

保密

中粮地产（集团）股份有限公司
与
Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）

之

《发行股份购买资产之减值补偿协议》之补充协议

二零一八年四月

《发行股份购买资产之减值补偿协议》之补充协议

本《<发行股份购买资产之减值补偿协议>之补充协议》(以下简称“本补充协议”)由以下双方于 2018 年 4 月 24 日在中华人民共和国(为本补充协议之目的,不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区,以下简称“中国”)北京市签署:

甲方:

中粮地产(集团)股份有限公司(以下简称“**中粮地产**”或“**甲方**”)

住所:广东省深圳市宝安区新安街道3区龙井二路3号中粮地产集团中心第1层101室

法定代表人:周政

乙方:

Vibrant Oak Limited(明毅有限公司,以下简称“**明毅**”或“**乙方**”)

住所:Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands

本补充协议中,任何一方当事人以下单称“一方”,合称为“双方”。

鉴于:

1. 就甲方以非公开发行股份的方式购买乙方所持大悦城地产有限公司(英文名称为“Joy City Property Limited”,一家依据英属百慕大群岛法律设立的有限公司,已在香港联合交易所有限公司上市,股份代号为 0207.HK,以下简称“**大悦城地产**”或“**目标公司**”)9,133,667,644 股普通股,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总数的 59.59%(以下简称“**标的资产**”)事宜(以下简称“**本次交易**”),甲方和乙方已于 2018 年 3 月 29 日签署了《发行股份购买资产协议》和《发行股份购买资产之减值补偿协议》,并于本补充协议签署同日签署了《<发行股份购买资产>之补充协议》,确定标的资产的交易价格为 1,475,607.94 万元;
2. 乙方作为目标公司的控股股东,拟就本次交易中标的资产的减值部分按照《发

行股份购买资产之减值补偿协议》和本补充协议的约定对甲方进行补偿。

双方经协商一致，就《发行股份购买资产之减值补偿协议》作出补充约定。

第一条 定义

除非本补充协议另有约定，本补充协议中的相关定义、专门术语应具有与《发行股份购买资产协议》中相同的含义。

第二条 减值测试补偿的调整

双方同意，在遵守《发行股份购买资产之减值补偿协议》的前提下，如在本次交易的估值基准日（2017年12月31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上市公司并购重组委员会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) 如在中国证监会上市公司并购重组委员会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。

第三条 生效与终止

- 3.1 本补充协议作为《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》和《发行股份购买资产之减值补偿协议》的组成部分，与《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》和《发行股份购买资产之减值补偿协议》具有同等法律效力。除依据本补充协议所作修改、补充外，《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》和《发行股份购买资产之减值补偿协议》中的其他条款继续有效。
- 3.2 本补充协议自双方签署日起成立，自《发行股份购买资产协议》和《发行股份购买资产之减值补偿协议》生效之日起生效。
- 3.3 双方同意，本补充协议于《发行股份购买资产协议》和《发行股份购买资产之减值补偿协议》终止或双方协商一致解除时终止。

第四条 附则

本补充协议一式十份，甲方和乙方各执两份，其余用于备用或报送有关主管部门用于办理相关审批、登记或备案手续。

（以下无正文，为本补充协议签署页）

（本页无正文，为《<发行股份购买资产之减值补偿协议>之补充协议》的甲方签署页）

中粮地产（集团）股份有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字）：_____

周政

（本页无正文，为《<发行股份购买资产之减值补偿协议>之补充协议》的乙方签署页）

Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）（公章）

法定代表人或授权代表（签字）：_____

周政