

证券代码: 000918

证券简称: 嘉凯城

公告编号: 2017-052

嘉凯城集团股份有限公司 2017 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议,董事、监事、高级管理人员无异议声明。

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 | 李怀彬 | 喻学斌、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

会计政策变更

| | 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) | 425,366,869.50 | 2,141,806,172.26 | 2,141,806,172.26 | -80.14% |
| 归属于上市公司股东的净利润(元) | -716,536,373.96 | -952,454,754.06 | -939,640,388.30 | |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元) | -694,754,450.58 | -958,590,903.69 | -953,151,036.92 | |

| | | | | |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | 726,659,007.77 | -376,272,394.53 | -376,272,394.53 | |
| 基本每股收益（元/股） | -0.40 | -0.53 | -0.52 | |
| 稀释每股收益（元/股） | -0.40 | -0.53 | -0.52 | |
| 加权平均净资产收益率 | -26.35% | -63.61% | -57.10% | |
| | 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） | 32,415,070,272.53 | 35,591,391,705.41 | 35,591,391,705.41 | -8.92% |
| 归属于上市公司股东的净资产（元） | 1,939,389,998.53 | 3,077,998,236.98 | 3,077,998,236.98 | -36.99% |

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

由于公司所持投资性房地产价值不断提升，公允价值计量模式比成本计量模式更能动态反映投资性房地产的公允价值，为了更加客观的反映公司持有的投资性房地产的真实价值，增强公司财务信息的准确性，根据 2016 年 12 月 13 日公司第六届董事会第五次会议及 2016 年 12 月 29 日公司 2016 年第五次临时股东大会的决议，决定将公司所持有的投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

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 | 85,142 | | 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 | 52.78% | 952,292,502 | 0 | 质押 | 952,292,502 |
| 浙江国大集团有限责任公司 | 国有法人 | 8.97% | 161,792,200 | 0 | | |
| 浙江省天地实业发展有限责任公司 | 境内非国有法人 | 3.54% | 63,860,000 | 0 | 质押 | 60,500,000 |
| 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 | | |
| 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 | | |
| 张树新 | 境内自然人 | 0.29% | 5,292,597 | 0 | | |
| 阮彩芝 | 境内自然人 | 0.23% | 4,140,000 | 0 | | |
| 山西鼎晨房地产开发集团有限公司 | 境内非国有法人 | 0.23% | 4,137,936 | 0 | | |
| 张民一 | 境内自然人 | 0.23% | 4,091,100 | 0 | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 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、浙江省食品有限公司、浙商糖酒集团有限公司为浙商集团控股子公司，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

| | |
|----------|---|
| 新控股股东名称 | 广州凯隆 |
| 变更日期 | 2017年05月09日 |
| 指定网站查询索引 | 巨潮资讯网：公告编号：2017-039 嘉凯城集团股份有限公司关于控股股东协议转让公司股份已完成过户登记的公告 |
| 指定网站披露日期 | 2017年05月10日 |

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

是

房地产业

2017年上半年，中国政府加强房地产市场分类调控，遏制热点城市房价过快上涨。两会后，多城市密集出台政策抑制房价上涨，调控政策持续升级，调控城市不断扩围。热点城市相继实施了较为严格房地产调控措施。此轮调控短期会抑制投资购房，但在资金脱实就虚的基本面没有彻底改变之前，大部分二线及三四线城市市场热度仍在持续。

在经历了2016年楼市成交火热之后，在政策普遍收紧、供应不济以及价格涨幅过快之下，多数城市进入调整期，成交量同、环比均有不同程度下滑，部分城市月度成交量甚至低至近2年新低。由于当前热点城市房价依然在涨，且带动周边三四线城市房价上涨，市场投资者对房价持续上涨的预期没有根本改变。

公司目前主要经营区域是杭州和上海，重点拓展长三角的主要二、三线城市。公司目前项目主要位于长三角区域。在二线城市杭州，公司有杭州城市之光与杭州名城博园两个项目。杭州城市之光位于滨江区，市场需求旺盛，后续供应较少，该项目是滨江区主要供应楼盘之一。杭州名城博园项目位于余杭区杭州农副物流中心板块，是该板块的核心标杆项目。在三、四线城市湖州与张家港，公司有湖州龙溪翡翠项目与张家港城市之光项目。湖州龙溪翡翠项目位于湖州市老城区中心，地理位置优越，是湖州市中心最具规模的城市综合体之一。张家港城市之光项目位于张家港市核心区，定位为大规模住宅区，是张家港城北区域的主要供应楼盘。

