



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

2013 年度股东大会议案

目 录

议案一：关于提请审议《公司 2013 年度董事会工作报告》的议案.....	3
议案二：关于提请审议《公司 2013 年度监事会工作报告》的议案.....	22
议案三：关于提请审议经审计的公司 2013 年度财务报告及审计报告的议案.....	25
议案四：关于提请审议《公司 2013 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》的议案.....	25
议案五：关于提请审议《公司 2013 年年度报告及其摘要》的议案.....	25
议案六：关于提请审议公司 2014 年度贷款授信额度的议案.....	26
议案七：关于提请审议公司 2014 年度为控股子公司提供担保额度的议案.....	26
议案八：关于提请审议续聘瑞华会计师事务所为公司 2014 年年度财务报告和内部控制审计机构的议案	31
议案九：关于提请审议控股公司深圳市宝安三联有限公司与深圳中洲宝华置业有限公司签订搬迁补偿协议的议案	32
议案十：关于提请审议董事会换届的议案.....	34
议案十一：关于提请审议监事会换届的议案.....	38
议案十二：关于提请审议调整独立董事津贴的议案.....	40
其他事项：听取《公司 2013 年度独立董事述职报告》	40

议案一：关于提请审议《公司 2013 年度董事会工作报告》的议案

中粮地产（集团）股份有限公司

2013 年度董事会工作报告

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、2013 年经营成果和财务状况分析

2013 年，在全球经济缓慢复苏的过程中，国内经济稳中求进、稳中提质，继续保持稳健增长的发展态势。纵观全年，政府对房地产行业的调控基调并未改变，市场“有保有压”方向明确。随着 2013 年底中央经济工作会议召开，政府明确了经济调控的思路是“稳增长、调结构”，更加注重通过建立长效机制以推动房地产市场的长期健康发展。

面对日益市场化和竞争激烈的外部形势，公司坚决贯彻“强化产品、全面提升、价值创造、持续发展”的经营方针，不断推进产品研发，大力开展管理提升，细化落实节流降本，扎实推进土地储备，销售收入和结算收入双双突破“百亿元”大关，较好地完成了 2013 年度的经营指标。

2013 年，公司实现营业收入 101.79 亿元，较上年增长 28.12%；利润总额 12.27 亿元，较上年增长 23.21 %；归属于上市公司股东的净利润 5.35 亿元，较上年增长 4.58 %；基本每股收益 0.29 元/股，较上年增长 3.57%。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司总资产 406.03 亿元，较上年末增长 16.01%；公司所有者权益 89.70 亿元，较上年末增长 16.30%；归属于上市公司股东的所有者权益 54.08 亿元，较上年末增长 10.65%；加权平均净资产收益率 10.48%，较上年减少 0.34 个百分点；资产负债率 77.90%，扣除预收账款后的资产负债率为 61.02%。

（一）公司 2013 年的主要运营措施

夯实研发，提升产品竞争力。公司始终重视产品研发工作，以客户为中心，深入研究市场需求，采取一系列措施提高自身研发能力：一是积极推动产品设计标准化落地，完善产品

线管理框架及管理流程；二是全面加强项目开发成本的控制力度，针对小高层、高层两种主要结构类型，编制了成本限额设计指标；三是推行标准化的产品线，提高项目开发效率，降低项目成本和费用，缩短项目开发周期，提升产品复制能力。

优化体系，强化开发运营能力。公司继续优化开发运营体系，提升开发运营能力：一是完善全生命周期滚动开发的计划管理体系，探索计划分级管理模式；二是完善目标管理责任书管理体系，进行各维度目标的跟踪监控、运营巡检及后评估，促进项目运营管理的执行与提升。2013 年，公司整体计划节点达成率为 86%，较去年提升了 12 个百分点，其中，新拿地项目节点计划全线向标杆看齐；三是通过规范标准、量化考核，提升工程管理水平 and 招标采购管理水平；四是统筹管理成本科目，建立标准化科目体系，规范开发项目成本精细化管理。

分类营销，全面提升营销管理。公司将 2013 年作为营销体系的全面提升年。在明确“稳价冲量”的年度营销总基调之下，公司针对不同产品类型制定不同营销策略，并从整体业绩推进、营销体系建设、营销费用管控三方面推进营销管理工作，最终圆满完成年度销售目标。

增加土储，不断拓宽融资渠道。增加土地储备和拓宽融资途径是公司 2013 年度重点工作。

公司将土地储备工作贯穿全年、层层分解，通过公开市场招拍挂方式获取南京上坊项目、成都崔家店项目和北京孙河项目，通过收购方式获取深圳龙岗爱联项目和成都硕泰丽都项目。

2013 年，信贷政策紧缩，为了确保拿地资金及项目开发资金需要，公司在立足传统的银行开发贷款的基础上，积极探索、拓宽融资渠道，融资工作取得了一定成效。公司通过股权、债权等多种途径成功为南京上坊项目、成都崔家店项目和北京孙河等项目引进战略投资者，拓宽了资金来源途径，降低了资产负债率，有效地借助资本市场力量促进了项目发展。

防控风险，提升风险管控能力。公司持续推进法律事务管理与法律风险防控体系、内控风险管理体系、惩防体系和安全体系建设：一是深化矩阵式法律事务管理与法律风险防控体系；二是启动内控与风险管理、强化审计监察考核、加强廉洁风险防控；三是深入推进安全体系建设，完善覆盖本部、业务单位、项目三级安全管理体系，深入开展安全检查，全年组织检查 39 次，共整改隐患 1192 项，连续两年实现安全工作“零事故”。

（二）2013 年公司主营业务分析

1、收入情况

（1）公司在报告期内的收入。

（1）住宅销售：报告期内，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积 72.70 万平方米，签约金额 112.67 亿元；结算面积 75.29 万平方米，结算收入 104.61 亿元；已售待结转

面积 54.02 万平方米。

其中，合作项目广州金域蓝湾（按权益计）、北京中粮万科 3 号地（按权益计）住宅销售实现签约面积 0.74 万平米，签约金额 1.53 亿元；结算面积 5.99 万平方米，结算收入 10.64 亿元；已售待结转面积 7.14 万平方米。

（2）房屋租赁：房屋租赁业收入 25,209.33 万元，比上年同期减少 844.22 万元，减少 3.24%，主要原因是公司位于深圳市宝安区的部分物业被纳入城市更新旧城改造，部分租赁客户解除租约搬迁导致租金收入减少。

（3）物业管理、来料加工：收入 8,096.88 万元，比上年同期增加 983.70 万元，增长 13.83%，主要原因是报告期内物业管理、服务的项目较上年增加。

（4）其他业务收入：44,861.47 万元，比上年同期增加 23,289.09 万元，增长 107.96%，主要是报告期内处置投资性房地产取得的收入增加。

公司2013年度住宅项目销售明细

序号	项目名称	签约面积（平方米）	签约金额（万元）
1	北京祥云国际	75,031.80	164,917.45
2	北京长阳一号地、五号地	98,738.04	191,113.67
3	上海翡翠别墅	63,082.46	96,841.46
4	上海南桥半岛	39,914.64	80,555.24
5	深圳中粮锦云	60,030.92	133,300.30
6	深圳中粮鸿云	2,217.36	3,407.38
7	深圳一品澜山	28,263.72	33,107.29
8	成都御岭湾	14,256.66	25,835.94
9	成都祥云国际	52,217.09	58,243.45
10	成都香榭丽都	15,254.57	15,327.77
11	天津中粮大道	31,580.89	65,558.45
12	沈阳中粮隆玺	127,872.24	94,225.44
13	南京彩云居	17,509.67	24,087.99
14	南京颐和南园	8,747.05	14,450.85
15	长沙北纬 28 度	48,844.36	48,052.88
16	杭州方圆府	16,995.23	36,399.69
17	杭州云涛名苑	19,064.30	26,071.07
18	广州金域蓝湾（按权益计）	5,147.03	11,403.56

19	北京中粮万科3号地（按权益计）	2,216.42	3,847.22
合计		726,984.45	1,126,747.10

（2）公司在报告期内的在建拟建项目。

截至 2013 年年末，公司在建拟建项目共 19 个，权益占地面积 418.43 万平米，权益规划总建筑面积 604.93 万平米。其中，公司于报告期内新增 4 个住宅地产项目（南京中粮鸿云坊、北京孙河项目、成都中粮锦云、成都香颂丽都），占地面积 31 万平米，建筑面积 68.57 万平米。

公司 2013 年度在建拟建项目明细

序号	项目名称	占地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	累计已结转建筑面积（平方米）
1	北京祥云国际	290,360	520,822	191,448
2	北京长阳一号地、五号地	437,175	852,500	389,772
3	北京孙河项目	75,360	81,716	0
4	上海翡翠别墅	304,832	198,952	158,996
5	上海南桥半岛	107,183	201,389	0
6	深圳一品澜山	53,113	122,160	0
7	成都御嶺湾	734,150	249,611	97,027
8	成都祥云国际	88,831	224,708	177,971
9	成都中粮锦云	60,579	181,738	0
10	成都香颂丽都	29,065	103,325	0
11	天津中粮大道	129,785	755,000	0
12	沈阳隆玺壹号	258,854	673,140	151,756
13	南京颐和南园	504,467	302,148	259,077
14	南京中粮鸿云坊	144,958	318,909	0
15	长沙北纬 28 度	771,655	783,302	116,217
16	杭州方圆府	38,513	94,498	0
17	杭州云涛名苑	43,961	89,413	36,485
小计		4,072,841	5,753,331	1,578,749
18	北京中粮万科 3 号地、 广州金域蓝湾按权益计算小计	111,491	295,982	213,549
按权益计算合计		4,184,332	6,049,313	1,792,298

