

中粮地产（集团）股份有限公司

2009 年第一次临时股东大会议案

议案一：关于公司符合配股条件的议案

各位股东：

为了促进公司更好的发展，公司拟申请向原股东公开配售股份。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及中国证券监督管理委员会发布的《上市公司证券发行管理办法》等相关法律法规规章的要求，公司需满足以下配股条件，具体如下：

（一）公司组织机构运行情况符合《上市公司证券发行管理办法》关于公开发行的条件要求：

- 1、公司章程合法有效，股东大会、董事会、监事会和独立董事制度健全，能够依法有效履行职责；
- 2、公司内部控制制度健全，能够有效保证公司运行的效率、合法合规性和财务报告的可靠性；内部控制制度的完整性、合理性、有效性不存在重大缺陷；
- 3、现任董事、监事和高级管理人员具备任职资格，能够忠实和勤勉地履行职务，不存在违反公司法第一百四十八条、第一百四十九条规定的行为，且最近三十六个月内未受到过中国证监会的行政处罚、最近十二个月内未受到过证券交易所的公开谴责；
- 4、公司与控股股东或实际控制人的人员、资产、财务分开，机构、业务独立，能够自主经营管理；
- 5、最近十二个月内不存在违规对外提供担保的行为。

（二）公司盈利能力具有可持续性，符合《上市公司证券发行管理办法》关于公开发行的条件要求：

- 1、最近三个会计年度连续盈利，扣除非经常性损益后的净利润与扣除前的净利润相比，以低者作为计算依据；
- 2、业务和盈利来源相对稳定，不存在严重依赖于控股股东、实际控制人的情形；

3、现有主营业务或投资方向能够可持续发展，经营模式和投资计划稳健，主要产品或服务的市场前景良好，行业经营环境和市场需求不存在现实或可预见的重大不利变化；

4、高级管理人员和核心技术人员稳定，最近十二个月内未发生重大不利变化；

5、公司重要资产、核心技术或其他重大权益的取得合法，能够持续使用，不存在现实或可预见的重大不利变化；

6、不存在可能严重影响公司持续经营的担保、诉讼、仲裁或其他重大事项；

7、公司不存在最近二十四个月内曾公开发行证券，发行当年营业利润比上年下降百分之五十以上的情形。

（三）公司财务状况良好，符合《上市公司证券发行管理办法》关于公开发行的条件要求：

1、会计基础工作规范，严格遵循国家统一会计制度的规定；

2、最近三年及一期财务报表未被注册会计师出具保留意见、否定意见、无法表示意见的审计报告或带强调事项段的无保留意见审计报告；

3、资产质量良好。不良资产不足以对公司财务状况造成重大不利影响；

4、经营成果真实，现金流量正常。营业收入和成本费用的确认严格遵循国家有关企业会计准则的规定，最近三年资产减值准备计提充分合理，不存在操纵经营业绩的情形；

5、最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

（四）公司最近三十六个月内财务会计文件无虚假记载，且不存在下列重大违法行为：

1、违反证券法律、行政法规或规章，受到中国证监会的行政处罚，或者受到刑事处罚；

2、违反工商、税收、土地、环保、海关法律、行政法规或规章，受到行政处罚且情节严重，或者受到刑事处罚；

3、违反国家其他法律、行政法规且情节严重的行为。

（五）公司募集资金的数额和使用符合下列规定：

1、公司本次募集资金数额不超过项目需要量；用途符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定；

2、公司本次配股募集资金拟投向项目不存在为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，没有直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司；

3、公司本次配股募集资金拟投资项目实施后，不会与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营的独立性；

