

嘉凯城集团股份有限公司

详式权益变动报告书

上市公司名称：嘉凯城集团股份有限公司

股票上市地点：深圳证券交易所

股票简称：嘉凯城

股票代码：000918.SZ

信息披露义务人 1：深圳市嘉惠实业发展有限公司

住所：深圳市福田区梅林街道孖岭社区梅坳三路 6 号市建公司办公楼 A01

通讯地址：深圳市福田区梅林街道孖岭社区梅坳三路 6 号市建公司办公楼 A01

股份变动性质：增加（间接持有转让）

信息披露义务人 2：嘉惠環球投資有限公司

住所：英属维尔京群岛

通讯地址：深圳市福田区梅林街道孖岭社区梅坳三路 6 号市建公司办公楼 A01

股份变动性质：增加（间接持有转让）

签署日期：二〇二二年三月

信息披露义务人声明

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”所述词语或简称具有相同含义。

一、本报告书依据《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》、《公开发行证券公司信息披露内容与格式准则第 15 号——权益变动报告书》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 16 号——上市公司收购报告书》及其他相关法律、法规和部门规章的有关规定编写。

二、信息披露义务人签署本报告书已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反信息披露义务人章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

三、依据《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》，本报告书已全面披露信息披露义务人在嘉凯城拥有权益的股份变动情况。截至本报告书签署日，除本报告书披露的持股信息外，信息披露义务人没有通过任何其他方式增加或减少其在嘉凯城中拥有权益的股份。

四、本次权益变动是根据本报告书所载明的资料进行的。除信息披露义务人外，没有委托或授权任何其他人提供未在本报告书中刊载的信息和对本报告做出任何解释或者说明。

五、本次权益变动为实际控制人与其 100%控制的主体之间进行的股权转让，不会造成华建控股对上市公司的持股比例发生变化，也不会导致上市公司控制权发生变化，不会对公司正常生产经营产生影响。公司控股股东仍为华建控股，实际控制人仍为王忠明先生。

六、信息披露义务人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

目 录

第一节 释义.....	4
第二节 信息披露义务人介绍	5
第三节 本次权益变动的目的及批准程序	11
第四节 权益变动方式.....	12
第五节 资金来源及支付方式	15
第六节 本次权益变动完成后的后续计划	16
第七节 对上市公司的影响分析	18
第八节 与上市公司之间的重大交易	19
第九节 前六个月内买卖上市交易股份的情况	20
第十节 信息披露义务人的财务资料	21
第十一节 其他重大事项	34
第十二节 备查文件.....	36

第一节 释义

本报告中，除非另有所指，下列词语具有下述含义：

本报告书	指	《嘉凯城集团股份有限公司详式权益变动报告书》
信息披露义务人、嘉惠实业/嘉惠環球	指	深圳市嘉惠实业发展有限公司/嘉惠環球投资有限公司
华建控股	指	深圳市华建控股有限公司
实际控制人	指	王忠明先生
嘉凯城、上市公司	指	嘉凯城集团股份有限公司（股票代码：000918.SZ）
标的股权	指	王忠明先生持有的华建控股 100% 股权
本次权益变动	指	王忠明先生于 2021 年 11 月 25 日与深圳市嘉惠实业发展有限公司签订了《股权转让协议》，将其持有的华建控股 100% 股权通过协议转让方式转让予嘉惠实业。该转让已于 2021 年 11 月 26 日办理完成了工商变更登记
《股权转让协议》	指	嘉惠实业与王忠明先生于 2021 年 11 月 25 日签署的《股权转让协议》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
A 股、股	指	人民币普通股
元、万元	指	人民币元、万元

除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第二节 信息披露义务人介绍

一、信息披露义务人基本情况

截至本报告书签署日，信息披露义务人基本情况如下：

名称	深圳市嘉惠实业发展有限公司
企业类型	有限责任公司（外国法人独资）
法定代表人	李景书
注册资本	800.00 万美元
注册地址	深圳市福田区梅林街道孖岭社区梅坳三路 6 号市建公司办公楼 A01
统一社会信用代码	91440300MA5FGQD35W
经营范围	一般经营项目是：项目投资（不涉及外商投资准入特别管理措施及相关专项规定）；信息咨询（不含限制项目）。
成立日期	2019 年 2 月 25 日
经营期限	2019 年 2 月 25 日 至 2039 年 2 月 24 日
通讯地址	深圳市福田区梅林街道孖岭社区梅坳三路 6 号市建公司办公楼 A01
通讯方式	0755-33985988
主要股东情况	嘉惠環球投資有限公司 100% 控股