注：规划建筑面积指计容积率面积。

公司在深圳市宝安区拥有可出租物业约 120 万平方米，主要分布在新安片区和福永片区。其中，宝安 25 区项目及宝安 22 区项目均为城市更新项目，公司在宝安 25 区项目中占地面积为 6.83 万平方米，22 区项目占地面积为 4.06 万平方米。

（3）报告期内销售客户情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	167,564,000.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	1.63

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	37,000,000.00	0.36
2	客户二	34,000,000.00	0.33
3	客户三	33,064,000.00	0.32
4	客户四	32,000,000.00	0.31
5	客户五	31,500,000.00	0.31
合计	----	167,564,000.00	1.63

报告期内，公司前五名客户与公司不存在关联关系。公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股 5%以上股东、实际控制人和其他关联方在公司前五名客户中未拥有权益。

2、成本情况

公司成本变动情况（行业分类）

单位：元

行业分类	2013 年		2012 年		同比增减
	金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
商品房销售	6,874,302,414.25	96.83	5,431,689,101.81	96.81	增加 0.02 个百分点
房屋租赁	105,141,593.99	1.48	105,643,999.06	1.88	减少 0.40 个百分点
物业管理、来料加工	101,820,714.44	1.43	73,240,415.88	1.31	增加 0.12 个百分点
其他	17,822,023.60	0.25	352,112.51	0.01	增加 0.24 个百分点

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	856,195,251.76
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	17.23

公司前五名供应商情况

序号	供应商名称	采购额（元）	占 2013 年度采购总额的比例（%）
1	供应商一	206,662,195.00	4.16
2	供应商二	185,864,560.30	3.74
3	供应商三	168,984,337.02	3.40
4	供应商四	153,453,600.00	3.09
5	供应商五	141,230,559.44	2.84
合计	----	856,195,251.76	17.23

报告期内，公司前五名供应商与公司不存在关联关系。公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股 5%以上股东、实际控制人和其他关联方在公司前五名供应商中未拥有权益。

3、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	2013 年发生数	2012 年发生数	增减情况	变动幅度（%）
销售费用	42,421.93	33,519.67	8,902.26	26.56
管理费用	30,718.16	30,324.66	393.50	1.30
财务费用	43,867.55	37,281.35	6,586.20	17.67
所得税费用	30,724.83	32,122.93	-1,398.10	-4.35

4、现金流

现金流构成及变动情况

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比 增减（%）	备注
经营活动现金流入小计	15,968,359,189.46	11,635,717,753.65	37.24	主要是本年收回销售商品房款较上年增加

经营活动现金流出小计	19,250,259,199.03	8,992,381,230.85	114.07	主要是本年支付地价工程款、退还拍地押金及归还往来款较上年增加
经营活动产生的现金流量净额	-3,281,900,009.57	2,643,336,522.80	-224.16	主要是本年支付地价工程款、退还拍地押金及归还往来款较上年增加
投资活动现金流入小计	527,859,741.14	572,673,144.42	-7.83	
投资活动现金流出小计	212,917,198.78	899,604,523.48	-76.33	主要是本年支付项目并购款较上年减少
投资活动产生的现金流量净额	314,942,542.36	-326,931,379.06	196.33	主要是本年支付项目并购款较上年减少
筹资活动现金流入小计	13,069,788,957.31	5,535,620,131.84	136.10	主要是本年金融机构借款较上年增加
筹资活动现金流出小计	10,094,052,225.16	5,835,602,191.20	72.97	主要是本年偿还金融机构借款、利息及分配利润较上年增加
筹资活动产生的现金流量净额	2,975,736,732.15	-299,982,059.36	1091.97	主要是本年金融机构借款较上年增加
现金及现金等价物净增加额	8,758,764.70	2,016,415,627.03	-99.57	主要是本年支付地价、工程款及往来款等较上年增加

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

主要是本年新购置地块支付地价及在建项目支付工程款等影响。

（三）主营业务构成情况

1、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	9,396,963,359.18	6,874,302,414.25	26.85	27.03	26.56	0.28
房屋租赁	252,093,270.32	105,141,593.99	58.29	-3.24	-0.48	-1.16
物业管理及来料加工	80,968,769.22	101,820,714.44	-25.75	13.83	39.02	-22.79
合计	9,730,025,398.72	7,081,264,722.68	27.22	25.89	26.21	-0.19
分地区						
深圳	1,052,040,299.54	525,378,353.81	50.06	-33.25	-35.59	1.81
北京	4,286,003,205.00	3,122,678,474.13	27.14	34.41	20.64	8.31
成都	992,233,362.55	795,919,613.77	19.79	-13.55	-20.94	7.50
长沙	334,458,360.63	181,810,216.72	45.64	-40.62	-53.43	14.95
南京	447,307,637.00	260,523,858.60	41.76	-31.58	-41.82	10.25
上海	926,853,597.00	553,354,040.66	40.30	54.60	53.07	0.60
沈阳	1,208,032,928.00	1,184,671,140.75	1.93			
杭州	483,096,009.00	456,929,024.24	5.42			

2、报告期内营业收入 10%以上的主要行业情况分析

报告期内占公司营业收入 10%以上的主要行业为商品房销售。

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(%)		
	2013年	2012年	变动幅度(%)	2013年	2012年	变动幅度(%)	2013年	2012年	变动幅度(百分点)
商品房销售	939,696.34	739,749.86	27.03	687,430.24	543,168.91	26.56	26.85	26.57	0.28
合计	939,696.34	739,749.86	27.03	687,430.24	543,168.91	26.56	26.85	26.57	0.28

（四）资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 百分点	重大变动说明
	金额	占总资产比例(%)		占总资产比例(%)		
货币资金	6,925,058,798.37	17.06	5,962,774,756.13	17.04	0.02	
应收账款	195,174,325.19	0.48	382,472,683.89	1.09	-0.61	主要是本年收回商品房销售款
预付款项	108,201,005.26	0.27	105,306,927.23	0.30	-0.03	
其他应收款	563,506,516.86	1.39	731,509,784.84	2.09	-0.70	
存货	29,182,363,395.27	71.87	24,948,082,198.47	71.28	0.59	主要是本年购置地块及在建项目投入增加
可供出售金融资产	803,477,786.08	1.98	767,744,553.06	2.19	-0.21	
长期股权投资	851,658,699.35	2.10	550,827,166.20	1.57	0.53	主要是权益法核算的长期股权投资增加
投资性房地产	759,352,242.15	1.87	820,105,189.22	2.34	-0.47	
固定资产	591,331,034.96	1.46	437,039,460.77	1.25	0.21	主要是本年成都天泉、中粮长沙房屋及建筑物增加
在建工程	58,876,169.39	0.15	266,002.75	0.00	0.15	主要是本年深圳宝安 67 区在建项目投入增加
无形资产	59,870,116.12	0.15	31,653,765.37	0.09	0.06	主要是本年支付土地出让费用
长期待摊费用	30,120,481.14	0.07	52,883,700.59	0.15	-0.08	主要是本年摊销费用
递延所得税资产	387,534,623.77	0.95	122,074,275.94	0.35	0.60	主要是本年末因计提土地增值税等确认递延所得税资产

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 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	8,146,000,000.00	20.06	4,100,000,000.00	11.71	8.35	主要是项目开发需要增加金融机构借款
应付账款	3,602,013,905.24	8.87	2,890,150,261.10	8.26	0.61	主要是本年末结算规模增大，应付工程款增加
预收款项	6,855,647,284.71	16.88	5,991,698,377.26	17.12	-0.24	
应交税费	701,171,072.93	1.73	369,134,642.53	1.05	0.68	主要是本年末计提企业所得税增加
应付利息	70,922,478.09	0.17	168,047,201.09	0.48	-0.31	主要是本年偿还借款利息
其他应付款	3,843,837,187.47	9.47	5,041,344,679.52	14.40	-4.93	主要是本年归还往来款
一年内到期的非流动负债	1,334,000,000.00	3.29	1,937,374,722.15	5.54	-2.25	主要是一年内到期的银行借款减少
长期借款	5,591,873,555.23	13.77	5,311,520,131.84	15.18	-1.41	
应付债券	1,191,483,087.88	2.93	1,189,947,059.52	3.40	-0.47	
递延所得税负债	199,386,765.15	0.49	190,387,279.05	0.54	-0.05	

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：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 ²							
2. 衍生金融资产							
3. 可供出售金融资产	767,744,553.06		35,733,233.02			128,224,576.76	803,477,786.08
金融资产小计	767,744,553.06		35,733,233.02			128,224,576.76	803,477,786.08
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

公司的核心竞争力主要体现在土地获取能力、住宅开发销售能力、规划设计能力、工程管理能力、全生命周期管控能力及产品复制能力等方面。

1、土地获取能力。土地资源是房地产开发的核心资源，是房地产企业持续发展的基础。因此，获得优质低价的土地便成为房地产开发最为关键的能力。为此，公司建立了长效的土地储备机制，系统研究城市商品房市场和土地市场，根据区位、交通条件、配套设施、景观资源及竞争等要素，确定重点跟踪板块，结合政府推地计划和战略产品线要求，锁定重点地块，通过积极参加公开市场竞拍、寻求协议收购等多种方式，完成公司土地储备计划。

2、住宅开发销售能力。在激烈的市场竞争中，仅有好的产品还不够，要实现产品的价值，我们必须主动出击，加强住宅项目的开发和营销工作。公司在充分研讨、深刻理解调控政策的基础上，创新营销方式，变坐商为行商，主动寻找目标客户，利用圈层营销、渠道营销、口碑营销等等，更加精准把握目标客户；同时，公司建立了营销关键路径标准化指引，将营销动作归纳为七个关键步骤，并结合产品价值展卖支持、销售政策、客户召集及推广支持（四结合）进行过程监控，提升住宅项目销售业绩。