4、公司已建立了募集资金专项存储制度，募集资金存放于公司董事会决定的专项账户。

（六） 公司不存在下列任何情形：

1、擅自改变前次公开发行证券募集资金的用途而未作纠正；

2、公司最近十二个月内受到过证券交易所的公开谴责；

3、公司及其控股股东或实际控制人最近十二个月内存在未履行向投资者作出的公开承诺的行为；

4、公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查；

5、严重损害投资者的合法权益和社会公共利益的其他情形。

（七）公司拟配售股份数量不超过本次配售股份前股本总额的百分之三十；

（八）控股股东已经承诺以现金足额认购其可获配售的股份，最终认配股份数以国务院国资委批复意见为准；

（九）本次配股采用证券法规定的代销方式发行。

比照上述规定，现提请股东大会对公司的实际经营情况及相关事项进行审核，审议公司是否符合配股资格。

议案二：关于公司 2009 年度配股方案的议案；

各位股东：

公司 2009 年拟向原股东配售股份，本次向原有股东配售股份方案的主要内容拟定如下：

（1）发行股票的种类和面值；

本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

（2）配股基数、比例；

以公司截至 2009 年 6 月 30 日的总股本 1,813,731,596 股为基数，向全体股东按每 10 股配售 3 股的比例配售。

配股实施前，若因公司送股、转增及其他原因引起总股本变动，则配股数量按照变动后的总股本作相应调整。

（3）配股价格；

本次配股价格不高于每股 6.5 元。最终配股价格将根据以下因素由公司股东大会授权董事会与主承销商协商确定：（1）参考公司股票在二级市场上的价格和市盈率情况；（2）募集资金投资项目的资金需求量及项目资金使用安排；（3）配股价格不低于发行前最近一期经审计的公司每股净资产，若在配股发行股权登记日前，公司总股本由于送股、转增及其他原因而扩大，则配股价格不低于公司总股本变动后的每股净资产。

（4）配售对象；

本次配股股权登记日当日收市后在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司全体股东。

（5）本次配股募集资金的用途；

本次配股募集资金将依顺序用于收购中粮集团拥有的 5 家住宅开发房地产公司的股权，以及对苏源集团江苏房地产开发有限公司颐和南园项目三、四期和中粮地产投资（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。

公司拟投入配股募集资金 353,677.66 万元，用于上述投资项目，实际募集资金净额与拟投资金额相比，如有超过则用于补充公司流动资金，如有不足则由公司自筹资金解决。

对于北京后沙峪项目，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，待募集资金到位后，利用募集资金置换前期已投入的自筹资金。

募集资金具体使用顺序及数额如下：

序号	项目名称	拟转让股权的评估值	股权收购价格（万元）
----	------	-----------	------------

			(万元)	
1	收购公司股权	上海加来房地产开发有限公司 51%的股权	57,870.41	57,870.41
2		苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权	41,321.85	41,321.85
3		苏州苏源房地产开发有限公司 90%的股权	52,956.80	52,956.80
4		北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 50%的股权	72,190.06	72,190.06
5		万科中粮（苏州）置业有限公司 49%的股权	16,079.52	16,079.52
项目名称			投资总额 (万元)	募集资金使用 金额（万元）
6	后续开发投入	苏源集团江苏房地产开发有限公司颐和南园项目三、四期后续开发	46,636.23	22,000.00
7		北京后沙峪项目	729,772.46	91,259.02
	共计			353,677.66

注：股权收购价格以经国务院国资委及其授权机构备案的评估值为准。

以上收购项目涉及与控股股东及其下属公司的关联交易，本事项表决关联股东中粮集团有限公司需回避。

（6）发行时间：

公司将在中国证券监督管理委员会核准本次配股后 6 个月内择机向全体股东配售。

（7）本次配股相关议案决议的有效期。

自公司股东大会通过本次配股相关决议之日起 12 个月内有效。

上述议案内容需经股东大会逐项审议表决，并需报中国证券监督管理委员会审核。

请审议。

控股股东中粮集团有限公司承诺：对本公司 2009 年度配股事宜，中粮集团有限公司将以现金足额认配可配股份。

议案三：关于公司 2009 年度配股募集资金运用可行性分析报告的议案：

各位股东：

根据配股方案，公司拟投入配股募集资金 353,677.66 万元，用于收购中粮集

团拥有的 5 家住宅开发房地产公司的股权，以及对苏源集团江苏房地产开发有限公司颐和南园项目三、四期和中粮地产投资（北京）有限公司后沙峪项目的后续开发提供项目发展资金。

有关项目的可行性分析报告如下：

一、 本次配股募集资金运用总体情况

中粮地产（集团）股份有限公司（“中粮地产”或“本公司”）拟以 2009 年 6 月 30 日公司总股本 1,813,731,596 股为基数，向截至本次配股股权登记日当日收市后在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本公司全体股东每 10 股配售 3 股。本公司控股股东中粮集团有限公司（“中粮集团”）已经承诺以现金足额认购其可获配售的股份，最终认配股份数以国务院国有资产监督管理委员会（“国务院国资委”）批复意见为准。本次配股发行价格下限为发行前最近一期经审计的公司每股净资产，上限为 6.5 元/股，预计募集资金量不超过 353,677.66 万元。

