

甘肃中天律师事务所
关于兰州民百（集团）股份有限公司
发行股份及支付现金购买资产
并募集配套资金暨关联交易
之
补充法律意见书



中天证字2016【012】号

中国·兰州

甘肃省兰州市城关区庆阳路75号中科银座商业五层，邮政编码：730030

电话（Tel）：0931-8440060

传真（Fax）：0931-8440267

甘肃中天律师事务所
关于兰州民百（集团）股份有限公司
发行股份及支付现金购买资产
并募集配套资金暨关联交易
之补充法律意见书

中天证字2016【012】号

致：兰州民百（集团）股份有限公司

甘肃中天律师事务所受托担任兰州民百（集团）股份有限公司（以下简称“兰州民百”或“上市公司”）发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）的专项法律顾问，依据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《发行管理办法》、《上市公司收购管理办法》、《〈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》、《上市规则》等现行有效的法律、法规、行政规章和中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）及上海证券交易所（以下简称“上交所”）的有关规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，已出具了《甘肃中天律师事务所关于兰州民百（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）。

本所律师现针对中国证监会于2016年11月25日出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（163234号）的要求出具本补充法律意见书。

就出具本补充法律意见书，本所及本所律师作如下声明：

一、本所及经办律师依据《证券法》、《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）等规定及本补充法律意

见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，进行了核查验证，保证本补充法律意见书所认定的事实真实、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；

二、本所律师是依据本补充法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中国现行法律、法规和中国证监会有关规定发表法律意见，并且该等意见是基于本所律师对有关事实的了解和对有关法律的理解作出的；

三、为出具本补充法律意见书，本所律师审查了本次交易相关方提供的与出具本补充法律意见书相关的文件资料的正本、副本或复印件，听取了本次交易相关方就有关事实的陈述和说明，并对有关问题进行了必要的核查和验证。本次交易相关方均对本所律师作出如下保证：其已向本所律师提供的出具本补充法律意见书所需的所有法律文件和资料（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等）均是完整的、真实的、有效的，且已将全部事实向本所律师披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处，其所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件；

四、本所律师已对本次交易相关方提供的相关文件根据律师行业公认的业务标准进行核查，本所律师是以某项事项发生之时所适用的法律、法规为依据认定该事项是否合法、有效，对与出具本补充法律意见书相关而因客观限制难以进行全面核查或无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖政府有关部门、其他有关机构或本次交易相关方出具的证明文件出具本补充法律意见书；

五、本所律师已经审阅了本所律师认为出具本补充法律意见书所需的有关文件和资料，并据此出具本补充法律意见；但对于审计、资产评估等专业事项，本补充法律意见书只作引用，不进行核查且不发表法律意见；本所律师在本补充法律意见书中对于有关审计、资产评估、财务顾问等专业文件之数据和结论的引用，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性做出任何明示或默示的同意或保证，且对于这些内容本所律师并不具备核查和作出判断的合法资格；

六、本所律师同意将本补充法律意见书作为本次交易必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任；

七、本所律师同意公司部分或全部在本次交易报告中引用本补充法律意见书的内容，但公司作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解；

八、本补充法律意见书仅供公司本次交易之目的使用，不得用作任何其他目的；

九、本补充法律意见书系对《法律意见书》的补充，《法律意见书》与本补充法律意见书不一致的部分以本补充法律意见书为准；

十、除非上下文另有所指，本补充法律意见书所使用的简称含义均与《法律意见书》使用的简称含义相同。

第一部分 《反馈意见》问题的回复

《反馈意见》问题 1

申请材料显示，为进一步解决实际控制人及其控制的其他企业与上市公司的同业竞争问题，报告期内杭州环北将杭州新金山 100%股权、红楼饮料 100%股权、红楼房地产 100%股权和丝绸集团 45%股权转让给红楼集团及其关联方。请你公司：1）以列表形式补充披露前述同业竞争情况及解决方案。2）补充披露杭州环北将子公司股权转让后资产业务是否完整，是否存在依赖出售资产业务的情形。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、以列表形式补充披露前述同业竞争情况及解决方案

