

中粮地产（集团）股份有限公司 2011 年年度股东大会文件

议案一：审议公司 2011 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 周政

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、2011 年总体经营情况

（一）2011 年公司主要运营措施及工作

面对严峻的外部经营形势，公司坚定贯彻“聚焦产品、深耕城市、加快周转、持续成长”的经营方针，不断提升市场营销工作，积极强化运营管理体系，高度重视产品质量安全，最终实现了较好的经营业绩。

1、加强营销管控，提升市场营销能力

公司系统梳理市场营销思路，持续推进营销体系建设，不断创新市场营销方式，全力紧抓在售楼盘，系统清理尾盘，圆满达成年度销售目标：

一是加强品牌建设，统一“中粮地产品牌馆”标准并在城市公司全面推广建设，启动“品味中粮，悦动未来”品牌联动活动，在北京、上海等城市举办“品味中粮之旅”系列活动；

二是举办专题研讨，全年共组织了 6 场营销系统专业研讨会，邀请行业专家、合作单位和城市公司相关人员共同探讨政策影响与行业发展趋势，通过搭建沟通平台，交流了经验，共享了资源，充分发挥了房地产行业专家对于集团经营决策的支持作用；

三是加强专项指导，在系统整合营销资源，全面加强城市公司销售联动基础上，全程跟进城市公司各个项目的开盘前期风险检查、开盘中期具体指导和开盘后期销售

总结等各个环节，加强对于具体项目的专项指导；

四是创新营销方式，在系统研究外部市场、准确定位目标客户的基础上针对在售项目制定具体营销方案，通过圈层营销、团购活动等营销措施针对符合政策条件并具备购买能力的目标客户展开宣传，提升了营销工作的具体效果。

2、加强运营管理，提升项目运营水平

公司在系统梳理内部制度流程的基础上，根据“计划先行、工作前置、过程跟踪、结果导向”的原则，致力于打通职能部门之间、集团总部与城市公司之间、城市公司与项目公司之间的“条块分割”，打造全专业、全配合、全过程的“统一”的地产项目运营平台：

一是成立专门机构，2011 年 4 月集团成立运营推进小组，统筹负责集团层面运营管理体系建设工作，同时指导城市公司搭架构、建团队、建体系，充实运营管理职能；

二是加强系统宣贯，在集团层面和城市公司层面全面开展运营管理专项培训，提高了员工对于地产项目运营管理的认识，实现了运营管理体系的“全覆盖”。

三是全面推行计划体系、目标管理责任书。截至目前，集团所有在建、拟建项目已全面推行计划管理体系和目标管理责任书，实现了对里程碑计划、一级计划的全面监控。同时，集团以深圳公司和沈阳公司为试点推广二级、三级计划，提升项目管控的精细化程度。

3、加强土地储备，提升持续发展能力

公司始终将土地作为关系公司长远发展的战略资源，不断根据公司战略、财务能力和产品类型等调整土地储备计划，提升公司的可持续发展能力：

一是完善土地管理机制，不断完善土地储备的跟踪研究机制，严格执行“3+1”土地储备评审机制；

二是创新土地获取方式，在执行国土部门“招拍挂”政策的前提下，通过协议转让、合作开发、土地性质调整等各种灵活的土地资源利用方式，减少财务支出、分散经营风险，提升了公司的可持续发展能力。

4、加强物业管理，提升物业服务水平

物业管理作为房地产项目运营管理的最后环节，是完善开发链条、提升产品附加值和客户满意度的重要手段。集团确立了“提升物业服务品质，打造物业服务品牌”目标，全面加强物业管理体系建设：

一是系统梳理物业服务标准，编制了 4 本产品服务手册、7 本规范操作手册和 40

个制度流程，完成了 ISO9001 的升级认证和 ISO14001 的环境质量体系认证，实现了物业管理体的标准化和规范化；

二是全力打造物业服务品牌，通过开展“中粮产品进社区”活动，宣传了中粮产品，传播了中粮文化，强化了物业品牌，通过“零距离”体验提升了整体宣传效果。

5、加强安全管理，提升安全管控能力

中粮地产在加强经营管理同时，高度重视安全工作，持续加大安全投入，不断提升企业的安全管控能力：

一是明确目标，通过签订《业绩合同》和《安全环保责任书》，将安全管理纳入业绩考核，明确了各层级、各单位的安全管理责任，实现了安全管理责任全覆盖；

二是完善机构，编制了《中粮地产安全管理机构及专业人员配备指导意见》，推进集团总部和城市公司层面的安全管理机构建设；

三是健全制度，颁布了 19 项安全环保工作制度，明确了安全管控工作流程，建立了安全管理日常工作机制（月度安全工作例会和安全工作简报）；

四是加强排查，全年共开展 3 次安全工作专项检查，督查 870 项问题和隐患，已督促整改 868 项，整改完成率 99.8%。

（二）2011 年公司主要运营数据

截至 2011 年 12 月，公司总资产 326.03 亿元，同比增长 56.68%；归属于上市公司股东的所有者权益 44.63 亿元，同比下降 13.71%。公司 2011 年实现营业收入 55.41 亿元，同比增长 101.92%；净利润 7.33 亿元，同比增长 7.8%；归属于上市公司股东的净利润 4.22 亿元，同比下降 26.82%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.81 亿元，同比增长 25.67%。

2011 年，公司住宅开发业务实现签约面积 45.93 万平米，签约金额 74.47 亿元；结算面积 25.13 万平米，结算收入 52.40 亿元；已售待结转面积 47.10 万平米。

截至 2011 年年末，公司在建拟建项目共 19 个（北京祥云国际、北京长阳一号地及五号地、上海翡翠别墅、上海奉贤区南桥新城项目、深圳中粮锦云、深圳中粮鸿云、深圳中粮一品澜山、成都御岭湾、成都祥云国际、成都香榭丽都、沈阳隆玺壹号、天津中粮大道、南京彩云居、南京颐和南园、长沙北纬 28 度、杭州云涛名苑、杭州方圆府、北京长阳三号地南侧地块、广州金域蓝湾），权益占地面积 400.04 万平米，权益规划总建筑面积 599.22 万平米，其中 2011 年住宅项目新开工 102.66 万平米（其

中回迁房面积 10.78 万平米)。

2011 年，公司新增住宅地产项目 3 个（北京长阳一号地及五号地、上海奉贤区南桥新城项目、南京颐和南园），占地面积 104.88 万平米，建筑面积 135.60 万平米。

在建拟建项目明细

项目名称	占地面积（平米）	规划建筑面积（平米）
北京祥云国际	290,360	520,822
北京长阳一号地、五号地	437,175	852,500
上海翡翠别墅	304,832	198,952
上海奉贤区南桥新城项目	107,183	201,389
深圳中粮锦云	36,943	147,760
深圳中粮鸿云	24,249	67,890
深圳中粮一品澜山	53,113	122,160
成都御岭湾	734,150	249,611
成都祥云国际	88,831	352,983
成都香榭丽都	21,000	96,893
沈阳隆玺壹号	258,854	680,000
天津中粮大道	129,785	755,000
南京彩云居	43,869	103,335
南京颐和南园	504,467	302,135
长沙北纬 28 度	771,655	783,302
杭州云涛名苑	43,961	120,245
杭州方圆府	38,513	141,206
小计	3,888,940	5,696,183
北京长阳三号地南侧地块	78,324	157,922
广州金域蓝湾	144,657	433,971
小计	222,981	591,963
北京长阳三号地南侧地块、 广州金域蓝湾按权益计算小计	111,491	295,982
按权益计算合计	4,000,431	5,992,165

2011 年控股项目销售明细

项目名称	签约面积（平米）	签约金额（万元）
北京祥云国际	55,239	42,220
北京长阳一号地、五号地	176,780	291,033
上海翡翠别墅	39,911	126,400
深圳中粮鸿云	30,712	72,121
深圳中粮澜山	1,089.16	3,353.52
深圳 46 区海滨广场（三期）	218.51	367.66
成都御岭湾	7,977	14,762
成都祥云国际	39,083	49,035
成都香榭丽都	25,644	33,929
沈阳隆玺壹号	13,505	21,020
南京彩云居	21,996	23,964
南京颐和南园	19,824	29,950
长沙北纬 28 度	24,131	31,928
杭州云涛名苑	3,129	4,655
合计	459,259	744,738