1、公司主要经营区域市场情况

公司目前主要经营区域是杭州和上海，两地市场情况如下：

表：上海、杭州的房地产行业发展状况（面积单位：万平方米）

| 类别 | 上海 | | 杭州 | |
|------------|----------|-----------|--------|-----------|
| | 面积 | 同比 (%) | 面积 | 同比 (%) |
| 土地出让面积 | 220.5 | 13.98 | 172.24 | -36.87 |
| 房屋施工面积 | 13659.24 | 3.2% | 10339 | 2 |
| 其中：住宅施工面积 | 7173.53 | -0.5 | 5319 | 2.4 |
| 房屋新开工面积 | 1206.82 | 10.3 | 960 | 20.6 |
| 其中：住宅新开工面积 | 690.15 | 10.9 | 591 | 37.5 |
| 房屋竣工面积 | 1707.06 | 57.9 | 943 | 105.5 |
| 其中：住宅竣工面积 | 928.42 | 38.8 | 608 | 146.1 |
| 房屋销售面积 | 712.51 | -40.6 | 1010 | -7.5 |
| 其中：住宅销售面积 | 547.25 | -41.0 | 736 | -21.2 |

注：土地出让面积数据来自各市土地拍卖信息；施工、新开工、竣工、销售数据来自各市统计局统计数据。

（1）上海

2017年上半年上海市商品住宅供应270.12万方，和去年同期相比下降44%；成交350万方，同比下降52%；2017年商品住宅成交均价47866元/m²，价格大幅上涨37.14%。同时由于土地资源进一步稀缺，土地市场价格继续攀升。上海房地产市场整体呈现供不应求状态，去库存加速，但由于调控政策收紧，成交大幅下滑，住宅库存去化周期在连续6个月环比下滑后出现反弹，扩大至6个月，但依旧处于低位。

（2）杭州

2017年上半年杭州房地产市场上涨迅猛。2017年上半年商品房成交均价为20465元/m²，同比上升23%。上半年住宅销售面积591.7万平方米，比2016年同期减少了32.7%；土地出让市场火爆，上半年出让金破637亿，平均溢价率高达54.3%；楼市成交火爆，去库存效果显著，去化周期缩减到7.6个月，处于低位。

2、公司经营情况

报告期内，2017年1-6月，公司实现营业总收入42,536.69万元，同比减少80.14%，实现利润总额-70,807.11万元；实现归属于上市公司股东的净利润-71,653.64万元。

（1）报告期内，公司主要项目开发进展情况如下：

| 项目名称 | 所在城市 | 权益比例 (%) | 占地面积 (m ²) | 计容建筑面积 (m ²) | 已完工建筑面积 (m ²) | 预计总投资 (亿元) | 实际投资额 (亿元) | 项目进展 |
|---------|------|----------|------------------------|--------------------------|---------------------------|------------|------------|--------------------|
| 杭州城市之光 | 杭州 | 100 | 41,153 | 90,536 | 0 | 17.77 | 16.18 | 在建 |
| 湖州龙溪翡翠 | 湖州 | 99.23 | 88,299 | 295,360 | 195,784.52 | 34.83 | 34.4 | 在建 |
| 张家港城市之光 | 张家港 | 75 | 191,795 | 466,890 | 0 | 42.3 | 17.88 | 在建 |
| 武汉巴登城 | 武汉 | 100 | 6,666,700 | 1,298,000 | 0 | 100 | 39.49 | 在建 |
| 苏州苏纶场 | 苏州 | 61.1 | 115,535 | 199,875 | 78,958 | 51.3 | 41.00 | 北区已完工，南区在建 |
| 潍坊东方天韵 | 潍坊 | 83.158 | 209,003 | 325,267 | 157,924 | 8.5 | 5.82 | 一、二期已竣工，三期竣工（未取证）， |

