

国浩律师（上海）事务所
关于
上海证券交易所
《关于对上海豫园旅游商城股份有限公司
发行股份购买资产暨关联交易预案的信息
披露问询函》
的
专项回复意见



國浩律師事務所
GRANDALL LAW FIRM

上海市北京西路 968 号嘉地中心 23-25 层 邮编：200041
23-25th Floor, Garden Square, No. 968 West Beijing Road, Shanghai 200041, China
电话/Tel: +86 21 5234 1668 传真/Fax: +86 21 5243 3322
网址/Website: <http://www.grandall.com.cn>

二零一七年十一月

国浩律师（上海）事务所

关于上海证券交易所

《关于对上海豫园旅游商城股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案的信息披露问询函》 的专项回复意见

致：上海豫园旅游商城股份有限公司

第一节引言

一、 出具专项回复意见的依据

国浩律师（上海）事务所接受上海豫园旅游商城股份有限公司（以下简称“上市公司”或“公司”）的委托，担任公司发行股份购买资产暨关联交易的专项法律顾问。

根据上海证券交易所出具的《关于对上海豫园旅游商城股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案的信息披露问询函》（以下简称“《问询函》”），本所律师在对公司与本次重组相关情况进行核查和查证的基础上，就《问询函》中要求本所律师发表法律意见的有关事宜出具本专项回复意见。

二、 专项回复意见所涉及的简称

除非另有说明，本专项回复意见所使用的简称与《上海豫园旅游商城股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》（以下简称“预案”）所使用简称的含义相同。

三、 专项回复意见的申明事项

1、本所律师依据本专项回复意见出具日前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和相关规定之理解发表法律意见。

2、公司向本所律师保证，其已经提供了为出具本专项回复意见所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

3、对于本专项回复意见至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本

所律师依赖于有关政府部门、公司或其他有关机构出具的证明文件出具本专项回复意见。

4、本所律师仅就与公司本次发行股份购买资产有关的法律问题发表法律意见，不对有关会计、审计、资产评估等专业事项发表意见。本所在本专项回复意见中对有关数据和结论的引述，并不意味着本所对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，本所对该等文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

第二节正文

一、 标的资产的独立性

第一题：预案披露，标的公司对房地产项目进行开发运营时，在项目开发初期为获得土地使用权，标的公司存在由控股股东、复地集团提供阶段性资金支持的情形。获得土地使用权后，标的公司通过获得外部金融机构借款，置换该等资金支持。本次交易后，上市公司将新增关联交易。请补充披露：（1）控股股东是否对上述阶段性资金借款收取资金占用费，若是，披露利率水平，若不是，请说明标的公司是否将此类交易视同为控股股东的捐赠行为及相应的会计处理；（2）标的公司目前在建、待建项目、未来拟建项目，未来是否有新增向控股股东借款的需求或安排，未来公司如何解决阶段性资金问题；并结合上述情况，说明标的资产的资金运转是否存在严重依赖控股股东的情形，标的公司是否具有财务和经营独立性。请财务顾问和律师发表意见。

回复：

（一）控股股东是否对上述阶段性资金借款收取资金占用费以及相应的会计处理

根据公司说明，标的公司主要业务系房地产项目的开发运营，根据中国人民银行颁布的《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发〔2003〕121号）的相关规定：“对未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目，不得发放任何形式的贷款；商业银行不得向房地产开发企业发放用于缴交土地出让金的贷款。”因此部分标的公司在项目开发初期存在通过股东借款支付部分项目土地款的情形，待项目公司实现房地产项目销售回款后，偿还该等股东借款。针对此类股东借款，报告期内控股股东未向标的公司收取资金占用费，在标的公司账面以其他应付款列示，该等运作模式系房地产行业惯例，此类股东借款实际为对房地产开发项目的资金投入。