3、规划设计能力。规划设计能力的提升需要综合考虑人的因素、社会的因素、环境的因素和科技的因素，这也是实现更适宜的规划生活空间，充分满足目标客户的要求。市场竞争越是激烈，我们越是要重视产品品质，要用一流的产品去吸引客户。公司通过完善的规划设计组织架构和三级评审体系，规范设计管理标准模板，推进项目设计标准化，提升规划设计能力。

4、工程管理能力。工程管理能力的提升需要对房地产项目进行高效率的计划、组织、指导和控制，以实现房地产项目全过程的动态管理和项目目标的综合协调与优化。公司建立和不断完善工程管理体系，实行工程检查量化考核制度，编制工程管理规划，提高工程质量，规范工程管理：建立工程考核制度，采用量化考核方式进行工程巡查；建立招标采购管理体系，颁布招投标管理办法、供应商管理办法，逐步建立采购分判体系及供应商管理体系，全面检查，整改落实，效能监察促合规。

5、全生命周期管控能力。公司不断完善全生命周期滚动开发的计划管理体系，探索计划分级管理模式，由原来主要监控工程节点调整为监控项目全生命周期开发计划，确保项目按期有序、有效搭接进行开发，使每个阶段都在监控范围内。同时，公司在里程碑及一级计划全覆盖的基础上，全面推行专项计划，对价值链上的关键步骤进行监控，抓住关键路径、确保计划执行。

6、产品复制能力。推行标准化的产品线可以大幅降低项目成本和费用，缩短项目开发周期，提高项目开发效率。公司根据不同客户需求建立了自身的《都市精品产品手册》和《郊区刚需产品手册》，并在多个城市公司进行推广和复制。

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 10 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
第七届董事会第十七次会议	2013 年 1 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	2013 年 1 月 24 日
第七届董事会第十八次会议	2013 年 3 月 28 日		2013 年 3 月 30 日
第七届董事会第十九次会议	2013 年 4 月 24 日		2013 年 4 月 25 日
第七届董事会第二十次会议	2013 年 5 月 20 日		2013 年 5 月 21 日
第七届董事会第二十一次会议	2013 年 6 月 7 日		-
第七届董事会第二十二次会议	2013 年 8 月 27 日		2013 年 8 月 29 日
第七届董事会第二十三次会议	2013 年 9 月 25 日		2013 年 9 月 26 日
第七届董事会第二十四次会议	2013 年 10 月 18 日		2013 年 10 月 22 日
第七届董事会第二十五次会议	2013 年 10 月 28 日		2013 年 10 月 29 日
第七届董事会第二十六次会议	2013 年 11 月 29 日		2013 年 12 月 3 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，根据公司 2012 年年度股东大会通过的决议，公司贷款、担保以及对外投资等事项均在股东大会授权范围内开展。

2、2013 年 6 月，根据公司 2012 年年度股东大会通过的决议，董事会实施了公司 2012 年度利润分配及资本公积金转增股本方案。

3、2013 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）2013 年付息方案。

4、2013 年 2 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持有的招商证券（600999.sh）8,008,341 股及光大银行（601818.sh）4,835,354 股。公司本年度处置可供出售的金融资产产生的税后利润约 8,393 万元。

（三）董事出席董事会会议情况。

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
周政	董事长	10	2	8	0	0	否
马建平	董事	10	0	8	2	0	否
殷建豪	董事	10	1	8	1	0	否
马德伟	董事	10	2	8	0	0	否
李晋扬	董事	10	2	8	0	0	否
韩石	离任董事	6	2	4	0	0	否
顾云昌	独立董事	10	2	8	0	0	否
孟焰	独立董事	10	2	8	0	0	否
李曙光	独立董事	4	0	4	0	0	否
陈忠谦	离任 独立董事	6	2	4	0	0	否

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。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	是
分红标准和比例是否明确和清晰	是
相关的决策程序和机制是否完备	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到充分保护	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明	报告期内未调整或变更现金分红政策

（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2013年度利润分配及资本公积金转增股本预案。

经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 1,652,722,658.25 元，加上本年母公司净利润 879,422,088.08 元，减去本年度提取法定盈余公积87,942,208.81 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 2,389,790,589.64 元。公司拟以截至2013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，即54,411,947.88

元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司2013年度不进行公积金转增股本。

2、公司 2012 年度利润分配方案。

经利安达会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 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。2013 年 5 月 10 日公司 2012 年年度股东大会同意公司以截至 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。

公司于 2013 年 6 月 28 日实施上述方案。

3、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日实施上述方案。

（三）公司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（%）
2013 年	54,411,947.88	534,570,092.14	10.18
2012 年	54,411,947.88	514,933,158.15	10.57
2011 年	54,411,947.88	421,995,724.17	12.89

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。

回顾 2013 年，在国际金融危机后续效应的影响下，全球经济非均衡性温和复苏，不稳定

和不确定因素依然突出：得益于技术创新和再工业化战略，美国经济保持了较好的增长势头，经济复苏强劲；日本得益于其超宽松货币政策带来经济增长加速，复苏势头总体较好；欧元区经济未能保持上半年良好表现，复苏相对疲软，且呈现出不稳定、不均衡的状况；新兴经济体增速集体放缓，由于出口加投资的模式过度依赖国际贸易和资本，使“金砖五国”的整体表现差强人意。

2013 年是在中国经济转型中重要的一年。在国际经济缓慢复苏，国内宏观调控坚持稳中求进、稳中有为、稳中提质的背景下，2013 年我国国民经济经历年中波折和低谷后，展现稳中向好局面，我国 GDP 比上年增长 7.7%，和去年同期增长水平相当，经济整体在低位企稳，整体进入稳定增长通道。2013 年 4 个季度，GDP 同比增速分别达到 7.7%、7.5%、7.8%和 7.7%。

宏观经济方面，三驾马车保持增长，结构调整初见成效：投资增长稳定，2013 年固定资产投资比上年增长 19.6%，年中“钱荒”造成企业和个人投资资金紧缺，固定资产投资完成额下降，增速放缓，投资对经济的拉动减弱；消费增长提速，2013 年我国社会消费品零售总额同比增长 13.1%，内需拉动有力；由于国际形势复杂严峻，进出口增速有所放缓。价格方面，CPI 温和可控，2013 年 CPI 比上年上涨 2.6%，远低于政府提出的 3.5%的年度控制目标；而 PPI 仍处低迷，2013 年 PPI 比上年下降 1.9%，仍处于下行通道，但降幅收窄。

房地产方面，2013 年全国整体调控基调贯彻始终，年初“国五条”及各地细则出台，明确房地产调控不放松，旨在稳定房价、鼓励首次置业需求、抑制投机性购房，“有保有压”方向明确。2013 年房地产政策是“宏观稳，微观活”，限购、限贷等调控政策更多交由地方政府决策，不同城市政策导向出现分化。不同城市由于市场走势分化，政策取向也各有不同，北京、上海等热点城市陆续出台措施平抑房价上涨预期，而温州、芜湖等市场持续低迷的城市，在不突破调控底线的前提下，微调当地调控政策以促进需求释放。

在调控政策进一步消化的 2013 年，全国房地产市场量价齐升，一线城市及部分二线城市商品房销售规模创历史新高：2013 年，商品房销售面积 130551 万平方米，比上年增长 17.3%，比 2012 年提高 15.5 个百分点；商品房销售额 81428 亿元，增长 26.3%，比 2012 年提高 16.3 个百分点。全国房地产开发投资 86013 亿元，比上年增长 19.8%，增速高于去年；新开工面积止跌反弹，增长 13.5%，规模超越 2011 年高点；土地市场全国量价明显好于去年，一线城市增长最为显著。

展望 2014 年，作为十八届三中全会后全面深化改革的第一年，市场在资源配置中的决定性作用将逐步显现，未来房地产行业调控逐渐“去行政化”是大势所趋，将以政府为主提供基本保障，市场为主满足多层次需求。土地制度、财税制度改革将进一步推进，房产税等相

关长效机制有望逐步确立。但是市场化改革和长效机制的建立需要一个过程，现有行政化调控手段短期内不会退出，不同城市的政策取向继续差别化。

基于以上分析，管理层认为，2014 年我国宏观经济发展将坚持稳中求进的总基调，继续保持稳健的货币政策，不再单纯重视经济增速，结构优化是关键，通过信贷增长、投资加大以刺激经济增长的局面将有所改变，房地产快速上行的推动力也将有所减弱。在持续的调控背景下，首置和首改等刚需依然为主流；一线城市改善性需求依然旺盛，供不应求的现状短期难以改变，二线城市供需相对平衡，三四线需注意供应过剩风险。在调控不放松、长效调控机制在建立过程中的情况下，行业短期走势充满不确定性；从长期来看，土地改革、房产税、财税制度改革等行业长效机制逐步建立，新型城镇化、户籍制度改革以及人口生育政策调整等对国内房地产行业中长期利好。

（二）公司未来发展的战略目标和战略定位。

基于对宏观环境和行业趋势的分析和判断，公司将以优化资产结构、提升资产质量为主线，大力发展品牌住宅业务，关注养老地产市场，聚焦战略城市深耕发展，确保业务增长和盈利能力不断提升。

聚焦产品。大力发展品牌住宅业务，进一步优化住宅产品结构，继续加大刚需快周转类产品比重，适当增加改善类产品，使刚需快周转类产品与改善类、非快周转类产品保持合理比例；结合土地、客户、产品特点，继续深化品牌住宅产品线研究，完善各品类标准化建设，制定发布产品手册，逐步固化形成可复制的标准化产品；关注养老地产市场。

聚焦城市。聚焦现有城市，深耕重点城市，择机拓展新城市。强化城市分类管理，提升城市公司发展内驱力，以一线和重点二线城市为主；建立城市区域筛选模型，提高对区位价值的甄别能力，强调地块区位，强势布局；依据现有城市选择模型，借助品牌影响力，在全国范围内择优择机拓展进入新城市。

