

**国泰君安证券股份有限公司**

**关于**

**雅致集成房屋股份有限公司**

**发行股份购买资产并募集配套资金**

**暨关联交易预案**

**之**

**独立财务顾问核查意见**



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

**独立财务顾问：国泰君安证券股份有限公司**

**报告签署日期：二〇一三年十一月**

## 释 义

在本独立财务顾问核查意见中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

公司、上市公司、雅致股份	指	雅致集成房屋股份有限公司
本独立财务顾问、独立财务顾问、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
本意见书、本核查意见	指	《国泰君安证券股份有限公司关于雅致集成房屋股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案之独立财务顾问核查意见》
实际控制人、南山集团	指	中国南山开发（集团）股份有限公司
南山地产	指	深圳市南山房地产开发有限公司
上海南山	指	上海南山房地产开发有限公司
南山地产（分立后）	指	深圳市南山房地产开发有限公司存续分立完成后的存续公司，其名称仍为深圳市南山房地产开发有限公司
上海新南山	指	上海新南山房地产开发有限公司
南通南山	指	南通南山房地产开发有限公司
半岛一号公司	指	深圳市半岛一号管理有限公司（筹），南山地产分立完成后的新设公司之一
惠阳新城市地产	指	惠阳新城市房地产开发有限公司
标的资产、拟注入资产	指	南山集团所持的南山地产（分立后）100%股权，上海南山所持的上海新南山 80%股权和南通南山 100%股权
标的公司	指	南山地产、上海新南山、南通南山
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	雅致股份向南山集团以发行股份购买资产的方式购买南山集团所持南山地产（分立后）100%股权，向上海南山以发行股份购买资产的方式购买上海南山所持上海新南山 80%股权和南通南山 100%股权
募集配套资金	指	向不超过 10 名其他特定投资者发行股份募集配套资金，配套资金不超过本次交易总额的 25%
预案、重组预案、交易预案	指	《雅致集成房屋股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》
《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》
《重组规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令 第 53 号）（2011 年修订）
《问答》	指	《<关于修改上市公司重大资产重组与配套融资

		相关规定的决定>的问题与解答》
《股票上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《内容与格式准则第 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》（中国证监会[2008]第 13 号）
《备忘录第 17 号》	指	《中小企业板信息披露业务备忘录第 17 号：重大资产重组相关事项》
《财务顾问管理办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》（中国证监会[2008]第 54 号）
《财务顾问业务指引》	指	《中小企业板信息披露业务备忘录第 18 号：重大资产重组（二）——上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》
《发行股份购买资产协议》	指	雅致股份分别与南山集团、上海南山签署的《发行股份购买资产协议》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、深交所	指	深圳证券交易所

注：本核查意见所涉及数据的尾数差异系四舍五入所致

## 绪 言

本次交易方案为雅致股份以发行股份购买资产的方式购买南山集团持有的南山地产（分立后）100%股权，以发行股份购买资产的方式购买上海南山持有的上海新南山 80%股权和南通南山 100%股权。为提高重组效率，增强重组后上市公司持续经营能力，雅致股份计划在本次重大资产重组的同时，向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金，募集资金总额不超过本次交易总金额的 25%。2013 年 11 月 13 日，雅致股份与南山集团、上海南山分别签署了附生效条件的《发行股份购买资产协议》，并就本次重大资产重组编制了重组预案。该预案已经雅致股份第三届董事会第二十一次会议审议通过。

国泰君安接受委托，担任本次重大资产重组的独立财务顾问，就本次重大资产重组出具核查意见。本核查意见系依据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《重组规定》、《财务顾问业务指引》、《股票上市规则》等法律、法规、文件的有关规定和要求，根据本次交易各方提供的有关资料和承诺编制而成。

国泰君安按照行业公认的业务标准、道德规范，本着勤勉尽责的精神，以及遵循客观、公正的原则，在认真审阅各方提供的资料并充分了解本次交易行为的基础上，对本次重组预案发表核查意见，旨在就本次交易行为做出独立、客观和公正的评价。

本次交易各方对其所提供文件和材料的真实、准确、完整负责，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

## 声明与承诺

国泰君安作为雅致股份发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问，系在充分尽职调查和内核的基础上，假设本次交易各方均按照相关协议约定的条款全面履行其所有义务并承担其全部责任的基础上出具本核查意见，特做如下声明与承诺：

