

北京国枫凯文律师事务所

关于广东世荣兆业股份有限公司

发行股份购买资产暨关联交易的法律意见书

国枫凯文律证字[2014] AN075-1 号



國楓凱文
GRANDWAY

北京国枫凯文律师事务所

Beijing Grandway Law Offices

北京市西城区金融大街一号写字楼 A 座 12 层 邮编: 100033

电话(Tel): 010-66090088/88004488 传真(Fax): 010-66090016

目 录

一、本次重组的方案	6
二、本次重组各方的主体资格	10
三、本次重组的批准和授权	14
四、本次重组的实质条件	15
五、本次重组签署的协议及其合法性	19
六、本次重组置入世荣兆业的资产	26
七、本次重组所涉债权债务的处理	59
八、关联交易与同业竞争	59
九、本次重组的信息披露	65
十、本次重组的有关证券服务机构及其资格	66
十一、本次重组的相关方在自查期间买卖股票的情况	68
十二、其他重大事项	69
十三、结论意见	69

释 义

本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

世荣兆业、上市公司	指	广东世荣兆业股份有限公司
世荣实业	指	珠海市斗门区世荣实业有限公司（前身为“珠海市斗门县世荣实业有限公司”）
威尔集团/世荣投资	指	珠海威尔集团有限公司（2012 年 10 月 26 日更名为“日喀则市世荣投资管理有限公司”）
威尔医疗器械	指	珠海威尔医疗器械有限公司
威尔科技	指	广东威尔医学科技股份有限公司
白藤湖公司	指	珠海市斗门县白藤湖旅游城集团公司
兆丰房产	指	斗门县兆丰房产开发公司
兆丰集团	指	珠海市斗门县兆丰集团有限公司
泰恒基公司	指	珠海市泰恒基投资有限公司
中荣贸易	指	珠海市斗门区中荣贸易有限公司，世荣实业全资子公司
绿怡居	指	珠海市绿怡居园艺工程有限公司，世荣实业全资子公司
年顺建筑	指	珠海市年顺建筑有限公司，世荣实业全资子公司
世荣装饰	指	珠海市世荣装饰设计工程有限公司，世荣实业全资子公司
粤盛投资	指	珠海粤盛投资管理有限公司，世荣实业全资子公司
世荣小额贷款公司	指	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司，世荣实业参股公司
世荣控股	指	广东世荣投资控股有限公司
兆丰混凝土	指	珠海市兆丰混凝土有限公司
兴业银行珠海分行	指	兴业银行股份有限公司珠海分行
建设银行珠海分行	指	中国建设银行股份有限公司珠海市分行
农业银行斗门支行	指	中国农业银行股份有限公司珠海斗门支行
珠海农商银行井岸支行	指	珠海农村商业银行股份有限公司井岸支行
交通银行珠海分行	指	交通银行股份有限公司珠海分行
工商银行斗门支行	指	中国工商银行股份有限公司珠海斗门支行
本次重组、本次交易、本次发行、本次重大资产重组、本次发行股份购买资产	指	世荣兆业向梁家荣发行股份购买其持有的世荣实业 23.75% 股权暨关联交易行为
资产出让方、交易对方	指	梁家荣

目标资产	指	梁家荣持有的世荣实业 23.75%股权
定价基准日	指	世荣兆业审议本次重组有关事项之第五届董事会第二十次会议决议公告日
评估（审计）基准日	指	为本次重组而由双方协商一致后选定的对目标资产进行审计和评估的基准日，即 2014 年 3 月 31 日
交割完成日	指	目标资产过户至世荣兆业名下之日，即目标资产的主管工商部门将目标资产权属变更至世荣兆业名下之日
实施完毕日	指	目标资产交割完成且世荣兆业向交易对方发行的股份在结算公司办理完毕证券登记手续之日
《发行股份购买资产协议》	指	世荣兆业与梁家荣于 2014 年 6 月 9 日签署的《广东世荣兆业股份有限公司与梁家荣之发行股份购买资产协议》
《盈利预测补偿协议》	指	世荣兆业与梁家荣于 2014 年 6 月 9 日签署的《广东世荣兆业股份有限公司与梁家荣之盈利预测补偿协议》
《重组草案》	指	《广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》
国金证券、独立财务顾问	指	国金证券股份有限公司
本所	指	北京国枫凯文律师事务所
大华会计师	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
东洲评估师	指	上海东洲资产评估有限公司
《评估报告》	指	东洲评估师于 2014 年 6 月 9 日出具的“沪东洲资评报字[2014]第 0412156 号”《广东世荣兆业股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的珠海市斗门区世荣实业有限公司股东全部权益评估报告》
大华审字[2014]005213 号 《审计报告》	指	大华会计师于 2014 年 4 月 28 日出具的“大华审字[2014]005213 号”《珠海市斗门区世荣实业有限公司审计报告》（2012 年 1 月 1 日至 2014 年 3 月 31 日止）
大华审字[2014]005214 号 《审计报告》	指	大华会计师于 2014 年 4 月 28 日出具的“大华审字[2014]005214 号”《广东世荣兆业股份有限公司审计报告》（2012 年 1 月 1 日至 2014 年 3 月 31 日止）
结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日修订）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2013 年 6 月 29 日修订）

《发行办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》(2006年5月8日起施行)
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》(2011年8月1日修订)
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》(2012年2月14日修订)
《实施细则》	指	《上市公司非公开发行股票实施细则》(2011年8月1日修订)
《若干问题的规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》(2008年4月16日起施行)
《第26号准则》	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》(2014年修订)》(2014年5月28日起施行)
工商局	指	工商行政管理局
元、万元	指	人民币元、人民币万元
企业公示系统	指	全国企业信用信息公示系统 (http://gsxt.saic.gov.cn/)

注：如无特别说明，本法律意见书涉及的有关数字均保留两位小数，各列表中数字合计与总额不一致的，系因四舍五入所致。

北京国枫凯文律师事务所
关于广东世荣兆业股份有限公司
发行股份购买资产暨关联交易的法律意见书
国枫凯文律证字[2014] AN075-1 号

致：广东世荣兆业股份有限公司

根据本所与世荣兆业签署的《律师服务协议书》，本所律师作为世荣兆业本次重组的特聘专项法律顾问，就世荣兆业本次重组事宜发表法律意见。

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据《公司法》、《证券法》、《发行办法》、《重组办法》、《收购办法》、《实施细则》、《若干问题的规定》、《第 26 号准则》等规定和本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实以及我国现行法律、法规及中国证监会相关文件的规定发表法律意见；

2. 本所律师已根据相关法律、法规及规范性文件的规定严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用的原则，对世荣兆业本次重组的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分核查并发表法律意见，本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，否则愿承担相应的法律责任；

3. 本所律师同意将本法律意见书作为世荣兆业本次重组所必备的法定文件随其他材料一起上报，并依法对本法律意见书承担责任；

4. 本所律师同意世荣兆业自行引用或根据中国证监会的审核要求引用本所律师出具的法律意见书中的相关内容；经查验，世荣兆业为本次重组而制作的相关文件不存在因上述引述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏而引致的法律风险；

5. 根据《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》、《律师事务所从事证

券法律业务管理办法》，本所律师对世荣兆业本次重组所涉及有关方面的事实进行全面查验，充分了解本次重组目标资产的法律情况及其面临的法律风险和问题，就本次重组是否符合《证券法》、《重组办法》等法律、法规及中国证监会规定的重组条件作出分析、判断。本所律师采用了查询、复核、面谈、实地调查、书面审查、计算等多种查验方法，以全面、充分地了解与本次重组有关的各项法律事实。对于本次重组过程中涉及的与法律相关的业务事项，本所律师履行了法律专业人士的特别注意义务；

6. 世荣兆业已保证，其已向本所律师提供了出具本法律意见书所必需的全部有关事实材料，并且有关书面材料及书面证言均是真实有效的，无任何重大遗漏及误导性陈述，其所提供的复印件与原件具有一致性；本所律师根据律师行业公认的业务标准对世荣兆业提供的相关文件资料进行了核查；对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于世荣兆业、政府有关部门、其他有关单位或有关人士提供或出具的文件资料、证明文件、专业报告等发表法律意见；

7. 本法律意见书仅对本次重组所涉及的法律事项出具法律意见，并不对参与本次重组的其他中介机构所出具的诸如审计报告、资产评估报告等专业报告出具法律意见。本所律师在本法律意见书某些章节中需要引用其他中介机构所出具的专业报告的内容或结论，均依赖于其他中介机构所出具的专业报告。但该等引用并不表明本所律师对该等中介机构所出具的专业报告的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的判断、确认、保证及承诺；

8. 本法律意见书仅供世荣兆业本次重组目的使用，不得用作任何其他用途。

为出具本法律意见书，本所律师根据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《发行办法》、《实施细则》、《第 26 号准则》等相关法律、法规和规范性文件的规定，查验了本次重组的下列相关事项及文件资料：

1. 本次重组的方案；
2. 本次重组各方的主体资格；
3. 本次重组的批准和授权；

4. 本次重组的实质条件；
5. 本次重组签署的协议及其合法性；
6. 本次重组置入世荣兆业的资产；
7. 本次重组所涉债权债务的处理；
8. 关联交易与同业竞争；
9. 本次重组的信息披露；
10. 本次重组的有关证券服务机构及其资格；
11. 本次重组的相关方在自查期间买卖股票的情况；
12. 其他重大事项；
13. 结论意见。

根据《证券法》第二十条、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》第二十条及《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》第三条的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师现出具法律意见如下：

一、本次重组的方案

（一）本次重组的方案概述

根据《重组草案》、《发行股份购买资产协议》，本次重组的方案如下：

1. 交易对方

本次发行股份购买资产的交易对方为梁家荣。

2. 目标资产

本次发行股份购买资产的目标资产为梁家荣持有的世荣实业 23.75%股权。

3. 定价原则和交易价格

本次发行股份购买资产的交易价格由交易双方根据具有证券从业资格的东

洲评估师出具的《评估报告》所确认的目标资产于评估基准日的评估值并经交易双方协商确定。

根据《评估报告》，截至评估基准日（2014年3月31日），世荣实业全部股东权益的评估值为435,812.13万元，由此对应的世荣实业23.75%股权暨目标资产之评估值为103,505.38万元。经交易双方协商一致，目标资产的交易价格按照评估值下浮一定比例并最终确定为102,853.00万元。

4. 本次发行股份的相关情况

4.1 发行股份的种类和面值

本次发行的股份种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值1.00元。

4.2 发行方式

本次发行股份采取向特定对象非公开发行的方式进行。

4.3 本次定价依据、定价基准日和发行价格

4.3.1 定价依据

本次发行股份的发行价格按照《重组办法》第四十四条规定，不低于定价基准日前二十个交易日世荣兆业股票交易均价。

4.3.2 定价基准日

本次发行股份的定价基准日为世荣兆业第五届董事会第二十次会议决议公告日。

4.3.3 发行价格

本次发行股份购买资产所发行股份的发行价格不低于定价基准日前20个交易日世荣兆业股票交易均价6.309元/股，并四舍五入确定为6.31元/股（定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日上市公司股票交易总额÷定价基准日前20个交易日上市公司股票交易总量）。

定价基准日至发行日期间，世荣兆业如再有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格亦将作相应调整。

4.4 发行数量

根据《重组草案》，本次发行股份的数量计算公式为：发行数量=目标资产的交易价格÷发行价格。

世荣兆业本次购买的目标资产交易价格为 102,853.00 万元。根据该交易价格和世荣兆业的股份发行价格，世荣兆业本次发行股份购买资产拟发行股份数量为 163,000,000.00 股。最终数量以中国证监会核准的发行数量为准。

在定价基准日至发行日期间，如本次发行价格因世荣兆业出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项作相应调整时，发行数量亦将作相应调整。

4.5 锁定期安排

根据梁家荣出具的股份锁定承诺函，本次发行中发行对象梁家荣认购的股票自发行结束之日起至本次交易利润补偿测算期满 6 个月（如利润补偿尚未实施完毕的，至利润补偿实施完毕之日；按前述原则计算不满 36 个月的，锁定期为 36 个月）前不得上市交易或转让，之后按国家有关法律、中国证监会和深交所的相关规定执行。

4.6 上市地点

本次发行新增股份的上市地点为深交所。

4.7 本次发行前滚存未分配利润的处置方案

本次股份发行前滚存的未分配利润将由世荣兆业新老股东按照发行后的股份比例共享。

5. 目标资产自评估基准日至交割日期间的损益归属

目标资产因期间亏损或期间收益或其他原因导致所对应的净资产值（合并报表）增加或减少的，该等损益均由世荣兆业享有或承担。

6. 目标资产交割

自本次发行股份购买资产获得中国证监会核准之日起 6 个月为目标资产的交割期。

7. 本次发行的决议有效期

本次发行的决议有效期为世荣兆业股东大会批准本次发行之日起 12 个月。

（二）本次重组构成重大资产重组和重大关联交易行为

1. 本次重组构成重大资产重组行为

本次目标资产的交易价格为 102,853.00 万元。根据大华会计师出具的“大华审字[2014]005213 号”《审计报告》，世荣实业截至 2013 年 12 月 31 日经审计的资产负债表中净资产值（归属于母公司所有者权益）为 1,497,618,099.86 元，故此目标资产的资产净额为 355,684,298.72 元。根据大华会计师出具的“大华审字[2014]005214 号”《审计报告》，世荣兆业截至 2013 年 12 月 31 日经审计的合并资产负债表中净资产值（归属于母公司所有者权益）为 1,597,158,862.27 元。资产净额与交易价格的较高者占世荣兆业最近一个会计年度即 2013 年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比重为 64.40%，超过 50%，且超过 5,000 万元。根据《重组办法》的规定，本次交易构成重大资产重组，需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核。

2. 本次重组构成重大关联交易行为

根据《重组草案》、《发行股份购买资产协议》等相关资料并经查验，本次重组的交易双方为世荣兆业与梁家荣。由于梁家荣为世荣兆业之董事长，且为世荣兆业实际控制人梁社增之一致行动人[详见本法律意见书“二、（二）”]；本次发行后，梁家荣将直接持有世荣兆业 20.15%股份。故此，根据深交所现行有效的股票上市规则和世荣兆业公司章程之规定，本次重组已构成世荣兆业与梁家荣之间的重大关联交易，需经世荣兆业股东大会在关联股东回避表决下批准和中国证监会的核准。经查验，在董事会审议有关议案时，关联董事已回避表决。

综上所述，本所律师认为，世荣兆业本次重组方案的内容符合《重组办法》及相关法律、法规的规定，合法有效；世荣兆业本次发行股份购买资产最终确定的交易价格系由交易双方在共同确定的定价原则基础上，依据有证券从业资格的评估机构所出具的评估结果并经协商确定；世荣兆业本次重组构成重大资产重组

