



中粮地产（集团）股份有限公司
COFCO PROPERTY (GROUP) CO., LTD.

2012 年董事会报告

二〇一三年三月

目录

一、2012 年经营成果和财务状况分析	3
(一) 公司 2012 年的主要运营措施	3
(二) 2012 年公司主营业务分析	3
(三) 主营业务构成情况	10
(四) 资产、负债状况分析	11
1、资产项目重大变动情况	11
2、负债项目重大变动情况	11
(五) 核心竞争力分析	13
(六) 投资状况分析	13
二、董事会日常工作情况	16
(一) 董事会会议情况及决议内容	16
(二) 董事会对股东大会决议的执行情况	17
三、公司利润分配及分红派息情况	17
(一) 报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况	17
(二) 公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况	20
(三) 公司近三年现金分红情况	21
四、公司未来发展的展望	21
(一) 管理层对所处行业的讨论与分析	21
(二) 公司未来发展的战略目标和战略定位	23
(三) 2013 年度经营计划	24
(四) 未来公司发展所需资金情况	26
(五) 未来发展的风险提示及应对措施	26

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、2012 年经营成果和财务状况分析

2012 年，对房地产行业来说依然是“调控年”，国家坚持房地产调控不放松的总基调始终没有改变。中央政府多次强调坚持房地产调控不动摇，坚决抑制投资投机性购房需求。

面对严峻的外部形势，中粮地产坚决贯彻“坚定信心、苦练内功、开源节流、现金为王”的经营方针，高度重视产品质量，不断完善产品体系，全力抓好营销工作，最终克服了各种负面影响，准确把握住多次销售“窗口期”，较好地完成了 2012 年度经营指标，取得了一定成绩。

2012 年，公司全年实现营业收入 79.45 亿元，较上年同期增加 43.38%；利润总额 10.04 亿元，较上年同期降低 6.41%；归属于上市公司股东的净利润 5.15 亿元，较上年增长 22.02%；基本每股收益 0.28 元/股，较上年增长 21.74%；总资产 348.39 亿元，较上年末增长 6.86%；公司所有者权益 75.75 亿元，较上年末增长 6.42%；归属于上市公司股东的所有者权益 47.64 亿元，较上年末增长 6.74%；加权平均净资产收益率 11.19%；资产负债率 78.26%，扣除预收账款后的资产负债率为 61.06%。

（一）公司 2012 年的主要运营措施

1、加强营销管控，住宅销售逆势增长

公司始终强调市场营销，聚焦“客户到访率”和“客户成交率”，通过搭建

体系、过程监控、客户服务等加强对于城市公司营销工作的具体指导，最终圆满完成年度销售目标。具体措施如下：

（1）品牌联动，充分发挥中粮集团全产业链和全服务链的“两链战略”优势。

（2）搭建平台，建立了内部的“经验交流平台”和外部的“经验共享平台”。

（3）完善体系，通过推广 CRM 系统、开展客户满意度（忠诚度）调研、开展入伙培训等工作初步建立起公司的客户服务体系，为提高公司的客户满意度和外部市场竞争力奠定了坚实基础。

2、加强运营管控，运营水平稳步提升

公司将运营管控作为抓手，依据“计划先行、工作前置、过程跟踪、结果导向”的理念，以目标管理责任书为“管控面”、计划管理体系为“管控线”，全面调度可用资源，强化全生命周期的计划体系，提升项目实际运营管理水平。

3、强化核心能力，产品研发实现突破

公司将产品研发作为贯穿全年的重要工作，初步搭建起产品研发体系，颁布了《都市精品系列产品手册》，产品体系建设进入全新阶段。

（1）建立产品研发体系。从筹措研发资金、创新研发渠道、实施研发激励三方面入手，引进新人才、新技术、新产品和新趋势，初步建立起具有自身特点的产品研发体系；同时，以明星产品为依据，以客户和市场为导向，细化了覆盖“项目筛选、客户调研、产品提升、客户测试、产品应用、市场测试、项目总结、产品标准化”等环节的住宅产品研发流程。

（2）颁布《都市精品系列产品手册》。在严厉的宏观调控下，公司根据市场需求，对热销项目进行梳理，总结和提炼成功关键因素，形成了《都市精品系列产品手册》。该手册从建筑设计、景观设计、室内设计、工程质量、产品特征等角度对产品进行了规范，实现了标准化和规范化，为产品的快速复制、全面推广奠定了基础。

4、强化开发职能，开发体系逐步建立

公司将开发能力建设作为专业能力建设的关键步骤，初步建立覆盖规划设计、工程建设、成本管理的项目开发体系。

一是完善项目设计标准化体系，搭建起规划设计组织架构和三级评审体系，规范了设计管理标准模板，实现了项目设计标准化。

二是严把工程质量关，建立了“一项制度、两套体系”，即：工程质量考核制度、工程管理规划体系和招标采购管理体系，有效提高了工程管控的质量和效率。

三是出台限额设计指引，成本管理工作贯穿项目开发全过程，从目标成本形成及锁定、目标成本实施及落地、回顾及后评估三个阶段，针对住宅产品特点提出关键节点限额设计指标，并严格按照指标体系落实限额设计及结构优化，全力确保项目目标成本可控。

5、开展管理提升，提高企业管控水平

公司按照“强化管理、系统提升、做深做精、持续发展”的方针，将“管理对标杆”作为管理提升工作的核心，经过全面对标、系统梳理，针对性地推进管理对标杆、管理优布局、管理建系统等“攻坚战”。经过不懈努力，公司的基础管理水平迈上了一个新台阶。

