

北京市天元律师事务所

关于江西昌九生物化工股份有限公司

重大资产出售的专项法律意见

致：江西昌九生物化工股份有限公司

北京市天元律师事务所（以下简称“本所”）接受江西昌九生物化工股份有限公司（以下简称“昌九生化”或“公司”）的委托，作为昌九生化出售其所持江西昌九青苑热电有限责任公司（以下简称“昌九青苑”）100%股权、江西昌九昌昱化工有限公司（以下简称“昌九昌昱”）50%股权、江西昌九化肥有限公司（以下简称“昌九化肥”）100%股权及昌九生化持有的部分固定资产等闲置资产（以下简称“本次交易”或“本次重大资产出售”）的专项法律顾问，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等相关法律法规、规章及其他规范性文件的规定，结合上海证券交易所“上证公函【2016】0506号”《关于对江西昌九生物化工股份有限公司重大资产重组预案信息披露的问询函》（以下简称“《问询函》”）的问询意见，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次交易所涉及的有关事宜出具本法律意见。

为出具本法律意见，本所作如下声明：

1、本所及经办律师依据《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本法律意见出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，进行充分的核查验证，保证本法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2、为出具本法律意见，本所已得到昌九生化的如下保证：其已向本所提供为出具本法律意见书所必需的、真实有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，有关材料上的签名和/或盖章是真实有效的，有关副本材料或者复印件与正本材料

北京总部

北京市西城区丰盛胡同28号
太平洋保险大厦10层
邮编：100032
电话：010-5776-3888

上海分所

上海市浦东新区世纪大道88
号金茂大厦4403-4406室
邮编：200120
电话：021-5879-7066

深圳分所

深圳市福田区深南大道2012号深
圳证券交易所广场写字楼3401
邮编：518038
电话：0755-8255-0700

成都分所

成都市高新区交子大道177
号中海国际中心B座10层
邮编：610041
电话：028-6510-5777

或原件一致，均不存在虚假内容和重大遗漏。

3、本所仅就本次交易涉及的境内法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、评估及境外法律事宜等非境内法律专业事项发表意见。本法律意见中对其他专业机构出具的文件中有关数据、结论的援引，并不表明本所对该等数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证或确认。本所依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断，但是本所在引述有关数据和结论时，已经履行了一般人的注意义务并在本法律意见中加以说明。

4、本所同意昌九生化依据有关规定在本次交易的相关申报文件中部分或全部引用本法律意见的内容，但作前述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

5、本法律意见仅供昌九生化为本次交易之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见作为本次交易必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

基于上述，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就《问询函》所提及的相关问题出具法律意见如下：

一、《问询函》问题 7：预案披露，本次出售资产中包含 21 处未办妥房产证的资产，且房产坐拥所属土地为上市公司昌九生化所有，该宗土地不属于此次重大资产出售的标的资产范围，将导致无证房产继续存在“房地分离”情形。请公司结合目前约定的相关条款分析，若后期出售上述土地是否存在相关的法律限制或障碍。请财务顾问和律师发表意见。

（一）本次交易完成后“房地分离”的基本情况

依据《江西昌九生物化工股份有限公司第六届董事会第十五次会议决议公告》（以下简称“《董事会决议公告》”）和《江西昌九生物化工股份有限公司重大资产出售预案》（以下简称“《重大资产出售预案》”）及昌九生化确认，本次交易的标的资产为昌九生化所持昌九青苑 100%股权、昌九昌昱 50%股权、昌九化肥 100%股权及昌九生化持有的部分固定资产等闲置资产，不包括昌九生化拥有的国有土地使用权，同时，昌九青苑、昌九昌昱现时拥有的房屋和构筑物均建造在前述昌九生化拥有的前述土地上。据此，本次交易完成后，昌九生化不再持有昌九青苑、昌九

昌昱的股权，昌九生化拥有昌九青苑、昌九昌昱房屋和构筑物范围的国有土地使用权，昌九青苑、昌九昌昱分别拥有其房屋和构筑物的所有权。

（二）本次交易方案对“房地分离”情形的处置安排

1、依据《董事会决议公告》和《重大资产出售预案》及昌九生化确认，交易对方须同意并接受本次交易的交易条件，方可参与本次交易。据此，交易对方参与本次交易时须对本次交易条件中关于昌九青苑、昌九昌昱拥有的房屋和构筑物及其范围内的国有土地使用权的处置安排条件予以同意及确认，且该等条件亦将作为交易对方在资产交易合同中的合同义务。