报告期内，杭州环北存在同一实际控制下的资产重组行为，2016 年 4 月，杭州环北出售红楼饮料 100%的股权、红楼房地产 100%的股权和浙江省丝绸集团有限公司 45%的股权，2016 年 5 月至 6 月，杭州环北出售红楼饭店 100%股权和杭州新金山 100%股权。

序号	公司名称	注册地	行业	主营业务	同业竞争情况	解决方案
1	杭州新金山大酒店有限公司	杭州市	酒店餐饮	住宿、餐饮、会议接待、商务、娱乐	存在潜在同业竞争	已对外转让
2	杭州红楼房地产开发有限公司	杭州市桐庐县	房地产	房地产开发、商品房销售、物业管理、室内外装饰	不存在实质同业竞争	红楼集团承诺未来不再新增房地产开发业务
3	浙江红楼饮料有限公司	杭州市桐庐县	饮料	饮用水、瓶装水、桶装水等的研发、生产	不存在实质同业竞争	不适用
4	浙江省丝绸集团有限公司	杭州市	丝绸贸易	代理出口丝绸制品，资产管理，实业投资	不存在实质同业竞争	不适用

（一）杭州新金山大酒店有限公司

杭州新金山大酒店主要提供餐饮、住宿和娱乐服务。2009 年 4 月，红楼集团将其从独立第三方处整体收购，原由红楼集团下属的杭州新金山大酒店有限公司负责经营管理。

由于杭州酒店业竞争激烈，虽然在红楼集团收购完成后，杭州新金山大酒店的经营情况有所改善并已实现扭亏为盈，但酒店的经营仍处于不稳定期，盈利能力较弱，同时以前年度未弥补的亏损金额较大。

2016年10月10日，丝绸集团与独立第三方德清博钧投资管理合伙企业（有限合伙）和德清博旻投资合伙企业（有限合伙）签订股权转让合同，丝绸集团将其持有的杭州新金山大酒店100%股权作价29,000.00万元转让给德清博钧投资管理合伙企业（有限合伙）和德清博旻投资合伙企业（有限合伙）。2016年10月31日，上述股权转让事宜已办理完工商变更登记手续。

（二）杭州红楼房地产开发有限公司

实际控制人朱宝良先生控制的杭州红楼房地产成立于2005年6月7日，住所为桐庐县桐君街道富春路179号，主营业务为房地产开发，于2011年完成了“红楼之星”项目（包括“红楼之星一期”和“红楼之星二期”）的开发，于2014年完成了“红楼国际花园”项目的开发，上述两个商品住宅项目均位于浙江省杭州市桐庐县。目前，杭州红楼房地产无土地储备，未来也无继续进行房地产开发的投资计划。

兰州红楼房地产开发有限公司成立于2004年12月13日，住所为甘肃省兰州市城关区庆阳路275号，主营业务是房地产开发，目前正在开发位于兰州的兰州红楼时代广场项目，该项目是兰州民百百货零售主业的延伸，其市场定位为国际化大型商场、五星级豪华酒店、高档写字楼等一体化的城市商业综合体，除该项目外，兰州红楼房地产开发有限公司未进行其他房地产项目的开发与销售。

从经营范围来看，杭州红楼房地产和兰州红楼房地产开发有限公司存在一定的重叠，但由于两者开发的房地产项目在项目性质、市场定位、销售区域和目标客户群体均不相同，因此，在房地产业务领域，实际控制人朱宝良先生控制的红楼房地产与上市公司不构成实质同业竞争。

同时，为避免与上市公司潜在的同业竞争，控股股东红楼集团做出如下补充声明及承诺：

“1、除“红楼之星”和“红楼国际花园”两个房地产项目外，红楼房地产将不再开发其他房地产项目；

2、除上市公司外，红楼集团未来不再新增房地产开发业务。”

（三）浙江红楼饮料有限公司

红楼饮料成立于 2011 年 2 月 22 日，住所为桐庐县瑶琳镇东琳村，主营业务为饮用水、瓶装水、桶装水等的研发、生产，其实际控制人为朱宝良先生，与上市公司不构成同业竞争。

