

中粮地产（集团）股份有限公司
关于非公开发行股票募集资金拟收购资产补充评估报告
的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2016年7月22日，中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“中粮地产”或“公司”）召开2016年第二次临时股东大会审议通过2016年度非公开发行A股股票相关事项（以下简称“本次非公开发行”）。2016年9月29日和2016年12月29日，公司分别召开第八届董事会第四十五次和第五十九次会议，对本次非公开发行股票方案中发行数量、募集资金投向等进行修订。

针对本次非公开发行的募集资金拟收购资产的补充评估报告情况如下：

一、本次非公开发行的募集资金拟收购资产的评估情况

2016年7月22日，中粮地产召开2016年第二次临时股东大会审议通过非公开发行A股股票相关事项。2016年9月29日和2016年12月29日，公司分别召开第八届董事会第四十五次和第五十九次会议，对本次非公开发行股票方案中发行数量、募集资金投向等进行修订。经前述修订后，本次非公开发行股票募集资金总额不超过311,788.23万元，扣除相关发行费用后的净额，用于以下募集资金投资项目：

序号	项目名称	投资总额 (万元)	拟使用募集资金 (万元)
1	收购中粮地产投资（北京）有限公司49%股权	107,219.76	107,219.76
2	收购烟台中粮博瑞房地产开发有限公司100%股权	39,951.51	39,951.51
3	深圳中粮祥云国际项目（一期）	302,402.27	80,000.00

序号	项目名称	投资总额 (万元)	拟使用募集资金 (万元)
4	中粮紫云项目	390,398.09	54,616.96
5	中粮云景国际项目	654,745.31	30,000.00
合计		1,491,716.94	311,788.23

在募集资金到位前，公司董事会可根据市场情况及自身实际以自筹资金择机先行投入，待募集资金到位后予以置换。若本次非公开发行募集资金不能满足相应项目的资金需要，公司董事会将利用自筹资金解决不足部分，并根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序、金额及具体方式等事项进行适当调整。

其中，收购中粮地产投资（北京）有限公司（简称：中粮地产投资）49%股权以及收购烟台中粮博瑞房地产开发有限公司（简称：烟台中粮博瑞）100%股权项目为国有资产收购行为，双方报经国务院国资委授权机构批准以标的股权所对应的经国务院国资委授权机构备案的净资产评估值为基准确定股权收购价格。故此，北京中企华资产评估有限责任公司（简称“中企华评估”）以2015年12月31日为评估基准日分别出具了《中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估报告》（中企华评报字（2016）第1030-01号，简称“评估报告”）和《中粮地产（集团）股份有限公司拟收购烟台中粮博瑞房地产开发有限公司股权评估项目评估报告》（中企华评报字（2016）第1030-02号），对中粮地产投资（北京）有限公司的股东全部权益价值和烟台中粮博瑞房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行了评估，上述评估结果已经国务院国资委授权机构进行评估备案，并出具了《国有资产评估项目备案表》，本次收购的经济行为亦经过国务院国资委授权机构审批同意。

截至公告日，收购烟台中粮博瑞100%股权项目已于2016年12月由公司通过自筹资金先行收购，将在本次非公开发行的募集资金到账后予以置换。

截至公告日，收购中粮地产投资49%股权项目尚未交割，为验证标的资产自2015年12月31日以来是否发生不利变化，中企华评估对中粮地产投资（北京）有限公司的股东全部权益价值进行了以2016年9月30日为评估基准日的补充评估，出具了《中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估报告》（中企华评报字（2017）第1016号，简称“补充评估报告”），本次补充评估报告的出具不影响已经出具的本交易经济行为的备案和批准。

二、补充评估报告与评估报告主要差异说明

1、关于评估方法的选取

本次补充评估报告（评估基准日为2016年9月30日）和前次评估报告（评估基准日为2015年12月31日）采用的评估方法相同，均采用收益法和资产基础法进行评估，最终均选取资产基础法评估结果，中粮地产投资（北京）有限公司的股东全部权益价值基准日2015年12月31日评估结果为218,815.84万元，基准日2016年9月30日评估结果为232,858.15万元。

