

证券代码：600127 证券简称：金健米业 编号：临 2010-07 号

湖南金健米业股份有限公司资产处置公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、交易概述

1、交易的基本情况

我司全资子公司常德市紫菱房地产开发有限公司（以下简称“紫菱房产公司”）拟接受常德市国土储备中心补偿收回名下的紫菱花园土地使用权。

2、此项交易不属于关联交易。

独立董事对此议案表示同意。

二、交易当事人基本情况介绍

紫菱房产公司系我司全资子公司，于 2008 年 4 月 25 日由湖南金恒房地产有限公司分立派生成立；公司类型为有限责任公司（法人独资）；营业执照号为 430700000008433；法定代表人：周昌明；注册地址为：常德市武陵区柳叶东路金色晓岛会所；注册资本：3000 万元；经营范围：房地产开发、经营。

常德市国土储备中心于 2000 年 5 月由常德市政府出资、经常德市事业单位登记管理局正式注册登记成立，隶属常德市国土资源局管理，同时接受常德市国土储备管理委员会的领导，具有独立法人资格的全额拨款事业单位。2006 年 7 月更名为常德市国土资源储备中心，并升格为副处级事业单位。中心办公室地址在常德市朗州路（常德市国土资源局大院内），中心开办资金 3017 万元，法定代表人为侯望喜。

三、交易标的基本情况

紫菱花园土地使用权（部分土地尚未办理产权证由金恒房产公司变更为紫菱房产公司的手续）系我司全资子公司紫菱房产公司所有，其基本情况为：面积 412.56 亩、容积率 2.4、绿化率 30%、尚剩余使用年限为住宅 65 年和商业 35 年；土地使用类型为国有出让建设用地。

紫菱花园土地系我司全资子公司湖南金恒房地产有限公司 2005 年 4 月 22 日以 1.6950 亿元摘牌获得；2007 年 9 月和 12 月，湖南金恒房地产有限公司在常德市国土资源局将紫菱花园土地容积率由 1.2 调整至 2.4，将原商居用地 40 年调整为住宅用地 70 年，为此补交出让金和契税共 3097.77 万元；从摘牌获得紫菱花园土地使用权至今的维护成本共 6452.23 万元。

四、交易合同的主要内容及定价情况

1、定价方式

以不低于常德市财政局、国土资源局共同核定的截止 2009 年 12 月末的成本价确定补偿金额。

2、收回方案主要内容

（一）补偿金额原则确定为人民币 2.65 亿元（含未付的首期拆迁费等 1042 万元，且此次补偿金额占公司最近一次经审计净资产总额的 47.50%）。

①常德市国土储备中心在紫菱房产公司签收《国有建设用地使用权有偿收回决定》和本方案之日支付 1 亿元；

②常德市国土储备中心在紫菱房产公司完全解除银行贷款抵押手续并交付土地权证之日起 5 个工作日内付 1 亿元；

③紫菱花园土地重新挂牌完成之日起五个工作日内支付余款。

（二）紫菱房产公司在城区范围内选择一块与紫菱花园土地地段、指标相当，面积约 50 亩的土地参与摘牌，成功后按紫菱花园土地补偿单价为限承担出让金，摘牌单价中超过收回紫菱花园土地补偿单价以上部分金额由市国土储备中心承担。

（三）按政策享受营业税、土地增值税等税收减免优惠。

(四) 公司作为拆迁主体, 但不负责拆迁费用与拆迁完成时间。

五、交易目的以及对上市公司的影响情况

我司因下列原因曾决议变现盘活该资产: 一是该地块尚有 28451 平方米共计 64 栋地上建筑物未完成拆迁, 且因拆迁过程中对拆迁标准认识未统一, 更增加拆迁的难度; 二是该宗地中央有 52 亩划拨土地及粮食储备仓库需要征用、挂牌和周边有 25 亩边角料土地需要从市城建投资公司收购, 有一定的开发难度和资金压力; 三是我司无法筹集项目开发的前期启动资金; 四是公司产业结构调整的需要。

