证券代码:00031　证券简称:中粮地产　公告编号:2013-42

中粮地产(集团)股份有限公司第七届董事会第二十六次(临时)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二十六次(临时)会议通知于2013年11月26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11月29日以通讯方式召开,应到董事8人,实到董事8人,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:

1、审议通过《中粮财务有限责任公司风险评估报告(2013年9月30日)》。

因本议案属于关联事项,关联董事周政、马建平、殷建豪、马德伟已回避表决。

议案表决情况:4票同意,0票弃权,0票反对。

2、审议通过关于向招商银行股份有限公司深圳宝安支行申请授信额度的议案。

2013年5月10日,公司2012年年度股东大会审议通过了《关于公司2013年度贷款授信额度的议案》,授权公司董事会根据公司经营发展需要向金融机构申请授信额度,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。

现因经营发展需要,公司董事会同意公司向招商银行股份有限公司深圳宝安支行申请20亿元人民币的授信额度,期限1年,授信额度内的贷款、融资利率及相关费用按照各具体合同的规定执行。

议案表决情况:8票同意,0票弃权,0票反对。

3、审议通过关于设立债权财产信托并将信托受益权转让予包商银行股份有限公司深圳分行的议案。

为了进一步拓宽融资渠道,支持公司业务发展,董事会同意公司将公司对下属公司中粮地产投资(北京)有限公司的一笔总额5亿元人民币的股东借款作为信托财产委托给中航信托股份有限公司设立债权财产信托,并将该债权财产信托让划受益权以5亿元人民币的价格转让予包商银行股份有限公司深圳分行。

议案表决情况:8票同意,0票弃权,0票反对。

4、审议通过关于为全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司提供担保的议案。

公司下属公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司(公司持有100%股权)向中信银行股份有限公司深圳分行申请6.5亿元人民币的授信额度,期限5年。董事会同意公司为该笔6.5亿元人民币的授信额度提供担保。

独立董事对本次公司提供对外担保出具了独立意见。

本议案尚需提请股东大会审议。

议案表决情况:8票同意,0票弃权,0票反对。

5、审议通过关于控股子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。

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下属公司深圳市宝安三联有限公司(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26区工业园厂房2栋、厂房3栋及食堂1栋四、五层物业搬迁补偿等事宜与中洲公司达成一致并签订了《宝安中粮地产26区工业园厂房2栋、厂房3栋及食堂1栋四、五层搬迁补偿协议》,获得搬迁补偿款总额为人民币208,542,330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1.4亿元人民币。

董事会同意公司签署该搬迁补偿协议,该协议自董事会审议通过之日起生效。协议具体内容详见公司于2013年11月21日在巨潮资讯网披露的《关于签订搬迁补偿协议的公告》

议案表决情况:8票同意,0票弃权,0票反对。

6、审议通过关于收购成都硕泰丽都房地产开发有限公司部分股权的议案。

为了进一步提升公司主营业务实力,董事会同意公司下属公司中粮地产成都有限公司(简称:成都公司)收购成都基汇投资管理顾问有限公司(简称:基汇投资)持有的成都硕泰丽都房地产开发有限公司(简称:硕泰丽都)61.4545%的股权。

根据北京中企华资产评估有限责任公司的评估报告(中企华评报字【2013】第3302号),截止评估基准日2013年5月31日,硕泰丽都股东全部权益评估值62,842.24万元。该评估结果尚须向国有资产监管部门或其授权机构申请备案。根据评估价值,成都公司拟以33,870.84万元价格收购硕泰丽都61.4545%的股权。根据协议,在完成收购股权交割的前提下,成都公司将向硕泰丽都提供19,738.14万元借款,用于归还硕泰丽都欠成都置信武侯地产开发有限公司(基汇投资股东,持有其100%股权)的借款及利息。

同时,境外BVI公司越华有限公司(EXCEED SINO LIMITED)将收购Pansy Joy Limited持有的硕泰丽都另一股东硕泰有限公司(HK)100%的股权,从而间接持有硕泰丽都38.5455%的股权。股权交易完成后,硕泰丽都的另一股东硕泰有限公司或其关联公司将按照股权比例提供同比例的财务资助,以支持硕泰丽都的后续发展。

