

中粮地产（集团）股份有限公司

关联交易公告

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2007—007

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、公司拟以向原股东配售股份募集资金收购香港鹏源发展（厦门）有限公司（以下简称“香港鹏源”）持有的厦门鹏源房地产开发有限公司（以下简称“厦门鹏源”）100%股权；收购鹏利国际（四川）置业有限公司持有（以下简称“鹏利四川”）的成都天泉置业有限责任公司（以下简称“成都天泉”）51%股权。

2、按照《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，公司收购厦门鹏源 100%股权、成都天泉 51%股权，属于与受同一法人中国粮油食品（集团）有限公司（以下简称“中粮集团”）控制的关联法人之间的关联交易事项。上述关联交易事项在提交董事会审议前已获独立董事事前确认，并于 2007 年 2 月 8 日经公司第五届董事会第十七次会议审议通过。关联董事孙忠人、马建平、刘克俭回避表决，其余董事一致通过。三名独立董事就关联交易发表了独立意见。

3、本次收购尚须获得股东大会的批准，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、本次收购以本次向原股东配售股份顺利完成为先决条件，同时，本次收购的实施仍须在收购协议规定的所有其他先决条件满足后进行。

5、本次关联交易按照有关规定需有权部门批准，并须向国有资产监管部门或其授权单位申请对本次收购涉及的国有资产评估结果进行备案。

二、关联方介绍

1、香港鹏源发展（厦门）有限公司

香港鹏源发展(厦门)有限公司[TOP SPRING DEVELOPMENT (XIAMEN) LIMITED]

为于1992年6月30日在中国香港注册成立的有限责任公司，是鹏利国际全资附属公司，其法定股本为港币10,000元，公司法人代表为孙忠人先生。主要业务为投资控股。该公司持有厦门鹏源房地产开发有限公司100%股权，开发了厦门鹭江海景（又名“鹏源中心”）等项目。

2、鹏利国际（四川）置业有限公司

鹏利国际（四川）置业有限公司，为中外合资有限责任公司，注册资本为美元300万元，于2004年4月9日在中国四川省成都市注册成立，法定代表人为孙忠人先生，该公司经营范围为在成都市范围内从事房地产开发、经营业务。

3、鹏利国际集团有限公司

香港鹏源发展（厦门）有限公司和香港鹏源发展（厦门）有限公司的实际控制人为鹏利国际集团有限公司。

鹏利国际集团有限公司（以下简称为“鹏利国际”）于1973年1月30日在香港注册成立，是中国粮油食品（集团）有限公司的通过中国粮油食品集团（香港）有限公司控有的下属企业，法定股本为港币5,000,000,000元。鹏利国际曾经在香港联合交易所上市，目前为香港非上市有限责任公司。其主席为宁高宁先生，董事总经理为孙忠人先生。鹏利国际是一个大型的集团公司，其主要业务为在中国内地及香港投资发展地产项目，其中包括香港铜锣湾鹏利中心、北京名都园、沈阳鹏利广场、上海鹏利海景公寓、厦门鹏源中心、广州鹏源发展大厦、南京颐和南园等项目。鹏利国际还拥有由凯莱酒店集团管理的多个不同星级的酒店，包括北京凯莱、大连凯莱、沈阳凯莱酒店和三亚凯莱度假酒店等。

三、交易标的基本情况

1、厦门鹏源房地产开发有限公司 100%股权

厦门鹏源房地产开发有限公司于1997年11月4日注册成立，原为福建省粮油食品进出口厦门分公司、厦门嘉华进出口贸易有限公司与香港鹏源发展（厦门）有限公司共同设立的中外合作经营企业。1999年3月15日，经厦门市外商投资工作委员会“外资委厦外资审（1999）124号”文批复，原中方股东将其在公司的权利及义务全部转让给合作外方香港鹏源发展（厦门）有限公司，公司类型变

为独资经营（港澳台资），注册资本 500 万美元，经营范围为从事“鹭江海景”（又名：“鹏源中心”）商品房项目开发、经营及自建楼宇的物业管理。注册地址为厦门市碧山路 2-20 号。

本次交易后本公司持有厦门鹏源 100% 的股权，标的股权不存在设定担保、抵押、质押及其他任何限制转让的情况和涉及该项资产的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议事项。

深圳天健信德会计师事务所为厦门鹏源出具了标准无保留的审计报告（信德财审报字（2007）第 060 号）。截至 2006 年 12 月 31 日，厦门鹏源经深圳天健信德会计师事务所审计的总资产为 59,210,941.37 元，净资产为 50,428,181.10 元，应收帐款总额为 40,911,321.00 元，；2006 年该公司实现主营业务收入 50,000.00 元，主营业务利润-36220.22 元，净利润-1,981,480.10 元。经北京中企华资产评估有限责任公司评估后（中企华评报字（2007）第 018-1 号）的总资产为 11,142.18 万元，总负债为 878.28 万元，净资产为 10,263.90 万元，增值 5,221.09 万元，增值率 103.54%。增值的主要原因是企业取得土地较早，当时地价较低，随着厦门市城市建设的发展，待估资产所处区域逐渐成熟，房价稳中有升，从而带动了土地价格的上涨，造成评估增值。

