

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2014-033

中粮地产（集团）股份有限公司

关于与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局签订补偿协议书的公告

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。

重要提示：

- 1、本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组。
- 2、本次交易对公司正常生产经营不构成重大影响。
- 3、本次交易已经公司第八届董事会第四次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。

一、协议概述

1、为了解决公司位于深圳南山、沙井两幅地块的历史遗留问题，促使公司利益最大化，公司拟与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局（简称“宝安规土局”）签订《补偿协议书》。

2、公司于2014年8月12日召开第八届董事会第四次会议，审议通过了《关于与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局签订补偿协议书的议案》。根据深交所《股票上市规则》、《规范运作指引》、《公司章程》等相关规定，本次交易涉及金额无需提交公司股东大会审议。

二、补偿协议涉及交易的基本情况

1、历史遗留问题形成原因

因城市建设需要，深圳市政府相关单位先后回收或占用了深圳市宝恒(集团)股份有限公司（简称“宝恒集团”，中粮地产（集团）股份有限公司前身，原为1983年成立的县属地方国营企业宝安县城建设公司）位于南头检查站附近、宝安20区、67区等区域内约42万m²用地。根据相关文件（深宝府会纪[2007]80号），深圳市同意在宝安区沙井街道补偿原宝恒集团6.87万m²经营性用地。该地

块一直未能落实。

1984 年,市政府决定收回 1982 年宝安县城建设发展总公司在南山区征用的约 2.44 平方公里土地,深规土收字[2001]001 号《收地补偿协议书》约定返还宝恒集团用地约 2.3 万 m²,该返还用地办理了用地方案图(编号 2001 补 3-021,载明用地面积为 21514.9 m²)及《建设用地规划许可证》(深规土规许字 04-2001-0119 号,规划功能为居住及配套商业用地,总建筑面积 37357.51 m²,其中新建住宅 29580 m²,商业 2360 m²,已建住宅 5417.51 m²),后因规划调整未能完善后续用地手续。

2、补偿协议涉及的土地置换方案

根据《补偿协议书》,为了一揽子解决上述土地历史遗留问题,宝安规土局收回原约定补偿给宝恒集团的位于沙井未落实的 6.87 万 m²土地权益及因规划调整未能完善后续手续的南山 1.4068 万 m²未建用地;作为补偿,宝安规土局对公司提供的福永鹏丽、万宝两幅自有已建成工业用地给予规划功能及规划指标调整,提升用地价值,使其与回收用地权益价值对等。规划功能及规划指标调整后,鹏丽、万宝地块由一类工业用地(限制流通)调整为二类居住用地,建设用地面积为 84,512 m²,等价值置换后落实在两块置换用地上的可售建筑面积为 214,404.19 m²(其中住宅部分建筑面积为 192,963.77 m²;商业部分建筑面积为 21,440.42 m²);出让合同的起始日期为签订补偿协议书之日,出让年期为 70 年。上述置换方案已经深圳市政府常务会审定通过(五届一百一十一次)。

3、补偿协议涉及的鹏丽、万宝两幅地块原地上建(构)筑物的货币补偿

鉴于福永两地块范围内扣除建设用地后规划为市政设施用地和公共基础设施的用地,由公司完成建(构)筑物拆除和土地清理后无偿移交深圳市土地储备中心,由深圳市土地储备中心纳入国有储备土地管理范围进行管理,宝安规土局同意对公司位于宝安区福永镇的鹏丽、万宝两地块原地上建(构)筑物给予货币补偿,补偿费用为人民币 206,602,385 元。

