

嘉凯城集团股份有限公司 2010 年第三季度季度报告全文

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人张德潭、主管会计工作负责人朱利萍及会计机构负责人(会计主管人员)赵擎麾声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	2010.9.30	2009.12.31	增减幅度 (%)	
总资产 (元)	17,800,699,545.32	14,634,768,713.72	21.63%	
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	3,571,794,461.08	2,969,753,884.39	20.27%	
股本 (股)	1,804,191,500.00	1,443,353,200.00	25.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.98	2.06	-3.88%	
	2010 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2010 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	1,911,970,802.15	44.54%	5,451,374,665.85	147.28%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	220,541,988.98	33.25%	673,895,354.12	337.96%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-	-	-3,139,722,421.53	-310.49%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-	-	-1.74	-268.93%
基本每股收益 (元/股)	0.12	9.09%	0.37	236.36%
稀释每股收益 (元/股)	0.12	9.09%	0.37	236.36%
加权平均净资产收益率 (%)	6.37%	-2.20%	20.68%	12.69%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	6.35%	-0.81%	20.87%	14.31%

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
非流动资产处置损益	182,415.60	
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	440,004.00	收到的政府补助
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	4,362,214.80	交易性金融资产收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,409,989.74	
所得税影响额	2,366,106.84	

少数股东权益影响额	1,926,211.34	
合计	-6,133,037.16	-

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	23,222	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	11,527,172	人民币普通股
中国光大银行—国投瑞银创新动力股票型证券投资基金	6,953,381	人民币普通股
中国建设银行—华宝兴业多策略增长证券投资基金	5,722,208	人民币普通股
中国银行—海富通股票证券投资基金	3,716,459	人民币普通股
北京新月投资有限公司	1,088,400	人民币普通股
聂多	931,400	人民币普通股
宋伟铭	915,000	人民币普通股
楼水英	836,905	人民币普通股
中国建设银行—东方龙混合型开放式证券投资基金	700,000	人民币普通股
阮芳华	686,406	人民币普通股

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

适用 不适用

营业总收入较上年同期大幅增加系因为受房地产开发结算时间差异影响，较上年同期销售收入大幅增加所致。归属于上市公司股东的净利润增加系利润率与上年同期基本一致的情况下，本报告期销售收入增加所致。经营活动产生的现金流量净额大幅下降系报告期内受宏观调控影响，在售项目减少及推迟，导致本期经营活动现金流入大幅减少；另新开工项目增加及新项目支付土地款，导致本期经营活动现金流出较上年同期有较大幅度增加。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

3.2.1 非标意见情况

适用 不适用

3.2.2 公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

适用 不适用

3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

适用 不适用

- 1、2010年5月26日，本公司全资子公司上海中凯企业集团有限公司（以下简称“中凯集团”）与上海交大南洋房地产（集团）有限公司（以下简称“南洋地产”）签订了《上海市产权交易合同》，中凯集团以人民币14,220万元取得南洋地产持有上海源丰投资发展有限公司（以下简称“源丰投资”）18.89%的股权。目前，该股权转让变更登记的资料已提交工商部门。
- 2、2010年6月25日，本公司与香港宝亚有限公司（以下简称“香港宝亚”）签署《股权转让协议》，本公司出资81,872万元受让香港宝亚持有海南华航房地产有限公司70%的股权。目前该股权转让事项已得到海南省商务厅的批准，股权转让变更登记手续正在办理中。
- 3、2010年8月12日，本公司分别与广东恒丰投资集团有限公司（以下称“广东恒丰”）及深圳恒丰海悦国际酒店有限公司（以下称“深圳恒丰”）签订《武汉巴登城投资有限公司股权转让及合作协议》，本公司以2.85亿元收购广东恒丰和深圳恒丰合计持有巴登城51%的股权。目前各方已按照协议约定将巴登城49%的股份过户给本公司。
- 4、2010年9月14日，中凯集团与上海交大联合科技有限公司（以下简称“交大联合”）签订了《上海市产权交易合同》，中凯集团以人民币24,180万元取得交大联合持有源丰投资32.11%的股权。目前，该股权转让变更登记的资料已提交工商部门。

3.2.4 其他

适用 不适用

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	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	浙商集团	关于避免同业竞争的承诺	截止本报告期末，仍在严格履行上述承诺事项
重大资产重组时所作承诺	浙商集团	关于规范和减少关联交易的承诺	截止本报告期末，仍在严格履行上述承诺事项
发行时所作承诺	浙商集团及其一致行动人和杭钢集团	公司非公开发行所获得的股份在发行结束之日起三年内不转让，杭钢集团承诺本次所获得的股份在发行结束之日起一年内不转让。	截止本报告期末，仍在严格履行上述承诺事项
其他承诺（含追加承诺）	浙商集团	关于维护上市公司独立性的承诺	截止本报告期末，仍在严格履行上述承诺事项