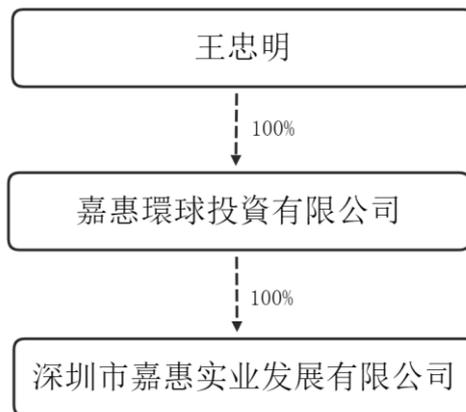
名称	嘉惠環球投資有限公司
企业类型	有限责任公司
董事	张晓琴
注册资本	-
注册地址	英属维尔京群岛
注册号	1981825
经营范围	股权投资
成立日期	2018 年 6 月 6 日
经营期限	长期
通讯地址	深圳市福田区梅林街道孖岭社区梅坳三路 6 号市建公司办公楼 A01
通讯方式	0755-33985988

主要股东情况	王忠明先生 100%控股
--------	--------------

二、信息披露义务人股权结构及实际控制人情况

(一) 信息披露义务人股权控制关系结构图

截至本报告书签署日，信息披露义务人与实际控制人之间股权控制关系如下：



(二) 信息披露义务人控股股东及实际控制人的基本情况

截至本报告书签署日，王忠明先生 100% 控股嘉惠環球，嘉惠環球 100% 控股嘉惠实业，王忠明先生系嘉惠環球和嘉惠实业的实际控制人。

(三) 对信息披露义务人及其控股股东、实际控制人控制的主要核心企业的核查

1、截至本报告书签署日，信息披露义务人控制的主要核心企业情况如下：

嘉惠实业控制的主要核心企业情况：

序号	控制子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务
1	深圳市华建控股有限公司	50,000.00	100%	商业服务
2	深圳市翠林实业发展有限公司	100,000.00	100%	零售业
3	深圳市嘉惠投资集团有限公司	11,280.00	100%	租赁和商务服务业

序号	控制子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务
4	讷河市翠林文化发展有限公司	3,000.00	100%	娱乐业
5	深圳市建惠投资有限公司	1,000.00	100%	资本市场服务
6	深圳市建轲投资有限公司	1,000.00	100%	资本市场服务

嘉惠環球控制的主要核心企业情况：

序号	控制子公司名称	注册资本 (万美元)	持股比例	主营业务
1	深圳市嘉惠实业发展有限公司	800.00	100%	项目投资、信息咨询

2、截至本报告书签署日，信息披露义务人控股股东、实际控制人王忠明先生控制的主要核心企业情况如下：

序号	控制公司名称	注册资本（万元）	主营业务
1	深圳市翠林投资控股集团有限公司	10,000.00	投资兴办实业
2	深圳市建筑工程股份有限公司	250,000.00	房屋建筑工程施工总承包
3	深圳市勘察研究院有限公司	10,100.00	工程勘察、地质灾害防治工程、工程咨询
4	深圳市越众（集团）股份有限公司	150,000.00	房屋建筑工程施工总承包
5	翠林农牧集团有限公司	150,000.00	天然矿泉水相关配套产品及饮料相关配套产品的销售；搬运装卸；粮、油、肉、奶、蛋产品生产、批发与零售
6	深圳市建融合投资有限公司	100,000.00	受托管理股权投资基金
7	翠林置业控股有限公司	50,000.00	投资兴办实业
8	深圳市翠林城市更新集团有限公司	10,000.00	投资拓展城市更新项目
9	深圳市翠林商业管理有限公司	5,000.00	商业管理咨询
10	深圳市翠林物业管理有限公司	500.00	物业管理
11	深圳市翠林高科技创业投	1,000.00	创业投资

	资有限公司		
12	深圳市翠林信息科技发展有限公司	3,000.00	计算机技术开发、技术服务、软件技术开发，信息技术开发，系统软件开发、软件研发
13	独山恒晟房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发及销售
14	云南新金阳置地有限公司	42,000.00	房地产开发及销售

三、信息披露义务人的主要业务及最近三年财务状况的简要说明

嘉惠实业主要从事股权投资业务。

嘉惠实业最近三年合并口径简要财务状况如下：

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
总资产	3,637,352.42	3,272,484.02	-
总负债	3,089,369.34	2,929,197.65	-
所有者权益总额	547,983.08	343,286.37	-
归属母公司所有者权益	542,327.99	337,655.77	-
资产负债率	84.93%	89.51%	-
项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	3,083.61	1,467.67	-
营业成本	2,609.71	978.27	-
投资收益	245,926.69	286,695.36	-
利润总额	191,077.89	263,117.19	-
净利润	191,077.89	263,117.19	-
归属于母公司所有者净利润	191,296.95	263,360.74	-
净资产收益率	34.87%	76.65%	-

注：嘉惠实业 2019 年成立，无 2018 年财务数据。2019 年及 2020 年财务数据经深圳东海会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

嘉惠環球主要从事股权投资业务。

嘉惠環球最近三年合并口径简要财务状况如下：

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
----	------------	------------	------------

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
总资产	3,637,352.42	3,272,484.03	0.00
总负债	3,089,374.92	2,929,202.32	-
所有者权益总额	547,977.50	343,281.71	0.00
归属母公司所有者权益	542,322.40	337,651.11	0.00
资产负债率	84.93%	89.51%	-
项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	3,083.61	1,467.67	-
营业成本	2,609.71	978.27	-
投资收益	245,926.69	286,695.36	-
利润总额	191,076.98	263,112.53	-
净利润	191,076.98	263,112.53	-
归属于母公司所有者净利润	191,296.03	263,356.07	-
净资产收益率	34.87%	76.65%	0.00%

