证券代码:000918　　证券简称:嘉凯城　　公告编号:2011-011

嘉凯城集团股份有限公司

【2010】年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文,报告全文同时刊载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经利安达会计师事务所有限责任公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司负责人张德潭、主管会计工作负责人朱利萍及会计机构负责人(会计主管人员)朱利萍声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	嘉凯城
股票代码	000918
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	湖南省长沙市岳麓区银盆南路289号万利大厦5楼
注册地址的邮政编码	410013
办公地址	湖南省长沙市芙蓉中路二段279号金源大酒店天麒楼16楼
办公地址的邮政编码	410007
公司国际互联网网址	www.calxon-group.com
电子信箱	calxon@calxon-group.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李怀彬	薛小桥
联系地址	湖南省长沙市芙蓉中路二段279号金源大酒店天麒楼16楼	湖南省长沙市芙蓉中路二段279号金源大酒店天麒楼16楼
电话	073188336000	073188336000
传真	073182770077	073182770077
电子信箱	lihuaibin@calxon-group.com	xuexiaoqiao@calxon-group.com

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位:元

	2010年	2009年	本年比上年增减(%)	2008年
营业总收入(元)	9,177,955,316.12	7,353,314,307.44	24.81%	4,517,956,627.61
利润总额(元)	1,742,115,425.35	1,882,267,514.76	-7.45%	887,635,933.36
归属于上市公司股东的净利润(元)	1,115,203,876.66	1,196,884,489.49	-6.82%	590,608,867.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	1,122,174,313.59	1,161,016,142.18	-3.35%	451,507,999.95
经营活动产生的现金流量净额(元)	-2,724,957,996.19	1,424,715,411.54	-291.26%	812,034,344.25
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减(%)	2008年末
总资产(元)	20,806,856,438.36	14,634,768,713.72	42.17%	11,697,882,880.76
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	4,012,219,326.83	2,969,753,884.39	35.10%	1,643,609,116.64
股本(股)	1,804,191,500.00	1,443,353,200.00	25.00%	272,003,200.00

3.2 主要财务指标

单位:元

	2010年	2009年	本年比上年增减(%)	2008年
基本每股收益(元/股)	0.62	0.66	-6.06%	0.50
稀释每股收益(元/股)	0.62	0.66	-6.06%	0.50
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.62	0.64	-3.13%	0.39
加权平均净资产收益率(%)	32.11%	52.00%	-19.89%	35.93%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	32.28%	50.00%	-17.72%	27.47%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.51	0.99	-252.53%	2.99
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减(%)	2008年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.22	2.06	7.77%	6.04

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	256,120.21	当期处置非流动资产资产收益
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	321,454.94	收到的政府补助
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,173,333.51	其他的营业外收支净额支出
少数股东权益影响额	1,616,623.42	
所得税影响额	2,008,698.01	
合计	-6,970,436.93	-

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)						本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		数量	比例
一、有限售条件股份	1,328,153,200	92.02%		332,038,300		-383,853,028	-51,814,728		1,276,338,472	70.74%
1.国家持股				0						
2.国有法人持股	979,900,636	67.89%		244,975,159		-321,600,926	-76,625,767		903,274,869	50.07%
3.其他内资持股	348,252,564	24.13%	0	87,063,141		-62,252,102	24,811,039		373,063,603	20.68%
其中:境内非国有法人持股	320,589,712	22.21%		80,147,428		-62,248,537	17,898,891		338,488,603	18.76%
境内自然人持股	27,662,852	1.92%		6,915,713		-3,565	6,912,148		34,575,000	1.92%
4.外资持股										
其中:境外法人持股										
境外自然人持股										
5.高管股份										
二、无限售条件股份	115,200,000	7.98%		28,800,000		383,853,028	412,653,028		527,853,028	29.26%
1.人民币普通股	115,200,000	7.98%		28,800,000		383,853,028	412,653,028		527,853,028	29.26%
2.境内上市的外资股				0						
3.境外上市的外资股				0						
4.其他				0						
三、股份总数	1,443,353,200	100.00%		360,838,300		0	360,838,300		1,804,191,500	100.00%

