

证券代码：000918

证券简称：嘉凯城

公告编号：2016-033

嘉凯城集团股份有限公司 2015 年年度报告摘要

1、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。

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

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	
办公地址	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	
传真	0571-87922209	0571-87922209	
电话	0571-87376666	0571-87376666	
电子信箱	calxon@calxon.com	calxon@calxon.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，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。

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

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	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	-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	-2,588,373,488.22	-62,534,530.89	4,039.51%	22,040,416.24
经营活动产生的现金流量净额	-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	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	1,997,143,310.81	4,327,784,851.71	-53.85%	4,289,693,980.33

(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	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

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	69,061	年度报告披露日前一个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	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	
浙江省商业集团有限公司	国有法人	28.46%	513,560,276	0			
浙江国大集团有限责任公司	国有法人	18.72%	337,758,000	0			
杭州钢铁集团公司	国有法人	15.02%	270,946,926	0			
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	0	质押	164,000,000	
张民一	境内自然人	0.56%	10,089,401	0			
华宝信托有限责任公司—合洋 12 号集合资金信托	境内非国有法人	0.44%	7,986,248	0			

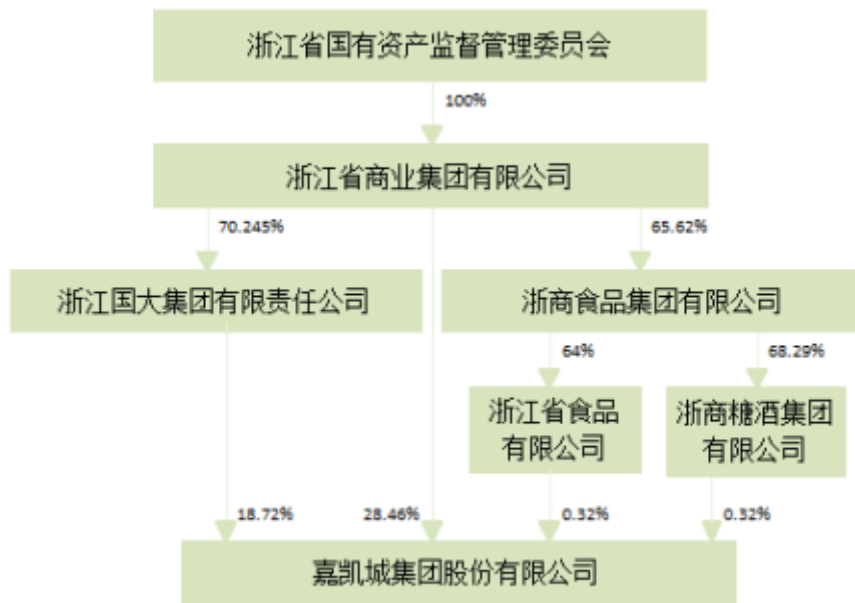
华宝信托有限责任公司—合洋 3 号集合资金信托	境内非国有法人	0.43%	7,701,850	0		
中国建设银行股份有限公司—华宝兴业行业精选混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.35%	6,272,640	0		
全国社保基金一一八组合	境内非国有法人	0.34%	6,046,202			
国寿安保基金—建设银行—中国人寿—中国人寿保险股份有限公司委托国寿安保基金分红险中证全指组合	境内非国有法人	0.32%	5,819,981	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明		浙江国大集团有限责任公司为浙江省商业集团有限公司子公司，浙商集团持有其 70.25% 的股份。				

(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



5、管理层讨论与分析

(1) 报告期经营情况简介

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%。

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。

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、临近性和线上线下互动性的移动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）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

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
销售房屋	2,299,060,439.52	101,506,173.66	4.42%	-56.54%	-37.98%	-28.60%
商品销售	1,502,339,873.79	-16,746,146.39	-1.11%	-47.36%	-44.64%	-4.98%
物业管理	121,397,276.26	-11,564,620.55	-9.53%	-15.00%	14.18%	-27.99%

（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

营业收入较上年下降52%，主要系本年房产项目结算及贸易收入减少所致；

营业成本较上年下降38.06%，主要系本年房产项目结算及贸易收入减少导致结转成本减少所致；

归属于上市公司普通股股东的净利润较上年同期下降6252.24%，主要系房地产行业毛利较上年下降幅度较大所致。

注：若报告期内公司的营业收入、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，应当予以说明。

(6) 面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

6、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

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。

(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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

(4) 董事会、监事会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