证券代码:000667　　证券简称:名流置业　　公告编号:2008-19

名流置业集团股份有限公司

[2007] 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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

1.3

未出席董事姓名	未出席会议原因	受托人姓名
陈雨露	因公出国	竹立家

1.4 亚太中汇会计师事务所有限公司为本公司2007年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 本公司董事长刘道明先生、总裁肖新才先生及财务负责人刘怡祥先生作出声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	名流置业
股票代码	000667
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	昆明市国防路129号恒安写字楼五楼
注册地址的邮政编码	650031
办公地址	武汉市武昌区东湖路10号水果湖广场A座5楼
办公地址的邮政编码	430071
公司国际互联网网址	www.000667.com
电子信箱	mingliuyn@vip.sina.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	冯娴	李瑞琦
联系地址	北京市丰台区角门18号名流未来大厦14层	昆明市国防路129号恒安写字楼五楼
电话	(010)87582513	(0871)3610134
传真	(010)87581534	(0871)3625615
电子信箱	mingliubj@vip.sina.com	mingliuyn@vip.sina.com

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位:(人民币)元

	2007年	2006年		本年比上年增减(%)	2005年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	1,286,954,994.62	626,766,006.03	628,346,757.16	104.82%	577,950,896.73	577,950,896.73
利润总额	448,775,519.99	175,391,990.01	175,420,645.72	155.83%	142,615,313.73	143,950,328.61
归属于上市公司股东的净利润	295,764,492.01	116,894,222.00	118,228,100.88	150.16%	87,517,395.01	90,052,387.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	273,056,416.17	112,684,472.05	113,822,045.72	139.90%	81,953,384.45	84,488,376.65
经营活动产生的现金流量净额	192,721,959.35	-169,740,025.87	-171,046,385.04	212.67%	135,386,867.60	135,386,867.60
	2007年末	2006年末		本年末比上年末增减(%)	2005年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	2,493,533,455.84	1,567,270,625.60	1,585,464,753.08	57.27%	1,075,305,189.94	1,074,758,870.09
所有者权益(或股东权益)	1,439,733,763.81	1,155,383,273.04	1,159,952,387.80	24.12%	539,431,051.04	538,884,731.19

3.2 主要财务指标

单位:(人民币)元

	2007年	2006年		本年比上年增减(%)	2005年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益	0.3865	0.1962	0.1984	94.81%	0.1623	0.1670
稀释每股收益	0.3865	0.1962	0.1984	94.81%	0.1623	0.1670
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.3568	0.1891	0.1910	86.81%	0.1520	0.1567
全面摊薄净资产收益率	20.54%	10.12%	10.19%	10.35%	16.22%	16.71%
加权平均净资产收益率	22.84%	16.17%	16.27%	6.57%	14.80%	14.60%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	18.97%	9.75%	9.81%	9.16%	15.19%	15.68%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	21.08%	15.59%	15.67%	5.41%	13.86%	13.69%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.2518	-0.4436	-0.4470	156.33%	0.5525	0.5525
	2007年末	2006年末		本年末比上年末增减(%)	2005年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产	1.8813	3.0195	3.0315	-37.94%	2.2015	2.199

资产负债表日至报告披露日之间股本变化情况:

2007年10月30日中国证券监督管理委员会"证监发行字[2007]379号文"核准本公司公开发行新股不超过30,000万股股份,本公司于2008年1月17日以15.23元/股的价格向不特定对象公开募集境内上市人民币普通股(A股)196,979,645股A股,发行后公司总股本为962,252,757股。

按本报告披露日股本计算的公司2007年度基本每股收益为0.3074元。

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-123,869.84
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	776,475.00
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	-672,138.20
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-1,275,273.76
其他	36,119,428.29
所得税影响数	-12,143,415.93
少数股东损益影响数	26,870.28
合计	22,708,075.84