和重大关联交易，尚需取得世荣兆业股东大会之批准及中国证监会之核准。

二、本次重组各方的主体资格

（一）世荣兆业的主体资格

1. 世荣兆业是依法设立并在深交所上市的股份有限公司

1.1 世荣兆业前身威尔医疗器械于 1996 年 7 月由珠海经济特区威尔发展公司与珠海经济特区威尔康医疗器械有限公司共同出资设立，并于 1996 年 7 月 29 日取得广东省珠海市工商局核发的注册号为“19259666”之《企业法人营业执照》。

1.2 2000 年 12 月 28 日，经广东省人民政府办公厅“粤办函[2000]675 号”《关于同意变更设立广东威尔医学科技股份有限公司的复函》与广东省经济贸易委员会“粤经贸监督[2000]1056 号”《关于同意变更设立广东威尔医学科技股份有限公司的批复》批准，威尔医疗器械以截至 2000 年 9 月 30 日经审计的净资产折股整体变更为威尔科技。

1.3 2004 年 6 月 18 日，经中国证监会“证监发行字[2004]75 号”《关于核准广东威尔医学科技股份有限公司公开发行股票的通知》及深交所“深证上[2004]52 号”《关于广东威尔医学科技股份有限公司人民币普通股股票上市交易的通知》批准，威尔科技向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）2,500 万股，上述公开发行的股票于 2004 年 7 月 8 日在深交所上市交易，股票简称“威尔科技”，股票代码“002016”。本次公开发行股票并上市完成后，威尔科技总股本增至 5,508.30 万股。

2. 世荣兆业上市后的股本变动

2.1 威尔科技于 2005 年实施股权分置改革，方案为以股权登记日总股本为基数，以资本公积金向全体股东转增股份，转增比例为每 10 股转增股本 1.49 股；以转增后及对价股份支付前流通股股东应持有的股份总数 28,725,000 股为基数

计算，流通股股东每持有 10 股流通股将获得非流通股股东支付的 3.3011 股对价股份。2005 年 10 月 19 日，广东省人民政府国有资产监督管理委员会以“粤国资函[2005]377 号”文《关于广东威尔医学科技股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》批准同意威尔科技股权分置改革方案。本次股权分置改革后威尔科技总股本变更为 63,290,367 股。

2.2 2008 年 1 月，经中国证监会“证监许可[2008]140 号”《关于核准广东威尔医学科技股份有限公司向梁社增发新股购买资产的批复》批准，威尔科技向梁社增发 12,900 万股人民币普通股购买梁社增的相关资产。该次发行完成后，威尔科技的总股本变更为 192,290,367 股。

2.3 2008 年 8 月 19 日，威尔科技 2008 年第三次临时股东大会通过《2008 年半年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，以威尔科技 2008 年 6 月 30 日总股本为基数，向全体股东以每 10 股转增 10 股的比例转增股本，合计转增股本 192,290,367 股，本次增资后威尔科技股本变更为 384,580,734 股。2008 年 8 月 21 日威尔科技经广东省工商局核准更名为“广东世荣兆业股份有限公司”。2008 年 11 月 14 日，世荣兆业本次增资经广东省工商局核准登记，世荣兆业的总股本变更为 384,580,734 股。

2.4 2009 年 4 月 28 日，世荣兆业 2008 年度股东大会通过《2008 年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，以世荣兆业 2008 年 12 月 31 日总股本为基数，向全体股东以每 10 股转增 2 股的比例转增股本，合计转增股本 76,916,146 股，本次增资后世荣兆业的总股本变更为 461,496,880 股。

2.5 2013 年 3 月 28 日，世荣兆业 2012 年度股东大会通过《2012 年度利润分配方案》，以世荣兆业 2012 年 12 月 31 日总股本为基数，向全体股东以每 10 股送 4 股派 1.5 元。方案实施完毕后，世荣兆业总股本由 461,496,880 股变更为 646,095,632 股。

3. 世荣兆业是有效存续的股份有限公司

3.1 世荣兆业现时的基本情况

根据世荣兆业现时持有的《企业法人营业执照》、公司章程并经查询相关网

站公开信息，截至本法律意见书出具日，世荣兆业的基本情况如下：

公司名称	广东世荣兆业股份有限公司
股票代码	002016
股票简称	世荣兆业
成立日期	2000 年 12 月 28 日
股票上市日期	2004 年 7 月 8 日
注册号	440000000011199
注册地址	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 号楼
法定代表人	梁家荣
注册资本	646,095,632 元
实收资本	646,095,632 元
公司类型	股份有限公司（上市）
行业种类	房地产业
章程记载经营范围	房地产开发经营；房产租赁；建筑材料销售；日用品，电器、机械产品的批发零售。

3.2 世荣兆业前十大股东持股情况

根据结算公司出具的《普通账户和融资融券信用账户合并排名股东名册》，截至 2014 年 3 月 31 日，世荣兆业前十大股东持股情况如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	梁社增	433,440,000	67.09
2	世荣投资	3,000,000.00	0.46
3	前海人寿保险股份有限公司—自有资金华泰组合	2,000,000.00	0.31
4	黄芝颢	1,180,000.00	0.18
5	黄婷婷	1,124,774.00	0.17
6	李勇	1,025,700.00	0.16
7	曾振宇	936,911.00	0.15
8	刘颖	931,760.00	0.14
9	珠海市斗门区三洲工业城股份有限公司	919,560.00	0.14
10	张松彬	764,359.00	0.12

注 1：根据世荣兆业刊登于公开网站的《股东股权质押公告》及结算公司提供的《股份冻结数据》，截至 2014 年 3 月 31 日，世荣兆业实际控制人梁社增所持股份中的 182,800,000 股处于质押状态。

注 2：根据结算公司提供的《股份冻结数据》，截至 2014 年 3 月 31 日，世荣兆业实际控制人梁社增控制的世荣投资所持股份均处于冻结状态。

3.3 世荣兆业的持续经营情况

根据世荣兆业现行有效的公司章程，世荣兆业为永久存续的股份有限公司。根据珠海市工商局斗门分局出具的证明，世荣兆业自 2011 年 1 月 1 日至 2014 年

3月31日没有因违反工商行政管理法律、法规受到行政处罚的记录。经查验，世荣兆业不存在根据有关法律、法规、规范性文件及其公司章程的规定而需终止的情形。

3.4 世荣兆业的规范运作情况

经检索中国证监会、深交所网站相关公开信息并依据相关主管政府部门出具的证明，世荣兆业自2011年1月1日至2014年3月31日不存在因违反证券法律、行政法规或规章受到中国证监会行政处罚或者受到刑事处罚的情形；亦不存在违反工商、税收、土地、环保、规划、建设等法律、行政法规或规章受到行政处罚且情节严重或者受到刑事处罚的情形。

根据世荣兆业陈述及其出具的说明，截至2014年3月31日，世荣兆业不存在尚未了结或可以预见的行政处罚及标的额在100万元以上的重大诉讼及仲裁。

综上所述，本所律师认为，世荣兆业为依法设立并有效存续的股份有限公司，已依法公开发行股票并在深交所上市；截至本法律意见书出具日，世荣兆业不存在持续经营的法律障碍，不存在破产、解散、清算以及其他根据现行有效法律、法规、规范性文件和其公司章程规定需要终止的情形，具备本次重组的主体资格。

（二）梁家荣的主体资格

本次发行股份购买资产的交易对方为梁家荣。根据梁家荣提供的居民身份证复印件、《交易对方核查表》及其他相关资料，截至本法律意见书出具日，其基本情况如下：

姓名	梁家荣	公民身份号码	44040319620302****
国籍	中国	是否取得其他国家或地区的永久居留权	否
住所	广东省珠海市斗门区乾务镇****		
近三年任职情况	世荣兆业董事长、世荣实业董事长、世荣投资执行董事及经理、世荣控股执行董事及经理、中荣贸易执行董事及经理、世荣装饰执行董事及经理、珠海市世荣房地产营销顾问有限公司执行董事及经理、北京世荣兆业控股有限公司执行董事及经理、北京世荣兆业房地产开发有限公司执行董事及经理、北京世荣兆业投资管理有限公司董事、北京世荣佳业投资管理有限公司董事。		

经查验，梁家荣为世荣兆业控股股东及实际控制人梁社增之子，系梁社增之一致行动人，持有世荣实业 23.75% 股权。

根据梁家荣户籍所在地公安机关出具的无犯罪记录证明及检索中国证监会、深交所网站相关公开信息，并经梁家荣书面确认，截至 2014 年 3 月 31 日，其不存在不得收购上市公司的下述情形：（1）负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；（2）最近 3 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；（3）最近 3 年有严重的证券市场失信行为；（4）《公司法》第一百四十六条规定情形；（5）法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。

本所律师认为，梁家荣系具有独立民事行为能力的自然人，具备认购世荣兆业本次向其非公开发行股份的主体资格。

三、本次重组的批准和授权

（一）本次重组已获得的批准或授权

经查验，截至本法律意见书出具日，本次重组已经取得的批准和授权如下：

2014 年 6 月 9 日，世荣兆业召开第五届董事会第二十次会议，经关联董事回避表决，逐项审议通过了《关于公司符合非公开发行股份购买资产条件的议案》、《关于公司发行股份购买资产暨关联交易的议案》、《〈广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要》、《关于公司与交易对方签订附生效条件的〈发行股份购买资产协议〉的议案》、《关于公司与交易对方签订附生效条件的〈盈利预测补偿协议〉的议案》、《关于批准本次重组有关审计、评估和盈利预测报告的议案》、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》、《关于本次重组符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、《关于重组履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说

明的议案》、《关于公司股票价格波动未达到〈关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知〉第五条相关标准的说明的议案》、《关于提请公司股东大会授权董事会办理本次发行股份购买资产暨关联交易相关事宜的议案》以及《关于召开2014年第一次临时股东大会的议案》等议案，并决议将有关本次重组的相关议案提交2014年第一次临时股东大会审议。

（二）本次重组尚需取得的批准或授权

依据《重组办法》、《发行办法》及其他有关法律、法规、规范性文件和世荣兆业章程的规定，世荣兆业本次重组尚需取得如下批准或授权：

1. 世荣兆业股东大会在关联股东回避表决情况下以特别决议批准本次重组的相关议案；
2. 中国证监会核准世荣兆业本次重组的申请。

本所律师认为，本次重组已经履行了截至目前应当履行的批准和授权程序，现阶段所取得的批准和授权合法、有效。

四、本次重组的实质条件

根据世荣兆业陈述及其提供的资料并经查验，世荣兆业已具备了《公司法》、《证券法》、《重组办法》等法律、法规及规范性文件所规定的重大资产重组的下列实质条件：

（一）本次重组符合国家产业政策和相关法律、行政法规的规定

根据《重组草案》、世荣兆业及世荣实业提供的工商登记资料并经查验，本次重组完成前后，世荣兆业及世荣实业的主营业务均为房地产开发经营，符合国家产业政策；根据环保和国土主管部门出具的证明，世荣兆业、世荣实业及其子公司最近三年内未因环保和土地问题受到处罚，就世荣兆业、世荣实业及其子公

司涉及用地的合法合规性尚需国土资源部核查通过；本次交易完成后，世荣兆业在房地产行业的市场份额仍未达到《中华人民共和国反垄断法》对于市场支配地位的认定条件。本所律师认为，本次重组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，符合《重组办法》第十条第（一）项的要求。

（二）本次重组完成后世荣兆业仍符合股票上市条件

根据《重组草案》并经验，本次重组实施完成后，梁社增及其一致行动人梁家荣持有及控制的世荣兆业股份将增至 599,440,000 股，占世荣兆业本次发行后总股本 809,095,632 股的比例为 74.09%，届时社会公众股东的持股比例为 25.91%，世荣兆业的股权结构和股权分布符合《证券法》第五十条第一款第（三）项“公司股本总额超过人民币四亿元的，公开发行股份的比例为百分之十以上”之规定，符合《重组办法》第十条第（二）项的要求。

（三）本次重组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

经验，本次重组已聘请大华会计师和东洲评估师对目标资产进行审计、评估，世荣兆业和梁家荣依据评估结果协商确定了交易价格，定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形；本次重组交易价格已经世荣兆业第五届董事会第二十次会议审议通过，关联董事履行了回避表决程序，独立董事亦就本次交易履行的程序、交易定价等事宜发表了独立意见，符合《重组办法》第十条第（三）项的要求。

（四）本次重组涉及的资产为权属清晰的经营性资产，不存在债权债务纠纷的情况，在约定期限内办理完毕权属转移手续不存在法律障碍

根据《重组草案》及交易对方出具的承诺函并经验，截至本法律意见书出

具日，本次重组涉及的资产为权属清晰的经营性资产，不存在债权债务纠纷的情况，在约定期限内办理完毕权属转移手续不存在法律障碍[详见本法律意见书“六、（八）”]。

本所律师认为，本次重组的目标资产为权属清晰的经营性资产，能在约定期限内办理完毕权属转移手续，符合《重组办法》第十条第（四）项和第四十二条第（三）项的要求。

（五）本次重组有利于世荣兆业增强持续经营能力，不存在可能导致其重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

根据《重组草案》及世荣兆业陈述，本次交易完成后，世荣实业现有房地产资产将全部注入世荣兆业，实现房地产业务整体上市；本次重组为世荣兆业未来业务可持续发展奠定了良好基础，有利于提高其核心竞争力，提升股东价值。本次重组置入世荣兆业的资产为经营性资产，不存在可能导致世荣兆业重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

本所律师认为，本次重组有利于世荣兆业增强持续经营能力，不存在可能导致其重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组办法》第十条第（五）项的要求。

（六）本次重组有利于世荣兆业在业务、资产、财务、人员、机构等方面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

经查验，梁家荣已出具《独立性承诺函》，承诺在本次交易完成后，将继续保持世荣兆业的独立性，在资产、人员、财务、机构、业务上遵循五分开原则，遵守中国证监会有关规定，不利用世荣兆业违规提供担保，不占用世荣兆业资金，不与世荣兆业形成同业竞争。

本所律师认为，本次重组有利于世荣兆业在业务、资产、财务、人员、机构等方面与梁家荣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，符合《重组办法》第十条第（六）项的要求。

（七）本次重组有利于世荣兆业保持健全有效的法人治理结构

根据世荣兆业之陈述，世荣兆业严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关规范性文件的要求，逐步建立了合法、科学、有效的法人治理结构。本次重组不会导致世荣兆业股东大会、董事会、监事会、高级管理人员或各职能部门在机构设置、主要职权以及履行职责的程序等方面发生重大调整，也不会涉及世荣兆业之重大经营决策规则与程序、信息披露制度等内部主要管理制度的重大变化。本次重组完成后，世荣兆业仍将严格按照《公司法》、《证券法》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定及其公司章程的要求规范运作，保持并不断完善健全有效的法人治理结构。

本所律师认为，本次重组有利于世荣兆业保持健全有效的法人治理结构，符合《重组办法》第十条第（七）项的要求。

（八）本次重组遵循了有利于提高世荣兆业资产质量、改善世荣兆业财务状况和增强持续盈利能力的原则

根据世荣兆业之陈述，本次重组完成后，梁家荣注入的目标资产将增加世荣兆业的土地储备，提高其资产质量和规模，改善其财务状况，增强世荣兆业之持续盈利能力和可持续发展能力，有利于世荣兆业突出主业，增强抗风险能力，从根本上符合世荣兆业及全体股东的利益。