| | | | | | | | | |
|---------|----|------|-----------|-----------|-----------|--------|--------|--------------|
| | | | | | | | | 四期未开工 |
| 嘉善嘉业国际城 | 嘉兴 | 48.3 | 200,218 | 285,718 | 197,775 | 5.7 | 10.34 | 一至四期已竣工，五期在建 |
| 奉贤海湾项目 | 上海 | 54.4 | 65,438 | 98,156 | 0 | 8.43 | 1.1 | 一期在建 |
| 杭州名城博园 | 杭州 | 100 | 82,981 | 232,341 | 232,341 | 32 | 32.17 | 在建 |
| 瓶窑城市客厅 | 杭州 | 100 | 32,477 | 49,062 | 49,062 | 3.55 | 2.27 | 竣工，未开业 |
| 枫桥城市客厅 | 绍兴 | 100 | 19,933 | 22,196 | 22,196 | 3.59 | 0.89 | 竣工，未开业 |
| 星桥城市客厅 | 杭州 | 100 | 20,745 | 31,996 | 0 | 3.84 | 0.97 | 在建 |
| 孟河城市客厅 | 常州 | 100 | 32,966 | 43,350 | 0 | 2.83 | 0.77 | 在建 |
| 合计 | — | — | 7,767,243 | 3,438,747 | 934040.52 | 314.64 | 203.28 | — |

(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 ²) | 计容建筑面积 (m ²) | 所处区域 | 土地使用性质 |
|----|--------------|------|------------------------|--------------------------|-------------|--------|
| 1 | 重庆鸿恩寺公园地块 | 2002 | 27,100 | 113,800 | 重庆蜀都中学旁 | 住宅 |
| 2 | 海南华航地块 | 2010 | 470,493 | 815,364 | 海口台达高尔夫度假村边 | 住宅、商业 |
| 3 | 诸暨信友地块 | 2014 | 79,131 | 116,988 | 诸暨望云路旁 | 住宅、商业 |
| 4 | 千岛湖住宅地块 | 2001 | 20,000 | — | 杭州淳安县 | 住宅 |
| 5 | 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 |
| 6 | 横林城市客厅 | 2015 | 21,242 | 39,862 | 常州经济开发区 | 商业用地 |
| 7 | 千岛湖城市客厅 | 2014 | 31,068 | 49,707 | 杭州淳安县 | 商服用地 |
| 8 | 闲林城市客厅 | 2015 | 17,859 | 27,681 | 杭州余杭区 | 商业用地 |
| 9 | 支塘城市客厅 | 2015 | 29,998 | 46,980 | 苏州常熟市 | 商服用地 |
| 10 | 许村城市客厅 | 2015 | 27,236 | 37,365 | 嘉兴海宁市 | 商业用地 |
| 11 | 袍江城市客厅 | 2014 | 18,565 | 26,896 | 绍兴袍江经济技术开发区 | 商业用地 |
| 12 | 坎墩城市客厅 | 2015 | 13,871 | 19,016 | 浙江省宁波市慈溪市 | 商业用地 |
| | 合计 | | 781,145 | 1,300,459 | — | — |

(3) 报告期内，房地产出租情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 用途 | 权益比例 (%) | 占地面积 (m ²) | 建筑面积 (m ²) | 出租率 (%) |
|----|-----------|------|----------|------------------------|------------------------|---------|
| 1 | 中凯翠海朗园项目 | 幼儿园 | 100 | 697.6 | 697.6 | 100% |
| 2 | 中凯翠海朗园项目 | 人防车库 | 100 | 3,493.34 | 3,493.34 | 100% |
| 3 | 浙江中江(莫衙营) | 农贸市场 | 100 | 1,403.8 | 1,403.8 | 100% |
| 4 | 江西浙大中凯科技园 | 办公楼 | 64 | — | 34340.48 | 91% |
| 5 | 无锡国际城 | 商业 | 58.05 | 55,959.3 | 166917.19 | 4.72% |
| 6 | 苏州苏纶场 | 商业 | 61.1 | 8410.25 | 21981.83 | 100% |
| 7 | 南京嘉业国际城 | 商业 | 97.66 | — | 19987.71 | 42.65% |
| 8 | 徐汇中凯城市之光 | 商业 | 100 | — | 4451.03 | 100% |
| 9 | 店口城市客厅 | 商业 | 100 | 46864 | 46090.36 | 68.80% |
| 10 | 塘栖城市客厅 | 商业 | 100 | 22593 | 34113.42 | 75.76% |

