

证券代码:000918

证券简称:嘉凯城

公告编号:2016-033

嘉凯城集团股份有限公司

【2015】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,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。

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
- 公司简介

股票简称	股票代码	股票简称	股票代码
股票上市交易所	深圳证券交易所	股票上市交易所	深圳证券交易所
联系人及联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	李伟彬	喻学斌	
办公地址	浙江省杭州市教工路18号欧美中心A座10楼	浙江省杭州市教工路18号欧美中心A座10楼	
传真	(0571)-87922209	(0571)-87922209	
电话	(0571)-87922666	(0571)-87922666	
电子邮箱	csb@zksun.com	csb@zksun.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司的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,同时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”的发展战略,公司将着力发展城镇生活服务平台衍生品“嘉凯城·城市客厅”,通过“四轮驱动”的战略实施计划,在长三角区域集中开发贴近百姓生活,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5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做出了积极的努力。

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

单位:人民币元

	2015年	2014年	本年比上年增减	2013年
营业收入	4,056,654,888.02	8,448,838,706.18	-52.00%	11,247,790,326.49
归属于上市公司股东的净利润	-2,343,442,826.94	38,090,871.38	-6,262.24%	57,158,282.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,588,373,488.22	-42,534,530.89	4,039.51%	22,940,416.24
经营活动产生的现金流量净额	-719,107,660.00	-3,124,497,018.17	-468.81%	19,679,676.10
基本每股收益(元/股)	1.30	0.02	-6,600.00%	0.03
稀释每股收益(元/股)	-1.30	0.02	-6,600.00%	0.03
加权平均净资产收益率	-74.38%	0.88%	-75.76%	1.34%
加权平均净资产收益率	-74.38%	0.88%	-75.76%	1.34%
总资产	34,684,380,996.71	36,723,089,602.97	-5.56%	32,191,246,857.93
归属于上市公司股东的净资产	1,997,143,310.81	4,327,784,861.71	-53.85%	4,289,693,980.33

(2)分季度主要会计数据

单位:人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	810,113,651.61	1,301,986,288.32	306,427,117.70	1,547,117,940.59
归属于上市公司股东的净利润	-146,815,861.18	-75,730,204.22	-363,515,661.82	-1,767,380,990.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-146,874,201.56	-268,451,444.84	-368,963,387.64	-1,809,084,454.19
经营活动产生的现金流量净额	-489,618,964.07	-220,968,420.79	-72,183,618.29	463,663,237.15

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	69,063	年度报告披露日前一个月月末普通股股东总数	69,330	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	股份占比	质押或冻结情况	
浙江省商业集团有限公司	国有法人	28.46%	513,560,276	0	0		
浙江远大集团有限责任公司	国有法人	18.72%	337,768,000	0	0		
杭州钢铁集团有限公司	国有法人	15.02%	270,346,596	0	0		
浙江省实业发展有限公司	境内非国有法人	9.10%	164,380,000	0	质押	164,000,000	
张民一	境内自然人	0.65%	10,089,401	0	0		
华宝信托有限责任公司-合祥12号集合资金信托	境内非国有法人	0.44%	7,986,248	0	0		
华宝信托有限责任公司-合祥3号集合资金信托	境内非国有法人	0.43%	7,701,850	0	0		
中国建设银行股份有限公司-华宝兴业行业精选混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.35%	6,272,640	0	0		
全国社保基金一一八组合	境内非国有法人	0.34%	6,046,202	0	0		
国安投资基金-建投资产-中国人寿-中国人寿股权投资管理有限公司-嘉凯城股权投资基金分红中证平指组合	境内非国有法人	0.32%	5,191,981	0	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明							
浙江远大集团有限责任公司为浙江省商业集团有限公司子公司,浙商股权投资有限公司为其全资子公司							

(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、管理层讨论与分析

(1)报告期经营情况简介

2015年,公司实现营业收入405,565.49万元,同比下降52%,其中房地产销售收入229,906.04万元,占营业收入总额的56.69%;实现利润总额-266,394.34万元,同比下降887.13%;实现归属于上市公司股东的净利润-234,344.28万元,同比下降6,262.24%。

房地产业务方面,公司实现合同销售面积30.88万平方米,合同销售金额3143.43亿元,回笼资金40.67亿元;公司在建工程项目10个,施工面积224.45万平方米,其中2015年新开工程5个,新开工面积860.7万平方米;完成交付项目2个,完成交付面积147.1万平方米。