本次交易完成后，若标的公司仍向复星地产拆借资金，将按照规定履行上市公司相应的决策程序。

（二）标的公司目前在建、待建项目、未来拟建项目，未来是否有新增向控股股东借款的需求或安排，未来公司如何解决阶段性资金问题；并结合上述情况，说明标的资产的资金运转是否存在严重依赖控股股东的情形，标的公司是否具有财务和经营独立性

1、本次交易完成后，标的公司的融资途径

根据公司说明，标的公司目前在建、待建项目、未来拟建项目的未来资金需求将主要通过上市公司统筹资金安排、项目公司自身向商业银行申请开发贷款等途径解决。

本次重组完成后，豫园股份资产规模将得到进一步扩大，有利于提高盈利能力和融资能力，上市公司可以利用公开增发、配股、可转债以及非公开发行等多种融资工具或者通过发行公司债、中期票据、企业债、短期融资券等债权融资途径来扩充资本实力，满足标的公司在房地产项目开发过程中的资金需求，标的公司将逐步减少从原控股股东及复星地产的借款规模。另外，《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发〔2003〕121号）的相关规定，在项目公司取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证后，可以向商业银行申请开发贷款。本次交易完成后，若标的公司仍向复星地产拆借资金，则按照法律法规以及上市公司《公司章程》的规定履行上市公司相应的决策程序和信息披露程序。

2、目前，标的公司从控股股东或复星地产处借款的金额占标的公司项目总投资金额的比例较低

根据标的公司未经审计的财务数据，截至2017年6月30日，上海星泓、闵祥地产等28家公司中，12家公司截至2017年6月30日账面尚存在向控股股东或复星地产借款的余额，但该等12家公司向控股股东或复星地产借款的账面余额合计数占其对应房地产项目总投资金额比例约为18%，占比较小。

3、标的公司自身具备项目开发能力，项目周期内可回收现金流

报告期内，标的公司在项目开发初期存在通过股东借款购买项目土地的情形，标的公司未来可通过房地产项目销售回款产生的现金流偿还该等股东借款。同时，

在标的公司取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证之后，标的公司可通过自身向商业银行申请开发贷款的方式满足项目开发过程中的资金需求。

4、复星产投、复星高科、郭广昌出具《关于保持上市公司独立性的承诺函》

复星产投、复星高科、郭广昌承诺本次重组完成后，将保证与上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面相互独立。

5、复星产投、复星高科、郭广昌出具《关于规范标的公司关联方资金往来的承诺》

复星产投、复星高科、郭广昌承诺如下：“由于房地产行业资金运作惯例，本公司/本人及本公司/本人的关联方与标的公司之间存在着较为频繁的资金往来。在上市公司董事会审议本次重组正式方案前，本公司/本人及本公司/本人的关联方将彻底清理占用标的公司资金、资产等非经营性资金占用情形。

自本承诺函出具之日起，本公司/本人及本公司/本人的关联方将不会以任何方式新增占用标的公司的资金、资产；标的公司将不会以任何方式为本公司/本人及本公司/本人的关联方提供担保。

本次重组完成后，本公司/本人及本公司/本人的关联方将不会以任何方式违规占用标的公司及其下属子公司的资金、资产；标的公司及其下属子公司将不会以任何方式为本公司/本人及本公司/本人的关联方提供担保；本公司/本人及本公司/本人的关联方将尽量避免为标的公司及其下属子公司提供资金支持，确有必要，将严格按照上市公司的公司章程以及相关法律法规的规定履行关联交易决策程序以及相应的信息披露义务。

如因本承诺函出具之日前标的公司存在的对外担保或关联方资金往来相关事项给标的公司及其关联方造成任何损失或产生额外责任，均由承诺人代为清偿且承担连带责任，承诺人放弃向标的公司及其关联方追索的权利。”

综上所述，本所律师认为，本次交易完成后，标的公司具备逐步减少向其原控股股东及复星地产拆借资金的融资能力，标的公司的资金运转将不存在严重依赖控股股东的情形，具备财务和经营独立性。

