

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
COFCO PROPERTY

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（草案）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



CICC
中金公司



中信证券
CITIC SECURITIES

二〇一八年六月

修订说明

根据深圳证券交易所的要求，中粮地产对重组报告书摘要进行了修订和补充，具体情况如下：

1、在“第一节 重大事项提示”之“四、本次交易不构成重组上市”、“第三节 本次交易概况”之“八、本次交易不构成重组上市”中更新本次重组完成后中粮集团直接及间接持有中粮地产股份的情况。

2、在“第一节 重大事项提示”之“七、本次交易对上市公司的影响”之“（二）对上市公司股权结构的影响”、“第三节 本次交易概况”之“九、本次交易对上市公司的影响”之“（二）对上市公司股权结构的影响”中结合中粮集团增持中粮地产股份的计划及目前实际增持情况，更新本次重组前后中粮集团及明毅持有中粮地产股份的情况，并补充披露如中粮集团增持中粮地产股份达到其发行前总股本的 2%的情形下中粮集团及明毅在本次重组前后持有中粮地产的股份情况。

3、在“第一节 重大事项提示”之“八、本次交易已经履行及尚需履行的审批程序”之“（一）本次交易已经履行的决策及审批程序”、“第三节 本次交易概况”之“十、本次交易已经履行及尚需履行的审批程序”之“（一）本次交易已经履行的决策及审批程序”中补充披露本次交易取得的中粮集团批复的主要内容。

声 明

一、上市公司声明

本报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况，并不包括重大资产重组报告书全文的各部分内容。重大资产重组报告书全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）；备查文件的查阅方式为：投资者可在报告书及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，于中粮地产（集团）股份有限公司、中国国际金融股份有限公司及中信证券股份有限公司查阅备查文件，具体参见本摘要之“第四节 备查文件”。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对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。

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。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股东大会的批准、中国证监会的核准及其他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。

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（草案）摘要》
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（草案）》
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
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
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
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
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》
《大悦城审计报告》	指	瑞华于 2018 年 4 月 24 日出具的《大悦城地产有限公司审计报告》（瑞华专审字[2018] 02060275 号）
《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》
《中粮地产备考审阅报告》	指	瑞华于 2018 年 4 月 24 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]02060001 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
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》
《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）》
《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》
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。

第一节 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最终确定为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《估值报告》，从独立估值机构的角度分析本次交易标的资产估值作价的合理性、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。

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。

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	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。

最终发行价格尚须经上市公司股东大会批准和中国证监会核准。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，本次重组拟引入发行股份价格调整方案，具体如下：

（1）调整对象

调整对象为本次发行股份购买资产的股票发行价格。本次交易标的资产的交易价格不进行调整。

（2）价格调整机制生效条件

上市公司股东大会审议通过本次发行股份价格调整方案。

（3）可调价期间

上市公司股东大会审议通过本次发行股份价格调整方案后至中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易前。

（4）调价触发条件

在可调价期间，如果出现下列情形之一，即构成调价触发条件：

①可调价期间内，深证综指（399106）在任一交易日前的连续30个交易日中有至少20个交易日（包括本数）收盘点数较中粮地产因本次交易首次停牌日前一交易日即2017年7月21日的收盘点数（即1,845.81点）跌幅超过10%（不包括10%）；

②可调价期间内，深证房地产指数（399637）在任一交易日前的连续30个交易日中有至少20个交易日（包括本数）收盘点数较中粮地产因本次交易首次停牌日前一交易日即2017年7月21日的收盘点数（即5,838.31点）跌幅超过10%（不包括10%）。

（5）调价基准日

如中粮地产董事会决定对发行价格进行调整的，发行价格调价基准日为审议发行价格调整事项的董事会决议公告日。

（6）发行价格调整方式

若满足调价触发条件，中粮地产有权在可调价期间召开董事会对发行价格进行调整，如中粮地产董事会决定对发行价格进行调整的，则本次发行股份购买资产的发行价格调整为不低于调价基准日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日（不包括调价

基准日当日）的公司股票交易均价之一的90%。同时，发行股份数量也进行相应调整。

如中粮地产在审议本次交易的股东大会决议公告日后对发行价格调整的，则调整后的发行价格无须提交中粮地产股东大会再次审议。

（7）关于仅设置跌幅单向调整机制而未设置涨跌幅双向调整机制的主要考虑，以及是否有利于保护上市公司及中小股东利益的说明

本次交易的交易对方明毅为中粮集团下属全资子公司，中粮集团为国务院国资委履行出资人职责的国有独资公司。此外，根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组（2017年修订）》第五十四条，发行价格调整方案应当建立在大盘和同行业因素调整基础上。因此，本次交易中，为应对因资本市场整体波动以及公司所处行业上市公司二级市场股价波动造成的公司股价大幅下跌对本次交易可能产生的不利影响，交易双方在《发行股份购买资产协议》及其补充协议中约定了发行价格调整方案，以防范或应对因大盘因素或上市公司所处行业因素导致二级市场股价大跌对本次交易造成的不良影响。本次调价机制未设置涨跌幅双向调整机制是上市公司与交易对方充分协商的结果，主要是出于商业考虑，符合法律规定，有利于本次交易的顺利进行。

本次发行股份价格调整方案已由上市公司董事会审议通过，关联董事已回避表决，并由独立董事发表了事前认可意见及独立意见，并将提交股东大会审议。上市公司将在召开股东大会时严格履行相关程序，关联股东将回避表决，确保上市公司全体股东，特别是中小股东的合法权益。

同时，本次重大资产重组有利于上市公司深化改革、打造专业化公司。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，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，从而有利于上市公司的长远持续发展。因此，从长远看，本次交易的成功实施有利于保护上市公司和广大中小股东的利益。

