证券代码:000918　　证券简称:嘉凯城　　公告编号:2013-010

嘉凯城集团股份有限公司
2012 年度报告摘要

1、重要提示
本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

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	薛小桥	
电话	0571-87376666	0571-87376620	
传真	0571-87922209	0571-87922209	
电子信箱	calxon@calxon-group.com	calxon@calxon-group.com	

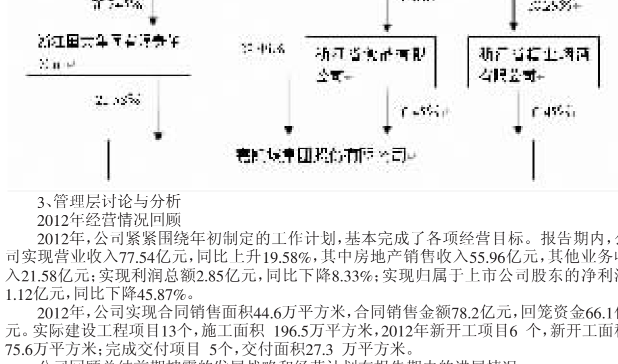
2、主要财务数据和股东变化
(1)主要财务数据

	2012年	2011年	本年比上年增减(%)	2010年
营业收入(元)	7,754,489,020.94	6,484,530,840.11	19.58%	9,177,955,316.12
归属于上市公司股东的净利润(元)	111,547,179.89	206,084,974.95	-45.87%	1,115,203,876.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	76,517,208.37	69,482,071.27	10.13%	1,122,174,313.59
经营活动产生的现金流量净额(元)	1,633,770,271.00	-3,437,942,763.70	-147.52%	-2,724,957,996.19
基本每股收益(元/股)	0.06	0.11	-45.45%	0.62
稀释每股收益(元/股)	0.06	0.11	-45.45%	0.62
加权平均净资产收益率(%)	2.67%	5.08%	减少2.41个百分点	32.11%
	2012年末	2011年末	本年末比上年末增减(%)	2010年末
总资产(元)	28,318,425,485.99	25,301,485,785.40	11.92%	20,806,856,438.36
归属于上市公司股东的净资产(元)	4,230,620,949.19	4,119,073,769.30	2.71%	4,012,219,326.83

(2)前10名股东持股情况表

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	
报告期股东总数			25,875	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		27,776
前10名股东持股情况						
					股份状态	数量
浙江省商业集团有限公司	国有法人	28.46%	513,560,276	0	质押	247,553,000
浙江国大集团有限责任公司	国有法人	20.58%	371,362,315	0		
杭州钢铁集团公司	国有法人	17.4%	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	0	质押	199,553,202
张民一	境内自然人	1.92%	34,575,000	0		
杭州源源投资咨询有限公司	境内非国有法人	1.88%	33,934,800	0		
中信丰悦(大连)有限公司	境内非国有法人	1.68%	30,379,358	0		
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	1.32%	23,793,115	0		
浙商糖酒集团有限公司	国有法人	0.45%	8,062,500	0		
浙江省食品有限公司	国有法人	0.45%	8,062,500	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	浙江国大集团有限责任公司、浙商糖酒集团有限公司、浙江省食品有限公司均为浙江省商业集团有限公司下属控股企业,浙江省商业集团有限公司分别控制其70.25%、68.29%、64%的股份。					

(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



3、管理层讨论与分析

2012年经营情况回顾

2012年,公司紧紧围绕年初制定的工作计划,基本完成了各项经营目标。报告期内,公司实现营业收入77.54亿元,同比上升19.58%,其中房地产销售收入55.96亿元,其他业务收入21.58亿元;实现利润总额2.85亿元,同比下降8.33%;实现归属于上市公司股东的净利润1.12亿元,同比下降45.87%。

2012年,公司实现合同销售面积44.6万平方米,合同销售金额78.2亿元,回笼资金66.1亿元。实际建设工程项目13个,施工面积 196.5万平方米,2012年新开工项目6 个,新开工面积75.6万平方米;完成交付项目 5个,交付面积27.3 万平方米。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

(1)抓好销售工作,加快资金回笼

公司根据年初确定的销售目标,确立"顺应形势,合理定价"的原则,采取了灵活的价格策略扩大销售。苏州苏纶场项目采取针对性的措施,对价格及时调整价格,销售较好地完成销售目标;青岛时代城项目通过合理定价,迅速抢占市场,实现了开盘首周预售450套的业绩;徐汇中凯城市之光项目为上海市中心高档大户型楼盘,受调控影响大,通过合理定价较好地完成目标,在上海销售单价超过每平米5万元的楼盘成交面积排名中位列第五名。

