

**北京市博金律师事务所
关于阳光城集团股份有限公司
重大资产购买的
补充法律意见书（一）**



北京市西城区阜成门外大街一号四川大厦东楼十三层
电话: (8610) 88378703/88388549 传真: (8610) 88378747

**北京市博金律师事务所
关于阳光城集团股份有限公司
重大资产购买的
补充法律意见书（一）**

致：阳光城集团股份有限公司

北京市博金律师事务所（以下简称“本所”）受托担任阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”或“公司”）重大资产购买项目（以下简称“本次重大资产重组”或“本次重组”）的专项法律顾问，并获授权为公司本次重大资产重组出具法律意见书。

本所已就公司本次重大资产重组出具了《北京市博金律师事务所关于阳光城集团股份有限公司重大资产购买的法律意见书》（以下简称“原法律意见书”）。

深圳证券交易所针对公司本次资产重组申请文件出具了“非许可类重组问询函[2017]第1号”《关于对阳光城集团股份有限公司的重组问询函》（以下称“《问询函》”），本所依据《问询函》的要求，对需要律师补充说明的问题出具本补充法律意见书。

除非本补充法律意见书中另有说明，原法律意见书中使用的定义、术语和简称及作出的确认、承诺、声明及保留适用于本补充法律意见书。

根据有关法律、法规和中国证监会有关规定的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所现出具补充法律意见如下：

问题一、经查阅国家企业信用信息公示系统，本次交易的部分交易标的股份已过户至你公司名下，请你公司对以下情况进行详细说明：（1）交易标的股份过户的具体情况（包括过户时间、过户比例等）、交易对价的支付情况（包括支付时间、支付金额等）；（2）在股东大会尚未召开审议公司本次交易的情况下，公司已完成部分对价支付及部分股份过户的原因；（3）上述行为是否违反《公司法》、《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“重组管理办法”）、《股票上市规则》等相关规定；（4）上述行为对本次交易可能产生的影响，对公司可能造成的损失和公司拟采取的解决措施。请你公司对该事项做特别风险提示。请你公司独立财务顾问和律师对上述情况进行核查并发表表明意见。

回复：

一、交易对价的支付情况及交易标的股份过户的具体情况

根据《产权交易合同》和《借款偿还协议》约定，上市公司于 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，并向中大地产及物产实业偿付了首期股东借款 273,545.63 万元，具体情况如下表所示：

时间	金额（万元）	支付对方	摘要
2016-11-25	100,000.00	浙江产权交易所有限公司	支付参与竞买诚意金
2016-12-02	785.60	浙江产权交易所有限公司	支付交易服务费
2016-12-05	35,120.00	浙江产权交易所有限公司	支付交易标的股权剩余款项
2016-12-05	265,102.23	中大房地产集团有限公司	偿付股东借款
2016-12-05	8,443.40	浙江物产实业控股（集团）有限公司	偿付股东借款

截至 2016 年 12 月 5 日，上市公司尚未向中大地产及物产实业偿付的债务总额为 632,814.44 万元。根据《借款偿还协议》约定，自该协议及《产权交易合同》签订之日起五个工作日之次日（即 2016 年 12 月 7 日）起，标的借款债务中所有未清偿的债务，均由债权人按照 7%/年的利率向债务人和阳光城收取利息。

