

中粮地产（集团）股份有限公司 关于全资子公司与深圳创富汇恒投资合伙企业（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、误导性陈述或重大遗漏。

一、对外投资概述

1、交易内容：为了贯彻公司区域发展战略，进一步促进公司发展，公司全资子公司中粮房地产开发（杭州）有限公司（以下简称“杭州公司”）与深圳创富汇恒投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“创富汇恒”或“合伙企业”）组成联合体，通过公开竞拍成功竞得杭州市余政储出[2016]49号地块（以下简称“目标地块”）国有建设用地使用权。杭州公司与创富汇恒就后续具体合作开发事宜进行了协商，拟签订《项目合作协议》及相关协议，共同合作开发目标地块。

2、本次交易已经2017年3月7日召开的公司第八届董事会第六十三次会议审议通过，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

中粮房地产开发（杭州）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存续的有限公司，注册时间为2016年8月2日，住所为杭州市拱墅区祥符街道三墩路85号2幢909室，注册资本为人民币1亿元，法定代表人为周政，经营业务范围为：房地产开发、经营（凭资质证书经营）；房地产营销策划；自有房屋租赁；房地产信息咨询；物业管理；酒店管理；计算机软硬件、电子商务技术的技术开发、技术服务、技术咨询。

深圳创富汇恒投资合伙企业（有限合伙）是安联汇金资产管理有限公司发起设立并募集的有限合伙企业，注册日期为2016年5月24日，主要经营场所为深

圳市福田区福田街道益田路 6001 号太平金融大厦 4405，执行事务合伙人为安联汇金资产管理有限公司，执行事务合伙人委派代表为樊骏翔先生。经营业务范围为：投资兴办实业（具体项目另行申报）；创业投资业务；受托管理创业投资企业机构的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；投资咨询（不含限制项目）；股权投资；投资顾问。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

创富汇恒的普通合伙人（GP）为：安联汇金资产管理有限公司，该公司成立于 2013 年 9 月 16 日，注册资金为 5,000 万元人民币，注册地为深圳市福田区福田街道益田路 6001 号太平金融大厦 4405，法定代表人为高瑛，主要经营范围为受托资产管理（不含证券、期货、保险、银行及其他金融业务）；投资管理、股权投资、委托管理股权投资基金。（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）。

创富汇恒的有限合伙人（LP）为：向特定对象募集资金。

创富汇恒（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

杭州公司与创富汇恒将在目标地块所在地共同出资 5000 万元注册成立项目公司杭州良悦置业有限公司（以公司登记机关核定的公司名称为准），对目标地块进行项目开发。双方各出资 2500 万元，各持有项目公司 50% 股权。两方按照股权比例对等投入，共享利益，共担风险。项目公司经营范围：房地产开发经营，房地产营销经营，自有房屋租赁，房地产信息咨询；物业管理；酒店管理；计算机软硬件、电子商务技术的技术开发、技术服务、技术咨询。（以公司登记机关核定的为准。）

四、投资协议的主要内容

- 1、协议名称：《关于杭州余政储出[2016]49 号地块之合作协议》。
- 2、投资资金：创富汇恒对项目公司的总投资金额最高不超过人民币 11 亿元。
- 3、投资形式：杭州公司与创富汇恒将通过“股权投资+债权融资”的方式对项目公司进行投资。

杭州公司与创富汇恒将在目标地块所在地共同出资设立项目公司，双方各出

资 2,500 万元，各持有项目公司 50% 股权。杭州公司与创富汇恒将共同以股东借款的形式对项目公司提供资金支持。合伙企业提供股东借款最高金额为 104,000 万元。其中，双方同意各按 50%:50% 的股权提供第一期股东借款，借款年利率为 10%。其余合伙企业提供的股东借款本金借款期限为 3 年，借款年利率为 7.2%，展期年利率为 8.2%。在项目公司后续经营开发过程中，中粮方向项目公司提供的后续股东借款的年利率为 7.2%。

4、股权投资退出：合伙企业有权在目标地块全部（包括地上及地下）可售面积的销售率达到 90% 之日或者在合伙企业对项目公司全部股权投资款到账之日起满 36 个月之日退出。

5、项目公司管理

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持股比例行使表决权，股东会做出决议，须经持有三分之二以上表决权的股东同意通过。项目公司董事会成员为 5 名，其中杭州公司委派 3 名董事，合伙企业委派 2 名董事，双方可约定修改委派董事的人数。董事长应由杭州公司委派的董事担任。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会做出决议，必须经三分之二以上董事通过。

杭州公司对项目公司收取固定管理费 300 万元/年。

6、利润分享与亏损承担

杭州公司与合伙企业按所持有项目公司的股权比例同比例分配项目公司利润及承担亏损。

五、对外投资的目的和对公司的影响

杭州公司与创富汇恒组成联合体，通过公开竞拍成功竞得杭州市余政储出[2016]49号地块国有建设用地使用权。本次双方以优势互补、互利共赢、风险共担为原则就具体合作开发事宜进行了协商，明确共同合作开发方案，有利于杭州市余政储出[2016]49号地块开发建设的顺利进行，符合公司区域发展战略，增强主营业务实力。本次合作事项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。

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六十三次会议决议
- 2、投资协议
- 3、投资项目管理约定书

特此公告。

中粮地产（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一七年三月八日