注：嘉惠環球为在英属维尔京群岛注册的持股平台公司，无实际经营业务，仅拥有嘉惠实业一家全资子公司，上述财务数据未经审计。

四、信息披露义务人最近五年内的行政处罚、刑事处罚、重大民事诉讼或仲裁事项

截至本报告签署日，信息披露义务人最近五年未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，亦不涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

五、信息披露义务人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书签署日，嘉惠实业的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

序号	姓名	性别	职务	国籍	长期居住地	是否取得其他国家或者地区的居留权
1	李景书	男	总经理、执行董事	中国	广东深圳	无
2	时江明	男	监事	中国	广东深圳	无

截至本报告书签署日，上述人员最近五年未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，亦不涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

截至本报告书签署日，嘉惠环球的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

序号	姓名	性别	职务	国籍	长期居住地	是否取得其他国家或者地区的居留权
1	张晓琴	女	董事	中国	广东深圳	无

截至本报告书签署日，上述人员最近五年未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，亦不涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

六、信息披露义务人及其控股股东、实际控制人拥有境内、境外上市公司 5%以上股份的情况

截至本报告书签署日，信息披露义务人不存在在境内、境外其他上市公司中拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份 5% 以上的情况。

截至本报告书签署日，信息披露义务人控股股东、实际控制人不存在在境内、境外上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份 5% 以上的情况。

第三节 本次权益变动的目的及批准程序

一、本次权益变动的目的

基于战略发展需要，王忠明先生将其持有的华建控股 100%股权转让给其 100%控股的嘉惠实业。本次权益变动后，上市公司控股股东仍为华建控股，实际控制人仍为王忠明先生。

二、信息披露义务人在未来 12 个月内继续增加或处置其在上市公司中拥有权益的股份的计划

截至本报告书签署之日，信息披露义务人无未来 12 个月内增持或减持上市公司股票的计划。若后续发生相关权益变动事项，信息披露义务人将严格按照相关法律法规的要求履行信息披露义务。

三、本次权益变动已履行的相关程序

1、2021 年 11 月 25 日，华建控股股东王忠明先生同意本次交易行为并签署《股权转让协议》；嘉惠实业股东嘉惠環球出具股东决定，同意本次交易行为并签署《股权转让协议》；

2、2021 年 11 月 26 日，本次权益变动办理完成了工商变更登记手续。

第四节 权益变动方式

一、本次权益变动前后信息披露义务人在上市公司中拥有的权益情况

1、本次权益变动前

本次权益变动前，信息披露义务人未持有上市公司股份。

2、本次权益变动后

本次权益变动后，信息披露义务人通过华建控股间接持有上市公司 539,453,259 股股份，占上市公司总股本 29.90%。本次权益变动为实际控制人王忠明先生与其 100%控制的主体之间进行的股权转让，不会造成华建控股对上市公司的持股比例发生变化，也不会导致上市公司控制权发生变化，上市公司控股股东仍为华建控股，实际控制人仍为王忠明先生。

二、本次权益变动方式

本次权益变动方式为协议转让（间接方式）。

2021 年 11 月 25 日，嘉惠实业与王忠明先生签署《股权转让协议》，以共计 500,000,000 元（人民币伍亿元整）的价格受让王忠明先生持有的华建控股 100%股份。

三、《股权转让协议》（以下简称“本协议”）的主要内容

嘉惠实业与王忠明先生签署的《股权转让协议》，主要内容如下：

转让方：王忠明（以下简称甲方）

受让方：深圳市嘉惠实业发展有限公司（以下简称乙方）

深圳市华建控股有限公司（下称公司）于 2002 年 12 月 26 日成立，注册资本为人民币 50,000 万元，甲方出资人民币 50,000 万元，占 100 % 的股权，甲方愿将其占公司 100 % 的股权转让给乙方，经股东会决议通过，现甲乙双方协商，

就转让股权一事，达成协议如下：

（一）股权转让的价格、期限及方式：

1、甲方占公司 100 % 的股权，根据公司章程的规定，甲方出资人民币 50,000 万元，现甲方将其占公司 100 % 的股权以人民币 50,000 万元转让给乙方。