（8）若满足调价触发条件，本次发行股份购买资产的发行价格可调整为不低于调价基准日前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的90%。关于上述调整安排是否明确、具体，是否符合《重组管理办法》第四十五条第三、四款

规定的说明

《重组管理办法》第四十五条第三、四款规定：“本次发行股份购买资产的董事会决议可以明确，在中国证监会核准前，上市公司的股票价格相比最初确定的发行价格发生重大变化的，董事会可以按照已经设定的调整方案对发行价格进行一次调整。

前款规定的发行价格调整方案应当明确、具体、可操作，详细说明是否相应调整拟购买资产的定价、发行股份数量及其理由，在首次董事会决议公告时充分披露，并按照规定提交股东大会审议。股东大会作出决议后，董事会按照已经设定的方案调整发行价格的，上市公司无需按照本办法第二十八条的规定向中国证监会重新提出申请。”

本次发行股份价格调整方案设置了明确的可调价期间、调价触发条件以及董事会决定调价的时间、基准日和期限，调价方案明确、具体、可操作，符合《重组管理办法》第四十五条第三、四款的规定。

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。

最终发行数量以经公司股东大会批准并经中国证监会核准的数量为准。

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。

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。募集配套资金的最终金额以中国证监会核准的金额为准。

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。

在本次交易取得中国证监会发行核准批文后，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%，最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，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。

二、本次交易构成重大资产重组

本次交易标的资产的交易价格为 1,475,607.94 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 222.55%，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审议本次交易的相关议案时，关联董事已回避表决；后续上市公司召开股东大会审议本次交易的相关议案时，关联股东亦将回避表决。

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 21.86%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 54.15%的股权，合计持有上市公司 76.00%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。

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。

本次交易中，安永亦出具了《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。

（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。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。

（三）大悦城地产已宣布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。对应本次交易的标的资产，即明毅持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份，明毅将获得现金分红约港币 36,531 万元或人民币 29,499 万元，不超过本次交易标的资产交易价格的 20%。大悦城地产 2017 年度股东大会审议通过 2017 年度股息分配方案并作出分配后，本次交易标的资产的交易价格将根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议作相应扣减。

综上所述，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。

（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。

如股东大会作出重大资产重组的决议后，中粮地产拟对交易对象、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，中粮地产将根据《重组管理办法》第二十八条的规定履行审议程序；如在中国证监会审核期间对原交易方案重大调整的，中粮地产还将根据《重组管理办法》第二十八条的规定向中国证监会重新提出申请，同时公告相关文件。

（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书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。

资产评估方式主要采用资产基础法、收益法、市场法对标的资产进行评估，其中资产基础法中的存货及投资性房地产、收益法中的股权价值均涉及对未来现金流的预测。由于标的公司大悦城地产为香港上市公司，在收购完成前，受上市公司监管及商业保密

限制，无法取得详细的未来盈利及现金流预测；同时，公布未来盈利预测可能会引起股价异动，增加本次交易的不确定性；并且，商业地产行业整体波动较大，企业发展受内外多方面因素影响，难以保证未来经营预测的准确性，因此本次交易标的资产不适用于采用资产基础法及收益法，不适用于采用基于该等方法的资产评估方式。

本次交易标的大悦城地产作为港股上市公司，拥有活跃的日常交易量、公开透明的交易股价、数量较多的可比上市公司及较为活跃的可比交易，采取估值法对大悦城地产定价的合理性进行分析具备充分合理的市场化参考依据且符合相关的证券监管规定。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、减值补偿安排

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。

关于减值补偿的具体安排详见报告书“第九章 本次交易主要合同”之“三、《减值补偿协议》主要内容”及“四、《减值补偿协议之补充协议》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 6 月 7 日，中粮集团已增持 14,506,801 股股份，共持有 842,771,801 股，占上市公司本次重组前总股本的 46.47%；本次发行股份购买资产完成后，不考虑中粮集团在 2018 年 6 月 7 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 3,955,397,691 股，中粮集团将直接持有 842,771,801 股，占上市公司本次交易后总股本的 21.31%，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 2,141,666,095 股，占上市公司本次交易后总股本的 54.15%，因此中粮集团将直接以及通过明毅间接持有上市公司 2,984,437,896 股股票，占上市公司本次交易后总股本的 75.45%。本次交易完成前后，不考虑 2018 年 6 月 7 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	842,771,801	46.47%	-	842,771,801	21.31%
明毅	-	-	2,141,666,095	2,141,666,095	54.15%
其他股东	970,959,795	53.53%	-	970,959,795	24.55%
总股本	1,813,731,596	100.00%	2,141,666,095	3,955,397,691	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 3,955,397,691 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 21.86%，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 2,141,666,095 股，占上市公司本次交易后总股本的 54.15%，因此中粮集团将直接以及通过明毅间接持有上市公司 3,006,205,726 股股票，占上市公司本次交易后总股本的 76.00%。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	21.86%
明毅	-	-	2,141,666,095	2,141,666,095	54.15%
其他股东	949,191,965	52.33%	-	949,191,965	24.00%
总股本	1,813,731,596	100.00%	2,141,666,095	3,955,397,691	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 21.86%的股权、间接持有上市公司 54.15%的股权，合计持有上市公司 76.00%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）和《中粮地产备考审阅报告》，本次交易对上市公司最近一年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	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）	0.52	0.31
稀释每股收益（元）	0.52	0.31

本次交易对上市公司主要财务指标的影响详见报告书“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。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“（四）对上市公司同业竞争的影响”。

