

证券代码: 000918

证券简称: 嘉凯城

公告编号: 2017-056

## 嘉凯城集团股份有限公司 2017 年第三季度报告正文

## 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。

公司负责人甄立涛、主管会计工作负责人詹超及会计机构负责人(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

追溯调整或重述原因

会计政策变更

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	33,271,691,312.78	35,591,391,705.41	35,591,391,705.41	-6.52%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,663,244,720.22	3,077,998,236.98	3,077,998,236.98	-45.96%
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	518,565,510.06	205.39%	943,932,379.56	-59.17%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-276,140,907.14	-1,339.60%	-992,677,281.10	-3.53%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-276,053,266.39	4.32%	-970,807,716.97	21.81%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-100,618,211.27	91.66%
基本每股收益（元/股）	-0.15		-0.55	
稀释每股收益（元/股）	-0.15		-0.55	
加权平均净资产收益率	-15.33%	-14.23%	-38.45%	20.16%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

公允价值计量模式比成本计量模式更能动态反映投资性房地产的公允价值，为了更加客观的反映公司持有的投资性房地产的真实价值，增强公司财务信息的准确性，根据 2016 年 12 月 13 日公司第六届董事会第五次会议及 2016 年 12 月 29 日公司 2016 年第五次临时股东大会的决议，决定将公司所持有的投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。根据企业会计准则的相关规定，在编制比较会计报表时，对公司 2017 年三季度报告中上年同期财务数据进行了追溯调整。经追溯调整和追溯重述后的 2016 年 1-3 季度归属于上市公司股东的净利润由-1,249,081,641.86 元调整为-958,822,153.61 元，2016 年 3 季度归属于上市公司股东的净利润由-296,626,887.80 元调整为-19,181,765.31 元；2016 年 1-3 季度非经常性损益金额由 1,432,318.33 元调整为 282,856,993.15 元，2016 年 3 季度非经常性损益金额由-4,703,831.30 元调整为 269,346,344.53 元。

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）	674,301.40	
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）	1,982,972.71	
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	6,185,936.97	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-34,800,018.81	
减：所得税影响额	-824,747.13	
少数股东权益影响额（税后）	-3,262,496.47	
合计	-21,869,564.13	--

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、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	75,906	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	52.78%	952,292,502	0	质押	952,292,502
浙江国大集团有限责任公司	国有法人	8.97%	161,792,200	0		
浙江省天地实业发展有限责任公司	境内非国有法人	3.54%	63,860,000	0	质押	63,700,000
中国银河证券股份有限公司	境内非国有法人	1.11%	20,000,000	0		
过鑫富	境内自然人	0.44%	7,937,900	0		
张树新	境内自然人	0.33%	6,013,668	0		

浙江省食品有限公司	国有法人	0.32%	5,768,000	0	
浙商糖酒集团有限公司	国有法人	0.32%	5,761,000	0	
山西鼎晨房地产开发集团有限公司	境内非国有法人	0.23%	4,137,936	0	
张民一	境内自然人	0.23%	4,091,100	0	
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	952,292,502	人民币普通股	952,292,502		
浙江国大集团有限责任公司	161,792,200	人民币普通股	161,792,200		
浙江省天地实业发展有限责任公司	63,860,000	人民币普通股	63,860,000		
中国银河证券股份有限公司	20,000,000	人民币普通股	20,000,000		
过鑫富	7,937,900	人民币普通股	7,937,900		
张树新	6,013,668	人民币普通股	6,013,668		
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		
山西鼎晨房地产开发集团有限公司	4,137,936	人民币普通股	4,137,936		
张民一	4,091,100	人民币普通股	4,091,100		
上述股东关联关系或一致行动的说明	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、浙江省食品有限公司、浙商糖酒集团有限公司为浙商集团控股子公司，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。				
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	无				

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、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