注：沈阳隆玺壹号的签约金额含 4.2 亿的回迁房款

二、2011 年经营成果和财务状况分析

（一）2011 年公司主营业务及其经营成果分析

1、商品房开发：2011 年全年，住宅实现签约面积 45.93 万平米，签约金额 74.47 亿元；结算面积 25.13 万平米，结算收入 52.40 亿元；已售待结转面积 47.10 万平米。合作项目广州金域蓝湾、北京中粮万科 3 号地（按权益计）住宅销售实现签约面积 5.97 万平米，签约金额 9.75 亿元；结算面积 2.20 万平米，结算收入 3.14 亿元；已售待结转面积 5.58 万平米。

2、来料加工：全年来料加工业收入 2,882.59 万元，比上年同期减少 3,028.37 万元，下降 51.23%，主要原因是本期万宝电子厂搬迁，工人人数、管理费收入减少。

3、房屋租赁：房屋租赁业收入 22,572.47 万元，比上年同期增加 2,723.84 万元，增长 13.72%，主要原因是万宝电子厂搬迁后，原厂房招租以及其他物业出租增加收入。

（二）2011 年公司财务状况分析

1、资产、负债变动情况及分析（单位：万元）

项 目	2011 年期末数	2010 年期末数	变动幅度	分析说明
货币资金	394,635.91	282,943.84	39.47%	本年因开发项目需要增加银行借款
应收账款	26,206.90	8,524.42	207.43%	本年商品房销售量增加
预付款项	9,234.77	56,606.66	-83.69%	已支付的土地款和工程款转入存货核算
其他应收账款	102,950.75	59,329.53	73.52%	本年应收往来款项增加
存货	2,449,026.43	1,305,213.11	87.63%	本年新增上海市奉贤区南桥新城等开发项目及在建开发项目的投入增加
其他流动资产	0.00	9,800.00	-100.00%	本年上海加来公司收回借给上海万科投资公司委托贷款
可供出售金融资产	101,402.40	182,494.38	-44.44%	可供出售金融资产按公允价值计量，期末市价较期初下降，以及处置部分可供出售金融资产
固定资产	17,071.50	25,131.14	-32.07%	主要是部分房屋建筑物转入投资性房地产核算
在建工程	1,766.54	779.29	126.69%	主要是大中华 34 楼装修工程增加
商誉	1,384.48	104.27	1227.84%	对非同一控制下北京中粮万科房地产开发有限公司合并增加商誉
长期待摊费用	7,724.88	2,481.44	211.31%	沈阳隆玺壹号项目和天津中粮大道销售现场的投入增加
递延所得税资产	12,360.75	9,622.36	28.46%	长沙观音谷公司和上海加来公司计提未缴土地增值税确认的递延所得税资产增加
短期借款	494,400.00	398,800.00	23.97%	因项目开发的需要向银行申请的贷款增加
应付账款	199,848.26	62,505.75	219.73%	主要是长沙中粮北纬 28°、沈阳隆玺壹号、北京祥云国际等项目应付工程款增加
预收款项	570,147.83	177,330.00	221.52%	主要是北京长阳项目、沈阳隆玺壹号项目等项目商品房预售款增加
应交税费	42,918.56	59,585.95	-27.97%	主要是北京长阳项目、北京祥云国际、沈阳隆玺壹号、长沙中粮北纬 28°等项目缴交营业税、企业所得税、土地增值税等
应付利息	18,232.42	7,360.06	147.72%	因项目开发建设需要向银行申请的贷款增加，计提未付利息增加
其他应付款	484,669.40	147,694.29	228.16%	主要是本年对北京名都房地产公司、万曜香港公司、中粮集团等往来款增加
一年内到期的非流动负债	104,500.00	48,500.00	115.46%	本年一年内到期的长期借款增加
长期借款	483,868.49	343,150.00	41.01%	因项目开发的需要向银行申请的贷款增加
递延所得税负债	22,140.80	39,953.63	-44.58%	可供出售金融资产按公允价值计量，期末价格较期初下降，以及处置部分可供出售金融资产
资本公积	70,829.25	148,926.68	-52.44%	可供出售金融资产按公允价值计量，期末市价较期初下降，以及收购苏源集团江苏房地产开发有限公司股权冲减资本溢价
少数股东权益	265,497.80	150,758.43	76.11%	本年子公司中耀房地产开发（沈阳）有限公司少数股东投资增加

2、资产、负债构成变动情况表（单位：万元）

项 目	2011 年期末数		2010 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	3,260,259.30	100.00%	2,080,849.28	100.00%	0.00
货币资金	394,635.91	12.10%	282,943.84	13.60%	-1.50
应收账款	26,206.90	0.80%	8,524.42	0.41%	0.39
其他应收款	102,950.75	3.16%	59,329.53	2.85%	0.31
预付款项	9,234.77	0.28%	56,606.66	2.72%	-2.44
存货	2,449,026.43	75.12%	1,305,213.11	62.73%	12.39
可供出售金融资产	101,402.40	3.11%	182,494.38	8.77%	-5.66
长期股权投资	46,989.08	1.44%	50,691.64	2.44%	-1.00
投资性房地产	86,632.77	2.66%	84,296.24	4.05%	-1.39
固定资产净额	17,071.50	0.52%	25,131.14	1.21%	-0.69
无形资产	2,789.05	0.09%	2,783.79	0.13%	-0.04
长期待摊费用	7,724.88	0.24%	2,481.44	0.12%	0.12
递延所得税资产	12,360.75	0.38%	9,622.36	0.46%	-0.08
总负债	2,548,476.71	78.17%	1,412,872.75	67.90%	10.27
短期借款	494,400.00	15.16%	398,800.00	19.17%	-4.01
应付账款	199,848.26	6.13%	62,505.75	3.00%	3.13
预收帐款	570,147.83	17.49%	177,330.00	8.52%	8.97
其他应付款	484,669.40	14.87%	147,694.29	7.10%	7.77
应交税费	42,918.56	1.32%	59,585.95	2.86%	-1.54
一年内到期的非流动负 债	104,500.00	3.21%	48,500.00	2.33%	0.88
长期借款	483,868.49	14.84%	343,150.00	16.49%	-1.65
应付债券	118,850.13	3.65%	118,714.04	5.71%	-2.06
递延所得税负债	22,140.80	0.68%	39,953.63	1.92%	-1.24

3、公司主要资产计量属性

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除交易性金融资产、可供出售金融资产、非同一控制下的企业合并、具有商业实质的非货币性资产交换、债务重组、投资者投入非货币资产等以公允价值入账外，均采用历史成本记账。

4、报告期内期间费用及所得税费用变动情况（单位：万元）

项目	2011 年发生数	2010 年发生数	增减情况	变动幅度
销售费用	25,273.66	12,766.43	12,507.23	97.97%
管理费用	28,952.44	24,096.21	4,856.23	20.15%
财务费用	34,648.85	12,647.04	22,001.81	173.97%
所得税费用	34,005.32	24,075.02	9,930.30	41.25%

分析说明：

（1）销售费用增加主要是本年新开盘销售项目增加，广告宣传费、销售现场费、

销售代理费等增加。

(2) 管理费用增加主要是随着公司经营规模扩大、开发项目增加，人工成本及行政办公费用增加。

(3) 财务费用增加主要是因项目开发需要，向金融机构借款增加，利息支出增加。

(4) 所得税费用增加主要是本年利润总额增加，当期按税法及相关规定计算的当期所得税增加。

5、现金流构成及变动情况（单位：万元）

项目	2011 年	2010 年	变动幅度	说明
一、经营活动				
经营活动现金流入总额	854,096.13	867,618.24	-1.56%	主要是本年收到的往来款较上年减少
经营活动现金流出总额	1,095,430.38	1,229,497.71	-10.90%	主要是本年支付的购置土地款、工程款较上年减少
经营活动现金流量净额	-241,334.25	-361,879.46	-33.31%	
二、投资活动	-	-		
投资活动现金流入总额	236,324.96	76,509.77	208.88%	非同一控制下合并北京中粮万科房地产开发有限公司增加其它与投资活动有关的现金
投资活动现金流出总额	46,539.39	72,872.70	-36.14%	主要是本年支付委贷的现金较上年减少
投资活动现金流量净额	189,785.57	3,637.07	5118.08%	
三、筹资活动	-	-		
筹资活动现金流入总额	551,510.29	659,966.32	-16.43%	主要是本年借款取得的现金较上年减少
筹资活动现金流出总额	400,171.38	214,734.85	86.36%	主要是本年偿还借款的现金支出较上年增加
筹资活动现金流量净额	151,338.91	445,231.47	-66.01%	
现金及现金等价物净增加（减少）额	99,745.07	86,963.59	14.70%	