厦门鹭江海景项目由厦门鹏源房地产开发有限公司开发，项目位于厦门市思明区碧山路 128 号，鼓浪屿景区对面，距海边约 300 米。项目规划为两栋高层普通住宅，分 A2 区（一期）、A1 区（二期）进行开发，一期已于 2004 年 7 月开盘，目前已销售完毕；二期总建筑面积 39,217.20 平方米，可售的住宅建筑面积为 34,535.30 平方米，投资总额 11,548.86 万元，于 2006 年 12 月开工建设，计划于 2008 年 3 月主体封顶，2008 年 9 月竣工验收。预计全部销售后可实现销售收入 26,486.48 万元，实现税后净利润 8,054.83 万元，税后投资利润率为 69.74%，内部收益率为 121.68%，静态投资回收期为 1.12 年，按 10% 基准收益率计算动态投资回收期为 1.14 年。

2、成都天泉置业有限责任公司 51% 股权

成都天泉置业有限责任公司成立于 2002 年 7 月 4 日，注册资本为 27,000 万元，鹏利四川持有其 100% 股权，经营范围包括：“房地产开发（仅限龙泉驿

区境内)、物业管理;销售建筑及装饰材料、机电产品(不含汽车)、五金交电、百货、塑料制品。注册地为龙泉驿区农泉镇滨河路茗景苑。

本次交易后本公司持有成都天泉 51%的股权,鹏利四川持有成都天泉 49%的股权,标的股权不存在设定担保、抵押、质押及其他任何限制转让的情况和涉及该项资产的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议事项。

成都天泉目前主要业务为“天泉·聚龙国际生态园”的开发,一期开发面积 35000 平方米,目前已建成并基本销售完毕,二期 B、C 区开发面积约 45000 平方米,目前基本完工,对外销售中。

深圳天健信德会计师事务所为成都天泉出具了标准无保留的审计报告(信德财审报字(2007)第 061 号)。截至 2006 年 12 月 31 日,成都天泉经深圳天健信德会计师事务所审计的总资产为 417,265,097.95 元,净资产为 252,183,575.83 元,应收帐款总额为 4,550,000.00 元,;2006 年该公司实现主营业务收入 3,239,320.00 元,主营业务利润-1,156,832.07 元,净利润-6,558,239.54 元。经北京中企华资产评估有限责任公司评估后(中企华评报字(2007)第 018-2 号)的总资产为 52,301.94 万元,总负债为 16,508.15 万元,净资产为 35,793.78 万元,增值 10,575.43 万元,增值率 41.94%。增值原因主要是:近年成都市房价的上涨造成的开发产品的增值。

成都天泉·聚龙国际生态园项目由成都天泉置业有限责任公司开发。项目位于成都市同安镇北部,龙泉山麓西侧,距成渝高速龙泉驿入口 2 公里,距成都市区 18 公里。

本项目总建筑面积约 25 万平方米,分四期开发:

(1)一期建筑面积 35,500 平方米,于 2003 年 5 月开始建设,2003 年 10 月开盘,现已基本销售完毕。

(2)二期 B 区建筑面积 20,463.6 平方米,现已全面竣工,正以现房公开发售;二期 C 区建筑面积 24,399.41 平方米,其房屋建筑已完工,现正进行园林景观工程的收尾工作。

(3)二期 A 区、D 区、E 区与三期、四期工程尚未开工建设,建筑面积 174,502.66 平方米。

本项目二、三、四期总建筑面积 22 万平方米,投资总额 108,020 万元,预

计全部销售后可实现销售收入 156,703.30 万元，实现税后净利润 21,180.46 万元，税后投资利润率为 19.61%，内部收益率为 20.54%，静态投资回收期为 2.64 年，按 10%基准收益率计算动态投资回收期为 2.91 年。

四、关联交易合同的主要内容和定价政策

（一）香港鹏源与本公司之股权转让协议

1、关联交易签署协议各方的法定名称

甲方：鹏源发展（厦门）有限公司（转让方）

乙方：中粮地产（集团）股份有限公司（受让方）

2、协议签署日期：2007 年 2 月 7 日

3、交易标的：厦门鹏源房地产开发有限公司 100%股权

4、转让价格的确定及价款的支付

（1）双方经友好协商，综合考虑《审计报告》列示的厦门鹏源账面净资产值及《评估报告》列示的厦门鹏源资产评估值，确定标的股权的转让价款为人民币 102,639,031.23 元（大写：人民币壹亿零贰佰陆拾叁万玖仟零叁拾壹元贰角叁分）。

