

证券代码：000918

证券简称：嘉凯城

公告编号：2020-037

嘉凯城集团股份有限公司 2020 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

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	韩飞	符谕	
办公地址	上海市徐汇区虹桥路 536 号嘉凯城集团上海办公中心	上海市徐汇区虹桥路 536 号嘉凯城集团上海办公中心	
电话	021-24267786	021-24267786	
电子信箱	ir000918@evergrande.com	ir000918@evergrande.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需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）	315,306,481.59	799,676,330.78	-60.57%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-612,141,984.34	-377,582,887.04	-62.12%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-539,103,361.73	-342,798,663.74	-57.27%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-211,890,932.63	229,581,812.47	-192.29%
基本每股收益（元/股）	-0.34	-0.21	-62.12%

稀释每股收益（元/股）	-0.34	-0.21	-62.12%
加权平均净资产收益率	-18.77%	-11.56%	-7.21%
	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）	17,753,654,994.39	19,025,004,073.41	-6.68%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,954,764,175.60	3,567,341,689.40	-17.17%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	42,025		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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
广州市凯隆置业有限公司	境内非国有法人	57.75%	1,042,002,117	0	质押	800,000,000
浙江国大集团有限责任公司	国有法人	6.93%	125,040,000	0	质押	86,762,200
浙江省天地实业发展集团有限责任公司	国有法人	1.51%	27,270,000	0	质押	27,270,000
过鑫富	境内自然人	0.98%	17,616,200	0		
朱六平	境内自然人	0.71%	12,750,000	0		
陈能依	境内自然人	0.67%	12,170,000	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.67%	12,029,537	0		
邱杭杰	境内自然人	0.50%	8,950,000	0		
邹丽俐	境内自然人	0.44%	7,939,801	0		
陈宝林	境内自然人	0.39%	7,018,120	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名普通股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）	截至本报告期末，公司前 10 名普通股股东中，过鑫富通过信用证券账户持有公司股票 17,616,200 股，报告期内，过鑫富累计持有公司股票增加了 984,700 股；朱六平通过信用证券账户持有公司股票 12,750,000 股，报告期内，朱六平累计持有公司股票增加了 12,750,000 股；陈能依通过信用证券账户持有公司股票 10,461,700 股，报告期内，陈能依累计持有公司股票增加了 6,665,200 股；邱杭杰通过信用证券账户持有公司股票 8,950,000 股，报告期内，邱杭杰累计持有公司股票增加了 8,950,000 股；陈宝林通过信用证券账户持有公司股票 7,018,120 股，报告期内陈宝林累计持有公司股票增加了 984,700 股。					

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。

5、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。

6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

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

2020年上半年，新型冠状病毒肺炎疫情突发对公司房地产业务及院线业务造成较大影响。二季度以来，疫情防控形势逐渐好转，消费者购房需求得到逐步释放，房地产市场整体回稳。从市场表现来看，根据2020年7月16日国家统计局公布的《2020年1—6月份全国房地产开发投资和销售情况》显示，1—6月份，全国房地产开发投资62780亿元，同比增长1.9%；商品房销售额66895亿元，下降5.4%。2020年7月16日国家统计局公布的《2020年6月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》显示，63个城市新建商品住宅销售价格同比小幅上涨，7个城市新建商品住宅销售价格同比小幅下降。

公司目前房地产业务主要经营区域是上海、杭州及南京，在长三角的主要二、三线城市南京、苏州、无锡、湖州等地有开发住宅及商业项目。

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

报告期内，公司紧紧围绕年初制定的工作目标，克服重重困难，在处置存量资产、积极培育第二主业等方面取得了较大成效。

1、加快资产出售及存量资产去化，改善公司经营基本面。报告期内，公司按照经营计划稳步推进各资产处置项目，改善公司现金流，同时，大力加强现有房地产业务的销售工作。

2、积极配合国家防疫政策，稳步推进第二主业发展。2020年年初爆发了新型冠状病毒肺炎疫情，公司第二主业院线业务受到较大影响，公司一直密切关注新型冠状病毒肺炎疫情的发展情况，并积极采取相关措施以减少疫情对公司院线业务的影响。截止目前，公司旗下部分影城已开业复工。

3、进一步深化改革，提升效率。报告期内，公司为适应业务转型及培育第二主业，全面梳理岗位编制，整合机构及部门，减员增效。同时，加强公司制度建设，提升效率。结合机构及职能调整，梳理公司各项业务，完善公司各类制度编订，进一步加强制度化、标准化管理。