2、关键评估参数及差异情况分析

基于以下几个方面的原因，评估报告和补充评估报告的评估结论的差异具有合理性，且不存在不合规的情形。

（1）账面净值的影响

前次评估基准日时被评估单位中粮地产投资（北京）有限公司净资产账面值为147,459.11万元，本次评估基准日时被评估单位净资产账面值为158,290.24万元，净资产账面值增加10,831.13万元。产生上述差异的主要原因为截至本次评估基准日，累计未分配利润增加10,831.13万元。

（2）折现率的影响

存货-开发成本的评估由于采用了动态假设开发法，前次评估基准日折现率为11.19%，本次补充评估基准日折现率为10.33%，两次评估折现率接近，两次评估折现率的计算选取的可比上市公司是相同的，变化的原因主要是银行间固定利率国债收益率（数据来源：Wind）前次评估基准日为2.8212%，本次补充评估基准日为2.7258%，出现一定的下滑；市场风险溢价前次评估基准日为7.08%，本次补充评估基准日为7.11%，出现一定的上涨。通过正常的参数调整，本次补充评估基准日较前次评估基准日折现率有一定幅度的减小。

（3）房屋销售价格影响

本次补充评估存货中的开发产品和开发成本主要为低密度住宅、小高层住宅、办公楼、配套商业等产品；投资性房地产主要为办公楼的配套商业。由于 2016

年北京市房地产市场房屋价格普涨，据搜狐平台提供的信息，北京市 2016 年前三季度商品住宅（不含保障性住房）成交均价为 34,409 元/平方米，2015 年前三季度成交均价为 26,196 元/平方米，同比上升 31%。2016 年第三季度成交均价为 34,843 元/平方米，第二季度成交均价 35,818 元/平方米，第一季度 32,566 元/平方米，9 月份成交价格最高，为 38,784 元/平方米，销售均价大体上呈现上升趋势；写字楼销售均价方面，2016 年前三季度成交均价 28,388 元/平方米，2015 年前三季度成交均价 25,917 元/平方米，同比上升近 10%。据上古顾问发布的数据，2016 年上半年北京商业市场成交面积为 53.81 万平方米，同比 2015 年上涨 146.5%，整体成交均价为 30,868 元/平方米，同比 2015 年上涨 3.2%。

考虑上述北京市房地产市场状况等因素的影响，在本次补充评估报告中预测房屋销售价格与前次评估报告相比，低密度住宅、小高层住宅、办公楼等产品价格均有不同幅度的上涨。

综上，本次补充评估报告折现率是根据银行间固定利率国债和市场风险溢价的变化情况对关键评估参数进行了合理的调整，房屋销售价格是根据北京市市场情况进行的调整，关键评估参数与房屋市场售价与前次评估报告不存在重大差异。

3、评估结论

前次评估报告中的中粮地产投资（北京）有限公司股东全部权益评估值为 218,815.84 万元，其中 49% 股权对应的评估价值为 107,219.76 万元；本次补充评估报告中中粮地产投资（北京）有限公司股东全部权益评估值为 232,858.15 万元，其中 49% 股权对应的评估价值为 114,100.49 万元；两次评估报告的评估结果不存在重大差异。

三、补充评估报告对本次收购的影响

本次补充评估报告中中粮地产投资（北京）有限公司股东全部权益评估值的评估结果为 232,858.15 万元，其中 49% 股权对应的评估价值为 114,100.49 万元，补充评估报告不影响已经出具的本交易经济行为的备案和批准，亦不影响股权收购价格。

四、评估机构变更情况

本次补充评估报告和前次评估报告的出具机构均为中企华评估，不涉及评估机构发生变更的情形。

综上所述，公司认为本次补充评估报告与前次评估报告在评估方法、关键评估参数、评估结论等方面不存在重大差异，不会对本次非公开发行A股股票造成影响。

中粮地产（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一七年二月七日