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审议通过；

3、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。

（二）本次交易尚需履行的决策及审批程序

- 1、国有资产监督管理机构及其授权单位对本次交易方案予以批准；
- 2、上市公司股东大会审议通过本次交易方案，并同意明毅免于以要约方式增持上市公司股份；
- 3、中国证监会对本次交易的核准；
- 4、国家发改委对本次交易所涉及的上市公司境外投资事项予以核准或备案；
- 5、商务部对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及其他事项予以核准或备案；
- 6、商务部完成本次交易所涉及的经营者集中审查；
- 7、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

1、本次交易符合《境外投资指导意见》

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。公司股东大会审议通过本次交易后，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法规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。

2、本次交易符合《战投管理办法》

根据本次交易方案，本次交易构成境外投资者战略投资 A 股上市公司，需适用《战投管理办法》的相关规定。本次交易符合《战投管理办法》的规定，具体情况如下：

（1）关于外国投资者的条件

根据《战投管理办法》第六条规定，投资者应符合以下要求：

1) 依法设立、经营的外国法人或其他组织，财务稳健、资信良好且具有成熟的管理经验；

2) 境外实有资产总额不低于 1 亿美元或管理的境外实有资产总额不低于 5 亿美元；或其母公司境外实有资产总额不低于 1 亿美元或管理的境外实有资产总额不低于 5 亿美元；

3) 有健全的治理结构和良好的内控制度，经营行为规范；

4) 近三年内未受到境内外监管机构的重大处罚（包括其母公司）。

鉴于本次交易的交易对方明毅为持股型公司，无实际经营业务，主要资产为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%），在判断其是否符合《战投管理办法》第六条关于投资者的条件时，应结合明毅的控股股东中粮香

港进行判断。

根据中粮香港 2016 年度经安永会计师事务所审计的财务报表，境外法律顾问普衡出具的法律意见书，以及中粮香港的确认，中粮香港作为明毅的母公司符合上述外国投资者的条件：

1) 根据境外法律顾问普衡出具的法律意见书与中粮香港的确认，中粮香港是根据香港法律依法设立、经营的香港公司，中粮香港确认其财务稳健、资信良好且具有成熟的管理经验，符合《战投管理办法》第六条第（一）项的规定。

2) 根据中粮香港 2016 年度经安永会计师事务所审计的财务报表与中粮香港的确认，中粮香港境外实有资产总额（合并口径）不低于 1 亿美元或管理的境外实有资产总额（合并口径）不低于 5 亿美元，符合《战投管理办法》第六条第（二）项的规定。

3) 根据中粮香港的确认，中粮香港具有健全的治理结构和良好的内控制度，经营行为规范，符合《战投管理办法》第六条第（三）项的规定。

4) 根据境外法律顾问普衡出具的法律意见书与中粮香港的确认并经在中国证监会、深交所网站、上海证券交易所网站的公开查询，中粮香港近三年内未受到香港证券监管机构或中国证监会、交易所的重大处罚，符合《战投管理办法》第六条第（四）项的规定。

（2）关于战略投资的要求

根据《战投管理办法》第五条规定，投资者进行战略投资应符合以下要求：

1) 以协议转让、上市公司定向发行新股方式以及国家法律法规规定的其他方式取得上市公司 A 股股份；

2) 投资可分期进行，首次投资完成后取得的股份比例不低于该公司已发行股份的 10%，但特殊行业有特别规定或经相关主管部门批准的除外；

3) 取得的上市公司 A 股股份 3 年内不得转让；

4) 法律法规对外商投资持股比例有明确规定的行业，投资者持有上述行业股份比例应符合相关规定；属法律法规禁止外商投资的领域，投资者不得对上述领域的上市公司进行投资；

5) 涉及上市公司国有股股东的，应符合国有资产管理的相关规定。

根据中粮地产第九届董事会第十七次会议决议、中粮地产与明毅签署的《发行股份购买资产协议》，以及重组预案，明毅对中粮地产进行战略投资符合上述条件：

①明毅以上市公司定向发行新股方式取得上市公司 A 股股份，并且本次交易完成后，明毅对上市公司的持股比例不低于上市公司已发行股份的 10%。

本次交易中，中粮地产向明毅购买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%），中粮地产以向明毅非公开发行股份的方式支付交易对价，按照本次交易标的资产的总对价 1,475,607.94 万元，每股发行价格 6.89 元计算，中粮地产将向明毅发行股份 2,141,666,095 股，最终发行股份数量，以公司股东大会批准并经中国证监会核准的发行股份数量为准；不考虑募集配套资金对上市公司股本的影响，明毅将在本次交易完成后持有中粮地产 2,141,666,095 股，占中粮地产本次交易后总股本的 54.15%，符合《战投管理办法》第五条第（一）项与第（二）项的规定。

②明毅持有中粮地产的股份的锁定期不低于 3 年。

根据中粮地产与明毅签署的《发行股份购买资产协议》以及明毅出具的承诺函，明毅自本次发行股份购买资产结束之日起届满 36 个月之日和明毅与公司另行签订的《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不得转让或上市交易（按照《减值补偿协议》及其补充协议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；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公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月；明毅本次认购的公司股份的最终限售期由公司股东大会授权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；如本次发行股份购买资产因涉嫌所提供或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，明毅不转让其在中国拥有权益的股份；股份锁定期限内，明毅通过本次发行股份购买资产取得的公司股份因公司发生配股、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；明毅通过其他途径取得的公司股份因公司发生配股、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；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。因此，明毅在本次交易中取得的中粮地产股份的锁定期符合《战投管理办法》第五条第（三）项的规定。

③明毅持有中粮地产的股份不违反外商投资的相关规定

根据《外商投资产业指导目录（2017 年修订）》，中粮地产所属行业不属于法律法规禁止、限制外商投资的领域，明毅持有中粮地产的股份不违反外商投资的相关规定，符合《战投管理办法》第五条第（四）项的规定。

