

中粮地产（集团）股份有限公司 关于与上海景时南科投资中心（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，中粮地产（集团）股份有限公司（简称：公司）及其全资子公司中粮地产南京有限公司（简称：南京公司）、中粮祥云置业南京有限公司（简称：项目公司）拟与上海景时南科投资中心（有限合伙）（简称：基金）签署投资协议，约定与基金就开发南京市江宁副城科学园大学城G19地块项目（简称：项目）进行合作，南京公司与基金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。

2、本次交易已经2015年9月8日召开的公司第八届董事会第十六次会议审议通过，无需提交股东大会审议。

3、本次交易不构成关联交易，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

中粮地产南京有限公司系公司的全资子公司，是一家依据中国法律设立并有效存续的有限责任公司，注册时间为2009年12月15日，住所地为南京市江宁区经济开发区九龙湖路1号，注册资本为人民币10,000万元，法定代表人为周政，经营业务范围为：房地产开发、销售；房地产信息咨询；物业管理（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）。

上海景时南科投资中心（有限合伙）是上海景时股权投资基金管理有限公司发起设立并募集的有限合伙企业，主要经营场所为上海市南京西路1539号静安嘉里中心2座37楼，执行事务合作人为上海景时股权投资基金管理有限公司，执行

事务合伙人委派代表为胡健岗先生，经营业务范围为：实业投资、管理投资、管理咨询。

基金的普通合伙人（GP）为：上海景时股权投资基金管理有限公司，该公司成立于 2013 年，注册资金为 1000 万元人民币，注册地为上海市，主要开展业务为股权投资基金管理、实业投资、投资管理、投资咨询、资产管理。该公司于 2014 年取得中国证券投资基金业协会颁发的《私募投资基金管理人登记证书》。

基金的有限合伙人（LP）为：上海景润股权投资基金管理有限公司、上海景荣投资管理有限公司。

基金（包括其有限合伙人及普通合伙人）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

南京公司已出资设立中粮祥云置业南京有限公司，主要负责开发南京市江宁副城科学园大学城 G19 地块项目。该项目是由南京公司于 2015 年 7 月 15 日通过公开竞拍取得，南京公司目前持有项目公司 100% 股权。项目公司于 2015 年 8 月 19 日注册成立，注册资本为人民币 10,000 万元，法定代表人为周政，住所地为南京市江宁区吉印大道 3789 号（江宁高新园）。其经营范围是为房地产开发与经营；物业管理（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）。截至 2015 年 8 月 31 日，项目公司的总资产为 121,023.5 万元，负债 111,023.5 万元，净资产 9,999.95 万元，主营业务收入为 0 万元，利润总额为-0.05 万元，净利润为-0.05 万元。

2、对标的公司的出资方式

南京公司拟与基金共同对项目公司进行增资，其中基金增资 22,050 万元，南京公司增资 12,950 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。项目公司的注册资本出资金额及股权比例在增资前后的变化情况如下：

	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%	22,950.00	51%

基金	0	0	22,050.00	49%
合计	10,000.00	100%	45,000.00	100%

四、投资协议的主要内容

1、协议名称：《投资协议-中粮景时南京市江宁副城科学园大学城 G19 地块项目》。

2、投资资金：基金对目标项目总投资额为不低于人民币 72,050 万元。

3、投资形式：南京公司与基金将通过“股权投资+债权融资”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 22,050 万元，南京公司增资 12,950 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。

南京公司和基金将共同以股东借款形式对项目公司提供资金支持。其中基金提供股东借款 50,000 万元，年利率 8.5%。中粮地产或南京公司在项目公司设立及前期运作的过程中，已向项目公司提供了 60,500 万元资金的流动性支持，对此资金支持将作为南京公司对项目公司的股东借款，将按照年利率 8.5%的借款利率向项目公司计收利息。

双方增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借款及利息提供质押担保，南京公司与基金将另行签署《股权质押合同》。公司将根据股权质押合同的签署情况及时履行信息披露义务。

4、资金投入：基金应在 2015 年 9 月 21 日前，将增资款 22,050 万元汇入项目公司设立的验资账户，2015 年 11 月 21 日前向项目公司提供的增资款及股东借款总和不低于 72,050 万元。

5、股权投资退出：

（1）股权投资退出的情形

（A）在目标项目全部（包括地上及地下）可售面积的销售率（已在房地产管理部门备案的预销售合同项下已销售物业总面积/项目可售总面积即规划指标确定的可售总面积，以下简称“项目销售率”）达到 90%之日（“第一退出基准日”），基金有权以转让目标股权的方式退出项目公司，南京公司具有对目标股权的优先购买权。

(B) 若没有出现“第一退出基准日”的情形或基金没有在“第一退出基准日”通过转让目标股权的方式退出投资，则基金有权在对项目公司全部股权投资款到账之日起满 48 个月之日（“第二退出基准日”），以转让目标股权的方式退出投资，南京公司具有对目标股权的优先购买权。

(2) 股权投资退出的评估

南京公司享有对基金持有的项目公司股权的优先购买权，南京公司如对目标股权行使优先购买权，双方应对目标股权进行评估。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。

6、项目公司管理：

项目公司由南京公司负责管理。项目公司的日常管理由项目公司的股东依据公司法和项目公司的章程进行。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。项目公司设董事会，董事会成员为 5 名，其中南京公司委派 3 名董事，基金委派 2 名董事。董事会设董事长一名，董事长应由南京公司委派的董事担任，是项目公司的法定代表人。董事会决议的表决，实行一人一票。

7、项目公司管理层激励机制：

如果项目公司能够实现双方依据投资协议约定的目标利润，项目公司将给予项目公司管理团队项目利润金额的 0.8% 的现金奖励。

8、利润分享与亏损承担：

根据约定，南京公司及基金按照所持有项目公司的股权比例分配项目公司利润及承担亏损。

9、违约责任：

如任何一方违反本协议的约定或陈述和保证与事实不符，则构成该一方对另一方的违约，违约方应立即纠正违约行为，并向守约方赔偿因其违约而致使守约方遭受的全部损失、损害、费用和支出。

10、生效条件：

《投资协议》于各方签署（经其法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖公章）后成立并生效。

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，有利于南京市江宁副城科学园大

学城G19地块项目的开发建设。交易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、中粮地产（集团）股份有限公司第八届董事会第十六次会议决议
- 2、《投资协议-中粮景时南京市江宁副城科学园大学城 G19 地块项目》

特此公告。

中粮地产（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一五年九月九日