中信证券股份有限公司
关于中交房地产集团有限公司豁免要约收购
中交地产股份有限公司
的 2019 年度持续督导意见暨持续督导总结报告

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“财务顾问”）接受委托，担任中交房地产集团有限公司（以下简称“地产集团”或“收购人”）豁免要约收购中交地产股份有限公司（以下简称“中交地产”或“上市公司”）之收购人财务顾问。依照《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》有关规定，中信证券作为本次收购的财务顾问，持续督导期自地产集团公告收购报告书之日起至收购完成后的 12 个月止（即 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 12 月 31 日）。

2020 年 4 月 7 日，中交地产披露了 2019 年年度报告。通过日常沟通，结合中交地产 2019 年年度报告、其他定期报告和临时公告，本财务顾问出具 2019 年度（2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，以下简称“本持续督导期”）持续督导意见暨持续督导总结报告。

一、交易股份的过户情况

本次收购为地产集团吸收合并全资子公司中住地产开发有限公司（以下简称“中住地产”），地产集团作为合并后的存续方承继中住地产直接持有的中交地产 237,690,352 股股份（（2018 年度利润分配方案实施完毕后为 285,228,422 股股份），占中交地产股份总数的 53.32%，成为中交地产控股股东，中交地产的实际控制人未发生变更。2018 年 12 月 6 日，地产集团已收到中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》，本次股份过户登记手续已完成，过户日期为 2018 年 12 月 5 日。

本财务顾问认为，本次收购所涉及的股份过户手续均已依法完成，上市公司依法履行了信息披露程序。

二、公司治理和规范运作情况

经核查，本持续督导期内，中交地产股东大会、董事会、监事会独立运

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

作，地产集团及其关联方未发生损害上市公司利益的行为。地产集团、中交地产按照中国证监会有关上市公司治理的规定和深圳证券交易所股票上市规则的要求规范运作，未发现地产集团、中交地产存在违反公司治理和内控制度相关规定的情形。

三、收购人履行公开承诺情况

根据《中交地产股份有限公司收购报告书》及其修订稿（以下简称“收购报告书”），地产集团对维护中交地产独立性、解决同业竞争、规范关联交易做出了相关承诺。经核查，本持续督导期内，地产集团履行了上述承诺，未发生违背上述承诺的情形。

四、后续计划落实情况

（一）对上市公司主营业务的调整计划

经核查，本持续督导期内，地产集团未对中交地产主营业务进行改变或做出重大调整。

（二）对上市公司的重组计划

经核查，本持续督导期内，地产集团未对中交地产或其子公司的资产和业务进行出售、合并、使上市公司购买或置换资产等重组计划。

（三）对上市公司董事会成员或高级管理人员的变更计划

本持续督导期内，中交地产部分董事及高级管理人员发生变动，具体情况如下：

变动类型	姓名	职务	变动日期	变动程序
董事会聘任	高慎豪	副总裁	2019/6/25	第八届董事会第十六次会议同意聘任为公司副总裁
董事会聘任	周冬	副总裁	2019/6/25	第八届董事会第十六次会议同意聘任为公司副总裁
董事会聘任	李永前	总裁	2019/7/22	第八届董事会第十七次会议同意聘任为公司总裁
股东大会选举	李永前	董事	2019/8/15	2019 年第九次临时股东大会选举为公司第八届董事会董事
股东大会选举	周济	董事	2019/12/25	2019 年第十八次临时股东大会选举为公司第八届董事会董事

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

变动类型	姓名	职务	变动日期	变动程序
董事会选举	李永前	董事长	2019/12/31	第八届董事会第三十三次会议同意选举为公司董事会董事长
辞职	耿忠强	总裁	2019/7/9	因工作原因辞职
辞职	耿忠强	董事	2019/8/15	因工作原因辞职
辞职	蒋灿明	董事	2019/10/21	因个人原因辞职
辞职	赵晖	董事长、董事	2019/12/31	因个人原因辞职

