

中粮地产（集团）股份有限公司

关于本次配股涉及的重大关联交易公告

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、公司拟以向原股东配售股份募集资金收购上海万良企业管理咨询公司（以下简称“上海万良”）持有的上海加来房地产开发有限公司（以下简称“上海加来”）51%的股权；收购万曜香港有限公司（以下简称“万曜香港”）所持有的苏源集团江苏房地产开发有限公司（以下简称“苏源江苏”）90%的股权；收购中粮上海粮油进出口有限公司（以下简称“中粮上海粮油”）所持有的苏州苏源房地产开发有限责任公司（以下简称“苏州苏源”）90%的股权；收购中粮集团有限公司（以下简称“中粮集团”）持有的北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司（以下简称“北京假日风景”）50%的股权；收购中粮上海粮油所持有的万科中粮（苏州）置业有限公司（以下简称“苏州置业”）49%的股权。

公司拟与控股股东中粮集团以股东贷款方式按权益比例对中粮地产投资（北京）有限公司后沙峪项目（以下简称“北京后沙峪项目”）的后续开发提供项目发展资金。

2、按照《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，公司上述股权收购事项及与中粮集团对北京后沙峪项目按权益比例提供项目发展资金事项，构成与控股股东中粮集团或其控制的关联法人之间的关联交易。

3、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认可，并于2009年9月27日经公司第六届董事会第十六次会议审议通过。关联董事孙忠人、柳丁、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

上述关联交易发表了独立意见。

4、本次股权收购事项按照国有资产管理的相关规定需有权部门批准，并须向国有资产监管部门及其授权机构申请对本次收购涉及的国有资产评估结果进行备案。

5、本次股权收购事项尚须经股东大会非关联股东审议通过，证监会核准本次配股及本次配股顺利完成后方可实施。本次与控股股东对北京后沙峪项目共同投资事项尚需经股东大会非关联股东审议通过后方可实施。

6、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。

二、关联方介绍

1、中粮集团有限公司

中粮集团有限公司为公司的控股股东，成立于 1952 年，是国务院国有资产监督管理委员会直属的国有独资公司，其法定代表人为宁高宁，注册地址：北京市东城区建国门内大街 8 号中粮广场 7-13 层。经营范围：进出口业务；从事对外咨询服务；广告、展览及技术交流业务；酒店的投资管理；房地产开发经营；物业管理、物业代理；自有房屋出租。许可经营项目：粮食收购；第二类增值电信业务中的信息服务业务；《美食与美酒》期刊的出版；境外期货业务。

2、上海万良企业管理咨询公司

上海万良成立于 2008 年 7 月 29 日，是中粮上海粮油全资子公司，中粮上海粮油为公司控股股东间接控制的公司。

上海万良现持有的《企业法人营业执照》注册号为 310112000845021 号，住所为上海闵行区七莘路 3568 号 1 层 103 室，注册资本和实收资本均为人民币 100 万元，公司类型为一人有限责任公司，经营范围为企业企业管理咨询（除经纪）（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

3、万曜香港有限公司

万曜香港是公司控股股东间接持有的公司。万曜香港于 2005 年 12 月 10 日

在香港成立，公司性质为私人有限公司(非上市)，法定股本为港币 10000 元，主要业务为投资控股。

4、中粮上海粮油进出口有限公司

中粮上海粮油为公司控股股东间接持有的公司，成立于 1953 年，系国有专业外贸公司，长期从事粮油类等相关商品的进出口业务，具体经营范围为自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家规定的专营进出口商品和国家禁止进出口等特殊商品除外），经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易，货运代理（一类），堆存、仓储、理货等，注册地址为上海市汉口路 11 号，注册资本及实收资本均为 7225 万元人民币。

三、交易标的基本情况

1、上海加来房地产开发有限公司 51%的股权

上海加来成立于 2002 年 1 月 30 日，现持有上海市工商行政管理局闵行分局核发的注册号为 310112000344347 的《企业法人营业执照》，注册资本及实收资本均为人民币 18,000 万元，经营范围为：“房地产开发经营、建筑材料销售。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。”

