证券代码:000918　证券简称:嘉凯城　公告编号:2015-020

嘉凯城集团股份有限公司

2014 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、喻学斌	
电话	0571-87376666	0571-87376666	
传真	0571-87922209	0571-87922209	
电子信箱	caixon@caixon.com	caixon@caixon.com	

2、主要财务数据和股东变化

(1)主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	2014年	2013年	本年比上年增减	2012年
营业收入(元)	8,448,838,705.18	11,247,790,325.49	-24.88%	7,754,489,020.94
归属于上市公司股东的净利润(元)	38,090,871.38	57,158,292.00	-33.36%	111,547,179.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-62,534,530.89	22,040,416.24	-383.73%	76,517,208.37
经营活动产生的现金流量净额(元)	-3,124,047,019.17	-695,819,678.10		1,633,770,271.00
基本每股收益(元/股)	0.02	0.03	-33.33%	0.06
稀释每股收益(元/股)	0.02	0.03	-33.33%	0.06
加权平均净资产收益率	0.88%	1.34%	-0.46%	2.67%
	2014年末	2013年末	本年末比上年末增减	2012年末
总资产(元)	36,723,089,602.97	32,191,246,957.93	14.08%	28,318,425,485.99
归属于上市公司股东的净资产(元)	4,327,784,851.71	4,289,693,980.33	0.89%	4,230,620,949.19

(2)前10名普通股股东持股情况表

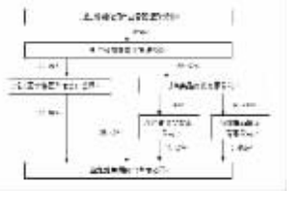
报告期末普通股股东总数			33,590	年度报告披露日前第5个交易日末普通股股东总数		46,377
前10名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
浙江省商业集团有限公司	国有法人	28.46%	513,560,276			
浙江国大集团有限责任公司	国有法人	20.58%	371,362,315			
杭州钢铁集团公司	国有法人	17.40%	313,850,000			
浙江省天地实业发展有限责任公司	境内非国有法人	11.53%	207,962,500		质押	204,300,000
中信丰悦(大连)有限公司	境内非国有法人	1.10%	19,817,696			
张民一	境内自然人	0.73%	13,252,813			
浙商糖酒集团有限公司	国有法人	0.45%	8,062,500			
浙江省食品有限公司	国有法人	0.45%	8,062,500			
李建南	境内自然人	0.34%	6,097,999			
全国社保基金一零七组合	其他	0.33%	6,000,000			
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为浙江省商业集团有限公司子公司,浙商集团持有其70.25%的股份。浙商糖酒集团有限公司、浙江省食品有限公司为浙商集团二级子公司,浙商集团通过浙商食品集团有限公司分别持有其68.29%、64%的股份。					

(3)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。

(4)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

(1)2014年经营情况回顾

2014年,我国的经济增速有所回落,但在结构调整、改善民生等方面取得了积极进展,中国经济正步入新的运行轨道。2014年,房地产行业总体显著降温,全国房地产开发企业房屋新开工面积、土地购置面积同比大幅下降,开发投资增速创1998年以来的新低;部分城市由于商品房库存量大,导致房地产销售面积和销售价格出现较大幅度下降。在国家大力推进城镇化建设的背景下,各地方政府积极支持新型城镇化发展,为公司城镇商业业务迎来良好的发展机遇。

报告期内,公司根据“降成本、精管理、调结构,逐步实现转型发展”的整体工作思路积极开展工作。公司进一步对战略进行深化,确定了成为“城镇生活服务平台商”的发展战略,公司将着力发展城镇生活服务平台明星产品“嘉凯城·城市客厅”,通过“四轮驱动”的战略实施计划,在长三角区域密集打造贴近百姓生活、倡导功能性、符合区域消费群体消费现状、能满足需求、引导消费趋势的城镇生活服务平台;通过努力,公司战略实施取得了实质性的成果,公司迅速建立了城市客厅的投资标准,成功打造了店口城市客厅样板项目,并在浙江省新取得了14个城市客厅项目。传统房地产业务方面,公司进一步优化体制,整合资源,加快存量去化,为实现全年营收和利润目标的做出了积极的努力。

