证券代码：000918

证券简称：嘉凯城

公告编号：2019-026

嘉凯城集团股份有限公司 2019 年第一季度报告正文

第一节 重要提示

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

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人黄涛、主管会计工作负责人田业及会计机构负责人(会计主管人员)田业声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	415,377,001.69	374,925,547.34	10.79%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-102,225,532.49	-90,499,186.45	-12.96%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-126,259,909.26	-185,658,962.56	31.99%
经营活动产生的现金流量净额（元）	97,628,349.04	-520,010,712.07	118.77%
基本每股收益（元/股）	-0.06	-0.05	-12.96%
稀释每股收益（元/股）	-0.06	-0.05	-12.96%
加权平均净资产收益率	-3.00%	-1.81%	-1.19%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	19,273,933,442.39	18,852,721,135.92	2.23%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,354,243,701.45	3,456,475,084.90	-2.96%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	59,774,162.95	
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）	445,696.21	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	45,042.01	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,760,000.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-673,335.73	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-37,738,245.36	
减：所得税影响额	-164,534.33	
少数股东权益影响额（税后）	-256,522.36	
合计	24,034,376.77	--

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。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	50,629	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
广州市凯隆置业有限公司	境内非国有法人	57.75%	1,042,002,117		质押	540,000,000
浙江国大集团有限责任公司	国有法人	7.91%	142,760,000		质押	140,762,200
浙江省天地实业发展有限责任公司	境内非国有法人	2.80%	50,489,900		质押	50,170,000
中信证券股份有限公司	国有法人	1.30%	23,464,947			
过鑫富	境内自然人	1.05%	18,940,000			
中国银河证券股份有限公司	国有法人	0.89%	16,027,300			
刘自力	境内自然人	0.35%	6,320,364			
陈宝林	境内自然人	0.32%	5,830,540			
浙江省食品有限公司	国有法人	0.32%	5,768,000			
浙商糖酒集团有限公司	国有法人	0.32%	5,761,000			
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
广州市凯隆置业有限公司	1,042,002,117	人民币普通股	1,042,002,117			

浙江国大集团有限责任公司	142,760,000	人民币普通股	142,760,000
浙江省天地实业发展有限责任公司	50,489,900	人民币普通股	50,489,900
中信证券股份有限公司	23,464,947	人民币普通股	23,464,947
过鑫富	18,940,000	人民币普通股	18,940,000
中国银河证券股份有限公司	16,027,300	人民币普通股	16,027,300
刘自力	6,320,364	人民币普通股	6,320,364
陈宝林	5,830,540	人民币普通股	5,830,540
浙江省食品有限公司	5,768,000	人民币普通股	5,768,000
浙商糖酒集团有限公司	5,761,000	人民币普通股	5,761,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	截止本报告期末，公司前十名无限售条件股东中浙江国大集团有限责任公司、浙商糖酒集团有限公司为浙江省商业集团有限公司控股子公司，浙江省食品有限公司的浙江省属国有股权（原浙江省商业集团有限公司持有）已通过无偿划转方式置入浙江省农村发展集团有限公司，除此之外，公司未知前十名无限售条件中其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。		

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

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、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

