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:2013-005

2012年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	中粮地产	股票代码	000031
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更后的股票简称(如有)	无		
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	
电话	86-755-23999288,86-755-23999291	86-755-23999288,86-755-23999291	
传真	86-755-23999299	86-755-23999299	
电子信箱	cofco-property@cofco.com	cofco-property@cofco.com	

2、主要财务数据和股东变化

(1)主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

	2012年	2011年	本年比上年增减(%)	2010年
营业收入(元)	7,944,889,640.36	5,541,073,483.66	43.38	2,744,256,697.38
归属于上市公司股东的净利润(元)	514,933,158.15	421,995,724.17	22.02	576,681,927.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	123,654,251.27	181,260,098.35	-31.78	144,235,182.57
经营活动产生的现金流量净额(元)	2,643,336,522.80	-2,413,342,532.57	209.53	-3,618,794,630.05
基本每股收益(元/股)	0.28	0.23	21.74	0.32
稀释每股收益(元/股)	0.28	0.23	21.74	0.32
加权平均净资产收益率(%)	11.19%	9.22%	增加1.97个百分点	10.18%
	2012年末	2011年末	本年末比上年末增减(%)	2010年末
总资产(元)	34,838,562,066.52	32,602,592,973.24	6.86%	20,808,492,799.80
归属于上市公司股东的净资产(元)	4,763,805,453.76	4,462,847,804.30	6.74%	5,172,181,003.67

(2)前10名股东持股情况表

报告期股东总数		157,846	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		157,178	
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中粮集团有限公司	国有法人	50.65%	918,665,014			
中国建设银行-上投摩根中国优势证券投资基金	其他	2.26%	40,999,970			
兴业证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.45%	8,193,895			
安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.43%	7,732,098			
中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.3%	5,521,950			
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.26%	4,703,405			
中国银行-长盛同智优势成长混合型证券投资基金	其他	0.24%	4,285,358			
江西国际信托股份有限公司资金信托(金狮95号)	其他	0.23%	4,259,810			
中国工商银行-诺安中小盘精选股票型证券投资基金	其他	0.23%	4,173,999			
全国社保基金零二零组合	其他	0.23%	4,113,762			
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					

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系

3、管理层讨论与分析

(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"悬崖上限"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%注,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同比上涨2.6%注,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"倒控年",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。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。

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)2012年公司财务状况分析

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	-0.31	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

(三)2012年公司经营情况分析

1、公司不同行业经营情况分析

(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(校权益计)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。

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多万平米,建筑面积约70多万平米。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。

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	变动幅度(%)	2012年	2011年	变动幅度(%)	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
合计	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)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、低成本巧拿地能力、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。

(五)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)继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,安全责任无为天。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。

(6)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。

(七)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。

4、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

无

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

无

(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

无

(4)董事会、监事会对会计师事务所本报告期"非标准审计报告"的说明

无

证券代码:000031　证券简称:中粮地产　公告编号:2013-004

中粮地产（集团）股份有限公司 第七届董事会第十八次会议决议公告

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十八次会议于2013年3月18日以当面送达、传真及电子邮件送达的方式发出,会议于2013年3月28日以现场和通讯结合的方式在成都召开,应到董事9人,实到董事8人,其中董事殷建豪先生以通讯方式参会并参与表决;董事马建平先生委托董事长周政先生参会并代为行使表决权。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2012年度总经理工作报告;

董事会认为:面对复杂的外部形势,公司经营班子坚决贯彻"坚定信心、苦练内功、开源节流、现金为王"的经营方针,不断强化专业能力,系统提升管理水平,为公司在2012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2012年度内部控制自我评价报告;

表决结果:9票同意,0票弃权,0票反对。

三、审议通过公司2012年度独立董事述职报告;

表决结果:9票同意,0票弃权,0票反对。

四、审议通过经审计的公司2012年度财务报告及审计报告;

表决结果:9票同意,0票弃权,0票反对。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

五、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;

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。

根据公司现金分红政策,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。

表决结果:9票同意,0票弃权,0票反对。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

六、审议通过关于公司2013年度经营计划的议案;

表决结果:9票同意,0票弃权,0票反对。

七、审议通过公司2012年度董事会报告;

表决结果:9票同意,0票弃权,0票反对。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

八、审议通过公司2012年社会责任报告;

表决结果:9票同意,0票弃权,0票反对。

九、审议通过公司2012年度报告及其摘要;

表决结果:9票同意,0票弃权,0票反对。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

十、审议通过关于公司2013年度贷款授信额度的议案;