3.4 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

3.5 其他需说明的重大事项

3.5.1 证券投资情况

适用 不适用

3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010年01月15日	长沙总部	实地调研	里昂证券	谈论的主要内容：公司日常经营情况；公司发展战略；公司对行业变化的看法。

2010年05月24日	杭州运营总部	实地调研	兴业证券	谈论的主要内容：公司日常经营情况；公司发展战略；公司对行业变化的看法。
2010年05月26日	杭州运营总部	实地调研	广发证券	谈论的主要内容：公司日常经营情况；公司发展战略；公司对行业变化的看法。
2010年06月02日	杭州运营总部	实地调研	浙商证券	谈论的主要内容：公司日常经营情况；公司发展战略；公司对行业变化的看法。
2010年06月03日	杭州运营总部	实地调研	东海证券	谈论的主要内容：公司日常经营情况；公司发展战略；公司对行业变化的看法。
2010年06月25日	杭州运营总部	实地调研	中金公司	谈论的主要内容：公司日常经营情况；公司发展战略；公司对行业变化的看法。
2010年07月09日	杭州运营总部	实地调研	嘉实基金	谈论的主要内容：公司日常经营情况；公司发展战略；公司对行业变化的看法。
2010年07月16日	杭州运营总部	实地调研	中银国际、中银基金、天弘基金、东方证券、宝盈基金、交银施罗德基金	谈论的主要内容：公司日常经营情况；公司发展战略；公司对行业变化的看法。
2010年07月23日	杭州运营总部	实地调研	申银万国、汇添富基金	谈论的主要内容：公司日常经营情况；公司发展战略；公司对行业变化的看法。
2010年07月30日	杭州运营总部	实地调研	广发证券、上投摩根、兴业基金、华安基金、国联安基金、信达澳银基金	谈论的主要内容：公司日常经营情况；公司发展战略；公司对行业变化的看法。
2010年08月04日	杭州运营总部	实地调研	里昂证券	谈论的主要内容：公司日常经营情况；公司发展战略；公司对行业变化的看法。
2010年08月06日	杭州运营总部	实地调研	兴业证券	谈论的主要内容：公司日常经营情况；公司发展战略；公司对行业变化的看法。
2010年08月30日	杭州运营总部	实地调研	广发证券	谈论的主要内容：公司日常经营情况；公司发展战略；公司对行业变化的看法。
2010年09月17日	杭州运营总部	实地调研	新价值投资	谈论的主要内容：公司日常经营情况；公司发展战略；公司对行业变化的看法。

3.6 衍生品投资情况

适用 不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司
元

2010 年 09 月 30 日

单位：

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,942,079,333.93	214,197,857.74	2,513,527,555.12	43,320,982.75
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	7,368,120.00		2,387,986.00	
应收票据	328,800.00		26,372,300.00	
应收账款	270,388,554.27		202,620,947.16	
预付款项	2,128,855,479.25	107,399,090.57	1,477,463,620.80	100,103,800.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				799,800,000.00
其他应收款	1,005,594,054.47	2,082,780,536.86	1,729,364,847.72	83,510,135.73
买入返售金融资产				
存货	10,521,006,489.87		6,784,883,591.47	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	15,875,620,831.79	2,404,377,485.17	12,736,620,848.27	1,026,734,918.48
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款	13,915,020.00		6,736,620.00	
长期股权投资	319,493,480.19	4,940,095,917.78	676,857,880.45	4,655,095,917.78
投资性房地产	313,944,549.61		154,763,507.79	
固定资产	792,756,812.05	6,521,158.51	788,223,038.91	2,279,455.18
在建工程	39,486,850.56		28,656,986.13	
工程物资				
固定资产清理			2,582.65	
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	91,169,949.76	155,300.00	93,363,182.72	
开发支出				
商誉	114,897,749.06		114,897,749.06	

