

证券代码: 000918

证券简称: 嘉凯城

公告编号: 2017-021

嘉凯城集团股份有限公司 2016 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

☐ 适用 ☒ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

☐ 适用 ☒ 不适用

公司计划不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	嘉凯城	股票代码	000918
股票上市交易所	深圳证券交易所		
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、张学温	
办公地址	浙江省杭州市教工路 18 号欧美中心 AB 座 19 楼	浙江省杭州市教工路 18 号欧美中心 AB 座 19 楼	
传真	0571-87922209	0571-87922209	
电话	0571-87376666	0571-87376666	
电子信箱	ir000918@evergrande.com	ir000918@evergrande.com	

2、报告期主要业务或产品简介

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。作为长期深耕长三角区域的上市公司,公司具备二十多年的房地产开发及商业资产管理经验,已成功开发大量中、高端房产项目。项目主要位于上海、杭州等长三角区域城市以及武汉、重庆等华中、西南核心城市。报告期内,公司控股股东及实际控制人发生变更,新一届董事会对公司管理模式及管理架构进行调整,原住宅开发业务与城镇化业务合并,凯思达业务纳入资金中心管理,停止了互联网科技公司业务开展及名城实业商品贸易业务开展。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年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

单位：人民币元

	2016 年	2015 年		本年比上年增 减	2014 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	3,074,342,290.41	4,055,654,888.02	4,055,654,888.02	-24.20%	8,448,838,705.18	8,448,838,705.18
归属于上市公司股东的净利润	398,830,998.97	-2,343,442,826.94	-2,330,954,496.54		38,090,871.38	53,523,362.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,957,958,672.46	-2,588,373,488.22	-2,583,526,175.28	24.21%	-62,534,530.89	-56,141,053.63
经营活动产生的现金流量净额	-834,837,335.68	-719,107,666.00	-719,107,666.00	-16.09%	-3,124,047,019.17	-3,124,047,019.17
基本每股收益（元/股）	0.22	-1.30	-1.290		0.02	0.03
稀释每股收益（元/股）	0.22	-1.30	-1.290		0.02	0.03
加权平均净资产收益率	17.23%	-74.38%	-72.15%	89.38%	0.88%	1.24%
	2016 年末	2015 年末		本年末比上年 末增减	2014 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	35,591,391,705.41	34,684,309,995.71	34,883,246,305.68	2.03%	36,723,089,602.97	36,849,938,535.65
归属于上市公司股东的净资产	3,077,998,236.98	1,997,143,310.81	2,115,452,338.00	45.50%	4,327,784,851.71	4,396,193,952.50

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

报告期内，公司所持投资性房地产价值不断提升，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，公司 2016 年第五次临时股东大会审议通过了《关于投资性房地产会计政策变更的议案》，决定将投资性房地产的计量方法由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	821,210,490.84	1,320,595,681.42	169,803,277.96	762,732,840.19
归属于上市公司股东的净利润	-240,798,738.29	-711,656,015.77	-296,626,887.80	1,647,912,640.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-243,870,373.70	-714,720,529.99	-291,923,056.50	-707,444,712.27
经营活动产生的现金流量净额	-483,662,350.46	107,389,955.93	-830,624,337.15	372,059,396.00

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

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东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

