



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

2016 年度董事会工作报告

二〇一七年三月



目 录

一、2016 年经营成果和财务状况分析.....3

二、董事会日常工作情况..... 15

三、公司利润分配及分红派息情况..... 17

四、公司未来发展的展望..... 19

中粮地产（集团）股份有限公司 2016 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、2016 年经营成果和财务状况分析

2016 年，我国实现“十三五”开门红，经济增长继续名列世界前茅。我国房地产市场“去库存”取得了一定的效果，但对于整个房地产行业来说也是大浪淘沙的过程，行业加速洗牌，强者恒强态势凸显。

面对不断加剧的市场竞争，中粮地产（集团）股份有限公司（简称“中粮地产”或“公司”）董事会坚决贯彻“精细化管理，提升回报，强化变革，守正出新”的经营方针，以“提质增效”为核心，坚持业绩至上，拓展土地储备，强化运营跟踪，广开融资渠道，强化精细化管理，创新产品业务，实现营业收入 180.25 亿元，利润总额 22.34 亿元，净利润 13.33 亿元。

2016 年，公司全年实现营业收入 180.25 亿元，较上年增长 31.34%，主要是本年住宅项目结转面积同比增加；利润总额 22.34 亿元，较上年增长 72.22%，主要是本年住宅项目结转收益同比增加；归属于上市公司股东的净利润 7.20 亿元，较上年增长 10.89%，主要是本年住宅项目结转收益同比增加；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 5.04 亿元，较上年增长 1,475.95%，主要是本年净利润来源于主营业务收益；基本每股收益 0.40 元，较上年增长 11.11%，主要是本年住宅项目结转收益同比增加。经营活动产生的现金流量净额 68.38 亿元，较上年增长 543.86%，主要是本年商品房销售回款同比增加。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司总资产 612.77 亿元，较上年末增长 7.46%，主要是本年住宅项目销售回款、应收联营合营企业往来款项增加等；公司所有者权益 112.88 亿元，较上年末增长 0.47%；加权平均净资产收益率 11.61%，较上年增加 1.16 个百分点；资产负债率 81.58%。

（一）公司 2016 年的主要运营措施

2016 年，中粮地产以“精细化管理，提升回报，强化变革，守正出新”十六字经营方针为指导，紧盯全年目标，有序开展各项经营管理工作，整体业绩实现较快增长，各项主要经营业绩指标均较好地完成。报告期内公司的主要经营举措如下：

1、提质增效，加强标准化建设和营销管控

2016 年，公司明确了以“管理对标”为核心内容的管理提升活动，管理提升落实到项目开发运营的各个环节，充分发挥全生命周期管理在项目节点控制、过程跟踪反馈、管理经验输出等方面的重要作用，切实提升项目运营管控水平。强化项目后评估机制的效力和作用。提升信息化水平，2016 年公司建成 ERP 系统一期上线使用，利用 ERP 系统提升管控能力。细化住宅物业管理方式，对库存去化细化管控要求，针对不同类型的住宅产品制定相应的去化目标，加强过程管控，增加首年去化率、入伙交付时去化率等各维度 KPI 指标。2016 年住宅业务存货周转率和利润率均同比提升。

2016 年，公司进一步提升产品设计标准化水平，大力推进住宅产品限额设计，在现有建造标准的基础上完善产品限额指标，设置了各产品线的标准成本，对产品类型建筑指标含量限额、标准配置科目综合单价限额标准及建造成本限价示范进行了优化，提高了成本的可控性。开展营销标准化建设，在市场策划阶段、销售阶段、客服方面均制定了相应的标准化文件并强化执行。同时继续推动自有销售团队建设，近三分之一的项目实现了纯自销模式，进一步强化营销管控。

2、深入挖潜，打造特色品牌住宅

公司以品牌住宅为核心，发展具有科技含量、人文关怀，突出“绿色、环保、健康”等新理念的高溢价拳头产品，提高盈利质量和周转速度，实现规模化发展。公司在现有产品手册的基础上，从打造拳头产品、提高品质、提升效率以及优化成本四个角度出发，从研究土地市场、客户需求入手，重点总结了高端改善型产品、再改型产品、首改型产品和首置型产品的市场竞争策略，梳理出壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列四条产品线，有力地提升品牌标识性及品牌价值。公司持续优化已有产品线，提升产品品质，并着力创新打造差异化的产品及服务，扩大品牌影响力，完善具有中粮特色的住宅产品系列。

3、创新业务，增加产品附加值

公司以新兴业务为契机，通过深圳 69 区创芯公园和 67 区中粮商务公园两个项目试点，积极探索产业地产运营模式，打造中粮品牌产业综合园区。中粮福安公司下属的福安第二工业城正在转型升级为“中粮（福安）机器人智造产业园”，该园区占地面积约 8 万平方米，建筑面积约 11.5 万平方米，是深圳市智能硬件孵化、机器人产业、智能制造示范区，被深圳市科技创新委员会认定为“深圳市科技企业孵化器”、被广东省科学技术厅认定为“国家级科技企业孵化器培育单位”。

公司创新物业管理手段。2016 年公司积极探索布局“物业+互联网”，自主研发设施设备智能化管理监控系统（“EISS”），获得国家知识产权局颁发的《实用新型专利证书》。公司开发的社区服务 APP，有效地提高了住宅产品的附加值，并为未来线上增值服务预留空间。