城镇商业方面,公司实现合同销售面积3.26万平方米,合同销售金额3.62亿元,回笼资金2.19亿元;公司在建工程项目12个,施工面积40.10万平方米,其中2015年新开工程1个,新开工面积40.10万平方米;完成交付项目5个,完成交付面积16.30万平方米。公司连锁店城市客厅项目开业后,塘栖、双林、横村等三个城市客厅项目于2015年底成功开业,项目开业率平均达到近80%。

报告期内,公司主要业务开展情况如下:

(一)住宅房地产业务

项目储备方面,聚焦上海等一线城市的旧城改造项目,是公司地产业务转型发展重点方向。公司积极推进上海曹路和黄行两个城中村改造项目,全力推进项目的一级开发,主要从控规指标调整、动迁计划、银行融资、项目定村、土地手续等方面开展,为2016年项目进入实质性投资创造了良好的条件。

工程方面,公司严格执行质量安全标准化建设,通过不断强化安全管理意识,健全机构、完善制度、规范流程,加强安全文化建设、安全隐患排查以及应急体系建设的力度,有效的提高了工程管理的整体水平。

项目销售方面,根据市场及政策环境变化,针对住宅地产在售项目的销售分状况及时调整销售策略,加强销售、名城博园、青鸟时代城、上海新江湾城之光、张家港中凯城之光、滨江北麓首座等项目均取得了较好的销售业绩。

房地产业务方面,公司积极落实专项资产处置,抓好核心资产控制及亏损企业清理,最大程度优化核心资源配置。公司存量资产处置工作取得一定突破。上海凯祥项目公司分两步成功转让100%股权,取得税后收益2.16亿元。

(二)城镇商业业务

报告期内,公司针对城市客厅这一战略转型的重点业务方向,继续在模式探索与标准化、项目销售与开业方面迈出了坚实的一步。经过一年的实践,公司在城市客厅项目业务拓展、规划设计、工程建设、成本管理、营销管理、招商运营等方面均已积累一定基础并初步形成城市客厅业务体系。

报告期内,连锁店城市客厅项目开业后,塘栖、双林、横村等三个城市客厅项目于2015年底成功开业,项目开业率平均达到近80%,项目招商质量、租金水平、招商补贴控制等方面均有较大提升,海盐城市客厅项目招商率目前已达近90%。截止2015年底,各城市客厅项目已签约品牌数达370个,已签约战略合作品牌达202个。

报告期内,城镇化公司结合各城市客厅所在城镇的市场特点,采用产品说明会暨主力商家签约仪式、突出品牌签约主题等营销举措,短期内引爆了市场对城市客厅产品的期待和热情,超额完成年度销售任务,实现城市客厅销售开门红并累计为城镇商业的宝贵经验。

报告期内,公司还作为公司的投融资平台,成立了“集团城镇化战略运营(盈利)模式研究专项小组”,组织开展嘉凯城·城市客厅战略营销模式研究与资产证券化专项研究。

凯思达资本与中信信托以信托计划形式合作发起设立了两支信托类投资基金:“常德城投基金”和“兴城建设基金”,两支基金的规模分别为5亿元和3亿元。

截止2015年年末,凯思达资本基金管理规模余额58.89亿元,实际完成营业收入2,329万元。

报告期内,公司成立嘉凯城(上海)网络科技有限公司,创新性成立杭州集采科技有限公司,引进了具有互联网业务孵化经验、大数据专业公司华院数据技术(上海)有限公司作为合作伙伴,致力于打造一个具有移动性、普惠性、临近性和线上线下互动性的移动Shopping Mall一站式综合服务平台。报告期内,完成店口O2O体验中心的开业以及91集采1.0版本上线。

(三)其他业务

贸易方面,贸易公司根据市场情况,严格管控费用支出,共压缩三项费用,同比共减少2,640万元,其中,管理费用同比减少294万元,财务费用同比减少2,111万元,销售费用同比减少236万元。报告期内,贸易公司优化公司人员结构,创新业务模式,积极探索新的业务方向。

物业方面,物业集团以提高经营效益为中心,以项目安全运营、员工健康稳定为支点,以“经营收费、挖潜增效、开源节流、优化项目结构,降低人均效益泡沫化”为主线,适时开拓市场,理性拓展管理规模,提高公司总体盈利能力和抗风险能力,实现营业收入16,640万元,同比增加2,085万元,同比增长13%;利润总额1,020万元,同比增加776万元,同比增长3.16%。

(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
销售服务	2,289,000,403.52	101,506,174.66	4.42%	-565.54%	-37.88%	-28.07%
商品销售	1,502,329,879.79	-16,746,146.39	-1.11%	-47.38%	-44.64%	-4.88%
物业管理	121,387,297.86	-11,664,695.65	-9.53%	-15.00%	14.18%	-27.89%

