

证券代码：000918

证券简称：嘉凯城

公告编号：2021-015

嘉凯城集团股份有限公司 2020 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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	
传真	021-24267733	021-24267733	
电话	021-24267786	021-24267786	
电子信箱	ir000918@evergrande.com	ir000918@evergrande.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。报告期内，公司在售的存量房地产项目主要位于上海、南京、苏州等长三角区域城市。

报告期内，公司加快存量资产去化力度，不断优化管理模式，有效控制各项费用和成本，同时加快第二主业培育发展，院线业务初具规模。截至报告期末，公司在全国117个城市拥有影城148家，银幕数量874块。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	999,918,419.44	1,651,980,018.54	-39.47%	1,694,158,598.97
归属于上市公司股东的净利润	-1,261,091,312.89	114,369,818.83	-1,202.64%	-1,564,047,010.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,295,564,016.60	-800,250,878.09	-61.89%	-1,570,225,538.06
经营活动产生的现金流量净额	-421,704,347.58	537,113,743.48	-178.51%	-779,238,425.54
基本每股收益（元/股）	-0.70	0.06	-1,266.67%	-0.87
稀释每股收益（元/股）	-0.70	0.06	-1,266.67%	-0.87
加权平均净资产收益率	-42.97%	3.26%	-46.23%	-36.60%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	13,492,670,529.31	19,025,004,073.41	-29.08%	18,852,721,135.92
归属于上市公司股东的净资产	2,301,766,906.77	3,567,341,689.40	-35.48%	3,456,475,084.90

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	156,870,910.81	158,435,570.78	330,336,428.17	354,275,509.68
归属于上市公司股东的净利润	-313,392,657.21	-298,749,327.13	-389,708,751.62	-259,240,576.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-257,598,961.74	-281,504,399.99	-316,618,120.29	-439,842,534.58
经营活动产生的现金流量净额	-194,623,700.44	-17,267,232.19	16,165,216.07	-225,978,631.02

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	39,315	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	45,034	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	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	833,600,000	
浙江国大集团	国有法人	6.93%	125,040,000	0	质押	125,040,000	

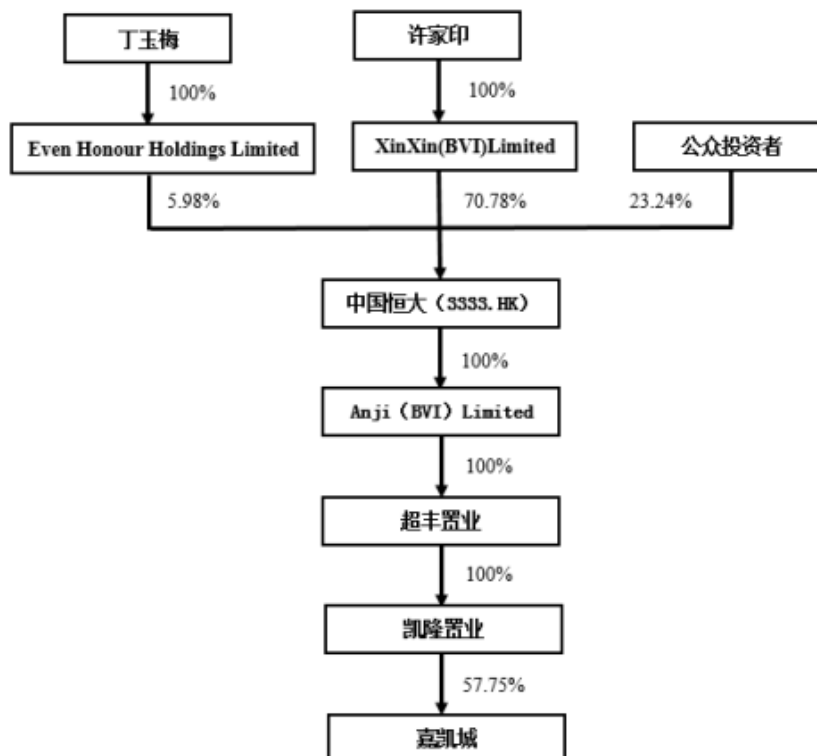
有限责任公司						
朱六平	境内自然人	1.49%	26,950,000		0	
过鑫富	境内自然人	1.24%	22,341,200		0	
陈能依	境内自然人	0.67%	12,170,000		0	
香港中央结算有限公司	境外法人	0.66%	11,920,201		0	
邹丽俐	境内自然人	0.51%	9,228,800		0	
邱杭杰	境内自然人	0.50%	8,950,000		0	
李建南	境内自然人	0.35%	6,368,904		0	
刘自力	境内自然人	0.35%	6,320,364		0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名普通股股东之间是否存在关联关系，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，朱六平通过信用证券账户持有公司股票 26,950,000 股，报告期内，朱六平累计持有公司股票增加了 26,950,000 股；过鑫富通过信用证券账户持有公司股票 22,341,200 股，报告期内，过鑫富累计持有公司股票增加了 5,709,700 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；李建南通过信用证券账户持有公司股票 5,700,800 股，报告期内，李建南累计持有公司股票增加了 1,755,400 股；刘自力通过信用证券账户持有公司股票 2,380,083 股，报告期内，刘自力累计持有公司股票未发生变化。					