截至补充法律意见书出具之日，共有 12 家交易标的股权已完成工商变更登记手续，其中 10 家交易标的股权变更发生在本次重大资产重组董事会审议前，具体情况如下：

序	公司名称	原股东名称	股权	过户
---	------	-------	----	----

号			比例	时间
1	杭州中大圣马置业有限公司	中大房地产集团有限公司	50.00%	未办理
2	浙江中大正能量房地产有限公司	中大房地产集团有限公司	98.20%	2016-12-29
3	武汉市巡司河物业发展有限公司	中大房地产集团有限公司	85.00%	2017-01-03
4	武汉中大十里房地产开发有限公司	中大房地产集团有限公司	85.00%	2017-01-04
5	四川思源科技开发有限公司	中大房地产集团有限公司	85.00%	2016-12-28
6	成都浙中大地产有限公司	中大房地产集团有限公司	98.11%	2016-12-27
7	中大房地产集团南昌有限公司	中大房地产集团有限公司	70.00%	2017-01-04
8	宁波国际汽车城开发有限公司	中大房地产集团有限公司	100.00%	2016-12-22
9	富阳中大房地产有限公司	中大房地产集团有限公司	93.50%	2016-12-30
10	中大房地产集团上虞有限公司	中大房地产集团有限公司	98.20%	2017-01-05
11	江西中地投资有限公司	中大房地产集团有限公司	85.00%	未办理
12	中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司	中大房地产集团有限公司	60.00%	2017-01-04
13	南昌中大房地产有限公司	中大房地产集团有限公司	90.00%	2017-01-06
14	杭州中大银泰城购物中心有限公司	中大房地产集团有限公司	49.00%	未办理
15	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司	浙江物产实业控股（集团）有限公司	90.00%	2016-12-28
		浙江物产民用爆破器材专营有限公司	10.00%	

二、在股东大会尚未召开审议公司本次交易的情况下，公司已完成部分对价支付及部分股份过户的原因，上述行为是否违反《公司法》、《重组管理办法》、《股票上市规则》等相关规定

（一）提前支付对价及完成部分股份过户的原因

1、公司支付部分交易对价系本次摘牌交易的一部分，系履行本次重组相关合同的约定

本次重组标的股权属国有资产，依据《企业国有资产交易监督管理办法》等相关规定，本次标的资产的转让通过浙江产权交易所以公开挂牌方式进行。阳光城在浙江产权交易所通过网络竞价（多次报价）的方式竞得标的资产，并与交易相关方签署了《产权交易合同》、《借款偿还协议》等相关合同。

根据公开挂牌的交易条件和《产权交易合同》等相关合同的约定，阳光城应当在《产

权交易合同》签订之日起五个工作日内支付本次股权转让款人民币 135,120.00 万元，并支付承接债权金额的 30%（首期借款债务）。

若上市公司不按照合同约定在规定期限内支付上述款项，上市公司将构成违约，并支付违约金 10,000.00 万元，从而导致对上市公司的损失。

因此，股东大会审议前，阳光城已根据本次重组相关合同约定支付了部分款项，该付款安排系公开摘牌交易的一部分。

2、标的股权过户系合同的约定，且有利于上市公司规避风险

根据《产权交易合同》约定，在前述股权转让价款和首期借款债务支付完毕等条件满足后，交易对方应促使 15 家标的企业到登记机关办理标的企业的股权变更登记手续，阳光城应给予必要的协助与配合。

本次交易涉及 15 家标的公司、股权变更办理流程相对较长、手续较复杂，且阳光城已经依据相关交易条件向交易对方全额支付了全额股权转让价款并偿还了首期借款债务，为保障交易和资金安全，避免潜在风险，维护上市公司利益，阳光城在交易对方的支持下办理完毕了部分标的公司的股权变更手续。

因此，本次交易涉及部分标的股权已完成过户，系履行前述交易条件和协议安排，有利于上市公司规避风险。

3、本次交易实施完成须待股东大会审议通过

虽然部分标的股权已过户，但相应标的公司尚未完成管理层变更等事项。依据上市公司与交易对方的沟通，标的公司管理层变更等事项将在深交所审核无异议、上市公司股东大会审议通过后实施。据此，部分标的股权虽已过户，但相应标的公司实际控制权尚未完成变更，本次重组尚未实施完毕。

（二）交易合法性的说明

1、本次摘牌已取得上市公司董事会、股东大会的前期授权

上市公司分别于 2016 年 3 月 19 日和 2016 年 4 月 21 日召开第八届董事会第五十六次会议、阳光城 2015 年年度股东大会，审议通过了《关于提请股东大会授权经营班子