2、依据《董事会决议公告》和《重大资产出售预案》及昌九生化确认，本次交易方案将“房地分离”情形的处置安排作为本次交易的交易条件，具体如下：

“昌九青苑、昌九昌昱不拥有其房屋和构筑物范围内的国有土地使用权，且该等国有土地使用权由公司拥有，并遵守如下事项：

(a) 交易对方承诺，昌九青苑、昌九昌昱自交割日起，应当保持房屋、构筑物的原状，并按照相关法律法规的规定和房屋、构筑物的现时使用状况予以使用，不得转让前述房屋和构筑物，不得对前述房屋和构筑物设置任何权利限制（权利限制包括但不限于抵押、质押或其他协议安排，下同），亦不得就该等权利限制与第三方达成任何协议安排；

(b) 交易对方承诺，若公司后续转让昌九青苑、昌九昌昱拥有的房屋和构筑物范围内的国有土地使用权，交易对方、昌九青苑、昌九昌昱无条件同意将前述房屋和构筑物与国有土地使用权一并转让，其股东会或股东应当就前述转让事宜作出同意决定，并无条件配合公司在相关转让文件（转让文件包括但不限于资产转让合同、转让确认书等相关文件）上签字或取得相关授权批准，促成公司国有土地使用权的转让，且全部转让事项（包括但不限于转让方式、聘请评估机构等相关事项）由公司决定；

(c) 交易对方同意，公司后续转让昌九青苑、昌九昌昱拥有的房屋和构筑物范围内的国有土地使用权时，前述房屋和构筑物应当由具有相关资质的评估机构进行评估；同时，前述房屋和构筑物的转让价款按照届时的评估价值确定，由受让国有

土地使用权的第三方直接支付给交易对方，公司对此不承担任何责任和义务，交易对方不得因此向公司主张任何权利；

(d) 交易对方承诺，自交割日起 5 个工作日内，公司就昌九青苑、昌九昌昱拥有的房屋和构筑物范围内的国有土地使用权与昌九青苑、昌九昌昱签订《土地租赁协议》，租赁期限为国有土地使用权的剩余使用年限，租金按照市场公允价格确定，相关备案登记手续及其费用事宜由昌九青苑、昌九昌昱承担；若公司后续转让昌九青苑、昌九昌昱拥有的房屋和构筑物范围内的国有土地使用权，公司有权单方解除或终止前述《土地租赁协议》，亦不承担其解除或终止《土地租赁协议》而产生的任何违约责任和其他相关责任和义务，且交易对方不得就公司解除或终止《土地租赁协议》事宜向公司主张任何权利；

(e) 交易对方同意，公司处置昌九青苑、昌九昌昱拥有的房屋和构筑物范围内的国有土地使用权之前，交易对方转让其所持昌九青苑、昌九昌昱的股权时，应当取得公司的书面同意，并保证该等股权受让方继续履行资产合同约定的相关义务。”

3、依据昌九生化提供的《国有土地使用权证》及昌九生化、昌九青苑、昌九昌昱确认，昌九生化合法拥有上述国有土地使用权，昌九青苑和昌九昌昱拥有上述房屋和构筑物。

据此，为解决“房地分离”情形，昌九生化在交易条件中设置强制房屋和构筑物在上述国有土地使用权出售时一并出售条款，亦设置昌九青苑、昌九昌昱应保持房屋和构筑物的原状和不得设置任何权利限制条款，并将该等交易条件作为交易对方在资产交易的合同义务，同时，为保证交易对方、昌九青苑、昌九昌昱的合法权益，昌九生化将房产和构筑物范围内的国有土地使用权分别出租给昌九青苑、昌九昌昱，但若昌九生化后续出售上述国有土地使用权，昌九生化则有权单方解除或终止《土地租赁协议》，以此保证上述国有土地使用权的出售。此外，昌九生化在交易条件中明确要求交易对方转让其所持昌九青苑、昌九昌昱的股权须经昌九生化的书面同意，并保证该等股权受让方继续履行资产合同约定的相关义务。因此，该等条款系为解决因昌九生化转让昌九青苑、昌九昌昱股权而出现的“房地分离”问题和实现上述国有土地使用权未来顺利出售而作出的安排。

（三）结论意见

综上所述，本所律师认为，虽然本次交易完成后存在“房地分离”之情形，但是本次交易的交易条件已就昌九青苑、昌九昌昱拥有的房屋和构筑物及其范围内的国有土地使用权处置作出了明确约定，即昌九生化后续如出售上述国有土地使用权，则交易对方、昌九青苑、昌九昌昱将无条件同意将前述房屋和构筑物与上述国有土地使用权一并出售，保证房屋和构筑物与国有土地使用权同时转让。因此，前述“房地分离”之情形不会对昌九生化后期出售上述国有土地使用权构成实质性障碍和限制。

本法律意见正本一式三份，经本所及经办律师签署后生效。

（下接本法律意见签署页）

（本页无正文，为《北京市天元律师事务所关于江西昌九生物化工股份有限公司重大资产出售的专项法律意见》之签字页）

北京市天元律师事务所

负责人：_____

朱小辉

经办律师：_____

周陈义

顾明珠

2016年5月19日