

中国国际金融股份有限公司
关于大悦城控股集团股份有限公司
发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易
之部分限售股份上市流通的核查意见

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“独立财务顾问”）作为大悦城控股集团股份有限公司（以下简称“大悦城”或“上市公司”）发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的独立财务顾问，根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，对大悦城发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项之部分限售股份解除限售并上市流通事项进行了核查，核查的具体情况如下：

一、本次限售股上市类型

本次限售股上市类型为大悦城发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项之发行股份购买资产限售股。

（一）限售股核准时间

2018年12月25日，大悦城收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]2154号），核准上市公司发行2,112,138,742股股份购买相关资产。

（二）限售股股份登记时间

本次发行股份购买资产限售股股份已于2019年2月26日在深圳证券交易所上市。

（三）限售股锁定期安排

序号	认购对象名称	获配股数（股）	锁定期
1	明毅有限公司	2,112,138,742	42个月
合计		2,112,138,742	/

注：明毅有限公司承诺本次发行股份购买资产完成后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，明毅因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少6个月。因本次交易新增股份上市后6个月末收盘价（6.21元/股）低于发行价格（6.84元/股），故锁定期从2022年2月25日届满延长至2022年8月25日届满，限售股上市流通日期为2022年8月26日。

二、本次限售股形成后至今上市公司股本数量变化情况

1、2019年2月26日，上市公司向明毅新增发行有限售条件流通股2,112,138,742股上市。本次股份发行完成后，上市公司股份总数由1,813,731,596股增至3,925,870,338股。

2、2020年1月6日，上市公司完成以非公开发行方式向特定投资者发行股份募集配套资金股份发行上市，新增有限售条件流通股360,443,001股，锁定期为自股份上市之日起12个月。上市公司股份总数由3,925,870,338股增至4,286,313,339股。

3、2021年1月6日，工银瑞信投资管理有限公司持有的77,025,469股解除限售上市流通。

4、截至目前，上市公司总股本为4,286,313,339股。

三、申请解除股份限售股东所作出的相关承诺及其履行承诺情况

根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，本次申请解除股份限售的股东明毅有限公司作出的相关承诺如下：

序号	承诺类型	承诺主要内容	履行情况
1	关于股份锁定的承诺函	1、自本次发行股份购买资产结束之日起届满36个月之日和明毅与上市公司另行签订的《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前不得转让或上市交易（按照《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送股份除外）因本次发行股份购买资产取得的	因本次交易新增股份上市后6个月末收盘价（6.21元/股）低于发行价格（6.84元/股），故锁定期从原始2022年2月25日届满延长至2022年8月25日届满，目前正常履行中，未出现违反承诺的情形

序号	承诺类型	承诺主要内容	履行情况
		上市公司股份； 2、本次发行股份购买资产完成后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，明毅因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少6个月； 3、明毅本次认购的上市公司股份的最终限售期由上市公司股东大会授权上市公司董事会根据相关法律法规的规定及主管部门审核要求进行调整，对于该等调整，明毅应本着诚实信用及促进本次发行股份购买资产完成的原则，竭尽最大努力与上市公司协商达成最终限售安排； 4、如本次发行股份购买资产因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司将不转让在上市公司拥有权益的股份； 5、股份锁定期限内，本公司通过本次发行股份购买资产取得的对价股份因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份亦应遵守上述股份锁定安排；本公司通过其他途径取得的上市公司股份因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份不须遵守上述股份锁定安排； 6、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任	
2	关于规范关联交易的承诺函	1、本公司及本公司控制的其他企业或经济组织将采取措施尽量避免和减少与上市公司及其控制的企业发生关联交易； 2、对于无法避免或者确有必要而发生的关联交易，本公司承诺将促使本公司及本公司控制的其他企业或经济组织遵循市场化的	正常履行中，未出现违反承诺的情形

序号	承诺类型	承诺主要内容	履行情况
		公平、公正、公开的原则，依法签订协议，按照有关法律法规、规范性文件和上市公司关联交易决策、回避的规定履行合法程序，保证关联交易的公允性和合规性，保证不通过关联交易损害上市公司及其控制的子公司、上市公司股东的合法权益。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任	
3	关于保持上市公司独立性的承诺函	1、本公司将保证上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与本公司及本公司关联人保持独立； 2、本公司承诺不利用上市公司的第一大股东地位，损害上市公司的合法利益； 3、本公司及本公司控制的其他企业将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为； 4、本次发行股份购买资产有利于完善上市公司的治理机制，增强上市公司的独立性，并有利于上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。符合上市公司及其全体股东的利益。本次发行股份购买资产完成后本公司将充分发挥第一大股东的积极作用，协助上市公司进一步加强和完善上市公司的治理机构。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任	正常履行中，未出现违反承诺的情形
4	关于避免同业竞争的承诺函	1、本次重组完成后，中粮地产（包括其子公司）将作为中粮集团房地产业务板块的唯一专业化平台，整合和发展中粮集团下属商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等房地产业务。本公司将不从事房地产业务（包括但不限于商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等）；在前述业务为中粮地产及/或其控制的企业的主营业务期间，本公司将不会从事与其构成实质性竞争的业务； 2、若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的房地产项目，而本公司可能利用自身优势获得该等项目时，则本公司在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先	正常履行中，未出现违反承诺的情形