由于BVI越华公司与成都公司的最终实际控制人均为中粮集团,该笔交易构成关联交易。独立董事对本次关联交易进行了事前确认并出具了独立意见,董事会审计委员会发表了专项意见,关联董事周政、马建平、殷建豪、马德伟已回避表决。

本议案尚需提请股东大会审议。

议案表决情况:4票同意,0票弃权,0票反对。

7、审议通过关于与中信信诚资产管理有限公司合作开发北京孙河项目的议案。

为了进一步拓宽融资渠道,引入股权投资者,在控制资产负债率的前提下进一步促进公司发展,董事会同意公司下属公司中粮地产(北京)有限公司(简称:北京公司,公司持有100%股权)与中信信诚资产管理有限公司(简称:中信信诚)合作开发北京孙河项目(简称"孙河项目")。

中信信诚与北京公司共同对孙河项目开发的北京正德兴合房地产开发有限公司(简称:项目公司)进行增资。北京公司股权出资增至4.08亿元;中信信诚的增资总金额为不超过人民币3.92亿元。

如中信信诚增资3.92亿元,双方增资完成后项目公司的注册资本为人民币8.0亿元,中信信诚和北京公司分别持有49%和51%的股权。如中信信诚增资总额少于3.92亿元,双方增资完成后中信信诚和北京公司持有项目公司股权的比例根据双方出资金额进行确定。

中信信诚成为项目公司股东后,应于增资日后20个工作日内向项目公司提供9.08亿元的委托贷款。北京公司已向项目公司提供了人民币23.6亿元的临时股东借款,该笔股东借款自到达项目公司账户之日(含)按照人民银行同期(1年期)贷款基准利率上浮10%计算资金占用费;中信信诚增资后,该笔临时股东借款转为正式股东借款,按照10%年计算资金占用费。

议案表决情况:8票同意,0票弃权,0票反对。

8、审议通过关于为孙公司北京正德兴合房地产开发有限公司提供担保的议案。

北京公司拟与中信信诚合作开发孙河项目。根据协议约定,中信信诚将向项目公司提供9.08亿元的委托贷款,期限为24个月,年利率为10%。

为了推动孙河项目开发,董事会同意北京公司以其持有的项目公司全部股权为中信信诚对项目公司的债权提供质押担保。董事会同意公司为前述债权提供连带责任保证担保,担保期限至债务履行期限届满之日起2年,项目公司向公司提供反担保。

独立董事对本次公司提供对外担保出具了独立意见。

本议案尚需提请股东大会审议。

议案表决情况:8票同意,0票弃权,0票反对。

9、审议通过关于召开公司2013年第二次临时股东大会的议案。

议案表决情况:8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
二〇一三年十二月三日

证券代码:00031　证券简称:中粮地产　公告编号:2013-44

中粮地产(集团)股份有限公司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。

一、关联交易概述。

1、为了进一步提升中粮地产(集团)股份有限公司(简称"公司")主营业务实力,公司下属公司中粮地产成都有限公司(简称:成都公司,公司持有100%股权)收购成都基汇投资管理顾问有限公司(简称:基汇投资)持有的成都硕泰丽都房地产开发有限公司(简称:硕泰丽都)61.4545%的股权。

同时,境外BVI公司越华有限公司(EXCEED SINO LIMITED)(简称:越华公司)作为收购主体,将收购Pansy Joy Limited持有的硕泰丽都另一股东香港硕泰有限公司(HK)100%的股权,从而间接持有成都硕泰丽都38.5455%的股权。

2、本次收购完成后成都公司将持有目标公司61.4545%的股权,越华公司将间接持有目标公司38.5455%的股权,鉴于越华公司与成都公司的最终实际控制人均为中粮集团,本次交易构成关联交易。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

3、上述关联交易事项已获得独立董事的事前确认,并于2013年11月29日经公司第七届董事会第二十六次会议审议同意。关联董事周政、马建平、殷建豪、马德伟回避表决,其余董事一致通过。三名独立董事就本次关联交易进行了事前确认并发表了独立意见,董事会审计委员会对本次关联交易发表了专项意见。上述关联交易议案尚需提请股东大会审议,与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

4、本次收购事项涉及的资产评估报告按照国有资产管理的相关规定须向国有资产监管部门或其授权机构申请备案。公司将于股东大会召开之前在巨潮资讯网上披露经国有资产监管部门或其授权机构备案的成都基汇投资管理顾问有限公司资产评估报告。