本所律师认为，本次重组遵循了有利于提高世荣兆业资产质量、改善世荣兆业财务状况和增强持续盈利能力的原则，符合《重组办法》第四十二条第（一）项的要求。

（九）本次重组遵循了有利于世荣兆业减少关联交易和避免同业竞争的原则

经查验，本次重组完成后，梁家荣将全部房地产资产注入世荣兆业，并且承诺不从事与世荣兆业构成同业竞争的业务；同时梁家荣已承诺避免和规范关联交易[详见本法律意见书“八、（一）5.”]。

本所律师认为，本次重组遵循了有利于世荣兆业减少关联交易和避免同业竞争的原则，符合《重组办法》第四十二条第（一）项的要求。

（十）世荣兆业最近一年及一期财务报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

经查验，大华会计师对世荣兆业 2013 年、2014 年 1-3 月财务报告进行了审计，并出具了“大华审字[2014]005214 号”无保留意见审计报告。本所律师认为，本次重组符合《重组办法》第四十二条第（二）项的要求。

综上所述，本所律师认为，世荣兆业本次重组符合相关法律、法规、规范性文件关于上市公司重大资产重组的实质性条件；本次重组尚需获得世荣兆业股东大会批准及中国证监会的核准。

五、本次重组签署的协议及其合法性

（一）《发行股份购买资产协议》

根据世荣兆业陈述并经查验，世荣兆业与梁家荣于 2014 年 6 月 9 日就本次重组事宜签署了附生效条件的《发行股份购买资产协议》，该等协议主要内容如下：

1. 目标资产

本次重组世荣兆业向梁家荣购买的资产为梁家荣拥有的世荣实业 23.75% 股权。

2. 交易价格及定价依据

目标资产的交易价格以该等资产截至评估基准日（2014 年 3 月 31 日）经世荣兆业聘请的具有证券从业资格的评估机构评估确定的价值为依据。根据《评估报告》，梁家荣拥有的目标资产评估值为 103,505.38 万元；按照评估值下浮一定比例的原则确定目标资产的交易价格为 102,853.00 万元。

3. 支付方式（发行股份购买资产）

3.1 世荣兆业以本次向梁家荣发行的 A 股股份作为向梁家荣购买目标资产的对价。

3.2 世荣兆业本次向梁家荣发行股份及梁家荣认购上述股份的主要内容：

3.2.1 本次发行的股票为人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1.00 元。

3.2.2 本次发行定价基准日为世荣兆业第五届董事会第二十次会议决议公告日。

3.2.3 本次发行采取向梁家荣非公开发行股票的方式，自获得中国证监会核准之日起六个月内实施。

3.2.4 本次发行股份的发行数量确定为 163,000,000.00 股，并由世荣兆业董事会在其股东大会授权范围内根据实际情况确定最终发行数量。若世荣兆业 A 股股票在本次发行的定价基准日至发行日期间除权、除息的，则该发行数量应相应调整。

3.2.5 本次发行价格不低于世荣兆业本次发行定价基准日前二十个交易日的世荣兆业股票均价 6.309 元/股，并四舍五入确定为 6.31 元/股。因世荣兆业分红、配股、转增等原因导致其股份或权益变化时，前述价格（即 6.31 元/股）将按相应除权除息后的价格计算调整。

3.3 本次发行完成后，梁家荣认购的股份自发行结束之日起至本次交易利润补偿测算期满 6 个月（如利润补偿尚未实施完毕的，至利润补偿实施完毕之日；按前述原则计算不满 36 个月的，锁定期为 36 个月）前不得上市交易或转让。

4. 交割（目标资产过户的时间安排）

4.1 本次交易获得中国证监会核准之日起6个月为目标资产的交割期，梁家荣与世荣兆业应当在交割期内完成目标资产的过户登记手续。

4.2 世荣兆业应当在目标资产过户完成后3个工作日内根据中国证监会的相关规定就过户情况及股份变动情况做出公告，并向中国证监会及其派出机构提交书面报告。

4.3 在世荣兆业完成4.2条所述公告及报告程序后，对世荣兆业本次向梁家荣发行的股份，世荣兆业将根据中国证监会和深交所的相关规定至深交所、结算公司为梁家荣申请办理股份登记手续。

4.4 世荣实业截至评估基准日的未分配利润在交割日前不再分配，该等未分配利润由世荣兆业享有；自交割日起，世荣兆业即成为目标资产的合法所有者，享有并承担与目标资产有关的一切权利和义务；梁家荣则不再享有与目标资产有关的任何权利，也不承担与目标资产有关的任何义务或责任，但《发行股份购买资产协议》另有约定的除外。

5. 过渡期及期间损益归属

5.1 自目标资产评估基准日（不含当日）至交割日（含当日）期间为本次发行的过渡期。

5.2 梁家荣同意，在过渡期内应遵守如下特别约定：

5.2.1 保证持续、合法、完整、有效拥有目标资产的所有权，确保目标资产之上没有设置抵押、质押、留置等任何权益负担情形，也不存在任何可能导致目标资产被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、仲裁或任何其他可能限制或禁止转让的情形；

5.2.2 合理、谨慎地运营、管理目标资产；不从事任何非正常的导致目标资产价值减损的行为，亦不从事任何导致世荣实业的无形资产无效、失效或丧失权利保护的行为；

5.2.3 签署并提交为办理目标资产的过户或变更登记所需的应由其出具的全部文件资料；

5.2.4 不以目标资产或世荣实业的资产承担其任何自身债务；

5.2.5 若梁家荣在过渡期内得知任何与世荣实业所从事的业务有直接关系的商业信息（包括但不限于商业机会和潜在的客户），应首先尽快向世荣兆业提供该等信息。

5.3 目标资产在过渡期内因期间亏损或期间收益或其他原因导致所对应的净资产值（合并报表）增加或减少的，该等损益均由世荣兆业享有或承担。

6. 生效条件和生效时间

《发行股份购买资产协议》经世荣兆业与梁家荣签字盖章且以下先决条件全部满足之日起即应生效：

6.1 本次交易已经世荣兆业董事会、股东大会有效批准；

6.2 本次交易获得中国证监会核准。

（二）《盈利预测补偿协议》

经查验，世荣兆业与梁家荣已于 2014 年 6 月 9 日就本次重组事宜签署了附条件生效的《盈利预测补偿协议》，该协议主要内容如下：

1. 利润补偿测算期间

如本次交易在 2014 年度内实施完毕，则利润补偿测算期间为 2014 年-2017 年；如本次交易在 2015 年度内实施完毕，则利润补偿测算期间为 2015 年-2017 年。

2. 预测净利润数及承诺

2.1 根据《评估报告》，世荣实业及目标资产在相关期间的预测净利润数如下：

单位：万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
世荣实业预测净利润数	-2,651.44	10,117.62	14,871.59	24,174.28
目标资产对应预测净利润数	-629.72	2,402.93	3,532.00	5,741.39

2.2 如本次交易在 2014 年度内实施完毕，梁家荣作为本次交易的利润补偿方，承诺目标资产在 2014 年-2017 年四年内实现的净利润总额（扣除非经常性损益后）不低于 11,046.61 万元；如本次交易在 2015 年度内实施完毕，梁家荣作为本次交易的利润补偿方，承诺目标资产在 2015 年-2017 年三年内实现的净利润总额（扣除非经常性损益后）不低于 11,676.33 万元。

3. 实际净利润数与预测净利润数差异的确定

3.1 目标资产交割完毕后，世荣兆业将于利润补偿测算期间的每个会计年度结束后四个月内，聘请具有证券业务资格的会计师事务所对目标资产在利润补偿测算期间各年度实现的扣除非经常性损益后归属于目标资产股东的净利润出具专项审计报告。目标资产在利润补偿测算期间各年度的实际净利润数，以专项审计报告确定的扣除非经常性损益后归属于目标资产股东的净利润数值为准。

3.2 世荣兆业将在利润补偿测算期间各年年度报告中披露目标资产在扣除非经常性损益后的实际净利润数与同期预测净利润数的差异情况，并在利润补偿测算期间最后一年专项审计报告出具后确定目标资产在整个利润补偿测算期间的实际净利润总额与预测净利润总额之差异，以此作为确定梁家荣应补偿股份数量并具体实施之依据。

4. 盈利差额补偿及减值补偿

4.1 目标资产在整个利润补偿测算期间的实际净利润总额未达到预测净利润总额的，梁家荣将以股份补偿方式对世荣兆业进行补偿。

4.2 世荣兆业及梁家荣将在利润补偿测算期间最后一年专项审计报告出具日后 10 个工作日内，依照 4.3 条约定之公式计算出应予补偿的股份数量（以下称“差额补偿股份数”），该等差额补偿股份由世荣兆业以 1 元的价格进行回购并依法予以注销。

4.3 梁家荣差额补偿股份数计算公式如下：

差额补偿股份数 = (利润补偿测算期间各年度预测净利润数总额 - 利润补偿测算期间各年度实际净利润数总额) × 世荣兆业通过本次发行认购的股份总数 ÷ 利润补偿测算期间预测净利润数总额。

差额补偿股份数计算结果小于 0 时，按 0 取值。

4.4 利润补偿测算期间届满后，世荣兆业将聘请具有证券业务资格的会计师事务所对目标资产进行减值测试：

4.4.1 如目标资产期末减值额 > 梁家荣差额补偿股份数 × 本次发行股份价格，则梁家荣应向世荣兆业进行减值补偿；

4.4.2 减值补偿的金额 = 目标资产期末减值额 - 梁家荣差额补偿股份数 × 本次发行股份价格；

4.4.3 减值补偿采用股份补偿方式，减值补偿股份数 = 减值补偿的金额 ÷ 本次发行股份价格；

4.4.4 该等差额补偿股份由世荣兆业以 1 元的价格进行回购并依法予以注销。

4.5 梁家荣差额补偿股份数及减值补偿股份数合计不超过本次交易中其取得的股份总数（包括利润补偿测算期间内转增或送股的股份）。若梁家荣通过本次交易取得的世荣兆业股份已全部补偿仍无法补足需补偿金额时，差额部分由其以现金方式补足。

5. 其他安排

5.1 若因利润补偿测算期间内世荣兆业以转增或送股方式进行分配而导致梁家荣持有的世荣兆业股份数发生变化，则梁家荣应补偿股份的数量相应调整为：按《盈利预测补偿协议》中相关公式计算的应补偿股份数 × (1 + 转增或送股比例)。

5.2 依据《盈利预测补偿协议》确定的计算公式，若出现折股数不足 1 股的情况，以 1 股计算。

6. 盈利差额补偿及减值补偿的实施程序

6.1 会计师事务所出具目标资产利润补偿测算期间最后一年专项审计报告及资产减值测试专项审核意见后 10 个工作日内，世荣兆业计算梁家荣应补偿的股份总数并发出召开董事会的通知，由董事会召集召开股东大会审议股份回购注销事宜；同时以书面方式通知梁家荣实际净利润总额小于预测净利润总额的差额情况、资产减值情况以及应补偿股份总数。

6.2 世荣兆业股东大会审议通过股份回购注销方案的，自股东大会决议公告后 5 个工作日内书面通知梁家荣。梁家荣应在收到上述书面通知之日起 5 个工作日内向结算公司申请将其应补偿的股份总数划转至世荣兆业董事会设立的专门账户，由世荣兆业按照相关法律法规规定对该等股份予以注销。

6.3 在确定股份补偿数量并回购注销的世荣兆业股东大会决议作出后十日内，世荣兆业应通知债权人并于三十日内在报纸上公告。债权人自接到通知书之日起三十日内，未接到通知书的自公告之日起四十五日内，如要求世荣兆业清偿债务或者提供相应的担保，则世荣兆业应按债权人要求履行相关责任以保护债权人利益。

6.4 自应补偿股份数量确定之日起至该等股份被注销前，该等股份不拥有表决权，且不享有股利分配的权利。

6.5 梁家荣依据协议相关约定需进行现金补偿时，应在收到世荣兆业发出的利润补偿通知后的 10 个工作日内将所需补偿的现金支付到世荣兆业指定的银行账户。

6.6 世荣兆业在利润补偿测算期间内有实施现金分红的，梁家荣应将补偿股份总数在利润补偿测算期间内累计取得的分红收益返还世荣兆业。

7. 生效条件和生效时间

《盈利预测补偿协议》自世荣兆业和梁家荣签字盖章且下列先决条件全部满足之日起即生效：

7.1 本次交易已经世荣兆业董事会、股东大会有效批准；

7.2 本次交易获得中国证监会核准。

综上，本所律师认为，世荣兆业与梁家荣就本次交易签署的《发行股份购买资产协议》和《盈利预测补偿协议》的形式和内容符合有关法律、法规及规范性文件的规定，协议生效后对协议双方均具有法律约束力。

六、本次重组置入世荣兆业的资产

根据重组方案、《发行股份购买资产协议》，本次重组置入世荣兆业的资产为梁家荣持有的世荣实业 23.75%股权。

（一）世荣实业的基本情况

根据世荣实业的工商登记资料，世荣实业系经斗门县人民政府办公室“斗府办复 [1998]9 号文”《关于成立珠海市斗门县世荣实业有限公司的批复》批准，由白藤湖公司、兆丰房产共同出资组建，于 1998 年 8 月 24 日在斗门县工商局登记注册的有限责任公司。

根据世荣实业现时持有的注册号为 440400000002826 之《企业法人营业执照》及世荣实业于 2013 年 11 月 6 日在珠海市工商局斗门分局备案的公司章程，世荣实业之住所为珠海市斗门区乾务镇乾南北路 73 号二楼，法定代表人为梁家荣，注册资本与实收资本均为 43,000 万元，企业类型为有限责任公司，章程记载的经营范围为“食品、饮料、糖，日用品，机械、土、沙、石的批发零售；农副产品（不含国家专营产品）的购销；房地产开发经营（凭房地产企业开发资质经营）；水产品养殖、销售”。

根据 2014 年 4 月 21 日检索取得的世荣实业《商事登记簿》及本所律师于 2014 年 6 月 8 日登陆企业公示系统检索取得的信息，世荣实业的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	世荣兆业	32,787.50	76.25
2	梁家荣	10,212.50	23.75
合计		43,000.00	100.00

本所律师认为，世荣实业系依法设立、合法存续、独立经营、自负盈亏并以全部资产为限对其债务承担责任之独立法人。

（二）世荣实业的历史沿革

1. 1998 年设立

经查验，白藤湖公司与兆丰房产于 1998 年 7 月 2 日共同签署了《设立有限责任公司出资协议书》，并于 1998 年 7 月 3 日共同签署了《珠海市斗门县世荣实业有限公司章程》，按照该出资协议书及章程，世荣实业前身注册资本为 500 万元，其中兆丰房产以货币出资 300 万元，占注册资本 60%，白藤湖公司以货币出资 200 万元，占注册资本 40%。1998 年 7 月 13 日，斗门县人民政府办公室以“斗府办复 [1998]9 号文”批准成立世荣实业前身。1998 年 8 月 20 日，珠海市斗门县审计师事务所出具了“斗审所验[1998]2-054 号”《企业法人验资证明书》，验证兆丰房产与白藤湖公司已分别按上述约定的比例缴足出资款。1998 年 8 月 24 日，斗门县工商局向世荣实业前身颁发了注册号为“19271112-1”之《企业法人营业执照》。

