000,000.00	2012 年 02 月 03 日	2017 年 02 月 03 日	否
江西浙大中凯科技园发展有限公司	89,000,000.00	2011 年 08 月 22 日	2021 年 08 月 21 日	否
上海源丰投资发展有限公司	110,000,000.00	2014 年 12 月 17 日	2024 年 12 月 16 日	否
上海源丰投资发展有限公司	210,000,000.00	2014 年 01 月 27 日	2017 年 01 月 20 日	否
杭州名城博园置业有限公司	200,000,000.00	2015 年 05 月 27 日	2018 年 05 月 27 日	否
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
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	24,000,000.00	2015 年 12 月 02 日	2016 年 12 月 03 日	否
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	900,000,000.00	2015 年 06 月 20 日	2016 年 06 月 30 日	否
嘉凯城集团（浙江）有限公司	84,900,000.00	2015 年 01 月 13 日	2017 年 09 月 23 日	否
嘉凯城集团（浙江）有限公司	56,900,000.00	2015 年 06 月 20 日	2017 年 09 月 23 日	否
嘉凯城集团（浙江）有限公司	80,200,000.00	2014 年 09 月 24 日	2017 年 09 月 23 日	否
诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司	180,000,000.00	2014 年 12 月 19 日	2017 年 12 月 21 日	否
嘉凯城集团（上海）有限公司	280,000,000.00	2014 年 02 月 14 日	2017 年 01 月 25 日	否
嘉凯城集团（上海）有限公司	599,400,000.00	2015 年 01 月 08 日	2017 年 01 月 07 日	否
苏州嘉和欣实业有限公司	173,000,000.00	2009 年 10 月 09 日	2021 年 10 月 08 日	否
苏州嘉和欣实业有限公司	750,000,000.00	2015 年 01 月 30 日	2016 年 07 月 30 日	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

湖州嘉恒置业有限公司	40,220,000.00	2013 年 06 月 30 日	2016 年 06 月 30 日	否
湖州嘉恒置业有限公司	45,510,000.00	2013 年 01 月 09 日	2017 年 07 月 08 日	否
湖州嘉恒置业有限公司	50,000,000.00	2015 年 01 月 22 日	2017 年 05 月 21 日	否
上海同轩置业有限公司	40,000,000.00	2015 年 06 月 20 日	2016 年 02 月 24 日	否
上海同轩置业有限公司	300,000,000.00	2015 年 01 月 05 日	2017 年 01 月 04 日	否
无锡嘉启房地产开发有限公司	400,000,000.00	2014 年 08 月 22 日	2016 年 02 月 22 日	否
无锡嘉启房地产开发有限公司	300,000,000.00	2015 年 02 月 16 日	2017 年 02 月 16 日	否
上海中凯置业有限公司	650,000,000.00	2015 年 04 月 16 日	2017 年 04 月 15 日	否
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	300,000,000.00	2015 年 04 月 02 日	2016 年 04 月 01 日	否
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	300,000,000.00	2015 年 10 月 16 日	2017 年 10 月 16 日	否
潍坊国大房地产开发有限公司	26,100,000.00	2015 年 03 月 27 日	2016 年 01 月 26 日	否
潍坊国大房地产开发有限公司	16,900,000.00	2015 年 04 月 27 日	2016 年 01 月 26 日	否
上海捷胜置业有限公司	346,000,000.00	2015 年 11 月 20 日	2025 年 11 月 20 日	否
嘉凯城城镇化（海盐）有限公司	50,000,000.00	2015 年 05 月 04 日	2017 年 10 月 26 日	否
嘉凯城城镇化（海盐）有限公司	20,000,000.00	2015 年 08 月 25 日	2017 年 10 月 26 日	否
嘉凯城城镇化（海盐）有限公司	130,000,000.00	2015 年 06 月 20 日	2017 年 10 月 26 日	否
嘉凯城城镇化（海盐）有限公司	80,000,000.00	2015 年 05 月 12 日	2017 年 10 月 26 日	否
嘉凯城城镇化建设发展（双林)有限公司	31,150,000.00	2015 年 06 月 19 日	2020 年 06 月 28 日	否
嘉凯城城镇化建设发展（许村)有限公司	280,000,000.00	2015 年 08 月 14 日	2018 年 01 月 10 日	否
嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭)有限公司	60,000,000.00	2015 年 10 月 26 日	2018 年 10 月 26 日	否
嘉凯城城镇化建设发展（分水)有限公司	64,000,000.00	2015 年 08 月 03 日	2021 年 08 月 03 日	否
嘉凯城城镇化建设发展（塘栖)有限公司	260,000,000.00	2015 年 06 月 29 日	2016 年 02 月 29 日	否
浙江名城实业集团有限	35,000,000.00	2015 年 04 月 15 日	2016 年 04 月 15 日	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公司				
浙江名城实业集团有限公司	20,000,000.00	2015 年 07 月 06 日	2016 年 01 月 06 日	否
浙江名城实业集团有限公司	30,000,000.00	2015 年 01 月 09 日	2016 年 01 月 09 日	否
浙江名城实业集团有限公司	50,000,000.00	2015 年 07 月 04 日	2016 年 07 月 03 日	否
浙江名城实业集团有限公司	30,000,000.00	2015 年 05 月 15 日	2016 年 04 月 20 日	否
浙江名城实业集团有限公司	30,000,000.00	2015 年 07 月 06 日	2016 年 07 月 06 日	否
浙江名城实业集团有限公司	20,000,000.00	2015 年 04 月 17 日	2016 年 04 月 16 日	否
浙江商达物资有限公司	30,000,000.00	2015 年 05 月 25 日	2016 年 04 月 29 日	否
浙江商达物资有限公司	30,000,000.00	2015 年 01 月 09 日	2016 年 01 月 09 日	否
浙江商达物资有限公司	20,000,000.00	2015 年 07 月 06 日	2016 年 07 月 06 日	否
浙江商达物资有限公司	10,000,000.00	2015 年 08 月 31 日	2016 年 08 月 31 日	否
浙江万振能源有限公司	15,000,000.00	2015 年 01 月 13 日	2016 年 01 月 13 日	否
浙江万振能源有限公司	50,000,000.00	2015 年 05 月 25 日	2016 年 04 月 29 日	否
浙江万振能源有限公司	15,000,000.00	2015 年 04 月 27 日	2016 年 04 月 27 日	否

