

证券代码：000918

证券简称：嘉凯城

公告编号：2019-054

# 嘉凯城集团股份有限公司 2019 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

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	喻学斌	韩飞、张学温	
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

追溯调整或重述原因

其他原因

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后

营业收入（元）	799,676,330.78	655,548,149.82	655,548,149.82	21.99%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-377,582,887.04	-241,167,636.70	-241,167,636.70	-56.56%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-342,798,663.74	-272,284,129.82	-413,071,212.15	17.01%
经营活动产生的现金流量净额（元）	229,581,812.47	-616,665,897.78	-616,665,897.78	137.23%
基本每股收益（元/股）	-0.21	-0.13	-0.13	-61.54%
稀释每股收益（元/股）	-0.21	-0.13	-0.13	-61.54%
加权平均净资产收益率	-11.56%	-4.88%	-4.88%	-6.68%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	19,294,615,614.61	18,852,721,135.92	18,852,721,135.92	2.34%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,078,876,991.55	3,456,475,084.90	3,456,475,084.90	-10.92%

说明：公司在 2018 年上半年收到的海南华航股权款占用期间利息及其他债权款利息在 2018 年半年度报告中未计入非经常性损益，2018 年年度报告中调整为非经常性损益列报。

### 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	47,613		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	7.83%	141,240,000	0	质押	86,762,200
浙江省天地实业发展有限责任公司	境内非国有法人	2.69%	48,470,000	0	质押	48,470,000
中信证券股份有限公司	国有法人	1.31%	23,621,946	0		
过鑫富	境内自然人	1.09%	19,631,000	0		
刘自力	境内自然人	0.35%	6,320,364	0		
陈宝林	境内自然人	0.33%	6,016,620	0		
浙江省食品有限公司	国有法人	0.32%	5,768,000	0		
浙商糖酒集团有限公司	国有法人	0.32%	5,761,000	0		
山西鼎晨房地产开发集团有限公司	境内非国有法人	0.27%	4,847,236	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	截止本报告期末，公司前十名无限售条件股东中浙江国大集团有限责任公司、浙商糖酒集团有限公司为浙江省商业集团有限公司控股子公司，浙江省食品有限公司的浙江省属国有股权（原浙江省商业集团有限公司持有）已通过无偿划转方式置入浙江省农村发展集团有限公司，除此之外，公司未知前十名无限售条件中其他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）	无					

#### 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

否

2019年上半年，房地产宏观调控政策继续保持稳定，“房住不炒”的调控总基调得到进一步的贯彻和落实，各地政府根据形势变化及时跟进政策，因城施策、一城一策以确保市场平稳运行。市场表现来看，今年3-4月商品住宅交易在多种因素下呈现短暂回暖之景，随即楼市环境收紧预期增强，市场略有降温，上半年重点城市商品住宅成交规模稳中略降，新房价格表现平稳，但各线城市市场分化更加明显。2019年上半年全国房地产开发投资61,609亿元，同比增长10.9%；商品房销售额70,698亿元，增长5.6%。（数据来源：国家统计局）

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

报告期内，公司紧紧围绕年初确定的工作目标，加大存量资产去化力度，稳步发展第二主业，积极探索创新业务模式，为全年目标的完成奠定了良好的基础。

第一，加快存量去化。狠抓在售项目销售工作，2019年上半年公司主要在售项目合计销售面积逾3万平方米，销售金额近4亿元；2019年初，以1.9亿元的价格转让湖州太湖温泉度假酒店，已收到全部款项并完成股权交割；2019年7月，通过公开挂牌方式转让了嘉凯城集团物业服务有限公司100%股权。

第二，盘活商业存量。公司目前持有的商业资产，通过专业的资产管理公司运营来提升其商业价值。截至2019年6月，公司下属资管公司可租赁物业整体出租率为83.48%。其中城市客厅2019年上半年年收缴率为96.51%，同比增加4.01%。