积极尝试创新营销方式,取得了比较好的效果。如青岛时代城、苏州苏纶场项目尝试网络团购方式;南京国际城项目推出体验营销、团体营销、二手联动营销的创新模式;杭州名城公馆项目根据市场的变化分批分期进行楼盘销售; 上海徐汇中凯城市之光项目重点采用商会资源、银行高端理财客户资源、高端客户短信直邮、圈层营销等方式进行全方位渠道营销。

采取各种措施,有效促进资金回笼。公司对各个项目的销售周期、资金回笼制订明确目标,每月对区域公司、项目公司的销售、资金回笼情况进行考核,在公司内部形成了"比学赶超"的良好氛围。项目公司积极为客户选择合适的按揭银行,邀请按揭银行至案场为业主提供完善服务,加快按揭手续办理时间,促进资金回笼。

(2)加速存量去化,实现资产价值最大化

根据公司总体发展战略要求,对在运营但不符合城镇商业产品标准的存量资产,按实现资产价值最大化为原则实行排序去化。报告期内,对上海中凯城市之光花园存量房进行了整体销售,实现销售额12.7亿元。

(3)加强成本控制,提高经济效益

从设计、工程等环节入手,加强工程成本管理。公司成立了产品标准化领导小组,集中力量制订了产品建造标准、成本标准和住宅项目配置标准,缩短开发设计周期,实现全过程成本控制。湖州龙溪港、杭州名城博园、上海徐汇中凯城市之光、青岛时代城等项目通过对地下室、照明工程、外立面等方面的设计进行优化,有效降低成本,缩短工期,增加项目收益。

降低融资成本,压缩费用。公司积极挖掘各方资源优势,加强与银行的战略合作,努力获得银行授信额度和信贷资金支持,用低成本的银行借款置换其他较高成本的融资;严格控制费用,将管理费用指标纳入年度考核,依照投入产出相匹配的原则加强营销费用的控制;对下属公司实行了财务总监派出制度,实现资金的统一管控,提高资金的使用效率。

(4)深化体制改革,实现统一的管理模式

公司遵循"精简、高效、适合"的原则实施内部改革。在房地产业务方面进一步优化区域和项目公司的职能,提升管理效率;整合了贸易、物业、商业资产管理三大业务板块,与原有的房地产金融、股权投资共同构成战略性业务和新的增长点。

公司积极推进品牌管理工作,制定和完善了企业品牌和产品品牌的管理制度,细化了总部与子公司各自的权限及工作流程,明确奖惩方式;从实际需求出发制定标准传播设计规范,结合多重运用方式,达到企业品牌与产品品牌表现的平衡。

(5)加强工程进度和项目质量管理

详细筹划、加强执行检查,有效管理工程进度。公司对2012年度开工、在建的13个项目的工程进度计划逐一分解到每个季度。计划执行过程中加强检查,及时提出改进措施,定期交流并推广各项目优秀管理经验。

加强质量管理制度和标准建设。公司制订了实测实量实施细则,加强项目公司对实体质量的把控;积极组织开展工程质量监督检查和评比工作,发布项目质量检查报告,组织各项目公司参观质量示范工程,相互学习借鉴,提升项目质量水平。

2012年主要项目开发情况如下:

(6)金融创新取得突破,继续推进战略转型

公司未来发展全资子公司凯思达积极发展房地产金融业务,报告期内与中融国际信托签署了战略合作框架协议,设立了首只房地产基金,成功募集资金到位,实现了基金业务的突破。

公司积极探索城镇化商业发展途径,探讨战略发展方向,确定了在房地产开发业务稳定增长的基础上,发展体验式消费型城镇商业资产管理服务的战略思路。

未来发展展望

1、公司战略目标

根据房地产行业外部环境变化,结合公司自身实际,对发展战略进行了完善,新的战略发展目标为:持之以恒练内功,确保房地产开发业务稳定增长的基础上,抓住中国新型城镇化发展机会,力争用五年时间,将体验式消费型城镇商业资产管理服务打造为嘉凯城新的最有特色的主营业务之一。

区域布局方面,未来三至五年,嘉凯城房地产开发业务的区域布局原则上是"聚焦长三角地区、已有开发项目的城市区域和公司注册地区域";产品类型方面,定位为国家宏观调控政策支持的、满足居住需求的产品为主,主要包括首次置业的刚需类住宅产品和首次改善类住宅产品;产品档次方面:针对首次置业需求的住宅产品原则上定位在中档,着力打造"高性价比"的形象;针对首次改善的住宅产品原则上定位在中高档,着力打造"精品"形象。

房地产开发业务方面,定位2013年为产品线的梳理阶段。主要任务是通过标准化建设,针对细分的客户群,明确并统一嘉凯城的住宅产品线列,明确不同类型产品服务的客户群、产品档次、项目定位、成本等级,目标是有效降低产品成本。

体验式消费型城镇商业资产管理业务方面,定位2013年为样板店打造阶段。成功打造样板店,快速形成品牌效应。科学设计一系列城镇商业的产品模型,走贴近百姓生活、符合百姓消费的定位道路,积极打造美丽城镇的产品核心竞争力。