第二题：预案披露，本次交易前，标的公司存在使用股东或实际控制人所拥有商标、资质的情形。本次交易，复星产投、复星高科、郭广昌承诺将通过授权标的公司无偿永久使用商标、帮助标的公司获取未来业务经营所需的相关资质等方式，保证独立性。请补充披露：（1）详细列明所涉商标的详细情况，占标的公司无形资产的相应比例，详细列明所涉资质的详细情况，说明标的公司缺失相关资质对公司正常经营是否产生重大影响，未来获取相关资质的预计办毕时间、是否具有法律障碍；（2）目前的商标权利人、使用人和资质享有人，是否存在与他人共有的情形。若存在，说明上述安排的合理性和合规性；（3）对于上述商标，相应利益处置权归谁享有，若后续商标被控股股东处置后对上市公司利益的受损影响如何补足；（4）控股股东授权公司无偿永久使用商标，标的公司是否就前数无偿永久使用权作为资产入账，是否摊销；（5）上述商标、资质的相关安排是否对上市公司经营独立性构成重大影响。请律师发表意见。

回复：

（一）详细列明所涉商标的详细情况，占标的公司无形资产的相应比例，详细列明所涉资质的详细情况，说明标的公司缺失相关资质对公司正常经营是否产生重大影响，未来获取相关资质的预计办毕时间、是否具有法律障碍

根据公司说明，截至本专项意见出具之日，标的公司股东或实际控制人实际许可标的公司使用的注册商标主要包括：

序号	商标内容	所有权人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
1.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	300453618	35、36、37、41、42	2005.7.8	2025.7.7	原始取得	无
2.	复地	复地（集团）股份有限公司	300453627	35、36、37、41、42	2005.7.8	2025.7.7	原始取得	无
3.	非复地会	复地（集团）股份有限公司	3811404	41	2006.3.21	2026.3.20	原始取得	无
4.	FORTE 复地	复地（集团）股份有限公司	1946433	35	2002.11.14	2022.11.13	原始取得	无
5.	FORTE 复地	复地（集团）股份有限公司	1946414	36	2002.10.7	2022.10.6	原始取得	无
6.	FORTE复地	复地（集团）股份有限公司	3431488	35	2004.8.14	2024.8.13	原始取得	无
7.	FORTE复地	复地（集团）股份有限公司	3394113	36	2004.9.28	2024.9.27	原始取得	无

序号	商标内容	所有人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
8.	FORTE复地	复地（集团）股份有限公司	3811377	37	2006.5.28	2026.5.27	原始取得	无
9.	FORTE复地	复地（集团）股份有限公司	4699610	41	2009.1.21	2019.1.20	原始取得	无
10.	FORTE复地	复地（集团）股份有限公司	4824773	35	2010.5.28	2020.5.27	原始取得	无
11.	FORTE复地	复地（集团）股份有限公司	4824772	36	2009.3.28	2019.3.27	原始取得	无
12.	FORTE复地	复地（集团）股份有限公司	4824771	37	2009.3.28	2019.3.27	原始取得	无
13.	FORTE复地	复地（集团）股份有限公司	4824770	41	2009.3.28	2019.3.27	原始取得	无

序号	商标内容	所有权人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
14.		复地（集团）股份有限公司	4824769	42	2009.3.7	2019.3.6	原始取得	无
15.		复地（集团）股份有限公司	4824778	35	2009.3.28	2019.3.27	原始取得	无
16.		复地（集团）股份有限公司	4824777	36	2009.3.28	2019.3.27	原始取得	无
17.		复地（集团）股份有限公司	4824776	37	2009.3.28	2019.3.27	原始取得	无
18.		复地（集团）股份有限公司	4824775	41	2009.3.28	2019.3.27	原始取得	无
19.		复地（集团）股份有限公司	4824774	42	2009.3.28	2019.3.27	原始取得	无