6、与公允价值计量相关的项目（单位：万元）

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值变动损益 (3)	计入权益的累计公允价值变动(4)	本期计提的减值(5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 ²					
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产	182,494.38	-	81,091.98	-	101,402.40
金融资产小计	182,494.38	-	81,091.98	-	101,402.40
金融负债					

投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	182,494.38	-	81,091.98	-	101,402.40

7、公司不存在持有外币金融资产、金融负债情况

☐ 适用 ☒ 不适用

8、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

单位：万元

公司名称	注册资本	持股比例	主要项目	2011 年度营业收入	净利润
成都天泉置业有限公司	27,000	100%	中粮·御岭湾住宅项目	18,294.91	2,735.64
长沙观音谷房地产开发有限公司	25,767.83	98%	长沙北纬 28 度项目	10,259.13	567.46
深圳市宝安三联有限公司	6,352.31	69.05%	物业租赁和工业投资	4,769.78	1,143.11
深圳市宝安福安实业有限公司	1,000	56.52%	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	5,581.97	1,211.16
中粮地产投资（北京）有限公司	80,000	51%	北京祥云国际项目	100,038.18	14,831.21
上海加来房地产开发有限公司	18,000	51%	上海翡翠别墅项目	156,131.33	37,844.65
成都悦城实业有限公司	29,500	70%	成都祥云国际项目	63,855.77	3,911.70
苏源集团江苏房地产开发有限公司	20,000	90%	南京颐和南园项目	28,463.80	9,477.40
北京中粮万科房地产开发有限公司	80,000	50%	北京长阳一、五号地项目	80,112.00	5,217.55
主要参股公司经营情况及业绩					
公司名称	注册资本	持股比例	获利情况		
招商证券股份有限公司	32.27 亿元	2.11%	报告期内公司收到招商证券分配的股票红利 2,566.35 万元。		
广州市鹏万房地产有限公司	20,000 万元	50%	报告期内营业收入总额 62,711.33 万元，净利润 12,915.61 万元。		

三、2011 年度的投资情况

（一）募集资金使用情况

公司 2007 年配股募集资金已于 2010 年使用完毕，2008 年公司债募集资金已于 2008 年使用完毕。近三年公司未发生通过发行股票或公司债券募集资金的行为。

(二) 报告期内非募集资金投资的重大项目

项目名称	项目情况简介	项目进度	投资 (单位: 万元)			销售面积 (单位: 平方米)		销售金额 (单位: 万元)		已结算销售收入 (单位: 万元)	
			预计总投资	报告期内投入资金	累计投入资金	报告期内	累计	报告期内	累计	报告期内	累计
长沙观音岩项目(北纬28度)	住宅用地	项目二期于2011年1月开工,面积6.93万平米;二期于2011年7月开盘,并于年底竣工验收。	399,905.00	35,562.00	80,383.00	24,131.09	56,040.22	31,928.04	65,948.56	10,258.36	41,307.94
天津六纬路项目(中粮大道)		天津中粮大道体验中心于2011年8月落成。	965,633.30	19,614.85	204,043.08	-	-	-	-	-	-
北京后沙峪项目(北京祥云国际)	居住、绿化;商业金融兼容居住	2011年新开工建设二期工程,开工面积共14.61万平米。	825,052.00	86,955.00	431,376.00	55,238.83	109,487.97	42,219.75	180,206.63	100,038.18	100,038.18
成都市武侯区高碑村项目(成都祥云国际)	城镇混合住宅用地	2011年6月新开工建设二期,面积8.76万平米,并于7月底开盘;2011年年底一期竣工验收。	264,659.91	41,426.81	145,173.69	39,083.36	77,986.73	49,035.33	99,041.73	63,852.77	63,852.77
南京彩云居项目	城镇混合住宅用地	项目于2011年5月开盘。	73,513.06	14,374.98	43,981.95	21,996.15	21,996.15	23,963.61	23,963.61	-	-
成都市香榭丽都项目	城镇混合住宅用地	项目于2011年7月开盘,并于9月完成主体工程封顶。	76,793.49	17,474.87	57,491.44	25,643.60	25,643.60	33,929.07	33,929.07	-	-

中粮地产（集团）股份有限公司 2011 年年度股东大会文件

北京房山区长阳 3 号地项目	二类居住用地、文化娱乐用地、托幼用地、小学用地	项目 08 地块于 2011 年 8 月开工、开盘；10 地块东侧 10 月开工、开盘。	192,545.48	13,687.29	112,050.01	38,069.80	38,069.80	57,775.14	57,775.14	-	-
杭州云涛名苑项目	商业、居住用地	项目于 2011 年 7 月开工，面积 8.84 万平米；于 10 月开盘，目前正进行主体结构施工。	131,952.00	18,959.00	83,363.00	3,128.98	3,128.98	4,655.29	4,655.29	-	-
杭州方圆府项目	住宅（设配套公建）用地、商业金融业用地	截至 2011 年年底项目正在进行施工图设计。	196,462.00	57,356.58	107,252.59	-	-	-	-	-	-
沈阳隆玺壹号项目	居住商业	项目一期（含回迁房）于 2011 年 4 月开工建设；一期商品房于 2011 年 10 月开盘，目前正在进行主体结构施工。	877,470.00	351,621.65	351,759.63	13,505.44	13,505.44	21,019.87	21,019.87	-	-
深圳一品澜山项目	商住用地	项目于 2011 年 7 月开工，面积 11.67 万平米。	125,000.00	11,810.00	86,824.00	-	-	-	-	-	-
深圳市中粮·鸿云项目	商旅住宅用地	项目于 2011 年 7 月开盘，并于年底竣工，截至 2011 年年底项目已取得竣工备案回执并完成物业移交。	67,929.25	49,981.38	62,831.38	30,711.53	30,711.53	72,121.30	72,121.30	63,047.15	63,047.15

深圳市 宝安 25 区城市 更新项目	城市更 新项目	2011 年，该项目已被深圳市规划与国土资源委员会纳入《2011 年深圳市城市更新单元规划制定计划第三批计划》，并完成了政府公示。项目 2011 年 8 月通过深圳市规划与国土资源委员会城市更新计划审批，12 月 8 日深圳市政府发布正式公告，批准 25 区城市更新项目立项。目前，项目已成为宝安区政府确认的重大投资项目，并被纳入深圳市“十二五”规划。	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海浦 江镇翡 翠别墅 项目	综合用 地、居住 (无商业 配套)、 居住(无 商业用 地)、综 合用地 (文化 娱乐用 地)	项目 2011 年新开工建设五期,面积 4.28 万平米;项目主要销售三期商业及四期住宅,三期及四期均于 2011 年年底完成竣工备案。	317,811.10	65,256.31	204,639.39	39,911.00	84,343.87	126,400.00	342,326.70	156,131.33	309,075.43
南京颐 和南园 项目	住宅用 地	四期小高层于 2011 年 4 月开盘,并于年底完成四期小高层竣工验收。	152,349.70	2,881.39	148,079.03	19,824.35	247,666.72	29,949.75	228,246.39	28,463.80	222,386.08
北京长 阳一、五 号地项 目	居住用 地、商业 金融用 地	2011 年新开工面积合计为 14.74 万平米。	1,150,404.00	96,392.00	670,685.00	176,780.00	320,185.00	291,033.00	498,870.00	80,112.00	80,112.00

中粮地产（集团）股份有限公司 2011 年年度股东大会文件

上海市 奉贤区 南桥新 城项目	普通商 品房	目前处于项目前期开发 准备阶段	294,853.00	108,780.71	108,780.71	-	-	-	-	-	-
深圳市 中粮·锦 云项目	高层精 品住宅	项目 2011 年 8 月全面开 工，面积 13.44 万平米， 目前正进行主体结构施 工。	166,024.00	33,059.31	48,513.81	-	-	-	-	-	-
成都天 泉·聚龙 国际生 态园项 目（“御 岭湾”）	住宅	三期 A 标段于 2011 年 4 月开盘，于 5 月底完成 主体工程封顶，并于 2011 年年底完成竣工备 案。	204,455.90	29,261.41	67,426.01	7,997.03	84,464.07	14,762.32	116,846.71	18,290.50	103,350.58
广州金 沙洲项 目（广州 金域蓝 湾）	居住、商 业、旅 游、娱 乐、办 公及 其他	2011 年新开工建设三期 高层及别墅。	436,591.45	36,482.12	364,902.73	81,415.98	340,334.62	137,258.74	445,390.90	62,711.34	318,412.08