本公司作为被担保方

单位： 元

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	745,000,000.00	2013 年 11 月 12 日	2016 年 05 月 12 日	否
浙江省商业集团有限公司	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	600,000,000.00	2015 年 07 月 10 日	2018 年 07 月 10 日	否
浙江省商业集团有限公司	100,000,000.00	2013 年 05 月 20 日	2016 年 05 月 20 日	否
浙江省商业集团有限公司	100,000,000.00	2015 年 05 月 08 日	2016 年 05 月 08 日	否
浙江省商业集团有限公司	100,000,000.00	2015 年 03 月 17 日	2016 年 03 月 17 日	否
浙江省商业集团有限公司	100,000,000.00	2015 年 03 月 17 日	2016 年 03 月 17 日	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

浙江省商业集团有限公司	96,040,000.00	2015 年 03 月 12 日	2016 年 03 月 11 日	否
浙江省商业集团有限公司	200,000,000.00	2015 年 11 月 16 日	2016 年 11 月 16 日	否
浙江省商业集团有限公司	100,000,000.00	2015 年 10 月 28 日	2016 年 01 月 28 日	否
浙江省商业集团有限公司	200,000,000.00	2015 年 12 月 28 日	2016 年 03 月 28 日	否
浙江省商业集团有限公司	150,000,000.00	2015 年 04 月 24 日	2016 年 04 月 22 日	否
浙江省商业集团有限公司	200,000,000.00	2015 年 05 月 27 日	2016 年 05 月 12 日	否
浙江省商业集团有限公司	300,000,000.00	2015 年 10 月 16 日	2017 年 10 月 15 日	否

关联担保情况说明

（5）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	850,000,000.00	2015 年 01 月 01 日	2015 年 12 月 31 日	
拆出				

（6）关联方资产转让、债务重组情况

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

（7）关键管理人员报酬

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	15,652,200.00	16,695,900.00