2020年1-6月上海、杭州、南京房地产行业发展状况（面积单位：万平方米）

类别	上海		杭州		南京	
	面积	同比 (%)	面积	同比 (%)	面积	同比 (%)
房屋施工面积	13693.21	6.9	10852.00	3.0	8007.35	0.6
其中：住宅施工面积	6808.72	6.3	5540.00	1.0	5141.8	0.8
房屋新开工面积	1707.54	27.5	1273.00	29.4	1178.27	31.8
其中：住宅新开工面积	897.19	32.7	710.00	26.5	779.02	18.3
房屋竣工面积	1187.52	4.2	464.00	-31.3	421.83	-16.0
其中：住宅竣工面积	674.07	4.4	201.00	-46.8	298.85	-13.7
房屋销售面积	644.43	-12.6	757.00	12.8	590.75	-8.6
其中：住宅销售面积	543.19	-7.7	662.00	17.2	553.49	3.7

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
---------	------	--------	------------------------	--------------------------	--------	------	------------	-----------

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
千岛湖住宅地块	2.00	-	-
太湖阳光假日C4酒店地块	2.46	0.68	-
总计	4.46	-	-

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
湖州	湖州龙溪翡翠	湖州龙溪港东岸D地块	住宅和商业	99.23%	2013年05月19日	住宅竣工, 商业在建		88,299	295,702	227,554	227,554	348,300	366,780
上海	奉贤海湾项目	海湾镇2343号地块	商业	54.40%	2015年07月08日	在建		65,438	98,156	0	0	84,300	33,479
常州	横林城市客厅	横林顺通路东侧、横林大道南侧	商业	100.00%	2018年09月11日	待建		21,242	39,862	0	0	27,000	5,759

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
上海	上海新江湾城市之光	上海市杨浦区国安路789弄	住宅、商铺、车位	100.00%	87704.00	86578.90	86578.90	0.00	25.60	86,579.00	0	0
上海	上海徐汇城市之光	上海市徐汇区南丹路377弄	住宅、商铺、车位	100.00%	114029.00	110074.64	105010.00	0.00	0	114,029.00	0	0
上海	上海佘山曼荼园	上海市松江区佘山镇佘天昆公路333弄	别墅	100.00%	37759.00	36182.33	17986.65	0.00	0	17,151.00	0	0
浙江	塘栖城市客厅	杭州市余杭区塘栖镇文苑路80-144号	商业	100.00%	34692.17	14154.95	7499.71	0.00	0	7,500.00	0	0
浙江	枫桥城	浙江省诸暨市	商业	100.00%	22307.22	10876.61	3486.96	0.00	0	3,175.00	0	0

	市客厅	枫桥镇三贤路五号										
浙江	新埭城市客厅	浙江省平湖市新埭镇虹桥路669弄	商业	100.00%	21358.00	12995.60	8520.09	0.00	08,264.00	0		0
浙江	崇福城市客厅	浙江省嘉兴市桐乡市崇福镇语溪大道528号	商业	100.00%	49612.40	29393.88	3111.53	0.00	03,113.00	0		0
浙江	湖州龙溪翡翠	浙江省湖州市吴兴区爱山街道红旗路318号	住宅、底商、沿河商业、下沉式商业街、商场、办公、酒店式公寓	99.23%	295702.00	379189.81	80111.95	9033.07	12,435.416	69,126.4	10439.46	13,830.83
浙江	湖州太湖阳光假日	湖州太湖旅游度假区梅洲路277号	独栋、排屋、高层、小高层、洋房、商业	98.90%	262371.00	327018.00	282795.98	0.00	0248,778.49	1200.49		2,026.44
浙江	嘉善阳光城	嘉善县晋吉路93号	住宅、别墅、商铺、车库、自行车库、地下车位	48.30%	285718.00	276177.54	270039.00	0.00	0276,178.00	0.00		225.25
浙江	双林城市客厅	双林镇虹凤南路253号	商业	100.00%	21497.45	12186.93	5249.32	0.00	05,247.00	0		0
浙江	泽国城市客厅	浙江省温岭市泽国镇泽国大道475号	商业	100.00%	35670.10	17505.41	12121.56	0.00	012,144.00	0		0
浙江	瓶窑城市客厅	杭州余杭区瓶窑镇瓶窑大道2号	商业	100.00%	46390.02	19430.69	1287.54	0.00	01,137.00	0		0
浙江	分水城市客厅	杭州市桐庐县分水镇五云路31号	商业	100.00%	21287.45	12281.15	1610.55	0.00	01,418.92	157.92		97.23
浙江	横村城市客厅	杭州市桐庐县横村镇	商业	100.00%	21938.28	12929.64	5294.07	0.00	04,088.00	0		0

		横政路299号										
江苏	无锡财富中心	无锡滨湖区太湖新城立德路与吴都路的交汇处	办公、公寓、商铺、商业	58.05%	285064.00	273238.53	148049.63	9289.47	9,232.91	136,044.57	4,623.57	5,183.49
江苏	苏州阳光假日	苏州市珠江路121号	商铺、车位	94.00%	374427.00	368682.39	356763.07	0.00	0	385,618.00	0	0
上海	嘉杰国际广场	上海市虹口区四川北路1717弄	住宅、办公、车位	55.00%	119999.00	107620.36	107620.36	0.00	0	89,644.00	0	0
江苏	嘉业阳光城	南京市黄山路128号	商铺、会所	97.66%	166560.00	166309.20	166309.20	0.00	0	328,764.01	340.01	572.4

