

股票代码：000031 股票简称：中粮地产 股票上市地点：深圳证券交易所



中粮地产（集团）股份有限公司

发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易

报告书摘要（修订稿）

交易对方	名称
发行股份购买资产的交易对方	Vibrant Oak Limited（“明毅”）
募集配套资金的交易对方	不超过10名特定投资者（待定）

独立财务顾问



二〇一八年十二月

声 明

一、上市公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证重组报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对重组报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别及连带责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证重组报告书及其摘要所引用的相关数据的真实、准确、完整。

重组报告书及其摘要所述事项并不代表中国证监会、深圳证券交易所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。重组报告书及其摘要所述本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。审批机关对于本次交易相关事项所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。

本次重大资产重组完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次重组引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对重组报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二、交易对方声明

本次重大资产重组交易对方明毅已出具了关于所提供资料真实性、准确性和完整性的承诺函，承诺将及时向上市公司提供本次发行股份购买资产相关信息，并保证为本次发行股份购买资产所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任。

交易对方明毅保证所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副

本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；如违反上述承诺，将依法承担全部法律责任。

如本次发行股份购买资产中明毅所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，明毅将不转让届时在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代明毅向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如明毅未在两个交易日内提交锁定申请，明毅同意授权上市公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送明毅的账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未能向证券交易所和登记结算公司报送明毅的账户信息的，明毅同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，明毅承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。

三、相关证券服务机构及人员声明

（一）中国国际金融股份有限公司承诺：

本公司保证《中粮地产（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其相关披露文件的真实、准确、完整。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

（二）中信证券股份有限公司承诺：

本公司保证《中粮地产（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其相关披露文件的真实、准确、完整。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

（三）北京市君合律师事务所承诺：

本所保证《中粮地产（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其相关披露文件的真实、准确、完整。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

（四）瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：

本所保证《中粮地产（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其相关披露文件的真实、准确、完整。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

（五）安永（中国）企业咨询有限公司承诺：

本公司保证《中粮地产（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其相关披露文件的真实、准确、完整。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

（六）北京中企华资产评估有限责任公司承诺：

本公司保证《中粮地产（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其相关披露文件的真实、准确、完整。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

释 义

在本报告书摘要中，除非上下文另有含义，下列简称具有如下含义：

本报告书摘要、报告书摘要	指	《中粮地产（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书摘要（修订稿）》
重组报告书	指	《中粮地产（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（修订稿）》
中粮地产、本公司、上市公司、公司	指	中粮地产（集团）股份有限公司
中粮集团	指	中粮集团有限公司
中粮香港	指	COFCO (Hong Kong) Limited, 中文名称为“中粮集团(香港)有限公司”
明毅、交易对方	指	Vibrant Oak Limited, 中文名称为“明毅有限公司”
拟购买资产、标的资产	指	明毅所持有的大悦城地产的 9,133,667,644 股普通股股份（占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份数的 59.59%）
大悦城地产、标的公司、目标公司	指	Joy City Property Limited, 中文名称为“大悦城地产有限公司”
本次重大资产重组、本次重组、本次发行股份购买资产	指	中粮地产向明毅发行股份购买其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份
本次交易	指	中粮地产向明毅发行股份购买其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份并拟采用询价方式向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金
宝投公司	指	深圳市宝安区投资管理公司，现公司名称为“深圳市宝安区投资管理集团有限公司”，系公司原控股股东
深圳中粮	指	中粮集团（深圳）有限公司
上海新兰	指	上海新兰房地产开发有限公司
沈阳大悦城	指	沈阳大悦城房产开发有限公司
上海悦耀置业	指	上海悦耀置业发展有限公司
成都卓远地产	指	卓远地产（成都）有限公司
亚龙湾开发	指	三亚亚龙湾开发股份有限公司

中粮三亚酒店	指	中粮酒店（三亚）有限公司
浙江和润天成置业	指	浙江和润天成置业有限公司
北京弘泰地产	指	北京弘泰基业房地产有限公司
天津大悦城	指	大悦城（天津）有限公司
三亚虹霞开发	指	三亚虹霞开发建设有限公司
三亚悦晟开发	指	三亚悦晟开发建设有限公司
北京昆庭资管	指	北京昆庭资产管理有限公司
重庆泽悦	指	重庆泽悦实业有限公司
青岛大悦城	指	青岛大悦城房地产开发有限公司
中土畜三利公司	指	中土畜三利实业发展有限公司
北京名都	指	北京名都房地产开发有限公司
苏州苏源	指	苏州苏源房地产开发有限公司
中粮龙泉山庄	指	北京中粮龙泉山庄有限公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
独立财务顾问、主承销商	指	中国国际金融股份有限公司和中信证券股份有限公司
境内法律顾问、君合	指	北京市君合律师事务所
普衡	指	Paul Hastings
审计机构、瑞华	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
估值机构、安永	指	安永（中国）企业咨询有限公司
评估机构、中企华	指	北京中企华资产评估有限责任公司
国家工商总局	指	国家工商行政管理总局
央行	指	中国人民银行
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国证监会并购重组委	指	中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
香港证监会	指	香港证券及期货事务监察委员会
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
CCASS	指	中央结算及交收系统，系在香港联交所买卖证券的结算及交收系统
《发行股份购买资产协议》	指	中粮地产与明毅于 2018 年 3 月 29 日签署的附条件生效的《发行股份购买资产协议》
《减值补偿协议》	指	中粮地产与明毅于 2018 年 3 月 29 日签署的附条件生效的《关于发行股份购买资产之减值补偿协议》
《发行股份购买资产协议之补充协议》	指	中粮地产与明毅于 2018 年 4 月 24 日签署的附条件生效的《发行股份购买资产协议之补充协议》
《减值补偿协议之补充协议》	指	中粮地产与明毅于 2018 年 4 月 24 日签署的附条件生效的《关于发行股份购买资产之减值补偿协议之补充协议》
《盈利预测补偿协议》	指	中粮地产与明毅于 2018 年 11 月 15 日签署的附条件生效的《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》
承诺资产	指	中企华《中企华估值报告》中，大悦城地产下属采用收益法或假设开发法估值的相关主体公司
承诺净利润	指	大悦城地产合并口径下承诺资产扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润（即承诺资产扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润按照大悦城地产所持股比进行权益加总后的总额）
《大悦城审计报告》	指	瑞华于 2018 年 7 月 23 日出具的《大悦城地产有限公司审计报告》（瑞华专审字[2018]02060340 号）
《安永估值报告》	指	安永于 2018 年 4 月 24 日出具的《中粮地产（集团）股份有限公司拟收购 VIBRANT OAK LIMITED 持有的大悦城地产有限公司 9,133,667,644 股普通股股份项目估值报告》
《中企华估值报告》	指	中企华于 2018 年 11 月 13 日出具的《中粮地产（集团）股份有限公司拟了解大悦城地产有限公司市场价值项目估值报告》（中企华评咨字(2018)第 1380 号、第 1381 号）
《中粮地产备考审阅报告》	指	瑞华于 2018 年 7 月 23 日出具的《中粮地产（集团）股份有限公司备考合并财务报表专项审阅报告》（瑞华阅字[2018]02060002 号）
《公司章程》	指	《中粮地产（集团）股份有限公司章程》
报告期	指	2016 年、2017 年、2018 年 1 月-5 月
估值基准日	指	2017 年 12 月 31 日

交割日	指	交割发生之日，以上市公司登记至标的公司股东名册之日为准
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《反垄断法》	指	《中华人民共和国反垄断法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法（2016年修订）》
《实施细则》	指	《上市公司非公开发行股票实施细则（2017年修订）》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2018年修订）》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《境外投资指导意见》	指	《关于进一步引导和规范境外投资方向的指导意见》
《战投管理办法》	指	《外国投资者对上市公司战略投资管理办法》
《房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法》
《闲置办法》	指	《闲置土地处置办法》
国发[2010]10号文	指	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号文）
国办发[2013]17号文	指	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号文）
建房[2010]53号文	指	《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53号文）
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

注：本报告书摘要中若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成的尾差。

第一章 重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书摘要“释义”所述词语或简称具有相同含义。特别提醒投资者认真阅读本报告书摘要全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案

（一）本次交易方案概述

本次交易方案为中粮地产拟以发行股份的方式向明毅收购其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份（占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份数的 59.59%），并拟采用询价方式向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金。募集配套资金总金额不超过 242,578.14 万元，融资规模不超过中粮地产以发行股份方式购买大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份交易价格的 100%，且发行股份数量不超过本次交易前中粮地产总股本的 20%，即不超过 362,746,319 股。本次交易完成后，大悦城地产将成为中粮地产的控股子公司。

本次募集配套资金的生效和实施以本次发行股份购买资产的生效和实施为条件，但发行股份购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金发行成功与否不影响本次发行股份购买资产的实施。

（二）发行股份购买资产

1、交易对方与标的资产

本次重组的交易对方为明毅，标的资产为明毅持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份（占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份数的 59.59%）。

2、交易对价及支付方式

本次重组的交易价格以兼顾交易双方股东的利益为原则，综合考虑了标的资

产历史投资价值、净资产价值、可比公司及可比交易估值、标的资产的资产状况、盈利水平、品牌优势等因素。

基于前述考虑，根据交易双方签署的《发行股份购买资产协议》与《发行股份购买资产协议之补充协议》，交易双方经协商同意，本次重组的交易对价确定为 1,475,607.94 万元，由中粮地产以发行股份的方式支付本次重组的全部交易对价。本次交易中，安永出具了《安永估值报告》，从独立估值机构的角度分析本次交易标的资产作价的合理性、公允性，中企华出具了《中企华估值报告》，进一步论证本次交易作价的公允性。

如在估值基准日至标的资产交割日期间，标的公司进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得相应股份，则该等股份应一并向中粮地产转让。如在估值基准日至中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易前，标的公司进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得现金，则标的资产的交易价格应扣除该等金额，中粮地产向明毅非公开发行股份的数量相应减少，具体公式为：减少发行的股份数量=明毅获得的分红现金金额/本次发行股份购买资产的每股发行价格；如在中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易后，标的公司进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股获得现金，则明毅应向中粮地产支付该等现金金额。

根据大悦城地产于 2018 年 3 月 12 日发布的《截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年业绩公告》及大悦城地产股东大会决议，大悦城地产 2017 年度分红派息方案为每股派发股息 4 港仙。上述分红派息方案已于 2018 年 7 月 9 日实施，明毅就其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股获得现金分红港币 365,346,705.76 元。

鉴于本次交易作价以人民币计，按照分红派息当日的港币兑人民币汇率中间价（即港币 1 元=人民币 0.84591 元）予以折算，明毅获得的现金分红折合为人民币 309,050,431.87 元，本次发行股份购买资产的交易价格由 1,475,607.94 万元调整为 1,444,702.90 万元，对应发行股份数量由 2,157,321,549 股调整为 2,112,138,742 股。上述调整已经上市公司第九届董事会第二十二次会议审议通过。

3、股票种类和面值、发行对象和发行方式

中粮地产以发行股份的方式向明毅支付本次交易对价，具体方案如下：

（1）股票种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

（2）发行对象、发行方式

本次发行股份购买资产的发行对象为明毅，发行方式为非公开发行。

4、发行价格

根据《重组管理办法》第四十五条的规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为上市公司审议本次重大资产重组的首次董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日的公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日的公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日的公司股票交易总量。

本次发行股份购买资产的定价基准日为中粮地产审议本次重大资产重组的第九届董事会第十七次会议决议公告日，即2018年3月31日。本次发行定价基准日前20个交易日、60个交易日及120个交易日的上市公司股票交易均价情况如下：

单位：元/股

项目	定价基准日前20个交易日	定价基准日前60个交易日	定价基准日前120个交易日
交易均价	7.59	7.64	8.15
交易均价的90%	6.83	6.89	7.34

注：上述数据已经除权除息处理。

基于本次交易停牌前公司的股价走势、上市公司近年来的盈利状况，及定价基准日同行业上市公司估值的比较，为兼顾各方利益，经友好协商，交易双方确定本次发行股份购买资产所发行股份的定价依据为不低于定价基准日前60个交易日中粮地产股票交易均价的90%，即6.89元/股。2018年7月10日，中粮地

产 2017 年年度权益分派方案实施完毕，以中粮地产现有总股本 1,813,731,596 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.55 元人民币现金（含税）。因此，本次重大资产重组中发行股份购买资产的股份发行价格由 6.89 元/股调整为 6.84 元/股。

本次发行价格合理性分析如下：

（1）停牌期间行业和大盘指数变动对上市公司发行股票价格的影响

中粮地产自 2017 年 7 月 24 日起停牌，于 2018 年 3 月 31 日公告重组预案。在此期间，深证综指（399106）及深证房地产指数（399637）整体保持稳定，其中，深证综指（399106）收盘点数从 2017 年 7 月 24 日的 1,854.67 点小幅下降至 2018 年 3 月 30 日（公告重组预案前最后一个交易日）的 1,853.72 点，降幅为 0.05%；深证房地产指数（399637）从 2017 年 7 月 24 日的 5,845.91 点小幅下降至 2018 年 3 月 30 日（公告重组预案前最后一个交易日）的 5,644.59 点，降幅为 3.44%。鉴于停牌期间大盘及行业指数波动较小，选择定价基准日前 60 个交易日的 90%（为定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日及 120 个交易日的上市公司股票交易均价的 90%的中位数）作为本次发行股份购买资产的发行价具有一定合理性。

（2）交易标的估值因素对上市公司发行股票价格的影响

本次中粮地产发行股份购买资产价格 6.89 元/股（中粮地产 2017 年年度权益分派方案实施后调整后为 6.84 元/股）已考虑标的资产估值因素。如下表所示，中粮地产及大悦城地产估值对应的 2017 年 12 月 31 日市净率水平分别为 1.88 倍及 1.96 倍，较为接近，差异在合理范围内。

单位：万元

项目	计算过程	中粮地产	大悦城地产
估值	A	1,249,661.07	2,476,091.34
归母净资产（2017 年 12 月 31 日）	B	663,048.56	1,261,403.06
市净率（倍）	C=A/B	1.88	1.96

注 1：中粮地产估值=发行价 6.89 元/股*发行前总股本 181,373.16 万股。

注 2：本次交易标的资产为明毅持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份，其估值 1,475,607.94 万元=大悦城地产估值 2,476,091.34 万元*（9,133,667,644 股/大悦城地产普通股及可转换优先股总股本 15,326,425,636 股）。

注 3：大悦城地产 2017 年财务数据经审计，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》，其会计准则与备考架构下的母公司中粮地产一致，投资性房地产均采用成本法计量；考虑到大悦城地产公开披露的财务数据中投资性房地产采用公允价值计量，因此归母净资产金额存在一定差异。

(3) 股份发行价对应的市盈率、市净率水平与市场估值水平的比较以及本次发行对上市公司持续盈利及发展能力的影响

本次发行股份购买资产的定价基准日为中粮地产审议本次重大资产重组的第九届董事会第十七次会议决议公告日，即 2018 年 3 月 31 日（周六）；离定价基准日最近的一个交易日为 2018 年 3 月 30 日（周五），当天深证房地产指数（399637）的收盘点数对应的市盈率为 14.34 倍，对应的市净率为 1.75 倍。

本次中粮地产发行股份购买资产价格 6.89 元/股（中粮地产 2017 年年度权益分派方案实施后调整后为 6.84 元/股）对应的 2017 年度市盈率为 13.22 倍，对应的 2017 年 12 月 31 日市净率为 1.88 倍，与市场水平基本一致。

此外，尽管 6.89 元/股较 7.64 元/股（定价基准日前 60 个交易日中粮地产股票交易均价）存在一定折扣，但考虑到本次交易后上市公司的总资产、营业收入及归属于母公司股东的净利润等将进一步扩大，行业地位将进一步提升，财务状况将得到改善，持续盈利及发展能力将得到增强，该定价具有一定合理性。

在定价基准日至发行股份购买资产的股份发行日期间，上市公司如有权益分派、公积金转增股本、配股等除息、除权行为，本次发行价格将作相应调整。

5、发行股份价格调整方案

为应对资本市场整体波动以及中粮地产所处行业上市公司二级市场股价波动造成的上市公司股价下跌对本次交易可能产生的不利影响，根据《重组管理办法》的相关规定，经上市公司与交易对方协商，本次重组引入了发行股份价格调整方案。根据中粮地产于 2018 年 9 月 28 日召开的第九届董事会第二十六次会议决议，综合考虑目前公司股价水平、公司股票近期走势并与明毅充分沟通，公司董事会同意本次发行股份购买资产的发行价格不作调整，本次发行股份购买资产的发行价格仍为 6.84 元/股。

6、发行数量

根据中粮地产与明毅签署的《发行股份购买资产协议》与《发行股份购买资产协议之补充协议》，本次发行股份购买资产所涉发行股份数量的计算公式为：发行股份数量=标的资产交易价格/发行股份的发行价格（如有调价，则按调整后确定的发行价格）。交易对方以其所持标的资产认购中粮地产非公开发行的新股

后，剩余不足以认购 1 股新股的部分，将无偿赠与中粮地产，即依据上述公式确定的发行股票数量不为整数的，舍去尾数，向下调整为整数。

按照本次重组标的资产总对价 1,475,607.94 万元，每股发行价格 6.89 元计算并经交易双方协商，中粮地产将向明毅发行 2,141,666,095 股股份，用于支付本次重组的全部对价。鉴于中粮地产已于 2018 年 7 月 10 日实施完成 2017 年年度权益分派方案，本次发行价格由 6.89 元/股调整为 6.84 元/股，同时，大悦城地产于 2018 年 7 月 9 日实施完成 2017 年年度权益分派方案，交易作价由 1,475,607.94 万元相应调整为 1,444,702.90 万元，本次发行股份购买资产的股份发行数量由 2,141,666,095 股调整为 2,112,138,742 股。

如公司根据发行股份价格调整方案对发行价格进行调整，或者交易双方根据协议约定对标的资产交易价格进行调整，公司向明毅非公开发行股份的数量根据调整后的发行价格和标的资产交易价格进行相应调整。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有权益分派、公积金转增股本、配股等除息、除权行为，本次发行价格将作相应调整，发行股份数量也随之进行调整。

7、锁定期

本次重组交易对方明毅承诺：

“1、自本次发行股份购买资产结束之日起届满 36 个月之日和明毅与上市公司另行签订的《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前不得转让或上市交易（按照《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送的股份除外）因本次发行股份购买资产取得的上市公司股份；

2、本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，明毅因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月；

3、明毅本次认购的上市公司股份的最终限售期由上市公司股东大会授权上市公司董事会根据相关法律法规的规定及主管部门审核要求进行调整，对于该等调整，明毅应本着诚实信用及促进本次发行股份购买资产完成的原则，竭尽最大

努力与上市公司协商达成最终限售安排；

4、如本次发行股份购买资产因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司将不转让在上市公司拥有权益的股份；

5、股份锁定期限内，本公司通过本次发行股份购买资产取得的对价股份因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份亦应遵守上述股份锁定安排；本公司通过其他途径取得的上市公司股份因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份不须遵守上述股份锁定安排；

6、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。”

若中国证监会等监管机构对本次发行的新股的锁定期另有其他要求，相关方将根据中国证监会等监管机构的监管意见进行相应调整且无需再次提交公司董事会、股东大会审议。

明毅控股股东中粮香港承诺：

“1、自本次发行股份购买资产结束之日之日起 36 个月之日和明毅与上市公司另行签订的《关于发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前，本公司不以任何方式转让本公司持有明毅的股份，或采取任何措施促使明毅转让或上市交易（按照《关于发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送的股份除外）其因本次发行股份购买资产取得的上市公司的股份，但本公司将持有的明毅的股份转让给中粮集团有限公司及/或其直接或间接全资持有的子公司的除外。2、本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，明毅因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月，本公司持有的明毅的股份锁定期相应延长。3、股份锁定期限内，本公司因任何原因增持的明毅股份亦应遵守上述股份锁定安排，但本公司将持有的明毅股份转让给中粮集团有限公司及/或其直接或间接全资持有的子公司的除外。4、若上述股份锁定期的承诺与

证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。”

此外，就本次交易前中粮集团持有的公司股份，中粮集团承诺：

“1、本次发行股份购买资产完成前本公司持有的上市公司股份，包括因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，自本次发行股份购买资产结束之日起 12 个月内不转让；

2、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行；

3、如本次重组因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司将不转让在上市公司拥有权益的股份。”

（三）发行股份募集配套资金安排

1、募集配套资金金额

本次交易中粮地产拟募集配套资金不超过 242,578.14 万元，融资规模不超过中粮地产以发行股份方式购买大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份交易价格的 100%，且发行股份数量不超过本次交易前中粮地产总股本的 20%，即不超过 362,746,319 股。

2、股票种类和面值、发行对象、发行方式和认购方式

（1）股票种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

（2）发行对象、发行方式、认购方式

本次发行股份募集配套资金拟以非公开发行方式向符合中国证监会规定的

证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人等不超过 10 名的特定投资者发行股票。发行对象应符合法律、法规规定的条件。募集配套资金发行对象均以现金方式认购。证券投资基金管理公司以其管理的 2 只以上基金认购的，视为一个发行对象，上述特定对象均以现金方式、以相同价格认购本次非公开发行股票。

公司与主承销商将按《实施细则》规定以询价方式确定最终发行对象。

3、定价基准日、定价依据和发行价格

本次发行股份募集配套资金的定价原则为询价发行，定价基准日为募集配套资金发行期首日。发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票均价的 90%，最终发行价格将由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照中国证监会相关监管要求及相关法律、法规的规定，根据发行对象申购报价的情况，与本次交易的主承销商协商确定。具体发行时点由上市公司和主承销商根据募集资金投资项目建设进度、资金使用计划及市场具体情况确定。

在定价基准日至发行日期间，若公司的股票发生权益分派、公积金转增股本、配股等除息、除权行为，本次发行价格将按照中国证监会和深交所的有关规定作相应调整；如中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有权益分派、公积金转增股本、配股等除息、除权行为，本次发行价格将作相应调整，发行股份数量也随之进行调整，具体调整公式如下：

假设调整前每股发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股价或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 （调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

$$\text{派息： } P_1 = P_0 - D$$

$$\text{送股或转增股本： } P_1 = P_0 / (1 + N)$$

$$\text{增发新股或配股： } P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$$

假设以上三项同时进行： $P1 = (P0 - D + AK) / (1 + K + N)$

4、发行数量

本次募集配套资金的发行数量将由中粮地产董事会根据股东大会的授权与本次交易主承销商根据募集配套资金总额及发行价格确定。

在定价基准日至发行日期间，若公司的股票发生权益分派、公积金转增股本、配股等除息、除权行为，本次募集配套资金发行价格作相应调整的，本次募集配套资金发行的股份数量也将作相应调整。

5、资金用途

本次募集配套资金在扣除发行费用后，将全部用于标的公司项目建设，具体情况如下：

序号	项目名称	实施主体	项目总投资额 (万元)	募集资金计划使用金额 (万元)
1	中粮·置地广场项目	北京昆庭资管	283,877.00	91,605.36
2	杭州大悦城-购物中心项目	浙江和润天成置业	302,241.78	150,972.78
合计			586,118.78	242,578.14

在募集资金到位之前，公司董事会和标的公司可依据市场情况及自身实际需求以自筹资金择机先行投入项目建设，待募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。若募集配套资金未能实施或未能满足上述项目的总投资额，公司将利用自筹资金解决不足部分。公司将根据实际募集资金净额，并根据项目的实际需求，对上述项目的资金投入顺序、金额及具体方式等事项进行适当调整。

6、锁定期

本次募集配套资金所涉的发行对象认购的股份自募集配套资金发行结束之日起 12 个月内不得转让。

锁定期内，由于上市公司送红股、资本公积转增等原因导致发行对象所持股份增加的部分，亦应遵守上述约定。

若中国证监会等监管机构对本次募集配套资金发行股份的锁定期另有其他要求，相关方将根据中国证监会等监管机构的监管意见进行相应调整且无需再次

提交公司董事会、股东大会审议。

二、本次交易构成重大资产重组

本次交易调整后标的资产的交易价格为 1,444,702.90 万元，上市公司 2017 年 12 月 31 日经审计的合并财务会计报表期末归属于母公司股东的所有者权益为 663,048.56 万元，因此，本次拟购买资产的交易价格占上市公司 2017 年 12 月 31 日经审计的合并财务会计报表期末归属于母公司股东的所有者权益的比例达到 217.89%，且超过 5,000 万元。因此，按照《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

三、本次交易构成关联交易

本次交易中，交易对方明毅系上市公司控股股东中粮集团控制的企业，因此，明毅为上市公司的关联方。根据《上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

上市公司召开董事会、股东大会审议本次交易的相关议案时，关联董事、关联股东已回避表决。

四、本次交易不构成重组上市

2005 年 11 月 4 日，公司原控股股东宝投公司将其所持有的上市公司 278,062,500 股股份转让给中粮集团，转让完成后，中粮集团持有上市公司 278,062,500 股国家股，占上市公司总股本的 59.63%，公司的控股股东变更为中粮集团。本次变更完成后，上市公司审议本次重大资产重组的董事会召开日前，公司控制权未发生变更。

因此，上市公司最近一次控制权变更至上市公司审议本次重大资产重组的董事会召开之日已超过 60 个月。同时，根据本次交易方案，本次交易完成后，不考虑募集配套资金的影响，中粮集团将直接持有上市公司 22.02% 的股权（中粮

地产于 2018 年 5 月 2 日发布《关于公司控股股东计划增持公司股份的公告》，中粮集团拟通过深交所交易系统允许的方式（包括但不限于集中竞价和大宗交易）、以不超过人民币 8.80 元/股的价格累计增持股数不超过中粮地产总股本 2% 的股份，假设中粮集团本次重组完成前已按照上述增持计划增持股数达到中粮地产发行前总股本 2% 的股份），通过明毅间接持有上市公司 53.80% 的股权，合计持有上市公司 75.82% 的股权，因此，本次重组不会导致中粮地产的控制权发生变更。根据《重组管理办法》的相关规定，本次交易不构成重组上市。

五、标的资产估值及作价情况

（一）本次交易标的资产的估值及作价情况

本次交易标的公司大悦城地产为香港上市公司，经交易双方协商，本次交易作价为 1,475,607.94 万元，综合考虑了标的资产历史投资价值、净资产价值、可比公司及可比交易估值、标的资产的资产状况、盈利水平、品牌优势等因素，兼顾了交易双方股东的利益。

本次作价的主要依据主要包括中粮地产发行价估值水平、中粮集团历史投资成本、净资产账面值等，具体如下：

1、标的资产作价参考上市公司发行股价估值水平

本次重组的定价基准日为中粮地产审议本次重大资产重组的首次董事会决议公告日。本次重组发行定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日及 120 个交易日的上市公司股票交易均价分别为 6.83 元/股、6.89 元/股及 7.34 元/股。

中粮地产 2017 年底经审计归属于母公司股东净资产为 663,048.56 万元，中粮地产交易市净率对应其可选发行价格 6.83 元/股、6.89 元/股及 7.34 元/股分别为 1.87 倍、1.88 倍及 2.01 倍。按上市公司发行价格市净率水平计算，标的资产估值范围为 1,405,623.05 万元至 1,510,856.86 万元，为兼顾交易双方股东利益，本次交易对价以该估值范围为参考。

2、标的资产作价参考中粮集团的历史投资成本

中粮集团对大悦城地产的历史投资成本约为港币 1.74 元/股，对应标的资产

价值为港币 1,592,281.41 万元，按基准日（2017 年 12 月 31 日）前 120 日汇率均值，即 1 港币=0.85030 人民币计算，约合人民币 1,353,916.89 万元，本次交易对价以该历史投资成本价格为参考。

3、标的资产作价需高于净资产账面价值

本次交易标的资产分红前作价为 1,475,607.94 万元，高于大悦城地产成本法下 2017 年底对应股比的归属于母公司股东净资产 751,670.08 万元。