| | | | | | | |
|----|-------------|----|-------|----------|-----------|--------|
| 11 | 双林城市客厅 | 商业 | 100 | 19333.43 | 21497.44 | 88.50% |
| 12 | 横村城市客厅 | 商业 | 100 | 21551 | 21938.28 | 65.58% |
| 13 | 海盐城市客厅 | 商业 | 100 | 39769 | 62511.94 | 91.45% |
| 14 | 新埭城市客厅 | 商业 | 100 | 19322 | 21276.36 | 76.53% |
| 15 | 枫桥城市客厅 | 商业 | 100 | 19933.20 | 22307.22 | 46.33% |
| 16 | 瓶窑城市客厅 | 商业 | 100 | 32477 | 35793.02 | 58.93% |
| 17 | 崇福城市客厅 | 商业 | 100 | 41776.51 | 47693.55 | 51.55% |
| 18 | 分水城市客厅 | 商业 | 100 | 21442 | 20937.99 | 7.68% |
| 19 | 上海z18 | 商业 | — | — | 13814.64 | 70% |
| 20 | 太湖雷迪森温泉度假酒店 | 商业 | 99.16 | 71994 | 33804.8 | 40% |
| 21 | 太湖阳光假日度假酒店 | 商业 | 98.90 | 2749.63 | 6129.75 | 9.15% |
| 22 | 苏州吴门印象 | 商业 | 41 | 37600 | 52000 | 68.04% |
| 23 | 泽国城市客厅 | 商业 | 100 | 22426 | 38481.63 | 80.21% |
| | 合计 | — | — | — | 731663.38 | — |

(4) 报告期内，主要销售情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 权益比例 (%) | 计容建筑面积 (m ²) | 预售面积 (m ²) | 结算面积 (m ²) |
|----|-----------|----------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| 1 | 上海新江湾城市之光 | 100 | 117,511 | 178 | 865.68 |
| 2 | 上海徐汇城市之光 | 100 | 112,901 | - | 326.9 |
| 3 | 上海佘山曼荼园 | 100 | 36,182 | - | - |
| 4 | 杭州城市之光 | 100 | 133,913 | - | - |
| 5 | 塘栖城市客厅 | 100 | 34,793 | - | 557.37 |
| 6 | 枫桥城市客厅 | 100 | 22,126 | - | - |
| 7 | 重庆北麓官邸 | 100 | 106,629 | - | - |
| 8 | 新埭城市客厅 | 100 | 21,447 | 260 | 3526.62 |
| 9 | 崇福城市客厅 | 100 | 49,642 | 1,140 | 831.13 |
| 10 | 潍坊东方天韵 | 83.158 | 325,167 | 241 | - |
| 11 | 湖州龙溪翡翠 | 99.23 | 308,531 | 351 | 9115.15 |
| 12 | 湖州太湖阳光假日 | 98.90 | 262,860 | 546 | 1180.56 |
| 13 | 嘉善阳光城 | 48.3 | 88,539 | - | 263.61 |
| 14 | 双林城市客厅 | 100 | 21,497 | - | - |
| 15 | 杭州名城博园 | 100 | 229,058 | - | 3121.92 |
| 16 | 泽国城市客厅 | 100 | 35,657 | 75 | 4753.78 |
| 17 | 瓶窑城市客厅 | 100 | 49,040 | - | - |
| 18 | 分水城市客厅 | 100 | 21,442 | - | - |
| 19 | 横村城市客厅 | 100 | 21,982 | - | - |
| 20 | 张家港城市之光 | 75 | 469,868 | 5,618 | - |
| 21 | 无锡财富中心 | 58.05 | 273,239 | 3,012 | 256 |
| 22 | 苏州苏纶场 | 61.1 | 199,270 | - | - |
| 23 | 苏州阳光假日 | 94 | 374,427 | - | - |
| 24 | 苏州阳光城 | 94 | 316,779 | - | - |
| | 合计 | — | 3,632,500 | 11,421 | 24798.72 |

(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 | 27.17 | 23.04 | 4.66%-10% | 1-12年 |
| 2 | 信托融资 | 82.19 | 73.81 | 7%-11% | 7.5个月-5年 |
| 3 | 委托贷款 | 24.23 | 24.22 | 7.5%-11.5% | 6个月-3年 |
| 4 | 保理融资 | 3.00 | 1.00 | 8.70% | 1年 |
| 5 | 股东资金拆借 | 120.00 | 83.68 | 4.35% | 3个月-1年 |
| 合计 | | 256.59 | 205.75 | — | — |

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

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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

嘉凯城集团股份有限公司

法定代表人：甄立涛

2017年8月25日