

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2018-036

中粮地产（集团）股份有限公司 关于公司 2018 年度日常性关联交易预计额度的公告

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、2018 年度公司预计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 2018 年与控股股东中粮集团有限公司及其子公司（以下统称“关联方”）发生物业租赁、接受劳务、提供劳务、采购商品等日常关联交易，预计总金额为 9883 万元，公司上年日常关联交易实际发生总金额为人民币 5,164.87 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，公司与中粮集团有限公司及其子公司的交易构成日常性关联交易。

3、上述关联交易已于 2018 年 3 月 15 日经公司第九届董事会第十六次会议审议通过。本议案审议事项属关联事项，根据相关规则，在交易对方或交易对方的控股股东单位任职的关联董事周政、蒋超、曾宪锋、曹荣根回避表决，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。

本议案尚需提交股东大会审议，关联股东中粮集团有限公司将在股东大会上回避表决。

二、2018 年度预计日常关联交易类别和金额

关联交易类别	关联人	关联交易内容	关联交易定价原则	合同签订金额或预计金额（万元）	截至披露日已发生金额（万元）	上年发生金额（万元）
承租	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司承租关联方物业作为办公场所或商铺。	按市场价格或比照市场价格。	3296.00	442.13	2438.66

出租	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司向关联方出租部分物业。	按市场价格或比照市场价格。	114.00	2.30	50.27
接受关联人提供劳务	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司接受关联方提供的物业管理、餐饮、员工保险等服务。	按市场价格或比照市场价格。	1234.00	49.24	970.65
向关联人提供劳务	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司向关联方提供的物业管理等服务。	按市场价格或比照市场价格。	5077.00	455.41	1408.45
向关联人购买商品	中粮集团有限公司及其子公司	公司子公司向关联方购买商品	按市场价格或比照市场价格。	162.00	-	229.86
合计				9883.00	949.08	5097.89

注：因中粮集团下属公司与公司发生日常关联交易的关联人数量众多，难以披露全部关联人信息，因此对于预计发生交易金额未达到公司上一年度经审计净资产 0.5%的关联人，以同一实际控制人为口径进行合并列示。

三、2017 年度日常关联交易实际发生情况

关联交易类别	关联人	关联交易内容	实际发生金额（万元）	预计金额（万元）	实际发生额占同类业务比例（%）	实际发生额与预计金额差异	披露日期及索引
承租	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司承租关联方物业作为办公场所或商铺。	2,438.66	2,974.00	-	-18.00%	2017-3-18 巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）
出租	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司向关联方出租部分物业。	50.27	17.00	0.09	195.71%	2017-3-18 巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）
接受关联人提供劳务	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司接受关联方提供的物业管理、餐饮、员工保险等服务。	970.65	5,301.00	-	-81.69%	2017-3-18 巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）
向关联人提供劳务	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司向关联方提供的物业管理等服务。	1,408.45	780.00	5.31	80.57%	2017-3-18 巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）

向关联人购买商品	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司向关联方购买商品	229.86	-	-	-	
向关联人出售商品	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司向关联方出售商品	66.98	-	-	-	
总计			5,164.87	9,072.00	-	-43.07%	
公司董事会对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明			公司 2017 年关联交易实际发生总额控制在预计范围内，但存与关联方在接受劳务单项业务交易额低于预计交易额 20%的情况，主要原因为：报告期内，原计划为公司中粮瑞府、北京祥云国际等项目提供物业管理服务的北京凯莱物业管理有限公司业务范围调整，使得公司接受物业管理服务的关联交易金额减少。该变动属于正常的经营行为。				
公司独立董事对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明			公司 2017 年关联交易实际发生总额控制在预计范围内，但存与关联方在接受劳务单项业务交易额低于预计交易额 20%的情况，主要原因为：报告期内，原计划为公司中粮瑞府、北京祥云国际等项目提供物业管理服务的北京凯莱物业管理有限公司业务范围调整，使得公司接受物业管理服务的关联交易金额减少。该变化是公司根据市场和自身情况，结合关联方的经营发展情况做出的调整，符合公司实际生产经营的需要；公司日常关联交易严格遵循“公开、公平、公正”的市场交易原则，不存在损害上市公司和股东利益的情形。				

四、关联方介绍和关联关系

（一）关联方基本情况

本次日常关联交易的交易对方为本公司中粮集团有限公司及其子公司。

中粮集团有限公司注册日期为 1983 年 7 月 6 日，注册地点为北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号，注册资本人民币 197,776.8 万元，法定代表人为赵双连，经营范围：粮食收购；批发预包装食品（有效期至 2021 年 9 月 4 日）；境外期货业务（品种范围以许可证为准，有效期至 2018 年 12 月 9 日）；进出口业务（自营及代理）；从事对外咨询服务；广告、展览及技术交流业务；酒店的投资管理；房地产开发经营；物业管理、物业代理；自有房屋出租。

截止 2017 年 9 月 30 日，中粮集团未经审计的资产总额为 5,354.19 亿元，净资产 1,584.26 亿元，2017 年 1-9 月营业收入为 3,447.96 亿元，净利润为 51.01 亿元。

