证券代码：000031 证券简称：中粮地产

中粮地产（集团）股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2018-003

|  |  |
| --- | --- |
| **投资者关系活动类别** | √特定对象调研 □分析师会议  □媒体采访 □业绩说明会  □新闻发布会 □路演活动  □现场参观  □其他 （请文字说明其他活动内容） |
| **参与单位名称及人员姓名** | 国泰君安 谢皓宇、郝亚雯 |
| **时间** | 2018.05.18 10：00-11：30 |
| **地点** | 深圳市福田区福华一路1号大中华国际交易广场35层会议室 |
| **上市公司接待人员姓名** | 证券事务代表 范步登  证券事务部 柳依嘉 |
| **投资者关系活动主要内容介绍** | **1、关于本次重大资产重组交易对价及定价原则**  公司拟以发行股份方式向明毅有限公司购买大悦城地产有限公司（以下简称“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%）。同时，中粮地产拟采用询价方式向不超过10名特定投资者非公开发行股票募集配套资金不超过242,578.14万元，在扣除相关费用后，拟用于大悦城地产的中粮·置地广场项目、杭州大悦城-购物中心项目的建设。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%。本次交易价格为1,475,607.94万元，是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。  **2、关于两家公司整合的协同效应**  通过本次重组，中粮地产与大悦城地产将形成住宅、商业板块的优势互补，充分发挥资源整合的协同效应，在渠道、市场、人才、品牌等方面深度融合，搭建统一的融资平台，增强融资能力，提升运营效率，变成一家全业态地产公司。本次重组完成后，两家上市公司协同合作，将实现住宅开发和持有商业运营的优势互补，有利于为中粮地产提供新的资金渠道，利用港股平台获得较低成本的资金，从而提升发展效率。同时，两者将实现深度的协同合作，丰富两地上市平台的品牌共享。两家上市公司强强联合有利于进一步深耕城市，促进项目开发，提升主营业务实力，符合公司整体发展规划和经营管理的需要。  **3、重组完成后的股权激励安排**  中粮地产属于中粮集团直接控股的上市公司，属于中央企业二级单位，开展员工持股试点需经过国务院国资委批准。2017年7月国务院国资委明确首批开展员工持股试点的十家央企子企业，目前中粮地产、大悦城地产暂不在开展员工持股试点名单中。中粮地产始终坚持在发展好房地产开发主营业务的同时，把员工放在公司经营发展的重要地位，不断探索和完善薪酬福利体系和激励制度，通过充分发挥管理团队与员工的潜能，有效地促进公司的业绩增长，提升公司价值，回报投资者。未来，公司将根据国务院国资委的相关政策，结合市场环境和公司经营发展需要，在合法合规的前提下加速推进员工持股等绩效激励工作。  **4、关于公司土地储备**  截至2017年12月31日，公司在建拟建项目合计963.97万平方米，2017年全年新增土地储备超过349.58万平方米；此外，公司在深圳宝安区拥有物业建筑面积约130万平米。同时，根据大悦城2017年年报，目前大悦城地产土地储备约480万平方米，整合后土地储备达约1,400万平方米。  **5、关于公司2018年经营计划**  2018年，公司将继续深入推进“3+X” 区域布局，依托城市裂变、辐射发展原则，有计划、有节奏地继续推进土地储备。在一线城市加大关注长租公寓、城市更新、政策性住房；将二线城市作为未来新房的主战场，特别是新经济辐射及轨道交通节点城市更具发展机遇；关注核心城市周边及有产业优势的三、四线城市。不断快拿地、快开工、快回款，实现规模扩张与高质量增长。2018年公司计划新开工项目30个，新开工面积389.28万平米。 |
| **附件清单**  **（如有）** | 无 |
| **日期** | 2018年5月18日 |