

证券代码：000918

证券简称：嘉凯城



嘉凯城集团股份有限公司

二〇一六年第四次临时股东大会资料

2016年11月9日

嘉凯城集团股份有限公司

二〇一六年第四次临时股东大会议程

时 间：2016 年 11 月 14 日下午 2：30

地 点：上海市虹桥路 536 号嘉凯城集团上海办公中心 5 楼会议室

议 程：

一、嘉凯城集团股份有限公司 2016 年第四次临时股东大会开始；

二、宣布与会股东人数、代表股份数以及董事、监事、高管人员出席会议情况；

三、宣读本次股东大会议事规则；

四、通过总监票人、监票人和计票人名单；

五、审议本次股东大会议案；

（一）关于对下属控股公司担保的议案

（二）关于修订《股东大会议事规则》的议案

（三）关于修订《董事会议事规则》的议案

（四）关于转让青岛嘉凯城房地产开发有限公司 100% 股权的议案

（五）关于为青岛嘉凯城房地产开发有限公司提供对外担保的议案

六、股东与授权代表发言及提问；

七、总监票人宣布现场表决结果；

八、见证律师宣读现场《法律意见书》；

九、通报网络投票结果；

十、2016 年第四次临时股东大会结束。

嘉凯城集团股份有限公司

二〇一六年第四次临时股东大会议事规则

为维护股东合法权益，确保会议正常进行，提高会议效率，根据有关法律法规规定，特为本次大会制定如下议事规则：

一、根据《中华人民共和国公司法》的规定，股东参加大会，依法享有发言权、质询权、表决权等各项权利。

二、要求在大会发言的股东，应当在报到时向大会秘书处登记，领取《股东大会发言登记表》，填写完整后在会议召开前提交给大会秘书处。发言顺序按持股或代表股权多少排列先后顺序。

三、在大会股东交流提问环节，股东发言及提问内容不得超出会前《股东大会发言登记表》登记内容，每位股东发言的时间原则上不超过五分钟。为确保大会顺利推进，在大会进行表决时，股东不得发言。

四、会议主持人或董事会秘书负责回答股东提出的问题。

五、大会表决议案，采用现场投票和网络投票相结合的方式，上述议案（一）、议案（五）为股东大会特别决议事项，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过；其他议案为普通决议事项，由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上通过。

六、股东参加大会，不得侵犯其他股东的合法权益，不得扰乱大会的正常程序和会议秩序。

嘉凯城集团股份有限公司

2016年第四次临时股东大会议案

议案一：关于对下属控股公司担保的议案

各位股东：

2016年5月19日，公司2015年年度股东大会审议通过了《关于对下属控股公司担保的议案》。由于公司控股股东发生变更，原大股东浙江省商业集团有限公司、杭州钢铁集团公司和浙江国大集团有限责任公司将持有的公司952,292,202股股份（占公司总股本的52.78%）转让给恒大地产集团有限公司，在此背景下，公司2016年度资金使用方向及融资计划需进行一定调整，具体调整如下：

（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71.85亿元担保（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145.54亿元。截止目前，公司对外担保余额为73.69亿元，占公司最近一期经审计（2015年12月31日）净资产的比例为368.98%，无逾期对外担保情形。

（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。若担保事项发生重大调整或超过预计的担保额度，仍应按照法律法规及规范性文件规定履行相应的审批程序。

（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至2016年12月31日有效。

预计担保明细如下：

1、为上海城路投资发展有限公司融资担保 273,000 万元，用于项目开发建设。

2、为杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司、无锡嘉启房地产开发有限公司融资担保 40,000 万元，用于项目开发建设。

3、为杭州名城博园置业有限公司融资担保 35,000 万元，用于项目开发建设。

4、为武汉巴登城投资有限公司融资担保 90,460 万元，主要用于项目开发建设。

5、为浙江商达物资有限公司融资担保 5,000 万元、为浙江万振能源有限公司融资担保 5,000 万元，主要用于贸易经营业务。

6、为湖州嘉恒置业有限公司融资担保 230,000 万元，要用于项目的开发建设（包含为湖州嘉恒置业有限公司通过华信信托股份有限公司进行 100,000 万元融资进行担保）。