第三，第二主业加快发展。截止2019年6月底，嘉凯城已累计开业影城108家，累计银幕数714块。

报告期内，公司实现营业收入79,967.63万元，实现利润总额-37,195.74万元；实现归属于母公司净利润-37,758.29万元。

##### 1、公司主要经营区域市场情况

## 2019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
		(%)		(%)		(%)
土地出让面积	190.79	1.5	553.5	12.31	329.2	8.7
房屋施工面积	12539.1	-1.5	10535	4.9	7691.41	8.6
其中：住宅施工面积	6268.21	-3.5	5486	5.6	5247.76	9.9
房屋新开工面积	1077.09	24	984	2.1	2281.02	41.7
其中：住宅新开工面积	561.15	16.1	562	-4.5	1684.3	44.6
房屋竣工面积	981.7	-27.5	675	-15.3	1241.33	-14.3
其中：住宅竣工面积	550.75	-22.8	377	-13.9	911.63	-14.3
房屋销售面积	519.14	-1.8	671	-21.3	1558.18	1
其中：住宅销售面积	410.28	2.1	565	-11.7	1406.29	-1.6

(以上数据来源：房掌柜、透明售房网、南京乐居网、上海市统计局、杭州市统计局、南京市统计局等)

## 2、公司经营情况

(1) 报告期内，公司主要项目开发进展情况如下：

序号	项目名称	所在城市	权益比例 (%)	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	已完工建筑面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资 (亿元)	实际投资额 (亿元)	项目进展
1	苏州苏纶场	苏州	61.1	115,525	240,004	93,145	51.3	42.71	北区完工；南区待建
2	湖州龙溪翡翠	湖州	99.23	88,299	295,702	227,554	34.83	36.06	住宅部分已竣工，商业A、B楼在建
3	奉贤海湾项目	上海	54.4	65,438	98,156	0	8.43	2.67	在建
4	星桥城市客厅	杭州	100	20,745	33,192	0	3.50	0.99	在建
5	闲林城市客厅	杭州	100	17,859	27,681	0	3.40	0.80	在建
6	坎墩城市客厅	宁波	100	13,871	19,016	0	1.60	0.64	在建
7	横林城市客厅	常州	100	21,242	39,862	0	2.20	0.48	在建
8	孟河城市客厅	常州	100	32,966	43,350	0	2.80	1.07	在建
9	袍江城市客厅	绍兴	100	18,565	29,593	0	3.40	0.66	在建
10	千岛湖城市客厅	杭州	70	31,068	49,707	0	5.30	1.27	在建
	合计	—	—	425,578	876,263	320,699	116.76	87.35	—

(2) 报告期内，土地储备情况如下：

序号	地块名称	取得时间	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所处区域	土地使用性质
1	千岛湖住宅地块	2001	20,000	—	杭州淳安县	住宅
2	太湖阳光假日C4酒店地块	2001	24,582	6,800	湖州太湖旅游度假区	住宿餐饮用地
	合计	—	44,582	6,800	—	—

(3) 报告期内，房地产出租情况如下：

序号	项目名称	用途	权益比	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	出租率 (%)
----	------	----	-----	------------------------	------------------------	---------

			例 (%)			
1	江西浙大中凯科技园	办公楼	64	—	33,991.70	93.85%
2	无锡国际城	商业、办公	58.05	55,959.3	137,739.97	15.40%
3	苏州苏纶场	商业	61.1	115,500	93,145.3	7.80%
4	南京嘉业国际城	商业	97.66	—	34,220.18	34.99%
5	店口城市客厅	商业	100	37,492.90	46,090.36	83.03%
6	塘栖城市客厅	商业	100	22,593	34,692.42	89.96%
7	双林城市客厅	商业	100	19,333.43	21,497.44	84.70%
8	横村城市客厅	商业	100	21,551	21,938.28	72.26%
9	海盐城市客厅	商业	100	39,769	62,845.94	88.06%
10	新埭城市客厅	商业	100	19,322	21,357.36	89.12%
11	枫桥城市客厅	商业	100	19,933.20	22,195.22	83.96%
12	瓶窑城市客厅	商业	100	32,477	46,390.02	86.11%
13	崇福城市客厅	商业	100	33,770.33	49,612	63.10%
14	泽国城市客厅	商业	100	22,426	38,481.63	87.26%
15	分水城市客厅	商业	100	21,442	20,937.99	0%
16	太湖阳光假日度假酒店	商业	98.90	2,749.63	6,129.75	0%
17	苏州吴门印象	商业	41	—	12,534.70	87.81%
	合计	—	—	—	703,800.3	—