2、乙方应于本协议书生效之日起 30 天内，按第（一）点第 1 条款规定的货币和金额以现金/银行转账方式一次性付清给甲方。

（二）股权转让完成后，乙方占公司 100% 的股权，注资义务由乙方承接，甲方不再承担履行缴足出资的义务。

（三）甲方保证对其转让给乙方的股权拥有完全有效的处分权，保证该股权没有设置质押，并免遭受第三人追索。否则应由甲方承担由此引起的一切经济和法律责任。

（四）有关公司盈亏（含债权、债务）的分担：

经公司登记机关同意并办理股东变更登记后，乙方即成为深圳市华建控股有限公司的股东，按新的出资比例及章程规定分享公司利润与分担亏损。

（五）违约责任：

如乙方不能按期支付股权价款，每逾期一天，应支付逾期部分总价款千分之三的逾期违约金。如因违约给甲方造成经济损失，违约金不能补偿的部份，还应付赔偿金。

（六）纠纷的解决：

凡因履行本协议所发生的争议，甲乙双方应友好协商解决，如协商不成，向人民法院起诉。

（七）协议的变更或解除：

发生下列情况之一时，可变更解除本协议，当事人签订的变更或解除协议书、声明书，经双方签订后方可生效。

- 1、因不可抗力造成本协议无法履行。
- 2、情况发生变化，当事人双方经过协商同意。

(八) 有关费用：

在转让过程中，发生的与转让有关的费用，由甲乙双方承担。

(九) 生效条件：

本协议经甲乙双方签订之日起生效。

四、本次权益变动涉及的上市公司股份权利限制情况

截至本报告书签署之日，本次权益变动涉及华建控股持有的上市公司股票共 539,453,259 股，占上市公司总股本的 29.90%；其中 431,335,320 股处于质押状态。

本次转让涉及的王忠明先生持有的华建控股 100% 股权不存在冻结、质押等权利限制情况。

第五节 资金来源及支付方式

一、本次权益变动所支付的资金总额

根据《股权转让协议》，嘉惠实业受让华建控股 100% 股权需支付的资金总额为 500,000,000 元（人民币伍亿元整）。

二、本次权益变动所支付的资金来源

信息披露义务人声明，信息披露义务人拟用现金方式收购标的股权，收购资金系来源合法的自有资金及筹集资金，未涉及任何杠杆融资结构化设计产品及结构化安排，不存在对外募集、代持或者直接、间接使用上市公司及其子公司资金的情形，资金来源合法合规。其中自有资金为嘉惠实业对外股权投资收益等；筹集资金包括王忠明先生及其控制的企业提供的流动性支持，上述资金支持未约定偿还期限及计息成本。

本次权益变动所涉及的资金支付方式详见本报告书“第四节 权益变动方式”中《股权转让协议》“（一）股权转让的价格、期限及方式”。

第六节 本次权益变动完成后的后续计划

一、信息披露义务人关于本次权益变动完成后 12 个月对上市公司主营业务的调整计划

截至本报告书签署日，信息披露义务人暂无在未来 12 个月内改变上市公司主营业务或者对上市公司主营业务做出重大调整的具体计划。如未来根据上市公司实际情况需要进行资产、业务等方面的调整，信息披露义务人将按照有关法律、法规的要求，依法履行相应程序和义务。

二、未来 12 个月内是否拟对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，或上市公司拟购买或置换资产的重组计划

截至本报告书签署日，信息披露义务人暂无在未来 12 个月内对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的具体计划，或上市公司购买或置换资产的重组计划。如未来根据上市公司实际情况需要进行相应调整，信息披露义务人将严格按照有关法律、法规的要求，依法履行相应程序和义务。

三、对上市公司现任董事会、监事会或高级管理人员的变更安排

截至本报告书签署日，信息披露义务人暂无对上市公司现任董事会、监事会或高级管理人员的变更安排。如未来根据上市公司实际情况需要进行相应调整，信息披露义务人将严格按照有关法律、法规的要求，依法履行相应程序和义务。

四、对上市公司章程条款进行修改的计划

截至本报告书签署日，信息披露义务人暂无修改上市公司章程条款的计划。如未来根据上市公司实际经营情况需要进行相应调整的，信息披露义务人将严格按照有关法律、法规的要求，依法履行相应程序和义务。

五、对上市公司现有员工聘用计划作重大变动的计划

截至本报告书签署日，信息披露义务人暂无对上市公司现有员工聘用情况作重大变动的计划。如未来根据上市公司实际情况需要进行相应调整，信息披露义务人将严格按照有关法律、法规的要求，依法履行相应程序和义务。

六、上市公司分红政策的调整计划

截至本报告书签署日，信息披露义务人暂无对上市公司现有分红政策进行重大调整的计划。如未来根据上市公司实际情况需要进行相应调整，信息披露义务人将严格按照有关法律、法规的要求，依法履行相应程序和义务。

七、其他对上市公司业务和组织结构有重大影响的计划

截至本报告书签署日，信息披露义务人暂无其他对上市公司现有业务和组织机构做出重大调整明确计划。

第七节 对上市公司的影响分析

一、对上市公司独立性的影响

本次权益变动不涉及上市公司控股股东、实际控制人的变化。本次权益变动对上市公司的资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立将不会产生影响。

二、对上市公司同业竞争的影响

本次权益变动完成后，与上市公司同业竞争的情况较权益变动前未发生重大变化。

三、对上市公司关联交易的影响

本次权益变动前，信息披露义务人与上市公司之间不存在应披露而未披露的重大关联交易事项。本次权益变动后，信息披露义务人与上市公司之间不会因本次交易新增重大关联交易，不存在应披露而未披露的重大关联交易事项。