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 13 次董事会，所有决议均获得了有效的贯彻执行。
（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”，关于以上董事会会议的信息披露均刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上。）

会议届次	召开时间	披露媒体名称	披露日期
第六届董事会第三十八次会议	2011 年 1 月 4 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011 年 1 月 5 日
第六届董事会第三十九次会议	2011 年 1 月 14 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011 年 1 月 15 日
第六届董事会第四十次会议	2011 年 4 月 8 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011 年 4 月 9 日
第六届董事会第四十一次会议	2011 年 4 月 20 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011 年 4 月 22 日
第六届董事会第四十二次会议	2011 年 4 月 26 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011 年 4 月 27 日
第七届董事会第一次会议	2011 年 5 月 30 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011 年 5 月 31 日
第七届董事会第二次会议	2011 年 7 月 22 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011 年 7 月 23 日
第七届董事会第三次会议	2011 年 8 月 11 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011 年 8 月 12 日
第七届董事会第四次会议	2011 年 8 月 26 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011 年 8 月 30 日
第七届董事会第五次会议	2011 年 9 月 26 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011 年 9 月 27 日
第七届董事会第六次会议	2011 年 10 月 28 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011 年 10 月 29 日
第七届董事会第七次会议	2011 年 11 月 29 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011 年 11 月 30 日
第七届董事会第八次会议	2011 年 12 月 20 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011 年 12 月 21 日

（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 2010 年度股东大会通过的决议，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、2011 年 7 月根据公司 2010 年度股东大会通过的决议，董事会实施了公司 2010 年度利润分配及资本公积金转增股本方案。

3、2011 年 8 月，董事会实施了公司债券（证券代码：112004、证券简称：08 中粮债）2011 年付息方案。

4、2011 年 1-12 月，根据公司 2010 年第二次临时股东大会决议，公司通过上海证券交易所交易系统出售公司持有的招商证券(600999.sh)22,663,436 股。公司本次处置可供出售金融资产产生的税后利润约 22,307.82 万元。

五、公司未来发展展望

（一）管理层对所处行业的讨论与分析

2011 年，世界经济在欧债危机深化、美国失业率高企等多重冲击下缓慢复苏，但增长乏力。IMF 预测，2011 年全球经济增速为 4.0%，相比年初的预测值降低了 0.4 个百分点。美国主权信用评级下调，失业率居高不下，实体经济仍未完全恢复；始自 2010 年的欧洲债务危机不断升级，扩散进程超乎意料，并开始渗透和侵入到西班牙、意大利和法国等欧元区核心国家；“3.11”地震、海啸和核泄漏重创日本经济；受全球流动性泛滥影响，新兴市场国家成为 2011 年通货膨胀的“重灾区”。

相比世界经济的踟蹰，中国经济在“十二五”开局年实现平稳着陆，全年 GDP 增速达 9.2%，但经济形势更趋复杂。2011 年投资和消费保持稳定增长，增速比 2010 年有所回落；进出口总值再创新高，但人民币升值降低了出口竞争力，以劳动密集型、低附加值为特征的出口企业生存艰难，贸易顺差自 2008 年以来连续三年收窄；2011 年我国通胀水平持续高位运行，全年 CPI 同比增长 5.4%，PPI 同比增长 6%，均仅次于十年以来的 2008 年最高水平的 5.9%和 6.9%，抑制通胀成为宏观调控的主要着力点。

2011 年，调控依旧是房地产行业的关键词。1 月，“新国八条”和房产税先后落地，“限购”、“限贷”、“限价”等政策全面升级，限购城市从 2010 年的不足 20 个增加到 43 个；3 月，国家发改委发布《商品房销售明码标价规定》，从 5 月 1 日起，商品房销售必须明码标价；7 月，限购令升级，国务院召开会议部署房地产调控，要求继续严格执行限购政策，房价上涨过快的二、三线城市也要实行限购，随后住建部出台“五条”新限购标准，浙江台州、衢州，广东珠海等二三线城市相继出台限购令，限购城市扩展到 46 个；与此同时，廊坊、秦皇岛、

烟台、韶关、丹东等部分二三线城市实行“限价令”，限定商品住房销售价格；11 月底，1000 万套保障房建设计划提前实施；始于 2010 年房地产调控在 2011 年不断得到细化和落实。

宏观政策方面，2011 年央行实行稳健的货币政策，多次上调存款准备金率和存贷款基准利率：2011 年上半年央行保持了一月一次的上调存准率频率，自 2010 年年初以来，连续 12 次上调存款准备金率，至 2011 年 6 月最后一次上调存款准备金率，大型金融机构存款准备金率达到 21.5% 历史高位；上调存准率的同时，央行于 2011 年连续三次加息（2010 年 10 月加息周期启动后的第 5 次加息），5 年期以上的基准利率突破 7 的历史高位，达到 7.05%，房贷利率已升至最近 10 年来的最高水平，大幅提高开发商融资成本以及购房者的购房成本。与此同时，央行全年持续加强对房地产行业的信贷监管，对个人住房贷款严格“限贷”，提高二套房首付比例，甚至上浮首套房贷款基准利率，暂停第三套住房贷款；监管层敦促信托公司削减对房地产领域的信贷，7 月起相关监管部门将房地产信托产品由事后报备改为事前报备，房地产信托融资亦因此受限，开发商融资渠道受阻。

在限购、限贷、限价的强有力的行政管制下，调控效果显现，全国房地产开发投资、商品房销售面积和销售额增速比 2010 年有较大幅度的回落：2011 年，全国房地产开发投资 61740 亿元，比上年增长 27.9%，增速比上年回落 5.3 个百分点；全国商品房销售面积和销售额分别为 10.99 亿平米、59119 亿元，比上年分别增长 4.9% 和 12.1%，增速比上年分别回落 5.7 个百分点及 6.8 个百分点。下半年以来，商品房销量增幅显著下降，市场去化速度放缓，房价开始松动。以北京、上海、杭州、南京等一线和领先二线城市为代表的房地产市场，随着年底推盘量加大，同时去化速度放缓，库存量持续大幅攀升，位于历史高位；购房者受调控影响，购房成本大幅上升，市场观望氛围浓厚，商品房市场成交持续低迷；10 月份以来，多个城市出现久违的打折促销楼盘；在新房市场打折促销的带动下，二手房挂牌价格也一改之前的平稳之势，出现松动迹象。随着调控的深入，央行收紧信贷、房屋销量下降导致房地产企业销售回款放缓，房地产企业的资金流愈趋紧张。2011 年，为了缓解资金流动性，寻求新的出路，房地产企业股权交易频繁出现。

展望 2012，中央经济工作会议提出“坚持房地产调控政策不动摇，促进房

价合理回归”，确立未来调控方向不动摇。央行表示实施稳健的货币政策，2011 年 11 月底，央行近三年来首次下调存准率，预计货币政策将在 2012 年适时适度预调微调，但房地产开发信贷仍将受到限制。行业调控政策仍将延续，短期内没有放松的可能，但是出台更严厉的调控政策的可能性也不大，更多是已有政策的延续和落地，包括已执行限购的城市本年度仍将继续执行限购，继续大力推进保障房开发等。此外，住建部表态要继续加快个人住房信息系统建设，于 6 月底前实现 40 个主要城市的联网，房产税改革试点范围有望进一步扩大。

基于以上分析，管理层认为 2012 年房地产行业将面临更为严峻的市场环境和竞争形势，房地产开发企业的资金链更趋紧张，如何过冬是经营的核心。住宅市场方面，限购城市在调控政策影响下，随着成交量的低位徘徊，价格下跌空间将打开，“以价换量”将是市场短期内的主旋律；未限购城市，受调控的影响，消费者的观望情绪蔓延，成交量将有所下降，价格将出现快速上涨后的回调。商业地产不在本轮政策调控范围内，不限购，不限价，部分投资需求和投机需求转向商业地产领域，同时，随着经济的发展，零售业、旅游业、金融等服务业快速发展，带来对零售物业、酒店、写字楼的需求增长，北京、上海、深圳等城市都显现出租金水平稳步上升，空置率稳步下降的态势；越来越多的地产开发商开始关注到商业地产稳定现金流和资产升值的好处，并在政府的鼓励下开始进入商业地产领域，这给调控下的 2012 年中国房地产带来一丝暖意。