竞买土地事宜的议案》，根据公司房地产业务经营和发展需要，拟增加土地及项目储备，并计划通过参加公开招、拍、挂等合法合规定方式获取。为便于计划管理和实际运作，提高公司的决策效率，充分发挥经营班子的作用，授权公司经营班子根据房地产业务经营和政府土地及项目的公开招、拍、挂公告或公示的实际情况，在单次金额不超过公司最近一期经审计的合并报表归属于母公司所有者权益金额的 200%额度内决定并全权参与和处理土地或项目竞买的有关事宜。授权期限为自公司股东大会批准之日起 1 年。

因此，公司根据董事会和股东大会授权参与了本次竞拍，未违反公司内部决策程序。

2、摘牌前公司尚未具备实施重大资产重组的事实条件

《重组管理办法》第二十一条规定：“上市公司进行重大资产重组，应当由董事会依法作出决议，并提交股东大会批准。”由于本次重组标的股权属国有资产，依据《企业国有资产交易监督管理办法》等相关规定，本次交易通过浙江产权交易所公开挂牌方式进行。在摘牌前，公司是否能够竞得标的股权存在不确定性，公司实施重大资产重组的事实条件尚不具备。

而且，若事先履行重大资产重组程序，可能贻误参与竞拍的时机，对最终摘牌价格产生不利影响，最终可能损害上市公司股东利益。

3、摘牌后，公司及时履行信息披露义务，并进行了风险提示

经公司董事会和股东大会的前期授权，2016 年 11 月 29 日，公司于浙江产权交易所成功竞得本次交易标的，及时履行了信息披露义务并进行了风险提示：本次交易构成重大资产重组事项，尚需提交公司董事会、股东大会审议，并经深圳证券交易所等监管部门审批，具有不确定性；若本次交易无法通过上述任一环节审批，本次交易将无法实施，公司需按约承担违约责任。

4、本次交易具体方案已经公司董事会决议通过，尚待股东大会审议通过

公司于 2017 年 1 月 5 日召开第八届董事局第八十九次会议，审议通过了《关于本次重大资产重组方案的议案》等本次重组相关议案。2017 年 1 月 6 日，公司董事会发出《关于召开 2017 年第三次临时股东大会的通知》，会议拟审议《关于本次重大资产重组方案的议案》等本次重组相关议案。本次重组相关议案尚需上市公司股东大会审议。

综上所述，公司本次摘牌已经取得公司董事会、股东大会的前期授权，且本次交易具体方案已经公司董事会决议通过，尚待股东大会审议通过，未违反《公司法》、《重组管理办法》和《股票上市规则》相关规定；但考虑本次交易标的系通过产权交易所摘牌获得，付款进度系根据竞拍条件和产权交易所有关规则确定，付款后尽快办理股权过户也是为了规避上市公司风险；因此，公司在股东大会召开前支付了部分款项，并办理了部分标的股权的过户（其中 10 家标的公司股权过户发生在本次重大资产重组董事会之前），程序上存在一定瑕疵，但上述操作系本次摘牌交易的特殊性导致，提前办理股权过户存在客观原因，且有利于保护上市公司利益。

三、上述行为对本次交易可能产生的影响，对公司可能造成的损失和公司拟采取的解决措施。

（一）主要股东出具承诺，明确支持上市公司本次重组事项，本次交易相关议案股东大会审议不通过的可能性极小

上市公司控股股东福建阳光集团有限公司及其一致行动人福建康田实业集团有限公司、全资子公司东方信隆资产管理有限公司、主要股东上海嘉闻投资管理有限公司已经出具《关于支持上市公司业务发展的承诺函》，承诺：“为支持上市公司业务发展，在上市公司股东大会审议《关于公司本次重大资产重组方案的议案》等与本次交易有关议案时投赞成票。”上述主要股东合计持有上市公司 2,407,347,225 股，享有上市公司 59.44%的表决权。结合过往上市公司股东大会的投票情况，本次重组被股东大会否决的可能性极小。

如果本次股东大会审议通过本次交易，则本次交易相关的标的股权过户不存在实质性的法律障碍，不会对本次交易造成重大不利影响或损失。如果股东大会无法通过本次交易相关议案，则上市公司可能面临还原标的公司股权及承担相关违约责任的风险。