（四）浙江省丝绸集团有限公司

丝绸集团成立于 1994 年 11 月 5 日，住所为杭州市新华路 218 号 3 楼，主营业务为资产管理，实业投资，代理出口丝绸制品等，其实际控制人为朱宝良先生，与上市公司不构成同业竞争。

二、补充披露杭州环北将子公司股权转让后资产业务是否完整，是否存在依赖出售资产业务的情形

结合上述回复以及上述子公司的经营范围，杭州环北所转让的子公司与杭州环北在机构、人员、财务、业务、资产等方面相互独立。杭州环北主营业务为专业市场和综合商场的经营与管理，转让完上述子公司后，杭州环北主营业务并未发生改变，仍具有独立的业务体系及直接面向市场独立经营的能力，拥有开展主营业务所需的组织机构、人员、资产及相关资质。

综上，本所律师认为，公司已对实际控制人及其控制的其他企业与上市公司构成同业竞争的情形进行了披露，该等解决同业竞争的措施有利于解决实际控制人及其控制的其他企业与上市公司的同业竞争问题。杭州环北将子公司股权转让后资产业务完整，不存在依赖出售资产业务的情形。

《反馈意见》问题 2

申请材料显示，上市公司控股股东红楼集团为本次交易对方。请你公司根据《证券法》第九十八条、《上市公司收购管理办法》第七十四条的规定，补充披露本次交易前红楼集团及其一致行动人持有上市公司股份的锁定期安排。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、本次交易不属于上市公司收购行为，本次交易已作出的股份锁定期安排合法有效

根据《证券法》第九十八条的规定，“在上市公司收购中，收购人持有的被收购的上市公司的股票，在收购行为完成后的十二个月内不得转让。”

根据《上市公司收购管理办法》第七十四条的规定，“在上市公司收购中，收购人持有的被收购公司的股份，在收购完成后 12 个月内不得转让。收购人在被收购公司中拥有权益的股份在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让不受前述 12 个月的限制，但应当遵守本办法第六章的规定。”

本次交易前，红楼集团持有上市公司股份占总股本的 35.15%，为上市公司控股股东，朱宝良先生持有红楼集团 60%的股权，为上市公司的实际控制人。本次交易完成后，红楼集团及其一致行动人将持有上市公司股份占总股本的 62.26%（以本次募集配套资金发行底价为 7.29 元/股计算），红楼集团仍为上市公司的控股股东，朱宝良先生仍为上市公司的实际控制人，因此，本次交易不属于上市公司收购行为。

根据《上市公司收购管理办法》第六十三条第二款规定，“有下列情形之一的，相关投资者可以免于按照前款规定提交豁免申请，直接向证券交易所和证券登记结算机构申请办理股份转让和过户登记手续：（一）经上市公司股东大会非关联股东批准，投资者取得上市公司向其发行的新股，导致其在该公司拥有权益的股份超过该公司已发行股份的 30%，投资者承诺 3 年内不转让本次向其发行的新股，且公司股东大会同意投资者免于发出要约”。

2016 年 10 月 10 日，兰州民百第八届董事会第五次会议审议通过《关于提请股东大会同意红楼集团有限公司及其一致行动人免于以要约方式增持公司股份的议案》，关联董事回避了该议案的表决。2016 年 10 月 27 日，兰州民百召开 2016 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于提请股东大会同意红楼集团有限公司及其一致行动人免于以要约方式增持公司股份的议案》，同意红楼集团及其一致行动人免于以要约方式增持股份，关联股东回避了该议案表决。

根据红楼集团以及 11 名自然人股东出具的《关于股份锁定期的承诺函》，红楼集团以及 11 名自然人股东在本次交易中认购的兰州民百发行的股份，自股份发行结束之日起 36 个月内不进行转让。本次交易股份锁定期安排符合《上市公司收购管理办法》第六十三条第二款规定。