正如在之前的报告中所述，管理层认为从长期来看，调控将有利于房地产行业长期健康稳定发展。经济的稳定增长、居民可支配收入水平稳步提高以及城市化进程的长尾效应仍将是支撑房地产发展的关键驱动因素，住宅地产和商业地产在中长期依然有较好的发展前景。基于上述判断，结合发展战略要求、股东回报要求，公司将在做好现有项目资源开发经营的基础上，协调发展开发销售业务和持有经营业务，逐步建立持有经营和开发销售有机结合的商业模式；积极跟踪土地市场，把握好土地储备的节奏，做好项目资源的新增储备；择机进入新城市，逐步完善一二三线城市合理布局，分散投资风险；积极承担社会责任，参与保障性住房的建设。

（二）公司未来发展的战略目标和战略定位

基于对 2012 年宏观调控和行业趋势的分析和判断，公司将积极调整，适应市场变化，继续深化和执行“三个聚焦”的战略思想，在“坚定信心、苦练内功、

开源节流、现金为王”的年度经营总方针指导下，进一步完善商业模式，协调发展持有经营和开发销售两项业务，苦练内功，提升企业经营管理能力和抗风险能力。

聚焦战略产品。在行业调控不放松的严峻形势下，公司一方面将积极调整，适应变化，抓住商业地产发展机会，择机发展以大悦城为品牌的全服务链城市综合体；另一方面在已逐步固化的壹号系列、祥云国际系列、中粮澜山系列和长阳半岛模式四大战略产品线的基础上，深化住宅产品线研究，在整体设计、规划设计、建筑单体设计、景观设计、室内装修设计等方面制定标准，初步完成祥云国际、长阳半岛系列产品规划设计的总结提炼，逐步实现标准化。

聚焦重点城市。目前公司住宅地产业务已进入北京、上海、深圳等 10 个城市，包括一线、二线和三线城市，未来资源分配将结合各城市公司的发展状况，努力实现城市公司之间的均衡发展。通过深耕现有城市，利用区域差异化，降低投资风险。同时，公司已初步建立以持有经营和开发销售结合的城市选择标准体系，筛选出在全国五大经济圈中综合排名靠前的城市作为潜在优先进入城市，通过跟踪研究，择机进入，逐步完善在环渤海、长三角、珠三角、中部及中西部区域等经济圈内城市的布局。

聚焦管理提升。公司将进一步提升资源整合能力、商业策划运营管理能力、住宅开发销售能力、规划与设计能力、产品复制能力等五项能力，打造与未来商业模式匹配的核心竞争力。

其他战略举措包括土地储备、融资、组织、人才、制度流程、运营管理等。土地储备方面，坚持“以我为主，稳健测算”的原则，带着战略产品在战略城市中寻找合适的地块；优先考虑各城市公司可持续发展性与产品结构优化，并积极寻找低价拿地的机会，探索与全产业链协同巧拿地，努力寻求与国内大开发商及投资基金合作拿地的机会，分散风险；融资方面，积极拓宽和创新融资渠道，盘活优质资产，满足公司经营发展的资金需求；组织战略与管控方面，完善和优化中粮地产总部及所属城市公司组织架构，落实两级管控及两级驱动的组织架构；人才战略方面，建立健全员工招聘体系、人才发展体系和绩效评价体系等工作，进一步打造人才梯队，建立分层次、分类别的培训体系；制度流程体系方面，打通各专业之间的条块隔离，打造全专业、全配合、全过程地产运营平台；运营管理方面，建立全价值链、全生命周期的运营管理体系。

2012 年公司将继续完善商业模式。建立持有经营和开发销售有机结合的商业模式，以销售业务快速周转的现金流支撑持有业务开发运营，获取销售业务带来的业绩增长、高回报和持有业务形成的优质资产和稳定的现金流，实现自我造血、自我融资、自我滚动、自我发展。

（三）未来发展的风险提示及应对措施

公司未来发展可能面临政策、市场、经营及财务等方面的风险。

第一，政策从紧风险。2011 年的房地产调控堪称行业史上最强，中央经济工作会议对调控目标由 2011 年“遏制房价过快上涨”转变为 2012 年的“促进房价合理回归”，我们预测以“限购”、“限贷”、“限价”为核心的调控政策短期内不会放松，但出台更为严厉政策的可能性也很小。央行于 2012 年初表态将“加大对保障性安居工程和普通商品住房建设的支持力度，继续落实差别化住房信贷政策，满足首次购房家庭的贷款需求”，北京、深圳、上海等多个城市原先上浮 5%-10% 的首套房贷利率开始回归基准点，政府支持鼓励自住型刚性需求，调控政策有适度微调的迹象。尽管如此，依然存在出台更严厉调控政策的可能，为此，公司将继续加强对宏观环境的跟踪研究，持续关注货币政策、财政政策和行业政策变化，及时把握政策动向，以便提早准备、积极应对。同时，在具体业务层面，积极向持有经营与开发销售相结合的商业模式转型，并合理布局一二三线城市，降低和分散风险。

第二，住宅市场深度调整风险。在一系列调控措施的作用下，全国各地住宅市场 2011 年下半年开始成交量锐减，房价普遍出现滞涨和下跌，楼市调控成效显著。鉴于目前调控仍在继续和深化，2012 年住宅市场存在持续恶化并深度调整的风险。对此，公司将加强对市场和竞争对手的跟踪研究，把握市场动态，根据市场变化对住宅进行分类分析，积极主动调整经营策略，包括：适当调整产品定位，如取消精装修以降低购房总价；加大自住刚需型产品的供应；对客户进行深入调研，把握目标客户心理价位，合理制定入市价格；对高端产品创新营销方式，主动寻找目标客户，充分发挥中粮品牌整体优势，利用圈层营销、渠道营销、口碑营销等方式，加强销售等。

第三，财务风险。鉴于 2012 年住宅市场不确定性增强，且房地产企业融资继续受调控影响，公司存在收入目标和融资目标偏离预算的风险。对此，公司将采取“开源节流，现金为王”的方针，通过加大营销力度，严格控制费用支出，

增强自我造血功能；积极拓宽和创新融资渠道，加强与金融机构合作，实现多渠道融资；以及盘活存量资产、处置非主业资产等多项经营举措，确保公司经营发展的资金需求。

（四）2012 年度经营计划

1、2012 年公司主要拟采取的运营措施与工作

2012 年经营方针为“坚定信心、苦练内功、开源节流、现金为王”，在行业调控不放松的形势下，坚定信心，争取在低谷中寻找低成本扩张的机会，积极寻找低价拿地的机会，优化产品结构。苦练内功，夯实管理基础，打造团队，培养专业能力，提高住宅开发销售能力。

开源节流，现金为王，加快刚需住宅项目开发节奏，多种营销方式并举，加快销售，回笼现金；放缓去化速度慢的别墅项目的开发，减少资金占用和利息支出；密切跟踪和研究土地市场，坚持“以我为主，稳健测算”的原则，带着战略产品在战略城市中寻找合适的地块，更加审慎地获取土地；非常时期非常成本控制，在保证工程质量的前提下，系统压缩工程成本，强化战略采购，降低工程建造成本，加强费用预算管理，灵活调整产品定位。

针对公司未来发展导向以及目前面临的问题，将从五个方面采取措施：

（1）立足现实，全力抓好现有项目运营，高度重视现金管理。

积极推进沈阳隆玺壹号、天津中粮大道、杭州云涛名苑、北京祥云国际等重点项目；想方设法提升持有型物业的回报，认真抓好在建重点项目进度。

（2）健全制度，不断完善运营管控体系。

完善全生命周期项目运营管控体系，提高项目复制能力；完善各职能、专业线制度，使总部管控水平进一步科学化、规范化、精细化。

（3）提升能力，扬长补短，打造精品。

梳理地产价值链各环节，学习标杆，扬长补短，持续提升核心竞争力，打造精品。

（4）交流协作，围绕战略发展提升团队。

围绕战略发展和业绩目标，加强内部交流协作、优势互补和经验分享，实现团队提升。

（5）战略引领，寻求低成本扩张的机会。

调控期既是挑战也是机会，在抓好自身发展基础上，积极寻找低成本扩张机

2、2012 年公司运营计划

（1）住宅开工计划

2012 年，公司计划新开工项目有 8 个，新开工面积 50.32 万平米（其中保障房面积 1 万平米），同比减少 51%，其中包括：北京祥云国际、上海翡翠别墅、上海奉贤区南桥新城项目、成都御岭湾、天津中粮大道、南京颐和南园、长沙北纬 28 度、杭州方圆府。