（二）本次交易未经股东大会审议通过的应对措施

控股股东福建阳光集团有限公司出具《关于本次重组相关事宜的承诺》，承诺：“上市公司股东大会召开前，本次交易的部分标的股权已过户至上市公司名下，本次重组已经上市公司董事会审议通过，尚需上市公司股东大会批准。如上述部分标的股权过户事

宜给上市公司造成损失（包括但不限于违约金、罚款、标的股权变更税费等），本公司自愿承担全部赔偿责任。”

四、公司对该事项做出的特别风险提示

针对上述事项，上市公司已于重组报告书“重大风险提示/一、本次交易的相关风险/（七）本次交易存在的程序风险”和“第十二节 本次交易的主要风险说明/一、本次交易的相关风险/（七）本次交易存在的程序风险”披露相关风险。

律师核查意见：

经核查，本所律师认为：

公司本次摘牌已经取得公司董事会、股东大会的前期授权，且本次交易具体方案已经公司董事会决议通过，尚待股东大会审议通过，未违反《公司法》、《重组管理办法》和《股票上市规则》相关规定；但考虑本次交易标的系通过产权交易所摘牌获得，公司根据竞拍条件和产权交易所有关规则签署了合同，并支付了部分价款，同时为保护上市公司利益，公司在股东大会召开前办理了部分标的股权的过户，程序上存在合理性；鉴于公司本次重组已取得主要股东的同意，股东大会否决本次重组的风险较小，且控股股东已经作出相关承诺，愿意承担因本次过户事宜给上市公司造成的全部损失，上述事项不会对上市公司产生重大不利影响，不构成本次重组的实质性障碍。

问题二、报告书显示，过渡期内，各标的企业的净资产变化不再进行审计清算，其损益由上市公司按照受让股权比例享有和承担，在已明确的评估基准日至相关合同签订日（即 2016 年 11 月 29 日）期间，标的企业向转让方已分配的利润除外（该等已向转让方分配的利润归交易对方所有）。请你公司：（1）明确过渡期损益的时间范围；（2）说明该约定是否符合证监会于 2015 年 9 月 18 日发布的《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》中有关过渡期损益的相关规定，请你公司独立财务顾问及律师核查并发表明确意见。

回复：

一、明确过渡期损益的时间范围

根据本次交易双方签署的《产权交易合同》，本次交易的过渡期是指标的股权挂牌转让相对应的评估基准日（即2016年3月31日）至股权交割日的期间。

根据《产权交易合同》关于过渡期安排的约定，过渡期内，各标的企业的净资产变化不再进行审计清算，其损益由上市公司按照受让股权比例享有和承担，在已明确的评估基准日（即2016年3月31日）至相关合同签订日（即2016年11月29日）期间，标的企业向转让方已分配的利润除外（该等已向转让方分配的利润归交易对方所有）。此处所涉及的“评估基准日至相关合同签订日（即2016年11月29日）期间”仅用于明确标的企业向转让方已分配利润的时间范围，在该期间内标的企业分配的利润在标的资产成交价格中已相应扣减，即已分配的利润归交易对方所有。

公司已在重组报告书之释义中补充披露了“过渡期”的名词解释。

二、说明该约定是否符合证监会于2015年9月18日发布的《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》中有关过渡期损益的相关规定

上述约定不适用证监会于2015年9月18日发布的《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》（以下简称“《监管问答》”）中有关过渡期损益的相关规定，具体原因如下：

（一）接受该等过渡期安排是上市公司参与竞买的前提条件之一

2016年10月28日，中大圣马与物产良渚等15家公司股权包项目在浙江产权交易所正式挂牌，《产权交易合同》作为挂牌公示文件之一，并且根据浙江产权交易所公告的交易条件，“意向受让方如成为最终受让人则应接受产权交易合同和《借款偿还协议》、反担保文件的全部条款（产权交易合同和《借款偿还协议》、反担保文件作为挂牌公示文件）并按此签约。”