2014年,公司实现营业总收入844,883.87万元,同比下降24.88%,其中房地产销售收入529,001.10万元,占营业收入总额的62.61%;实现利润总额33,843.84万元,同比下降24.07%;实现归属于上市公司股东的净利润3,809.09万元,同比下降33.36%。

房地产业务方面,公司实现合同销售面积17.63万平方米,合同销售金额44.30亿元,回笼资金55.98亿元;公司在建工程项目9个,施工面积173.06万平方米,其中2014年新开工项目3个,新开工面积36.52万平方米;完成交付项目4个,完成交付面积30.22万平方米。

城镇商业方面,公司新取得城市客厅项目14个;公司取得的首个城市客厅项目-店口城市客厅于报告期内完成工程建设,报告期末招商签约率超过90%,并于2015年2月顺利开业。

(2)2015年发展展望

①行业发展趋势

根据两会提出的“稳定住房消费,打造稳定健康的房地产市场环境”的精神,2015年前四个月,央行、住建部、银监会等政府部门相继出台一系列促进房地产健康发展的政策,整体来看,2015年房地产政策将较上年度进一步宽松。“去库存”仍然是市场主旋律,房地产企业有望通过加速去化回笼资金、资本市场再融资等途径缓解资金紧张的局面。房地产企业转型升级已经成为房地产行业的“新常态”,新格局之下,风险与机会并存,如何审时度势把握转型的机会,将是房地产企业共同面临的挑战。

李克强总理在政府工作报告中指出,2015年,要推进新型城镇化取得新突破。城镇化是保持经济持续健康发展的强大引擎,是加快产业结构转型升级的重要抓手,是解决三农问题的重要途径,是推动区域协调发展的有力支撑。国家和地方政府对新型城镇化的重视和支持,将为公司实施城镇生活服务平台战略带来巨大的发展机遇。

②公司发展战略

公司的战略目标是成为中国新型城镇的本地生活服务平台商。公司将着力打造成集政务服务、公共服务、体验式商业、餐饮娱乐和O2O商业等功能于一体的“嘉凯城城市客厅”,使之成为全方位满足当地居民需求的商业、公共服务、休闲、娱乐、文化中心;战略实施初期聚焦长三角区域,未来将逐步形成覆盖全国重点城镇的城市客厅网络,成为中国领先的服务城镇居民的本地生活服务平台商。

公司在住宅开发方面不再追求规模,而以效益为主,住宅板块的开发重点转向一线城市,主要开展以旧城改造、城中村改造、保障房建设为核心的住宅开发业务。

③2015年主要经营计划

住宅开发板块:重点在上海等一线城市拓展旧城改造、城中村改造、安置房建设等核心项目,研究对接浙江省旧城改造项目;加大存量去化力度,增强流动性,降低资产负债率,调整资产结构。2015年,计划新增项目储备103万平方米;计划新工开44万平方米,竣工26万平方米;计划实现合同销售面积45万平方米,合同销售金额57亿元。

城镇生活服务平台:

线下平台建设:计划在长三角区域新增城市客厅项目60个;开工项目数量47个;具备销售条件的项目,50%的面积实现销售;商业运营实现开业项目4个。

线上平台建设:搭建城镇生活服务线上平台并开始运营;打造城镇生活服务平台互联网产业链闭环,完成1-2个并购项目。

房地产金融板块:传统房地产基金管理规模达到120亿元;支持城镇生活服务平台发展的基金规模实现零的突破;围绕战略实施进行股权投资,探索证券市场投资。

4、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

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014年初,财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号及16号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报(2014年修订)》、《企业会计准则第9号——职工薪酬(2014年修订)》、《企业会计准则第33号——合并财务报表(2014年修订)》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资(2014年修订)》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》,要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行,鼓励在境外上市的企业提前执行。同时,财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2014年修订)》(以下简称“金融工具列报准则”),要求在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