本次配股募集资金将用于收购中粮集团直接或间接持有的 5 家住宅地产公司（“标的公司”）的全部股权（“本次收购”），并用于苏源集团江苏房地产开发有限公司（“苏源江苏”，本次收购的标的公司之一）的颐和南园项目（“南京颐和南园项目”）三、四期和中粮地产投资（北京）有限公司后沙峪项目（“北京后沙峪项目”）的后续开发。

募集资金拟用于收购 5 家标的公司的股权分别为：（1）上海加来房地产开发有限公司（“上海加来”）51%的股权；（2）苏源江苏 90%的股权；（3）苏州苏源房地产开发有限公司（“苏州苏源”）90%的股权；（4）北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司（“北京假日风景”）50%的股权；（5）万科中粮（苏州）置业有限公司（“苏州置业”）49%的股权（“标的股权”）。

根据北京中企华资产评估有限责任公司（“中企华”）出具的《资产评估报告书》，上述标的公司评估价值金额合计为 395,420.91 万元，本公司拟投入本次配股募集资金 240,418.64 万元用于上述标的股权的收购（收购价格以标的股权所对应的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，如标的公司以现金方式分配利润，则最终收购对价应相应扣除标的公司原股东实际或将要获

得的分红金额)。

南京颐和南园项目三、四期总投资约为 46,636.23 万元，北京后沙峪项目总投资约为 729,772.46 万元，本公司拟分别投入本次配股所募集的资金 22,000.00 万元、91,259.02 万元用于上述两个项目的开发建设。

本公司合计拟投入配股募集资金 353,677.66 万元用于上述项目投资，实际募集资金净额与拟投资金额相比，如有超过则用于补充公司流动资金，如有不足则由公司自筹资金解决。

对于北京后沙峪项目，本公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，待募集资金到位后，利用募集资金置换前期已投入的自筹资金。

二、 本次收购标的公司股权的可行性分析

（一）收购的背景和目的

1、切实履行中粮集团的相关承诺

中粮集团在本公司股权分置改革时承诺，将以本公司作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，并采取逐步注入优质资产等多种形式，使本公司成为具有品牌优势的房地产开发商。

中粮集团在本公司 2007 年配股时承诺，将以本公司作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，在战略规划上，拟将本公司作为集团住宅地产业务发展的平台，并采取有效措施避免同业竞争。

为切实履行上述承诺，中粮集团拟通过本公司利用配股募集资金收购其拥有的 5 家项目公司全部股权的形式，将其所开发的住宅地产业务注入本公司。

2、避免同业竞争，进一步提升上市公司盈利能力

通过本次收购，中粮集团将其绝大部分住宅地产业务注入本公司，其他未注入的住宅地产项目公司在完成销售后，将不再从事住宅地产开发业务，从根本上避免了其与上市公司在未来产生同业竞争的可能，从而有助于提高上市公司业务经营的独立性，提升公司治理水平。

通过本次配股和收购，上市公司的总资产规模、归属于母公司股东权益规模、总收入以及归属于母公司股东的净利润水平将大幅上升，从而有利于进一步提升

本公司的综合竞争能力、市场拓展能力、资源控制能力和后续发展能力，提升公司的盈利水平。

（二）本次收购方案概述

1、标的公司和交易对象

根据本公司分别与中粮集团、上海万良企业管理咨询公司、万曜香港有限公司、中粮上海粮油进出口有限公司签订的《股权转让协议》，本公司本次拟收购的标的公司和标的股权基本情况如下表所示：

表 1 本次募集资金拟收购的标的公司基本情况

标的公司名称	注册资本 (万元)	标的股权 比例	交易对象	主营业务
上海加来	18,000	51.00%	上海万良企业管理咨询公司	房地产开发经营、建筑材料销售
苏源江苏	20,000	90.00%	万曜香港有限公司	房地产开发和管理,物业管理
苏州苏源	15,000	90.00%	中粮上海粮油进出口有限公司	房地产开发销售租赁;物业管理;室内外装饰;销售;建筑材料、装饰材料、水暖器材
北京假日风景	83,000	50.00%	中粮集团	房地产开发;销售自行开发的商品房;物业管理
苏州置业	23,000	49.00%	中粮上海粮油进出口有限公司	房地产开发、销售、自有产权房屋租赁