因此，接受《产权交易合同》中关于过渡期安排的相关约定是上市公司参与本次市场化竞买的前提条件之一。

（二）本次交易的定价系遵循市场化原则竞拍形成的交易价格

根据《监管问答》第十条的规定，对于以收益现值法、假设开发法等基于未来收益

预期的估值方法作为主要评估方法的，拟购买资产在过渡期间（自评估基准日至资产交割日）等相关期间的收益应当归上市公司所有，亏损应当由交易对方补足。

本次交易系产权交易所竞拍交易，交易对方以2016年3月31日为评估基准日的评估值为依据设定竞买底价，最终的成交价格系通过浙江产权交易所的网络竞价形成。

上市公司聘请万邦评估作为本次交易的评估机构，以2016年9月30日为评估基准日，出具了《评估报告》，评估值为139,157.55万元，作为本次交易的参考依据，并非本次交易的定价依据，故此本次交易的过渡期损益安排具备合理性。

律师核查意见：

经核查，本所律师认为：

本次交易的过渡期安排是标的资产挂牌转让时竞买方需接受的前提条件之一，上市公司参与网络竞价时已对这一因素加以综合考虑，本次交易定价遵循市场化原则，以2016年9月30日为评估基准日的评估结果仅作为本次交易的参考依据，并非定价依据；因此，本次交易的过渡期损益安排具备合理性，不存在损害上市公司和上市公司股东特别是中、小股东利益的情况。

问题三、报告书显示，本次交易标的之一江西中地投资有限公司（以下简称“中地投资”）的其他股东江西省土地开发整理中心、李国强尚未放弃优先购买权。其中，江西省土地开发整理中心书面回函要求中大地产暂停转让所持有的中地投资 85% 股权；李国强书面回函认为中大地产所持中地投资股权应单独评估并单独转让，本次股权资产包整体转让方案剥夺了其行使优先购买权的权利，对受让方设置的资格条件以及转让程序违反《公司法》的规定。请你公司：（1）结合中地投资的资产、负债详细说明中地投资的主要经营情况；（2）披露该事项的最新进展，并说明若江西省土地开发整理中心、李国强就相关事项提起诉讼可能对本交易产生的影响；（3）结合上述情况说明本次交易是否符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。请你公司独立财务顾问及律师对上述事项核查并发表明确意见。

回复：

一、中地投资的资产、负债情况和主要经营情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0636 号），报告期各期末，中地投资主要资产、负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	16.34	0.17%	16.54	0.17%	16.72	0.18%
流动资产合计	16.34	0.17%	16.54	0.17%	16.72	0.18%
非流动资产：						
固定资产	10.77	0.11%	12.91	0.14%	15.78	0.17%
其他非流动资产	9,492.89	99.72%	9,492.89	99.69%	9,492.89	99.66%
非流动资产合计	9,503.65	99.83%	9,505.80	99.83%	9,508.67	99.82%
资产总计	9,519.99	100.00%	9,522.34	100.00%	9,525.39	100.00%
流动负债：						
其他应付款	13,260.04	100.00%	13,260.04	100.00%	13,259.15	100.00%
流动负债合计	13,260.04	100.00%	13,260.04	100.00%	13,259.15	100.00%

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债：	-	-	-	-	-	-
负债合计	13,260.04	100.00%	13,260.04	100.00%	13,259.15	100.00%

报告期内，中地投资整体资产和负债情况较为稳定。其中，资产主要为其他非流动资产，由土地预付款、土地预付款计提的财务利息以及拆迁补偿款等部分组成；负债主要为其他应付款，主要系中大地产对中地投资的资金拆借。

中地投资系中大地产设立的专注于西师大附中位于南昌市京东高新开发区的地块的项目主体，后由于地方政府土地收储等原因，导致中地投资并无土地储备，报告期内亦未开展实质性的经营业务。