序号	承诺类型	承诺主要内容	履行情况
		转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本公司将在该等项目进入实质销售或运营管理阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售或运营。 本公司将就因违反上述承诺而给上市公司及/或其控制的企业造成的一切损失、损害和开支承担相应赔偿责任	
5	盈利预测补偿承诺函	明毅与中粮地产签署了《盈利预测补偿协议》，约定承诺资产在2018年、2019年和2020年的承诺净利润累计为189,075万元。如本次交易于2019年实施完毕，则承诺资产在2019年、2020年及2021年的累计承诺净利润为189,420万元。如承诺资产业绩承诺期的累计实际实现净利润数未达到业绩承诺期的累计承诺净利润数，则明毅将以其持有的中粮地产股份进行补偿	已履行完毕。大悦城地产合并口径下承诺资产扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润在2019年度、2020年度、2021年度完成情况分别为95,759.56万元、82,152.00万元、65,146.62万元，累计完成243,058.18万元，累计完成承诺利润的128.32%
6	关于所持目标公司股权权属的声明	1、截至本承诺函签署之日，本公司已依法履行了作为股东的出资义务，出资来源符合所适用法律的要求，不存在任何违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响目标公司合法存续的情况。本公司作为目标公司的股东，合法持有目标公司股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形； 2、本公司对所持目标公司的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排，亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本公司保证此种状况持续至该股权登记至上市公司名下； 3、在本次发行股份购买资产实施完毕之前，	正常履行中，未出现违反承诺的情形

序号	承诺类型	承诺主要内容	履行情况
		本公司保证不就本公司所持目标公司的股权设置抵押、质押等任何第三人权利； 4、本公司在所知范围内保证目标公司或本公司签署的所有协议或合同不存在阻碍本公司转让目标公司股权的限制性条款； 5、本公司在所知范围内保证目标公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及目标公司股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本公司转让所持目标公司股权的限制性条款。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任	
7	关于中粮地产（集团）股份有限公司重组事宜涉及的房地产开发项目用地及商品房销售事项的承诺函	如目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给上市公司和投资者造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任	正常履行中，未出现违反承诺的情形
8	减值补偿承诺函	明毅与中粮地产签署了《减值补偿协议》，约定就标的资产期末价值较本次交易的标的资产交易价格出现减值的部分，以其持有的中粮地产股份进行补偿。减值测试补偿期间为本次重组实施完毕（即标的资产交割完毕）当年及其后连续两个会计年度（以下简称“减值承诺期”），即：假定本次重组于2018年度内实施完毕，则减值承诺期为2018年、2019年、2020年。如果本次重组实施完毕的时间延后，则减值承诺期相应顺延	已履行完毕。截至2021年12月31日，重大资产重组标的资产估值扣除减值承诺期内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配影响后，与重大资产重组交易时作价格相比未出现减值，各补偿义务主体不需要进行减值补偿

截至本核查意见出具日，本次限售股持有人明毅有限公司严格履行了上述承诺。

本次申请解除股份限售的股东不存在非经营性占用公司资金的情形，上市公司也未对本次申请解除股份限售的股东存在违规担保的情形。

四、本次限售股上市流通情况

限售股上市流通数量为2,112,138,742股；

限售股上市流通日期为2022年8月26日；

限售股上市流通明细清单具体如下：

股东名称	持有限售股数量（股）	持有限售股占公司总股本比例	本次上市流通数量（股）	剩余限售股数量（股）
明毅有限公司	2,112,138,742	49.2763%	2,112,138,742	0

五、股本变动结构表

股份性质	本次变动前		本次变动	本次变动后股份数量（股）	
	数量（股）	比例（%）	数量（股）	数量（股）	比例（%）
一、限售条件流通股/非流通股	2,395,564,912	55.8887	-2,112,138,742	283,426,170	6.6124
高管锁定股	8,638	0.0002	-	8,638	0.0002
首发后限售股	2,395,556,274	55.8885	-2,112,138,742	283,417,532	6.6122
二、无限售条件流通股	1,890,748,427	44.1113	2,112,138,742	4,002,887,169	93.3876
三、总股本	4,286,313,339	100.0000	-	4,286,313,339	100.0000

六、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：本次限售股份解除限售数量、上市流通时间符合有关法律、行政法规、部门规章、有关规则和股东承诺；本次有限售条件的流通股解禁申请符合相关规定，上市公司与本次限售股份解除限售及上市流通相关的信息披露真实、准确、完整；独立财务顾问同意大悦城本次解除限售股份上市流通。

综上，独立财务顾问对大悦城此次限售股份上市流通无异议。

（本页无正文，为《中国国际金融股份有限公司关于人悦城控股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之部分限售股份上市流通的核查意见》之签字盖章页）

独立财务顾问主办人：



许菲菲



谭笑

中国国际金融股份有限公司
2022年8月16日