4、战略引领，积极拓展土地储备

面对激烈市场竞争，公司坚持战略引领，强化战略驱动，进一步聚焦区域，强化公司总部、城市公司两级驱动的常态性土地储备机制，将资源配置聚焦中心城市，明确重点拓展城市，优化地块价值评价模型，积极寻找高潜区域，推动实现同城多项目运作。随着土地市场门槛提高，拿地成本增加，难度增大，公司及时调整策略，在公开市场鼓励联合拿地，加强与同行间的合作，利用较少的资金拓展更多项目；积极探索股权并购，成立并购谈判领导小组，有力指导和支持并购工作开展，2016 年通过股权收购的方式成功获取位于深圳梅林、宝安固戍开发区的工业土地，为公司的城市更新业务蓄力。

5、多措并举，广开融资渠道

2016 年，公司对外广开融资渠道，股权融资、债权融资等多种方式并举筹措资金，打通境内外资金渠道助力项目收购及后续发展。通过“股权投资+债权融资”的方式为成都金牛项目、北京稻田项目、上海新场项目、深圳固戍项目引入合作伙伴，为项目的发展提供资金支持，实现合作共赢。同时，公司紧抓资本市场再融资机遇，已向中国证监会申报了非公开发行 A 股股票相关方案，计划募集资金不超过 31 亿元。

（二）2016 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

公司主营业务包括商品房销售、房屋租赁、物业管理，全年实现营业收入合计 180.25 亿元。具体构成如下：

商品房销售：2016 年度，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积 93.16 万平米，较上年同期减少 6.73%；签约金额 199.62 亿元，较上年同期增长 27.31%；结算面积 98.38 万平米，较上年同期增长 19.61%；结算收入 171.77 亿元，较上年同期增长 32.61%；已售待结转面积 81.37 万平米。

房屋租赁：收入 44,846.15 万元，比上年同期增加 10,364.86 万元，增长 30.06%，主要是北京祥云小镇租金收入增加。

物业管理：收入 15,874.30 万元，比上年同期增加 4,270.77 万元，增长 36.81%，主要是本年新增住宅项目结转交付，物业管理面积同比增加。

此外，公司其他业务本年实现收入合计 2.46 亿元，较上年同期减少 34.63%，主要是 2016 年同一控制下企业合并的金帝项目收入同比减少。

（2）公司在报告期内房地产项目开发情况

2016 年公司新增成都祥云里、上海新场、上海顾村、北京永丰、北京青龙湖、烟台中粮朗云、深圳 69 区创芯公园 7 个项目，合计计容建筑面积合计 77.95 万平方米（按权益计 49.35 万平方米）。

公司积极参与城市更新项目。除在建的深圳中粮天悦壹号（原名中粮紫云）、深圳祥云国际、深圳云景国际等城市更新项目外，公司还申报了深圳宝安 25 区城市更新项目、宝安 69 区城市更新项目（即“69 区创芯公园”项目）。深圳宝安 69 区城市更新项目于 2015 年 3 月 9 日纳入更新单元，2016 年 2 月 4 日取得专项规划批复，2016 年 5 月 12 日获得实施主体资格，2016 年 7 月 19 日获得建设用地规划许可证。深圳市宝安 25 区城市更新项目已于 2011 年 12 月 8 日纳入更新单元，2016 年 12 月取得专项规划批复，目前正在开展拆迁、谈判等前期工作。此外，还通过股权收购的方式获取位于深圳梅林工业区的土地（占地面积约 2.84 万平方米）以及位于深圳宝安区西乡街道固戍开发区的土地（占地面积约 9.9 万平方米），上述地块具备依据法定图则的规定进行工业区更新改造的可能性，公司未来将进行“城市更新”申报并进行项目开发。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司在建拟建项目的占地面积合计 429.79 万平米

（按权益计 401.02 万平方米），计容建筑面积合计 702.99 万平方米（按权益计 653.73 万平方米）。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司在深圳宝安区拥有物业建筑面积约 130 万平方米（含竣工并转为可出租物业的 67 区中粮商务公园及新收购的宝安区西乡街道固戍开发区地块）。其中新安片区建筑面积约 32 万平米（占地约 19 万平米）；福永片区建筑面积约 98 万平米（占地约 54 万平米）。

