

中粮地产（集团）股份有限公司

2008 年年度股东大会议案

议案 1、审议公司 2008 年度董事会报告

中粮地产（集团）股份有限公司

董事会报告

董事长 孙忠人

各位股东：

现在，我代表公司董事会向大会做董事会报告，请予审议。

一、2008 年总体经营情况

2008 年，全球经济显著下滑，国内经济步入低位运行，房地产市场继续处于调整态势。面对严峻的经营环境，管理层及时梳理和审视现有业务，果断采取各种应对措施，现金为王，稳健经营。

2008 年，公司实现营业收入 108,684.63 万元，比上年同期增长 31.94%；营业利润 20,799.95 万元，比上年同期减少 62.66 %；实现归属于上市公司股东的净利润 14,201.65 万元，比上年同期减少 69.52%；净资产收益率为 4.47%，比上年同期下降 9.07 个百分点；每股经营活动所产生的现金流量净额为-1.91 元。截止 2008 年 12 月 31 日，公司总资产为 904,760.68 万元，比上年同期增长 50.57%；归属于上市公司股东的股东权益为 317,435.98 万元，比上年同期下降 7.76%；资产负债率 63.78%，比上年同期上升 24.62 个百分点。

报告期内，实现住宅签约销售 9.10 万平方米，签约销售金额 9.18 亿元；结算面积 8.81 万平方米，结算收入 7.55 亿元；已售待结转面积 7.67 万平方米。

报告期内销售项目明细

项目名称	签约销售面积（平方米）	签约销售金额（万元）
深圳卡罗社区	21,416	21,023
深圳中粮澜山	3,970	4,227
深圳中粮幸福花园	12,198	9,139
广州金域蓝湾	74,407	81,664
厦门鹭江海景	999	2,076
成都御岭湾	15,183	14,547
合计（按权益）	90,970	91,844

2008 年全年，公司新增住宅地产项目 1 个（北京后沙峪项目），占地面积 39.16 万平米，规划总建筑面积 52.08 万平米。

截至 2008 年 12 月 31 日，公司在建拟建项目共 8 个（深圳中粮澜山、深圳 78 区、深圳 61 区、广州金域蓝湾、厦门鹭江海景、长沙北纬 28 度、成都御岭湾、北京后沙峪），占地面积 213.35 万平米，规划总建筑面积 165.41 万平米，其中 2008 年全年住宅新开工 12.76 万平米。

在建拟建项目明细

项目名称	占地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）
深圳中粮澜山	82,217	114,847
深圳中粮幸福花园 （深圳 78 区一期）	2,500	22,337
深圳 78 区	49,479	148,437
深圳 61 区	24,249	67,897
广州金域蓝湾	144,657	507,987
长沙北纬 28 度	775,600	272,000
厦门鹭江海景	2,902	39,217
成都御岭湾	734,000	219,638
北京后沙峪	391,627	520,822

合计（按权益）	2,133,456	1,654,089
---------	-----------	-----------

报告期内，工业地产实现营业收入 2.9 亿，净利润 8,776 万元，均超额完成计划。物业出租率、全年平均租金收取率均达到 99%。

二、2008 年经营成果和财务状况分析

（一）2008 年公司主营业务及其经营成果分析

1、报告期内公司所涉及主要行业基本情况分析：

（1）商品房开发：商品房销售收入 75,474.20 万元，比上年同期 48,958.56 万元增加 26,515.64 万元，增长 54.16%，主要原因是厦门鹭江海景项目结算收入所致。

（2）物业租赁：物业租赁业收入 18,697.24 万元，比上年同期 15,268.16 万元增加 3,429.08 万元，增长 22.46%，主要原因是可出租物业面积增加所致。

（3）来料加工：来料加工业收入 10,091.33 万元，比上年同期 12,839.48 万元减少 2,748.15 万元，下降 21.40%，主要原因是工人人数比上年同期减少及宝深信厂合同期满结业。

2、报告期内主营业务收入 10%以上的主要行业情况分析

报告期内占公司主营业务收入 10%以上的主要行业有商品房销售、房屋租赁。

按行业分主营业务收入构成为：

单位：人民币万元

	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2008 年	2007 年	2008 年	2007 年	2008 年	2007 年
商品房销售	75,474.20	48,958.56	31,164.23	15,139.60	44,309.97	33,818.96
房屋租赁	18,697.24	15,268.16	10,153.28	8,143.97	8,543.96	7,124.19
来料加工	10,091.33	12,839.48	3,151.31	4,029.78	6,940.02	8,809.70
物业管理及其他	4,421.86	5,310.78	3,915.75	3,243.54	506.11	2,067.24
合计	108,684.63	82,376.98	48,384.57	30,556.89	60,300.06	51,820.09

单位:人民币万

元

行业	主营业务毛利	毛 利 率 (%)	主营业务收入 比上年增 减 (%)	主营业务成 本比上年增 减 (%)	毛 利 率 比 上 年 增 减 (%)
商品房销售	44,309.97	58.71%	54.16%	105.85%	-10.29%
房屋租赁	8,543.96	45.70%	22.46%	24.67%	-0.96%
来料加工	6,940.02	68.77%	-21.40%	-21.80%	0.16%
物业管理及其他	506.11	11.45%	-16.74%	20.72%	-27.48%

(二) 2008 年公司财务状况分析

1、资产变动情况及分析（单位：万元）

资产项目	2008 年期末数	2007 年期末数	变动幅度	分析说明
总资产	904,760.68	600,900.59	50.57%	公司规模扩大
预付款项	2,548.39	968.91	163.02%	主要系建行保函手续费及子公司预付拆迁款所致
存货	501,079.25	130,333.39	284.46%	主要系新增土地储备增加所致
可供出售金融资产	13,746.90	46,286.77	-70.30%	系公允价值变化所致
短期借款	314,700.00	106,000.00	196.89%	系由于公司发展需要, 银行借款增加所致
应付帐款	5,059.38	14,251.42	-64.50%	主要系上期结转的海滨广场三期应付工程款减少
预收帐款	5,453.29	20,599.62	-73.53%	主要系厦门鹏源中心 A1 区预收售房款结转收入所致
应交税费	24,564.62	12,847.10	91.21%	主要系计提厦门鹏源中心 A1 区土地增值税所致
长期借款	18,000.00	43,000.00	-58.14%	偿还部分长期借款
应付债券	118,465.37	0.00	-	系本期发行 12 亿元公司债
递延所得税负债	2,478.00	8,087.37	-69.36%	可出售金融资产公允价

				值变动
资本公积	62,969.39	154,435.14	-59.23%	实施 07 年度资本公积金转增股本分红方案

2、资产、负债构成变动情况表（单位：万元）

资产项目	2008 年期末数		2007 年期末数		占总资产比重的变动幅度增减百分点
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
总资产	904,760.68	100%	600,900.59	100%	-
货币资金	129,338.90	14.30%	159,910.71	26.61%	-12.31
其他应收款	86,491.41	9.56%	92,827.50	15.45%	-5.89
存货	501,079.25	55.38%	130,333.39	21.69%	33.69
可供出售金融资产	13,746.90	1.52%	46,286.77	7.70%	-6.18
长期股权投资	40,206.71	4.44%	36,195.95	6.02%	-1.58
投资性房地产	85,476.75	9.45%	91,277.30	15.19%	-5.74
固定资产净额	33,130.60	3.66%	27,720.55	4.61%	-0.95
总负债	577,092.09	63.78%	235,293.97	39.16%	24.62
短期借款	314,700.00	34.78%	106,000.00	17.64%	17.14
预收帐款	5,453.29	0.60%	20,599.62	3.43%	-2.83
其他应付款	38,878.65	4.30%	24,798.07	4.13%	0.17
长期借款	18,000.00	1.99%	43,000.00	7.16%	-5.17
应付债券	118,465.37	13.09%	0.00	0.00	13.09