系统化管理提升。以战略和市场为导向，不断优化产品结构，提升产品力，强化城市公司二级发动机的作用，注重非常规发展模式，同时推进产品标准化，实现快速的产品复制能力，在产品标准化的同时做好成本标准化，对项目分类管理，优化流程，压缩开发周期，以目标管理责任书为抓手强化执行，提升开发运营效率。

（三）公司 2014 年度经营计划。

1、公司 2014 年主要拟采取的运营措施与工作。

结合内外部环境分析，依据“优化结构、精细管理、提升效率、价值创造”的经营总方针，公司拟采取的运营措施如下：

（1）持续提升产品竞争能力。

公司将加大销售型业务比重，借力城市更新政策积极转型提升工业地产，主动采取措施把亏损项目止亏增盈，对非核心资产进行优化。同时，公司将继续提升现有产品竞争力，在打造开发销售商业模式指引下发展品牌住宅，积极推进产品线工作规划，由公司产品特点切入，结合土地、客户、产品特点，建立产品线，品类规划，细化产品线标准化，制定产品线管控办法，完善各品类标准化建设。

（2）继续优化资源配置水平。

公司未来发展战略将聚焦城市，充分发挥城市公司二级发动机作用。对已进入的战略城市，根据市场规模、成长性等指标，综合考虑竞争风险等因素，分为重点深耕城市和次重点深耕城市。根据城市分类，其资源配置和战略责任侧重不同：公司对重点深耕城市在资源配置上予以倾斜，同时重点城市承担更重大的战略任务；对次重点城市兼顾配置资源，确保持续经营和项目布局完善。

（3）强化项目全生命周期管控。

公司对项目进行分类管理，优化流程，压缩开发周期，提升项目开发运营效率。公司将项目梳理分类，对于刚需、快周转项目简化流程；对于重大项目重点管控，固化拿地 30 个工作日之内锁定重大节点计划机制；推进工期标准化，以目标管理责任书为抓手强化执行；完善标准工期，确定不同产品类型的开发周期，以目标管理责任书为标准进行评估考核与激励，强化目标管理责任书执行。

（4）不断强化成本费用管控。

公司将在做好产品标准化的同时做好成本标准化，编制涵盖设计各个阶段、各个专业的设计标准，从全过程抓起，保证成本标准化的切实可行；结合公司不同业态产品成本管控特点，统一管理口径，建立“以目标成本为核心，成本动态控制为主导”的成本管理体系，逐步推进成本标准化建设，加强成本管理制度建设，推行限额设计控制成本上限，根据产品系列细化成本指标；加强成本动态管理，控制成本风险，推行集中采购，加强伙伴管理。

（5）深入推行考核激励工作。

公司通过一套行之有效的激励机制，盘活人才资源，激发全体员工的创造力和执行力。公司将推动建立高绩效基础上的强激励体系，逐步实现考核激励体系的“四化”，即市场化、个性化、动态化和规范化，建立“活用人”、“强激励”、“高绩效”三点式实现路径，在城市

公司、总部职能部门和项目公司层面分别制定激励机制，将个人收入与公司业务发展紧密联系在一起。

2、公司 2014 年运营计划。

（1）住宅地产开工计划。

2014 年，公司计划新开工项目有 10 个，新开工面积 104.81 万平方米，同比增加 11.6%。

项目名称	所在城市	新开工面积（万平方米）
北京长阳一号地、五号地 (长阳半岛项目)	北京	3.20
北京孙河项目	北京	8.17
上海南桥半岛	上海	8.30
成都御岭湾	成都	2.45
成都中粮锦云	成都	18.17
成都香颂丽都	成都	10.33
沈阳中粮隆玺	沈阳	4.23
天津中粮大道	天津	6.16
长沙北纬 28 度	长沙	27.99
南京中粮鸿云坊	南京	15.81

（2）工业地产经营计划。

根据 2013 年运营情况，结合 2014 年的经营环境，公司 2014 年预计物业出租率为 96%，租金收取率为 98%。主要经营计划为：

深圳市宝安区 22 区、25 区城市更新项目，继续推进拆迁谈判，跟踪并加快相关专项规划的审批工作。

深圳市宝安区 67 区中粮商务公园项目，计划完成竣工备案，做好招商工作，优化配套服务，以专业化运营为客户营造良好的工作与生活环境。

在招商工作方面，公司将提高客户准入门槛，重视客户资信、实力、行业，通过多渠道、多途径的招商方式，吸引客户竞租，做到公开透明，实现从优选商，最大限度地提升整体租金水平。

（四）未来公司发展所需资金情况。

未来一段时期，行业可能面临严峻的融资形势，资金环境不容乐观。公司将坚持“现金为王”策略，确保经营的安全性和稳健性，加快资金回笼速度。同时，公司将继续加强多渠

道融资工作，通过银行开发贷、拆迁贷款、抵押贷款、委托贷款以及引进战略投资者等多种方式获取资金；此外，公司还将充分挖掘潜力，进一步加大融资创新力度，利用自身在资本市场的信誉和品牌优势，积极探索融资产品，创新合作机制，并持续关注资本市场直接融资方式的政策变化，为战略储备及经营发展争取更多的资金支持。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。

展望 2014 年，虽然房地产行业长期向好的趋势并未发生改变，但是公司在经营过程中仍然面临着宏观环境变化与行业竞争加剧的压力。

从宏观经济层面来看，经济形势总体平稳，但下行压力依然较大，不确定性与风险性依然存在。政府在“稳增长、调结构”的思路下，继续推进深化改革开放与体制机制创新：政府引导社会资源进入实体性、创新性产业领域，逐步培养新的经济增长点和支柱产业；逐步改变“一刀切”的调控政策，实行“分类别、分区域”调控，长效调控机制的建立尚需时间。

从公司经营层面来看，公司在项目开发过程中承受着规模、资金、成本、销售等多方面的压力。规模效应日益凸显，行业集中度持续提升；融资压力继续增大，融资成本不断提高；土地市场激烈竞争，土地价格居高不下；部分城市库存较大，供应存在过剩风险。

结合外部环境分析和公司自身特点，公司未来将以优化资产结构、提升资产质量为主线，持续提升产品竞争力，聚焦战略城市深耕发展。此外，公司在未来发展战略及决策过程中还可能面临市场、财务、政策等方面的风险。

第一，市场风险。2012 年下半年起，土地市场成交量逐步释放，这将在 2014 年下半年之后形成较大的住宅新增供应量；同时，在中央的鼓励下，保障性住房将加大供应，其替代作用将进一步加强。因此，预计未来市场竞争将更加激烈。公司将持续提升产品竞争力，优化产品结构，强化成本费用管控。

第二，财务风险。2014 年，继续受到调控政策影响，市场存在不确定性，公司将面临一定的资金压力。因此，公司将推行开源增效，销售物业强化快周转，加速资金回流，持有物业持续提升租金水平；强化节流降本，持续加强费用控制。同时，公司将利用自身在资本市场的信誉和品牌优势，积极拓展融资渠道，多方面筹措资金以满足经营发展需要。

第三、政策风险。十八届三中全会上，政府的工作重心明确为全面深化改革，这预示着行业调控将逐渐“去行政化”。但是，房地产市场化机制的形成是一个渐进过程，以限购限贷为代表的行政性调控短期内仍难以退出，不同城市因市场走势分化政策取向也不同，房地产

行业发展的不确定性增加。公司将密切关注政策的变化，积极应对。

2013 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！

议案二：关于提请审议《公司 2013 年度监事会工作报告》的议案

中粮地产集团（股份）有限公司

2013 年度监事会工作报告

监事会主席 余福平

各位股东：

我现代表监事会向大会报告 2013 年度监事会工作，请予审议。

2013 年，监事会根据《公司法》、《公司章程》等法律法规和《中粮地产监事会议事规则》的规定，一如既往地对公司依法运营、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 2013 年度的主要工作报告如下：

一、监事会日常工作

2013 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。监事会通过监督、指导公司内部控制体系建设，列席公司董事会、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、文件，分析评价公司的战略执行情况、资产运营情况、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、高级管理人员执行公司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：

序号	时间	监事会届次	事项
1	2013年3月28日	第七届监事会第八次会议	1、审议通过关于公司2012年度监事会工作报告的议案； 2、审核公司2012年经审计的财务报告； 3、审议通过关于公司2012年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案； 4、审核公司2012年度内部控制自我评价报告。
2	2013年4月24日	第七届监事会第九次会议	审核通过关于公司《2013年第一季度报告》全文及正文（摘要）的议案。

3	2013年8月27日	第七届监事会第十次会议	1、审核公司2013 年半年度报告并出具审核意见； 2、审议通过关于公司2013年半年度利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。
4	2013年10月28日	第七届监事会第十一次会议	审核通过公司《2013年第三季度报告》全文及正文（摘要）。

三、监事会对公司 2013 年度有关事项发表审核意见

（一）公司依法运营情况

监事会根据国家法律、法规和中国证监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，公司高级管理人员职务行为及公司管理制度完善执行情况等进行了监督，认为公司董事会2013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、高级管理人员执行公司职务时能够勤勉、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，对各定期报告均出具了审核意见。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。瑞华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

截至2013年12月31日，公司已通过上海证券交易所交易系统出售了公司所持有的招商证券（600999.sh）8,008,341股，光大证券（601818.sh）4,835,354股，产生税后利润约8,393万元。监事会认为：该项资产处置行为及授权程序合规，符合公司长远发展利益，未发生损害股东权益或造成公司资产流失情况。