7、为嘉凯城城镇化建设发展（余杭星桥）有限公司融资担保 17,000 万元、为嘉凯城城镇化建设发展（余杭闲林）有限公司融资担保 15,000 万元、为嘉凯城城镇化建设发展（慈溪坎墩）有限公司融资担保 8,000 万元，主要用于城镇化建设发展项目的开发建设。

该议案为股东大会特别决议事项，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

现提交各位股东，请予以审议。

议案二：关于修订《股东大会议事规则》的议案

各位股东：

根据公司2016年第三次临时股东大会审议通过《关于修订〈公司章程〉的议案》，拟对《股东大会议事规则》相应条款进行修订：

原《股东大会议事规则》条款	修订为
第三十六条 股东大会由董事长主持。董事长不能履行职务或不履行职务	第三十六条 股东大会由董事长主持。董事长不能履行职务或不履行职

时，由副董事长主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务时，由半数以上董事共同推举的一名董事主持。	务时，由 董事长授权的相关董事主持，被授权的董事不能履行职务或者不履行职务或董事长未授权时 ，由半数以上董事共同推举的一名董事主持。
《股东大会议事规则》全文涉及“总裁”。	修订为“ 总经理 ”。

公司新修订后的《股东大会议事规则》，已经刊登在 2016 年 9 月 27 日巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）上。

现提交各位股东，请予以审议。

议案三：关于修订《董事会议事规则》的议案

各位股东：

根据公司2016年第三次临时股东大会审议通过《关于修订<公司章程>的议案》，拟对《董事会议事规则》相应条款进行修订：

原《董事会议事规则》条款	修订为
第二十五条 公司董事会由九名董事组成，其中三名为独立董事；设董事长一名，副董事长一名。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。	第二十五条 公司董事会由九名董事组成，其中三名为独立董事； 设董事长一名。董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。
第二十六条 董事长行使下列职权： （一）主持股东大会和召集、主持董事会会议； （二）督促、检查董事会决议的执行； （三）签署董事会文件、公司股	第二十六条 董事长行使下列职权： （一）主持股东大会和召集、主持董事会会议； （二）督促、检查董事会决议的执行； （三）签署董事会文件、公司股票、

<p>票、公司债券及其他有价证券；</p> <p>（四）行使法定代表人的职权；</p> <p>（五）法律、行政法规、部门规章、公司章程或董事会决议授予的其他职权。</p>	<p>公司债券及其他有价证券；</p> <p>（四）行使法定代表人的职权；</p> <p>（五）依据《公司章程》及公司有关的内控制度决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；</p> <p>（六）审批总经理根据《公司章程》第一百三十七条的规定行使相应职权所作出的决策；</p> <p>（七）法律、行政法规、部门规章、本章程或董事会决议授予的其他职权。</p>
<p>第二十七条 董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长履行职务；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事履行职务。</p>	<p>第二十七条 董事长不能履行职务或不履行职务时，由董事长授权的相关董事履行职务，被授权的董事不能履行职务或者不履行职务的或董事长未授权的，由半数以上董事共同推举的一名董事履行职务。</p>
<p>第三十四条 董事会会议由董事长召集和主持。董事长不能履行职务或不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。</p>	<p>第三十四条 董事会会议由董事长召集和主持。董事长不能履行职务或者不履行职务的，由董事长授权的相关董事召集和主持；被授权的董事不能履行职务或者不履行职务的或董事长未授权的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。</p>
<p>第六十三条 董事会秘书兼任董事会办公室负责人，负责公司信息披露、保管董事会和董事会办公室印章。董事会秘书可以指定证券事务代表等有关人员协助其处理日常事务。</p>	<p>第六十三条 董事会秘书分管董事会办公室，负责公司信息披露、保管董事会和董事会办公室印章。董事会秘书可以指定证券事务代表等有关人员协助其处理日常事务。</p>