截至 2016 年 12 月 31 日，房地产项目开发及销售情况：

单位：万元，万平方米

城市	状态	具体项目	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	2016 年新开工建筑面积	2016 年竣工建筑面积	累计竣工建筑面积	可供出售面积	2016 年签约面积	2016 年签约金额	2016 年结算面积	2016 年结算金额	累计结算面积	预计总投资金额	实际投资金额
北京	拟建	北京南苑项目（按权益计）	住宅	51%	13.24	25.42	0	0	0	22.84	0	0	0	0	0	1,483,519.00	945,152.49
		北京永丰项目（按权益计）	住宅、商业	39%	8.42	18.33	0	0	0	9.87	0	0	0	0	0	注 1	576,000.10
	在建	北京青龙湖项目（按权益计）	商业别墅	20%	7.05	5.66	0	0	1.78	5.66	0	0	0	0	0	200,026.00	121,571.53
		北京稻田项目（按权益计）	住宅、商业	49.91%	6.79	16.38	9.52	0	0	16.38	0	0	0	0	0	726,727.00	480,962.45
		北京祥云国际	住宅、商业、写字楼、公寓	51%	29.04	52.08	0	0	51.00	44.69	5.50	170,910.57	5.53	107,440.15	42.51	860,766.60	827,787.73
		北京长阳一号地、五号地	住宅、商业	50%	43.72	85.25	0	7.76	84.69	77.88	7.92	245,559.00	23.24	610,357.70	76.15	1,296,556.65	1,153,357.88
		北京中粮瑞府	住宅	51%	7.54	8.17	0	2.14	2.14	7.60	0.71	57,295.09	1.35	92,924.46	1.35	440,883.00	394,951.85
上海	拟建	上海新场项目（按权益计）	住宅	50%	5.69	6.83	0	0	0	6.58	0	0	0	0	0	402,000.00	249,812.44
		上海顾村项目（按权益计）	住宅	25%	7.02	12.64	0	0	0	10.36	0	0	0	0	0	985,834.00	689,076.72
	在建	上海南桥半岛	住宅	100%	10.72	20.14	0	0	11.83	18.85	0.18	5,333.54	0.84	17,948.22	10.60	318,805.00	225,957.59
深圳	在建	69 区创芯公园	公寓、写字楼	100%	2.41	14.22	0	0	0	14.02	0	0	0	0	0	267,826.00	57,568.25
		深圳天悦壹号（原中粮紫云项目）	住宅、公寓、写字楼、商业	100%	2.64	16.85	0	0	0	14.96	2.16	174,592.00	-	-	-	390,398.09	244,269.43

中粮地产(集团)股份有限公司第八届董事会第六十四次会议文件

		深圳祥云国际	住宅、公寓、写字楼、商业	51%	2.70	20.70	0	0	0	15.36	0	0	0	0	0	542,643.00 (注2)	180,374.23
		深圳云景国际	住宅、商铺、写字楼、公寓	51%	8.48	42.32	21.59	7.98	7.98	41.58	7.97	257,777.74	0	0	0	654,745.31	441,387.74
成都	在建	成都中粮祥云里(原金牛地块项目)	住宅	51%	3.76	7.51	7.51	0	0	7.48	0	0	0	0	0	73,201.00	44,571.43
		成都御岭湾	住宅	100%	73.42	24.96	0	0	13.43	19.73	0.43	4,777.18	0.09	955.52	11.07	252,352.00	249,551.33
沈阳	在建	沈阳中粮隆玺	住宅、写字楼、公寓	65%	25.89	67.31	0	16.10	48.92	66.00	5.58	67,412.28	9.05	98,592.78	34.58	877,470.00	618,482.05
天津	在建	天津中粮大道	住宅、写字楼、商业	90%	12.98	75.50	0	0	9.29	22.72	3.06	77,780.46	0.40	10,129.61	8.04	1,630,367.92	354,131.03
南京	在建	南京中粮祥云	住宅、写字楼、商业	51%	6.63	19.81	8.34	0	0	19.49	5.80	139,141.27	0	0	0	264,540.38	149,866.23
		南京中粮鸿云坊	住宅	100%	14.50	31.89	0	15.68	15.68	29.33	8.77	159,097.92	14.67	194,122.41	14.67	467,558.00	393,965.53
		南京颐和南园	住宅	90%	50.45	30.21	0	0	28.07	27.27	0	0	0.02	414.76	27.17	170,449.76	156,291.62
长沙	在建	长沙北纬 28 度	住宅	98%	77.17	78.33	11.95	0	45.07	78.49	11.40	64,656.96	6.65	40,700.45	30.12	405,896.36	270,960.77
苏州	在建	苏州中粮祥云国际	住宅	51%	9.53	22.48	8.75	0	0	22.09	5.55	102,335.00	0	0	0	311,566.00	193,428.53
在建及拟建项目合计					429.79	702.99	67.66	49.66	319.88	599.23							
北京	竣工	北京长阳三号地南侧地块(按权益计)	住宅、商业	50%	7.83	15.80	0	0	15.8	13.62	0	0	0	0	7.05	192,545.48	194,496.4
上海	竣工	上海翡翠别墅	住宅	51%	30.48	19.90	0	0	19.90	23.01	0.56	20,198.62	0.53	17,994.41	20.65	317,811.00	311,142.30
深圳	竣工	深圳中粮鸿云	住宅	100%	2.42	6.79	0	0	6.79	6.70	0	0	0	0	6.68	67,929.25	62,831.38
		深圳中粮锦云	住宅	100%	3.69	14.78	0	0	14.78	13.44	0.05	1,669.84	0.35	11,820.69	13.30	166,024.00	129,202.25
		深圳一品澜山	住宅	100%	5.31	12.22	0	0	12.22	11.67	2.01	31,394.00	3.33	48,497.00	10.42	155,598.00	155,355.26
		深圳中粮凤凰里	住宅	100%	4.76	12.78	0	12.78	12.78	12.43	5.56	213,729.40	7.36	256,418.28	7.36	135,136.00	134,349.71
广州	竣工	广州金域蓝湾(按权益计)	住宅	50%	14.47	43.40	0	0	43.40	43.40	0.02	510.50	0.03	534.70	22.76	436,591.45	441,978.38
成都	竣工	成都中粮锦云	住宅	100%	6.06	18.17	0	0	18.17	18.76	3.60	42,927.83	8.58	88,940.02	17.18	270,364.00	246,281.23