世荣实业前身设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	兆丰房产	300.00	60.00
2	白藤湖公司	200.00	40.00
合计		500.00	100.00

2. 2001 年 5 月股权转让

2001 年 3 月 29 日，白藤湖公司、梁社增与兆丰集团共同签署《股权转让合

同》，根据该合同，白藤湖公司将其持有世荣实业前身 100 万元的出资额（占注册资本比例 20%）以 100 万元价格转让给梁社增，余下所持世荣实业前身 100 万元的出资额（占注册资本比例 20%）以 100 万元价格转让给兆丰集团。2001 年 4 月 9 日，斗门县国有资产管理局批示同意上述股权转让行为。本次股权转让已经世荣实业前身股东会同意，并已办理完毕工商变更登记。

本次股权转让后，世荣实业前身的股权结构变更为：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	兆丰房产	300.00	60.00
2	兆丰集团	100.00	20.00
3	梁社增	100.00	20.00
合计		500.00	100.00

需要说明的是，本次股权转让未履行评估程序。但鉴于：1）本次股权转让已取得斗门县国有资产管理局的批准并办理工商登记；2）根据白藤湖公司、世荣实业、梁社增、兆丰集团确认，各方不存在争议及纠纷；3）梁家荣本次拟置入世荣兆业的目标资产（即世荣实业 23.75% 股权）分别来源于其 2001 年 5 月和 2005 年 4 月两次增资及 2007 年 7 月受让泰恒基公司转让的股权，并不包含白藤湖公司本次所转让的股权，故本次股权转让未履行评估程序不影响目标资产的权属清晰；4）为避免上市公司因此遭受损失，世荣兆业实际控制人梁社增已出具承诺函，承诺其将全额无条件承担上市公司因此遭受的全部损失。本所律师认为，前述未履行评估事宜不致构成本次重组的重大法律障碍。

3. 2001 年 5 月增加股东及注册资本

2001 年 4 月 20 日，世荣实业前身召开股东会，同意梁社增、梁家荣与兆丰集团以经“珠荣正[2001]估字第 227 号”《土地估价报告》评估之位于珠海市斗门县井岸镇新青村的别墅及旅游度假用地土地使用权对世荣实业前身增资，增资金额为 3,500 万元，其中梁家荣以土地使用权新增出资 2,100 万元，梁社增以土地使用权新增出资 700 万元，兆丰集团以土地使用权新增出资 700 万元。2001 年 5 月 17 日，珠海公信有限责任会计师事务所出具“珠海公信验字[2001]第 236 号”《验资报告》，验证截至 2001 年 5 月 17 日梁社增、梁家荣与兆丰集团以价值

3,500 万元的土地使用权出资已经足额到位，本次增资后世荣实业前身注册资本变更为 4,000 万元。2001 年 4 月 29 日，兆丰集团、兆丰房产、梁社增、梁家荣签署了公司章程修正案。2001 年 5 月 29 日，斗门县工商局向世荣实业前身核发变更后的《企业法人营业执照》。

本次增加股东及注册资本后，世荣实业前身的股权结构变更为：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	梁家荣	2,100.00	52.50
2	梁社增	800.00	20.00
3	兆丰集团	800.00	20.00
4	兆丰房产	300.00	7.50
合计		4,000.00	100.00

4. 2001 年 11 月股权转让

2001 年 10 月 23 日，兆丰集团、兆丰房产与梁社增共同签署《股权转让合同》，根据该合同，兆丰集团将其持有世荣实业前身 800 万元的出资额（占注册资本比例 20%）以 800 万元价格转让给梁社增，兆丰房产将其持有世荣实业前身 300 万元的出资额（占注册资本比例 7.5%）以 300 万元价格转让给梁社增。本次股权转让已经世荣实业前身股东会同意，并已办理完毕工商变更登记。

本次股权转让后，世荣实业前身的股权结构变更为：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	梁家荣	2,100.00	52.50
2	梁社增	1,900.00	47.50
合计		4,000.00	100.00

5. 2005 年 4 月增加注册资本

2005 年 4 月 10 日，世荣实业（因斗门县撤县建区，世荣实业前身于 2002 年更名为珠海市斗门区世荣实业有限公司）召开股东会，同意梁家荣以货币资金对世荣实业增资，增资金额为 4,000 万元，并修改公司章程相关条款。2005 年 4 月 28 日，珠海华旗会计师事务所有限公司出具“华旗验字（2005）049 号”《验资报告》，验证截至 2005 年 4 月 28 日止，世荣实业已收到梁家荣缴纳的新增注

册资本 4,000 万元，增资完成后世荣实业注册资本变更为 8,000 万元。本次增资已办理完毕工商变更登记。

本次增资后，世荣实业的股权结构变更为：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	梁家荣	6,100.00	76.25
2	梁社增	1,900.00	23.75
合计		8,000.00	100.00

6. 2007 年 6 月股权转让

2007 年 6 月 4 日，梁社增与梁家荣共同签署《珠海市斗门区世荣实业有限公司股权转让协议》，根据该协议，梁家荣将其持有世荣实业 4,200 万元的出资额（占注册资本比例 52.5%）以 4,200 万元价格转让给梁社增。本次股权转让已经世荣实业股东会同意，并办理完毕工商变更登记。

本次股权转让后，世荣实业的股权结构变更为：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	梁社增	6,100.00	76.25
2	梁家荣	1,900.00	23.75
合计		8,000.00	100.00

7. 2007 年 7 月增资

2007 年 7 月 24 日，梁社增、梁家荣与泰恒基公司共同签署《世荣实业增资协议》，根据该协议，泰恒基公司以货币资金 35,000 万元对世荣实业增资，梁社增与梁家荣自愿放弃增资权利。本次增资已经世荣实业股东会同意，并重新签署公司章程。2007 年 7 月 24 日，珠海市华诚会计师事务所有限公司出具了“华诚验字 2007-01-0087 号”《验资报告》，验证截至 2007 年 7 月 24 日，泰恒基公司以货币资金 35,000 万元出资已经足额到位，增资完成后世荣实业注册资本变更为 43,000 万元。本次增资已完成工商变更登记。

本次增资后，世荣实业的股权结构变更为：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	泰恒基公司	35,000.00	81.40

2	梁社增	6,100.00	14.19
3	梁家荣	1,900.00	4.42
合计		43,000.00	100.00

8. 2007 年 7 月股权转让

2007 年 7 月 27 日，泰恒基公司、梁社增与梁家荣三方共同签署了《珠海市斗门区世荣实业有限公司股权转让协议》，根据该协议，泰恒基公司将其持有世荣实业 26,687.50 万元的出资额（占注册资本比例 62.06%）以 26,687.50 万元的价格转让给梁社增，将其持有世荣实业 8,312.50 万元的出资额（占注册资本比例 19.33%）以 8,312.50 万元价格转让给梁家荣。本次股权转让已经世荣实业股东会同意，并办理完毕工商变更登记。

本次股权转让后，世荣实业的股权结构变更为：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	梁社增	32,787.50	76.25
2	梁家荣	10,212.50	23.75
合计		43,000.00	100.00

9. 2008 年 1 月股权转让

2008 年 1 月 25 日，梁社增与威尔科技共同签署《珠海市斗门区世荣实业有限公司股权转让协议》，根据该协议，梁社增将其持有世荣实业 32,787.50 万元的出资额（占注册资本比例 76.25%）转让给威尔科技，威尔科技以 13.63 元/股的价格向梁社增发行 12,900 万股人民币普通股作为对价购买上述股权。本次股权转让已经世荣实业股东会同意，并经中国证监会“证监许可[2008]140 号”《关于核准广东威尔医学科技股份有限公司向梁社增发行新股购买资产的批复》批准，且已办理完毕工商变更登记。

本次股权转让后，世荣实业的股权结构变更为：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	威尔科技	32,787.50	76.25
2	梁家荣	10,212.50	23.75
合计		43,000.00	100.00

因威尔科技于 2008 年 8 月更名为世荣兆业[详见本法律意见书“二、（一）2.3”]，2008 年 12 月 1 日，世荣实业股东变更为世荣兆业和梁家荣。

本所律师认为，除前文已述明的有关情形外，世荣实业的设立及历次股权变动均符合当时有效的法律、法规之规定，合法有效。

（三）世荣实业的对外投资

经查验，截至本法律意见书出具日，世荣实业拥有五家子公司和一家参股公司，该等企业的基本情况如下：

1. 中荣贸易

根据中荣贸易提供的《企业法人营业执照》、2014 年 4 月 21 日检索取得的中荣贸易《商事登记簿》、现行有效的公司章程及本所律师于 2014 年 6 月 8 日登陆企业公示系统检索取得的信息，中荣贸易的有关情况如下：

公司名称	珠海市斗门区中荣贸易有限公司
注册号	440400000000865
企业类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2000 年 11 月 20 日
法定代表人	梁家荣
住所	斗门区井岸镇南湾三路兆丰新村 4 栋
注册资本	2,800 万元
章程记载经营范围	金属材料、化工原料（不含化学危险品）、橡胶制品、建筑材料、木材、机电设备（不含小轿车）、印刷用纸的零售；房地产开发经营。
股权结构	世荣实业持有其 100%股权

2. 绿怡居

根据绿怡居提供的《企业法人营业执照》、2014 年 4 月 2 日检索取得的绿怡居《商事登记簿》、现行有效的公司章程及本所律师于 2014 年 6 月 8 日登陆企业

公示系统检索取得的信息，绿怡居的有关情况如下：

公司名称	珠海市绿怡居园艺工程有限公司
注册号	440403000005411
企业类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2009 年 11 月 6 日
法定代表人	陈顶炎
住所	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 201 之一
注册资本	1,000 万元
章程记载经营范围	园林绿化工程、苗木种植、花卉种植、销售。
股权结构	世荣实业持有其 100%股权

3. 年顺建筑

根据年顺建筑提供的《企业法人营业执照》、2014 年 4 月 2 日检索取得的年顺建筑《商事登记簿》、现行有效的公司章程及本所律师于 2014 年 6 月 8 日登陆企业公示系统检索取得的信息，年顺建筑的有关情况如下：

公司名称	珠海市年顺建筑有限公司
注册号	440400000076238
企业类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	1986 年 6 月 19 日
法定代表人	陈宇
住所	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 201 之二
注册资本	2,600 万元
章程记载经营范围	房屋建筑工程施工总承包贰级；市政公用工程施工总承包叁级；建筑装修装饰工程专业承包贰级。
股权结构	世荣实业持有其 100%股权

4. 世荣装饰

根据世荣装饰提供的《企业法人营业执照》、2014 年 4 月 2 日检索取得的世荣装饰《商事登记簿》、现行有效的公司章程及本所律师于 2014 年 6 月 8 日登陆企业公示系统检索取得的信息，世荣装饰的有关情况如下：

公司名称	珠海市世荣装饰设计工程有限公司
注册号	440403000005868
企业类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2009 年 12 月 2 日

法定代表人	梁家荣
住所	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼 2 层 205
注册资本	1,100 万元
章程记载经营范围	装饰工程、装修工程，装饰设计、装修设计。
股权结构	世荣实业持有其 100%股权

5. 粤盛投资

根据粤盛投资《企业法人营业执照》、工商资料及本所律师于 2014 年 6 月 8 日登陆企业公示系统检索取得的信息，截至本法律意见书出具日，粤盛投资的有关情况如下：

公司名称	珠海粤盛投资管理有限公司
注册号	440400000317736
企业类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2011 年 12 月 9 日
法定代表人	郑泽涛
住所	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 201 之三
注册资本	3,000 万元
章程记载经营范围	房地产开发与经营管理；建筑工程设备租赁。
股权结构	世荣实业持有其 100%股权

6. 世荣小额贷款公司

根据世荣小额贷款公司提供的《企业法人营业执照》及本所律师于 2014 年 6 月 8 日登陆企业公示系统检索取得的信息，世荣小额贷款公司的有关情况如下：

公司名称	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司
注册号	440400000197801
企业类型	有限责任公司
成立日期	2009 年 11 月 30 日
法定代表人	张世明
住所	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼一层 101
注册资本	5,000 万元
经营范围	办理各项小额贷款；其他经批准的业务。
参股比例	世荣实业持有其 30%股权

根据世荣实业及上述公司出具的确认文件并经查验，截至本法律意见书出具

日,世荣实业合法持有上述五家子公司 100%股权及世荣小额贷款公司 30%股权,该等股权不存在被设定质押、担保或第三方权益或被司法查封、扣押、冻结及其他使该等股权权利行使和/或转让受到限制的情形,亦不存在债权债务纠纷。

综上,本所律师认为,世荣实业合法持有上述子公司及参股公司的相关股权。

(四) 世荣实业拥有或使用的主要资产

1. 房屋建筑物

1.1 根据世荣实业提供的相关权属证书及珠海市房地产登记中心斗门分中心于 2014 年 4 月 23-25 日查询并提供的《房地产权登记表》、《房地产抵押(按揭)登记表》等相关资料并经查验,截至 2014 年 3 月 31 日,世荣实业及其子公司拥有的房屋建筑物如下:

序号	权属人	房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m²)	规划 用途	取得 方式	他项 权利
1	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025226 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 14 栋幼儿园	4,007.01	教育	商品房自用	无
2	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025225 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 13 栋 207 号商铺	112.40	商业服务	商品房自用	抵押
3	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025179 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 12 栋 112 号商铺	66.30	商业服务	商品房自用	抵押
4	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025181 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 12 栋 110 号商铺	60.27	商业服务	商品房自用	抵押
5	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025180 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 12 栋 111 号商铺	61.10	商业服务	商品房自用	抵押
6	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025182 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 12 栋 109 号商铺	62.68	商业服务	商品房自用	抵押
7	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025183 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 12 栋 108 号商铺	62.68	商业服务	商品房自用	抵押

			城) 12 栋 108 号商铺				
8	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025185 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 12 栋 106 号商铺	63.55	商业服务	商品房自用	抵押
9	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025186 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 12 栋 105 号商铺	64.42	商业服务	商品房自用	抵押
10	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025199 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 12 栋 202 号商铺	1,861.64	商业服务	商品房自用	抵押
11	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025234 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 12 栋 116 号商铺	924.30	商业服务	商品房自用	抵押
12	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025202 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 12 栋 119 号商铺	65.25	商业服务	商品房自用	抵押
13	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025209 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 12 栋 117 号商铺	64.89	商业服务	商品房自用	抵押
14	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025177 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 12 栋 114 号商铺	63.52	商业服务	商品房自用	抵押
15	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025215 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 13 栋 127 号商铺	86.68	商业服务	商品房自用	抵押
16	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025216 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 13 栋 126 号商铺	79.81	商业服务	商品房自用	抵押
17	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025196 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 13 栋 122 号商铺	81.20	商业服务	商品房自用	抵押
18	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025208 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 13 栋 118 号商铺	71.21	商业服务	商品房自用	抵押
19	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025219 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 13 栋 221 号商铺	84.23	商业服务	商品房自用	抵押
20	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025220 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 13 栋 220 号商铺	84.23	商业服务	商品房自用	抵押
21	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025222 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区(锦绣荣城) 13 栋 213 号商铺	80.79	商业服务	商品房自用	抵押

