

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。

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	薛小敏、喻学斌	
电话	0571-87386666	0571-87376620	
传真	0571-87922209	0571-87922209	
电子邮箱	zqsb@stk.com.cn	zqsb@stk.com.cn	

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

	2013年	2012年	本年比上年增减(%)	2011年
营业收入(元)	11,247,790,325.49	7,754,489,020.94	45.05%	6,484,530,840.11
归属于上市公司股东的净利润(元)	57,158,292.00	111,547,179.89	-48.76%	206,084,974.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	22,040,416.24	76,517,208.37	-71.2%	69,482,071.27
经营活动产生的现金流量净额(元)	-695,819,678.10	1,633,770,271.00	-142.59%	-3,437,942,763.70
基本每股收益(元/股)	0.03	0.06	-50%	0.11
稀释每股收益(元/股)	0.03	0.06	-50%	0.11
加权平均净资产收益率(%)	1.34%	2.67%	-1.33%	5.08%
	2013年末	2012年末	本年比上年增减(%)	2011年末
总资产(元)	32,191,246,957.93	28,128,455,485.99	13.68%	25,301,485,785.40
归属于上市公司股东的净资产(元)	4,289,693,980.33	4,230,600,949.19	1.4%	4,119,073,769.30

(2)前10名股东持股情况表

报告期末股东总数	25,453	年度报告披露日前5个交易日末股东总数	27,748
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

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	质押或冻结情况
浙江浙商证券投资有限公司	国有法人	28.46%	513,560,276	质押 247,553,000
浙江大舜控股集团有限公司	国有法人	20.58%	371,362,315	
杭州银润股权投资公司	国有法人	17.4%	313,850,000	
浙江浙商实业发展有限公司	境内非国有法人	7.46%	134,662,500	质押 134,000,000
浙江浙商置业投资有限公司	境内非国有法人	3.55%	64,030,000	
张一兵	境内自然人	1.92%	34,575,000	
中信非银(杭州)连瑞公司	境内非国有法人	1.61%	28,970,000	
中信证券股份有限公司	其他	0.52%	9,300,000	
张惠民	境内自然人	0.47%	8,437,400	
浙江浙商酒店有限公司	国有法人	0.45%	8,062,500	

浙江浙商实业发展有限公司、浙江浙商置业投资有限公司均为浙江省浙商集团有限公司下属控股子公司,浙江浙商实业发展有限公司分别控制其90.25%、68.29%的股份。

浙江浙商酒店有限公司、浙江浙商酒店管理有限公司均与浙江浙商酒店集团有限公司共同控制,浙江浙商酒店集团有限公司持有其99.99%的股份,浙江浙商酒店管理有限公司持有其1.01%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

(1)2013年经营情况回顾

2013年,房地产业在整个宏观调控政策环境下发生了悄然的变化,房地产企业也在不断地调整自身的发展战略和重新审视自身的商业模式,以便获得长期、可持续的增长动力。

报告期内,公司进一步明确发展战略,细化商业模式,积极寻找适合自身发展的创新型转型之路。公司在房地产、贸易、物业等传统产业稳步发展的同时,创新业务模式和战略实施也取得了较大发展。战略实施重点围绕2013年的重点工作,公司明确了在房地产开发业务稳定增长的基础上,大力发展平台型现代服务业运营转型发展战略。按照年初确定的目标,公司通过组建城市投资平台及5个“名镇下乡”基金管理平台,投资设立“城市青年项目”,打造现代商业生态和现代公共服务圈一体化的城镇商业渠道终端产品,实现了城镇商业投资、商业运营、房地产业务“三位一体”的城镇商业运营新模式。战略实施的实质性突破与各项业务的协同发展有效提升了公司的实力,为公司的长远发展奠定坚实基础。

2013年公司围绕年初制订的工作计划,完成了各项经营指标。报告期内,公司实现营业收入112.48亿元,同比增长45.05%,其中房地产销售收入8.72亿元,占营业收入总额的7.35%,其他业务收入8.39亿元,占营业收入总额的比例为7.45%;实现利润总额4.46亿元,同比增长56.42%;实现归属于上市公司股东的净利润5715.83万元,同比下降48.76%。