6、强化风险意识，风险管控初具雏形

2012 年，公司将风险防控体系建设贯穿全年，初步建立法律、审计、安全三位一体的风险管控体系。

一是构建覆盖全生命周期的法律风险防控体系，贯穿立项、设计、建设、销售、开业、交付等阶段，确保风险防控不留“死角”。

二是建立全面风险管理和惩防体系结合的审计监察体系，推进审计工作标准化、审计评价专业化，编制审计工作指引，形成一体化的审计评价体系；借助审计发现提升管理，对于审计发现的问题风险，提出解决方案并跟进整改落实；严格执行“三重一大”决策制度，规范决策行为，防范决策风险。

三是构建安全管理体系，从总部、业务单位、项目三个层面完善安全管理机构并配备专业人员；梳理风险，建立全业务链安全环保管理体系；创新实施安全风险抵押金机制，促进安全管理责任制落实。经过不懈努力，公司 2012 年安全管理工作实现“零事故”。

（二）2012 年公司主营业务分析

1、2012 年公司收入情况

（1）商品房开发：报告期内，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签

约面积 61.31 万平米，签约金额 90.58 亿元；结算面积 57.45 万平米，结算收入 77.58 亿元；已售待结转面积 56.62 万平米。

其中，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 8.84 万平米，签约金额 15.71 亿元；结算面积 2.02 万平米，结算收入 3.61 亿元；已售待结转面积 12.40 万平米。

（2）房屋租赁：房屋租赁业收入 26,053.55 万元，比上年同期增加 3,481.08 万元，增长 15.42%，主要原因是报告期内新增出租物业及租金递增等。

（3）物业管理、来料加工：报告期内，物业管理、来料加工收入 7,113.17 万元，比上年同期增加 581.81 万元，增长 8.91%，主要原因是报告期内物业管理收入增加。

（4）其他：报告期内，其他业务收入 21,572.38 万元，比上年同期增加 20,656.88 万元 增长 2256.34%，主要是报告期内处置深圳宝安 22 区投资性房地产收入增加。

2012 年住宅项目销售明细

项目名称	签约面积（平米）	签约金额（万元）
北京祥云国际	88,719.94	153,015.27
北京长阳一号地、五号地	37,762.30	60,970.34
上海翡翠别墅	34,352.25	66,788.40
深圳中粮锦云	53,374.89	101,412.28
深圳中粮鸿云	33,055.21	53,611.27
成都御嶺湾	4,689.79	7,764.23
成都祥云国际	76,745.59	59,227.13
成都香榭丽都	36,037.56	35,406.65
沈阳隆玺壹号	43,887.98	59,832.00
南京彩云居	35,489.65	40,751.05
南京颐和南园	15,222.02	22,379.55
长沙北纬28度	40,910.50	49,066.33
杭州云涛名苑	16,344.78	20,262.80
杭州方圆府	8,152.75	18,240.02
广州金域蓝湾（按权益计）	41,565.29	82,407.05
北京中粮万科3号地（按权益计）	46,848.40	74,699.02
合计	613,158.90	905,833.39

截至 2012 年年末，公司在建拟建项目共 18 个（北京祥云国际、北京长阳一

号地及五号地(长阳半岛项目)、上海翡翠别墅、悦鹏半岛、深圳中粮锦云、深圳中粮一品澜山、成都御嶺湾、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 397.62 万平米，权益规划总建筑面积 592.43 万平米，其中 2012 年住宅项目新开工 65.47 万平米。

2012 年，公司无新增住宅地产项目。

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	290,360.00	520,822.00
北京长阳一号地、五号地	437,175.00	852,500.00
上海翡翠别墅	304,832.00	198,952.00
悦鹏半岛	107,183.00	201,389.00
深圳中粮锦云	36,943.00	147,760.00
深圳中粮一品澜山	53,113.00	122,160.00
成都御嶺湾	734,150.00	249,611.00
成都祥云国际	88,831.00	352,983.00
成都香榭丽都	21,000.00	96,893.00
沈阳隆玺壹号	258,854.00	680,000.00
天津中粮大道	129,785.00	755,000.00
南京彩云居	43,869.00	103,335.00
南京颐和南园	504,467.00	302,135.00
长沙北纬 28 度	771,655.00	783,302.00
杭州云涛名苑	43,961.00	120,245.00
杭州方圆府	38,513.00	141,206.00
小计	3,864,691.00	5,628,293.00
北京长阳三号地南侧地块、广州金域蓝湾按权益计算小计	111,491.00	295,982.00
按权益计算合计	3,976,182.00	5,924,275.00

注：规划建筑面积指计容积率面积。

公司在宝安区拥有物业建筑约 120 万平米，其中新安片区占地约 30 万平米，建筑面积约 50 万平米；福永片区占地约 50 多万平方米，建筑面积约 70 多万平方米。目前公司已根据深圳市城市更新管理办法推进 25 区及 22 区城市更新项目，其中 25 区占地面积 6.83 万平米，22 区占地面积 4.06 万平米

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	156,194,484.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	1.97

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	客户一	34,113,757.00	0.43
2	客户二	33,680,000.00	0.42
3	客户三	29,759,613.00	0.37
4	客户四	29,491,114.00	0.37
5	客户五	29,150,000.00	0.37
合计	——	156,194,484.00	1.97

2、2012 年公司成本情况

按行业分类

单位：元

行业分类	2012 年		2011 年		同比增减百分点
	金额	占营业成本比重（%）	金额	占营业成本比重（%）	
商品房销售	5,423,284,087.37	96.80	3,126,469,001.98	94.99	1.81
房屋租赁	105,643,999.06	1.89	104,133,141.42	3.16	-1.27
物业管理、来料加工	73,240,415.88	1.30	60,153,185.15	1.83	-0.53
其他	352,112.51	0.01	605,049.26	0.02	-0.01

