

中信证券股份有限公司关于阳光城集团股份有限公司 收购资产涉及关联交易事项的核查意见

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等规定，中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“保荐机构”）作为阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”或“公司”）2015 年度非公开发行的持续督导保荐机构，对阳光城收购资产涉及关联交易事项进行了核查，核查情况如下：

一、关联交易基本情况

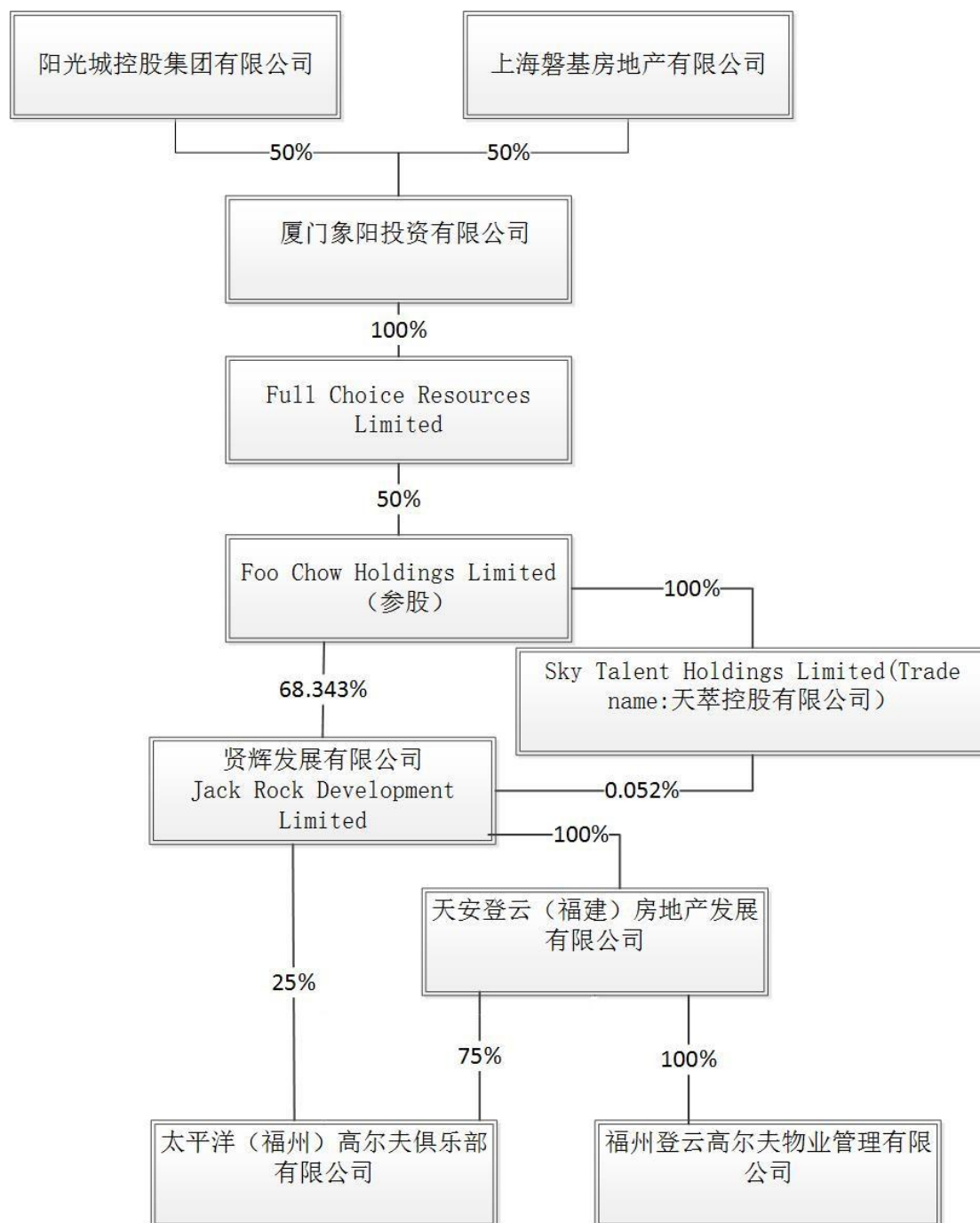
阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”或“公司”）于 2016 年 7 月 13 日及 2016 年 7 月 20 日披露了《关于关联方收购子公司的公告》等相关公告，为了充分支持公司发展，降低收购风险，持有公司控股股东福建阳光集团有限公司（以下简称“阳光集团”）44%股权的关联方阳光城控股集团有限公司（以下简称“阳光城控股”）及上海磐基房地产有限公司（以下简称“磐基房地产”）与天安中国投资有限公司（以下简称“天安投资”）签署相关协议，以合计 16.42 亿元港币（折合人民币 14.17 亿元）收购天安投资全资子公司 Turbo Rich Holdings Limited 持有的 Full Choice Resources Limited（以下简称“Full Choice”）100%的股权，即阳光城控股以不超过 8.21 亿元港币（折合人民币 7.08 亿元）收购 Full Choice 50%的股权，并承诺在审计、评估的基础上，同时在保证 Full Choice 权属清晰、不存在重大风险事项的前提条件下，如阳光城同意本次交易，阳光城控股拟参照 Full Choice 经评估净资产金额，按照公允定价由公司收购承接上述股权。同时，阳光城控股承诺：在 Full Choice 过户登记到公司名下之前，Full Choice 如有盈利由公司享有，如有亏损由阳光城控股或其指定第三方承担，同时在此期间阳光城控股在 Full Choice 享有的包括但不限于董事委派权、监事委派权、经营管理层提名及聘任权、经营管理权以及表决权、董事会提案权、股东会召集权等股东权利全部交由公司行使。