（8）其他关联交易

（1）关联方委托贷款情况

（单位：万元）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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	2015-2-4	2016-2-4
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	2015-3-30	2016-3-30
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	2015-11-18	2016-11-18
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	2015-12-9	2016-12-9
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	2015-2-3	2016-2-3
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	2015-6-25	2016-6-24
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	2015-6-25	2016-6-24
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	2015-7-4	2016-7-3
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	2015-2-5	2016-2-5
浙江省商业集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	5,000.00	2015-5-4	2016-5-4
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	2015-11-19	2016-11-19
浙江建融投资发展有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	50,000.00	2015-7-2	2016-7-1
浙江省商业集团有限公司	杭州名城博园置业有限公司	14,500.00	2015-11-19	2016-11-18
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	2015-12-6	2016-12-5
杭州钢铁集团公司	嘉凯城集团股份有限公司	20,000.00	2015-4-24	2016-4-23
杭州钢铁集团公司	嘉凯城集团股份有限公司	20,000.00	2015-4-27	2016-4-26
浙江国大集团股份有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	3,000.00	2015-6-30	2016-6-30
浙江国大集团股份有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	4,200.00	2015-5-20	2016-5-20
杭州钢铁集团公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	10,000.00	2011-4-26	2016-4-26
浙江国大集团股份有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	4,200.00	2015-5-22	2016-5-22
浙江国大集团股份有限公司	潍坊国大房地产开发有限公司	3,000.00	2015-5-22	2016-5-22
浙江国大集团股份有限公司	潍坊国大房地产开发有限公司	4,000.00	2015-5-22	2016-5-22

（2）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、杭州名城博园置业有限公司及本公司在本年发生对浙江省商业集团有限公司的担保费共5,711.62万元。

本公司本年度共支付浙江省商业集团有限公司的委托贷款利息金额为 22,953.32 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位： 元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项：	上海星火开发区建筑安装工程公司	4,500,000.00		4,500,000.00	
其他应收款：	浙江中佳中央空调经营有限公司	16,491,314.84	16,491,314.84	15,841,314.84	15,841,314.84
	苏州嘉吉实业有限公司	47,884,466.11		47,796,923.79	
	上海星火开发区建筑安装工程公司	86,236,628.71		86,236,628.71	
	上海吉联房地产开发经营有限公司	48,161,700.00		48,161,700.00	
	上海嘉沪实业有限责任公司	4,231,767.00		4,231,767.00	
	上海悦昌置业有限公司	160,381,394.82		156,361,848.51	
	苏州嘉运实业有限公司	283,817,655.11		261,362,863.29	

（2）应付项目

单位： 元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	浙江省商业集团有限公司	1,230,337,500.00	354,752,000.00
	浙江国大集团有限责任公司	4,147,243.74	4,090,161.54
	杭州钢铁集团公司	4,019,500.68	4,019,500.68
	浙商糖酒集团有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
	浙江易纺数码纺织有限公司	265,416.86	265,416.86
	南通嘉中置业有限公司	34,395,961.20	34,395,961.20
	上海吉联房地产开发经营有限公司	27,791,714.45	26,875,904.46
	上海嘉沪实业有限公司	55,474,630.99	55,474,630.99
	浙江乐程旅游发展有限公司	8,877,766.67	8,184,266.67

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

十二、股份支付

1、股份支付总体情况

□ 适用 √ 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

（1）重大承诺事项

截至2015年12月31日，本公司部分资产用于银行借款的抵押、质押情况。详见“附注七、所有权或使用权受限的资产。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

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)、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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。

经沟通，海南省高级人民法院对上述案件进行了合并审理，并已于 2014 年 5 月至 12 月多次开庭。同时，双方还在法庭主持下进行过多次调解，由于双方提出的方案差距比较大，未能达成一致意见。

2015 年 5 月 28 日海南省高级人民法院一审判决：香港宝亚公司自判决生效之日起十日内将本公司已经支付的 1.4 亿元股权转让款返还，并支付占用该款期间的利息；本公司自判决生效之日内将受让的海南华航 70%股权返还港宝亚公司；驳回本公司其他诉讼请求。双方不服均已上诉到最高人民法院，目前二审尚未判决。

（2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十四、其他重要事项

1、分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

（1）报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为三个经营分部，在经营分部的基础上本公司确定了三个报告分部，分别为房地产业务、商品销售业务、物业管理业务。分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

（2）报告分部的财务信息

单位： 元

项目	房地产报告	商品销售报告分部	物业管理报告分部	未分配项目	分部间抵销	合计
主营业务收入	2,305,967,971.46	1,857,004,725.36	166,506,348.16	78,845,736.90	-410,166,307.54	3,998,158,474.34
主营业务成本	2,197,554,265.86	1,873,750,871.75	132,961,896.81	205,684,469.75	-357,801,041.44	4,052,150,462.73
资产总额	51,965,328,163.04	2,163,165,520.26	148,458,170.97	645,250,673.83	-20,237,892,532.39	34,684,309,995.71
负债总额	41,816,008,787.35	1,894,346,818.98	97,580,910.04	766,220,839.46	-13,180,027,559.06	31,394,129,796.77