5、本次收购尚需获得四川省商务厅批准。

二、关联方及其他合作方介绍。

1、交易对方

成都基汇投资管理顾问有限公司成立于2009年12月,注册地点为成都市武侯区洗面桥街35号1栋4楼403号,注册资本为人民币20,000.00万元,法人代表为吴继泰,营业执照注册号为510100000127640,经营范围为投资管理、项目投资、商务信息咨询。基汇投资现有股东如下表:

股东	出资额(万元)	出资比例
成都置信武侯地产开发有限公司	20,000.00	100%
合计	20,000.00	100%

2、关联方

本次收购完成后,成都公司将持有目标公司61.4545%的股权,越华公司将间接持有目标公司38.5455%的股权。越华公司成立于2013年10月,注册地点为英属维尔京群岛,注册资本为US$1.00元。截至2013年10月31日,越华公司的总资产为US$1.00元,净资产为US$1.00元;2013年1-10月份,越华公司营业收入为0元,净利润为0元。

鹏利国际集团有限公司持有越华公司100%的股权。鹏利国际集团有限公司的实际控制人为中粮集团。越华公司与成都公司的实际控制人均为中粮集团有限公司,按照《深圳证券交易所股票上市规则》的规定,越华公司为公司关联方。

三、关联交易的基本情况。

交易标的为成都硕泰丽都房地产开发有限公司(简称:硕泰丽都)61.4545%的股权。

硕泰丽都持有国用(2011)第420号土地使用权证,并在该地块从事"新都·上城"项目的开发建设。该项目位于成都市城南二环路与二点五环之间,东临丽都路,北临长益路,南临长益东二路。该地块占地面积29,065平方米,总建筑面积150,168平方米。硕泰丽都于2008年4月与成都市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》,以50,174.30万元(含契税)取得该地块土地使用权(由于目标公司于2010年12月30日经成都市工商行政管理局核准更名,更名后于2011年6月获得土地使用权证),目前已取得了建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。由于资金等原因项目主体工程目前仅处于基坑开挖阶段。

四、关联交易定价政策和定价依据。

成都公司委托具有证券、期货相关业务资格的北京中企华资产评估有限责任公司对本次股权收购中涉及的成都硕泰丽都地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估,出具了《成都硕泰丽都房地产开发有限公司资产评估报告》(中企华评报字【2013】第3302号)。具体评估情况如下:

评估对象:硕泰丽都股东全部权益的价值

评估范围:为评估对象涉及的硕泰丽都在评估基准日经信永中和会计师事务所成都分所审计后的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产和流动负债。其账面资产总额58,891.40万元,总负债20,073.02万元,净资产38,818.38万元。

评估范围的资产及负债,与委托评估的范围一致,与经信永中和会计师事务所成都分所审计后的结果一致。

评估基准日:2013年5月31日

价值类型:市场价值

评估方法:资产基础法(即成本法)

存货为本次评估范围内的主要资产。存货包括房地产开发项目的购地成本和发生的与开发项目有关的间接成本。本次对开发成本中的购地成本,根据其项目开发用地的土地证,按土地使用权采用市场比较法评估;对开发成本中的非土地类开发成本,由于企业已进行利息资本化,本次评估,以非土地类开发成本的账面值,来确认非土地类开发成本的评估值。根据对估价对象区域地价状况的调查,结合比较实例的土地状况,采用将三个市场案例修正后的价格运用算术平均法求取的值作为估价对象的比准价格,确定估价对象比准价格为1703.28万元/亩。

评估结论:截止评估基准日,目标公司的净资产账面价值为38,818.38万元。评估得出企业的股东全部权益评估值为62,842.24万元。评估结果与目标公司净资产账面价值比较,增值24,023.86万元,增值率61.89%,主要原因为存货中房地产开发成本增值。

评估结果分类汇总见下表:

评估结果分类汇总表

评估基准日:2013年05月31日　　金额单位:人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	58,845.06	82,868.78	24,023.72	40.83
二、非流动资产	2	46.34	46.48	0.14	0.30
其中:固定资产	3	46.34	46.48	0.14	0.30
资产总计	4	58,891.40	82,915.26	24,023.86	40.79
三、流动负债	5	20,073.02	20,073.02	-	-
四、非流动负债	6	0.00	0.00	-	-
负债总计	7	20,073.02	20,073.02	-	-
净资产	8	38,818.39	62,842.24	24,023.86	61.89

根据《成都硕泰丽都房地产开发有限公司资产评估报告》和《成都硕泰丽都房地产开发有限公司2013年1-5月审计报告》,成都公司拟以338,708,421.13元价格收购硕泰丽都61.4545%的股权。

五、股权转让协议及借款偿还协议的主要内容。

1.股权转让协议各方的法定名称:

转让方:成都基汇投资管理顾问有限公司

受让方:中粮地产成都有限公司

2、交易标的:成都硕泰丽都房地产开发有限公司61.4545%的股权。

3、转让价格的确定及价款的支付。

(1)转让价格的确定。

根据北京中企华资产评估有限责任公司的评估报告(中企华评报字【2013】第3302号),截止评估基准日2013年5月31日,硕泰丽都的总资产58,891.40万元,负债总额20,073.02万元,净资产账面值38,818.38万元,股东全部权益评估值62,842.24万元。评估结果与企业净资产账面价值比较,增值24,023.86万元,增值率61.89%。

根据评估结果,转让方及受让方同意标的股权的转让价款总额为人民币338,708,421.13元。

(2)转让价款的支付。

1)在协议约定的条件符合后的五个工作天内,成都公司通过银行汇款方式向监管账户支付人民币13,780,000元。

2)在成都公司支付定金后的五个工作天内,通过银行汇款方式向监管账户支付余款,即324,928,421.13元。

3)在基汇投资书面通知成都公司取得新营业执照之日,成都公司须将定金及余款的全部资金扣除人民币13,780,000元从监管账户中划拨,并以银行汇款方式于当天支付至转让方的指定银行账户。扣留款项将继续存放于监管账户中直至交割日期后的一周年,作为支付股权转让协议约定的受让方索赔款项(如有)的保证。

4、交易标的的交付状态、交付和过户时间。

在成都公司支付余款至监管账户后3个工作日内,转让方和受让方应签署完毕办理新营业执照及转让标的股权的工商变更登记所需要的文件并向工商局申请目标公司营业执照变更。目标公司取得新营业执照即为转让标的股权工商变更登记的完成的标志。

5、过渡期间安排。

成都公司和基汇投资保证在过渡期间内妥善经营目标公司,保证目标公司以一般正常方式持续经营,其资产和债务不会有重大的不利变化。

自本协议签署之次日,基汇投资同意将目标公司之公章由成都公司和基汇投资共同管理。在过渡期间,基汇投资同意暂停地产项目的土方开挖工程及施工许可证的申报工作。

6、协议签署时间。

交易各方已于2013年11月21日在成都签署《股权转让协议》。

7、协议生效条件。

协议自签署日成立,经公司董事会及股东大会审议通过且审批机关核发有关标的股权转让批准之日起生效。

六、涉及本次交易的其他安排。

1、目标公司债务的处理。

在股权交易完成且满足《借款偿还协议》中所列示条件的前提下,成都公司向硕泰丽都提供人民币197,381,382.25元股东借款,用于归还硕泰丽都对成都置信武侯地产开发有限公司的欠款本息。

股权转让协议中(包括披露函)及财务报告中所披露、显示、或另有约定之外,目标公司在股权协议签订之日前无其他任何现有和或有债务,及应承担之行政缴费义务和行政处罚。如发生转让方未陈述、披露、在财务报表中显示或另有约定的之债务、行政缴费义务及行政处罚的,由转让方负责解决并承担与之相应的费用(不论转让方届时是否为目标公司股东,均对该债务承担连带责任)。如该等债务和处罚发生,如转让方未有效解决,债权人通过法院判决、强制执行、行政裁决等形式及因行政处罚致使目标公司实际承担的,受让方可直接从应付给转让方的扣留款项中扣除相应金额并支付给债权人或向行政机关缴纳;如有不足部分,受让方有权向转让方继续索赔。