资产负债表类				
项目	期末余额	期初余额	变动幅度	原因说明
其他应收款	2,833,615,622.73	5,110,487,999.60	-44.55%	本期收回青岛项目债权款所致
应付票据	100,000.00	80,451,821.52	-99.88%	本期票据兑付及新增应付票据减少所致
应付职工薪酬	26,057,800.61	38,562,476.20	-32.43%	本期支付应付薪酬所致
应交税费	1,299,396,833.80	2,367,403,270.96	-45.11%	本期缴纳上期税金所致
应付利息	20,334,364.78	35,873,486.64	-43.32%	本期借款结构变化所致
利润表和现金流量表类				
项目	年初至报告期末发生数	上年同期发生数	变动幅度	原因说明
营业总收入	943,932,379.56	2,311,609,450.22	-59.17%	本期可结算项目减少所致
营业成本	775,443,409.43	2,207,792,189.83	-64.88%	本期可结算项目减少所致
税金及附加	82,322,473.10	188,815,686.50	-56.40%	本期收入减少所致
销售费用	41,106,098.00	131,042,719.91	-68.63%	本期销售项目减少及严控费用所致
资产减值损失	-29,387,988.95	-16,864,481.52	-74.26%	本期收回欠款所致
公允价值变动收益	6,185,936.97	483,943,552.80	-98.72%	本期投资性房地产公允价值变动幅度减少所致
投资收益	-99,363.50	4,164,350.34	-102.39%	上期有处置项目收益
营业外收入	3,993,048.58	8,300,448.13	-51.89%	本期非经常性收入减少所致
营业外支出	36,814,426.24	10,969,568.96	235.61%	本期非经常性支出增加所致
所得税费用	70,479,556.24	141,698,473.57	-50.26%	本期利润体现的项目和结构不同所致
其他综合收益的税后净额	-22,973.25	712,577,407.73	-100.00%	上期有新增按公允价值计量的投资性房地产
经营活动产生的现金流量净额	-100,618,211.27	-1,206,896,731.68	91.66%	本期收回青岛项目债权款所致
投资活动产生的现金流量净额	1,082,738,834.18	60,608,513.57	1686.45%	本期对武汉巴登城投资有限公司的股权变动所致
筹资活动产生的现金流量净额	-1,227,388,410.78	1,933,478,140.06	-163.48%	本期金融机构借款减少所致

#### 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

嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“公司”）及嘉凯城集团（浙江）有限公司（系本公司全资子公司）拟以不低于30.39亿元的价格通过浙江产权交易所公开挂牌转让合计持有的武汉巴登城投资有限公司（以下简称“武汉巴登城”）100%的股权。广东贸琪投资有限公司（以下简称“广东贸琪”）最终以人民币56亿元的挂牌价竞得标的公司100%股权。截至目前，该笔交易相关工作正按照产权交易合同约定正常推进。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
广东贸琪以人民币56亿元的挂牌价竞得武汉巴登城100%的股权。	2017年08月30日	巨潮资讯网：公告编号：2017-053 关于公开挂牌转让子公司股权的进展暨构成

关联交易的公告

### 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

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	许家印; 恒大地产集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	恒大地产实际控制人许家印先生于 2016 年 6 月 15 日作出以下承诺: 许家印先生作为恒大地产的实际控制人, 为维护嘉凯城的独立性和可持续发展, 解决同业竞争问题, 本人承诺在持有嘉凯城实际控制权且嘉凯城 A 股股票在深圳证券交易所上市期间: 本人承诺本次协议转让股票过户后 3 年之内, 以届时法律法规允许的方式解决与嘉凯城之间的同业竞争问题。在此期间, 保证本人直接或间接控制的公司 (不含嘉凯城, 以下同) 不在新的业务领域出现与嘉凯城同业竞争的情形; 本人目前未制定出解决同业竞争的具体方案, 本人承诺在制定出可操作的具体方案后及时按相关法律法规要求履行公告义务; 本人将严格履行已出具的《避免同业竞争的承诺函》, 如有任何违反上述承诺的事项发生, 本人愿承担由此给嘉凯城造成的相关损失。 恒大地产于 2016 年 6 月 15 日作出以下承诺: 为维护嘉凯城的独立性和可持续发展, 解决同业竞争问题, 本公司承诺在持有嘉凯城控制权且嘉凯城 A 股股票在深交所上市期间: 本公司承诺本次协议转让股票过户后 3 年之内, 以届时法律法规允许的各种方式解决与嘉凯城之间的同业竞争问题。在此期间, 本公司及下属子公司不在新的业务领域出现与嘉凯城同业竞争的情形; 本公司目前未制定出解决同业竞争的具体方案, 本公司承诺在制定出可操作的具体方案后及时按相关法律法规要求履行公告义务; 本公司将严格履行已出具的《避免同业竞争的承诺函》, 如有任何违反上述承诺的事项发生, 本公司愿承担由此给嘉凯城造成的相关损失。	2016 年 06 月 15 日	2019 年 7 月 31 日	恒大地产将持有的公司 952,292,502 股股份转让给广州凯隆的过户登记手续已于 2017 年 5 月 9 日办理完成。广州凯隆系中国恒大集团全资控股公司, 公司实际控制人仍为许家印先生。本次股份转让系在同一实际控制人控制的不同主体之间进行, 不会导致公司实际控制人发生变化。广州凯隆承诺将继续遵守恒大地产于 2016 年 6 月 15 日做出的上述承诺, 故该承诺目前由许家印先生和广州凯隆履行。
	许家印; 广州市凯隆置业有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	广州凯隆实际控制人许家印先生承诺在持有嘉凯城实际控制权且嘉凯城 A 股股票在深圳证券交易所上市期间: 本人将继续遵守本人已于 2016 年 6 月 15 日出具的《避免同业竞争的承诺函》, 并在解决同业竞争及符合相关法律法规及规范性文件的前提下, 推动嘉凯城培育、发展新的业务。本人将严格履行上述	2017 年 02 月 06 日	2019 年 7 月 31 日	正常履行中