第八节 与上市公司之间的重大交易

一、与上市公司及其子公司之间的交易

在本报告书签署日前 24 个月内，信息披露义务人及其董事、监事和高级管理人员不存在与上市公司及其子公司进行资产交易的合计金额高于 3,000 万元或者高于上市公司最近经审计的合并财务报表净资产 5% 以上的交易情况。

二、与上市公司董事、监事、高级管理人员之间的重大交易

在本报告书签署日前 24 个月内，信息披露义务人及其董事、监事和高级管理人员与上市公司董事、监事和高级管理人员之间未发生合计金额超过 5 万元以上的交易。

三、对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员的补偿或类似安排

截至本报告书签署日前 24 个月，信息披露义务人及其董事、监事和高级管理人员不存在对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员进行补偿或者其他任何类似安排的情形。

四、对上市公司有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排

截至本报告书签署日前 24 个月，信息披露义务人及其董事、监事和高级管理人员暂不存在对上市公司有重大影响的其他正在签署或谈判的合同、默契或者安排。

第九节 前六个月内买卖上市交易股份的情况

一、信息披露义务人前六个月买卖上市公司股票的情况

在本次交易公告之日起前六个月内，信息披露义务人不存在买卖上市公司股票的情况。

二、相关董事、监事、高级管理人员及其直系亲属前六个月买卖上市公司股票的情况

在本次权益变动事实发生日起前六个月内，信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属不存在通过证券交易所的证券交易系统买卖上市公司股票的情况。

第十节 信息披露义务人的财务资料

嘉惠实业最近三年财务数据如下：

一、合并资产负债表

单位：元

项 目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	36,732,322.86	37,249,908.81	-
交易性金融资产	360,000,000.00		-
衍生金融资产			-
应收票据			-
应收账款	34,941,576.79	38,737,049.06	-
应收款项融资			-
预付款项	214,992.18	123,500.00	-
其他应收款	11,965,985,873.00	11,285,045,864.23	-
存货	115,727,566.11	67,734,037.08	-
合同资产			-
持有待售资产			-
一年内到期的非流动资产			-
其它流动资产	65,999,868.71	64,341,219.08	-
流动资产合计	12,579,602,199.65	11,493,231,578.26	-
非流动资产：			
债权投资			-
其他债权投资			-
长期应收款			-
长期股权投资	23,251,424,648.58	20,708,454,648.58	-
其他权益工具投资			-
其他非流动金融资产			-
投资性房地产			-
固定资产	530,519,759.98	511,252,951.89	-
在建工程	2,259,319.40	1,783,898.13	-
生产性生物资产			-

油气资产			-
使用权资产			-
无形资产	9,718,261.18	10,117,166.18	-
开发支出			-
商誉			-
长期待摊费用			-
递延所得税资产			-
其他非流动资产			-
非流动资产合计	23,793,921,989.14	21,231,608,664.78	-
资产总计	36,373,524,188.79	32,724,840,243.04	-
流动负债：			
短期借款	16,900,000.00	48,000,000.00	-
交易性金融负债			-
衍生金融负债			-
应付票据	1,000,000,000.00		-
应付账款	1,353,240.82	17,189,683.12	-
预收款项	6,313,474.59	4,822,146.59	-
合同负债			-
应付职工薪酬	309,859.20	3,216,901.62	-
应交税费	-2,433,418.17	-6,828,371.34	-
其他应付款	29,723,495,718.09	29,066,321,622.74	-
持有待售负债			-
一年内到期的非 流动负债			-
其他流动负债			-
流动负债合计	30,745,938,874.53	29,132,721,982.73	-
非流动负债：			
长期借款	147,754,518.85	159,254,518.85	-
应付债券			-
其中：优先股			-
永续债			-
租赁债券			-
长期应付款			-
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	147,754,518.85	159,254,518.85	-
负债合计	30,893,693,393.38	29,291,976,501.58	-
所有者权益（或股东权益）：			-
实收资本（或股本）			-
其他权益工具			-
其中：优先股			-
永续债			-
资本公积	29,445,949.09	29,445,949.09	-
减：库存股			-
其他综合收益			-
专项储备			-
盈余公积			-
未分配利润	5,393,833,923.88	3,347,111,778.42	-
（归属于母公司）所有者权益合计	5,423,279,872.97	3,376,557,727.51	-
少数股东权益	56,550,922.44	56,306,013.95	-
所有者权益(股东权益)合计	5,479,830,795.41	3,432,863,741.46	-
负债和所有者权益(或股东权益)总计	36,373,524,188.79	32,724,840,243.04	-

二、合并利润表

单位：元

项 目	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业收入	30,836,086.09	14,676,650.54	-
减：营业成本	26,097,122.86	9,782,691.94	-
税金及附加	1,987,796.21	2,015,598.25	-
销售费用	190,183.75	33,509.00	-
管理费用	105,818,023.33	91,692,179.22	-
研发费用			-
财务费用	9,135,603.45	8,076,732.06	-
其中：利息费用	9,831,599.33	8,114,698.36	-
利息收入	701,756.14	131,704.90	-
加：其他收益			-

