

中粮地产（集团）股份有限公司

独立董事关于第八届董事会第六十四次会议相关事项的独立意见

一、独立董事关于公司计提资产减值准备事项的独立意见

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计提资产减值准备事项发表独立意见：

1、本次公司基于谨慎性原则计提资产减值准备共计 107,328,223.46 元，其中：计提坏账准备合计 71,263,780.55 元、计提各项存货跌价准备合计 4,756,228.56 元、计提投资性房地产减值准备 16,610,777.03 元、计提在建工程减值准备 1,357,061.54 元、计提商誉减值准备 13,340,375.78 元。我们认为符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定，计提依据和原因合理、充分，符合公司实际情况，资产减值准备金额的计提充分考虑了市场因素，能够公允地反映公司的资产状况，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司和中小股东合法利益的情况。

2、本次计提资产减值准备事项的决策程序符合《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和《公司章程》的规定。

3、董事会在对本次计提资产减值准备事项进行审议时，审计委员会出具了关于本次计提资产减值准备的专项意见；董事会在对本次资产减值准备事项进行表决时，表决程序符合有关法律法规的规定。

综上所述，我们同意本次公司计提资产减值准备。

二、独立董事关于《公司 2016 年度内部控制评价报告》的独立意见

根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于加

强社会公众股股东权益保护的若干规定》和公司《章程》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 2016 年度内部控制评价报告》发表以下独立意见：

我们通过对公司现行的内部控制制度及其执行情况的了解，认为公司的内部控制制度体系相对比较完备，公司现有的内部控制制度已覆盖了公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系，符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。

公司内部控制各项重点活动（包括资产管理、销售业务、成本和采购、关联交易、对外担保、重大投资、信息披露及对控股子公司控制等）均能严格按照各项制度的规定进行，未发现有违反财政部、审计署、中国保险监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会及中国证券监督管理委员会制定的《企业内部控制基本规范》、相关指引及公司《内部控制制度》的情形发生。公司出具的内部控制评价报告能真实反映公司内部控制的实际情况。

三、独立董事关于《公司 2016 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》的独立意见

根据《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《独立董事工作制度》及《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》等规章制度的有关规定，我们作为中粮地产（集团）股份有限公司的独立董事，现就《公司 2016 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》发表如下意见：

《公司 2016 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》是依据公司的实际情况制订的，符合公司章程确定的现金分红政策以及《2016 年-2018 年股东回报规划》。该方案既体现公司对投资者的合理投资回报，又兼顾了公司未来发展的合理需要，保持利润分配的连续性和稳定性，符合法律、法规的相关规定，不存在损害公司和股东利益的情况，不存在损害中小投资者的情况。

四、独立董事关于公司 2017 年度为控股子公司提供担保额度的独立意见

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 2017 年度为控股子公司提供担保额度的事项发表以下独立意见：

- 1、本次担保对象均属于公司控股子公司，纳入公司合并报表范围。
- 2、本次提供担保是为了促进其生产经营发展，满足项目开发贷款及融资需要。
- 3、本次担保对象的经营状况正常，财务风险处于公司可控制范围内，具有实际债务偿还能力。同时，本次担保对象中，公司非全资控股子公司的其他持股股东将按股权比例提供担保或由该控股子公司提供反担保，担保行为公平对等。
- 4、公司本次提供担保的事项符合相关规定，决策程序合法、合规。

五、独立董事关于公司及控股子公司 2017 年度对外提供财务资助额度的独立意见

独立董事根据《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，对本次公司及控股子公司对外提供财务资助发表以下独立意见：

我们本次对外提供财务资助的必要性、价格的公允性、程序的合规性以及存在的风险性进行了分析后认为：

- 1、本次公司及控股子公司对外提供不超过 156.815 亿元人民币财务资助额度，具体包括：公司向合营或联营企业提供总计不超过 135.535 亿元人民币的财务资助、控股子公司向其少数股东提供总计不超过 21.28 亿元人民币的财务资助。
- 2、本次提供财务资助，是为了保证在建项目的融资需求，实现项目顺利运营。公司能够对提供财务资助的对象进行控制或产生重大影响，随时了解其财务状况和运营风险并及时采取措施；本次控股子公司向其股东提供财务资助，是在保证项目建设及运营的资金需求的前提下，项目公司按股权等比例向其双方提供的借款，有助于有效盘活沉淀资金，增加项目公司收益。财务资助行为公平合理，符合公司发展规划和经营管理的需要。

3、本次提供财务资助的对象经营情况和信用状况良好，具备良好的履约能力，财务资助的风险处于可控范围内。本次提供财务资助额度遵循公平、公正、自愿、诚信的原则，不存在损害公司及其他中小股东利益的情形。

4、本次提供财务资助事项已经公司三分之二以上董事审议通过，本次提供财务资助事项的内容、决策程序符合《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和《公司章程》的规定。