3、报告期内期间费用及所得税变动情况（单位：万元）

项目	2008 年期末数	2007 年期末数	增减情况	变动幅度
销售费用	5,677.47	2,579.27	3,098.20	120.12%
管理费用	16,610.26	14,548.96	2,061.30	14.17%
财务费用	5,104.08	1,410.24	3,693.84	261.93%
所得税	6,327.48	8,523.45	-2,195.97	-25.76%

分析说明：

- 报告期间销售费用增加主要原因是主要原因是年内加大房地产项目开发

力度，广告费用、展览费相应增加所致；

- 报告期间管理费用增加主要原因是本年业务拓展，人员增加，人工成本相应增加所致；
- 报告期间财务费用增加主要原因是银行借款增加所致；
- 报告期间所得税减少主要原因是本年利润总额较上年减少所致。

4、现金流构成及变动情况

单位：万元

项目	2008 年	2007 年	变动幅度	说明
一、经营活动				
经营活动现金流入总额	120,439.45	147,316.09	-18.24%	代收来料加工工厂工人工资减少所致
经营活动现金流出总额	467,410.48	182,820.82	155.67%	开发成本和土地储备增加所致
经营活动现金流量净额	-346,971.03	-35,504.73	-877.25%	开发成本和土地储备增加所致
二、投资活动				
投资活动现金流入总额	5,243.61	29,009.98	-81.92%	收到的股权转让款及投资收益减少
投资活动现金流出总额	8,043.98	56,626.13	-85.79%	固定资产投资及股权收购支出减少
投资活动现金流量净额	-2,800.37	-27,616.14	89.86%	固定资产投资及股权支出减少
三、筹资活动				
筹资活动现金流入总额	506,838.16	328,307.21	54.38%	发行公司债及银行借款增加
筹资活动现金流出总额	187,609.15	128,009.67	46.56%	偿还银行借款及利息增加
筹资活动现金流量净额	319,229.01	200,297.54	59.38%	发行公司债及银行借款增加
现金及现金等价物净增加（减少）额	-30,571.81	137,167.37	-122.29%	开发成本和土地储备增加所致

（三）公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

1、成都天泉置业有限公司：注册资本 27,000 万元，本公司所占权益比例为 100%，经营范围包括：“房地产开发（仅限龙泉驿区境内）、物业管理；销售建筑及装饰材料、机电产品（不含汽车）、五金交电、百货、塑料制品。该公司 2008 年实现签约销售面积 1.5 万平米，签约销售金额 1.5 亿元，实现主营业务收入 10,904.81 万元，实现净利润 633.06 万元。

2、厦门鹏源房地产开发有限公司：注册资本 500 万美元，经营范围为从事“鹭江海景”（又名：“鹏源中心”）商品房项目开发、经营及自建楼宇的物业管理。注册地址为厦门市碧山路 2-20 号。该公司 2008 年实现主营业务收入 36,068.91 万元，实现净利润 12,196.93 万元。

3、深圳市宝安三联有限公司，注册资本 6,352 万元，本公司所占权益比例为 69.05%，主营物业租赁和工业投资。该公司 2008 年实现主营业务收入 4,857.51 万元，实现净利润 639.72 万元。

4、深圳市宝安福安实业有限公司，注册资金 1,000 万元人民币，是一家以大洋开发区的综合开发为基础的兴办自营工业、承接外引内联和三资项目的有限责任公司，本公司所占权益比例为 56%。该公司 2008 年实现主营业务收入 5,703.40 万元，实现净利润 942.19 万元。

5、公司参股的招商证券股份有限公司，注册资本 32.27 亿元，其中本公司占 3.46%的股权。报告期内招商证券分来投资收益 4,364.10 万元。

三、2008 年度的投资情况

（一）募集资金使用情况

1、2007 年度配股

（单位：万元）

募集资金总额	132,978.21		本年度已使用募集资金总额		23,967.78	
			已累计使用募集资金总额		105,069.23	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益（税后净利润）	本年产生收益情况
收购厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权	否	10,263.90	10,263.90	是	0.00	
厦门鹭江海景住宅项目开发建设	否	6,000.00	6,000.00	是	8,054.83	12,196.93
收购成都天泉置业有限责任公司 51%的股权	否	18,254.83	18,254.83	是	0.00	

成都天泉·聚龙国际生态园住宅项目开发建设	否	36,296.16	16,597.01	是	21,180.46	633.06
深圳市海滨广场三期住宅项目开发建设	否	21,935.39	21,935.39	是	15,541.98	7,378.86
深圳市中粮·澜山住宅项目开发建设	否	42,934.62	32,018.10	是	12,561.52	
合计		135,684.90	105,069.23		57,338.79	20,208.85
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）	-					
变更原因及变更程序说明（分具体项目）	-					
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金将继续用于承诺投资项目。					

配股募集资金投入项目情况：

（1）厦门鹭江海景项目

本项目由厦门鹏源房地产开发有限公司开发，本次募集资金中，102,639,031.23 元用于收购该公司 100%股权，60,000,000 元用于项目开发建设。

该项目位于厦门市思明区，占地面积 2,902 平方米，规划建筑面积 3.9 万平方米，实现签约销售面积累计 2.8 万平方米，签约销售金额累计 3.6 亿元。

（2）成都天泉·聚龙国际生态园项目（“御岭湾”）

该项目由成都天泉置业有限责任公司开发，本次募集资金中，182,548,295.24 元将用于收购该公司 51%股权，362,961,645.00 元用于项目开发建设。

本项目总投资 1,080,200,000 元，预计全部销售后可实现销售收入 1,567,030,300 元，实现税后净利润 211,804,600 元，税后投资利润率为 19.61%，内部收益率为 20.54%，静态投资回收期为 2.64 年，按 10%基准收益率计算动态投资回收期为 2.91 年。

该项目位于成都龙泉驿区同安镇，占地面积 64 万平方米，规划建筑面积 22 万平方米，一期工程 08 年按计划完成，08 年实现签约销售面积 1.5 万平方米，签约销售金额 1.5 亿元。

（3）深圳市海滨广场三期项目

本项目由本公司直接投资开发，一期、二期工程已分别于 1996 年、1999 年开发并销售完毕，本次募集资金将投入 219,353,875 元进行三期工程的建设。

该项目位于宝安 46 区，占地面积 3 万平米，建筑面积 10.8 万平米。该项目于 07 年 8 月开盘销售。08 年上半年，公司抓住时机，及时改变销售策略，加大项目营销力度，剩余面积全部售罄，实现签约销售面积 2.1 万平米，签约销售金额 2.1 亿元。

(4) 深圳市中粮·澜山项目

本项目由本公司直接开发，总投资为 581,310,000 元，拟使用募集资金 429,346,185 元。

该项目位于宝安 115 区，占地面积约 8 万平米，规划建筑面积 11.5 万平米（可售 8.7 万平米）。已达到预售条件面积 4.8 万平米。

2、2008 年发行公司债

(单位：万元)