（一）本独立财务顾问与本次交易各方均无其他利益关系，就本次交易所发表的有关意见是完全独立进行的；

（二）本独立财务顾问核查意见所依据的文件、材料由雅致股份、南山地产、上海新南山、南通南山及交易对方提供。雅致股份全体董事及交易对方均已出具承诺，对所提供信息的真实、准确、完整负责，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险和责任；

（三）本独立财务顾问已按照法律、行政法规和中国证监会的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及交易对方披露的文件内容不存在实质性差异；

（四）本独立财务顾问已对上市公司及交易对方披露的本次交易预案的文件进行充分核查，确信披露文件的内容和格式符合要求；

（五）本独立财务顾问有充分理由确信上市公司委托本独立财务顾问出具核查意见的本次重大资产重组预案符合法律、法规和中国证监会及证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（六）有关本次重大资产重组预案的独立财务顾问核查意见已提交本独立财务顾问内核机构审查，内核机构同意出具此核查意见；

（七）本独立财务顾问在与上市公司接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题；

(八)本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构和个人提供未在本核查意见中列载的信息和对本核查意见做任何解释或说明；

(九)本独立财务顾问并不对其他中介机构的工作过程与工作结果承担任何责任，本核查意见也不对其他中介机构的工作过程与工作结果发表任何意见与评价；

(十)本核查意见不构成对雅致股份任何投资建议，对于投资者根据本核查意见所作出任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读就本次交易事项披露的相关公告，查阅有关文件；

(十一)本独立财务顾问同意将本独立财务顾问核查意见作为本次交易必备的法定文件，随《雅致集成房屋股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》上报深交所并上网公告。未经本独立财务顾问书面同意，本核查意见不得被用于其他任何目的，也不得被任何第三方使用。

# 目 录

释 义.....	1
绪 言.....	3
声明与承诺 .....	4
目 录.....	6
<b>第一章 本次重组核查意见 .....</b>	<b>7</b>
一、关于重组预案是否符合《重组管理办法》、《重组规定》及《内容与格式准则第 26 号》的要求 .....	7
二、关于交易对方是否根据《重组规定》第一条的要求出具了书面承诺和声明 .....	7
三、关于附条件生效的交易合同合规性核查 .....	7
四、关于雅致股份董事会是否已按照《重组规定》第四条的要求对相关事项作出明确判断并记载于董事会决议记录 .....	8
五、关于本次交易整体方案是否符合《重组管理办法》第十条、第四十二条和《重组规定》第四条所列明的各项要求 .....	9
六、关于本次交易的标的资产是否完整，其权属状况是否清晰、过户或转移是否存在重大法律障碍等 .....	14
七、关于雅致股份董事会编制的重组预案是否已充分披露本次交易存在的重大不确定性因素和风险事项 .....	14
八、关于雅致股份董事会编制的预案中是否存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏 .....	15
九、对雅致股份本次重组行为的总体评价 .....	15
<b>第二章 独立财务顾问核查意见 .....</b>	<b>16</b>

## 第一章 本次重组核查意见

### 一、关于重组预案是否符合《重组管理办法》、《重组规定》及《内容与格式准则第 26 号》的要求

本独立财务顾问认真审阅由雅致股份董事会编制的重组预案，该预案已经雅致股份第三届董事会第二十一次会议审议通过。重组预案包括以下主要内容：重大事项提示、上市公司基本情况、交易对方基本情况、本次交易的背景和目的、本次交易的具体方案、交易标的基本情况、本次交易对上市公司的影响、本次交易的报批事项及风险因素、保护投资者合法权益的相关安排等。

经核查，本独立财务顾问认为：雅致股份董事会编制的重组预案披露的内容符合《重组管理办法》、《重组规定》之相关规定，重组预案披露的内容与格式符合《内容与格式准则第 26 号》的相关要求。

### 二、关于交易对方是否根据《重组规定》第一条的要求出具了书面承诺和声明

本次发行股份购买资产的交易对方南山集团、上海南山已根据《重组规定》第一条的要求出具书面承诺和声明，对其提供信息的真实、准确和完整负责，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。该等承诺和声明已明确记载于重组预案“交易对方承诺”中。