22	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025206 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 137 号商铺	83.10	商业服务	商品房自用	抵押
23	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025207 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 136 号商铺	83.10	商业服务	商品房自用	抵押
24	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025213 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 129 号商铺	85.54	商业服务	商品房自用	抵押
25	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025214 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 128 号商铺	85.54	商业服务	商品房自用	抵押
26	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025218 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 222 号商铺	84.23	商业服务	商品房自用	抵押
27	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025178 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 113 号商铺	65.42	商业服务	商品房自用	无
28	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025188 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）288-27 号商铺	90.30	商业服务	商品房自用	无
29	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025189 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）288-25 号商铺	104.61	商业服务	商品房自用	无
30	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025190 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）288-24 号商铺	104.61	商业服务	商品房自用	无
31	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025191 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）288-23 号商铺	109.05	商业服务	商品房自用	无
32	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025193 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）288-21 号商铺	104.61	商业服务	商品房自用	无
33	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025176 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 208 号商铺	314.17	商业服务	商品房自用	无
34	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025187 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）288-28 号商铺	90.30	商业服务	商品房自用	无
35	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025221 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 215 号商铺	85.67	商业服务	商品房自用	无

36	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025195 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）288-19 号商铺	90.30	商业服务	商品房自用	无
37	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025194 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）288-20 号商铺	104.61	商业服务	商品房自用	无
38	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025192 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）288-22 号商铺	109.05	商业服务	商品房自用	无
39	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025227 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）11 栋商业楼	6,332.42	商业服务	商品房自用	抵押
40	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025184 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）12 栋 101 号商铺	82.24	商业服务	商品房自用	抵押
41	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025203 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）12 栋 123 号商铺	918.17	商业服务	商品房自用	抵押
42	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025223 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 210 号商铺	79.99	商业服务	商品房自用	抵押
43	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025224 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 209 号商铺	81.33	商业服务	商品房自用	抵押
44	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025200 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）12 栋 201 号商铺	1,213.04	商业服务	商品房自用	抵押
45	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025210 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 204 号商铺	79.99	商业服务	商品房自用	抵押
46	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025211 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 203 号商铺	79.99	商业服务	商品房自用	抵押
47	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025228 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 231 号办公室	84.53	办公	商品房自用	抵押
48	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025229 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 230 号办公室	83.15	办公	商品房自用	抵押
49	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025230 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 228 号商铺	79.06	商业服务	商品房自用	抵押

50	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025231 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 227 号商铺	77.75	商业服务	商品房自用	抵押
51	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025232 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 226 号商铺	77.75	商业服务	商品房自用	抵押
52	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025201 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）12 栋 121 号商铺	196.88	商业服务	商品房自用	抵押
53	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025204 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 201 号商铺	81.33	商业服务	商品房自用	抵押
54	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025205 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 144 号商铺	82.03	商业服务	商品房自用	抵押
55	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025217 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 224 号商铺	79.06	商业服务	商品房自用	抵押
56	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025233 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 225 号商铺	77.75	商业服务	商品房自用	抵押
57	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025198 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）12 栋 203 号商铺	71.01	商业服务	商品房自用	无
58	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025197 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）12 栋 204 号商铺	32.22	商业服务	商品房自用	无
59	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300025212 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号五区（锦绣荣城）13 栋 202 号商铺	79.99	商业服务	商品房自用	抵押
60	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300034006 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区（锦绣荣城）25 栋 101	134.11	办公	商品房自用	抵押
61	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300034007 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区（锦绣荣城）25 栋 102	1,092.97	办公	商品房自用	抵押
62	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300034005 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区（锦绣荣城）25 栋 103	182.53	办公	商品房自用	抵押
63	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300034003 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区（锦绣荣城）25 栋 301	140.41	办公	商品房自用	抵押

64	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300034004 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区（锦绣荣城）25 栋 201	806.73	办公	商品房自用	抵押
65	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300017137 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号四区 3 栋 2 单元 001 房	72.01	成套住宅	商品房自用	抵押
66	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300017136 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号四区 3 栋 2 单元 002 房	71.69	成套住宅	商品房自用	抵押
67	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300017149 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号四区 4 栋 1 单元 001 房	72.17	成套住宅	商品房自用	抵押
68	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300017145 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号四区 4 栋 1 单元 002 房	71.85	成套住宅	商品房自用	抵押
69	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300017146 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号四区 9 栋 2 单元 001 房	72.04	成套住宅	商品房自用	抵押
70	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300017141 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号四区 9 栋 2 单元 002 房	71.72	成套住宅	商品房自用	抵押
71	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300017144 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号四区 14 栋 1 单元 001 房	72.07	成套住宅	商品房自用	抵押
72	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300017147 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号四区 14 栋 1 单元 002 房	71.75	成套住宅	商品房自用	抵押
73	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300017143 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号四区 14 栋 2 单元 001 房	69.65	成套住宅	商品房自用	抵押
74	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300017148 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号四区 14 栋 2 单元 002 房	69.65	成套住宅	商品房自用	抵押
75	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300017142 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号四区 10 栋 1 单元 002 房	71.93	成套住宅	商品房自用	抵押
76	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300017139 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号四区 3 栋 1 单元 001 房	70.95	成套住宅	商品房自用	抵押
77	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300017138 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号四区 3 栋 1 单元 002 房	69.49	成套住宅	商品房自用	抵押
78	世荣	粤房地权证珠字第 0300017138 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号四区 3 栋 1 单元 002 房	71.62	成套住宅	商品房自用	抵押

	实业	第 0300017140 号	大道 288 号四区 10 栋 1 单元 001 房		住宅	自用	
79	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015760 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 801	730.83	办公	商品房自用	抵押
80	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015759 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 701	732.67	办公	商品房自用	抵押
81	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015758 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 601	791.27	办公	商品房自用	抵押
82	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015757 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 501	791.27	办公	商品房自用	抵押
83	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015756 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 401	794.51	办公	商品房自用	抵押
84	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015755 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 301	1,509.30	办公	商品房自用	抵押
85	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015768 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋-101	510.81	办公	商品房自用	抵押
86	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015767 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 101	2,035.46	办公	商品房自用	抵押
87	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015762 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 18 栋 101	1,596.54	商业服务	商品房自用	抵押
88	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015761 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 18 栋-101	891.39	商业服务	商品房自用	抵押
89	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015763 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 18 栋 201	1,565.79	商业服务	商品房自用	抵押
90	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015766 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 19 栋 101	1,237.50	商业服务	商品房自用	抵押
91	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015765 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 19 栋-101	1,417.72	商业服务	商品房自用	抵押
92	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015764 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 18 栋 301	1,827.81	商业服务	商品房自用	抵押
93	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015769 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 19 栋 201	1,059.68	商业服务	商品房自用	抵押
94	世荣实业	粤房地权证珠字第 0300015754 号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 201	1,347.34	办公	商品房自用	抵押
95	中荣贸易	粤房地证字第 C2869545 号	斗门区井岸镇石塘二巷 9 号 303 房	111.24	住宅	二手购买	无

1.2 根据世荣实业提供的房地产权证书，自 2014 年 4 月 1 日至本法律意见书出具日，世荣实业新取得 125 处商铺的房地产权证书，其具体情况如下：

序号	权属人	房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m²)	规划用途	取得方式
----	-----	--------	------	--------------	------	------

1	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067852号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1581号商铺	144.01	商业服务	商品房自用
2	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067861号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1583号商铺	120.71	商业服务	商品房自用
3	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067862号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1585号商铺	120.71	商业服务	商品房自用
4	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067863号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1589号商铺	138.65	商业服务	商品房自用
5	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067864号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1591号商铺	151.13	商业服务	商品房自用
6	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067865号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1593号商铺	105.60	商业服务	商品房自用
7	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067866号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1595号商铺	120.71	商业服务	商品房自用
8	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067867号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1597号商铺	171.93	商业服务	商品房自用
9	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067868号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1599号商铺	120.71	商业服务	商品房自用
10	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067869号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1601号商铺	120.71	商业服务	商品房自用
11	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067870号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1603号商铺	98.77	商业服务	商品房自用
12	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067871号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1605号商铺	127.03	商业服务	商品房自用
13	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067872号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1607号商铺	149.03	商业服务	商品房自用
14	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067873号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1609号商铺	136.33	商业服务	商品房自用
15	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067875号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1613号商铺	116.88	商业服务	商品房自用
16	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067876号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1615号商铺	98.22	商业服务	商品房自用
17	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067877号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1617号商铺	150.43	商业服务	商品房自用
18	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067874号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路356号商铺	120.06	商业服务	商品房自用
19	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067878号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1619号商铺	121.80	商业服务	商品房自用
20	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067879号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1621号商铺	121.80	商业服务	商品房自用
21	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067880号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1627号商铺	149.48	商业服务	商品房自用

22	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067881号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1629号商铺	90.77	商业服务	商品房自用
23	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067882号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1631号商铺	90.77	商业服务	商品房自用
24	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067883号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1641号商铺	90.77	商业服务	商品房自用
25	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067884号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1643号商铺	97.65	商业服务	商品房自用
26	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067885号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1645号商铺	172.96	商业服务	商品房自用
27	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067886号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1651号商铺	174.59	商业服务	商品房自用
28	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067887号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1653号商铺	90.80	商业服务	商品房自用
29	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067888号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1655号商铺	90.80	商业服务	商品房自用
30	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067889号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1657号商铺	90.80	商业服务	商品房自用
31	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067890号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1659号商铺	90.80	商业服务	商品房自用
32	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067891号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1661号商铺	90.80	商业服务	商品房自用
33	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067892号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1663号商铺	90.80	商业服务	商品房自用
34	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067893号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1665号商铺	97.68	商业服务	商品房自用
35	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067894号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1667号商铺	174.65	商业服务	商品房自用
36	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067895号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1669号商铺	171.81	商业服务	商品房自用
37	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067896号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1671号商铺	171.81	商业服务	商品房自用
38	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067897号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1673号商铺	173.02	商业服务	商品房自用
39	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067898号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1649号商铺	171.75	商业服务	商品房自用
40	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067899号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1677号商铺	90.77	商业服务	商品房自用
41	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067900号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1679号商铺	90.77	商业服务	商品房自用
42	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067901号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1681号商铺	90.77	商业服务	商品房自用

43	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067902号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1683号商铺	90.77	商业服务	商品房自用
44	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067903号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1685号商铺	90.77	商业服务	商品房自用
45	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067904号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1687号商铺	90.77	商业服务	商品房自用
46	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067905号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1689号商铺	97.65	商业服务	商品房自用
47	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067906号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1691号商铺	158.59	商业服务	商品房自用
48	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067907号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1693号商铺	157.32	商业服务	商品房自用
49	世荣实业	粤房地权证珠字第0300067908号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1695号商铺	296.08	商业服务	商品房自用
50	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068498号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路384号商铺	103.67	商业服务	商品房自用
51	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068499号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路382号商铺	96.18	商业服务	商品房自用
52	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068500号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路380号商铺	191.24	商业服务	商品房自用
53	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068501号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路378号商铺	106.35	商业服务	商品房自用
54	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068502号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路376号商铺	139.42	商业服务	商品房自用
55	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068503号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路374号商铺	191.27	商业服务	商品房自用
56	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068504号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路372号商铺	116.56	商业服务	商品房自用
57	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068505号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路370号商铺	117.80	商业服务	商品房自用
58	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068506号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路368号商铺	117.85	商业服务	商品房自用
59	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068507号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路366号商铺	127.42	商业服务	商品房自用
60	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068508号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路364号商铺	191.18	商业服务	商品房自用
61	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068509号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路362号商铺	106.39	商业服务	商品房自用
62	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068510号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路360号商铺	139.47	商业服务	商品房自用
63	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068511号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路358号商铺	190.21	商业服务	商品房自用

64	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068512号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1561号商铺	89.91	商业服务	商品房自用
65	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068513号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1563号商铺	82.16	商业服务	商品房自用
66	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068514号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1565号商铺	79.60	商业服务	商品房自用
67	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068515号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1567号商铺	116.15	商业服务	商品房自用
68	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068516号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1569号商铺	185.92	商业服务	商品房自用
69	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068517号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1571号商铺	204.42	商业服务	商品房自用
70	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068518号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1573号商铺	178.04	商业服务	商品房自用
71	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068519号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1575号商铺	134.81	商业服务	商品房自用
72	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068520号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1577号商铺	117.55	商业服务	商品房自用
73	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068521号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1579号商铺	215.49	商业服务	商品房自用
74	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068522号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1539号商铺	100.67	商业服务	商品房自用
75	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068523号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1541号商铺	101.23	商业服务	商品房自用
76	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068524号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路398号商铺	107.92	商业服务	商品房自用
77	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068525号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路396号商铺	194.92	商业服务	商品房自用
78	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068526号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路394号商铺	106.42	商业服务	商品房自用
79	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068527号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路392号商铺	139.78	商业服务	商品房自用
80	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068528号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路390号商铺	191.62	商业服务	商品房自用
81	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068529号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路388号商铺	101.78	商业服务	商品房自用
82	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068530号	珠海市斗门区井岸镇欣荣路386号商铺	103.74	商业服务	商品房自用
83	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068564号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1559号商铺	104.46	商业服务	商品房自用
84	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068565号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1507号商铺	83.05	商业服务	商品房自用

85	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068566号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1505号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
86	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068567号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1503号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
87	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068568号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1501号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
88	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068569号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1499号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
89	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068570号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1497号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
90	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068571号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1495号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
91	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068572号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1493号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
92	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068573号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1491号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
93	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068574号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1489号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
94	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068575号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1487号商铺	82.70	商业服务	商品房自用
95	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068576号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1485号商铺	83.00	商业服务	商品房自用
96	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068577号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1483号商铺	63.12	商业服务	商品房自用
97	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068578号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1481号商铺	63.12	商业服务	商品房自用
98	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068579号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1479号商铺	63.12	商业服务	商品房自用
99	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068580号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1477号商铺	63.12	商业服务	商品房自用
100	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068581号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1475号商铺	83.00	商业服务	商品房自用
101	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068582号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1473号商铺	81.45	商业服务	商品房自用
102	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068583号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1471号商铺	84.44	商业服务	商品房自用
103	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068584号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1537号商铺	83.31	商业服务	商品房自用
104	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068585号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1535号商铺	83.31	商业服务	商品房自用
105	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068586号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1533号商铺	83.31	商业服务	商品房自用