综上所述，我们同意将该事项提交股东大会审议。

六、独立董事关于公司 2017 年度日常性关联交易预计额度的独立意见

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 2017 年度日常性关联交易预计额度发表独立意见：

公司拟在 2017 年与控股股东中粮集团有限公司及其子公司发生日常性关联交易，主要为承租关联方部分物业作为办公区域、为关联方提供物业管理服务以及接受关联方提供的物业管理服务等服务，预计总金额为 9,072 万元。费用标准按市场价格或比照市场价格。

1、对于上述关联交易，我们认为遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，不存在损害公司及其他中小股东利益的情形。

2、本次关联交易的内容、决策程序符合《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和《公司章程》的规定。

3、董事会在对本次关联交易进行审议时，审计委员会出具了关于本次关联交易的专项意见；董事会在对本次关联交易进行表决时，关联董事回避表决，其他非关联董事参与表决同意本次关联交易的议案，表决程序符合有关法律法规的规定。

4、本次关联交易符合公开、公平、公正的原则，不会损害公司的利益和中小股东的利益，不会影响公司独立性，不会因此类交易而对关联方产生依赖或控制。

七、独立董事关于提名董事候选人的独立意见

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》及《公司章程》等有关规定，我们作为公司的独立董事对第九届董事会董事候选人的提名发表以下独立意见：

1、通过审查其学历、任职经历及其他相关信息，我们认为公司董事会提名周政、蒋超、曾宪峰、贾鹏、曹荣根、李晋扬为第九届董事会董事候选人，提名顾云昌、孟焰、王涌为第九届董事会独立董事候选人符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

2、上述人员不存在有《公司法》第一百四十六条规定的情况，未被中国证监会确定为市场禁入者，以及不存在禁入尚未解除的现象。

3、我们同意董事会提名周政、蒋超、曾宪峰、贾鹏、曹荣根、李晋扬为第九届董事会董事候选人，提名顾云昌、孟焰、王涌为第九届董事会独立董事候选人。

八、独立董事关于公司与关联方资金往来及对外担保的独立意见

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《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》证监发〔2003〕56号及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》证监发〔2005〕120号的有关规定，我们作为中粮地产（集团）股份有限公司的独立董事对公司当期对外担保情况、执行有关规定情况进行说明并发表独立意见：

2016年度公司新增担保 1,051,950 万元，其中公司对控股子公司的担保 689,950 万元，子公司对其他子公司的担保 362,000 万元；2016年度解除担保 489,800 万元。截止 2016 年 12 月 31 日，公司担保金额（含公司对控股子公司及子公司对其他子公司的担保）为 1,618,532 万元，占上市公司 2016 年经审计的归属母公司股东权益的 274.69%。公司对控股子公司的担保 1,020,532 万元，占上市公司 2016 年经审计的归属母公司股东权益的 173.20%。公司不存在对外部单位提供担保的情况。公司所有担保均严格履行了公司对外担保相应的审批和授权程序，同时必要时要求被担保方提供反担保或被担保方的其他股东提供同比例担保。

截至 2016 年 12 月 31 日, 本公司及子公司担保事项明细项目列示如下:

担保对象	担保金额（万元）	担保类型	担保期限	担保人
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	65,000	连带责任保证	2013.12.19-2018.11.23	中粮地产（集团）股份有限公司
北京正德兴合房地产开发有限公司（1）	90,800	连带责任保证	2014.3.26-2016.3.25	中粮地产（集团）股份有限公司、中粮地产（北京）有限公司
成都中粮锦悦置业有限公司	90,000	连带责任保证	2014.6.26-2019.6.25	中粮地产（集团）股份有限公司
中粮地产成都有限公司	23,000	连带责任保证	2014.6.30-2019.2.20	中粮地产（集团）股份有限公司
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	43,000	连带责任保证	2014.10.16-2019.10.15	中粮地产（集团）股份有限公司、深圳市锦峰城房地产开发有限公司
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	39,000	连带责任保证	2014.12.31-2019.12.30	中粮地产（集团）股份有限公司
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	20,000	连带责任保证	2015.3.12-2018.11.24	中粮地产（集团）股份有限公司
成都硕泰丽都房地产开发有限公司	24,582	连带责任保证	2015.4.13-2019.5.26	中粮地产（集团）股份有限公司
北京正德兴合房地产开发有限公司	70,000	连带责任保证	2015.4.22-2022.3.8	中粮地产（集团）股份有限公司
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	103,000	连带责任保证	2015.11.23-2018.9.9	中粮地产（集团）股份有限公司、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司
成都天泉置业有限责任公司（2）	10,000	连带责任保证	2015.9.28-2019.9.27	中粮地产（集团）股份有限公司
中粮鸿云置业南京有限公司	75,500	连带责任保证	2015.9.7-2018.9.7	中粮地产（集团）股份有限公司
成都鸿悦置业有限公司	77,500	连带责任保证	2015.5.19-2020.4.29	中粮地产（集团）股份有限公司
北京稻香四季房地产开发有限公司（3）	300,000	连带责任保证	2016.1.25-2019.7.15	中粮地产（集团）股份有限公司
北京正德兴合房地产开发有限公司	200,000	连带责任保证	2016.6.24-2019.9.26	中粮地产（集团）股份有限公司
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	80,000	股权质押	2016.2.1-2019.5.24	中粮地产（集团）股份有限公司
中粮祥云置业（苏州）有限公司	67,950	连带责任保证	2016.1.25-2018.7.15	中粮地产（集团）股份有限公司