（五）公司关联交易情况

2013 年，公司发生的关联交易主要包括在关联财务公司办理存贷款业务、与关联方共同收购项目公司股权等事项。2013 年 8 月 27 日，公司召开 2013 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于向控股股东中粮集团有限公司申请授信额度的议案》、《关于向北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司续借 8.95 亿元借款的议案》和《关于向中粮财务有限责任公司申

请授信额度的议案》。

监事会认为：公司发生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，有利于公司经营发展，体现了控股股东对公司的支持，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

（六）关于内部控制评价报告

公司监事会立足公司经营管理现状，按照内部控制相关要求，指导和监督公司的内控体系建设。通过对董事会关于公司 2013 年内部控制评价报告及公司内部控制制度的建设和运行情况进行审核，认为报告充分反映了公司治理和内部控制的实际情况，公司已建立较为完善的内部控制体系，并能有效运行。公司内部控制评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度建设及合规运行情况。

（七）公司建立和实施内幕信息和知情人管理制度的情况

监事会对公司实施内幕信息及知情人管理制度的情况进行了审核，认为公司已建立了比较完善的内幕信息及知情人管理制度。

公司根据中国证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》以及《中粮地产（集团）股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》（2011 年 12 月 21 日第七届董事会第八次会议修订）的规定，建立了内幕信息知情人档案，并制订了严格的报送程序。目前公司所有上报信息需由财务部编制完成后报公司董事会秘书、财务总监及董事长签批，以电子邮件的形式报送。公司还对报送信息知情人范围进行严格控制，通过编制《向大股东、实际控制人提供未公开信息情况表》，及时归档管理。

报告期内，发生信息的流转的情形时，公司均严格按照要求编制上市公司内幕信息知情人档案并归档。监事会通过定期对上述档案进行审核，认为公司内幕信息知情人档案真实、准确和完整，公司对内幕信息控制与管理处置得当，公司内幕信息及知情人管理制度有利于公司防范内幕信息泄露与内幕交易情形的发生。

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向大家表示衷心的感谢！2014 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！

议案三：关于提请审议经审计的公司 2013 年度财务报告及审计报告的议案

各位股东：

现将经审计的公司 2013 年度财务报告及审计报告提请审议。

相关内容已刊登于 2014 年 4 月 12 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网。

请审议。

议案四：关于提请审议《公司 2013 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：

经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 1,652,722,658.25 元，加上本年母公司净利润 879,422,088.08 元，减去本年度提取法定盈余公积 87,942,208.81 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 2,389,790,589.64 元。

根据公司现金分红政策，公司拟以截至 2013 年 12 月 31 日的总股 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，即 54,411,947.88 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。

公司 2013 年度不进行公积金转增股本。

请审议。

议案五：关于提请审议《公司 2013 年年度报告及其摘要》的议案

各位股东：

现将《中粮地产（集团）股份有限公司 2013 年年度报告及其摘要》提请审议。

相关内容已刊登于 2014 年 4 月 12 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网。

请审议。

议案六：关于提请审议公司 2014 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 2014 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：关于提请审议公司 2014 年度为控股子公司提供担保额度的议案

各位股东：

为了支持城市公司发展，公司 2014 年度拟在向银行等金融机构申请的授信额度内，为控股子公司提供不超过人民币 65.27 亿元的担保额度。

一、总体担保额度情况。

公司 2014 年度拟为控股子公司提供的具体担保额度如下：

序号	担保对象	公司持股比例	担保金额（亿元）
1	中粮地产成都有限公司	100%	2.3
2	中耀房地产开发（沈阳）有限公司	65%	3.9
3	成都硕泰丽都地产开发有限公司	61.4545%	3.07
4	成都中粮锦悦置业有限公司	51%	9
5	成都天泉置业有限责任公司	100%	2
6	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	100%	20
7	天津粮滨投资有限公司	90%	15
8	北京正德兴合房地产开发有限公司	51%	10
总 计		-	65.27 亿元

上述控股子公司可根据其自身融资需求，在审定的担保额度范围内与银行及金融机构洽谈具体的融资条件，具体担保金额、担保期限等以最终签订的相关文件为准。

二、担保对象情况。

（一）中粮地产成都有限公司

1、担保对象：中粮地产成都有限公司。

中粮地产成都有限公司注册时间为 2007 年 12 月 4 日，注册地点为成都市武侯区西三环一段 8 号，注册资本 23,500 万元，法定代表人为周政，经营范围：房地产开发经营。公司持有该公司 100% 股权。

中粮地产成都有限公司主要财务数据（经审计）如下：

	截止到 2012 年 12 月 31 日（单位：元）	截止到 2013 年 12 月 31 日（单位：元）
总资产	2,082,959,280.95	2,802,540,223.20
总负债	1,736,743,287.77	2,183,353,898.48
净资产	346,215,993.18	619,186,324.72
营业收入	1,086,901,178.99	695,357,773.90
净利润	27,306,458.59	27,970,331.54

2、担保方式：保证担保。

3、担保金额：公司 2014 年度拟为该公司提供不超过 2.3 亿元人民币的担保。

（二）中耀房地产开发（沈阳）有限公司

1、担保对象：中耀房地产开发（沈阳）有限公司。

中耀房地产开发（沈阳）有限公司注册时间为 2010 年 12 月 14 日，注册地点为沈阳市皇姑区蒲河街 7 号，注册资本 46,877.42 万美元，法定代表人为周政，经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；自由产权房屋租赁；房地产信息咨询（中介服务除外）；物业管理；酒店管理；酒店管理咨询；信息咨询（不涉及金融信息咨询服务）；技术服务；机动车公共停车场服务。公司持有该公司 65% 股权。

中耀房地产开发（沈阳）有限公司主要财务数据（经审计）如下：

	截止到 2012 年 12 月 31 日（单位：元）	截止到 2013 年 12 月 31 日（单位：元）
总资产	4,840,507,634.88	4,238,166,656.98
总负债	1,804,119,062.07	1,266,779,889.28

净资产	3,036,388,572.81	2,971,386,767.70
营业收入	39,300.00	1,258,964,428.00
净利润	-47,413,216.34	-65,001,805.11

2、担保方式：保证担保。

3、担保金额：公司按照持股比例，2014 年度拟为该公司提供不超过 3.9 亿元人民币的担保。中耀房地产开发（沈阳）有限公司的其他股东或其关联方将按持股比例提供担保。

（三）成都硕泰丽都地产开发有限公司

1、担保对象：成都硕泰丽都地产开发有限公司。

成都硕泰丽都地产开发有限公司注册时间为 2008 年 2 月 4 日，注册地点为成都市武侯区二环路南四段丽都路 6 号，注册资本 40,000 万元，法定代表人为周政，经营范围：房地产开发经营。公司通过中粮地产成都有限公司持有其 61.4545%股权。

成都硕泰丽都地产开发有限公司主要财务数据（经审计）如下：

	截止到 2012 年 12 月 31 日（单位：元）	截止到 2013 年 12 月 31 日（单位：元）
总资产	524,750,819	587,363,951.97
总负债	133,539,860	201,304,791.35
净资产	391,210,959	386,059,160.62
营业收入	0	0
净利润	-4062151	-5151798.92

2、担保方式：保证担保。

3、担保金额：公司按照持股比例，2014 年度拟为该公司提供不超过人民币 3.07 亿元的担保。成都硕泰丽都地产开发有限公司的其他股东或其关联方将按持股比例提供担保。

（四）成都中粮锦悦置业有限公司

1、担保对象：成都中粮锦悦置业有限公司。

成都中粮锦悦置业有限公司注册时间为 2013 年 8 月 13 日，注册地点为 成都市成华区建设南路 98 号 6 栋 1 层 16 号，注册资本 50,000 万元，法定代表人为 周政，经营范围：房地产开发。成都中粮锦悦置业有限公司（公司通过中粮地产成都有限公司持有其 51%股权）。

成都中粮锦悦置业有限公司主要财务数据（经审计）如下：

	截止到 2012 年 12 月 31 日（单位：元）	截止到 2013 年 12 月 31 日（单位：元）
--	----------------------------	----------------------------

总资产	-	1,491,973,761.82
总负债	-	995,843,361.42
净资产	-	496,130,400.40
营业收入	-	24,000.00
净利润	-	-3,869,599.60

2、担保方式：保证担保。

3、担保金额：公司 2014 年度拟为该公司提供不超过 9 亿元人民币的担保。成都中粮锦悦置业有限公司将向公司提供反担保。

（五）成都天泉置业有限责任公司

1、担保对象：成都天泉置业有限责任公司。

成都天泉置业有限责任公司注册时间为 2002 年 7 月 4 日，注册地点为成都市龙泉驿区同安镇阳光大道 138 号，注册资本 27,000 万元，法定代表人为周政，经营范围：房地产开发。公司持有该公司 100%股权。

成都天泉置业有限责任公司主要财务数据（经审计）如下：

	截止到 2012 年 12 月 31 日（单位：元）	截止到 2013 年 12 月 31 日（单位：元）
总资产	822,298,442.53	975,981,359.25
总负债	478,103,592.52	598,830,558.08
净资产	344,194,850.01	377,150,801.17
营业收入	60,808,411.40	303,166,939.86
净利润	-39,214,687.94	32,955,951.16

2、担保方式：保证担保。

3、担保金额：公司 2014 年度拟为该公司提供不超过 2 亿元人民币的担保。

（六）中粮地产集团深圳房地产开发有限公司

1、担保对象：中粮地产集团深圳房地产开发有限公司。

中粮地产集团深圳房地产开发有限公司注册时间为 1993 年 12 月 15 日，注册地点为深圳市宝安区 3 区中粮地产集团中心第 26 层，注册资本 8.5 亿元，法定代表人为周政，经营范围：房地产开发经营。公司持有该公司 100%股权。