106	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068587号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1531号商铺	65.63	商业服务	商品房自用
107	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068588号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1529号商铺	76.61	商业服务	商品房自用
108	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068589号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1527号商铺	83.31	商业服务	商品房自用
109	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068590号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1525号商铺	83.31	商业服务	商品房自用
110	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068591号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1523号商铺	83.31	商业服务	商品房自用
111	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068592号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1521号商铺	83.25	商业服务	商品房自用
112	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068593号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1519号商铺	83.25	商业服务	商品房自用
113	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068594号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1517号商铺	83.25	商业服务	商品房自用
114	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068595号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1515号商铺	83.25	商业服务	商品房自用
115	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068596号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1513号商铺	83.25	商业服务	商品房自用
116	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068597号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1511号商铺	83.25	商业服务	商品房自用
117	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068598号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1509号商铺	84.11	商业服务	商品房自用
118	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068599号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1557号商铺	71.25	商业服务	商品房自用
119	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068600号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1555号商铺	68.01	商业服务	商品房自用
120	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068601号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1553号商铺	78.80	商业服务	商品房自用
121	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068602号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1551号商铺	101.66	商业服务	商品房自用
122	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068603号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1549号商铺	84.70	商业服务	商品房自用
123	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068604号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1547号商铺	66.03	商业服务	商品房自用
124	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068605号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1545号商铺	75.38	商业服务	商品房自用
125	世荣实业	粤房地权证珠字第0300068606号	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道1543号商铺	79.77	商业服务	商品房自用

2. 土地使用权

2.1 自有土地使用权

2.1.1 根据世荣实业提供的相关权属证书及珠海市房地产登记中心斗门分中心于 2014 年 4 月 23-25 日查询并提供的《房地产权登记表》、《房地产抵押（按揭）登记表》等相关资料并经查验，截至前述查询日，世荣实业及其子公司已取得房地产权证的土地使用权情况如下：

序号	权属人	来源	产权证号	土地座落	使用权面积 (m²)	用途	终止日期	他项 权利
1	世荣实业	出让	粤房地证字第 C4707305 号	斗门区井岸镇 珠峰大道南	82,708.98	商住	2066.12.12	无
2	世荣实业	出让	粤房地证字第 C5622058 号	斗门区井岸镇 珠峰大道南	72,212.60	住宅 商业	2066.12.12 2039.04.29	无
3	世荣实业	出让	粤房地证字第 C5622061 号	斗门区珠峰大 道南	31,746.97	别墅	2039.11.15	抵押
4	世荣实业	出让	粤房地证字第 C5622070 号	斗门区井岸镇 珠峰大道南	100,816.33	住宅 商业	2066.12.12 2039.04.29	无
5	世荣实业	出让	粤房地证字第 C5622072 号	斗门区珠峰大 道南	49,050.60	住宅 商业	2066.12.12 2039.04.29	抵押
6	世荣实业	出让	粤房地证字第 C5622074 号	斗门区井岸镇 珠峰大道南	88,906.05	住宅 商业	2066.12.12 2039.04.29	无
7	世荣实业	出让	粤房地证字第 C5622075 号	斗门区井岸镇 珠峰大道南	189,856.10	住宅 商业	2066.12.12 2039.04.29	抵押
8	世荣实业	出让	粤房地证字第 C5622076 号	斗门区井岸镇 珠峰大道南	92,133.08	住宅 商业	2066.12.12 2039.04.29	无
9	世荣实业	出让	粤房地权证珠字第 0300024638 号	珠海市斗门区 井岸镇珠峰大 道南	71,913.59	住宅 商业	2066.12.12 2039.04.29	无
10	世荣实业	出让	粤房地权证珠字第 0300024640 号	珠海市斗门区 井岸镇珠峰大 道南	109,184.71	住宅 商业	2066.12.12 2039.04.29	抵押
11	世荣实业	出让	粤房地权证珠字第 0300024641 号	珠海市斗门区 井岸镇珠峰大 道南	221,344.90	住宅 商业	2066.12.12 2039.04.29	无
12	世荣实业	出让	粤房地权证珠字第 0300031679 号	珠海市斗门区 井岸镇珠峰大 道南	301,044.67	住宅 商业	2066.12.12 2039.04.29	抵押
13	中荣贸易	出让	粤房地证字第 C5622059 号	斗门区珠峰大 道南	259,062.23	住宅 商业	2066.12.12 2039.04.29	无
14	粤盛	出让	粤房地权证珠字	珠海市斗门区	20,000.00	住宅	2082.03.23	限制

	投资		第 0300040091 号	黄杨河以西、中兴南路北侧		科研设计	2062.03.23	
--	----	--	----------------	--------------	--	------	------------	--

注 1：上表第 1 项土地使用权已于 2011 年 6 月 28 日办理“斗门区井岸镇珠峰大道 288 号三区 1-14 栋”商品房确权登记，总建筑面积 147,561.98 m²，扣除土地分摊面积 13,005.89 m²后剩余 69,702.99 m²。

注 2：上表第 9 项土地使用权已于 2013 年 5 月 20 日办理“斗门区井岸镇珠峰大道 1679 号 1-18 栋”商品房确权登记，总建筑面积 171,454.97 m²，扣除土地分摊面积 17,040.34 m²后剩余 54,873.25 m²。

注 3：上表第 14 项土地使用权之权利状态为“限制”。根据珠海市房地产登记中心斗门分中心于 2014 年 4 月 23 日查询并提供的《房地产权登记表》、《房地产限制（查封）登记表》及珠海市土地储备发展中心于 2012 年 12 月 19 日下发的“珠国土储函[2012]53 号”《关于珠国土储 2011-25 地块（斗门区黄杨河以西、中兴南路北侧用地）相关事宜的函》，其限制情况为“该地块所建商品住宅 5 年内（以核发本地块房地产权证之日起计算）不得进入市场交易”。

注 4：根据世荣实业陈述，上述土地使用权中尚未竣工的房产对应的土地使用权及尚未开发的土地使用权在会计处理中已计入“存货-开发成本”科目，详见本法律意见书“六、（四）3.”。

2.1.2 根据世荣实业提供的《珠海市国有建设用地使用权出让合同》、《珠海市公共资源交易中心成交确认书》、缴款凭证等相关资料，世荣实业于 2013 年 12 月 12 日通过公开挂牌出让方式取得“珠国土储 2013-29”号宗地之土地使用权并于 2013 年 12 月 16 日与珠海市国土资源局签订出让合同。根据出让合同，该宗地位于斗门区黄杨河以西、中兴南路南侧，宗地面积 72,346 m²，用途为酒店、住宅，使用年限分别为 50 年、70 年，出让人应当在 2014 年 6 月 18 日前交付土地。经查验相关缴款凭证，截至本法律意见书出具日，世荣实业已按照出让合同约定缴清全部地价款。

2.1.3 根据世荣实业提供的“（2009）清中法执字第 13、14 号”《广东省清远市中级人民法院执行裁定书》（2014 年 2 月 17 日作出）、《拍卖成交确认书》、缴款凭证等相关资料，2014 年 1 月 15 日，世荣实业在广东省清远市公共资源拍卖中心公开拍卖中拍得位于井岸镇松生围地区尖峰前路、面积为 108,753.29 m²以及位于中兴南路东侧、面积为 33,099.21 m²的两宗国有出让用地。经查验相关缴款凭证，截至本法律意见书出具日，世荣实业已缴清全部地价款及拍卖佣金。根据《广东省清远市中级人民法院执行裁定书》，土地使用权自前述执行裁定书送达世荣实业时起转移。

2.2 承包土地使用权

经查验，绿怡居于 2010 年 2 月 10 日与珠海市斗门区井岸镇草朗村经济合作联社签署土地承包合同，由绿怡居承包位于草朗村恒益围至上瑞龙中格合计 971.51 亩的土地使用权用于苗木种植，承包期限自 2010 年 3 月 6 日起至 2020

年 3 月 5 日止。

3. 存货

根据世荣实业“大华审字[2014]005213号”《审计报告》，截至2014年3月31日，世荣实业及其子公司的存货分类列示如下：

项目	账面价值（元）
原材料	103,461.92
开发成本	2,018,087,910.27
开发产品	136,280,405.61
消耗性生物资产	14,712,684.50
工程施工	69,517,378.09
合计	2,238,701,840.39

本所律师认为，世荣实业拥有的主要财产权属清晰。

（五）世荣实业的重大债权债务

根据世荣实业提供的相关合同或协议文件、自中国人民银行征信中心打印的企业信用报告（银行版）等相关资料，截至 2014 年 3 月 31 日，世荣实业及其子公司正在履行或将要履行的重大债权债务情况如下：

1. 授信合同

合同名称及编号	授信人	申请人	授信期限	授信额度	担保方式
基本额度授信合同[兴业银粤授字（分营）第 201311150115 号]	兴业银行 珠海分行	绿怡居	2013.11.18- 2014.11.17	兴业银行珠海分行对 绿怡居授信最高本金 额度 3,500 万元	世荣实业提供最高额 抵押担保

2. 融资借款合同

序号	合同名称及编号	融资方	融资银行	签约日期	金额（万元）	借款期限	担保方式
1	项目融资贷款合同 （2013 年珠房开字 003 号）	世荣实业	建设银行 珠海分行	2013.04.15	21,000.00	三年	世荣实业提 供最高额抵 押担保
2	项目融资贷款合同	世荣实业	建设银行	2013.04.15	11,000.00	三年	世荣实业提

	(2013 年珠房开字 004 号)		珠海分行				供最高额抵 押担保
3	项目融资贷款合同 (2014 年珠房开字 002 号)	世荣实业	建设银行 珠海分行	2014.02.13	15,000.00	三年	世荣实业提 供最高额抵 押担保
4	固定资产借款合同 (NO44010520130 000137)	世荣实业	农业银行 斗门支行	2013.07.05	5,000.00	三年	世荣实业提 供最高额抵 押担保
5	固定资产借款合同 (NO44010520130 000197)	世荣实业	农业银行 斗门支行	2013.09.02	1,000.00	三年	世荣实业提 供最高额抵 押担保
6	固定资产借款合同 (NO44010520130 000248)	世荣实业	农业银行 斗门支行	2013.10.28	5,000.00	三年	世荣实业提 供最高额抵 押担保
7	固定资产借款合同 (NO44010520130 000250)	世荣实业	农业银行 斗门支行	2013.10.31	5,000.00	三年	世荣实业提 供最高额抵 押担保
8	固定资产借款合同 (NO44010520130 000310)	世荣实业	农业银行 斗门支行	2013.12.27	5,000.00	三年	世荣实业提 供最高额抵 押担保
9	固定资产借款合同 (NO44010520140 000040)	世荣实业	农业银行 斗门支行	2014.01.20	4,000.00	三年	世荣实业提 供最高额抵 押担保
10	流动资金贷款合同 (珠农商井岸借字 2013 年第 000359 号)	年顺建筑	珠海农商 银行井岸 支行	2013.06.19	4,000.00	一年	世荣实业提 供最高额抵 押担保
11	网贷通循环借款合 同(2013 年斗网字 第 LZ004 号)	年顺建筑	工商银行 斗门支行	2013.06.01	2,700.00	一年	世荣实业、 世荣装饰分 别提供最高 额抵押、保 证担保
12	网贷通循环借款合 同(2013 年斗网字 第 LZ005 号)	世荣装饰	工商银行 斗门支行	2013.06.01	2,300.00	一年	世荣实业、 年顺建筑分 别提供最高 额抵押、保 证担保
13	流动资金贷款合同 (珠农商井岸借字 2013 年第 000358 号)	绿怡居	珠海农商 银行井岸 支行	2013.09.02	2,000.00	一年	世荣实业提 供最高额抵 押担保
14	流动资金借款合同 [兴银粤借字(拓一) 第 201311210012	绿怡居	兴业银行 珠海分行	2013.11.21	3,500.00	一年	世荣实业提 供最高额抵 押担保

	号]						
15	固定资产贷款合同 (A07140602010)	世荣实业	交通银行 珠海分行	2014.01.29	15,000.00	四年	世荣实业提 供最高额抵 押担保

3. 担保合同

序号	合同名称及编号	担保人	债权人	签约日期	担保物	担保事项
1	最高额抵押合同 (2013 年珠最高抵 字 004 号)	世荣实业	建设银行 珠海分行	2013.04.15	粤房地权证字第 0300031679 号土地 使用权	为世荣实业与建设 银行珠海分行最高 额 1,505,223,350 元 借款提供担保
2	最高额抵押合同 (NO44100620130 012485)	世荣实业	农业银行 斗门支行	2013.07.02	粤房地证字第 C5622075 号土地 使用权	为世荣实业与农业 银行斗门支行最高 额 383,117,205 元借 款提供担保
3	最高额抵押担保合 同(农信井岸高抵 字 2012 年第 000019 号)	世荣实业	珠海农商 银行井岸 支行	2012.03.19	粤房地权证珠字第 0300025203 号、第 0300025200 号房产	为绿怡居与珠海农 商银行井岸支行最 高本金余额 2,000 万元及其相关债务 提供担保
4	最高额抵押担保合 同(农信井岸高抵 字 2011 年第 000082 号)及抵押 变更协议书	世荣实业	珠海农商 银行井岸 支行	2011.09.29 2013.06.19	粤房地权证珠字第 0300025227 号房产	为年顺建筑与珠海 农商银行井岸支行 最高额本金 88,653,880 元及其 相关债务提供担保
5	最高额抵押合同 (2013 年斗门抵字 第 LZ001 号)	世荣实业	工商银行 斗门支行	2013.05.29	粤房地权证珠字第 0300015768 号等 9 处房产	为年顺建筑和世荣 装饰与工商银行斗 门支行最高额 5,000 万元及相关 债务提供担保
6	最高额保证合同 (2013 年斗门保字 第 LZ004 号)	世荣实业	工商银行 斗门支行	2013.06.01	连带责任保证	为年顺建筑和世荣 装饰与工商银行斗 门支行最高额 5,000 万元及其相 关债务提供担保
7	最高额保证合同 (2013 年斗门保字 第 LZ005 号)	世荣装饰	工商银行 斗门支行	2013.06.01	连带责任保证	为年顺建筑与工商 银行斗门支行最高 额 2,700 万元及其 相关债务提供担保
8	最高额保证合同 (2013 年斗门保字	年顺建筑	工商银行 斗门支行	2013.06.01	连带责任保证	为世荣装饰与工商 银行斗门支行最高

	第 LZ006 号)					额 2,300 万元及其相关债务提供担保
9	最高额抵押合同 [兴银粤抵字（分 营）第 201311150115 号] 及补充协议[兴银 粤抵字（拓一）第 201311150115 号]	世荣实业	兴业银行 珠海分行	2013.11.18 2014.02.24	粤房地权证珠字第 0300025184 号等 41 处房产	为绿怡居与兴业银 行珠海分行最高本 金 3,500 万元及其 相关债务提供担保
10	最高额抵押合同 （140609014）	世荣实业	交通银行 珠海分行	2014.01.29	粤房地权证珠字第 0300015761 号等 8 处房产及粤房地证 字第 C5622072 号 土地使用权	为世荣实业与交通 银行珠海分行最高 额 309,334,964 元债 权提供担保