（2）股权转让价款的支付时间：

1) 在本协议生效之日起 10 个工作日内，乙方应向甲方支付股权转让价款的 80%，即人民币 82,111,224.98 元（大写：人民币捌仟贰佰壹拾壹万壹仟贰佰贰拾肆元玖角捌分）；

2) 甲方将标的股权过户至乙方名下之日起 10 个工作日内，乙方应向甲方支付股权转让价款 20%，即人民币 20,527,806.25 元（大写：人民币贰仟零伍拾贰万柒仟捌佰零陆元贰角伍分）。

5、协议的生效

股权转让协议应在下列条件满足后生效：

（1）本协议经甲乙双方法定代表人或授权代表依法签署；

(2) 甲方有权机构及乙方股东大会依法批准本次交易；

(3) 中粮集团批准本次交易并完成对《评估报告》的备案；

(4) 商务主管部门批准本次交易。

(二) 鹏利四川与本公司之股权转让协议

1、关联交易签署协议各方的法定名称

甲方：鹏利国际（四川）置业有限公司（转让方）

乙方：中粮地产（集团）股份有限公司（受让方）

2、协议签署日期：2007 年 2 月 7 日

3、交易标的：成都天泉置业有限责任公司 51%股权

4、转让价格的确定及价款的支付

(1) 双方经友好协商，综合考虑《审计报告》列示的天泉置业账面净资产值及《评估报告》列示的天泉置业资产评估值，确定标的股权的股权转让价款为人民币 182,548,295.24 元（大写：人民币壹亿捌仟贰佰伍拾肆万捌仟贰佰玖拾伍元贰角肆分）。

(2) 股权转让价款的支付时间：

1) 在本协议生效之日起 10 个工作日内，乙方应向甲方支付股权转让价款的 80%，即人民币 146,038,636.19 元（大写：人民币壹亿肆仟陆佰零叁万捌仟陆佰叁拾陆元壹角玖分）；

2) 在甲方将标的股权过户至乙方名下之日起 10 个工作日内，乙方应向甲方支付股权转让价款 20%，即人民币 36,509,659.05 元（大写：人民币叁仟陆佰伍拾万玖仟陆佰伍拾玖元零伍分）。

5、对天泉·聚龙国际生态园项目后续开发的安排

双方一致同意，在本次股权转让完成后，双方按照各自持有的天泉置业股权就天泉聚龙项目的后续开发等比例提供资金。

6、协议的生效

本协议应在下列条件满足后生效：

- （1）本协议经甲乙双方法定代表人或授权代表依法签署；
- （2）甲方董事会及乙方股东大会依法批准本次交易；
- （3）中粮集团批准本次交易并完成对《评估报告》的备案。

五、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

（一）进行本次关联交易的目的和必要性

本次交易标的厦门鹏源 100%股权和成都天泉 51%股权注入本公司后减少了中粮集团和本公司之间在住宅地产业务方面的同业竞争问题。本次收购的公司所开发的住宅地产项目运作较为成熟、法律手续齐全、效益较好。中粮集团将陆续对本公司注入其他项目资产，最终消除双方均从事住宅地产开发业务的局面，有利于切实保护流通股股东利益和维护公司的长远发展利益，降低公司经营风险，实现公司和股东价值最大化。

（二）本次关联交易对本公司的影响

本公司主营业务包括住宅地产和工业地产两个板块，其中住宅地产为公司未来发展的方向，住宅地产收入也将成为公司未来的主要盈利点。本次收购的项目有利于公司做大做强住宅房地产主业，增强公司主营业务规模和综合竞争实力。

六、独立董事的意见

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，独立董事对公司以向原股东配售股份募集资金收购关联方股权的关联交易发表以下独立意见：

1、本次关联交易以公司向原股东配售股份募集资金收购关联方股权的方案切实可行。本次关联交易以在国有资产管理部备案的具有证券从业资格的资产评估机构出具的评估报告评估价值作为交易价格依据，我们认为本次收购所涉及的关联交易遵循了公平、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、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。

3、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。

4、本次关联交易完成后，将使公司房地产开发能力和综合竞争能力得到进一步的提升，符合公司未来发展规划和经营管理的需要。

八、备查文件目录

1、本公司第五届董事会第十七次会议决议、公告及相关独立董事意见和事前确认函；

2、股权转让协议；

3、香港鹏源发展（厦门）有限公司拟转让厦门鹏源房地产开发有限公司股权项目资产评估报告书（中企华评报字（2007）第 018—1 号）；

4、鹏利国际（四川）置业有限公司拟转让成都天泉置业有限责任公司股权项目资产评估报告书（中企华评报字（2007）第 018—2 号）；

5、厦门鹏源房地产开发有限公司审计报告（信德财审报字（2007）第 060 号）

6、成都天泉置业有限责任公司审计报告（信德财审报字（2007）第 61 号）

相关资产评估报告公司于 2007 年 2 月 10 日在巨潮资讯网上同步披露。

特此公告。

中粮地产（集团）股份有限公司董事会

二〇〇七年二月十日