

中粮地产（集团）股份有限公司独立董事关于 公司非公开发行股票资产评估相关事项的独立意见

公司拟申请非公开发行 A 股股票事宜（以下简称“本次发行”）。本次发行股票募集的部分资金将用于收购公司控股股东中粮集团有限公司（以下简称“中粮集团”）持有的中粮地产投资（北京）有限公司 49%的股权及中粮集团全资子公司裕传有限公司持有的烟台中粮博瑞房地产开发有限公司 100%的股权（以下简称“本次交易”）。根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司法》和《公司章程》以及中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》的有关规定，我们作为中粮地产（集团）股份有限公司的独立董事对公司非公开发行股票资产评估相关事项发表独立意见：

1、关于评估机构的独立性

本次交易的评估机构为北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称“中企华评估”），公司已履行必要的内部程序，选聘过程公开透明。中企华评估具有从事证券期货业务资格并持有相关部门颁发的评估资格证书，具有从事评估工作的专业资质。中企华评估及其经办评估师与本次交易所涉及的相关当事方除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性。

2、关于评估假设前提的合理性

中企华评估出具的评估报告所采用的假设前提及其分析原理、计算模型、重要参数、预期各年度收益或现金流量等重要评估依据系按照国家相关法律、法规选取，遵循了市场的通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，具有合理性。

3、关于评估方法与评估目的的相关性

本次评估以持续经营和公开市场为前提，根据评估目的、评估对象的实际情况和评估方法适用的前提条件，综合考虑各种影响因素，中企华评估采用资产基础法进行评估，该评估方法符合相关规定与评估对象的实际情况，与评估目的具有相关性。

4、关于评估定价的公允性

本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，最终交易价格较为客观、公正地反映了标的股权的实际状况。

综上所述，本次交易评估机构的选聘公开透明、评估机构具有从事评估工作的专业资质、评估机构具有独立性、评估所涉假设及结论合理。本次交易定价公允，不会损害公司及股东，尤其是中小股东利益。

独立董事：

顾云昌

孟 焰

李曙光

二〇一六年三月四日