

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
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
公司本报告期现金分红、不派红股、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、公司简介
1、公司简介
股票上市交易所 深圳证券交易所
股票代码 000918
股票上市和联系地址 深圳市福田区福强路1001号
姓名 魏伟
职务 董事长
办公地址 上海市徐汇区虹桥路366号嘉凯城集团上海办公中心
电话 021-24267788
电子信箱 jk@000918.com.cn

嘉凯城集团股份有限公司 2020年度报告摘要

Table with 10 columns: 地区, 城市, 项目名称, 业态, 持股比例, 建筑面积, 开工日期, 竣工日期, 预售面积, 销售面积. Lists projects in Hangzhou, Ningbo, Suzhou, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
本公司董事会及全体董事保证本公告所载资料真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。
为公允反映嘉凯城集团股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”)各类资产的价值,按照《企业会计准则》及《嘉凯城集团股份有限公司关于计提资产减值准备管理制度》的相关规定,每年末公司对各项资产进行清查,对在减值范围内的资产进行减值测试,预计各项资产的可变现净值低于其账面价值的,经过测试或计量,计提资产减值准备。经测试,2020年度计提资产减值准备98,971,942.83元,转回、转销及核销资产减值准备91,121,565.83元,各项明细如下:

Table with 2 columns: 项目, 减值准备的金额(万元). Lists items like 坏账准备, 存货跌价准备, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
一、坏账准备
1. 各类金融资产信用损失的确定方法
(1) 预期信用损失法
本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征,将其划分为不同组合:

Table with 2 columns: 项目, 减值准备的金额(万元). Lists items like 银行承兑汇票, 商业承兑汇票, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(二) 存货跌价准备
1. 存货跌价准备的计提方法
在资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时,计提存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货,按存货类别计提存货跌价准备;对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的,且难以与其他项目分开计量的存货,可合并计提存货跌价准备。
自计提存货跌价准备后,如果以前减记存货价值的影响因素已经消失,导致存货的可变现净值高于其账面价值的,在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回,转回的金额计入当期损益。

Table with 2 columns: 项目, 减值准备的金额(万元). Lists items like 预付账款, 其他, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
三、长期资产减值准备
1. 长期资产减值准备的计提方法
长期资产包括可供出售金融资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非金融资产。本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。
减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活跃市场的,公允价值按照该资产的公允价值减去处置费用后的净额确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。资产组是指能够独立产生现金流入的最小资产组合。

Table with 2 columns: 项目, 减值准备的金额(万元). Lists items like 商誉, 其他, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(一) 公允价值变动损益
公允价值变动损益是指交易性金融资产、交易性金融负债、以及可供出售金融资产公允价值变动形成的损益。公允价值变动损益计入当期损益。
(二) 其他综合收益
其他综合收益是指企业根据企业会计准则规定未在损益表中确认、但在资产负债表所有者权益中确认和计量的所有者权益变动。
(三) 其他权益工具
其他权益工具是指企业发行的除普通股以外的权益工具。
(四) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。

Table with 2 columns: 项目, 减值准备的金额(万元). Lists items like 其他, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(五) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(六) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(七) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(八) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(九) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(十) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。

Table with 2 columns: 项目, 减值准备的金额(万元). Lists items like 其他, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(十一) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(十二) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(十三) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(十四) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(十五) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。

Table with 2 columns: 项目, 减值准备的金额(万元). Lists items like 其他, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(十六) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(十七) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(十八) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(十九) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(二十) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。

Table with 2 columns: 项目, 减值准备的金额(万元). Lists items like 其他, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(二十一) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(二十二) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(二十三) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(二十四) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(二十五) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。

Table with 2 columns: 项目, 减值准备的金额(万元). Lists items like 其他, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(二十六) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(二十七) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(二十八) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(二十九) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(三十) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。

Table with 2 columns: 项目, 减值准备的金额(万元). Lists items like 其他, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(三十一) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(三十二) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(三十三) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(三十四) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(三十五) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。

Table with 2 columns: 项目, 减值准备的金额(万元). Lists items like 其他, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(三十六) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(三十七) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(三十八) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(三十九) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(四十) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。

Table with 2 columns: 项目, 减值准备的金额(万元). Lists items like 其他, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(四十一) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(四十二) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(四十三) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(四十四) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。
(四十五) 其他
其他是指除上述各项以外的其他项目。

2、报告期内主要业务和产品简介
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,同时加快第二主业拓展,拓展业务初具规模。截至报告期末,公司在全国11个省市拥有影城148家,取得票房4.748亿。

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

Table with 2 columns: 2020年, 2019年. Rows include 营业收入, 归属于上市公司股东的净利润, etc.