项目名称	所在城市	新开工面积（万平米）
北京祥云国际	北京	10
上海翡翠别墅	上海	1.20
上海奉贤区南桥新城项目	上海	6.12
成都御岭湾	成都	6.30
天津中粮大道	天津	8.55
南京颐和南园	南京	0.95
长沙北纬 28 度	长沙	7.84
杭州方圆府	杭州	9.36

（2）2012 年工业地产经营计划

根据 2011 年工业地产整体运营情况，结合 2012 年的经营环境，预计 2012 年可实现经营收入 2.33 亿元，基本持平。预计全年物业出租率为 96%，租金收取率为 98.5%。主要经营计划为：

①全力推进 25 区城市更新项目。

一是编制完成 25 区整体专项规划，争取于 2012 年 12 月 8 日前向政府主管部门申报片区整体专项规划；二是组建拆迁谈判小组，确定 03、05、06、07 地块拆迁谈判的执行方案，确定并开始签订拆迁补偿安置协议。

②继续探索打造中粮科技产业城

67 区项目：6 月 30 日前，解决土地闲置历史遗留问题；8 月 31 日前，完善市场调研与客户调查，结合宝安新安街道发展规划完成项目定位；12 月 31 日前完成项目建筑方案设计及评审，方案报批并通过政府审批。

大洋项目：根据宝安区福永街道的发展规划，结合中粮实际，研究策划大洋

开发区整体城市更新、产业升级，完成研究策划报告。

③进一步加大招商引资、转型提升力度

I、以 67 区项目为试点，引进高端制造业及科技研发等企业，营造优雅环境及齐全的商业配套，全力打造中粮科技产业园。

II、继续实施“转型提升”发展战略，将部分地理位置优越、地铁开通带来增值的物业，进行商业化改造，如宝安 69 区工业园，争取最大程度提升租金。

III、福安二期工业城由于劳动密集型企业的减少，空置宿舍较多，且空置时间较长，计划将进一步加强宣传推广，多渠道招商，将空置宿舍转化为现金收入。

IV、加强城市综合体相关理论和商业运营技能的学习，做好 25 区城市更新项目招商引资前期准备工作。

2011年在董事会、监事会、经理层及各级员工的共同努力下，公司克服了宏观调控及市场波动的影响，进一步扩大了公司经营规模，经济效益也取得了持续增长。在新的一年里，公司董事会将继续从全体股东的利益与公司可持续健康发展出发，勤勉履职，锐意进取，科学决策，稳步提升公司经营管理水平，努力创造良好的业绩回报股东，为把公司逐步建设成为具有显著竞争优势的品牌地产公司而奋斗。

谢谢大家！

请审议。

议案二：审议公司2011年度监事会报告；

中粮地产集团（股份）有限公司

2011 年度监事会报告

监事会主席 余福平

各位股东：

我代表监事会向大会报告 2011 年度监事会工作，请予审议。

2011 年，监事会根据《公司法》等法律法规和《公司章程》、《中粮地产（集团）股份有限公司监事会议事规则》的规定，一如既往地对公司依法运作、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、股东及员工的合法权益。现将监事会 2011 年度的主要工作报告如下：

一、监事会日常工作

2011 年，监事会遵照《公司法》、公司《章程》和公司相关制度的规定，认真履行职责，积极维护公司、股东和员工的利益。监事会通过列席董事会、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职务行为的合法合规性进行了持续的监督。

二、监事会会议召开情况

报告期内监事会共召开四次会议，具体会议情况如下：

1、公司第六届监事会第十五次会议于2011年4月20日召开。会议审议通过公司2010年度监事会工作报告的议案；审核公司2010年经审计的财务报告及审计报告；审议通过公司2010年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案；审核通过公司2010年度内部控制自我评价报告；及审议通过关于监事会换届的议案。

2、公司第七届监事会第一次会议于2011年5月30日召开。会议审议通过关于推举余福平先生为监事会主席的议案以及关于推举王浩先生为监事会副主席的

议案。

3、公司第七届监事会第二次会议于2011年8月26日召开。会议审核了公司2011 年半年度报告，审议通过关于公司2011年半年度利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。

4、公司第七届监事会第三次会议于2011年10月28日召开。会议对公司2011年第三季度报告出具了审核意见。

三、监事会对公司2011年度有关事项发表审核意见

（一）公司依法运作情况

监事会根据国家法律、法规，中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所发布的有关上市公司治理的规范性文件，对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项，董事会对股东大会决议的执行情况，公司高级管理人员执行职务的情况及公司管理制度等进行了监督，认为公司董事会2011年度的工作能严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他有关法规制度进行规范运作，进一步完善了公司治理结构和内部管理制度，报告期内公司决策程序合法。公司董事、高级管理人员执行职务时能够勤勉、尽责地履行职责，没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益及股东权益的情况发生。

（二）检查公司财务状况

报告期内，监事会认真履行检查公司财务状况的职责，对各定期报告出具了审核意见。监事会认为公司财务报告真实、准确地反映了公司的财务状况和经营成果。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）公司最近一次募集资金投资项目情况

公司最近三年不存在发行股份或公司债券募集资金的情况。

（四）公司收购、出售资产情况

1、2009年，公司拟通过配股融资收购控股股东中粮集团有限公司拥有的5家住宅开发房地产公司的股权，分别是上海加来房地产开发有限公司51%的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司90%的股权、苏州苏源房地产开发有限公司90%的股权、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司50%的股权和万科中粮（苏州）置业有限公司49%的股权。2010年，公司2010年第一次临时股东大会审议通过修改后的配股方案，同意以自有资金先行收购上述部分资产。同年，公司以自

有资金收购了上海加来房地产开发有限公司51%的股权。2011年，公司还以自有资金收购了苏源集团江苏房地产开发有限公司90%的股权。

2、根据公司2010年第二次临时股东大会的决议，公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司收购北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司50%的股权。

3、2011年1-12月，根据公司2010年第二次临时股东大会决议，公司通过上海证券交易所交易系统出售公司持有的招商证券（600999.sh）股票共计22,663,436 股。公司本次处置可供出售金融资产产生的税后利润约22,307.82万元。

在上述重大收购、出售资产行为中，监事会认为交易价格定价合理、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的情况。

（五）公司关联交易情况

2011 年，公司发生的关联交易主要有收购关联方股权、向关联方申请贷款、与关联方共同增资成都悦城实业有限公司等。监事会认为：公司发生的关联交易的决策程序符合相关法律、法规及公司章程的规定，定价公允，体现了控股股东对上市公司业务发展的支持，不存在损害公司和中小股东利益的情形，不存在内幕交易行为。

（六）关于内部控制自我评价报告

监事会对董事会关于公司 2010 年度内部控制自我评价报告、公司内部控制制度的建设和运行情况进行了审核，认为报告反映了公司治理和内部控制的实际情况，公司已建立了较为完善、可行的内部控制制度体系，执行情况良好。公司内部控制自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

（七）公司建立和实施内幕信息和知情人管理制度的情况

2011 年，公司通过网络平台创办防控内幕交易宣传专栏、举办专题讲座，面向公司包括财务、审计监察、法律、综合办公室在内的主要职能部门及各级文书员等关键岗位人员开展了以保护公司内部信息、防控内幕交易为主题的专题培训。监事会认为此次专题培训能让员工深入认识防控内幕交易的重要性，进一步提升上市公司治理水平。

公司每月编制《向大股东、实际控制人提供未公开信息情况表》，向中国证券监督管理委员会深圳监管局报备有关报送信息的内容、审批流程、知情人及其近亲属信息等资料。监事会对以上事宜进行了相关的监督与审核，认为公司严格按照相关监管规定履行了审批与报备程序，有利于防范内幕信息泄露。