序号	商标内容	所有权人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
20.	FORTE 复地	复地（集团）股份有限公司	商标 驰字 [2008]第 78 号	36 类 不动产管理, 37 类 商品房建造服务	2008.3.5	/	原始取得	无
21.	复地	复地（集团）股份有限公司	4966898	1	2009.4.14	2019.4.13	原始取得	无
22.	复地	复地（集团）股份有限公司	4966897	2	2009.4.14	2019.4.13	原始取得	无
23.	复地	复地（集团）股份有限公司	4966896	3	2009.4.28	2019.4.27	原始取得	无
24.	复地	复地（集团）股份有限公司	4966895	4	2009.4.14	2019.4.13	原始取得	无
25.	复地	复地（集团）股份有限公司	4966894	5	2009.4.14	2019.4.13	原始取得	无
26.	复地	复地（集团）股份有限公司	4966893	6	2008.10.14	2018.10.13	原始取得	无

序号	商标内容	所有权人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
27.	复地	复地(集团)股份有限公司	4966892	7	2008.10.14	2018.10.13	原始取得	无
28.	复地	复地(集团)股份有限公司	4966891	8	2008.10.14	2018.10.13	原始取得	无
29.	复地	复地(集团)股份有限公司	4966890	9	2008.10.14	2018.10.13	原始取得	无
30.	复地	复地(集团)股份有限公司	4966889	10	2008.10.14	2018.10.13	原始取得	无
31.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967908	11	2008.10.14	2018.10.13	原始取得	无
32.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967907	12	2008.10.14	2018.10.13	原始取得	无
33.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967906	13	2008.10.14	2018.10.13	原始取得	无

序号	商标内容	所有人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
34.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967905	14	2009.3.14	2019.3.13	原始取得	无
35.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967904	15	2009.3.14	2019.3.13	原始取得	无
36.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967903	16	2009.3.14	2019.3.13	原始取得	无
37.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967902	17	2009.3.28	2019.3.27	原始取得	无
38.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967901	18	2009.5.21	2019.5.20	原始取得	无
39.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967900	19	2009.3.28	2019.3.27	原始取得	无
40.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967899	20	2009.3.14	2019.3.13	原始取得	无

序号	商标内容	所有人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
41.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967318	21	2009.2.14	2019.2.13	原始取得	无
42.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967317	22	2009.5.14	2019.5.13	原始取得	无
43.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967316	23	2009.3.14	2019.3.13	原始取得	无
44.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967315	24	2009.3.14	2019.3.13	原始取得	无
45.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967314	25	2009.5.21	2019.5.20	原始取得	无
46.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967313	26	2009.5.28	2019.5.27	原始取得	无
47.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967312	27	2009.3.14	2019.3.13	原始取得	无

序号	商标内容	所有人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
48.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967311	28	2009.5.28	2019.5.27	原始取得	无
49.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967310	29	2008.9.14	2018.9.13	原始取得	无
50.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967309	30	2008.9.14	2018.9.13	原始取得	无
51.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967928	31	2008.9.14	2018.9.13	原始取得	无
52.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967927	32	2008.9.14	2018.9.13	原始取得	无
53.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967926	33	2008.9.14	2018.9.13	原始取得	无
54.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967925	34	2008.9.14	2018.9.13	原始取得	无

序号	商标内容	所有权人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
55.	复地	复地(集团)股份有限公司	4699617	35	2009.2.7	2019.2.6	原始取得	无
56.	复地	复地(集团)股份有限公司	4699615	36	2009.1.21	2019.1.20	原始取得	无
57.	复地	复地(集团)股份有限公司	4699613	37	2009.1.21	2019.1.20	原始取得	无
58.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967924	38	2009.6.7	2019.6.6	原始取得	无
59.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967923	39	2009.3.14	2019.3.13	原始取得	无
60.	复地	复地(集团)股份有限公司	4967922	40	2009.6.7	2019.6.6	原始取得	无
61.	复地	复地(集团)股份有限公司	4699611	41	2009.1.21	2019.1.20	原始取得	无