根据中粮地产与明毅签署的《发行股份购买资产协议》及其补充协议，如在估值基准日至标的资产交割日期间，标的公司进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得相应股份，则该等股份应一并向中粮地产转让。如在估值基准日至中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易前，标的公司进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得现金，则标的资产的交易价格应扣除该等金额，中粮地产向明毅非公开发行股份的数量相应减少，具体公式为：减少发行的股份数量=明毅获得的分红现金金额/本次发行股份购买资产的每股发行价格；如在中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易后，标的公司进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股获得现金，则明毅应向中粮地产支付该等现金金额。

根据大悦城地产于 2018 年 3 月 12 日发布的《截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年业绩公告》及大悦城地产股东大会决议，大悦城地产 2017 年度分红派息方案为每股派发股息 4 港仙。上述分红派息方案已于 2018 年 7 月 9 日实施，明毅就其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股获得现金分红港币 365,346,705.76 元。鉴于本次交易作价以人民币计，按照分红派息当日的港币兑人民币汇率中间价（即港币 1 元=人民币 0.84591 元）予以折算，明毅获得的现金分红折合为人民币 309,050,431.87 元，本次发行股份购买资产的交易价格由 1,475,607.94 万元调整为 1,444,702.90 万元，对应发行股份数量由 2,157,321,549 股调整为 2,112,138,742 股。上述调整已经上市公司第九届董事会第二十二次会议审议通过。本次交易中，安永出具了《安永估值报告》，从独立估值机构的角度说明本次交易标的资产估值合理、定价公允，不存在损害上市公司及其股东利益的情况。公司亦聘请了中企华出具《中企华估值报告》，进一步论证本次交易

作价的公允性。

（二）标的公司过渡期间发生权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形可能对交易标的估值、交易作价、发行股份数量的影响

本次交易中，估值机构已出具估值报告，以 2017 年 12 月 31 日为估值基准日，从独立估值机构的角度分析本次交易标的资产作价的合理性和公允性；公司亦聘请了中企华出具《中企华估值报告》，进一步论证了本次交易作价的公允性。过渡期间指自估值基准日起（不包括估值基准日当日）至交割日止（包括交割日当日）的期间。过渡期间，标的公司发生权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形对交易标的估值不构成影响，但需要相应对标的资产的交易价格作相应调整。

根据中粮地产第九届董事会第十七次、第十八次会议、2017 年年度股东大会决议以及中粮地产与明毅签署的《发行股份购买资产协议》及其补充协议，作为本次交易方案的一部分，如标的公司过渡期间发生权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，则需相应对标的资产的交易价格作相应调整，具体为：（1）如在估值基准日至标的资产交割日期间，大悦城地产进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得相应股份，则该等股份应一并向公司转让。（2）如在估值基准日至中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易前，大悦城地产进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得现金，则标的资产的交易价格应扣除该等金额，公司向明毅非公开发行股份的数量相应减少，具体公式为：减少发行的股份数量=明毅获得的分红现金金额/本次发行股份购买资产的每股发行价格。（3）如在中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易后，大悦城地产进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股获得现金，则明毅应向公司支付该等现金金额。

根据大悦城地产于 2018 年 3 月 12 日发布的《截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年业绩公告》及大悦城地产股东大会决议，大悦城地产 2017 年度分红派息方案为每股派发股息 4 港仙。上述分红派息方案已于 2018 年 7 月 9 日实施，明毅就其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股获得现金分红港币

365,346,705.76 元。

鉴于本次交易作价以人民币计，按照分红派息当日的港币兑人民币汇率中间价（即港币 1 元=人民币 0.84591 元）予以折算，明毅获得的现金分红折合为人民币 309,050,431.87 元，本次发行股份购买资产的交易价格由 1,475,607.94 万元调整为 1,444,702.90 万元，对应发行股份数量由 2,157,321,549 股调整为 2,112,138,742 股。上述调整已经上市公司第九届董事会第二十二次会议审议通过。

（三）大悦城地产已实施的分红计划对交易价格、发行股份数量的影响

根据大悦城地产 2018 年 3 月 12 日发布的《截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年业绩公告》，大悦城地产董事会建议 2017 年度每股派发股息 4 港仙。此分红派息方案已于 2018 年 6 月 1 日经大悦城地产股东大会决议通过，并于 2018 年 7 月 9 日实施完毕，明毅就其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股获得现金分红港币 365,346,705.76 元。

鉴于本次交易作价以人民币计，按照分红派息当日的港币兑人民币汇率中间价（即港币 1 元=人民币 0.84591 元）予以折算，明毅获得的现金分红折合为人民币 309,050,431.87 元，本次发行股份购买资产的交易价格由 1,475,607.94 万元调整为 1,444,702.90 万元，对应发行股份数量由 2,157,321,549 股调整为 2,112,138,742 股。上述调整已经上市公司第九届董事会第二十二次会议审议通过。

（四）相关应对方案的处理原则和依据，上市公司所需履行的审议程序，是否符合《重组管理办法》相关规定

根据《重组管理办法》第二十八条，股东大会作出重大资产重组的决议后，上市公司拟对交易对象、交易标的、交易价格等作出变更，构成对原交易方案重大调整的，应当在董事会表决通过后重新提交股东大会审议，并及时公告相关文件。中国证监会审核期间，上市公司按照前款规定对原交易方案作出重大调整的，还应当按照本办法的规定向中国证监会重新提出申请，同时公告相关文件。

本次交易的方案已就大悦城地产在过渡期间发生权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形对标的资产的交易价格、发行股份数量、减值补偿等产生的影响作出了明确安排，如过渡期间大悦城地产实际发生权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，交易双方将按照既定的交易方案执行，不构成本次交易方案的重大调整，因此不适用《重组管理办法》第二十八条的规定。

根据中粮地产第九届董事会第十七次会议、2017 年年度股东大会审议通过的《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次交易相关事宜的议案》，在股东大会审议通过此项授权议案后，如因大悦城地产在过渡期间发生权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形而需要对标的资产的交易价格、发行股份数量、减值补偿等作出调整，中粮地产董事会将按照股东大会的授权履行相关决策和审批程序。

（五）本次交易采取估值法而非资产评估方式的理由和依据

根据《重组管理办法》的相关规定，重大资产重组中相关资产可以选择是否以资产评估结果作为定价依据，当不以资产评估结果作为定价依据时，上市公司应当在重大资产重组报告中详细分析说明相关资产的估值方法、参数及其他影响估值结果的指标和因素。目前资本市场存在多例采取估值法对上市公司股权进行定价分析的重组案例，因此本次交易采取估值法对大悦城地产定价的合理性进行分析具备一定普遍性。

（六）大悦城地产提示性公告前 30 个交易日股票均价及其与本次交易估值价格的差异

根据《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部、中国证监会令第 36 号）的相关规定，国有股东非公开协议转让上市公司股份的价格不得低于下列两者之中的较高者：（一）提示性公告日前 30 个交易日的每日加权平均价格的算术平均值；（二）最近一个会计年度上市公司经审计的每股净资产值。

上市公司于 2018 年 3 月 29 日召开第九届董事会第十七次会议审议通过本次交易相关的议案，并于 2018 年 3 月 31 日披露了《中粮地产（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等相关公告。2018 年 4

月2日，大悦城地产发布内幕消息公告，就本次交易的相关事宜在香港市场予以披露。截至2018年4月2日前30个交易日，大悦城地产的每日加权平均股价的算术平均值为港币1.34元/股，对应64.18%普通股股份的市值为港币1,223,911.46万元。截至2017年12月31日，大悦城地产普通股和优先股总数合计15,326,425,636股，经审计的所有者权益为2,093,465.84万元，每股净资产为1.37元。

根据交易双方签署的《发行股份购买资产协议》与《发行股份购买资产协议之补充协议》，交易双方经协商同意，本次交易的交易对价最终确定为1,475,607.94万元，鉴于大悦城地产已于2018年7月9日完成2017年年度权益分派方案，本次交易作价由1,475,607.94万元相应调整为1,444,702.90万元。按照估值基准日（2017年12月31日）前120日汇率均值（即1港币=0.85030人民币）折算约为港币1,699,050.81万元，对应每股作价约港币1.86元/股，每股股价不低于大悦城地产就本次交易作出提示性公告日前30个交易日每日加权平均价格的算术平均值，亦不低于最近一个会计年度大悦城地产经审计的每股净资产值。

本次交易每股作价较大悦城地产在提示性公告日前30个交易日的每日加权平均价格溢价38.81%，主要系由于本次收购为控制性股权收购，因此在交易定价中体现了为获得控制权所付出的控股权溢价。

近年来，中国公司收购境外上市公司并且发生控制权转移的交易案例的控股权溢价平均值为44.29%，中位数为39.44%。本次交易的控股权溢价率与前述案例的溢价率水平相近，具有合理性。

根据查询“巨潮资讯网”、“联交所披露易”公告文件，近年来，中国公司收购境外上市公司并且发生控制权转移的交易案例的控股权溢价情况如下表所示：

公布日期	收购方名称	标的公司名称	收购股权比例	控股权溢价率
2017/06/17	同方股份有限公司	中国医疗网络有限公司	27.63%	21.62%
2017/01/24	供销大集集团股份有限公司	中国顾客隆控股有限公司	55.80%	13.18%
2016/11/03	泛海控股股份有限公司	华富国际控股有限公司	52.45%	53.33%
2016/05/26	美的集团股份有	KUKA	81.04%	65.89%

公布日期	收购方名称	标的公司名称	收购股权比例	控股权溢价率
	限公司	Aktiengesellschaft		
2015/12/11	广汇汽车服务股份公司	宝信汽车集团有限公司	75.00%	73.12%
2015/10/12	中弘控股股份有限公司	卓高国际集团有限公司	66.10%	39.44%
2015/07/10	中弘控股股份有限公司	开易控股有限公司	72.79%	17.47%
2015/02/12	中国东方资产管理（国际）控股有限公司	上海证大房地产有限公司	50.03%	38.89%
2014/12/12	厦门建发股份有限公司	西南环保发展有限公司	75.00%	75.63%
最小值				13.18%
第一四分位数				21.62%
中位值				39.44%
平均值				44.29%
第三四分位数				65.89%
最大值				75.63%

（七）武汉（人信）大悦城建设进展、项目终止原因以及对标的资产估值的影响

中粮地产和大悦城地产均未就武汉（人信）大悦城项目与任何第三方签署任何协议。鉴于前期由大悦城地产收购该项目的时机并不成熟，中粮集团牵头在2017年与武汉人信置业有限公司签署了收购框架协议，拟在武汉市开发相关地块；后因签署正式协议的条件未达成，协议双方已终止了收购安排。

武汉（人信）大悦城项目并非标的公司拥有的房地产开发项目，本次交易对标的公司的估值及对价确定并未考虑武汉（人信）大悦城项目，中粮地产和大悦城地产亦未就武汉（人信）大悦城项目支付或承担任何费用，武汉（人信）大悦城项目的终止对标的资产的估值不存在影响。

（八）本次交易估值结果报送国资监管部门的情况

根据《中央企业境外国有产权管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会

员会令第 27 号)，明毅作为中粮集团控制的境外子企业，就其本次出售大悦城地产股份事宜，应报中粮集团决定或批准，并将相关情况书面报告国务院国资委。

根据中粮集团于 2018 年 4 月 16 日作出的《关于 Vibrant Oak Limited 转让大悦城地产有限公司普通股股份等有关问题的批复》（中粮总字[2018]128 号），中粮集团已批准本次交易。

此外，中粮地产已就本次交易的相关情况报告国务院国资委，并获得国务院国资委于 2018 年 6 月 11 日核发的《关于中粮地产（集团）股份有限公司非公开发行 A 股股份有关问题的批复》（国资产权[2018]335 号）。

据此，本次交易的估值结果已依法报送中粮集团，本次交易的相关情况已书面报告国务院国资委，该等程序完整、合规。

（九）本次交易作价安排有利于充分保护境内市场投资者权益

1、本次交易作价安排公允、合理，未损害上市公司及其股东的利益

本次交易标的公司大悦城地产为香港上市公司，经交易双方协商，本次交易作价综合考虑了标的资产历史投资价值、净资产价值、可比公司及可比交易估值、标的资产的资产状况、盈利水平、品牌优势等因素，兼顾了交易双方股东的利益，具有公允性。

本次交易中，估值机构安永出具了《安永估值报告》，从独立估值机构的角度说明本次交易标的资产估值合理、定价公允，不存在损害上市公司及其股东利益的情况，公司亦聘请中企华出具《中企华估值报告》，进一步论证本次交易作价的公允性。

2、本次交易作价安排已履行必要的审批程序和信息披露义务，有利于保障上市公司及其股东的利益

本次交易作价安排已经上市公司董事会、股东大会审议通过，本次交易构成关联交易，在提交董事会审议之前已经公司独立董事事先认可；公司独立董事对本次交易出具了独立董事意见；在审议本次交易相关议案时，关联董事严格履行了回避义务。本次交易方案在公司股东大会审议时，关联股东严格履行了回避义务。本次交易方案已获得中粮集团及国务院国资委的批准。

同时，根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，上市公司就本次交易的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。此外，上市公司就重大资产重组事宜召开股东大会，除上市公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有上市公司 5%以上股份的股东以外，单独统计并披露其他股东的投票情况，且在表决本次重组方案时关联股东已回避表决，充分保护中小股东行使投票权的权益。

本次交易涉及上市公司重大事件，公司已经切实按照《证券法》、《重组办法》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》的要求履行了信息披露义务。

3、交易对方已作出盈利预测补偿承诺和减值补偿承诺，有利于切实保障上市公司及其股东的利益

为切实保障本次交易完成后上市公司及包括中小投资者在内的全体股东的利益，本次交易中，上市公司与明毅签署了《减值补偿协议》与《减值补偿协议之补充协议》，约定在减值承诺期满后，如标的资产期末价值较本次重组的标的资产交易价格出现减值，则交易对方将向中粮地产就减值部分进行股份补偿。该减值补偿安排有利于切实保障上市公司及全体股东的利益。

此外，鉴于中粮地产聘请了中企华出具《中企华估值报告》以论证本次交易作价的公允性，经协商，明毅与中粮地产签署了《盈利预测补偿协议》，约定承诺资产在 2018 年、2019 年和 2020 年的承诺净利润累计为 189,075 万元。如本次交易于 2019 年实施完毕，则承诺资产在 2019 年、2020 年及 2021 年的累计承诺净利润为 189,420 万元。如承诺资产业绩承诺期的累计实际实现净利润数未达到业绩承诺期的累计承诺净利润数，则明毅将以其持有的中粮地产股份进行补偿。

上述盈利预测补偿承诺和减值补偿承诺安排有利于切实保障上市公司及全体股东的利益。

4、本次交易有利于提高上市公司的持续盈利能力和竞争能力，有利于保障上市公司及其股东的利益

本次交易前，中粮地产的主营业务为商品房开发、房屋租赁和物业管理，其

中，商品房开发业务为公司最主要的业务，上市公司的商品房开发项目主要为住宅商品房开发项目，专注于住宅开发业务，致力于成为中国最具持续发展力的品牌地产引领者。本次交易标的公司大悦城地产以开发、经营和管理大悦城品牌城市综合体为主要业务方向，专注于商业地产领域，致力于成为中国城市综合体行业的领导者。通过本次交易，中粮集团将其从事商业物业投资和出租、物业开发的全部资产注入公司，公司成为中粮集团整合及发展集团内住宅和商业房地产业务的综合平台，有望进一步发挥规模效应，提升合并后公司的盈利能力，增强股东回报。

本次交易完成后，上市公司通过将大悦城地产纳入合并范围，实现资产规模和盈利水平的大幅提升。根据瑞华出具的中粮地产 2017 年度审计报告（瑞华审字[2018]02060099 号）、2018 年 1-5 月未经审计财务报表及《中粮地产备考审阅报告》（瑞华阅字[2018]02060002 号），本次交易完成后上市公司的资产规模、营业收入、净利润均将显著增长。

本次交易完成后，随着标的资产注入（未考虑募集配套资金的影响），截至 2017 年 12 月 31 日，公司的总资产规模由 7,575,147.58 万元增加至 13,421,483.57 万元，增长 77.18%；2017 年，公司的营业收入从 1,404,235.59 万元增加至 2,568,301.74 万元，增长 82.90%；净利润从 173,483.84 万元增加至 308,927.74 万元，增长 78.07%。

截至 2018 年 5 月 31 日，公司的总资产规模由 8,537,065.20 万元增加至 14,681,140.31 万元，增长 71.97%；2018 年 1-5 月，公司的营业收入从 338,519.12 万元增加至 696,171.67 万元，增长 105.65%；净利润从 64,810.02 万元增加至 213,163.20 万元，增长 228.90%。

本次交易完成后，上市公司将继续完善公司治理结构，健全内部控制体系，优化成本管控，提升上市公司的盈利能力，并积极履行填补每股收益的相关措施，保护中小股东权益。为降低本次交易可能摊薄公司即期回报的风险，上市公司全体董事、高级管理人员及上市公司控股股东已出具关于上市公司重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函。

因此，本次重组有利于提升上市公司盈利能力、增强持续经营能力，有助于

提高上市公司的抗风险能力，有利于保护境内广大投资者以及中小股东的长远利益。

综上，本次交易作价安排公允、合理，并已履行必要的审批程序和信息披露义务，交易对方已就本次交易作出减值补偿承诺，且本次交易有利于提高上市公司的竞争力和持续盈利能力，有利于充分保护境内市场投资者权益。

六、减值补偿安排及盈利预测补偿安排

根据上市公司与明毅签署的《减值补偿协议》与《减值补偿协议之补充协议》，明毅拟对标的资产的减值部分按照《减值补偿协议》与《减值补偿协议之补充协议》的约定对中粮地产进行补偿。减值测试补偿期间为本次重组实施完毕（即标的资产交割完毕）当年及其后连续两个会计年度（以下简称“减值承诺期”），即：假定本次重组于 2018 年度内实施完毕，则减值承诺期为 2018 年、2019 年、2020 年。如果本次重组实施完毕的时间延后，则减值承诺期相应顺延。在减值承诺期届满之日起 4 个月内，由上市公司聘请评估机构或估值机构对标的资产进行评估或估值，并出具专项评估报告或估值报告。根据评估结果或估值结果，由上市公司对标的资产进行减值测试，并聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所出具减值测试专项审核报告。经减值测试，如标的资产期末价值较本次重组的标的资产交易价格出现减值，则交易对方向中粮地产就减值部分进行股份补偿，补偿的股份数量=标的资产期末减值额/本次发行股份购买资产的每股发行价格。

根据《减值补偿协议》，在任何情况下，按《减值补偿协议》与《减值补偿协议之补充协议》约定的减值测试补偿，明毅向中粮地产支付的补偿总金额应不超过中粮地产根据《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产协议之补充协议》向明毅支付的交易总额，且明毅补偿的股份数量不超过中粮地产根据《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产协议之补充协议》向明毅发行股份的总数（包括该等股份因送股、转增股本、配股所相应增加的股份数）。

根据《减值补偿协议之补充协议》，交易双方约定，在遵守《减值补偿协议》的前提下，如在本次交易的估值基准日至标的资产交割日期间，大悦城地产进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，减值测试补偿将按下列约定相应进行调整或不调整：

(1) 如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得相应股份，则该等股份应一并向中粮地产转让。此种情形下，减值补偿不受影响。

(2) 如在估值基准日至中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易前，大悦城地产进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得现金，则标的资产的交易价格应扣除该等金额，中粮地产向明毅非公开发行股份的数量相应减少，具体公式为：减少发行的股份数量=明毅获得的分红现金金额/本次发行股份购买资产的每股发行价格。此种情形下，标的资产的交易价格因现金分红已相应调减，在减值测试时应适用调减后的交易价格。

(3) 如在中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易后，大悦城地产进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股获得现金，则明毅应向中粮地产支付该等现金金额。此种情形下，标的资产的交易价格不调整，在减值测试时应以《发行股份购买资产协议》及其补充协议约定的标的资产交易价格为准。减值承诺期届满后，标的资产期末减值额为标的资产的交易价格减去期末标的资产的评估值或估值，并应扣除过渡期内标的资产现金分红的影响。

鉴于中粮地产聘请了中企华出具《中企华估值报告》以论证本次交易作价的公允性，经协商，明毅与中粮地产签署了《盈利预测补偿协议》，约定承诺资产在 2018 年、2019 年和 2020 年的承诺净利润累计为 189,075 万元。如本次交易于 2019 年实施完毕，则承诺资产在 2019 年、2020 年及 2021 年的累计承诺净利润为 189,420 万元。如承诺资产业绩承诺期的累计实际实现净利润数未达到业绩承诺期的累计承诺净利润数，则明毅将以其持有的中粮地产股份进行补偿。

关于减值补偿及盈利预测补偿的具体安排详见本报告书“第九章 本次交易主要合同”之“三、《减值补偿协议》主要内容”、“四、《减值补偿协议之补充协议》主要内容”及“五、《盈利预测补偿协议》主要内容”。

七、本次交易对上市公司的影响

（一）对上市公司主营业务的影响

本次交易前，中粮地产的主营业务为商品房开发、房屋租赁和物业管理，其中，商品房开发业务为公司最主要的业务，上市公司的商品房开发项目主要为住宅商品房开发项目，专注于住宅开发业务，致力于成为中国最具持续发展力的品牌地产引领者。本次交易标的公司大悦城地产以开发、经营和管理大悦城品牌城市综合体为主要业务方向，专注于商业地产领域，致力于成为中国城市综合体行业的领导者。

本次交易完成后，上市公司将持有大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份（占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份数的 59.59%）。本次交易将为上市公司主营业务注入新的商业地产元素，释放住宅、商业板块整合的协同效应。公司既能通过开发型物业的高周转实现现金回流，又能分享持有型物业带来的长期稳定收益和升值红利，有利于改善公司的持续经营能力，提高公司的竞争力。

在战略规划和定位上，交易完成后上市公司将成为中粮集团旗下融合住宅地产与商业地产一体化的全业态房地产专业化公司，大悦城地产以商业地产为核心，发展城市综合体平台。交易完成后上市公司和大悦城地产能够充分发挥品牌合力，释放整合后的协同效应。主要体现在如下方面：

1.市场和渠道的协同

交易完成后，上市公司形成“持有+销售”双轮驱动的商业模式，上市公司与大悦城地产将站在同一角度更加有效地分配住宅和商业资源。上市公司能够与大悦城地产共享住宅和商业的区位优势，实现商业地产和住宅地产协同发展。

2.共享品牌资源优势

上市公司在城市更新方面具有显著优势，城市更新项目位于粤港澳大湾区核心区域深圳，目前拥有深圳中粮天悦壹号、深圳中粮祥云国际、深圳中粮云景国际等 7 个城市更新项目，未来于深圳宝安计划开拓约 130 万平米的工业用地，具有城市更新的可能性。大悦城地产有良好的品牌优势，尤其在商业地产领域享有

较高的号召力，是时尚流行的首选品牌。本次交易后，上市公司的城市更新优势和大悦城地产的品牌优势将能够得到充分融合，在优质区位开拓高质量地产项目，形成良好的协同。

3.土地资源获取及项目储备能力提升

交易完成后，上市公司和大悦城地产能够利用中粮地产和大悦城各自的拿地优势及渠道，拥有更多的话语权和灵活性，从而获得低成本的土地，土地获取能力进一步增强。截至 2017 年 12 月 31 日，中粮地产在建及拟建项目总建筑面积约为 958.52 万平方米，其中累计竣工面积约为 286.22 万平方米，累计结算面积约为 288.88 万平方米；此外，公司在深圳宝安区拥有物业建筑面积约 130 万平方米的工业用地。截至 2017 年 12 月 31 日，大悦城地产在建及拟建项目总建筑面积约为 286.57 万平方米，其中累计竣工面积约 38.09 万平方米，累计结算面积约 10.52 万平方米。本次交易后，上市公司将整合目前项目资源储备，储备项目面积得到显著增长。

4.体量增大，利于低成本融资

整合后上市公司体量规模扩大企业融资成本有望降低，财务管理也将更加优化；目前中粮地产融资成本 4.3%-8.5%，大悦城地产平均融资成本为 4.28%，整合后将显著降低整体融资成本。

（二）对上市公司股权结构的影响

截至本报告书摘要出具日，上市公司总股本为 1,813,731,596 股。

中粮地产于 2018 年 5 月 2 日发布《关于公司控股股东计划增持公司股份的公告》，中粮集团拟通过深交所交易系统允许的方式（包括但不限于集中竞价和大宗交易）、以不超过人民币 8.80 元/股的价格累计增持股数不超过中粮地产总股本 2% 的股份。

截至 2018 年 7 月 20 日，中粮集团已增持 29,089,140 股股份，共持有 857,354,140 股，占上市公司本次重组前总股本的 47.27%；本次发行股份购买资产完成后，不考虑中粮集团在 2018 年 7 月 20 日后的增持情况和募集配套资金对上市公司股本的影响，上市公司总股本为 3,925,870,338 股，中粮集团将直接持有 857,354,140 股，占上市公司本次交易后总股本的 21.84%，本次交易的交易对

方明毅，系中粮集团下属全资企业，将持有 2,112,138,742 股，占上市公司本次交易后总股本的 53.80%，因此中粮集团将直接以及通过明毅间接持有上市公司 2,969,492,882 股股票，占上市公司本次交易后总股本的 75.64%。本次交易完成前后，不考虑 2018 年 7 月 20 日后的增持情况和募集配套资金的影响，上市公司股东持股情况如下表所示：

股东名称	本次重组前		本次重组新增	本次重组后	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股数量（股）	持股比例
中粮集团	857,354,140	47.27%	-	857,354,140	21.84%
明毅	-	-	2,112,138,742	2,112,138,742	53.80%
其他股东	956,377,456	52.73%	-	956,377,456	24.36%
总股本	1,813,731,596	100.00%	2,112,138,742	3,925,870,338	100.00%

注 1：因募集配套资金所发行股份的定价基准日为发行期首日，暂无法确定最终股份发行价格及数量，故未考虑其对上市公司股权结构的影响。

假设中粮集团本次重组前已按照上述增持计划增持股数达到中粮地产发行前总股本 2% 的股份，中粮集团持有 864,539,631 股，占上市公司本次重组前总股本的 47.67%；本次发行股份购买资产完成后，不考虑募集配套资金对上市公司股本的影响，上市公司总股本为 3,925,870,338 股，中粮集团将直接持有 864,539,631 股，占上市公司本次交易后总股本的 22.02%，本次交易的交易对方明毅，系中粮集团下属全资企业，将持有 2,112,138,742 股，占上市公司本次交易后总股本的 53.80%，因此中粮集团将直接以及通过明毅间接持有上市公司 2,976,678,373 股股票，占上市公司本次交易后总股本的 75.82%。本次交易完成前后，不考虑募集配套资金的影响，上市公司股东持股情况如下表所示：

股东名称	本次重组前		本次重组新增	本次重组后	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股数量（股）	持股比例
中粮集团	864,539,631	47.67%	-	864,539,631	22.02%
明毅	-	-	2,112,138,742	2,112,138,742	53.80%
其他股东	949,191,965	52.33%	-	949,191,965	24.18%
总股本	1,813,731,596	100.00%	2,112,138,742	3,925,870,338	100.00%

注 1：上表在假设中粮集团已按照上述增持计划增持股数达到中粮地产发行前总股本 2% 的股份的情况下模拟测算。

注 2：因募集配套资金所发行股份的定价基准日为发行期首日，暂无法确定最终股份发行价格及数量，故未考虑其对上市公司股权结构的影响。

本次交易后，假设中粮集团已按照上述增持计划增持股数达到中粮地产发行前总股本 2% 的股份，且不考虑募集配套资金的影响，中粮集团将直接持有上市公司 22.02% 的股权、间接持有上市公司 53.80% 的股权，合计持有上市公司 75.82% 的股权。因此，本次交易后，公司的控制权未发生变更。此外，本次交易后，公司的社会公众股不低于本次交易完成后公司股本总额的 10%，上市公司股权分布仍符合《公司法》、《证券法》、《上市规则》等法律法规所规定的股票上市条件。