2、经营计划

房地产业务:2013年,计划实现合同销售面积40万平方米,合同销售金额75亿元。实现全年施工面积230万平方米,新开工面积63万平方米。

大力发展体验式消费型城镇商业资产管理业务,建设好长三角三个城镇商业运营的平台公司,2013年拓展城镇商业项目不低于5个样板店。

基金业务:积极拓展基金业务,2013年新增房地产基金和城镇商业基金规模不低于20亿元。。

3、可能面对的风险

宏观经济及国家对房地产行业的调控导致房地产市场出现诸多不确定因素,给企业实施战略目标带来挑战;土地成本、原材料及人力成本的变化对项目利润产生较大的影响。

4、公司应对策略

(1)调整和改善经营结构、产品结构,确保公司持续稳定发展。

立足房地产开发业务不动摇,调动企业内外部资源的积极性、提升内在的管理效率;全面提升公司商业资产的管理与运行能力,提升存量商业资产的价值和经营收益,在综合体项目开发中充分发挥商业对住宅销售及价值提升的促进作用;大力拓展体验式消费型城镇商业资产管理业务, 2013年通过打造样板店,快速形成品牌效应;大力发展房地产基金业务,培育公司新的盈利增长点,促进公司综合效益的提高;做强做大物业服务管理业务,树立物业管理与服务品牌,更好地为公司开发物业提供支持和服务;强化贸易业务,调整经营产品结构,创新经营手段和方法,提高贸易业务的利润。

(2)加强成本管理,提高经济效益。

实行严格的全过程工程成本管理,全面推进和实施产品标准化,提高设备材料的集中采购率,有效降低成本;改善融资结构,减少信托融资,提高资金使用效率,降低财务成本,严格控制营销费用和管理费用;严格执行核定的营销费用率,合理使用营销费用,提高投入产出比;按照组织标准化的要求设计机构,做好定编定员,加强费用开支管理,切实降低管理费用。

(3)加强产品销售,加快资金回笼。

通过落实销售责任,强化激励手段和措施,强化营销队伍建设,积极开展与外部营销机构合作,采取灵活的销售策略等多种手段促进销售目标的实现;抓好销售款的回笼,加速资金周转。

(4)抓好项目的工程进度、质量管理和安全生产。

严格按照工程进度计划,做好年度关键工程节点的控制工作;科学地进行施工组织,在保证质量和安全的前提下,不断提高施工效率,缩短施工周期;保证2013年的竣工项目按计划交付使用,保证预售项目工程进度按计划达到预售要求;对项目质量实行全过程管理,保证产品质量、环境质量符合要求,业主满意;强化安全生产,文明生产。

(5)强化管理,防范风险,提高效率

加强企业内控体系建设,完善内控制度、优化工作流程,规范运行,科学决策,控制风险;全面推进业务系统的信息化,提高管理与运营效率;强化经营目标责任制,加强激励和考核,调动企业和员工的积极性 ;改善工作作风,加强廉政建设,加强重大项目投资、物资采购、招投标等环节监督和管理,实现公平、公正交易。

4、涉及财务报告的相关事项

(1)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

2012年10月设立了宁波嘉晟投资管理有限公司,全资子公司上海凯思达股权投资有限公司出资800万元,拥有该公司51%股权,本期纳入合并范围。

无锡浙商物资有限公司、潍坊国大物资贸易有限公司和浙江中凯物业管理有限公司本期已清算注销,资产负债表不再纳入合并范围。

董事会

二○一三年四月二十四日

证券代码:000918　　证券简称:嘉凯城　　公告编号:2013-014

嘉凯城集团股份有限公司
第五届董事会第十二次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

嘉凯城集团股份有限公司(以下简称"公司")第五届董事会第十二次会议于2013年4月17日发出通知,4月23日在杭州市教工路18号欧美中心A座20楼会议室召开,会议应到董事9人,实到董事9人,公司监事和高管人员列席了会议,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《2012年度董事会报告》(含独立董事述职报告)。

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。

二、审议并通过了《2012年度总裁工作报告》。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

三、审议并通过了公司《2012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。

附件3-1:2012年度报告

四、审议并通过了公司《2012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。

五、审议并通过了公司《2012年度利润分配预案》。

经国富浩华会计师事务所有限责任公司审计,2012年度嘉凯城集团母公司共实现净利润99,003,140.47元,加期初未分配利润-44,774,346.29元后再按10%提取盈余公积5,422,879.42元,2012年末母公司可供分配的利润为48,805,914.76元。公司拟实施如下分配预案:每10股派现金红利0.25元(含税),不送红股,也不进行公积金转增股本。

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。

六、审议并通过了《关于续聘2013年度会计师事务所的议案》。

国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2012年度财务报告审计机构,2012年公司向国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙)支付的年报审计及内控审计报酬为200万元,不含差旅费。