房地产行业方面,公司实现合同销售面积35.74万平方米,合同销售金额79.82亿元,回笼资金60.22亿元;开工建设项目15个,施工面积192.67万平方米,其中2013年新开项目5个,新开工面积35.83万平方米;完成交付项目8个,交付面积76.71万平方米。

报告期内,公司根据2013年经营计划全面推进各项工作,完成了预期工作目标。

(2)公司未来发展展望

2014年是新一轮行政体制改革的第一年,体制机制改革有望激发经济增长活力。新形势下,房地产业将迎来转型升级的机遇与挑战。未来,房地产行业将逐步趋于成熟,随着成本上升、人工成本及土地成本等要素成本的增加,房地产业的利润空间逐步缩小,房地产企业将逐步寻求业务模式的创新与战略的转型升级。

城镇化是我国发展的一个战略,将成为中国经济和社会发展的强大动力。党中央、国务院进一步明确了我国新型城镇化的发展目标,强调推进以人为本为核心的城镇化。国家和地方政府对新型城镇化的推进,将为公司实施新型城镇化战略带来巨大的发展机遇。

2014年,计划新增土地储备130万平方米;计划新增土地面积148万平方米,竣工面积30万平方米;计划实现合同销售面积51万平方米,合同销售金额80亿元,回笼资金80亿元。

计划投资12-15个新型城镇化商业运营项目,其中城市青年项目不少于6个,运营管理面积约43万平方米;计划在其他省市新建不少于7家名镇下乡管理平台公司,新增管理面积约130万,新增开业面积25万平方米,加上已持商业物业部分,2014年公司城镇商业累计运营管理总面积规模达53万平方米。

计划2014年房地产业务规模不低于63亿元,以资金池的方式建立不低于30亿的城镇商业专项基金。同时,积极寻找股权投资基金平台,当年计划实现不低于2亿元规模的基金管理规模。为应对市场的变化,保证经营目标的实现,保持公司的持续发展,2014年公司确定了“降成本、精管理、调结构,逐步实现转型升级”的工作思路。

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
本报告期,无会计政策、会计估计变更事项。

(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
报告期内,未发生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
(1)2013年1月,本公司与全资子公司嘉凯城集团(上海)有限公司共同成立嘉凯城集团资产管理有限公司,分别出资4,950万元和50万元,持有99%和1%的股权。本期纳入合并范围。

(2)2013年5月,全资子公司嘉凯城集团资产管理有限公司出资650万元持有65%股权;自然人王超出资500万元持有35%股权,成立浙江名镇下乡商业管理有限公司。本期纳入合并范围。

(3)2013年5月,全资子公司嘉凯城集团资产管理有限公司出资260万元持有65%股权;自然人王超出资140万元持有35%股权,成立上海名镇下乡商业管理有限公司。本期纳入合并范围。

(4)2013年12月,全资子公司嘉凯城集团资产管理有限公司出资260万元持有65%股权;自然人秦宇星出资140万元持有35%股权,成立苏州名镇下乡商业管理有限公司。本期纳入合并范围。

(5)2013年10月,全资子公司嘉凯城集团资产管理有限公司出资260万元持有65%股权;自然人王超出资140万元持有35%股权,成立江苏名镇下乡商业管理有限公司。本期纳入合并范围。

(6)2013年11月,全资子公司嘉凯城集团资产管理有限公司出资240万元持有60%股权;自然人顾晓波出资80万元持有20%股权;尹海出资额为人民币180万元持有20%股权,成立浙江名镇下乡商业管理有限公司。本期纳入合并范围。

(7)2013年3月,全资子公司嘉凯城集团(上海)有限公司与冠联国际企业有限公司(中国香港)签署《股权转让协议》,以协议转让方式,收购其持有的厦门立信伟业房地产开发有限公司100%的股权,从而取得厦门立信伟业房地产开发有限公司及其子公司上海同祥置业有限公司位于上海市杨浦区浙江路城隍庙“香格里拉”项目100%的股权。本期厦立信伟业房地产开发有限公司和上海同祥置业有限公司纳入合并范围。