（三）对上市公司主要财务指标的影响

根据中粮地产 2017 年度审计报告（瑞华审字[2018]02060099 号）、2018 年 1-5 月未经审计财务报表和《中粮地产备考审阅报告》，本次交易对上市公司最近一年及一期主要财务指标的影响如下表所示：

单位：万元

项目	本次交易前 (合并)	重组完成后募集配套资金前 (备考合并)
财务指标	2018年5月31日	
资产总额	8,537,065.20	14,681,140.31
负债总额	7,311,234.79	11,203,788.31
归属于母公司股东的所有者权益	711,916.63	1,544,465.74
资产负债率 (%)	85.64	76.31
归属于母公司股东的每股净资产 (元)	3.93	3.93
财务指标	2018年1-5月	
营业收入	338,519.12	696,171.67
净利润	64,810.02	213,163.20
归属于母公司股东的净利润	48,392.53	118,799.88
基本每股收益 (元/股)	0.27	0.30
稀释每股收益 (元/股)	0.27	0.30

单位：万元

项目	本次交易前 (合并)	重组完成后募集配套资金前 (备考合并)
财务指标	2017年12月31日	
资产总额	7,575,147.58	13,421,483.57

项目	本次交易前 (合并)	重组完成后募集配套资金前 (备考合并)
负债总额	6,400,688.66	10,158,500.30
归属于母公司股东的所有者权益	663,048.56	1,414,690.65
资产负债率(%)	84.50	75.69
归属于母公司股东的每股净资产(元)	3.66	3.58
财务指标	2017年度	
营业收入	1,404,235.59	2,568,301.74
净利润	173,483.84	308,927.74
归属于母公司股东的净利润	94,533.11	121,302.97
基本每股收益(元/股)	0.52	0.31
稀释每股收益(元/股)	0.52	0.31

本次交易对上市公司主要财务指标的影响详见重组报告书“第十一章 管理层讨论与分析”之“四、对上市公司的主要影响”之“（三）本次交易对上市公司财务指标和非财务指标影响的分析”。

2017年，上市公司每股收益为0.52元，合并备考每股收益为0.31元；2018年1-5月，上市公司每股收益为0.27元，备考合并每股收益为0.30元。本次交易完成后，上市公司将继续完善公司治理结构，健全内部控制体系，优化成本管控，提升上市公司的盈利能力，并积极履行填补每股收益的相关措施，保护中小股东权益。为降低本次交易可能摊薄公司即期回报的风险，上市公司全体董事、高级管理人员及上市公司控股股东已出具关于上市公司重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函。

（四）对上市公司关联交易的影响

本次交易前，上市公司与关联方之间发生的关联交易主要包括购买商品、接受劳务、出售商品、提供劳务、关联租赁等。上市公司的关联交易遵循公开、公平、公正的原则。公司已依照《公司法》、《证券法》、中国证监会以及深交所的相关规定，建立了完善的规范关联交易的规章制度；公司独立董事能够依据法律、行政法规及《公司章程》等的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时发表独立意见。上市公司对关联交易的控制能够有效防范风险，维护上市公

公司及广大中小股东的合法权益。

本次交易完成后，对于未来中粮集团及其关联方与上市公司发生的关联交易，上市公司将继续严格按照《上市规则》、《上市公司治理准则》及《公司章程》等相关规定，及时履行相关决策程序和信息披露义务，进一步完善和细化关联交易决策制度，加强公司治理，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

为进一步规范本次交易完成后的关联交易，维护中粮地产及其中小股东的合法权益，中粮集团与明毅分别出具了《关于规范关联交易的承诺函》，详见重组报告书“第十三章 同业竞争和关联交易”之“二、关联交易”之“（六）本次交易完成后规范关联交易的措施”。

八、本次交易已经履行及尚需履行的审批程序

（一）本次交易已经履行的决策及审批程序

1、本次交易已经交易对方内部决策机构审议通过，交易对方已同意本次交易相关事项；

2018年3月29日，明毅召开董事会，并作出股东决议，同意明毅向中粮地产转让其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份（占大悦城地产全部已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股股份总数的 59.59%），并授权任一董事代表明毅签署相关交易文件，办理与此股权转让相关的事项。

2、本次交易已经上市公司第九届董事会第十七次会议与第九届董事会第十八次会议及第九届董事会第二十二次会议、第九届董事会第二十六次会议和第九届董事会第二十九次会议审议通过；

3、本次交易已经上市公司 2017 年年度股东大会审议通过，并同意明毅免于以要约方式增持上市公司股份；

4、本次重组方案已获得中粮集团的批准。

2018年4月16日，中粮集团下发《关于 Vibrant Oak Limited 转让大悦城地产有限公司普通股股份等有关问题的批复》（中粮总字[2018]128 号），批准明毅

向中粮地产转让其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份。

5、本次交易方案已获得国务院国资委的批准。

2018 年 6 月 11 日，国务院国资委下发《关于中粮地产（集团）股份有限公司非公开发行 A 股股份有关问题的批复》（国资产权[2018]335 号），国务院国资委原则同意中粮地产本次非公开发行不超过 214,166.6095 万股 A 股股份支付购买大悦城地产股份对价，及发行不超过 36,274.6319 万股 A 股股份募集配套资金的方案。

6、国家发改委已许可本次交易所涉及的上市公司境外投资事项。

国家发改委已核发《国家发展改革委关于中粮地产（集团）股份有限公司收购百慕大群岛大悦城地产有限公司股权项目核准的批复》（发改外资[2018]1199 号），许可中粮地产收购大悦城地产股份项目。

7、国家市场监督管理总局已完成对本次交易所涉及的经营者集中审查。

国家市场监督管理总局于 2018 年 9 月 10 日作出《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》（反垄断初审函[2018]第 170 号）。国家市场监督管理总局经审查后决定，对公司收购大悦城地产股权案不实施进一步审查，公司从即日起可以实施集中。

8、商务部已批准本次交易所涉及的境外战略投资者认购上市公司新增股份事项。

根据《商务部关于原则同意明毅有限公司战略投资中粮地产（集团）股份有限公司的批复》（商资批[2018]692 号），商务部原则同意明毅有限公司以其持有的大悦城地产有限公司 913,366.7644 万股普通股股份认购公司非公开发行人民币普通股（A 股）不超过 214,166.6095 万股。

9、中国证监会已对本次交易予以核准。

（二）本次交易尚需履行的决策及审批程序

1、商务部对本次交易涉及的企业境外投资核准或备案。

2、其他涉及的审批或备案（如有）。

（三）其他事宜

本次交易已取得香港证监会同意上市公司免于以要约方式增持大悦城地产股份的书面回复。

根据香港证监会于 2017 年 8 月 11 日出具的有关豁免明毅及中粮地产在《公司收购、合并及股份回购守则》第 26 条下要约责任的函件，香港证监会已同意中粮地产免于以要约方式增持大悦城地产股份。

（四）本次交易是否符合《境外投资指导意见》、《战投管理办法》等境外投资法律法规的相关规定，本次交易需取得相关境外投资主管部门核准或备案的具体情况进展

根据《境外投资指导意见》的规定，限制境内企业开展与国家和平发展外交方针、互利共赢开放战略以及宏观调控政策不符的境外投资，包括：

（1）赴与我国未建交、发生战乱或者我国缔结的双多边条约或协议规定需要限制的敏感国家和地区开展境外投资；

（2）房地产、酒店、影城、娱乐业、体育俱乐部等境外投资；

（3）在境外设立无具体实业项目的股权投资基金或投资平台；

（4）使用不符合投资目的国技术标准要求的落后生产设备开展境外投资；

（5）不符合投资目的国环保、能耗、安全标准的境外投资。

其中，前三类须经境外投资主管部门核准。

本次交易的标的公司为大悦城地产，其主营业务为开发、经营、销售、出租及管理综合体和商业物业业务，属于房地产行业。但是，本次交易属于中粮集团内部地产业务整合，不存在对非关联第三方进行境外投资的情况；并且本次交易的交易对价全部以中粮地产发行股份的形式支付，不涉及资金出境；同时，大悦城地产下属的实际经营主体主要是在中国境内的企业。公司将就本次交易所涉及的境外投资事项正式向国家发改委和商务部申报。国家发改委和商务部将根据相关法律的规定并结合本次交易的实际情形，确定本次交易是否属于《境外投资指导意见》中的限制类境外投资，并据此进行核准或备案。

（五）大悦城地产就本次交易事项已经履行和尚需履行的审批程序、信息披露情况及合法合规性

根据大悦城地产的确认、境外法律顾问诺顿罗氏香港于 2018 年 4 月 10 日出具的备忘录，在本次交易中，大悦城地产作为被收购的目标公司而非交易方，无需履行《香港联合交易所有限公司证券上市规则》第 14 章及第 14A 章中有关香港上市公司进行交易指定的董事会和股东大会审批程序；大悦城地产按照《香港联合交易所有限公司证券上市规则》及香港证监会有关内幕消息的披露要求，已于 2017 年 8 月 21 日及 2018 年 3 月 31 日发布有关本次交易事项的公告，符合香港联交所、香港证监会及相关香港法律法规的信息披露规定。

根据境外法律顾问诺顿罗氏香港于 2018 年 4 月 10 日出具的备忘录，明毅作为本次交易事项的出售方，已按香港证监会《证券及期货条例》第 XV 部对上市公司主要股东的申报要求，于 2018 年 4 月 4 日提交披露权益通告，履行了明毅在香港联交所、香港证监会及相关香港法律法规项下的信息披露责任。

本次交易已取得香港证监会同意中粮地产免于以要约方式增持大悦城地产股份的书面回复。

九、本次交易相关方作出的重要承诺

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
1	上市公司	关于所提供资料真实性、准确性和完整性的承诺函	<p>1、本公司保证在本次重组过程中所提供的信息均为真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；</p> <p>2、本公司保证向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；本公司负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证重组报告书及其摘要所引用的相关数据的真实、准确、完整；</p> <p>4、本公司保证本次重组的信息披露和申请文件的内容均真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对本次重组的信息披露和申请文件</p>

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
			中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别及连带的法律责任。
2	上市公司全体董事、监事、高级管理人员	关于所提供资料真实性、准确性和完整性的承诺函	<p>1、本人保证本次重组的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如本人在本次重大重组过程中提供的有关文件、资料和信息并非真实、准确、完整，或存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本人愿意就此承担个别及连带的法律责任；</p> <p>2、本人保证向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本人保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、如本次重组因所提供或者披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将暂停转让在公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交公司董事会，由公司董事会代向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人未在两个交易日内提交锁定申请的，本人同意授权公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；如公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，本人同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本人承诺，如本人违反上述承诺，因此给公司造成损失的，本人将及时、足额赔偿公司因此遭受的全部损失。</p>
3	本次重组交易对方明毅	关于所提供资料真实性、准确性和完整性的承诺函	<p>1、本公司将及时向上市公司提供本次发行股份购买资产相关信息，并保证为本次发行股份购买资产所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任；</p> <p>2、本公司保证所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；如违反上述承诺，本公司将依法承担全部法律责任；</p> <p>3、如本次发行股份购买资产中本公司所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司将不转让届时在上</p>

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
			<p>市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本公司向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本公司未在两个交易日内提交锁定申请，本公司同意授权上市公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未能向证券交易所和登记结算公司报送本公司的账户信息的，本公司同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>
4	本次重组标的公司大悦城地产	关于所提供资料真实性、准确性和完整性的承诺函	<p>1、本公司保证在本次重组过程中所提供的信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；</p> <p>2、本公司及本公司控制的子公司（以下简称“子公司”）保证向上市公司和参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本公司及子公司保证为本次重组所出具的说明及确认均为真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>4、本公司及子公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>5、本公司及子公司若在本次重组过程中提供的有关文件、资料和信息并非真实、准确、完整，或存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司愿意就此承担个别和连带的法律责任。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>
5	中粮集团	关于规范关联交易的承诺函	<p>1、本公司及本公司控制的其他企业或经济组织将采取措施尽量避免和减少与上市公司及其控制的企业发生关联交易；</p> <p>2、对于无法避免或者确有必要而发生的关联交易，本公司承诺将促使本公司及本公司控制的其他企业或经济组织遵循市场化的公平、公正、公开的原则，依法签订协议，按照有关法律法规、规范性文件和上市公司关联交易决策、回避的规定履行合法程序，保证关联交易的公允性和合规性，保证不通过关联交易损害上市公司及其控制的子公司、上市公司股东的合法权益。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>
6	明毅	关于规范关联交易的承诺函	<p>1、本公司及本公司控制的其他企业或经济组织将采取措施尽量避免和减少与上市公司及其控制的企业发生</p>

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
			关联交易； 2、对于无法避免或者确有必要而发生的关联交易，本公司承诺将促使本公司及本公司控制的其他企业或经济组织遵循市场化的公平、公正、公开的原则，依法签订协议，按照有关法律法规、规范性文件和上市公司关联交易决策、回避的规定履行合法程序，保证关联交易的公允性和合规性，保证不通过关联交易损害上市公司及其控制的子公司、上市公司股东的合法权益。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。
7	中粮集团	关于保持上市公司独立性的承诺函	1、 本公司将保证上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与本公司及本公司关联人保持独立； 2、 本公司承诺不利用上市公司的控股股东地位，损害上市公司的合法利益； 3、 本公司及本公司控制的其他企业将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为； 4、 本次重组有利于完善上市公司的治理机制，增强上市公司的独立性，并有利于上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立，符合上市公司及其全体股东的利益。本次重组完成后本公司将充分发挥间接控股股东的积极作用，协助上市公司进一步加强和完善上市公司的治理机构。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。
8	明毅	关于保持上市公司独立性的承诺函	1、 本公司将保证上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与本公司及本公司关联人保持独立； 2、 本公司承诺不利用上市公司的第一大股东地位，损害上市公司的合法利益； 3、 本公司及本公司控制的其他企业将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为； 4、 本次发行股份购买资产有利于完善上市公司的治理机制，增强上市公司的独立性，并有利于上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。符合上市公司及其全体股东的利益。本次发行股份购买资产完成后本公司将充分发挥第一大股东的积极作用，协助上市公司进一步加强和完善上市公司的治理机构。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。
9	中粮集团	关于避免同业竞争的承诺函	一、 同业竞争情况 由于历史原因，本公司及下属企业（中粮地产、大悦城地产及其下属公司除外，以下合称“本集团”）与中粮地产、大悦城地产之间在房地产开发、持有型物业经营等业务方面存在部分经营相同、相似业务的情形，但本公司已经采取相关的安排，以解决潜在同业竞争问题。截至本承诺函出具之日，部分可能构成同业竞争的公司已经注销、转让或整合至中粮地产和/或大悦城地产体系内，目前仍存在的与中粮地产和大悦城地产从事相同、相似业务的公司情况如下： 1、 北京名都房地产开发有限公司

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
			<p>本公司控制的企业北京名都房地产开发有限公司开发的名都园项目已经竣工，截至本承诺函出具日，该项目除剩余少量车位外已销售完毕。北京名都房地产开发有限公司后续未参与开发其他房地产项目。</p> <p>2、中粮集团（深圳）有限公司 本公司控制的企业中粮集团（深圳）有限公司主要负责本公司深圳区域的部分工业、商业等持有型物业的运营管理和出租，未开展住宅房地产开发业务。截至 2017 年 12 月 31 日，中粮集团（深圳）有限公司持有型物业合计 16 宗，土地面积 21.62 万平方米，规划建筑面积 26.80 万平方米，主要为工业厂房、物流配套、住宅公寓、写字楼等，分布于罗湖区东门片区、田贝片区、清水河片区以及宝安区石岩片区等地。该公司 2017 年的营业收入为 16,067.08 万元，主要为租金收入。目前已委托中粮地产管理中粮集团（深圳）有限公司的全部经营管理业务。</p> <p>3、苏州苏源房地产开发有限公司 本公司控制的企业苏州苏源房地产开发有限公司是负责开发位于苏州市的中粮本源项目的项目公司。截至 2017 年 12 月 31 日，中粮本源项目累计签约面积 17.75 万平方米，已取得预售证尚未签约存货面积 0.11 万平方米。该公司 2017 年的营业收入为 34,665.99 万元。苏州苏源房地产开发有限公司存在因擅自变更土地规划用途而受到监管部门处罚的情况，无法满足注入中粮地产的条件。目前已委托中粮地产管理苏州苏源房地产开发有限公司的全部经营管理业务。</p> <p>4、中粮龙泉山庄有限公司 本公司控制的企业北京中粮龙泉山庄有限公司经营的北京忠良书院目前从事酒店经营业务。北京忠良书院的定位为内部培训场所，主要为本公司及本公司下属企业的内部培训提供场地，对外营业的目的仅出于避免资源闲置浪费。北京忠良书院的酒店经营业务不构成与中粮地产和大悦城地产的实质性竞争。</p> <p>5、中土畜三利实业发展有限公司 本公司控制的企业中土畜三利实业发展有限公司存在从事持有型物业租赁及物业管理业务的情况。中土畜三利实业发展有限公司为响应国家支持创业的政策，将其持有的大兴三利工业园原有宿舍楼宇按小型孵化器的形式出租，租户群体定位为初创型公司，故中土畜三利实业发展有限公司的持有型物业租赁业务的经营定位和目标租户与大悦城地产的持有型物业经营业务存在差异。同时，中土畜三利实业发展有限公司的物业管理业务为向其内部宿舍小区提供物业管理服务，不对外经营。中土畜三利实业发展有限公司不构成与中粮地产和大悦城地产的实质性竞争。本公司控制的企业中土畜三利公司存在从事持有型物业租赁及物业管理业务的情况。中土畜三利公司为响应国家支持创业的政策，将其持有的大兴三利工业园原有宿舍楼宇按小型孵化器的形式出租，租户群体定位为初创型公司，故中土畜三利</p>

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
			<p>公司的持有型物业租赁业务的经营定位和目标租户与大悦城地产的持有型物业经营业务存在差异。同时，中土畜三利公司的物业管理业务为向其内部宿舍小区提供物业管理服务，不对外经营。中土畜三利公司不构成与中粮地产和大悦城地产的实质性竞争。</p> <p>本公司确认除上述公司外，本集团不存在其他在房地产开发、持有型物业经营等业务方面与中粮地产、大悦城地产相同、相似业务的下属企业。</p> <p>此外，本集团部分公司存在因部分自有房产闲置而对外出租的情况，包括（1）本公司；（2）中国糖业酒类集团有限公司；（3）中国中纺集团有限公司及其部分下属公司；（4）中国食品集团有限公司；（5）中粮贸易有限公司及其下属公司中国粮食贸易有限公司；（6）大连北良大厦有限公司；（7）中谷粮油集团有限公司及其下属公司中国植物油公司、中粮贸易（香港）有限公司。上述公司均有明确的经营定位，并非以房地产开发、经营为主业，出租闲置房屋仅是为了避免资源闲置浪费，该等对外出租自有房产的行为不构成与中粮地产和大悦城地产的实质性竞争。</p> <p>本公司确认除上述情况外，本集团不存在与中粮地产或大悦城地产从事相同、相似业务的情况。</p> <p>二、关于避免同业竞争的承诺</p> <p>鉴于本次重组后，明毅将成为中粮地产的第一大股东，大悦城地产将成为中粮地产的控股子公司，本公司现就避免与本次重组后的中粮地产同业竞争事宜，特此作出如下承诺：</p> <p>（一）中粮地产业务发展战略</p> <p>本公司承诺中粮地产（包括其子公司）在本次重组完成后将作为本公司房地产业务板块的唯一专业化平台，整合和发展本公司下属商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等房地产业务。</p> <p>（二）对中粮集团地产业务发展的承诺</p> <p>本公司承诺本公司及其下属公司（包括但不限于明毅）将在本次重组后采取有效措施避免同业竞争：</p> <p>1、本次重组完成后，本集团将不再从事新的房地产业务（包括但不限于商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等）。</p> <p>2、若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的房地产项目，而本集团可能利用自身优势获得该等项目时，则本集团在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本集团将在该等项目进入实质销售阶段或运营管理之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售或运营。</p> <p>3、北京名都房地产开发有限公司未来不新增开发任何房地产项目，本公司将在该公司现有项目全部销售完毕后注销该公司，或在本次重组完成后两年内将该公司股权转让至中粮地产（或中粮地产下属公司）或其他无关联第三方。</p>

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
			<p>4、中粮集团（深圳）有限公司的持有型物业未来可能纳入深圳市城市更新规划单元。若未来该公司持有的物业纳入深圳市城市更新规划单元，中粮地产将以获取实施主体或合作开发的模式实现对该物业项目后续开发的控制。若在本次重组完成后三年内中粮集团（深圳）有限公司持有的物业未纳入深圳市城市更新规划单元，在前述期限届满之日起两年内，本公司会将该等物业转让至中粮地产（或中粮地产下属公司）或其他无关联第三方。</p> <p>5、苏州苏源房地产开发有限公司未来不新增开发任何房地产项目。因苏州苏源房地产开发有限公司由于存在受到监管部门处罚的情况，无法满足注入中粮地产的条件，本公司将在该公司现有项目全部销售完毕后注销该公司。</p> <p>（三）其他避免同业竞争承诺</p> <p>除上述情况外，本集团不存在从事与中粮地产、大悦城地产主营业务相同或相似业务的情况，在商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等业务为中粮地产及/或其控制的企业的主营业务期间，本集团将不会从事与其构成实质性竞争的业务。本公司同意承担并赔偿因违反上述承诺而给中粮地产及/或其控制的企业造成的一切损失。</p>
10	明毅	关于避免同业竞争的承诺函	<p>1、本次重组完成后，中粮地产（包括其子公司）将作为中粮集团房地产业务板块的唯一专业化平台，整合和发展中粮集团下属商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等房地产业务。本公司将不从事房地产业务（包括但不限于商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等）；在前述业务为中粮地产及/或其控制的企业的主营业务期间，本公司将不会从事与其构成实质性竞争的业务；</p> <p>2、若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的房地产项目，而本公司可能利用自身优势获得该等项目时，则本公司在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本公司将在该等项目进入实质销售或运营管理阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售或运营。本公司将就因违反上述承诺而给上市公司及/或其控制的企业造成的一切损失、损害和开支承担相应赔偿责任。</p>
11	中粮集团	关于股份锁定的承诺函	<p>1、本次发行股份购买资产完成前本公司持有的上市公司股份，包括因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，自本次发行股份购买资产结束之日起 12 个月内不转让；</p> <p>2、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关</p>

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
			<p>规定执行；</p> <p>3、如本次重组因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司将不转让在上市公司拥有权益的股份。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>
12	明毅	关于股份锁定的承诺函	<p>1、自本次发行股份购买资产结束之日起届满 36 个月之日和明毅与上市公司另行签订的《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前不得转让或上市交易（按照《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送股份除外）因本次发行股份购买资产取得的上市公司股份；</p> <p>2、本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，明毅因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月；</p> <p>3、明毅本次认购的上市公司股份的最终限售期由上市公司股东大会授权上市公司董事会根据相关法律法规的规定及主管部门审核要求进行调整，对于该等调整，明毅应本着诚实信用及促进本次发行股份购买资产完成的原则，竭尽最大努力与上市公司协商达成最终限售安排；</p> <p>4、如本次发行股份购买资产因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司将不转让在上市公司拥有权益的股份；</p> <p>5、股份锁定期限内，本公司通过本次发行股份购买资产取得的对价股份因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份亦应遵守上述股份锁定安排；本公司通过其他途径取得的上市公司股份因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份不须遵守上述股份锁定安排；</p> <p>6、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>
13	明毅	关于所持目标公司股权权属的声明	<p>1、截至本承诺函签署之日，本公司已依法履行了作为股东的出资义务，出资来源符合所适用法律的要求，不存在任何违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响目标公司合法存续的情况。本公司作为目标公司的股东，合法持有目标公司股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；</p>

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
			<p>2、本公司对所持目标公司的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排，亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本公司保证此种状况持续至该股权登记至上市公司名下；</p> <p>3、在本次发行股份购买资产实施完毕之前，本公司保证不就本公司所持目标公司的股权设置抵押、质押等任何第三人权利；</p> <p>4、本公司在所知范围内保证目标公司或本公司签署的所有协议或合同不存在阻碍本公司转让目标公司股权的限制性条款；</p> <p>5、本公司在所知范围内保证目标公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及目标公司股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本公司转让所持目标公司股权的限制性条款。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>
14	中粮地产董事、高级管理人员	关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函	<p>（一）本人承诺不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不会采用其他方式损害公司利益；</p> <p>（二）本人承诺将对职务消费行为进行约束；</p> <p>（三）本人承诺不会动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；</p> <p>（四）本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>（五）如公司未来实施股权激励方案，本人承诺股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>本承诺函出具日后，如中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等证券监管机构就填补被摊薄即期回报措施及其承诺作出另行规定或提出其他要求的，本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺。</p> <p>作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。</p> <p>本人承诺，如本人违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本人将及时、足额赔偿上市公司因此遭受的全部损失。</p>
15	中粮集团	关于中粮地产（集团）股份有限公司重大资	<p>1、承诺不会越权干预上市公司经营管理活动，不会侵占上市公司利益。</p> <p>2、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以</p>

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
		产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函	及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。 3、本承诺出具日后至公司本次重组实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。
16	中粮集团	关于目标公司项下相关事项的承诺	目标公司及其下属企业项下存在部分房产尚未取得房屋产权证、部分土地尚未取得出让土地使用权证等不规范的情形。如因不规范物业问题及其他涉及目标公司及其下属公司的不合规事项引致任何争议或者损失，本公司同意承担并赔偿相关损失、损害和开支，从而避免上市公司及其下属公司因此受到任何损失。如目标公司及其下属企业的不合规事项给上市公司及其下属公司实际造成损失，则中粮集团将在收到上市公司及其下属公司要求赔偿的书面通知后半年内，以现金方式向上市公司及其下属公司进行赔偿。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。
17	中粮集团	中粮集团有限公司关于中粮地产（集团）股份有限公司拟购买资产房地产开发项目涉及用地及商品房销售事项的承诺函	如中粮地产及其控制的子公司、目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给上市公司和投资者造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。
18	明毅	关于中粮地产（集团）股份有限公司重组事宜涉及的房地产开发项目用地及商品房销售事项的承诺函	如目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给上市公司和投资者造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。
19	中粮地产	关于中粮地产（集团）股份有限公司重组事宜涉及的房地产开发项目用地及商品房销售事项的承诺函	如中粮地产及其控制的子公司、目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给投资者造成损失的，中粮地产将承担相应的赔偿责任。