（二）与公司的关联关系

中粮集团有限公司为公司控股股东，属于《深圳证券交易所股票上市规则》

第 10.1.3 条规定的第一款情形。

（三）履约能力分析

上述关联方为依法存续并持续经营的法人实体，具备正常的履约能力，不存在履约能力障碍。在上述出租物业、提供物业管理服务等提供服务类日常性关联交易中，各关联方的经营情况良好，对公司提供的物业管理、物业租赁服务均具备履约能力和支付报酬的能力。在上述承租物业、接受餐饮服务、保险服务等接受服务类日常性关联交易中，各关联方均具备相应的业务资格并具有多年的专业服务经验，具备较强的履约能力。

五、2018 年度日常性关联交易的主要内容

上述日常性关联交易主要为公司及子公司 2018 年预计与控股股东中粮集团有限公司及其子公司之间发生的关联交易，主要包括：购买商品、承租关联方部分物业作为办公区域、向关联方出租部分物业、为关联方提供物业管理服务以及接受关联方提供的物业管理、餐饮、员工保险等服务。

（一）承租

承租事项主要包括：公司承租中粮集团有限公司所有的中粮福临门大厦部分办公区、公司子公司北京正德兴合房地产开发有限公司承租北京中粮广场发展有限公司所有的中粮广场部分办公区、公司子公司中粮地产成都有限公司及其子公司承租成都凯莱物业发展有限公司所有的凯莱帝景花园物业作为办公场所、公司子公司成都和鑫悦企业管理有限公司承租卓远地产（成都）有限公司持有的大悦城购物中心商铺等事项。

（二）出租

承租事项主要包括：关联方中粮酒业有限公司承租本公司子公司成都硕泰丽都地产开发有限公司所有的香颂丽都商铺；关联方深圳前海中粮发展有限公司、中粮信托有限责任公司、深圳市明诚金融服务有限公司承租本公司所有的大中华国际交易广场 35 层部分物业；关联方中粮海优（北京）有限公司承租本公司子公司中粮地产投资（北京）有限公司所有的祥云小镇商铺等事项。

（三）接受关联人提供劳务

接受关联人提供劳务事项主要包括：关联方四川凯莱物业管理有限公司对

子公司中粮地产成都有限公司及成都硕泰丽都地产开发有限公司办公区提供物业管理服务；公司接受关联方中粮阳光企业管理（北京）有限公司提供的物业管理服务及员工餐饮服务；中粮地产（北京）有限公司等子公司接受关联方华夏粮油票证研究利用开发中心员工提供的餐饮服务；中粮地产集团深圳物业管理有限公司海南分公司接受三亚亚龙湾开发股份有限公司提供的员工用餐服务；公司接受关联方中英人寿保险有限公司提供的团体人身寿险服务等事项。

（四）向关联人提供劳务

向关联人提供劳务事项主要包括：公司子公司成都和鑫悦企业管理有限公司为关联方卓远地产（成都）有限公司提供餐饮服务；公司向关联方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、四川中国酒城股份有限公司、三亚悦晟开发建设有限公司、广州越伟房产发展有限公司、北京中粮广场若干关联方租户提供物业管理服务。

（五）向关联人购买商品

向关联人购买商品事项主要包括：公司及子公司向中粮海优（北京）有限公司购买商品等事项。

上述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，参照各关联方向其他市场主体提供租赁、餐饮、保险等服务的收费标准以及本公司向业主提供物业管理、物业租赁等服务的收费标准确定。公司在发生上述日常性关联交易时，将签署相关协议。

六、本次关联交易的目的及对上市公司的影响情况

本次日常性关联交易，属于正常的经营行为，交易定价公允、公正、公平、合理，有利于公司经营管理业务的发展，符合公司经营管理的需要。

本次日常性关联交易不存在损害公司利益和中小股东利益的情况，亦不会影响公司独立性，公司主要业务不会因此类交易而对关联方产生依赖或控制。

七、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，中粮地产（集团）股份有限公司的独立董事对公司 2018 年度日常性关联交易预计额度的事项进行了事前确认并发表如下独立意见：

公司拟在 2018 年与控股股东中粮集团有限公司及其子公司（以下统称“关联方”）发生物业租赁、接受劳务、提供劳务、采购商品等日常关联交易，预计总金额为 9883 万元，费用标准按市场价格或比照市场价格。公司上年日常关联交易实际发生总金额为人民币 5,164.87 万元。

1、对于上述关联交易，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、公司 2017 年关联交易实际发生总额控制在预计范围内，但存与关联方在接受劳务单项业务交易额低于预计交易额 20%的情况，主要原因为：原计划为公司中粮瑞府、北京祥云国际等项目提供物业管理服务的北京凯莱物业管理有限公司业务范围调整，使得公司接受物业管理服务的业务减少。该变化是公司根据市场和自身情况，结合关联方的经营发展情况做出的调整，符合公司实际生产经营的需要；公司日常关联交易严格遵循“公开、公平、公正”的市场交易原则，不存在损害上市公司和股东利益的情形。

3、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。

4、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。

5、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。

八、备查文件目录

- 1、第九届董事会第十六次会议决议
- 2、独立董事关于公司 2018 年度日常性关联交易预计额度的事前确认函
- 3、独立董事关于公司 2018 年度日常性关联交易预计额度的独立意见

4、董事会审计委员会关于公司 2018 年度日常性关联交易预计额度的专项意见。

特此公告。

中粮地产（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一八年三月十七日