2016 年 8 月，阳光城控股及磐基房地产共同设立厦门象阳投资有限公司（以

下简称“象阳投资”或“标的公司”)作为实施主体收购 Full Choice100%股权,其中,阳光城控股持有象阳投资 50%股权,磐基房地产持有象阳投资 50%股权。阳光城控股认缴象阳投资 2.5 亿元注册资本、并以债权形式向象阳投资提供 7.92 亿元的股东投入(共计 10.42 亿元),以完成象阳投资实施收购相关事宜,且阳光城控股承担上述股东借款不超过其在象阳投资的持股比例。

2016 年 9 月,象阳投资合计以 20.93 亿元收购天安投资合并持有的 Full Choice100%的股权及天安投资以债权形式对 Full Choice 参股子公司提供的股东投入,其中:(1)以 14.17 亿元收购天安投资合并持有的 Full Choice100%的股权;(2)以 2.81 亿元收购天安投资以债权形式对 Full Choice 参股子公司天安登云(福建)房地产开发有限公司(以下简称“天安登云”)提供的同等金额的股东投入,以 3.95 亿元收购天安投资以债权形式对 Full Choice 参股子公司 Foo Chow Holdings Limited(以下简称“Foo Chow”)提供的同等金额的股东投入。

截至本核查意见出具日,上述事项已完成,根据象阳投资公司章程约定,阳光城控股持有象阳投资 50%的股权(以下简称“标的股权”),象阳投资不纳入阳光城控股的合并报表范围,具体股权结构关系如下:



现公司对标的公司之尽职调查及审计、评估事宜已经完成，以 2016 年 9 月 30 日为审计、评估基准日，象阳投资经审计总资产 20.95 亿元（其中，长期股权投资科目项下的 Full Choice 100%股权的审计值为 14.17 亿元），总负债 15.96 亿元（其中，阳光城控股对象阳投资的股东借款 7.92 亿元），净资产 4.99 亿元；经评估总资产 21.44 亿元（其中，对 Full Choice 100%长期股权投资评估值 14.66 亿元），总负债 15.96 亿元，净资产 5.48 亿元。

为充分保护公司权益，参照阳光城控股通过标的公司象阳投资购买 Full Choice 股权及相关债权的总对价 10.42 亿元与标的股权评估值及阳光城控股对标的公司债权总和 10.67 亿元的孰低值，公司拟与阳光城控股签署协议，由公司（或全资子公司）以 2.50 亿元的价格受让阳光城控股持有的象阳投资 50%的股权，以 7.92 亿元受让阳光城控股对象阳投资同等金额的债权。磐基房地产同意放弃阳光城控股持有象阳投资 50%股权的优先受让权。本次交易完成后，公司持有象阳投资 50%的股权和 7.92 亿元债权，根据象阳投资公司章程等相关约定，象阳投资不纳入公司合并报表范围。