上海加来的开发项目为上海浦江镇项目，总占地面积 304,832 平方米，总建筑面积 250,979 平方米，可销售面积 182,712 平方米。该项目计划分五期开发。截至 2009 年 6 月 30 日，一期已全部预售完毕；二期 2009 年 6 月开始施工，其他部分尚未施工。

土地的基本情况如下表：

宗地号	127-1 号地块	127-2 号地块	127-3 号地块	127-4 号地块	127-5 号地块	127-6 号地块
土地用途	综合用地	居住	居住	居住	居住	综合用地（文化娱乐用地）
使用年限	50 年	70 年	70 年	70 年	70 年	50 年
剩余使用年限	44 年	64 年	64 年	64 年	64 年	44 年

本次交易后本公司持有上海加来 51%的股权，上海万科投资管理有限公司持有上海加来 49%的股权。上海万科投资管理有限公司已放弃上海加来 51%股权的优先购买权。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。

利安达会计师事务所有限责任公司为上海加来出具了标准无保留意见的审计报告（利安达审字[2009]第 1198-4 号）。截至 2009 年 6 月 30 日，上海加来经审计的资产总额为 120,054.55 万元、负债总额为 102,908.15 万元、应收款项总额为 76.98 万元、净资产为 17,146.39 万元、营业收入为 0 元、营业利润为-894.65 万元、净利润为-676.68 万元、经营活动产生的现金流量净额为 5,847.01 万元。上海加来不存在应披露而未披露的或有事项。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的评估报告（中企华评报字[2009 第 340-02 号]），上海加来于评估基准日 2009 年 6 月 30 日的总资产为 216,379.55 万元，总负债为 102,908.15 万元，净资产为 113,471.40 万元，增值 96,325.01 万元，增值率 561.78%。增值的主要原因是存货评估的增值，存货主要为土地使用权，并采用假设开发法进行评估。

假设开发法的基本原理是以房地产按规定设计用途、规划条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除正常开发成本、管理费用、投资利息、销售税金及合理的开发利润，求出开发成本价值。计算公式为：

开发成本价值=续建完成后的房地产总价值-续建成本-管理费用-投资利息-销售费用-销售税费-续建投资利润-所得税。

2、苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权

苏源江苏成立于 1998 年 4 月 2 日，目前持有江苏省工商行政管理局核发的注册号为企合苏总字第 000553 号《企业法人营业执照营业执照》，注册资本：200,000,000 元人民币，经营范围：房地产开发（贰级）、建设、租赁、销售及相关配套服务（限制类项目除外）。

苏源江苏的开发项目为南京颐和南园项目。该项目地处南京市江宁经济技术开发区清水亭路以南，九龙湖路以东，诚信大道以北，殷巷路以西，占地面积 504,467 平方米，总建筑面积 335,947 平方米。该项目共分四期开发，本次拟对三、四期进行投入，三、四期总占地面积 165,000 平方米，建筑面积 96,715 平方米，可售面积 90,616 平方米。

本次交易后本公司持有苏源江苏 90%的股权，深圳颐和置业有限公司和江苏颐和投资有限公司分别持有苏源江苏 8.5%、1.5%的股权。深圳颐和置业有限公司和江苏颐和投资有限公司均已放弃苏源江苏 90%股权的优先购买权。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。

利安达会计师事务所有限责任公司为苏源江苏出具了标准无保留的审计报告（利安达审字[2009]第 1198-5 号）。截至 2009 年 6 月 30 日，苏源江苏经审计的资产总额为 102,973.96 万元、负债总额为 73,456.96 万元、应收款项总额为 16,617.47 万元、净资产为 29,516.99 万元、营业收入为 5,111.45 万元、营业利润为 1,129.08 万元、净利润为 845.57 万元、经营活动产生的现金流量净额为 13,735.57 万元。苏源江苏不存在应披露而未披露的或有事项。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的评估报告（中企华评报字[2009 第 340-05 号]），苏源江苏于评估基准日 2009 年 6 月 30 日的总资产为 119,370.13 万元，总负债为 73,456.96 万元，净资产为 45,913.17 万元，增值 16,396.17 万元，增值率 55.55%。增值的主要原因是存货评估增值。