《董事会议事规则》全文涉及“总裁”、“副总裁”。	修订为“总经理”、“副总经理”。
--------------------------	------------------

公司新修订后的《董事会议事规则》，已经刊登在 2016 年 9 月 27 日巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）上。

现提交各位股东，请予以审议。

议案四：关于转让青岛嘉凯城房地产开发有限公司 100%股权的议案

各位股东：

公司原大股东浙江省商业集团有限公司、杭州钢铁集团有限公司和浙江国大集团有限责任公司将持有的公司952,292,202股股份（占公司总股本的52.78%）转让给恒大地产集团有限公司，公司控股股东发生变更，企业性质也由国有控股上市公司变更为非国有控股上市公司，在此背景下，公司下属子公司青岛嘉凯城房地产开发有限公司（以下简称“青岛嘉凯城”或“标的公司”）原国有股东基于上述公司股权变化以及对公司未来发展的不确定性，在确保国有资产保值增值的前提下，以当时时点的评估值转让其持有的青岛嘉凯城股权。2016年9月8日，公司第五届董事会第八十三次会议审议通过了《关于收购青岛嘉凯城房地产开发有限公司14%股权的议案》及《关于竞买青岛嘉凯城房地产开发有限公司35%股权的议案》，目前公司已完成收购青岛嘉凯城14%及35%股权过户登记手续，公司全资子公司嘉凯城集团(上海)有限公司(以下简称“上海公司”)持有青岛嘉凯城100%股权。

青岛嘉凯城是为青岛时代城项目设立的项目公司。2016年初以来，青岛土地价格出现较大幅度增长，青岛时代城项目商品房成交均价自2016年6月30日以来也大幅度上涨，为了实现公司收益最大化，拟以不低于16亿元的价格通过浙江产权交易所公开转让上海公司持有的青岛嘉凯城100%的股权，本次股权转让完成后，本公司将不再持有标的公司的股权，具体情况如下：

一、交易标的基本情况

（一）标的资产概况

1、标的公司概况：

名称：青岛嘉凯城房地产开发有限公司

住所：青岛市李沧区黑龙江中路 568-4 号

法定代表人：蒋形波

注册资本：人民币 12 亿元

经营范围：房地产开发，房屋租赁，建筑材料批发零售，钢材批发零售。

股权结构为：上海公司持股 100%。

青岛时代城项目计容总建筑面积约 178.79 万平方米。截止到 2016 年 10 月 31 日，安置房、保障房以及商品房 S1 地块已全部竣工，商品房 S2、D1 地块处于在开发状态，已建未售的商品房计容建筑面积约 8 万平方米；剩余未开发的商品房计容建筑面积约 90 万平方米。

2、交易标的：上海公司持有的标的公司 100% 的股权。

3、该交易标的产权清晰，目前标的公司 51% 的股权已经质押给渤海银行进行融资。

4、交易标的的审计情况

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（中兴财光华审会字（2016）第 315025 号），截至 2016 年 6 月 30 日，青岛嘉凯城总资产总计 703,094.57 万元，负债合计 615,172.19 万元，所有者权益合计 87,922.38 万元。2016 年上半年，营业收入 64,536.93 万元，净利润-4,029.19 万元。

5、交易标的的评估情况

根据万隆（上海）资产评估有限公司以 2016 年 6 月 30 日为评估基准日出具的资产评估报告（万隆评报字(2016)第 1778 号），青岛嘉凯城的净资产账面值为 87,922.38 万元，评估值为 120,039.70 万元，评估增值 32,117.32 万元，增值率为 36.53%。

由于青岛时代城项目体量大，开发建设周期长，基于对未来房地产行业发展趋势、青岛房地产市场销售情况以及相关意向受让方询价情况等因素综合判断，为了维护上市公司全体股东利益，拟以不低于 16 亿元的价格通过浙江产权交易所公开挂牌转让上海公司持有的青岛嘉凯城 100% 的股权。

（二）标的公司股东概况

名称：嘉凯城集团（上海）有限公司

住所：上海市静安区威海路281号

主营业务：房地产开发、经营，物业管理，房地产咨询服务，自有房屋出租，国内贸易（除专项规定），实业投资，投资咨询服务，制冷设备、空调设备（除特种设备）的维护保养服务，计算机系统服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