中粮地产(集团)股份有限公司第八届董事会第六十四次会议文件

都	工	成都祥云国际	住宅	70%	8.88	22.47	0	0	22.47	22.50	2.01	15,704.38	1.47	14,049.03	26.70	274,360.00	280,016.23
		成都香榭丽都	住宅	100%	2.10	5.88	0	0	5.88	5.88	0.36	2,379.50	0.35	2,165.68	7.88	76,793.49	91,267.59
		成都中粮鸿云	住宅、商业	51%	6.43	19.29	0	19.29	19.29	25.89	7.74	95,021.84	0	0	0	263,039.00	246,100.19
		成都香颂丽都	住宅、商业	61.45%	2.91	10.33	0	0	10.33	10.97	1.28	6,013.91	2.08	20,870.68	10.09	125,256.00	105,171.70
南	竣	南京彩云居	住宅、公寓	100%	4.39	7.46	0	0	7.46	7.51	0.03	156.29	0.03	172.46	7.57	73,513.00	65,716.13
杭	竣	杭州云涛名苑	住宅	100%	4.40	8.94	0	0	8.94	8.85	1.40	8,661.67	1.02	6,733.17	8.31	146,187.00	128,186.23
州	工	杭州方圆府	住宅、公寓	100%	3.85	9.45	0	0	9.45	9.22	0.28	4,625.87	0.30	4,476.49	8.72	208,789.00	182,806.00
烟	竣	中粮朗云	住宅	100%	5.8	12.76	0	12.76	12.76	12.64	3.23	26,563.13	11.11	71,449.03	11.11	73,600.00	60,426.47
竣工项目合计					113.78	240.42	0	44.83	240.42	246.49							
总计					543.57	943.41	67.66	94.49	560.30	845.72	93.16	1,996,225.79	98.38	1,717,707.70	442.04	16,007,667.74	11,854,806.40

注 1：该项目尚处于立项阶段。

注 2：目前深圳祥云国际二期尚在拆迁谈判中，二期占地面积及计容建筑面积尚未确定，预计总投资额为整个项目的预计总投资额。

2016 年房地产出租情况

业态	城市	出租项目	可出租面积 (万平米)	出租率 (%)
工业厂房及配套	深圳	宝安福永东芝泰格厂房，大洋华丰厂房，67 区中粮商务公园等	114.47	98.17
写字楼	深圳	宝安三区中心大厦	2.67	97.76
商铺	北京、成都、深圳	北京祥云小镇，北京长阳半岛广场，成都地下商街，深圳宝河等	17.06	95.37

2、成本情况

公司成本变动情况

单位：元

产品分类	项目	2016 年		2015 年		同比增 减	备注
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重		
商品房销售	商品房销售	11,324,886,312.85	95.58%	9,534,697,772.76	94.39%	18.78%	
房屋租赁	房屋租赁	205,834,838.57	1.74%	206,513,455.97	2.04%	-0.33%	
物业管理	物业管理	199,605,216.36	1.68%	148,971,998.47	1.47%	33.99%	主要是物业管理规模扩大，人工及物业运营成本等增加
其他业务	其他业务	118,656,889.88	1.00%	211,657,813.88	2.10%	-43.94%	主要是同一控制下企业合并的金帝项目收入同比减少、成本相应减少

3、费用情况

报告期内期间费用变动情况

单位：元

	2016 年	2015 年	同比增减
销售费用	541,012,045.35	630,181,622.16	-14.15%
管理费用	434,291,657.93	377,463,017.84	15.06%
财务费用	504,077,360.21	478,802,515.02	5.28%

4、现金流

现金流构成及变动情况

单位：元

项目	2016 年	2015 年	同比增减	备注
经营活动现金流入小计	61,405,391,895.33	28,694,173,685.17	114.00%	主要是本年商品房销售回款增加
经营活动现金流出小计	54,567,793,243.74	30,234,656,992.57	80.48%	主要是本年支付项目工程款、地价款等增加
经营活动产生的现金流量净额	6,837,598,651.59	-1,540,483,307.40	543.86%	
投资活动现金流入小计	28,203,711.83	857,169,528.59	-96.71%	主要是上年取得股票出售回款，本年无此项目
投资活动现金流出小计	3,359,504,295.57	204,700,183.12	1,541.18%	主要是本年投资并购支出增加
投资活动产生的现金流量净额	-3,331,300,583.74	652,469,345.47	-610.57%	主要是本年度投资并购支出增加
筹资活动现金流入小计	15,300,469,449.43	17,110,112,432.82	-10.58%	
筹资活动现金流出小计	14,891,708,051.48	13,954,874,273.65	6.71%	
筹资活动产生的现金流量净额	408,761,397.95	3,155,238,159.17	-87.04%	主要是本年融资借款减少
现金及现金等价物净增加额	3,915,732,349.93	2,267,558,782.46	72.68%	