(8)2013年2月,子公司上海浙商股权投资管理有限公司出资上海浙商置业(上海)股权投资管理有限公司共同成立上海浙商投资有限公司,注册资本4,500万元,首期出资100万元,其中上海浙商投资管理有限公司出资50万元,浙商置业(上海)股权投资管理有限公司出资49万元,持有表决权比例分别为51%和49%。本期纳入合并范围。

(9)2013年6月,子公司上海浙商股权投资管理有限公司成立无锡嘉锡投资管理有限公司,出资400万元,持有100%股权。本期纳入合并范围。

(10)2013年12月,子公司上海浙商股权投资管理有限公司出资10万元成立全资子公司上海嘉瑞投资管理有限公司,本期纳入合并范围。

(11)2013年9月,本公司与全资子公司嘉凯城集团(浙江)有限公司共同成立嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司,分别出资19,800万元、200万元,持有99%和1%的股权。本期纳入合并范围。

(12)2013年9月,全资子公司嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司和嘉泰(上海)商业发展有限公司共同成立诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司,分别出资6,500万元、350万元,持有65.00%和35.00%的股权。本期纳入合并范围。

(13)2013年7月,本公司出资1,000万元成立全资子公司上海友舜建筑装饰工程有限公司,本期纳入合并范围。

(14)2013年11月,全资子公司嘉凯城集团(上海)有限公司与浙江银润投资有限公司共同成立杭州嘉凯城红庭房地产开发有限公司,分别出资6,000万元、4,000万元,持有60.00%和40.00%股权。本期纳入合并范围。

(15)2013年7月25日,子公司浙江名城实业集团有限公司出资129,400美元,折合人民币787,631.92元设立圣诺国际(香港)有限公司,持有100%股权。本期纳入合并范围。

证券代码:000918 证券简称:嘉凯城 公告编号:2014-010

嘉凯城集团股份有限公司关于解除质押的公告

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。

2014年4月15日,本公司接到大股东浙江省商业集团有限公司(以下简称“浙商集团”)的通知,浙商集团于2011年7月24日质押给浙江鲁能集团投资有限公司的本公司2247,553,000股股票(占公司总股本的91.37%)已经全部解除质押,并在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了质押解除质押相关登记手续。

截至本公告日,浙商集团持有公司股份513,560,276股,占公司总股本的28.46%。本次解除质押后不存在其他质押或冻结的情况。

特此公告。

嘉凯城集团股份有限公司董事会
二〇一四年四月十六日

证券代码:000918 证券简称:嘉凯城 公告编号:2014-011

嘉凯城集团股份有限公司关于对控股公司担保的公告

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、误导性陈述或重大遗漏。

为规范公司经营发展需要,嘉凯城集团股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”)第五届董事会第三十五次会议审议通过了《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(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31.52亿元担保(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(已发生的担保)不超过97.12亿元。

二、担保对象

1. 公司第五届董事会第三十五次会议决议;

2. 独立董事事前认可意见;

3. 关联董事回避表决,关联董事边华才、潘生华、赵国恩按规定予以回避;

4. 独立董事事前认可意见

三、担保对象基本情况

1. 浙江浙商控股集团有限公司提供担保有效提高公司的融资能力,公司浙商集团支付的担保费及费率符合公允、合理的标准,不存在损害公司及其他股东合法权益的情形;

2. 浙商集团通过银行委托贷款方式向公司提供借款,有利于公司的发展,公司向大股东支付的利率低于公司通过基金、信托等方式融资的平均水平,不存在损害公司及其他股东合法权益的情形;

3. 上述关联交易符合公司经营发展需要,符合有关法律、法规和公司章程的规定。

基于此,我们同意将《关于审议2014年与大股东发生关联交易的议案》提交公司董事会审议,董事会将对审议议案进行表决时,关联董事边华才、潘生华、赵国恩按规定予以回避;