由于经营发展需要,公司2013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。

表决结果:9票同意,0票弃权,0票反对。

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2013年年度财务报告和内部控制审计机构的议案;

本公司2011年度股东大会确定聘请的2012年财务报告及内部控制审计机构利安达会计师事务所的服务期届满。利安达会计师事务所在为我司2012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2012年度支付利安达会计师事务所审计费用共126万元。

目前利安达会计师事务所负责我司业务的审计团队已整体加入国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"国富浩华")。公司对国富浩华的职业资格与职业质量进行了事前审核,国富浩华具有证券期货相关业务审计特许资格;拥有雄厚的专业技术力量和完善的服务团队;为近200家上市和拟上市公司、几十家大型和特大型国有企业、金融企业提供了专业的服务;最近三年未受到与证券期货业务相关的行政处罚,符合公司选聘会计师事务所的相关规定。

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,董事会同意公司聘任国富浩华会计师事务所作为公司财务报告和内部控制审计机构,为公司提供2013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2013年内部控制情况发表审计意见,聘期一年,费用为126万元。董事会同意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。

表决结果:9票同意,0票弃权,0票反对。

本议案尚需提交股东大会审议。

十二、审议通过《中粮财务有限责任公司风险评估报告(2012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。

表决结果:4票同意,0票弃权,0票反对。

十三、审议通过关于向中国银行深圳宝安支行申请相关固定资产抵押贷款的议案;

因公司经营发展需要,公司拟以所持有深圳国际交易广场(即大中华国际交易广场)写字楼3401-3416及3501-3516共32套房产为抵押物向中国银行深圳宝安支行申请人民币1.96亿元固定资产抵押贷款,贷款期限10年,利率为同期同档次银行贷款基准利率。

表决结果:9票同意,0票弃权,0票反对。

十四、审议通过关于向中国农业银行深圳宝安支行申请经营性物业抵押贷款的议案;

因公司经营发展需要,董事会同意公司以所持有的宝安区新安街道宝民路中粮地产集团中心1栋物业为抵押物向中国农业银行深圳宝安支行申请人民币1.8亿元经营性物业抵押贷款,期限10年,利率为同期同档次银行贷款基准利率。

表决结果:9票同意,0票弃权,0票反对。

十五、审议通过《中粮地产(集团)股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》;

表决结果:9票同意,0票弃权,0票反对。

《中粮地产(集团)股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》全文请详见2013年3月30日公司在巨潮资讯网的相关公告。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

十六、审议通过关于召开2012年年度股东大会的议案。

表决结果:9票同意,0票弃权,0票反对。

特此公告。

中粮地产(集团)股份有限公司
董事会
二〇一三年三月三十日

证券代码:000031　证券简称:中粮地产　公告编号:2013-006

中粮地产（集团）股份有限公司 关于召开2012年年度股东大会的通知

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。

一、会议基本情况

1.会议召开时间:2013年5月10日下午2:00

2.股权登记日:2013年5月6日

3.现场会议地点:深圳市福田区福华一路1号大中华国际交易广场35层会议室

4.会议召集人:本公司董事会

5.会议方式:本次股东大会采取现场投票方式。

二、会议审议事项

(一)议案名称

1、审议公司2012年度董事会报告;

2、审议公司2012年度监事会报告;

3、审议经审计的公司2012年度财务报告及审计报告;

4、审议关于公司2012年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案;

5、审议公司2012年度报告及其摘要;

6、审议关于公司2013年度贷款授信额度的议案;

7、审议关于聘任2013年年度财务报告和内部控制审计机构的议案;

8、审议关于签订宝安22区厂房1栋及厂房食堂3栋二、三层搬迁补偿协议的议案。

9、审议关于《中粮地产(集团)股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》的议案;

其他事项:听取公司2012年度独立董事述职报告。

上述议案第二项已于第七届监事会第八次会议审议通过,第八项已于第七届董事会第十七次会议审议通过,其余议案均于第七届董事会第十八次会议审议通过。

(二)披露情况:上述各项议案的详细内容详见公司于2013年3月30日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及《证券日报》上刊登的有关内容以及在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上公布的2012年度股东大会议案文件。

三、会议出席对象

1、截止股权登记日2013年5月6日(星期一)下午交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本公司全体股东。不能亲自出席股东会议现场会议的股东可授权他人代为出席(被授权人不必为本公司股东)(授权委托书见本通知附件一)。