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,201,589,805.56
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	18.47

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
----	-------	--------	--------------

1	供应商一	538,501,238.56	8.28
2	供应商二	177,514,755.00	2.73
3	供应商三	176,493,716.00	2.71
4	供应商四	156,169,354.00	2.40
5	供应商五	152,910,742.00	2.35
合计	——	1,201,589,805.56	18.47

3、2012 年公司费用情况

报告期内期间费用及所得税费用变动情况（单位：万元）

项目	2012 年发生数	2011 年发生数	增减情况	变动幅度
销售费用	33,519.67	25,273.66	8,246.01	32.63%
管理费用	30,324.66	28,952.44	1,372.22	4.74%
财务费用	37,281.35	34,648.85	2,632.50	7.60%
所得税费用	32,333.06	34,005.32	-1,672.26	-4.92%

分析说明：销售费用增加主要是本年新开盘销售项目增加，销售现场费、销售代理费等增加。

4、2012 年公司现金流情况

现金流构成及变动情况

（单位：万元）

项目	2012 年	2011 年	变动幅度	说明
一、经营活动				
经营活动现金流入总额	1,163,571.78	854,096.13	36.23%	主要是本年收回商品房销售款及往来款项同比增加
经营活动现金流出总额	899,238.12	1,095,430.38	-17.91%	主要是本年支付地价款、工程款等同比减少
经营活动现金流量净额	264,333.65	-241,334.25	209.53%	
二、投资活动	-	-		
投资活动现金流入总额	57,267.31	236,324.96	-75.77%	主要是本年未发生同一控制下合并，收到的其他与投资活动有关的现金同比减少
投资活动现金流出总额	89,960.45	46,539.39	93.30%	主要是本年购建固定资产支出及并购款支付同比增加
投资活动现金流量净额	-32,693.14	189,785.57	-117.23%	
三、筹资活动	-	-		
筹资活动现金流入总额	553,562.01	551,510.29	0.37%	

筹资活动现金流出总额	583,560.22	400,171.38	45.83%	主要是本年偿还借款及利息同比增加
筹资活动现金流量净额	-29,998.21	151,338.91	-119.82%	
现金及现金等价物净增加（减少）额	201,641.56	99,745.07	102.16%	

（三）主营业务构成情况

公司主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减百分点
分行业						
商品房销售	7,397,498,643.96	5,423,284,087.37	26.69	41.15	73.46	-13.65
房屋租赁	260,535,457.15	105,643,999.06	59.45	15.42	1.45	5.58
物业管理、来料加工	71,131,739.37	73,240,415.88	-2.96	8.91	21.76	-10.87
分地区						
深圳	1,576,136,448.12	815,712,623.68	48.25	64.20	88.71	-6.72
北京	3,188,818,924.00	2,588,407,681.66	18.83	77.01	103.61	-10.60
成都	1,147,709,590.39	1,001,752,010.20	12.72	39.71	61.46	-11.76
长沙	563,268,881.97	390,422,250.50	30.69	449.04	629.52	-17.15
南京	653,733,607.00	447,776,752.01	31.5	129.67	330.19	-31.93
上海	599,498,389.00	358,097,184.26	40.27	-61.60	-55.75	-7.90

报告期内占公司营业收入 10% 以上的主要行业有商品房销售。

按行业分营业收入构成为：

单位：万元

	营业收入			营业成本			毛利率 (%)		
	2012年	2011年	增减 (%)	2012年	2011年	增减 (%)	2012年	2011年	变动幅度
商品房销售	739,749.86	524,088.02	41.15	542,328.41	312,646.90	73.46	26.69	40.34	减少 13.65 个百分点

（四）资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：万元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 百分点	重大变动说明
	金额	占总资产 比例（%）	金额	占总资产 比例（%）		
货币资金	596,277.48	17.12	394,635.91	12.10	5.02	主要是本年收回销售商品房款增加
应收账款	38,247.27	1.10	26,206.90	0.80	0.30	主要是本年应收销售房款增加
其他应收款	73,150.98	2.10	102,950.75	3.16	-1.06	主要是本年收回信托借款保证金
预付款项	10,530.69	0.30	9,234.77	0.28	0.02	预付工程款增加
存货	2,485,931.25	71.36	2,449,026.43	75.12	-3.76	在建开发项目投入
可供出售金融资产	76,774.46	2.20	101,402.40	3.11	-0.91	主要是本年处置可供出售金融资产
长期股权投资	55,082.72	1.58	46,989.08	1.44	0.14	主要是本年股权投资收益增加
投资性房地产	82,010.52	2.35	86,632.77	2.66	-0.30	本年摊销折旧费
固定资产	43,703.95	1.25	17,071.50	0.52	0.73	主要是本年购置大中华 34 层、35 层办公楼
无形资产	3,165.38	0.09	2,789.05	0.09	0.00	
长期待摊费用	5,288.37	0.15	7,724.88	0.24	-0.09	本年摊销费用
递延所得税资产	12,207.43	0.35	12,360.75	0.38	-0.03	

2、负债项目重大变动情况

单位：万元

	2012 年		2011 年		比重增减 百分点	重大变动说明
	金额	占总资产 比例（%）	金额	占总资产 比例（%）		
短期借款	410,000.00	11.77	494,400.00	15.16	-3.39	本年归还到期借款
应付账款	289,015.03	8.30	199,848.26	6.13	2.17	本年结算规模增大
预收帐款	599,169.84	17.20	570,147.83	17.49	-0.29	主要是住宅销售房款增加
其他应付款	504,134.47	14.47	484,669.40	14.87	-0.40	主要是往来款增加