根据董事会审计委员会关于注册会计师2012年报审计工作的总结报告,董事会建议续聘国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司提供2013年度的审计工作,年报及内控审计报酬总计200万元,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。

七、审议并通过了公司《2012年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

八、审议并通过了公司《2013年度财务预算》。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

九、审议并通过了公司《2013年一季度报告》及摘要。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

十、审议并通过了《关于合资设立浙江名镇天下商业管理有限公司的议案》。

根据公司发展战略,为了加快公司消费型城镇商业的发展,同时确保公司运作的规范,本公司全资子公司嘉凯城集团资产管理有限公司(以下简称"资产公司"),拟与自然人凌超(与本公司不存在关联关系)共同发起设立"浙江名镇天下资产管理有限公司"(以下简称"合作公司"),以合作公司为城镇商业发展平台,合作各方利用各自优势做大做强城镇商业。基本情况如下:

名称:浙江名镇天下商业管理有限公司

注册资本:5000万元,其中资产公司以货币出资3250万元,占注册资本的65% ;凌超以货币出资1750万元,占注册资本的35%。

注册地:浙江省

经营范围:书画(不含文物)、化妆品、皮具、包装用品、音像器材、五金交电、钟表眼镜、照相器材、通讯设备、工艺美术品、家具、文体用品、装饰材料、机电设备的销售,摄影服务,经营进出口业务,物业管理,企业管理,投资咨询服务,自有房产租赁,国内广告的设计、制作、代理,会展服务。 最终以工商登记部门核定的经营范围为准)。

期限:20年。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

十一、审议并通过了《关于合资设立上海名镇天下商业管理有限公司的议案》。

为快速推进嘉凯城消费型城镇商业战略目标的实现,拟选定王超(与本公司不存在关联关系)合资成立上海名镇天下商业发展有限公司,负责上海区域城镇商业的发展业务。具体情况如下:

公司名称:上海名镇天下商业管理有限公司(暂定,以工商登记为准)

注册资本:2000万元, 由嘉凯城集团资产管理有限公司出资1300万元, 占注册资本的65% ;王超出资700万元,占注册资本的35%。

经营范围:摄影、照相器材、包装材料、装饰材料、机电设备、电子产品及设备、五金交电、通讯设备、工艺美术品、百货销售,从事货物及技术进出口业务,设计,制作各类广告,贸易经济与代理,佣金代理(限拍卖),第三方物流服务(不得从事运输),仓储(除危险品),物业管理、资产管理(除股权投资及股权投资管理),投资管理及咨询、企业管理咨询、商务信息咨询(除经纪)、展览展示服务、会展会务服务,企业营销策划。(涉及行政许可的,凭许可证经营)最终以工商登记部门核定的经营范围为准)

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

十二、审议并通过了《关于对武汉巴登城房地产开发有限公司增资的议案》。

公司下属控股公司武汉巴登城投资有限公司(本公司持有其51%的股份,以下简称"巴登城")当前注册资本为人民币1亿元。根据项目发展计划,拟将巴登城注册资本增加至2亿元,各股东同比例增资,公司需增加的投资金额为5100万元,增资完成后,公司持有巴登城的股份比例仍为51%。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

十三、审议并通过了《关于召开2012年年度股东大会的议案》。

详细情况见本公司同时披露的《关于召开2012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

二〇一三年四月二十四日

证券代码:000918　　证券简称:嘉凯城　　公告编号:2013-015

嘉凯城集团股份有限公司
第五届监事会第三次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

嘉凯城集团股份有限公司第五届监事会第三次会议于2013年4月23日在杭州市教工路18号欧美中心20楼公司会议室召开,会议应到监事3人,实到监事3人,符合《公司法》、《证券法》和《公司章程》的有关规定。会议由公司监事会主席张发林先生主持,审议通过了以下议案:

一、审议通过了《公司2012年度监事会工作报告》。

表决情况:3 票同意,0票弃权,0票反对

此议案尚需提交公司股东大会审议。

二、审议通过了《公司2012年度报告及报告摘要》。

全体监事认为:公司2012年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司出具的标准无保留意见的审计报告客观、真实。

表决情况:3 票同意,0票弃权,0票反对

此议案尚需提交公司股东大会审议。

三、审议通过了《公司2012年度财务决算报告的议案》。

表决情况:3 票同意,0票弃权,0票反对

四、审议通过了《公司2012年度利润分配预案》。

表决情况:3 票同意,0票弃权,0票反对

此议案尚需提交公司股东大会审议。

五、审议通过了《公司内部控制自我评价报告》。

监事会对《公司内部控制自我评价报告》的意见如下:公司根据内控基本规范和《企业内部控制指引》的要求,结合自身的实际情况,组织和实施了公司内部控制规范试点工作。报告期内,公司进一步建立健全了覆盖公司生产、经营各环节的内部控制制度,保证了公司业务活动的正常进行,保护公司资产的安全和完整;公司内部控制组织机构完整,保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效;公司针对内控规范中发现的一般性缺陷进行了整改,未发现有重大缺陷和重要缺陷。监事会认为,公司内部控制自我评价全面、真实、准确,反映了公司内部控制的实际情况。