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
20	中粮地产董事、监事、高级管理人员	关于中粮地产（集团）股份有限公司重组事宜涉及的房地产开发项目涉及用地及商品房销售事项的承诺函	如中粮地产及其控制的子公司、目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给中粮地产和投资者造成损失的，本人将承担相应的赔偿责任。
21	中粮香港	关于股份锁定期的承诺函	1、自本次发行股份购买资产结束之日之日起 36 个月之日和明毅与上市公司另行签订的《关于发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前，本公司不以任何方式转让本公司持有明毅的股份，或采取任何措施促使明毅转让或上市交易（按照《关于发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送的股份除外）其因本次发行股份购买资产取得的上市公司的股份，但本公司将持有的明毅的股份转让给中粮集团有限公司及/或其直接或间接全资持有的子公司的除外。2、本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，明毅因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月，本公司持有的明毅的股份锁定期相应延长。3、股份锁定期限内，本公司因任何原因增持的明毅股份亦应遵守上述股份锁定安排，但本公司将持有的明毅股份转让给中粮集团有限公司及/或其直接或间接全资持有的子公司的除外。4、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。
22	明毅	盈利预测补偿承诺	明毅与中粮地产签署了《盈利预测补偿协议》，约定承诺资产在 2018 年、2019 年和 2020 年的承诺净利润累计为 189,075 万元。如本次交易于 2019 年实施完毕，则承诺资产在 2019 年、2020 年及 2021 年的累计承诺净利润为 189,420 万元。如承诺资产业绩承诺期的累计实际实现净利润数未达到业绩承诺期的累计承诺净利润数，则明毅将以其持有的中粮地产股份进行补偿。
23	明毅	减值补偿承诺	明毅与中粮地产签署了《减值补偿协议》，约定就标的资产期末价值较本次交易的标的资产交易价格出现减值的部分，以其持有的中粮地产股份进行补偿。减值测试补偿期间为本次重组实施完毕（即标的资产交割完毕）当年及其后连续两个会计年度（以下简称“减值承诺期”），即：假定本次重组于 2018 年度内实施完毕，则减值承诺期为 2018 年、2019 年、2020 年。如果本次重组实施完毕的时间延后，则减值承诺期相应顺延。

十、上市公司控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见

公司控股股东中粮集团已就本次重组出具《中粮集团有限公司关于中粮地产（集团）股份有限公司重大资产重组项目的原则性意见》，认为本次重组有利于提升上市公司盈利能力、增强持续经营能力，有助于提高上市公司的抗风险能力，减少关联交易，避免同业竞争，有利于保护广大投资者以及中小股东的利益，中粮集团原则上同意本次重组；中粮集团承诺将坚持在有利于上市公司的前提下，积极促成本次交易顺利进行。

十一、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员减持计划

公司控股股东中粮集团自本次重组复牌之日起至本次重组实施完毕期间，无股份减持计划，上述股份包括中粮集团原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。

公司董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至本次重组实施完毕期间，不存在股份减持计划，上述股份包括其原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。

十二、保护投资者合法权益的相关安排

（一）及时、公平披露本次交易的相关信息及严格履行关联交易决策程序

本次交易涉及上市公司重大事件，公司已经切实按照《证券法》、《重组管理办法》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》的要求履行了信息披露义务。本报告书摘要披露后，公司将继续严格履行信息披露义务，按照相关法规的要求，及时、准确、公平地向所有投资者

披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件与本次重组的进展情况。

本次交易构成关联交易，在提交董事会审议之前已经公司独立董事事先认可；公司独立董事对本次交易出具了独立董事意见；在审议本次交易相关议案时，关联董事严格履行了回避义务。本次交易方案在公司股东大会审议时，关联股东严格履行了回避义务。

（二）股东大会提供网络投票平台

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，上市公司就本次重组方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。此外，上市公司就重大资产重组事宜召开股东大会，除上市公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有上市公司 5% 以上股份的股东以外，单独统计并披露其他股东的投票情况，且在表决本次重组方案时关联股东已回避表决，充分保护中小股东行使投票权的权益。

（三）资产定价公允性

本次交易标的公司大悦城地产为香港上市公司，经交易双方协商，本次交易作价为 1,475,607.94 万元，综合考虑了标的资产历史投资价值、净资产价值、可比公司及可比交易估值、标的资产的资产状况、盈利水平、品牌优势等因素，兼顾了交易双方股东的利益。

根据中粮地产与明毅签署的《发行股份购买资产协议》及其补充协议，如在估值基准日至标的资产交割日期间，标的公司进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得相应股份，则该等股份应一并向中粮地产转让。如在估值基准日至中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易前，标的公司进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得现金，则标的资产的交易价格应扣除该等金额，中粮地产向明毅非公开发行股份的数量相应减少，具体公式为：减少发行的股份数量=明毅获得的分红现金金额/本次发行股份购买资产的每股发行价格；如在中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易后，标的公

司进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股获得现金，则明毅应向中粮地产支付该等现金金额。

鉴于本次交易作价以人民币计，按照分红派息当日的港币兑人民币汇率中间价（即港币 1 元=人民币 0.84591 元）予以折算，明毅获得的现金分红折合为人民币 309,050,431.87 元，本次发行股份购买资产的交易价格由 1,475,607.94 万元调整为 1,444,702.90 万元，对应发行股份数量由 2,157,321,549 股调整为 2,112,138,742 股。上述调整已经上市公司第九届董事会第二十二次会议审议通过。

本次交易中，安永出具了《安永估值报告》，从独立估值机构的角度说明本次交易标的资产估值合理、定价公允，不存在损害上市公司及其股东利益的情况。公司亦聘请了中企华出具《中企华估值报告》，进一步论证本次交易作价的公允性。

（四）摊薄当期每股收益的填补回报安排

本次交易完成后，公司总股本规模较发行前将有所扩大，虽然本次交易中注入的资产将提升公司的未来持续盈利能力，但不能排除在短期内公司每股收益存在一定幅度下滑的可能性，为降低本次交易实施后导致的对公司即期回报的摊薄，公司拟采取多种措施提高对股东的即期回报，具体如下：

1、加快标的资产整合，提升合并后公司的盈利能力

本次交易完成后，公司将形成住宅、商业地产一体化的全业态地产业务布局。通过本次交易，中粮集团将其从事商业物业投资和出租、物业开发的全部资产注入公司，公司成为中粮集团整合及发展集团内住宅和商业房地产业务的综合平台，有望进一步发挥规模效应，提升合并后公司的盈利能力，增强股东回报。

2、加强公司产品竞争力，健全内部控制体系，优化成本管控

合并后公司一方面将通过打造全国一流的产品体系，进一步提升销售和持有型物业的市场形象和项目品质，提高产品的市场竞争力；另一方面，合并后公司将进一步加强成本控制，对发生在业务和管理环节中的各项经营、管理、财务费用，进行全面的事前、事中、事后管控，同时合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本、优化财务结构、降低财务费用。

3、完善公司治理结构，为公司发展提供制度保障

公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和《公司章程》的规定行使职权，做出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，为公司发展提供制度保障。

4、进一步完善利润分配制度，强化投资者回报体制

公司持续重视对股东的合理投资回报，同时兼顾公司的可持续发展，制定了持续、稳定、科学的分红政策。公司将根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等规定持续修改和完善《公司章程》并相应制定股东回报规划。公司的利润分配政策重视对投资者尤其是中小投资者的合理投资回报，将充分听取投资者和独立董事的意见，切实维护股东依法享有投资收益的权利，体现合并后公司积极回报股东的长期发展理念。

5、公司控股股东、全体董事、高级管理人员关于公司本次重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺

为切实保护中小投资者合法权益，确保公司本次交易摊薄即期回报事项的填补回报措施能够得到切实履行，公司控股股东以及公司全体董事、高级管理人员根据《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告[2015]31号）作出了相关承诺，承诺内容如下：

（1）公司控股股东关于公司本次重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺

公司控股股东，为确保本次重组填补回报措施的切实履行，维护上市公司及全体股东的合法权益，承诺如下：

“1、承诺不会越权干预上市公司经营管理活动，不会侵占上市公司利益。

2、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者

造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。

3、本承诺出具日后至公司本次重组实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。”

（2）公司董事、高级管理人员关于公司本次重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺

公司董事、高级管理人员为确保本次重组填补回报措施的切实履行，维护上市公司及全体股东的合法权益，承诺如下：

“（一）本人承诺不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不会采用其他方式损害公司利益；

（二）本人承诺将对职务消费行为进行约束；

（三）本人承诺不会动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

（四）本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

（五）如公司未来实施股权激励方案，本人承诺股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

本承诺函出具日后，如中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等证券监管机构就填补被摊薄即期回报措施及其承诺作出另行规定或提出其他要求的，本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺。

作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。

本人承诺，如本人违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本人将及时、足额赔偿上市公司因此遭受的全部损失。”

（五）关于目标公司及其下属企业项下物业相关事项的承诺

就目标公司及其下属企业项下存在部分房产尚未取得房屋产权证、部分土地尚未取得出让土地使用权证等不规范的情形，公司控股股东中粮集团承诺如因不规范物业问题及其他涉及目标公司及其下属公司的不合规事项引致任何争议或者损失，中粮集团同意承担并赔偿相关损失、损害和开支，从而避免上市公司及其下属公司因此受到任何损失。如大悦城地产及其下属公司的不合规事项给中粮地产实际造成损失，则中粮集团将在收到中粮地产要求赔偿的书面通知后半年内，以现金方式向中粮地产进行赔偿。如中粮集团违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，中粮集团将承担相关赔偿责任。

（六）标的资产过渡期间损益归属

1、本次交易的过渡期间损益安排

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》，过渡期间内目标公司运营所产生的归属于明毅的盈利或亏损均由中粮地产承担，上述过渡期间指自估值基准日起（不包括基准日当日）至交割日止（包括交割日当日）的期间。

2、本次交易过渡期损益安排的原因及合理性，以及是否有利于保护上市公司和中小股东权益

（1）本次交易的过渡期损益安排系交易双方友好协商的结果

本次交易定价的确定以兼顾交易双方股东的利益为原则，并综合考虑了标的资产历史投资价值、净资产价值、可比公司及可比交易估值、标的资产的资产状况、盈利水平、品牌优势等因素。在公平、自愿的市场化原则基础上，本着权利、义务对等原则，交易各方经友好协商决定过渡期内标的资产运营所产生的归属于明毅的盈利或亏损均由中粮地产承担。

因此，本次交易涉及的过渡期损益安排系交易双方友好协商的结果，并已在交易双方签署的《发行股份购买资产协议》中予以明确。

（2）本次交易不涉及以收益法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法的估值结果作为本次交易的定价依据

本次交易中，安永出具了《安永估值报告》，以可比公司法、可比交易法对

标的资产进行估值分析，并从独立估值机构的角度分析了本次交易标的资产作价的合理性、公允性。由于可比公司法、可比交易法的估值结果不包含标的公司在估值基准日后实现的损益，因此过渡期损益的归属不会对标的公司市场法下的估值结果造成影响，也不会影响本次交易的标的资产作价。

公司亦聘请中企华出具了《中企华估值报告》，大悦城地产下属部分主体采用收益法进行评估，但本次交易作价依据为协商定价，中企华《中企华估值报告》主要为论证本次交易价格的公允性。因此，本次交易不涉及以收益法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法的估值结果作为本次交易的定价依据。

(3) 明毅已与上市公司签署《盈利预测补偿协议》，承诺在实际实现净利润数未达到累计承诺净利润数的情况下以其持有的中粮地产股份进行补偿

鉴于中粮地产聘请了中企华出具《中企华估值报告》以论证本次交易作价的公允性，经协商，明毅与中粮地产签署了《盈利预测补偿协议》，约定承诺资产在 2018 年、2019 年和 2020 年的承诺净利润累计为 189,075 万元。如本次交易于 2019 年实施完毕，则承诺资产在 2019 年、2020 年及 2021 年的累计承诺净利润为 189,420 万元。

大悦城地产整体经营状况良好，过渡期内出现亏损的可能性较小。此外，如承诺资产业绩承诺期的累计实际实现净利润数未达到业绩承诺期的累计承诺净利润数，则明毅将以其持有的中粮地产股份进行补偿。

(4) 上市公司已就上述过渡期损益安排履行相应的内部决策程序

本次交易过渡期损益安排的相关议案已经上市公司第九届董事会第十八次会议以及 2017 年年度股东大会决议通过，上市公司关联董事、关联股东在董事会、股东大会会议中均已对相关议案进行回避表决，从而确保上市公司全体股东，特别是中小股东的合法权益。

综上所述，本次交易的过渡期损益安排系由交易双方在公平、自愿的市场化原则基础上，本着权利、义务对等原则经友好协商确定，并已经上市公司董事会及股东大会审议通过。因此，过渡期内标的资产运营所产生的归属于明毅的盈利或亏损均由中粮地产承担的安排具有合理性，有利于保护上市公司和中小股东权益。

（七）股份锁定安排

1、发行股份购买资产部分

本次重组交易对方明毅承诺：自本次发行股份购买资产结束之日起届满 36 个月之日和明毅与中粮地产另行签订的《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前不得转让或上市交易（按照《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送的股份除外）因本次发行股份购买资产取得的中粮地产股份；本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如中粮地产股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，明毅因本次发行股份购买资产取得的中粮地产股票的锁定期自动延长至少 6 个月；明毅本次认购的中粮地产股份的最终限售期由中粮地产股东大会授权中粮地产董事会根据相关法律法规的规定及主管部门审核要求进行调整，对于该等调整，明毅应本着诚实信用及促进本次发行股份购买资产完成的原则，竭尽最大努力与中粮地产协商达成最终限售安排；如本次发行股份购买资产因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，明毅将不转让在中粮地产拥有权益的股份；股份锁定期限内，明毅通过本次发行股份购买资产取得的对价股份因中粮地产发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份亦应遵守上述股份锁定安排；本公司通过其他途径取得的中粮地产股份因中粮地产发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份不须遵守上述股份锁定安排；若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，明毅同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证监会和深圳证券交易所的有关规定执行。

中粮香港承诺：“1、自本次发行股份购买资产结束之日起 36 个月之日和明毅与上市公司另行签订的《关于发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前，本公司不以任何方式转让本公司持有明毅的股份，或采取任何措施促使明毅转让或上市交易（按照《关于发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送的股份除外）其因本次发行股份购买资产取得的上市公司的股份，但本公司将持有的明毅

的股份转让给中粮集团有限公司及/或其直接或间接全资持有的子公司的除外。

2、本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，明毅因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月，本公司持有的明毅的股份锁定期相应延长。

3、股份锁定期限内，本公司因任何原因增持的明毅股份亦应遵守上述股份锁定安排，但本公司将持有的明毅股份转让给中粮集团有限公司及/或其直接或间接全资持有的子公司的除外。

4、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。”

2、募集配套资金部分

本次募集配套资金所涉的发行对象认购的股份自募集配套资金发行结束之日起 12 个月内不得转让。锁定期内，由于上市公司送红股、资本公积转增等原因导致发行对象所持股份增加的部分，亦应遵守上述约定。

若中国证监会等监管机构对本次募集配套资金发行股份的锁定期另有其他要求，相关方将根据中国证监会等监管机构的监管意见进行相应调整且无需再次提交公司董事会、股东大会审议。

3、本次交易前中粮集团持有的股份

作为中粮地产的控股股东，中粮集团承诺：本次发行股份购买资产完成前中粮集团持有的中粮地产股份，包括因中粮地产发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，自本次发行股份购买资产结束之日起 12 个月内不转让；若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，中粮集团同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证监会和深圳证券交易所的有关规定执行；如本次重组因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，中粮集团将不转让在中粮地产拥有权益的股份。

（八）减值补偿安排及盈利预测补偿安排

根据上市公司与明毅签署的《减值补偿协议》与《减值补偿协议之补充协议》，明毅拟对标的资产的减值部分按照《减值补偿协议》与《减值补偿协议之补充协议》的约定对中粮地产进行补偿。减值承诺期为本次重组实施完毕（即标的资产交割完毕）当年及其后连续两个会计年度，即：假定本次重组于 2018 年度内实施完毕，则减值承诺期为 2018 年、2019 年、2020 年。如果本次重组实施完毕的时间延后，则减值承诺期相应顺延。在减值承诺期届满之日起 4 个月内，由上市公司聘请评估机构或估值机构对标的资产进行评估或估值，并出具专项评估报告或估值报告。根据评估结果或估值结果，由上市公司对标的资产进行减值测试，并聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所出具减值测试专项审核报告。经减值测试，如标的资产期末价值较本次重组的标的资产交易价格出现减值，则交易对方向中粮地产就减值部分进行股份补偿，补偿的股份数量=标的资产期末减值额/本次发行股份购买资产的每股发行价格。

根据《减值补偿协议》，在任何情况下，按《减值补偿协议》与《减值补偿协议之补充协议》约定的减值测试补偿，明毅向中粮地产支付的补偿总金额应不超过中粮地产根据《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产协议之补充协议》向明毅支付的交易总额，且明毅补偿的股份数量不超过中粮地产根据《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产协议之补充协议》向明毅发行股份的总数（包括该等股份因送股、转增股本、配股所相应增加的股份数）。

根据《减值补偿协议之补充协议》，交易双方约定，在遵守《减值补偿协议》的前提下，如在本次交易的估值基准日至标的资产交割日期间，大悦城地产进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，减值测试补偿将按下列约定相应进行调整或不调整：

（1）如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得相应股份，则该等股份应一并向中粮地产转让。此种情形下，减值补偿不受影响。

（2）如在估值基准日至中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易前，大悦城地产进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得现金，则标的资产的交易价格应扣除该等金额，

中粮地产向明毅非公开发行股份的数量相应减少，具体公式为：减少发行的股份数量=明毅获得的分红现金金额/本次发行股份购买资产的每股发行价格。此种情形下，标的资产的交易价格因现金分红已相应调减，在减值测试时应适用调减后的交易价格。

(3) 如在中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易后，大悦城地产进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股获得现金，则明毅应向中粮地产支付该等现金金额。此种情形下，标的资产的交易价格不调整，在减值测试时应以《发行股份购买资产协议》及其补充协议约定的标的资产交易价格为准。减值承诺期届满后，标的资产期末减值额为标的资产的交易价格减去期末标的资产的评估值或估值，并应扣除过渡期内标的资产现金分红的影响。

鉴于中粮地产聘请了中企华出具《中企华估值报告》以论证本次交易作价的公允性，经协商，明毅与中粮地产签署了《盈利预测补偿协议》，约定承诺资产在 2018 年、2019 年和 2020 年的承诺净利润累计为 189,075 万元。如本次交易于 2019 年实施完毕，则承诺资产在 2019 年、2020 年及 2021 年的累计承诺净利润为 189,420 万元。如承诺资产业绩承诺期的累计实际实现净利润数未达到业绩承诺期的累计承诺净利润数，则明毅将以其持有的中粮地产股份进行补偿。

关于减值补偿及盈利预测补偿的具体安排详见本报告书“第九章 本次交易主要合同”之“三、《减值补偿协议》主要内容”、“四、《减值补偿协议之补充协议》主要内容”及“五、《盈利预测补偿协议》主要内容”。

十三、独立财务顾问的保荐机构资格

上市公司聘请中金公司、中信证券担任本次交易的独立财务顾问。中金公司、中信证券经中国证监会批准依法设立，具有保荐人资格。

十四、可转换优先股

2013 年 9 月 23 日，侨福企业（交易代码“207.HK”，系大悦城地产前身）发

布公告，当日，侨福企业与中粮置地（系卖方）及得茂（系中粮置地母公司）订立收购协议，侨福企业同意收购中粮置地所持有的商业物业组合股权及股东贷款；侨福企业按照中粮置地指示向得茂发行普通股及可转换优先股作为交易对价。

2013年12月19日，上述交易完成，侨福企业向得茂发行5,988,199,222股普通股及1,095,300,778股可转换优先股，发行价均为港币2.00元/股（每股面值港币0.10元），合计交易对价为港币141.67亿元。

截至本报告书摘要出具日，得茂通过CCASS持有大悦城地产367,692,000股普通股股份，占大悦城地产已发行普通股总股本的2.58%，持有大悦城地产1,095,300,778股可转换优先股。

除表决权及大悦城地产清算、清盘或解散时的分配权利外，可转换优先股在分红等方面与普通股享有同等权利。

得茂持有大悦城地产1,095,300,778股可转换优先股，该等可转换优先股未纳入本次交易范围不会对上市公司正常运营及有效管控、整合标的资产产生不利影响，具体原因如下：

1、可转换优先股未纳入本次交易范围不会影响本次交易完成后中粮地产在大悦城地产的控股股东地位

本次交易的标的资产系明毅持有的大悦城地产9,133,667,644股普通股股份，该等股份占大悦城地产全部已发行普通股股份总数的64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股股份总数的59.59%。故本次交易完成后，即使考虑可转换优先股的数量影响，中粮地产亦可取得大悦城地产半数以上的股份，成为大悦城地产的第一大股东和控股股东，可以通过行使股东权利有效参与大悦城地产的经营决策，实现中粮地产与大悦城地产的经营整合及业务协同。

2、可转换优先股股东的主要权利不会对中粮地产在大悦城地产的股东大会上的控制地位产生不利影响

可转换优先股发行文件中主要条款概述如下：

（一）转换权

可转换优先股股东可按1:1的换股比例，将可转换优先股转换为普通股，但转换数目不得导致大悦城地产不符合香港联交所上市规则中关于最低公众持股

比例的规定。

（二）分红权

可转换优先股股东与普通股股东享有同等分红权。

（三）资产分配权

在大悦城地产正常经营的情况下，可转换优先股股东与普通股股东享有同等资产分配权；在大悦城地产进行清盘及解散的情况下，可转换优先股股东在资产分配顺序上较普通股股东享有优先权。

（四）投票权

可转换优先股股东享有接受股东大会通知及出席股东大会的权利，但除非股东大会涉及公司清盘、解散或影响/更改可转换优先股权益的议案，否则可转换优先股股东在股东大会上无投票权。

（五）赎回权

可转换优先股不可赎回。

从上述可转换优先股股东的主要权利可以看出，通常情形下，可转换优先股股东在大悦城地产的股东大会上无投票权，并不参与大悦城地产的经营决策，本次交易完成后，可转换优先股股东行使股东权利不会对中粮地产在大悦城地产的股东大会上的控制地位产生不利影响。

截至本报告书摘要出具日，得茂持有大悦城地产的 1,095,300,778 股可转换优先股。得茂系中粮集团 100%间接控制的企业，与中粮地产系同一控制下的主体。本次交易完成后，在遵守转换数目不得导致大悦城地产不符合《香港联合交易所有限公司证券上市规则》中关于最低公众持股比例的规定的的前提下，如得茂依照可转换优先股发行文件的约定将其所持可转换优先股转换为普通股，或者在依照可转换优先股发行文件的约定将其所持可转换优先股转换为普通股并向第三方转让，均不会影响中粮地产对大悦城地产的控股股东地位，不会对上市公司和大悦城地产的股权结构和公司治理产生不利影响，不存在与上市公司发生纠纷的法律风险。

截至本报告书摘要出具之日，中粮集团暂无后续处置可转换优先股的计划或安排。后续，中粮集团将综合考虑内部资金安排、大悦城地产普通股股票的二级

市场走势以及大悦城地产公众持股比例等因素，在合法合规以及不损害上市公司中小股东利益的前提下，对可转换优先股的转让及转换进行合理安排。

十五、关于并购重组委审核意见的回复

2018年11月14日，公司取得中国证监会《关于不予核准中粮地产（集团）股份有限公司向Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行股份购买资产并募集配套资金的决定》（证监许可[2018]1838号）。2018年11月15日，公司召开第九届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于继续推进公司本次重大资产重组事项的议案》及报告书（草案）等相关议案，决定继续推进本次重组。

公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等有关法律、法规和规章的要求，会同独立财务顾问及其他中介机构，对并购重组委就本次重组提出的审核意见认真进行了核查分析和落实，现将落实情况说明如下：

（一）本次交易标的资产作价的公允性分析

1、大悦城地产品牌优势突出，整合后有利于提升中粮地产竞争力

大悦城地产作为商业地产行业排名前三的商业地产公司，运营能力及土地获取能力突出、品牌影响力大、市场关注度高，资产主要分布于一二线城市核心区位，商业价值高。大悦城地产注入中粮地产后，将显著提升中粮地产的竞争力和影响力，带来巨大的品牌溢价。

本次交易后，中粮地产与大悦城地产将在融资、市场、人才、土地获取及品牌等方面深度融合，有利于激励机制的完善和运营效率的提升。融资方面，通过增大体量、增强信用，整合后的企业融资成本有望降低，财务管理也将更加优化；市场方面，整合后中粮地产将更加有效地分配住宅与商业地产的资源，市场地位及市场份额也得到进一步提升；人才方面，双方将在保持公司治理独立性的基础上建立优秀人才的共享机制，实现人力资源的最优配置；土地获取方面，整合后的公司将拥有更多的话语权和灵活性，土地获取能力进一步增强，为业绩长期稳定增长奠定坚实基础；品牌方面，中粮地产将对“中粮地产”及“大悦城地产”

品牌进行深度融合，共同扩大品牌的市场影响力，将整合后的公司打造成为中国综合性房地产的旗舰平台。综上，在整合后上市公司的在各方面均获得显著提升，为未来的发展带来广阔的上升空间，因此给予大悦城地产一定溢价存在合理性。

2、标的资产作价位于估值机构出具的合理估值范围之内

参考过往采用估值报告分析作价公允性的案例，独立估值机构安永以 2017 年 12 月 31 日为估值基准日，基于目标公司财务数据、关键假设及信息，对标的资产作价的合理性进行了分析，根据可比公司法 and 可比交易法分析，合理估值区间为人民币 1,192,598.27 万元至 1,695,801.40 万元。本次交易分红前作价 1,475,607.94 万元，位于上述合理估值区间之内，具有公允性。

3、标的资产作价低于评估机构出具的明毅持有大悦城地产股权价值

为进一步佐证本次估值公允性，2018 年 11 月 13 日，中企华出具《中企华估值报告》，对大悦城地产持有的商业型项目和开发型项目以收益法进行估值，以 2017 年 12 月 31 日及 2018 年 5 月 31 日为基准日，明毅持有的大悦城地产股权价值分别为 148.26 亿元及 152.96 亿元，均高于本次分红前交易对价 147.56 亿元。由此可见，本次交易定价具有合理性及公允性。

4、标的资产作价较香港会计准则下大悦城地产净资产价值具有一定折价

截至 2017 年 12 月 31 日，大悦城地产按香港会计准则审计的、以公允价值模式计量投资性房地产的账面净资产为人民币 2,701,851.70 万元，对应每股净资产 2.07 港元/股。标的资产分红前交易作价 147.56 亿元对应港元 1.90 元/股，低于该账面净资产值 8.35%。

香港会计准则下，投资性房地产按公允价值模式进行后续计量，占资产总额比例较大。大悦城地产持有的投资性房地产主要为商业地产，流动性较金融性资产偏弱，存在一定的流动性折价空间。因此，本次交易对价更为接近采用公允价值模式计量的净资产价值，同时进行了一定幅度的折让，体现了公允性，有利于保护中粮地产中小股东利益。

5、标的资产作价低于香港投资银行对大悦城地产的估值

2018 年以来，多家香港投资银行对大悦城地产出具研究报告。香港投资银

行研究机构普遍认为大悦城地产是一家优秀的商业地产公司，运营能力突出，成长空间广阔，但由于受贸易战、流通盘相对较小、新建购物中心运营潜力尚未完全释放等因素影响，目前股价处于深度低估状态。参考 6 家有代表性的投资银行对大悦城地产的每股净资产价值（NAV，地产行业常用估值指标，指在一定销售价格、开发速度和折现率的假设下，地产企业当前储备项目的现金流折现价值剔除负债后的净资产价值）估值区间为 2.24-4.60 港元/股，均高于 2.07 港元/股的每股账面净资产，也大幅高于本次交易标的资产分红后估值水平 1.86 港元/股，具体如下：

单位：港元/股

投行名称	每股 NAV 值	定价（分红后） 相对折价	报告发布时间
汇丰银行	4.60	-59.57%	2018 年 8 月
星展银行	2.95	-36.95%	2018 年 8 月
高盛	2.24	-16.78%	2018 年 8 月
德意志银行	2.41	-22.82%	2018 年 3 月
摩根大通银行	3.26	-42.97%	2018 年 3 月
花旗银行	2.92	-36.30%	2018 年 3 月
平均值	3.06	-39.27%	
中位值	2.94	-36.63%	