本次交易的交易对方阳光城控股持有公司控股股东阳光集团 44%股权，公司董事长林腾蛟先生为该公司之实际控制人、公司董事何媚女士同时兼任阳光城控股法定代表人、董事及总经理，故阳光城控股为公司的关联方，本次交易构成关联交易。

二、交易对方基本情况

- 1、公司名称：阳光城控股集团有限公司
- 2、成立日期：2013 年 3 月 22 日
- 3、注册资本：人民币 16.5 亿元
- 4、法定代表人：何媚
- 5、注册及办公地点：福州市经济技术开发区登龙路 99 号（自贸试验区内）
- 6、主营业务：实业投资、投资管理、投资咨询、商务咨询、市场营销策划、展览展示服务、物业管理、国内外贸易。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）
- 7、股东情况：阳光城集团投资控股（上海）有限公司持有其 100%股权
- 8、实际控制人：林腾蛟先生
- 9、历史沿革及业务情况：阳光城控股成立于 2013 年 3 月 22 日，注册资本 16.5 亿元，由阳光城集团投资控股（上海）有限公司全额出资，主营实业投资、

投资管理、国内外贸易等，业务发展良好，近三年未从事房地产开发相关业务。

10、最近一年及一期财务数据

单位：万元

	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
资产总额	170,592.65	478,787.35
负债总额	5,676.98	164,747.68
净资产	164,915.68	314,039.67
	2015 年 1-12 月	2016 年 1-9 月
营业收入	0	0
净利润	-82.70	-68.01

注：上述财务数据均未经审计。

11、关联关系：阳光城控股持有公司控股股东阳光集团 44%股权，公司董事长林腾蛟先生为该公司之实际控制人、公司董事何媚女士同时兼任阳光城控股法定代表人、董事及总经理，故阳光城控股为公司的关联方。

三、标的公司基本情况

象阳投资成立于 2016 年 8 月，系阳光城控股及磐基房地产为收购 Full Choice 100% 股权设立，其核心资产为投资持有的天安登云所属房地产项目股权（象阳投资全资子公司 Full Choice 投资持有参股子公司 Foo Chow 50% 股权，Foo Chow 合并持有贤辉发展有限公司（以下简称“贤辉发展”）68.395% 股权，贤辉发展持有天安登云 100% 股权）。

关联交易标的公司以及核心资产主要情况如下：

（一）象阳投资

- 1、公司名称：厦门象阳投资有限公司
- 2、成立日期：2016 年 8 月 8 日
- 3、注册资本：人民币 5 亿元
- 4、注册地址：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区象屿路 93 号厦门国际航运中心 C 栋 1 层 50A 单元
- 5、主营业务：对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有

规定的除外)；投资管理（法律、法规另有规定的除外)；资产管理（法律、法规另有规定的除外)；商务信息咨询；企业管理咨询；投资咨询（法律、法规另有规定除外)；投资管理咨询（法律、法规另有规定的除外)；市场管理；会议及展览服务；房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务（不含评估)；自有房地产经营活动

6、股东情况：阳光城控股持有其 50%股权，磐基房地产持有其 50%股权

7、最近一年及一期财务数据

象阳投资成立于 2016 年 8 月，其最近一期经审计合并财务数据如下：

单位：万元

	2016 年 9 月 30 日
资产总额	209,471.20
其中：应收账款	0
其中：其他应收款	67,666.39
其中：长期股权投资	141,670.08
负债总额	159,566.00
净资产	49,905.20
	2016 年 1-9 月
营业收入	0
营业利润	-94.80
净利润	-94.80
经营活动现金流量净额	-4.67

注：以上财务数据经具有证券期货从业资格的致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计并出具致同审字（2016）第 350FC1804 号审计报告。

（二）Full Choice

1、公司名称：Full Choice Resources Limited

2、成立日期：2001 年 10 月 26 日

3、已发行股份：1 股

4、注册地点：British Virgin Islands（英属维尔京群岛）

5、主营业务：投资管理

6、股东情况：象阳投资持有其 100%股权

7、最新一年及一期财务数据

Full Choice 最近一年及一期合并财务数据如下：

单位：万元

	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
资产总额	123,460.65	61,758.78
其中：应收账款	0	0
其中：其他应收款	75,133.55	39,501.97
其中：长期股权投资	48,327.09	22,256.81
负债总额	23,517.71	39,502.40
净资产	99,942.94	22,256.38
	2015 年 1-12 月	2016 年 1-9 月
营业收入	0	0
营业利润	1,642.02	-3,330.80
净利润	1,642.02	-3,330.80