注册资本：10000万

设立时间：1999年3月30日

二、交易要点

1、交易原则与方式:上海公司拟转让其持有的标的公司100%股权，通过浙江产权交易所公开挂牌方式进行转让。

2、挂牌底价: 根据万隆（上海）资产评估有限公司出具的评估基准日为2016年6月30日的评估报告及青岛房地产市场的发展态势，拟挂牌底价确定为16亿元。

3、股权转让款安排: 意向受让方应交纳挂牌底价20%竞买保证金至浙江产权交易所有限公司指定账户。股权转让价款最终以挂牌成交价为准，合同签订后一个月内受让方将股权转让价款的50%汇入我方指定账户（其中前期受让人缴纳的竞买保证金由浙江产交所汇入我方指定账户）；剩余价款在合同签订后12个月内付清，2016年12月31日前完成股权过户。

4、债务归还安排: 标的公司对借款股东及相关方仍欠付的截止2016年9月30日的股东借款本金及利息合计约23.4亿元（下称“债务归还款”），10月1日至实际偿还日债务归还款产生的利息根据年化利率10%计算，标的公司在标的股权交割完成后365日内向借款股东及相关方支付债务归还款。公司将尽力促成受让方和标的公司在股权过户完成前归还此债务归还款。

5、过渡期安排:自基准日起至交割日期间（过渡期）标的公司发生的损益归受让方所有。

6、担保责任的解除:截止目前，本公司为标的公司担保18.50亿元，受让方应负责在股权工商变更完成之日起365日内解除本公司的全部保证责任；如未在规定期限内解除全部保证责任，受让方应当自筹资金提前偿还相应借款本息，以此解除保证责任。如无法在前述期限内解除保证责任，受让方应按未解除部分对应的担保额度日万分之一的标准向公司支付担保费。

自股权工商变更登记完成之日起至保证责任解除之日，由受让方或本公司认

可的担保方为本公司提供反担保。反担保期间如本公司承担担保责任的，因此支出的全部款项和费用均由反担保人补偿给本公司。

7、本次转让后公司对青岛嘉凯城除上述担保18.5亿和债务归还款23.4亿以外的相关权利和义务（包含安置房代建费用的结算和青岛嘉凯城尚存诉讼事项）全部转移给受让方。

三、出售资产的目的和对公司的影响

公司根据住宅业务发展战略，在区域上聚焦长三角核心城市，转让标的公司股权可加快存量去化、增强流动性，有利于公司的长远发展。若按照设定的挂牌条件成功转让，与受让方完成全部交易，收回全部款项，为公司下一步发展提供了较为雄厚的资金储备，并将对公司利润和现金流产生积极影响。

现提交各位股东，请予审议表决。

议案五：关于为青岛嘉凯城房地产开发有限公司提供对外担保的议案

各位股东：

公司拟通过公开挂牌转让青岛嘉凯城房地产开发有限公司（以下简称“青岛嘉凯城”）100%的股权，转让后公司将不再持有青岛嘉凯城的股权。

截止目前，公司为青岛嘉凯城 18.50 亿元融资提供了担保，公司拟在转让青岛嘉凯城股权后，继续为青岛嘉凯城上述担保提供不超过 18.50 亿元对外担保。

青岛嘉凯城股权受让方应负责在股权工商变更完成之日起 365 日内解除公司的全部保证责任；如未在规定期限内解除全部保证责任，受让方应当自筹资金提前偿还相应借款本息，以此解除保证责任。如无法在前述期限内解除保证责任，受让方应按未解除部分对应的担保额度日万分之一的标准向公司支付担保费。

自股权工商变更登记完成之日起至保证责任解除之日，由受让方或公司认可的担保方为公司提供反担保。反担保期间如公司承担担保责任的，因此支出的全部款项和费用均由反担保人补偿给公司。

该议案为股东大会特别决议事项，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

现提交各位股东，请予审议表决。