表决情况:3 票同意,0票弃权,0票反对

六、审议通过了公司《2013年度财务预算报告》。

表决情况:3 票同意,0票弃权,0票反对

七、审议通过了《2013年一季度报告》及摘要。

公司2012年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。未发现虚假记载和误导性陈述。

嘉凯城集团股份有限公司

监事会

二〇一三年四月二十四日

证券代码:000918　　证券简称:嘉凯城　　公告编号:2013-016

嘉凯城集团股份有限公司
2013年半年度业绩预告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、本期业绩预计情况

1、业绩预告期间:2013年1月1日—2013年6月30日

2、预计的业绩:扭亏为盈

项 目	本报告期	上年同期	变动情况
归属于上市公司股东的净利润(万元)	约2,000	-32,810	扭亏
基本每股收益(元/股)	0.011	-0.182	

二、业绩预告预审计情况

本业绩预告未经过注册会计师审计。

三、业绩变动原因说明

半年度结算的项目较去年同期增加,导致可确认的销售收入增加、同时确认项目转让收益,因此归属于上市公司股东的净利润与上年相比,扭亏为盈。

四、其他相关说明

上述预测为公司的初步估算,具体财务数据将在2013年半年度报告中详细披露。

特此公告。

嘉凯城集团股份有限公司

董事会

二〇一三年四月二十四日

股票代码:000918　　股票简称:嘉凯城　　公告编号:2013-017

嘉凯城集团股份有限公司
重大资产重组相关承诺的履行情况公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

嘉凯城集团股份有限公司(以下简称"公司"、"本公司")重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易(以下简称"重大资产重组")工作于2009年内全面完成。在此次重大资产重组过程中,公司控股股东及其他重组方做出的承诺的履行情况如下:

一、关于盈利预测的承诺

1、浙商集团及其一致行动人和杭钢集团承诺:根据利安达事务所为本次重组出具的《盈利预测审核报告》,重组完成后,注入的房地产业务资产2008年实现的净利润不低于6.45亿元、2009年实现的净利润不低于12.91亿元,且亚华控股(公司原名"湖南亚华控股集团股份有限公司",简称"亚华控股")2009年扣除评估增值因素后实现归属母公司的净利润不低于4.7亿元,若低于该承诺的收益水平,浙商集团及其一致行动人和杭钢集团将向流通股股东每10股追加送股1.5股,以此切实保障中小股东的合法权益。

履行情况:根据利安达会计师事务所有限责任公司出具的审计报告,2008年拟注入公司的房地产资产实现的净利润合计为6.49亿元;2009年注入本公司的5家房地产公司实现的净利润合计为13.66亿元, 公司2009年扣除评估增值因素后实现归属于母公司的净利润为5.05亿元, 扣除母公司亏损2568.61万元及青岛嘉凯城归属于母公司的亏损13.73万元后,归属于母公司的净利润为4.79亿元。上述承诺履行完成。

2、浙商集团及其一致行动人和杭钢集团关于对重大资产重组时以假设开发法评估作价的注入资产的业绩承诺。

履行情况:2009年度注入到本公司的房地产项目, 采取假设开发法进行评估的项目共有4个,分别是:上海中凯置业有限公司的"蔓茶园"项目、郑州中凯置业有限公司的"中凯华府"项目、南京嘉业房地产开发有限公司的"嘉业国际城"项目、潍坊国大房地产开发有限公司的"东方天韵"一期工程项目。 "中凯华府"项目预计的净利润为14,951.73万元,该项目于2009年已完全销售完毕,经测算项目实现净利润为15,437.29万元,已完成评估的利润;上海"蔓茶园"项目、南京"嘉业国际城"项目、潍坊 "东方天韵"一期工程项目尚未销售完毕,未达到决算条件。

二、关于避免同业竞争的承诺

为避免本次股权收购及重大资产重组完成后,浙商集团及其关联方与亚华控股之间出现同业竞争之情形,保证双方的合法权益及亚华控股全体股东,特别是中小股东的合法权益,作为亚华控股的第一大股东,浙商集团承诺:

1、浙商集团将不从事与亚华控股相同或者相类似的生产、经营业务,以避免对亚华控股的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争。

2、浙商集团保证将促使其下属、控股或其他具有实际控制权的企业不直接或者间接从事、参与或进行与亚华控股的生产、经营相竞争的任何活动。

履行情况:截至本公告披露之日,浙商集团一直严格履行承诺,无违反承诺的情形。

三、关于规范和减少关联交易的承诺

为了避免或减少将来可能产生的关联交易,浙商集团已做出如下承诺:浙商集团作为亚华控股的控股股东,将尽量减少并规范与亚华控股之间的关联交易。如果有不可避免的关联交易发生,将履行合法程序,并及时进行信息披露,保证不通过关联交易损害亚华控股及其他股东的合法权益。