投资收益（损失以“-”号填列）	2,459,266,947.01	2,866,953,603.77	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-
信用减值损失（损失以“-”号填列）			-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-438,121,596.03	-138,901,532.92	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,908,752,707.47	2,631,128,010.92	-
加：营业外收入	4,203,607.36	43,925.57	-
减：营业外支出	2,177,373.12	2.38	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,910,778,941.71	2,631,171,934.11	-
减：所得税费用			-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,910,778,941.71	2,631,171,934.11	-
（一）按所有权归属分类：			-
归属于母公司所有者的净利润	1,912,969,506.54	2,633,607,407.43	-
少数股东损益	-2,190,564.83	-2,435,473.32	-
（二）按经营持续性分类：			-
持续经营损益	1,910,778,941.71	2,631,171,934.11	-
终止经营损益			-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-

(一)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变动额			-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			-
3.其他权益工具投资公允价值变动			-
4.企业自身信用风险公允价值变动			-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			-
2.其他债权投资公允价值变动			-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			-
4.其他债权投资信用减值准备			-
5.现金流量套期储备			-
6.外币财务报表折算差额			-
六、综合收益总额	1,910,778,941.71	2,631,171,934.11	-
七、每股收益：			-
(一)基本每股收益			-
(二)稀释每股收益			-

三、合并现金流量表

单位：元

项目	2020年	2019年	2018年
----	-------	-------	-------

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	40,152,199.77	34,434,200.93	-
收到的税费返还	7,004,984.04	53.57	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,083,086,365.08	11,457,690,768.66	-
经营活动现金流入小计	3,130,243,548.89	11,492,125,023.16	-
购买商品、接受劳务支付的现金	27,491,091.69	14,538,601.49	-
支付给职工以及为职工支付的现金	82,177,984.93	66,497,401.53	-
支付的各项税费	23,484,154.11	12,463,285.99	-
支付其他与经营活动有关的现金	2,470,588,922.98	7,338,275,997.40	-
经营活动现金流出小计	2,603,742,153.71	7,431,775,286.41	-
经营活动产生的现金流量净额	526,501,395.18	4,060,349,736.75	-
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	2,459,266,947.01	1,294,498,934.36	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,516,436.22		-
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	2,462,783,383.23	1,294,498,934.36	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,706,390.60	206,802,780.62	-
投资支付的现金	2,902,970,000.00	5,155,444,459.06	-
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			-
投资活动现金流出小计	2,925,676,390.60	5,362,247,239.68	-
投资活动产生的现金流量净额	-462,893,007.37	-4,067,748,305.32	-
三、筹资活动产生的现金流			

量：			
吸收投资收到的现金	-		-
取得借款收到的现金	9,500,000.00	69,900,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流入小计	9,500,000.00	69,900,000.00	-
偿还债务支付的现金	70,306,874.60	52,125,481.15	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,773,333.45	2,821,995.59	-
支付其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流出小计	74,080,208.05	54,947,476.74	-
筹资活动产生的现金流量净额	-64,580,208.05	14,952,523.26	-
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	-971,820.24	7,553,954.69	-
加：期初现金及现金等价物余额	37,704,143.10	29,695,954.12	-
六、期末现金及现金等价物余额	36,732,322.86	37,249,908.81	-

嘉惠实业 2019 年成立，无 2018 年财务数据。2019 年及 2020 年财务数据经深圳东海会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

嘉惠環球最近三年财务数据如下：

一、合并资产负债表

单位：元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	36,732,322.86	37,249,908.81	-
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	34,941,576.79	38,737,049.06	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	214,992.18	123,500.00	-

其他应收款	11,965,985,879.31	11,285,045,870.54	6.31
存货	115,727,566.11	67,734,037.08	-
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其它流动资产	425,999,868.71	64,341,219.08	-
流动资产合计	12,579,602,205.96	11,493,231,584.57	6.31
非流动资产：			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	23,251,424,648.58	20,708,454,648.58	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	530,519,759.98	511,252,951.89	-
在建工程	2,259,319.40	1,783,898.13	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	9,718,261.18	10,117,166.18	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	23,793,921,989.14	21,231,608,664.78	-
资产总计	36,373,524,195.10	32,724,840,249.35	6.31
流动负债：			
短期借款	16,900,000.00	48,000,000.00	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	1,000,000,000.00		-
应付账款	1,353,240.82	17,189,683.12	-

预收款项	6,313,474.59	4,822,146.59	-
合同负债	-	-	-
应付职工薪酬	309,859.20	3,216,901.62	-
应交税费	-2,433,418.17	-6,828,371.34	-
其他应付款	29,723,551,548.09	29,066,368,287.74	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非 流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	30,745,994,704.53	29,132,768,647.73	-
非流动负债：			
长期借款	147,754,518.85	159,254,518.85	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
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	147,754,518.85	159,254,518.85	-
负债合计	30,893,749,223.38	29,292,023,166.58	-
所有者权益（或股东 权益）：			
实收资本（或股 本）	6.31	6.31	6.31
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	29,445,949.09	29,445,949.09	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	-	-
未分配利润	5,393,778,093.88	3,347,111,778.42	-
（归属于母公司）所	5,423,224,049.28	3,376,511,068.82	6.31

