

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2013-037

**中粮地产（集团）股份有限公司
关于与上海中城永玺投资中心（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成都有限公司（简称“成都公司”）、成都中粮锦悦置业有限公司（简称“项目公司”）与上海中城永玺投资中心（有限合伙）（简称“基金”）签署投资协议，约定与基金就开发成都崔家店项目（简称“目标项目”）进行合作。

2、本次交易已经2013年10月28日召开的公司第七届董事会第二十五次会议审议通过，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

上海中城永玺投资中心（有限合伙）是中城赋比兴（天津）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）（简称“中城联盟”）作为普通合伙人发起设立的有限合伙型私募基金，执行事务合伙人委派代表为袁存皇，注册时间为2013年9月5日，注册地点为上海市奉贤区海航路2号第二幢310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（除代理记账）。

上海中城永玺投资中心（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。

成都公司已出资设立成都中粮锦悦置业有限公司，主要负责开发成都崔家店项目，该项目位于成都市成华区崔家店路 52 号，崔家店北二路西侧，新成华大道南侧，宗地号为【CH27(252/211):2013-152】，出让面积为 60579.38 平方米。项目公司注册资本为人民币 5,000 万元，成都公司持有项目公司 100% 股权。截至 2013 年 9 月 30 日，成都中粮锦悦置业有限公司净资产为 4976.06 万元，营业收入为 0 元，净利润-23.30 万元。

2、对标的公司的出资方式。

成都公司与基金将以现金方式共同对项目公司进行增资，基金增资 24,500 万元，成都公司增资 20,500 万元。双方增资完成后，项目公司注册资本为 50,000 万元，其中成都公司出资额为 25,500 万元，持有项目公司 51% 股权；基金出资额为 24,500 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
成都公司	5,000.00	100.00%	25,500.00	51%
基金	0	0	24,500.00	49%
合计	5,000.00	100.00%	50,000.00	100.00%

四、投资协议的主要内容

1、协议名称：《中城-中粮成都崔家店项目-投资协议》。

2、投资资金：基金对目标项目总投资额为人民币 70,500 万元；目标项目预计资金峰值中的剩余部分全部由成都公司投入。

3、投资形式：成都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。

成都公司与基金共同对项目公司进行增资，其中基金增资 24,500 万元，成都公司增资 20,500 万元。增资完成后，成都公司持有项目公司 51% 股权，基金持有项目公司 49% 股权。

成都公司和基金共同以股东贷款形式对项目公司提供资金支持。其中基金提

供股东贷款 46,000 万元，期限为 1 年，年利率 8%。双方注资完成后，成都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。成都公司根据项目公司需要提供余下的股东贷款（或由中粮地产直接投入），年利率 8%。

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 11 月 11 日上午 12:00 基金股权投资款少于人民币 24,500 万元，且成都公司已按协议约定足额缴付增资款的，公司、成都公司及项目公司有权解除本协议。

5、股权投资退出：当项目全部（包括地上及地下）可售面积的销售率达到 85% 之日时，基金有权转让其持有的全部项目公司股权以退出投资，成都公司具有对基金持有项目公司全部股权的优先购买权。

若基金对项目公司全部股权投资款到账 34 个月之后，项目销售率未达到协议中双方预定进度，基金可以要求成都公司收购基金持有股权，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，由五名董事组成。成都公司委派三名董事，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，如任何一方违反本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，该等赔偿金或违约金等可从未支付给违约方的任何费用中直接扣除。

8、生效条件：协议于交易各方签字或盖章后生效。

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、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二十五次会议决议、决议公告。
- 2、《中城-中粮成都项目-投资协议》。

特此公告。

中粮地产（集团）股份有限公司

董事会

二〇一三年十月二十九日