采用公允价值计量的项目

□ 适用 √ 不适用

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位:股

项目	本次变动前		本期变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	294,517,672	76.97		53,307,169	213,228,676	-279,064,479	-12,528,634	281,989,038	36.85
1.国家持股				0	0				
2、国有法人持股				0	0				
3、其他内资持股	294,517,672	76.97		53,307,169	213,228,676	-279,064,479	-12,528,634	281,989,038	36.85
其中:境内非国有法人持股	294,440,000	76.95		53,291,635	213,166,538	-278,909,135	-12,450,962	281,989,038	36.85
境内自然人持股	77,672	0.02		15,534	62,138	-155,344	-77,672		
4.外资持股				0	0				
其中:境外法人持股				0	0				
境外自然人持股				0	0				
二、无限售条件股份	88,118,884	23.03		23,220,142	92,880,569	279,064,479	395,165,190	483,284,074	63.15
1、人民币普通股	88,118,884	23.03		23,220,142	92,880,569	279,064,479	395,165,190	483,284,074	63.15
2、境内上市的外资股				0	0				
3、境外上市的外资股				0	0				
4.其他									
三、股份总数	382,636,556	100		76,527,311	306,109,245		382,636,556	765,273,112	100

限售股份变动情况表

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
名流投资集团有限公司	72,000,000	13,481,827	58,518,173	117,036,346	股权分置改革。	2007年03月12日
北京国财创业投资有限公司	56,440,000	20,463,654	49,940,000	85,916,346	股权分置改革。	2007年05月30日
海南洋浦众森科技投资有限公司	53,000,000	18,963,654	45,000,000	79,036,346	股权分置改革。	2007年05月30日
温一雷	77,672	155,344	77,672	0	公司董事持有的股份为有限售条件的流通股,离职后6个月将解除其股票的限售。	2007年10月18日
大连正源企业有限公司	16,000,000	32,000,000	16,000,000	0	公司2006年度实施非公开发行。	2007年10月18日
兴业银行股份有限公司-兴业全球视野股票型证券投资基金	13,000,000	26,000,000	13,000,000	0	同上	2007年10月18日
兴业银行股份有限公司-兴业趋势投资混合型证券投资基金	2,000,000	4,000,000	2,000,000	0	同上	2007年10月18日
长江交通科技股份有限公司	15,000,000	30,000,000	15,000,000	0	同上	2007年10月18日
全国社保基金一一一零组合	9,000,000	18,000,000	9,000,000	0	同上	2007年10月18日
全国社保基金六零四组合	3,000,000	6,000,000	3,000,000	0	同上	2007年10月18日
全国社保基金一一一组合	12,000,000	24,000,000	12,000,000	0	同上	2007年10月18日
华源投资有限公司	12,000,000	24,000,000	12,000,000	0	同上	2007年10月18日
长江证券有限责任公司	12,000,000	24,000,000	12,000,000	0	同上	2007年10月18日
国际金融-中行-中金股票精选集合资产管理计划	3,000,000	6,000,000	3,000,000	0	同上	2007年10月18日
全国社保基金一一二组合	6,000,000	12,000,000	6,000,000	0	同上	2007年10月18日
北京华天瑞海投资顾问有限公司	5,000,000	10,000,000	5,000,000	0	同上	2007年10月18日
诚泰集团有限公司	5,000,000	10,000,000	5,000,000	0	同上	2007年10月18日
合计	294,517,672	279,064,479	266,535,845	281,989,038	-	-

4.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

股东总数	59,298

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
名流投资集团有限公司	其他	18.82%	144,026,100	117,036,346	101,830,672
北京国财创业投资有限公司	其他	14.75%	112,894,200	85,916,346	70,000,000
海南洋浦众森科技投资有限公司	其他	10.33%	79,036,346	79,036,346	66,500,000
兴业银行股份有限公司-兴业全球视野股票型证券投资基金	其他	3.40%	26,000,000	0	0
大连正源企业有限公司	其他	2.57%	19,702,108	0	0
中国工商银行-华安中小盘成长股票型证券投资基金	其他	2.34%	17,900,000	0	0
华源投资有限公司	其他	2.22%	17,000,000	0	0
中国建设银行-华安宏利股票型证券投资基金	其他	1.85%	14,135,460	0	0
全国社保基金一一一组合	其他	1.68%	12,887,985	0	0
中国工商银行-景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	其他	1.18%	8,999,735	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
名流投资集团有限公司	26,989,754	人民币普通股
北京国财创业投资有限公司	26,977,854	人民币普通股
兴业银行股份有限公司-兴业全球视野股票型证券投资基金	26,000,000	人民币普通股
大连正源企业有限公司	19,702,108	人民币普通股
中国工商银行-华安中小盘成长股票型证券投资基金	17,900,000	人民币普通股
华源投资有限公司	17,000,000	人民币普通股
中国建设银行-华安宏利股票型证券投资基金	14,135,460	人民币普通股
全国社保基金一一一组合	12,887,985	人民币普通股
中国工商银行-景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	8,999,735	人民币普通股
中国银行-景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	8,507,986	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,中国工商银行-华安中小盘成长股票型证券投资基金与中国建设银行-华安宏利股票型证券投资基金同属华安基金管理有限公司管理;前10名无限售条件股东中,中国工商银行-景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金与中国银行-景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金同属景顺长城基金管理有限公司管理。未知其他流通股股东是否属于一致行动人,也未知其他流通股东之间是否存在关联关系。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