该等标的股权未被设置质押及其他任何第三方权益，也未涉及诉讼、仲裁、重大争议或被采取司法强制措施。

2、收购价格

收购价格以标的股权所对应的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，如标的公司以现金方式分配利润，则最终收购对价应相应扣除标的公司原股东实际或将要获得的分红金额。

3、支付方式

本次配股募集资金到位后，中粮地产应在相关《股权转让协议》规定的交割日向各转让方支付股权转让价款的 50%，在标的股权过户至中粮地产名下之日五个工作日内向各转让方支付剩余股权转让价款。

（三）标的公司概况和财务数据

1、上海加来房地产开发有限公司

上海加来成立于2002年1月30日，注册资本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）。上海加来的股东为上海万良企业管理咨询有限公司、上海万科投资管理有限公司，分别持有上海加来51%和49%的股权。

根据利安达会计师事务所有限责任公司（“利安达”）出具的“利安达审字[2009]第1198-4号”审计报告，截止2009年6月30日，上海加来总资产120,054.55万元，净资产17,146.39万元，2009年1-6月份，上海加来营业收入为0，营业利润-894.65万元、净利润-676.68万元。

根据中企华出具的“中企华评报字[2009第340-02号]”资产评估报告书，于评估基准日2009年6月30日，上海加来评估后的总资产为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%。因此，对应拟收购上海加来51%股权的评估值为57,870.41万元。

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；二期于2009年6月开始施工，其他部分尚未施工。根据项目建设周期和工程进度，本项目预计到2014年竣工，竣工结算后，预计可实现销售收入约512,162.62万元，净利润约131,247.95万元，销售净利率25.63%。

2、苏源集团江苏房地产开发有限公司

苏源江苏注册资本20,000万元，经营范围包括许可经营项目：房地产开发和管理；一般经营项目：物业管理。苏源江苏系于1998年4月经批准成立的企业法人单位，后于2006年4月增资变更为中外合资企业。苏源江苏的股东为万曜香港有限公司、深圳颐和置业有限公司、江苏颐和投资有限公司，分别持有苏源江苏90%、8.5%和1.5%的股权。

根据利安达出具的“利安达审字[2009]第1198-5号”审计报告，截止2009年6月30日，苏源江苏总资产102,973.96万元，净资产29,516.99万元。2009年1-6月份，

苏源江苏营业收入5,111.45万元，营业利润1,129.08万元、净利润845.57万元。

根据中企华出具的“中企华评报字[2009第340-05号]”资产评估报告书，于评估基准日2009年6月30日，苏源江苏评估后的总资产为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%。因此，对应拟收购苏源江苏90%股权的评估值为41,321.85万元。

苏源江苏目前主要从事南京颐和南园项目的开发与销售，南京颐和南园项目的具体情况详见“三 后续投资项目可行性分析之（一）南京颐和南园项目概况”。

3、苏州苏源房地产开发有限公司

苏州苏源成立于2004年2月26日，注册资本15,000万元，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。苏州苏源的股东为中粮上海粮油进出口有限公司和江苏颐和置业有限公司，分别持有苏州苏源90%和10%的股权。

根据利安达出具的“利安达审字[2009]第 1198-1 号”审计报告，苏州苏源总资产 48,590.66 万元，净资产 14,139.57 万元。2009 年 1-6 月份，苏州苏源营业收入为 0，营业利润-320.04 万元、净利润-240.03 万元。

根据中企华出具的“中企华评报字[2009第340-03号]”资产评估报告书，于评估基准日2009年6月30日，苏州苏源评估后的总资产为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%。对应拟收购苏州苏源90%股权的评估值为52,956.80万元。

苏州苏源开发项目为“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。该项目计划分三期进行开发，其中一期中的部分建筑已开始销售，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。根据项目建设周期和工程进度，本项目预计到 2015 年竣工，竣工结算后，预计可实现销售收入约 299,002.60 万元，净利润约 56,861.22 万元，销售净利率 19.02%。

4、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司

北京假日风景成立于2006年5月15日，注册资本83,000万元，经营范围为房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理。北京假日风景的股东为中粮集团和北京万科企业有限公司，分别持有北京假日风景50%的股权比例。

根据利安达出具的“利安达审字[2009]第1198-3号”审计报告，北京假日风景总资产225,197.49万元，净资产113,788.48万元。2009年1-6月，北京假日风景营业收入41,901.87万元，营业利润8,974.32万元、净利润6,216.71万元。

