

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2015-017

中粮地产（集团）股份有限公司 关于 2015 年度预计提供物业管理服务类日常性关联交易的公告

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。

一、2015 年度预计提供物业管理服务类日常性关联交易的概述

1、中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称：公司）拟在 2015 年与中粮集团有限公司控股子公司杭州世外桃源房地产开发有限公司、沈阳大悦城房产开发有限公司、苏州苏源房地产开发有限公司进行提供物业管理服务的日常性关联交易，预计总金额为 750.5 万元。公司 2014 年度同类日常性关联交易实际发生金额为人民币 699.77 万元。

2、按照《深圳证券交易所股票上市规则（2014 年修订）》的规定，公司与杭州世外桃源房地产开发有限公司、沈阳大悦城房产开发有限公司、苏州苏源房地产开发有限公司属于受同一法人中粮集团有限公司控制的关联法人，公司为杭州世外桃源房地产开发有限公司、沈阳大悦城房产开发有限公司、苏州苏源房地产开发有限公司提供物业管理服务构成日常性关联交易。

3、上述关联交易已于 2015 年 4 月 16 日经公司第八届董事会第十次会议审议通过。关联董事周政、马建平、殷建豪、马德伟、王浩回避表决，其余董事一致通过。三名独立董事就此项关联交易出具了事前认可函并发表了独立意见，董事会审计委员会对本次关联交易发表了专项意见。

此项交易无须提交股东大会审议。

4、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，也无需经过证监会等有关部门批准。

二、关联方介绍

关联交易方		杭州世外桃源房地产开发有限公司	沈阳大悦城房产开发有限公司	苏州苏源房地产开发有限公司
企业性质		有限责任公司	外商独资	有限公司
注册时间		2002 年 9 月 6 日	1992 年 10 月 15 日	2004 年 2 月 26 日
注册地		萧山区闻堰镇三江路 8 号	沈阳市大东区小东路 8 号	吴江市同里镇九里湖南
主要办公地点		杭州市拱墅区景苑路 28 号三宝经济合作社	沈阳市大东区小东路 9 号	苏州工业园区苏州大道东 289 号广融大厦六楼
注册资本		5,000 万元	6,750 万美元	15,000 万元
主营业务		房地产开发（凭许可证经营）；物业服务	房产开发、商品房销售、自有产权房屋出租、商业零售（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理）、物业管理（涉及许可经营的持许可证经营）	房地产开发
主要股东或和实际控制人		股东为中粮粮油浙江有限公司，其实际控制人为中粮集团有限公司	股 东 为 KERSEN PROPERTIES LIMITED，实际控制人为中粮集团有限公司	控股股东为中粮上海粮油进出口有限公司，实际控制人为中粮集团有限公 司
截至2014 年12月31 日主要财务数据（人民币：元）	总资产	336,189,712.22	1,736,208,538.81	992,508,121.49
	净资产	75,619,584.58	-60,063,968.69	202,801,952.35
	营 业 收 入	8,751,264.60	203,276,586.86	226,312,206.00
	净利润	-8,847,477.21	-151,232,937.07	18,347,577.88

公司与杭州世外桃源房地产开发有限公司、沈阳大悦城房产开发有限公司、苏州苏源房地产开发有限公司属于受同一法人中粮集团有限公司控制的关联法人。

三、2015 年度预计提供物业管理服务类日常性关联交易的主要内容

单位：元

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额
-------	------	--------	--------	----------	--------

杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	提供物业管理服务	参照本公司向业主提供物业服务的收费标准	2,365,000
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	提供物业管理服务	参照本公司向业主提供物业服务的收费标准	1,500,000
苏州苏源房地产开发有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	提供物业管理服务	参照本公司向业主提供物业服务的收费标准	3,640,000
合计					7,505,000

1、公司子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司杭州分公司与杭州世外桃源房地产开发有限公司签订《中财大厦 17 层办公楼物业服务协议》及《萧山区湘湖人家小区物业服务协议》，2015 年度预计将收到物业管理服务费 236.5 万元。价格的制定依据为：按市场价格或比照市场价格，参照本公司向业主提供物业服务的收费标准确定。

2、公司子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司沈阳分公司与沈阳大悦城房产开发有限公司签订《沈阳大悦城 C 区住宅前期物业服务合同补充协议》及《中粮·大悦公寓前期物业服务合同》，2015 年度预计将收到物业管理服务费 150 万元。价格的制定依据为：按市场价格或比照市场价格，参照本公司向业主提供物业服务的收费标准确定。

3、公司子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司苏州分公司与苏州苏源房地产开发有限公司签订《中粮本园配合销售委托协议》。2015 年度预计将收到物业管理服务费 364 万元。价格的制定依据为：按市场价格或比照市场价格，参照本公司向业主提供物业服务的收费标准确定。

2015 年，公司与上述关联公司进行的提供物业管理服务的日常性关联交易预计总金额为 750.5 万元。

四、日常关联交易的定价政策及定价依据

上述各项日常性关联交易，均遵循自愿、公平合理原则。日常性关联交易价

格的制定依据为：按市场价格或比照市场价格，参照本公司向业主提供物业服务的收费标准确定。

五、本次关联交易的目的及对上市公司的影响情况

本次公司为三家关联法人提供物业管理服务的日常关联交易，属于正常的经营行为，有利于公司物业管理服务业务的发展，符合公司经营管理的需要。

本次关联交易符合公开、公平、公正的原则，不会损害公司的利益和中小股东的利益，不会影响公司独立性，不会因此类交易而对关联方产生依赖或控制。

六、独立董事事前认可和独立意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司法》和《公司章程》以及中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》的有关规定，我们作为中粮地产（集团）股份有限公司的独立董事公司 2015 年度预计提供物业管理服务类日常性关联交易进行了事前确认并发表如下独立意见：

1、上述关联交易的费用标准按市场价格或比照市场价格，参照本公司向业主提供物业服务的收费标准确定，我们认为遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，不存在损害公司及其他中小股东利益的情形。

2、本次关联交易的内容、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。

3、董事会在对本次关联交易进行审议时，审计委员会出具了关于本次关联交易的专项意见；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、本次关联交易有利于支持公司物业管理服务业务的发展，符合公司未来发展规划和经营管理的需要。公司的主要业务不会因此类交易而对关联方产生依赖或控制。

七、审计委员会的专项意见

根据《公司法》、《公司章程》等相关规定，公司第八届董事会审计委员会对

公司关于本次在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联交易发表以下意见：

1、公司 2015 年度为关联方提供物业管理服务类日常性关联交易，预计总金额为 750.5 万元。费用标准按市场价格或比照市场价格，参照本公司向业主提供物业服务的收费标准确定。我们认为交易定价合理，符合公司发展需求，不存在损害公司利益的情形。

2、本次关联交易的内容、决策程序符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关法律、法规和《公司章程》、《中粮地产（集团）股份有限公司关联交易管理制度》的规定。

八、备查文件目录

- 1、第八届董事会第十次会议决议。
- 2、独立董事关于公司 2015 年度预计提供物业管理服务类日常性关联交易的事前确认函。
- 3、独立董事关于公司 2015 年度预计提供物业管理服务类日常性关联交易的独立意见。
- 4、董事会审计委员会关于公司 2015 年度预计提供物业管理服务类日常性关联交易的专项意见。

特此公告。

中粮地产（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一五年四月十八日