

阳光城集团股份有限公司独立董事

关于评估机构独立性、评估假设前提合理性、 评估方法与评估目的的相关性及评估定价公允性的独立意见

阳光城集团股份有限公司（下称“公司”、“上市公司”或“阳光城”）拟以13.51亿元现金收购物产中大集团股份有限公司（下称“物产中大”）全资子公司中大房地产集团有限公司（下称“中大地产”）、浙江物产实业控股（集团）有限公司（下称“物产实业”）及控股子公司浙江物产民用爆破器材专营有限公司（下称“物产民爆”）挂牌出售的杭州中大圣马置业有限公司及浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司等15家公司股权组成的股权资产包，同时承接物产中大及其子公司截至2016年11月29日对标的公司及对物产中大控股子公司杭州富阳中大酒店管理有限公司合计91.18亿元的应收债权，依据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，上述交易（下称“本次交易”、“本次重大资产重组”或“本次重组”）构成重大资产重组。

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，作为公司的独立董事，我们认真审阅了公司本次交易的报告书及相关文件，经审慎分析，对本次重组的评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性等资产评估有关事项发表如下独立意见：

1、评估机构的独立性和胜任能力

本次交易聘请的评估机构为万邦资产评估有限公司，具有从事证券、期货相关评估业务资格，选聘程序合法合规。评估机构及其经办评估师与公司及交易各方均不存在影响其独立提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性，能够胜任与本次交易相关的评估工作。

2、评估假设前提的合理性

评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件符合国家有关法律、法规的规定，遵循了市场通用惯例及准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。评估机构对 14 家房地产相关的标的公司股权采用资产基础法作为评估方法，对杭州中大银泰城购物中心有限公司 49%股权分别采用资产基础法和收益法作为评估方法并最终选取了收益法下的评估值作为评估结果，对标的公司主要资产的评估，采用了递减法与假设开发法两种评估方法。本次评估工作按照国家有关法律法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估办法，实施了必要的评估程序，对标的资产在评估基准日的价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

4、评估定价的公允性

本次评估的评估结果客观、公正地反映了标的资产在评估基准日的实际状况，评估方法适当，本次评估结论具有公允性。本次交易系以标的资产在评估基准日的评估值为基础，由交易各方协商确定最终交易价格，标的资产的评估定价公允、合理，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益。

综上所述，本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法选取得当且与评估目的具有相关性，评估定价公允。

（以下无正文，为签署页）

（本页无正文，为《阳光城集团股份有限公司独立董事关于评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价公允性的独立意见》之签字页）

全体独立董事签名：

王超

刘利剑

宁向东

2017 年 1 月 5 日