3、苏州苏源房地产开发有限责任公司 90%的股权

苏州苏源成立于 2004 年 2 月 26 日，目前持有苏州市吴江工商行政管理局核发的注册号为 3205842186952 的《企业法人营业执照》，注册资本及实收资本均为人民币 15000 万元，经营范围为房地产开发销售租赁；物业管理；室内外装饰（以上凭资质经营）；销售：建筑材料、装饰材料、水暖器材。

苏州苏源的开发项目为“中粮·本源”项目。该项目北临九里湖，南面同里湖，具有天然的生态景观效应。项目总用地面积 632,595 平方米，总建筑面积 286,000 平方米，可销售面积 283,216 平方米。该项目计划分三期开发，一期中的部分建筑已拿到预售许可证，剩余部分预计 2009 年 10 月开始施工；二期预计 2010 年 6 月开始施工；三期预计 2012 年 6 月开始施工。

土地的基本情况如下表：

宗地号	吴江市同里镇九里湖南		吴江市同里镇九里湖北	
土地用途	商业	住宅	商业	住宅

使用年限	40 年	70 年	40 年	70 年
剩余使用年限	35 年	65 年	35 年	65 年

本次交易后本公司持有苏州苏源 90%的股权，江苏颐和置业有限公司持有苏州苏源 10%的股权。江苏颐和置业有限公司已放弃苏州苏源 90%股权的优先购买权。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。

利安达会计师事务所有限责任公司为苏州苏源出具了标准无保留的审计报告（利安达审字[2009]第 1198-1 号）。截至 2009 年 6 月 30 日，苏州苏源经审计的为资产总额为 48,590.66 万元、负债总额为 34,451.09 万元、应收款项总额为 11.50 万元、净资产为 14,139.57 万元、营业收入为 0 元、营业利润为-320.04 万元、净利润为-240.03 万元、经营活动产生的现金流量净额为-4,091.53 万元。苏州苏源不存在应披露而未披露的或有事项。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的评估报告（中企华评报字[2009 第 340-03 号]），苏州苏源于评估基准日 2009 年 6 月 30 日的总资产为 93,291.98 万元，总负债为 34,451.09 万元，净资产为 58,840.89 万元，增值 44,701.33 万元，增值率 316.14%。增值的主要原因是存货评估的增值，存货主要为土地使用权，并采用假设开发法进行评估。

假设开发法的基本原理是以房地产按规定设计用途、规划条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除正常开发成本、管理费用、投资利息、销售税金及合理的开发利润，求出开发成本价值。计算公式为：

开发成本价值=续建完成后的房地产总价值-续建成本-管理费用-投资利息-销售费用-销售税费-续建投资利润-所得税。

4、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 50%的股权

北京假日风景成立于 2006 年 05 月 15 日，目前持有北京市工商行政管理局核发的 110000009580956 号《企业法人营业执照》，注册资本及实收资本均为 83000 万元，经营范围为：“房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理”。

北京假日风景的开发项目为假日风景，该项目位于北京市丰台区小屯路 108

号，西长安街玉泉路路口向南 4,000 米。项目总用地 234,692 平方米，总建筑面积 506,825 平方米，可销售面积 445,021 平方米。

本次交易后本公司持有北京假日风景 50%的股权，北京万科企业有限公司持有北京假日风景 50%的股权。北京万科企业有限公司已放弃北京假日风景 50%股权的优先购买权。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。