本所律师认为，上述协议的内容和形式不存在违反有关法律、法规和规范性文件之规定的情形，各方依据该等协议所承担的义务和享有的权利合法有效。

（六）世荣实业的业务

1. 业务资质

根据世荣实业陈述并经查验其提供的相关资质证书，截至本法律意见书出具日，世荣实业及其子公司拥有的业务资质情况如下：

世荣实业的业务资质	
证书名称	房地产开发企业资质证书
证书编号	粤房开证字贰 0300005
资质等级	贰级
核准单位	广东省住房和城乡建设厅
核准日期	2011 年 7 月 27 日
有效期至	2014 年 7 月 27 日
绿怡居的业务资质	
证书名称	城市园林绿化企业资质证书
证书编号	CYLZ.粤 C.0040.叁
资质等级	叁级
核准单位	珠海市市政园林和林业局
核准日期	2013 年 9 月 25 日
有效期至	2016 年 9 月
经营范围	可承揽工程造价在 500 万元以下园林绿化工程，包括：综合公园、社区公园、专

	类公园、带状公园等各类公园，生产绿地、防护绿地、附属绿地等各类绿地；可承揽园林绿化工程中的整地、栽植及小品、花坛、园路、水系、喷泉、假山、雕塑、广场铺装、驳岸、单跨 10 米以下的园林景观人行桥梁、码头以及园林设施、设备安装项目等；可承揽各种规模以及类型的园林绿化养护管理工程；可从事园林绿化苗木、花卉、草坪的培育、生产和经营。	
中荣贸易的业务资质		
证书名称	房地产开发企业资质证书	
证书编号	2001-003 号	
资质等级	四级	
核准单位	珠海市斗门区住房和城乡建设局	
核准时间	2014 年 4 月 15 日	
有效期至	2016 年 4 月 30 日	
年顺建筑的业务资质		
证书名称	建筑业企业资质证书	
证书编号	A2012044042101	
主项资质	资质名称	房屋建筑工程施工总承包贰级
	承包工程范围	可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工：（1）28 层及以下、单跨跨度 36 米及以下的房屋建筑工程；（2）高度 120 米及以下的构筑物；（3）建筑面积 12 万平方米及以下的住宅小区或建筑群体。
	核准单位	广东省建设厅
	核准时间	2005 年 2 月 28 日（原发证日期：2002 年 9 月 23 日）
增项资质	资质名称	市政公用工程施工总承包叁级
	承包工程范围	可承担单项合同项下不超过企业注册资本金 5 倍的下列市政公用工程的施工：（1）城市道路工程（不含快速路）；单跨跨度 20 米以内桥梁工程；公共广场工程；（2）2 万吨/日及以下给水厂；1 万吨/日及以下污水处理工程；1 立方米/秒及以下给水、污水泵站；5 立方米/秒及以下雨水泵站；直径 1 米以内供水管道；直径 1.5 米以内污水管道；（3）生活垃圾转运站。
	核准单位	珠海市建设局
	核准时间	2005 年 3 月 15 日（原发证日期：2003 年 11 月 5 日）
	资质名称	建筑装修装饰工程专业承包贰级
	承包工程范围	可承担单位工程造价 1,200 万元及以下建筑室内、室外装修装饰工程（建筑幕墙工程除外）的施工。
	核准单位	珠海市住房和城乡建设局
	核准时间	2014 年 3 月 31 日
粤盛投资的业务资质		
证书名称	房地产开发企业资质证书	
证书编号	44040314002 号	
资质等级	暂定	
核准单位	珠海市斗门区住房和城乡建设局	
核准时间	2014 年 5 月 6 日	
有效期至	2017 年 5 月 30 日	

根据世荣兆业、世荣实业及世荣装饰出具的说明并经查验世荣装饰提供的2014年1-3月财务报表，世荣装饰未实际开展建筑装修装饰业务。

本所律师认为，世荣实业及其子公司已取得目前实际开展业务所需的资质和许可。

2. 房地产开发项目

根据世荣实业陈述并经查验，截至本法律意见书出具日，世荣实业正在开发的房地产项目为里维埃拉项目四期蓝湾半岛，其基本情况如下：

2.1 土地使用权情况

权属人	来源	产权证号	土地座落	使用权面积 (m ²)	用途	终止日期	他项 权利
世荣实业	出让	粤房地权证珠字第 0300031679号	珠海市斗门 区井岸镇珠 峰大道南	301,044.67	住宅	2066.12.12	抵押
					商业	2039.04.29	

2.2 项目开发情况

经查验，除前述房地产权证书外，截至本法律意见书出具日，蓝湾半岛项目开发及销售所取得的主要审批、备案、许可文件如下：

2.2.1 建设用地规划许可证

证号	发证日期	用地单位	用地项目名称	用地位置	用地面积 (m ²)
2007用地字（斗门） 第411号	2007.08.10	世荣实业	商业、住宅	珠海市斗门区珠 峰大道南	130,635.51
2007用地字（斗门） 第412号					170,409.157

2.2.2 建设工程规划许可证

证号	发证日期	建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模 (m ²)
建字第（斗门） 2012-154号	2012.12.10	世荣实业	蓝湾半岛二期 （商住）	珠海市斗门区珠 峰大道南	46,025.68
建字第（斗门） 2013-025号	2013.03.05		蓝湾半岛一期 （商住）		91,262.61

建字第（斗门） 2013-055 号	2013.04.25		蓝湾半岛三期 （商住）		60,042.08
建字第（斗门） 2013-189 号	2013.11.27		蓝湾半岛四期 （商住）		75,316.38
建字第（斗门） 2013-188 号	2013.11.27		蓝湾半岛五期 （商住）		52,610.23

2.2.3 建筑工程施工许可证

证号	发证日期	建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模 (m²)
440402201212250201	2013.01.10	世荣实业	蓝湾半岛二期（商住）	珠海市斗门区珠峰大道南	46,025.68
440402201303200201	2013.03.27		蓝湾半岛一期（商住）		91,262.61
440402201309060101	2013.10.09		蓝湾半岛三期（商住）		60,042.08
440402201404030201	2014.04.08		蓝湾半岛四期 18、19、 24、25、31、五期 20-23、 28-30 栋、地下室		87,700.13
440402201404040101	2014.04.08		蓝湾半岛四期 17、26、 27 栋、地下室		40,226.48

2.2.4 商品房预售许可证

证号	有效期	开发企业名称	项目名称	项目坐落	预售房屋建筑面积 (m²)
珠斗预房许字第 2013-17 号	2013.09.06-2015.09.30	世荣实业	蓝湾半岛一期 5、 6、9、14 栋	斗门区井岸镇 珠峰大道 1399 号	29,195.36
珠斗预房许字第 2013-23 号	2013.10.18-2015.10.30		蓝湾半岛一期 7、 8、15、16 栋		23,931.88
珠斗预房许字第 2013-22 号	2013.09.06-2015.09.30		蓝湾半岛二期 4、 10、12、13 栋		30,539.92
珠斗预房许字第 2013-24 号	2013.10.18-2015.10.30		蓝湾半岛二期 11 栋		6,617.80

3. 主管部门意见

根据珠海市住房和城乡建设局斗门规划分局、珠海市国土资源局斗门分局、珠海市房地产登记中心斗门分中心出具的证明，世荣实业及其子公司最近三年一期不存在违反规划和建筑建设、土地、房屋产权登记相关规定或受到行政处罚的情形。

4. 粤盛投资国有建设用地申请延期建设事宜

粤盛投资于 2012 年 1 月 19 日通过公开挂牌出让方式取得位于斗门区黄杨河以西、中兴南路北侧“珠国土储 2011-25 号”国有建设用地使用权。根据《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议约定，该地块应于 2014 年 1 月 19 日之前开工建设。根据粤盛投资陈述，因该地块土地清场工作尚未完成，且该地块与市政道路的建设用地存在交叉区域，须作重新调整后方能开工建设，其已向珠海市斗门区人民政府递交《关于珠国土储 2011-25 地块的延建申请》，申请动工期限延期至 2015 年 1 月 19 日。

根据《闲置土地处置办法》，国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地属于闲置土地。未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，按照土地出让或者划拨价款的 20% 征缴土地闲置费；未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门报经有批准权的人民政府批准后，无偿收回国有建设用地使用权。也即，如粤盛投资未能取得上述延期开工建设批复且 2015 年 1 月 19 日前仍未动工开发，则存在被征缴相当于土地出让价款 20% 土地闲置费的风险；如粤盛投资未能取得上述延期开工建设批复且 2016 年 1 月 19 日前仍未动工开发，则存在被无偿收回土地使用权的风险。

为避免粤盛投资因无法取得上述延期开工建设批复而给世荣兆业带来经济损失，本次交易对方梁家荣已出具《关于珠海粤盛投资管理有限公司土地相关问题的承诺》，承诺其将全额承担粤盛投资因前述事项可能遭受的经济损失或发生的其他支出。粤盛投资亦承诺，其将在前述阻碍动工开发的因素消除之后尽快开工建设，以避免前述损失。

本所律师认为，根据本次交易对方梁家荣出具的《关于珠海粤盛投资管理有限公司土地相关问题的承诺》，世荣兆业不致因粤盛投资的前述事项遭受经济损失，故该情形不构成本次重组的实质性障碍。

（七）世荣实业的守法情况及诉讼仲裁

根据相关主管部门出具的证明以及世荣实业的说明并经本所律师核查，世荣实业及其子公司最近三年一期遵守有关法律、法规，守法经营，没有因违反相关法律、法规受到处罚的记录。

根据世荣实业确认并经本所律师核查，除子公司年顺建筑外，世荣实业及其子公司现时不存在尚未了结或可以预见的行政处罚及标的额在 100 万元以上的重大诉讼及仲裁。

根据世荣实业提供的资料并经查验，2013 年 2 月 22 日，珠海市斗门区宏源资产经营有限公司以年顺建筑作为被告向珠海市斗门区人民法院提起诉讼，要求确认其与年顺建筑于 2004 年 4 月 28 日签署的年顺建筑《产权转让合同》中的转让价款条款无效¹，要求年顺建筑向其支付产权转让费 3,015,167 元。

经查验，年顺建筑系世荣实业于 2010 年通过股权收购取得的公司。根据 2010 年 11 月 24 日世荣实业与年顺建筑原股东陈年球、赵永康签署的《珠海市年顺建筑有限公司股权转让协议》（以下称“《股权转让协议》”）之约定，股权转让完成后，若出现年顺建筑或世荣实业由于《股权转让协议》签署前年顺建筑（或其原股东）有关事项之原因遭受损失的情形，陈年球及赵永康将就年顺建筑或世荣实业之全部损失承担连带赔偿责任。根据本所律师对年顺建筑原股东陈年球之访谈及陈年球与赵永康出具的承诺，其将严格遵守《股权转让协议》的约定，妥善处理年顺建筑的相关涉诉事宜，并全额承担年顺建筑及世荣实业因此遭受的任何损失。为进一步防范年顺建筑及世荣实业之风险，本次交易对方梁家荣亦已出具承诺，确认如陈年球、赵永康怠于或拒绝履行其损失承担承诺，其将全额承担年顺建筑及世荣实业因此遭受的任何损失。

本所律师认为，如上述承诺得以完好履行，年顺建筑的上述涉诉事宜不会构成本次重组的实质性障碍。

¹ 根据年顺建筑工商档案，该《产权转让合同书》系年顺建筑前身珠海市斗门区建筑工程公司从集体所有制企业改制为股份合作制企业过程中，由珠海市斗门区宏源资产经营有限公司与珠海市斗门区建筑工程公司（以《产权转让合同书》约定的珠海市斗门区建筑工程公司拟更名名称“珠海市年顺建筑工程有限公司”名义）签订。

（八）梁家荣持有的世荣实业股权状况

根据梁家荣的确认、世荣实业工商资料并经查验企业公示系统有关信息，截至本法律意见书出具日，梁家荣合法持有世荣实业 23.75%股权，该等股权不存在抵押、质押、留置等任何权益负担情形，不存在任何可能导致目标资产被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、仲裁或任何其他可能限制或禁止转让的情形，亦不存在债权债务纠纷。

七、本次重组所涉债权债务的处理

根据《重组草案》、《发行股份购买资产协议》并经查验，本次重组完成后，世荣实业仍为依法设立且合法存续的有限责任公司，是独立经营、自负盈亏并以全部资产为限对债务承担责任之独立法人，其债权债务不发生转移。本次重组完成后，世荣兆业成为世荣实业的唯一股东，以其认缴的出资额为限对世荣实业承担有限责任。因本次重组的交易标的为世荣实业的 23.75%股权，股权交割完成后，原由世荣实业聘任的员工之劳动合同仍将继续履行，不因本次重组产生人员转移问题。

综上，本所律师认为，本次重组所涉及的债权债务处理及人员安置方案合法有效。

八、关联交易与同业竞争

（一）关联交易

1. 本次重组涉及的关联交易

本次重组构成世荣兆业与梁家荣之间的重大关联交易，详见本法律意见书

“一、（二）2。”。

2. 本次重组前的关联交易

根据“大华审字[2014]005214号”《审计报告》、相关业务合同及公开网站信息并经查验，截至2014年3月31日，世荣兆业与关联方之间正在履行的关联交易情况如下：

2.1 购买商品

经查验，2014年3月8日，世荣实业子公司年顺建筑与梁家荣控制的兆丰混凝土签署《2014年度商品混凝土、预应力管桩供应框架协议》，兆丰混凝土作为2014年度商品混凝土、预应力管桩供应商，向年顺建筑提供不超过6,500万元的商品混凝土和预应力管桩产品。

本项交易已经世荣兆业2014年3月10日召开的第五届董事会第十六次会议审议通过，关联董事梁家荣回避表决。独立董事发表独立意见，认为“该项交易属于公司的日常经营事项，且定价、结算方法公允合理，有效保障了公司的利益。公司在该项交易中拥有充分的主动权，亦不存在任何重大风险。在董事会审议该项交易事项时，关联董事回避了表决，审议程序合法合规。同意本次关联交易。”

经查验，兆丰混凝土成立于2005年12月15日，注册资本2,309万元，法定代表人黄顺华，住所为珠海市斗门区白蕉工业开发区港源路18号，经营范围为“生产和销售自产的管桩、商品混凝土；基础打桩工程（取得资质证后方可经营），世荣控股[世荣控股的基本情况请见本法律意见书“八、（一）2.2”]持有其100%股权。

根据“大华审字[2014]005214号”《审计报告》，本项交易具体情况如下：

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2014年1月1日-2014年3月31日发生额	
			金额（元）	占同类交易比例（%）
兆丰混凝土	购买商品	市场议价	14,662,174.00	100.00

2.2 提供劳务

根据“大华审字[2014]005214号”《审计报告》及世荣实业提供的办公楼物

业管理服务合同并经查验，世荣兆业全资子公司珠海世荣物业管理服务有限公司存在向梁家荣控制的世荣控股及世荣实业参股公司世荣小额贷款公司提供物业管理服务之关联交易。

经查验，世荣控股成立于 2011 年 3 月 31 日，注册资本 20,000 万元，法定代表人梁家荣，住所为珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 栋 801，经营范围为“投资管理；实业投资、风险投资、创业投资；创业投资咨询、项目投资引进信息咨询、消费品信息咨询”，梁家荣持有其 100% 股权。