根据中企华出具的“中企华评报字[2009第340-01号]”资产评估报告书，于评估基准日2009年6月30日，北京假日风景评估后总资产为255,789.12万元，总负债为111,409.00万元，净资产为144,380.11万元，增值额为30,591.63万元，增值率为26.88%。因此，对应拟收购北京假日风景50%股权的评估值为72,190.06万元。

北京假日风景开发的假日风景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。该项目计划分四期进行开发，其中一期已于2008年底竣工。根据项目建设周期和工程进度，本项目预计到2012年竣工，竣工结算后，预计可实现销售收入约328,742.87万元，净利润约52,488.17万元，销售净利率15.97%。

5、万科中粮（苏州）置业有限公司

苏州置业成立于2006年11月22日，注册资本23,000万元人民币，经营范围为一般经营项目：房地产开发、销售；自有产权房屋租赁。苏州置业的股东为江苏苏南万科房地产有限公司和中粮上海粮油进出口有限公司，分别持有苏州置业51%和49%的股权。

根据利安达出具的“利安达审字[2009]第1198-2号”审计报告，苏州置业总资产74,326.76万元，净资产28,824.23万元。2009年1-6月，苏州置业营业收入10,134.20万元，营业利润2,071.36万元、净利润2,207.85万元。

根据中企华出具的“中企华评报字[2009第340-04号]”资产评估报告书，于评估基准日2009年6月30日，苏州置业评估后的总资产为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%。

因此，对应拟收购苏州置业49%股权的评估值为16,079.52万元。

苏州置业开发的“本岸”房地产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。根据项目建设周期和工程进度，本项目预计到 2011 年竣工，竣工结算后，预计可实现销售收入约 107,176.86 万元，净利润约 10,615.59 万元，销售净利率 9.90%。

（四）本次交易的定价合理性分析

1、本次交易的定价依据

根据中企华出具的评估报告，上述拟收购的标的股权评估价值的净额合计为 240,418.64 万元，收购价格以标的股权所对应的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，如标的公司以现金方式分配利润，则最终收购对价应相应扣除标的公司原股东实际或将要获得的分红金额。

2、本次交易的定价合理性分析

（1）本次收购标的股权的交易价格将以经国务院国资委及其授权机构备案的评估值为准，体现了公平合理的原则。

（2）本公司委托中企华对本次收购所涉及的标的公司进行评估。中企华及经办评估师与本公司、中粮集团及收购标的公司均没有现存的或者预期的利益关系，与相关各方没有现存或者预期的利益关系，亦不存在偏见，其出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

（3）中企华对本次收购所涉及的标的公司分别采用了资产基础法和收益法进行评估，并根据各标的公司的具体情况，最终选用了资产基础法的评估结果作为评估结论，具体情况如下：

表 2 标的公司评估情况

单位：万元

标的公司	评估前 账面价值	标的股权	标的股权资产 基础法评估值	标的股权收 益法评估值	两种方法 的差异	选定的 评估方法
上海加来	17,146.39	51.00%	57,870.41	54,787.54	3,082.87	资产基础法
苏源江苏	29,561.99	90.00%	41,321.85	38,261.55	3,060.30	资产基础法

苏州苏源	14,139.57	90.00%	52,956.80	50,030.09	2,926.71	资产基础法
北京假日风景	113,788.48	50.00%	72,190.06	75,711.41	-3,521.35	资产基础法
苏州置业	28,824.23	49.00%	16,079.52	16,267.09	-187.57	资产基础法
合 计			240,418.64	235,057.68		

1) 由上表可见，对同一标的公司，采用资产基础法和收益法进行评估的评估结果存在较小差异。本次评估中主要资产为房地产类存货，资产基础法主要从资产的再取得途径角度出发进行评估，对其主要采用的是静态假设开发法，是站在评估时点，假设开发完成后按现时点的市场价格和后续开发成本，扣减税费、利息、利润而得到的数值。而收益法主要从企业的未来获利能力角度进行评估，是对企业未来的销售和开发成本进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，因此会产生一定差异。

2) 对于上述五家标的公司，最终的评估结论均以资产基础法的评估结果作为依据，这主要是房地产开发企业尤其是项目公司经营期限相对较短，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响。如采用收益法评估，上述不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响，采用资产基础法静态的假设开发法评估，则可以避免上述不确定因素的影响。因此，评估师决定采用资产基础法评估结论作为最终结论。