（2）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。

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、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，全国房地产调控继续推进，楼市总体保持平稳态势，各地坚持“房住不炒”定位，坚持“稳地价、稳楼价、稳预期”目标，调控因城施策、更加灵活。2020年1-12月份，全国房地产开发投资141,443亿元，比上年增长7.0%；商品房销售额173,613亿元，增长8.7%。国家统计局公布的《2020年12月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》显示，各线城市新建商品住宅销售价格稳中略涨。

根据国家电影局发布数据，受疫情影响，2020年中国电影总票房204.17亿，相比2018年下降66.5%，相比2019年下降68.2%。2020年下半年以来，随着各地影院复工指引及政策的出台，国内各电影院陆续恢复营业，观众消费信心逐渐恢复，影院行业开始回暖。

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

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。

报告期内，面对疫情冲击和复杂的经营环境，在全体员工的共同努力下，紧紧围绕年初制定的工作目标，狠抓资产处置工作，在快速推进公司主营业务转型、积极培育第二主业、加快投资业务拓展等方面取得了一定成效。

1.加快存量资产销售去化与回款。公司除加大在售项目的销售速度外，也加快了上海、江苏、浙江等项目的住宅、商铺、会所、车位等存量资产的处置。针对前期已处置项目，公司强化合同履行及回款清收工作。

2.加快院线业务发展，提高盈利能力。受疫情影响，上半年院线处于停业状态。下半年复工后全体员工积极努力克服疫情影响，全年实现收入约2.38亿元，截止报告期末，累计开业影城已达148家。院线公司不断深化标准化管理，以提升营运及观影品质为重点，确保影城始终提供高品质的观影服务，全国市场占有率进一步提升。

3.优化公司管理架构，降本增效，提升管理质量。2020年，为适应业务发展需要，公司全面梳理了岗位编制，精简机构及人员，深入开展优胜劣汰等工作。同时，公司结合机构及职能调整，进一步加强制度化、标准化管理，通过信息化手段提升公司管理效率。

公司主要经营区域市场情况

2020年1-12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	15740.34	6.3	13310	11.0	8663.99	-3.7
其中：住宅施工面积	7712.25	3.6	6959	11.1	5574.69	-4.2
房屋新开工面积	3440.62	12.3	3543	45.5	2114.90	6.3
其中：住宅新开工面积	1756.37	11.7	2110	56.6	1388.94	1.1
房屋竣工面积	2877.78	7.8	1799	4.1	1448.42	-8.5
其中：住宅竣工面积	1627.61	12.0	934	-3.1	1004.90	-8.0
房屋销售面积	1789.16	5.5	1699	12.3	1324.67	0.3
其中：住宅销售面积	1434.07	5.9	1472	14.6	1213.81	6.7

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)
太湖阳光假日C4酒店地块	2.46	0.68	-
千岛湖住宅地块	2.00	-	-
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	49,409

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	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	86579	86579	0	256	86579	0	244
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	110075	105010	0	171	105010	0	174
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	36182	17987	0	0	17151	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	107620	107620	0	0	0	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	379190	91974	20896	28,959	83111	24424	32,578
浙江	湖州太湖阳光	湖州太湖旅游	独栋、排屋、高	98.90%	262371	327018	288104	5308	5,296	255223	7645	8,181

	假日	度假区 梅洲路 277 号	层、小高 层、洋 房、商业									
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	276178	271019	980	625	280360	980	820
浙江	中江农 贸市场	杭州市 莫衙营 122-2 号	商业	100.00%	1404	1404	1404	1404	1,950	1404	1404	1,857
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	15535	7500	0	0	7500	0	0
浙江	枫桥城 市客厅	浙江省 诸暨市 枫桥镇 三贤路 五号	商业	100.00%	22307	10877	3487	0	0	3175	0	0
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	12707	8520	0	0	8347	83	46
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	29394	3112	0	0	3113	0	0
浙江	双林城 市客厅	双林镇 虹凤南 路 253 号	商业	100.00%	21497	12187	5249	0	0	5247	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	17505	12165	0	0	12144	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	19342	1137	0	0	1137	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	12281	1611	0	0	1611	350	306
浙江	横村城 市客厅	杭州市 桐庐县 横村镇	商业	100.00%	21938	12928	5245	0	0	4142	54	31

