

中信证券股份有限公司
关于
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
产业政策和交易类型
之
专项核查意见

独立财务顾问



2018 年 3 月

中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所：

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《并购重组审核分道制实施方案》、深圳证券交易所（以下简称“深交所”）《关于配合做好并购重组审核分道制相关工作的通知》等规范性文件要求，中信证券股份有限公司（以下简称“独立财务顾问”或“本独立财务顾问”）作为中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“中粮地产”、“上市公司”或“公司”）发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”或“本次重大资产重组”）的独立财务顾问，对本次交易涉及行业或企业是否属于重点支持推进兼并重组的行业或企业、是否属于同行业或上下游并购、是否构成重组上市、是否涉及发行股份、上市公司是否存在被中国证监会立案稽查且尚未结案的情形等事项进行了专项核查，现发表意见如下：

一、本次重大资产重组涉及的行业或企业是否属于《国务院关于促进企业兼并重组的意见》和工信部等十二部委《关于加快推进重点行业企业兼并重组的指导意见》确定的“汽车、钢铁、水泥、船舶、电解铝、稀土、电子信息、医药、农业产业化龙头企业”等重点支持推进兼并重组的行业或企业

本次交易的交易方案为：（1）中粮地产拟向明毅有限公司（英文名称 Vibrant Oak Limited，以下简称“明毅”）发行股份购买大悦城地产有限公司（以下简称“大悦城地产”）9,133,667,644 股普通股，占大悦城地产已发行普通股总股本的 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）同时，中粮地产拟采用询价方式向不超过 10 名特定投资者非公开发行股票募集配套资金不超过 242,578.14 万元，在扣除相关费用后，拟用于大悦城地产的中粮·置地广场项目、杭州大悦城-购物中心项目建设。融资规模不超过中粮地产以发行股份方式购买大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份交易价格的 100%，且发行股份数量不超过本次交易前中粮地产总股本的 20%，即不超过 362,746,319 股。

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），中粮地产与大悦城地产同属“房地产业”（K70）。中粮地产及大悦城地产均不属于《国务院关于促进企业兼并重组的意见》和工信部等十二部委《关于加快推进重点行业企业兼并重组的指导意见》确定的“汽车、钢铁、水泥、船舶、电解铝、稀土、

电子信息、医药、农业产业化龙头企业”等重点支持推进兼并重组的行业或企业。

经核查，本独立财务顾问认为：本次重大资产重组涉及的行业与企业均不属于《国务院关于促进企业兼并重组的意见》和工信部等十二部委《关于加快推进重点行业企业兼并重组的指导意见》确定的“汽车、钢铁、水泥、船舶、电解铝、稀土、电子信息、医药、农业产业化龙头企业”等重点支持推进兼并重组的行业或企业。

二、本次重大资产重组所涉及的交易类型是否属于同行业或上下游并购，是否构成重组上市

1、本次重大资产所涉及的交易类型是否属于同行业或上下游并购

中粮地产主要业务范围包括住宅地产、工业地产和部分自持物业的经营，专注于住宅开发业务。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。根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），中粮地产与大悦城地产同属“房地产业”（K70）。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易所涉及的交易类型属于同行业并购。

2、本次重大资产重组是否构成重组上市

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。

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 20.94%的股权，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 75.09%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《上市公司重大资产重组管理办法（2016 年修订）》（以下简称“《重组管理办法》”）的相关规定，本次交易不构成重组上市。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易不会导致上市公司控制权发生变更，

不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

三、本次重大资产重组是否涉及发行股份

根据中粮地产与明毅签署的《发行股份购买资产协议》，本次重大资产重组方式为发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易。

经核查，本独立财务顾问认为：本次重大资产重组涉及发行股份。

四、上市公司是否存在被中国证监会立案稽查尚未结案的情形

根据上市公司的确认以及本独立财务顾问项目组查询相关公开信息的结果，本独立财务顾问认为：截止本核查意见出具之日，上市公司不存在被中国证监会立案稽查且尚未结案的情形。

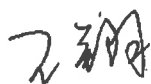
五、中国证监会或深交所要求的其他事项

无。

（以下无正文）

（此页无正文，为《中信证券股份有限公司关于中粮地产（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产业政策和交易类型之专项核查
意见》之签章页）

财务顾问主办人：

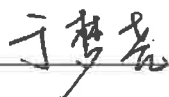


王 翔



杨 朴

财务顾问协办人：



于梦尧



秦 翰



中信证券股份有限公司

2018年3月29日