利安达会计师事务所有限责任公司为北京假日风景出具了标准无保留的审计报告（利安达审字[2009]第 1198-3 号）。截至 2009 年 6 月 30 日，北京假日风景经审计的资产总额为 225,197.49 万元、负债总额为 111,409.00 万元、应收款项总额为 21,258.00 万元、净资产为 113,788.48 万元、营业收入为 41,901.87 万元、营业利润为 8,974.32 万元、净利润为 6,216.71 万元、经营活动产生的现金流量净额为 63,845.82 万元。北京假日风景不存在应披露而未披露的或有事项。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的评估报告（中企华评报字[2009 第 340-01 号]），北京假日风景于评估基准日 2009 年 6 月 30 日的总资产为 255,789.12 万元，总负债为 111,409.00 万元，净资产为 144,380.11 万元，增值 30,591.63 万元，增值率为 26.88%。增值的主要原因是存货评估增值。

5、万科中粮（苏州）置业有限公司 49%的股权

苏州置业成立于 2006 年 11 月 22 日，目前持有江苏省苏州工业园区工商行政管理局核发的注册号为 320594000004695 的《企业法人营业执照》，注册资本及实收资本均为人民币 23000 万元，经营范围为：“许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发、销售；自有产权房屋租赁。”

苏州置业的开发项目为“本岸”。“本岸”项目位于苏州工业园区琼姬路北，南施街两侧，金鸡湖东。项目总建设用地面积 155,673 平方米，总建筑面积 173,792 平方米，可售面积为 131,342 平方米。该项目计划分三期开发，其中：一期已经完工并基本售罄；二期正在施工并实现部分销售，三期预计 2009 年 12 月开始施工。

本次交易后本公司持有苏州置业 49%的股权，江苏苏南万科房地产有限公司持有苏州置业 51%的股权。江苏苏南万科房地产有限公司已放弃苏州置业 49%

股权的优先购买权。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。

利安达会计师事务所有限责任公司为苏州置业出具了标准无保留的审计报告（利安达审字[2009]第 1198-2 号）。截至 2009 年 6 月 30 日，苏州置业经审计的资产总额为 74,326.76 万元、负债总额为 45,502.54 万元、应收款项总额为 184.24 万元、净资产为 28,824.23 万元、营业收入为 10,134.20 万元、营业利润为 2,071.36 万元、净利润为 2,207.85 万元、经营活动产生的现金流量净额为 14,190.81 万元。苏州置业不存在应披露而未披露的或有事项。

根据北京中企华资产评估有限责任公司评估（中企华评报字[2009 第 340-04 号]），苏州置业于评估基准日 2009 年 6 月 30 日的总资产为 78,317.87 万元，总负债为 45,502.53 万元，净资产为 32,815.34 万元，增值 3,991.11 万元，增值率 13.85%。增值的主要原因是存货评估增值。

6、对北京后沙峪项目后续投资

公司与控股股东中粮集团以股东贷款方式按权益比例对北京后沙峪项目提供项目发展资金，利率不超过银行同期同档贷款利率。

北京后沙峪项目位于北京市顺义区后沙峪镇吉祥庄村，处于顺义区空港工业区 B 区。项目规划总用地面积 390,626 平方米，建设用地面积 290,360 平方米，总建筑面积 720,822 平方米，其中，住宅建筑面积 455,097 平方米，可售面积 398,531 平方米，其他配套服务设施和商业金融的建筑面积 265,725 平方米。

目前该项目由中粮地产投资（北京）有限公司负责开发建设。中粮地产投资（北京）有限公司成立于 2008 年 7 月 25 日，本公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司持有 51% 的股权，中粮集团有限公司持有 49% 的股权。现中粮地产投资（北京）有限公司持有北京市工商行政管理局顺义分局于 2009 年 6 月 8 日核发的注册号为 110113011223479 号《企业法人营业执照》，住所为北京市顺义区天竺空港工业区 A 区天柱路 28 号蓝天大厦 4 层；法定代表人为孙忠人；注册资本和实收资本均为 80000 万元；公司类型为其他有限责任公司；经营范围为“一般经营项目：投资管理、房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询（中介服务除外）；物业管理；酒店管理；酒店管理咨询；信息咨询（中介