3) 评估师以独立、客观的角度为本次收购标的股权出具的评估报告，评估方法选择适当，被同行业其他上市公司普遍采用、并获得市场认可，符合本公司的实际情况。

三、 后续投资项目可行性分析

（一）南京颐和南园项目概况

1、项目概况

南京颐和南园项目由拟收购公司苏源集团江苏房地产开发有限公司独立开发。

南京颐和南园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、四期开发进行投入，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。

本项目产品业态主要为低密度住宅和小高层住宅，客户定位为私营业主、企业中高层管理者等。本项目在江宁区属于规模较大的楼盘，具备规模开发优势。该项目背靠九龙湖水景资源，临水而居。“以水为悦”为本项目的最大特色。同时由于一期、二期已经完工或入住，整个项目居住成熟度得到较大提升，区域发展前景良好、成本较低，风险较小，具有良好的社会效益和经济效益。

2、预计投资

南京颐和南园项目三、四期预计总投资 46,636.23 万元，其中，地价 5,892.58 万元，前期费用 3,627.26 万元，建造成本 34,476.46 万元，期间费用 2,639.93 万元。截止 2009 年 6 月 30 日，南京颐和南园三、四期项目已投入 6,220.45 万元，拟用本次募集资金投入 22,000.00 万元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

3、收益预测

南京颐和南园项目三期已于 2009 年 7 月份开工，四期预计于 2010 年 6 月开工，竣工结算后，预计南京颐和南园三、四项目可实现销售收入 74,317.47 万元，利润总额 19,389.51 万元，净利润 14,542.14 万元，投资回报率 31.18%，销售净利率 19.57%。

（二）北京后沙峪项目概况

1、项目概况

本项目由本公司控股子公司中粮地产投资（北京）有限公司独立开发。本公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司和中粮集团分别持有中粮地产投资（北京）有限公司 51%和 49%的股权。

本项目位于北京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，

本项目产品定位为中高端住宅、商业金融综合性项目，客户定位为涉外人群、国内大型企业的高管人员等。本项目规模较大，产品类型多样，地理位置便利，品牌优势明显，潜力巨大，前景良好。

2、预计投资

本项目预计总投资 729,772.46 万元，其中地价 283,034.43 万元，前期费用 30,735.48 万元，建造成本 313,648.63 万元，期间费用 102,353.92 万元。截止 2009 年 6 月 30 日，北京后沙峪项目已投入 287,735.14 万元，拟用本次募集资金投入 91,259.02 万元，项目资金不足部分，本公司将利用自筹资金解决。

3、收益预测

本项目已于 2009 年 7 月开始施工，产品主要包括住宅、商铺、公寓等销售物业和酒店、运动会所等持有物业。其中，销售物业可实现销售收入 853,937.10 万元，利润总额为 137,351.97 万元，净利润 103,013.97 万元，投资回报率 15.62%，销售净利率 12.06%；持有物业部分内部收益率为 6.97%，静态投资回收期 14.58 年。

四、结论

综上所述，本公司认为，通过向原股东配售股份募集资金收购标的股权和对 2 个地产项目进行后续投资是必要且可行的。本次交易不仅履行了控股股东在股权分置改革及 2007 年配股中做出的承诺，同时也符合公司的整体发展战略。通过本次收购，本公司将实现对优质资源的有效整合，有利于进一步巩固、提升自身的行业地位，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。

该议案属于关联事项，请关联股东中粮集团有限公司回避表决。

议案四：关于前次募集资金使用情况说明的议案；

各位股东：

关于前次募集资金使用情况的说明可详见公司 2009 年 9 月 30 日于巨潮资讯

议案五：关于本次配股前滚存未分配利润的分配方案的议案：

各位股东：

在本次配股完成后，拟由配股后公司股东按各自持股比例共同分享本公司配股前滚存的未分配利润。

请审议。

议案六：关于公司本次配股涉及的重大关联交易的议案：

各位股东：

具体内容详见 2009 年 9 月 30 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊登的《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》。

请审议。

本议案属关联事项，请关联股东中粮集团有限公司回避表决。

议案七：关于提请股东大会授权董事会全权办理本次配股相关具体事宜的议案：

各位股东：

根据公司本次向原股东配售股份的安排，为高效、有序地完成公司本次配股工作，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律法规及《公司章程》的有关规定，公司董事会拟提请公司股东大会授权董事会全权办理与本次配股有关事宜，具体包括：