长期待摊费用	38,572,643.85	5,231,008.96	7,662,048.44	
递延所得税资产	25,841,658.45		26,984,269.30	
其他非流动资产	175,000,000.00	175,000,000.00		
非流动资产合计	1,925,078,713.53	5,127,003,385.25	1,898,147,865.45	4,657,375,372.96
资产总计	17,800,699,545.32	7,531,380,870.42	14,634,768,713.72	5,684,110,291.44
流动负债：				
短期借款	2,388,000,000.00	1,240,000,000.00	159,000,000.00	
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据	864,000,000.00		495,000,000.00	
应付账款	535,840,350.67	792,568.50	642,496,721.27	2,365,650.00
预收款项	1,536,037,652.26		3,482,549,719.18	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	18,861,679.78	326,734.23	17,407,565.66	1,709,645.50
应交税费	380,040,273.20	881,828.64	519,020,991.45	730,102.03
应付利息	3,915,091.89		566,323.70	
应付股利			19,959,955.71	
其他应付款	3,426,271,005.53	987,907,219.42	2,670,501,784.54	253,324,687.36
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	75,394,608.03		618,317,180.85	
其他流动负债				
流动负债合计	9,228,360,661.36	2,229,908,350.79	8,624,820,242.36	258,130,084.89
非流动负债：				
长期借款	2,954,370,119.20		2,405,830,119.20	
应付债券				
长期应付款			3,454,433.52	3,454,433.52
专项应付款	642,219.17		642,219.17	
预计负债	29,921,873.40		30,101,114.40	
递延所得税负债	23,177,585.92		22,823,373.42	
其他非流动负债				
非流动负债合计	3,008,111,797.69		2,462,851,259.71	3,454,433.52
负债合计	12,236,472,459.05	2,229,908,350.79	11,087,671,502.07	261,584,518.41
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,804,191,500.00	1,804,191,500.00	1,443,353,200.00	1,443,353,200.00
资本公积	-919,026,945.96	3,446,762,344.57	-919,026,945.96	3,446,762,344.57
减：库存股				
专项储备				

盈余公积	141,790,181.35	67,268,616.90	141,790,181.35	67,268,616.90
一般风险准备				
未分配利润	2,544,839,725.69	-16,749,941.84	2,303,637,449.00	465,141,611.56
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	3,571,794,461.08	5,301,472,519.63	2,969,753,884.39	5,422,525,773.03
少数股东权益	1,992,432,625.19		577,343,327.26	
所有者权益合计	5,564,227,086.27	5,301,472,519.63	3,547,097,211.65	5,422,525,773.03
负债和所有者权益总计	17,800,699,545.32	7,531,380,870.42	14,634,768,713.72	5,684,110,291.44

4.2 本报告期利润表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

2010 年 7-9 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	1,911,970,802.15		1,322,835,574.42	
其中：营业收入	1,911,970,802.15		1,322,835,574.42	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,548,924,380.85	20,144,528.74	1,020,612,971.60	2,646,191.27
其中：营业成本	1,225,555,668.70		861,794,438.03	
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	88,940,784.50		67,858,015.73	
销售费用	49,246,561.45		14,311,686.36	
管理费用	175,033,885.14	18,857,289.11	55,447,474.23	1,530,734.10
财务费用	11,536,551.85	1,287,239.63	12,376,525.87	1,115,457.17
资产减值损失	-1,389,070.79		8,824,831.38	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,416,830.00		3,330,745.36	
投资收益（损失以“-”号填列）	602,840.04		9,720,633.57	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	365,066,091.34	-20,144,528.74	315,273,981.75	-2,646,191.27
加：营业外收入	-478,189.17		355,773.99	

减：营业外支出	3,574,449.66		749,826.40	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	361,013,452.51	-20,144,528.74	314,879,929.34	-2,646,191.27
减：所得税费用	112,639,435.44		112,664,878.41	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	248,374,017.07	-20,144,528.74	202,215,050.93	-2,646,191.27
归属于母公司所有者的净利润	220,541,988.98	-20,144,528.74	165,512,081.70	-2,646,191.27
少数股东损益	27,832,028.09		36,702,969.23	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.12		0.11	
（二）稀释每股收益	0.12		0.11	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	248,374,017.07	-20,144,528.74	202,215,050.93	-2,646,191.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	220,541,988.98	-20,144,528.74	165,512,081.70	-2,646,191.27
归属于少数股东的综合收益总额	27,832,028.09		36,702,969.23	

4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

2010 年 1-9 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	5,451,374,665.85	0.00	2,204,536,493.19	0.00
其中：营业收入	5,451,374,665.85	0.00	2,204,536,493.19	0.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	4,301,463,678.17	48,890,593.40	1,914,968,912.19	73,808,801.65
其中：营业成本	3,422,381,479.44		1,524,919,911.02	
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	291,693,397.23		98,722,627.87	20,439.34
销售费用	139,148,386.96		85,522,321.51	650,000.00
管理费用	429,837,436.44	42,769,288.51	187,071,900.24	29,195,301.29
财务费用	19,679,061.86	6,121,304.89	9,892,248.81	43,943,061.02
资产减值损失	-1,276,083.76		8,839,902.74	