数据来源：上述 NAV 来源于投资银行研究报告；涉及汇率折算的，按照报告引用汇率折算，无报告引用汇率的，按报告出具当日人民银行外汇中间价折算。

6、标的资产作价相对中粮集团历史投资成本未有显著增加

中粮集团对大悦城地产的历史投资成本约为港元 1.74 元/股，系 2012 年来历次投资的名义成本加权所得，具体情况如下：

事项	时间	中粮集团获得股份数量 (股)	每股价格 (港元/股)
大悦城地产发行供股股份	股份上市日为 2015 年 4 月 30 日	3,151,794,284	1.35
侨福建设向得茂发行股份购买得茂下属物业资产	股票上市日为 2013 年 12 月 19 日	5,988,199,222	2.00
得茂与侨福建设原股东签署协议，收购侨福建设股权	协议签署日为 2012 年 7 月 16 日	393,674,138	0.92
总股数及加权平均股价		9,533,667,644	1.74

根据交易双方签署的《发行股份购买资产协议》与《发行股份购买资产协议之补充协议》，交易双方经协商同意，本次重组的交易对价确定为 1,475,607.94 万元（明毅获得现金分红前），对应大悦城地产每股定价为 1.90 港元/股¹，较历史投资成本 1.74 港元/股增值 9.2%；鉴于 1.74 港元/股系 2012 年来历次投资的名义成本加权所得，考虑到资金的时间成本，实际增值率将低于 9.2%。

（二）大悦城地产股价受大势影响下跌，近期股价无法充分反映大悦城地产商业价值

1、大悦城地产股价表现波动范围较大，目前暂时处于历史低位

大悦城地产股价并非持续下跌。按照前复权收盘价计算，2013 年 12 月 19 日借壳侨福企业以后，大悦城地产股价一度维持在 1.33-1.90 港元/股区间，对应标的资产市值约 121.48-173.54 亿港元。2015 年 4 月开始，大悦城地产股价持续上涨，至 2015 年 5 月 21 日收盘价曾高达 2.31 港元/股，对应标的资产市值 210.99 亿港元。2018 年年初至中美贸易战爆发前，大悦城地产股价位于 1.20-1.30 港元/股区间，对应标的资产市值 109.60-118.74 亿港元。大悦城地产 P/B 倍数（基于公开披露的财务数据中的净资产计算，投资性房地产采用公允价值计量）长期在 0.5 至 0.8 倍的区间运行，但 2018 年二季度以来，受贸易战加剧影响，宏观系统性风险上升，市场情绪低迷，大悦城地产股价持续下行，其 P/B 倍数先后跌破 0.5 倍及 0.4 倍，至目前为历史最低位。

2、大悦城地产近期股价下行核心原因是受宏观系统性风险影响

大悦城地产重组期间股价下跌，主要受宏观系统性风险影响。上市公司停牌以来，受中美贸易战等因素影响，全球系统性风险上升，深港两地股价普遍下行。贸易战爆发以来，深港两地股价指数对比情况如下表所示：

日期	沪深 300 指数	深证地产指数	恒生指数	HSI - PROPERTIE 指数	大悦城地产 股价 (港币/股)
2018/3/22	4,020.35	5,638.66	31,071.05	41,287.69	1.34

¹本回复报告汇率按照基准日（2017 年 12 月 31 日）前 120 日汇率均值，即 1 港币=0.85030 人民币计算

日期	沪深 300 指数	深证地产指数	恒生指数	HSI – PROPERTIE 指数	大悦城地产 股价 (港币/股)
2018/10/31	3,153.82	4,159.00	24,979.69	33,818.02	0.83
跌幅	21.55%	26.24%	19.60%	18.09%	38.06%

3、股价表现受多重因素影响，香港资本市场商业地产行业估值低于 A 股，大悦城地产近期股价难以准确衡量大悦城地产的商业价值

股票价格受多重因素影响，主要包括宏观因素（社会、经济、政治、文化）、产业因素（产业生命周期）、区域因素（区域经济发展情况、交通、信息、投资活跃程度）、公司因素（基本面情况）、市场因素（市场情绪、资金流向等）。

一方面，香港资本市场商业地产行业估值低于 A 股。港股市场市净率、市盈率指标均大幅低于 A 股同行业上市公司，具体如下表所示：

A 股商业地产行业估值情况

代码	简称	市盈率(P/E)	市净率 (P/B)
600007.SH	中国国贸	22.75	2.23
000608.SZ	阳光股份	21.36	1.09
600823.SH	世茂股份	6.79	0.70
600848.SH	上海临港	47.88	3.01
002305.SZ	南国置业	72.24	0.92
000402.SZ	金融街	6.49	0.66
000056.SZ	皇庭国际	38.01	1.27
平均值		30.79x	1.41x
中位数		22.75x	1.09x

注：上表数据以 2018 年 10 月 31 日收盘价计算。

港股商业地产行业估值情况

代码	简称	市盈率(P/E)	市净率 (P/B)
0016.HK	新鸿基地产	6.92	0.59
1972.HK	太古地产	4.69	0.61
1997.HK	九龙仓置业	8.71	0.71
0101.HK	恒隆地产	8.00	0.47

代码	简称	市盈率(P/E)	市净率 (P/B)
1238.HK	宝龙地产	2.73	0.36
0083.HK	信和置业	10.73	0.63
0207.HK	大悦城地产	8.71	0.37
平均值		6.77x	0.64x
中位数		6.92x	0.61x

注：上表数据以 2018 年 10 月 31 日收盘价计算。

另一方面，大悦城地产股票流动性较弱，对宏观因素带来的股价下跌压力更为敏感。与可比公司相比，大悦城地产日均换手率低，流动性偏弱，具体如下表所示：

代码	简称	日均换手率 (%)
0016.HK	新鸿基地产	0.12
1972.HK	太古地产	0.04
1997.HK	九龙仓置业	0.09
0101.HK	恒隆地产	0.10
1238.HK	宝龙地产	0.07
0083.HK	信和置业	0.07
0207.HK	大悦城地产	0.04
平均值		0.08
中位数		0.07

注：日均换手率为 2018 年 3 月 22 日至 2018 年 10 月 31 日换手率算数平均值。

因此，大悦城地产近期港股股价较低，主要由于宏观市场环境及自身股票流动性较弱，不能充分反映大悦城地产的品牌优势和商业价值。此外，由于本次收购为控股权收购，以二级市场交易价格无法取得大悦城地产控股权，交易作价还需体现相应的控股权溢价。

（三）中粮地产未行使调价选择权，有利于保护中小股东利益

近期由于中粮地产股价下跌，已触发中粮地产发行价格调价机制。根据中粮地产第九届董事会第二十六次会议决议，董事会同意公司不调整本次交易发行股

份购买资产的发行价格，本次交易发行股份购买资产的价格仍为 6.84 元/股，更有利于保护 A 股中小股东利益。

（四）大悦城地产长期股权投资不涉及资产减值

1、大悦城地产不存在资产减值迹象

（1）大悦城地产各项业务板块实际销售情况均实现增长，可持续盈利能力稳定

估值基准日以来，标的资产所处的市场环境并未发生重大不利变化，业务指标及盈利情况良好，不存在减值迹象。从销售上看，大悦城地产租赁及销售业务均稳步提升，持续盈利能力保持稳定。2018 年上半年，大悦城地产在物业投资、物业开发、酒店管理、输出管理及其他服务四大板块业绩均实现增长：

1) 物业投资业务方面，2018 年上半年，大悦城地产投资物业业务运营平稳。大悦城购物中心租金收入增长明显，同比增长 6.6%。其中，成都大悦城通过优化品牌，拓展客群，实现租金同比提升 24.7%，中粮广场通过 C 栋改造升级，实现租金收入同比提升 22.6%。此外，朝阳大悦城、天津大悦城的租金收入均实现大幅增加，保持业内领先地位。

2) 物业开发业务方面，2018 年上半年，大悦城地产抓紧市场机遇，运营提升，加快销售结算周期，进一步实现销售业绩的快速增长。物业开发合同销售金额为人民币 49.88 亿元，同比增长 43.3%。

3) 酒店经营业务方面，2018 年上半年，大悦城地产酒店业务不断强化品牌定位，打造酒店特色，提升服务质量，加强成本管控，提升运营效率。其中，三亚美高梅度假酒店平均入住率同比提高 6%，行业领先地位进一步巩固。

另外，根据中企华出具《中企华估值报告》，以 2017 年 12 月 31 日作为基准日，大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份的市场价值为 148.26 亿元，以 2018 年 5 月 31 日作为基准日，大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份的市场价值为 152.96 亿元高于本次交易作价，未出现减值迹象。

（2）本次交易标的公司近期 NAV（净资产价值）估值普遍高于估值基准日香港准则账面净资产值，亦高于本次交易标的资产作价水平

截至 2017 年 12 月 31 日，大悦城地产经德勤按香港会计准则审计的、以公允价值模式计量投资性房地产的账面净资产为人民币 2,701,851.70 万元，对应每股净资产 2.07 港元/股。标的资产分红前作价 1.90 港元/股，低于该账面净资产值 8.35%。

同时，如前所述，2018 年以来的 6 家主要香港投资银行对大悦城地产的估值区间为 2.24-4.60 港元/股，均高于 2.07 港元/股的每股账面净资产，也大幅高于本次交易标的资产分红后估值水平 1.86 港元/股。

2、大悦城地产长期股权投资入账价值为大悦城地产净资产账面值

中粮地产收购大悦城地产属于同一控制下企业合并。根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》第六条，“合并方在企业合并中取得的资产和负债，应当按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。”因此，备考报表中粮地产对大悦城地产的长期股权投资按照对应比例的大悦城地产归属于母公司的净资产账面价值入账。中粮地产对大悦城地产长期股权投资入账价值及对应每股价值如下表所示：

项目	2018 年 5 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
入账价值（人民币元）	8,326,210,864.80	7,517,236,284.56
每股净资产（人民币元）	0.91	0.82
每股净资产（港元）	1.07	0.97

注：上述表格分别假设中粮地产在 2018 年 5 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日合并大悦城地产。

（五）明毅已同上市公司就本次交易签署盈利预测补偿协议

1、业绩承诺

根据公司与明毅签署的《盈利预测补偿协议》，明毅对标的公司中采用收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法估值的资产所属主体（以下简称“承诺资产”）在特定年度的净利润情况作出承诺，并就业绩承诺期内不足承诺部分按照约定进行补偿。其中，净利润是指大悦城地产合并口径下承诺资产扣

除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润（即承诺资产扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润按照大悦城地产所持股比进行权益加总后的总额）。协议约定，承诺资产在 2018 年、2019 年和 2020 年的承诺净利润累计为 189,075.00 万元。如本次交易于 2019 年实施完毕，则承诺期间调整为 2019 年、2020 年及 2021 年，承诺资产在 2019 年、2020 年及 2021 年的累计承诺净利润为 189,420.00 万元。

2、利润补偿期间

明毅的利润承诺期间为本次交易实施完毕（即标的资产交割完毕）当年及其后连续两个会计年度，即：假定本次交易于 2018 年度内实施完毕，交易对方对公司的利润补偿期间为 2018 年、2019 年、2020 年（以下合称为“业绩承诺期”，单独称为“每一承诺年度”）。明毅对承诺资产在业绩承诺期的净利润累计数进行承诺。如监管部门在审核中要求对业绩承诺期进行调整，上市公司与明毅将协商签署补充协议，对业绩承诺期及承诺净利润作相应调整。

3、业绩承诺补偿

上市公司将在业绩承诺期每一年度届满之日起 4 个月内，聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对承诺资产累计实现的实际净利润进行审核并出具《专项审核报告》。业绩承诺期内的承诺资产累计实际实现净利润数与累计承诺净利润数之间的差额根据业绩承诺期最后一年的《专项审核报告》确定。上市公司与交易对方将据此尽快确认明毅应补偿的股份数量。如承诺资产业绩承诺期的累计实际实现净利润数未达到业绩承诺期的累计承诺净利润数，则明毅将根据协议的规定，以其持有的上市公司股份对上市公司进行补偿，补偿金额按照以下方式计算：

业绩承诺期应补偿金额=（业绩承诺期的累计承诺净利润数－业绩承诺期累计实际实现净利润数）÷业绩承诺期的累计承诺净利润数×本次交易总价。

就业绩补偿期间应补偿金额，明毅应以其在本次交易中取得的对价股份进行补偿。

业绩承诺期应补偿股份数量 = 业绩承诺期应补偿金额 ÷ 本次发行的价格

依据上述公式及规定计算的股份补偿数量精确至个位数；如果计算结果存在小数，则舍去小数并向上取整数。

4、补偿的实施

在业绩承诺期届满时，根据《盈利预测补偿协议》之有关约定，如明毅向上市公司进行股份补偿的，上市公司应在业绩承诺期最后一年年度《专项审核报告》出具后4个月内召开董事会及股东大会、审议关于回购明毅应补偿的股份并注销的方案，并履行通知债权人等法律、法规关于减少注册资本的相关程序。上市公司就明毅补偿的股份，首先采用股份回购注销方案，如股份回购注销方案因未获得上市公司股东大会审议通过或因未获得相关债权人认可等原因而无法实施的，上市公司将进一步要求明毅将应补偿的股份赠送给其他股东。

5、股份的锁定

明毅在本次交易中取得的对价股份的锁定期适用于《发行股份购买资产协议》的相关规定；锁定期届满前对价股份不得进行转让或质押，但按照《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》由上市公司进行回购的股份除外。

综上所述，通过本次交易，中粮地产与大悦城地产将形成住宅、商业板块的优势互补，有利于上市公司成为融合住宅地产与商业地产一体化的房地产专业化平台。本次交易标的作价相对中粮集团历史投资成本未有显著增加，安永已出具专业报告，从独立机构的角度分析本次交易标的资产作价的合理性、公允性，中企华亦出具专业报告，进一步佐证了本次交易标的资产作价的合理性和公允性。上市公司与明毅已签署《盈利预测补偿协议》，明毅将对采用收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法估值的资产所属主体在特定年度的净利润情况作出承诺，并就不足承诺部分按照《盈利预测补偿协议》的约定对中粮地产进行补偿。因此，本次交易作价具备公允性，符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条的相关规定。

公司提示投资者在中国证监会指定信息披露媒体浏览重组报告书全文及中介机构出具的意见。

第二章 重大风险提示

截至本报告书摘要出具日，投资者在评价本公司本次重大资产重组时，除本报告书摘要的其他内容和与本报告书摘要同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本次交易相关的风险因素

（一）本次交易被暂停、终止或取消的风险

为保护投资者合法权益，避免二级市场股价剧烈波动，公司自筹划本次交易以来采取了严格的保密措施，在停牌前未出现二级市场股价异动的情况。尽管如此，本次交易仍然存在因异常交易而涉嫌内幕交易等原因导致被暂停、中止或取消的风险。

本次交易涉及相关监管机构报批等工作，上述工作能否如期顺利完成可能对本次交易的时间进度产生重大影响。此外，在本次交易推进过程中，市场环境可能会发生变化，监管机构的审核要求也可能对交易方案产生影响，交易双方可能需根据市场环境变化及监管机构的审核要求完善交易方案，如交易双方无法就调整和完善交易方案的措施达成一致，则存在被暂停、中止或取消的风险。

本次交易存在因标的公司出现无法预见的其他风险事件，而被暂停、中止或取消的风险。

（二）本次交易无法获得批准的风险

本次交易尚需履行的决策及审批程序，包括但不限于：

- 1、商务部对本次交易涉及的企业境外投资核准或备案；
- 2、其他涉及的审批或备案（如有）。

以上审议通过、批准、核准或备案均为本次交易实施的前置条件，能否通过以及获得相关批准或核准的时间均存在不确定性，提醒投资者注意本次交易的审

批风险。

（三）标的公司的估值风险

本次交易的交易价格是以兼顾交易双方股东的利益为原则，综合考虑了标的资产历史投资价值、净资产价值、可比公司及可比交易估值、标的资产的资产状况、盈利水平、品牌优势等因素。本次交易中，安永出具了《安永估值报告》，从独立估值机构的角度分析本次交易标的资产作价的合理性、公允性；中企华出具《中企华估值报告》，进一步论证本次交易作价的公允性。

根据交易双方签署的《发行股份购买资产协议》与《发行股份购买资产协议之补充协议》，交易双方经协商同意，本次交易的交易对价为 1,475,607.94 万元，鉴于大悦城地产已于 2018 年 7 月 9 日实施完成 2017 年年度权益分派方案，本次交易作价由 1,475,607.94 万元相应调整为 1,444,702.90 万元，与标的公司市值、净资产价值及前次普通股发行价格存在一定差异。由于房地产市场环境变数较大，未来如遇政策法规、经济形势、市场环境等出现重大不利变化，将有可能影响本次估值的相关假设及限定条件，出现标的资产的估值与实际不符的情形，存在标的资产出现减值的情形。为保护上市公司全体股东的利益，交易双方签署了《减值补偿协议》与《减值补偿协议之补偿协议》，明毅拟对标的资产的减值部分按照约定对中粮地产进行补偿。

（四）即期回报摊薄的风险

本次交易完成后，上市公司总股本规模较发行前将有所扩大，虽然本次交易中注入的资产将提升公司的未来持续盈利能力，但不能排除其未来盈利能力不及预期的可能。在短期内上市公司未来每股收益可能存在一定幅度的下滑，因此公司的即期回报可能被摊薄，特此提醒投资者关注本次交易可能摊薄即期回报的风险。

（五）交易完成后上市公司的持续经营及整合风险

上市公司的主营业务为商品房开发、房屋租赁和物业管理等相关业务，标的公司大悦城地产的主营业务为开发、经营、销售、出租及管理综合体和商业物业业务，尽管存在一定的协同效应，但由于大悦城地产于香港上市，在法律法规、

会计税收制度、商业惯例、公司管理制度、企业文化等经营管理方面与上市公司存在一定差异。上市公司与标的公司未来在上述几个方面的融合尚需一定时间，因此本次交易存在上市公司无法在短期内完成与大悦城地产的融合或融合效果不佳的风险。

（六）交易完成后标的公司未来分红可能产生的税收风险

本次交易完成后，大悦城地产将成为中粮地产的控股子公司。未来若大悦城地产实施分红，则可能产生一定的税收成本，将影响公司当期的盈利情况。

在维持目前股权架构且不改变目前相关公司的税收身份情况下，若上市公司需要从标的公司境内运营实体取得分红用于运营或分配利润，根据目前法规的相关规定，大悦城地产境内运营实体分配至大悦城地产时，大悦城地产需要缴纳5%或10%的预提所得税（视该等境外地区与中国之间的税收协定），大悦城地产向中粮地产境内母公司分配利润时中粮地产需要缴纳25%的企业所得税，因此在维持目前股权架构下取得大悦城地产境内运营实体的分红的税收成本较高，具体影响上市公司经营业绩的金额需视大悦城地产境内经营实体分红金额而定。若大悦城地产境内经营实体不实施分红，则对上市公司经营业绩无直接影响。因此，若大悦城地产未来实施分红，可能产生一定的税收成本，提请投资者关注相关风险。

根据大悦城地产《组织章程大纲及公司细则》，大悦城地产可不时在股东大会上宣布以任何货币派付股息给股东，但派付金额不得超过董事会建议的金额。在董事会认为净利润支持作股息分派时，也可每半年或在任何其他日期派付股息。截至本报告书摘要出具日，香港交易所主板上市规则亦无要求上市公司强制分红的条款。

大悦城地产董事会通常会结合业务发展情况，经营业绩，现金流量，未来战略规划以及股东诉求等各类因素建议当年派发的股息金额。

2015-2017年，大悦城地产股息派发总额及股息支付率如下表所示：

项目	2017	2016	2015
股息派发总额（人民币亿元）	5.01	10.80	1.30
净利润（人民币亿元） ^注	11.53	7.98	7.26

项目	2017	2016	2015
股息支付率	43.42%	135.35%	17.87%

注：数据来源于大悦城地产年报，为公允价值模式计量结果

2015-2017年，大悦城地产股息派发明细如下表所示：

项目	2017年度股息	2016年度股息	2016特别股息 ^{注1}	2015年度股息
每股股息（港仙）	0.04	0.04	0.04	0.01
股息总额（人民币亿元）	5.01	5.36	5.44	1.30
股息率 ^{注2}	2.96%	3.60%	3.42%	0.95%

注：

1、基于大悦城地产的现金流量及其于2016年9月30日完成出售立运有限公司、熙安有限公司及锦星有限公司各自已发行股份总数的49%带来的正面财务影响，大悦城地产董事会于2016年12月7日宣布派发特别股息。

2、股息率=每股股息/董事会建议派发股息公告日前一日收盘价

在大悦城地产作出利润分配决议以及上市公司确认投资收益时，上市公司即需缴纳25%的企业所得税，因此，相关企业所得税的缴纳与实际收到股息的时点无关。

由上表可知，大悦城地产过往三年均有一定数额的分红，预计未来董事会将继续结合大悦城地产业务发展情况，经营业绩，现金流量，未来战略规划以及股东诉求等各类因素以决定当年是否派发股息。

根据国家外汇管理局相关规定，境外直接投资企业利润汇回不属于行政许可事项，根据《国家外汇管理局关于发布〈境内机构境外直接投资外汇管理规定〉的通知》（汇发〔2009〕30号）、《国家外汇管理局关于境内居民通过特殊目的公司境外投融资及返程投资外汇管理有关问题的通知》（汇发〔2014〕37号）、《国家外汇管理局关于进一步简化和改进直接投资外汇管理政策的通知》（汇发〔2015〕13号），中粮地产向指定外汇办理银行提交业务登记凭证和境内投资主体获得境外企业利润的相关真实性证明材料，即可办理相关大悦城地产分红入境的手续。

（七）中粮地产与大悦城地产采用的会计政策不一致的风险

本次交易标的公司大悦城地产为香港上市公司，大悦城地产过往披露的财务

数据以公允价值法计量投资性房地产。中粮地产财务报表以成本法计量投资性房地产。为便于投资者判断，本次交易标的公司大悦城地产的财务数据编制基础与中粮地产保持一致，采用成本法计量投资性房地产。本报告书摘要中披露的大悦城地产财务数据亦采用成本法计量投资性房地产。因此，本报告书摘要中披露的大悦城地产财务数据与大悦城地产此前在定期报告中披露的财务数据所采用的会计政策不同，请投资者关注相关风险。

（八）募集配套资金未能实施或募集金额低于预期的风险

本公司拟向不超过 10 名特定投资者询价非公开发行股票募集配套资金，融资规模不超过中粮地产以发行股份方式购买大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份交易价格的 100%，且发行股份数量不超过本次交易前中粮地产总股本的 20%。受标的公司经营、财务状况变化及监管政策导向等因素的影响，上述募集配套资金能否顺利实施存在不确定性。在募集配套资金未能实施或募集金额低于预期的情形下，公司将通过自有资金或其他融资方式筹集相应的资金，将对公司的资金使用和财务状况产生影响。

（九）承诺资产未实现承诺业绩的风险

根据上市公司与明毅签署的《盈利预测补偿协议》，明毅对利润补偿期间内承诺资产扣除非经常性损益后归属于大悦城地产母公司所有者的净利润合计数作出承诺。上述业绩承诺系明毅基于目前的经营状况以及对未来市场发展前景，在未来预测的基础上做出的综合判断。鉴于承诺资产未来盈利的实现受宏观经济、市场环境、监管政策等因素影响较大，不排除实际经营业绩未能达到约定的有关业绩承诺的情况。因此，本次交易存在承诺资产有关业绩承诺无法实现的风险，特提醒投资者注意。

二、业务与经营风险因素

（一）大悦城地产的主要经营风险

大悦城地产主要经营风险的分析：

1、政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策的影响较大。近年来，国家加大对房地产行业的宏观调控力度，陆续在行业政策、土地政策、信贷政策、税收政策等方面出台了一系列限制性措施。

大悦城地产主要从事开发、经营、销售、出租及管理综合体和商业物业业务，房地产行业宏观调控政策的陆续出台可能将对大悦城地产的经营产生一定影响。

2、市场风险

（1）宏观经济波动及房地产行业景气度下行风险

房地产行业与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期的影响较大。近年来，我国宏观经济增速放缓，并处于经济结构的转型阶段，未来宏观经济的波动将影响我国房地产行业的整体发展状况。宏观经济波动及房地产行业整体景气度下行可能将对大悦城地产的经营情况产生影响。

（2）市场竞争加剧的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，行业集中度不断提升，强者恒强的竞争态势愈加明显，市场竞争日趋激烈，大悦城地产因此面临更为严峻的市场竞争环境。

3、经营风险

（1）项目开发、建设风险

物业开发项目周期长、投资额大、涉及上下游行业广、配套合作单位多。房地产项目通常需要经过项目论证、土地“招拍挂”、整体规划、建筑设计、施工、营销、售后服务等阶段，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得大悦城地产对项目开发控制的难度增大。如果项目在某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、不符合政府最新出台政策、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。此外，房地产项目建设周期较长，一般通常需要 1-2 年建设期，在项目施工过程中，容易受到各种不确定因素影响，从而导致项目延迟完成、降

低资源使用效率。

(2) 区域扩张风险

为实现可持续发展，大悦城地产必须向新市场寻求发展机会。房地产行业具有较明显的地域性特征，不同的区域市场，消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，区域的产业构成及发展各有差异，房地产开发企业面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位会出现不同，因此大悦城地产在进入新的区域时，会面临当地具有更成熟经验或较高市场占有率的开发商的激烈竞争，可能处于不利地位。

(3) 购物中心结构性过剩风险

大悦城地产在全国拥有多家综合性购物中心。目前，购物中心在经过近十年的快速扩张后，正面临结构性过剩的情况；同时“互联网+”对商业零售模式的冲击，使购物中心运营压力日趋加大。未来竞争中，大悦城地产需不断丰富优质资源、提升团队专业化水平、完善差异化市场定位、深入精细化运营才能在购物中心结构性过剩的市场中处于有利地位。

(4) 物业租赁及管理收入下降风险

投资物业组合的物业租赁及管理收入是构成大悦城地产营业额的重要部分，而当市场租金水平波动、持续保养维修费用以及因租户破产、无力偿债、陷入财务困境或其他原因而未能向租户收取租金或与其续订租约，上述所有因素及其他潜在风险均可能对标的公司的业务、财务状况及经营业绩造成不利影响。

(5) 土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。由于物业开发项目的开发周期通常较长，在项目开发过程中，存在土地价格、原材料价格、劳动力成本大幅上升的风险，进而可能将对大悦城地的经营业绩产生负面影响。

(6) 运营成本大幅增加风险

物业租赁及酒店业务等商业地产相关业务需使用大量公共事业服务，如燃气、水电，任何相关服务的价格上涨或定价结构变动均可能对企业运营成本造成

不利影响；同时经营投资物业及其他相关设施涉及大量固定成本，包括维护、保养、雇员薪金开支等，可能出现维护成本及经营成本大幅增加的情况，对企业经营造成不利影响。

(7) 大悦城地产未来盈利水平不稳定的风险

大悦城地产未来盈利水平受房地产宏观经济波动、项目开发进展、物业租赁及管理收入波动的多种因素影响。尤其是大悦城地产所持有的销售型物业建设进展及出售价格等因素将直接影响到大悦城地产未来利润水平，造成大悦城地产盈利水平的波动。