2、关于目标公司人员安排。

基汇投资承诺在规定时间内清理目标公司所有员工的劳动合同,并尽力于交割日期完成员工清理。

七、进行关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响情况。

1、本次收购完成后,硕泰丽都将纳入公司合并报表范围,执行上市公司统一的会计核算制度。

2、本次收购将有利于公司在成都地区拓展新业务,进一步加快公司房地产开发业务的发展,符合公司未来发展规划和经营管理的需要。

八、独立董事的事前确认及独立意见。

独立董事根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司法》和《公司章程》以及中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》的有关规定,对公司下属公司中粮地产成都有限公司收购成都基汇投资管理顾问有限公司持有的成都硕泰丽都房地产开发有限公司61.4545%的股权的关联交易进行了事前确认并发表独立意见:

1、本次公司下属公司中粮地产成都有限公司收购成都基汇投资管理顾问有限公司持有的成都硕泰丽都房地产开发有限公司61.4545%的股权的关联交易,我们认为遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则,不存在损害公司及其他中小股东利益的情形。

2、为了进一步理清硕泰丽都的债权债务关系,有效改善其财务结构,成都公司计划向硕泰丽都提供19,738.14万元股东借款用于归还硕泰丽都对成都置信武侯地产开发有限公司的欠款本息。本次财务资助,成都公司与硕泰丽都签署了《借款偿还协议》。股权交易完成后,硕泰丽都的另一股东硕泰有限公司或其关联公司将按照股权比例提供同比例的财务资助。本次财务资助未损害公司和中小股东的利益,符合相关的法律法规和行政规则的要求。

3、本次关联交易的内容、决策程序符合《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和《公司章程》的规定。

4、董事会在对本次关联交易进行审议时,审计委员会出具了关于本次关联交易的专项意见;董事会在对本次关联交易进行表决时,关联董事回避表决,其他非关联董事参与表决同意本次关联交易的议案,表决程序符合有关法律法规的规定。

5、本次收购若达成,将进一步推进公司房地产开发业务的发展,符合公司未来发展规划和经营管理的需要。

九、备查文件目录。

1、本公司第七届董事会第二十六次会议决议、公告。

2、独立董事出具的关于本次关联交易的事前确认函和独立意见。

3、审计委员会出具的关于本次关联交易的相关专项意见。

4、股权转让协议及借款偿还协议。

5、成都硕泰丽都房地产开发有限公司资产评估报告。

6、成都硕泰丽都房地产开发有限公司2013年1-5月审计报告。

特此公告。

中粮地产(集团)股份有限公司
董　事　会
二〇一三年十二月三日

证券代码:00031　证券简称:中粮地产　公告编号:2013-47

中粮地产(集团)股份有限公司关于提供对外担保的公告

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。

一、担保情况概述

1、担保情况介绍。

(1)公司下属公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司(简称:深圳公司,公司持有100%股权)向中信银行股份有限公司深圳分行(简称:中信银行)申请6.5亿元人民币的授信额度,期限5年。为了支持深圳公司发展,公司拟为该笔6.5亿元人民币的授信额度提供担保。

(2)公司下属公司中粮地产(北京)有限公司(简称:北京公司,公司持有100%股权)与中信信诚资产管理有限公司(简称:中信信诚)合作开发北京孙河项目(简称"孙河项目")。中信信诚对北京正德兴合房地产开发有限公司(开发孙河项目的项目公司,简称:正德公司)增资后将向其提供9.08亿元的委托贷款,期限为24个月,年利率为10%。为了推动孙河项目开发,北京公司将以其持有的正德公司全部股权为中信信诚对正德公司的委托贷款提供质押担保;公司为该笔委托贷款提供连带责任保证担保,正德公司向公司提供反担保(与中信信诚的合作情况请见同日披露的《关于与中信信诚资产管理有限公司签订投资协议的公告》)。

2、公司第七届董事会第二十六次会议审议通过《关于为全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司提供担保的议案》和《关于为孙公司北京正德兴合房地产开发有限公司提供担保的议案》。根据《公司法》、《深交所股票上市规则》等有关法规及《公司章程》规定,单笔担保金额超过上市公司最近一期经审计净资产10%的担保需要提交股东大会审议。上述担保均已超出董事会权限范围,需要提交公司股东大会审议。

3、公司本次为下属公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司及北京正德兴合房地产开发有限公司提供担保不构成关联交易。

二、被担保人基本情况

1、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司:公司全资子公司,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,注册资本为85000万元,法人代表为周政,经营范围为房地产开发经营、建筑材料销售。