④本次交易尚需国有资产监督管理机构及其授权单位予以批准，符合《战投管理办法》第五条第（五）项的规定。

据此，明毅对中粮地产进行战略投资符合《战投管理办法》第五条的规定。

综上所述，本次交易符合《战投管理办法》的相关规定。

（3）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

本次交易方案已经中粮地产第九届董事会第十七次会议和第九届董事会第十八次会议审议通过，并将提交公司股东大会审议。待公司股东大会审议通过本次交易后，公司将依法向国家发改委和商务部申请就本次交易所涉及的上市公司境外投资事项予以核准或备案，向商务部申请就本次交易涉及的境外战略投资者认购上市公司新增股份予以核准，以及向商务部申请就本次交易所涉及的经营者集中进行审查。

（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。

（六）本次交易需取得国有资产监督管理机构及其授权单位批准的具体情况、相关依据及目前进展

本次交易涉及红筹公司股权变动，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），中粮集团批准其下属红筹公司大悦城地产股权变动事宜，并报告国务院国资委；根据《关于规范上市公司国有股东发行可交换公司债券及国有控股上市公司发行证券有关事项的通知》（国资发产权[2009]125 号），中粮地产向中粮集团下属企业及其他特定投资者非公开发行股份，需要在召开股东大会前获得国务院国资委的批准。

公司目前已取得中粮集团关于本次重组的批复，并将向国务院国资委递交申请。公司将在取得国务院国资委的批复后提交股东大会审议关于本次交易的重大资产重组报告书及其他相关议案。

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	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； 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； 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； 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	关于所提供资料真实性、准确性和	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

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
	事、高级管理人员	完整性的承诺函	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； 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； 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； 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。 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。
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	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； 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； 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

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
			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。 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。
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	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； 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； 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； 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； 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。 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。
5	中粮集团	关于规范关联交易的承诺函	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； 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。
6	明毅	关于规范关联交易的承诺函	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； 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

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
			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 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。 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。

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
			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。 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。 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。 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。 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。 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

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
			城地产从事相同、相似业务的情况。 二、关于避免同业竞争的承诺 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： （一）中粮地产业务发展战略 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。 （二）对中粮集团地产业务发展的承诺 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： 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）。 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。 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。 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。 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。 （三）其他避免同业竞争承诺 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。
10	明毅	关于避免同业竞争的承诺函	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

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
			团下属商品房的开发与销售、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开发与销售、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； 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。
11	中粮集团	关于股份锁定的承诺函	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。 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。
12	明毅	关于股份锁定的承诺函	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； 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

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
			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。 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。
13	明毅	关于所持目标公司股权权属的声明	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； 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； 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； 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； 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。 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。
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	（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。

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
			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。
15	中粮集团	关于中粮地产（集团）股份有限公司重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函	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。
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。

序号	承诺方	承诺名称	承诺内容
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。
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。

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。报告书披露后，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。本次交易方案将在公司股东大会予以表决，并将采取有利于扩大股东参与表决的方式展开。

（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，上市公司将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，会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应回避表决，以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。

本次交易中，安永出具了《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。

（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，但并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

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。

（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。

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

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。

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

截至报告书出具日，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。

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

上述交易涉及的可转换优先股不可赎回。

公司提示投资者在中国证监会指定信息披露媒体浏览本报告书摘要的全文及中介机构出具的意见。

第二节 重大风险提示

截至报告书出具日，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。

本次交易涉及与相关股东沟通、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、国有资产监督管理机构及其授权单位对本次交易方案予以批准；
- 2、上市公司股东大会审议通过本次交易方案，并同意明毅免于以要约方式增持上市公司股份；
- 3、中国证监会对本次交易的核准；
- 4、国家发改委对本次交易所涉及的上市公司境外投资事项予以核准或备案；

5、商务部对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及其他事项予以核准或备案；

6、商务部完成本次交易所涉及的经营者集中审查；

7、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《估值报告》，从独立估值机构的角度分析本次交易标的资产估值作价的合理性、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，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情况不符的情形，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，但并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。

（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。报告书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，报告书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。

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

截至报告书出具日，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（m²）	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	88,920,853.23
5		广场商业(含亲水建筑、广场商亭)	20,362.39	建设在划拨地上，未办理房产证	
6		入口原有建筑改造（西侧建筑）			
7		中心广场地下改造商业及办公室			
8		广场入口建筑(伊之光超市)			
9		中心广场地上建筑			
10		五星级卫生间			

序号	项目公司	建筑物名称	面积（m²）	瑕疵类型	账面价值（元） （截至2017年12月31日）
11		滨海综合服务站		超出规划建设或缺少建设手续，无法办理房产证	
12		三星级卫生间			
13		医务室			
14		东入口建筑			
15		三星级卫生间			
16		五星级卫生间			
17		蝴蝶谷出入口房屋	526.00	待与爱立方滨海公园其他房产一并办理	
18		蝴蝶谷博物馆	491.14	待与爱立方滨海公园其他房产一并办理	
19		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	67,366,683.89
20		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
21		瑞吉酒店皇家别墅管理房及水电设备房			
22		瑞吉酒店热交换器房			
23		瑞吉酒店海景别墅管理房			
24		瑞吉酒店交配电房			
25		瑞吉酒店水上交通管理房及设备房			
26	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					258,301,785.12

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 0.88%。

截至报告书出具日，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）第	三亚市吉阳镇亚	32,089.90	划拨	绿地和滨海大道及相关配套