应交税费	36,913.46	1.06	42,918.56	1.32	-0.26	
一年内到期的非流动负债	193,737.47	5.56	104,500.00	3.21	2.35	主要是本期一年内到期的长期借款增加
长期借款	531,152.01	15.25	483,868.49	14.84	0.41	主要是因项目开发建设需要增加银行借款
应付债券	118,994.71	3.42	118,850.13	3.65	-0.23	
递延所得税负债	16,819.48	0.48	22,140.80	0.68	-0.20	主要是本年处置可供出售金融资产转出递延所得税负债

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、与公允价值计量相关的项目（单位：万元）

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）							
2.衍生金融资产							
3.可供出售金融资产	101,402.40		-24,627.94			32,046.66	76,774.46
金融资产小计	101,402.40		-24,627.94			32,046.66	76,774.46
投资性房地产							
生产性生物资产							
其他							
上述合计							
金融负债							

（五）核心竞争力分析

目前，公司通过借鉴、消化、吸收行业先进企业经验，建立“七横七纵”运营体系和全生命周期计划体系，即全价值链、全生命周期计划运营管理体系，覆盖房地产开发 7 个阶段及 7 个专业。以目标管理责任书为载体，通过系统思考，统筹策划（定位、产品和运营策划），明确项目定位、产品设计、目标成本及项目全生命周期、全价值链开发的总控计划，强化项目全生命周期的动态管理。

在未来的经营管理中，公司将积极调整，适应市场变化，结合宏观环境、房地产行业趋势及对自身业务的反思，持续打造持有和销售相结合的商业模式，培养资源整合能力、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，打造核心竞争力。

同时，未来公司将深化管理提升工作，以产品力为抓手，围绕产品、组织能力、可持续发展、风险管控等 4 个关键点，提升系统化研发能力、低成本巧拿地能力、系统化开发运营能力、各业态经营能力、工程和成本的标准化管理能力、客户服务能力、组织能力、团队专业能力、创新融资能力、全面风险管控能力等十方面的能力，以全面提升整个公司的经营管理水平。

（六）投资状况分析

1、对外股权投资情况

（1）对外投资情况

对子公司投资情况		
2012 年投资额（元）	2011 年投资额（元）	变动幅度
300,000,000.00	2,144,183,292.53	-86.01%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
杭州鸿悦置业有限公司	房地产开发与经营	100.00%

（2）持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
招商证券股份有限公司	证券	122,226,196.04	98,241,476	2.11%	71,374,097	1.53%	752,996,723.35	226,241,573.46	可供出售金融资产	法人股
光大银行股份有限公司	银行	6,165,763.00	4,835,354	0.012%	4,835,354	0.012%	14,747,829.71	643,102.08	可供出售金融资产	法人股
合计		128,391,959.04	103,076,830.00	--	76,209,451.00	--	767,744,553.06	226,884,675.54	--	--

2、主要子公司、参股公司分析

（1）公司主要子公司及参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
长沙观音谷房地产开发有限公司	子公司	房地产	住宅开发	25,767.83	89,091.77	36,390.19	56,326.89	9,718.78	6,694.29
深圳市宝安三联有限公司	子公司	房地产	物业租赁	6,352.31	18,711.16	10,465.35	4,796.60	1,257.98	993.46
深圳市宝安福安实业有限公司	子公司	房地产	物业租赁	1,000.00	36,142.14	15,285.02	6,846.74	2,394.08	1,786.61
上海加来房地产开发有限公司	子公司	房地产	住宅开发	18,000.00	222,764.06	104,515.03	59,949.84	18,878.16	13,951.18
中粮地产成都有限公司	子公司	房地产	住宅开发	23,500.00	82,575.53	24,684.07	50,264.12	4,298.70	3,983.28
苏源集团江苏房地产开发有限公司	子公司	房地产	住宅开发	20,000.00	114,214.51	69,512.27	13,526.72	7,040.21	5,181.17
中粮地产南京有限公司	子公司	房地产	住宅开发	10,000.00	38,418.15	14,654.63	51,846.64	7,023.33	5,466.68
北京中粮万科房地产开发有限公司	子公司	房地产	住宅开发	80,000.00	729,261.01	102,680.90	252,222.08	28,513.81	21,409.54
招商证券股份有限公司	参股公司	证券	证券经纪等	466109.98	7,511,250.46	2,533,527.51	358,608.30	146,448.81	121,715.06
广州市鹏万房地产有限	参股公司	房地产	住宅开发	20,000.00	279,901.74	53,699.46	72,113.91	22,263.00	16,787.54