2011 年 12 月 20 日，根据中国证券监督管理委员会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》，公司第七届董事会第八次会议审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》（修订案），对内幕信息及知情人范围进行进一步明确，详细地规定了公司内幕信息知情人档案管理的流程与要求，并明确了监事会在防范内幕交易、防控内幕信息泄露工作中的作用与职责。2012 年监事会将加强对公司内幕信息管理的各项监督工作，定期审阅内幕信息及知情人档案，将防控内幕交易作为监事会的监督重点常抓不懈，为推动公司规范运作，保护公司及投资者利益不断努力。

过去的一年里，监事会的工作得到了广大股东、董事、高级管理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。2012 年，监事会将继续本着对公司、股东、员工利益负责的态度，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！

请审议。

议案三：审议经审计的公司 2011 年度财务报告及审计报告；

各位股东：

现将经审计的公司 2011 年度财务报告及审计报告提请审议。

相关内容已刊登于 2012 年 3 月 30 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上。

请审议。

议案四：审议关于公司 2011 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案；

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 1,056,946,518.29 元，加上本年母公司净利润 352,828,462.49 元，减去本年度提取法定盈余公积 35,282,846.25 元以及本年度分配普通股股利 36,274,631.92 元，本年度实际可供股东分配的利润为 1,338,217,502.61 元。

公司拟以截至 2011 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 0.30 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。

公司 2011 年度不进行公积金转增股本。

请审议。

议案五：审议公司 2011 年度报告及其摘要；

各位股东：

具体内容详见 2012 年 3 月 30 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）公告的内容。

请审议。

请审议。

议案六：审议关于公司 2012 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 2012 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，公司拟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 70% 比例范围内向金融机构申请发放贷款。

请审议

议案七：审议关于聘任利安达会计师事务所为公司提供 2012 年财务报告及内部控制审计服务的议案；

各位股东：

经公司第七届董事会审计委员会第四次会议研究审议，同意聘任利安达会计师事务所作为公司年度财务决算及内部控制审计机构，并提请董事会审议。

公司董事会拟聘任利安达会计师事务所作为公司年度财务决算及内部控制审计机构，为公司提供 2012 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，同时为公司 2012 年内部控制情况发表审计意见，聘期一年，费用为 126 万元。并拟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。

议案八：审议关于受托经营管理关联交易的议案；

各位股东：

具体内容详见 2012 年 3 月 30 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《中粮地产（集团）股份有限公司关于受托经营管理关联交易的公告》内容。

请审议。

议案九：审议关于在中粮财务有限责任公司办理存款业务的议案；

各位股东：

具体内容详见 2012 年 3 月 30 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《中粮地产（集团）股份有限公司关于在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联交易公告》内容。

请审议。

议案十：审议关于改选独立董事的议案；

各位股东：

公司第七届董事会独立董事丁平准、刘洪玉连任期限即将届满。董事会提名顾云昌、孟焰任公司第七届董事会独立董事候选人。

（第七届董事会独立董事候选人简历附后）

请审议。

附：独立董事候选人简历

顾云昌先生的简历

顾云昌，1944 年出生，上海同济大学城市规划学学士学位，教授级高级城市规划师。现任中国房地产研究会副会长，兼任北京大学经济学院博士后导师。20 世纪 80 年代初着手住宅商品化研究，1985 年开始研究土地问题，历任建设部城镇住宅研究所所长、建设部政策研究中心副主任，现任美国纽约证券交易所上市公司易居中国独立董事，香港联合交易所有限公司上市公司远洋地产及世茂房地产独立非执行董事，已取得上海证券交易所独立董事资格证书。顾云昌先生未持有公司股份；未曾受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒；符合《公司法》等相关法律、法规和规定要求的任职条件。

孟焰先生的简历

孟焰，1955 年 8 月出生，毕业于中央财经大学，先后获经济学（会计学）学士学位和经济学（会计学）硕士学位，1997 年 7 月在财政部财政科学研究所获经济学（会计学）博士学位，享受国务院政府特殊津贴专家。1982 年起任职于中央财经大学，曾任会计系副主任、主任，现任会计学院院长、教授、博士生导师，兼任中国会计学会常务理事、中国金融会计学会常务理事，教育部高等学校工商管理类学科专业教学指导委员会委员、全国会计硕士学位教育指导委员会委员。孟焰先生现任烟台万华聚氨酯股份有限公司独立董事，已取得深圳证券交易所独立董事资格证书。孟焰先生未持有公司股份；未曾受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒；符合《公司法》等相关法律、法规和规定要求的任职条件。

听取公司 2011 年度独立董事述职报告；

2011 年独立董事述职报告

（报告人：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 2011 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 2011 年度的工作情况汇报如下：

一、2011 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 2011 年度公司董事会、股东大会。我认为：2011 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
13	13	0	0	

2011 年本人对董事会各项议案及公司其他事项没有提出异议，并无缺席或委托其他独立董事出席董事会的情况。

此外，本人还出席了公司 2011 年度召开的所有 2 次股东大会。

二、发表独立意见情况

根据相关法律和法规，作为公司独立董事，我在认真了解公司 2011 年经营情况的基础上，凭借专业知识作出独立、客观、专业的判断，对公司向关联方申

请委托贷款、配股涉及事项、与关联方共同投资、提名董事、聘任高管人员及续聘会计师事务所等事项发表独立意见。我认为公司报告期内董事会审议事项决策程序、表决程序符合有关法律、法规及《公司章程》的规定。

本着实事求是的原则，对公司2011年度内部控制自我评价报告进行了认真了解和审慎查验，认为：其内容真实客观的反映了公司内部控制的真实情况，公司及其子公司认真按照公司内部控制各项制度的规定进行经营活动、对重大投资、信息披露等事项的内部控制严格、有效，保证了公司的经营管理正常进行，具有合理性、合法性和有效性。

三、参加独立董事现场办公活动情况

本人在2011年度通过参加公司举办的各项独立董事现场办公工作以及各次现场会议，充分了解了上市公司的战略发展及经营状况，为我能够做出专业的独立判断奠定了基础。

在前往城市公司，对公司的重点项目进行考察工作的过程中，本人深入地了解各城市公司经营发展情况及重点项目的开发和销售情况。我重点听取了公司在财务会计基础工作、项目运营控制上采取的措施与取得的成效，了解了各城市公司及项目的资金需求及解决办法，并要求各公司在严格按照财务会计相关规定的基础上，稳步推进公司发展及项目开发。

四、保护社会公众股东合法权益方面所做的工作

作为公司独立董事，本人在 2011 年内积极、有效地履行了独立董事的各项职责，在审议公司生产经营、财务管理、关联交易、募集资金使用、重大对外担保等情况之前，与公司相关人员进行认真沟通交流，获取做出决策所需的资料，在董事会上发表意见，行使职权。认真审阅每次董事会的各个议案，并对公司经营层薪酬、关联交易、聘请会计师事务所等重大事项发表独立意见，维护了公司和中小股东的合法权益。

在报告期内，本人任职于董事会审计委员会主任委员，结合公司的实际情况，全面参与到 2010 年年度报告审计工作中。审计委员会召开三次会议审议与年报有关事项，认真审阅了公司出具的 2010 年年度财务报表，审阅了会计师出具初步审计意见的财务报告并同意提交董事会审议。审计委员会还对年审会计师事务所

所 2010 年审计工作情况进行了总结，审议续聘会计师事务所议案并提交董事会审议；审阅并提交董事会审议公司《2010 年内部控制自我评价报告》。审计委员会全体委员还认真审阅了公司 2011 年一季报、半年度报告及三季报。

五、参加培训学习情况

本人于2011年2月27日参加了深圳证券交易所主办的第三十三期上市公司独立董事培训班，认真学习了资本市场最新概况与多层次资本市场建设；上市公司监管新情况、新问题、新举措；上市公司运作的法律框架及独立董事权利义务等内容，并取得了“上市公司独立董事培训班结业证书”，加强了对公司法人治理结构和保护社会公众投资者的合法权益的理解和认识，提高了维护公司利益和股东合法权益的能力。

以上为本人作为独立董事在 2011年度履行职责情况的汇报，2012年，本人将继续严格按照相关法律法规对独立董事的规定和要求，认真、勤勉、忠实地履行职责，加强同公司董事会、监事会、经营管理层之间的交流与沟通，以保证公司董事会的科学决策水平的稳步提升，促进公司经营业绩的提高和持续、稳定、健康地向前发展，维护全体股东特别是中小股东的合法权益。最后，对公司董事会、经营班子和相关人员在我履行职责的过程中给予的积极有效配合和支持表示衷心感谢。