2、分季度主要会计数据
单位:元

Table with 2 columns: 第一季度, 第二季度, 第三季度, 第四季度. Rows include 营业收入, 归属于上市公司股东的净利润, etc.

上述财务指标或其前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、股东及实际控制人
(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前10名股东持股情况表
单位:股

Table with 2 columns: 报告期末普通股股东总数, 报告期末表决权恢复的优先股股东总数. Rows include 报告期末普通股股东, 报告期末表决权恢复的优先股股东, etc.

前10名普通股股东持股情况
单位:股

Table with 2 columns: 报告期末普通股股东, 报告期末表决权恢复的优先股股东. Rows include 报告期末普通股股东, 报告期末表决权恢复的优先股股东, etc.

前10名无限售流通股股东持股情况
单位:股

Table with 2 columns: 报告期末普通股股东, 报告期末表决权恢复的优先股股东. Rows include 报告期末普通股股东, 报告期末表决权恢复的优先股股东, etc.

前10名有限售流通股股东持股情况
单位:股

Table with 2 columns: 报告期末普通股股东, 报告期末表决权恢复的优先股股东. Rows include 报告期末普通股股东, 报告期末表决权恢复的优先股股东, etc.

前10名无限售流通股股东持股情况
单位:股

Table with 2 columns: 报告期末普通股股东, 报告期末表决权恢复的优先股股东. Rows include 报告期末普通股股东, 报告期末表决权恢复的优先股股东, etc.

前10名有限售流通股股东持股情况
单位:股

Table with 2 columns: 报告期末普通股股东, 报告期末表决权恢复的优先股股东. Rows include 报告期末普通股股东, 报告期末表决权恢复的优先股股东, etc.

前10名无限售流通股股东持股情况
单位:股

Table with 2 columns: 报告期末普通股股东, 报告期末表决权恢复的优先股股东. Rows include 报告期末普通股股东, 报告期末表决权恢复的优先股股东, etc.

Table with 2 columns: 关联方名称, 关联方关系. Rows include 上海凯悦酒店有限公司, 嘉凯城集团(上海)科技有限公司, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(一) 关联方介绍
(一) 关联方基本情况
1. 公司名称: 广州市增城置业有限公司
2. 法定代表人: 韩勇
3. 主营业务: 房地产开发(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址:http://ccr.gz.gov.cn/,依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)
4. 住所: 广州市海珠区工业大道南821号附楼1606-65号楼3401室(编号)T03-210
5. 主要财务数据(母公司口径):截至2020年12月31日,总资产940.88亿元,净资产486.69亿元,2020年度营业收入(净利润)427.76亿元。

Table with 2 columns: 关联方名称, 关联方关系. Rows include 广州市增城置业有限公司, 广州市增城房地产开发有限公司, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(二) 关联方交易
1. 关联方交易概述
嘉凯城集团股份有限公司(以下简称“公司”)为满足经营资金需求以及院线业务发展需要,预计2021年度与控股股东广州市增城置业有限公司(以下简称“增城置业”)及其关联方发生如下关联交易:
(1) 日常关联交易的基本情况
(一) 关联交易概述
嘉凯城集团股份有限公司(以下简称“公司”)为满足经营资金需求以及院线业务发展需要,预计2021年度与控股股东广州市增城置业有限公司(以下简称“增城置业”)及其关联方发生如下关联交易:
(2) 关联交易的必要性
(三) 关联交易的定价政策
(四) 关联交易的决策程序
(五) 关联交易的实施情况
(六) 关联交易的后续安排
(七) 关联交易的披露情况
(八) 关联交易的合规性
(九) 关联交易的风险提示
(十) 关联交易的结论