本公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则,在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则,并根据各准则衔接要求进行了调整。

此次会计政策变更依照财政部有关规定和要求进行,对公司财务状况、经营成果和现金流无重大影响。具体调整的情况如下:根据《企业会计准则第30号-财务报表列报》对公司资产负债表2014年年初相关科目列报进行调整:调整增加可供出售金融资产107,154,000.00元,调整增加可供出售金融资产减值准备794,000.00元,调整减少长期股权投资107,154,000.00元,调整减少长期股权投资减值准备794,000.00元;调整增加其他综合收益47,019,526.63元,调整减少资本公积47,019,526.63元;调整增加递延收益472,975,688.54元,调整减少其他非流动负债472,975,688.54元。

(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

1、2014年3月,新设张家港嘉凯城房地产开发有限公司,注册资本40,000万元,其中:全资子公司嘉凯城集团嘉业有限公司出资30,000万元,持股75%,截止2014年12月31日,实收资本34,483.02万元。本期纳入合并范围。

2、2014年4月,本公司全资新设诸暨嘉凯城房地产开发有限公司,注册资本5,000万元。截止2014年12月31日,实收资本5,000万元。本期纳入合并范围。

3、2014年5月,新设嘉凯城城镇化建设发展(淳安)有限公司,注册资本5,000万元。其中:嘉凯城集团城镇化发展有限公司出资3,500万元,持股70%,截止2014年12月31日,实收资本5,000万元。本期纳入合并范围。

4、2014年7月,新设嘉凯城城镇化建设发展(海盐)有限公司,注册资本5,000万元。其中:嘉凯城集团城镇化发展有限公司出资3,500万元,持股70%;嘉凯城集团股份有限公司出资1,500.00万元,持股30%。截止2014年12月31日,实收资本5,000.00万元。本期纳入合并范围。

5、2014年11月,新设嘉凯城城镇化建设发展(桐乡崇福)有限公司,注册资本8,000.00万元。嘉凯城集团城镇化发展有限公司出资8,000.00万元,持股100%。截止2014年12月31日,实收资本8,000.00万元。本期纳入合并范围。

6、2014年12月,新设嘉凯城城镇化建设发展(余杭塘栖)有限公司,注册资本5,000.00万元。嘉凯城集团城镇化发展有限公司出资5,000.00万元,持股100%。截止2014年12月31日,实收资本5,000.00万元。本期纳入合并范围。

7、2014年12月,新设诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司,注册资本5,001.00万元。嘉凯城集团城镇化发展有限公司出资5,001.00万元,持股100%。截止2014年12月31日,实收资本2,500.00万元。本期纳入合并范围。

8、2014年5月,新设青岛名镇天下商业管理有限公司,注册资本2,000万元,其中:全资子公司嘉凯城集团资产管理有限公司出资1,300万元,持股65%,截止2014年12月31日,实收资本600万元。本期纳入合并范围。

9、2014年6月,新设浙江祺香汇置业有限公司,注册资本10,000万元,其中:本公司出资6,700万元,持股67%,截止2014年12月31日,实收资本100万元。本期纳入合并范围。

10、控股子公司郑州中凯东兴房地产开发有限公司已于2014年1月清算注销,自注销日起不再纳入合并范围。

11、控股子公司上海跃凯贸易有限公司已于2014年6月清算注销,自注销日起不再纳入合并范围。

12、控股子公司登封中凯置业有限公司已于2014年12月清算完毕,此后期间不纳入合并范围。

13、2014年5月,原全资子公司上海嘉耘投资管理有限公司以增资方式引入华宝信托有限责任公司作为股东,并完成了相关工商变更登记手续。增资后,注册资本变更为20万元,双方各出资10万元,持有50%的股权。由于该公司不再受本公司控制,自增资完成日起不再纳入合并范围。