募集资金总额	118,650.00		本年度已使用募集资金总额		71,000.00	
			已累计使用募集资金总额		71,000.00	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益(税后净利润)	产生收益情况
归还银行贷款	否	24,000	24,000	是		
广州鹏万房地产开发有限公司	否	94,650	47,000	是		
合计		118,650	71,000			
未达到计划进度和预计收益的说明(分具体项目)	-					
变更原因及变更程序说明(分具体项目)	-					
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金将继续用于承诺投资项目。					

公司债募集资金投入项目情况

(1) 广州金沙洲项目

项目占地面积 144,657 平方米，规划容积率 3，建筑面积 433,971 平方米。该项目由公司与深圳万科联合投标竞得，合作双方共同出资设立项目公司对上述土地进行商品房开发建设，项目公司双方各占 50% 份额。该项目一期 13.7 万平方米已按期完工。2008 年签约销售面积 3.72 万平米，签约销售金额 4.08 亿元（均按公司权益计）。

（二）报告期内非募集资金投资的重大项目

1、长沙观音岩项目。

观音岩项目占地总面积 1,163 亩，容积率 0.4，建筑密度为 24.5%，绿地率为 53%，总建筑面积约为 31 万平方米，产品以独栋和双拼别墅为主。该项目目前已进行施工阶段。

2、天津项目

2007 年 4 月 16 日，中粮地产与天津滨海快速交通签署《项目开发合作意向书》。2007 年 8 月 16 日，我司出资 759.9 万美元（占 51%）与鹏利地产、天津滨海快速交通发展有限公司合资成立的中粮滨海地产（天津）有限公司正式注册成立。2007 年 9 月 28 日，中粮地产（集团）股份有限公司、鹏利地产发展公司、天津滨海快速交通发展有限公司、中粮滨海地产（天津）有限公司签订《项目开发协议书》（框架协议）。08 年主要启动 7# 地块拆迁、土地权属的落实和规划指标的调整等前期工作。

2007 年 9 月 20 日，鹏利国际集团有限公司将其持有的鹏利地产发展公司的股权转让给第三方。2008 年 8 月鹏利国际收购香港鹏利地产发展有限公司之母公司 NEW VIEW ENTERPRISES LIMITED 100% 股权，并进而实现对鹏利地产发展公司的全资拥有。

3、北京后沙峪项目

该项目共有三个地块，其中 A-10 地块占地面积：143,189 平方米，规划总建筑面积：197,046 平方米（含托幼面积 3,010 平方米）；C-03 地块占地面积：77,251.3 平方米，规划总建筑面积：169,952 平方米（含住宅面积 67,981 平方米）；C-06 地块占地面积：69,920.6 平方米，规划总建筑面积：153,824 平方米（含住宅面积 61,530 平方米）。目前该项目正在进行前期策划工作。

四、董事会日常工作情况

（一）董事会会议情况及决议内容

报告期内全年共召开了 12 次董事会，所有决议均获得了很好的贯彻执行。

（董事会会议召开的具体时间及决议请参阅年报“董事会日常工作情况”，以上董事会会议信息披露均刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上。）

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内公司董事会严格按照股东大会的决议及授权，全面执行了股东大会的各项决议，积极推进各发展项目的建设，切实按照有关规定履行职责。

1、报告期内公司按照 2007 年度股东大会决议，公司年度贷款、担保以及对外投资都在股东大会授权范围内进行。

2、2008 年 7 月 17 日根据公司 2007 年度股东大会通过的决议，董事会实施了公司 2007 年度利润分配及资本公积金转增股本方案。

3、2008 年 8 月，董事会根据公司股东大会决议，成功发行人民币 12 亿元公司债券。

4、董事会根据股东大会通过的决议，完成了对《公司章程》的修改和完善。

五、公司未来发展展望

（一）管理层对所处行业的讨论与分析

2008 年，受金融海啸影响，全球经济显著下滑，国内经济在经历五年繁荣后，步入低位运行。在此国际、国内经济背景下，作为经济发展晴雨表的房地产市场延续 2007 年第四季度走势，继续处于调整态势，2008 年全国商品住宅成交量急剧萎缩，销售面积和销售额分别下降 20.3%和 20.1%。

国内房地产市场此番表现主要是由于：国内经济增速下滑引起居民收入预期下降，股市楼市的不景气引起国民负财富效应导致购房者预期楼市下行，购房意愿降低，观望情绪日甚，房地产市场需求萎缩，楼市进入买方市场，房地产行业进入调整期。

政策方面，报告期内，政府在宏观经济的调控方向上有所转变，从“双防”调整为“保经济增长”，由“稳健的财政政策和从紧的货币政策”转变为“积极的财政政策和适度宽松的货币政策”。

在宏观经济政策转向的同时，中央政府在房地产政策取向上也做出了重大调整，从年初的宏观调控调向年底的促进发展。第四季度以来，中央和地方政府出台多项政策刺激楼市，包括：央行五次下调贷款基准利率，将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍，最低首付款比例调整为 20%；财政部对个人首次购买 90 平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一下调到 1%；国务院下发《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，进一步鼓励普通商品住房消费等，这些政策有利于促进房地产市场健康发展。

管理层认为，房地产行业短期将处于调整，但长期向好。首先，金融危机影响继续扩大，宏观经济增速 2009 年也将会继续下滑；其次，政策利好难以迅速转化成市场回暖的实效；第三，购房者对于未来楼市的下行预期短期内难以发生实质转变。面临以上不利因素，2009 年房地产行业将会继续调整。但随着中国经济的稳步增长以及购房者对楼市预期的改变，管理层坚定看好房地产行业的长期发展。

（二）公司未来发展的战略目标和战略定位

我们的使命：“建造优雅品味空间，享受舒适完美生活”

我们的愿景：“卓越的现代生活建造者”。

管理层对外部环境进行深入讨论和分析以后，开始把眼光转向内部，重新审视企业内部资源和能力，进行战略反思，剖析存在的问题和不足，以更有效的提升内部经营管理能力。在战略反思的基础上，管理层通过对产品定位、城市定位以及核心竞争力等战略重点问题进行深入分析和思考，提出“三个聚焦”战略：聚焦产品、聚焦城市、聚焦管理。

通过分析新鸿基及其他一些房地产企业的产品线和产品、客户特征，梳理公司自身产品，并对各类产品进行 SWOT 分析之后，管理层明确了公司战略产品定位，公司未来将专注于城市中心高档住宅和城市综合体两类战略产品。公司发挥自身优势，获取城市中心区或副中心区优质土地，定位于高档产品，可以建立开发与持有相结合、快速销售获利与资产持续增值相结合、现金快速回笼与稳定租

金回报相结合、经济效益与品牌效应相结合的“四结合”商业模式。

管理层通过对重点城市市场规模及成长性、团队情况、政府关系和竞争激烈程度等进行系统分析，确定了公司的城市定位，未来战略重点城市为北京、上海、深圳、成都等中心城市。

公司从客户价值和与竞争者比较的角度出发，运用有价值、不可替代、独特性、难以模仿四大标准对内部资源和能力进行评判后，识别出关键能力，然后继续以核心竞争力特征作为筛选标准（系统性、延展性、唯一性）对关键能力进行评价，以辨别竞争力，最后识别出公司核心竞争力。未来，公司将通过发挥资源整合能力的优势，在中心城市获取有区位优势的地块，通过苦练内功，夯实基础，加强团队建设，精心打造项目规划与设计能力、项目运营管理能力、招商与运营能力等核心竞争力，做好两类战略产品进而逐步复制，以区别于竞争对手，获取良好利润回报及实现物业保值增值。

