中粮地产（集团）股份有限公司

证券代码：000031　证券简称：中粮地产　公告编号：2012-004

2011年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

1.2 董事马建平先生因公无法出席本次会议，委托董事马德伟先生代为出席并行使表决权；独立董事刘洪玉先生因工作原因无法出席本次会议，委托独立董事丁平准先生代为出席并行使表决权；其余董事均出席本次会议。没有董事声明对本年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 利安达会计师事务所为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。

1.4 公司负责人周政、财务总监崔捷、财务部总经理张建国声明：保证本年度报告中财务报告真实、准确、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	中粮地产
股票代码	000031
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	崔捷	范步登
联系地址	深圳市福田区福华一路1号大中华国际交易广场35层	深圳市福田区福华一路1号大中华国际交易广场35层
电话	86-755-23999000 86-755-23999288	86-755-23999000 86-755-23999288
传真	86-755-23999299	86-755-23999299
电子信箱	cofco-property@cofco.com	cofco-property@cofco.com

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

项目	2011年	2010年		本年比上年增减（%）	2009年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业总收入	5,541,073,483.66	2,113,572,540.38	2,744,256,697.38	101.92	2,013,539,571.10	3,295,641,206.84
营业利润	1,065,485,503.36	737,651,394.57	914,027,732.03	16.57	449,806,548.36	818,921,708.93
利润总额	1,072,612,531.57	744,979,638.05	920,577,943.32	16.52	449,837,073.73	818,964,940.28
净利润	732,559,292.56	554,598,126.54	679,827,726.80	7.76	375,896,360.42	652,815,219.60
归属于上市公司股东的净利润	421,995,724.17	463,975,287.56	576,681,927.80	-26.82	373,516,717.78	568,151,207.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	181,260,098.35	164,393,879.44	144,235,182.57	25.67	274,830,155.31	181,915,640.56
经营活动产生的现金流量净额	-2,413,342,532.57	-3,593,069,965.38	-3,618,794,630.05	33.31	78,743,457.12	545,745,998.36

项目	2011年末	2010年末		本年末比上年末增减（%）	2009年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
资产总额	32,602,592,973.24	20,173,630,451.12	20,808,492,799.80	56.68	13,287,262,534.44	15,434,335,013.98
负债总额	25,484,767,135.03	14,042,402,056.75	14,128,727,456.64	80.38	6,824,250,026.29	8,229,458,686.50
归属于上市公司股东的所有者权益	4,462,847,804.30	4,678,497,749.76	5,172,181,003.67	-13.71	5,935,609,232.98	6,481,470,548.07
总股本（股）	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	0.00	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00

注：因本年内发生同一控制下企业合并，新增合并苏源集团江苏房地产开发有限公司，调整本年期初数及上年同期数。

3.2 主要财务指标

单位：元

项目	2011年	2010年		本年比上年增减（%）	2009年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
基本每股收益（元/股）	0.23	0.26	0.32	-28.13	0.21	0.31
稀释每股收益（元/股）	0.23	0.26	0.32	-28.13	0.21	0.31
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.10	0.09	0.08	25.00	0.15	0.10
加权平均净资产收益率（%）	9.22	8.88	10.18	减少0.96个百分点	10.49	14.17
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	4.21	2.85	2.55	增加1.66个百分点	7.72	4.82
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.33	-1.98	-2.00	33.50	0.04	0.30

项目	2011年末	2010年末		本年末比上年末增减（%）	2009年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.46	2.58	2.85	-13.68	3.27	3.57
资产负债率（%）	78.17	69.61	67.90	增加10.27个百分点	51.36	53.32

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

项目	2011年度	2010年度（调整后）	2009年度（调整后）
非流动资产处置损益	555,284.25	5,868,051.35	-40,847.23
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,138,360.44	673,360.44	673,360.44
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,891,678.66	5,639,700.00	8,114,469.80
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	3,509,864.60	109,164,927.52	276,918,859.18
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	293,523,926.29	391,081,476.41	124,034,615.99
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,836,026.46	2,143,152.19	0.00
对外委托贷款取得的损益	5,509,342.22	6,740,640.00	7,641,813.38
受托经营取得的托管费收入	3,000,000.00	3,000,000.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,433,383.52	57,289.33	-589,281.86
小计	322,397,866.44	524,368,597.24	416,752,989.70
减：所得税影响额	76,268,461.89	90,871,812.21	29,200,579.68
少数股东权益影响额（税后）	5,393,778.73	1,050,039.80	1,316,842.82
合计	240,735,625.82	432,446,745.23	386,235,567.20

