

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2013-046

**中粮地产（集团）股份有限公司
关于与中信信诚资产管理有限公司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公司发展，中粮地产（集团）股份有限公司（简称“公司”）全资子公司中粮地产（北京）有限公司（简称：北京公司）与中信信诚资产管理有限公司（简称：中信信诚）合作开发北京孙河项目（简称“孙河项目”）。

2、本次交易已经 2013 年 11 月 29 日召开的公司第七届董事会第二十六次会议审议通过，无需提交股东大会审议。

3、本次交易未构成关联交易，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。

二、投资合作方介绍

中信信诚资产管理有限公司是一家依法成立的资产管理公司，注册时间为 2013 年 4 月 19 日，注册地点为上海市，注册资本为人民币 5000 万元，法人代表为包学勤，经营业务范围：特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。

中信信诚资产管理有限公司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。

北京公司已出资设立北京正德兴合房地产开发有限公司(简称:项目公司),主要负责开发北京孙河项目,该项目位于北京市朝阳区孙河乡西甸村,宗地编号为京土整储挂(朝)[2013]052号,地块的建设用地规模75359.79平方米。项目公司的注册资本为人民币5,100万元,北京公司持有项目公司100%股权。截至2013年9月30日,北京正德兴合房地产开发有限公司的总资产为2,426,090,863.24元,净资产为50,994,673.80元,营业收入为0元,净利润为-5,326.20元。

2、对标的公司的出资方式。

中信信诚与北京公司共同对项目公司进行增资。北京公司股权出资增至4.08亿元;中信信诚的增资总金额为不超过人民币3.92亿元,根据情况选择一次性增资或分期增资。

四、投资协议的主要内容

1、协议名称:《合作协议》。

2、投资形式:北京公司和中信信诚通过股权投资和提供股东借款的方式对项目公司进行投资。

(1) 股权投资。

北京公司股权出资增至4.08亿元;中信信诚的增资总金额为不超过人民币3.92亿元,根据情况选择一次性增资或分期增资。

如中信信诚增资3.92亿元,双方增资完成后项目公司的注册资本为人民币8.0亿元,中信信诚和北京公司分别持有49%和51%的股权。如中信信诚增资总额少于3.92亿元,双方增资完成后中信信诚和北京公司持有项目公司股权的比例根据双方出资金额进行确定。

(2) 股东借款。

中信信诚成为项目公司股东后,应于增资日后20个工作日内向项目公司提供9.08亿元的委托贷款,期限为24个月,年利率为10%。

北京公司已向项目公司提供了人民币23.6亿元的临时股东借款,该笔股东借款自到达项目公司账户之日(含)按照人民银行同期(1年期)贷款基准利率上浮10%计算资金占用费;中信信诚增资后,该笔临时股东借款转为正式股东借款,按照10%/年计算资金占用费。

公司承诺在中信信诚委托贷款偿还完毕之前,公司及北京公司对项目公司的借款本金余额应不低于 9.08 亿元。在项目出现任何资金缺口时,由北京公司及及时提供股东借款或项目公司申请房地产开发贷款等方式予以补足。

3、退出方式:当项目全部可售面积(包括地上及地下,不包括保障性住房)的销售率达到 85%之日起满 3 个月,或者中信信诚对项目公司增资 36 个月之后,中信信诚可以要求北京公司收购其持有的全部项目公司股权,股权转让价格以国有资产监管部门认可得第三方评估机构出具的评估值为基础设定。同时,公司将严格按照《公司法》、《公司章程》、《上市规则》等法律、法规履行资产收购的相关审议程序。

4、项目公司管理:项目公司设董事会,由五名董事组成,其中北京公司委派三名,其中一名担任董事长,董事长为项目公司法定代表人;中信信诚委派两名。双方约定,项目公司管理以北京公司为主导,中信信诚可以通过委派管理人员和信息反馈机制及时动态掌握项目实施与目标计划之间的偏差,对管理实施偏差进行纠偏。

5、违约责任:如发生协议所述的一般违约情形,中信信诚可要求公司、北京公司及项目公司采取补救措施、进行改正、赔偿损失等;如发生协议所述的严重违约情形,中信信诚可以在 10 个工作日内申请解除合同并要求公司按照协议约定归还委托贷款并支付利息等费用。

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二十六次会议决议、决议公告。
- 2、合作协议。

特此公告。

中粮地产（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一三年十二月三日