股票代码：600400　　股票简称：红豆股份　　编号：临 2015-075

江苏红豆实业股份有限公司关于
关联法人向公司控股子公司购买房屋的关联交易公告

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。

重要内容提示：

●本次关联交易是公司关联法人江苏红豆进出口有限责任公司（以下简称“进出口公司”）购买公司下属控股子公司无锡红豆置业有限公司（以下简称“红豆置业”）“红豆花园”及“红豆国际广场”的房屋，交易金额为 13,342.24 万元。

●本次交易购买方为进出口公司，为公司控股股东红豆集团有限公司的控股孙公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》有关规定，公司房屋交易事项构成关联交易。

●除本次交易外，过去 12 个月内本公司未与同一关联人进出口公司发生关联交易。

一、关联交易概述

关联法人进出口公司购买公司控股子公司红豆置业房产项目“红豆花园”、“红豆国际广场”的房屋，具体情况如下：

产品名称	建筑面积（平方米）	金额（元）	用途
“红豆花园”	3,962.12	27,076,700	商品房
“红豆国际广场”	4,812.24	106,345,700	商品房
合计	8,774.36	133,422,400	

由于进出口公司和本公司均为红豆集团有限公司下属企业，因此本次交易构成了关联交易。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次关联交易不构成重大资产重组。

在 2015 年 12 月 2 日召开的公司第六届董事会第二十次会议上，公司董事会对上述关联交易进行了认真的分析、研究，三名关联董事在表决时按规定已作了

回避，五名非关联董事（包括 3 名独立董事）一致表决通过了上述关联交易议案。根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定，该议案尚须获得公司股东大会的批准，与上述关联交易有关联关系且享有表决权的关联人在股东大会上将放弃该议案的投票权。

二、关联方介绍

（1）基本情况

关联方名称：江苏红豆进出口有限责任公司

公司地址：锡山区东港镇港下

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：戴敏君

注册资本：3,000 万

（2）公司简介

江苏红豆进出口有限责任公司是江苏红豆国际发展有限公司的控股子公司，江苏红豆国际发展有限公司占注册资本的 100%，成立于 2000 年 06 月 13 日，经营范围为经营和代理各类商品及技术的进出口业务（但国家限定公司经营或禁止进出口商品或技术除外，不另附进出口商品目录。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截止 2014 年 12 月 31 日，进出口公司总资产 27,553.09 万元，净资产 17,363.19 万元，营业总收入 50,053.15 万元，净利润 9,234.58 万元。（未经审计）

三、关联交易基本情况

“红豆花园”项目位于无锡市锡山区东港镇健康路，处东港镇中心位置，项目占地面积 24,770.8 平方米，产品全为住宅，该项目于 2002 年 8 月正式动工，于 2005 年 3 月开盘销售，于 2006 年 11 月全部竣工。

“红豆国际广场”项目位于无锡市中心中山路商圈，胜利门广场西，中山路、道长巷、天成巷围合区域。占地面积 11,745.2 平方米，项目主要为商业、办公楼、酒店式公寓，该项目于 2007 年 1 月正式动工，于 2008 年 6 月开盘销售。

经北京北方亚事资产评估有限责任公司评估，以 2015 年 10 月 31 日为基准日，采用市场法对红豆置业的“红豆花园”、“红豆国际广场”部分房屋于评估基准日的市场价值进行评估，并出具评估报告（北方亚事评报字【2015】第 01-605 号），该部分房屋于评估基准日的评估值为 13,342.24 万元。

本次评估采用市场法，2012-2013 年，“红豆花园”、“红豆国际广场”项目向市场第三方销售的可比房屋均价分别为 6,500-7,000 元/平方米、22,000-23,000 元/平方米，本次评估上述两个项目评估标的房屋均价分别为 6,834 元/平方米、22,099 元/平方米，与市场第三方价格不存在显著差异，评估值较为公允。

经进出口公司与红豆置业双方协商确定交易价格为 13,342.24 万元。

四、交易的主要内容和定价依据

1、交易价格及定价依据

本次购买房屋价格根据北京北方亚事资产评估有限责任公司北方亚事评报字【2015】第 01-605 号评估报告，进出口公司与红豆置业双方协商确定交易价格为 13,342.24 万元。