中粮地产集团深圳房地产开发有限公司主要财务数据（经审计）如下：

	截止到 2012 年 12 月 31 日（单位：元）	截止到 2013 年 12 月 31 日（单位：元）
总资产	1,351,759,454.77	3,320,284,087.02
总负债	927,294,253.23	2,543,826,142.00
净资产	424,465,201.54	776,457,945.02
营业收入	44,380.82	44,380.82
净利润	-1,583,515.90	-18,007,256.52

2、担保方式：保证担保。

3、担保金额：公司 2014 年度拟为该公司提供不超过 20 亿元人民币的担保。

（七）天津粮滨投资有限公司

1、担保对象：天津粮滨投资有限公司。

天津粮滨投资有限公司注册时间为 2008 年 9 月 22 日，注册地点为天津市河东区，注册资本 5100 万元，法定代表人为周政，经营范围：以自有资金对外进行投资、房地产开发、商品房销售、建筑工程、物业服务。公司持有该公司 90%股权。

天津粮滨投资有限公司主要财务数据（经审计）如下：

	截止到 2012 年 12 月 31 日（单位：元）	截止到 2013 年 12 月 31 日（单位：元）
总资产	2,253,482,866.07	2,826,380,294.80
总负债	2,274,258,439.40	2,895,996,970.12
净资产	-20,775,573.33	-69,616,675.32
营业收入	0	0
净利润	-34,154,293.70	-48,841,101.99

2、担保方式：保证担保。

3、担保金额：公司 2014 年度拟为该公司提供不超过 15 亿元人民币的担保。天津粮滨投资有限公司将向公司提供反担保。

（八）北京正德兴合房地产开发有限公司

1、担保对象：北京正德兴合房地产开发有限公司。

北京正德兴合房地产开发有限公司注册时间为 2013 年 8 月 27 日，注册地点为北京市朝阳区顺黄路 77 号，，注册资本 80,000 万元，法定代表人为周政，经营范围：房地产开发；物业管理。销售自行开发的商品房；房地产咨询；投资管理；酒店管理；企业管理咨询；经济贸易咨询；技术服务；机动车公共停车场服务。公司持有该公司 51%股权。

北京正德兴合房地产开发有限公司主要财务数据（经审计）如下：

	截止到 2012 年 12 月 31 日（单位：元）	截止到 2013 年 12 月 31 日（单位：元）
总资产	-	2,468,048,424.30
总负债	-	2,419,352,875.28
净资产	-	48,695,549.02
营业收入	-	
净利润	-	-2,304,450.98

2、担保方式：保证担保。

3、担保金额：公司 2014 年度拟为该公司提供不超过 10 亿元人民币的担保。北京正德兴合房地产开发有限公司将向公司提供反担保。

请审议。

议案八：关于提请审议续聘瑞华会计师事务所为公司 2014 年年度财务报告和内部控制审计机构的议案

各位股东：

2013 年 5 月 10 日，公司 2012 年年度股东大会审议同意聘任国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“国富浩华”）为公司 2013 年度财务决算及内部控制审计机构。2013 年 10 月，公司收到原国富浩华的《名称变更通知函》，获悉原国富浩华与原中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）进行合并，并更名为“瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）”（简称“瑞华”）。本次名称变更不涉及主体资格变更，不构成更换审计机构事项。

瑞华在为公司 2013 年年报审计工作中出具了标准无保留审计意见的审计报告，公司与其不存在重要意见不一致的情况，公司在 2013 年度支付瑞华会计师事务所审计费用共 126 万元。

为保持公司审计工作的连续性和稳定性，根据公司董事会审计委员会审核并提议，公司拟续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年年度财务报告和内部控制审计机构，为公司提供 2014 年度会计报表审计、净资产验证及其它专业服务，同时为公司 2014 年度内部控制情况发表审计意见，聘期一年，费用为 138.6 万元。公司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，有权在行业费用标准内决定支付会计师事务所的报酬。

请审议。

议案九：关于提请审议控股公司深圳市宝安区三联有限公司与深圳中洲宝华置业有限公司签订搬迁补偿协议的议案

各位股东：

深圳市宝安区旧城改造领导小组办公室于 2004 年 8 月 20 日发布了《宝安区 2004 年旧城改造项目公告》（简称：公告），确定宝城 26 区 20.8 公顷土地被列入宝安区旧城改造计划。2007 年 12 月 3 日，深圳市宝安区城中村（旧村）改造办公室同意深圳中洲宝华置业有限公司（简称：中洲公司）为 26 区旧城改造二期的开发主体，可依法开展相关的各项工作。

由于公告改造范围内部分宗地的土地使用权及房屋产权人为公司控股子公司深圳市宝安区三联有限公司（简称：三联公司，公司持有其 69.05%股权），三联公司就相关物业的搬迁补偿事宜与中洲公司进行协商，并根据物业的出租现状，就相关物业的搬迁补偿事宜与中洲公司、深圳中洲集团有限公司（简称：中洲集团）达成一致并签订了《宝安中粮地产 26 区工业园厂房 1 栋、食堂 1 栋（一层、夹层、二层、三层）及铁皮棚、仓库、保安室等物业搬迁补偿协议》（简称“协议”）。搬迁补偿协议的主要内容如下：

一、协议当事人介绍。

1、深圳中洲宝华置业有限公司，成立于 2005 年 7 月 12 日，注册资本总额 1,000 万元，住所为深圳市宝安区十三区宝民一路宝安邮电大厦 2411 号房，法定代表人彭仲民。经营范围为：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务。其股东为：

序号	股东名称	持股比例
1	深圳中洲集团有限公司	20%
2	中信华南（集团）深圳有限公司	80%

2、深圳中洲集团有限公司，注册登记于 2001 年 8 月 15 日，注册资本金额 20,000 万元，住所为深圳市福田区深南中路 1093 号中信大厦 17 楼 D 单元，法定代表人黄光亮。经营范围为：计算机软件的开发。增加：投资兴办实业（具体项目另行申报）。其股东为：

序号	股东名称	持股比例
1	DYNAMIC SUNRISE LIMITED	96.25%
2	深圳市振洲实业有限公司	3.75%

深圳中洲宝华置业有限公司、深圳中洲集团有限公司与本公司不存在关联关系。

二、被搬迁物业情况。

上述协议中涉及的物业位于深圳市宝安区新安街道，产权物业厂房 1 栋、食堂 1 栋（一层、夹层、二层、三层），产权建筑面积为 20,206.32 m²；铁皮棚无产权建筑面积为 1057.95 m²；仓库、保安室等其他无产权建筑面积为 1298.45 m²。上述协议涉及的物业总建筑面积 22,562.72 m²，

三、搬迁补偿方式。

中洲公司在本协议生效之日起 7 个日历天内一次性支付搬迁补偿款总额的 100%。

四、履约担保。

中洲公司须于本协议签订之日向三联公司提交银行出具的不可撤销的无条件履约保函，担保金额不少于搬迁补偿款总额且保函有效期为本协议签订之日起至少至 2014 年 7 月 31 日止；同时中洲集团就中洲公司应向三联公司缴纳的搬迁补偿款总额承担不可撤销的连带保证责任。

五、搬迁补偿金额。

三联公司获得搬迁补偿款总额为人民币 280,864,495.00 元。鉴于公司持有三联公司 69.05%股权，预计公司产生税前收益约 1.93 亿元人民币。

六、协议生效方式。

本协议在三联公司收到中洲公司提交的银行出具的不可撤销的无条件履约保函并经本公司股东大会审议通过之日起生效。

公司于 2013 年 11 月 29 日召开第七届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于控股子公司深圳市宝安区三联有限公司与深圳中洲宝华置业有限公司签订搬迁补偿协议的议案》。根据深交所《股票上市规则》及《公司章程》相关规定，深圳宝安 26 区项目涉及金额已累计达到股东大会审议标准，本议案尚需提请股东大会审议。

相关内容已刊登于 2013 年 12 月 3 日及 2014 年 4 月 3 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网。

请审议。

议案十：关于提请审议董事会换届的议案

各位股东：

公司第七届董事会任期届满。根据《公司法》、《公司章程》及相关规定，公司董事会需进行换届选举。

根据公司董事会提名委员会的建议，公司董事会提名周政、马建平、殷建豪、马德伟、王浩、李晋扬出任公司第八届董事会董事候选人；提名顾云昌、孟焰、李曙光出任公司第八届董事会独立董事候选人。

请审阅。

附件：第八届董事会候选人简历

附件：

第八届董事会候选人简历

一、董事候选人

（一）周政先生

周政，男，1963 年 3 月出生，工商管理硕士、航空宇航制造工程硕士。高级工程师，享受国务院政府特殊津贴专家。曾在航空航天部第 609 研究所工作；1993 年 5 月至 1994 年 10 月，历任中粮南方包装有限公司副总经理、总经理；1994 年 11 月至 2008 年 6 月，历任中粮杭州美特容器有限公司副总经理、常务副总经理、总经理；中粮集团包装实业部总经理、中粮发展有限公司副总经理。2008 年 6 月至 2010 年 12 月任本公司总经理。2010 年 4 月任公司董事。2012 年 11 月起任中粮集团副总裁。2013 年 2 月起任中粮置地有限公司董事长。2013 年 8 月起任中粮置地有限公司党委书记。2013 年 12 月起任中粮置地控股有限公司董事会主席、执行董事。2014 年 1 月起任中粮集团党组成员。2011 年 1 月起任公司董事长。

周政先生未持有公司股票。周政先生不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十七、一百四十八条规定的不适宜担任上市公司董事职务的情况；未被中国证监会确定为市场禁入者，以及不存在禁入尚未解除的现象；未受过中国证监会处罚和证券交易所惩戒；不存在其他违法违规情况；未发生与上市公司产生利益冲突的情况；满足法律法规及《公司章程》对于董事的任职条件。