√ 适用 □ 不适用

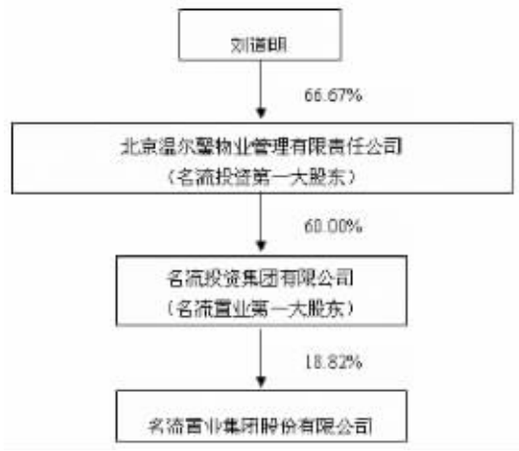
新实际控制人名称	刘道明
新实际控制人变更日期	2007年06月06日
新实际控制人变更情况刊登日期	2007年06月09日
新实际控制人变更情况刊登报刊	证券时报、中国证券报、上海证券报

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司控股股东名流投资集团有限公司成立于1996年5月14日,因该公司业务需要于2007年4月4日注册机关由国家工商局迁至深圳市工商局,公司类型为有限责任公司,法定代表人:汪昌秀,注册资本:人民币5000万元,住所:深圳市福田区上步南路国企大厦永辉楼14B,经营范围:高科技产业的开发投资、实业投资、投资管理、信息咨询。截至本报告期末,该股东持有本公司股份144,026,100股,占总股本的18.82%,公司2007年公开增发A股方案获批后于2008年1月实施,截止2008年3月31日该股东持有本公司股份149,935,489股,占公司总股本的15.58%。

公司的实际控制人刘道明先生,生于1957年,中国国籍,无他国居留权。第十届、第十一届全国人大代表。1976年2月至1983年年底在工程兵某部队服役;1984年至1988年在湖北省政府驻京办事处工作。1988年以来历任海南名流置业发展公司总经理、北京名流置业发展公司总裁。现任本公司董事长、名流投资董事、湖北美标汽车制冷系统有限公司董事、湖北名流累托石科技股份有限公司董事长、中国工商联直属委员、中国房地产沙龙副理事长、湖北省慈善总会名誉会长。2007年6月6日刘道明先生向温尔馨物业增加注册资本2,000万元人民币,占温尔馨物业注册资本的66.67%,并任该公司法定代表人。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职起始日期	任职终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取
刘道明	董事长	男	50	2005-07-23	2008-07-22	0	0		56.8	否
肖新才	董事	男	55	2006-05-13	2008-07-22	0	0		49	否
	总裁			2006-03-03	2008-07-22	0	0			否
熊晟楼	董事	男	47	2006-05-13	2008-07-22	0	0		34.4	否
	副总裁			2005-07-23	2008-07-22	0	0			否
刘怡祥	董事、财务负责人	男	40	2005-07-23	2008-07-22	0	0		39.8	否
陈雨露	独立董事	男	41	2005-07-23	2008-07-22	0	0		3.6	否
竹立家	独立董事	男	50	2005-07-23	2008-07-22	0	0		3.6	否
袁盛奇	独立董事	男	33	2005-07-23	2008-07-22	0	0		3.6	否
孙 华	独立董事	男	40	2007-03-06	2008-07-22	0	0		2.7	否
张连起	独立董事	男	44	2007-03-06	2008-07-22	0	0		2.7	否
黎洪寿	监事长	男	57	2005-07-23	2008-07-22	0	0		4.7	否
许桂丽	监事	女	45	2006-05-13	2008-07-22	0	0		14	否
李 炜	监事	男	55	2007-03-06	2008-07-22	0	0		2.7	否
冯 娴	董事会秘书	女	26	2007-03-06	2008-07-22	0	0		28.5	否
黄 斌	副总裁	男	39	2007-01-25	2008-07-22	0	0		19.5	否
刘健生	副总裁	男	40	2005-07-23	2008-07-22	0	0		36	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	301.6	-