深圳公司主要财务数据如下(单位:元):

	截止2012年12月31日(经审计)	截止2013年9月30日(未经审计)
总资产	1,351,759,454.77	1,494,935,554.51
总负债	927,294,253.23	712,846,723.35
净资产	424,465,201.54	782,088,831.16
营业收入	44,380.82	22,190.41
净利润	-1,583,515.90	-12,376,370.38

2、北京正德兴合房地产开发有限公司:公司全资子公司北京公司目前持有其100%股权,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,注册资本为5,100万元,法人代表为周政,经营范围为房地产开发;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。)

正德公司主要财务数据如下(未经审计)(单位:元):

	截止2012年12月31日	截止2013年9月30日
总资产	0	2,426,090,863.24
总负债	0	2,375,096,189.44
净资产	0	50,994,673.80
营业收入	0	0
净利润	0	-5,326.20

三、担保协议的主要内容

1、深圳公司向中信银行申请6.5亿元人民币的授信额度,期限5年,公司拟为该笔6.5亿元人民币的授信额度提供担保。如深圳公司不能按期还款,公司同意在6.5亿元额度内负责归还相应的授信余额及利息和相关费用。

2、北京公司与中信信诚合作开发北京孙河项目。根据合作协议约定,中信信诚对北京正德兴合房地产开发有限公司提供9.08亿元的委托贷款,期限为24个月,年利率为10%。

北京公司以其持有的项目公司全部股权为中信信诚对项目公司的债权提供质押担保。公司为前述债权提供连带责任保证担保,担保期限至债务履行期限届满之日起2年,正德公司向公司提供反担保。

四、董事会意见

公司为下属公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司及北京正德兴合房地产开发有限公司提供担保是为了促进生产经营发展,满足项目开发贷款及融资需要。深圳公司及正德公司的经营状况正常,财务风险处于公司可控制范围内,具有实际债务偿还能力。

董事会认为上述担保事项公平、合理,符合《公司法》、《公司章程》及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发【2005】120号)等相关规定,不存在损害公司及股东利益的情况。

五、独立董事的独立意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司法》和《公司章程》以及中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》的有关规定,独立董事对公司为下属公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司及北京正德兴合房地产开发有限公司提供担保的事项发表独立意见:

1、上述担保事项的目的是支持深圳公司及正德公司的生产经营发展,满足项目开发贷款及融资需要。

2、目前深圳公司及正德公司的经营状况正常,财务风险处于公司可控制范围内,具有实际债务偿还能力。正德公司向公司提供反担保,公司为其提供担保不会损害公司及股东的利益。

3、公司对深圳公司及正德公司的担保事项符合相关规定,决策程序合法、合规。

六、累计对外担保数量及逾期担保数量

截止本次担保事项完成,公司及公司控股子公司的担保总额为29.53亿元,占公司截至2012年12月31日经审计归属于上市公司股东净资产的比重为61.99%。其中,公司为控股子公司提供担保余额29.53亿元,公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为0元。

公司无逾期担保和涉及诉讼的担保。

七、备查文件目录

1、本公司第七届董事会第二十六次会议决议、公告。

2、独立董事关于公司提供对外担保的独立意见。

特此公告。

中粮地产(集团)股份有限公司
董　事　会
二〇一三年十二月三日

证券代码:00031　证券简称:中粮地产　公告编号:2013-45

中粮地产(集团)股份有限公司关于向成都硕泰丽都房地产开发有限公司提供财务资助的公告

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。

一、事件概述。

1、为了进一步提升中粮地产(集团)股份有限公司(简称"公司")主营业务实力,公司下属公司中粮地产成都有限公司(简称:成都公司,公司持有100%股权)收购成都基汇投资管理顾问有限公司(简称:基汇投资)持有的成都硕泰丽都房地产开发有限公司(简称:硕泰丽都或目标公司)61.4545%的股权。同时,境外BVI公司越华有限公司(EXCEED SINO LIMITED)将收购Pansy Joy Limited持有的硕泰丽都另一股东硕泰有限公司(HK)100%的股权,从而间接持有硕泰丽都38.5455%的股权。

为了理顺硕泰丽都的债务关系,在股权交易完成且满足《借款偿还协议》中所列示条件的前提下,成都公司计划向硕泰丽都提供人民币197,381,382.25元股东借款,用于归还硕泰丽都对成都置信武侯地产开发有限公司的欠款本息。