二、为充分考虑中小股东利益，红楼集团对交易前所持股票增加锁定期安

排

为明确红楼集团及其一致行动人本次交易前持有的上市公司股份锁定期安排，红楼集团出具了《关于延长股份锁定期的承诺函》，承诺如下：“在本次重组前，本公司所持有的所有兰州民百股票在本次重组完成后的 12 个月内不得转让。相关法律法规和规范性文件对股份锁定期安排有特别要求的，以相关法律法规和规范性文件规定为准。若上述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，本公司同意根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定执行。”

综上，本所律师认为，本次交易前红楼集团及其一致行动人持有上市公司股份的锁定期安排符合《证券法》第九十八条和《上市公司收购管理办法》第七十四条的规定。

《反馈意见》问题 3

申请材料显示，杭州环北子公司上海永菱有未决诉讼案件。请你公司补充披露未决诉讼的进展情况，败诉的补救措施，及对本次交易的影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

顾卫兵诉上海永菱租赁合同纠纷以及上海永菱反诉顾卫兵一案，黄浦区人民法院于 2015 年 9 月 15 日和 2016 年 8 月 29 日，两次开庭审理该案，截至本补充法律意见书出具日，该案尚未形成生效的裁判文书。

上海永菱目前正在积极应诉，并将根据案件进展情况积极采取相应措施以维护自身权益；该未决诉讼的涉案金额或败诉后可能承担的最高赔偿金额与杭州环北及其子公司上海永菱的资产规模、盈利能力相较占比较小，并且根据红楼集团出具的承诺函：“如果按人民法院的生效判决，由上海永菱承担败诉的后果，由红楼集团承担除履约保证金 1,114,819 元、装修押金 100,000 元以外的赔偿责任。”

综上，本所律师认为，该未决诉讼的涉案金额或败诉后可能承担的最高赔偿金额，不会对上海永菱持续经营造成重大不利影响，不会对本次交易产生实质性法律障碍。

《反馈意见》问题 23

申请材料显示：1) 2016 年 4 月 20 日，杭州环北股东红楼集团将其持有的杭州环北部分出资额转让给朱宝良等人，转让价格分别为 2 元/出资额、7 元/出资额。2) 本次股权转让中，朱宝良为上市公司、红楼集团及杭州环北的实际控制人，朱家辉为朱宝良的儿子，其他自然人均为朱宝良旗下企业的管理层。请你公司：1) 补充披露上述股权转让的背景。2) 结合上述股权受让方的背景、本次交易定价，补充披露上述股权转让定价的合理性。3) 上述股权转让是否涉及股份支付，并说明依据以及合理性。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露上述股权转让的背景

本次股权转让中，朱宝良为上市公司、红楼集团及杭州环北的实际控制人，朱家辉为朱宝良的儿子，红楼集团将其持有的杭州环北的部分股权转让给朱宝良先生属同一实际控制下的股权转让，将其持有的杭州环北的部分股权转让给朱家辉，属朱宝良先生家族内部资产的调整。

本次重大资产重组完成后，朱宝良旗下优质业务均已注入到上市公司，为了稳定管理团队，将上述管理团队的利益与上市公司利益保持一致，红楼集团将其持有的杭州环北股权转让给毛大波等自然人，使之通过本次交易成为上市公司股东。

二、结合上述股权受让方的背景、本次交易定价，补充披露上述股权转让定价的合理性

毛大波等自然人的具体任职情况如下：

姓名	任职情况
毛大波	现任杭州环北监事、红楼集团董事、丝绸集团董事、浙江省丝绸集团进出口有限公司监事、兰州民百监事、浙江富春江旅游股份有限公司董事、上海永菱董事
庞伟民	现任杭州环北董事长、红楼集团副总经理、兰州民百监事会主席、丝绸集团监事、上海永菱监事
赵伟峰	现任杭州环北董事、总经理、红楼集团监事、丝绸集团董事、兰州民百监事