上述人员持有本公司的股票期权及被授予的限制性股票数量

□ 适用 √ 不适用

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

(一)管理层对行业发展趋势判断及相应对策

1、2007年前三季度出现投资开发规模和房价快速上涨现象

2007年1月至11月,全国房地产开发企业完成土地开发面积、土地开发投资和土地购置面积为2.14亿平方米、1194亿元和3.4亿平方米,分别较2006年同期增长8%、22.2%和15.5%。其间,全国房地产开发完成总投资21632亿元,比2006年同期增长31.8%;商品住宅完成投资15440亿元,比2006年同期增长33.7%,其中,经济适用住房投资为693亿元,增长31.7%。

与此同时,2007年以来,全国房价同比涨幅呈逐月加快之势。据统计,2007年4至10月,70个大中城市房屋销售价格同比分别上涨5.4%、6.4%、7.1%、7.5%、8.2%、8.9%、9.5%。特别是11月,全国70个大中城市房屋销售价格涨幅首次突破两位数,高达10.5%,再创两年来新高。

公司管理层认为,人民币升值、资本流动性过剩、土地购买价格上涨、开发建设成本增加、投资性购买比例提高、城市化进程加速、因城市旧城改造拆迁、改善住居需求等导致的住房刚性需求依然强劲、住房有效供应不足等原因,导致了全国商品房开发热度增加和房价的普遍加速上扬。其中最主要的原因就是土地价格上涨和住宅供应的不充足。公司2007年所取得的新的项目土地成本所占销售价格的比例也比历年有一定幅度的提高,这也是行业发展所必须经历的一个过程,解决土地价格上涨与追求高投资回报率相矛盾的问题,这就需要我们降低管理成本、提高管理效率、加快项目建设销售进度。

2、普通商品房市场仍供不应求_

在人民币升值、流动性过剩、房地产市场预期看好的背景下,以住宅为主的房地产开发投资明显加快。2007年,房地产开发投资同比增长8.4个百分点,但普通商品房市场仍呈现供不应求的状况,2007年商品住宅销售面积同比增长近1/4,高于同期竣工面积增幅近20个百分点。

公司管理层认为,住房供应结构调整进展缓慢。去年新建商品住房套型建筑面积90平方米以下的户型,基本上是供应多少,销售多少,市场的刚性需求是造成普通商品房供不应求的主要原因,例如:公司定位于中档商品房的武汉名流·人和天地、西安名流·水晶宫两个项目,推出后销售情况良好。自国务院发布了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》后,低收入家庭在改善住房问题上看到了希望,中等及中等偏低收入家庭的住房需求凸现出来。尤其是在房价较高、涨幅较快的大中型城市,这一矛盾十分突出。公司2008年即将推出的楼盘如武汉名流·人和天地、惠州名流印象等均定位于中档商品房,这种市场定位符合国家宏观调控及市场趋势,具有良好的市场前景。

3、土地金融政策进一步紧缩

2007年10月国土资源部发布了新修改的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(39号令)。39号令中最引人注目的规定是,受让人必须付清全部土地出让金后,才能领取土地使用权证书,未按合同缴清全部土地出让金的,不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。

2007年9月27日,国家相关机构颁布《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》,对购买第二套房的贷款提高首付要求,并上浮利率,从信贷上对房地产进行调控。随着银根的收紧,各地房地产市场投机性购买明显得到遏制,市场热度迅速降低。

随着国家宏观调控的加大和市场逐步走向规范,房地产企业面临新一轮"洗牌",一些具有较强实力的开发商,由于开发体系完善、对外部资金依赖度较小、对市场掌控能力较强等方面存在的优势,其实力将会持续壮大。而一些小型企业,由于抗风险能力较弱、过度依赖外部资金、品牌竞争力较弱,加上受宏观调控和市场成熟度(规范化)的影响,将会面临被淘汰出局的厄运。

