

国泰君安证券股份有限公司

关于阳光城集团股份有限公司

本次重组前十二个月内购买、出售资产的核查意见

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定：上市公司在十二个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。

阳光城集团股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟以 13.51 亿元现金收购物产中大集团股份有限公司（以下简称“物产中大”）全资子公司中大房地产集团有限公司、浙江物产实业控股（集团）有限公司、控股子公司浙江物产民用爆破器材专营有限公司挂牌出售转让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子公司对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店截至 2016 年 11 月 29 日的应收债权 91.18 亿元（以下简称“本次交易”、“本次重组”）。在上市公司审议本次重组的董事会（即第八届董事局第八十九次会议）召开日前十二个月内，上市公司发生购买、出售资产的情况如下：

（一）全资子公司对外投资

2016 年 1 月 29 日，上市公司第八届董事局第五十一次会议审议通过《关于公司意向收购师汇优创教育投资（北京）有限公司股权的议案》，同意全资子公司福建新阳光幼教投资管理有限公司（以下简称“新阳光幼教”）或上市公司注册成立的教育并购基金与自然人杨壮先生和王秀如女士合作，收购转让方持有的师汇优创教育投资（北京）有限公司（以下简称“师汇优创”）48%的股权(其中杨壮向新阳光幼教转让其所持师汇优创 24%的股权、王秀如向新阳光幼教转让其所持师汇优创 24%的股权)，且在上述收购完成后，新阳光幼教拟以增资形式增持师汇优创股权至 65%，转让方放弃增资权利，收购及增资总价款 9,623 万元。上述交易完成后，新阳光幼教拟持有师汇优创 65%的股权，转让方合计持有其

35%股权。

（二）收购长沙中泛置业 100%股权

2016年5月30日，上市公司第八届董事局第五十九次会议审议通过了《关于公司收购中泛置业股权的议案》，同意上市公司通过全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）收购新华都实业集团股份有限公司、新华都购物广场股份有限公司、漳州市龙祥投资有限公司、厦门明昇集团有限公司、陈发树、陈志勇、陈颖、童斌、许金利合计持有的长沙中泛置业有限公司100%的股权，收购价款34.70亿元。

（三）收购广晟海韵房地产 49%股权相应债权

2016年7月4日，上市公司披露了《关于竞得广晟海韵房地产 49%股权的公告》，上市公司的全资子公司富利腾房地产通过南方联合产权交易中心挂牌转让方式，收购广东省广晟资产经营有限公司、广东华建企业集团有限公司挂牌出售的广州广晟海韵房地产有限公司 49%股权及其对标的公司 68,181.47 万元的债权，转让价款 110,306.02 万元（其中股权转让价格 42,124.55 万元）。

（四）收购太古房地产 90%股权

2016年7月15日，上市公司第八届董事局第六十五次会议审议通过了《关于公司收购太古房地产 90%股权的议案》，同意上市公司通过全资子公司富利腾房地产收购广州南沙经济技术开发区鸿华土石方有限公司、湛江市中物建工程有限公司及香港逸涛集团有限公司合计持有广州南沙经济开发区太古房地产有限公司 90%股权，收购价款 126,709.00 万元。博澳鸿基集团有限公司、韩庆云及韩明勇为本次交易提供担保。

（五）收购逸涛雅苑房地产 90%股权

2016年8月10日，上市公司第八届董事局第六十八次会议审议通过了《关于公司收购逸涛雅苑房地产 90%股权的议案》，同意上市公司通过全资子公司富利腾房地产收购广东博鸿投资有限公司持有的广州南沙经济技术开发区逸涛雅苑房地产有限公司 90%权益，收购价款 36,574.58 万元。交易完成后，富利腾房地产持有逸涛雅苑房地产 90%的股权，广东博鸿持有逸涛雅苑房地产 10%的股

权。

（六）收购苏州新万益 100%股权、逸涛万国房地产 50%股权

2016 年 9 月 27 日，上市公司第八届董事局第七十六次会议审议通过了《关于公司收购苏州新万益 100%股权的议案》、《关于公司收购逸涛万国房地产 50%股权的议案》。同意上市公司通过全资子公司苏南阳光城置业（苏州）有限公司收购万益集团有限公司持有苏州新万益投资有限公司 100%股权及转让方对交易标的 35,981.39 万元的债权净额，收购价款不超过 159,000.00 万元；通过全资子公司富力腾房地产收购广州祺浩投资有限公司及广州南沙经济技术开发区鸿图建材有限公司合计持有的广东逸涛万国房地产有限公司 50%股权，收购价款 204,907.11 万元。

（七）受让象阳投资 50%股权及相应债权

2016 年 11 月 4 日，上市公司第八届董事局第八十三次会议审议通过了《关于公司受让关联方持有象阳投资 50%股权的议案》，同意上市公司与关联方阳光城控股签署协议，由上市公司（或全资子公司）受让阳光城控股持有的厦门象阳投资有限公司 50%的股权，受让价款 2.50 亿元，同时以 7.92 亿元受让阳光城控股对厦门象阳投资有限公司同等金额的债权。交易完成后，上市公司持有象阳投资 50%的股权和 7.92 亿元债权，根据象阳投资章程等相关约定，象阳投资不纳入上市公司合并报表范围。

上述交易的资产与本次重组标的资产均不属于同一资产，上述交易内容与本次交易相互独立，不存在任何关联关系。

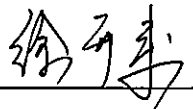
截至本核查意见出具日，除上述交易外，上市公司本次重组前十二个月未发生其他重大购买、出售资产的情况。

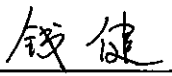
经核查，独立财务顾问认为：上市公司过去十二个月内购买、出售资产的行为均履行了必要的审批程序。上市公司过去十二个月内购买、出售资产的行为与本次重大资产购买的重组行为没有关联关系，因此无需纳入本次交易相关指标的累计计算范围。

（以下无正文，为签章页）

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于阳光城集团股份有限公司
本次重组前十二个月内购买、出售资产的核查意见》之签章页）

项目主办人：


徐开来


钱 健