		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	273239	157069	19247	19,216	142252	10831	11,750
江苏	苏州阳光假日	苏州市珠江路 121 号	商铺、车位	94.00%	374427	368682	367737	10974	2,965	396592	10974	2,823
江苏	南京嘉业阳光城	南京市黄山路 128 号	商铺、会所	97.66%	166560	166309	166309	0	0	328764	340	572

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%	33,047.62	31,933.92	96.63%
无锡国际城	无锡	商业	58.05%	67,636.28	7,120.00	10.53%
南京嘉业国际城	南京	商业	97.66%	37,376.64	10,686.42	28.59%
店口城市客厅	店口	商业	100.00%	43,637.74	35,481.85	81.31%
塘栖城市客厅	塘栖	商业	100.00%	24,968.98	23,887.82	95.67%
双林城市客厅	双林	商业	100.00%	21,497.44	18,769.41	87.31%
横村城市客厅	横村	商业	100.00%	21,324.32	15,052.84	70.59%
海盐城市客厅	海盐	商业	100.00%	45,596.56	38,998.74	85.53%
新埭城市客厅	新埭	商业	100.00%	20,879.78	13,609.44	65.18%
枫桥城市客厅	枫桥	商业	100.00%	19,650.33	15,427.47	78.51%
瓶窑城市客厅	瓶窑	商业	100.00%	35,501.74	29,097.23	81.96%
崇福城市客厅	崇福	商业	100.00%	46,254.44	28,506.61	61.63%
泽国城市客厅	泽国	商业	100.00%	34,196.08	28,851.23	84.37%
分水城市客厅	分水	商业	100.00%	20,952.64	19,431.50	92.74%
苏州吴门印象	苏州	商业综合体	41.00%	10,642.21	10,642.21	100.00%

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	2.91	5.225%-9.0250%	2.91			
信托融资	28.68	9.9%-12%	7.90	14.29	4.49	2.00
其他	18.60	4.35%-15%	17.23	1.37		
合计	50.19	4.35%-15%	28.04	15.66	4.49	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，加快院线业务培育发展，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，进一步加快新主营业务战略定位，增强公司盈利能力。

(二) 2021年主要经营计划

1、大力推进在售项目销售和存量资产处置工作。加强销售管理，依据产品特点制定有效的销售方案。采取灵活的价格策略，积极拓展销售渠道，研究探索零售、整体销售等多种处置方案。

2、加快院线公司发展，提升运营效益，增强品牌影响力。2021年院线业务在提升原有影城经营效益的基础上，通过并购和自建等方式，继续拓展新项目，增加市场份额，提升运营质量和盈利水平。

3、加快公司主营业务战略定位，明确主营业务方向，加大拓展力度，迅速完成主营业务的产业布局，实现规模与品牌双发展。

4、理顺公司管理架构，强化人才队伍建设，为公司经营发展服务。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房屋销售	608,117,712.86	71,873,009.30	11.82%	-21.20%	-74.28%	-24.39%
影视放映	237,965,392.98	-107,396,905.07	-45.13%	-61.56%	-203.11%	-61.95%
其他	153,835,313.60	-6,767,156.10	-4.40%	-41.09%	7.50%	-1.99%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

受新冠肺炎疫情影响，公司影视放映收入大幅下降，房地产销售收入亦同比下降，同时保障公司正常经营的各项支出继续发生，导致公司利润同比下降。

6、面临退市情况

适用 不适用

7、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

1、会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于2017年7月5日发布了《企业会计	经本公司第七届董事会第四次会议于	本公司于2020年1月1日起开始执行新收

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。	2020年4月28日决议通过。	入准则。
---	-----------------	------

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初之前或2020年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2020年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

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。

对2020年1月1日财务报表的影响

报表项目	2019年12月31日（变更前）金额		2020年1月1日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	333,929,889.11		12,205,033.97	
合同负债			307,164,384.78	
其他流动负债			14,560,470.36	

2、会计估计变更

本公司本年度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

本公司2020年纳入合并范围的子公司共118户，详见第十二节“财务报告”、九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围增加5户、减少8户，详见第十二节“财务报告”、八“合并范围的变更”。

1、新设子公司

公司2020年度新设立3家子公司：嘉凯城集团（上海）科技有限公司、上海嘉冀企业管理咨询中心（有限合伙）、共青城凯零壹投资有限公司。

2、非同一控制下企业合并

公司2020年度通过非同一控制下企业合并新增2家子公司：重庆壹捌陆贰商业管理有限公司、上海嘉琨投资管理有限公司

3、注销子公司

公司2020年度对4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、宁波嘉晟投资管理有限公司。

4、转让子公司

公司2020年转让4家子公司股权：浙江同益物业服务有限公司、嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司、嘉凯城城镇化建设发展（常州）横林有限公司、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： 时守明

2021年3月31日