

证券代码：000031 证券简称：中粮地产 公告编号：2013-030

中粮地产（集团）股份有限公司
关于与上海中城永跃投资中心（有限合伙）签订投资协议的公告

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、对外投资概述

1、交易内容：为了进一步拓宽融资渠道，引入股权投资者，在控制资产负债率的前提下进一步促进业务发展，中粮地产（集团）股份有限公司（简称“公司”）及全资子公司中粮地产南京有限公司（简称“南京公司”）、中粮鸿云置业南京有限公司（简称“项目公司”）与上海中城永跃投资中心（有限合伙）（简称“基金”）签署投资协议，约定与基金就开发南京上坊项目（简称“目标项目”）进行合作。

2、本次交易已经2013年9月25日召开的公司第七届董事会第二十三次会议审议通过，无需提交股东大会审议，未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

3、本次交易不构成关联交易。

二、投资合作方介绍

合作方上海中城永跃投资中心（有限合伙）是有限合伙型私募基金，执行事务合伙人为中城赋比兴（天津）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）（委派代表：衷存皇）。基金注册时间为2013年8月26日，注册地点为上海市奉贤区海航路2号第2幢309室，经营业务范围为：实业投资、投资管理、投资信息咨询（除经纪）、企业管理咨询、财务咨询（不得从事代理记账）。

上海中城永跃投资中心（有限合伙）与公司不存在关联关系。

三、投资标的的基本情况

1、标的公司基本情况。

南京公司已于 2013 年 7 月 31 日出资设立中粮鸿云置业南京有限公司，主要负责开发南京上坊项目，该项目位于南京市主城区东南侧麒麟生态科技创新城内，宗地号为【21-101-106-040】，出让面积为 144,958.4 平米。项目公司注册资本为人民币 10,000 万元，南京公司持有项目公司 100% 股权。截至 2013 年 8 月 31 日，项目公司净资产为 9948.66 万元，营业收入为 0.00 万元，净利润为 -51.34 万元。

2、对标的公司的出资方式。

南京公司将与基金以现金方式共同对项目公司进行增资，基金增资 36,750 万元，南京公司增资 28,250 万元。双方增资完成后，项目公司注册资本为 75,000 万元，其中南京公司出资额为 38,250 万元，持有项目公司 51% 股权；基金出资额为 36,750 万元，持有项目公司 49% 股权。增资前后的股权结构如下：

	增资前		增资后	
	出资额（万元）	占比	出资额（万元）	占比
南京公司	10,000.00	100.00%	38,250.00	51%
基金	0	0%	36,750.00	49%
合计	10,000.00	100.00%	75,000.00	100.00%

四、投资协议的主要内容

1、协议名称：《中城-中粮南京上坊项目-投资协议》。

2、投资资金：基金对目标项目总投资额为人民币 70,000 万元；目标项目预计资金峰值中的剩余部分全部由南京公司投入（其中股东贷款部分也可以由中粮地产直接投入，下同）。

3、投资形式：南京公司和基金均通过股权投资和提供股东贷款的方式对项目公司进行投资。

南京公司将与基金共同对项目公司进行增资，其中基金增资 36,750 万元，南京公司增资 28,250 万元。增资后，南京公司持有项目公司 51% 股权，基金持有项目公司 49% 股权。基金提供股东贷款为 33,250 万元，期限为 1 年，年利率

7.5%。双方注资完成后,南京公司将其持有的项目公司51%股权为基金对项目公司的债权提供质押担保,担保期限至基金所有债权投资本金及收益得以偿还之日止。南京公司根据项目公司需要提供股东贷款(或由中粮地产直接投入),年利率7.5%。

4、资金投入:基金募集所得资金在支付和预提基金相关费用后由基金根据协议提供投资款。如截至2013年12月8日基金对项目公司的股权投资款项和股东贷款合计低于70,000万元的,则公司及项目公司有权要求基金解除本协议,并由项目公司返还已收到的基金股权投资款项和债权投资款项本金。

5、股权投资退出:当目标项目全部(包括地上及地下)可售面积的销售率达到85%之日或基金对项目公司首笔投资到账日之日起满42个月之日(以两者中先到者为准,简称“退出基准日”)及之后的任何时候,基金有权转让其持有的全部项目公司股权退出投资,南京公司具有对基金持有项目公司全部股权的优先购买权。

若基金投资满2年时,项目整体销售均价低于协议中双方预定价格或项目一期销售率未达到协议中双方预定进度或项目二期未达到预售条件、未取得预售许可证,则基金可以选择将股权转让予我方提前退出,股权转让价格以评估值为基础设定。

6、项目公司管理:项目公司设董事会,由七名董事组成,其中南京公司委派五名,其中一名担任董事长,董事长为项目公司法定代表人;基金委派二名。

7、违约责任:无论任何原因,如任何一方违反协议或项目交易文件的约定,或迟延履行本协议或项目交易文件规定的义务,则其他方可要求违约方纠正,并赔偿守约方的损失,且符合合同约定的违约金可从未支付给违约方的款项中扣除。

8、生效条件:协议于交易各方盖章后生效。

五、对外投资的目的和对公司的影响

1、本次交易能够进一步拓宽公司融资渠道,对公司正常生产经营不构成重大影响,不会影响公司独立性。

2、本公司将在定期报告中对本协议的履行情况进行披露。

六、备查文件目录

- 1、公司第七届董事会第二十三次会议决议、决议公告。
- 2、《中城-中粮南京上坊项目-投资协议》。

特此公告。

中粮地产（集团）股份有限公司

董事会

二〇一三年九月二十六日