二、放弃优先受让权的最新进展及潜在诉讼对本次交易的影响

截至本补充法律意见书出具之日，除已披露信息外，江西省土地开发整理中心（以下简称“土地开发中心”）、李国强未就放弃或行使优先购买权出具明确意见。鉴于：

（一）土地开发中心、李国强在规定期间内未购买标的股权，视为同意标的股权的转让

2016 年 9 月 22 日，中大地产向土地开发中心、李国强首次发出了《关于中大地产拟转让江西中地投资 85%股权的通知》，对本次股权转让的挂牌事宜向土地开发中心、李国强履行了通知义务，并就其是否行使优先购买权进行了意见征询；2016 年 11 月 7 日，中大地产向土地开发中心、李国强再次发出《补充通知及说明》，就本次股权挂牌转让进行了进一步说明；2016 年 11 月 29 日，中大地产向土地开发中心、李国强再次发出告知函，告知其本次交易竞价会的成交情况。

依据浙江产权交易所的公告文件，“不放弃优先购买权的原股东须按时登记报名、交纳竞买保证金，竞价当天须按时到达竞价会现场参与电子网络竞价。”截至本补充法律意见书出具之日，土地开发中心、李国强收到股权转让通知已满三十日，其既未在竞价会上参与竞买股权，又未再竞价会后表示在同等条件下购买标的股权，视为同意标的股权的转让。

因此，土地开发中心、李国强未放弃标的股权的优先受让权不会对本次交易标的股权过户构成实质性的法律障碍

（二）为保障本次重组的顺利实施，上市公司控股股东已就此作出承诺

上市公司控股股东书面承诺：“如因江西省土地开发整理中心、李国强未签署放弃优先购买权承诺引起诉讼纠纷或其他潜在纠纷而影响到对应资产收购，导致上市公司遭受损失、损害和开支，将由本公司予以全额赔偿。”

因此，就土地开发中心、李国强未放弃标的股权的优先受让权可能导致的诉讼纠纷不会对本次交易构成重大不利影响。上市公司已于重组报告书“重大风险提示/一、本次交易的相关风险/（三）交易标的部分股东尚未承诺放弃优先购买权的风险”和“第十二节 本次交易的主要风险说明/一、本次交易的相关风险/（三）交易标的部分股东尚未承诺放弃优先购买权的风险”披露了相关风险。

三、本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定

根据交易对方中大地产、物产实业及物产民爆在《产权交易合同》内保证：

- 1、对转让标的拥有合法、有效和完整的处分权；
- 2、承诺申请挂牌时提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、合法、有效（含有关附件）；
- 3、签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得，本合同成立的前提及先决条件均已满足；
- 4、转让标的未设置任何可能影响产权转让的担保或限制；
- 5、给予一切合理及必要的协助，以完成本合同项下转让标的所需的有关政府主管部门的批准和变更。

同时，根据对本次交易标的股权和涉及债权债务的核查情况，本次交易所涉及的标的股权权属清晰、未设立质押等权利受限情形，亦未被司法机关查封或冻结，除重组报告书提及的本次交易尚需取得的批准外，标的股权的过户或者转移不存在实质性的法律障碍，相关债权债务处理合法，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

律师核查意见：

经核查，本所律师认为：

中地投资的股东江西省土地开发整理中心、李国强虽未放弃优先购买权，但其在收到转让方正式通知及说明后三十日内，未明确表示在同等条件下购买标的股权，视为同意本次股权转让；因江西省土地开发整理中心、李国强未签署放弃优先购买权的承诺，故不排除其因此提起诉讼或仲裁的潜在风险，上市公司已在“重组报告书/重大风险提示”提请投资者关注风险；同时，为保障本次重组的顺利实施，上市公司控股股东已就此作出承诺，将全额赔偿由此导致上市公司遭受的损失、损害和开支。因此，上述事项不会对本次交易构成重大不利影响，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

(本页无正文,为《北京市博金律师事务所关于阳光城集团股份有限公司重大资产购买的补充法律意见书(一)》之签章页)

3

北京市博金律师事务所(盖章)

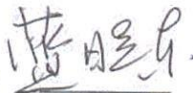
负责人

蓝晓东:

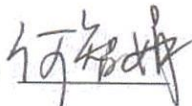
蓝晓东

经办律师(签字):

蓝晓东:



何智娟:



2017年 / 月20日