限售股份变动情况表

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
浙江省商业集团有限公司	410,848,221	0	102,712,055	513,560,276	股改限售、重大资产重组定向发行股份	2012年10月20日
浙江国大集团有限责任公司	297,089,852	0	74,272,463	371,362,315	股改限售、重大资产重组定向发行股份	2012年10月20日
杭州钢铁集团公司	251,080,000	313,850,000	62,770,000	0	-	-
浙江省天地实业发展有限责任公司	166,370,000	0	41,592,500	207,962,500	重大资产重组定向发行股份	2012年10月20日
杭州源源投资咨询有限公司	38,330,000	0	9,582,500	47,912,500	重大资产重组定向发行股份	2012年10月20日
北京鑫世龙腾投资有限公司	33,213,165	16,516,456	8,303,291	25,000,000	股改限售	2011年10月20日
中信丰悦(大连)有限公司	30,000,000	0	7,500,000	37,500,000	股改限售	2011年10月20日
浙江中信和创企业管理有限公司	29,691,042	17,000,200	7,422,761	20,113,603	股改限售	2011年10月20日
张民一	27,660,000	0	6,915,000	34,575,000	重大资产重组定向发行股份	2012年10月20日
上海瑞新恒捷投资有限公司	11,047,297	13,809,121	2,761,824	0	股改限售	-
浙江省糖业烟酒有限公司	6,450,000	0	1,612,500	8,062,500	重大资产重组定向发行股份	2012年10月20日
浙江省食品有限公司	6,450,000	0	1,612,500	8,062,500	重大资产重组定向发行股份	2012年10月20日
上海冠通投资有限公司	6,236,377	7,795,471	1,559,094	0	-	-
湖南省南山种畜牧草良种繁殖场	6,200,741	7,750,926	1,550,185	0	-	-
怀化鹏瑞建材有限公司	5,701,831	7,127,289	1,425,458	0	-	-
湖南省农业集团有限公司	1,781,822	0	445,456	2,227,278	股改限售	2011年10月20日
李必湖	1,426	1,783	357	0	-	-
谭载阳	1,426	1,782	356	0	-	-
合计	1,328,153,200	383,853,028	332,038,300	1,276,338,472	-	-

4.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

股东总数					25,772
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
浙江省商业集团有限公司	国有法人	28.46%	513,560,276	513,560,276	
浙江国大集团有限责任公司	国有法人	20.58%	371,362,315	371,362,315	
杭州钢铁集团公司	国有法人	17.40%	313,850,000	0	
浙江省天地实业发展有限责任公司	境内非国有法人	11.53%	207,962,500	207,962,500	103,622,356
杭州源源投资咨询有限公司	境内非国有法人	2.66%	47,912,500	47,912,500	
北京鑫世龙腾投资有限公司	境内非国有法人	2.21%	39,783,356	25,000,000	25,000,000
中信丰悦(大连)有限公司	境内非国有法人	2.08%	37,500,000	37,500,000	
浙江中信和创企业管理有限公司	境内非国有法人	2.00%	36,113,803	20,113,603	
张民一	境内自然人	1.92%	34,575,000	34,575,000	
中国建设银行-上投摩根中国优势证券投资基金	境内非国有法人	0.88%	15,836,022	0	
前10名无限售条件股东持股情况					
股东名称			持有无限售条件股份数量	股份种类	
杭州钢铁集团公司			313,850,000	人民币普通股	
浙江中信和创企业管理有限公司			16,000,201	人民币普通股	
中国建设银行-上投摩根中国优势证券投资基金			15,836,022	人民币普通股	
北京鑫世龙腾投资有限公司			14,783,356	人民币普通股	
湖南省南山种畜牧草良种繁殖场			7,750,926	人民币普通股	
怀化鹏瑞建材有限公司			7,127,289	人民币普通股	
上海久诚实业有限公司			4,650,000	人民币普通股	
中国建设银行-华宝兴业多策略增长证券投资基金			3,856,404	人民币普通股	
嘉实基金公司-中信-中信证券股份有限公司			1,418,448	人民币普通股	
陈万庆			1,300,000	人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	根据公司已知的资料,未知上述股东之间存在关联关系以及是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