14、2014年5月,全资子公司嘉凯城集团(上海)有限公司与上海大发房地产集团有限公司及葛一暘先生签署《股权转让协议》,以协议转让方式收购上海凯祥房地产开发有限公司100%的股权,从而取得上海凯祥房地产开发有限公司100%的权益。本期纳入合并范围。

(4)董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

证券代码:000918　证券简称:嘉凯城　公告编号:2015-017

嘉凯城集团股份有限公司 第五届董事会第五十八次会议暨 2014年年度董事会决议公告

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。

嘉凯城集团股份有限公司(以下简称“公司”)第五届董事会第五十八次会议暨2014年年度董事会于2015年4月23日以通讯方式发出通知,4月28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。会议由公司董事长边华才先生主持,审议并通过了以下议案:

一、审议并通过了《2014年度总裁工作报告》。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

二、审议并通过了《2014年度董事会报告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

三、审议并通过了《2014年度财务决算报告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

四、审议并通过了《2014年度利润分配预案》。

经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2014年度嘉凯城集团母公司共实现净利润14,888.72万元,加期初未分配利润-9,355.57万元后再按10%提取盈余公积553.31万元,2014年末母公司可供分配的利润为4,979.83万元。

本公司2012年至2014年公司累计实现的归属于上市公司股东的净利润总额为20,679.64万元。根据证监会关于现金分红的要求以及《公司章程》的规定,2012-2014年累计分配的利润应不低于2,067.96万元。

鉴于公司前三年累计分配的利润已经满足公司章程关于分红的规定,为此,2014年度公司拟实施如下分配预案:拟不分派现金红利,不送红股,也不进行公积金转增股本。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

五、审议并通过《2014年度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

六、审议并通过了《2014年度报告》及摘要。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

七、关于续聘2015年度会计师事务所的议案。

拟续聘瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司提供2015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。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

八、审议并通过了《关于对下属控股公司担保的议案》。

根据公司经营计划及下属控股公司融资的需要,拟为下属控股公司提供以下担保事项:

(一)本公司为下属控股公司(含控股公司为其下属控股公司、下属控股公司之间)后续提供总计不超过54.1亿元担保(含到期续保和新增担保),公司对下属控股公司累计担保总额(含已发生的担保)不超过130亿元。

(二)提请股东大会在批准上述担保事项的前提下,授权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,可依据各控股公司的实际融资额度对担保对象和担保额度进行调剂。

(四)以上担保额度自公司股东大会审议通过之日起一年内有效。

详细情况见本公司同时披露的《关于对控股公司担保的公告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

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2015年与大股东发生关联交易的议案》。

根据公司的资金需求及融资计划,预计2015年与公司大股东浙江省商业集团有限公司(以下简称“浙商集团”)发生以下关联交易事项:

1、根据公司的融资需求,提请浙商集团为公司部分融资提供担保,公司根据《浙江省商业集团有限公司担保管理办法》,按1‰/月的担保费率向浙商集团支付担保费,预计2015年公司需向浙商集团支付担保费总额为7,153万元。

2、公司通过银行委托贷款方式向浙商集团借款,公司按不高于10.5%/年支付贷款利息,预计2015年需支付利息34,808万元。

预计2015年与浙商集团发生的关联交易总额为41,961万元。

关联董事边华才、潘生龙、赵国恩回避表决。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

详细情况见本公司同时披露的《关于与大股东发生关联交易的公告》。

表决情况:6票同意,0票反对,0票弃权

十、审议并通过了《2015年度财务预算》。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

十一、审议并通过了《2015年一季度报告》。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

十二、审议并通过了《关于会计政策变更的议案》。

本公司原执行财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告及其他相关规定。2014年财政部从1月份至7月份陆续发布了修订后的企业会计准则及三项新的企业会计准则(以下简称“新会计准则”),分别要求自2014年7月1日起、在2014年年度及以后期间、2014年7月23日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。因此本公司需对原执行的会计政策进行变更,具体如下:

(一)会计政策变更

1、会计政策变更原因

(1)中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)2014年1月26日起陆续颁布《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》三项企业会计准则,并发布了修订了后的《企业会计准则第2号——长期股权投资》、《企业会计准则第9号——职工薪酬》、《企业会计准则第30号——财务报表列报》、《企业会计准则第33号——合并财务报表》四项具体会计准则,要求上述准则自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

(2)2014年6月20日,财政部发布了修订后的《企业会计准则第37号——金融工具列报》,要求执行企业会计准则的企业在2014年度及以后期间的财务报告中按照该准则要求对金融工具进行列报。

(3)2014年7月23日,财政部发布了《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》,要求所有执行企业会计准则的企业发布之日起施行。

2、变更前公司采用的会计政策

本次变更前公司执行财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告及其他相关规定。

3、变更后公司采用的会计政策

根据财政部的规定,公司自上述文件规定的起始日开始执行上述新修订和新颁布的会计准则,本次准则修订未涉及部分,公司仍采用财政部于2006年2月15日颁布的相关会计准则及有关规定。

4、会计政策变更日期

根据财政部2014年新修订和颁布的相关会计准则的规定,公司于上述新修订和颁布的相关会计准则的施行日开始执行该准则。在编制2014年年度财务报告时均遵守上述规定。

(二)本次会计政策变更对公司的影响

1、根据修订后的《企业会计准则第2号——长期股权投资》规定,公司对持有的不具有控制、共同控制、重大影响,且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资,作为可供出售金融资产进行核算。公司对浙商财产保险股份有限公司、杭州银行股份有限公司等企业的投资由原“长期股权投资”转为“可供出售金融资产”核算,并对期初数进行调整。

2、根据修订后的《企业会计准则第33号—合并财务报表》规定,将原在不丧失控制权的情况下处置子公司部分股权时合并财务报表中处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入“资本公积-其他资本公积”的部分调整至“其他综合收益”,同时对期初数进行调整。

3、根据修订后的企业会计准则相关要求,将递延收益单独列报,不再列示于“其他非流动负债”,并对期初数进行调整。

合并资产负债表项目	2013年12月31日	
	调整前金额	调整后金额
可供出售金融资产		106,360,000.00
长期股权投资	189,561,317.52	83,201,317.52
递延收益		472,975,688.54
其他非流动负债	570,975,688.54	98,000,000.00
资本公积	-872,578,193.55	-919,597,720.18
其他综合收益		47,019,526.63

本次由于新会计准则的实施而进行的会计政策变更不会对公司2013及2014年度的资产总额、负债总额、净资产、净利润及现金流量金额产生影响。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权

十三、审议并通过了《关于修订<会计核算办法>的议案》。

按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定,以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》(2014年修订)的规定,修订公司《会计核算办法》。

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2014年年度股东大会的议案》。

拟定于2015年5月21日下午14:30在公司19楼会议室召开公司2014年年度股东大会。详细情况见本公司同时披露的《关于召开2014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

特此公告。

嘉凯城集团股份有限公司董事会
二〇一五年四月三十日

证券代码:000918　证券简称:嘉凯城　公告编号:2015-024

嘉凯城集团股份有限公司 关于召开2014年年度股东大会的通知

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。

一、召开会议的基本情况

1、股东大会届次:2014年年度股东大会

2、股东大会的召集人:公司第五届董事会

3、本次会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》、《上市公司股东大会规则》等法律法规和本公司章程的规定

4. 会议召开的时间:

(1)现场会议召开时间为:2015年5月21日下午2:30

(2)网络投票时间为:通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为2015年5月21日上午9:30-11:30,下午13:00-15:00;通过深圳证券交易所互联网投票系统投票时间为2015年5月20日下午15:00至2015年5月21日下午15:00间的任意时间。

5. 会议的召开方式:本次股东大会采用现场表决与网络投票相结合的方式召开。

6. 出席对象:

(1)在股权登记日持有公司股份的股东。

本次股东大会的股权登记日:于2015年5月15日下午收市时在中国结算深圳分公司登记在册的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)公司董事、监事和高级管理人员。

(3)公司聘请的律师。

7. 会议地点:现场会议召开的地点为浙江省杭州市教工路18号欧美中心B座19楼嘉凯城会议室。

二、会议审议事项

1、2014年董事会报告;

2、2014年度财务决算报告;

3、2014年度利润分配预案;

4、2014年度报告及摘要;

5、关于续聘2015年度会计师事务所的议案;

6、关于对下属控股公司担保的议案;

7、关于2015年与大股东发生关联交易的议案(该议案关联股东回避表决);

以上议案已经公司第五届董事会第五十八次会议审议通过,具体内容刊登于2015年4月30日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

8、2014年监事会报告。

以上议案已经公司第五届监事会第十三次会议审议通过,具体内容刊登于2015年4月30日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

三、会议登记方法

(一)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。

(二)登记时间:2015年5月19日上午9:00-12:00,下午13:00-17:00

(三)登记地点:杭州市教工路18号欧美中心B座19楼董事会办公室

(四)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、法定代表人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、参加网络投票的具体操作流程

说明在本次股东大会上,股东可以通过深交所交易系统和互联网投票系统(地址为http://wltp.cninfo.com.cn)参加投票,并对网络投票的相关事宜进行具体说明:

(一)通过深交所交易系统投票的程序

1.投票代码:深市股东的投票代码为“360918”。

2.投票简称:“嘉凯投票”。

3.投票时间:2015年5月21日的交易时间,即9:30—11:30 和13:00—15:00。

4.在投票当日,“嘉凯投票”“昨日收盘价”显示的数字为本次股东大会审议的议案总数。

5.通过交易系统进行网络投票的操作程序:

(1)进行投票时买卖方向应选择“买入”。

(2)在“委托价格”项下填报股东大会议案序号。100元代表总议案,1.00元代表议案1,2.00元代表议案2,依此类推。每一议案应以相应的委托价格分别申报。股东对“总议案”进行投票,视为对所有议案表达相同意见。

表1 股东大会议案对应“委托价格”一览表

议案序号	议案名称	委托价格
总议案	所有议案	100
议案1	2014年董事会报告	1.00
议案2	2014年度财务决算报告	2.00
议案3	2014年度利润分配预案	3.00
议案4	2014年度报告及摘要	4.00
议案5	关于续聘2015年度会计师事务所的议案	5.00
议案6	关于对下属控股公司担保的议案	6.00
议案7	关于2015年与大股东发生关联交易的议案	7.00
议案8	2014年监事会报告	8.00

(3)在“委托数量”项下填报表决意见,1股代表同意,2股代表反对,3股代表弃权。

表2 表决意见对应“委托数量”一览表

表决意见类型	委托数量
同意	1股
反对	2股
弃权	3股

(4)如股东对所有议案均表示相同意见,则可以只对“总议案”进行投票;累计投票议案还需另行投票。

如股东通过网络投票系统对“总议案”和单项议案进行了重复投票的,以第一次有效投票为准。即如果股东先对相关议案投票表决,再对总议案投票表决,则以已投票表决的相关议案的表决意见为准,其它未表决的议案以总议案的表决意见为准;如果股东先对总议案投票表决,再对相关议案投票表决,则以总议案的表决意见为准。

(5)对同一议案的投票只能申报一次,不能撤单;