针对此现状,公司十分重视多渠道融资,并于2007年度进行了再融资30亿开发资金的工作,开发楼盘的建设进度和销售速度得到了有效保证,为区域公司的发展和新项目的拓展提供了稳定的资金来源,加之各开发项目的良性运转,使得公司在宏观调控下的企业竞争中保持了旺盛的发展势头。另外,公司管理层预见到今年的宏观调控力度将加大,土地市场的管理会更加严格,紧缩"地根"的宏观调控政策将进一步推进,土地储备量直接决定房地产企业的实力和可持续发展能力。因此,2007年公司加大了土地储备力度,在重庆、沈阳、惠州、芜湖等地以收购公司和合作的方式取得了重庆名流公馆、沈阳名流印象、惠州名流印象后期、罗浮名流庄园和芜湖名流印象等项目3000多亩土地的开发权。这些项目获取的成本较低,有较高的升值空间,并且产品类型多样化,是公司未来五至八年快速发展的重要保障。

4、年底房地产市场持币观望气氛浓郁

去年四季度,全国70个大中城市房屋销售价格涨幅连续3个月下降,部分地区出现了有价无市的情况。11月后,一些城市地价也大幅回落,甚至出现土地流拍,房地产市场持币观望气氛浓郁。

公司管理层认为,市场出现这一现象的原因是多方面的。一是第二套房贷政策出台、从紧的货币政策和央行的连续6次加息,抑制了部分超前消费和投资性购房需求。二是保障性住房建设力度加大和限价房计划供应量增加,分流了部分购房需求。三是由于一些城市房价上涨过快,超过了购房者的承受能力。公司管理层认为,2008年,在快速城镇化、居民收入持续增加以及人民币升值等因素的作用下,需求旺盛仍然是我国现阶段房地产市场发展的基本特征,供给总量不足依然是当前房地产市场面临的主要问题。2008年房地产市场将朝着"总量基本平衡、结构基本合理"和"防止房价过快上涨"的目标迈出实质性步伐,市场将进一步回归理性。

公司管理层对这一现象及时作出对策,要求武汉名流·人和天地、西安名流·水晶宫等项目密切跟踪市场状况,加大销售推广的力度,符合销售条件的项目尽快销售。经过努力,超额完成了2007年度销售任务。

(二)未来发展战略

1、成功募集30亿资金,对公司未来发展战略具备深远影响

作为资金密集型行业,公司的主营业务拓展离不开资金支持,项目运作、异地发展都需要资金面的密切配合,08年元月公司公开增发196,979,645股股份,成功募集30亿元资金。募集资金投向北京名流广场、惠州名流印象、惠州罗浮名流庄园一期、武汉名流·人和天地润和园及沁和园、芜湖名流印象等五个项目的开发建设。

本次公开募集资金完成后,公司的资产规模、盈利能力、土地储备等方面得到较大的提升。公司在原有品牌效应的基础上,通过规模大幅度扩张将进一步提升公司在目前日益激烈的房地产行业的竞争实力,很大程度推动了公司未来发展远景,使业务经营进入稳步上升的轨道,未来可持续增长能力将得到极大的提高。

同时公司将借此契机,调整内部管理机制,强化职能化管理,以团队建设推动核心竞争力提升;以战略性管理的提升实现公司规范、高效管理,为公司长远发展规划打下坚实的基础。

2、项目开发短、中、长期相结合的可持续发展战略

随着国家宏观调控政策的出台,土地无疑将成为更加稀缺的宝贵资源。2008年公司仍将以整合各种资源优势,储备低成本土地这一传统土地储备方式作为公司的主要工作;同时,取得一级市场的开发土地,能更好的规避各种法律、政策、规划方面的风险,加快项目的快速滚动开发。因此,公司会重点研究已设立了分、子公司城市及周边城市的一级、二级土地市场。目前,公司有多个项目正在进行收购或者合作等方面的商务洽谈,同时参与部分城市"招、拍、挂"竞价土地。

在短期土地储备方面,公司将关注具备较好的销售净利润率,资金能快进快出的项目,以确保资金的运作效率,降低项目运作风险,取得较好的短期开发收益。

在中长期土地储备方面,公司将关注土地成本较低,项目规模较大,未来有较大升值空间的项目,以期在未来随着项目的滚动开发,获得土地、房产增值带来的收益,而且由于规模效应地不断放大,在降低采购、建设成本的同时,项目的品牌效应将获得较大提升。

3、实施精品化、多样化的产品品牌战略

产品研发方面,公司将顺应市场需求及国家宏观调控的要求,将近期的开发重点继续放在普通商品房的开发和建设上。总结武汉名流·人和天地和西安名流·水晶宫等项目所取得的经验,产品研究方面将更注重于普通商品房消费群体,针对市场需求研究出更符合普通商品房消费者偏好的产品。继续做好武汉名流·人和天地的后续开发,积蓄惠州名流印象的销售人气,做好沈阳名流印象、惠州名流公馆、重庆名流公馆等项目的产品设计工作。