世荣小额贷款公司的基本情况请见本法律意见书“六、（三）6。”。

根据“大华审字[2014]005214 号”《审计报告》，本项交易具体情况如下：

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2014 年 1 月 1 日-2014 年 3 月 31 日发生额	
			金额（元）	占同类交易比例（%）
世荣控股	提供物业管理服务	市场议价	3,604.65	0.05
世荣小额贷款公司	提供物业管理服务	市场议价	3,701.70	0.05

2.3 租赁房产

根据“大华审字[2014]005214 号”《审计报告》及世荣实业提供的办公楼租赁合同并经查验，世荣实业存在向梁家荣控制的世荣控股及世荣实业参股公司世荣小额贷款公司提供房屋租赁之关联交易，其具体情况如下：

出租方	承租方	房屋坐落	租赁期间	租赁收益定价依据	2014 年 1 月 1 日-2014 年 3 月 31 日确认租赁收益（元）
世荣实业	世荣控股	珠峰大道 288 号一区 17 号楼办公楼第四层正门左侧	2014.01.01-2015.12.31	协议价格	9,000.00
世荣实业	世荣小额贷款公司	珠峰大道 288 号一区 17 号楼办公楼第四层办公室	2014.01.01-2015.12.31	协议价格	9,000.00

2.4 关联方应收应付款项余额

根据“大华审字[2014]005214 号”《审计报告》，截至 2014 年 3 月 31 日，世荣兆业与关联方之间应收应付款项余额如下：

2.4.1 公司应收关联方款项

项目名称	关联方	截至 2014 年 3 月 31 日余额（元）
其他应收款	世荣控股	1,422.33
	世荣小额贷款公司	551.70

2.4.2 公司应付关联方款项

项目名称	关联方	截至 2014 年 3 月 31 日余额（元）
应付账款	兆丰混凝土	6,287.50
其他应付款	广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,390,000.00
	世荣控股	3,000.00
	世荣小额贷款公司	6,000.00
	广东兆丰能源技术有限公司	8,000.00

2.5 世荣实业关联方资金占用情况

根据大华会计师出具的“大华特字[2014]002205 号”《珠海市斗门区世荣实业有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》，截至 2014 年 3 月 31 日，世荣实业的资金不存在被世荣兆业及其子公司以及世荣实业子公司以外的关联方占用的情形。

3. 本次重组后的关联交易

经查验，本次重组完成后，世荣实业将由世荣兆业的控股子公司转变为全资子公司。除梁家荣根据其与世荣兆业签署的《盈利预测补偿协议》及其他承诺可能承担的补偿责任外，世荣兆业与梁社增和梁家荣及其关联方之间将不会因本次重组而新增其他关联交易。

4. 世荣兆业关联交易的公允决策程序

经查验，世荣兆业已根据有关法律、法规及规范性文件的规定在其公司章程、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》中规定或明确了关联交易的公允决策程序。

5. 本次重组后规范关联交易的措施

根据梁社增与梁家荣出具的《关于规范关联交易的承诺函》，为规范梁社增与梁家荣及其关联方与世荣兆业的关联交易，梁社增与梁家荣作出如下承诺：

5.1 尽量减少与上市公司发生关联交易；对于确有必要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允、合理和等价有偿的原则进行；

5.2 就相互间关联事务或交易事务所作出的任何约定或安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易；

5.3 严格依照有关法律、法规、规范性文件及上市公司相关关联交易公允决策制度的规定履行关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守关联交易规范决策程序并履行信息披露义务；

5.4 不利用控股股东或关联关系地位谋取不当利益，不通过关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益；

5.5 上市公司独立董事如认为关联交易损害了上市公司或上市公司其他股东的合法权益，可聘请独立的具有证券从业资格的中介机构对关联交易进行审计或评估。如相关结果表明因不当利用控股股东或关联关系地位损害了上市公司或上市公司其他股东的利益，将就該等关联交易对上市公司或上市公司其他股东造成的损失依法承担赔偿责任；

5.6 本承诺函所载的每一项承诺均可独立执行，任何一项承诺被视为无效或终止不影响其他各项承诺的效力。

综上，本所律师认为，本次重组作为关联交易已履行现阶段必要的审批程序，符合法律、法规和规范性文件及世荣兆业公司章程关于关联交易的规定，尚需取得世荣兆业股东大会在关联股东回避表决情况下的批准；除梁家荣根据其与世荣兆业签署的《盈利预测补偿协议》及其他承诺可能承担的补偿责任外，世荣兆业与梁社增和梁家荣及其关联方之间将不会因本次重组而新增其他关联交易；梁社增和梁家荣拟采取的相关措施有利于减少和规范世荣兆业与梁社增和梁家荣及其关联方之间的关联交易。

（二）同业竞争

1. 本次重组前的同业竞争情况

根据梁家荣于 2014 年 5 月 4 日填写的《交易对方核查表》、相关网站公开信息、相关主体《企业法人营业执照》及企业公示系统检索信息，本次重组前，梁社增及其一致行动人梁家荣控制的除世荣兆业及其子/孙公司以外的企业基本情况如下：

1.1 世荣控股

世荣控股的基本情况请见本法律意见书“八、（一）2.2”。

1.2 兆丰混凝土

兆丰混凝土的基本情况请见本法律意见书“八、（一）2.1”。

1.3 世荣投资

根据世荣投资提供的《企业法人营业执照》及本所律师于 2014 年 6 月 8 日登陆企业公示系统检索取得的信息，世荣投资的有关情况如下：

公司名称	日喀则市世荣投资管理有限公司
注册号	542301200000983
企业类型	有限责任公司
成立日期	1993 年 8 月 12 日
法定代表人	梁家荣
住所	日喀则市经济开发区
注册资本	3,900 万元
章程记载经营范围	实业投资、股权投资、投资管理咨询、企业管理咨询。（经营范围中涉及行政审批的，凭有效的行政许可证件经营）
股权结构	梁社增持有其 67%股权

经查验，世荣兆业主要从事房地产开发业务，梁社增及其一致行动人梁家荣控制的除世荣兆业及其子/孙公司以外的企业均不从事房地产开发业务。

2. 本次重组后的同业竞争情况

根据重组方案及相关当事方的陈述并经查验，本次重组后，世荣实业房地产资产全部注入世荣兆业，梁社增及其一致行动人梁家荣控制的除世荣兆业及其控股子公司以外的企业与世荣兆业之间不存在同业竞争。

3. 关于避免同业竞争的措施

根据梁社增与梁家荣出具的《避免同业竞争承诺函》，为避免梁社增与梁家荣及其关联方与世荣兆业的同业竞争，梁社增与梁家荣作出如下承诺：

3.1 本次重组完成后，本人不再从事且将来也不会从事任何直接或间接与世荣兆业的业务构成竞争的业务，亦不会在任何地方和以任何形式（包括但不限于合资经营、合作经营或拥有在其他公司或企业的股票或权益等）从事与世荣兆业构成竞争关系的业务；

3.2 对于本人将来可能出现的下属全资、控股、参股企业所生产的产品或从事的业务与世荣兆业构成竞争的情形，本人承诺在世荣兆业提出要求时，将本人在该企业中的全部股权或股份优先转让给世荣兆业。本人将尽最大努力促使有关交易的价格是在公平合理、与独立第三者进行正常商业交易的基础上确定的；

3.3 本人承诺不向业务与世荣兆业及其下属企业（含直接或间接控制的企业）所从事的业务构成竞争关系的其他公司、企业或其他机构、组织或个人提供专有技术或销售渠道、客户信息等秘密；

3.4 本人承诺赔偿世荣兆业因本人违反本承诺的任何条款而遭受或产生的任何损失或支出；

3.5 本承诺函所载的每一项承诺均可独立执行，任何一项承诺被视为无效或终止不影响其他各项承诺的效力。

综上，本所律师认为，世荣兆业的控股股东、实际控制人梁社增及一致行动人梁家荣为避免与世荣兆业产生同业竞争作出了有约束力的承诺，该等承诺符合法律、法规和规范性文件的规定，合法有效。

九、本次重组的信息披露

经查询相关网站公开信息、世荣兆业提供的相关会议文件并经查验，截至本法律意见书出具日，世荣兆业就本次重组事宜已履行如下信息披露义务：

1. 2014年3月27日深交所收盘以后，世荣兆业向深交所申请重大事项停牌，并于2014年3月28日发布《关于公司控股股东之一致行动人梁家荣先生拟将其

所持部分资产注入上市公司及公司股票临时停牌的公告》，披露世荣兆业股票自2014年3月28日开市时起停牌。

2. 2014年4月4日，世荣兆业发布《关于筹划重大资产重组的停牌公告》，披露公司股票自2014年4月4日开市时起继续停牌。

3. 2014年4月9日，世荣兆业召开第五届董事会第十七次会议，同意公司筹划收购资产重大事项的议案；2014年4月10日，世荣兆业发布第五届董事会第十七次会议决议公告。

4. 2014年4月12日、2014年4月19日、2014年4月26日、2014年4月30日、2014年5月10日、2014年5月17日、2014年5月24日、2014年5月30日、2014年6月6日，世荣兆业分别发布《重大资产重组进展公告》，披露本次重组进展情况。

5. 2014年4月29日，世荣兆业发布《关于筹划重大资产重组延期复牌的公告》，披露世荣兆业股票将继续停牌，预计停牌时间不超过2014年5月30日。

6. 2014年5月29日，世荣兆业发布《关于筹划重大资产重组延期复牌的公告》，披露世荣兆业股票将继续停牌，预计停牌时间不超过2014年6月27日。

7. 2014年6月9日，世荣兆业第五届董事会第二十次会议审议通过本次重组草案及本次重组的其他相关议案，并将按照信息披露要求予以公告。

本所律师认为，世荣兆业已经履行了目前阶段应当履行的信息披露义务，本次重组的相关各方不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。

十、本次重组的有关证券服务机构及其资格

（一）资产评估机构

经查验，世荣兆业已聘请东洲评估师担任本次重组的资产评估机构。东洲评估师持有上海市工商局奉贤分局核发的注册号为“310226000077229”之《企业法人营业执照》，持有上海市国有资产监督管理委员会核发的编号为“31020001”之《资产评估资格证书》，持有中华人民共和国财政部和中国证监会共同核发的编号为

“0210049005”之《证券期货相关业务评估资格证书》；经办人员武钢持有编号为“31000019”之《注册资产评估师执业证书》，经办人员朱淋云持有编号为“31130020”之《注册资产评估师执业证书》。

（二）审计机构

经查验，世荣兆业已聘请大华会计师担任本次重组的审计机构。大华会计师持有北京市工商局核发的注册号为“110000014619822”之《合伙企业营业执照》，持有北京市财政局核发的证书序号为“NO.006718”之《会计师事务所执业证书》，持有中华人民共和国财政部和中国证监会联合颁发的证书序号为“000108”之《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》；经办人员李韩冰持有编号为“340801520002”之《注册会计师执业证书》，经办人员王明丽持有编号为“110001610314”之《注册会计师执业证书》。

（三）独立财务顾问

经查验，世荣兆业已聘请国金证券担任本次重组的独立财务顾问。国金证券持有成都市工商局核发的注册号为“51010000009300”之《企业法人营业执照》，持有中国证监会颁发的编号为“Z28051000”之《经营证券业务许可证》。

（四）法律顾问

经查验，世荣兆业已聘请本所担任本次重组的专项法律顾问。本所持有北京市司法局核发的编号为“21101200510088647”之《律师事务所执业许可证》；经办律师臧欣持有编号为“11101201010361313”之《律师执业证》，经办律师周旦持有编号为“11101200910300797”之《律师执业证》。

本所律师认为，参与本次重组的有关证券服务机构及其经办人员均具备有关部门规定的从业资格和条件，符合有关法律、法规和规范性文件的相关规定。

十一、本次重组的相关方在自查期间买卖股票的情况

根据中国证监会《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）、《第26号准则》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，依据结算公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》、《股东股份变更明细清单》及世荣兆业董事、监事和高级管理人员、交易对方、本次重组有关证券服务机构及具体业务经办人员（前述人员统称为“核查对象”），以及前述相关自然人的直系亲属自世荣兆业本次重组停牌之日前六个月至《重组草案》公布之日前（即自2013年9月27日至《重组草案》公布日，以下简称“自查期间”）买卖世荣兆业股票的情况进行自查并出具的自查报告，在自查期间内，独立财务顾问国金证券存在通过股票交易在二级市场买卖上市公司股票的情况，具体情况如下：

（一）核查对象买卖世荣兆业股票的情况

名称	交易日期	交易方向 (买/卖)	交易价格 (元/股)	交易数量 (股)	成交金额 (元)	备注
国金证券	2013.11.14	买入	6.780	1,600.00	10,848.00	独立财务顾问
	2014.01.09	卖出	6.545	1,600.00	10,472.00	

根据核查对象提交的自查报告及结算公司的查询结果，除上述情形外，自查期间内，核查对象不存在其他买卖世荣兆业股票的情形。

（二）国金证券就买卖世荣兆业股票的说明

根据国金证券出具的自查报告，国金证券上述买卖股票行为与世荣兆业本次重大资产重组之间没有关联，国金证券于2014年3月24日与世荣兆业开始接触、筹划本次重大资产重组，而上述买卖股票的行为发生于2013年11月至2014年1月之间，当时世荣兆业尚未开始筹划本次重大资产重组，国金证券自营部门买

卖股票时并未知悉任何内幕信息；国金证券在自营部门及投资银行部门之间建立了严格的防火墙体系，自营部门的交易与投资银行部门的业务严格分离，自营部门的交易系基于其自身的判断而做出，国金证券及其项目人员不存在提前泄露消息或指使其他部门买卖世荣兆业股票的行为。

综上，根据国金证券出具的自查报告，其本次买卖世荣兆业股票的行为不属于利用内幕消息从事证券交易的行为，对本次重组不构成实质性法律障碍。

十二、其他重大事项

根据世荣兆业陈述，截至本法律意见书出具日，世荣兆业不存在其他应披露的重大事项。

十三、结论意见

综上所述，本所律师认为，世荣兆业本次重组符合现行相关法律、行政法规、规章和规范性文件的规定，本次重组的主体均具备相应资格，相关协议的内容和形式合法，重组方案合法、有效，且已履行了现阶段所需的法律程序，本次重组尚需获得世荣兆业股东大会在关联股东回避表决情况下以特别决议批准以及中国证监会的核准。

本法律意见书一式四份。

(此页无正文，为《北京国枫凯文律师事务所关于广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易的法律意见书》的签署页)

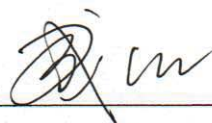
负责人



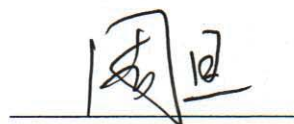
张利国



经办律师



臧欣



周旦

2014年6月9日