股权交易完成后,硕泰丽都的另一股东硕泰有限公司或其关联公司将按照股权比例提供同比例的财务资助,以支持硕泰丽都的后续发展。

2、公司独立董事对本次成都公司向顺硕泰丽都提供财务资助发表了独立意见。

3、本次成都公司向顺硕泰丽都提供财务资助已经公司2013年11月29日经公司第七届董事会第二十六次会议审议同意,无需提交股东大会审议。

二、被资助对象基本情况。

成都硕泰丽都地产开发有限公司是一家于2008年2月4日在成都市注册成立的有限责任公司(台港澳与境内合资),注册地址为成都市武侯区二环路南四段丽都路6号,注册资本为人民币40,000万元,法定代表人为彭庆邦,经营范围:房地产开发、经营(法律法规禁止及限制除外)。

硕泰丽都现有股东如下表:

股东	出资额(万元)	出资比例
成都基汇投资管理顾问有限公司	24580.59	61.45%
硕泰有限公司	15419.41	38.55%
合计	40,000	100%

硕泰丽都的主要资产负债数据如下:

项目	2013年5月31日	2012年12月31日
资产总计	588,914,002.31	540,196,826.08
负债合计	200,730,172.76	149,674,392.82
所有者权益合计	388,183,829.55	390,522,433.26

硕泰丽都的损益情况如下:

损益表(单位:人民币元)

项目	2013年1-5月	2012年
一、营业收入		
减:营业成本		
营业税金及附加		
销售费用	847,062.96	1,781,459.76
管理费用	1,534,029.07	3,014,851.41
财务费用	-45,166.52	-45,634.17
资产减值损失		
加:公允价值变动收益(损失以"-"号填列)		
投资收益(损失以"-"号填列)		
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润(亏损以"-"号填列)	-2,335,925.51	-4,750,677.00
加:营业外收入		
减:营业外支出	2,678.20	
其中:非流动资产处置损失	2,678.20	
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	-2,338,603.71	-4,750,677.00
减:所得税费用		
四、净利润(净亏损以"-"号填列)	-2,338,603.71	-4,750,677.00
五、每股收益:		
(一)基本每股收益		
(二)稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-2,338,603.71	-4,750,677.00

(2)目标公司持有项目介绍。

硕泰丽都持有国用(2011)第420号土地使用权证,并在该地块从事"新都·上城"项目的开发建设。该项目位于成都市城南二环路与二点五环之间,东临丽都路,北临长益路,南临长益东二路。该地块占地面积29,065平方米,总建筑面积150,168平方米。硕泰丽都于2008年4月与成都市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》,以50,174.30万元(含契税)取得该地块土地使用权(由于目标公司于2010年12月30日经成都市工商行政管理局核准更名,更名后于2011年6月获得土地使用权证),目前已取得了建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。由于资金等原因项目主体工程目前仅处于基坑开挖阶段。

四、关联交易定价政策和定价依据。

成都公司委托具有证券、期货相关业务资格的北京中企华资产评估有限责任公司对本次股权收购中涉及的成都硕泰丽都地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估,出具了《成都硕泰丽都房地产开发有限公司资产评估报告》(中企华评报字【2013】第3302号)。具体评估情况如下:

评估对象:硕泰丽都股东全部权益的价值

评估范围:为评估对象涉及的硕泰丽都在评估基准日经信永中和会计师事务所成都分所审计后的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产和流动负债。其账面资产总额58,891.40万元,总负债20,073.02万元,净资产38,818.38万元。

评估范围的资产及负债,与委托评估的范围一致,与经信永中和会计师事务所成都分所审计后的结果一致。

评估基准日:2013年5月31日

价值类型:市场价值

评估方法:资产基础法(即成本法)

存货为本次评估范围内的主要资产。存货包括房地产开发项目的购地成本和发生的与开发项目有关的间接成本。本次对开发成本中的购地成本,根据其项目开发用地的土地证,按土地使用权采用市场比较法评估;对开发成本中的非土地类开发成本,由于企业已进行利息资本化,本次评估,以非土地类开发成本的账面值,来确认非土地类开发成本的评估值。根据对估价对象区域地价状况的调查,结合比较实例的土地状况,采用将三个市场案例修正后的价格运用算术平均法求取的值作为估价对象的比准价格,确定估价对象比准价格为1703.28万元/亩。