所有者权益合计			
少数股东权益	56,550,922.44	56,306,013.95	-
所有者权益(股东权益)合计	5,479,774,971.72	3,432,817,082.77	6.31
负债和所有者权益(或股东权益)总计	36,373,524,195.10	32,724,840,249.35	6.31

二、合并利润表

单位：元

项 目	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业收入	30,836,086.09	14,676,650.54	-
减：营业成本	26,097,122.86	9,782,691.94	-
税金及附加	1,987,796.21	2,015,598.25	-
销售费用	190,183.75	33,509.00	-
管理费用	105,827,188.33	91,738,844.22	-
研发费用	-	-	-
财务费用	9,135,603.45	8,076,732.06	-
其中：利息费用	9,831,599.33	8,114,698.36	-
利息收入	690,235.62	131,704.90	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	2,459,266,947.01	2,866,953,603.77	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-438,121,596.03	-138,901,532.92	-
资产处置收益（损	-	-	-

失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	1,908,743,542.47	2,631,081,345.92	-
加: 营业外收入	4,203,607.36	43,925.57	-
减: 营业外支出	2,177,373.12	2.38	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	1,910,769,776.71	2,631,125,269.11	-
减: 所得税费用	-	-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	1,910,769,776.71	2,631,125,269.11	-
(一)按所有权归属分类:	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	1,912,960,341.54	2,633,560,742.43	-
少数股东损益	-2,190,564.83	-2,435,473.32	-
(二)按经营持续性分类:	-	-	-
持续经营损益	1,910,769,776.71	2,631,125,269.11	-
终止经营损益	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
(一)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变动额	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-	-

3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
4.其他债权投资信用减值准备	-	-	-
5.现金流量套期储备	-	-	-
6.外币财务报表折算差额	-	-	-
六、综合收益总额	1,910,769,776.71	2,631,125,269.11	-
七、每股收益：	-	-	-
(一)基本每股收益	-	-	-
(二)稀释每股收益	-	-	-

三、合并现金流量表

单位：元

项 目	2020 年	2019 年	2018 年
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	40,152,199.77	34,434,200.93	-
收到的税费返还	7,004,984.04	53.57	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,083,086,365.08	11,457,690,768.66	-
经营活动现金流入小计	3,130,243,548.89	11,492,125,023.16	-
购买商品、接受劳务支付的现金	27,491,091.69	14,538,601.49	-
支付给职工以及为职工支付的现金	82,177,984.93	66,497,401.53	-
支付的各项税费	23,484,154.11	12,463,285.99	-
支付其他与经营活动有关的现金	2,470,588,922.98	7,338,275,997.40	-
经营活动现金流出小计	2,603,742,153.71	7,431,775,286.41	-
经营活动产生的现金流量净额	526,501,395.18	4,060,349,736.75	-
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	2,459,266,947.01	1,294,498,934.36	-
处置固定资产、无形资产和	3,516,436.22	-	-

其他长期资产收回的现金净额			
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	2,462,783,383.23	1,294,498,934.36	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,706,390.60	206,802,780.62	-
投资支付的现金	2,902,970,000.00	5,155,444,459.06	-
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	-	-	-
投资活动现金流出小计	2,925,676,390.60	5,362,247,239.68	-
投资活动产生的现金流量净额	-462,893,007.37	-4,067,748,305.32	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	9,500,000.00	69,900,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	9,500,000.00	69,900,000.00	-
偿还债务支付的现金	70,306,874.60	52,125,481.15	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,773,333.45	2,821,995.59	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	74,080,208.05	54,947,476.74	-
筹资活动产生的现金流量净额	-64,580,208.05	14,952,523.26	-
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	-971,820.24	7,553,954.69	-
加：期初现金及现金等价物余额	37,704,143.10	29,695,954.12	-
六、期末现金及现金等价物余额	36,732,322.86	37,249,908.81	-

嘉惠環球为在英属维尔京群岛注册的持股平台公司，无实际经营业务，仅拥有嘉惠实业一家全资子公司，上述财务数据未经审计。

第十一节 其他重大事项

1、信息披露义务人不存在《收购管理办法》第六条规定的情形，能够按照《收购管理办法》第五十条的规定提供相关文件。

2、截至本报告书签署日，信息披露义务人已按有关规定对本次权益变动的相关信息进行了如实披露，不存在根据法律及相关规定信息披露义务人应当披露而未披露的其他重大信息。

3、信息披露义务人法定代表人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

信息披露义务人及其法定代表人声明

本人以及本人所代表的深圳市嘉惠实业发展有限公司、嘉惠環球投資有限公司，承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