资产负债表					单位：元
项目	2019.03.31	2018.12.31	变动幅度	变动幅度比率	变动原因说明
货币资金	480,016,696.86	747,593,046.95	-267,576,350.09	-35.79%	本期投资活动和筹资活动现金净流入减少所致
可供出售金融资产		3,750,000.00	-3,750,000.00		会计政策变更影响
其他非流动金融资产	3,750,000.00		3,750,000.00		会计政策变更影响
长期借款	2,063,000,000.00	1,380,400,000.00	682,600,000.00	49.45%	长期借款增加所致
长期应付款	280,414,903.14		280,414,903.14		新增融资租赁业务所致
利润表及现金流量表					单位：元
项目	2019年1-3月	2018年1-3月	变动幅度	变动幅度比率	变动原因说明
税金及附加	17,004,071.95	3,237,566.06	13,766,505.89	425.21%	土增税增加所致
销售费用	6,375,150.63	17,041,577.19	-10,666,426.56	-62.59%	本期控制费用所致
财务费用	154,680,767.95	118,064,605.12	36,616,162.83	31.01%	本期利息收入减少所致
资产减值损失		-35,910,372.68	35,910,372.68		本期应收款项减值损失不在本项目列示所致
信用减值损失	-1,298,352.72		-1,298,352.72		本期应收款项减值损失在本项目列示所致
公允价值变动收益	-673,335.73	3,669,553.00	-4,342,888.73	-118.35%	投资性房地产公允价值变动所致
投资收益	59,818,889.79	36,580,614.87	23,238,274.92	63.53%	出售子公司股权所致
其他收益	445,696.21	52,000.00	393,696.21	757.11%	政府补助收入增加所致
营业外收入	1,841,835.37	308,715.30	1,533,120.07	496.61%	非经常性收入增加所致
营业外支出	39,595,681.69	3,810,136.11	35,785,545.58	939.22%	非经常性支出增加所致
经营活动产生的现金流量净额	97,628,349.04	-520,010,712.07	617,639,061.11	118.77%	经营活动现金流入增加所致
投资活动产生的现金流量净额	48,794,054.30	501,468,103.32	-452,674,049.02	-90.27%	投资活动现金流入减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-563,279,104.08	440,663,717.07	-1,003,942,821.15	-227.83%	本期偿还借款金额增加所致

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

1、经公司第六届董事会第二十一次会议及2018年第二次临时股东大会审议通过，2018年10月31日，公司及其子公司以整体挂牌底价3.55亿元的价格通过浙江产权交易所公开挂牌转让杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司（以下简称“杭州滨虹”）100%股权、杭州名城博园置业有限公司（以下简称“名城博园”）100%股权、诸暨嘉凯城房地产开发有限公司（以下简称“诸暨公司”）100%股权、重庆华葡房地产开发有限公司（以下简称“重庆华葡”）100%股权、张家港嘉凯城房地产开发有限公司（以下简称“张家港公司”）75%股权（上述五家公司股权以下统称“房产项目资产包”）。

2018年11月7日，杭州锦蓝置业有限公司（以下简称“杭州锦蓝”）参与竞买，本公司与产权交易所共同确认，杭州锦蓝以人民币3.55亿元竞得该等挂牌公司股权。

截至2019年1月18日，受让方杭州锦蓝已经按照股权转让协议的约定向我司及子公司支付了房产项目资产包的第一期股权转让款共计1.775亿元，公司为杭州滨虹提供的4亿元的担保已解除。杭州锦蓝已按照股权转让协议中约定的股权变更条款，完成诸暨公司、名城博园、杭州滨虹、重庆华葡以及张家港公司的股权转让工商变更手续。

2、2019年2月27日，公司第六届董事会第二十四次会议审议通过《关于转让物业资产包的议案》，同意以整体挂牌起始价不低于嘉凯城集团物业服务有限公司股东全部权益评估价值6,940.88万元的价格，公开挂牌转让公司及其子公司合计持有的嘉凯城集团物业服务有限公司及上海恺凯能源科技有限公司100%的股权（上述两家公司股权以下统称“物业资产包”）。基于公司发展战略和物业管理公司交易市场情况，公司董事会授权公司经营层可在挂牌起始价之上灵活设置挂牌底价。下一步公司将根据实际情况推进物业资产包的挂牌事宜。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
转让房产项目资产包	2018年09月29日	巨潮资讯网：《关于转让房产项目资产包的公告》（公告编号：2018-038）
	2018年11月10日	巨潮资讯网：《关于转让房产项目资产包的进展公告》（公告编号：2018-051）
	2019年01月18日	巨潮资讯网：《关于转让房产项目资产包的进展公告》（公告编号：2019-002）
转让物业资产包	2019年02月28日	巨潮资讯网：《关于转让物业资产包的公告》（公告编号：2019-007）

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、对 2019 年 1-6 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

五、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

嘉凯城集团股份有限公司

法定代表人：黄涛

二〇一九年四月二十七日