服务除外)；技术服务；机动车公共停车场服务。”经营期限自 2008 年 7 月 25 日至 2048 年 7 月 24 日。

四、关联交易的定价政策

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《评估报告》（中企华评报字[2009 第 340-02 号]、中企华评报字[2009 第 340-05 号]、中企华评报字[2009 第 340-03 号]、中企华评报字[2009 第 340-01 号]、中企华评报字[2009 第 340-04 号]），上海加来 51%的股权、苏源江苏 90%的股权、苏州苏源 90%的股权、北京假日风景 50%的股权以及苏州置业 49%的股权于 2009 年 6 月 30 日为基准日的评估值分别为 57,870.41 万元、41,321.85 万元、52,956.80 万元、72,190.06 万元、16,079.52 万元。公司收购的交易价格以经国务院国资委及其授权机构备案的评估值为准。在过渡期间，如目标公司以现金方式分配利润，则最终收购对价应相应扣除转让方实际或将要获得的分红金额。

公司与控股股东中粮集团以股东贷款方式按权益比例对北京后沙峪项目提供项目发展资金，公司拟投入 91,259.02 万元，利率不超过银行同期同档贷款利率。中粮集团对应投入 87,680.23 万元。如公司实际投入金额少于 91,259.02 万元，则中粮集团投入资金额度按双方权益比例进行相应调减。

五、关联交易合同的主要内容

（一）上海万良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：上海万良企业管理咨询公司（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：2009 年 9 月 27 日

3、交易标的：上海加来房地产开发有限公司 51%的股权

4、转让价格的确定及价款的支付

（1）根据中企华评报字[2009 第 340-02 号]《资产评估报告》，标的股权于基准日的评估值为 57,870.41 万元，双方同意最终收购对价以标的股权所对应的

经国务院国资委授权机构备案的评估值为准。在过渡期间，如上海加来以现金方式分配利润，则最终收购对价应相应扣除甲方实际或将要获得的分红金额。

(2) 股权转让价款的支付时间：

- 1) 乙方于交割日向甲方支付收购对价的 50%；
- 2) 乙方于过户日后 5 个工作日内向甲方支付剩余的收购对价。

5、协议的生效

股权转让协议应在下列条件满足后生效：

- (1) 本协议由甲乙双方法定代表人或授权代表签字及加盖公章；
- (2) 国务院国资委授权机构对《评估报告》进行备案并批准本次交易；
- (3) 乙方股东大会批准本次交易；
- (4) 中国证监会核准本次配股；
- (5) 乙方控股股东履行认配股份的承诺，并且乙方原股东认购股票的数量达到拟配售数量百分之七十。

6、过渡期间安排

为保障过渡期内上海加来资产的完整及乙方权益不受重大影响，双方同意：

- (1) 过渡期内，如上海加来拟进行重大资产处置，则甲方应在行使股东权利之前征求乙方书面意见，乙方未同意的，则甲方应在其可行使的股东权限范围内反对该等事项。
- (2) 过渡期内，如上海加来拟进行利润分配，则甲方应在行使股东权利之前征求乙方书面意见，乙方未同意的，则甲方应在其可行使的股东权限范围内反对该等事项。如上海加来在过渡期内以现金方式进行利润分配，则双方同意最终收购对价相应扣除甲方实际或将要获得的分红金额。

（二）万曜香港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：万曜香港有限公司（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：2009年9月27日

3、交易标的：苏源集团江苏房地产开发有限公司90%的股权

4、转让价格的确定及价款的支付

（1）根据中企华评报字[2009第340-05号]《资产评估报告》，标的股权于基准日的评估值为41,321.85万元，双方同意最终收购对价以标的股权所对应的经国务院国资委授权机构备案的评估值为准。在过渡期间，如苏源江苏以现金方式分配利润，则最终收购对价应相应扣除甲方实际或将要获得的分红金额。