经核查，本独立财务顾问认为：雅致股份本次重组的交易对方已按照《重组规定》第一条的要求出具了书面承诺和声明，该承诺和声明已经记载于雅致股份重组预案中。

### 三、关于附条件生效的交易合同合规性核查

雅致股份分别与南山集团、上海南山于就本次交易事项签订的《发行股份购买资产协议》已载明该协议自协议双方签署之日起成立，并约定下述条件全部成

就之日起生效：

- 1、本次重大资产重组获得雅致股份股东大会的有效批准；
- 2、本次重大资产重组获得南山集团和上海南山内部有权机构的有效批准；
- 3、本次重大资产重组获得全部所需的有权监管机构的批准、核准或事前备案；
- 4、雅致股份股东大会同意南山集团及其一致行动人免于以要约方式收购；
- 5、为完成本次重大资产重组所必需的任何由或向第三方做出的同意（如需）均已经适当地取得或做出。

本次重组的交易方式为发行股份购买资产，交易双方签署的《发行股份购买资产协议》包括的主要内容有：交易方案、关于标的资产的相关约定、关于本次非公开发行的相关约定、关于交割日、关于过渡期标的资产损益的处理、关于甲方滚存未分配利润的处理、与本次交易相关的人员安排、盈利补偿、税费、本协议生效的先决条件、陈述与保证、违约责任、不可抗力、本协议的生效、协议的修改及补充、法律适用与争议的解决、保密与其他等部分。由于目前拟购买资产的审计评估工作正在进行中，待专业机构出具相关审计评估结果后签署补充协议，交易各方将进一步明确标的资产的定价及新增股份的数量等相关内容。

经核查，本独立财务顾问认为：雅致股份与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》之生效条件符合《重组规定》第二条的要求，该协议主要条款齐备。本次重大资产重组的实施不存在实质性障碍，协议并未附带对本次交易进展构成实质性影响的保留条款、补充协议和前置条件。

#### **四、关于雅致股份董事会是否已按照《重组规定》第四条的要求对相关事项作出明确判断并记载于董事会决议记录**

雅致股份已于 2013 年 11 月 14 日召开第三届董事会第二十一次会议，审议通过本次交易预案的相关议案，并就《重组规定》第四条的要求逐一作出审议并记录于董事会决议记录中：

“（一）目标资产涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有

关报批事项的，已经根据项目进展情况取得相应的许可证书或者有关主管部门的批复文件。

（二）交易对方合法拥有目标资产的完整权利，不存在限制或者禁止转让的情形；目标公司不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。

（三）本次重大资产重组不会影响公司资产的完整性，本次重大资产重组完成后，目标公司将成为公司的子公司，其资产完整，合法拥有生产经营所需的各项重要资产。本次重大资产重组完成后，公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。

（四）本次重大资产重组有利于公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于公司增强抗风险能力，不会损害公司的独立性，不会实质性增加公司的日常性关联交易和同业竞争。”

综上，本独立财务顾问认为：雅致股份董事会已经按照《重组规定》第四条的要求对相关事项做出审慎判断并记载于董事会决议记录中。

## 五、关于本次交易整体方案是否符合《重组管理办法》第十条、第四十二条和《重组规定》第四条所列明的各项要求

### （一）本次交易整体方案符合《重组管理办法》第十条的要求

1、符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

经核查，本次重大资产重组符合国家相关产业政策和有关环境保护、反垄断等法律和行政法规的规定。就标的资产的用地规范性等问题，后续将向相关主管部门申请对其出具无违法违规情况的核查意见。

### 2、不会导致上市公司不符合股票上市条件

雅致股份最近三年内无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载。本次交易前，雅致股份总股本为 29,000 万股，其中赤晓企业有限公司合计持有 48.77% 股份，为其控股股东。以 2013 年 7 月 31 日为评估基准日，目标资产的预估值约为 42.01 亿元，其中南山地产（分立后）100%股权的预估值约为 34.76 亿元，

上海新南山 80%股权预估值约为 6.24 亿元，南通南山 100%股权的预估值约为 1.01 亿元。最终交易价格将以经评估机构评估并经国有资产监督管理机构备案的评估值为准。按照上述预估值计算，雅致股份拟发行股份约 56,617.48 万股，其中向南山集团发行约 46,845.42 万股，向上海南山发行约 9,772.06 万股。本次募集配套资金总额不超过交易总额的 25%，募集配套资金规模不超过约 14.00 亿元。按发行底价计算的向不超过 10 名其他特定投资者发行股份数量不超过 18,872.49 万股。以上合计不超过 75,489.97 万股，则本次交易后股本总额将增至 104,489.97 万股，社会公众持股比例仍满足《公司法》、《证券法》及《股票上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