周健	现任红楼集团副总经理、兰州民百董事、上海红楼快递集团有限公司副总经理
卢红彬	现任红楼集团副总经理、上海神曦新能源科技有限公司监事、上海红楼快递集团有限公司副总经理
丁百永	现任红楼集团财务总监、丝绸集团董事、浙江华泰丝绸有限公司副董事长、兰州民百董事、浙江省丝绸集团进出口有限公司董事、浙江富春江旅游股份有限公司董事、上海乾鹏监事
张宏	现任兰州民百董事长、南京环北执行董事、兰州红楼房地产开发有限公司董事长
郭德明	现任兰州民百董事、总经理

红楼集团将其持有杭州环北的股权转让给朱宝良、朱家辉的价格是以杭州环北截至 2015 年 12 月 31 日的每出资额对应的净资产 1.78 元为基础，经双方协商确定为 2.00 元/出资额，由于红楼集团将其持有的杭州环北的部分股权转让给朱宝良先生属同一实际控制下的股权转让，将其持有的杭州环北的部分股权转让给朱家辉，属朱宝良先生家族内部资产的调整，因此该股权转让定价合理。

红楼集团将其持有的杭州环北的部分股权转让给毛大波等自然人的转让价格，是以签署协议时中联评估给出的杭州环北净资产预估值范围为基础，经转让双方协商确定为 7.00 元/出资额。因股权转让时，标的资产的预估值尚未最终确定，而根据兰州民百与杭州环北全体股东签署的《发行股份购买资产协议》，本次交易上市公司的收购价格约为 7.49 元/出资额，毛大波等自然人获得杭州环北股权所支付对价与上市公司收购杭州环北的定价差异较小，因此该股权转让定价合理。

三、上述股权转让是否涉及股份支付，并说明依据以及合理性

（一）企业会计准则关于股份支付的规定

根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》相关规定，股份支付是指企业为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付通常具有以下特征：一是股份支付是企业与职工或其他方之间发生的交易；二是股份支付是以获取职工或其他方服务为目的的交易；三是股份支付交易的对价或其定价与企业自身权益工具未来的价值密切相关。

根据《企业会计准则》对股份支付的相关规定，为了获取员工服务，员工低价受让股份应作为股份支付进行会计处理。

（二）本次股权转让不涉及股份支付

根据本次股权转让的交易价格，毛大波等自然人按照公允价值支付对价获得杭州环北股权，不属于企业为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，不涉及股份支付。

综上，本所律师认为，本次股权转让的交易价格及依据合理，毛大波等自然人按照公允价值支付对价获得杭州环北股权，不涉及股份支付。

《反馈意见》问题 24

申请材料显示，本次交易尚需取得以下批准、核准才能实施：1) 中国证监会对本次重大资产重组的核准；2) 相关法律法规所要求的其他可能涉及的批准或核准。请你公司补充披露上述其他批准程序的审批部门、审批事项、审批进展情况，是否属于前置程序。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

根据本次交易的具体方案以及交易各方的工商登记资料，本次交易不涉及国有出资、国有股权转让、外商投资等，因此无需取得国资主管部门、商务部等部门的审批。根据《重组管理办法》等法律法规的有关规定，本次交易尚需取得中国证监会的核准。

经核查，本所律师认为，本次交易已履行了现阶段必要的授权和批准，除尚需取得中国证监会对本次交易的核准外，不存在其他尚需履行的批准或核准程序，亦不存在需要履行的其他前置审批程序。

《反馈意见》问题 25

请独立财务顾问、律师结合国土资源部、住房和城乡建设部、各级政府的相关规定，全面核查上市公司及其子公司、标的资产是否存在房地产业务，报告期内相关房地产企业是否存在违法违规行为，是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，以及相应整改措施和整改效果。就以上核查情况出具专项核查意见，

并明确说明是否已查询国土资源部门网站。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、本次专项核查的范围

本次核查的范围为 2014 年 1 月 1 日至本核查意见出具日（以下简称“核查期”）公司及下属子公司、本次交易标的公司及其子公司是否涉及房地产业务、是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为，以及是否因该等违法违规行为被行政处罚或正在接受调查的情况。