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,439,915,564.61	99.96%			8,439,915,564.61	7,143,613,881.50	100.00%			7,143,613,881.50
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,626,475.30	0.04%	3,626,475.30	100.00%	0.00					
合计	8,443,542,039.91	100.00%	3,626,475.30	100.00%	8,439,915,564.61	7,143,613,881.50	100.00%			7,143,613,881.50

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，按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

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,626,475.30 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

（3）本期实际核销的其他应收款情况

单位： 元

项目	核销金额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

其中重要的其他应收款核销情况：

单位： 元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

（4）其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	8,432,683,135.08	7,143,613,881.50
定金及押金	7,232,429.53	
其他	3,626,475.30	
合计	8,443,542,039.91	7,143,613,881.50

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位： 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
武汉巴登城投资有限公司	往来款	1,551,784,150.29	1 年以内,1-5 年	18.38%	
嘉凯城集团嘉业有限公司	往来款	1,433,510,544.00	1 年以内及 1-5 年以上	16.98%	
杭州名城博园置业有限公司	往来款	1,462,223,735.15	1 年以内及 1-3 年	17.32%	
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	往来款	1,217,387,952.69	1 年以内 1-4 年	14.42%	
无锡嘉启房地产开发有限公司	往来款	639,567,621.75	1 年以内及 1-3 年	7.57%	
合计	--	6,304,474,003.88	--	74.67%	

（6）涉及政府补助的应收款项

单位： 元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（7）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

（8）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

2、长期股权投资

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,938,787,008.79	450,062,096.00	6,488,724,912.79	6,323,565,517.29	301,562,096.00	6,022,003,421.29
合计	6,938,787,008.79	450,062,096.00	6,488,724,912.79	6,323,565,517.29	301,562,096.00	6,022,003,421.29

（1）对子公司投资

单位： 元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
嘉凯城集团嘉业有限公司	1,908,883,976.00		18,878,508.50	1,890,005,467.50		301,562,096.00
嘉凯城集团物业服务有限公司	52,713,325.63			52,713,325.63		
嘉凯城集团（上海）有限公司	1,815,007,400.00			1,815,007,400.00		
嘉凯城集团（浙江）有限公司	674,427,100.00			674,427,100.00		
浙江名城实业集团有限公司	50,253,475.31			50,253,475.31		
潍坊国大房地产开发有限公司	63,390,240.35			63,390,240.35		
武汉巴登城投资有限公司	336,000,000.00			336,000,000.00		
海南华航房地产有限公司	818,720,000.00			818,720,000.00		
上海凯思达股权投资有限公司	99,000,000.00			99,000,000.00	99,000,000.00	99,000,000.00
嘉凯城集团资产管理有限公司	49,500,000.00			49,500,000.00	49,500,000.00	49,500,000.00
上海友舜建筑装	10,000,000.00			10,000,000.00		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

饰工程有限公司						
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	380,000,000.00	610,000,000.00		990,000,000.00		
嘉凯城城镇化建设发展(海盐)有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
嘉凯城城镇化建设发展（南浔双林）有限公司		15,000,000.00		15,000,000.00		
诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
浙江祺香汇置业有限公司	670,000.00			670,000.00		
嘉凯城(上海)互联网科技有限公司		9,100,000.00		9,100,000.00		
合计	6,323,565,517.29	634,100,000.00	18,878,508.50	6,938,787,008.79	148,500,000.00	450,062,096.00

（2）对联营、合营企业投资

单位： 元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											

（3）其他说明

3、营业收入和营业成本

单位： 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	88,110,467.00		115,173,756.52	
合计	88,110,467.00		115,173,756.52	

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

4、投资收益

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		500,000,000.00
合计		500,000,000.00

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	324,223,473.23	
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）	4,731,737.86	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,036,384.14	
减：所得税影响额	77,880,354.90	
少数股东权益影响额	-1,892,189.23	
合计	244,930,661.28	--

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

2、净资产收益率及每股收益

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-74.38%	-1.30	-1.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-82.16%	-1.43	-1.43

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第十一节 备查文件目录

一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站