本次交易实际发行股份数量将依据标的资产价格，由董事会提请股东大会审议批准后确定。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件。

3、本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易按照相关法律法规的规定依法进行，由上市公司董事会提出方案，并聘请具有证券从业资格的中介机构依据有关规定出具审计、评估、法律、财务顾问等相关报告，确保拟收购资产的定价公允、公平、合理。标的资产最终的交易价格将依据具有证券从业资格的评估机构做出的评估结果为基础，并以国有资产监督管理部门或其授权经营机构备案为准。

本次发行股份购买资产的定价基准日为雅致股份第三届董事会第二十一次会议决议公告日，发行价格不低于该定价基准日前 20 个交易日雅致股份股票交易均价（即 7.42 元/股），符合《重组管理办法》的相关规定。最终发行价格需经上市公司股东大会批准。

同时，本次重组拟募集配套资金总额为本次交易总额（即发行股份购买资产的交易金额+配套资金总额）的 25%，根据标的资产的预估值以及配套融资额上限估算，预计募集配套资金 14.00 亿元。

向其他不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金的发行价格不

低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价（即 7.42 元/股），符合《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据市场询价结果确定。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

4、本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

经核查，本次发行股份购买的标的资产权属清晰，不存在任何可能导致上述股权被有关司法机关或行政机关查封、冻结、征用或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其它行政或司法程序。

本独立财务顾问认为：本次交易所涉及之资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。

5、有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，南山地产（分立后）、上海新南山、南通南山将成为上市公司控股子公司，利于上市公司增强抗风险能力，亦利于上市公司完善及延伸产业链、实现协同效应、提高综合竞争力。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

6、有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易完成前，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立。本次交易完成后，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面将继续保持独立性，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

#### 7、有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

雅致股份按照《公司法》等相关规定的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。本次交易完成后，上市公司仍将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，采取多种措施进一步完善治理结构、规范运作，继续保持健全、有效的法人治理结构。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第十条各项规定。

#### **（二）本次交易符合《重组管理办法》第四十二条的要求**

##### 1、有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况、增强持续盈利能力

本次交易完成后，南山地产（分立后）、上海新南山、南通南山将成为上市公司控股子公司，利于上市公司增强抗风险能力，亦利于上市公司完善及延伸产业链、实现协同效应、提高综合竞争力。

综上，本独立财务顾问认为：通过本次交易南山地产（分立后）、上海新南山、南通南山将成为上市公司控股资子公司，将有利于上市公司提高资产质量、改善财务状况，并增强持续盈利能力。

##### 2、关于本次交易有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

本次交易完成后，预计公司与实际控制人南山集团及其下属企业之间不会新增经常性的重大关联交易。为规范上市公司与实际控制人及其关联方之间在本次交易后的关联交易，上市公司将履行合法程序，按照有关法律、法规和监管规则

等有关规定履行信息披露义务，以确保关联交易定价的公允性和合法性。

本次交易完成后，公司的主营业务将新增房地产开发业务。公司实际控制人南山集团的下属企业中，合营企业惠阳新城市地产存在与公司主营业务相同或相似的情况，公司存在同业竞争的风险。针对上述可能出现的同业竞争问题，南山集团已出具承诺，在本次交易的正式方案公告之前，将责成半岛一号公司与南山地产签署《托管协议》，将惠阳新城市地产50%股权中除处分权、收益权以外的一切股东权利及权益托管给南山地产经营、管理。在托管期间，南山地产将有权代替半岛一号公司就涉及托管业务的重大事项进行决策，并将充分利用自身业务经营管理优势和有效资源，及时解决相关业务经营、管理过程中遇到的问题，保证托管业务正常运作。托管将持续至不存在上述同业竞争为止。同时，南山集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺不利用南山集团从上市公司获取的信息从事、直接或间接参与与上市公司相竞争的活动，并承诺不进行任何损害或可能损害上市公司利益的其他竞争行为。本次交易前上市公司与实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；本次交易完成后上市公司与实际控制人及其关联方仍继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易不会新增上市公司经常性的重大关联交易；南山集团承诺将惠阳新城市地产 50%股权中除处分权、收益权以外的一切股东权利及权益托管给南山地产经营、管理从而解决了同业竞争情况的出现，不会影响上市公司独立性。

