

中粮地产（集团）股份有限公司 2006 年第三次临时股东大会议案

议案一：关于同意与万科联合投标获取金沙洲 D 地块项目 土地使用权的议案

各位股东：

为进一步提升公司业绩，公司已于 2006 年 9 月 7 日与深圳市万科房地产有限公司（以下简称：深圳万科）作为联合投标方同广州市国土资源和房屋管理局签订《广州市国有土地使用权出让合同》，以总价人民币 17.5 亿元获取广州市白云区金沙洲 D 地块的土地使用权，公司对该宗地土地使用权占有 50% 的份额。公司将与深圳万科合作开发金沙洲 D 地块项目。本议案经第五届董事会第十四次会议审议同意，现提请股东大会审议，并提请股东大会授权总经理办理有关该项目合作开发的具体事宜。

请审议。

附件：关于金沙洲 D 地块项目的情况说明

中粮地产（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇〇六年九月二十二日

附件：

关于金沙洲 D 地块项目的情况说明

一、项目概述

本公司与深圳万科过联合投标方式，以总价 17.5 亿元人民币获得金沙洲 D 的土地使用权。合作双方拟共同出资设立项目公司对上述土地进行商品房开发建设，项目公司双方各占 50% 份额。

- 1、项目名称：广州金沙洲 D 地块项目
- 2、项目总投资：373,193 万元
- 3、项目建设年限：3-5 年
- 4、总占地面积：144,657 平方米
- 5、总建筑面积：433,971 平方米
- 6、项目经营模式：与深圳万科合作开发

二、合作方情况

公司与万科企业股份有限公司已有海印桥西侧项目等合作经历，双方良好的信任关系是双方合作的基础。合作方深圳万科为万科企业股份有限公司的全资子公司，成立于 1994 年，该公司 2002 年被国家建设部评为国家一级资质房地产开发企业。鉴于合作双方良好的合作经历和双方实力，合作方的后续投资和履约能力可以保障。

三、项目选址

金沙洲 D 地块项目位于广州市白云区，广州市中心区的西北部，一线沿江，东临白沙河，北部、西部及南部与南海的里水、洲村、白沙村等接壤，所在区域为广佛都市圈的中心位置，区位条件优越，自然环境良好。交通便捷，可方便接驳环城高速、内环路到达市内各区，地铁六号线预计 2010 年开通。周边配套较为成熟，是广州市规划的重点居住区。同时作为政府大力发展的新兴住宅板块，政策扶持力度较大，有详细合理的整体板块规划，一系列的市政配套及交通利好，有利于提升区域价值。项目占地面积 144,657 平方米，规划容积率 3，建筑面积 433,971 平方米。规划小高层产品占 86%，空中 TOWNHOUSE 占 10%，TOWNHOUSE 占 4%，建筑面积的 80% 规划设计为 90m² 以下的户型。该项目可充分利用自身珠

江及沿江绿化带景观，结合高品质的产品，建造都市江景高档社区。

四、项目投资测算

根据项目的投资规划指标、设计概念以及以往开发情况，估计项目总投资为 373,193 万元，在投资额中，主要包括：地价款、前期费用、建安成本、小区内绿化费、基础设施配套费用及销售费用和管理费用等等。

五、SWOT 分析与结论

优势	1) <u>法律手续简单</u>：本项目为政府公开招标项目，在政府移交用地后可以快速开工建设，有助于项目资金的回笼； 2) <u>规模优势</u>：本项目为最近广州市出让的最大规模项目，可以更好的发挥万科大规模社区规划、开发和管理的优势； 3) <u>景观优势</u>：本项目具备得天独厚的江景资源，有助于更好发挥万科的产品设计优势； 4) <u>区位优势</u>：本项目可方便联系广州市的各主要市区，具有很广泛的客户覆盖面； 5) <u>影响力优势</u>：本项目所在区域是广州市规划的重点居住区，目前有万科、中海、凯德置地、恒大等众多知名品牌发展商的进驻，在消费者心目中具备很强的影响力，有利于项目销售； 6) <u>共享资源优势</u>：本项目与万科正在销售的四季花城项目相距 4 公里，可以共用营销、管理、配套等资源。 7) <u>配套优势</u>：本项目所在片区项目公共市政配套由政府统一规划、统一建设，除少量小区配套外，不需承担片区公共配套建设投资，有利于降低项目成本。
劣势	1) 项目周边现状缺乏大型的医疗、娱乐和商业设施，现状的城市景观较差； 2) 项目规划有 90 平米户型占 80%，对项目塑造高档社区的形象，以及项目后期的营销会有一定的不利影响。 3) 项目周边未来几年面临大量的市政开发建设，短时间内嘈杂的周边施工环境会影响项目居住品质，对项目销售产生一定的威胁。
机会	1、随着金沙洲居住区规划的逐步落实，项目周边的城市形象和市政配套会逐步完善； 2、规划的地铁六号线的建成会进一步方便项目居民的出行，为项目带来重大利好； 3、广州市场土地供应趋紧，土地升值为本项目带来良好市场机会。
威胁	1) 项目周边未来住宅供应量很大，项目销售面临比较直接的竞争； 2) 政府在该片区内规划了 5000 套小户型廉租住宅，对片区市场、形象带来一定负面影响。