另外，管理层还提出具体可操作的战略举措，未来公司将从组织、人力、财务、核心产品研发复制等方面实现提升，形成完善的管理系统。组织战略方面，公司将适应宏观环境的变化，根据业务发展对组织形式进行动态调整，采取直线职能制，做实中心城市公司，打造中粮地产经理人团队；人才战略方面，将建立一个能够适应公司业务发展的专业人才成长机制，培养一支能够创造价值的专业及管理团队；财务战略方面，完善财务管控体系，加强企业自身造血功能，强化资金一体化管理、财务预算管理和财务人员管理，加强现金流管理和成本费用控制；核心产品方面，将发挥自身优势，加强产品研发，打造明星楼盘，形成核心产品线，进而进行复制。

（三）未来资金需求及使用计划

公司 2009 年度预计经营资金需求为 32 亿元，资金计划来源为公司自有资金、现有项目的销售回款、物业租赁收入、来料加工业收入以及银行贷款等方式。

（四）未来发展的风险提示及应对措施

首先，宏观经济增速下滑的风险。如果金融海啸继续影响主要经济体的实体经济，势必影响到我国的进出口和消费者信心，2009 年我国经济可能延续 2008 年下半年走势，增速将出现下滑，会对房地产行业产生不利影响。

其次，房地产市场继续调整的风险。从 2007 年底开始，购房者对房价预期

发生改变，持币观望，房地产市场成交量下滑，价格下降，尽管 2009 年有回暖迹象，但市场未来走势不明朗，房地产行业存在继续调整的风险。

第三，盈利能力下降的风险。如果房地产市场继续调整，销售进一步萎缩，不排除价格会出现下降，尽管公司采取各种措施优化成本，但公司盈利能力还可能同时受到影响。

为应对上述风险，公司将按照开源节流、夯实基础、现金为王、业绩至上的 2009 年总方针，采取如下措施：

首先，公司将以合理价格推盘，加快存量房的销售，同时，还将加快现有在建项目的开发节奏，尽快以合理价格推出，实现资金的快速回笼；

其次，将实施非常时期非常成本控制，实行零审视原则，控制管理费用并采取优化工程建造成本，提升盈利能力；

第三，尽快建立完善客户关系管理体系，大力抓好客户关系管理，提高客户满意度和忠诚度。

（五）2009 年度经营计划

1、住宅开工计划

2009 年公司计划新开工 21.59 万平米，同比增加 268.68%，其中包括：北京后沙峪项目、成都御岭湾项目。

项目名称	所在城市	开工面积（平米）
北京后沙峪	北京	172,973
成都御岭湾	成都	42,913

2、住宅项目工程进度计划

2009 年各住宅项目工程形象进度计划如下：

项目名称	所在城市	2009 年内工程形象进度
北京后沙峪	北京	一期达到预售条件
中粮澜山	深圳	完成竣工备案及入伙
成都御岭湾	成都	二期完成竣工备案并入伙

3、物业出租计划

2009 年计划实现物业出租率为 92.11%。

4、工业地产新建项目计划

2009 年拟定新建项目有 2 个，即 68 区三期厂房、67 区项目（尚未立项）。68 区三期厂房用地面积 1.4 万平米，拟建 2.3 万平米的工业厂房，已收取定金并签订意向书；67 区项目用地面积 3.6 万平米，建筑面积 6.5 万平米。

5、2009 年工业地产运营措施

2009 年，公司将积极应对严峻的国际经济形势，采取有力措施和对策，确保工业地产平稳发展，主要包括：

- 继续推行精细化核算管理，切实做到从管理中要效益，力争企业整合效益有所显现；
- 建立勤俭节约的企业文化，推出各项节约措施，缩减管理费用；
- 与外商高层互访，加强沟通了解，力争稳定外商经营信心，随时掌握外商经营动态，协助企业度过严冬；
- 要有高度的前瞻性，结合旧城改造等政府规划，积极探索工业地产管理新的经营模式，寻找新的利润增长点；
- 妥善解决有可能出现的劳资纠纷。既要坚决执行《劳动合同法》，减少法律风险，又不失人文关怀，以稳定员工队伍，确保生产经营秩序正常开展。

6、2009 年运营保障计划

（1）组织举措

- 根据业务发展进行动态调整，采取直线职能制，做实各区域的中心城市公司；
- 建立适应公司业务发展、强化激励考核制度、提升职业规划与培养、完善员工晋升通道的人才成长机制；
- 建立专业水平高的经理人队伍，并逐渐形成后备人才梯队

（2）财务举措

- 完善财务管控体系，加强企业自身造血功能，强化资金一体化管理、财务预算管理和财务人员管理；
- 积极推进业务整合和资产注入，实现单元一体化管理；
- 加强与金融机构的沟通和合作，多渠道融资；

- 加大销售力度，快速回笼资金，处置非主业资产，回收现金。

(3) 客户服务举措

- 建立客户关系管理与服务体系（CRM），制定客户关系维护工作计划并进行动态管理；
- 从项目销售阶段开始收集并建立客户档案，按等级进行管理；
- 总部作为信息平台，中心城市组建客服部门，开盘项目设立客服机构的管理机制；
- 将物业管理职能提升到战略高度，统一制定和实施中粮地产物业管理标准和流程；
- 将售后跟踪服务、维修服务和投诉处理满意度提升作为各项目公司重点工作，建立考核机制。

(4) 业务举措

- 加强前期市场调研和产品定位分析，主动控制开发节奏，加快在销在建项目的销售和开发速度，动态调整营销策略和产品价格；
- 对在在建拟建项目进行优化设计，系统降低工程建造成本；
- 聚焦城市，谨慎新增土地储备；
- 从地产开发价值链分析入手，选择业内具有专业优势的服务商和品牌物料供应商，建立长期的战略合作关系，藉此打造中粮地产品牌。

各位股东，在新的一年里，公司将按照“开源节流、夯实基础、现金为王、业绩至上”的总方针，苦练内功，在市场调整期把握发展机遇，实现公司的平稳健康发展。我们衷心感谢各位股东对公司的关心、关注，我们将把股东的期望作为公司做大做强的动力。我们相信，在各位股东的信任与支持下，在管理层和广大员工的共同努力下，公司一定能够进入中国房地产行业领先企业的行列。

谢谢大家！

议案 2、公司 2008 年度监事会报告

中粮地产集团（股份）有限公司

2008 年度监事会报告

监事会主席 吴文婷

各位股东：

我代表监事会向大会报告 2008 年度监事会工作，请予审议。

2008 年，监事会一如既往根据《公司法》、《公司章程》和《中粮地产监事会议事规则》的有关规定，针对公司依法运作、财务管理、重大决策及董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行了重点监督，积极维护公司、股东、员工的合法权益。现将监事会 2008 年度的主要工作报告如下：