序号	商标内容	所有人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
62.	复地	复地（集团）股份有限公司	4699609	42	2009.1.21	2019.1.20	原始取得	无
63.	复地	复地（集团）股份有限公司	4967921	43	2009.6.7	2019.6.6	原始取得	无
64.	复地	复地（集团）股份有限公司	4967920	44	2009.6.7	2019.6.6	原始取得	无
65.	复地	复地（集团）股份有限公司	4967919	45	2009.6.7	2019.6.6	原始取得	无
66.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967918	1	2009.8.14	2019.8.13	原始取得	无
67.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967917	2	2009.6.28	2019.6.27	原始取得	无
68.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967916	3	2009.10.21	2019.10.20	原始取得	无

序号	商标内容	所有人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
69.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967915	4	2009.4.14	2019.4.13	原始取得	无
70.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967914	5	2009.4.14	2019.4.13	原始取得	无
71.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967913	6	2008.10.14	2018.10.13	原始取得	无
72.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967912	7	2008.10.14	2018.10.13	原始取得	无
73.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967911	8	2008.2.14	2019.2.13	原始取得	无
74.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967910	9	2009.2.14	2019.2.13	原始取得	无
75.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967909	10	2010.6.7	2020.6.6	原始取得	无

序号	商标内容	所有人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
76.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967886	11	2009.2.14	2019.2.13	原始取得	无
77.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967885	12	2009.2.14	2019.2.13	原始取得	无
78.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967884	13	2008.10.14	2018.10.13	原始取得	无
79.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967882	15	2009.3.14	2019.3.13	原始取得	无
80.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967880	17	2009.9.21	2019.9.20	原始取得	无
81.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967889	18	2009.7.21	2019.7.20	原始取得	无
82.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967888	19	2009.9.21	2019.9.20	原始取得	无

序号	商标内容	所有权人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
83.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967887	20	2009.12.7	2019.12.6	原始取得	无
84.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967898	21	2009.12.28	2019.12.27	原始取得	无
85.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967897	22	2009.5.14	2019.5.13	原始取得	无
86.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967896	23	2009.3.14	2019.3.13	原始取得	无
87.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967894	26	2009.5.28	2019.5.27	原始取得	无
88.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967893	27	2009.3.14	2019.3.13	原始取得	无
89.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967892	28	2009.6.28	2019.6.27	原始取得	无

序号	商标内容	所有权人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
90.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967879	29	2008.9.14	2018.9.13	原始取得	无
91.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967890	31	2008.9.14	2018.9.13	原始取得	无
92.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967308	32	2008.9.14	2018.9.13	原始取得	无
93.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4699616	35	2009.3.28	2019.3.27	原始取得	无
94.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4699614	36	2009.1.21	2019.1.20	原始取得	无
95.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4699612	37	2009.1.21	2019.1.20	原始取得	无
96.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967307	39	2009.3.14	2019.3.13	原始取得	无

序号	商标内容	所有人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
97.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967306	40	2009.6.7	2019.6.6	原始取得	无
98.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	7429326	41	2010.12.7	2020.12.6	原始取得	无
99.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4699608	42	2009.1.21	2019.1.20	原始取得	无
100.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967305	43	2009.6.28	2019.6.27	原始取得	无
101.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967304	44	2009.6.28	2019.6.27	原始取得	无
102.	FORTE	复地（集团）股份有限公司	4967303	45	2009.6.7	2019.6.6	原始取得	无
103.		复地（集团）股份有限公司	1958418	35	2002.12.21	2022.12.20	原始取得	无

序号	商标内容	所有权人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
104.	玉华苑	复地（集团）股份有限公司	3811376	36	2006.4.7	2026.4.6	原始取得	无
105.	玉华苑	复地（集团）股份有限公司	3811375	37	2006.5.28	2026.5.27	原始取得	无
106.	爱伦坡	复地（集团）股份有限公司	3811374	36	2006.4.7	2026.4.6	原始取得	无
107.	爱伦坡	复地（集团）股份有限公司	3811373	37	2006.5.28	2026.5.27	原始取得	无
108.	复地活力城	复地（集团）股份有限公司	11965931	35	2014.6.14	2024.6.13	原始取得	无
109.	复地活力城	复地（集团）股份有限公司	11966021	36	2014.6.14	2024.6.13	原始取得	无
110.	复地活力城	复地（集团）股份有限公司	11966181	37	2014.6.14	2024.6.13	原始取得	无