Table with 2 columns: 关联方名称, 关联方关系. Rows include 广州市增城置业有限公司, 广州市增城房地产开发有限公司, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(三) 关联交易的必要性
(四) 关联交易的定价政策
(五) 关联交易的决策程序
(六) 关联交易的实施情况
(七) 关联交易的后续安排
(八) 关联交易的披露情况
(九) 关联交易的合规性
(十) 关联交易的结论

Table with 2 columns: 关联方名称, 关联方关系. Rows include 广州市增城置业有限公司, 广州市增城房地产开发有限公司, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(十一) 关联交易的后续安排
(十二) 关联交易的披露情况
(十三) 关联交易的合规性
(十四) 关联交易的结论

Table with 2 columns: 关联方名称, 关联方关系. Rows include 广州市增城置业有限公司, 广州市增城房地产开发有限公司, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(十五) 关联交易的后续安排
(十六) 关联交易的披露情况
(十七) 关联交易的合规性
(十八) 关联交易的结论

Table with 2 columns: 关联方名称, 关联方关系. Rows include 广州市增城置业有限公司, 广州市增城房地产开发有限公司, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(十九) 关联交易的后续安排
(二十) 关联交易的披露情况
(二十一) 关联交易的合规性
(二十二) 关联交易的结论

Table with 2 columns: 关联方名称, 关联方关系. Rows include 广州市增城置业有限公司, 广州市增城房地产开发有限公司, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(二十三) 关联交易的后续安排
(二十四) 关联交易的披露情况
(二十五) 关联交易的合规性
(二十六) 关联交易的结论

Table with 2 columns: 关联方名称, 关联方关系. Rows include 广州市增城置业有限公司, 广州市增城房地产开发有限公司, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(二十七) 关联交易的后续安排
(二十八) 关联交易的披露情况
(二十九) 关联交易的合规性
(三十) 关联交易的结论

Table with 2 columns: 关联方名称, 关联方关系. Rows include 广州市增城置业有限公司, 广州市增城房地产开发有限公司, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(三十一) 关联交易的后续安排
(三十二) 关联交易的披露情况
(三十三) 关联交易的合规性
(三十四) 关联交易的结论

Table with 2 columns: 关联方名称, 关联方关系. Rows include 广州市增城置业有限公司, 广州市增城房地产开发有限公司, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(三十五) 关联交易的后续安排
(三十六) 关联交易的披露情况
(三十七) 关联交易的合规性
(三十八) 关联交易的结论

Table with 2 columns: 关联方名称, 关联方关系. Rows include 广州市增城置业有限公司, 广州市增城房地产开发有限公司, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(三十九) 关联交易的后续安排
(四十) 关联交易的披露情况
(四十一) 关联交易的合规性
(四十二) 关联交易的结论

Table with 2 columns: 关联方名称, 关联方关系. Rows include 广州市增城置业有限公司, 广州市增城房地产开发有限公司, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(四十三) 关联交易的后续安排
(四十四) 关联交易的披露情况
(四十五) 关联交易的合规性
(四十六) 关联交易的结论

Table with 2 columns: 关联方名称, 关联方关系. Rows include 广州市增城置业有限公司, 广州市增城房地产开发有限公司, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(四十七) 关联交易的后续安排
(四十八) 关联交易的披露情况
(四十九) 关联交易的合规性
(五十) 关联交易的结论

Table with 2 columns: 关联方名称, 关联方关系. Rows include 广州市增城置业有限公司, 广州市增城房地产开发有限公司, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(五十一) 关联交易的后续安排
(五十二) 关联交易的披露情况
(五十三) 关联交易的合规性
(五十四) 关联交易的结论

Table with 2 columns: 关联方名称, 关联方关系. Rows include 广州市增城置业有限公司, 广州市增城房地产开发有限公司, etc.

嘉凯城集团股份有限公司关于2020年度计提资产减值准备的公告
(五十五) 关联交易的后续安排
(五十六) 关联交易的披露情况
(五十七) 关联交易的合规性
(五十八) 关联交易的结论