(8) 标的公司的资产存在权属瑕疵的风险

截至本报告书摘要出具日，大悦城地产及其子公司尚有部分房产未能取得完整的权属证书而存在权属瑕疵情况或大悦城地产及其子公司的资产存在划拨土地使用权的情况，具体如下：

① 尚未取得房屋所有权证书的房产情况

序号	项目公司	建筑物名称	面积 (m ²)	瑕疵类型	账面价值 (元) (截至 2017 年 12 月 31 日)
1	北京弘泰地产	朝阳大悦城	3,760.00	系北京弘泰地产未经批准在朝阳大悦城购物中心建筑顶层之上加盖的建筑，未办理房产证	27,911,679.87
2	中粮三亚酒店	美高梅酒店海边餐厅	400.00	1998 年建成，建设时未办理相关立项及建设批准手续，未办理房产证	16,322,325.28
3	沈阳大悦城	鹏利广场 A 区裙房连廊	-	系沈阳大悦城在规定文件批准之外建设的建筑，未办理房产证	14,367,212.84
4	亚龙湾开发	保安临时宿舍	1,230.00	临时建筑，未办理房产证	33,676,727.99
5		广场商亭	13,201.81	建设在划拨地上，未办理房产证	
6		中心广场地下改造商业及办公室			
7		中心广场地上建筑			
8		仙人掌度假酒店	38,500.00	仙人掌度假酒店项目系亚龙湾开发自行开发建设的酒店物业。该项目主体工程已于 1998 年竣工并对外运营，后亚龙湾开发于 2000 年在该项目内兴建多功能会议厅，并于	67,366,683.89

序号	项目公司	建筑物名称	面积 (m ²)	瑕疵类型	账面价值 (元) (截至 2017 年 12 月 31 日)
				2005 年对该项目进行了改装及扩建。亚龙湾开发未能就该项目的建设、改装及扩建事宜依法履行相关立项及建设批准手续，未办理房产证	
9		瑞吉酒店特色餐厅	1,666.00	位于亚龙湾开发自行开发建设的瑞吉酒店的 6 项超出建设规划的房屋，亚龙湾开发未能就该等房屋的建设事宜依法履行相关立项及建设批准手续，未办理房产证	35,409,703.63
10		瑞吉酒店皇家别墅管理房及水电设备房			
11		瑞吉酒店热交换器房			
12		瑞吉酒店海景别墅管理房			
13		瑞吉酒店交配电房			
14		瑞吉酒店水上交通管理房及设备房			
15	三亚虹霞开发	公主郡三期会所	958.27	系三亚虹霞开发自行开发建设的公主郡三期项目销售完成后，未经批准即在规定文件批准之外建设的建筑，未办理房产证	8,003,326.38
合计					203,057,659.88

截至 2017 年 12 月 31 日，大悦城地产经审计的投资性房地产账面价值为 26,323,916,669.18 元，经审计的固定资产账面价值为 3,189,852,819.55 元，尚未获取房屋权属证书的房产合计账面价值占投资性房地产和固定资产账面价值合计账面价值的比例约为 0.69%。

截至本报告书摘要出具日，上述尚未获取房屋权属证书的房产在建设手续上存在一定程度的瑕疵，预计办理房屋权属证书存在一定难度，但相关项目公司并未因此受到过土地、规划或建设主管部门的处罚，被拆除的风险较小，目前该等房屋均由大悦城地产的子公司正常使用。

上述尚未获取房屋权属证书的房产主要为标的公司相关酒店和亚龙湾爱立方滨海公园的辅助配套设施、办公用房或部分酒店用房。其中，用于相关酒店和爱立方滨海公园的辅助配套设施、办公用房不属于建筑主体部分或主要用途，对相关公司的生产经营影响较小；酒店用房涉及仙人掌酒店，由于仙人掌酒店目前处于亏损状态，并且仅为亚龙湾开发经营的其中一家酒店，对亚龙湾开发的生产

经营影响较小。此外，存在权属瑕疵的房产的账面价值占大悦城地产境内子公司所持有的全部房产账面价值的比例较小。因此，上述尚未获取房屋权属证书的房产对标的公司的生产经营不构成重大影响。

根据《发行股份购买资产协议》、《减值补偿协议》及其补充协议，标的资产定价基于对标的资产历史投资价值、净资产价值、可比公司及可比交易估值、标的资产的资产状况、盈利水平、品牌优势等因素的综合考虑，交易双方在确定交易价格时已充分知悉前述情形，已综合考虑了该等房产的具体情况。同时，交易双方就标的资产的减值进行了约定，减值承诺期满后，如标的资产期末价值较本次重组的标的资产交易价格出现减值，则交易对方将向中粮地产就减值部分进行股份补偿，该约定有利于保护上市公司及全体股东的利益。

②标的公司子公司划拨土地使用权的情况

序号	土地使用权证号	坐落	面积 (m ²)	使用权类型	主要用途
1	三土房 (2012) 字第 11135 号	三亚市吉阳镇亚龙湾国家旅游度假区	9,189.30	划拨	亚龙湾开发滨海公园项目的中心广场地块及滨海公园西侧绿地及相关配套
2	三土房 (2012) 字第 11159 号	三亚市吉阳镇亚龙湾国家旅游度假区	61,917.70	划拨	亚龙湾开发滨海公园项目的中心广场地块及滨海公园西侧绿地及相关配套
3	三土房 (2003) 字第 1030 号	三亚亚龙湾国家旅游度假区	7,000.00	划拨	污水处理厂
4	三土房 (2012) 字第 11158 号	三亚市吉阳镇亚龙湾国家旅游度假区	32,089.90	划拨	绿地和滨海大道及相关配套

根据亚龙湾开发的说明，上述表格中第 1、2 和 4 项所述的 3 宗划拨地均是亚龙湾开发在 1992 年设立时由海南省旅游总公司以基础设施和土地及房产折价入资 1,200 万元中的一部分。根据三亚市人民政府办公室印发的《三亚市政府市长办公会议纪要》(2017 年 3 月 22 日，第 117 期)：“……市委市政府要求亚龙湾公司将滨海绿地广场进行免费开放……该公司持有爱立方景区项目用地的全部土地使用权，并且已按程序办理了爱立方景区项目的前期方案报批、施工图报建、门票收费审批等手续，已投入大量资金……亚龙湾爱立方景区滨海区域免费开放后，其用地性质已从经营属性变为公共属性……”。

根据亚龙湾开发的确认，上述 4 项划拨土地使用权不存在被查封、抵押或设置其他第三者权益的情形，不存在现实或潜在的重大权属纠纷。亚龙湾开发未因滨海公园项目划拨土地使用权未办理出让变更手续而受到过行政处罚。

根据中粮集团出具的承诺函，如因标的公司及其下属企业不规范物业问题及其他涉及标的公司及其下属企业的不合规事项引致任何争议或者损失，中粮集团同意承担并赔偿相关损失、损害和开支，从而避免中粮地产及其下属公司因此受到任何损失。如大悦城地产及其下属公司的不合规事项给中粮地产实际造成损失，则中粮集团将在收到中粮地产要求赔偿的书面通知后半年内，以现金方式向中粮地产进行赔偿。尽管如此，大悦城地产仍然存在由于部分资产存在权属瑕疵而受到损失的风险。

(9) 人才不足或人才流失的风险

企业的持续发展离不开高素质的人才队伍。如果大悦城地产的人才培养和引进方面跟不上其发展速度，可能发生人才不足或人才流失的情况，从而导致大悦城地产的业务发展和市场开拓能力受到限制，并削弱其在市场上的竞争优势，从而对经营业绩带来不利影响。

(10) 无法获得相关许可的风险

为开发及完成物业开发项目，大悦城地产须获得多种许可证、执照及相关批文，包括但不限于国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售/销售许可证以及相关行政机关就各项目各发展阶段发出的完工及验收证明或备案。批文取得时间及证书有效性，视政府机关相关决定及可能出台的新政策、法规而定，因此存在证书与许可证无法获得或无法及时取得的风险，对大悦城地产的业务、财务状况及经营业绩造成不利影响。

截至本报告书摘要出具日，大悦城地产境内子公司中，主营业务为房地产开发的包括如下10家公司：上海新兰、上海悦耀置业、沈阳大悦城、亚龙湾开发、三亚虹霞开发、三亚悦晟开发、成都卓远地产、浙江和润天成置业、重庆泽悦和青岛大悦城，上述子公司持有的《房地产开发企业资质证书》具体如下：

序号	公司名称	资质证书编号	资质等级	有效期至	颁发机关
1	上海新兰	沪房地资（闸北）第176号	暂定	2018.12.31	上海市住房保障和房屋管理局
2	上海悦耀置业	沪房管（浦东）第0001545号	暂定	2018.12.09	上海市住房保障和房屋管理局
3	沈阳大悦城	2101042014080549576	三级	2020.06.21	沈阳市城乡建设委员会
4	亚龙湾开发	[2016]三建房开证字第0001号	四级	2019.03.13	三亚市住房和城乡建设局
5	三亚虹霞开发	[2016]三建房开证字第0007号	四级	2019.12.12	三亚市住房和城乡建设局
6	三亚悦晟开发	[2018]三建房开证字第007号	三级	2021.09.25	三亚市住房和城乡建设局
7	成都卓远地产	510100DA2432696Z	暂定	2021.04.09	四川省住房和城乡建设厅
8	浙江和润天成置业	杭房项545号	暂定	2019.05.27	杭州市城乡建设委员会
9	重庆泽悦	1009262	暂定（有效期内可按二级资质标准承担房地产开发项目）	2018.12.11	重庆市城乡建设委员会
10	青岛大悦城	0262598	暂定	2019.5.18	青岛市城乡建设委员会

大悦城地产境内子公司历史上存在的实际竣工验收的工程规模超过房地产开发企业资质所允许施工的建筑面积上限的情形具体如下：

1) 亚龙湾·龙溪悦墅项目与成都大悦城项目

亚龙湾·龙溪悦墅项目与成都大悦城项目分别为大悦城境内子公司三亚虹霞开发与成都卓远地产所建，鉴于这两个项目均已开发完毕并办理了竣工验收，三亚虹霞开发和成都卓远地产并未因前述情形受到相关部门的行政处罚，并且根据三亚虹霞开发和成都卓远地产的说明，三亚虹霞开发和成都卓远地产目前不再开发其他项目，因此三亚虹霞开发和成都卓远地产因前述情形而受到行政处罚的可能性较小。

2) 红塘湾C-06/C-07/D-01地块项目

红塘湾C-06/C-07/D-01地块项目为大悦城地产境内子公司三亚悦晟开发所建，鉴于三亚悦晟开发已于2017年11月24日获得《房地产开发企业资质证书》（[2017]三建房开证字第006号），资质等级为四级，可以承担建筑面积10万平

平方米以下的建设项目，且已于2018年9月26日获得《房地产开发企业资质证书》（[2018]三建房开证字第007号），资质等级为三级，可以承担建筑面积25万平方米以下的建设项目，而三亚红塘湾C-06/C-07/D-01地块项目一期和三亚红塘湾C-06/C-07/D-01地块项目二期的总建筑面积均在10万平方米以下，不超过三亚悦晟开发目前持有的《房地产开发企业资质证书》所核定的资质等级所允许施工的建筑面积上限，因此三亚悦晟开发因前述情形而受到处罚的可能性较小。根据三亚悦晟开发的确认，三亚悦晟开发未因前述情形受到相关部门的行政处罚，亦不存在争议和潜在纠纷，没有任何第三方就此提出异议、主张权利或要求赔偿的情形。

针对上述事项，中粮集团出具的承诺函，就大悦城地产下属公司的不合规情形，如该等不合规情形引致任何争议或者损失，中粮集团同意承担并赔偿相关损失、损害和开支，从而避免中粮地产及其下属公司因此受到任何损失。如大悦城地产及其下属公司的不合规事项给中粮地产实际造成损失，则中粮集团将在收到中粮地产要求赔偿的书面通知后半年内，以现金方式向中粮地产进行赔偿。

综上所述，三亚虹霞开发、成都卓远地产和三亚悦晟开发因历史上存在实际竣工验收的工程规模超过房地产开发企业资质所允许施工的建筑面积上限的情形而被处罚的可能性较小，加之中粮集团已针对上述事项出具承诺，对本次交易及标的公司资产子公司的生产经营不会产生重大不利影响。

截至本报告书摘要出具日，大悦城地产境内子公司中，主营业务为房地产开发的共10家公司均已取得必备的开发资质。

（11）合规风险

合规风险是指企业及其工作人员的经营管理或执业行为违反法律、法规而使企业受到法律制裁、行政处罚、被采取监管措施、遭受财产损失或声誉损失的风险。房地产行业所涉及的监管部门众多，如果未来大悦城地产下属企业合规性制度设计不合理或因员工在执业过程中违反法律法规而受到行政处罚，则可能对上市公司未来的业务经营和盈利能力造成不利影响。

（12）业绩波动的风险

受行业竞争加剧以及国家产业政策影响，标的资产报告期内的经营业绩具有

一定波动性。2017年及2016年度，标的公司实现营业收入分别为698,709.70万元和1,165,776.10万元，实现净利润分别为4,881.09万元和134,236.28万元，业绩呈现一定程度的波动。报告期内，投资物业的业务收入主要为标的公司持有的大悦城等商业综合体、写字楼等商业物业的租金收入及车位费等相关服务收入。2016年度及2017年度，标的公司投资物业分别实现业务收入300,409.84万元和333,898.44万元。投资物业的业务收入稳定增长，主要系由于报告期内成都大悦城、沈阳大悦城、朝阳大悦城、天津大悦城等运营情况持续良好，经营业绩较上年获得较大提升。报告期内，物业开发的业务收入主要为标的公司通过出售综合体商业物业、配套公寓和住宅项目的销售收入及一级土地开发收入。2016年度及2017年度，标的公司分别实现物业开发收入275,763.33万元和713,024.88万元。2017年较2016年，标的公司物业开发收入实现较大幅度增长，2017年结算面积及结算单价分别为147,873平方米和48,175元/平方米，较2016年分别增长115.5%和20.1%，主要系2017年上海静安大悦城·天悦壹号、海南中粮·红塘悦海及杭州大悦城·天悦项目交付结算致使收入规模大幅提升。此外，2017年标的公司由于业务调整的原因处置了部分长期股权投资实现了约37,860.13万元的投资收益。报告期内标的公司业绩变化的主要原因为受到近年来国内房地产市场波动、自身项目结算周期、确认投资收益等因素的影响，标的资产部分项目公司经营业绩相应出现一定幅度的波动。提请投资者关注标的资产业绩波动的风险。

（13）汇率风险

大悦城地产部分下属公司于境外开展业务，在实际经营中存在因港币、美元等外币对人民币的汇率波动而导致标的公司发生汇兑损益的风险。为应对该风险，标的公司已根据投资计划远期结售汇，对外币负债敞口进行一定比例的汇率锁定，用于管理外汇风险。

同时，大悦城地产与中粮地产对于部分境外子公司的记账本位币认定存在差异：中粮地产全部境外子公司的记账本位币均认定为港币；大悦城地产将投资于境内项目的境外控股公司的记账本位币认定为人民币，将持有境外实体项目的境外控股公司和境外项目公司的记账本位币认定为港币。因此港币对人民币的汇率变化将对上市公司和标的公司未来合并财务数据带来一定的汇率风险。近年来，随着人民币汇率市场化改革的不断推进，汇率自由化带来的汇率波动也愈加明

显，使上市公司未来合并财务报表的汇率风险也进一步加大。因此，本次重组存在因相关汇率波动而对上市公司未来合并盈利表现带来一定汇率风险的情况。

（二）本次交易完成后上市公司的主要经营风险

1、管理风险

本次交易完成后，上市公司的业务模式将更加多样，业务规模将明显扩大，业务覆盖的区域也将有所扩张，管辖的项目公司数量、管理半径都会显著增加，对公司的管理能力提出了更高的要求。尽管公司在以往的经营管理中积累了较为成熟、丰富的跨区域、跨业态的项目管理经验，但在公司业务快速发展以及跨区域、跨业态经营发展的过程中，如果不能将本次交易的标的公司有效整合进公司现有的管理体系，或公司内部的管理体系、项目管理制度、人力资源储备等方面不能满足公司日益发展的要求，公司将面临一定的管理风险。

2、经营风险

（1）收入、利润增长不均衡的风险

鉴于房地产项目开发周期较长，收入确认方式较为严格，因此可能存在年度之间收入、利润增长不均衡性的风险，或者季度之间收入、利润差异较大的风险。

（2）存货跌价风险

本次交易完成后，上市公司与标的公司从事商品房及商业物业开发及销售业务。其中，存货主要为上述销售型开发产品。若未来房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发销售，上市公司将面临存货跌价损失风险，对公司的盈利能力产生不利影响。

（3）工程质量及安全事故风险

在房地产项目开发过程中，如果项目的施工质量存在问题，轻则不能通过政府质检部门的验收或者引发客户的投诉，增加额外维修成本；如发生严重质量事故或其他安全事故，有可能导致整个项目停工整改或重大赔偿，甚至对公司的经营活动产生重大影响。

（4）融资能力受限风险

房地产开发所需的资金量较大，除利用自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款等多种其他方式筹资以满足业务需要。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策、信贷政策发生重大变化，可能将对上市公司的融资能力产生影响。

(5) 未来资金支出压力较大的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持上市公司正常的经营运作至关重要，各类在建和拟建项目的资金需求可能会给上市公司带来较大的资金支出压力。

(6) 突发事件引起的经营风险

公司业务的正常开展在很大程度上依赖于经营环境稳定、资产安全、管理体系基本稳定等前提条件。本次交易完成后，公司的资产规模和业务分布范围将有明显扩张，相应面临的环境也更加复杂。若发生一些突发事件（例如发生自然灾害造成本公司部分项目资产遭到严重损失），可能会对公司的业务经营造成不利影响。

(7) 资产负债率较高的风险

截至 2017 年 12 月 31 日，上市公司的资产负债率为 84.50%。上市公司资产负债率较高主要系取得房地产项目贷款以及商品房销售预收款，并相应确认负债所致。截至 2017 年 12 月 31 日，上市公司的存货账面价值为 346.31 亿元，占流动资产及总资产的比例分别为 53.10% 及 45.72%。存货的变现能力将直影响公司的资产流动性及短期偿债能力。上市公司目前的拟开发项目、在建项目均处于经济较为发达的地区，具有良好的市场前景，存货变现能力较强。但是，如果房地产行业或上市公司自身的经营状况出现较大波动，上市公司的偿债能力可能将受到不利影响，无法按时偿还贷款并导致被债权人追偿的风险。

三、其他风险

（一）前瞻性陈述具有不确定性的风险

本报告书摘要所载的内容中包括部分前瞻性陈述，一般采用诸如“将”、“将会”、“预期”、“估计”、“预测”、“计划”、“可能”、“应”、“应该”等带有前瞻性色彩的用词。尽管该等陈述是公司基于行业理性所作出的，但鉴于前瞻性陈述往往具有不确定性或依赖特定条件，包括本节中所披露的已识别的各种风险因素，因此，本报告书摘要中所载的任何前瞻性陈述均不应被视作公司对未来计划、目标、结果等能够实现的承诺。任何潜在投资者均应在阅读完整报告书的基础上独立做出投资决策，而不应仅仅依赖于该等前瞻性陈述。

（二）股票市场波动风险

1、中粮地产股价波动的风险

中粮地产为上市公司，面临股票市场价格波动的风险。中粮地产的股票市场价格波动不仅取决于其发展战略和经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系等众多因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动。因此，对本次交易事项本身的阐述和分析不能完全揭示投资者进行证券投资所面临的全部风险，中粮地产的股价存在波动的风险。针对上述情况，中粮地产将根据相关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平地向投资者披露有可能影响股票价格的重大信息供投资者做出投资判断。

2、大悦城地产股价波动的风险

本次重组标的资产作价由交易双方协商确定，但标的资产的作价不以大悦城地产二级市场股票交易价格作为定价依据。大悦城地产为上市公司，其股票市场价格波动不仅取决于其发展战略和经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系等众多因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动。因此，对本次交易事项本身的阐述和分析不能完全揭示投资者进行证券投资所面临的全部风险，大悦城地产的股价存在波动的风险。上述情况可能会导致大悦城地产二级市场股票交易价格与本次重组的交易对价不同，请投资者关注相关风险。

（三）其他不可控风险

上市公司及标的公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第三章 本次交易概况

一、本次交易的背景及目的

（一）本次交易的背景

1、中粮集团向国有资本投资公司的转型战略

近年来，中央大力推进国企整合，以行业龙头为依托，进一步强化同质化业务整合和细分行业整合。2014年，中粮集团被国务院国资委选为首批国有资本投资公司改革试点央企之一；2016年，经过长期的酝酿与实践，中粮集团系统地完成了《国有资本投资公司改革方案》等重大政策配套，决定以核心产品为主线加快整合，重点打造18家专业化公司，使其成为自主经营、自担风险、具有核心竞争力的市场主体。目前，集团已经开始按照“总部资本层-专业化公司资产层-生产单位执行层”三级架构的总体设计，着手推进专业化公司深度整合进程。作为18家专业化公司之一，地产板块的整合势在必行。

2、中国地产行业的整合浪潮

中共中央“十三五”规划指出，促进房地产行业兼并重组，提高产业集中度。这一举措将有利于促进资源向优势企业集聚，推动规模房地产企业做大做强。近年来，随着中国房地产行业快速增长期的结束，企业分化愈发明显，行业集中度不断提高，行业格局正面临重构，房地产企业的资源整合能力将成为决定企业发展的关键因素。

3、中粮地产与大悦城地产的业务互补

中粮地产的主营业务为商品房开发、房屋租赁和物业管理，其中，商品房开发业务为公司最主要的业务，公司的商品房开发项目主要为住宅商品房开发项目。中粮地产专注于住宅开发业务，致力于成为中国最具持续发展力的品牌地产引领者。大悦城地产以开发、经营和管理大悦城品牌城市综合体为主要业务方向，致力于成为中国城市综合体行业的领导者。本次交易前，中粮地产专注于住宅开发板块，大悦城地产专注于商业地产和综合体开发板块，总体上业务互补，整合

后能够带来显著的协同效应。

本次交易系中粮集团对下属境内外两家上市公司的内部整合，其实质为中粮地产收购大悦城地产控股股权。通过本次交易，一方面实现了中粮集团通过其间接控制的子公司明毅，转让所持红筹上市公司大悦城地产的控股股权，另一方面实现了中粮集团通过下属 A 股上市公司中粮地产发行股份，购买大悦城地产的控股股权，最终实现了中粮集团地产业务的整合。

（二）本次交易的目的

1、深化改革，打造专业化公司

本次交易后，融合了中粮地产及大悦城地产核心业务、境内外一体化的房地产专业化公司将成为 18 家专业公司的中流砥柱，贯彻落实国家对国企改革提出的“做强、做优、做大”及“提质增效”的发展方针，真正做到资产专业化、经营专业化、管理专业化，业务聚焦、规模扩大、盈利优化。

2、高度协同，打造房地产旗舰

通过本次交易，中粮地产与大悦城地产将形成住宅、商业板块的优势互补，在融资、市场、人才、土地获取及品牌等方面发挥协同效应，有利于激励机制的完善和运营效率的提升。融资方面，通过增大体量、增强信用，整合后主体融资成本有望降低，财务管理也将更加优化；市场方面，整合后主体的市场地位及市场份额将得到进一步提升，在地产行业拥有更多的话语权和灵活性；人才方面，双方将在保持公司治理独立性的基础上建立优秀人才的共享机制，实现人力资源的最优配置；土地获取方面，整合后主体的土地获取能力将进一步增强，为业绩长期稳定增长奠定坚实基础；品牌方面，双方将对“中粮地产”及“大悦城地产”品牌进行深度融合，共同扩大品牌的市场影响力，将整合后的公司打造成为中国综合性房地产的旗舰平台。

3、资源利用，增强协同效应

本次交易前，上市公司的主营业务为商品房开发、房屋租赁和物业管理，其中，商品房开发业务为公司最主要的业务，大悦城地产主要从事开发、经营、销售、出租及管理综合体和商业物业业务，本次交易完成后，上市公司将成为中粮集团下属融合住宅地产与商业地产一体化的房地产专业化平台。

本次交易完成后，中粮地产与大悦城地产将站在同一角度更加有效地分配住宅和商业资源，更加充分地参与外部市场竞争，实现风险共担、利益共享。

二、本次交易方案

（一）本次交易方案概述

本次交易方案为中粮地产拟以发行股份的方式向明毅收购其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份（占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份数的 59.59%），并拟采用询价方式向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金。募集配套资金总金额不超过 242,578.14 万元，融资规模不超过中粮地产以发行股份方式购买大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份交易价格的 100%，且发行股份数量不超过本次交易前中粮地产总股本的 20%，即不超过 362,746,319 股。本次交易完成后，大悦城地产将成为中粮地产的控股子公司。

本次募集配套资金的生效和实施以本次发行股份购买资产的生效和实施为条件，但发行股份购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金发行成功与否不影响本次发行股份购买资产的实施。

本次交易方案较上市公司 2017 年 9 月 28 日签署框架协议时进行调整的原因及合理性：

根据中粮地产与中粮香港于 2017 年 9 月 28 日签署的《重大资产重组框架协议》，本次重大资产重组的原方案为：中粮地产以向中粮香港发行股份及/或支付现金的方式购买其所持明毅的 100% 股权并募集配套资金。交易完成后，中粮地产将通过明毅间接持有大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份。

上述《重大资产重组框架协议》系交易相关各方就本次重大资产重组达成的初步意向。此后，中粮地产协同交易各方、各相关中介对本次交易方案进行进一步沟通、协商及论证。

鉴于本次交易系中粮集团对下属境内、外两家地产板块上市公司的整合，其实质为 A 股上市公司中粮地产收购港股上市公司大悦城地产的控股权。经交易各

方友好协商并综合考虑中小股东的利益，公司决定将本次重大资产重组方案调整为由中粮地产通过发行股份方式向明毅直接购买其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股（占大悦城地产全部已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股股份总数的 59.59%），并募集配套资金。本次重大资产重组方案的调整有利于简化交易结构，推进交易流程。同时，本次重大资产重组完成后，中粮地产将直接持有大悦城地产的股权，有利于中粮地产充分行使股东权利参与大悦城地产的经营决策，实现中粮地产与大悦城地产的经营整合及业务协同，亦有利于中粮地产的股东充分了解大悦城地产的经营情况及盈利状况，通过中粮地产直接享有大悦城地产的股东权益及分红回报，交易方案的调整更加符合本次交易的经济实质。

（二）发行股份购买资产

1、交易对方与标的资产

本次重组的交易对方为明毅，标的资产为明毅持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份（占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份数的 59.59%）。

2、交易对价及支付方式

本次重组的交易价格以兼顾交易双方股东的利益为原则，综合考虑了标的资产历史投资价值、净资产价值、可比公司及可比交易估值、标的资产的资产状况、盈利水平、品牌优势等因素。

基于前述考虑，根据交易双方签署的《发行股份购买资产协议》与《发行股份购买资产协议之补充协议》，交易双方经协商同意，本次重组的交易对价确定为 1,475,607.94 万元，由中粮地产以发行股份的方式支付本次重组的全部交易对价。本次交易中，安永出具了《安永估值报告》，从独立估值机构的角度分析本次交易标的资产作价的合理性公允性，中企华出具了《中企华估值报告》，进一步论证本次交易作价的公允性。

如在估值基准日至标的资产交割日期间，标的公司进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得相应股份，则该等股份应一并向中粮地产转让。如在估值基准日至中国证监会并购

重组委召开会议审核本次交易前，标的公司进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得现金，则标的资产的交易价格应扣除该等金额，中粮地产向明毅非公开发行股份的数量相应减少，具体公式为：减少发行的股份数量=明毅获得的分红现金金额/本次发行股份购买资产的每股发行价格；如在中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易后，标的公司进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股获得现金，则明毅应向中粮地产支付该等现金金额。

根据大悦城地产于 2018 年 3 月 12 日发布的《截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年业绩公告》及大悦城地产股东大会决议，大悦城地产 2017 年度分红派息方案为每股派发股息 4 港仙。上述分红派息方案已于 2018 年 7 月 9 日实施，明毅就其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股获得现金分红港币 365,346,705.76 元。

鉴于本次交易作价以人民币计，按照分红派息当日的港币兑人民币汇率中间价（即港币 1 元=人民币 0.84591 元）予以折算，明毅获得的现金分红折合为人民币 309,050,431.87 元，本次发行股份购买资产的交易价格由 1,475,607.94 万元调整为 1,444,702.90 万元，对应发行股份数量由 2,157,321,549 股调整为 2,112,138,742 股。上述调整已经上市公司第九届董事会第二十二次会议审议通过。

