

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
重大资产购买
之
2017 年度独立财务顾问持续督导意见

独立财务顾问



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

签署日期：二〇一八年四月

独立财务顾问声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“独立财务顾问”）接受阳光城集团股份有限公司的委托，担任阳光城集团股份有限公司（“阳光城”、“上市公司”或“公司”）本次重大资产购买的独立财务顾问。

本独立财务顾问按照《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》等相关法律法规和规定的要求，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，出具本持续督导意见。

1、本持续督导意见所依据的文件和材料由本次交易各方提供，提供方已承诺上述有关资料均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担因违反上述承诺而引致的个别和连带的法律责任。

2、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司披露的文件内容不存在实质性差异，确信上市公司信息披露文件真实、准确、完整。

3、本持续督导意见不构成对上市公司的任何投资建议，投资者根据本持续督导意见所做出的任何投资决策而产生的相应风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

4、本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本持续督导意见中列载的信息和本持续督导意见做任何解释或者说明。

目 录

独立财务顾问声明	2
释 义.....	5
一、本次交易概述.....	7
（一）交易方案概况	7
（二）本次交易标的	7
（三）本次交易对方	7
（四）本次交易方式	7
（五）本次交易支付方式	8
二、交易资产的交付或者过户情况.....	8
（一）本次交易履行的决策和审批程序	8
（二）本次交易的资产过户情况.....	8
（三）独立财务顾问核查意见	10
三、交易各方当事人承诺的履行情况	11
（一）本次交易相关各方作出的重要承诺情况	11
（二）独立财务顾问核查意见	17
四、已公告的盈利预测或者利润预测的实现情况.....	17
五、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状.....	18
（一）公司总体经营情况	18
（二）独立财务顾问核查意见	18
六、公司治理结构与运行情况	18

(一) 公司治理情况和运行情况.....	18
(二) 独立财务顾问核查意见	21
七、与已公布的重组方案存在差异的其他事项	21

释 义

除非另有说明，以下简称在本意见中含义如下表所示：

本意见、持续督导意见	指	《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重大资产购买之 2017 年度独立财务顾问持续督导意见》
《重组报告书》	指	《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）（修订稿）》
本次重组、本次交易、本次重大资产购买	指	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转让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。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
上市公司、阳光城、本公司、公司	指	阳光城集团股份有限公司，前身为福建阳光实业发展股份有限公司、福建省石狮新发股份有限公司
物产中大	指	物产中大集团股份有限公司
交易对方	指	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、浙江物产民用爆破器材专营有限公司
标的资产、交易标的	指	中大地产持有的 14 家公司股权（包括：中大圣马 50% 股权、中大正能量 98.2% 股权、武汉巡司河 85% 股权、武汉十里 85% 股权、思源科技 85% 股权、成都浙中大 98.11% 股权、中大南昌 70% 股权、宁波汽车城 100% 股权、富阳中大 93.5% 股权、中大上虞 98.2% 股权、中地投资 85% 股权、南昌圣马 60% 股权、南昌中大 90% 股权、银泰城购物中心 49% 股权）以及物产实业和物产民爆分别持有的物产良渚 90% 和 10% 股权共同组成一个股权资产包；以及物产中大及其子公司截至 2016 年 11 月 29 日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合计 91.18 亿元的应收债权。
标的股权	指	中大圣马 50% 股权、中大正能量 98.2% 股权、武汉巡司河 85% 股权、武汉十里 85% 股权、思源科技 85% 股权、成都浙中大 98.11% 股权、中大南昌 70% 股权、宁波汽车城 100% 股权、富阳中大 93.5% 股权、中大上虞 98.2% 股权、中地投资 85% 股权、南昌圣马 60% 股权、南昌中大 90% 股权、银泰城购物中心 49% 股权、物产良渚 100% 股权
标的债权	指	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
中大地产、中大地产公司	指	中大房地产集团有限公司
物产实业、物产实业公司	指	浙江物产实业控股（集团）有限公司

物产民爆、物产民爆公司	指	浙江物产民用爆破器材专营有限公司
中大圣马	指	杭州中大圣马置业有限公司
中大正能量	指	浙江中大正能量房地产有限公司
武汉巡司河	指	武汉市巡司河物业发展有限公司
武汉十里	指	武汉中大十里房地产开发有限公司
思源科技	指	四川思源科技开发有限公司
成都浙中大	指	成都浙中大地产有限公司
中大南昌	指	中大房地产集团南昌有限公司
宁波汽车城	指	宁波国际汽车城开发有限公司
富阳中大	指	富阳中大房地产有限公司
中大上虞	指	中大房地产集团上虞有限公司
中地投资	指	江西中地投资有限公司
南昌圣马	指	中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司
南昌中大	指	南昌中大房地产有限公司
银泰城购物中心	指	杭州中大银泰城购物中心有限公司
物产良渚	指	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司
阳光集团、阳光投资、控股股东	指	福建阳光集团有限公司，前身为福建阳光投资有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
独立财务顾问、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
《产权交易合同》	指	《杭州中大圣马置业与浙江物产良渚花苑等 15 家公司产权（股权）交易合同》
相关合同	指	《杭州中大圣马置业与浙江物产良渚花苑等 15 家公司产权（股权）交易合同》、《股权转让协议》、《反担保合同》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市公司规范运作指引》	指	《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》
报告期	指	2017 年
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本意见中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异系四舍五入所致。

作为阳光城本次重大资产购买之独立财务顾问，国泰君安按照《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》等法律法规和规定的要求，对本次重大资产购买实施情况进行了持续督导，并结合阳光城2017年年度报告，出具独立财务顾问持续督导意见如下：

一、本次交易概述

（一）交易方案概况

本次交易方案为上市公司以 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。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）本次交易标的

本次交易的标的资产是指中大地产持有的 14 家公司股权（包括：中大圣马 50%股权、中大正能量 98.2%股权、武汉巡司河 85%股权、武汉十里 85%股权、思源科技 85%股权、成都浙中大 98.11%股权、中大南昌 70%股权、宁波汽车城 100%股权、富阳中大 93.5%股权、中大上虞 98.2%股权、中地投资 85%股权、南昌圣马 60%股权、南昌中大 90%股权、银泰城购物中心 49%股权）以及物产实业和物产民爆分别持有的物产良渚 90%和 10%股权共同组成一个股权资产包；以及物产中大及其子公司截至 2016 年 11 月 29 日对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店合计 91.18 亿元的应收债权。

（三）本次交易对方

本次交易的交易对方为中大地产、物产实业和物产民爆。

（四）本次交易方式

本次交易为上市公司在浙江产权交易所通过网络竞价（多次报价）方式竞得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。

（五）本次交易支付方式

本次交易的支付方式为现金支付。本次交易不涉及发行股份购买资产等非现金支付方式，不涉及募集配套资金事项。

二、交易资产的交付或者过户情况

（一）本次交易履行的决策和审批程序

1、上市公司内部批准和授权

（1）2017 年 1 月 5 日，阳光城召开第八届董事局第八十九次会议，审议通过了《关于公司本次重大资产重组方案的议案》等本次重组的相关议案；

（2）2017 年 1 月 24 日，阳光城召开 2017 年第三次临时股东大会，审议通过本次交易。

2、交易对方及其控股股东的批准和授权

（1）2016 年 8 月 24 日，中大地产、物产实业、物产民爆作出有效董事会决议/或执行董事决定，同意本次交易相关事项；

（2）2016 年 9 月 26 日，物产中大召开第八届董事会第五次会议，审议通过了本次交易相关议案；

（3）2016 年 9 月 26 日，中大地产、物产实业、物产民爆作出有效股东会决议/或股东决定，同意本次交易相关事项；

（4）2016 年 10 月 13 日，物产中大召开 2016 年第二次临时股东大会，审议通过了本次交易相关议案。

（二）本次交易的资产过户情况

1、标的资产过户情况

截至本持续督导意见出具之日，中大圣马 50%股权、中大正能量 98.2%股权、武汉巡司河 85%股权、武汉十里 85%股权、思源科技 85%股权、成都浙中大 98.11%股权、中大南昌 70%股权、宁波汽车城 100%股权、富阳中大 93.5%股权、中大上虞 98.2%股权、中地投资 85%股权、南昌圣马 60%股权、南昌中大 90%股权、银泰城购物中心 49%股权以及物产良渚 100%股权已转让至上市公司，上述股权的工商变更登记手续已经全部完成。具体情况如下表所示：

序号	公司名称	工商主管部门	过户登记日期	统一社会信用代码
1	中大圣马	杭州市下城区市场监督管理局	2017年2月9日	91330103560590942R
2	中大正能量	浙江省工商行政管理局	2016年12月29日	9133000006202338X5
3	武汉巡司河	武汉市武昌区工商行政管理和质量技术监督局	2017年1月3日	9142010671194063XF
4	武汉十里	武汉市汉阳区工商行政管理和质量技术监督局	2017年1月4日	91420105666797917X
5	思源科技	四川省工商行政管理局	2016年12月28日	915100007091634213
6	成都浙中大	成都市工商行政管理局	2016年12月27日	915101000600926996
7	中大南昌	南昌市市场和质量监督管理局	2017年1月4日	91360100069745393J
8	宁波汽车城	宁波市市场监督管理局	2016年12月22日	91330200711151999Y
9	富阳中大	杭州市富阳区市场监督管理局	2016年12月30日	91330183673984411J
10	中大上虞	绍兴市上虞区市场监督管理局	2017年1月5日	913306040631647820
11	南昌圣马	南昌市市场和质量监督管理局	2017年1月4日	9136010055353044X4
12	南昌中大	南昌市市场和质量监督管理局	2017年1月6日	913601007391730657
13	银泰城购物中心	杭州市市场监督管理局	2017年2月9日	9133010008456681XH
14	物产良渚	杭州市余杭区市场监督管理局	2016年12月28日	91330110742902572C
15	中地投资	南昌市市场和质量监督管理局	2017年10月31日	9136010075424639XU

2017年度，公司全资子公司通过购买少数股东股权增加了对部分资产包公司

的持股比例，同时也转让了部分股权（转让成都浙中大地产 60%股权）。截止本持续督导意见出具之日，公司对标的公司的持股比例具体情况如下表所示：

序号	公司名称	公司简称	持股比例情况
1	杭州中大圣马置业有限公司	中大圣马	60%
2	浙江中大正能量房地产有限公司	中大正能量	100%
3	武汉市巡司河物业发展有限公司	武汉巡司河	100%
4	武汉中大十里房地产开发有限公司	武汉十里	100%
5	四川思源科技开发有限公司	思源科技	100%
6	成都浙中大地产有限公司	成都浙中大	40%
7	中大房地产集团南昌有限公司	中大南昌	93%
8	宁波国际汽车城开发有限公司	宁波汽车城	100%
9	杭州富阳碧水源酒店管理有限公司	富阳中大	100%
10	中大房地产集团上虞有限公司	中大上虞	100%
11	江西中地投资有限公司	中地投资	85%
12	中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司	南昌圣马	100%
13	南昌中大房地产有限公司	南昌中大	100%
14	杭州中大银泰城购物中心有限公司	银泰城购物中心	49%
15	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司	物产良渚	100%

2、交易对价支付情况

公司已于 2016 年 12 月 5 日前向浙江产权交易所支付了标的股权转让价款 135,120.00 万元。截至本持续督导意见出具之日，标的股权转让价款已全部支付完毕。

3、债务偿还情况

截至本持续督导意见出具之日，公司已向中大地产及物产实业偿付完成本次重组的全部股东借款。

（三）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：截至本持续督导意见出具之日，本次交易已经依法履行并获得了必要的批准和授权；本次交易相关的《产权交易合同》业已生效，本次交易已经具备实施的条件；本次交易的前置条件已满足，上市公司已按照《产权交易合同》等相关合同约定支付了全部股权转让价款，偿付了全部股东借款，标的股权已完成过户手续，标的债权已完成转移；上市公司已按照相关