此外,在拟定的上市公司章程草案中确定的关联股东回避表决制度以及浙商集团出具的规范关联交易承诺,为本次资产购买后本公司可能发生的关联交易的公平性、公允性和合理性提供了保障。

履行情况:截至本公告披露之日,浙商集团一直严格履行承诺,无违反承诺的情形。

四、关于维护上市公司独立性的承诺

根据浙商集团出具的承诺函,作为本公司的控股股东,浙商集团在本次交易完成后,将保证与本公司做到人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。具体承诺如下:

1、保证亚华控股资产独立完整

(1)保证亚华控股具有独立完整的资产、住所并独立于浙商集团。

(2)保证浙商集团不发生占用资金、资产等不规范情形。

2、保证亚华控股的财务独立

(1)保证亚华控股建立独立的财务会计部门,建立独立的财务核算体系和财务管理制度。

(2)保证亚华控股独立在银行开户,不与浙商集团及其关联企业共用一个银行账户。

(3)保证亚华控股依法独立纳税。

(4)保证亚华控股能够独立做出财务决策,不干预亚华控股的资金使用。

(5)保证亚华控股的财务人员不在浙商集团及其他控股子公司双重任职。

3、保证亚华控股机构独立

保证亚华控股依法建立和完善法人治理结构,保证亚华控股拥有独立、完整的组织机构,与浙商集团的机构完全分开。

4、保证亚华控股业务独立

保证亚华控股拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力,并具有面向市场自主经营的能力。

5、保证亚华控股人员相对独立

(1)采取有效措施,保证亚华控股的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在亚华控股工作、并在亚华控股领取薪酬。

(2)保证亚华控股在劳动、人事管理上与浙商集团完全独立。

履行情况:截至本公告披露之日,浙商集团一直严格履行承诺,无违反承诺的情形。

五、关于锁定期的承诺

本次非公开发行股票的锁定期按照中国证监会的有关规定:浙商集团及其一致行动人承诺本次所获得的股份在发行结束之日起三年内不转让,杭钢集团承诺本次所获得的股份在发行结束之日起一年内不转让。

履行情况:本次非公开发行的股票于2009年10月20日在深交所上市,根据承诺,浙商集团及其一致行动人持有的股票于2012年10月29日解除限售;杭钢集团持有本公司的股票于2010年11月17日解除限售。截至本公告披露之日,该承诺已履行完成。

特此公告。

嘉凯城集团股份有限公司

证券代码:000918　　证券简称:嘉凯城　　公告编号:2013-018

嘉凯城集团股份有限公司
关于召开2012年年度股东大会的通知

嘉凯城集团股份有限公司第五届董事会第十二次会议审议通过了《关于召开2012年年度股东大会的议案》。具体事项通知如下:

一、召开会议基本情况

1.召集人:本公司第五届董事会

2.本次年度股东大会由公司第五届董事会第十二次会议决定召开,符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》的有关规定。

3.会议召开日期和时间:2013年5月15日上午9:30

4.会议召开方式:现场表决

5.出席对象:

(1)截至2013年5月10日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本公司全体股东。上述本公司全体股东均有权出席股东大会,并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决,该股东代理人不必是本公司股东。

(2)本公司董事、监事和高级管理人员。

(3)本公司聘请的律师。

6.会议地点:杭州市教工路18号欧美中心B座19楼嘉凯城3号会议室

二、会议审议事项

1.本次会议审议事项符合深圳证券交易所《上市规则》等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》的有关规定。

2.股东大会表决的提案:

(1)关于审议公司《2012年度董事会报告》(含独立董事述职报告)的提案;

(2)关于审议《2012年监事会报告》的提案;

(3)关于审议公司《2012年年度报告》及报告摘要的提案;

(4)关于审议公司2012年度财务决算报告的提案;

(5)关于审议公司2012年度利润分配预案的提案;

(6)关于续聘2013年度会计师事务所的提案;

3.上述议案1、3-6已经公司第五届董事会第十二次会议审议通过,议案2已经公司第五届监事会第三次会议审议通过,具体内容刊登于2013年4月25日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上。

三、会议登记方法

1.登记方式:直接登记或信函、传真登记;本公司不接受电话方式登记;

2.登记时间:2013年5月13日上午8:30-12:00,下午13:30-17:00

3.登记地点:杭州市教工路18号欧美中心19楼董事会办公室

4.登记办法:

(1)法人股东的法定代表人须持有股东账户卡、加盖公司公章的营业执照复印件、法人代表证明书和本人身份证办理登记手续;委托代理人出席的,还须持法人授权委托书和出席人身份证。