(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

营业收入较上年下降62%,主要系本年房产项目结算及贸易收入减少所致;

营业成本较上年下降38.06%,主要系本年房产项目结算及贸易收入减少导致结转成本减少所致;

归属于上市公司股东的净利润较上年同期下降6252.24%,主要系房地产行业毛利较上年下降幅度较大所致。

注:若报告期内公司的营业收入、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,应当予以说明。

(6)面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

(4)董事会、监事会对于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:2016-032

嘉凯城集团股份有限公司
第五届董事会第七十八次会议暨
2015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”)第五届董事会第七十八次会议暨2015年年度董事会于2016年4月20日以通讯方式发出通知,4月25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。会议由公司董事长任潮龙先生主持,审议并通过了以下议案:

一、审议并通过了《2015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《2015年度董事会工作报告》。

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《2015年度财务决算报告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

四、审议并通过了《2015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,2015年度嘉凯城集团母公司共实现净利润-23,363.02万元,加期初未分配利润4,979.83万元后,2015年末母公司可供分配的利润为-18,373.19万元。

2013年至2015年公司累计实现的归属于母公司的净利润总额为-224,819.36万元,三年平均利润的30%为-67,446.81万元。根据证监会关于现金分红的要求以及《公司章程》的规定,2013-2015年累计可供分配的利润应不低于0.00万元。

鉴于2015年末母公司可供分配的利润为负数,因此,2015年度公司拟实施如下分配议案: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、审议并通过了《2015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《2015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2016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2016年度的审计工作,年报及内控审计报告酬金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)后续提供总额不超过43.72亿元担保(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114.72亿元。

(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)在不超过担保总额的情况下,如担保对象实际发生的担保超过预计的担保额度,股东大会授权董事会对超出部分的担保事项进行审议。如担保对象出现贷款逾期或重大诉讼超过其净资产50%的情形,在超出已经审批的担保额度以外的担保仍须提交股东大会审议。

(四)担保对象为非全资子公司的,小股东提供同比例担保或反担保。

(五)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《关于对下属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2016年与大股东发生关联交易的议案》。

根据公司的发展需求和投资计划,预计2016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2016年公司需向浙商集团支付担保费总额为5680万元。

2.公司向银行支付委托贷款和资金直接拆借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2016年需支付利息总额49580万元。

预计2016年与浙商集团发生的关联交易总额为56160万元。

关联董事任潮龙、潘生龙、方明义回避表决。

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《关于调整公司董事会专业委员会成员的议案》。

由于公司董事变动,对董事会下设的各专业委员会人员进行一下调整:

战略委员会调整为:由任潮龙先生、李怀彬先生、俞毓宏先生、龚生华先生、方明义先生5位董事组成,任潮龙先生为主任委员。

提名、薪酬与考核委员会调整为:由陈三联先生、任潮龙先生、李尊农先生3位董事担任,陈三联先生为主任委员。

工程委员会调整为:由李尊农先生、任潮龙先生、陈三联先生3为董事组成,李尊农先生为主任委员。

表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权。

十一、审议并通过了《关于召开2015年年度股东大会的议案》。

拟定于2016年4月5日19日下午2:30在杭州市教工路18号欧美中心A座20楼召开,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。会议由监事会主席姜崇先生主持,审议通过了以下议案:

一、审议并通过了《公司2015年年度报告》。

表决情况:3票同意,0票弃权,0票反对。

二、审议并通过了《2015年度报告》及摘要报告。

经瑞华会计师事务所为公司控股股东、浙江巴登城建设股份有限公司2014年年度报告的程序符合法律、行政法规和中国证监会的规定,报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

表决情况:3票同意,0票弃权,0票反对。

三、审议并通过了《公司2015年度利润分配预案》。

表决情况:3票同意,0票弃权,0票反对。

四、审议并通过了《公司2015年度内部控制自我评价报告》。

表决情况:3票同意,0票弃权,0票反对。

五、会议决议事项

1.2015年董事会报告;

2.2015年度财务决算报告;

3.2015年度利润分配预案;

4.2015年度报告及摘要;

5.关于续聘2016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2016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七十八次会议审议通过,具体内容刊登于2016年4月27日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

8.2015年度董事会报告。

以上议案已经公司第五届监事会第二十二次会议审议通过,具体内容刊登于2016年4月27日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

三、会议决议方式

(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:2016年5月17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、法人股东须持本人身份证件须持有股东账户卡,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