## (4) 报告期内，主要销售项目结算情况如下：

序号	项目名称	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	预售面积 (m <sup>2</sup> )	结算面积 (m <sup>2</sup> )
1	上海新江湾城市之光	100	87,704	0	693.97
2	上海徐汇城市之光	100	114,029	0	0
3	上海佘山曼荼园	100	37,759	0	0
4	塘栖城市客厅	100	34,692	0	0
5	枫桥城市客厅	100	22,307	0	559.72
6	新埭城市客厅	100	21,358	0	676.29
7	崇福城市客厅	100	49,612	0	308.57
8	湖州龙溪翡翠	99.23	295,702	9,360.29	7,568.94
9	湖州太湖阳光假日	98.9	262,371	1,746.53	6,095.64
10	嘉善阳光城	48.3	285,718	0	660.86
11	双林城市客厅	100	21,497	0	0
12	泽国城市客厅	100	35,670	0	73.71
13	瓶窑城市客厅	100	46,390	33.37	313.59
14	分水城市客厅	100	21,287	0	0
15	横村城市客厅	100	21,938	0	165.48
16	无锡财富中心	61.75	285,064	12,161.16	6,328.31
17	苏州苏纶场	61.1	240,004	0	0
18	苏州阳光假日	94	374,427	0	0
19	苏州阳光城	94	316,779	0	0
	合计	—	2574308	23,301.35	23,445.08

## (5) 截止报告期末，公司融资情况如下：

序号	融资类别	授信额度 (亿元)	本报告期末融资余额 (亿元)	融资成本区间	融资期限结构
1	银行贷款	16.62	14.87	4.9%-11%	1 年-12 年
2	信托融资	63.48	53.72	8%-12%	6 个月-5 年
3	委托贷款	0.70	0.35	9.5%	2 年
4	融资租赁	12.05	8.41	9.5%-9.8%	2 年-3 年
5	股东资金拆借	50.00	21.48	4.35%	1 年
合计		142.85	98.83		

## 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

#### 会计政策变更

##### ①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别修订并发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日修订并发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），本公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。

执行新金融工具准则对合并财务报表各项目的影响如下：

首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	747,593,046.95	货币资金	摊余成本	747,593,046.95
应收账款	摊余成本	91,486,423.85	应收账款	摊余成本	91,486,423.85
其他应收款	摊余成本	3,325,717,173.87	其他应收款	摊余成本	3,325,717,173.87
可供出售金融资产	按成本计量	3,750,000.00	其他非流动资产	以公允价值计	3,750,000.00

融资产			动金融资	量且其变动计	
			产	入当期损益	

首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
可供出售金融资产	3,750,000.00	-3,750,000.00		0.00
其他非流动金融资产	0.00	3,750,000.00		3,750,000.00

执行新金融工具准则对母公司财务报表各项目的影晌如下：

首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	129,279,972.91	货币资金	摊余成本	129,279,972.91
其他应收款	摊余成本	12,897,441,212.38	其他应收款	摊余成本	12,897,441,212.38

## ②一般企业报表格式的修改

2019年4月30日，财政部印发了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），要求已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，或已执行新金融准则和新收入准则但未执行新租赁准则的企业，应当结合通知附件1和附件2的要求对财务报表项目进行相应调整。本公司根据通知要求对2019年中期财务报表相关科目进行了列报调整。

2018年12月31日受影响的合并资产负债表项目及金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	91,486,423.85	应收票据	
		应收账款	91,486,423.85
应付票据及应付账款	1,366,355,198.37	应付票据	
		应付账款	1,366,355,198.37

2018年12月31日受影响的母公司资产负债表项目及金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应付票据及应付账款	10,800.00	应付票据	
		应付账款	10,800.00

## 会计估计变更

本公司本期无会计估计变更情况。

## (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2019年半年度纳入合并范围的子公司共136户，比上年度增加1户、减少2户，具体如下：

### 1、处置子公司

报告期内，公司处置了湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司100%股权，本期不再纳入合并范围。

2、其他原因的合并范围变动

(1) 新设子公司

本公司2019年1-6月新设立子公司1家：北京恒大嘉凯影院管理有限公司

(2) 注销子公司

本公司2019年1-6月完成了上海城隍投资发展有限公司的注销清算。

嘉凯城集团股份有限公司

法定代表人： 钱永华

2019年8月23日