3、股票种类和面值、发行对象和发行方式

中粮地产以发行股份的方式向明毅支付本次交易对价，具体方案如下：

（1）股票种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

（2）发行对象、发行方式

本次发行股份购买资产的发行对象为明毅，发行方式为非公开发行。

4、发行价格

根据《重组管理办法》第四十五条的规定，上市公司发行股份的价格不得低

于市场参考价的 90%。市场参考价为上市公司审议本次重大资产重组的首次董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

本次发行股份购买资产的定价基准日为中粮地产审议本次重大资产重组的第九届董事会第十七次会议决议公告日，即 2018 年 3 月 31 日。本次发行定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日及 120 个交易日的上市公司股票交易均价情况如下：

单位：元/股

项目	定价基准日前 20 个交易日	定价基准日前 60 个交易日	定价基准日前 120 个交易日
交易均价	7.59	7.64	8.15
交易均价的 90%	6.83	6.89	7.34

注：上述数据已经除权除息处理。

基于本次交易停牌前公司的股价走势、上市公司近年来的盈利状况，及定价基准日同行业上市公司估值的比较，为兼顾各方利益，经友好协商，交易双方确定本次发行股份购买资产所发行股份的定价依据为不低于定价基准日前 60 个交易日中粮地产股票交易均价的 90%，即 6.89 元/股。2018 年 7 月 10 日，中粮地产 2017 年年度权益分派方案实施完毕，以中粮地产现有总股本 1,813,731,596 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.55 元人民币现金（含税）。因此，本次重大资产重组中发行股份购买资产的股份发行价格由 6.89 元/股调整为 6.84 元/股。

本次发行价格合理性的分析如下：

（1）停牌期间行业和大盘指数变动对上市公司发行股票价格的影响

中粮地产自 2017 年 7 月 24 日起停牌，于 2018 年 3 月 31 日公告重组预案。在此期间，深证综指（399106）及深证房地产指数（399637）整体保持稳定，其中，深证综指（399106）收盘点数从 2017 年 7 月 24 日的 1,854.67 点小幅下降至 2018 年 3 月 30 日（公告重组预案前最后一个交易日）的 1,853.72 点，降幅为 0.05%；深证房地产指数（399637）从 2017 年 7 月 24 日的 5,845.91 点小幅下降至 2018

年 3 月 30 日（公告重组预案前最后一个交易日）的 5,644.59 点，降幅为 3.44%。鉴于停牌期间大盘及行业指数波动较小，选择定价基准日前 60 个交易日的 90%（为定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日及 120 个交易日的上市公司股票交易均价的 90%的中位数）作为本次发行股份购买资产的发行价具有一定合理性。

（2）交易标的估值因素对上市公司发行股票价格的影响

本次中粮地产发行股份购买资产价格 6.89 元/股（中粮地产 2017 年年度权益分派方案实施后调整后为 6.84 元/股）已考虑标的资产估值因素。如下表所示，中粮地产及大悦城地产估值对应的 2017 年 12 月 31 日市净率水平分别为 1.88 倍及 1.96 倍，较为接近，差异在合理范围内。

单位：万元

项目	计算过程	中粮地产	大悦城地产
估值	A	1,249,661.07	2,476,091.34
归母净资产（2017 年 12 月 31 日）	B	663,048.56	1,261,403.06
市净率（倍）	C=A/B	1.88	1.96

注 1：中粮地产估值=发行价 6.89 元/股*发行前总股本 181,373.16 万股。

注 2：本次交易标的资产为明毅持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份，其估值 1,475,607.94 万元=大悦城地产估值 2,476,091.34 万元*（9,133,667,644 股/大悦城地产普通股及可转换优先股总股本 15,326,425,636 股）。

注 3：大悦城地产 2017 年财务数据经审计，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》，其会计准则与备考架构下的母公司中粮地产一致，投资性房地产均采用成本法计量；考虑到大悦城地产公开披露的财务数据中投资性房地产采用公允价值计量，因此归母净资产金额存在一定差异。

（3）股份发行价对应的市盈率、市净率水平与市场估值水平的比较以及本次发行对上市公司持续盈利及发展能力的影响

本次发行股份购买资产的定价基准日为中粮地产审议本次重大资产重组的第九届董事会第十七次会议决议公告日，即 2018 年 3 月 31 日（周六）；离定价基准日最近的一个交易日为 2018 年 3 月 30 日（周五），当天深证房地产指数（399637）的收盘点数对应的市盈率为 14.34 倍，对应的市净率为 1.75 倍。

本次中粮地产发行股份购买资产价格 6.89 元/股（中粮地产 2017 年年度权益分派方案实施后调整后为 6.84 元/股）对应的 2017 年度市盈率为 13.22 倍，对应的 2017 年 12 月 31 日市净率为 1.88 倍，与市场水平基本一致。

此外，尽管 6.89 元/股较 7.64 元/股（定价基准日前 60 个交易日中粮地产股

票交易均价)存在一定折扣,但考虑到本次交易后上市公司的总资产、营业收入及归属于母公司股东的净利润等将进一步扩大,行业地位将进一步提升,财务状况将得到改善,持续盈利及发展能力将得到增强,该定价具有一定合理性。

在定价基准日至发行股份购买资产的股份发行日期间,上市公司如有权益分派、公积金转增股本、配股等除息、除权行为,本次发行价格将作相应调整。

5、发行股份价格调整方案

为应对资本市场整体波动以及中粮地产所处行业上市公司二级市场股价波动造成的上市公司股价下跌对本次交易可能产生的不利影响,根据《重组管理办法》的相关规定,经上市公司与交易对方协商,本次重组引入了发行股份价格调整方案。根据中粮地产于2018年9月28日召开的第九届董事会第二十六次会议决议,综合考虑目前公司股价水平、公司股票近期走势并与明毅充分沟通,公司董事会同意本次发行股份购买资产的发行价格不作调整,本次发行股份购买资产的发行价格仍为6.84元/股。

6、发行数量

根据中粮地产与明毅签署的《发行股份购买资产协议》与《发行股份购买资产协议之补充协议》,本次发行股份购买资产所涉发行股份数量的计算公式为:发行股份数量=标的资产交易价格/发行股份的发行价格(如有调价,则按调整后确定的发行价格)。交易对方以其所持标的资产认购中粮地产非公开发行的新股后,剩余不足以认购1股新股的部分,将无偿赠与中粮地产,即依据上述公式确定的发行股票数量不为整数的,舍去尾数,向下调整为整数。

按照本次重组标的资产总对价1,475,607.94万元,每股发行价格6.89元计算并经交易双方协商,中粮地产将向明毅发行2,141,666,095股股份,用于支付本次重组的全部对价。

如公司根据发行股份价格调整方案对发行价格进行调整,或者交易双方根据协议约定对标的资产交易价格进行调整,公司向明毅非公开发行股份的数量根据调整后的发行价格和标的资产交易价格进行相应调整。

在本次发行的定价基准日至发行日期间,公司如有权益分派、公积金转增股本、配股等除息、除权行为,本次发行价格将作相应调整,发行股份数量也随之

进行调整。

根据大悦城地产于 2018 年 3 月 12 日发布的《截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年业绩公告》及大悦城地产股东大会决议，大悦城地产 2017 年度分红派息方案为每股派发股息 4 港仙。上述分红派息方案已于 2018 年 7 月 9 日实施，明毅就其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股获得现金分红港币 365,346,705.76 元。

鉴于本次交易作价以人民币计，按照分红派息当日的港币兑人民币汇率中间价（即港币 1 元=人民币 0.84591 元）予以折算，明毅获得的现金分红折合为人民币 309,050,431.87 元，本次发行股份购买资产的交易价格由 1,475,607.94 万元调整为 1,444,702.90 万元，对应发行股份数量由 2,157,321,549 股调整为 2,112,138,742 股。上述调整已经上市公司第九届董事会第二十二次会议审议通过。

7、锁定期

本次重组交易对方明毅承诺：

“1、自本次发行股份购买资产结束之日起届满 36 个月之日和明毅与上市公司另行签订的《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前不得转让或上市交易（按照《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送的股份除外）因本次发行股份购买资产取得的上市公司股份；

2、本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，明毅因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月；

3、明毅本次认购的上市公司股份的最终限售期由上市公司股东大会授权上市公司董事会根据相关法律法规的规定及主管部门审核要求进行调整，对于该等调整，明毅应本着诚实信用及促进本次发行股份购买资产完成的原则，竭尽最大努力与上市公司协商达成最终限售安排；

4、如本次发行股份购买资产因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，

在案件调查结论明确以前，本公司将不转让在上市公司拥有权益的股份；

5、股份锁定期限内，本公司通过本次发行股份购买资产取得的对价股份因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份亦应遵守上述股份锁定安排；本公司通过其他途径取得的上市公司股份因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份不须遵守上述股份锁定安排；

6、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。”

若中国证监会等监管机构对本次发行的新股的锁定期另有其他要求，相关方将根据中国证监会等监管机构的监管意见进行相应调整且无需再次提交公司董事会、股东大会审议。

明毅控股股东中粮香港承诺：

“1、自本次发行股份购买资产结束之日之日起 36 个月之日和明毅与上市公司另行签订的《关于发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前，本公司不以任何方式转让本公司持有明毅的股份，或采取任何措施促使明毅转让或上市交易（按照《关于发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送的股份除外）其因本次发行股份购买资产取得的上市公司的股份，但本公司将持有的明毅的股份转让给中粮集团有限公司及/或其直接或间接全资持有的子公司的除外。2、本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，明毅因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月，本公司持有的明毅的股份锁定期相应延长。3、股份锁定期限内，本公司因任何原因增持的明毅股份亦应遵守上述股份锁定安排，但本公司将持有的明毅股份转让给中粮集团有限公司及/或其直接或间接全资持有的子公司的除外。4、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此

给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。”

此外，就本次交易前中粮集团持有的公司股份，中粮集团承诺：

“1、本次发行股份购买资产完成前本公司持有的上市公司股份，包括因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，自本次发行股份购买资产结束之日起 12 个月内不转让；

2、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行；

3、如本次重组因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司将不转让在上市公司拥有权益的股份。”

（三）发行股份募集配套资金安排

1、募集配套资金金额

本次交易中粮地产拟募集配套资金不超过 242,578.14 万元，融资规模不超过中粮地产以发行股份方式购买大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份交易价格的 100%，且发行股份数量不超过本次交易前中粮地产总股本的 20%，即不超过 362,746,319 股。

2、股票种类和面值、发行对象、发行方式和认购方式

（1）股票种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

（2）发行对象、发行方式、认购方式

本次发行股份募集配套资金拟以非公开发行方式向符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人等不超过 10 名的特定投资者发行股票。发行对象应符合法律、法规规定的条件。募集配套资金发行对象均

以现金方式认购。证券投资基金管理公司以其管理的 2 只以上基金认购的，视为一个发行对象，上述特定对象均以现金方式、以相同价格认购本次非公开发行股票。

公司与主承销商将按《实施细则》规定以询价方式确定最终发行对象。

3、定价基准日、定价依据和发行价格

本次发行股份募集配套资金的定价原则为询价发行，定价基准日为募集配套资金发行期首日。发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票均价的 90%，最终发行价格将由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照中国证监会相关监管要求及相关法律、法规的规定，根据发行对象申购报价的情况，与本次交易的主承销商协商确定。具体发行时点由上市公司和主承销商根据募集资金投资项目建设进度、资金使用计划及市场具体情况确定。

在定价基准日至发行日期间，若公司的股票发生权益分派、公积金转增股本、配股等除息、除权行为，本次发行价格将按照中国证监会和深交所的有关规定作相应调整；如中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有权益分派、公积金转增股本、配股等除息、除权行为，本次发行价格将作相应调整，发行股份数量也随之进行调整，具体调整公式如下：

假设调整前每股发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股价或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 （调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$

假设以上三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$

4、发行数量

本次募集配套资金的发行数量将由中粮地产董事会根据股东大会的授权与

本次交易主承销商根据募集配套资金总额及发行价格确定。

在定价基准日至发行日期间，若公司的股票发生权益分派、公积金转增股本、配股等除息、除权行为，本次募集配套资金发行价格作相应调整的，本次募集配套资金发行的股份数量也将作相应调整。

5、资金用途

本次募集配套资金在扣除发行费用后，将全部用于标的公司项目建设，具体情况如下：

序号	项目名称	实施主体	项目总投资额 (万元)	募集资金计划使用金额 (万元)
1	中粮·置地广场项目	北京昆庭资管	283,877.00	91,605.36
2	杭州大悦城-购物中心项目	浙江和润天成置业	302,241.78	150,972.78
合计			586,118.78	242,578.14

在募集资金到位之前，公司董事会和标的公司可依据市场情况及自身实际需求以自筹资金择机先行投入项目建设，待募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。若募集配套资金未能实施或未能满足上述项目的总投资额，公司将利用自筹资金解决不足部分。公司将根据实际募集资金净额，并根据项目的实际需求，对上述项目的资金投入顺序、金额及具体方式等事项进行适当调整。

6、锁定期

本次募集配套资金所涉的发行对象认购的股份自募集配套资金发行结束之日起 12 个月内不得转让。

锁定期内，由于上市公司送红股、资本公积转增等原因导致发行对象所持股份增加的部分，亦应遵守上述约定。

若中国证监会等监管机构对本次募集配套资金发行股份的锁定期另有其他要求，相关方将根据中国证监会等监管机构的监管意见进行相应调整且无需再次提交公司董事会、股东大会审议。

三、标的资产估值及作价情况

（一）本次交易标的资产的估值及作价情况

本次交易标的公司大悦城地产为香港上市公司，经交易双方协商，本次交易作价为 1,475,607.94 万元，综合考虑了标的资产历史投资价值、净资产价值、可比公司及可比交易估值、标的资产的资产状况、盈利水平、品牌优势等因素，兼顾了交易双方股东的利益。

本次标的资产作价的主要依据主要包括中粮地产发行价估值水平、中粮集团历史投资成本、净资产账面值等，具体如下：

1、标的资产作价参考上市公司发行股价估值水平

本次重组的定价基准日为中粮地产审议本次重大资产重组的首次董事会决议公告日。本次重组发行定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日及 120 个交易日的上市公司股票交易均价分别为 6.83 元/股、6.89 元/股及 7.34 元/股。

中粮地产 2017 年底经审计归属于母公司股东净资产为 663,048.56 万元，中粮地产交易市净率对应其可选发行价格 6.83 元/股、6.89 元/股及 7.34 元/股分别为 1.87 倍、1.88 倍及 2.01 倍。按上市公司发行价格市净率水平计算，标的资产估值范围为 1,405,623.05 万元至 1,510,856.86 万元，为兼顾交易双方股东利益，本次交易对价以该估值范围为参考。

2、标的资产作价参考中粮集团的历史投资成本

中粮集团对大悦城地产的历史投资成本约为港币 1.74 元/股，对应标的资产价值为港币 1,592,281.41 万元，按基准日（2017 年 12 月 31 日）前 120 日汇率均值，即 1 港币=0.85030 人民币计算，约合人民币 1,353,916.89 万元，本次交易对价以该历史投资成本价格为参考。

3、标的资产作价需高于净资产账面价值

本次交易标的资产分红前作价为 1,475,607.94 万元，高于大悦城地产成本法下 2017 年底对应股比的归属于母公司股东净资产 751,670.08 万元。

根据中粮地产与明毅签署的《发行股份购买资产协议》及其补充协议，如在

估值基准日至标的资产交割日期间，标的公司进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得相应股份，则该等股份应一并向中粮地产转让。如在估值基准日至中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易前，标的公司进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得现金，则标的资产的交易价格应扣除该等金额，中粮地产向明毅非公开发行股份的数量相应减少，具体公式为：减少发行的股份数量=明毅获得的分红现金金额/本次发行股份购买资产的每股发行价格；如在中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易后，标的公司进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股获得现金，则明毅应向中粮地产支付该等现金金额。

鉴于本次交易作价以人民币计，按照分红派息当日的港币兑人民币汇率中间价（即港币 1 元=人民币 0.84591 元）予以折算，明毅获得的现金分红折合为人民币 309,050,431.87 元，本次发行股份购买资产的交易价格由 1,475,607.94 万元调整为 1,444,702.90 万元，对应发行股份数量由 2,157,321,549 股调整为 2,112,138,742 股。上述调整已经上市公司第九届董事会第二十二次会议审议通过。

本次交易中，安永出具了《安永估值报告》，从独立估值机构的角度说明本次交易标的资产估值合理、定价公允，不存在损害上市公司及其股东利益的情况。公司亦聘请了中企华出具《中企华估值报告》，进一步论证本次交易作价的公允性。

(二)标的公司过渡期间发生权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形可能对交易标的估值、交易作价、发行股份数量的影响

本次交易中，估值机构已出具估值报告，以 2017 年 12 月 31 日为估值基准日，从独立估值机构的角度分析本次交易标的资产作价的合理性和公允性。；公司亦聘请了中企华出具《中企华估值报告》，进一步论证了本次交易作价的公允性。过渡期间指自估值基准日起（不包括估值基准日当日）至交割日止（包括交割日当日）的期间。过渡期间，标的公司发生权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形对交易标的估值不构成影响，但需要相应对标的资产的交易价格作相

应调整。

根据中粮地产第九届董事会第十七次、第十八次会议、2017 年年度股东大会决议以及中粮地产与明毅签署的《发行股份购买资产协议》及其补充协议，作为本次交易方案的一部分，如标的公司过渡期间发生权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，则需相应对标的资产的交易价格作相应调整，具体为：（1）如在估值基准日至标的资产交割日期间，大悦城地产进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得相应股份，则该等股份应一并向公司转让。（2）如在估值基准日至中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易前，大悦城地产进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得现金，则标的资产的交易价格应扣除该等金额，公司向明毅非公开发行股份的数量相应减少，具体公式为：减少发行的股份数量=明毅获得的分红现金金额/本次发行股份购买资产的每股发行价格。（3）如在中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易后，大悦城地产进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股获得现金，则明毅应向公司支付该等现金金额。

根据大悦城地产于 2018 年 3 月 12 日发布的《截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年业绩公告》及大悦城地产股东大会决议，大悦城地产 2017 年度分红派息方案为每股派发股息 4 港仙。上述分红派息方案已于 2018 年 7 月 9 日实施，明毅就其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股获得现金分红港币 365,346,705.76 元。

鉴于本次交易作价以人民币计，按照分红派息当日的港币兑人民币汇率中间价（即港币 1 元=人民币 0.84591 元）予以折算，明毅获得的现金分红折合为人民币 309,050,431.87 元，本次发行股份购买资产的交易价格由 1,475,607.94 万元调整为 1,444,702.90 万元，对应发行股份数量由 2,157,321,549 股调整为 2,112,138,742 股。上述调整已经上市公司第九届董事会第二十二次会议审议通过。

（三）大悦城地产已实施的分红计划对交易价格、发行股份数量的影响

根据大悦城地产 2018 年 3 月 12 日发布的《截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年业绩公告》，大悦城地产董事会建议 2017 年度每股派发股息 4 港仙。此分红派息方案已于 2018 年 6 月 1 日经大悦城地产股东大会决议通过，并于 2018 年 7 月 9 日实施完毕，明毅就其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股获得现金分红港币 365,346,705.76 元。

鉴于本次交易作价以人民币计，按照分红派息当日的港币兑人民币汇率中间价（即港币 1 元=人民币 0.84591 元）予以折算，明毅获得的现金分红折合为人民币 309,050,431.87 元，本次发行股份购买资产的交易价格由 1,475,607.94 万元调整为 1,444,702.90 万元，对应发行股份数量由 2,157,321,549 股调整为 2,112,138,742 股。上述调整已经上市公司第九届董事会第二十二次会议审议通过。本次交易作价和发行股份数量的调整不构成本次交易方案的重大调整。

（四）相关应对方案的处理原则和依据，上市公司所需履行的审议程序，是否符合《重组管理办法》相关规定

根据《重组管理办法》第二十八条，股东大会作出重大资产重组的决议后，上市公司拟对交易对象、交易标的、交易价格等作出变更，构成对原交易方案重大调整的，应当在董事会表决通过后重新提交股东大会审议，并及时公告相关文件。中国证监会审核期间，上市公司按照前款规定对原交易方案作出重大调整的，还应当按照本办法的规定向中国证监会重新提出申请，同时公告相关文件。

本次交易的方案已就大悦城地产在过渡期间发生权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形对标的资产的交易价格、发行股份数量、减值补偿等产生的影响作出了明确安排，如过渡期间大悦城地产实际发生权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，交易双方将按照既定的交易方案执行，不构成本次交易方案的重大调整，因此不适用《重组管理办法》第二十八条的规定。

根据中粮地产第九届董事会第十七次会议、2017 年年度股东大会审议通过的《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次交易相关事宜的议案》，在股东大会审议通过此项授权议案后，如因大悦城地产在过渡期间发生权益分派、资本

公积金转增股本、配股等情形而需要对标的资产的交易价格、发行股份数量、减值补偿等作出调整，中粮地产董事会将按照股东大会的授权履行相关决策和审批程序。

（五）本次交易采取估值法而非资产评估方式的理由和依据

根据《重组管理办法》的相关规定，重大资产重组中相关资产可以选择是否以资产评估结果作为定价依据，当不以资产评估结果作为定价依据时，上市公司应当在重大资产重组报告中详细分析说明相关资产的估值方法、参数及其他影响估值结果的指标和因素。目前资本市场存在多例采取估值法对上市公司股权进行定价分析的重组案例，因此本次交易采取估值法对大悦城地产定价的合理性进行分析具有一定普遍性。

（六）大悦城地产提示性公告前 30 个交易日股票均价及其与本次交易估值价格的差异

根据《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部、中国证监会令 第 36 号）的相关规定，国有股东非公开协议转让上市公司股份的价格不得低于下列两者之中的较高者：（一）提示性公告日前 30 个交易日的每日加权平均价格的算术平均值；（二）最近一个会计年度上市公司经审计的每股净资产值。

上市公司于 2018 年 3 月 29 日召开第九届董事会第十七次会议审议通过本次交易相关的议案，并于 2018 年 3 月 31 日披露了《中粮地产（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等相关公告。2018 年 4 月 2 日，大悦城地产发布内幕消息公告，就本次交易的相关事宜在香港市场予以披露。截至 2018 年 4 月 2 日前 30 个交易日，大悦城地产的每日加权平均股价的算术平均值为港币 1.34 元/股，对应 64.18% 普通股股份的市值为港币 1,223,911.46 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，大悦城地产普通股和优先股总数合计 15,326,425,636 股，经审计的所有者权益为 2,093,465.84 万元，每股净资产为 1.37 元。

根据交易双方签署的《发行股份购买资产协议》与《发行股份购买资产协议之补充协议》，交易双方经协商同意，本次交易的交易对价最终确定为 1,475,607.94 万元，鉴于大悦城地产已于 2018 年 7 月 9 日完成 2017 年年度权

益分派方案，本次交易作价由 1,475,607.94 万元相应调整为 1,444,702.90 万元。按照估值基准日（2017 年 12 月 31 日）前 120 日汇率均值（即 1 港币=0.85030 人民币）折算约为港币 1,699,050.81 万元，对应每股作价约港币 1.86 元/股，每股股价不低于大悦城地产就本次交易作出提示性公告日前 30 个交易日每日加权平均价格的算术平均值，亦不低于最近一个会计年度大悦城地产经审计的每股净资产值。

本次交易每股作价较大悦城地产在提示性公告日前 30 个交易日的每日加权平均价格溢价 38.81%，主要系由于本次收购为控制性股权收购，因此在交易定价中体现了为获得控制权所付出的控股权溢价。

近年来，中国公司收购境外上市公司并且发生控制权转移的交易案例的控股权溢价平均值为 44.29%，中位数为 39.44%。本次交易的控股权溢价率与前述案例的溢价率水平相近，具有合理性。

根据查询“巨潮资讯网”、“联交所披露易”公告文件，近年来，中国公司收购境外上市公司并且发生控制权转移的交易案例的控股权溢价情况如下表所示：

公布日期	收购方名称	标的公司名称	收购股权比例	控股权溢价率
2017/06/17	同方股份有限公司	中国医疗网络有限公司	27.63%	21.62%
2017/01/24	供销大集集团股份有限公司	中国顾客隆控股有限公司	55.80%	13.18%
2016/11/03	泛海控股股份有限公司	华富国际控股有限公司	52.45%	53.33%
2016/05/26	美的集团股份有限公司	KUKA Aktiengesellschaft	81.04%	65.89%
2015/12/11	广汇汽车服务股份公司	宝信汽车集团有限公司	75.00%	73.12%
2015/10/12	中弘控股股份有限公司	卓高国际集团有限公司	66.10%	39.44%
2015/07/10	中弘控股股份有限公司	开易控股有限公司	72.79%	17.47%
2015/02/12	中国东方资产管理（国际）控股有限公司	上海证大房地产有限公司	50.03%	38.89%
2014/12/12	厦门建发股份有限公司	西南环保发展有限公司	75.00%	75.63%
最小值				13.18%
第一四分位数				21.62%

公布日期	收购方名称	标的公司名称	收购股权比例	控股权溢价率
中位值				39.44%
平均值				44.29%
第三四分位数				65.89%
最大值				75.63%

（七）武汉（人信）大悦城建设进展、项目终止原因以及对标的资产估值的影响

中粮地产和大悦城地产均未就武汉（人信）大悦城项目与任何第三方签署任何协议。鉴于前期由大悦城地产收购该项目的时机并不成熟，中粮集团牵头在2017年与武汉人信置业有限公司签署了收购框架协议，拟在武汉市开发相关地块；后因签署正式协议的条件未达成，协议双方已终止了收购安排。

武汉（人信）大悦城项目并非标的公司拥有的房地产开发项目，本次交易对标的公司的估值及对价确定并未考虑武汉（人信）大悦城项目，中粮地产和大悦城地产亦未就武汉（人信）大悦城项目支付或承担任何费用，武汉（人信）大悦城项目的终止对标的资产的估值不存在影响。

（八）本次交易估值结果报送国资监管部门的情况

根据《中央企业境外国有产权管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第27号），明毅作为中粮集团控制的境外子企业，就其本次出售大悦城地产股份事宜，应报中粮集团决定或批准，并将相关情况书面报告国务院国资委。

根据中粮集团于2018年4月16日作出的《关于Vibrant Oak Limited转让大悦城地产有限公司普通股股份等有关问题的批复》（中粮总字[2018]128号），中粮集团已批准本次交易。

此外，中粮地产已就本次交易的相关情况报告国务院国资委，并获得国务院国资委于2018年6月11日核发的《关于中粮地产（集团）股份有限公司非公开发行A股股份有关问题的批复》（国资产权[2018]335号）。

据此，本次交易的估值结果已依法报送中粮集团，本次交易的相关情况已书面报告国务院国资委，该等程序完整、合规。

（九）本次交易作价安排有利于充分保护境内市场投资者权益

1、本次交易作价安排公允、合理，未损害上市公司及其股东的利益

本次交易标的公司大悦城地产为香港上市公司，经交易双方协商，本次交易作价综合考虑了标的资产历史投资价值、净资产价值、可比公司及可比交易估值、标的资产的资产状况、盈利水平、品牌优势等因素，兼顾了交易双方股东的利益，具有公允性。

本次交易中，估值机构安永出具了《安永估值报告》，从独立估值机构的角度说明本次交易标的资产估值合理、定价公允，不存在损害上市公司及其股东利益的情况，中企华出具《中企华估值报告》，进一步论证本次交易作价的公允性。