		承诺,如有任何违反上述承诺的事项发生,本人愿承担由此给嘉凯城造成的相关损失。广州凯隆承诺在作为嘉凯城控股股东且嘉凯城 A 股股票在深圳证券交易所上市期间:本公司将继续遵守恒大地产已于 2016 年 6 月 15 日出具的《避免同业竞争的承诺函》,并在解决同业竞争及符合相关法律法规及规范性文件的前提下,推动嘉凯城培育、发展新的业务。本公司将严格履行上述承诺,如有任何违反上述承诺的事项发生,本公司愿承担由此给嘉凯城造成的相关损失。			
许家印; 恒大地产集团 有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	恒大地产实际控制人许家印先生于 2016 年 6 月 15 日作出以下承诺:许家印先生作为恒大地产的实际控制人,为维护嘉凯城的独立性和可持续发展,解决同业竞争问题,本人承诺在持有嘉凯城实际控制权且嘉凯城 A 股股票在深圳证券交易所上市期间:本次协议转让股票过户后,本人承诺保证嘉凯城在人员、机构、资产、财务、业务方面的独立与完整,保证嘉凯城仍将具有独立经营能力,拥有独立的知识产权,保证嘉凯城在未来 12 个月内仍以房地产开发为主业不发生变化。恒大地产于 2016 年 6 月 15 日作出以下承诺:为维护嘉凯城的独立性和可持续发展,解决同业竞争问题,本公司承诺在持有嘉凯城控制权且嘉凯城 A 股股票在深交所上市期间:本次协议转让股票过户后,本公司承诺与嘉凯城之间保持人员独立、机构独立、财务独立、资产完整,保证嘉凯城仍将具有独立经营能力,拥有独立的采购、生产、销售体系,拥有独立的知识产权,保证嘉凯城在未来 12 个月内仍以房地产开发为主业不发生变化。	2016 年 06 月 15 日	2017 年 7 月 31 日	已履行完毕
许家印; 广州市凯隆置 业有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本公司实际控制人许家印先生于 2016 年 6 月 15 日作出以下承诺:许家印先生作为恒大地产的实际控制人,为维护嘉凯城的独立性和可持续发展,解决同业竞争问题,本人承诺在持有嘉凯城实际控制权且嘉凯城 A 股股票在深圳证券交易所上市期间:本次协议转让股票过户后,本人承诺保证嘉凯城在人员、机构、资产、财务、业务方面的独立与完整,保证嘉凯城仍将具有独立经营能力,拥有独立的知识产权,保证嘉凯城在未来 12 个月内仍以房地产开发为主业不发生变化。本公司原控股股东恒大地产于 2016 年 6 月 15 日作出以下承诺:为维护嘉凯城的独立性和可持续发展,解决同业竞争问题,本公司承诺在持有嘉凯城控制权且嘉凯城 A 股股票在深交所上市期间:本次协议转让股票过户后,本公司承诺与嘉凯城之间保持人员独立、机构独立、财务独立、资产完整,保证嘉凯城仍将具有独立经营能力,拥有独立的采	2017 年 02 月 06 日	2017 年 7 月 31 日	已履行完毕