信息披露义务人 1（盖章）：深圳市嘉惠实业发展有限公司

法定代表人（或授权代表）：_____

李景书

年 月 日

信息披露义务人 2（盖章）：嘉惠環球投資有限公司

法定代表人（或授权代表）：_____

张晓琴

年 月 日

第十二节 备查文件

- 一、信息披露义务人的工商营业执照复印件；
 - 二、信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员名单及其身份证明；
 - 三、信息披露义务人的股东决定；
 - 四、《股权转让协议》；
 - 五、信息披露义务人关于实际控制人最近 2 年未变更的说明；
 - 六、信息披露义务人不存在《收购办法》第六条规定情形及符合《收购办法》第五十条规定的说明；
 - 七、信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员以及其直系亲属在本次权益变动之日前 6 个月内持有或买卖嘉凯城股票的自查报告；
 - 八、信息披露义务人关于本次权益变动资金来源的声明；
 - 九、信息披露义务人 2018 年-2020 年经审计的财务会计报告；
 - 十、中国证监会和深圳证券交易所要求的其他材料。
- 本报告书全文及上述备查文件备置于嘉凯城办公地，供投资者查阅。

(本页无正文,为《嘉凯城集团股份有限公司详式权益变动报告书》之签章页)

信息披露义务人 1 (盖章): 深圳市嘉惠实业发展有限公司

法定代表人 (或授权代表): _____

李景书

年 月 日

信息披露义务人 2 (盖章): 嘉惠環球投資有限公司

法定代表人 (或授权代表): _____

张晓琴

年 月 日

附表

详式权益变动报告书

基本情况			
上市公司名称	嘉凯城集团股份有限公司	上市公司所在地	杭州市
股票简称	嘉凯城	股票代码	000918.SZ
信息披露义务人名称	1、深圳市嘉惠实业发展有限公司 2、嘉惠環球投资有限公司	信息披露义务人注册地	1、嘉惠实业：深圳市福田区梅林街道孖岭社区梅坳三路6号市建公司办公楼A01 2、嘉惠環球：英属维尔京群岛
拥有权益的股份数量变化	增加 <input checked="" type="checkbox"/> （间接持有） 减少 <input type="checkbox"/> 不变，但持股人发生变化 <input type="checkbox"/>	有无一致行动人	有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/>
信息披露义务人是否为上市公司第一大股东	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	信息披露义务人是否为上市公司实际控制人	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
信息披露义务人是否对境内、境外其他上市公司持股5%以上	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	信息披露义务人是否拥有境内、外两个以上上市公司的控制权	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
权益变动方式（可多选）	通过证券交易所的集中交易 <input type="checkbox"/> 协议转让 <input type="checkbox"/> 国有股行政划转或变更 <input type="checkbox"/> 间接方式转让 <input checked="" type="checkbox"/> 取得上市公司发行的新股 <input type="checkbox"/> 执行法院裁定 <input type="checkbox"/> 继承 <input type="checkbox"/> 赠与 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>		
信息披露义务人披露前拥有权益的股份数量及占上市公司已发行股份比例	1、深圳市嘉惠实业发展有限公司 股票种类： <u>A股普通股股票</u> 持股数量： <u>0股</u> 持股比例： <u>0%</u> 2、嘉惠環球投资有限公司 股票种类： <u>A股普通股股票</u> 持股数量： <u>0股</u> 持股比例： <u>0%</u>		

本次权益变动后，信息披露义务人拥有权益的股份数量及变动比例	1、深圳市嘉惠实业发展有限公司 变动类型： <u>A 股普通股股票</u> 变动数量： <u>539,453,259 股（间接持有）</u> 变动比例： <u>29.90%（间接持有）</u> 2、嘉惠環球投资有限公司 变动类型： <u>A 股普通股股票</u> 变动数量： <u>539,453,259 股（间接持有）</u> 变动比例： <u>29.90%（间接持有）</u>
在上市公司中拥有权益的股份变动的时间及方式	时间：2021 年 11 月 26 日 方式：协议受让（间接方式）
与上市公司之间是否存在持续关联交易	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
与上市公司之间是否存在同业竞争	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 信息披露义务人实际控制人与上市公司在房地产开发业务方面存在同业竞争情形，已出具《关于避免同业竞争的承诺》，承诺妥善解决并避免新增同业竞争事项
信息披露义务人是否拟于未来 12 个月内继续增持	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
信息披露义务人在此前 6 个月是否在二级市场买卖该上市公司股票	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
是否存在《收购管理办法》第六条规定的情形	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
是否存在《收购管理办法》第五十条要求的文件	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
是否已充分披露资金来源	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
是否披露后续计划	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
是否聘请财务顾问	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
本次权益变动是否需取得批准及批准进展情况	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>

收购人是否声明 放弃行使相关股 份的表决权	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
-----------------------------	--

（本页无正文，为《嘉凯城集团股份有限公司详式权益变动报告书附表》的
签署页）

信息披露义务人 1（盖章）：深圳市嘉惠实业发展有限公司

法定代表人（或授权代表）：_____

李景书

年 月 日

信息披露义务人 2（盖章）：嘉惠環球投資有限公司

法定代表人（或授权代表）：_____

张晓琴

年 月 日