根据报告期内兰州民百及其子公司、标的公司及其子公司的《营业执照》记载的经营范围，经核查，除兰州民百子公司兰州红楼房地产正在建设的“兰州红楼时代广场项目”外，公司及下属子公司、本次交易标的公司及其子公司无其他已完工、正在开发或待开发的房地产项目。

二、关于是否存在闲置土地情形的核查

（一）相关法律、法规及规范性文件的规定

根据《土地管理法》第 37 条、《房地产管理法》第 26 条及《闲置土地处置办法》第 2 条的规定，下列情形构成闲置土地：

1、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；

2、已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地。

（二）核查意见

本所律师查阅了兰州红楼时代广场项目的相关资料，实地走访了项目现场，并访谈了兰州红楼房地产的高级管理人员，核查结果具体如下：

核查期内，根据公司及兰州红楼房地产所做的说明以及各项审批文件，兰州红楼时代广场项目于 2012 年 5 月 22 日取得兰州市委市政府的备案通知，2012 年 6 月 4 日取得《建设用地规划许可证》，2013 年 12 月 9 日取得《建设工程施工许可证》正式开工建设。该项目正在建设中，不存在构成上述土地闲置的情形。

经核查，本所律师认为，兰州红楼房地产的房地产开发业务在核查期内不存在《闲置土地处置办法》认定的闲置土地的情形。兰州红楼房地产在该项目开发过程中，不存在违反“国发[2010]10号文”、“国办发[2013]17号文”所述的闲置土地的情形。

三、关于是否存在炒地行为的核查

（一）相关法律、法规及规范性文件的规定

根据“国办发[2013]17号文”第五条规定，对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。

《房地产管理法》第39条规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：

1、按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；

2、按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

（二）核查意见

本所律师查阅了兰州红楼时代广场项目宗地工程的相关资料，实地走访了项目现场，并访谈了兰州红楼房地产的高级管理人员，核查结果具体如下：

本所律师认为，该项目用地经挂牌方式取得，取得后实际用于项目开发，目前正在持续开发建设中，不存在“国办发[2013]17号文”及《房地产管理法》所规定的炒地行为。

四、关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

兰州红楼时代广场项目主体工程已经封顶，取得了《商品房预售许可证》，该项目已经开始预售，经查询相关主管部门官方网站，查阅相关的《商品房预售合同》、《商品房预售许可证》等预售文件，兰州红楼房地产在报告期内不存在捂

盘惜售、哄抬房价的行为。

综上，经核查，本所律师认为，兰州红楼房地产在报告期内未违反“国办发[2013]17号文”及相关规定，不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为。

五、关于是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情况以及相应整改措施和整改效果的核查

经查询国土资源部门网站上公布的行政处罚信息，并通过访谈兰州红楼房地产的高级管理人员及获取的相关政府部门有关该项目的批文等方式进行了核查。

本所律师认为，兰州红楼房地产不存在因炒地、闲置土地、捂盘惜售及哄抬房价被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，也不涉及因此而采取整改措施和取得整改效果的情况。

六、兰州民百的董事、高级管理人员及其控股股东、实际控制人对于所涉房地产业务合规开展的承诺

兰州民百的全体董事、高级管理人员及其控股股东红楼集团有限公司、实际控制人朱宝良先生出具承诺，主要内容如下：

“如兰州民百及其子公司、标的公司及其子公司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，并因此给兰州民百和投资者造成损失的，本承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

根据公司提供的资料和说明，并经本所律师核查，本所律师认为，兰州红楼房地产开发的兰州红楼时代广场项目符合相关法律、“国发[2010]10号文”、“国办发[2013]17号文”等国务院房地产调控相关规范、政策的规定要求以及中国证监会相关规范性文件的要求，不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为。

《反馈意见》问题 26

请上市公司董事、高级管理人员及其控股股东、实际控制人以及本次交易对方按照要求公开承诺，“如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任”。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

上市公司董事、高级管理人员及其控股股东、实际控制人以及本次交易对方按照要求已公开承诺：“如兰州民百及其子公司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，并因此给兰州民百和投资者造成损失的，本承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