(6)不符合上述规定的投票申报无效,视为未参与投票。

(二)通过互联网投票系统的投票程序

1.互联网投票系统开始投票的时间为2015年5月20日下午3:00,结束时间为2015年5月21日下午3:00。

2.股东通过互联网投票系统进行网络投票,需按照《深交所投资者网络服务身份认证业务实施细则》的规定办理身份认证,取得“深交所数字证书”或“深交所投资者服务密码”。公司可以写明具体的身份认证流程。

3.股东根据获取的服务密码或数字证书,可登录http://wltp.cninfo.com.cn在规定时间内通过深交所互联网投票系统进行投票。

(三)网络投票其他注意事项

1.网络投票系统按股东账户统计投票结果,如同一股东账户通过深交所交易系统和互联网投票系统两种方式重复投票,股东大会表决结果以第一次有效投票结果为准。

2.股东大会有多项议案,某一股东仅对其中一项或者几项议案进行投票的,在计票时,视为该股东出席股东大会,纳入出席股东大会股东总数的计算;对于该股东未发表意见的其他议案,视为弃权。

五、其他事项

(一)现场会议联系方式

通讯地址:杭州市教工路18号欧美中心B座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

(二)参加会议的股东食宿、交通等费用自理。

六、备查文件

第五届董事会第五十八次会议决议;

第五届监事会第十三次会议决议。

嘉凯城集团股份有限公司董事会
二〇一五年四月三十日

附件:(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2014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:

议　案	表决结果		
	同意	反对	弃权
2014年董事会报告			
2014年度财务决算报告			
2014年度利润分配预案			
2014年度报告及摘要			
关于续聘2015年度会计师事务所的议案			
关于对下属控股公司担保的议案			
关于2015年与大股东发生关联交易的议案			
2014年监事会报告			

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,对同一事项填议案,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。

根据公司发展需要,嘉凯城集团股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”)第五届董事会第五十八次会议审议通过了《关于审议公司担保额度的议案》,具体情况如下:

一、担保概述

(一)本公司为下属控股公司(含控股公司为其下属控股公司、下属控股公司之间)后续提供总计不超过54.1亿元担保(含到期续保和新增担保),公司对下属控股公司累计担保总额(含已发生的担保)不超过130亿元。

(二)提请股东大会在批准上述担保事项的前提下,授权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,可依据各控股公司的实际融资额度对担保对象和担保额度进行调剂。

(四)以上担保额度自公司股东大会审议通过之日起一年内有效。

二、对控股公司担保情况

1、为嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司(以下简称“城镇化公司”)融资担保150,000.00万元。

2、潍坊国大房地产开发有限公司(以下简称“潍坊国大”)融资担保5,000.00万元。

3、为杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司(以下简称“杭州滨虹”)融资担保50,000.00万元。

4、为杭州名城博园置业有限公司(以下简称“博园置业”)融资担保50,000.00万元。

5、为张家港嘉凯城房地产开发有限公司(以下简称“张家港公司”)融资担保30,000.00万元。

6、为上海同轩置业有限公司(以下简称“同轩置业”)融资担保30,000.00万元。

7、为武汉巴登城投资有限公司(以下简称“巴登城”)融资担保12,000.00万元。

8、为诸暨嘉凯城房地产开发有限公司(以下简称“诸暨公司”)9,000万元。

9、嘉凯城集团(上海)有限公司(以下简称“上海公司”)融资担保100,000.00万元。

10、为嘉凯城集团名镇天下商业资产管理有限公司(以下简称“资产管理”)融资担保5,000.00万元。

11、为浙江名城实业集团有限公司(以下简称“名城实业”)及其控股子公司担保总计100,000万元(含为浙江金凯物资贸易有限公司担保、嘉凯城集团(浙江)有限公司为其担保以及名城实业为其子公司担保),主要用于贸易经营业务。