§4 股东持股情况和控制框图

4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011年末股东总数	165,130	本年度报告公布日前一个月末股东总数	165,198

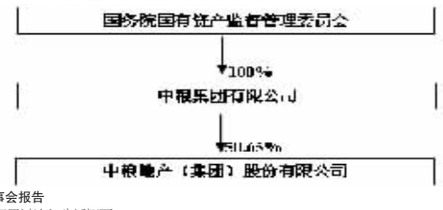
前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中粮集团有限公司	国有股东	50.65	918,665,014	0	0
中国建设银行-上投摩根中国优势证券投资基金	其他	4.14	75,159,449	0	0
中国建设银行-长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	其他	1.47	26,695,469	0	0
中国银行-易方达深证100交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.84	15,312,277	0	0
中国工商银行-融通深证100指数证券投资基金	其他	0.57	10,377,467	0	0
中国工商银行-诺安价值增长股票证券投资基金	其他	0.40	7,189,974	0	0
中国民生银行-银华深证100指数分级证券投资基金	其他	0.34	6,092,111	0	0
安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内一般法人	0.29	5,230,366	0	0
中国工商银行-诺安中小盘精选股票型证券投资基金	其他	0.26	4,705,143	0	0
中国工商银行-诺安灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.20	3,622,777	0	0

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
中粮集团有限公司	918,665,014	人民币普通股
中国建设银行-上投摩根中国优势证券投资基金	75,159,449	人民币普通股
中国建设银行-长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	26,695,469	人民币普通股
中国银行-易方达深证100交易型开放式指数证券投资基金	15,312,277	人民币普通股
中国工商银行-融通深证100指数证券投资基金	10,377,467	人民币普通股
中国工商银行-诺安价值增长股票证券投资基金	7,189,974	人民币普通股
中国民生银行-银华深证100指数分级证券投资基金	6,092,111	人民币普通股
安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	5,230,366	人民币普通股
中国工商银行-诺安中小盘精选股票型证券投资基金	4,705,143	人民币普通股
中国工商银行-诺安灵活配置混合型证券投资基金	3,622,777	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，控股股东与其他股东无关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制权关系的方框图



§5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

5.1.1 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"。

相比世界经济的踯躅，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的合理布局，分散投资风险；积极承担社会责任，参与保障性住房的建设。

5.1.2 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不拿地，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。

5.1.3 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，楼市调控成效显现。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。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

主营业务分行业（产品）情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减
商品房销售	524,088.02	312,646.90	40.34	114.45	145.90	减少7.63个百分点
房屋租赁	22,572.47	10,413.31	53.87	13.72	-2.87	增加7.88个百分点
来料加工	2,882.59	1,762.35	38.86	-51.23	-42.53	减少9.25个百分点
物业管理及其他	4,564.27	4,313.47	5.49	6.66	26.60	减少14.88个百分点

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

□ 适用 √ 不适用

§6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

□ 适用 √ 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

□ 适用 √ 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

新纳入合并范围的子公司名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	报告期净利润	合并范围发生变更的原因
苏源集团江苏房地产开发有限公司	2011年3月31日	643,310,976.67	94,774,027.88	公司于2011年3月份收购了苏源集团江苏房地产开发有限公司90%的股权，形成同一控制下企业合并，纳入本期合并范围
北京中粮万科房地产开发有限公司	2011年6月30日	812,713,626.31	52,175,579.17	子公司中粮地产（北京）有限公司并购北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司持有北京中粮万科房地产开发有限公司50%股权，于2011年6月30日完成股权转让过户手续，中粮地产（北京）有限公司拥有控制权，合并范围增加北京中粮万科房地产开发有限公司
上海悦鹏置业发展有限公司	2011年12月31日	10,000,000.00	0.00	子公司中粮地产（上海）有限公司在2011年12月出资1000万元，设立上海悦鹏置业发展有限公司