本所律师认为，上述承诺的内容和形式合法有效，对各承诺人具有法律约束力。

第二部分 新增的披露事项

一、甲方兰州民百和乙方红楼集团签订的《业绩补偿协议之补充协议》的主要内容如下：

“第三条 补偿约定

1、承诺业绩指标

杭州环北控股股东红楼集团承诺，本次重组补偿期间为 2017 年至 2019 年，于该补偿期间内，杭州环北母公司每年实现的扣除非经常性损益及投资收益后的净利润应分别不低于 9,248.76 万元、9,433.73 万元和 9,622.41 万元。

2、如杭州环北在上述业绩补偿期间内实现净利润数未达到本协议第三条第 1 款约定的承诺净利润数，则乙方需根据本协议的约定对甲方进行补偿。

3、甲方将在业绩补偿期间内每年的年度报告中单独披露杭州环北实现净利润数与乙方承诺净利润数差异情况。

第四条 业绩差额的确定

1、双方同意，甲方应在业绩补偿期间内每个会计年度结束时，聘请具有证券从业资格的会计师事务所（以下简称“合格审计机构”）对上述杭州环北实现净利润数出具专项审核意见。上述财务报表编制应符合《企业会计准则》及其他法律、法规的规定，上述财务报表的会计政策、会计估计在业绩补偿期间保持一致性。业绩承诺期内，未经各公司董事会批准，不得改变会计政策、会计估计。

2、双方同意，杭州环北于业绩补偿期间每年实现净利润数应根据合格审计机构出具的上述专项审核意见结果为依据确定，并由合格审计机构对实际实现净利润数与同期承诺净利润数据差额情况进行审核并出具专项审核意见。

第五条 业绩补偿的方式及计算公式

双方确认，本次交易实施完毕后，对杭州环北每年实际实现净利润数应不低于本协议第三条第 1 款乙方承诺净利润数，否则乙方应按照本协议约定对甲方予以补偿。

1、乙方应优先以其通过本次交易获取的甲方股份向甲方补偿，超过的部分由乙方以现金补偿。若甲方在补偿期限内实施送股、公积金转增股本的，则补偿

股份的数量应调整为：应补偿股份数量 $\times$ （1+送股或转增比例）。

2、业绩补偿期限内乙方应补偿金额及应补偿股份数量的计算公式如下：

（1）当期应补偿的金额

当期应补偿金额=（截至当期期末杭州环北承诺净利润数－截至当期期末杭州环北累计实现净利润数） $\div$ 补偿期限内各年承诺净利润总和 $\times$ 杭州环北丝绸服装城的评估值－截至当期期末已补偿金额。

（2）当期应补偿的股份

当期应补偿股份数量=当期应补偿金额 $\div$ 每股发行价格（即 7.29 元/股）。

如甲方在补偿期限内实施送股、公积金转增股本的，则补偿股份的数量应调整为：应补偿股份数量 $\times$ （1+送股或转增比例）。

如甲方在业绩补偿期内实施现金分配，乙方所取得现金分配的部分应相应返还至甲方指定的账户内。计算公式为：返还金额=每股已分配的现金股利 $\times$ 按照上述公式计算的补偿股份数量。

如果乙方于本次交易中认购的股份不足补偿，则其应进一步以现金进行补偿，计算公式为：

当期应补偿现金=当期应补偿金额-当期已补偿股份数量 $\times$ 每股发行价格。

3、上述补偿按年计算，任一承诺年度相应资产未实现承诺净利润数时均应按照上述方式进行补偿，在逐年补偿的情况下，各年计算的应补偿股份小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回抵销。按照上述公式计算的应补偿股份数在个位之后存在尾数的，均按照舍去尾数并增加 1 股的方式进行处理。如采用股份补偿，乙方应向甲方返还该部分股份的利润分红。

4、乙方就承担的补偿责任以获得的对价为限。

第六条 减值测试补偿

在业绩补偿期间届满时，甲方将聘请合格审计机构对杭州环北丝绸服装城、福都商厦及上海广场进行减值测试，并出具专项减值测试审核报告。如业绩补偿期间各项资产的期末减值额 $>$ 该项资产已补偿股份总数 $\times$ 兰州民百发行股份购买资产的每股发行价格+该项资产已补偿现金总额，则乙方应当按照下述约定另行向甲方进行补偿。