法律法规履行了相关信息披露义务。

三、交易各方当事人承诺的履行情况

(一) 本次交易相关各方作出的重要承诺情况

本次交易的相关协议和承诺均已在《重组报告书》中予以披露，具体承诺内容如下表所示：

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容
1	中大地产	关于提供资料真实、准确、完整的承诺	“中大地产承诺，及时向阳光城提供本次交易相关信息，并保证所提供的信息真实、准确和完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给阳光城或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。”
2	物产实业	关于提供资料真实、准确、完整的承诺	“物产实业承诺，及时向阳光城提供本次交易相关信息，并保证所提供的信息真实、准确和完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给阳光城或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。”
3	物产民爆	关于提供资料真实、准确、完整的承诺	“物产民爆承诺，及时向阳光城提供本次交易相关信息，并保证所提供的信息真实、准确和完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给阳光城或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。”
4	上市公司	关于信息披露和申报文件真实、准确、完整的承诺	“本公司保证本次重大资产重组相关的信息披露和申请文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给中介机构或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。”
		关于无违法违规行为的承诺	“1、本公司不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形； 2、本公司最近三年未受到过证券交易所公开谴责； 3、本公司最近三年未受到过重大行政处罚或者刑事处罚。”
5	上市公司董事、监事、高级管理人员	关于信息披露和申报文件真实、准确、完整的承诺	“1、本人保证本次重大资产重组的信息披露和申请文件内容真实、准确、完整，并对信息披露和申请文件中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别和连带的法律责任。 2、如本次交易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之前，本人将暂停转让在上市公司拥有权益的股份。”
		关于诚信守法情况的承	“1、本人在最近五年内未受过刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容
		诺	况； 2、本人最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况； 3、本人最近五年内诚信状况良好，不存在任何诚信方面的重大违规或违约情形。”
		关于填补即期回报措施能够得到切实履行的承诺	“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。”
		关于阳光城集团股份有限公司房地产业务相关事项的承诺	“阳光城集团已披露其在报告期内（2014年1月1日至2016年9月30日）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。如阳光城集团存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给阳光城集团和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”
6	阳光集团	关于避免同业竞争的承诺	“1、本公司及控制的其他企业将不会直接或间接经营任何与阳光城经营的房地产业务构成竞争或可能构成竞争的业务，不会投资任何与阳光城经营的房地产业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。 2、如本公司及控制的其他企业未来有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能与阳光城所经营的房地产业务有关的业务，本公司将通知阳光城上述商业机会，在通知中所指定的合理期间内，若阳光城作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则本公司及控制的其他企业将放弃该商业机会，如果阳光城不予答复或者给予否定的答复，则被视为放弃该商业机会。 3、如上述承诺被证明是不真实的或未被遵守，本公司因此而取得的相关收益将全部归阳光城所有，本公司将向阳光城赔偿一切直接和间接损失。”
		关于规范并减少关联交易的承诺	“1、本次重大资产重组不会新增上市公司关联方或关联交易。 2、本次交易完成后，本公司及本公司控制的企业与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容
			<p>联交易时，将与上市公司依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件和公司章程的规定履行批准程序；关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性；保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务；保证不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及非关联股东的利益；</p> <p>3、本次交易完成后，本公司将严格按照有关法律法规、规范性文件以及公司章程的有关规定行使股东权利、履行股东义务；在审议涉及本公司及本公司控制的企业关联交易时，切实遵守在公司董事会和股东大会上进行关联交易表决时的回避程序；</p> <p>4、本公司将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为；在任何情况下，不要求阳光城集团向本公司及本公司控制的企业提供违规担保；</p> <p>5、本公司因违反本承诺而致使本次交易完成后的阳光城集团及其子公司遭受损失，本公司将承担相应的赔偿责任。”</p>
		关于保持上市公司独立性的承诺	<p>“本次交易完成后，将保证上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面与控股股东和实际控制人及其一致行动人控制的其他企业完全分开，保持上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立性。</p> <p>一、保证上市公司的资产独立、完整 保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司具备完整的经营性资产。 保证不得占用、支配该资产或干预上市公司对该资产的经营管理。</p> <p>二、保证上市公司的人员独立 1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作、并在上市公司领取薪酬，不在本公司及本公司的关联企业领薪，不在本公司担任除董事、监事以外的其他职务。上市公司的财务人员不在本公司及本公司的关联企业中兼职。</p> <p>2、保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于本公司。 3、保证本公司推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本公司不干预上市公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>三、保证上市公司的财务独立 1、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度，</p>

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容
			<p>并尊重公司财务的独立性，不干预公司的财务、会计活动。</p> <p>2、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司能够独立做出财务决策,不干预上市公司及其合并报表范围内各级控股公司的资金使用。</p> <p>3、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司独立在银行开户，不与本公司及本公司的关联企业共用一个银行账户。</p> <p>四、保证上市公司的机构独立</p> <p>1、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的内部经营管理机构，并与本公司及本公司的关联企业的内部经营管理机构完全分开。</p> <p>2、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司独立自主地运作，独立行使经营管理职权，本公司不会超越股东大会直接或间接干预上市公司及其合并报表范围内各级控股公司的决策和经营。</p> <p>3、保证本公司以及本公司的关联企业的职能部门与上市公司及其职能部门之间没有机构混同的情形。</p> <p>五、保证上市公司的业务独立</p> <p>1、保证上市公司在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节独立于本公司及本公司的关联企业。</p> <p>2、保证本公司及本公司的关联企业不会与上市公司及其合并报表范围内各级控股公司发生同业竞争或显失公平的关联交易。</p> <p>对于无法避免的关联交易将本公司本着“公平、公正、公开”的原则定价。</p> <p>六、本公司保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。</p> <p>如违反上述承诺给上市公司以及上市公司其他股东造成损失的，本公司将承担一切损害赔偿责任。”</p>
		关于填补即期回报措施能够得到切实履行的承诺	<p>“1、本公司不会越权干预公司经营管理活动，不会侵占公司利益。</p> <p>2、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”</p>
		关于阳光城集团股份有限公司房地	<p>“阳光城集团已披露其在报告期内（2014年1月1日至2016年9月30日）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法</p>

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容
		产业业务相关事项的承诺	<p>违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。</p> <p>如阳光城集团存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给阳光城集团和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”</p>
7	吴洁	关于避免同业竞争的承诺	<p>“1、本人及控制的其他企业将不会直接或间接经营任何与阳光城经营的房地产业务构成竞争或可能构成竞争的业务，不会投资任何与阳光城经营的房地产业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。</p> <p>2、如本人及控制的其他企业未来有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能与阳光城所经营的房地产业务有关的业务，本人将通知阳光城上述商业机会，在通知中所指定的合理期间内，若阳光城作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则本人及控制的其他企业将放弃该商业机会，如果阳光城不予答复或者给予否定的答复，则被视为放弃该商业机会。</p> <p>3、如上述承诺被证明是不真实的或未被遵守，本人因此而取得的相关收益将全部归阳光城所有，本人将向阳光城赔偿一切直接和间接损失。”</p>
		关于规范并减少关联交易的承诺	<p>“1、本次重大资产重组不会新增上市公司关联方或关联交易。</p> <p>2、本次交易完成后，本人及本人控制的企业与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，将与上市公司依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件和公司章程的规定履行批准程序；关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性；保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务；保证不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及非关联股东的利益；</p> <p>3、本次交易完成后，本人将严格按照有关法律、法规、规范性文件以及公司章程的有关规定行使股东权利、履行股东义务；在审议涉及本人及本人控制的企业关联交易时，切实遵守在公司董事会和股东大会上进行关联交易表决时的回避程序；</p> <p>4、本人将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为；在任何情况下，不要求阳光城集团向本人及本人控制的企业提供违规担保；</p>

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容
		关于保持上市公司独立性的承诺	<p>5、本人因违反本承诺而致使本次交易完成后的阳光城集团及其子公司遭受损失，本人将承担相应的赔偿责任。”</p> <p>“本次交易完成后，将保证上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面与控股股东和实际控制人及其一致行动人控制的其他企业完全分开，保持上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立性。</p> <p>一、保证上市公司的资产独立、完整 保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司具备完整的经营性资产。 保证不得占用、支配该资产或干预上市公司对该资产的经营管理。</p> <p>二、保证上市公司的人员独立 1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作、并在上市公司领取薪酬，不在本人及本人的关联企业领薪，不在本人担任除董事、监事以外的其他职务。上市公司的财务人员不在本人及本人的关联企业中兼职。 2、保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于本人。 3、保证本人推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本人不干预上市公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>三、保证上市公司的财务独立 1、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度，并尊重公司财务的独立性，不干预公司的财务、会计活动。 2、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司能够独立做出财务决策,不干预上市公司及其合并报表范围内各级控股公司的资金使用。 3、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司独立在银行开户，不与本人及本人的关联企业共用一个银行账户。</p> <p>四、保证上市公司的机构独立 1、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的内部经营管理机构，并与本人及本人的关联企业的内部经营管理机构完全分开。 2、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司独立自主地运作，独立行使经营管理职权，本人不会超越股东大会直接或间接干预上市公司及其合并报表范围内各级控股公司的决策和经营。 3、保证本人以及本人的关联企业的职能部门与上市公司及其职能部门之间没有机构混同的情形。</p>

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容
			<p>五、保证上市公司的业务独立</p> <p>1、保证上市公司在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节独立于本人及本人的关联企业。</p> <p>2、保证本人及本人的关联企业不会与上市公司及其合并报表范围内各级控股公司发生同业竞争或显失公平的关联交易。对于无法避免的关联交易将本人将本着“公平、公正、公开”的原则定价。</p> <p>六、本人保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。</p> <p>如违反上述承诺给上市公司以及上市公司其他股东造成损失的，本人将承担一切损害赔偿责任。”</p>
		关于填补即期回报措施能够得到切实履行的承诺	<p>“1、本公司不会越权干预公司经营管理活动，不会侵占公司利益。</p> <p>2、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”</p>
		关于阳光城集团股份有限公司房地产业务相关事项的承诺	<p>“阳光城集团已披露其在报告期内（2014年1月1日至2016年9月30日）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。如阳光城集团存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给阳光城集团和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”</p>

（二）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：截至本持续督导意见出具之日，承诺人未出现违反上述承诺的情形。

四、已公告的盈利预测或者利润预测的实现情况

本次重大资产购买未对标的资产未来的业绩进行盈利预测，该核查内容不适用。

五、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状

（一）公司总体经营情况

公司主营业务以房地产开发为核心，坚持面向合理自住需求。目前开发的房地产项目为住宅、办公和商业，开发方式以自主开发经营为主。公司开发的项目以销售为主，同时选择性保留一些商业物业，以适度调整公司的产品结构，增强抗风险能力。

2017年，面对复杂多变的宏观环境和市场行情，公司审时度势把握外部环境变化并因时因势施策，有效化解了诸多不利因素的影响，变被动为主动，在董事局领导下，促使公司经营业绩取得了快速增长。

2017年末，公司总资产为2,132.50亿元，同比增长77.07%；归属于上市公司股东的净资产为191.50亿元，同比增长45.04%；拥有土地储备建筑面积为3,796万平方米，货值约达4,911亿元；2017年总计新增120个项目，其中并购渠道52个，占比43.3%；招拍挂项目68个，占比56.67%，运营层积极落实“三全”战略，全方位、全产业、全业态寻找发展机会。

2017年度，公司实现营业收入331.63亿元，同比增长69.22%；归属于股东净利润20.62亿元，同比增长67.63%；主营业务中，房地产行业收入占全年营业收入的98.67%，总金额327.21亿元，同比增长68.92%。

（二）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：通过本次重大资产购买，2017年，上市公司承接了众多优质房地产开发项目，业务规模和相关财务指标明显提高，持续经营能力、综合竞争力和可持续发展能力都有所增强。

六、公司治理结构与运行情况

（一）公司治理情况和运行情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上

市公司规范运作指引》及相关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，加强信息披露，积极开展投资者关系管理工作，提高公司规范运作水平，确保了公司健康可持续发展。对照中国证监会发布的上市公司治理的规范性文件，公司建立了较为完善的法人治理结构，各项治理制度基本健全，股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了公司及全体股东的利益。