2、公司董事、监事和其他高级管理人员;

四、公司股东具有的权利和主张权利的时间、条件和方式

1、公司股东具有的权利

公司股东依法享有出席临时股东大会的权利,并享有知情权、发言权、质询权和就议案进行表决的权利。

2、公司股东主张权利的时间、条件和方式

根据相关规定,本次临时股东大会采取现场投票方式。

公司股东应充分行使表决权,投票表决时,同一股份只能选择现场投票,同一表决权出现重复表决的以第一次投票结果为准。

五、出席现场会议登记办法

1、登记方式:

(1)法人股东请持营业执照复印件、法定代表人证明书和本人身份证办理登记手续;委托代理人持持股证明、营业执照复印件、本人身份证和法定代表人授权委托书办理登记手续;

(2)自然人股东请持股票帐户卡、本人身份证进行登记;委托代理人持本人身份证、加盖印章或亲笔签名的授权委托书、委托人身份证、委托人股票帐户卡办理登记手续。

异地股东可采用信函或传真的方式登记。

2、登记时间:

2013年5月6日上午9:30-11:30,下午2:00-5:00。

3、登记地点:深圳市福田区福华一路1号大中华国际交易广场35层

4、联系方式:

联系电话:0755-23999000,23999288,23999291

传真:0755-23999299

联系人:范步登、杨杰、王敏

5、其他事项:参加会议的股东住宿费和交通费自理。

特此公告

中粮地产(集团)股份有限公司
董事会
二〇一三年三月三十日

附件一:授权委托书

兹委托　　先生/女士代表本人/本公司出席中粮地产(集团)股份有限公司2012年年度股东大会,对大会所有议案按本人/本公司的意愿代为行使投票表决权。

议案内容	同意	反对	弃权
审议公司2012年度董事会报告			
审议公司2012年度监事会报告			
审议经审计的公司2012年度财务报告及审计报告			
审议关于公司2012年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案			
审议公司2012年度报告及其摘要			
审议关于公司2013年度贷款授信额度的议案			
审议关于聘任2013年年度财务报告和内部控制审计机构的议案			
审议关于签订宝安22区厂房1栋及厂房食堂3栋二、三层搬迁补偿协议的议案			
审议关于《中粮地产(集团)股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》的议案			

注:1、请对每一表决事项选择同意、反对、弃权并在相应的栏中填写所持有的股份总数,三者必选一项,多选或未作选择的,则视为无效委托。

2、本委托人未作具体指示的,被委托人有权按自己的意愿表决。

委托人姓名:　　委托人身份证号码:

持股数:　　委托人股东帐号:

被委托人姓名:　　被委托人身份证号码:

委托日期:

证券代码:000031　证券简称:中粮地产　公告编号:2013-007

中粮地产（集团）股份有限公司 第七届监事会第八次会议决议公告

中粮地产(集团)股份有限公司第七届监事会第八次会议于2013年3月28日召开,应到监事3人,实到监事3人。会议审议通过以下决议:

1、审议通过关于公司2012年度监事会工作报告的议案;

议案表决情况:3票同意,0票弃权,0票反对。

2、审核公司2012年经审计的财务报告;

监事会认真检查了公司的业务和财务情况,详尽分析了公司2012年经审计的财务报告。监事会认为,2012年财务报告能真实、客观地反映公司2012年的财务状况和经营成果,会计处理遵循一贯性原则,会计核算和财务管理符合财政部颁布的企业会计准则和企业会计制度的有关规定。

议案表决情况:3票同意,0票弃权,0票反对。

3、审议通过关于2012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1,338,217,502.61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。

根据公司现金分红政策,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。

议案表决情况:3票同意,0票弃权,0票反对。

4、审核公司2012年内部控制自我评价报告。

监事会认真审核了公司2012年内部控制自我评价报告,认为公司的内部控制制度体系相对比较完备,公司现有的内部控制制度已覆盖了公司运营的各层面和各环节,形成了规范的管理体系,符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。报告期内,公司不存在违反国家五部委2008年颁布的《企业内部控制基本规范》、相关配套指引及公司《内部控制制度》的情形。

监事会认为:公司内部控制自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

议案表决情况:3票同意,0票弃权,0票反对。

特此公告。

中粮地产(集团)股份有限公司
监事会
二〇一三年三月三十日

证券代码:000795　证券简称:太原刚玉　公告编号:2013-14

太原双塔刚玉股份有限公司2012年年度报告补充披露公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

太原双塔刚玉股份有限