三、补偿协议涉及交易的定价依据

1、土地置换的依据

2013 年公司委托深圳市格衡土地房地产评估咨询有限公司对上述土地置换项目截止评估基准日(2013 年 9 月 30 日)的市场价值进行了评估,该评估公司

运用假设开发法对上述房地产进行了评定估算，出具了《房地产估价报告》（深格评字第 13102001 号）。

截止评估基准日（2013 年 9 月 30 日），评估对象的相关信息如下：

表 1. 南山、沙井地块评估价值

位置	土地面积（平方米）	容积率	土地用途	建筑面积（平方米）	完善手续并补缴地价后的市场评估单价（元/平方米）	完善手续并补缴地价后的市场评估总价值（万元）	备注
沙井	68,700	2	住宅	137,400	4,062	55,809	
南山	14,068	2.27	商业	2,360	18,055	49,867	该地块属政府划拨用地，且限定企业自用，需先完善自用地手续并缴纳基准地价(2013)约 11,463 万元，若转商品性质需再缴纳。 评估地价扣除完善自用地手续基准地价 11,463 万元后，南山地块评估价值为 38,404 万元
			住宅	29,580	15,418		
拟置换地块完善手续并补缴地价后的市场评估价值合计(万元)					94,213		

备注：①沙井地块容积率的设定是根据政府内部文件《关于征地历史遗留问题处理和收地补偿的若干规定》里关于历史遗留问题用地没有明确容积率的，按照 2.0 的容积率的规定进行计算。

②南山地块容积率根据宝恒集团与深圳市国土规划局签订了《收地补偿协议书》（深规土收字[2001]001 号）、返还用地方案图（编号 2001 补 3-021）及《建设用地规划许可证》中规定的面积，扣除已建成宿舍后剩余的建筑面积 31,940 平米和剩余的土地面积 14,068 平米之比确定。

表 2. 鹏丽、万宝地块评估价值

项目	土地面积 (平方米)	容积率	土地用途	建筑面积(含公 建) (平方米)	补缴地价后的 市场评估单价 (元/平方米)	补缴地价后的 市场评估总价 值 (万元)	备注
鹏丽、 万宝 地块	84, 512	2. 59	商业	21, 440. 42	5, 502	99, 837	其中建筑面积 5130 平方米公共设施，由 开发商建成后无偿 移交政府，该部分建 筑成本已在土地价 值中体现
			住宅	192, 963. 77	4, 563		
拟落实地块价值合计(万元)						99, 837	

根据测算，沙井地块和南山地块的土地总价值为 94,213 万元（55,809 万元 +38,404 万元）；福永鹏丽、万宝两地块的土地总价值为 99,837 万元。

故福永鹏丽、万宝两地块的价值高于拟置换对象沙井和南山两地块的价值。因此，本次土地置换方案可行。

2、鹏丽、万宝两幅地块原地上建(构)筑物的货币补偿的定价依据

公司委托北京仁达房地产评估有限公司对公司所有的深圳市宝安区福永镇大洋开发区厂房第 1 栋一层等共计 40 套工业房地产（即鹏丽、万宝地块地上建筑物）截止评估基准日（2014 年 03 月 18 日）进行了评估。北京仁达房地产评估有限公司采用收益还原法对委估房地产进行评估测算出具了《房地产估价报告》（仁达房估字【2014】第 0110948549 号）。

截止评估基准日（2014 年 03 月 18 日），评估对象的相关信息如下：

表 3. 鹏丽、万宝地块地上物业评估价值

物业名称	建筑面积（㎡）	完全产权下评估总值（元）	应补地价（元）	现有权益下评估总值（元）
深圳市宝安区福永镇大洋工业开发区厂房第1 栋一层等共计2 套工业房地产	8,604.56	17,553,302	——	17,553,302
深圳市宝安区福永镇大洋工业开发区综合楼1 栋一层-1 等共计16 套工业房地产	4,675.06	9,741,784.8	——	9,741,785
深圳市宝安区福永街道大洋路南侧厂房1 栋101 等共计22 套工业房地产	103,704.86	211,557,914	33,808,190	177,749,725
合计	116,984.48	238,853,002	33,808,190	205,044,812