公司(注)									
-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

注：招商证券股份有限公司数据来源为 2012 年三季度报告。

(2) 报告期内取得和处置子公司的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	投资总额	本年度投入金额	截至期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
长沙北纬 28 度	399,905.00	43,753.52	124,136.52	在建在售	累计实现净利润 10,622.36 万元
天津中粮大道	1,630,367.92	21,597.91	225,640.99	在建	累计实现净利润-7,177.56 万元
北京祥云国际	825,052.00	104,002.00	535,378.00	在建在售	累计实现净利润 970.13 万元
成都祥云国际	274,360.00	88,599.11	233,772.80	在建在售	累计实现净利润 1,087.53 万元
南京彩云居	73,513.06	15,357.87	59,339.82	竣工在售	累计实现净利润 4,654.63 万元
成都香榭丽都	76,793.49	14,721.87	72,213.31	竣工在售	累计实现净利润 1,184.07 万元
北京长阳三号地南侧地块	192,545.48	28,037.74	140,087.75	在建	累计实现净利润-990.17 万元
杭州云涛名苑	146,187.00	22,600.41	105,963.41	在建在售	累计实现净利润-3,736.76 万元
杭州方圆府	208,789.00	19,366.36	126,618.95	在建在售	累计实现净利润-6,821.42 万元
沈阳隆玺壹号	877,470.00	414,151.77	765,911.40	在建在售	累计实现净利润-8,203.38 万元
深圳中粮一品澜山	125,000.00	29,554.71	116,378.71	在建在售	累计实现净利润-107.74 万元
上海翡翠别墅	317,811.10	23,425.71	228,065.10	在建在售	累计实现净利润 86,691.96 万元
南京颐和南园	170,449.76	2,237.26	150,316.29	在建在售	累计实现净利润 49,512.26 万元
北京长阳一号地、五号地	1,150,404.00	98,339.53	769,024.53	在建在售	累计实现净利润 22,321 万元
悦鹏半岛	400,258.00	9,735.42	118,516.13	在建	累计实现净利润-260.77 万元
深圳中粮锦云	166,024.00	79,276.88	127,790.69	竣工在售	累计实现净利润 13,482 万元
成都御嶺湾	252,352.00	20,504.22	87,930.23	在建在售	累计实现净利润 7,419.49 万元
广州金域蓝湾	436,591.45	27,656.63	392,559.36	在建在售	累计实现净利润 57,699.23 万元
合计	7,723,873.26	1,062,918.92	4,379,643.99	--	--

非募集资金投资的重大项目情况说明

非募集资金投资的重大项目情况说明：①公司项目投资总额超过公司 2011 年度经审计净资产 10%的非募集资金投资的重大项目；②成都祥云国际、杭州云涛名苑、杭州方圆府、南京颐和南园及成都御嶺湾 5 个项目结合市场情况对产品定位进行了提升，并经公司三级评审会审议后对投资总额进行调整。

二、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 8 次董事会，所有决议均获得了有效的贯彻执行。

会议届次	召开时间	披露媒体名称	披露日期
第七届董事会第九次会议	2012 年 3 月 28 日	《证券时报》、《上海证券报》、 《中国证券报》和巨潮资讯网	2012 年 3 月 30 日
第七届董事会第十次会议	2012 年 4 月 13 日	《证券时报》、《上海证券报》、 《中国证券报》和巨潮资讯网	2012 年 4 月 14 日
第七届董事会第十一次会议	2012 年 4 月 23 日	《证券时报》、《上海证券报》、 《中国证券报》和巨潮资讯网	2012 年 4 月 24 日
第七届董事会第十二次会议	2012 年 7 月 24 日	《证券时报》、《上海证券报》、 《中国证券报》、《证券日报》 和巨潮资讯网	2012 年 7 月 25 日
第七届董事会第十三次会议	2012 年 8 月 28 日	《证券时报》、《上海证券报》、 《中国证券报》、《证券日报》 和巨潮资讯网	2012 年 8 月 30 日
第七届董事会第十四次会议	2012 年 10 月 23 日	《证券时报》、《上海证券报》、 《中国证券报》、《证券日报》 和巨潮资讯网	2012 年 10 月 24 日
第七届董事会第十五次会议	2012 年 11 月 26 日	《证券时报》、《上海证券报》、 《中国证券报》、《证券日报》 和巨潮资讯网	2012 年 11 月 27 日
第七届董事会	2012 年 12 月 3 日	《证券时报》、《上海证券报》、	2012 年 12 月 4 日

第十六次会议		《中国证券报》、《证券日报》 和巨潮资讯网	
--------	--	--------------------------	--

（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 2011 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、2012 年 6 月根据公司 2011 年度股东大会通过的决议，董事会实施了公司 2011 年度利润分配及资本公积金转增股本方案。

3、2012 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）2012 年付息方案。

4、2012 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）26,867,379 股，公司本年度共处置可供出售金融资产产生的利润约 2.87 亿元。

三、公司利润分配及分红派息情况

（一）报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证券监督管理委员会2012年发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》，在与中小股东充分沟通听取其意见的基础上，公司于2012年7月24日第七届董事会第十二次（临时）会议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司股东回报规划事项专项论证报告》，并对《章程》中的分红政策进行相应的调整，完善董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，强化了回报股东的意识，充分维护公司股东合法权益。章程修订议案经2012年8月10日召开的2012年第一次临时股东大会审议通过，本次股东大会开通了网络投票。调整后的分红政策进一步明确了分红标准和比例，完善了相关的决策程序，具体调整内容如下：

原章程第一百五十五条为：

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。

修改为：

“公司的利润分配政策为：

1、公司利润分配原则：

（1）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。公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，保持利润分配的连续性和稳定性，并符合法律、法规的相关规定；公司利润分配的总和不得超过累计可供分配利润金额。

（2）公司董事会未作出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因，独立董事应当对此发表独立意见。

2、利润分配条件：

（1）公司该年度实现的可分配利润为正值；

（2）审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

（3）公司在未来十二个月内无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或其他重大支出的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的30%，且超过5000万元人民币。

3、公司利润分配期间间隔

公司一般以年度现金分红为主，公司董事会也可以根据公司的资金需求状况提议进行中期分红。

4、现金分红比例

在资金充裕，无重大投资计划情况下，公司每年以现金方式分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之十。

5、股利分配的条件

在满足现金分配的条件下，若公司营业收入和净利润增长快速，且董事会认为公司股本规模及股权结构合理的前提下，可以提出股票股利分配预案，并经股东大会审议通过后执行。

6、决策程序

（1）公司在每个会计年度结束后，董事会应当结合公司章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况提出拟订每年利润分配预案，并在充分考虑公司持续经营能力、保证正常生产经营及业务发展所需资金和重视对投资者的合理投资回报的前提下，研究论证利润分配预案。