评估结论:截止评估基准日,目标公司的净资产账面价值为38,818.38万元。评估得出企业的股东全部权益评估值为62,842.24万元。评估结果与目标公司净资产账面价值比较,增值24,023.86万元,增值率61.89%,主要原因为存货中房地产开发成本增值。

评估结果分类汇总见下表:

评估结果分类汇总表

评估基准日:2013年05月31日　　金额单位:人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	58,845.06	82,868.78	24,023.72	40.83
二、非流动资产	2	46.34	46.48	0.14	0.30
其中:固定资产	3	46.34	46.48	0.14	0.30
资产总计	4	58,891.40	82,915.26	24,023.86	40.79
三、流动负债	5	20,073.02	20,073.02	-	-
四、非流动负债	6	0.00	0.00	-	-
负债总计	7	20,073.02	20,073.02	-	-
净资产	8	38,818.39	62,842.24	24,023.86	61.89

根据《成都硕泰丽都房地产开发有限公司资产评估报告》和《成都硕泰丽都房地产开发有限公司2013年1-5月审计报告》,成都公司拟以338,708,421.13元价格收购硕泰丽都61.4545%的股权。

五、股权转让协议及借款偿还协议的主要内容。

1.股权转让协议各方的法定名称:

转让方:成都基汇投资管理顾问有限公司

受让方:中粮地产成都有限公司

2、交易标的:成都硕泰丽都房地产开发有限公司61.4545%的股权。

3.转让价格的确定及价款的支付。

(1)转让价格的确定。

根据北京中企华资产评估有限责任公司的评估报告(中企华评报字【2013】第3302号),截止评估基准日2013年5月31日,硕泰丽都的总资产58,891.40万元,负债总额20,073.02万元,净资产账面值38,818.38万元,股东全部权益评估值62,842.24万元。评估结果与企业净资产账面价值比较,增值24,023.86万元,增值率61.89%。

根据评估结果,转让方及受让方同意标的股权的转让价款总额为人民币338,708,421.13元。

(2)转让价款的支付。

1)在协议约定的条件符合后的五个工作天内,成都公司通过银行汇款方式向监管账户支付人民币13,780,000元。

2)在成都公司支付定金后的五个工作天内,通过银行汇款方式向监管账户支付余款,即324,928,421.13元。

3)在基汇投资书面通知成都公司取得新营业执照之日,成都公司须将定金及余款的全部资金扣除人民币13,780,000元从监管账户中划拨,并以银行汇款方式于当天支付至转让方的指定银行账户。扣留款项将继续存放于监管账户中直至交割日期后的一周年,作为支付股权转让协议约定的受让方索赔款项(如有)的保证。

4、交易标的的交付状态、交付和过户时间。

在成都公司支付余款至监管账户后3个工作日内,转让方和受让方应签署完毕办理新营业执照及转让标的股权的工商变更登记所需要的文件并向工商局申请目标公司营业执照变更。目标公司取得新营业执照即为转让标的股权工商变更登记的完成的标志。

5、过渡期间安排。

成都公司和基汇投资保证在过渡期间内妥善经营目标公司,保证目标公司以一般正常方式持续经营,其资产和债务不会有重大的不利变化。

自本协议签署之次日,基汇投资同意将目标公司之公章由成都公司和基汇投资共同管理。在过渡期间,基汇投资同意暂停地产项目的土方开挖工程及施工许可证的申报工作。

6、协议签署时间。

交易各方已于2013年11月21日在成都签署《股权转让协议》。

7、协议生效条件。

协议自签署日成立,经公司董事会及股东大会审议通过且审批机关核发有关标的股权转让批准之日起生效。

六、涉及本次交易的其他安排。

1、目标公司债务的处理。

在股权交易完成且满足《借款偿还协议》中所列示条件的前提下,成都公司向硕泰丽都提供人民币197,381,382.25元股东借款,用于归还硕泰丽都对成都置信武侯地产开发有限公司的欠款本息。

股权转让协议中(包括披露函)及财务报告中所披露、显示、或另有约定之外,目标公司在股权协议签订之日前无其他任何现有和或有债务,及应承担之行政缴费义务和行政处罚。如发生转