同时,公司也有酒店式公寓、商业、别墅等高端产品作为补充,如北京名流广场、芜湖名流印象、罗浮山名流庄园等,这些项目使公司的产品多样化,满足了不同消费者需求的同时,也分散了公司的投资风险。并且,这些项目资源是稀缺的、不可替代的,公司在这些项目的产品研发上深度研究市场需求,消费者习惯,参考同类国内国际精品项目,力争在产品的个性化、风格化上做出新的突破。

此外,公司更注重在产品研发上建立公司的风格及品牌。公司通过收购和合作所取得的很多项目虽然已经取得规划相关批文也做过初步的规划建筑方案,但公司为了确保每一个开发的项目都是精品,精益求精对每一个项目都进行了市场调查,聘请国内外优秀的设计公司结合公司本身的品牌优势,对多个项目进行了重新规划和方案调整。

通过公司营销部门长期的市场研究以及公司项目的经营经验总结,发现在很多地区30-40岁左右的消费群体更偏爱精装修商品房。精装修商品房产品的推出,对消费者来说在省时、省钱、省精力的同时获得超值享受,对企业来说既提高了产品档次,也增加了新的利润增长点。因此从2006年开始公司就开始着力于精装修商品房产品的研究,并于2007年在多个项目上进行了精装修产品的设计工作,该部分产品即将在2008年推出,有望得到中青年消费者的青睐。

4、实施规范化、精细化的管理提升战略

随着公司的不断发展,项目的不断增加,预计2008年将陆续有武汉名流·人和天地、惠州名流印象、惠州罗浮名流庄园、北京名流广场、重庆名流公馆、沈阳名流印象、芜湖名流印象多个项目开工,新开工面积达130多万平方米,约50万平方米的商品房将达到预售条件,如果说2007年是公司致力于土地储备、蓄积实力的一年,2008年则是公司将储备土地大规模转变为效益的关键起始之年,公司规模的快速发展,无疑给组织架构、制度保障、资源配置及运营管控等方面的管理水平提出了更科学、更高效、更快速、更规范的要求,同时,对如何吸引人才、留住人才、培养人才提出了新的课题。2008年将完成对公司战略梳理、管控模式升级、流程再造、建立有竞争力的薪酬与考核体系、长效激励等方面的修订调整,该项工作意义深远,为名流今后的快速发展描绘了蓝图,打下了坚实的基础。

报告期内公司通过收购与合作等方式在惠州、芜湖、沈阳、重庆等地取得了多个项目的开发权,从而迈出了公司的全国发展战略布局的关键一步。加上之前公司在北京、武汉、西安的项目,至此公司在珠三角、长三角、环渤海以及中部地区等国家重点经济发展区域均设有分子公司,公司将以这些项目所在地为区域管理中心,努力提高区域管理水平和管控能力,在做好新项目开发工作的同时,辐射区域内市场,进行全国性战略发展。

分子公司的快速衍生,公司的组织能力、控制能力、管理能力就必须与之相适应,集团公司必须对分子公司实行有效管控,使企业的发展实现从外延式扩张变成内涵式的增长。公司通过聘请国内外知名管理咨询机构及专家等方式,进行管控模式升级,对"集团管控"进行新的突破,并以此为契机理清集团公司与分子公司的管理关系,从而达到建立监督机制,培养员工的责任感、激发他们的潜能,实施必要的控制等目的,使公司的管理水平及时跟上公司快速发展的步伐。

随着市场日趋规范化,企业运营逐步规模化,企业管控模式得到升级,公司原有的运营流程将会明显的滞后,公司的综合竞争力也会被落后的管理所削弱。因此加强管理流程再造的工作已成为目前公司的重点工作。公司管理流程设计工作将本着科学性、实效性、系统性、可操作性的原则,力争通过规范、科学的管理流程系统的建立,解决企业动态运行过程中的有效管理和控制问题,从而使企业高效、合理的运行。

企业在快速发展中,人员的稳定很重要,合理的薪酬是关键。公司的薪酬体系和同行业比要有竞争力,对公司普通员工而言,分配要切实体现公平、公正,多劳多得,优胜劣汰原则。对公司管理人员而言,用成本、进度、质量、销售四个指标对其进行考核。我们将继续完善公司的薪酬考核体系,向全体员工提供有竞争力的薪酬和福利,为优秀员工提供晋升的机会。