乙方另需补偿的金额=该项资产期末减值额－该项资产补偿期限内累计已补偿金额。

乙方应优先以股份另行补偿，如果乙方于本次交易中认购的股份不足补偿，则其应进一步以现金进行补偿。

第七条 补偿限额

双方同意，业绩补偿期限内，乙方因标的资产业绩差额或减值额所产生的、应最终向甲方支付的股份补偿及现金补偿总额不超过乙方向甲方出售该项资产取得的交易对价。

第八条 补偿措施的实施

如果乙方因杭州环北未实现承诺净利润或/和因各项标的资产发生减值须向甲方进行股份补偿的，甲方应在合格审计机构出具专项审核意见后 10 个工作日内向乙方发出业绩补偿通知书，并在收到乙方的确认书后 30 个工作日内召开董事会并发出股东大会通知，审议关于回购乙方应补偿股份并注销的相关方案，并同步履行通知债权人等法律、法规关于减少注册资本的相关程序。甲方就乙方补偿的股份，首先采用股份回购注销方案，如股份回购注销方案因未获得甲方股东大会通过等原因无法实施的，甲方将进一步要求乙方将应补偿的股份赠送给甲方其他股东，具体程序如下：

(1) 若甲方股东大会审议通过了股份回购注销方案的，则甲方以人民币 1 元的总价回购并注销乙方当年应补偿的股份，并在股东大会决议公告后 5 个工作日内将股份回购数量书面通知乙方。乙方应在收到甲方书面通知之日起 5 个工作日内，向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司发出将其当年须补偿的股份过户至甲方董事会设立的专门账户的指令。该等股份过户至甲方董事会设立的专门账户之后，甲方将尽快办理该等股份的注销事宜。

(2) 若上述股份回购注销事宜因未获得甲方股东大会通过等原因无法实施，则甲方将在股东大会决议公告后 5 个工作日内书面通知乙方实施股份赠送方案。乙方应在收到甲方书面通知之日起 20 个工作日内，将应补偿的股份赠送给上市公司截至审议回购注销事宜股东大会股权登记日登记在册的股东，全体股东按照其持有的上市公司股份数量占审议回购注销事宜股东大会股权登记日上市公司扣除乙方通过本次交易持有的股份数后总股本的比例获赠股份。乙方通过除本次交易外的其他途径取得甲方股份的，乙方同样可按照该部分股份占审议回购注销事宜股东大会股权登记日上市公司扣除乙方通过本次交易持有的股份数后总股本的比例获赠股份。

（3）自乙方应补偿股份数量确定之日起至该等股份注销前或被赠与其他股东前，乙方承诺放弃该等股份所对应的表决权。

（4）如果乙方须根据本条约定向甲方进行现金补偿的，甲方应在合格审计机构对上述公司的实际业绩情况或相应资产减值测试情况出具专项审核意见后 10 个工作日内确定乙方当期应补偿的金额，并书面通知乙方。乙方应在收到甲方通知之日起 30 个工作日内将当期应补偿的现金价款一次性支付给甲方。”

二、协议的审批程序

2016 年 12 月 27 日，经上市公司第八届董事会第七次会议批准，红楼集团与兰州民百签署了《业绩补偿协议之补充协议》。

2016 年 12 月 27 日，红楼集团的股东会作出决议同意红楼集团与兰州民百签署《业绩补偿协议之补充协议》。

综上所述，本所律师认为，该《业绩补偿协议之补充协议》的内容均为协议双方真实意思的表示，该协议之条款符合法律、法规及相关规范性文件的规定，内容合法、有效。

本补充法律意见书，一式三份。

（以下无正文）

(本页无正文，为《甘肃中天律师事务所关于兰州民百（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之补充法律意见书》的签字盖章页)



负责人：王少雄

王少雄

经办律师：王 栋

王 栋

张 天 晶

张天晶

2016年12月27日