2、本次交易作价安排已履行必要的审批程序和信息披露义务，有利于保障上市公司及其股东的利益

本次交易作价安排已经上市公司董事会、股东大会审议通过，本次交易构成关联交易，在提交董事会审议之前已经公司独立董事事先认可；公司独立董事对本次交易出具了独立董事意见；在审议本次交易相关议案时，关联董事严格履行了回避义务。本次交易方案在公司股东大会审议时，关联股东严格履行了回避义务。本次交易方案已获得中粮集团及国务院国资委的批准。

同时，根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，上市公司就本次交易的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。此外，上市公司就重大资产重组事宜召开股东大会，除上市公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有上市公司 5%以上股份的股东以外，单独统计并披露其他股东的投票情况，且在表决本次重组方案时关联股东已回避表决，充分保护中小股东行使投票权的权益。

本次交易涉及上市公司重大事件，公司已经切实按照《证券法》、《重组办法》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》的要求履行了信息披露义务。

3、交易对方已作出盈利预测补偿承诺和减值补偿承诺，有利于切实保障上市公司及其股东的利益

为保障本次交易完成后上市公司及包括中小投资者在内的全体股东的利益，本次交易中，上市公司与明毅签署了《减值补偿协议》与《减值补偿协议之补充协议》，约定在减值承诺期满后，如标的资产期末价值较本次重组的标的资产交易价格出现减值，则交易对方将向中粮地产就减值部分进行股份补偿。该减值补偿安排有利于切实保障上市公司及全体股东的利益。

此外，鉴于中粮地产聘请了中企华出具《中企华估值报告》以论证本次交易作价的公允性，经协商，明毅与中粮地产签署了《盈利预测补偿协议》，约定承诺资产在 2018 年、2019 年和 2020 年的承诺净利润累计为 189,075 万元。如本次交易于 2019 年实施完毕，则承诺资产在 2019 年、2020 年及 2021 年的累计承诺净利润为 189,420 万元。如承诺资产业绩承诺期的累计实际实现净利润数未达到业绩承诺期的累计承诺净利润数，则明毅将以其持有的中粮地产股份进行补偿。

上述盈利预测补偿承诺和减值补偿承诺安排有利于切实保障上市公司及全体股东的利益。

4、本次交易有利于提高上市公司的持续盈利能力和竞争能力，有利于保障上市公司及其股东的利益

本次交易前，中粮地产的主营业务为商品房开发、房屋租赁和物业管理，其中，商品房开发业务为公司最主要的业务，上市公司的商品房开发项目主要为住宅商品房开发项目，专注于住宅开发业务，致力于成为中国最具持续发展力的品牌地产引领者。本次交易标的公司大悦城地产以开发、经营和管理大悦城品牌城市综合体为主要业务方向，专注于商业地产领域，致力于成为中国城市综合体行业的领导者。通过本次交易，中粮集团将其从事商业物业投资和出租、物业开发的全部资产注入公司，公司成为中粮集团整合及发展集团内住宅和商业房地产业务的综合平台，有望进一步发挥规模效应，提升合并后公司的盈利能力，增强股东回报。

本次交易完成后，上市公司通过将大悦城地产纳入合并范围，实现资产规模和盈利水平的大幅提升。根据瑞华出具的中粮地产 2017 年度审计报告（瑞华审字[2018]02060099 号）、2018 年 1-5 月未经审计财务报表及《中粮地产备考审阅报告》（瑞华阅字[2018]02060002 号），本次交易完成后上市公司的资产规模、

营业收入、净利润均将显著增长。

本次交易完成后，随着标的资产注入（未考虑募集配套资金的影响），截至2017年12月31日，公司的总资产规模由7,575,147.58万元增加至13,421,483.57万元，增长77.18%；2017年，公司的营业收入从1,404,235.59万元增加至2,568,301.74万元，增长82.90%；净利润从173,483.84万元增加至308,927.74万元，增长78.07%。

截至2018年5月31日，公司的总资产规模由8,537,065.20万元增加至14,681,140.31万元，增长71.97%；2018年1-5月，公司的营业收入从338,519.12万元增加至696,171.67万元，增长105.65%；净利润从64,810.02万元增加至213,163.20万元，增长228.90%。

本次交易完成后，上市公司将继续完善公司治理结构，健全内部控制体系，优化成本管控，提升上市公司的盈利能力，并积极履行填补每股收益的相关措施，保护中小股东权益。为降低本次交易可能摊薄公司即期回报的风险，上市公司全体董事、高级管理人员及上市公司控股股东已出具关于上市公司重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函。

因此，本次重组有利于提升上市公司盈利能力、增强持续经营能力，有助于提高上市公司的抗风险能力，有利于保护境内广大投资者以及中小股东的长远利益。

综上，本次交易作价安排公允、合理，并已履行必要的审批程序和信息披露义务，交易对方已就本次交易作出减值补偿承诺，且本次交易有利于提高上市公司的竞争力和持续盈利能力，有利于充分保护境内市场投资者权益。

四、减值补偿安排及盈利预测补偿安排

根据上市公司与明毅签署的《减值补偿协议》与《减值补偿协议之补充协议》，明毅拟对标的资产的减值部分按照《减值补偿协议》与《减值补偿协议之补充协议》的约定对中粮地产进行补偿。减值承诺期为本次重组实施完毕（即标的资产交割完毕）当年及其后连续两个会计年度，即：假定本次重组于2018年度内实施完毕，则减值承诺期为2018年、2019年、2020年。如果本次重组实施完毕的时间延后，则减值承诺期相应顺延。在减值承诺期届满之日起4个月内，由上市

公司聘请评估机构或估值机构对标的资产进行评估或估值，并出具专项评估报告或估值报告。根据评估结果或估值结果，由上市公司对标的资产进行减值测试，并聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所出具减值测试专项审核报告。经减值测试，如标的资产期末价值较本次重组的标的资产交易价格出现减值，则交易对方向中粮地产就减值部分进行股份补偿，补偿的股份数量=标的资产期末减值额/本次发行股份购买资产的每股发行价格。

根据《减值补偿协议》，在任何情况下，按《减值补偿协议》与《减值补偿协议之补充协议》约定的减值测试补偿，明毅向中粮地产支付的补偿总金额应不超过中粮地产根据《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产协议之补充协议》向明毅支付的交易总额，且明毅补偿的股份数量不超过中粮地产根据《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产协议之补充协议》向明毅发行股份的总数（包括该等股份因送股、转增股本、配股所相应增加的股份数）。

根据《减值补偿协议之补充协议》，交易双方约定，在遵守《减值补偿协议》的前提下，如在本次交易的估值基准日至标的资产交割日期间，大悦城地产进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，减值测试补偿将按下列约定相应进行调整或不调整：

（1）如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得相应股份，则该等股份应一并向中粮地产转让。此种情形下，减值补偿不受影响。

（2）如在估值基准日至中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易前，大悦城地产进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股股份获得现金，则标的资产的交易价格应扣除该等金额，中粮地产向明毅非公开发行股份的数量相应减少，具体公式为：减少发行的股份数量=明毅获得的分红现金金额/本次发行股份购买资产的每股发行价格。此种情形下，标的资产的交易价格因现金分红已相应调减，在减值测试时应适用调减后的交易价格。

（3）如在中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易后，大悦城地产进行权益分派、资本公积金转增股本、配股等情形，如明毅就其所持 9,133,667,644 股普通股获得现金，则明毅应向中粮地产支付该等现金金额。此种情形下，标的

资产的交易价格不调整，在减值测试时应以《发行股份购买资产协议》及其补充协议约定的标的资产交易价格为准。减值承诺期届满后，标的资产期末减值额为标的资产的交易价格减去期末标的资产的评估值或估值，并应扣除过渡期内标的资产现金分红的影响。

鉴于中粮地产聘请了中企华出具《中企华估值报告》以论证本次交易作价的公允性，经协商，明毅与中粮地产签署了《盈利预测补偿协议》，约定承诺资产在 2018 年、2019 年和 2020 年的承诺净利润累计为 189,075 万元。如本次交易于 2019 年实施完毕，则承诺资产在 2019 年、2020 年及 2021 年的累计承诺净利润为 189,420 万元。如承诺资产业绩承诺期的累计实际实现净利润数未达到业绩承诺期的累计承诺净利润数，则明毅将以其持有的中粮地产股份进行补偿。

关于减值补偿及盈利预测补偿安排的具体安排详见本报告书“第九章 本次交易主要合同”之“三、《减值补偿协议》主要内容”、“四、《减值补偿协议之补充协议》主要内容”及“五、《盈利预测补偿协议》主要内容”。

五、期间损益安排

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》，过渡期间内目标公司运营所产生的归属于明毅的盈利或亏损均由中粮地产承担，上述过渡期间指自估值基准日起（不包括基准日当日）至交割日止（包括交割日当日）的期间。

六、本次交易构成重大资产重组

本次交易调整后标的资产的交易价格为 1,444,702.90 万元，上市公司 2017 年 12 月 31 日经审计的合并财务会计报表期末归属于母公司股东的所有者权益为 663,048.56 万元，因此，本次拟购买资产的交易价格占上市公司 2017 年 12 月 31 日经审计的合并财务会计报表期末归属于母公司股东的所有者权益的比例达到 217.89%，且超过 5,000 万元。因此，按照《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

七、本次交易构成关联交易

本次交易中，交易对方明毅系上市公司控股股东中粮集团控制的企业，因此，明毅为上市公司的关联方。根据《上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

上市公司召开董事会、股东大会审议本次交易的相关议案时，关联董事、关联股东已回避表决。

八、本次交易不构成重组上市

2005年11月4日，公司原控股股东宝投公司将其所持有的上市公司278,062,500股股份转让给中粮集团，转让完成后，中粮集团持有上市公司278,062,500股国家股，占上市公司总股本的59.63%，公司的控股股东变更为中粮集团。本次变更完成后，上市公司审议本次重大资产重组的董事会召开日前，公司控制权未发生变更。

因此，上市公司最近一次控制权变更至上市公司审议本次重大资产重组的董事会召开之日已超过60个月。同时，根据本次交易方案，本次交易完成后，不考虑募集配套资金的影响，中粮集团将直接持有上市公司22.02%的股权（中粮地产于2018年5月2日发布《关于公司控股股东计划增持公司股份的公告》，中粮集团拟通过深交所交易系统允许的方式（包括但不限于集中竞价和大宗交易）、以不超过人民币8.80元/股的价格累计增持股数不超过中粮地产总股本2%的股份，假设中粮集团本次重组完成前已按照上述增持计划增持股数达到中粮地产发行前总股本2%的股份。），通过明毅间接持有上市公司53.80%的股权，合计持有上市公司75.82%的股权，因此，本次重组不会导致中粮地产的控制权发生变更。根据《重组管理办法》的相关规定，本次交易不构成重组上市。

九、本次交易对上市公司的影响

（一）对上市公司主营业务的影响

本次交易前，中粮地产的主营业务为商品房开发、房屋租赁和物业管理，其中，商品房开发业务为公司最主要的业务，上市公司的商品房开发项目主要为住

宅商品房开发项目，专注于住宅开发业务，致力于成为中国最具持续发展力的品牌地产引领者。本次交易标的公司明毅所控股的大悦城地产以开发、经营和管理大悦城品牌城市综合体为主要业务方向，专注于商业地产领域，致力于成为中国城市综合体行业的领导者。

本次交易完成后，上市公司将持有大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份（占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份数的 59.59%）。本次交易将为上市公司主营业务注入新的商业地产元素，释放住宅、商业板块整合的协同效应。公司既能通过开发型物业的高周转实现现金回流，又能分享持有型物业带来的长期稳定收益和升值红利，有利于改善公司的持续经营能力，提高公司的竞争力。

在战略规划和定位上，交易完成后上市公司将成为中粮集团旗下融合住宅地产与商业地产一体化的全业态房地产专业化公司，大悦城地产以商业地产为核心，发展城市综合体平台。交易完成后上市公司和大悦城地产能够充分发挥品牌合力，释放整合后的协同效应。主要体现在如下方面：

1、市场和渠道的协同

交易完成后，上市公司形成“持有+销售”双轮驱动的商业模式，上市公司与大悦城地产将站在同一角度更加有效地分配住宅和商业资源。上市公司能够与大悦城地产共享住宅和商业的区位优势，实现商业地产和住宅地产协同发展。

2、共享品牌资源优势

上市公司在城市更新方面具有显著优势，城市更新项目位于粤港澳大湾区核心区域深圳，目前拥有深圳中粮天悦壹号、深圳中粮祥云国际、深圳中粮云景国际等 7 个城市更新项目，未来于深圳宝安计划开拓约 130 万平米的工业用地，具有城市更新的可能性。大悦城地产有良好的品牌优势，尤其在商业地产领域享有较高的号召力，是时尚流行的首选品牌。本次交易后，上市公司的城市更新优势和大悦城地产的品牌优势将能够得到充分融合，在优质区位开拓高质量地产项目，形成良好的协同。

3、土地资源获取及项目储备能力提升

交易完成后，上市公司和大悦城地产能够利用中粮地产和大悦城各自的拿地

优势及渠道，拥有更多的话语权和灵活性，从而获得低成本的土地，土地获取能力进一步增强。截至 2017 年 12 月 31 日，中粮地产在建及拟建项目总建筑面积约为 958.52 万平方米，其中累计竣工面积约为 286.22 万平方米，累计结算面积约为 288.88 万平方米；此外，公司在深圳宝安区拥有物业建筑面积约 130 万平方米的工业用地。截至 2017 年 12 月 31 日，大悦城地产在建及拟建项目总建筑面积约为 286.57 万平方米，其中累计竣工面积约为 38.09 万平方米，累计结算面积约为 10.52 万平方米。本次交易后，上市公司将整合目前项目资源储备，储备项目面积得到显著增长。

4、体量增大，利于低成本融资

整合后上市公司体量规模扩大企业融资成本有望降低，财务管理也将更加优化；目前中粮地产融资成本 4.3%-8.5%，大悦城地产平均融资成本为 4.28%，整合后将显著降低整体融资成本。

（二）对上市公司股权结构的影响

截至本报告书摘要出具日，上市公司总股本为 1,813,731,596 股。

中粮地产于 2018 年 5 月 2 日发布《关于公司控股股东计划增持公司股份的公告》，中粮集团拟通过深交所交易系统允许的方式（包括但不限于集中竞价和大宗交易）、以不超过人民币 8.80 元/股的价格累计增持股数不超过中粮地产总股本 2% 的股份。

截至 2018 年 7 月 20 日，中粮集团已增持 29,089,140 股股份，共持有 857,354,140 股，占上市公司本次重组前总股本的 47.27%；本次发行股份购买资产完成后，不考虑中粮集团在 2018 年 7 月 20 日后的增持情况和募集配套资金对上市公司股本的影响，上市公司总股本为 3,925,870,338 股，中粮集团将直接持有 857,354,140 股，占上市公司本次交易后总股本的 21.84%，本次交易的交易对方明毅，系中粮集团下属全资企业，将持有 2,112,138,742 股，占上市公司本次交易后总股本的 53.80%，因此中粮集团将直接以及通过明毅间接持有上市公司 2,969,492,882 股股票，占上市公司本次交易后总股本的 75.64%。本次交易完成前后，不考虑 2018 年 7 月 20 日后的增持情况和募集配套资金的影响，上市公司股东持股情况如下表所示：

股东名称	本次重组前		本次重组新增	本次重组后	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股数量（股）	持股比例
中粮集团	857,354,140	47.27%	-	857,354,140	21.84%
明毅	-	-	2,112,138,742	2,112,138,742	53.80%
其他股东	956,377,456	52.73%	-	956,377,456	24.36%
总股本	1,813,731,596	100.00%	2,112,138,742	3,925,870,338	100.00%

注 1：因募集配套资金所发行股份的定价基准日为发行期首日，暂无法确定最终股份发行价格及数量，故未考虑其对上市公司股权结构的影响。

假设中粮集团本次重组前已按照上述增持计划增持股数达到中粮地产发行前总股本 2% 的股份，中粮集团持有 864,539,631 股，占上市公司本次重组前总股本的 47.67%；本次发行股份购买资产完成后，不考虑募集配套资金对上市公司股本的影响，上市公司总股本为 3,925,870,338 股，中粮集团将直接持有 864,539,631 股，占上市公司本次交易后总股本的 22.02%，本次交易的交易对方明毅，系中粮集团下属全资企业，将持有 2,112,138,742 股，占上市公司本次交易后总股本的 53.80%，因此中粮集团将直接以及通过明毅间接持有上市公司 2,976,678,373 股股票，占上市公司本次交易后总股本的 75.82%。本次交易完成前后，不考虑募集配套资金的影响，上市公司股东持股情况如下表所示：

股东名称	本次重组前		本次重组新增	本次重组后	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股数量（股）	持股比例
中粮集团	864,539,631	47.67%	-	864,539,631	22.02%
明毅	-	-	2,112,138,742	2,112,138,742	53.80%
其他股东	949,191,965	52.33%	-	949,191,965	24.18%
总股本	1,813,731,596	100.00%	2,112,138,742	3,925,870,338	100.00%

注 1：上表在假设中粮集团已按照上述增持计划增持股数达到中粮地产发行前总股本 2% 的股份的情况下模拟测算。

注 2：因募集配套资金所发行股份的定价基准日为发行期首日，暂无法确定最终股份发行价格及数量，故未考虑其对上市公司股权结构的影响。

本次交易后，假设中粮集团已按照上述增持计划增持股数达到中粮地产发行前总股本 2% 的股份，且不考虑募集配套资金的影响，中粮集团将直接持有上市公司 22.02% 的股权、间接持有上市公司 53.80% 的股权，合计持有上市公司 75.82% 的股权。因此，本次交易后，公司的控制权未发生变更。此外，本次交易后，公

公司的社会公众股不低于本次交易完成后公司股本总额的 10%，上市公司股权分布仍符合《公司法》、《证券法》、《上市规则》等法律法规所规定的股票上市条件。

（三）对上市公司主要财务指标的影响

根据中粮地产 2017 年度审计报告（瑞华审字[2018]02060099 号）、2018 年 1-5 月未经审计财务报表和《中粮地产备考审阅报告》，本次交易对上市公司最近一年及一期主要财务指标的影响如下表所示：

单位：万元

项目	本次交易前 (合并)	重组完成后募集配套资金前 (备考合并)
财务指标	2018年5月31日	
资产总额	8,537,065.20	14,681,140.31
负债总额	7,311,234.79	11,203,788.31
归属于母公司股东的所有者权益	711,916.63	1,544,465.74
资产负债率 (%)	85.64	76.31
归属于母公司股东的每股净资产 (元)	3.93	3.93
财务指标	2018年1-5月	
营业收入	338,519.12	696,171.67
净利润	64,810.02	213,163.20
归属于母公司股东的净利润	48,392.53	118,799.88
基本每股收益 (元/股)	0.27	0.30
稀释每股收益 (元/股)	0.27	0.30

单位：万元

项目	本次交易前 (合并)	重组完成后募集配套资金前 (备考合并)
财务指标	2017年12月31日	
资产总额	7,575,147.58	13,421,483.57
负债总额	6,400,688.66	10,158,500.30
归属于母公司股东的所有者权益	663,048.56	1,414,690.65
资产负债率 (%)	84.50	75.69
归属于母公司股东的每股净资产 (元)	3.66	3.58
财务指标	2017年度	
营业收入	1,404,235.59	2,568,301.74

净利润	173,483.84	308,927.74
归属于母公司股东的净利润	94,533.11	121,302.97
基本每股收益（元/股）	0.52	0.31
稀释每股收益（元/股）	0.52	0.31

本次交易对上市公司主要财务指标的影响详见重组报告书“第十一章 管理层讨论与分析”之“四、对上市公司的主要影响”之“（三）本次交易对上市公司财务指标和非财务指标影响的分析”。

（四）对上市公司同业竞争的影响

本次交易前，上市公司的主营业务为商品房开发、房屋租赁和物业管理，其中，商品房开发业务为公司最主要的业务，2015年度、2016年度、2017年度上市公司的商品房开发业务收入占营业收入比例均在90%以上。

本次交易的标的公司大悦城地产主要从事开发、经营、销售、出租及管理综合体和商业物业业务。

本次交易完成后，上市公司将成为中粮集团下属涵盖住宅地产与商业地产的唯一专业化平台。本次交易完成后，中粮地产与大悦城地产将站在同一角度更加有效地分配住宅和商业资源，更加充分地参与外部市场竞争，实现风险共担、利益共享。

为进一步避免与上市公司发生同业竞争，中粮集团、明毅分别出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，详见重组报告书“第十三章 同业竞争和关联交易”之“一、同业竞争”之“（三）避免同业竞争的措施”。

（五）对上市公司关联交易的影响

本次交易前，上市公司与关联方之间发生的关联交易主要包括购买商品、接受劳务、出售商品、提供劳务、关联租赁等。上市公司的关联交易遵循公开、公平、公正的原则。公司已依照《公司法》、《证券法》、中国证监会以及深交所的相关规定，建立了完善的规范关联交易的规章制度；公司独立董事能够依据法律、行政法规及《公司章程》等的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时发表独立意见。上市公司对关联交易的控制能够有效防范风险，维护上市公

公司及广大中小股东的合法权益。

本次交易完成后，对于未来中粮集团及其关联方与上市公司发生的关联交易，上市公司将继续严格按照《上市规则》、《上市公司治理准则》及《公司章程》等相关规定，及时履行相关决策程序和信息披露义务，进一步完善和细化关联交易决策制度，加强公司治理，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

为进一步规范本次交易完成后的关联交易，维护中粮地产及其中小股东的合法权益，中粮集团与明毅分别出具了《关于规范关联交易的承诺函》，详见重组报告书“第十三章 同业竞争和关联交易”之“二、关联交易”之“（六）本次交易完成后规范关联交易的措施”。

十、本次交易已经履行及尚需履行的审批程序

（一）本次交易已经履行的决策及审批程序

1、本次交易已经交易对方内部决策机构审议通过，交易对方已同意本次交易相关事项；

2018年3月29日，明毅召开董事会，并作出股东决议，同意明毅向中粮地产转让其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份（占大悦城地产全部已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股股份总数的 59.59%），并授权任一董事代表明毅签署相关交易文件，办理与此股权转让相关的事项。

2、本次交易已经上市公司第九届董事会第十七次会议、第九届董事会第十八次会议、第九届董事会第二十二次会议、第九届董事会第二十六次会议和第九届董事会第二十九次会议审议通过；

3、本次交易已经上市公司 2017 年年度股东大会审议通过，并同意明毅免于以要约方式增持上市公司股份；

4、本次重组方案已获得中粮集团的批准。

2018年4月16日，中粮集团下发《关于 Vibrant Oak Limited 转让大悦城地产有限公司普通股股份等有关问题的批复》（中粮总字[2018]128 号），批准明毅

向中粮地产转让其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份。

5、本次交易方案已获得国务院国资委的批准。

2018 年 6 月 11 日，国务院国资委下发《关于中粮地产（集团）股份有限公司非公开发行 A 股股份有关问题的批复》（国资产权[2018]335 号），国务院国资委原则同意中粮地产本次非公开发行不超过 214,166.6095 万股 A 股股份支付购买大悦城地产股份对价，及发行不超过 36,274.6319 万股 A 股股份募集配套资金的方案。

6、国家发改委已许可本次交易所涉及的上市公司境外投资事项。

国家发改委已核发《国家发展改革委关于中粮地产（集团）股份有限公司收购百慕大群岛大悦城地产有限公司股权项目核准的批复》（发改外资[2018]1199 号），许可中粮地产收购大悦城地产股份项目。

7、国家市场监督管理总局已完成对本次交易所涉及的经营者集中审查。

国家市场监督管理总局于 2018 年 9 月 10 日作出《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》（反垄断初审函[2018]第 170 号）。国家市场监督管理总局经审查后决定，对公司收购大悦城地产股权案不实施进一步审查，公司从即日起可以实施集中。

8、商务部已批准本次交易所涉及的境外战略投资者认购上市公司新增股份事项。

根据《商务部关于原则同意明毅有限公司战略投资中粮地产（集团）股份有限公司的批复》（商资批[2018]692 号），商务部原则同意明毅有限公司以其持有的大悦城地产有限公司 913,366.7644 万股普通股股份认购公司非公开发行人民币普通股（A 股）不超过 214,166.6095 万股。

9、中国证监会已对本次交易予以核准。

（二）本次交易尚需履行的决策及审批程序

1、商务部对本次交易涉及的企业境外投资核准或备案。

2、其他涉及的审批或备案（如有）。

（三）其他事宜

本次交易已取得香港证监会同意上市公司免于以要约方式增持大悦城地产股份的书面回复。

根据香港证监会于 2017 年 8 月 11 日出具的有关豁免明毅及中粮地产在《公司收购、合并及股份回购守则》第 26 条下要约责任的函件，香港证监会已同意中粮地产免于以要约方式增持大悦城地产股份。

（四）大悦城地产就本次交易事项已经履行和尚需履行的审批程序、信息披露情况及合法合规性

根据大悦城地产的确认、境外法律顾问诺顿罗氏香港于 2018 年 4 月 10 日出具的备忘录，在本次交易中，大悦城地产作为被收购的目标公司而非交易方，无需履行《香港联合交易所有限公司证券上市规则》第 14 章及第 14A 章中有关香港上市公司进行交易指定的董事会和股东大会审批程序；大悦城地产按照《香港联合交易所有限公司证券上市规则》及香港证监会有关内幕消息的披露要求，已于 2017 年 8 月 21 日及 2018 年 3 月 31 日发布有关本次交易事项的公告，符合香港联交所、香港证监会及相关香港法律法规的信息披露规定。

根据境外法律顾问诺顿罗氏香港于 2018 年 4 月 10 日出具的备忘录，明毅作为本次交易事项的出售方，已按香港证监会《证券及期货条例》第 XV 部对上市公司主要股东的申报要求，于 2018 年 4 月 4 日提交披露权益通告，履行了明毅在香港联交所、香港证监会及相关香港法律法规项下的信息披露责任。

本次交易已取得香港证监会同意中粮地产免于以要约方式增持大悦城地产股份的书面回复。

第四章 备查文件

一、备查文件

1、中粮地产关于本次交易的第九届董事会第十七次会议、第九届董事会第十八次会议、第九届董事会第二十二次会议、第九届董事会第二十六次会议和第九届董事会第二十九次会议决议；

2、中粮地产独立董事关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的独立意见；

3、中粮地产与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》、《发行股份购买资产协议之补充协议》、《减值补偿协议》、《减值补偿协议之补充协议》、《盈利预测补偿协议》；

4、瑞华出具的《大悦城有限公司审计报告》（瑞华专审字[2018]02060340号）；

5、瑞华出具的《中粮地产（集团）股份有限公司备考合并财务报表专项审计报告》（瑞华阅字[2018]02060002号）；

6、安永出具的《安永估值报告》；

7、君合出具的关于本次交易的法律意见书；

8、中金公司、中信证券出具的关于本次交易的独立财务顾问报告；

9、中企华出具的《中企华估值报告》。

二、备查地点

投资者可在本报告书摘要刊登后至本次交易完成前的每周一至周五上午9:00—11:00，下午3:00—5:00，于下列地点查阅上述文件。

（一）中粮地产（集团）股份有限公司

联系地址：深圳市福田区福华一路一号大中华国际交易广场35层

联系电话：（0755）23999288

传真：（0755）23999009

联系人：范步登

（二）中国国际金融股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

联系电话：（010）6505 1166

传真：（010）6505 1156

联系人：许菲菲、谭笑

（三）中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

联系电话：（010）6083 8888

传真：（010）6083 3254

联系人：黄江宁、康昊昱

另外，投资者可在中国证监会指定的信息披露网站：<http://www.cninfo.com.cn>和深交所网站：<http://www.szse.com.cn>上查阅《中粮地产（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》或其摘要全文。

（本页无正文，为《中粮地产（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书摘要》之盖章页）

中粮地产（集团）股份有限公司

2018年12月25日