特此报告。

独立董事：丁平准

二〇一二年三月二十八日

2011 年独立董事述职报告 (报告人：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，2011 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的规定，诚实、勤勉、独立的履行独立董事的职责，积极出席相关会议，较好地发挥独立董事的作用，切实维护了公司整体利益，维护全体股东尤其是中小股东的合法权益。现将 2011 年度的工作情况汇报如下：

一、2011 年度出席会议情况

2011 年度，公司共计召开董事会 13 次，本人出席 13 次，没有委托出席或未出席情形，本着谨慎的态度对各次董事会提交的各项议案进行审慎查验，未出现反对、弃权的情形。

2011 年度，公司共计召开股东大会 2 次，本人全部亲自参加。

二、发表独立意见情况

根据相关法律、法规和有关的规定，作为公司独立董事，我在认真了解公司 2011 年经营情况的基础上，凭借专业知识作出独立、客观、专业的判断，对公司向关联方申请委托贷款、配股涉及事项、与关联方共同投资、提名董事、聘任高管人员及续聘会计师事务所等事项发表独立意见。我认为公司报告期内董事会审议事项决策程序、表决程序符合有关法律、法规及《公司章程》的规定。

我们本着实事求是的原则，对公司 2010 年度内部控制自我评价报告进行了认真了解和审慎查验，认为：公司内部控制重点活动认真按照公司内部控制各项制度的规定进行，公司对子公司、重大投资、信息披露等的内部控制严格、有效，保证了公司的经营管理正常进行，具有合理性、合法性和有效性。

三、参加独立董事现场办公活动情况

本人在 2011 年度通过参加公司举办的各项独立董事现场办公工作以及各次

现场会议, 充分了解了上市公司的战略发展及经营状况, 为我能够做出专业的独立判断奠定了基础。

本人对公司重点城市公司进行巡查, 并对重点项目进行现场视察。在现场工作时, 我认真了解了城市公司及项目的发展情况, 以及国家宏观调控政策对当地房地产市场的影响, 并对项目的建设发展及公司的风险管理控制提出了建议, 希望公司在目前的调控形势下能更加稳健经营、规范运作, 更好的推动公司持续、稳定、健康的发展, 以更加优异的业绩回报广大投资者。

四、保护社会公众股股东合法权益方面所做的工作

2011年, 根据监管部门相关的要求, 本人认真审核了公司提供的相关资料, 并独立、客观、审慎地行使表决权。同时, 对董事、高管履职情况进行有效地监督和检查, 充分履行了独立董事的职责, 促进了董事会决策的科学性和客观性, 切实地维护了公司和广大投资者的利益。

本人在任职薪酬与考核委员会的主任委员期间, 董事会薪酬与考核委员会在认真全面了解公司经营发展情况的基础上, 对公司授薪的董事及高级管理人员的履行职责情况进行了监督和核查; 审阅了公司2010年年度报告关于董事、监事及高级管理人员薪酬披露事宜的情况, 并将公司2010年年度报告中相关内容提交公司董事会审议。

五、参加培训学习情况

本人于2011年11月15日参加了深圳证券交易所主办的第三十八期上市公司独立董事培训班, 认真学习了上市公司监管新情况、新问题、新举措, 上市公司运作的法律框架及独立董事权利义务, 公司治理与规范运作等内容, 并取得了“上市公司独立董事培训班结业证书”, 强化了对公司法人治理结构和保护社会公众投资者的合法权益的理解和认识, 进一步提升了维护公司利益和股东合法权益的能力。

2012 年本人将继续本着诚信与勤勉的精神, 按照独立董事的相关法律法规和公司《章程》的规定和要求履行独立董事的义务, 发挥独立董事作用, 坚决维护全体股东特别是中小股东的合法权益。正值国家对房地产行业进行宏观调控时

期，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持续稳定发展提供更多有建设性的建议，为董事会的决策提供专业参考意见，从而提高公司的专业决策水平。

特此报告。

独立董事：刘洪玉

二〇一二年三月二十八日

2011 年独立董事述职报告 (报告人：陈忠谦)

各位股东：

作为中粮地产（集团）股份有限公司的独立董事，本人勤勉、尽责，按照相关法律法规、公司章程的要求，认真履行职责，维护公司整体利益，认真贯彻执行公司制定的《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》，在 2011 年度工作中，恪守尽职、勤勉地履行职责，积极参加 2011 年度的相关会议，认真审议董事会的各项议案，充分发挥独立董事作用，维护公司利益和全体股东尤其是中小股东的合法权益。现将本人 2011 年度履行职责和参加会议情况报告如下：

一、2011 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。以下为本人出席董事会会议情况：

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
13	13	0	0	

2011 年本人对董事会各项议案及公司其他事项没有提出异议，并无缺席或委托其他独立董事出席董事会的情况。

2011 年，公司共计召开 2 次股东大会，本人出席了全部 2 次股东大会。

二、发表独立意见情况

根据相关法律和法规，作为公司独立董事，我在认真了解公司 2011 年经营情况的基础上，凭借专业知识作出独立、客观、专业的判断，对公司向关联方申请委托贷款、配股涉及事项、与关联方共同投资、提名董事、聘任高管人员及续聘会计师事务所等事项发表独立意见，没有对其他事项提出异议。我认为公司报

报告期内董事会审议事项决策程序、表决程序符合有关法律、法规及《公司章程》的规定。

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）和《关于规范上市公司对外担保行为的（证监发[2005]120 号）的规定和要求，作为公司的独立董事，我们对公司的对外担保情况和控股股东及其他关联方占用资金情况进行了认真的核查。我们认为：报告期内，公司没有为控股股东及公司持股 50%以下的其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保，亦没有发生违规担保情况；控股股东及其他关联方也未强制公司为他人提供担保。报告期内公司与关联方发生的资金往来均为正常经营性资金往来，不存在关联方占用公司资金情况。

报告期内，公司董事会审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司对外担保管理制度》以及《中粮地产（集团）股份有限公司关联交易管理制度》，从而进一步修订、完善了各项内部控制制度，公司的各项内部控制制度基本符合国家有关法律、法规的规定和监管部门的要求。董事会审议通过《关于内部控制规范实施的工作方案》，内部控制规范工作小组积极有效的推行公司内控规范工作，确保了公司对关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资及信息披露等方面的内部控制严格、充分、有效，保证了公司的经营管理的正常进行。

三、参加独立董事现场办公活动情况

本人按照规定参加公司在城市公司进行的独立董事现场办公活动，对城市公司生产经营情况、管理和内部控制等制度进行了解，并对重点项目进行了考察。在现场考察、参观的过程中，我重点了解了上市公司重点项目开发流程的合规化管理、销售计划与节点的风险管控等情况，并与公司及项目负责人就中国房地产市场的发展与调控政策进行充分的交流。经过现场办公，我认为公司能够通过严格的内部控制制度及管理流程对项目的经营进行风险把控，有利于公司稳健经营与快速发展。

四、保护社会公众股股东合法权益方面所做的工作

2011年度，我们对公司战略规划、项目投资、生产经营、财务管理、资金往来、关联交易及其他重大事项等情况进行了主动查询，认真听取了相关人员汇

报，切实了解公司的日常经营状况和可能产生的经营风险，并就有关需要董事会或股东大会审批的议案发表了意见，独立行使了相应的职权，维护了公司和中小股东的合法权益。同时注重学习相关法律法规和规章制度，加深对相关法规尤其是涉及到规范公司法人治理结构和保护社会公众股股东权益保护等相关法规的认识和理解，形成自觉保护社会公众股股东权益的思想意识。

本人作为董事会提名委员会的主任委员，组织召开了3次董事会提名委员会会议。我们充分了解董事候选人，公司经营班子和董事会秘书候选人等被提名人的简历及基本情况，严格审查其任职条件及资格，并提请董事会审议通过选举董事和聘任高管人员的议案。

以上为本人作为独立董事在2011年度履行职责情况的汇报。在我们独立董事履行职责的过程中，公司董事会、各位高级管理人员以及相关工作人员给予了积极有效的配合和工作上的支持，充分保障了我们的知情权，对此我们深表感谢。2012年我将继续本着诚信与勤勉的精神，积极参加公司董事会和股东大会会议，严格按照《中华人民共和国公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及等法律、法规的有关规定，切实履行独立董事的职责，坚决维护全体股东特别是中小股东的合法权益。

特此报告。

独立董事：陈忠谦

二〇一二年三月二十八日