- （1） 根据具体情况制定和实施本次配股的具体方案，包括但不限于配股价格的确定或调整、配股时机的选择、配股数量等；
- （2） 根据项目的实际情况，对单个或多个募集资金投资项目的投入顺序及拟投入募集资金金额进行调整；
- （3） 聘请保荐机构、主承销商、会计师事务所、评估师事务所及律师事务所等中介机构，办理本次配股的申报事宜；
- （4） 签署与本次配股相关的及募集资金投资项目运行过程中的重大合同

和重要文件；

（5）如证券监管部门对于配股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《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，可根据证券监管部门对本次配股申请的审核意见对配股价格、配股时机、配股数量等具体方案进行相应调整并继续办理本次配股事宜；

（6）根据本次配股结果，修改《公司章程》相关条款并办理工商变更登记；

（7）在本次配股完成后，办理本次配售的股份在深圳证券交易所上市事宜；

（8）若控股股东不履行认配股份的承诺，或者配股代销期限届满，原股东认购股票的数量未达到拟配售数量百分之七十的，可按照发行价并加算银行同期存款利息返还已经认购的股东；

（9）在相关法律法规允许的情况下，办理其他与本次配股有关的事宜；

（10）本授权自股东大会通过本次配股相关决议之日起 12 个月内有效。

请审议。

议案八：关于受托经营管理关联交易的议案；

各位股东：

具体内容详见 2009 年 9 月 30 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊登的《中粮地产（集团）股份有限公司关于本次受托经营管理关联交易的公告》。

请审议。

本议案属关联事项，请关联股东中粮集团有限公司回避表决。

议案九：关于与中粮鹏利（成都）实业发展有限公司联合竞拍西南物流中心项目 133 亩住宅地块的议案；

各位股东：

具体内容详见 2009 年 9 月 30 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊登的《中粮地产（集团）股份有限公司关于与关联方联合出资竞拍土地并设立项目公司的关联交易公告》。

请审议。

本议案属关联事项，请关联股东中粮集团有限公司回避表决。

议案十：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，与公司同属中粮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。

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，中粮财务有限责任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。

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粮集团有限公司控制的关联法人之间的关联交易事项。关联股东请回避表决。

请审议。

议案十一：关于修改《中粮地产（集团）股份有限公司选聘会计师事务所管理规定》的议案；

各位股东：

根据监管部门的要求，为了完善公司选聘会计师事务所的制度，公司拟对《中粮地产（集团）股份有限公司选聘会计师事务所管理规定》进行如下的修改：

原第三条为：

“公司应按照市场化原则自主聘用会计师事务所进行年度会计报表审计业务，聘期 1 年，可以续聘。公司所聘用的会计师事务所须具备以下条件：

- （一）具备“从事证券相关业务资格”；
- （二）具有完善的内部组织结构和管理制度，资信状况良好；
- （三）人力资源充足，可向公司提供比较完备的服务。”

现改为

公司应按照市场化原则自主聘用会计师事务所进行年度会计报表审计业务，

聘期 1 年，可以续聘。公司所聘用的会计师事务所须具备以下条件：

- （一）具备“从事证券相关业务资格”；
- （二）具有完善的内部组织结构和管理制度，资信状况良好；
- （三）人力资源充足，可向公司提供比较完备的服务；
- （四）认真执行有关财务审计的法律、法规、规章和政策规定，具有良好的社会声誉和执业质量记录；改聘会计师事务所时，新聘请的会计师事务所最近三年应未受到与证券期货业务相关的行政处罚。

请审议。

议案十二：关于选举部分监事会成员的议案。

各位股东：

因工作需要，监事会主席吴文婷女士辞去公司第六届监事会监事职务，控股股东中粮集团有限公司提名余福平先生为公司第六届监事会监事候选人（简历附后）。

请审议。

附：余福平同志简历

男，1960 年 1 月出生，湖北鄂州市人。毕业于中南财经政法大学，研究生学历。1980 年加入中粮集团，历任中粮集团中国畜禽联营公司武汉经理部副经理，武汉中粮进出口公司副总经理、总经理，中良财务有限公司总经理，2007 年 6 月至 2009 年 6 月挂职安徽省蚌埠市市委常委、副市长。现任中粮集团有限公司财务部副总监。