（2）股权转让价款的支付时间：

1）乙方于交割日向甲方支付收购对价的50%；

2）乙方于过户日后5个工作日内向甲方支付剩余的收购对价。

5、协议的生效

股权转让协议应在下列条件满足后生效：

- （1）本协议由甲乙双方法定代表人或授权代表签字及加盖公章；
- （2）国务院国资委授权机构对《评估报告》进行备案并批准本次交易；
- （3）乙方股东大会批准本次交易；
- （4）中国证监会核准本次配股；
- （5）乙方控股股东履行认配股份的承诺，并且乙方原股东认购股票的数量达到拟配售数量百分之七十；
- （6）苏源江苏原审批机关依法批准本次交易。

6、过渡期间安排

为保障过渡期内苏源江苏资产的完整及乙方权益不受重大影响，双方同意：

- (1) 过渡期内，如苏源江苏拟进行重大资产处置，则甲方应在行使股东权利之前征求乙方书面意见，乙方未同意的，则甲方应在其可行使的股东权限范围内反对该等事项。
- (2) 过渡期内，如苏源江苏拟进行利润分配，则甲方应在行使股东权利之前征求乙方书面意见，乙方未同意的，则甲方应在其可行使的股东权限范围内反对该等事项。如苏源江苏在过渡期内以现金方式进行利润分配，则双方同意最终收购对价相应扣除甲方实际或将要获得的分红金额。

(三) 中粮上海粮油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：中粮上海粮油进出口有限公司（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：2009年9月27日

3、交易标的：苏州苏源房地产开发有限责任公司 90%的股权

4、转让价格的确定及价款的支付

(1) 根据中企华评报字[2009第340-03号]《资产评估报告》，标的股权于基准日的评估值为52,956.80万元，双方同意最终收购对价以标的股权所对应的经国务院国资委授权机构备案的评估值为准。在过渡期间，如苏州苏源以现金方式分配利润，则最终收购对价应相应扣除甲方实际或将要获得的分红金额。

(2) 股权转让价款的支付时间：

- 1) 乙方于交割日向甲方支付收购对价的50%；
- 2) 乙方于过户日后5个工作日内向甲方支付剩余的收购对价。

5、协议的生效

股权转让协议应在下列条件满足后生效：

- （1） 本协议由甲乙双方法定代表人或授权代表签字及加盖公章；
- （2） 国务院国资委授权机构对《评估报告》进行备案并批准本次交易；
- （3） 乙方股东大会批准本次交易；
- （4） 中国证监会核准本次配股；
- （5） 乙方控股股东履行认配股份的承诺，并且乙方原股东认购股票的数量达到拟配售数量百分之七十。

6、过渡期间安排

为保障过渡期内苏州苏源资产的完整及乙方权益不受重大影响，双方同意：

- （1） 过渡期内，如苏州苏源拟进行重大资产处置，则甲方应在行使股东权利之前征求乙方书面意见，乙方未同意的，则甲方应在其可行使的股东权限范围内反对该等事项。
- （2） 过渡期内，如苏州苏源拟进行利润分配，则甲方应在行使股东权利之前征求乙方书面意见，乙方未同意的，则甲方应在其可行使的股东权限范围内反对该等事项。如苏州苏源在过渡期内以现金方式进行利润分配，则双方同意最终收购对价相应扣除甲方实际或将要获得的分红金额。

（四）中粮集团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：中粮集团有限公司（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：2009年9月27日

3、交易标的：北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 50%的股权

4、转让价格的确定及价款的支付

（1）根据中企华评报字[2009 第 340-01 号]《资产评估报告》，标的股权于基准日的评估值为 72,190.06 万元。双方同意收购对价以标的股权所对应的经国务院国资委备案的评估值为准。在过渡期间，如北京假日风景以现金方式分配利润，则最终收购对价应相应扣除甲方实际或将要获得的分红金额。

