

证券代码：000918

证券简称：嘉凯城

公告编号：2016-071

嘉凯城集团股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

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	
电话	0571-87376666	0571-87376666	
传真	0571-87922209	0571-87922209	
电子信箱	calxon@calxon.com	calxon@calxon.com	

2、主要财务数据及股东变化

(1) 主要财务数据

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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	2,141,806,172.26	2,112,099,829.73	1.41%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-952,454,754.06	-222,546,165.40	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-958,590,903.69	-414,325,646.39	
经营活动产生的现金流量净额（元）	-376,272,394.53	-1,110,587,284.86	
基本每股收益（元/股）	-0.53	-0.12	
稀释每股收益（元/股）	-0.53	-0.12	
加权平均净资产收益率	-63.61%	-5.28%	
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	34,157,435,836.81	34,684,309,995.71	-1.52%
归属于上市公司股东的净资产（元）	997,669,030.12	1,997,143,310.81	-50.05%

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	66,415
前 10 名普通股股东持股情况	

股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	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	18.96%	341,992,200	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	5.42%	97,753,000	0	质押	63,600,000
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		
张民一	境内自然人	0.56%	10,089,401	0		
吴彩银	境内自然人	0.56%	10,057,400	0		
华融国际信托有限责任公司—华融 银际资本 2 号证券投资集合资金信托计划	境内非国有法人	0.55%	9,854,400	0		
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	0.32%	5,813,100	0		
浙江省食品有限公司	国有法人	0.32%	5,768,000	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。浙江省食品有限公司为浙商集团二级子公司，浙商集团通过浙商食品集团有限公司持有其 64% 的股份。					

（3）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。

（4）控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

3、管理层讨论与分析

一、2016年1-6月份房地产总体情况分析

2016 年 1-6 月份，中国经济在新旧动能持续转换、经济转型升级的关键时期，经济增速在合理区间稳定运行，城镇化、简政放权等具体措施开始逐渐显现成效。上半年，工业生产结构、投资结构持续优化，高技术产业、先进的装备制造业增速加快、比重提升，高技术产业投资、科教文卫投资快速增长；新型消费业态发展迅猛，网上零售、消费升级相关的休闲娱乐类商品销售增长较快。

2016 年上半年，全国房地产市场延续 2015 年下半年的向好局势，但城市分化进一步加剧，各地方因城施策调控呈现差

异化，多重利好政策的持续发酵，一线及部分热点二三线城市楼市发展态势过热，销售面积及价格双升，土地市场地王频出；导致部分城市楼市收紧政策接连出台，以期楼市降温；而三四线城市库存压力依然严峻，多管齐下去库存依旧是重点。同时，成渝、长三角城市群规划落地，“营改增”进入实施阶段，住房租赁市场顶层设计出台，住房制度建设等长效机制逐步完善，中央层面房地产政策趋于稳定，在国家城镇化建设措施成效渐显等大背景下，为公司城镇商业业务迎来相对良好的发展机遇。

报告期内，公司通过重点工作推进、存量资产处置、完善城市客厅业务模式、强化资金管理、推进降本增效的组织优化等方式，为实现全年营收和利润目标做出积极努力。

二、主营业务分析

1、公司总体经营情况

2016 年 1-6 月，公司实现营业总收入 214,180.62 万元，同比增长 1.41%，其中房地产销售收入 176,417.25 万元，占营业收入总额的 82.37%；实现利润总额-104,955.67 万元；实现归属于上市公司股东的净利润 -95,245.48 万元。

房地产业务方面，公司实现合同销售面积 17.26 万平方米，合同销售金额 16.17 亿元，回笼资金 17.73 亿元；公司在建工程项目 10 个，施工面积 161.66 万平方米；2016 年完成交付项目 2 个，完成交付面积 144,704.23 平方米。

城镇商业方面，公司实现合同销售面积 14,295.72 平方米，合同销售金额 14,732 万元，回笼资金 16,339 万元；公司在建工程项目 7 个，施工面积 268,767 平方米；2016 年完成交付项目 2 个，完成交付面积 86,584 平方米。公司继店口、塘栖、双林、横村等四个城市客厅项目开业后，海盐城市客厅项目于 2016 年 4 月成功开业，以上项目开业率达到 80%以上。

2、各子版块经营情况

(1) 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，为项目进入实质性投资创造良好条件。

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去化状况及时调整销售策略，加紧销售，名城博园、湖州龙溪翡翠、杭州中凯城市之光、张家港中凯城市之光等项目都在有序推进。

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。

(2) 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、项目销售与招商运营等方面努力。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、招商运营等方面积累了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、塘栖、双林、横村等四个城市客厅项目开业后，海盐城市客厅项目于2016年4月成功开业，项目开业率达到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。截至2016年6月，各城市客厅已签约品牌数达535个，已签约战略合作品牌达201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，短期引爆市场对城市客厅产品的期待与热情，并通过系列路演等活动延续及扩大项目影响力，在超额完成2015年度销售任务的基础上再接再厉。

(3) 物业业务

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7,337万元，同比增加1,366万元，同比增幅23%；利润总额-927万元。

(4) 国有股东协议转让本公司部分股权的情况

报告期内，基于战略发展需要，本公司国有股东浙商集团、杭钢集团、国大集团（转让方）拟联合通过公开征集投资者并协议转让方式转让持有的部分嘉凯城股份（以下简称“本次协议转让”）。在此背景下，公司于2016年3月7日接到大股东浙商集团通知股票停牌。2016年4月14日，公司对外发布《嘉凯城集团股份有限公司关于国有股东协议转让部分公司股份公开征集受让方暨继续停牌公告》，浙江省国资委已同意上述国有股东公开征集受让方协议转让所持有的公司国有股份，浙商集团、杭钢集团、国大集团拟通过公开征集方式协议转让所持有的嘉凯城952,292,202股股份（占嘉凯城总股本的52.78%）。

2016年4月25日，公司发布《关于控股股东拟协议转让公司部分股份公开征集受让方结果的公告》，转让方已确定本次股份转让的受让方为恒大地产。2016年4月26日，转让方与恒大地产签署了《股份转让协议》。

2016年6月12日，国务院国资委出具《关于浙江省商业集团有限公司等3家国有股东协议转让所持嘉凯城集团股份有限公司股份有关问题的批复》（国资产权[2016]476号），同意本次转让。

2016年6月15日，商务部反垄断局出具《不实施进一步审查通知》（商反垄初审函[2016]第172号），对本次股权转让不实施进一步审查，从即日起可以实施集中。

2016年6月20日，恒大地产公告了《嘉凯城集团股份有限公司要约收购报告书》，宣布自2016年6月21日起向除本次协议

转让股份之外剩余股份的股东发出全面要约收购。

截止本报告披露日，上述要约收购及协议转让事宜均已完成过户登记，恒大地产持有公司952,292,502股股份，占公司总股本的52.78%，成为公司控股股东，许家印先生成为公司实际控制人。

核心竞争力分析：

公司控股股东变更为恒大地产，恒大地产经过近二十年房地产行业运营经验的积累，以成熟的运营模式取得了行业领先的规模优势，近年来恒大地产销售面积及土地储备等多项指标均位于全国房地产开发企业前列。目前恒大地产已进入全国一百多个主要城市，成为国内房地产项目覆盖城市最多、品牌影响力最广、综合实力最强的房地产开发企业之一。

4、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