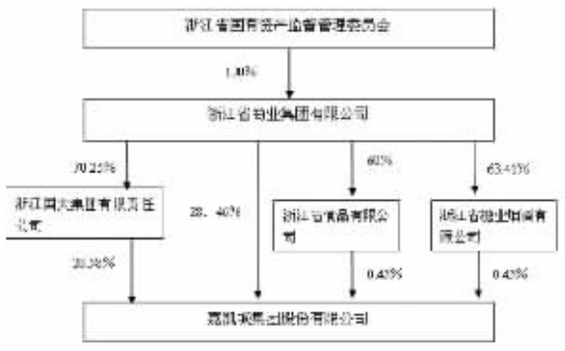
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

控股股东为浙江省商业集团有限公司,实际控制人为浙江省国有资产监督管理委员会,浙江省国有资产监督管理委员会通过浙江省商业集团有限公司直接和间接持有公司股份90,104.76万股,占公司总股本的49.94%。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
张德潭	董事长	男	55	2009年08月13日	2012年08月12日	0	0		0.00	是
边华才	副董事长、总裁	男	51	2009年08月13日	2012年08月12日	0	0		133.24	否
张民一	董事、党委书记	男	54	2009年08月13日	2012年08月12日	27,660,000	34,575,000	权益分派	129.17	否
陈 浩	董事、常务副总裁	男	50	2009年08月13日	2012年08月12日	0	0		106.59	否
汤民强	董事	男	53	2009年08月13日	2012年08月12日	0	0		0.00	是
熊再辉	董事	男	47	2009年08月13日	2012年08月12日	0	0		6.00	否
黄廉熙	独立董事	女	48	2009年08月13日	2012年08月12日	0	0		12.00	否
张旭良	独立董事	男	45	2009年08月13日	2012年08月12日	0	0		12.00	否
岳意定	独立董事	男	57	2009年08月13日	2012年08月12日	0	0		12.00	否
张发林	监事会主席	男	57	2009年08月13日	2012年08月12日	0	0		112.85	否
方明义	监事	男	49	2009年08月13日	2012年08月12日	0	0		4.00	是
金军地	监事	男	44	2010年04月22日	2012年08月12日	0	0		2.67	否
李怀彬	副总裁、董事会秘书	男	46	2009年08月13日	2012年08月12日	0	0		94.05	否
赵卫群	副总裁	女	47	2009年11月04日	2012年08月12日	0	0		96.94	否
张 煜	副总裁	男	50	2009年08月13日	2012年08月12日	0	0		91.84	否
林 环	副总裁	女	46	2010年06月23日	2012年08月12日	0	0		41.39	否
朱利萍	财务总监	女	41	2009年08月13日	2012年08月12日	0	0		86.95	否
合计	-	-	-	-	-	27,660,000	34,575,000	-	941.69	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
张德潭	董事长	13	3	10	0	0	否
边华才	副董事长	13	3	10	0	0	否
张民一	董事	13	3	10	0	0	否
陈浩	董事	13	3	10	0	0	否
汤民强	董事	13	3	10	0	0	否
熊再辉	董事	13	3	10	0	0	否
张旭良	独立董事	13	3	10	0	0	否
黄廉熙	独立董事	13	3	10	0	0	否
岳意定	独立董事	13	3	10	0	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	13
其中:现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	0

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

(一)经营环境分析

2010年是中国房地产宏观调控频率最高、力度最强的一年。从1月“国十一条”,至4月的“国十条”,再到9月29新政”,2010年全年三波调控,一波紧似一波。整体上看,在严厉的调控之下,房地产市场有所降温,全国房地产开发景气指数自3月触顶后,出现持续回落。国家对房地产调控的主要目标是遏制投机性购房、防止房价过快上涨,推进房地产市场良性发展。

公司认为,房价过快上涨不利于房地产行业的长远发展,国家政策的调控对促进房地产行业的健康发展和房地产企业的稳健经营具有积极的意义。

(二)经营业绩情况

2010年,公司实现营业收入91.78亿元,同比增长24.81%;实现利润总额17.42亿元,同比减少7.45%;实现归属于母公司股东的净利润11.15亿元,同比减少6.82%。