（2）股权转让价款的支付时间：

1) 乙方于交割日向甲方支付收购对价的 50%；

2) 乙方于过户日后 5 个工作日内向甲方支付剩余的收购对价。

5、协议的生效

股权转让协议应在下列条件满足后生效：

- （1） 本协议由甲乙双方法定代表人或授权代表签字及加盖公章；
- （2） 乙方股东大会批准本次交易；
- （3） 国务院国资委对《资产评估报告》进行备案并批准本次交易；
- （4） 中国证监会核准本次配股；
- （5） 乙方控股股东履行认配股份的承诺，并且乙方原股东认购股票的数量达到拟配售数量百分之七十。

6、过渡期间安排

为保障过渡期内北京假日风景资产的完整及乙方权益不受重大影响，双方同意：

- （1） 过渡期内，如北京假日风景拟进行重大资产处置，则甲方应在行使股东权利之前征求乙方书面意见，乙方未同意的，则甲方应在其可行使的股东权限范围内反对该等事项。
- （2） 过渡期内，如北京假日风景拟进行利润分配，则甲方应在行使股东

权利之前征求乙方书面意见，乙方未同意的，则甲方应在其可行使的股东权限范围内反对该等事项。如北京假日风景在过渡期内以现金方式进行利润分配，则双方同意最终收购对价相应扣除甲方实际或将要获得的分红金额。

（五）中粮上海粮油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：中粮上海粮油进出口有限公司（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：2009年9月27日

3、交易标的：万科中粮（苏州）置业有限公司49%的股权

4、转让价格的确定及价款的支付

（1）根据中企华评报字[2009第340-04号]《资产评估报告》，标的股权于基准日的评估值为16,079.52万元，双方同意最终收购对价以标的股权所对应的经国务院国资委授权机构备案的评估值为准。在过渡期间，如苏州置业以现金方式分配利润，则最终收购对价应相应扣除甲方实际或将要获得的分红金额。

（2）股权转让价款的支付时间：

1）乙方于交割日向甲方支付收购对价的50%；

2）乙方于过户日后5个工作日内向甲方支付剩余的收购对价。

5、协议的生效

股权转让协议应在下列条件满足后生效：

（1）本协议由甲乙双方法定代表人或授权代表签字及加盖公章；

（2）国务院国资委授权机构对《评估报告》进行备案并批准本次交易；

（3）乙方股东大会批准本次交易；

（4）中国证监会核准本次配股；

- (5) 乙方控股股东履行认配股份的承诺，并且乙方原股东认购股票的数量达到拟配售数量百分之七十。

6、过渡期间安排

为保障过渡期内苏州置业资产的完整及乙方权益不受重大影响，双方同意：

- (1) 过渡期内，如苏州置业拟进行重大资产处置，则甲方应在行使股东权利之前征求乙方书面意见，乙方未同意的，则甲方应在其可行使的股东权限范围内反对该等事项。
- (2) 过渡期内，如苏州置业拟进行利润分配，则甲方应在行使股东权利之前征求乙方书面意见，乙方未同意的，则甲方应在其可行使的股东权限范围内反对该等事项。如苏州置业在过渡期内以现金方式进行利润分配，则双方同意最终收购对价相应扣除甲方实际或将要获得的分红金额。

(六) 中粮集团与本公司之共同投资协议

1、关联交易签署协议各方的法定名称

甲方：中粮地产（集团）股份有限公司

乙方：中粮集团有限公司

2、协议签署日期：2009年9月27日

3、交易标的：对北京后沙峪项目的后续开发按权益比例提供项目发展资金

4、投资款的支付原则及方式

甲乙双方同意按各自权益比例在同等条件下以股东贷款方式向项目公司追加投入项目发展资金，用于项目公司的后续开发。

甲方本次拟使用配股募集资金投入 91,259.02 万元，按双方权益比例(51:49)，乙方对应投入 87,680.23 万元。如甲方实际投入金额少于 91,259.02 万元，则乙方投入资金额度按双方权益比例进行相应调减。