注：Full Choice 2015 年度财务数据尚未经过审计；2016 年 Full Choice 作为象阳投资投资的公司，象阳投资合并报表经具有证券期货从业资格的致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计并出具致同审字（2016）第 350FC1804 号审计报告。

（三）天安登云

1、公司名称：天安登云（福建）房地产开发有限公司

2、成立日期：1990 年 5 月 31 日

3、注册资本：5,250 万美元

4、注册地址：福州市晋安区登云路 388 号

5、主营业务：在福州市晋安区登云水库附近规划红线范围内建设、经营高尔夫球场及配套别墅、普通商住楼等。（涉及审批许可项目的，只允许在审批许可的范围和有效期限内从事生产经营。）

6、股东情况：贤辉发展持有其 100%的股权

7、最新一年及一期财务数据

天安登云最近一年及一期合并财务数据如下：

单位：万元

	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
资产总额	48,971.39	47,478.45

其中：应收账款	384.45	0
其中：其他应收款	8,592.01	743.03
其中：长期股权投资	2,228.57	2,366.69
负债总额	44,323.06	59,535.95
净资产	4,648.33	-12,057.50
	2015 年 1-12 月	2016 年 1-9 月
营业收入	43.48	0
营业利润	-2,439.72	-8,358.14
净利润	-2,483.99	-9,083.80
经营活动现金流量净额	-3,009.65	47,478.45

注：1、天安登云 2015 年度财务数据经上海中金会计师事务所审计并出具中金会师报字【2016】第 02052 号审计报告；2016 年天安登云作为象阳投资投资的公司，象阳投资合并报表经具有证券期货从业资格的致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计并出具致同审字（2016）第 350FC1804 号审计报告。

2、最近一年及一期，天安登云因房地产项目尚未竣工结算，故营业收入和净利润尚未实现结转。

8、项目情况

天安登云项目具体情况如下：

证书编号	土地位置	土地使用权面积（平方米）	取得方式	容积率	用途	证载到期日	土地总价款
榕国用（2014）第 33831900023 号	晋安区岳峰镇登云路 388 号	642,769.5	出让	0.45	居住	2062 年 4 月 2 日	1,1178.66 万元
		989,162.3	划拨		绿地及配套设施		

上述项目开发产品主要系商品房住宅。本次交易完成后，公司将按照公司房地产开发流程及相应法律法规投资上述项目的开发建设。

四、本次交易的定价政策及定价依据

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同审字（2016）第 350FC1804 号《审计报告》及福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的闽中兴评字（2016）第 1015 号《评估报告》，以 2016 年 9 月 30 日为审计、评估基准日，象阳投资经审计净资产 4.99 万元（其中，长期股权投资科目项下的 Full Choice 100%股权的审计值为 14.17 亿元），经评估净资产 5.48 万元（其中，对 Full Choice100%的长期股权投资评估值 14.66 亿元），阳光城控股对象阳投资的债权 7.92 亿元（具体审计、评估情况参见上市公司公告及巨潮资讯网披露的审计、评估报告）。

为充分保护公司权益，参照阳光城控股通过标的公司象阳投资购买 Full Choice 股权及相关债权的总对价 10.42 亿元与标的公司经评估净资产及阳光城对标的公司债权总对价 10.67 亿元的孰低值，公司拟以 2.50 亿元的价格受让阳光城控股持有的象阳投资 50%的股权，以 7.92 亿元受让阳光城控股对象阳投资同等金额的债权。本次交易完成后，公司持有象阳投资 50%的股权，根据象阳投资公司章程等相关约定，象阳投资不纳入公司合并报表范围。

五、交易协议的主要内容

（一）交易标的

阳光城控股持有的象阳投资 50%股权。

（二）成交价格、支付方式及支付期限

公司拟以 2.50 亿元的价格受让阳光城控股持有的象阳投资 50%的股权，以 7.92 亿元受让阳光城控股对象阳投资同等金额的债权。公司将以现金形式进行支付，标的股权过户完毕后，公司一次性支付全部股权转让价款及债权转让款。