经核查，地产集团通过中交地产的股东大会、董事会按照相关法律法规及公司章程的规定，推荐董事或高级管理人员人选，履行了必要的法律程序和信息披露义务。

（四）对上市公司章程条款的修改计划

经核查，本持续督导期内，中交地产公司章程不存在可能阻碍收购上市公司的限制性条款，地产集团未对中交地产公司章程相关条款进行修改。

（五）对上市公司现有员工聘用作重大变动的计划

经核查，本持续督导期内，地产集团未对中交地产现有员工聘用做出重大变动。

（六）对上市公司分红政策的重大变化

经核查，本持续督导期内，地产集团未对中交地产分红政策做出重大调整。

（七）其他对上市公司业务和组织结构有重大影响的计划

经核查，本持续督导期内，地产集团未实施对中交地产业务和组织结构有重大影响的计划。

综上所述，经核查，本持续督导期内，地产集团后续计划落实情况与收购报告书披露内容不存在差异。

五、提供担保或借款情况

经核查，本持续督导期内，中交地产不存在为收购人、实际控制人及其关联方违规提供担保或者借款等损害上市公司利益的情形。

六、其他事项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）共同投资设立项目公司

2019 年 8 月，地产集团（甲方）、济南市中控股集团有限公司（乙方）、金广文旅产业发展（山东）有限公司（丙方）、中交地产（丁方）共同出资成立中交城市发展（山东）有限公司（以下简称“山东公司”），由中交地产操盘，对山东省济南市相关房地产项目开展前期拓展工作。山东公司注册资本人民币 10,000 万元，各方以货币形式实缴出资，甲方、乙方、丙方、丁方股权比例分别为 40%、20%、20%、20%。

该交易事项已经中交地产第八届董事会第二十次会议审议通过，关联董事回避表决，独立董事进行了事前认可并发表独立意见。该交易事项无需提交上市公司股东大会审议，不构成重大资产重组。

根据甲、乙、丙、丁四方拟签订的《合作协议》：股东会为山东公司最高权力机构，股东会会议由股东按照出资比例行使表决权，股东会会议作出决议，必须经全体股东一致表决同意通过；山东公司设董事会，董事会由 5 人组成，甲方委派 2 人，乙方委派 1 人，丙方委派 1 人，丁方委派 1 人，董事会决议的表决，实行一人一票，董事会决议须经全体董事二分之一以上表决通过；山东公司设立监事会，由 3 名监事组成，甲、乙、丙三方各委派 1 人；山东公司实行董事会领导下的总经理负责制，总经理由丁方推荐，由董事会聘任。

经核查，地产集团对于该交易事项按照相关法律法规要求，履行了法定程序及报批、信息披露工作。本持续督导期内，地产集团未对中交地产或其子公司的资产和业务实施其他与他人合资或合作计划。

（二）中交地产放弃相关商业机会

2019 年 10 月，地产集团根据避免同业竞争有关承诺向中交地产送达了《关于天津东丽区金钟街示范小城镇出让二区一二级联动项目商业机会的函》，告知中交地产关于其下属的中国房地产开发集团有限公司（以下简称“中房集团”）寻找到天津东丽区金钟街示范小城镇出让二区一二级联动项目商业机会的相关事宜。中交地产董事会考虑到上市公司未参与该项目一级整理、该项目体量较大且投资总额较高、预计开发建设及销售周期较长，认为目前不适宜开发该项目，拟放弃上述商业机会，并与中房集团签订《代为业务培育协议》，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在项目条件成熟时再由上市公司股东大会决定是否行使优先收购权。中交地产第八届董事会第二十八次会议审议通过上述放弃该商业机会的议案，关联董事回避表决，独立董事进行了事前认可并发表独立意见。中交地产 2019 年第十五次临时股东大会审议通过上述放弃该商业机会的议案，关联股东地产集团回避表决。

经核查，地产集团对该商业机会的处理未违背其于收购报告书中所做出的解决同业竞争相关承诺。

七、持续督导总结

依照《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》有关规定，截至 2019 年 12 月 31 日，本财务顾问对收购人地产集团豁免要约收购中交地产的持续督导期限已届满，持续督导职责终止。

经核查，持续督导期内，地产集团已依法履行本次收购所涉及的相关程序和信息披露义务；地产集团、中交地产按照中国证监会有关上市公司治理的规定和深圳证券交易所股票上市规则的要求规范运作，未发现其存在违反公司治理和内控制度相关规定的情形；地产集团不存在违反其承诺或已公告后续计划的情形；地产集团及其关联方不存在要求中交地产违规提供担保或者借款等损害上市公司利益的情形。

（以下无正文）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（此页无正文，为《中信证券股份有限公司关于中交房地产集团有限公司豁免要约收购中交地产股份有限公司的 2019 年度持续督导意见暨持续督导总结报告》之签章页）

财务顾问主办人：

赵　巍　　伍耀坤

中信证券股份有限公司

2020 年 4 月 14 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn