

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大资产重组 摊薄即期回报情况及填补措施之专项核查意见

阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”、“上市公司”）拟以13.51亿元现金收购物产中大全资子公司中大地产、物产实业及控股子公司物产民爆挂牌出售的中大圣马及物产良渚等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子公司的相关债权。

根据本次交易相关合同约定，阳光城受让物产中大及子公司对标的公司及其项下投资的杭州富阳中大酒店管理有限公司截至相关合同签订日（即2016年11月29日）的应收债权91.18亿元，上述应收债权金额已经《中大地产及物产实业与标的公司关于资金拆借的债权债务专项审计报告》（立信中联专审字（2016）VIII-0008号）确认。本次交易总成交金额（包括股权竞得价款及承接债权金额）为104.69亿元。本次交易构成重大资产重组。

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）等法律、法规、规章及其他规范性文件的要求，阳光城就本次重大资产重组对即期回报摊薄的影响进行了认真、审慎、客观的分析，并制定了相应措施，国泰君安作为阳光城本次重大资产重组的独立财务顾问，对上述情况进行了核查，具体情况如下：

（如无特殊说明，本专项核查意见中的术语简称与《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》中释义具有同等含义）

一、本次重大资产重组基本情况

本次交易为上市公司拟以13.51亿元现金收购物产中大全资子公司中大地产、物产实业及控股子公司物产民爆挂牌出售的中大圣马及物产良渚等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子公司的相关债权。本次交易总成交金额(包括股权竞得价款及承接债权金额)为104.69亿元。

二、本次交易对当期每股收益的影响

根据立信中联出具的《备考审阅报告》，最近一年一期，上市公司于本次交易完成后的备考归属于母公司所有者的净利润和每股收益指标变动如下：

项目	2016 年 1-9 月		2015 年	
	交易前	备考	交易前	备考
归属于母公司所有者净利润 (万元)	36,343.97	406.74	141,820.49	161,356.14
基本每股收益 (元/股)	0.09	0.0044	0.44	0.4012
稀释每股收益 (元/股)	0.09	0.0044	0.43	0.3979

根据《备考审阅报告》，本次交易完成后，存在当期每股收益被摊薄的情形。本次交易完成后，上市公司将继续完善公司治理结构，健全内部控制体系，优化成本管控，提升上市公司的盈利能力，并将积极履行填补每股收益的相关措施，保护中小股东权益。

三、本次交易的必要性和合理性

(一) 标的公司区域优势凸显，未来增长潜力较大

上市公司始终坚持“精准投资、高效运营、适销产品”的核心竞争策略，全面推进“守正出新，房地产+”的创新驱动战略，着力打造和提升企业的投资、营运及产品能力。在坚定实施“区域聚焦、深耕发展”的发展战略基础上，2016年上市公司灵活采用土地公开市场招拍挂、并购项目公司股权、联合开发等多元化手段购地，全面升级“3+1+X”（长三角、京津冀、珠三角+大福建+战略城市点）战略布局，上市公司在领跑大福建的同时，着力深耕长三角、京津冀和珠三角三大核心区域，并择机进入战略机会城市，以进一步树立和提升“阳光城”的品牌力，力争发展成为具有综合竞争力的跨区域大型地产运营商。

（二）有利于上市公司实施“3+1+X”战略布局

通过此次收购，有利于上市公司扩大全国范围内的业务布局，为进一步做大做强地产业务奠定了坚实基础。此外，本次交易可增加上市公司在长江沿线城市的战略布局，有利于公司实施“3+1+X”（长三角、京津冀、珠三角+大福建+战略城市点）的发展战略，灵活利用多种手段多元化、有节奏地获取新的项目资源。随着公司战略实施的不断推进，上市公司将受益于全国化的广泛、均衡布局，实现对重点城市的大范围覆盖的同时，使上市公司充分享受到结构性回暖的红利，最终保障销售业绩的稳定或快速增长。

四、上市公司根据自身经营特点制定的填补即期回报的具体措施

针对本次交易完成后，上市公司存在当期每股收益被摊薄的情形，上市公司将继续完善公司治理结构，健全内部控制体系，优化成本管控，提升上市公司的盈利能力，并积极履行填补每股收益的相关措施，保护中小股东权益。具体填补措施如下：

（一）加快完成对标的公司的整合，深度挖掘盈利潜力

本次交易完成后，上市公司将加快对标的公司的整合，通过标的资产实现在长江沿线房地产市场的布局，在利用其土地资源优势的基础上，发挥上市公司在房地产行业方面的品牌影响力，不断挖掘盈利潜力。

（二）增强上市公司自身经营能力，提高竞争能力和持续盈利能力

本次交易完成后，上市公司将凭借管理层丰富的行业经验，不断发挥上市公司竞争优势，增强上市公司市场竞争力，进一步促进上市公司持续盈利能力的增长。

（三）提高日常运营效率，降低公司运营成本

目前，上市公司已制定了规范的内部控制制度管理体系，保证了上市公司各项经营活动的正常有序进行，未来几年将进一步提高经营和管理水平，严格控制各项成本费用支出，加强成本管理，优化预算管理流程，强化执行监督，全面有效地提升上市公司经营效率。

五、董事、高级管理人员的承诺

为防范即期回报被摊薄的风险，提高公司未来的回报能力，保障中小投资者的利益，公司董事、高级管理人员承诺如下：

“1、不得无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；

3、不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

4、由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、未来拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。”

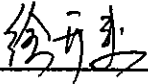
六、独立财务顾问核查意见

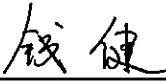
作为本次重大资产重组的独立财务顾问，国泰君安证券股份有限公司对上市公司所预计的即期回报摊薄情况的合理性、填补即期回报措施及上市公司董事及高级管理人员出具的相关承诺事项进行了核查，就上述事项是否符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》中关于保护中小投资者合法权益的精神发表了核查意见。

经核查，独立财务顾问认为：阳光城所预计的即期回报摊薄情况合理，填补即期回报措施及相关承诺主体的承诺事项符合国办发[2013]110号《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》中“引导和支持上市公司增强持续回报能力。上市公司应当完善公司治理，提高盈利能力，主动积极回报投资者。公司首次公开发行股票、上市公司再融资或者并购重组摊薄即期回报的，应当承诺并兑现填补回报的具体措施”等相关规定，有利于维护中小投资者的合法权益。

（以下无正文）

（此页无正文，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大资产重组摊薄即期回报情况及填补措施之专项核查意见》之盖章页）

项目主办人：

徐开来


钱 健