序号	土地使用权证号	坐落	面积（m ² ）	使用权类型	主要用途
	11158 号	龙湾国家旅游度假区			

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。

截至报告书出具日，大悦城地产及其境内控股子公司持有的主要房地产开业务资质如下：

序号	公司名称	资质类型	资质证书编号	资质等级	有效期	颁发机关
1	上海新兰	房地产开发企业暂定资质证书	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	房地产开发企业暂定资质证书	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	房地产开发企业资质证书	2101042014080549576	三级	2020.06.21	沈阳市城乡建设委员会
4	亚龙湾开发	房地产开发企业资质证书	[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	房地产开发企业资质证书	[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	房地产开发企业资质证书	[2017]三建房开证字第006号	四级	2020.11.23	三亚市住房和城乡建设局
7	成都卓远地产	房地产开发企业暂定资质证书	510100DA2432696Z	暂定	2018.04.09	四川省住房和城乡建设厅
8	浙江和润天成置业	房地产开发企业暂定资质证书	杭房项545号	暂定	2018.05.27	杭州市城乡建设委员会
9	重庆泽悦	房地产开发企业暂定资质证书	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

截至报告书出具日，大悦城地产境内子公司中，有5家公司的主营业务为房地产开发并且持有暂定资质等级的《房地产开发企业资质证书》，分别为：上海新兰、上海悦耀置业、成都卓远地产、浙江和润天成置业和重庆泽悦，除成都卓远地产持有的《房地产开发企业资质证书》已于2018年4月9日到期但已在申请续期外，其他4家公司目前持有的《房地产开发企业资质证书》均在有效期内，具体如下：

序号	公司名称	资质证书编号	资质等级	颁发时间	有效期至	颁发机关
----	------	--------	------	------	------	------

序号	公司名称	资质证书编号	资质等级	颁发时间	有效期至	颁发机关
1	上海新兰	沪房地资（闸北）第176号	暂定	2009.02.18	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	2018.01.09	2018.12.09	上海市住房保障和房屋管理局
3	成都卓远地产	510100DA2432696Z	暂定	2015.07.01	2018.04.09	四川省住房和城乡建设厅
4	浙江和润天成置业	杭房项545号	暂定	2015.05.28	2018.05.27	杭州市城乡建设委员会
5	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）	2017.12.12	2018.12.11	重庆市城乡建设委员会

在满足《房地产开发企业资质管理规定》等相关法律法规规定的资质要求并提交符合要求的文件后，成都卓远地产申请《房地产开发企业资质证书》延期不存在重大障碍。

上述持有暂定资质等级《房地产开发企业资质证书》的5家公司中，目前存在开发项目（包括在建和拟建状态）的情况如下：

序号	公司名称	项目名称	项目状态
1	上海新兰	上海静安大悦城二期北项目	在建
2	上海悦耀置业	前滩中粮海景壹号项目	在建
3	浙江和润天成置业	杭州大悦城综合体项目	在建
4	重庆泽悦	重庆中央公园项目	拟建

根据上述5家公司的确认，除上表所列情况外，持有暂定资质等级《房地产开发企业资质证书》的项目公司目前暂无其他在建或拟建项目。在其持有的《房地产开发企业资质证书》有效期届满后，如上述在建或拟建项目尚未完工，相应的项目公司将申请资质延期直至建设项目完工，不存在重大障碍。

三亚虹霞开发所持《房地产开发企业资质证书》记载其房地产开发企业资质等级为四级，而其开发的“亚龙湾·龙溪悦墅项目”竣工验收的工程规模实际超过其房地产开发企业资质所允许施工的建筑面积上限。根据三亚虹霞开发的说明，三亚虹霞开发为“亚龙湾·龙溪悦墅项目”的项目公司，目前该项目已开发完毕，并且已通过竣工验收，

三亚虹霞开发目前不再开发其他项目，因此三亚虹霞开发的前述情形不会影响大悦城地产的经营。

成都卓远地产所持《房地产开发企业资质证书》记载其房地产开发企业资质等级为暂定，而其开发的“成都大悦城项目”竣工验收的工程规模实际超过其房地产开发企业资质所允许施工的建筑面积上限。根据成都卓远地产的说明，成都卓远地产为“成都大悦城”的项目公司，目前该项目已开发完毕，并且已通过竣工验收，成都卓远地产目前不再开发其他项目，因此成都卓远地产的前述情形不会影响大悦城地产的经营。

三亚悦晟开发曾持有的《房地产开发企业资质证书》记载其资质等级为“暂定”（即可承担 5 万平方米以下的开发建设项目），三亚悦晟开发所开发的房地产项目红塘湾 C-06/C-07/D-01 地块项目（一期）于 2016 年 2 月 1 日开工并于 2017 年 9 月 21 日完成竣工验收备案，备案建筑面积实际超过前述《房地产开发企业资质证书》所允许建设的规模。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 万平方米以下的建设项目。根据三亚悦晟开发的确认，三亚悦晟开发未因该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。

此外，公司控股股东中粮集团已出具《关于目标公司项下相关事项的承诺函》，承诺如因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。

（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，报告书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。

第三节 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。

（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最终确定为 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《估值报告》，从独立估值机构的角度分析本次交易标的资产估值作价的合理性公允性。

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。

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。

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	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。

最终发行价格尚须经上市公司股东大会批准和中国证监会核准。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，本次重组拟引入发行股份价格调整方案，具体如下：

（1）调整对象

调整对象为本次发行股份购买资产的股票发行价格。本次交易标的资产的交易价格不进行调整。

（2）价格调整机制生效条件

上市公司股东大会审议通过本次发行股份价格调整方案。

（3）可调价期间

上市公司股东大会审议通过本次发行股份价格调整方案后至中国证监会并购重组委召开会议审核本次交易前。

（4）调价触发条件

在可调价期间，如果出现下列情形之一，即构成调价触发条件：

①可调价期间内，深证综指（399106）在任一交易日前的连续30个交易日中有至少20个交易日（包括本数）收盘点数较中粮地产因本次交易首次停牌日前一交易日即2017年7月21日的收盘点数（即1,845.81点）跌幅超过10%（不包括10%）；

②可调价期间内，深证房地产指数（399637）在任一交易日前的连续30个交易日中有至少20个交易日（包括本数）收盘点数较中粮地产因本次交易首次停牌日前一交易日即2017年7月21日的收盘点数（即5,838.31点）跌幅超过10%（不包括10%）。

（5）调价基准日

如中粮地产董事会决定对发行价格进行调整的，发行价格调价基准日为审议发行价格调整事项的董事会决议公告日。

（6）发行价格调整方式

若满足调价触发条件，中粮地产有权在可调价期间召开董事会对发行价格进行调整，如中粮地产董事会决定对发行价格进行调整的，则本次发行股份购买资产的发行价格调整为不低于调价基准日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日（不包括调价基准日当日）的公司股票交易均价之一的90%。同时，发行股份数量也进行相应调整。

如中粮地产在审议本次交易的股东大会决议公告日后对发行价格调整的，则调整后的发行价格无须提交中粮地产股东大会再次审议。

（7）关于仅设置跌幅单向调整机制而未设置涨跌幅双向调整机制的主要考虑，以及是否有利于保护上市公司及中小股东利益的说明

本次交易的交易对方明毅为中粮集团下属全资子公司，中粮集团为国务院国资委履

行出资人职责的国有独资公司。此外，根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组（2017年修订）》第五十四条，发行价格调整方案应当建立在大盘和同行业因素调整基础上。因此，本次交易中，为应对因资本市场整体波动以及公司所处行业上市公司二级市场股价波动造成的公司股价大幅下跌对本次交易可能产生的不利影响，交易双方在《发行股份购买资产协议》及其补充协议中约定了发行价格调整方案，以防范或应对因大盘因素或上市公司所处行业因素导致二级市场股价大跌对本次交易造成的不良影响。本次调价机制未设置涨跌幅双向调整机制是上市公司与交易对方充分协商的结果，主要是出于商业考虑，符合法律规定，有利于本次交易的顺利进行。

本次发行股份价格调整方案已由上市公司董事会审议通过，关联董事已回避表决，并由独立董事发表了事前认可意见及独立意见，并将提交股东大会审议。上市公司将在召开股东大会时严格履行相关程序，关联股东将回避表决，确保上市公司全体股东，特别是中小股东的合法权益。

同时，本次重大资产重组有利于上市公司深化改革、打造专业化公司。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，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，从而有利于上市公司的长远持续发展。因此，从长远看，本次交易的成功实施有利于保护上市公司和广大中小股东的利益。

（8）若满足调价触发条件，本次发行股份购买资产的发行价格可调整为不低于调价基准日前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的90%。关于上述调整安排是否明确、具体，是否符合《重组管理办法》第四十五条第三、四款规定的说明

《重组管理办法》第四十五条第三、四款规定：“本次发行股份购买资产的董事会决议可以明确，在中国证监会核准前，上市公司的股票价格相比最初确定的发行价格发生重大变化的，董事会可以按照已经设定的调整方案对发行价格进行一次调整。

前款规定的发行价格调整方案应当明确、具体、可操作，详细说明是否相应调整拟购买资产的定价、发行股份数量及其理由，在首次董事会决议公告时充分披露，并按照

规定提交股东大会审议。股东大会作出决议后，董事会按照已经设定的方案调整发行价格的，上市公司无需按照本办法第二十八条的规定向中国证监会重新提出申请。”

本次发行股份价格调整方案设置了明确的可调价期间、调价触发条件以及董事会决定调价的时间、基准日和期限，调价方案明确、具体、可操作，符合《重组管理办法》第四十五条第三、四款的规定。

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。

最终发行数量以经公司股东大会批准并经中国证监会核准的数量为准。

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。

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。募集配套资金的最终金额以中国证监会核准的金额为准。

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。

在本次交易取得中国证监会发行核准批文后，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%，最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，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。

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。

本次交易中，安永亦出具了估值报告，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。

（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。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。

（三）大悦城地产已宣布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。对应本次交易的标的资产，即明毅持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份，明毅将获得现金分红约港币 36,531 万元或人民币 29,499 万元，不超过本次交易标的资产交易价格的 20%。大悦城地产 2017 年度股东大会审议通过 2017 年度股息分配方案并作出分配后，本次交易标的资产的交易价格将根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议作相应扣减。

综上所述，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。

（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。

如股东大会作出重大资产重组的决议后，中粮地产拟对交易对象、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，中粮地产将根据《重组管理办法》第二十八条的规定履行审议程序；如在中国证监会审核期间对原交易方案重大调整的，中粮地产还将根据《重组管理办法》第二十八条的规定向中国证监会重新提出申请，同时公告相关文件。

（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书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。

资产评估方式主要采用资产基础法、收益法、市场法对标的资产进行评估，其中资产基础法中的存货及投资性房地产、收益法中的股权价值均涉及对未来现金流的预测。由于标的公司大悦城地产为香港上市公司，在收购完成前，受上市公司监管及商业保密限制，无法取得详细的未来盈利及现金流预测；同时，公布未来盈利预测可能会引起股价异动，增加本次交易的不确定性；并且，商业地产行业整体波动较大，企业发展受内外多方面因素影响，难以保证未来经营预测的准确性，因此本次交易标的资产不适于采用资产基础法及收益法，不适于采用基于该等方法的资产评估方式。