（三）主营业务构成情况

单位：元

	2016 年		2015 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	18,025,191,494.99	100%	13,724,543,853.12	100%	31.34%
分行业					
商品房销售	17,171,729,990.07	95.27%	12,886,967,497.64	93.90%	33.25%
房屋租赁	448,461,472.63	2.49%	344,812,927.61	2.51%	30.06%
物业管理	158,743,047.13	0.88%	116,035,335.93	0.85%	36.81%
其他业务	246,256,985.16	1.37%	376,728,091.94	2.74%	-34.63%
分业态					
商品房销售	17,171,729,990.07	95.27%	12,886,967,497.64	93.90%	33.25%
房屋租赁	448,461,472.63	2.49%	344,812,927.61	2.51%	30.06%

物业管理	158,743,047.13	0.88%	116,035,335.93	0.85%	36.81%
其他业务	246,256,985.16	1.37%	376,728,091.94	2.74%	-34.63%
分地区					
深圳	3,736,626,855.87	20.73%	1,257,604,306.37	9.16%	197.12%
北京	8,297,286,533.03	46.03%	4,199,229,470.74	30.60%	97.59%
成都	1,281,855,113.14	7.11%	2,875,428,244.92	20.95%	-55.42%
长沙	407,760,924.20	2.26%	607,925,890.20	4.43%	-32.93%
南京	1,947,872,388.11	10.81%	6,768,608.64	0.05%	28,678.03%
上海	359,531,519.03	1.99%	1,583,175,254.54	11.54%	-77.29%
沈阳	1,030,912,659.97	5.72%	533,987,949.00	3.89%	93.06%
杭州	132,603,539.34	0.74%	1,040,745,004.71	7.58%	-87.26%
天津	116,251,704.27	0.64%	1,619,679,124.00	11.80%	-92.82%
烟台	714,490,258.03	3.96%	0	0.00%	-
合计	18,025,191,494.99	100.00%	13,724,543,853.12	100.00%	31.34%

注：目前公司的经营业态以住宅为主，住宅项目中配套部分公寓、商铺，部分地块出让时配有办公等综合性用地。

（四）资产、负债状况分析

单位：元

	2016 年末		2015 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	13,622,694,949.76	22.23%	9,663,641,022.51	16.95%	5.28	主要是本年商品房销售回款增加
预付账款	71,851,781.82	0.12%	48,663,028.22	0.09%	0.03	主要是本年预付项目工程款增加
其他应收款	6,757,601,112.44	11.03%	2,118,240,969.56	3.71%	7.32	主要是本年参股子公司及子公司其他股东往来款增加
其他流动资产	1,163,078,070.54	1.90%	758,789,695.88	1.33%	0.57	主要是本年缴交土地增值税等增加
长期股权投资	2,045,352,784.94	3.34%	570,687,321.81	1.00%	2.34	主要本年联营合营企业投资款增加
其他非流动资产	1,244,145,000.00	2.03%	-	0.00%	2.03	主要是本年新增委托贷款
预收款项	14,138,839,338.29	23.07%	10,513,933,497.25	18.44%	4.63	主要是本年销售住宅产品商品房预收款增加
应交税费	3,314,441,456.78	5.41%	1,503,078,876.18	2.64%	2.77	主要是本年应交土增税、企业所得税等增加
一年内到期的非	2,251,122,417.54	3.67%	3,050,754,716.82	5.35%	-1.68	主要是本年归还到期长期借款

流动负债						
递延收益	1,255,000,644.73	2.05%	912,891,222.44	1.60%	0.45	主要是本年持有型物业长期租赁款增加

（五）核心竞争力分析

公司坚持战略引领，以品牌住宅为核心业务，持续打造竞争优势，整合创新能力、精细化的运营管理能力，以及强大的品牌影响力是公司的核心竞争力所在。

1、整合创新能力

随着经济结构转型升级、人口结构变化、新型城镇化战略实施，以及户籍制度改革逐步推进，房地产行业的竞争日益激烈，房地产企业为打造持续增长的竞争优势，对资源整合能力、创新能力提出了更高的要求。公司在招拍挂常规方式基础上，重视非公开市场拿地方式，合理储备土地资源；在现有独立开发、引入投资者等方式的基础上，通过合作开发等方式探索低成本扩张途径。

2、精细化的运营管理能力

精细化运营管理能力要求在房地产行业全价值链体系中的每个环节，尤其是关键环节，做到精细化管理。公司从项目前期策划、土地获取，到中期规划设计、招标管理、合同管理、采购管理、工程管理，后期经营销售、物业管理、客户服务等房地产开发业务的各个环节，均建立了较为完善的管理机制和标准化流程，并通过对各环节的不断优化，持续提升精细化管理水平。

3、强大的品牌影响力

控股股东中粮集团有限公司是中央管理的 53 家国有重要骨干企业之一，凭借其良好的经营业绩，持续多年名列美国《财富》杂志全球企业 500 强。依托中粮集团良好的品牌形象和声誉，对消费者、合作伙伴、供应商、政府机构等均有较强的吸引力。壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列等住宅产品，通过产品线标准化，融合绿色、科技、人文、健康等元素，不断提升产品品质，提升物业管理和客户服务水平，逐步在市场上树立了品牌形象，品牌知名度和美誉度不断提升。

