

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2007—024

中粮地产（集团）股份有限公司

关于出售新安湖实业有限公司收益权签署合同的公告

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。

2007 年4 月16 日下午，公司收到《北京产权交易所挂牌结果通知书》，公司在北京产权交易所挂牌转让深圳新安湖实业有限公司（以下简称：新安湖公司）55.2%收益权项目于2007 年3 月19 日开始挂牌，截至2007年4 月13 日挂牌期限届满，产生一家意向受让方深圳海雅（集团）有限公司（以下简称：深圳海雅），报价为28520 万元。有关情况已于4月18日在公司第一季度报告中进行了披露。对意向受让方深圳海雅的进行资格确认后，公司于4月19日与其签署《产权交易合同》，现将有关情况公告如下：

二、交易概述

1、2007 年4 月19 日本公司与深圳海雅签署了《产权交易合同》，将所持有新安湖公司55.2%的收益权及其他相关权益转让予深圳海雅，转让价款为人民币28520万元。

2、本次交易已经公司第五届董事会第十七次会议及2006 年年度股东大会审议，股东大会同意将公司持有的新安湖公司55.2%的收益权及其他相关权益在产权交易机构公开挂牌出让，出让价格不低于资产评估机构出具并经有权部门备案的评估报告书确定的评估价值，并授权董事

长签署相关转让协议。

上述有关事宜公司已于2007 年2 月10 日、2007 年3 月17 日在《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上进行了详细披露。本次公开挂牌出让事宜涉及的《中粮地产（集团）股份有限公司转让所持有的深圳新安湖实业有限公司收益权评估项目资产评估报告书》（中企华评报字【2007】第030 号）已取得国有资产监管部门或其授权单位备案文件，并于2007 年3 月10 日在巨潮资讯网上进行了详细披露。

三、受让方情况

受让方：深圳海雅。注册地址：深圳市南山区南油大道东鹏龙商业城六层；企业法人营业执照的注册号：企合粤深字第100104号；法定代表人：范志强；经营范围：生产各种规格的中、高档木制家具，及室内装饰工程业务。

深圳海雅与本公司不存在关联关系。

四、交易标的基本情况

1、新安湖公司是合法存续的、并由本公司合法持有 55.2 %收益权的独立企业法人，注册证号为企作粤深总字第 200357 号，注册资本人民币 9200 万元，主要经营范围为：经营商场、车队、码头、公寓、别墅出租、出售；

2、经天职国际会计师事务所有限公司审计（天职深审字【2007】第 007 号），截至2006 年12 月31 日，新安湖公司总资产为28551 万元，净资产为14736 万元。2006 年新安湖实现主营业务收入2618 万元，实现主营业务利润694 万元，净利润928 万元。

3、根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《中粮地产（集团）

股份有限公司转让所持有的深圳新安湖实业有限公司收益权评估项目资产评估报告书》显示，在评估基准日2006 年12 月31 日持续经营的前提下，新安湖公司评估后总资产59817.06 万元，净资产46001.53 万元。

4、新安湖公司主要资产情况：

深圳宝安5 区项目为新安湖公司重点发展项目及核心资产，包括位于深圳市宝安五区宝民路东侧面积为27069.4平方米的土地使用权（宗地号：A008-075, 房地产证号7221509）、和位于同一地点面积为15316.6平方米的土地使用权（宗地号为A008-021，其中在建面积为3829.01平方米现为濠江海鲜舫，共三层，房地产证号分别为：7222202、7222203、7222204）；以上土地使用权和房产的使用年限均为1992年5月3日至2042年5月2日；新安湖公司已于1994年10月19日向国土部门付清所有地价款，并于1994年10月21日与深圳市规划国土局宝安分局签署深地合字（1994）4-49号土地使用权合同书。

五、交易合同的主要内容及定价情况

1、转让价格：以评估基准日资产评估值为定价依据，根据公开挂牌结果，确定本次交易标的成交价为28520 万元。

2、转让价款支付方式：深圳海雅采用一次性付款方式，将转让价款在合同签署后十个工作日内汇入北交所指定的结算账户。

3、因本次交易所产生的税费或工商登记等其他费用的按国家有关规定双方各自承担。

4、遗留问题的承担

1) 临时建筑

新贵苑、新华苑、新荣苑及新安湖办公室仅在建设时办理了《建筑

许可证》。其中新贵苑、新华苑、新荣苑共有公寓151套，已出租132套，所有租赁合同均于2006年12月31日前到期，但大部分承租方仍继续占用其原租赁房产。

2) 临街铺面

(1) 新安湖公司曾将五区部分土地和临时铺位共计2910.6平方米出租给华夏消防工程有限公司深圳分公司并签署《五区土地和临时铺位续租合同》，该合同已于2006年12月31日到期，根据合同约定，承租方应在合同期满后30日内拆除一切由其兴建的临时建筑及清理堆放物并将场地交还甲方。但承租方至今仍未迁出也未拆除其兴建的临时建筑。

(2) 2006年7月1日，新安湖公司与深圳市宝安区新安安讯通讯部器材经销部签署《房屋租赁合同》，将位于深圳市宝安区宝城建安路西侧五区桥头临时店铺1#-9#共九间临时房屋（建筑面积共计257平方米）及九间临时房屋后承租方搭建铁皮房占用的甲方土地100平方米出租给承租方使用，该合同已于2006年12月31日到期，双方未签署续租协议。根据合同约定，承租方应在合同期满后3日内迁离出租物并将其返还出租方。但承租方至今仍未迁出。

3) 车库

位于宝安八区新碧阁、新文阁、新昆阁、新仑阁、新海阁、新望阁登记在标的企业名下的车库（共计402个车位）归我公司所有。

六、交易的目的及对公司的影响

鉴于新安湖公司仅余最后一块商业用地尚未开发，规划为商场，与公司战略发展规划不一致，因此公司将所持有该公司的全部收益权及相关权益公开挂牌转让，从长远来看，本次交易符合我司的战略规划，有

利于整合业务资源，优化资源配置。

根据公司2006年度经审计的财务报告，由于新安湖公司用地已不属于本公司，按照本公司第三届董事会第六次会议决议，本公司已将作为新安湖公司合作经营条件的土地使用权截至1999年12月31日止余额全额计入1999年度损益类账项，故2006年本公司账面未核算该等土地使用权。本次交易的收入扣除相关税费后的所获增值计入投资收益，约2.4亿元。

七、备查文件

1、北京中企华资产评估有限责任公司出具的《中粮地产（集团）股份有限公司转让所持有的深圳新安湖实业有限公司收益权评估项目资产评估报告书》（中企华评报字【2007】第030号）；

2、天职国际会计师事务所有限公司出具的《深圳新安湖实业有限公司审计报告》（天职深审字【2007】第007号）；

3、公司第五届董事会第十七次会议决议；

4、公司2006年年度股东大会决议；

5、《北京产权交易所挂牌结果通知书》；

6、《产权交易合同》。

中粮地产（集团）股份有限公司

董事会

二〇〇七年四月二十日