本次交易标的大悦城地产作为港股上市公司，拥有活跃的日常交易量、公开透明的交易股价、数量较多的可比上市公司及较为活跃的可比交易，采取估值法对大悦城地产定价的合理性进行分析具备充分合理的市场化参考依据且符合相关的证券监管规定。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）估值报告经国有资产监督管理机构认可的方式、相关依据及目前进展

本次交易所涉及的中粮集团下属红筹公司大悦城地产股权变动事宜已经中粮集团审批，尚需报告国务院国资委。

本次交易标的资产（明毅所持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份）定价在确保国有资产增值保值的前提下，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、净资产价值及净利润水平、可比公司及可比交易估值、标的资产的资产状况、盈利水平、品牌优势等因素并经交易双方协商，定为 1,475,607.94 万元。

目前，中粮地产已聘请估值机构出具估值报告，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和公允性。上市公司已召开董事会会议，对估值机构的独立性、估值假设前提的合理性、估值方法与估值目的的相关性发表明确意见，上市公司独立董事已出席董事会会议，对估值机构的独立性、估值假设前提的合理性和交易定价的公允性发表独立意见。

四、减值补偿安排

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。

关于减值补偿的具体安排详见报告书“第九章 本次交易主要合同”之“三、《减值补偿协议》主要内容”及“四、《减值补偿协议之补充协议》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

本次交易标的资产的交易价格为 1,475,607.94 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 222.55%，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审议本次交易的相关议案时，关联董事已回避表决；后续上市公司召开股东大会审议本次交易的相关议案时，关联股东亦将回避表决。

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 21.86%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 54.15%的股权，合计持有上市公司 76.00%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 6 月 7 日，中粮集团已增持 14,506,801 股股份，共持有 842,771,801 股，占上市公司本次重组前总股本的 46.47%；本次发行股份购买资产完成后，不考虑中粮集团在 2018 年 6 月 7 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 3,955,397,691 股，中粮集团将直接持有 842,771,801 股，占上市公司本次交易后总股本的 21.31%，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 2,141,666,095 股，占上市公司本次交易后总股本的 54.15%，因此中粮集团将

直接以及通过明毅间接持有上市公司 2,984,437,896 股股票，占上市公司本次交易后总股本的 75.45%。本次交易完成前后，不考虑 2018 年 6 月 7 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）	持股比例
中粮集团	842,771,801	46.47%	-	842,771,801	21.31%
明毅	-	-	2,141,666,095	2,141,666,095	54.15%
其他股东	970,959,795	53.53%	-	970,959,795	24.55%
总股本	1,813,731,596	100.00%	2,141,666,095	3,955,397,691	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 3,955,397,691 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 21.86%，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 2,141,666,095 股，占上市公司本次交易后总股本的 54.15%，因此中粮集团将直接以及通过明毅间接持有上市公司 3,006,205,726 股股票，占上市公司本次交易后总股本的 76.00%。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）	持股比例
中粮集团	864,539,631	47.67%	-	864,539,631	21.86%
明毅	-	-	2,141,666,095	2,141,666,095	54.15%
其他股东	949,191,965	52.33%	-	949,191,965	24.00%
总股本	1,813,731,596	100.00%	2,141,666,095	3,955,397,691	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 21.86%的股权、间接持有上市公司 54.15%的股权，合计持有上市公司 76.00%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）和《中粮地产备考审阅报告》，本次交易对上市公司最近一年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	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	1,414,690.66
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)	0.52	0.31
稀释每股收益(元)	0.52	0.31

本次交易对上市公司主要财务指标的影响详见报告书“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与第九届董事会第十八次会议审议通过；

3、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。

（二）本次交易尚需履行的决策及审批程序

1、国有资产监督管理机构及其授权单位对本次交易方案予以批准；

2、上市公司股东大会审议通过本次交易方案，并同意明毅免于以要约方式增持上市公司股份；

3、中国证监会对本次交易的核准；

4、国家发改委对本次交易所涉及的上市公司境外投资事项予以核准或备案；

5、商务部对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及其他事项予以核准或备案；

6、商务部完成本次交易所涉及的经营者集中审查；

7、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

1、本次交易符合《境外投资指导意见》

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。公司股东大会审议通过本次交易后，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法规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。

2、本次交易符合《战投管理办法》

根据本次交易方案，本次交易构成境外投资者战略投资 A 股上市公司，需适用《战投管理办法》的相关规定。本次交易符合《战投管理办法》的规定，具体情况如下：

（1）关于外国投资者的条件

根据《战投管理办法》第六条规定，投资者应符合以下要求：

1）依法设立、经营的外国法人或其他组织，财务稳健、资信良好且具有成熟的管理经验；

2）境外实有资产总额不低于 1 亿美元或管理的境外实有资产总额不低于 5 亿美元；或其母公司境外实有资产总额不低于 1 亿美元或管理的境外实有资产总额不低于 5 亿美元；

3）有健全的治理结构和良好的内控制度，经营行为规范；

4）近三年内未受到境内外监管机构的重大处罚（包括其母公司）。

鉴于本次交易的交易对方明毅为持股型公司，无实际经营业务，主要资产为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%），在判断其是否符合《战投管理办法》第六条关于投资者的条件时，应结合明毅的控股股东中粮香港进行判断。

根据中粮香港 2016 年度经安永会计师事务所审计的财务报表，境外法律顾问普衡出具的法律意见书，以及中粮香港的确认，中粮香港作为明毅的母公司符合上述外国投资者的条件：

1）根据境外法律顾问普衡出具的法律意见书与中粮香港的确认，中粮香港是根据香港法律依法设立、经营的香港公司，中粮香港确认其财务稳健、资信良好且具有成熟的管理经验，符合《战投管理办法》第六条第（一）项的规定。