加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,799,560.00		9,665,877.40	
投资收益（损失以“-”号填列）	3,964,312.43		18,174,972.25	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,155,674,860.11	-48,890,593.40	317,408,430.65	-73,808,801.65
加：营业外收入	1,631,064.70	5,000.00	2,424,576.24	176,164,722.86
减：营业外支出	16,418,634.84		6,638,856.67	16,738,439.54
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,140,887,289.97	-48,885,593.40	313,194,150.22	85,617,481.67
减：所得税费用	381,571,924.92		123,126,409.35	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	759,315,365.05	-48,885,593.40	190,067,740.87	85,617,481.67
归属于母公司所有者的净利润	673,895,354.12	-48,885,593.40	153,870,786.78	85,617,481.67
少数股东损益	85,420,010.93		36,196,954.09	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.37		0.11	
（二）稀释每股收益	0.37		0.11	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	759,315,365.05	-48,885,593.40	190,067,740.87	85,617,481.67
归属于母公司所有者的综合收益总额	673,895,354.12	-48,885,593.40	153,870,786.78	85,617,481.67
归属于少数股东的综合收益总额	85,420,010.93		36,196,954.09	

4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司

2010 年 1-9 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	3,685,068,520.79		5,910,901,722.11	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				

保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	744,758.35		6,247,903.65	
收到其他与经营活动有关的现金	514,123,875.95	4,657,947,437.90	1,536,175,294.62	362,975.35
经营活动现金流入小计	4,199,937,155.09	4,657,947,437.90	7,453,324,920.38	362,975.35
购买商品、接受劳务支付的现金	4,499,448,786.96		2,621,867,991.22	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	278,555,741.77	12,017,138.67	114,451,210.58	11,328,290.41
支付的各项税费	880,315,943.53	9,269,349.58	571,949,652.10	225,917.45
支付其他与经营活动有关的现金	1,681,339,104.36	6,032,052,133.03	2,653,399,167.93	10,403,858.38
经营活动现金流出小计	7,339,659,576.62	6,053,338,621.28	5,961,668,021.83	21,958,066.24
经营活动产生的现金流量净额	-3,139,722,421.53	-1,395,391,183.38	1,491,656,898.55	-21,595,090.89
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	73,647,544.53		18,305,619.88	
取得投资收益收到的现金	3,998,978.37	799,800,000.00	40,707,395.91	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,088,324.79		3,848,859.26	
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	325,537.09		20.51	737,298,334.78
投资活动现金流入小计	86,060,384.78	799,800,000.00	62,861,895.56	737,298,334.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,832,643.42	13,852,347.30	86,827,229.45	7,370,157.76
投资支付的现金	864,456,508.56	380,000,000.00	83,444,265.00	140,000,000.00
质押贷款净增加额				
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			16,436.30	

的现金				
投资活动现金流出小计	909,289,151.98	393,852,347.30	170,287,930.75	147,370,157.76
投资活动产生的现金流量净额	-823,228,767.20	405,947,652.70	-107,426,035.19	589,928,177.02
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,027,132,000.00		130,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,027,132,000.00			
取得借款收到的现金	4,242,088,500.00	1,240,000,000.00	1,755,000,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	6,907,436.15	3,377,820.81	108,569,848.00	153,889,079.89
筹资活动现金流入小计	5,276,127,936.15	1,243,377,820.81	1,993,569,848.00	153,889,079.89
偿还债务支付的现金	1,557,382,572.82		2,008,818,465.23	309,134,236.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	318,334,959.64	79,679,594.33	256,347,707.43	52,862,195.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	2,000,000.00		21,867,118.50	276,112,227.26
筹资活动现金流出小计	1,877,717,532.46	79,679,594.33	2,287,033,291.16	638,108,659.17
筹资活动产生的现金流量净额	3,398,410,403.69	1,163,698,226.48	-293,463,443.16	-484,219,579.28
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	-564,540,785.04	174,254,695.80	1,090,767,420.20	84,113,506.85
加：期初现金及现金等价物余额	2,506,620,118.97	39,943,161.94	1,411,164,812.84	11,487,013.73
六、期末现金及现金等价物余额	1,942,079,333.93	214,197,857.74	2,501,932,233.04	95,600,520.58

4.5 审计报告

审计意见： 未经审计