报告期内,公司实现合同销售面积38.76万平方米,合同销售金额50.42亿元。2010年,公司实际建设工程项目18个,全年施工面积154.21万平方米,其中当年新开工项目11个,开工面积86.87万平方米;完成交付项目13个,交付面积55.98万平方米。

(三)公司管理回顾

1、制定了公司发展战略。

根据房地产市场的未来发展趋势及公司的自身特点,公司明确了企业愿景:做“城市区域价值的创造者”。嘉凯城业务将聚焦大型区域综合功能项目,积极带动和提升城市区域价值。

明确了公司的企业使命:致力于营造便捷、精益、绿色环保的城市生活空间,引领城市功能升级与和谐发展,为客户构建美好生活,为股东创造价值,为员工提供福祉,为社会承担责任”。

明确了公司的核心价值观:责任、创新、精益、共赢”。以“责任”为先导,以“创新、精益”为手段,达到“共赢”的目的。

2、积极应对市场调控,采取多项措施做好项目销售。

面对2010年复杂多变的局势,公司加强了市场政策研究,抓住市场机会、把握市场节奏,较好地完成了年度销售目标。公司结合以往积累的经验,采取多项措施促进销售:一是实行渠道营销,重点项目多次赴周边地区进行异地推广,如湖州项目通过在湖州下辖县、市的行销迅速打开突破口,创下了当年开工、当年销售、全面完成年度指标的的良好成绩;二是发动全体员工开展全员营销;三是明确阶段性目标,加强奖惩力度。如国际嘉业、中凯集团在后阶段对各项目公司明确了阶段性目标,将阶段性目标与年度考核、阶段性考核相结合;四是加强市场政策研究,抓住市场机会。如名城集团把握区域市场节奏,超额完成了全年销售指标。本报告期公司主营业务收入比上年增加27%。

3、狠抓工程进度和产品质量。

2010年各项目公司主要领导亲自抓计划的落实,现场办公,提高工作效率。工程部员工持续奋战在第一线,与施工单位密切配合,克服各种困难,圆满完成了进度目标。公司在抓工程进度的同时,严把质量关,专门组织专家对项目质量进行全面检查,发现问题现场整改,有效地提高了员工的产品质量意识和公司项目的质量。

4、把握市场机会,拓展土地储备。

2010年,公司通过收购、兼并、重组,积极参与旧城改造,取得了一批预期收益高、土地储备量大的项目。新增了青岛李沧区城中村改造项目,规划面积182万平方米;收购了武汉巴登城项目51%的股权,建筑面积130万平方米;收购了海南华航项目80万平方米70%股权以及上海汇贤雅居11万平方米100%股权。报告期内,公司新增土地储备面积超过400万平方米,归属公司的权益面积超过260万平方米,为公司的健康可持续发展奠定了良好的基础。

5、加强商业资产的运营与管理。

2010年,公司在做好已有商业地产运营的基础上,加大了商业地产研究和商业战略资源的积累。公司目前已投入运行的商业地产面积超过20万平方米,包括酒店、零售以及写字楼。2010年,苏州苏纶场一期已正式开业;南京国际城进入开业筹备阶段;上海嘉杰国际广场运行效率正逐步提高;上海中凯豪生酒店营业总收入达到7500万元,实现营业利润达到3000余万元;江西浙大中凯公司以中凯国际大厦为基地,大力发展服务外包产业,累计完成租赁面积2.75万平方米,引进了微软、日立、贝塔斯曼等世界五百强企业。一年来公司在商业资产的运行方面做出了有益的探索和尝试。

6、拓宽融资渠道 创新融资模式。

2010年公司在融资方面也做了大量的探索,取得了较好的成绩。公司确定的定向增发方案因宏观政策收紧而受阻,为满足经营业务拓展需要,公司积极开展多渠道融资。报告期内,公司通过银行贷款、委托贷款、信托融资等方式新增融资44.7亿元,充分保证了项目开发的资金需求。