二、被担保人基本情况及担保的主要内容

1、为城镇化公司担保150,000万元

城镇化公司注册资金10亿元,一般经营项目:城镇规划设计,城镇基础设施及公共配套设施的建设与投资,(不含房产开发),建筑与安装,物业管理,房屋租赁,酒店管理咨询服务,仓储服务(不含危险品),会展服务,设计、制作国内各类广告,企业管理、营销策划咨询服务,实业投资,投资管理,投资咨询,资产管理,财务咨询服务,商务信息咨询,百货销售。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)2014年12月31日主营业务收入0万元,净利润-2039万元;总资产82347万元,净资产42603万元。主要用于城镇发展城市客厅新项目拓展和建设。城镇发展公司股权结构为嘉凯城集团持股99%,嘉凯城集团(浙江)有限公司持股1%。

2、为潍坊国大担保5,000万元

潍坊国大注册资本5000万元,主营业务为房地产开发经营。2014年12月31日主营业务收入419万元,净利润-463万元;总资产31237万元,净资产4745万元。该资金主要用于东方天韵项目。潍坊国大股权结构为:嘉凯城集团股份有限公司持有79%的股权、浙江国大集团有限责任公司持有4.8%的股权、浙商食品集团有限公司持有3.2%的股权、浙江和诚投资管理有限公司持有8%的股权、自然人郭大力持有5%的股权。该公司中小股东提供同比例的担保。

3、为杭州滨虹担保50,000万元

杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司注册资本10000万元,主营业务为房地产开发经营,本公司持有其100%的股份。2014年12月31日主营业务收入0万元,净利润-351万元;截至2014年12月31日,总资产74241万元,净资产9642万元。该资金主要用于滨虹长河项目开发建设。

4、为博园置业担保50,000万元

博园置业注册资本50,000万元,主营业务为房地产开发经营,本公司间接持有其100%的股份。2014年12月31日主营业务收入0万元,净利润-1766万元;净资产46836万元,总资产296239万元。该资金主要用于名城博园项目开发建设。

5、为张家港公司担保30,000万元

张家港嘉凯城房地产开发有限公司注册资本40000万元,主营业务为房地产开发经营。2014年12月31日总资产64087.13万元,净资产33831.37万元。该资金主要用于张家港嘉凯城项目。张家港嘉凯城股权结构为:本公司下属控股公司嘉凯城集团嘉业有限公司持股75%,华芳集团有限公司持股15%,上海中凯房地产开发有限公司持股10%。华芳集团有限公司、上海中凯房地产开发有限公司提供同比例担保。

6、为同轩置业担保30,000万元

上海同轩注册资本37600万元,主营业务为房地产开发经营,本公司持有其100%的股份。2014年12月31日主营业务收入273711万元,净利润86908万元;截至2014年12月31日,总资产298145万元,净资产114270万元。该资金主要用于上海同轩项目工程尾款支付。

7、为巴登城担保12,000万元

武汉巴登城注册资本20000万元,主营业务为房地产开发经营、生态旅游业、酒店业投资等。2014年12月31日主营业务收入0万元,净利润-1113.71万元;总资产286792万元,净资产11475万元。该资金主要用于巴登城项目。

武汉巴登城股权结构为:嘉凯城集团股份有限公司持股51%,广东恒丰投资集团有限公司持股39%,深圳启德投资有限公司持股10%。广东恒丰投资集团有限公司、深圳启德投资有限公司提供同比例担保。

8、为诸暨公司担保9,000万元

诸暨嘉凯城注册资本5000万元,本公司持有其100%的股份。主营业务为房地产开发经营。2014年12月31日主营业务收入0万元,净利润-183万元;总资产20315万元,净资产4817万元。该资金主要用于诸暨嘉凯城项目。

9、为上海公司担保100,000万元

嘉凯城集团(上海)有限公司注册资本10000万元,主营业务为房地产开发经营,本公司持有其100%的股份。2014年12月31日主营业务收入2.34万元,净利润5289