2、交易合同的主要条款

买方：江苏红豆进出口有限责任公司

卖方：无锡红豆置业有限公司

第一条 项目建设依据

卖方以出让方式取得位于无锡市锡山区东港镇湖塘桥村夏家塘锡沙线以南编号为 5522-30-002-03，面积为 5,364.1 平米的地块的土地使用权。

上述土地使用年限自 2004 年 10 月 11 日至 2074 年 10 月 10 日。

卖方以出让方式取得位于无锡市中山路 531 号，编号为 1-001-006-046，面积为 11,745.2 平米的地块的土地使用权。

上述土地使用年限自 2005 年 8 月 10 日至 2055 年 8 月 9 日。

第二条 商品房销售依据

买方购买的商品房为现房。

卖方在签订本合同时，已向买方出示本合同约定拟销售的商品房对应的国有土地使用权证（或其他有效用地证明文件）、设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证及卖方的营业执照、开发资质证书等相关证件的原件或复印件。

第三条 买方所购商品房的基本情况

买方向卖方合计购买 73 套商品房。

第四条 价款确定及支付方式

本次商品房出售价格系根据北京北方亚事资产评估有限公司出具的北方亚

事评报字[2015]第 01-605 号《无锡红豆置业有限公司拟出售资产项目资产评估报告》确定。

第五条 付款方式及期限

买方应一次性将所有购房款直接支付至卖方指定的账户内。

第六条 交付条件与期限

卖方应当在 2015 年 12 月 31 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将上述商品房交付买方使用。

第七条 交接

卖方应于收款后当日通知买方验收交接。双方进行验收交接时，应签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，卖方还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。卖方不出示证明文件或出示证明文件不齐全，或要求收取本合同约定范围以外的费用，买方有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由卖方承担。

第八条 保证

卖方保证销售的该商品房在向买方交付时没有卖方设定的抵押权、产权纠纷和其他债权债务纠纷。因卖方原因造成该商品房不能按时办理本合同登记备案、按揭贷款、预告登记、产权登记或发生债权债务纠纷的，由卖方承担全部责任。

第九条 关于产权登记的约定

卖方应当在商品房交付使用后 90 日内，应协助买方在房屋权属登记机构办理房屋所有权登记。如因卖方原因，买方不能在商品房交付使用后 90 日内取得房屋权属证书的，由卖方承担全部责任。

第十条 保修责任

买方购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。卖方自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，卖方应当履行保修义务。因不可抗力或者住户不当使用造成的损坏，卖方不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

五、交易的目的和对上市公司的影响

公司关联法人向公司控股子公司购买房屋，并将该部分房屋作为办公场所使用。本次交易系公司日常经营活动产生的关联交易，且定价参照评估报告并经双

方协商确定，较为公允，不存在损害上市公司利益的情形。本次交易完成后，将有利于公司提升经营业绩、增加现金流入。

六、关联交易应当履行的审议程序

公司于2015年12月2日召开的第六届董事会第二十次会议已审议通过该事项，三名关联董事在表决时按规定已作了回避，五名非关联董事（包括3名独立董事）一致表决通过了上述关联交易议案。根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定，该议案尚须获得公司股东大会的批准，与上述关联交易有关联关系且享有表决权的关联人在股东大会上将放弃该议案的投票权。

就本次关联交易的议案，公司独立董事蒋衡杰先生、周俊先生、沈大龙先生发表了独立意见，同意上述关联交易事项。独立董事一致认为，上述关联交易表决程序符合《公司法》等相关法律、法规及《公司章程》的规定，关联法人具备购买相应房屋的能力，房屋购买价格公允，不存在损害公司及中小股东的利益。公司董事会在审议本次关联交易时，关联董事已回避，符合有关规定。

七、历史关联交易（日常关联交易除外）情况

本次交易前12个月内，公司与关联方进出口公司未发生关联交易。

八、上网公告附件

1、经独立董事事前认可的声明

2、经独立董事签字确认的独立董事意见

3、董事会审计委员会对关联交易的书面审核意见

4、北京北方亚事资产评估有限责任公司北方亚事评报字[2015]第01-605号《评估报告》

江苏红豆实业股份有限公司董事会

2015年12月3日