（二）马建平先生。

马建平，男，1963 年 10 月出生。对外经贸大学商学院工商管理硕士，会计师。1986 年 8 月进入中粮总公司，历任中粮总公司丰中贸易株式会社财务部副经理、宝丰企业贸易公司董事副总经理、中粮总公司计财部副总经理、战略发展部副总监兼战略规划部总经理；2002 年 6 月至 2003 年 5 月任中粮国际（北京）有限公司副总经理兼市场运营部总经理；2003 年 6 月起任中国粮油国际有限公司副总经理；2006 年 1 月起任中粮集团公司战略部总监。2010 年 5 月起任中粮集团党组成员、中粮集团副总裁兼战略部总监。2013 年 12 月起任中粮置地控股有限公司非执行董事。2005 年 5 月起任本公司董事。

马建平先生未持有公司股票。马建平先生不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十七、一百四十八条规定的不适宜担任上市公司董事职务的情况；未被中国证监会确定为市场禁入者，以及不存在禁入尚未解除的现象；未受过中国证监会处罚和证券交易所惩戒；不存在其他违法违规情况；未发生与上市公司产生利益冲突的情况；满足法律法规及《公司章程》对于董事的任职条件。

（三）殷建豪先生。

殷建豪，男，1970 年 5 月出生。北京大学本科，长江商学院 EMBA。1992 年 8 月进入中国粮油食品（集团）有限公司工作，历任总裁办公室职员、副科长、科长、副主任、秘书行政部总经理、中粮集团董事会秘书局秘书，现任中粮集团办公厅主任及中粮集团董事会秘书；2007 年 3 月起任本公司董事。

殷建豪先生未持有公司股票。殷建豪先生不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十七、一百四十八条规定的不适宜担任上市公司董事职务的情况；未被中国证监会确定为市场禁入者，以及不存在禁入尚未解除的现象；未受过中国证监会处罚和证券交易所惩戒；不存在其他违法违规情况；未发生与上市公司产生利益冲突的情况；满足法律法规及《公司章程》对于董事的任职条件。

（四）马德伟先生。

马德伟，男，1963 年 12 月出生，法律硕士。1987 年 7 月参加工作，曾任北京国际饭店法律顾问、北京艺通舞蹈美术服务公司副总经理、北京华信律师事务所文化法律事务部主任、北京江川律师事务所律师；1998 年 12 月进入中粮集团工作，历任法律商标事务部职员、法律咨询部总经理、法律部副总监兼合同及公司法部总经理；2006 年 11 月起任中粮集团法律部总监。2013 年 2 月起任中粮集团总法律顾问；2007 年 3 月起任本公司董事。

马德伟先生未持有公司股票。马德伟先生不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十七、一百四十八条规定的不适宜担任上市公司董事职务的情况；未被中国证监会确定为市场

禁入者，以及不存在禁入尚未解除的现象；未受过中国证监会处罚和证券交易所惩戒；不存在其他违法违规情况；未发生与上市公司产生利益冲突的情况；满足法律法规及《公司章程》对于董事的任职条件。

（五）王浩先生。

王浩，男，1966 年 12 月出生，大学本科学历。1990 年进入中粮集团工作，先后任中粮集团审计处职员、深圳中粮实业有限公司财务副经理、中粮果菜水产进出口公司财务经理、中粮果菜水产进出口公司总经理助理兼唐山三丰实业有限公司副董事长、总经理、鹏利国际（北京）有限公司财务部副总经理、中粮集团战略规划部副总经理、中粮国际（北京）有限公司财务部总经理、中粮集团财务部副总监兼运营管理部总经理。2014 年 3 月起任中粮集团党组纪检组副组长兼审计监察部总监。2007 年 8 月起任本公司监事会副主席。

王浩先生未持有公司股票。王浩先生不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十七、一百四十八条规定的不适宜担任上市公司董事职务的情况；未被中国证监会确定为市场禁入者，以及不存在禁入尚未解除的现象；未受过中国证监会处罚和证券交易所惩戒；不存在其他违法违规情况；未发生与上市公司产生利益冲突的情况；满足法律法规及《公司章程》对于董事的任职条件。

（六）李晋扬先生。

李晋扬，男，1969 年 4 月出生，清华大学建筑结构工程学士、清华大学 EMBA，工程师。1993 年 8 月进入中粮集团，先后任中粮粮油饲料公司实业部副经理，中粮总公司项目管理二部副科级干部，中粮公司饮料部部门经理，中粮发展有限公司零食速食部部门经理，2003 年至 2006 年 1 月任鹏利国际（北京）地产开发部总经理助理、香港鹏利国际（集团）公司工程部总经理。2006 年 2 月至 2010 年 12 月任本公司副总经理。2011 年 1 月起任本公司常务副总经理。2011 年 8 月 11 日起任公司董事，2013 年 8 月 27 日起任本公司总经理。

李晋扬先生未持有公司股票。李晋扬先生不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十七、一百四十八条规定的不适宜担任上市公司董事职务的情况；未被中国证监会确定为市场禁入者，以及不存在禁入尚未解除的现象；未受过中国证监会处罚和证券交易所惩戒；不存在其他违法违规情况；与公司控股股东、实际控制人以及其他董事、监事和高级管理人员不存在关联关系；未发生与上市公司产生利益冲突的情况；满足法律法规及《公司章程》对于董事的任职条件。

二、独立董事候选人。

（一）顾云昌先生。

顾云昌，男，1944年4月出生。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，现任上市公司远洋地产、旭辉控股及亚厦股份独立董事，已取得深圳证券交易所独立董事资格证书。2012年4月23日起担任本公司独立董事。

顾云昌先生未持有公司股票。顾云昌先生不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十七、一百四十八条规定的不适宜担任上市公司董事职务的情况；未被中国证监会确定为市场禁入者，以及不存在禁入尚未解除的现象；未受过中国证监会处罚和证券交易所惩戒；不存在其他违法违规情况。顾云昌先生及其直系亲属、主要社会关系未有在上市公司或者其附属企业任职的情况；不存在本人或直系亲属直接或间接持有上市公司已发行股份1%以上或者是上市公司前十名股东中的自然人股东的情况；不存在本人或直系亲属在直接或间接持有上市公司已发行股份5%以上的股东单位或者在上市公司前五名股东单位任职的情况；最近一年内不存在前述列举的情形；本人未向上市公司或者其附属企业提供财务、法律、咨询等服务；本人不存在中国证监会认定的其他不适宜担任上市公司独立董事的情形。

顾云昌先生符合《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》（证监发[2001]102号）及《公司章程》规定的担任独立董事的基本条件。

（二）孟焰先生。

孟焰，男，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。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。孟焰先生自1997年起享受国务院政府特殊津贴。现任万华化学集团股份有限公司独立董事，已取得深交所独董资格证书。2012年4月23日起担任本公司独立董事。

孟焰先生未持有公司股票。孟焰先生不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十七、一百四十八条规定的不适宜担任上市公司董事职务的情况；未被中国证监会确定为市场禁入者，以及不存在禁入尚未解除的现象；未受过中国证监会处罚和证券交易所惩戒；不存在其他违法违规情况。孟焰先生及其直系亲属、主要社会关系未有在上市公司或者其附属企业任职的情况；不存在本人或直系亲属直接或间接持有上市公司已发行股份1%以上或者是上市

公司前十名股东中的自然人股东的情况；不存在本人或直系亲属在直接或间接持有上市公司已发行股份 5%以上的股东单位或者在上市公司前五名股东单位任职的情况；最近一年内不存在前述列举的情形；本人未向上市公司或者其附属企业提供财务、法律、咨询等服务；本人不存在中国证监会认定的其他不适宜担任上市公司独立董事的情形。

孟焰先生符合《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》（证监发[2001]102 号）及《公司章程》规定的担任独立董事的基本条件。

（三）李曙光先生。

李曙光，男，出生于 1963 年，江西人，中国政法大学法学博士。中国政法大学教授、博士生导师。现任破产法与企业重组研究中心主任。1998 年获第六届霍英东教育基金会高等院校“青年教师基金”，2006 年 1 月入选 2005 年教育部“新世纪优秀人才支持计划”。曾担任江苏汇鸿股份有限公司、五矿发展股份有限公司、招商证券股份有限公司独立董事。已取得上海证券交易所独立董事资格证书。

李曙光先生未持有公司股票。李曙光先生不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十七、一百四十八条规定的不适宜担任上市公司董事职务的情况；未被中国证监会确定为市场禁入者，以及不存在禁入尚未解除的现象；未受过中国证监会处罚和证券交易所惩戒；不存在其他违法违规情况。李曙光先生及其直系亲属、主要社会关系未有在上市公司或者其附属企业任职的情况；不存在本人或直系亲属直接或间接持有上市公司已发行股份1%以上或者是上市公司前十名股东中的自然人股东的情况；不存在本人或直系亲属在直接或间接持有上市公司已发行股份5%以上的股东单位或者在上市公司前五名股东单位任职的情况；最近一年内不存在前述列举的情形；本人未向上市公司或者其附属企业提供财务、法律、咨询等服务；本人不存在中国证监会认定的其他不适宜担任上市公司独立董事的情形。

李曙光先生符合《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》（证监发[2001]102号）及《公司章程》规定的担任独立董事的基本条件。

议案十一：关于提请审议监事会换届的议案

各位股东：

公司第七届监事会任期届满，根据《公司法》、《公司章程》及相关规定，公司需进行监事会换届选举。

公司第八届监事会由3人组成，其中股东监事2人、职工监事1人。监事会提名余福平、朱来宾出任公司第八届监事会监事候选人。

根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，公司职工监事由公司职工代表大会推举。请审议。

附件：第八届监事会候选人简历

附件：

第八届监事会候选人简历

◆余福平先生。

余福平，1960年1月出生。毕业于中南财经政法大学，研究生学历，高级经济师。1980年加入中粮集团，历任中粮集团中国畜禽联营公司武汉经理部副经理，武汉中粮进出口公司副总经理、总经理，中粮集团财务部副总监兼香港中良财务有限公司总经理，2007年7月至2009年7月任安徽省蚌埠市市委常委、副市长。2013年11月起任中粮置地控股有限公司副总经理。2009年11月起任本公司监事会主席。