通过薪酬与考核体系改革,公司使员工的薪酬向激励功能转变,并积极推进股权激励计划,让企业核心人员与公司的发展紧密联系在一起。在人才使用上,由过去的稳定人才向有效激励、合理使用为主转变,从而解决不同层次、不同岗位员工的合理收入问题,达到了鼓励员工忠诚公司,积极为公司多作贡献的目的。

5、产业链的战略整合

房地产产业的发展既依赖于设计、金融、建材和建筑等产业的支撑,同时也依赖于物业管理、销售代理、装饰等诸多下游用户行业的稳定需求。对于房地产业而言,严厉的宏观调控政策也可以成为业内难得的整合良机。2007年以来,许多企业相机而动,突破传统操作模式,大胆进行房地产产业链的整合,已成为大势所趋。

产业链的整合,主要表现在上下链之间的整合与链内部的整合。上下链之间的整合将主要表现在诸如开发商对于建筑企业的并购与战略联盟,这样利于资源共享和节约成本。链内部整合则表现在同节点间公司股权转让或大企业对中小企业的并购上。链外整合方面:公司快速增长的开工、建设面积、建设项目分布的区域增多等对项目的建设速度、建设质量、建设管理等方面提出了更高的要求。公司为了达到统一管理、统一采购、规模化生产而降低建设成本的目标,于2007年3月收购了中工建设,此举不仅有助于公司产业链的延伸,大规模地轻松从事施工等相关工作,更能在统筹管理、成本控制、工程质量上对各分、子公司的项目进行系统化、高效化的集中式管理。

链内整合方面:公司具备十分丰富的企业并购经验,公司的大部分项目的获得,均是以股权转让或并购方式完成,2008年,公司将继续发挥此项优势,力争以较低的成本获得开发用地。

今后公司可能会寻找各种途径和机会,在目前已有装修、建材、物业管理、建筑施工等产业链行业的基础上,考虑整合设计、金融、销售代理等其他上下游产业链,并加快整合的速度、提升行业整合的力度。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:(人民币)万元

主营业务分行业情况						
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(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产开发	124,835.91	71,624.41	42.63%	104.27%	95.30%	2.94%
其他	1,943.53	1,701.63	12.45%	1,129.50%	1,051.85%	5.91%
主营业务分产品情况						
房地产	124,835.91	71,624.41	42.63%	104.27%	95.30%	2.94%
其他	1,943.53	1,701.63	12.45%	1,129.50%	1,051.85%	5.91%

6.3 主营业务分地区情况

单位:(人民币)万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京	15,759.66	-56.78%
武汉	94,758.40	589.77%
西安	16,261.39	46.93%

6.4 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)万元

募集资金总额		49,993.60	本年度已使用募集资金总额		23,024.43
			已累计使用募集资金总额		49,993.60
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计2006年至2007年收益	2006年至2007年产生收益情况
北京"未来假日花园二期"项目	否	9,993.60	9,993.60	是	34,800.00	38518
西安"名流·水晶宫"项目	否	10,000.00	10,000.00	是	8,000.00	11715
武汉"名流·人和天地"太和园、广和园项目	否	30,000.00	30,000.00	是	25,000.00	29438
合计	-	49,993.60	49,993.60	-	67,800.00	-
未达到计划进度和预计收益的说明(分具体项目)	各募集资金项目均已达到计划进度和预计收益					
变更原因及变更程序说明(分具体项目)	公司未对募集资金项目进行变更					
尚未使用的募集资金用途及去向	募集资金已全部使用完毕					

变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

6.5 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)万元

项目名称	预计总投资	项目进度	项目收益情况
武汉"名流·人和天地"润和园、沁和园	122,130.00	完成20%	报告内尚未产生收益
武汉"名流·人和天地"后期	133,000.00	完成10%	报告内尚未产生收益
惠州"名流印象	79,804.00	完成40%	报告内尚未产生收益
惠州"名流公馆"	6,500.00	完成15%	报告内尚未产生收益
北京"名流广场"	69,909.00	完成30%	报告内尚未产生收益
惠州"罗浮名流庄园"	423,500.00	完成20%	报告内尚未产生收益
芜湖"名流印象"	224,500.00	完成20%