(2)个人股东须持本人身份证、股东账户卡及持股凭证办理登记手续;受委托出席的股东代理人还须持有出席人身份证和授权委托书。异地股东可通过信函或传真方式进行登记。

四、其他事项

1.会议联系方式

通讯地址:杭州市教工路18号欧美中心19楼董事会办公室

邮政编码:310012

联系电话:0571-87376620

传　　真:0571-87922209

联系人:喻学斌

2.参加会议的股东食宿、交通等费用自理。

五、备查文件

第五届董事会第十二次会议决议及会议记录。

第五届监事会第三次会议决议及会议记录。

嘉凯城集团股份有限公司董事会

二○ 一三年四月二十四日

附件:(注:本表复印有效)

授权委托书

兹委托　　　　(先生/女士)代表本公司/本人出席嘉凯城集团股份有限公司2012年年度股东大会,并代为行使表决权。

委托人姓名:

委托人营业执照/身份证号码:

委托人持股数量:

委托人股票账户号码:

受托人姓名:

受托人营业执照/身份证号码:

本公司/本人对本次临时股东大会各项议案的表决意见:

序号	议案	表决结果		
		同意	反对	弃权
1	关于审议公司《2012年度董事会报告》的提案			
2	关于审议公司《2012年度监事会报告》的提案			
3	关于审议公司《2012年度报告》及报告摘要的提案			
4	关于审议公司2012年度财务决算报告的提案			
5	关于审议公司2012年度利润分配预案的提案			
6	关于续聘2013年度会计师事务所的提案			

注:1.本次临时股东大会委托人对受托人的授权指示以在"同意"、"反对"、"弃权"下面的方框中打"○"为准,对同一事项决议案,不得有多项授权指示。如果委托人对有关审议事项的表决未作具体指示或者对同一项审议事项有多项授权指示的,则视为受托人有权按照自己的意见进行投票表决。

2.本授权委托的有效期:自本授权委托书签署之日至本次临时股东大会结束时。

委托人:　　　　(签名)

2013年　月　日

证券代码:000918　　证券简称:嘉凯城　　公告编号:2013-012

嘉凯城集团股份有限公司
2013 第一季度报告

第一节 重要提示
公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员应当保证季度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

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:保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

第二节 主要财务数据及股东变化
一、主要财务数据

本报告期对以前期间财务数据是否进行了追溯调整或重述

□ 是 √ 否

	2013年1-3月	2012年1-3月	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入(元)	944,250,856.80	635,460,179.24	48.59%
归属于上市公司股东的净利润(元)	-45,278,482.26	-189,236,449.89	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-45,564,477.25	-188,305,807.98	
经营活动产生的现金流量净额(元)	59,615,159.60	-162,800,139.65	
基本每股收益(元/股)	-0.03	-0.1	
稀释每股收益(元/股)	-0.03	-0.1	
加权平均净资产收益率(%)	-1.08%	-4.7%	增加3.62个百分点
	2013年3月31日	2012年12月31日	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产(元)	27,863,743,117.44	28,318,425,485.99	-1.61%
归属于上市公司股东的净资产(元)	4,185,342,466.93	4,230,620,949.19	-1.07%

非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位:元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-7,843.93	固定资产处置损失
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	100,000.00	子公司收可再生能源建筑应用先进企业奖励补助
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-289,716.79	期货投资收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	436,849.17	
少数股东权益影响额(税后)	-46,706.54	
合计	285,994.99	--

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位:股

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	
报告期末股东总数						26,907
前10名股东持股情况						
					股份状态	数量
浙江省商业集团有限公司	国有法人	28.46%	513,560,276	0	质押	247,553,000
浙江国大集团有限责任公司	国有法人	20.58%	371,362,315	0		
杭州钢铁集团公司	国有法人	17.4%	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	11.08%	199,962,500	0	质押	199,553,202
张民一	境内自然人	1.92%	34,575,000	0		
中信丰悦(大连)有限公司	境内非国有法人	1.61%	28,970,000	0		
杭州源源投资咨询有限公司	境内非国有法人	0.71%	12,864,300	0		
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	0.57%	10,295,900	0		
浙商糖酒集团有限公司	国有法人	0.45%	8,062,500	0		
浙江省食品有限公司	国有法人	0.45%	8,062,500	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	
		股份种类	数量
浙江省商业集团有限公司	513,560,276	人民币普通股	513,560,276
浙江国大集团有限责任公司	371,362,315	人民币普通股	371,362,315
杭州钢铁集团公司	313,850,000	人民币普通股	313,850,000
浙江省天地实业发展有限责任公司	199,962,500	人民币普通股	199,962,500
张民一	34,575,000	人民币普通股	34,575,000
中信丰悦(大连)有限公司	28,970,000	人民币普通股	28,970,000
杭州源源投资咨询有限公司	12,864,300	人民币普通股	12,864,300
中国建设银行-上投摩根中国优势证券投资基金	10,295,900	人民币普通股	10,295,900
浙商糖酒集团有限公司	8,062,500	人民币普通股	8,062,500
浙江省食品有限公司	8,062,500	人民币普通股	8,062,500
上述股东关联关系或一致行动的说明	浙江国大集团有限责任公司、浙商糖酒集团有限公司、浙江省食品有限公司均为浙江省商业集团有限公司下属控股企业,浙江省商业集团有限公司分别控制其70.25%、68.29%、64%的股份。		