7、加强内部控制和风险防范管理。

2010年,公司制定了40多项内部管理制度及多项业务流程、操作规范、事权划分等规章,这些制度涵盖了企业经营管理的各个方面,逐步形成了一个系统、科学、规范的管理体系。公司规范了决策行为和决策流程,股东大会、董事会、监事会、经营层职责明确,各职能部门分工协作,有效地提高了工作效率和风险防范能力。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房屋销售	671,871.36	360,240.66	46.38%	10.76%	11.78%	-0.49%
商品销售	213,420.23	206,828.01	3.09%	94.79%	91.16%	1.84%
物业管理	10,115.39	4,184.69	58.63%	33.71%	23.85%	3.29%
餐饮服务	11,341.61	5,775.54	49.08%	71.47%	48.71%	7.80%
其他	4,073.96	2,541.12	37.63%	22.91%	11.55%	6.35%
主营业务分产品情况						
房屋销售	671,871.36	360,240.66	46.38%	10.76%	11.78%	-0.49%
商品销售	213,420.23	206,828.01	3.09%	94.79%	91.16%	1.84%
物业管理	10,115.39	4,184.69	58.63%	33.71%	23.85%	3.29%
餐饮服务	11,341.61	5,775.54	49.08%	71.47%	48.71%	7.80%
其他	4,073.96	2,541.12	37.63%	22.91%	11.55%	6.35%

6.3 主营业务分地区情况

单位:万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
浙江	364,242.05	24.29%
江苏	88,911.20	-52.09%
上海	122,981.15	152.55%
江西	19,520.28	60.91%
河南	28,264.82	16.47%
重庆	45,383.51	29.67%
山东	2,568.34	-67.33%

6.4 采用公允价值计量的项目

□ 适用 √ 不适用

6.5 募集资金使用情况对照表

□ 适用 √ 不适用

变更募集资金投资项目情况表

□ 适用 √ 不适用

6.6 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
收购武汉巴登城投资有限公司51%的股权	28,500.00	已完成股权变更工商登记手续。	项目尚未动工,暂无收益。
收购海南华航房地产有限公司70%的股权	81,872.00	已完成股权变更工商登记手续。	项目尚未动工,暂无收益。
收购上海源丰投资有限公司余下51%的股权	38,400.00	已完成股权变更工商登记手续。	项目已经动工,暂无收益。
投资成立名城北部置业有限公司	40,000.00	已完成工商登记手续,项目已取得土地证、建设用地许可证、建设规划许可证。	项目尚未动工,暂无收益。
投资成立杭州名城餐饮管理有限公司	500.00	已完成工商登记手续。	项目尚未动工,暂无收益。
增资无锡嘉启房地产开发有限公司	4,646.80	已完成工商登记手续,项目已取得土地证、建设用地许可证、建设规划许可证。	项目已经动工,暂无收益。
投资成立苏州嘉运实业有限公司	2,050.00	已完成工商登记手续,项目正在进行前期规划设计。	项目尚未动工,暂无收益。
合计	195,968.80	-	-

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

□ 适用 √ 不适用

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

拟以2010年8月19日经湖南省工商行政管理局核准登记的总股本1,804,191,500股为基数,向全体股东实施如下分配预案:

①每10股派发现金红利0.55元(含税);

②本年度不进行资本公积金转增股本。

(下转B015版)

证券代码:000918　　证券简称:嘉凯城　　公告编号:2011-010

嘉凯城集团股份有限公司第四届董事会第二十四次会议决议公告

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整,公告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

嘉凯城集团股份有限公司第四届董事会第二十四次会议于2011年3月2日发出通知,3月8日在杭州市曙光路122号浙江世贸君澜大饭店四楼嘉年厅召开,会议应到董事9人,符合《公司法》、《证券法》和《公司章程》的有关规定。会议由公司董事长张德潭先生主持,审议并通过了以下议案:

一、审议并通过了《公司2010年度董事会工作报告》。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

本议案尚需提交公司股东大会审议。

二、审议并通过了《2010年度独立董事述职报告》。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

本议案尚需提交公司股东大会审议。

三、审议并通过了《2010年度总裁工作报告》。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

四、审议并通过了《2010年度报告及报告摘要》。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

本议案尚需提交公司股东大会审议。

五、审议并通过了《公司2010年度财务决算报告》。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

本议案尚需提交公司股东大会审议。

六、审议并通过了《公司2010年度利润分配预案》。

经利安达会计师事务所有限责任公司审计,嘉凯城集团股份有限公司母公司2010年度共实现净利润100,605,698.27元,加期初未分配利润465,141,611.56元,提取法定盈余公积金10,060,569.83元,扣除实施2009年度利润分配的现金红利72,167,660.00、转作股本的普通股股利360,838,300.00元后,母公司可供股东分配的利润为122,680,780.00元。公司拟以2010年8月19日经湖南省工商行政管理局核准登记的总股本1,804,191,500股为基数,向全体股东实施如下分配预案:

①每10股派发现金红利0.55元(含税);

②本年度不进行资本公积金转增股本。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

本议案尚需提交公司股东大会审议。

七、审议并通过了《关于续聘2011年度会计师事务所的议案》。

利安达会计师事务所有限责任公司为公司2010年度财务报告审计机构,2010年公司向利安达会计师事务所有限责任公司支付的年报审计费为125万元。

根据董事会审计委员会关于注册会计师2010年报审计工作的总结报告,董事会建议续聘利安达会计师事务所有限责任公司为公司提供2011年度的审计工作,审计报酬为175万元,不含差旅费。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

本议案尚需提交公司股东大会审议。

八、审议并通过了《公司内部控制自我评价报告》。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

九、审议并通过了《关于审议上海中凯余山曼茶园项目信托计划的议案》。

详细情况见《关于中凯蔓茶园项目信托融资的公告》。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

十、审议并通过了《公司2011年担保额度的议案》。

根据2011年公司经营计划对控股公司的贷款、信托、股权等融资需要,将以下担保提交董事会审议:

(一)在公司已发生的对控股公司担保的基础上,2011年新增对控股公司担保额度69.4亿元(含本公司为下属控股公司担保、控股公司为其下属控股公司担保)。

(二)提请股东大会在批准上述担保事项的前提下,授权本公司董事长在额度范围内审批具体的担保事宜(包含《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定的需要提交股东大会审批的全部担保情形)。

(三)在不超过已审批总额度的情况下,公司可依据各控股公司的实际融资额度适当调整担保对象和担保额度。

(四)具体情况见本公司同日披露《关于对控股公司担保的公告》。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

本议案尚需提交公司股东大会审议。

十一、审议并通过了《公司战略规划报告》。

1、公司的愿景定位:城市区域价值的创造者”。城市让生产更高效,城市让生活更美好。城市价值的增加最终表现为城市功能的增强。公司将凭借独特的资源禀赋,积极积累“敏锐而深刻的需求洞察能力”、“系统而科学的规划设计能力”和“广泛而深入的资源整合能力”,打造独具特色的区域功能中心,使之有机嵌入城市体,成为交通便利、运作高效、体验丰富的生活、商务新载体,促进产业升级,提高区域品位,铸就城市亮点,提升城市价值。

2、公司的使命描述:致力于营造便捷精益、绿色环保的城市生活空间,引领城市的功能升级与和谐发展,为客户构筑美好生活,为股东创造价值,为员工提供福祉,为社会承担责任。

3、公司的核心价值诉求:责任、创新、精益、共赢。以责任为先导,以创新、精益为手段,达到共赢的效果。

4、公司的战略目标:未来五年,在发展全国市场的进程中,深耕长三角都市圈;立足精品住宅开发业务,在保障未来五年净利润稳定快速增长的前提下,最大限度地发展商业地产,增加优质经营性物业,通过区域与产品的双重扩展,提升嘉凯城品牌的全国影响力,进入一线开发商的阵容。

5、公司项目布局策略:在拓展全国市场的进程中,深耕长三角,梯度进入其他都市圈。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

本议案尚需提交公司股东大会审议。

十二、审议并通过了《内部控制规范实施工作方案》。

具体情况见本公司同日披露《内部控制规范实施工作方案》。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

十三、审议并通过了《关于名城集团成立项目公司的议案》。

本公司全资子公司浙江名城房地产集团有限公司(以下简称“名城集团”),于2011年2月25日通过投标取得位于杭州市农副产品物流中心博园路以北的余政储出(2011)8号地块,该地块出让总价为14.5亿元。根据该地块投标的要求以及公司对该地块的开发安排,名城集团拟在2011年3月全资注册成立项目公司,基本情况如下:

公司名称:嘉凯城集团名城博园置业有限公司(最终以工商注册为准);

注册资金:人民币50000万元;

法定代表人:张民一;

注册地址:杭州市余杭区;

经营范围:房地产开发、经营与管理。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

十四、审议并通过了《关于召开2010年年度股东大会的议案》。

详细情况见本公司同日披露的《关于召开2010年年度股东大会的通知》。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

嘉凯城集团股份有限公司董事会

二〇一一年三月九日

证券代码:000918　　证券简称:嘉凯城　　公告编号:2011-012

嘉凯城集团股份有限公司关于余山曼茶园项目信托融资的公告

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整,公告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

●嘉凯城集团股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于2011年3月8日召开了第四届董事会第二十四次会议,审议通过了上海中凯余山曼茶园项目信托计划,同意上海中凯置业有限公司(以下简称“中凯置业”)与上海国际信托有限公司(以下简称“国际信托”)合作,进行信托融资。本信托项目将通过中凯置业与国际信托签署《信托贷款合同》,中凯置业与国际信托签署《抵押合同》,上海中凯企业集团有限公司(以下简称“中凯集团”)与国际信托签署《保证合同》的协议来实施。

●协议经各方相关签字盖章且经公司董事会(但保事项经股东大会)审议后生效。

●协议的履行对公司本年度经营成果无重大影响。

一、信托项目情况

中凯集团注册资本为10,000万元人民币,为本公司全资子公司;中凯置业注册资本1,560万元人民币,为中凯集团全资子公司。中凯集团2010年12月31日总资产688,265.58万元,负债总额560,246.89万元,净资产128,018.69万元;2010年实现主营业务收入378,777.06万元,净利润80,958.42万元。

中凯置业注册资本1560万元,中凯集团持有其100%的股份,主营业务为房地产开发经营。2010年主营业务收入111,419万元,净利润35,665万元;截至2010年12月31日,净资产33,722万元。该信托资金主要用于开发上海余山曼茶园项目。

中凯置业拟通过国际信托进行信托借款,借款金额为7亿元人民币(实际发放金额以信托计划实际募集金额为准,但不低于6.5亿元),借款期限为24个月,借款将用于中凯置业开发的“余山曼茶园项目”的开发和建设。

为保证中凯集团向国际信托履行债务,由中凯集团提供连带责任担保。

中凯置业用坐落松江区余山内-11号地块的余山曼茶园项目34栋在建别墅的土地使用权连同在建工程的投入资产做为抵押。

二、信托项目所涉及的主要合同情况

(一)《信托贷款合同》主要内容

协议方:中凯置业、国际信托

主要内容:1、中凯置业向国际信托借款人民币金额柒亿元整,实际借款金额以借款借据为准。

2、中凯置业借款将用于其开发的“余山项目”地块的开发和建设。

3、借款期限为24个月。

(二)《担保协议》主要内容

协议方:中凯集团、国际信托

主要内容:1、为确保中凯置业与国际信托签订的《信托借款合同》的履行,保障国际信托债权的实现,中凯集团愿意为中凯置业与国际信托依《信托借款合同》所形成的债务提供连带责任保证。

2、保证人的保证期间为,自本合同生效之日起至《信托借款合同》项下的债务实际到期之日后两年止。

(三)《抵押合同》主要内容

协议方:国际信托、中凯置业

主要内容:1、中凯置业抵押担保的范围包括《信托借款合同》项下的债务本金人民币柒亿元整(实际金额以借据为准)及利息、逾期利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金以及诉讼费、律师费、抵押物处置费、过户费等抵押权人实现债权的一切费用。

2、抵押物为位于坐落松江区余山内-11号地块的余山曼茶园项目34栋在建别墅的土地使用权连同在建工程的投入资产。

3、抵押期限为自本合同生效之日起至《信托借款合同》项下的债务实际到期之日后两年止。

三、目的及影响

协议涉及的余山项目正在有序向前推进,公司全资子公司中凯置业采用信托方式融资有利于提高其资金实力,为确保项目的顺利开发奠定了基础。上述合同的履行对本公司本年度财务状况及经营成果无重大影响;不会损害公司及股东的利益,对公司业务的