

议案一：

关于《公司章程修订案》的议案

各位股东：

公司在上市公司治理专项活动中接受了中国证券监督管理委员会深圳监管局的现场检查，检查发现公司 2006 年度股东大会通过的公司章程的部分条款不规范，需要进一步完善。另外，公司 2007 年配股发行已结束，根据天健信德会计师事务所出具的《验资报告》，公司股本已增至人民币 906,865,798 元，公司章程有关条款需要修订。

现将《公司章程修订案》提请审议。

本议案已经公司第五届董事会第二十八次会议审议通过。

附件：公司章程修订案

中粮地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2007 年 10 月 30 日

附件：

公司章程修订案

（一）原章程第六条： 公司注册资本为人民币 699,453,565 元。

修改为： 公司注册资本为人民币 906,865,798 元。

（二）原章程第七十九条：

股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联

股东的表决情况。

修改为：

股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。关联股东的回避和表决程序为：

1、股东大会就有关关联交易的议案进行审议前，关联股东及关联股东的代理人应主动提出回避申请，否则其他知情股东有权向股东大会要求关联股东回避；

2、股东大会对有关关联交易事项表决时，在扣除关联股东所代表的有表决权的股份数后，由出席股东大会的非关联股东表决。

关联股东的回避应载入会议记录。

（三）原章程第一百一十条第五款：

在与有关法律、法规、规章没有冲突的情况下，董事会对交易事项的决策权限为：交易的成交金额不超过最近一期经审计的公司财务报告确定的总资产额的 50%；有关法律、法规、规章另有规定的，董事会的决策权限从其规定。

修改为：

在与有关法律、法规、规章没有冲突的情况下，董事会对交易事项的决策权限为：交易的成交金额不超过最近一期经审计的公司财务报告确定的净资产额的 50%；有关法律、法规、规章另有规定的，董事会的决策权限从其规定。

（四）原章程第一百三十二条：

公司根据自身情况，在章程中应当规定副经理的任免程序、副经理与经理的关系，并可以规定副经理的职权。

修改为：

公司副经理由公司经理提名，董事会聘任或解聘。副经理经经理授权在管理分工上各有侧重，在分管或协管领域对经理负责。

议案二：

关于修订《董事会议事规则》的议案

各位股东：

公司在上市公司治理专项活动中接受了中国证券监督管理委员会深圳监管局的现场检查，检查发现公司 2006 年度股东大会通过的《董事会议事规则》的第十三条不规范，公司拟做出如下修订：

原《董事会议事规则》第十三条为：

“不能履行职责

董事连续两次不能亲自出席董事会会议的，也不委托其他董事出席董事会会议视为不能履行职责，董事会可提请股东大会予以撤换。”

修改为：

“不能履行职责

董事连续两次未能亲自出席，也不委托其他董事出席董事会会议，视为不能履行职责，董事会应当建议股东大会予以撤换。”

本议案已经公司第五届董事会第二十八次会议审议通过。

中粮地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2007 年 10 月 30 日

议案三：

关于提请审议公司发行公司债券的议案

各位股东：

为抓住市场机遇，优化公司资本结构及负债结构，降低公司财务风险，特别是单一依靠银行贷款进行负债融资的市场及政策性风险，使公司主营业务获得稳健而快速的增长，进一步提高综合实力，推动企业增强相对竞争优势，尽快实现公司的战略目标，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《公司债券发行试点办法》等法律、法规的规定，公司拟向中国证监会申请发行总额人民币 12 亿元的公司债券。该项议案经股东大会审议表决通过后，并须报中国证监会核准。

一、发行公司债券的必要性

本次发行公司债券是公司顺应宏观调控形势，抓住行业整合机遇加快发展，同时调整公司负债结构的需要，对公司的持续发展具有战略意义：

1、是顺应宏观调控形势，抓住行业整合机遇，进一步扩大公司融资渠道的需要

随着金融、信贷、土地、税收、销售等方面一系列调控措施的深入实施，市场对房地产企业的资金实力、运作经验、管理水平等各项要求也进一步提高，房地产企业的分化日趋明显，企业的优胜劣汰和行业的整合即将加速，市场集中化趋势将更加清晰，房地产行业将面临一个更新的发展格局，优秀房地产企业也将获得更大的发展机遇。

房地产开发是典型的资金密集型行业，随着房地产行业规模化和集约化发展进程的加快、新的财团和海外发展商的进入，行业国际化、金融化、集中化、专业分工与合作的发展趋势也更加明显，今后房地产企业之间的竞争将是品牌和资金实力的竞争。目前，国内的大型房地产开发商如万科、金地，已通过高密度大金额的资本市场再融资而更加巩固了市场领先地位；碧桂园、SOHO 中国等公司亦通过境外资本市场的上市融资而获得巨额的资金支持，站在了更高的竞争起点上。