1、关于股东与股东大会

公司通过不断完善《公司章程》、《股东大会议事规则》相关条款，确保所有股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使其股东权利。报告期内，公司能够根据《公司法》、公司《章程》及《股东大会议事规则》的要求，如期召开了 27 次股东大会，规范实施股东大会的召集、召开、表决等相关程序，股东大会经律师现场见证并对其合法性出具法律意见书，公司对中小投资者表决单独计票并予以披露。公司充分运用现代信息技术手段，提供现场表决和网络表决多种形式，扩大股东参与股东大会的比例，充分听取参会股东意见，确保全体股东特别是中小股东对公司重大事项的知情权、参与权、表决权。

2、关于董事与董事会

根据《公司章程》及《董事局议事规则》的规定，公司董事会由九名董事组成，其中独立董事三名，董事会人数、构成及资格均符合法律、法规和公司规章的规定，公司董事会组成科学，职责清晰，制度健全。公司董事会成员按照《公司法》和公司《章程》等有关规定，勤勉尽责，认真负责出席董事会和股东大会。报告期内公司董事会共召开 34 次会议，会议的召集、召开及形成决议均按照《公司章程》、《公司董事局议事规则》等有关规定程序操作，确保对公司重大事项决策的审慎性、科学性、合理性。公司已按照有关规定建立了独立董事制度，公司独立董事为金融、法律和会计方面的专业人士，在董事会进行决策时发挥了重要的决策参考以及监督制衡作用，对各项重大事项发表独立意见，切实维护改善全体股东的利益；董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员、战略委员会、提名委员会，并按照各自实施细则开展工作，确保董事会决策的合法性、科学性、正

确性。

3、关于监事和监事会

根据《公司章程》及《监事会议事规则》的规定，公司监事会由三名监事组成，其中股东代表两名，职工代表一名，监事会人数、构成和资格均符合法律、法规和公司章程的规定。报告期内公司监事会召开 10 次会议，均按照《公司章程》及《监事会议事规则》的程序召集和召开。公司监事认真履行职责，本着对股东负责的态度，认真检查了公司财务状况、董事及高级管理人员履职情况，并对公司重大资产购买、会计估计变更、定期报告等重要事项发表了核查意见，切实履行了职责，维护了公司及股东的合法权益。

4、关于投资者关系及相关利益者

公司根据中国证监会及福建证监局的有关要求，对公司《章程》进行了修订，修订了《公司未来三年（2018-2020 年）股东回报规划》，进一步完善了利润分配政策尤其是现金分红政策。公司加强与各类投资者的沟通与良性互动，通过现场调研、2017 年中期业绩投资者见面会、互动易平台、电话咨询方式，听取广大投资者对于公司生产经营、未来发展的意见和建议，认真解答投资者关心的问题，增强投资者对公司的了解和认同，有利于切实保护投资者利益。

公司本着公开、公平、守信的原则，对待公司相关利益者。公司充分尊重和维护股东、金融机构及其它债权人、员工、客户、供应商、社区等利益相关者的合法权益，与利益相关者保持良好沟通，积极合作，共同推动公司持续健康的发展，努力实现各方共赢。公司重视社会责任，努力做到企业与环境、社会的可持续发展。

5、关于信息披露与透明度

报告期内，公司严格按照有关法律法规、《公司章程》和《公司信息披露管理制度》的规定，真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务，落实信息披露保密工作和内幕信息知情人管理制度，保障全体股东的合法权益。并通过《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网披露公

司各类信息，基本涵盖了 2017 年公司经营管理各个方面，确保所有股东有平等的机会获得信息，保障广大投资者特别是中小投资者享有公平知情权，促使公司和投资者之间建立长期、稳定的良好关系。

（二）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司已经根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，在所有重大方面均建立并运行了较为有效的内部控制和管理制度，形成了一套较为完善、有效、合规的内部控制体系和公司治理结构，在保证上市公司正常有序经营、保护资产安全完整、保证会计信息真实准确等方面发挥了重要作用，符合中国证监会及深圳证券交易所发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求。

七、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

经核查，本独立财务顾问认为：截至本持续督导意见出具之日，本次重组各方已按照公布的重组方案履行了各方的责任和义务，无实际实施的方案与已公布的重组方案存在差异的其他事项。

（以下无正文）

(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重大资产购买之 2017 年度独立财务顾问持续督导意见》之签字盖章页)

财务顾问主办人:



徐开来



钱 健



国泰君安证券股份有限公司

2018年4月26日