（三）交割及条款

本协议生效后 60 天内办理完成标的公司的股权及阳光城控股对标的公司债权转让过户事宜。

（四）生效条件及生效时间

本协议经双方签字盖章并经公司股东大会审议通过该项议案后方可生效。

（五）重要条款

1、标的公司截至 2016 年 9 月 30 日经审计其他应收款 6.77 亿元系标的公司对参股子公司以债权形式提供的股东投入，阳光城控股对其收回提供担保责任。

2、如果因标的公司在成交日以前违反任何国有建设用地使用权出让合同和其他有关土地使用权的一切协议、批准、证书、文件的内容（不论是否已经披露），而导致由标的公司承担违约责任或支付任何款项（包括但不限于目标公司被要求支付土地出让价款的滞纳金、土地闲置费、违约金及政府罚款，该土地使用权被

有偿或无偿收回），该些不利后果由阳光城控股最终承担；因处理该项事项引起的任何诉讼、仲裁或行政程序导致目标公司或买方的任何费用、开支（包括但不限于法律费用）和损失概由阳光城控股最终承担，而不论该项诉讼、仲裁或行政程序的发生时间。目标公司支付上述任何款项和承担上述责任后，公司有权向阳光城控股追索标的公司遭受的一切损失和支出的一切款项。

3、在标的股权过户登记到公司名下之日前，标的公司如有盈利由公司享有，如有亏损由阳光城控股或其指定第三方承担，同时在此期间阳光城控股在目标公司享有的包括但不限于董事委派权、监事委派权、经营管理层提名及聘任权、经营管理权以及表决权、董事会提案权、股东会召集权等股东权利全部交由公司行使。

（六）违约责任

合同各方将按约履行违约责任。

六、履行的审批程序

（一）审议表决程序

本次关联交易经公司第八届董事会第八十三次会议审议通过。上述关联交易在提交公司董事会审议前已获得公司独立董事的事前认可，董事会审议上述关联交易相关议案时，关联董事林腾蛟先生、何媚女士、林贻辉先生回避表决，独立董事亦发表了同意的独立意见。本次交易尚需提交公司股东大会审议，关联股东将回避表决。

（二）独立董事事前认可和独立意见

根据中国证监会《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规及公司章程的规定，本次关联交易是公司董事会基于审慎原则做出的决定，公司独立董事同意将本次议案提交公司第八届董事会第八十三次会议进行审议。

同时，公司独立董事认为：

1、本次关联交易系为了降低公司收购风险，并同时锁定商业机遇而实施的，

具有实施必要性，且遵循了一般商业条款；

2、本次交易聘请的审计及评估机构及经办注册会计师、评估师与公司、交易对方及其实际控制人不存在关联关系，具有独立性。本次评估假设前提合理，评估方法恰当，出具的资产评估报告的评估结论合理。

3、本次关联交易以标的公司经审计净资产为定价依据，不高于关联方取得该资产的金额以及该资产的评估价值，关联交易价格公允合理，符合公司发展战略及利益，不会损害公司及非关联股东利益，尤其是中小股东的利益。

综上，全体独立董事同意该关联交易事项，并同意将该关联交易事项提交公司股东大会审议。

七、保荐机构意见

经核查，保荐机构认为：本次阳光城收购象阳投资 50%股权以及受让阳光城控股对象阳投资的债权，主要系为了降低公司收购风险，并同时锁定商业机遇而实施的，具有合理性。本次关联交易价格参照阳光城控股取得该资产的价格以及该资产评估价值孰低值，定价依据合理。本次关联交易履行了必要的审批程序，在提交公司董事会审议前已获得公司独立董事的事前认可，董事会在审议上述关联交易相关议案时，关联董事回避表决，独立董事亦发表了同意的独立意见；本次交易尚需提交公司股东大会审议，关联股东将回避表决。保荐机构对阳光城本次收购资产涉及关联交易事项无异议。

（以下无正文）

（此页无正文，为《中信证券股份有限公司关于阳光城集团股份有限公司收购资产涉及关联交易事项的核查意见》之签章页）

保荐代表人签字：

曲雯婷

徐晨涵

中信证券股份有限公司

年 月 日