一、监事会的日常工作

2008 年，监事会依照法律法规，通过列席董事会、出席股东大会，审阅公司财务报告、重大经营活动的法律文本等资料和文件，分析评价公司的战略执行情况、资产运行情况、重大投资决策实施情况、资产质量和保值增值情况，对公司重大决策的合法性与公正性、公司规范运作和财务控制等内部控制制度的运行情况，以及公司董事及高级管理人员在决策和经营活动中的职务行为是否合法合规、忠于职守进行了持续的监督。

二、监事会会议召开情况

报告期内监事会共召开 5 次会议，具体会议情况如下：

1、公司第五届监事会第十四次会议于2008年4月16日召开。会议审议通过关于公司2007年度监事会工作报告的议案、关于公司2007年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案、关于取消外部监事津贴的议案；审核通过经审计的公司2007年度财务报告及审计报告、公司2007年度内部控制制度自我评价报告。

2、公司第五届监事会第十五次会议于2008年5月15日召开，会议审议通过关于监事会换届的议案。

3、公司第六届监事会第一次会议于2008年6月27日召开，会议选举吴文婷女士为公司第六届监事会主席、选举王浩先生为公司第六届监事会副主席。

4、公司第六届监事会第二次会议于2008年7月18日召开，会议审核通过《中

粮地产（集团）股份有限公司大股东及其关联方资金占用的自查自纠总结报告》。

5、公司第六届监事会第三次会议于2008年8月22日召开。会议审核通过公司2008年半年度报告及其摘要；审议通过关于公司2008年中期利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。

三、监事会对公司 2008 年度有关事项发表审核意见

（一）公司依法运作情况

公司监事会通过积极参加股东大会，列席董事会会议，对公司2008 年依法运作进行监督，认为：公司正不断健全和完善内部控制制度；董事会运作规范、决策合理、程序合法，认真执行股东大会的各项决议，董事忠实履行了诚信义务；公司董事、高级管理人员执行公司职务时不存在违反法律、法规、《公司章程》或损害公司利益的行为。

根据中国证监会 2008 年 27 号公告精神、以及中国证监会深圳监管局《关于做好深入推进公司治理专项活动相关工作的通知》要求，公司认真开展了大股东及其关联方资金占用的自查自纠工作，并出具《中粮地产（集团）股份有限公司关于大股东及其关联方资金占用的自查自纠总结报告》。监事会对此报告进行了审核，认为：公司与关联方之间的关联交易，均是建立在公平交易的基础上，并按照有关规定履行严格的审批程序，同时重大关联交易在提交董事会审议之前已征求了独立董事的意见。关联交易的决策程序合法规范，未损害本公司利益，也未损害广大股东、特别是中小股东的利益，不存在大股东及其关联方非经营性占用上市公司资金及通过不公允关联交易等方式变相占用上市公司资金的情况。该报告真实、客观的反映了公司与大股东及其关联方之间的资金往来情况及其他关联交易情况。

（二）检查公司财务状况

2008 年监事会通过定期审查财务报表、监督公司各项财务制度的执行情况，对公司的财务状况进行全面的核查，监事会认为：一年来，公司的财务状况运行良好，财务制度健全，会计处理遵循《企业会计准则》和国家有关法规的规定。公司出具的 2008 年度财务报告能全面、真实、客观、公允地反映公司 2008 年度的财务状况和经营成果，会计信息披露真实可靠，利润分配方案兼顾了股东利益和公司长远发展利益。利安达会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告是

客观公正的。

（三）公司募集资金投资项目情况

公司于 2007 年 8 月实施配股方案，2008 年 8 月发行公司债券。上述两次募集资金实际投入项目与承诺投入项目一致。报告期内，未发生募集资金使用用途变更的情形，各投资项目进展顺利。

（四）公司收购、出售资产情况

报告期内公司收购了成都天泉置业有限责任公司 49%的股权。

在上述重大收购资产行为中，交易价格定价合理、公允，符合公司长远发展利益，未发现内幕交易情形，亦未发生损害部分股东的权益行为或造成公司资产流失情况。

（五）公司关联交易情况

2008 年，公司发生的关联交易主要有收购关联方股权、向关联方申请委托贷款、与关联方合作增资合营公司和在关联方办理存款业务等。

监事会认为：公司发生的关联交易的决策程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，没有违反公开、公平、公正的原则，不存在损害公司和中小股东利益的情形，无内幕交易行为。

（六）关于内部控制自我评价报告

监事会对董事会关于公司 2008 年度内部控制的自我评价报告、公司内部控制制度的建设和运行情况进行了审核，认为：公司已建立了较为完善的内部控制制度体系并能得到有效的执行。公司内部控制的自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

过去的一年里，监事会的工作得到了广大股东、董事、高管人员和全体员工的支持，在此我谨代表监事会表示衷心的感谢。2009 年，监事会将继续本着对公司、股东、员工利益负责的精神，认真行使法律法规和《公司章程》赋予的职权，强化监督职能，履行好监事会的职责，促进公司的健康、规范发展。

谢谢大家！

议案 3、审议经审计的公司 2008 年度财务报告及审计报告

相关内容已刊登于 2009 年 4 月 27 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上。

议案 4、审议公司 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本预案

各位股东：

经利安达会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 865,798,635.34 元，加本年母公司净利润-3,389,095.20 元，减去本年度分配普通股股利 408,089,608.90 元，本年度实际可供股东分配的利润为 454,319,931.24 元。

公司第六届董事会第十一次会议同意以 2008 年 12 月 31 日的总股本 1,813,731,596 股为基数，向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.2 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。

公司 2008 年度不进行资本公积金转增股本。

请审议。

议案 5、审议公司 2008 年度报告及其摘要

相关内容已刊登于 2009 年 4 月 27 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上。

议案 6、审议关于公司 2009 年度贷款授信额度的议案

各位股东：

由于经营发展需要，本公司 2009 年需向金融机构申请多笔贷款用于发展公司的房地产开发项目及补充流动资金，公司第六届董事会第十一次会议同意提请股东大会授权董事会根据公司经营发展需要向金融机构申请办理授信额度，并在公司累计贷款余额不高于公司当期总资产 65%比例范围内向金融机构申请发放贷款。

请审议。

议案 7、审议公司章程修正案

各位股东：

根据中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所以及中国证监会深圳监管局

对于 2008 年上市公司年度报告工作的要求，公司须完成对现金分红政策的相关章程条款的制定与修改。根据公司实际情况，拟进行如下修改：

《公司章程》第一百五十五条原内容为：

“公司利润分配政策为：公司可以采取现金或者股票方式分配股利。”

修改为：

“第一百五十五条 公司利润分配政策为：

（一）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性；

（二）公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红；

（三）公司根据当年盈利状况和持续经营的需要，在实现盈利并且现金流满足持续经营和长远发展的前提下，尽量采取现金方式分配股利。具体分配方案由董事会拟定，并经股东大会审议决定。”

请审议。

议案 8、审议《募集资金管理制度》

中粮地产（集团）股份有限公司

募集资金管理制度

为规范公司募集资金的管理和使用，提高募集资金的使用效率，最大限度地保障投资者的利益，根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所募集资金管理办法》等有关法律法规和规定的要求，结合公司的实际情况，特制定本管理制度。

第一章 总则

第一条 本办法所指募集资金是指公司通过公开发行证券（包括首次公开发行股票、配股、增发、发行可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、权证等）以及非公开发行股票向投资者募集并用于特定用途的资金。公司以发行证券作为支付方式向特定对象购买资产的，按照本制度第六章执行。