序号	商标内容	所有人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
111.	复地活力城	复地（集团）股份有限公司	11966286	39	2014.6.14	2024.6.13	原始取得	无
112.	复地活力城	复地（集团）股份有限公司	11966355	41	2014.6.14	2024.6.13	原始取得	无
113.	复地活力城	复地（集团）股份有限公司	11966420	43	2014.6.14	2024.6.13	原始取得	无
114.	FORTE ENERGY MORE	复地（集团）股份有限公司	11965952	35	2014.6.14	2024.6.13	原始取得	无
115.	FORTE ENERGY MORE	复地（集团）股份有限公司	11966069	36	2014.6.14	2024.6.13	原始取得	无
116.	FORTE ENERGY MORE	复地（集团）股份有限公司	11966203	37	2014.6.14	2024.6.13	原始取得	无
117.	FORTE ENERGY MORE	复地（集团）股份有限公司	11966301	39	2014.6.14	2024.6.13	原始取得	无

序号	商标内容	所有权人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
118.	FORTE ENERGY MORE	复地（集团）股份有限公司	11966368	41	2014.6.14	2024.6.13	原始取得	无
119.	FORTE ENERGY MORE	复地（集团）股份有限公司	11966435	43	2014.6.14	2024.6.13	原始取得	无
120.		复地（集团）股份有限公司	11965975	35	2014.6.14	2024.6.13	原始取得	无
121.		复地（集团）股份有限公司	11966102	36	2014.6.14	2024.6.13	原始取得	无
122.		复地（集团）股份有限公司	11966226	37	2014.6.14	2024.6.13	原始取得	无
123.		复地（集团）股份有限公司	11966385	41	2014.8.28	2024.8.27	原始取得	无
124.		复地（上海）资产管理有限公司	14312478	35	2015.5.14	2025.5.13	原始取得	无

序号	商标内容	所有人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
125.		复地（上海）资产管理有限公司	14312563	36	2015.5.14	2025.5.13	原始取得	无
126.		复地（上海）资产管理有限公司	14312653	37	2015.5.21	2025.5.20	原始取得	无
127.		复地（上海）资产管理有限公司	14312710	39	2015.5.21	2025.5.20	原始取得	无
128.		复地（上海）资产管理有限公司	14312830	41	2015.6.7	2025.6.6	原始取得	无
129.		复地（上海）资产管理有限公司	14312909	43	2015.6.7	2025.6.6	原始取得	无
130.	WOLICITY	复地（上海）资产管理有限公司	14312456	35	2015.5.14	2025.5.13	原始取得	无
131.	WOLICITY	复地（上海）资产管理有限公司	14312627	37	2015.5.14	2025.5.13	原始取得	无

序号	商标内容	所有人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
132.	WOLICITY	复地（上海）资产管理有限公司	14312693	39	2015.5.14	2025.5.13	原始取得	无
133.	WOLICITY	复地（上海）资产管理有限公司	14312810	41	2015.5.14	2025.5.13	原始取得	无
134.	复地活力	复地（集团）股份有限公司	16494140	35	2016.4.28	2026.4.27	原始取得	无
135.	复地活力	复地（集团）股份有限公司	16494139	36	2016.5.7	2026.5.6	原始取得	无
136.	复地活力	复地（集团）股份有限公司	16494138	37	2016.4.28	2026.4.27	原始取得	无
137.	复地活力	复地（集团）股份有限公司	16494137	39	2016.4.28	2026.4.27	原始取得	无
138.	复地活力	复地（集团）股份有限公司	16494136	41	2016.4.28	2026.4.27	原始取得	无