根据评估结果，宝安规土局对公司位于宝安区福永镇的鹏丽、万宝两地块原地上建(构)筑物给予货币补偿，补偿费用为人民币 206,602,385 元。

四、补偿协议的其他主要内容

1、协议当事人：深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局

2、宝安规土局同意对公司福永两地块原地上建(构)筑物给予货币补偿，补偿费用为¥206,602,385 元。在公司分期拆除完毕上述两地块地上建(构)筑物、注销相应的房地产权证书、移交相应地块的市政设施和公共基础设施用地后，宝安规土局分期拨付相应地块地上建(构)筑物的货币补偿费用，其中地块一费用为¥25,741,109 元；地块二费用为¥180,861,276 元。

3、宝安规土局同意公司对福永两块置换用地按最终批准的法定图则分两期进行开发建设，公司同意在建设用地范围内按要求配建公共服务设施，并在建成后无偿移交政府使用。

福永两地块范围内扣除建设用地后规划为市政设施用地和公共基础设施的用地,由公司完成建(构)筑物拆除和土地清理后无偿移交市土地储备中心,由市土地储备中心纳入国有储备土地管理范围进行管理;本协议生效后,上述市政设施用地和公共基础设施的用地的土地使用权和所有权均属国家所有,公司同意不再对该部分土地主张任何权益。两地块范围内市政设施和公共基础设施用地,由公司按分期开发建设时序分期进行移交,并在分期开发建设地块签订土地出让合同之前完成移交工作。

4、自本协议书生效之日起,宝恒集团在南山区征用的约 2.4 平方公里土地及早期被政府收回或占用的约 42 万 m^2 用地,由此政府拟补偿公司使用的沙井 6.87 万 m^2 、南山 2.3 万 m^2 土地所涉公司享有的历史遗留用地权益政府已补偿完毕,公司同意不再就上述用地主张其他任何权益。编号 2001 补 3-021 号用地方案图所载明范围中的 1.4068 万 m^2 未建用地由市土地储备中心纳入国有土地储备管理。42 万 m^2 用地范围内如涉及未注销的原《国有土地使用证》,公司须于本协议签订之日后 60 日内完成上述未注销的原《国有土地使用证》的注销工作。

5、本协议生效后,公司需按政府有关规定办理福永两块置换用地的后续用地手续。公司同意在办理福永两块置换用地手续时放弃两地块范围内原已办理合法用地手续的 A210-0220 号宗地、A210-0221 号宗地及 A210-0022 号宗地的土地使用权,并按以下原则缴交两块置换用地的地价:沙井地块置换折算的建筑面积地价按福永地块 2013 年公告基准地价标准缴纳,上述已收回宝恒集团约 42 万 m^2 用地所涉及缴纳的地价不再给予核退,也不再追缴;南山地块置换折算的建筑面积地价按福永地块的市场评估地价计收。

6、协议生效方式:补偿协议自双方签字、盖章之日起生效。

五、补偿协议对上市公司的影响

1、根据补偿协议,公司位于宝安区福永镇的鹏丽、万宝地块由一类工业用地(限制流通)调整为二类居住用地,建设用地面积为 84,512 m^2 ,等价值置换后落实在两块置换用地上的可售建筑面积为 214,404.19 m^2 。该协议的履行将促进公司解决历史遗留问题,同时提升公司福永鹏丽、万宝两地块的用地价值。

2、公司位于宝安区福永镇的鹏丽、万宝两地块原地上建(构)筑物本次获得货币补偿费用共计人民币 206,602,385 元,预计产生税前收益约 1.60 亿元人民币。

公司获得的搬迁补偿款将严格按照规定进行会计处理。

3、本次交易对公司正常生产经营不构成重大影响。

六、其他相关说明

公司将在定期报告中披露本协议的履行情况。

七、备查文件

- 1、补偿协议书
- 2、土地置换项目价值评估报告
- 3、宝安区福永镇厂房评估报告

特此公告。

中粮地产(集团)股份有限公司

董 事 会

二〇一四年八月十三日