（2）注册会计师对公司财务报告出具解释性说明、保留意见、无法表示意见或否定意见的审计报告的，公司董事会应当将导致会计师出具上述意见的有关事项及对公司财务状况和经营状况的影响向股东大会做出说明。

（3）公司当年盈利董事会未做出现金分红预案的，公司应披露未进行现金分红的原因、未用于现金分红的资金留存公司的用途。独立董事应当对此发表独立意见并及时披露。

（4）董事会有关利润分配方案的决策和论证过程中，可以通过电话、传真、信函、电子邮件、投资者关系互动平台等方式，与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。公司利润分配方案需由独立董事发表独立意见，并经全体董事过半数同意，方可提请股东大会批准。公司利润分配方案应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上通过。

（5）公司根据外部经营环境、自身经营状况、投资规划或长期发展要求需要调整利润分配政策时，应以股东权益保护为出发点，修改后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。董事会应当进行充分的研究和论证，并由独立董事发表独立意见，经半数以上董事同意后方可提交股东大会审议。

（6）公司利润分配政策的制订或修改提交股东大会审议时，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。股东大会修改公司利润分配政策时，应充分听取社会公众股东意见，除设置现场会议投票外，还应当向股东提供网络投票平台。”

公司严格按照上述制度执行利润分配政策。所有的利润分配方案均通过公司

董事会审议后提交股东大会进行审议，独立董事对公司分红方案出具专项意见，并在股东大会审议通过后2个月内完成利润分配工作。2009年至今，公司在保障持续经营和长远发展的前提下，坚持通过现金方式分配利润，切实保障了投资者的合法权益。

（二）公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

1、公司 2010 年度利润分派方案

经利安达会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润726,285,532.79元，加上本年母公司净利润 407,706,241.58 元，减去本年度提取法定盈余公积 40,770,624.16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1,056,946,518.29元。2011年5月30日公司2010年年度股东大会同意公司以2010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0.20元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司2010年度不进行公积金转增股本。

公司于2011年7月27日实施以上方案。

2、公司2011年度利润分配方案

经利安达会计师事务所审计，2011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。2012年4月23日公司2011年年度股东大会同意公司以截至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。

公司于2012年6月19日实施以上方案。

3、公司 2012 年度利润分配及资本公积金转增股本预案：

经利安达会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 1,338,217,502.61

元，加上本年母公司净利润 409,907,892.80 元，减去本年度提取法定盈余公积 40,990,789.28 元以及本年度分配普通股股利 54,411,947.88 元，本年度实际可供股东分配的利润为 1,652,722,658.25 元。公司拟以截至 2012 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 2012 年度不进行公积金转增股本。

（三）公司近三年现金分红情况

公司最近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2012 年	54,411,947.88	514,933,158.15	10.57%
2011 年	54,411,947.88	421,995,724.17	12.89%
2010 年	36,274,631.92	463,975,287.56	7.82%

四、公司未来发展的展望

（一）管理层对所处行业的讨论与分析

过去的一年，全球经济复苏步履蹒跚，经济增长在低位徘徊。发达经济体、新兴市场与发展中经济体都面临不同程度的发展困境：美国经济增长自 2009 年步入了缓慢复苏轨道，但失业问题依旧严重，财政状况面临“债务上限”和“财政悬崖”挑战；欧元区主权债务危机尚未得到根本解决，经济复苏依旧乏力；日本经济在经过第一季度的短暂复苏后，第二、三季度连续出现负增长，重新陷入衰退；新兴经济体经济增速放缓，“金砖四国”2012 年经济增速均创近年新低。

与此同时，中国经济增长经历“筑底回升”，前三季度 GDP 逐季下滑，第四季度企稳回升，全年 GDP 同比增长 7.8%¹，超出年初 7.5%的预期目标。尽管经济增速下滑，但城乡居民收入依然稳步增长，并双双超过 GDP 增速；全年 CPI

¹ 数据来源：国家统计局

同比上涨 2.6%^{注2}，全国经济基本保持“稳增长”和“低通胀”的运行态势。

2012 年，对房地产行业来说依然是“调控年”，国家坚持房地产调控不放松的总基调始终没有改变。中央政府多次强调坚持房地产调控不动摇，坚决抑制投资投机性购房需求，防止房价反弹。但在稳增长的基调下，2012 年的地产调控鼓励首置首改的刚性需求。自 2011 年下半年来，先后有北京、上海、杭州、重庆、成都、厦门、武汉、合肥、南京、常州、吉林、中山、长春、芜湖、沈阳等 30 多个城市出台了楼市微调政策。微调的内容涉及提高公积金贷款额度、土地出让、调整普通住宅标准、税费优惠以及购房补贴等。包括北京、上海、武汉等多个城市对普通住房标准的调整使得普通住房范围扩大，这意味着有更多居民能够享受购买普通商品房的优惠。

宏观经济方面，2012 年在实施积极的财政政策的同时，央行继续实行稳健的货币政策。2012 年上半年，通胀压力进一步减轻，CPI 持续下降，6 月 CPI 同比增速更是创下 2010 年 2 月以来新低，为货币政策调整提供更大空间。央行分别于 6 月 8 日和 7 月 6 日实施降息，于 2 月 24 日和 5 月 18 日下调存款准备金率，并首次实施不对称降息以支持实体经济。与此同时，部分城市下调首套房贷利率，将首套房贷利率从之前的“上浮”5%-10%改为回归“基准利率”，甚至出现利率八五折的优惠政策。