我司前期组织了两次常德市紫菱房地产开发有限公司股权变现活动, 第一次是在 2008 年因无人报名而流拍。第二次是 2009 年历经一年时间与 20 余家意向方进行接触, 终因各意向方担心拆迁难度大、成本价太高、四块土地证不统一、粮食仓库与边角土地的收购时间与价格不确定性等原因而未能够进入组织拍卖阶段。

本次收回完成后, 公司可以达到盘活资产、减少财务费用的目的, 对公司主业的正常生产、经营不会产生任何影响。现已经董事会五届十三次会议审议通过《关于市国土资源储备中心拟补偿收回紫菱花园土地的议案》。

六、备查文件目录

- 1、湖南金健米业股份有限公司董事会五届十三次会议决议。
- 2、湖南金健米业股份有限公司独立董事关于紫菱花园资产处置的独立意见。

特此公告。

湖南金健米业股份有限公司董事会

2010 年 3 月 29 日

关于资产处置的独立意见

根据中国证监会《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》和《公司章程》的有关规定，作为公司的独立董事，本着对公司、全体股东及投资者负责的态度，我们现就《关于市国土储备中心拟有偿收回紫菱花园土地的议案》发表独立意见如下：

公司董事会五届十三次会议审议通过了《关于市国土储备中心拟补偿收回紫菱花园土地的议案》。

经仔细查阅相关资料及向公司相关人员调查，我们了解：常德市紫菱房地产开发有限公司系湖南金健米业股份有限公司于 2008 年 4 月 25 日投资的全资子公司。

我们认为：该项资产由于拆迁过程横跨两种拆迁标准，且需大量资金，难度大；二是该宗地中央有 52 亩划拨土地及粮食储备仓库需要征用、挂牌和周边有 25 亩边角料土地需要从市城建投公司收购，增加了开发的难度和资金压力；三是房地产项目本身不符合公司的产业发展方向。

现市国土储备中心拟有偿收回紫菱花园土地，既有利于公司资产盘活，也优化了公司产业结构。公司和股东并不因此次资产处置受损害，不会对公司正常业务的开展产生不良影响，决策程序合法合规。

因此，我们对《关于市国土储备中心拟有偿收回紫菱花园土地的议案》表示同意。

湖南金健米业股份有限公司独立董事：陈 收

2010 年 3 月 26 日

关于资产处置的独立意见

根据中国证监会《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》和《公司章程》的有关规定，作为公司的独立董事，本着对公司、全体股东及投资者负责的态度，我们现就《关于市国土储备中心拟有偿收回紫菱花园土地的议案》发表独立意见如下：

公司董事会五届十三次会议审议通过了《关于市国土储备中心拟补偿收回紫菱花园土地的议案》。

经仔细查阅相关资料及向公司相关人员调查，我们了解：常德市紫菱房地产开发有限公司于 2008 年 4 月 25 日由湖南金恒房地产有限公司分立派生成立；拥有土地 412.56 亩。

我们认为：该项资产实际形成是 2005 年，由于拆迁过程中对拆迁标准认识未统一，且需大量资金，目前有 64 栋房屋未完成拆迁；二是该宗地中央有 52 亩划拨土地及粮食储备仓库需要征用、挂牌和周边有 25 亩边角料土地需要从市城建投公司收购，有一定的开发难度和资金压力；三是房地产项目本身不符合公司的产业发展方向。

现市国土储备中心拟有偿收回紫菱花园土地，既有利于公司资产盘活，也优化了公司产业结构。公司和股东并不因此次资产处置受损害，不会对公司正常业务的开展产生不良影响，决策程序合法合规。

因此，我们对《关于市国土储备中心拟有偿收回紫菱花园土地的议案》表示同意。

湖南金健米业股份有限公司独立董事：张美霞

2010 年 3 月 26 日