六、项目的经济效益分析

该项目的总投资为为 373,193 万元，项目计划分期开发，全部完成预计需要

3-5 年时间。经测算，该项目的总现金流入为 566,978 万元，总现金流出为 434,866 万元，项目的内部投资收益率为 26.55%。

议案二：关于修订公司章程部分条款的议案

各位股东：

鉴于公司于 2006 年 5 月 18 日已实施资本公积金转增股本方案，公司注册资本和总股本已变更，同时为了使公司章程充分发挥促进公司发展、推动公司治理结构完善的作用，有必要对 2006 年 4 月 20 日股东大会审议通过的《中粮地产（集团）股份有限公司章程》（以下简称原章程）的部分条款修订。本议案经第五届董事会第十四次会议审议同意，现提请股东大会审议。

请审议。

附件：章程修订案

中粮地产（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇〇六年九月二十二日

附件：

章程修订案

1、**原章程第六条为：**“ 公司注册资本为人民币 466,302,377 元。”

修改为：“ 公司注册资本为人民币 699,453,565 元。”

2、**原章程第十九条为：**“ 公司股份总数为 466,302,377 股，公司的股本结构为：普通股 466,302,377 股。”

修改为：“ 公司股份总数为 699,453,565 股，公司的股本结构为：普通股 699,453,565 股。”

3、**原章程第一百一十六条为：**“ 董事会召开临时董事会会议的通知方式为：书面通知或以通讯方式通知；通知时限为：会议召开前三日。”

修改为：“ 董事会召开临时董事会会议的通知方式为：书面通知或以通讯方式通知；通知时限为：会议召开前三日。如遇特殊情况，经全体董事的过半数同意，临时董事会会议的召开可不受前述通知时限的限制。”

4、**原章程第一百二十条为：**

“ 董事会决议表决的方式为：举手、投票。

董事会临时会议在保障董事充分表达意见的前提下，可以用传真方式进行并作出决议，并由参会董事签字。”

修改为：

“ 董事会决议表决的方式为：举手、投票。

董事会临时会议在保障董事充分表达意见的前提下，可以用传真或电子邮件方式进行并作出决议，并由参会董事签字。”

议案三：关于在中粮财务有限责任公司办理存款业务的议案

各位股东：

中粮财务有限责任公司成立于 2002 年 9 月 24 日，为经中国人民银行批准设立的非银行金融机构，与公司同属中国粮油食品（集团）有限公司的控股子公司，主要为集团内部成员单位提供金融服务，依法接受中国银行业监督管理委员会的监督管理，注册资本 4.652 亿元，法定代表人邬小蕙。

为方便管理资金，本着存取自由的原则，公司拟将部分流动资金存入在中粮财务有限责任公司开立的帐户，财务公司按不低于人民银行公布的同期同档存款基准利率向公司支付利息。根据公司经营需要，预计在 2007 年 6 月 30 日之前公司在财务公司结算户上的日最高存款余额将不超过本公司向中粮财务有限责任公司申请的人民币综合授信额度，即贰亿元人民币。

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国粮油食品（集团）有限公司控制的关联法人之间的关联交易事项。

因本项议案属于关联交易，公司控股股东中国粮油食品集团有限公司需回避表决，其余参会股东参与表决。

本议案已根据《深圳证券交易所上市规则》的有关规定提交公司独立董事进行了事前审核确认，并经公司第五届董事会第十四次会议审议通过，现提请股东大会审议。

请审议。

中粮地产（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇〇六年九月二十日