2012 年房地产市场在历经两年多的调控后温和反弹。随着年初部分城市微调政策的出台，央行两次降息及两次下调存款准备金率，再加上年中部分银行恢复了首套房贷 85 折的优惠利率，在这一系列的微调政策作用下，自 2012 年二季度起，住宅市场成交量开始逐步回升，并带动房价止跌反弹，下半年一线和二线城市的楼市明显回暖，呈现较好的复苏态势。2012 年全国房地产开发投资、商品房销售面积和销售额增速比 2011 年有小幅回落，但全年基本呈现逐月稳步回升的态势：2012 年，全国房地产开发投资 71804 亿元，比上年增长 16.2%，增速比上年回落 11.9 个百分点；全国商品房销售面积和销售额分别为 11.13 亿平米、64456 亿元，比上年分别增长 1.8%和 10%，增速比上年分别回落 2.6 个百分点及 1.1 个百分点^{注3}。总体而言，旺盛的刚性需求促使整个楼市在年内保持平稳有序的成交。

² 数据来源：国家统计局

³ 数据来源：国家统计局

展望 2013 年，行业调控政策将继续延续。中央经济工作会议明确提出，要坚持房地产调控政策不动摇。在短期内调控政策不会有退出的可能，已执行限购的城市下一年度仍将继续限购，政府仍可能根据市场情况进一步深化楼市调控。同时国家仍将大力推进保障房开发，房产税亦可能在部分省市得到进一步推广。

基于以上分析，管理层认为，中央经济工作会议确定的 2013 年经济工作总基调仍是“稳中求进”。货币政策保持稳健取向，在货币政策力度温和促进下，2013 年宏观经济将企稳向好。城镇化、经济体制改革等中长期政策继续推进，为宏观经济和房地产业发展提供动力，因此继续看好住宅市场未来发展前景。在调控政策影响下，市场需求仍将以首置首改的刚需为主。从土地市场交易情况、新开工面积以及新增投资来看，未来商品住宅供应量有所下降，明年房价大幅下跌可能性较小，住宅业务可获得正常投资回报。十八大报告首提居民收入倍增计划，明确提出“坚持走中国特色城镇化道路”，城镇化仍将是拉动经济发展和调整经济结构的重要手段。从中长期来看，行业关键驱动因素没有发生变化，房地产行业依然有较好发展前景。

（二）公司未来发展的战略目标和战略定位

公司的使命：奉献高品质的绿色生活空间和服务，引领时尚潮流的生活方式，全心全意使客户、股东、员工价值最大化。

公司的愿景：成为中国最具持续发展能力的品牌地产引领者。

在中央“十八大”报告和产业政策的指引下，基于对宏观环境和行业趋势的分析和判断，管理层提出“强化产品、全面提升、价值创造、持续发展”的 2013 年经营总方针。在未来的经营管理和改革发展中，公司将持续打造持有和销售相结合的商业模式，聚焦重点城市进行深耕，进一步调整业务结构，系统提升产品力。

聚焦产品。坚持持有与销售相结合的双轮驱动模式，根据市场动态调整产品结构，大力发展住宅业务，短期内尤其需增加刚需产品，中长期适当增加改善产品；继续深化品牌住宅产品线研究，制定发布产品手册。

聚焦城市。深耕已进入的一线城市和重点二线城市，提升市场份额；建立持有与销售相结合的综合体城市选择标准体系，择机拓展新城市。

系统提升产品力。未来公司将全面提升系统化研发能力、低成本拿地能力、系统化开发运营能力、工程和成本的标准化管理能力、各业态经营能力、客户服务能力、组织能力及团队专业能力，系统提升产品力。

（三）2013 年度经营计划

1、2013 年公司主要拟采取的运营措施与工作

依据 2013 年“强化产品、全面提升、价值创造、持续发展”的经营总方针，公司拟采取以下经营措施及工作：

（1）精心打造适销对路产品

产品力就是竞争力。公司将继续做好现有产品的梳理工作，从规划、设计、工程、招标、物服等方面入手，固化标准，优化流程，在提升都市精品系列产品复制能力的基础上，进一步完善产品体系。

同时，公司将着眼市场需求，抓住刚需释放机遇，有计划、有侧重地将现有资源向都市精品系列产品倾斜，重点打造适销对路产品，加大市场需求程度高的刚需类产品的建造和推盘力度，提高产品销售速度，为实现公司的长远发展积蓄力量。

（2）不断强化土地获取能力

公司本着快速周转的原则，聚焦都市精品系列，适当增加改善型产品；同时充分发挥中粮集团整体品牌优势，在积极参与市场“招拍挂”的同时，关注并购、合作、一级土地整治、旧城改造等各种机会。

（3）高度关注公司资金平衡

一是内部确立营销为龙头，加快开盘、加快销售、加快资金回笼；同时，加快在售项目存货去化，积极盘活可售资源。二是积极探寻股权融资、债权融资等融资方式，推动“总对总”授信，适当利用财务杠杆，确保资金来源。三是加强成本管控，细化管控措施，同时积极推行集团化采购。四是提高资金管理能力，提升资金的内部利用效率，最终在公司总部、城市公司、项目公司之间实现资金平衡。

（4）持续提升运营管控水平

通过近几年的努力，公司已经初步搭建起覆盖全生命周期的运营管理体系，全面推行目标管理责任书和计划管理体系，在运营方面逐步缩小了与行业标杆企业差距。2013 年，公司将继续着眼于运营体系建设，深入推进目标管理责任书

和计划管理体系，对于在建项目引入二级、三级计划节点，提高在建项目的管控质量。同时，重点抓好关键节点跟踪落实，并根据情况变化不断总结、分享经验，持续提升项目运营水平。

（5）抓好安全生产和企业文化建设

生命至高无上，安全责任为天。公司将时刻绷紧安全生产这根弦，完善安全管理机构，健全安全管理制度，完善“横向到边、纵向到底”的安全管理体系并重点抓好贯彻执行。同时，公司还将继续加强企业文化建设，提升企业的凝聚力、向心力和感召力。