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 36 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
第八届董事会第二十四次会议	2016 年 1 月 4 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（ www.cninfo.com.cn ）	2016 年 1 月 5 日
第八届董事会第二十五次会议	2016 年 3 月 4 日		2016 年 3 月 8 日
第八届董事会第二十六次会议	2016 年 3 月 6 日		2016 年 3 月 10 日
第八届董事会第二十七次会议	2016 年 3 月 24 日		2016 年 3 月 26 日
第八届董事会第二十八次会议	2016 年 4 月 29 日		2016 年 4 月 30 日
第八届董事会第二十九次会议	2016 年 5 月 5 日		2016 年 5 月 7 日
第八届董事会第三十次会议	2016 年 5 月 12 日		2016 年 5 月 13 日
第八届董事会第三十一次会议	2016 年 5 月 17 日		2016 年 5 月 18 日
第八届董事会第三十二次会议	2016 年 5 月 31 日		2016 年 6 月 1 日
第八届董事会第三十三次会议	2016 年 6 月 2 日		2016 年 6 月 3 日
第八届董事会第三十四次会议	2016 年 6 月 20 日		2016 年 6 月 21 日
第八届董事会第三十五次会议	2016 年 6 月 27 日		2016 年 6 月 28 日
第八届董事会第三十六次会议	2016 年 7 月 4 日		2016 年 7 月 5 日
第八届董事会第三十七次会议	2016 年 7 月 7 日		2016 年 7 月 10 日
第八届董事会第三十八次会议	2016 年 7 月 13 日		2016 年 7 月 14 日
第八届董事会第三十九次会议	2016 年 8 月 8 日		2016 年 8 月 9 日
第八届董事会第四十次会议	2016 年 8 月 15 日		2016 年 8 月 16 日
第八届董事会第四十一次会议	2016 年 8 月 29 日		2016 年 8 月 31 日
第八届董事会第四十二次会议	2016 年 9 月 9 日		2016 年 9 月 14 日
第八届董事会第四十三次会议	2016 年 9 月 21 日		2016 年 9 月 22 日
第八届董事会第四十四次会议	2016 年 9 月 27 日		2016 年 9 月 28 日
第八届董事会第四十五次会议	2016 年 9 月 29 日		2016 年 9 月 30 日
第八届董事会第四十六次会议	2016 年 10 月 11 日		2016 年 10 月 12 日
第八届董事会第四十七次会议	2016 年 10 月 18 日		2016 年 10 月 19 日
第八届董事会第四十八次会议	2016 年 10 月 28 日		2016 年 10 月 31 日
第八届董事会第四十九次会议	2016 年 11 月 01 日		2016 年 11 月 02 日
第八届董事会第五十次会议	2016 年 11 月 08 日		2016 年 11 月 09 日
第八届董事会第五十一次会议	2016 年 11 月 15 日		2016 年 11 月 16 日

第八届董事会第五十二次会议	2016 年 11 月 25 日		2016 年 11 月 28 日
第八届董事会第五十三次会议	2016 年 12 月 12 日		2016 年 12 月 13 日
第八届董事会第五十四次会议	2016 年 12 月 15 日		2016 年 12 月 16 日
第八届董事会第五十五次会议	2016 年 12 月 16 日		2016 年 12 月 17 日
第八届董事会第五十六次会议	2016 年 12 月 19 日		2016 年 12 月 20 日
第八届董事会第五十七次会议	2016 年 12 月 23 日		2016 年 12 月 24 日
第八届董事会第五十八次会议	2016 年 12 月 26 日		2016 年 12 月 27 日
第八届董事会第五十九次会议	2016 年 12 月 29 日		2016 年 12 月 30 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 2015 年年度股东大会通过的决议，公司贷款、担保以及受托经营管理关联交易等事项均在股东大会授权范围内开展。

2、报告期内，根据公司 2016 年第一次临时股东大会决议，公司为控股子公司中粮祥云置业（苏州）有限公司、北京稻香四季房地产开发有限公司提供担保，公司全资子公司华高置业有限公司收购了中国食品有限公司旗下子公司 Prized Developments Limit 100%股权。

3、2016 年 7 月，根据公司 2015 年年度股东大会通过的决议，董事会实施了公司 2015 年度利润分配及资本公积金转增股本方案。

4、2016 年 7 月，根据公司 2016 年第二次临时股东大会通过的决议，公司修订了公司非公开发行股票方案等相关材料。

（三）董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	任职状态	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	现任	36	3	33	0	0	否
马德伟	董事	现任	36	4	32	0	0	否
王浩	董事	现任	36	3	32	1	0	否
李晋扬	董事	现任	36	3	33	0	0	否

顾云昌	独立董事	现任	36	2	34	0	0	否
孟焰	独立董事	现任	36	3	33	0	0	否
王涌	独立董事	现任	25	2	23	0	0	否
马建平	董事	离任	30	1	28	1	0	否
殷建豪	董事	离任	30	2	27	1	0	否
李曙光	独立董事	离任	11	2	9	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	是