成都怡悦置业有限公司	42,000	连带责任保证	2016.12.14-2019.12.13	中粮地产（集团）股份有限公司
中粮地产(深圳)实业有限公司	90,000	连带责任保证	2014.6.26-2021.6.25	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司
中耀房地产开发(沈阳)有限公司（4）	39,000	连带责任保证	2014.6.28-2019.4.27	中粮地产（北京）有限公司
成都鸿悦置业有限公司（5）	50,000	股权质押	2015.3.4-2017.3.3	中粮地产成都有限公司
中粮祥云置业南京有限公司	50,000	股权质押	2016.4.15-2018.4.15	中粮地产南京有限公司
中粮地产（深圳）实业有限公司	50,000	连带责任保证	2016.6.8-2019.6.7	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司
中粮地产（深圳）实业有限公司	50,000	连带责任保证	2016.7.28-2018.7.27	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司
中粮地产（深圳）实业有限公司	62,000	连带责任保证	2016.8.30-2021.8.29	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司
中粮地产（深圳）实业有限公司	150,000	连带责任保证	2016.9.30-2021.9.30	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司
中粮地产（集团）股份有限公司	70,000	连带责任保证	2015.1.20-2020.1.20	长沙观音谷房地产开发有限公司，中粮地产集团深圳房地产开发有限公司

注：（1）、（2）（3）（4）（5）项担保已在报告期内解除。

独立董事经审慎调查，认为公司能积极贯彻落实中国证监会下发的证监发 56 号文件和 120 号文件精神，严格遵守《公司章程》中关于对外担保的相关规定，较好地控制了公司对外担保风险。鉴于公司及控股子公司担保对象均属公司控股子公司，在决策、财务、资金等方面均可由公司控制，不存在实质性的担保风险。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额为 49,062.32 万元；在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联交易在提交董事会审议之前征求了独立董事的意见并经公司 2015 年度股东大会审议通过；同时公司严格按照中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于深圳上市公司在大股东附属财务机构存款有关事项的通知》，强化风险控制意识，制定了以保障存款资金安全性为目标的风险处置预案，并聘请了信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对

中粮财务有限责任公司进行风险评估，每季度定期出具《关于中粮财务有限责任公司风险评估报告》，有效控制和防范关联交易风险，关联交易的决策程序合法规范。

根据经营发展需要，公司于 2016 年 10 月 28 日召开的第八届董事会第四十八次会议审议通过了《关于向中粮财务有限责任公司申请 10 亿元授信额度的议案》，同意公司继续向中粮财务有限责任公司申请 10 亿元授信额度，期限 1 年，额度项下借款利率为银行贷款基准利率。

公司不存在违反中国证监会证监发[2003]56 号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》中有关控股股东及其他关联方占用上市公司资金及上市公司为控股股东及其他关联方提供违规担保的情况。

九、独立董事关于公司在中国中粮财务有限责任公司办理存款、贷款等金融业务的关联交易的独立意见

我们作为中粮地产（集团）股份有限公司的独立董事，根据深圳证券交易所《信息披露业务备忘录第 2 号-交易及关联交易》的要求以及中国证券监督管理委员会《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，在认真研究瑞华会计师事务所出具的《涉及财务公司关联交易的存款、贷款等金融业务的专项说明》的基础上，对公司 2016 年在中国中粮财务有限责任公司办理存款、贷款等金融业务的关联交易发表以下独立意见：

1、中粮财务有限责任公司作为一家经中国银行业监督管理委员会批准的规范性非银行金融机构，在其经营范围内为公司提供金融服务符合国家有关法律法规的规定。公司根据相关规则对中粮财务有限责任公司进行风险评估，公司年审会计师事务所瑞华会计师事务所出具了《涉及财务公司关联交易的存款、贷款等金融业务的专项说明》，认为中粮财务有限责任公司 2016 年经营业绩良好，公司在中国中粮财务有限责任公司办理存款业务安全性和流动性良好，公司与中粮财务有限责任公司之间发生的关联存贷款等金融业务的风险是可控的。

2、2016 年，公司在中国中粮财务有限责任公司办理存款业务，中粮财务有限责任公司按不低于人民银行公布的同期同档存款基准利率向公司支付利息。报告期内，

公司向中粮财务有限责任公司申请 10 亿元授信额度，期限 1 年，借款利率为额度项下银行贷款基准利率。前述关联交易事项定价公允，公司严格履行了有关审议及信息披露义务，不会损害上市公司及中小股东的利益。

（本页无正文，为中粮地产（集团）股份有限公司独立董事关于第八届董事会第六十四次会议相关事项独立意见的签字盖章页）

独立董事签名：

顾云昌

孟 焰

王 涌

二〇一七年三月十六日