**3、上市公司最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具标准无保留意见审计报告**

经核查，本独立财务顾问认为：天健会计师事务所（特殊普通合伙）对雅致股份 2012 年度财务报告进行了审计，并出具标准无保留意见的审计报告，符合本条规定。

**4、上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续**

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易所涉及的资产，为权属清晰的经营

性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第四十二条的相关规定。

### **（三）本次交易是否符合《重组规定》第四条的要求**

经核查，本次交易符合《重组规定》第四条的要求，详见本章“四、关于雅致股份董事会是否已按照《重组规定》第四条的要求对相关事项作出明确判断并记载于董事会决议记录”。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易的整体方案符合《重组管理办法》第十条、第四十二条和《重组规定》第四条所列明的各项要求。

## **六、关于本次交易的标的资产是否完整，其权属状况是否清晰、过户或转移是否存在重大法律障碍等**

南山集团、上海南山承诺：持有的标的公司系依合法方式取得，对该股权拥有合法、完整的处置权利；不存在质押、担保或其他第三方权利等限制性情形，亦不存在被查封、冻结、托管等限制转让情形。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易的标的资产完整，权属状况清晰，本次交易标的资产过户或转移不存在重大法律障碍，不涉及债权、债务处置。

## **七、关于雅致股份董事会编制的重组预案是否已充分披露本次交易存在的重大不确定性因素和风险事项**

根据《内容与格式准则第 26 号》的规定，雅致股份在重组预案的“重大事项提示”以及“第七章 本次交易的报批事项及风险因素”中对重大不确定性因素和本次交易可能面临的风险进行了详细披露。

经核查，本独立财务顾问认为：雅致股份已在其编制的重组预案中就本次交易可能存在的重大不确定性因素作出充分披露。

## 八、关于雅致股份董事会编制的预案中是否存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏

经核查，雅致股份已按照《重组管理办法》、《重组规定》、《内容与格式准则第 26 号》等相关法律法规编制了重组预案。雅致股份第三届董事会第二十一次会议已审议通过了该重组预案，雅致股份及全体董事保证重组预案内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

同时，本独立财务顾问已根据交易对方提供的书面承诺及有关资料对重组预案相关信息的真实、准确和完整性进行核查。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司董事会编制的本次重组预案中不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

## 九、对雅致股份本次重组行为的总体评价

本独立财务顾问参照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《重组规定》、《财务顾问业务指引》等法律、法规和规定以及证监会的相关要求，通过尽职调查和对雅致股份发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案等相关文件进行审慎核查后认为：

雅致股份本次交易整体方案符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；本次交易完成后，南山地产（分立后）、上海新南山、南通南山将成为上市公司控股子公司，有利于上市公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于增强抗风险能力，有利于完善及延伸产业链、实现协同效应、提高综合竞争力；本次非公开发行业股票的定价方式和发行价格合规、公允，不存在损害上市公司股东利益的情形。

综上所述，本次重大资产重组将有利于上市公司增强业务实力、延伸产业链、提高持续盈利能力，符合上市公司及全体股东的利益。

## 第二章 独立财务顾问核查意见

受雅致股份委托，国泰君安担任其本次重大资产重组的独立财务顾问。

本独立财务顾问秉承行业公认的业务标准、道德规范和勤勉精神，根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等有关法律、法规要求，通过尽职调查和对《雅致集成房屋股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等相关资料的审慎核查后认为：

1、雅致股份本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的关于上市公司发行股份购买资产的基本条件；资产重组预案等信息披露文件的编制符合相关法律、法规和规范性文件的要求，未发现存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情况；

2、本次交易涉及的标的资产权属清晰，发行股份购买资产并募集配套资金交易的实施将有利于提高上市公司资产质量和盈利能力、改善上市公司财务状况、增强上市公司持续经营能力，符合上市公司及全体股东的利益；

3、本次非公开发行股票的定价方式和发行价格合规、公允，不存在损害上市公司股东利益的情形；

4、鉴于上市公司将在相关审计、评估工作完成后编制本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书并再次提交董事会讨论，届时国泰君安将根据《重组管理办法》等法律法规及规范性文件的相关规定，对本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案出具独立财务顾问报告。

（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雅致集成房屋股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案之独立财务顾问核查意见》之签字盖章页）

项目协办人：\_\_\_\_\_

徐慧璇

项目主办人：\_\_\_\_\_

吴迪

林海升

内核负责人：\_\_\_\_\_

许业荣

投资银行业务部门负责人：\_\_\_\_\_

刘欣

法定代表人（或授权代表）：\_\_\_\_\_

刘欣

国泰君安证券股份有限公司

2013年11月14日