（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 2016 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 3,574,885,438.20 元，加上本年母公司净利润 1,048,010,262.25 元，减去本年度提取法定盈余公积 104,801,026.23 元以及本年度分配普通股股利 72,549,263.84 元，本年度实际可供股东分配的利润为 4,445,545,410.38 元。公司拟以截至 2016 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 0.40 元，即 72,549,263.84 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2016 年度不进行公积金转增股本。

上述公司 2016 年度利润分配及资本公积金转增股本预案尚需提请股东大会审议。

2、公司 2015 年度利润分配方案

经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 3,044,151,743.53 元，加上本年母公司净利润 660,238,111.70 元，减去本年度提取法定盈余公积 66,023,811.17 元以及本年度分配普通股股利 63,480,605.86 元，本年度实际可供股东分配的利润为 3,574,885,438.20 元。公司拟以截至 2015 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 0.40 元，即 72,549,263.84 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2015 年度不进行公积金转增股本。

公司于 2016 年 7 月 29 日实施上述方案。

3、公司 2014 年度利润分配方案

经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 2,389,790,589.64 元，加上本年母公司净利润 787,525,668.63 元，减去本年度提取法定盈余公积 78,752,566.86 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 3,044,151,743.53 元。公司拟以截至 2014 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 0.35 元，即 63,480,605.86 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2014 年度不进行公积金转增股本。

公司于 2015 年 6 月 29 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普通股股东的净利润 (调整前)	占合并报表中归 属于上市公司普 通股股东的净利 润的比率	以其他方式现金 分红的金额	以其他方式现金 分红的比例
2016 年	72,549,263.84	720,153,948.48	10.17%	-	-
2015 年	72,549,263.84	721,812,207.59	10.05%	-	-
2014 年	63,480,605.86	598,526,380.97	10.61%	-	-

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

中央经济工作会议明确提出 2017 年经济增长以“稳”为主基调，货币政策保持“稳健中性”，对我国房地产市场的发展预期具有重要影响。货币政策的“稳健中性”决定了 2017 年货币环境全面宽松不再，另外，2016 年信贷结构的投向异常（对实体经济支持尚需加强）和流向异常（纷纷涌向一二线热点城市），也有望促使 2017 年信贷政策实现更均衡分配，即加大对实体经济的信贷支持力度，适度加大三四线城市房地产信贷资源的倾斜，以降低一二线热点城市的居民杠杆比例。

房地产政策方面，中央强化房屋回归居住属性，鼓励发展租赁市场；在强化房屋回归居住属性的同时，通过因城施策、精准调控和中长期的长效机制来推进住房体制建设。2017 年，预期因城施策将在“控风险”与“去库存”基调下不断深化。之前价格透支严重的热点城市将呈现波动性调整态势，而大多数三四线城市则仍以去库存为基调，房价走势将继续平稳。在房地产市场分化的大格局下，不同城市仍存在市场机会。

从行业竞争来看，市场份额将愈加向行业领先梯队集中，房企门槛越来越高，企业通过兼并重组形成行业大鳄的趋势愈加明显；同时，金融资本推动下的地产金融化趋势，将带动行业竞争格局持续升级。

从行业外部环境整体分析来看，管理层认为，房地产行业仍将保持增长态势，从未来发展来看，机遇大于挑战，公司将抓住市场窗口期，强化变革与执行，加快发展。

（二）公司未来发展的战略

公司未来将持续以使命和愿景为引领，坚持以品牌住宅为核心业务，依托城市平台深耕城市，不断提升专业化能力，实现可持续和稳健发展。

产品战略：公司将坚持以品牌住宅为核心业务，发展具有科技含量、人文关怀，突出“绿色、环保、健康”等新理念的住宅产品，不断优化完善壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列四大产品线建设，打造高品质拳头产品。加大对生态、养生、养老、产业地产产品的研究，探索更多战略产品线，以新兴业务为契机，建立运营模式、塑造产业品牌，积极探索产业地产运营模式，结合自身优势打造特色产业地产。

城市战略：公司将聚焦一线城市及核心二线城市，对所有已进入城市进行分类管理，划分中心型城市、成长型城市和提升型城市三种类型，并制定升降级激励制度。在资源有限的条件下，优先发展市场好、团队强的城市，并相应制定更高的考核指标、加强考核力度。实行同城多项目，加强城市深耕，做深、做精、做优、做强城市公司。坚持依托城市裂变、辐射发展的原则，找准时机，有计划、有节奏地推进新城市拓展，并逐步退出部分供给过剩城市。

提升能力，有质增长：公司将进一步提升土地储备能力，通过构建土地价值评价模型，公开市场深挖土地价值，同时通过战略合作、股权并购、资源盘活等多渠道寻求低成本扩张机会；提升系统化开发运营能力，持续优化全生命周期开发运营体系，系统提升开发运营质量和效益，加强精细化管理，一项一策，加速库存去化；强化产品标准化，打造产品品牌，持续提升产品力；强化风险管控，实现降险增效。

（三）公司 2017 年度经营计划

1、2017 年公司主要拟采取的运营措施与工作

2017 年，公司将贯彻执行“优化系统、提质增效、创新变革、强化执行”的经营方针，围绕“提质增效”的目标，创新发展，在坚持公司产品战略、城市战略基础上，强化系统化开发运营能力，提升产品和服务能力，加快规模发展，降本增效，力争在 2017 年实现新的突破。在公司拟采取的具体运营措施如下：