第三节 重要事项
一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

项目	2013年3月31日	2012年末	本期比上期增减
应收票据	52,895,000.00	22,932,736.00	130.65%
应收账款	325,214,039.01	1,008,011,679.04	-67.74%
应付职工薪酬	26,329,877.21	41,035,740.55	-35.84%
应交税费	293,332,928.68	722,735,885.37	-59.41%
应付利息	19,003,351.60	66,145,197.35	-71.27%
项目	本期	上年同期	本期比上期增减
营业收入	944,250,856.80	635,460,179.24	48.59%
营业成本	851,999,269.57	567,455,419.80	50.14%
营业税金及附加	35,185,568.23	15,856,909.46	121.89%
财务费用	13,278,265.05	68,792,724.07	-80.70%
投资收益	43,941,741.53	-1,766,116.70	
归属于母公司所有者的净利润	-45,278,482.26	-189,236,449.89	

1.应收票据较年初增长130.65%,主要系本期较多采用银行承兑汇票结算贸易货款所致。

2.应收账款较年初减少67.74%,主要系本期加强销售回笼力度,收回房款增加所致。

3.应付职工薪酬较年初减少35.84%,主要系本期支付年初已计提工资奖金所致。

4.应交税费较年初减少59.41%,主要系本期支付年初已计提土地增值税、营业税所致。

5.应付利息较年初减少71.27%,主要系本期支付年初已计提借款利息所致。

6.营业收入较上年同期增长48.59%,主要系房产销售结转收入增加所致。

7.营业成本较上年同期增长50.14%,主要系随着房产销售结转收入增加,相应成本增加所致。

8.营业税金及附加较上年同期增长121.89%,主要系随着房产销售结转收入增加,相应税金增加所致。

9.财务费用较上年同期减少80.70%,主要系平均融资成本下降及融资规模减少所致。

10.　投资收益较上年同期增加4,570.79万元, 主要系下属子公司转让部分股权收益增加所致。

11.归属于母公司所有者的净利润较上年同期增加14,395.80万元,主要系:(1)房产销售结算收入、毛利增加;(2)严格控制费用,三项费用减少;(3)下属子公司转让部分股权收益增加所致。

二、公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	浙商集团	1、关于避免同业竞争的承诺。	2008年04月28日	长期	截止本报告期末,仍在严格履行上述承诺事项。
资产重组时所作承诺	浙商集团	关于规范和减少关联交易的承诺。	2008年04月28日	长期	截止本报告期末,仍在严格履行上述承诺事项。
		2、关于维护上市公司独立性的承诺。	2008年04月28日	长期	截止本报告期末,仍在严格履行上述承诺事项。
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺	资产重组时浙江省商业集团有限公司及其一致行动人和杭州钢铁集团公司	关于重大资产重组时以假设开发法评估作价的注入资产的业绩承诺。	2008年07月26日	至2012年底或项目结算完成。	重大资产重组时采用假设开发法评估作价的项目共4个。截止本报告期末,中凯华府项目已经结算,且达到承诺的利润;上海蔓茶园、南京嘉业国际城、潍坊东方天韵一期三个项目尚未达到决算条件。
承诺是否及时履行	否				
未完成履行的具体原因及下一步计划	受行业调控的影响,重组时以假设开发法评估的4个项目中尚有3个项目尚未销售完,因而未达到项目结算条件。根据发展战略,公司将加快项目的去化,尽快实现假设开发法项目的预测利润。				
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	否				
承诺的解决期限	不适应				
解决方式	不适应				
承诺的履行情况	不适应				

三、对2013年1-6月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

√ 适用 □ 不适用

业绩预告情况:扭亏

业绩预告填写数据类型确数

	年初至下一报告期期末	上年同期	增减变动(%)
累计净利润的预计数(万元)	2,000	-32,809.87	扭亏
基本每股收益(元/股)	0.011	-0.182	扭亏
业绩预告的说明	半年度结算的项目较去年同期增加,导致可确认的销售收入增加、同时确认项目转让收益,因此归属于上市公司股东的净利润与上年相比,扭亏为盈。		

四、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年02月28日	杭州	实地调研	机构	湘财证券	谈论的主要内容:公司日常经营情况;公司发展战略;公司对行业变化的看法。提供的主要资料:公司定期报告等公开资料。