2、2013 年公司运营计划

（1）住宅开工计划

2013 年，公司计划新开工项目有 9 个，新开工面积 80.5 万平米（其中保障房面积 1 万平米），同比增加 22.9%，其中包括：北京祥云国际、北京长阳一号地及五号地（长阳半岛项目）、上海翡翠别墅、悦鹏半岛（原上海奉贤区南桥新城项目）、成都御岭湾、成都祥云国际、沈阳隆玺壹号、天津中粮大道、长沙北纬 28 度。

项目名称	所在城市	新开工面积（万平米）
北京祥云国际	北京	9.23
北京长阳一号地、五号地 (长阳半岛项目)	北京	16.59
上海翡翠别墅	上海	4.11
悦鹏半岛（原上海奉贤区 南桥新城项目）	上海	11.83
成都御岭湾	成都	2.83
成都祥云国际	成都	7.13
沈阳隆玺壹号	沈阳	11.25
天津中粮大道	天津	6.16
长沙北纬 28 度	长沙	11.37
合计		80.50

（2）工业地产经营计划

预计 2013 年，随着宝安 25 区城市更新项目以及宝安 22 区城市更新项目的推进，相应租金收入将减少。预计全年物业出租率为 95%，租金收取率为 98.5%。

主要经营计划为：

宝安 25 区城市更新项目 2013 年计划完成整体方案设计，根据最优方案，编制完成整体专项规划，启动专项规划申报。

宝安 22 区城市更新项目 2013 年计划完成专项规划及规划方案政府审批，同时加强与政府沟通，推进与租户、业主的拆迁谈判，完成拆迁补偿协议签订。

高起点高标准打造宝安 67 区产业园项目，在充分的市场调研和客户访谈的基础上，通过对类似案例的透彻分析，准确的项目定位，以人为本的理念打造一个规划设计科学、生活配套设施完善、商务环境优良、满足高科技中小企业的生产、生活与文化的产业园。

根据宝安区福永街道的发展规划，结合中粮实际，筹划大洋开发区整体城市更新、产业升级，完成研究策划报告。

进一步加大招商引资、转型提升力度。通过多渠道多途径的市场化宣传推广招商方式，吸引客户竞租，实现从优选商，最大限度的解决空置并提升租金水平。

继续实施“转型提升”发展战略，将部分地理位置优越、地铁开通带来交通便利的物业，进行商业化改造或客户置换，实现物业价值最大化。

（四）未来公司发展所需资金情况

公司加强推进各项目的销售进度，除了使用销售回款用于现有项目的投资建设以及新项目获取外，还将充分发挥公司较强的融资能力，多方式多渠道获取用于公司经营发展所需的资金，如银行开发贷款、银行经营性物业抵押贷款、委托贷款及信托融资等。公司通过各种融资所获得的资金的成本，一般不高于市场同期同类融资产品的平均资金成本。

（五）未来发展的风险提示及应对措施

重要风险提示：公司在未来经营中将面临国家宏观调控风险及市场下滑的风险。

2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施，会议确定将完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管。“新国五条”的出台，表明中央政府抑制投机投资性购房需求的政策基调没有改变。可以预见，接下来一段时间或是细则密集出台期，上至中央部委，下至地方政府，还将陆续就“国五条”进行研讨并出台相应细则，各地政府亦将公布房价调控目标。

如果地方政府密集出台调控细则，且严厉程度超出市场预期（如二套房贷收紧等），购房者或将重燃观望情绪，市场可能继续深入调整，成交量有下滑的风险。对此，公司将加强对政策和市场的持续跟踪研究，根据市场变化调整产品结构并把握推盘时机。

同时，在调控进一步出台细则的背景下央行有可能收紧房地产信贷，导致公司融资成本上升。对此，公司一方面将增强自身造血功能，另一方面积极拓宽和创新融资渠道，加强与金融机构合作，多渠道融资。

此外，企业未来发展战略及决策过程中还可能面临政策、市场及财务等方面的风险。

第一，政策风险。从 2012 年一季度开始，地方政府频繁出台房地产微调政策，调低首套房贷款利率，支持刚需入市。但正如前文所述，中央持续表态要“坚持房地产调控政策不放松”，国家并未从根本上放松对房地产行业的调控政策，以“限购、限贷”为核心的调控政策仍将得到有力的执行，公司未来经营面临国家宏观调控的风险。在当前房地产调控政策下，随着调控的深入，住宅项目利润空间下降，盈利水平降低，房地产企业现金流愈趋紧张。对此，公司将加强对政策变化的跟踪研究，快速反应，积极应对；同时以调控为契机，提升项目的成本管控能力和工程节点把控能力，打造产品，系统提升产品力。

第二，市场风险。在当前调控政策下，投资投机性购房需求被抑制，刚性需求将成为市场成交的主力，众多房企亦针对市场调整产品结构，竞争趋于激烈。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；加大中小户型刚需产品的供应，对客户进行广泛调研，精准把握目标客户，制定合理入市价格；对现有在售的高端产品，创新营销方式，主动寻找目标客户，利用圈层营销、渠道营销、口碑营销等方式，加强销售，回笼资金。

第三，财务风险。在调控背景下，房地产信贷政策收紧，融资成本上升。公

司一方面加大营销力度加快资金回笼,同时积极盘活存量资产以及处置非主业资产,增强自我造血功能;另一方面,加强与金融机构及其它机构的合作,积极拓宽融资渠道和创新融资模式,多方面筹措资金满足公司经营发展的资金需求。同时公司将加强成本管控,细化管控措施。

2012 年在董事会、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最具持续发展能力的品牌地产引领者而奋斗!

谢谢大家!