5、资金投入时间

在本协议生效后，由甲乙双方根据项目公司对资金的需求，逐步投入。

甲乙双方各自投入资金的时间间隔不能超过 10 个工作日或双方另行约定的期间。

6、协议的生效

本协议在下列条件全部满足之日起生效：

- 1) 双方法定代表人或其授权代表签署并加盖各自公章；
- 2) 乙方根据内部审核程序批准与甲方共同投资事项；
- 3) 甲方股东大会审议通过乙方共同投资事项。

六、涉及关联交易的其他安排

本次收购股权事项不涉及人员安置、土地租赁等。本次股权收购是控股股东履行避免潜在同业竞争承诺的重要举措，不会就此产生新的同业竞争。股权收购完成后，该等公司在人员、资产、财务上独立于控股股东及关联方。收购资产及共同投资的资金来源于本次配股募集资金，与募集资金说明书所列示的项目一致。

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

（一）进行本次关联交易的目的和必要性

本次股权收购事项，履行了控股股东在股权分置改革及 2007 年配股时作出的承诺，同时也符合公司的整体发展战略。与控股股东中粮集团以股东贷款方式按权益比例对北京后沙峪项目提供项目发展资金，可以满足北京后沙峪项目对资金量的需求，有利于项目的推进。

因此，本次关联交易将实现对优质资源的有效整合，有利于进一步巩固、提升公司的行业地位，提升公司的盈利能力和核心竞争力，有利于促进公司的长期持续发展，符合全体股东的长远利益。

（二）本次关联交易对本公司的影响

本次收购及共同投资事项有利于公司扩大住宅房地产主业规模，增强公司主

八、独立董事的意见

根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》和《公司章程》的有关规定，公司独立董事认真审核了公司提供的与本次配股有关的文件，依据公司提供的信息及其职业判断，就公司与控股股东及其控制的企业拟发生的关联交易事项，发表书面确认及独立意见如下：

1、本次收购控股股东中粮集团拥有的 5 家公司股权的关联交易方案切实可行。本次股权收购的交易价格以经国务院国资委及其授权机构备案的评估值为准。在过渡期间，如目标公司以现金方式分配利润，则最终收购对价应相应扣除转让方实际或将要获得的分红金额。我们认为本次收购所涉及的关联交易定价公允、合理，没有损害公司及非关联股东的合法权益。

2、本次与控股股东中粮集团以股东贷款方式按权益比例对北京后沙峪项目提供项目发展资金的关联交易方案切实可行，利率不超过银行同期同档贷款利率，不存在控股股东侵害上市公司利益的情形，关联方之间不存在利益输送，没有损害公司及非关联股东的合法权益。

3、本次关联交易的决策程序符合《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；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，公司房地产开发能力和综合竞争能力将得到进一步的提升，符合公司未来发展规划和经营管理的需要，有利于进一步提升公司的综合实力，增强公司的持续发展能力，为股东创造更多价值。

九、备查文件目录

- 1、本公司第六届董事会第十六次会议决议、公告及相关独立董事意见和事前认可函；
- 2、相关股权转让协议及共同投资协议；

3、目标公司的资产评估报告书(中企华评报字[2009 第 340-02 号]、中企华评报字[2009 第 340-05 号]、中企华评报字[2009 第 340-03 号]、企华评报字[2009 第 340-01 号]、中企华评报字[2009 第 340-04 号]) (该等资产评估报告将于股东大会召开之前 5 个工作日在巨潮资讯网上披露);

4、目标公司的审计报告(利安达审字[2009]第 1198-3 号、利安达审字[2009]第 1198-4 号、利安达审字[2009]第 1198-5 号、利安达审字[2009]第 1198-1 号、利安达审字[2009]第 1198-2 号)。

特此公告。

中粮地产（集团）股份有限公司董事会
二〇〇九年九月三十日