余福平先生未持有公司股票。余福平先生不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十七、一百四十八条规定的不适宜担任上市公司监事职务的情况；未被中国证监会确定为市场禁入者，以及不存在禁入尚未解除的现象；未受过中国证监会处罚和证券交易所惩戒；不存在其他违法违规情况；未发生与上市公司产生利益冲突的情况，满足法律法规及《公司章程》对于监事的任职条件。

◆朱来宾先生。

朱来宾，1972年3月出生。毕业于杭州商学院会计学专业，获得北京科技大学工商管理硕士学位。1993年加入中粮集团，历任中粮包装实业贸易公司职员，中粮集团计财部职员、财务部主管、战略规划部总经理助理、战略部战略管理部副总经理、战略部战略管理部总经理、董事会办公室主任（兼任）。2013年5月起任中粮集团财务部副总监兼运营管理部总经理。

朱来宾先生未持有公司股票。朱来宾先生不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十

七、一百四十八条规定的不适宜担任上市公司监事职务的情况；未被中国证监会确定为市场禁入者，以及不存在禁入尚未解除的现象；未受过中国证监会处罚和证券交易所惩戒；不存在其他违法违规情况；未发生与上市公司产生利益冲突的情况；满足法律法规及《公司章程》对于监事的任职条件。

议案十二：关于提请审议调整独立董事津贴的议案

各位股东：

随着公司业务发展，独立董事在公司规范治理和合规运作中的作用日趋重要。为了进一步落实独立董事工作制度，同时充分考虑公司发展、物价上涨等因素，公司拟将独立董事津贴调整为税前每人每年15万元，自2014年4月1日起执行。

请审议。

其他事项：听取《公司 2013 年度独立董事述职报告》

中粮地产（集团）股份有限公司

2013 年度独立董事述职报告（顾云昌）

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 2013 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 2013 年度的工作情况汇报如下：

一、报告期内出席会议的情况。

2013 年度，本人应出席公司召开的董事会 10 次，没有委托出席或未出席情形，参加各次董事会均能够本着严谨的态度对各项议案进行核查。其中，参加董事会的情况如下：

独立董事出席董事会情况

独立董事姓名	应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参会
顾云昌	10	2	8	0	0	否

此外，本人列席了公司 2012 年年度股东大会。

二、报告期内发表独立意见的情况。

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 2013 年经营情况的基础上，凭借专业知识做出独立、客观的判断，没有对应审核的事项提出异议。

报告期内，本人对公司相关的议案发表的独立意见如下：

发表时间	会议	内容
2013 年 3 月 28 日	第七届董事会第十八次会议	关于公司 2012 年内部控制自我评价报告的独立意见
		关于公司 2012 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的独立意见
		关于聘任会计师事务所的独立意见
		关于公司与关联方资金往来及对外担保的独立意见
		关于公司在中粮财务有限责任公司办理存款，贷款等金融业务关联交易的独立意见
2013 年 8 月 27 日	第七届董事会第二十二次会议	关于董事会聘任高级管理人员的独立意见
		关于提名独立董事候选人的独立意见
		关于公司向中粮集团及其关联方申请借款的关联交易的独立意见
		关于公司与关联方资金往来及对外担保的独立意见
2013 年 9 月 25 日	第七届董事会第二十三次会议	关于公司为控股孙公司长沙观音谷房地产开发有限公司提供担保的独立意见
2013 年 10 月 28 日	第七届董事会第二十五次会议	关于公司为全资子公司成都天泉置业有限责任公司提供担保的独立意见
2013 年 11 月 29 日	第七届董事会第二十六次会议	关于公司为全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司及孙公司北京正德兴合房地产开发有限公司提供担保的独立意见
		关于收购成都硕泰丽都房地产开发有限公司部分股权的关联交易的独立意见

三、报告期内开展现场办公的情况。

本人在2013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, 为我做出专业的独立判断奠定了基础。

在前往城市公司对重点项目进行考察工作的过程中，我认真了解了各城市公司及项目的发展情况，以及国家宏观调控政策对房地产市场的影响，根据自身扎实的房地产经营管理理

论和经验向各城市公司提出了在加快销售回款、提升运营效率等房地产经营方面的建议，确保公司在目前宏观调控政策下能够稳健经营、规范运作，更好的推动上市公司持续、稳定、健康的发展，以更加优异的业绩回报广大投资者。

四、报告期内在保护社会公众股股东合法权益方面所做的工作。

2013 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。

报告期内，本人任职于董事会审计委员会，认真审阅了公司出具的 2012 年年度报告及其摘要，审计委员会全体委员还认真审阅了公司 2013 年一季报、半年度报告及三季报。

2014 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。新的一年，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：顾云昌

二〇一四年四月十日

中粮地产（集团）股份有限公司

2013 年度独立董事述职报告（孟焰）

各位股东：

作为中粮地产（集团）股份有限公司的独立董事，2013 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 2013 年度的工作情况汇报如下：

一、报告期内出席会议的情况。

本人积极履行了独立董事的职责，参加了 2013 年度公司董事会、股东大会。我认为：2013 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：

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参会
孟焰	10	2	8	0	0	否

2013 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，本人列席了公司 2012 年年度股东大会、2013 年第一次临时股东大会、2013 年第二次临时股东大会。

二、报告期内发表独立意见的情况。

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 2013 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，没有对应审核的事项提出异议。我在 2013 年发表的独立意见如下：

发表时间	会议	内容
2013 年 3 月 28 日	第七届董事会第十八次会议	关于公司 2012 年内部控制自我评价报告的独立意见
		关于公司 2012 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的独立意见
		关于聘任会计师事务所的独立意见
		关于公司与关联方资金往来及对外担保的独立意见
		关于公司在中粮财务有限责任公司办理存款，贷款等金融业务关联交易的独立意见
2013 年 8 月 27 日	第七届董事会第二十二次会议	关于董事会聘任高级管理人员的独立意见
		关于提名独立董事候选人的独立意见
		关于公司向中粮集团及其关联方申请借款的关联交易的独立意见
		关于公司与关联方资金往来及对外担保的独立意见
2013 年 9 月 25 日	第七届董事会	关于公司为控股孙公司长沙观音谷房地产开发有限公司提供担保

	第二十三次会议	的独立意见
2013 年 10 月 28 日	第七届董事会第二十五次会议	关于公司为全资子公司成都天泉置业有限责任公司提供担保的独立意见
2013 年 11 月 29 日	第七届董事会第二十六次会议	关于公司为全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司及孙公司北京正德兴合房地产开发有限公司提供担保的独立意见
		关于收购成都硕泰丽都房地产开发有限公司部分股权的关联交易的独立意见

三、报告期内开展现场办公的情况。

本人在2013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,我重点听取了城市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礎上,稳步推进公司发展及项目开发。

四、报告期内在保护社会公众股股东合法权益方面所做的工作。

作为公司独立董事,本人在 2013 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、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。本人认真审阅每次董事会的各个议案,并对公司相关事项发表了独立意见,维护了公司和中小股东的合法权益。

在报告期内,本人作为董事会审计委员会主任委员,结合公司的实际情况,认真审阅了公司出具的 2012 年年度报告及其摘要,审核公司 2013 年一季报、半年度报告及三季报以及公司 2012 年内部控制自我评价报告。同时本人通过自己自身的专业对公司财务状况与重大决策做出独立的判断。

以上为本人作为独立董事在 2013年度履行职责情况的汇报,2014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：孟焰

二〇一四年四月十日

中粮地产（集团）股份有限公司 2013 年度独立董事述职报告（李曙光）

各位股东：

经中粮地产（集团）股份有限公司 2013 年第一次临时股东大会选举，本人于 2013 年 9 月 25 日开始担任公司的独立董事；经中粮地产（集团）股份有限公司七届第二十三次董事会审议，本人担任公司的薪酬与考核委员会委员、提名委员会主任委员。2013 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》、《独立董事制度》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，积极参加 2013 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、薪酬与考核委员会委员以及提名委员会主任委员的作用，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 2013 年度履行职责和参加会议情况报告如下：

一、报告期内出席会议的情况。

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，参加董事会的情况如下：

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参会
李曙光	4	0	4	0	0	否

2013 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，本人列席了公司 2013 年第一次临时股东大会。

二、报告期内发表独立意见的情况。

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 2013 年经营情况的基础上，凭借专业知识作出独立、客观的判断，对公司对外担保、收购关联方股权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，没有对事项提出异议。具体发表的独立意见如下：

发表时间	会议	内容
2013 年 9 月 25 日	第七届董事会第二十三次会议	关于公司为控股孙公司长沙观音谷房地产开发有限公司提供担保的独立意见
2013 年 10 月 28 日	第七届董事会第二十五次会议	关于公司为全资子公司成都天泉置业有限责任公司提供担保的独立意见
2013 年 11 月 29 日	第七届董事会第二十六次会议	关于公司为全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司及孙公司北京正德兴合房地产开发有限公司提供担保的独立意见
		关于收购成都硕泰丽都房地产开发有限公司部分股权的关联交易的独立意见

三、报告期内在保护社会公众股股东合法权益方面所做的工作。

2013 年度，我对公司战略规划、生产经营、财务管理、关联交易及其他重大事项等情况进行了主动查询，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，维护了公司和中小股东的合法权益。

报告期内，本人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，进一步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。

以上为本人作为独立董事在 2013 年度履行职责情况的汇报。在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，充分保障了我的知情权，对此我深表感谢。2014 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：李曙光

二〇一四年四月十日