四、独立董事事前认可意见

1. 独立董事事前认可意见

2. 独立董事事前认可意见

3. 独立董事事前认可意见

4. 独立董事事前认可意见

5. 独立董事事前认可意见

6. 独立董事事前认可意见

7. 独立董事事前认可意见

8. 独立董事事前认可意见

9. 独立董事事前认可意见

10. 独立董事事前认可意见

11. 独立董事事前认可意见

12. 独立董事事前认可意见

13. 独立董事事前认可意见

14. 独立董事事前认可意见

15. 独立董事事前认可意见

16. 独立董事事前认可意见

17. 独立董事事前认可意见

18. 独立董事事前认可意见

19. 独立董事事前认可意见

20. 独立董事事前认可意见

21. 独立董事事前认可意见

22. 独立董事事前认可意见

23. 独立董事事前认可意见

24. 独立董事事前认可意见

25. 独立董事事前认可意见

26. 独立董事事前认可意见

27. 独立董事事前认可意见

28. 独立董事事前认可意见

29. 独立董事事前认可意见

30. 独立董事事前认可意见

31. 独立董事事前认可意见

32. 独立董事事前认可意见

33. 独立董事事前认可意见

34. 独立董事事前认可意见

35. 独立董事事前认可意见

36. 独立董事事前认可意见

37. 独立董事事前认可意见

38. 独立董事事前认可意见

39. 独立董事事前认可意见

40. 独立董事事前认可意见

41. 独立董事事前认可意见

42. 独立董事事前认可意见

43. 独立董事事前认可意见

44. 独立董事事前认可意见

45. 独立董事事前认可意见

46. 独立董事事前认可意见

47. 独立董事事前认可意见

48. 独立董事事前认可意见

49. 独立董事事前认可意见

50. 独立董事事前认可意见

51. 独立董事事前认可意见

52. 独立董事事前认可意见

53. 独立董事事前认可意见

54. 独立董事事前认可意见

55. 独立董事事前认可意见

56. 独立董事事前认可意见

57. 独立董事事前认可意见

58. 独立董事事前认可意见

59. 独立董事事前认可意见

60. 独立董事事前认可意见

61. 独立董事事前认可意见

62. 独立董事事前认可意见

63. 独立董事事前认可意见

64. 独立董事事前认可意见

65. 独立董事事前认可意见

66. 独立董事事前认可意见

67. 独立董事事前认可意见

68. 独立董事事前认可意见

69. 独立董事事前认可意见

70. 独立董事事前认可意见

71. 独立董事事前认可意见

72. 独立董事事前认可意见

73. 独立董事事前认可意见

74. 独立董事事前认可意见

75. 独立董事事前认可意见

76. 独立董事事前认可意见

77. 独立董事事前认可意见

78. 独立董事事前认可意见

79. 独立董事事前认可意见

80. 独立董事事前认可意见

81. 独立董事事前认可意见

82. 独立董事事前认可意见

83. 独立董事事前认可意见

84. 独立董事事前认可意见

85. 独立董事事前认可意见

86. 独立董事事前认可意见

87. 独立董事事前认可意见

88. 独立董事事前认可意见

89. 独立董事事前认可意见

90. 独立董事事前认可意见

91. 独立董事事前认可意见

92. 独立董事事前认可意见

93. 独立董事事前认可意见

94. 独立董事事前认可意见

95. 独立董事事前认可意见

96. 独立董事事前认可意见

97. 独立董事事前认可意见

98. 独立董事事前认可意见

99. 独立董事事前认可意见

100. 独立董事事前认可意见

101. 独立董事事前认可意见

102. 独立董事事前认可意见

103. 独立董事事前认可意见

104. 独立董事事前认可意见

105. 独立董事事前认可意见

106. 独立董事事前认可意见

107. 独立董事事前认可意见

108. 独立董事事前认可意见

109. 独立董事事前认可意见

110. 独立董事事前认可意见

111. 独立董事事前认可意见