6.4 董事会、监事会对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

□ 适用 √ 不适用

中粮地产（集团）股份有限公司

董事会

二〇一二年三月二十八日

证券代码：000031　证券简称：中粮地产　公告编号：2012-003

中粮地产（集团）股份有限公司 第七届董事会第九次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

中粮地产（集团）股份有限公司第七届董事会第九次会议于2012年3月16日以当面送达、传真及电子邮件送达的方式发出，会议于2012年3月28日召开，应到董事9人，实到董事9人。董事马建平先生因公无法出席本次会议，委托董事马德伟先生代为出席并行使表决权；独立董事刘洪玉先生因公无法参加本次会议，授权独立董事丁平准先生代为出席并行使表决权。公司监事及其他高级管理人员列席了会议，符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。会议审议通过以下议案：

一、听取公司2011年度总经理工作报告；

董事会认为：2011年公司经营班子能严格按照公司的战略规划，全面贯彻落实董事会决议，兢兢业业做好公司的各项经营管理工作，为公司在2011年市场环境急剧变化的情况下取得良好的经营业绩并稳步推进主营业务的发展作出了积极的贡献。

二、审议通过公司2011年度内部控制自我评价报告；

会议以举手表决的方式，9票同意，0票弃权，0票反对审议通过公司2011年度内部控制自我评价报告。

三、审议通过公司2011年度独立董事述职报告；

会议以举手表决的方式，9票同意，0票弃权，0票反对审议通过公司2011年度独立董事述职报告。

四、审议通过经审计的公司2011年度财务报告及审计报告；

会议以举手表决的方式，9票同意，0票弃权，0票反对审议通过经审计的公司2011年度财务报告及审计报告。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

五、审议通过关于公司2011年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案；

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。

会议以举手表决的方式，9票同意，0票弃权，0票反对审议通过本议案。本议案尚需提请公司股东大会审议。

六、审议通过公司2012年度经营计划；

会议以举手表决的方式，9票同意，0票弃权，0票反对审议通过本议案。

七、审议通过公司2011年度董事会报告；

会议以举手表决的方式，9票同意，0票弃权，0票反对审议通过公司2011年度董事会报告。本议案尚需提请公司股东大会审议。

八、审议通过公司2011年社会责任报告；

会议以举手表决的方式，9票同意，0票弃权，0票反对审议通过公司2011年社会责任报告。

九、审议通过公司2011年度报告及其摘要；

会议以举手表决的方式，9票同意，0票弃权，0票反对审议通过公司2011年度报告及其摘要。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

十、审议通过关于公司2012年度贷款授信额度的议案；

由于经营发展需要，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，董事会同意并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。

会议以举手表决的方式，9票同意，0票弃权，0票反对审议通过本议案。本议案尚需提请公司股东大会审议。

十一、审议通过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；

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。

会议以举手表决的方式，9票同意，0票弃权，0票反对审议通过本议案。本议案尚需提请公司股东大会审议。

独立董事对公司聘任会计师事务所事项发表以下独立意见：

我们通过了解公司聘任会计师事务所的理由及利安达会计师事务所的基本情况，认为公司聘任会计师事务所、确定会计师事务所报酬的决策程序符合相关规定。

十二、审议通过关于丁平准、刘洪玉薛去独立董事职务的议案；

根据《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）以及《中粮地产（集团）股份有限公司独立董事制度》的规定，公司第七届董事会独立董事丁平准、刘洪玉连续任期已届六年，董事会同意其辞去公司独立董事职务。根据公司章程的规定，丁平准、刘洪玉仍将继续履行独立董事职责直至公司股东大会选举出新任独立董事为止。

会议以举手表决的方式，9票同意，0票弃权，0票反对审议通过本议案。

董事会认为丁平准先生、刘洪玉先生在担任公司独立董事6年期间，对公司合规运作和房地产开发运营提出了许多专业化建议，积极推动了公司治理及房地产开发运营水平的提升。在此，董事会谨对两位独立董事6年来为公司经营发展、合规治理及科学决策水平所做的积极贡献表示衷心的感谢。