今年，公司已经向全体股东配股成功，公司认为，有必要在此基础上进一步扩大

公司融资渠道和融资规模，争取发行公司债券，我们认为这一尝试将全面提升公司的竞争能力，优化公司负债结构，同时降低公司金融风险，增强公司的资金实力，为公司股东提供长期稳定的回报。

2、将有利于公司调整优化负债结构，降低公司财务风险

截止 2007 年 9 月 30 日，公司长期借款余额为 4.9 亿元，占总负债的 24.90%。中粮地产 2007 年 9 月底的银行借款中，期限为 1-2 年的中短期银行借款又占长期负债的 75.51%。因此公司负债结构存在较大风险，长期负债所占比重较低，同时长期负债中期限为 1-2 年的中短期银行借款又占绝大部分，有必要进行调整优化。

表一 中粮地产负债结构

项目	2007 年 9 月 30 日		2006 年 12 月 31 日	
	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重
长期借款	490,000,000.00	24.90%	60,000,000.00	5.81%
其中：银行借款	490,000,000.00	24.90%	60,000,000.00	5.81%
其他金融机构借款				
长期应付款	16,853,868.36	0.86%	25,382,337.93	2.46%
专项应付款				
合计	506,853,868.36	25.76%	85,382,337.93	8.27%

表二 中粮地产长期借款的结构

借款期限	2007 年 9 月 30 日		2006 年 12 月 31 日	
	金额	占长期借款比重	金额	占长期借款比重
一年至二年	370,000,000.00	75.51%	60,000,000.00	100.00%
二年至三年	120,000,000.00	24.49%		
三年以上				
小计	490,000,000.00	100.00%	60,000,000.00	100.00%

此外，我们认为公司目前的负债结构还存在着更多的风险，包括资金来源渠道过于单一的渠道风险以及更易受政策影响的风险，不足以应对未来市场竞争。而成功发行公司债券则将重新调整公司长期负债结构，降低公司所面临的财务风险，是公司在新一轮行业整合中增强竞争实力的重要保障，是公司保持持续快速发展和实现战略目标、更好地回报股东和社会的重要途径之一。

二、公司发行公司债券的议案

1、**发行数量：**公司在中国境内发行本金总额 12 亿元人民币的公司债券（以下简称“本期公司债券”），面值一百元，按面值发行；

2、**向公司原 A 股股东配售安排：**本次公司债券发行不向公司原 A 股股东配售；

3、**债券期限：**本期公司债券的期限为不超过 10 年，具体期限提请股东大会授权董事会决定；

4、**募集资金用途：**本期公司债券募集资金拟用 2.4 亿元偿还商业银行贷款，调整债务结构；拟用剩余资金补充公司流动资金；

5、**本次发行公司债券决议的有效期：**本期公司债券的股东大会决议有效期为自股东大会审议通过之日起 12 个月。

以上议案已经公司第五届董事会第二十九次会议审议通过。

中粮地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2007 年 10 月 30 日

议案四：

关于提请股东大会授权公司董事会全权办理 发行公司债券相关事宜的议案

各位股东：

根据公司发行公司债券的安排，为高效、有序地完成公司本次发行公司债券工作，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《公司债券发行试点办法》等法律法规及《中粮地产（集团）股份有限公司公司章程》的有关规定，公司董事会提请公司股东大会授权董事会全权办理与本次发行公司债券有关的全部事宜，包括但不限于：

- 1、 在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况，制定本次发行公司债券的具体发行方案以及修订、调整本次发行公司债券的发行条款，包括但不限于具体发行数量、债券期限、债券利率或其确定方式、发行时间、是否设置回售条款和赎回条款、担保事项、还本付息的期限和方式、具体配售安排、上市地点等与发行条款有关的一切事宜；
- 2、 聘请中介机构，办理本次公司债券发行申报事宜；
- 3、 选择债券受托管理人，签署债券受托管理协议以及制定债券持有人会议规则；
- 4、 选择为本期公司债券提供担保的担保机构，签署担保协议及反担保协议等文件；
- 5、 签署与本次发行公司债券有关的合同、协议和文件，并进行适当的信息披露；
- 6、 在本次发行完成后，办理本次发行的公司债券的相关上市事宜；
- 7、 办理本期公司债券的还本付息；
- 8、 如监管部门对发行公司债券的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及本公司章程规定须由股东大会重新表决的事项外，授权

董事会依据监管部门的意见对本次发行公司债券的具体方案等相关事项进行相应调整;

9、 在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时,授权董事会作出如下决议:

(1) 不向股东分配利润;

(2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施;

(3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金;

(4) 主要责任人不得调离。

10、 办理与本次发行公司债券有关的其他事项;

11、 本授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

以上议案已经公司第五届董事会第二十九次会议审议通过。

中粮地产(集团)股份有限公司

董 事 会

2007 年 10 月 30 日