			购、生产、销售体系，拥有独立的知识产权，保证嘉凯城在未来 12 个月内仍以房地产开发为主业不发生变化。			
	恒大地产集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	就未来可能与嘉凯城产生的关联交易，恒大地产集团有限公司（以下简称“恒大地产”）承诺：1、恒大地产及关联方将尽量避免与嘉凯城之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。2、恒大地产及关联方将严格遵守嘉凯城章程中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照嘉凯城关联交易决策程序进行，并将履行合法程序。	2016年06月15日	长期	恒大地产将持有的公司952,292,502股股份转让给广州凯隆的过户登记手续已于2017年5月9日办理完成。恒大地产在此之后无须继续履行该承诺。
	许家印；广州市凯隆置业有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	为减少及规范与嘉凯城之间发生的关联交易，广州凯隆实际控制人许家印先生承诺在持有嘉凯城实际控制权且嘉凯城A股股票在深圳证券交易所上市期间：1、本人及本人控制的其他企业将尽量避免与嘉凯城之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。2、本人及本人控制的其他企业将严格遵守嘉凯城章程中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照嘉凯城关联交易决策程序进行，并将履行合法程序。	2017年02月06日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺						
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	浙商集团及其重组关联方	业绩承诺及补偿安排	在上海曼茶园项目、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。	2008年07月16日	项目销售完成	受市场因素影响，上海曼茶园项目、南京嘉业国际城项目尚未销售完成，公司将尽快完成项目的销售。
	恒大地产集团	业绩承诺及补偿安排	于浙商集团、国大集团及杭钢集团向恒大地产转让的嘉凯城股份在中国证券登记结算有限责任公司深圳	2016年07月28日	履行期限届满之日	正常履行中

有限公司	排	分公司办理完毕登记过户手续后,在发生需要履行上述补偿义务的前提下,如果嘉凯城 2014 年 8 月 14 日披露的《关于进一步明确重大资产重组承诺的公告》中明确的承诺相关方即浙商集团及其一致行动人和杭钢集团在差额补偿义务履行期限内(即销售完成后一年内)未能向嘉凯城足额支付补偿款,则恒大地产将自前述履行期限届满之日起三十日内对其未能足额支付的部分进行补足。		起三十日内	
广州市凯隆置业有限公司	业绩承诺及补偿安排	于恒大地产向广州凯隆转让的嘉凯城股份在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕登记过户手续后,在恒大地产需要按照其于 2016 年 7 月 28 日出具的《关于原控股股东未履行完毕承诺事项后续履行的函》的相关约定履行补足义务的情况下,如果恒大地产未能在该函约定的补足义务履行期限内补足差额,广州凯隆将自前述补足义务履行期限届满之日起三十日内对恒大地产未能补足的剩余部分进行补足。	2017 年 04 月 24 日	履行期限届满之日起三十日内	正常履行中
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,尽快完成项目的销售。2016 年 7 月 28 日,恒大地产就重大资产重组承诺后续履行事宜作出如下承诺:于浙商集团、国大集团及杭钢集团向恒大地产转让的嘉凯城股份在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕登记过户手续后,在发生需要履行上述补偿义务的前提下,如果嘉凯城 2014 年 8 月 14 日披露的《关于进一步明确重大资产重组承诺的公告》中明确的承诺相关方即浙商集团及其一致行动人和杭钢集团在差额补偿义务履行期限内(即销售完成后一年内)未能向嘉凯城足额支付补偿款,则恒大地产将自前述履行期限届满之日起三十日内对其未能足额支付的部分进行补足。2017 年 4 月 24 日,广州凯隆就重大资产重组承诺后续履行事宜作出如下承诺:在恒大地产需要按照其于 2016 年 7 月 28 日出具的《关于原控股股东未履行完毕承诺事项后续履行的函》的相关约定履行补足义务的情况下,如果恒大地产未能在该函约定的补足义务履行期限内补足差额,广州凯隆将自前述补足义务履行期限届满之日起三十日内对恒大地产未能补足的剩余部分进行补足。				

#### 四、对 2017 年度经营业绩的预计

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。

## 十、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告三季度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

嘉凯城集团股份有限公司

法定代表人：甄立涛

二〇一七年十月二十八日