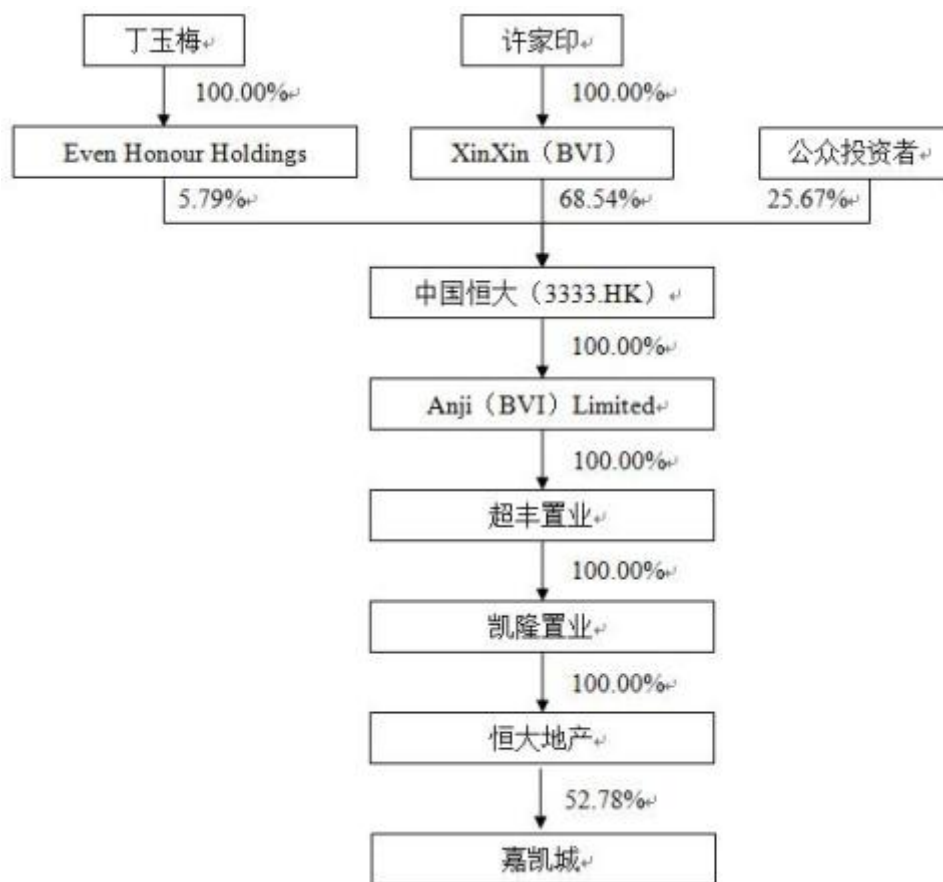
报告期末普通股股东总数	113,911	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	107,331	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
恒大地产集团有限公司	境内非国有法人	52.78%	952,292,502	0	质押	952,292,500	
浙江国大集团有限责任公司	国有法人	8.97%	161,792,200	0			
浙江省天地实业发展有限责任公司	境内非国有法人	3.54%	63,860,000	0	质押	63,400,000	
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			
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			
张树新	境内自然人	0.31%	5,676,770	0			
张毅	境内自然人	0.28%	5,079,627	0			
山西鼎晨房地产开发有限公司	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			
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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）		无。					

(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

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

☐ 是 ☒ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

☐ 是 ☒ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 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

报告期内，公司所持投资性房地产价值不断提升，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，公司2016年第五次临时股东大会审议通过了《关于投资性房地产会计政策变更的议案》，决定将投资性房地产的计量方法由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

对2015年的影响：

受影响的合并报表项目	2015年12月31日累计影响金额
	影响金额：增加+/减少-
投资性房地产	198,936,309.97
递延所得税负债	49,533,939.96
其他综合收益	89,606,680.69
未分配利润	28,702,346.50
归属母公司所有者权益	118,309,027.19
少数股东权益	31,093,342.82

受影响的合并报表项目	2015年1-12月影响金额
	影响金额：增加+/减少-
主营业务成本	-10,203,823.97
管理费用	-258,925.32
公允价值变动损益	11,742,500.00

所得税费用	5,546,556.07
归属母公司所有者净利润	12,488,330.40
少数股东损益	4,170,362.82

对2016年1-12月影响金额

受影响的合并报表项目	2016年 12月31 日累计影响金额
	影响金额：增加+/减少-
投资性房地产	1,792,696,295.61
递延所得税负债	443,640,723.07
其他综合收益	714,505,754.57
未分配利润	362,576,935.24
归属母公司所有者权益	1,077,082,689.81
少数股东权益	271,972,882.73

受影响的合并报表项目	2016年1-12月当期影响数
	影响金额：增加+/减少-
主营业务成本	-13,950,330.73
管理费用	-8,464,462.38
公允价值变动损益	549,450,038.77
所得税费用	131,808,563.71
归属母公司所有者净利润	333,874,588.74
少数股东损益	106,181,679.43

(2) 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。

(3) 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

报告期内转让青岛嘉凯城房地产开发有限公司100%股权，丧失控制权，公司本年度合并范围比上年度减少1户。

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方式	丧失控制权 的时点	丧失控制权时点的确定 依据	处置价款与处置投资 对应的合并报表层面 享有该子公司净资产 份额的差额
青岛嘉凯城房地 产开发有限公司	3,662,000,000.00	100	转让	2016年12月 30日	本公司股东大会决议批 准；股权变更的法律程 序完成；股权转让款已 收到50%；控制权已移 交	2,674,955,237.60

嘉凯城集团股份有限公司

法定代表人：甄立涛

2017年3月28日