（1）系统提升开发运营能力

加强对项目定位工作的管理与监督，梳理流程，强化关键节点的时间控制。严格推进标准成本落地及成本优化工作，推进住宅标准成本落地。优化限额设计指标，加强设计阶段成本管控，同时全面推动责任成本考核体系的建立。销售运营环节降本增效，实现快周转，严控费效比，提升利润率。客户服务环节，打造全国性客服平台，完善客户满意度调研机制，提升客户服务质量和效率。

（2）持续提升产品力

持续推进产品线建设，结合城市公司实际，增强住宅产品手册的落地性。在产品标准化基础上，规划品牌形象要素、统一视觉形象和品牌核心价值体系，传达品牌形象，打造产品品牌影响力。

（3）激活发展动力，发挥两级发动机联动作用

随着企业不断发展，公司将以城市公司一级、总部二级的两级发动机联动模

式进行业务拓展，有效激活城市公司发展动力。加大授权，依托城市公司自我裂变、自我造血、自我驱动、自我发展，快速实现公司整体规模式发展。

（4）加强风险管控，实现降险增效

全面降低法律风险、审计风险、安全风险等运营风险。制定风险管理计划，针对投资建设项目和投资并购流程以及招投标流程开展专项内控评价，将专项内控评价作为城市公司内控评价和经济责任审计的补充；建立全生命周期法律服务链，加强对关键节点和链条的法律监控；强化过程监督，建立与自身体系相吻合的安全绩效评估标准，构建事故预防长效机制。

2、2017 年公司运营计划

（1）住宅项目经营计划

土地储备计划：公司计划在一线城市及重点二线城市等城市继续推进土地储备，持续跟进深圳城市更新项目的进展。

销售计划：公司将进一步加强精细化管理，利用精准营销做实渠道效应和大数据营销，自建营销团队，积极去化库存，提高存货周转效率。

开工计划：2017 年公司计划新开工项目 10 个，新开工面积 139.68 万平米，比去年计划开工面积增加 34.29%，具体如下：

项目名称	所在城市	新开工面积（万平米）
北京南苑项目	北京	31.77
北京稻田项目	北京	10.97
北京海淀永丰项目	北京	18.33
沈阳中粮隆玺	沈阳	13.64
长沙北纬 28 度	长沙	18.83
南京中粮祥云	南京	11.47
上海新场项目	上海	6.83
上海顾村项目	上海	12.64
苏州祥云国际	苏州	8.40
杭州良渚 49 号地块	杭州	6.8
合计		139.68

（2）工业地产经营计划

根据 2016 年工业地产整体运营情况，预计 2017 年度全年物业出租率为 97%，租金收取率为 98%。2017 年度的主要经营计划为：

67 区中粮商务公园：运营服务体系全面落地，搭建金融、信息化服务平台，完成创智体验馆的改造及运营，完善服务体系，争取市级孵化器落地。

中粮（福安）机器人智造产业园：培育前沿机器人项目、引入龙头机器人企业、打造国家级孵化器，整合各方资源，拟借力科研院校资源，引进创新研发团队及具有影响力的机器人企业。

（四）未来公司发展所需资金情况

2017 年，我国将着力建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，完善一揽子政策组合，引导投资行为，合理引导预期，保持房地产市场稳定。公司将在此宏观环境下，继续以高周转模式挖掘现有资产效能，同时结合新的外部形势积极拓展融资渠道获取发展所需资金。一方面，公司将继续结合国家化解房地产库存的政策，把握时机继续加大推进各项目的销售力度，加快资金回笼，提高资金使用率；另一方面公司将充分发挥较强的融资能力，充分结合国家支持合理自住购房的微观信贷导向，加大针对自住型商品房产品的融资力度。公司通过各种融资所获得的资金成本，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

公司在未来发展战略及决策过程中可能面临政策、宏观经济及市场等方面的风险。

1、地产政策风险。2016 年年底召开的中央经济工作会议明确了 2017 年中国楼市发展方向，强调要促进房地产市场平稳健康发展，明确强化房屋居住属性，这就决定了 2017 年调控不会放松。对于一些已实施分城施策的城市来说，如果调控没有达到预期，即房价环比仍在上涨，或后期调控效果弱化，不排除还会继续收紧调控政策。

2、宏观经济环境风险。中央经济工作会议明确提出 2017 年经济增长以“稳”为主基调，经济环境的稳定有利于房地产市场的稳定发展，经济增长通过增加企业利润，扩大就业，提升居民收入等方面不断强化对房地产的影响作用。房地产业仍将是经济增长的重要支撑力量，但支撑其高速增长的因素正在减少。

3、市场风险。2017 年货币政策保持“稳健中性”，决定了货币环境全面宽松不再，住宅的居住属性被进一步强调，在支持居民自住购房的同时更加注重抑制投资投机性需求, 有效影响了市场预期。

结合外部环境分析和公司自身特点，公司将随时关注市场和政策变化，精细化管理、稳健经营，不断提升业务能力水平，积极应对新局面、新问题。

2016 年在董事会、经理层及各级员工的共同努力下，公司团队积极把握市场机遇，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！