2）根据中粮香港 2016 年度经安永会计师事务所审计的财务报表与中粮香港的确认，中粮香港境外实有资产总额（合并口径）不低于 1 亿美元或管理的境外实有资产总额（合并口径）不低于 5 亿美元，符合《战投管理办法》第六条第（二）项的规定。

3）根据中粮香港的确认，中粮香港具有健全的治理结构和良好的内控制度，经营行为规范，符合《战投管理办法》第六条第（三）项的规定。

4)根据境外法律顾问普衡出具的法律意见书与中粮香港的确认并经在中国证监会、深交所网站、上海证券交易所网站的公开查询，中粮香港近三年内未受到香港证券监管机构或中国证监会、交易所的重大处罚，符合《战投管理办法》第六条第（四）项的规定。

（2）关于战略投资的要求

根据《战投管理办法》第五条规定，投资者进行战略投资应符合以下要求：

1)以协议转让、上市公司定向发行新股方式以及国家法律法规规定的其他方式取得上市公司 A 股股份；

2)投资可分期进行，首次投资完成后取得的股份比例不低于该公司已发行股份的 10%，但特殊行业有特别规定或经相关主管部门批准的除外；

3)取得的上市公司 A 股股份 3 年内不得转让；

4)法律法规对外商投资持股比例有明确规定的行业，投资者持有上述行业股份比例应符合相关规定；属法律法规禁止外商投资的领域，投资者不得对上述领域的上市公司进行投资；

5)涉及上市公司国有股股东的，应符合国有资产管理的相关规定。

根据中粮地产第九届董事会第十七次会议决议、中粮地产与明毅签署的《发行股份购买资产协议》，以及重组预案，明毅对中粮地产进行战略投资符合上述条件：

①明毅以上市公司定向发行新股方式取得上市公司 A 股股份，并且本次交易完成后，明毅对上市公司的持股比例不低于上市公司已发行股份的 10%。

本次交易中，中粮地产向明毅购买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%），中粮地产以向明毅非公开发行股份的方式支付交易对价，按照本次交易标的资产的总对价 1,475,607.94 万元，每股发行价格 6.89 元计算，中粮地产将向明毅发行股份 2,141,666,095 股，最终发行股份数量，以公司股东大会批准并经中国证监会核准的发行股份数量为准；不考虑募集配套资金对上市公司股本的影响，明毅将在本次交易完成后持有中粮地产 2,141,666,095 股，占中粮地产本次交易后总股本的 54.15%，符合《战投管理办法》第五条第（一）项与第（二）项的规定。

②明毅持有中粮地产的股份的锁定期不低于 3 年。

根据中粮地产与明毅签署的《发行股份购买资产协议》以及明毅出具的承诺函，明毅自本次发行股份购买资产结束之日起届满 36 个月之日和明毅与公司另行签订的《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不得转让或上市交易（按照《减值补偿协议》及其补充协议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；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公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月；明毅本次认购的公司股份的最终限售期由公司股东大会授权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；如本次发行股份购买资产因涉嫌所提供或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，明毅不转让其在中国拥有权益的股份；股份锁定期限内，明毅通过本次发行股份购买资产取得的公司股份因公司发生配股、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；明毅通过其他途径取得的公司股份因公司发生配股、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；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。因此，明毅在本次交易中取得的中粮地产股份的锁定期符合《战投管理办法》第五条第（三）项的规定。

③明毅持有中粮地产的股份不违反外商投资的相关规定

根据《外商投资产业指导目录（2017 年修订）》，中粮地产所属行业不属于法律法规禁止、限制外商投资的领域，明毅持有中粮地产的股份不违反外商投资的相关规定，符合《战投管理办法》第五条第（四）项的规定。

④本次交易尚需国有资产监督管理机构及其授权单位予以批准，符合《战投管理办法》第五条第（五）项的规定。

据此，明毅对中粮地产进行战略投资符合《战投管理办法》第五条的规定。

综上所述，本次交易符合《战投管理办法》的相关规定。

（3）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

本次交易方案已经中粮地产第九届董事会第十七次会议和第九届董事会第十八次会议审议通过，并将提交公司股东大会审议。待公司股东大会审议通过本次交易后，公司将依法向国家发改委和商务部申请就本次交易所涉及的上市公司境外投资事项予以核准或备案，向商务部申请就本次交易涉及的境外战略投资者认购上市公司新增股份予以核准，以及向商务部申请就本次交易所涉及的经营者集中进行审查。

（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。

（六）本次交易需取得国有资产监督管理机构及其授权单位批准的具体情况、相关依据及目前进展

本次交易涉及红筹公司股权变动，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），中粮集团批准其下属红筹公司大悦城地产股权变动事宜，并报告国务院国资委；根据《关于规范上市公司国有股东发行可交换公司债券及国有控股上市公司发行证券有关事项的通知》（国资发产权[2009]125 号），中粮地产向中粮集团下属企业及其他特定投资者非公开发行股份，需要在召开股东大会前获得国务院国资委的批准。

公司已取得中粮集团关于本次重组的批复，并将向国务院国资委递交申请。公司将在取得国务院国资委的批复后提交股东大会审议关于本次交易的重大资产重组报告书及其他相关议案。

第四节 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决议与第九届董事会第十八次会议决议；

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》；

4、瑞华出具的《大悦城有限公司审计报告》（瑞华专审字[2018]02060275 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阅报告》（瑞华阅字[2018]02060001 号）；

6、安永出具的《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》；

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。

二、备查地点

投资者可在报告书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 22 层

联系电话：（010）6083 8888

传真：（010）6083 3254

联系人：王翔、杨朴

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。

（此页无正文，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（草案）摘要》之签章页）

中粮地产（集团）股份有限公司

2018 年 6 月 8 日