序号	商标内容	所有人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
139.	复地活力	复地（集团）股份有限公司	16494135	43	2016.4.28	2026.4.27	原始取得	无
140.	FORTE WOLI	复地（集团）股份有限公司	16933262	35	2016.7.14	2026.7.13	原始取得	无
141.	FORTE WOLI	复地（集团）股份有限公司	16933261	36	2016.7.14	2026.7.13	原始取得	无
142.	FORTE WOLI	复地（集团）股份有限公司	16933260	37	2016.7.14	2026.7.13	原始取得	无
143.	FORTE WOLI	复地（集团）股份有限公司	16933259	39	2016.7.14	2026.7.13	原始取得	无
144.	FORTE WOLI	复地（集团）股份有限公司	16933258	41	2016.7.14	2026.7.13	原始取得	无
145.	FORTE WOLI	复地（集团）股份有限公司	16933257	43	2016.7.14	2026.7.13	原始取得	无

序号	商标内容	所有人	注册号/申请号	商品类别	取得时间	有效期至	取得方式	有无质押等其他权利
146.		上海高地资产经营管理有限公司	6021032	36	2010.2.28	2020.2.27	原始取得	无

根据公司的说明，截至 2016 年 12 月 31 日，上述实际授权使用的商标在标的公司未确认为无形资产，依据如下：（1）首先，控股股东授权标的公司无偿永久使用的商标为集团商标，标的公司对该商标并不享有所有权；（2）其次，商标由控股股东与标的公司共同使用，导致因商标所产生的利益流入不能在控股股东和标的资产之间明确划分，从而无法确认归属于标的公司部分的商标价值，不能明确计量无形资产的入账价值，因此不构成无形资产确认条件。

标的公司控股股东所持有的资质在标的公司取得地块及承接项目的过程中曾起到积极作用，根据公司说明，前述情形下，标的公司皆于后续申请并取得相关房地产开发企业资质证书。截至本意见出具日，在开发房地产项目所在标的公司已全部取得的房地产开发企业资质证书，情况如下：

标的序号	项目名称	项目公司	资质等级
1	真如	上海星耀房地产发展有限公司	暂定
2	星泓美好广场	苍溪星泓美好广场开发有限公司	暂定三级
3	云谷名庭、智慧金融城	合肥星泓金融城发展有限公司	暂定
4	通州 2 号	北京复地通达置业有限公司	暂定
5	通州 6 号	北京复地通盈置业有限公司	暂定
6	通州 5、8 号	北京复鑫置业有限公司	暂定
7	复星汉正街	武汉复星汉正街房地产开发有限公司	暂定
8	复地海上海	武汉复江房地产开发有限公司	暂定
9	复地悦城	湖北光霞房地产开发有限公司	暂定
10	复地金融岛	成都复地明珠置业有限公司	暂定
11	复地鹿岛	海南复地投资有限公司	暂定
12	星健苏州	苏州星和健康投资发展有限公司	暂定二级
13	壹中心	杭州复拓置业有限公司	暂定
		杭州复曼达置业有限公司	
14	长沙崑玉国际	长沙复地房地产开发有限公司	四级
15	长沙湘府路	长沙复盈房地产开发有限公司	四级
16	广州北地块	广州市星健星粤房地产有限公司	暂定
17	广州南地块	广州市星健星穗房地产有限公司	暂定

（二）目前的商标权利人、使用人和资质享有人，是否存在与他人共有的情形。若存在，说明上述安排的合理性和合规性

截至本意见出具之日，此问题前述回复提及的商标权利人、使用人，房地产开发资质享有人均不存在与他人共同持有、使用相关权利和资质证书的情形。

（三）对于上述商标，相应利益处置权归谁享有，若后续商标被控股股东处置后对上市公司利益的受损影响如何补足

上述商标注册人对该等商标享有处置权。复星产投、复星高科、郭广昌将与标的公司在上市公司董事会审议本次重组的正式方案前拟签署商标独家许可使用协议，在本次交易完成后，若控股股东或 / 及实际控制人转让前述商标，将给予标的公司在同等条件下的优先受让权；若标的公司放弃该优先受让权，控股股东或 / 及实际控制人应当促使商标受让方继续许可标的公司使用前述商标，如商标受让方未继续许可标的公司使用前述商标，控股股东或 / 及实际控制人应拒绝向该拟受让方转让相关商标，若因此导致标的公司发生损失，控股股东或 / 及实际控制人将向标的公司给予全额补偿。因此，在相关方切实履行协议的前提下，后续控股股或 / 及实际控制人东对于商标的处置不会使上市公司利益受到重大损害。