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
江西浙大中凯科技园	江西	办公楼	64.00%	33047.62	30998.83	93.80%
无锡国际城	无锡	商业、办公	58.05%	67636.28	5572.36	8.24%
南京嘉业国际城	南京	商业	97.66%	37376.64	12772.68	34.17%
店口城市客厅	店口	商业	100.00%	43637.74	36363.12	83.33%
塘栖城市客厅	塘栖	商业	100.00%	24968.98	24069.29	96.40%
双林城市客厅	双林	商业	100.00%	21497.44	18817.62	87.53%
横村城市客厅	横村	商业	100.00%	21324.32	16431.65	77.06%
海盐城市客厅	海盐	商业	100.00%	45596.56	39652.01	86.96%
新埭城市客厅	新埭	商业	100.00%	20879.78	16873.78	80.81%
枫桥城市客厅	枫桥	商业	100.00%	19650.33	15310.43	77.91%
瓶窑城市客厅	瓶窑	商业	100.00%	35501.74	29129.87	82.05%
崇福城市客厅	崇福	商业	100.00%	46254.44	30464.95	65.86%
泽国城市客厅	泽国	商业	100.00%	34196.08	28254.5	82.62%
分水城市客厅	分水	商业	100.00%	20952.64	0	0.00%
苏州吴门印象	苏州	商业综合体	41.00%	10642.21	10604.71	99.65%

土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	9.37	5.225%-10.925%	6.66	2.71		
信托融资	47.29	9.9%-12.5%	27.18	3.95	14.16	2.00

其他	31.60	4.35%-15%	25.66	5.74	0.20	
合计	88.26	4.35%-15%	59.50	12.40	14.33	2.00

发展战略和未来一年经营计划

（一）公司发展战略

公司将继续加大存量资产去化力度，不断提升经营基本面，通过资产整合提升未来可持续发展能力。同时，加快院线业务拓展，进一步培育发展第二主业，稳步推进商管业务，积极打造产业投资平台，增强公司盈利能力。

（二）2020年主要经营计划

1、大力推进在售项目销售工作。加强销售管理，依据产品特点制定有效的销售方案。顺应市场形势，把控销售节奏，采取灵活的价格策略，积极拓展销售渠道，加快产品去化。

2、立足现实，对现有存量资产进行梳理分类，根据资产特点因地制宜，研究探索多种形式的销售方案，加快存量去化。

3、继续积极探索培育第二主业，在原有基础上通过租赁自营、并购、加盟等模式进一步扩大影城规模，提升市场份额。创新影院综合体模式，积极开展影视、文化、商业、儿童、娱乐等多产业融合，建立标准化发展模式，开展文化产业投资。

2、涉及财务报告的相关事项

（1）与上一会计期间财务报告相比，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

1、会计政策变更

执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月发布了《企业会计准则第14号——收入》（2017年修订）（财会[2017]22号），以下简称“新收入准则”，要求境内上市企业自2020年1月1日起执行新收入准则。

新收入准则取代了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第14号——收入》及《企业会计准则第15号——建造合同》（统称“原收入准则”），将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；识别合同所包含的各单项履约义务并在履行时分别确认收入；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引；对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。

经本公司第七届董事会第四次会议于2020年4月28日决议通过，本公司于2020年1月1日起开始执行前述新收入工具准则。

执行新收入准则对本公司的主要变化和影响如下：

A、对合并财务报表的影响

2019年12月31日（变更前）		2020年1月1日（变更后）	
项目	账面价值	项目	账面价值
预收账款	333,929,889.11	预收账款	12,205,033.97
		合同负债	307,164,384.78
		其他流动负债	14,560,470.36

本公司自2020年1月1日起施行新收入准则。公司将客户的房地产销售合同等合同中收取的预收款项（含税）在2019年12月31日计入预收款项，根据新准则及相关衔接规定，2020年1月1日起将不含税预收款项计入合同负债，税款计入其他流动负债。

B、对母公司财务报表的影响

对母公司财务报表无影响

2、会计估计变更

本公司本期无重要的会计估计变更。

(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) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本公司2020年半年度纳入合并范围的子公司共116户，比上年度增加1户、减少5户，具体为：

一、非同一控制下企业合并

本公司2020年1-6月对1家子公司进行了非同一控制下企业合并：上海嘉琨投资管理有限公司。

二、注销子公司

本公司2020年1-6月对3家子公司进行了清算注销：浙江名城金属材料有限公司、苏州名镇天下商业管理有限公司、四川名镇天下商业管理有限公司。

三、转让子公司

本公司2020年1-6月转让了2家子公司：嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司、黄山衡运置业有限公司。

嘉凯城集团股份有限公司

法定代表人：钱永华

2020年8月20日