第二条 募集资金投资项目通过公司的子公司或公司控制的其他企业实施的，适用本制度。

第三条 违反国家法律法规及公司章程等规定使用募集资金，致使公司遭受损失的，相关责任人应按照相关法律法规的规定承担相应的民事赔偿责任。

第二章 募集资金专户存储

第四条 为方便募集资金的使用和对使用情况进行监督，公司实行募集资金专户存储。

第五条 公司应当审慎选择商业银行并开设募集资金专项账户（以下简称“专户”），募集资金应当存放于董事会决定的专户集中管理，专户不得存放非募集资金或用作其它用途。同一投资项目所需资金应当在同一专户存储，募集资金专户数量不得超过募集资金投资项目的个数。

第六条 公司应当在募集资金到位后一个月内，按照《深圳证券交易所募集资金管理办法》等规定与保荐机构、存放募集资金的商业银行（以下简称“商业银行”）签订三方监管协议（以下简称“协议”），并及时报深圳证券交易所备案及

公告协议主要内容。

协议在有效期届满前提前终止的，公司应当自协议终止之日起一个月内与相关当事人签订新的协议，并及时报深圳证券交易所备案后公告。

第三章 募集资金的使用

第七条 公司应当按照招股说明书或募集说明书中承诺的募集资金投资计划使用募集资金。出现严重影响募集资金投资计划正常进行的情形时，公司应当及时报告深圳证券交易所并公告。

第八条 募集资金投资项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不得直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。

公司不得将募集资金用于质押、委托贷款或进行其他变相改变募集资金用途的投资。

第九条 董事会授权总经理按照募集资金的管理规定决定募集资金的使用。公司在进行项目投资时，资金支出必须严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均须由有关部门提出资金使用计划，经主管经理签字后报财务部，由财务部经办人员审核后，逐级由项目负责人、财务负责人及总经理签字后予以付款。

第十条 公司应当确保募集资金使用的真实性和公允性，防止募集资金被关联人占用或挪用，并采取有效措施避免关联人利用募集资金投资项目获取不正当利益。

第十一条 公司应当在每个会计年度结束后全面核查募集资金投资项目的进展情况。

募集资金投资项目年度实际使用募集资金与前次披露的募集资金投资计划当年预计使用金额差异超过 30%的，公司应当调整募集资金投资计划，并在定期报告中披露前次募集资金年度投资计划、目前实际投资进度、调整后预计分年度投资计划以及投资计划变化的原因等。

第十二条 募集资金投资项目出现以下情形的，公司应当对该项目的可行性、预计收益等进行重新评估或估算，决定是否继续实施该项目，并在最近一期

定期报告中披露项目的进展情况、出现异常的原因以及调整后的募集资金投资计划：

- （一）募集资金投资项目市场环境发生重大变化；
- （二）募集资金投资项目搁置时间超过一年；
- （三）超过前次募集资金投资计划的完成期限且募集资金投入金额未达到相关计划金额 50%；
- （四）其他募集资金投资项目出现异常的情形。

第十三条 公司决定终止原募集资金投资项目的，应当尽快科学、审慎地选择新的投资项目。

第十四条 公司以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的，应当经会计师事务所专项审计、保荐机构发表明确同意意见，并经公司董事会审议通过后方可实施。发行申请文件已披露拟以募集资金置换预先投入的自筹资金且预先投入金额确定的除外。

第十五条 公司可以用闲置募集资金用于补充流动资金，但应当符合以下条件：

- （一）不得变相改变募集资金用途；
- （二）不得影响募集资金投资计划的正常进行；
- （三）单次补充流动资金时间不得超过 6 个月；
- （四）独立董事及保荐机构须单独出具明确同意的意见。

闲置募集资金用于补充流动资金时，仅限于与主营业务相关的生产经营使用，不得直接或间接用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易。

第十六条 公司用闲置募集资金补充流动资金事项，应当经公司董事会审议通过，并在 2 个交易日内报告深圳证券交易所并公告。

超过本次募集资金金额 10%以上的闲置募集资金补充流动资金时，须经股东大会审议通过，并提供网络投票表决方式。

补充流动资金到期后，公司应当在 2 个交易日内报告深圳证券交易所并公告。

第四章 募集资金投向变更

第十七条 公司存在以下情形的，视为募集资金投向变更：

- （一）取消原募集资金项目，实施新项目；
- （二）变更募集资金投资项目实施主体；
- （三）变更募集资金投资项目实施地点；
- （四）变更募集资金投资项目实施方式；
- （五）实际投资金额与计划投资金额的差额超过计划金额的 30%；
- （六）深圳证券交易所认定为募集资金投向变更的其他情形。

第十八条 公司应当经董事会审议、股东大会批准后方可变更募集资金投向。
公司变更后的募集资金投向原则上应当投资于主营业务。

第十九条 公司董事会应当审慎地进行拟变更后的新募集资金投资项目的可行性分析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，有效防范投资风险，提高募集资金使用效益。

第二十条 公司拟变更募集资金投向的，应当在提交董事会审议后 2 个交易日内报告深圳证券交易所并进行公告。

第二十一条 公司拟将募集资金投资项目变更为合资经营的方式实施的，应当在充分了解合资方基本情况的基础上，慎重考虑合资的必要性，并且公司应当建立有效的控制制度。

第二十二条 公司变更募集资金投向用于收购控股股东或实际控制人资产（包括权益）的，应当确保在收购后能够有效避免同业竞争及减少关联交易。

公司应当披露与控股股东或实际控制人进行交易的原因、关联交易的定价政策及定价依据、关联交易对公司的影响以及相关问题的解决措施。

第五章 募集资金管理与监督

第二十三条 公司会计部门应当对募集资金的使用情况设立台账，具体反映募集资金的支出情况和募集资金项目的投入情况。公司内部审计部门应当至少每季度对募集资金的存放与使用情况检查一次，并及时向审计委员会报告检查结果。

审计委员会认为公司募集资金管理存在违规情形的，应当及时向董事会报

告。董事会应当在收到报告后 2 个交易日内向深圳证券交易所报告并公告。公告内容包括募集资金管理存在的违规情形、已经或可能导致的后果及已经或拟采取的措施。

第二十四条 公司董事会应当对年度募集资金的存放与使用情况包括闲置募集资金补充流动资金的情况和效果出具专项说明，并聘请会计师事务所对募集资金存放与使用情况进行专项审核，出具专项审核报告，专项审核报告应当在年度报告中披露。

专项审核报告中应当对年度募集资金实际存放、使用情况与董事会的专项说明内容是否相符出具明确的审核意见。如果会计师事务所出具的审核意见为“基本不相符”或“完全不相符”的，公司董事会应当说明差异原因及整改措施并在年度报告中披露。

第二十五条 独立董事应当关注募集资金实际使用情况与公司信息披露情况是否存在重大差异。经二分之一以上独立董事同意，独立董事可以聘请会计师事务所对募集资金使用情况进行专项审计。公司应当全力配合专项审计工作，并承担必要的审计费用。

第六章 发行股份涉及收购资产的管理和监督

第二十六条 公司以发行证券作为支付方式向特定对象购买资产的，应当确保在新增股份上市前办理完毕上述募集资产的所有权转移手续，公司聘请的律师事务所应该就资产转移手续完成情况出具专项法律意见书。