十三、审议通过关于改选独立董事的议案；

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。

会议以举手表决的方式，9票同意，0票弃权，0票反对审议通过本议案。

公司将于发出股东大会通知时将独立董事候选人的职业、学历、职称、详细的工作经历、全部兼职情况等详细信息通过上市公司业务专区提交深圳证券交易所（www.szse.cn）以进行公示，公示期为三个交易日。公示期间，任何单位或个人对独立董事候选人的任职资格和独立性有异议的，均可通过深圳证券交易所投资者热线电话、邮箱等方式，就独立董事候选人任职资格和可能影响其独立性的情况向深圳证券交易所反馈意见。

上述独立董事候选人尚需深圳证券交易所对独立董事候选人资格审核无异议后方可提交股东大会审议。

独立董事对第七届董事会独立董事候选人的提名发表以下独立意见：

（一）通过审查其学历、任职经历及其他相关信息，我们认为顾云昌、孟焰具备相关专业知识，满足上市公司监管规则对独立董事候选人的独立性要求，公司董事会提名顾云昌、孟焰为第七届董事会独立董事候选人符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

（二）以上人员不存在有《公司法》第一百四十七条、一百四十八条规定的情况，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。

十四、审议通过关于受托经营管理关联交易的议案；

详细内容请参见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网2012年3月30日刊登的《关于本次受托经营管理关联交易的公告》

本议案属于关联事项，关联董事周政、马建平、殷建豪、马德伟、韩石已回避表决。

会议以举手表决的方式，4票同意，0票弃权，0票反对审议通过本议案。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

十五、审议通过关于在中粮财务有限责任公司办理存款业务的议案；

详细内容请参见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网2012年3月30日刊登的《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》。

按照《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，公司在中粮财务有限责任公司存款，属于与受同一法人中粮集团有限公司控制的关联法人之间的关联交易事项。关联董事周政、马建平、殷建豪、马德伟、韩石已回避表决。

会议以举手表决的方式，4票同意，0票弃权，0票反对审议通过本议案。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

十六、审议通过《中粮财务有限责任公司风险评估报告（2011年12月31日）》；

本议案属于关联事项，关联董事周政、马建平、殷建豪、马德伟、韩石已回避表决。

会议以举手表决的方式，4票同意，0票弃权，0票反对审议通过本议案。

十七、审议通过《关于公司及下属子公司在中粮财务有限责任公司办理存款业务的风险处置预案》；

本议案属于关联事项，关联董事周政、马建平、殷建豪、马德伟、韩石已回避表决。

会议以举手表决的方式，4票同意，0票弃权，0票反对审议通过本议案。

十八、审议通过授权常务副总经理代行总经理职权的议案；

根据公司经营发展需要，董事会授权公司常务副总经理李晋扬先生代行公司《章程》、《中粮地产（集团）股份有限公司总经理工作细则》等规定的总经理职权，期限至任期届满、本届董事会聘任总经理或者对代行总经理职权作出其他授权决议为止。

会议以举手表决的方式，9票同意，0票弃权，0票反对审议通过本议案。

十九、审议通过关于向中国农业银行申请项目开发贷款的议案；

根据公司经营发展需要，董事会同意公司向中国农业银行股份有限公司深圳宝安支行申请7亿元项目开发贷款，期限3年，利率为同期同档次银行贷款基准利率的1.1倍。上述贷款将全部用于公司深圳中粮锦云项目的开发建设。公司将以锦云项目土地及在建工程进行抵押。

会议以举手表决的方式，9票同意，0票弃权，0票反对审议通过本议案。

二十、审议通过关于召开2011年年度股东大会的议案。

会议以举手表决的方式，9票同意，0票弃权，0票反对审议通过本议案。

特此公告。

中粮地产（集团）股份有限公司

董事会

二〇一二年三月三十日

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。

证券代码：000031　证券简称：中粮地产　公告编号：2012-005

中粮地产（集团）股份有限公司 独立董事提名人声明

提名人中粮地产（集团）股份有限公司现就提名顾云昌为中粮地产（集团）股份有限公司第七届董事会独立董事候选人发表公开声明。被提名人已书面同意出任中粮地产（集团）股份有限公司第七届董事会独立董事候选人。本次提名是在充分了解被提名人职业、学历、职称、详细的工作经历、全部兼职等情况后作出的，提名人认为被提名人符合相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和深圳证券交易所业务规则对独立董事候选人任职资格及独立性的要求，具体声明如下：

一、根据《公司法》等法律、行政法规及其他有关规定，被提名人具备担任上市公司董事的资格。