第二十七条 公司以发行证券作为支付方式向特定对象购买资产或募集资金用于收购资产的，相关当事人应当严格遵守和履行涉及收购资产的相关承诺，包括但不限于实现该项资产的盈利预测以及募集资产后上市公司的盈利预测。

第二十八条 公司拟出售上述资产的，应当符合《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定；此外，董事会应当充分说明出售的原因以及对公司的影响，独立董事及监事会应当就该事项发表明确表示同意的意见。

第二十九条 公司董事会应当在年度报告中说明报告期内涉及上述收购资产的相关承诺事项的履行情况。

若公司该项资产的利润实现数低于盈利预测的百分之十，应当在年度报告中

披露未达到盈利预测的原因，同时公司董事会、监事会、独立董事及出具盈利预测审核报告的会计师事务所应当就该事项作出专项说明；若公司该项资产的利润实现数未达到盈利预测的百分之八十，除因不可抗力外，公司法定代表人、盈利预测审核报告签字注册会计师、相关股东（该项资产的原所有人）应当在股东大会公开解释、道歉并公告。

第七章 附则

第三十条 本制度自公司股东大会批准后执行。

第三十一条 本制度如与中国证监会、深圳证券交易所等监管机构颁布的最新规定不一致的，按相关规定执行。

第三十二条 本制度由公司董事会负责解释。

议案 9、审议《中粮地产（集团）股份有限公司选聘会计师事务所管理规定》

中粮地产（集团）股份有限公司选聘会计师事务所管理规定

第一条 为完善公司内部控制制度，明确公司选聘会计师事务所的条件与流程，根据中国证监会《关于上市公司聘用、更换会计师事务所(审计事务所)有关问题的通知》、《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 6 号——支付会计师事务所报酬及其披露》以及证券监管部门的有关要求，制定本规定。

第二条 本规定适用于公司对外聘请会计师事务所进行年度会计报表审计的行为。

第三条 公司应按照市场化原则自主聘用会计师事务所进行年度会计报表审计业务，聘期 1 年，可以续聘。公司所聘用的会计师事务所须具备以下条件：

- （一）具备“从事证券相关业务资格”；
- （二）具有完善的内部组织结构和管理制度，资信状况良好；
- （三）人力资源充足，可向公司提供比较完备的服务；

第四条 公司聘用负责年度财务审计的会计师事务所必须先由董事会审计委员会进行资格审查与提名，再由董事会提交股东大会决定，董事会不得在股东大会决定前委任会计师事务所。

董事会审计委员会在进行资格审查时应认真调查拟聘任会计师事务所及相关注册会计师的执业质量、诚信情况，重点核实是否受到监管机关的处罚，并形成书面意见。独立董事须对聘任会计师事务所发表独立意见。

第五条 经聘用的会计师事务所(审计事务所)享有下列权力：

- （一）随时查阅公司的帐簿、记录和凭证，并有权要求公司的董事、经理或者其他高级管理人员提供有关的资料和说明；

（二）要求公司采取一切合理措施，提供其子公司必要的资料和说明；

（三）列席股东大会，得到股东大会的通知或者与股东大会有关的其它信息，在股东大会上就涉及其作为公司聘用的会计师事务所(审计事务所)的事宜发言。

第六条 会计师事务所的审计费用由股东大会决定。

第七条 公司在取得会计师事务所的确认后，应当披露公司支付给会计师事务所的费用。

公司应当分别按照财务审计费用和财务审计以外的其他费用进行披露，应列明差旅费等费用的承担方式，支付会计师事务所的报酬中包括应付未付款项的也应同时列明。

第八条 为公司担任财务审计业务的会计师事务所，如同时为公司提供了其他收费服务（如咨询服务），公司董事会应当在披露支付会计师事务所报酬后，同时披露董事会关于其他服务收费是否影响注册会计师审计独立性的意见。

第九条 公司在改聘会计师事务所的议案提交董事会审议十个工作日前，需向深圳证监局书面报备拟更换会计师事务所的理由、拟聘任会计师事务所名单及其相关资料，并提供审计委员会书面意见和会议记录。

第九条 上市公司在披露拟变更会计师事务所的董事会决议时，应详尽披露变更的原因、最近一期年度财务报表的审计报告意见类型、公司是否与会计师事务所存在重要意见不一致的情况及具体内容、审计委员会对后任会计师事务所执业质量的调查情况及调查结果、后任会计师事务所近3年受到监管部门处罚的情况、前后会计师事务所的审计费用等内容。

第十条 公司解聘或者不再续聘会计师事务所时，提前二十天事先通知会计师事务所，公司股东大会就解聘会计师事务所进行表决时，允许会计师事务所陈

述意见。

会计师事务所提出辞聘的，应当向股东大会说明公司有无不当情形。

第十一条 公司解聘或者不再续聘会计师事务所(审计事务所)由股东大会作出决定，并在有关的报刊上予以披露，必要时说明更换原因，并报中国证监会和中国注册会计师协会备案。

第十二条 本规定具体事宜，国家法规另有规定的，从其规定。

第十三条 本规定由公司董事会负责解释。

议案 10、审议关于续聘利安达会计师事务所的议案

各位股东：

公司第六届董事会第十一次会议同意续聘利安达会计师事务所作为公司年度财务决算审计机构，为公司提供 2009 年度会计报表审计、净资产验证及其它相关的咨询服务等业务，聘期一年，费用为 48 万元，并提请股东大会授权董事会根据经营管理需要聘请会计师事务所进行年度审计业务及其他业务服务时，有权在规定的收费标准内决定支付会计师事务所的报酬。

请审议。

议案 11、审议关于授权总经理处置可供出售金融资产的议案

各位股东：

截止 2008 年 12 月 31 日，公司持有中汇医药 442,818 股（占中汇医药股份的 0.387%）、招商银行 10,242,746 股（占招商银行股份的 0.070%）、江西铜业 960,392 股（占江西铜业股份的 0.032%）、中国宝安 24,000 股（占中国宝安股份的 0.003%）。

证券代码	证券简称	持股数量（股）	占该公司股权比例（%）
000809	中汇医药	442,818	0.387%
600036	招商银行	10,242,746	0.070%
600362	江西铜业	960,392	0.032%
000009	中国宝安	24,000	0.003%

公司第六届董事会第十一次会议同意提请股东大会授权总经理根据公司发展战略、证券市场情况以及公司经营与财务状况处置上述可供出售的金融资产，并决定处置的时机、数量及价格等。

请审议。

其他事项：听取公司 2008 年度独立董事述职报告。

2008 年独立董事述职报告（丁平准）

各位股东：

作为中粮地产（集团）股份有限公司的独立董事，根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》、《公司章程》及有关法律、法规的规定，在 2008 年度工作中，本人恪尽职守、勤勉尽责，详细了解公司的运作情况，忠实履行了独立董事的职责，积极出席了相关会议，对董事会的相关议案发表了独立意见，维护了公司和股东尤其是社会公众股股东的利益。现将 2008 年度的工作情况汇报如下：

一、2008 年度出席会议情况

本人积极履行了独立董事的职责，参加了 2008 年度公司董事会、股东大会。我认为：2008 年公司董事会、股东大会的召集、召开、形成决议均符合法定程序，各项重大经营投资决策均严格按照相关规定进行。其中，参加董事会的情况如下：

本年应参加 董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
12	12	0	0	

二、发表独立意见情况

报告期内，我按照有关法规，凭借专业知识对公司运营作出了独立、客观、专业的判断，并对公司 2008 年度对外担保事项、提名董事候选人、聘任高管人员、改聘会计师事务所、关联交易及终止股权激励计划等发表了独立意见，没有对其他有关事项提出异议。

在公司开展的公司治理专项活动过程中，我认真审阅了公司治理专项活动开展的工作方案、自查报告和整改措施以及整改报告等文件资料，签署了相关决议

和公告文件，并对此发表了专项意见：我们认为公司已根据整改计划、深圳证监局提出的整改建议以及投资者、社会公众提出的意见切实进行了整改，整改报告全面客观、实事求是，真实地反映了公司治理整改情况。

三、保护社会公众股股东合法权益方面所做的工作

2008 年，凡经董事会审议决策的重大事项，我都事先对公司提供的资料进行了认真审核，如有疑问主动向相关人员询问、了解，获取董事会决策中发表专业意见所需要的资料，并运用自己的专业知识进行分析判断。对公司生产经营、财务管理、资金往来、重大担保等情况，我认真听取相关人员汇报，及时了解公司的日常经营状态和可能产生的经营风险，在董事会上发表意见，行使职权。

本人在任职董事会审计委员会的主任委员期间，审计委员会与年审会计师事务所审定了公司 2008 年度财务报告审计工作的安排，通过电话、邮件或见面会的形式督促审计工作的进展，并对公司财务报告发表了审阅意见，在公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作中发挥了审计委员会的作用。

在我们独立董事履行职责的过程中，公司董事会、各位高管以及相关工作人员给予了积极有效的配合和支持，使我们的知情权得到充分保障，对此我们深表感谢。

在新的一年里，为保证董事会的独立和公正，增强董事会的透明度，维护中小股东的合法权益不受侵害，在任期内本人将一如既往地勤勉、尽责，利用自己的专业知识和经验为公司的健康发展提供更多有建设性的建议，为董事会的决策提供参考意见，从而提高公司的决策水平。

特此报告。

独立董事：丁平准

二〇〇九年四月二十三日

2008 年独立董事述职报告（刘洪玉）

各位股东：

作为中粮地产（集团）股份有限公司的独立董事，2008 年，我严格遵照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》以及《公司章程》、《独立董事工作细则》等有关法律法规及公司制度，忠实履行职责，充分发挥独立董事的作用，勤勉尽责，注重维护公司整体利益，维护全体股东尤其是中小股东的合法权益。现将 2008 年度的工作情况汇报如下：

一、2008 年度出席会议情况

本人认真履行了独立董事的职责，按照规定参与了公司会议。我认为：2008 年公司董事会、股东大会的召集、召开、形成决议均符合法定程序，各项重大经营投资决策均严格按照相关规定进行。其中，参加董事会的情况如下：

本年应参加 董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
12	12	0	0	

二、发表独立意见情况

报告期内，我按照有关法规，凭借专业知识对公司运营作出了独立、客观、专业的判断，并对外担保事项、提名董事候选人、聘任高管人员、改聘会计师事务所、关联交易及终止股权激励计划等发表了独立意见，没有对其他有关事项提出异议。

在公司开展的公司治理专项活动过程中，我认真审阅了公司治理专项活动开展的工作方案、自查报告和整改措施以及整改报告等文件资料，签署了相关决议和公告文件，并对此发表了专项意见：我们认为公司已根据整改计划、深圳证监局提出的整改建议以及投资者、社会公众提出的意见切实进行了整改，整改报告全面客观、实事求是，真实地反映了公司治理整改情况。

三、保护社会公众股股东合法权益方面所做的工作

2008 年，凡经董事会审议决策的重大事项，我都事先对公司提供的资料进行了认真审核，如有疑问主动向相关人员询问、了解，获取董事会决策中发表专业意见所需要的资料，并运用自己的专业知识进行分析判断。对公司生产经营、财务管理、资金往来、重大担保等情况，我认真听取相关人员汇报，及时了解公司的日常经营状态和可能产生的经营风险，在董事会上发表意见，行使职权。

本人在任职董事会薪酬与考核委员会的主任委员期间，对公司的股权激励计划进行了严格的审核，并根据相关政策的变化与公司发展的需要，通过了关于终止股权激励计划的相关议案。

在我们独立董事履行职责的过程中，公司董事会、各位高管以及相关工作人员给予了积极有效的配合和支持，使我们的知情权得到充分保障，对此我们深表感谢。

在新的一年里，为保证董事会的独立和公正，增强董事会的透明度，维护中小股东的合法权益不受侵害，在任期内本人将一如既往地勤勉、尽责，利用自己的专业知识和经验为公司的健康发展提供更多有建设性的建议，为董事会的决策提供参考意见，从而提高公司的决策水平。

特此报告。

独立董事：刘洪玉

二〇〇九年四月二十三日

2008 年独立董事述职报告（陈忠谦）

各位股东：

本人作为中粮地产（集团）股份有限公司的独立董事，根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》、《公司章程》及有关法律、法规的规定，在 2008 年度工作中，恪尽职守、勤勉尽责，详细了解公司的运作情况，忠实履行了独立董事的职责，积极出席了相关会议，对董事会的相关议案发表了独立意见，维护了公司和股东尤其是社会公众股股东的利益。现将 2008 年度的工作情况汇报如下：

一、2008 年度出席会议情况

本人认真参加了公司的董事会和股东大会，积极履行了独立董事的职责。我认为：公司董事会、股东大会的召集、召开、形成决议均符合法定程序，各项重大经营投资决策均严格按照相关规定进行。其中，本人出席董事会会议情况如下：

本年应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
12	11	1	0	

二、发表独立意见情况

报告期内，我按照有关法规，凭借专业知识对公司运营作出了独立、客观、专业的判断，并对公司 2008 年度对外担保事项、提名董事候选人、聘任高管人员、改聘会计师事务所、关联交易及终止股权激励计划等发表了独立意见，没有对其他有关事项提出异议。

三、保护社会公众股股东合法权益方面所做的工作

2008 年，凡经董事会审议决策的重大事项，我都事先对公司提供的资料进行了认真审核，如有疑问主动向相关人员询问、了解，获取董事会决策中发表专业意见所需要的资料，并运用自己的专业知识进行分析判断。对公司生产经营、

财务管理、资金往来、重大担保等情况，我认真听取相关人员汇报，及时了解公司的日常经营状态和可能产生的经营风险，在董事会上发表意见，行使职权。

本人在任职董事会提名委员会的主任委员期间，组织了董事会提名委员会第五届第一次会议。会议在认真研究公司发展情况的基础上，对公司第六届董事会董事成员候选人向第五届董事会进行了提名，并对相关被提名人的任职条件及资格进行了必要的审查。

在我们独立董事履行职责的过程中，公司董事会、各位高管以及相关工作人员给予了积极有效的配合和支持，使我们的知情权得到充分保障，对此我们深表感谢。

在新的一年里，为保证董事会的独立和公正，增强董事会的透明度，维护中小股东的合法权益不受侵害，在任期内本人将一如既往地勤勉、尽责，利用自己的专业知识和经验为公司的健康发展提供更多有建设性的建议，为董事会的决策提供参考意见，从而提高公司的决策水平。

特此报告。

独立董事：陈忠谦

二〇〇九年四月二十三日