（四）控股股东授权公司无偿永久使用商标，标的公司是否就前述无偿永久使用权作为资产入账，是否摊销

根据公司说明，截至 2016 年 12 月 31 日，上述授权使用的商标在标的公司未确认为无形资产，依据如下：（1）首先，控股股东授权标的公司无偿永久使用的商标为集团商标，标的公司对该商标并不享有所有权；（2）其次，商标由控股股东与标的公司共同使用，导致因商标所产生的利益流入不能在控股股东和标的资产之间明确划分，从而无法确认归属于标的公司部分的商标价值，不能明确计量无形资产的入账价值，因此不构成无形资产确认条件。

综上，本所律师认为，复星产投、复星高科、郭广昌将与标的公司在上市公司董事会审议本次重组的正式方案前拟签署商标许可使用协议，在相关方切实履行协议的前提下，股东或实际控制人许可标的公司使用注册商标情形，以及标的公司房地产开发资质获得情况均不会对上市公司经营独立性构成重大影响。

二、 关于标的资产的权属瑕疵

第三题：预案披露，标的资产 Globeview、Winner Gold 等标的公司持有的

香港物业目前为工业用地，公司拟向政府申请转变土地性质并补足地价。新元房产下属的地产中，有一处土地正在通过补缴土地出让金并支付相关契税的方式履行土地出让手续；补缴出让金后，土地用途将变更为商业。请补充披露：

（1）转变土地性质的原因，根据当地法规是否存在法律障碍，预计办毕时间；
（2）上述地价补足款的缴纳主体。标的资产是否就上述地价补足款计提预计负债，本次交易作价是否考虑地价补足款项；（3）上述变更土地性质的商业合理性，对标的公司的假设开发法的预估是以工业用地还是以变更后的土地性质作为基础进行预测的，预估是否充分考虑未来土地性质变更带来的盈利模式变更，是否充分考虑相关变更风险和业绩不确定性风险。请律师发表意见。

回复：

（一）转变土地性质的原因，根据当地法规是否存在法律障碍，预计办毕时间

1、Globeview、Winner Gold 等标的公司持有的香港物业

Globeview 通过控股子公司 CWB 持有香港物业，Winner Gold 通过控股子公司 Coastline 持有香港物业。根据香港 Withers 律师事务所出具的专项法律意见，由于 CWB 和 Coastline 计划对其目前租赁香港政府的相关地块围绕住宅、商业用途进行充分发展，但是根据 CWB 和 Coastline 目前与香港政府之间租赁协议的用途约定，该等发展计划无法实现，因此，CWB 和 Coastline 需要向香港政府进行相关地块租赁用途变更的申请，截至本意见出具之日，城市规划委员会已经受理 CWB 和 Coastline 该等申请，CWB 和 Coastline 预计该等用途变更完成时间为不晚于 2021 年 6 月底，但是实际完成时间根据香港当地主管部门的办理流程可能会做略微调整。根据香港 Withers 律师事务所出具的专项法律意见，在满足相关主管部门对于变更地块用途的要求、完成相关地块租赁协议变更、支付相关出让款项的前提下，该等变更不存在法律障碍。

2、新元房产持有的部分房地产

新元房产现持有西藏南路 1129 弄 8 号社区活动楼土地（房地产权证号：沪房地黄字（2005）第 006977 号），该土地使用权性质为划拨。目前新元房产正在通过补缴土地出让金并支付相关契税方式履行土地出让手续，补缴出让金后，土地用途将变更为商业。新元房产预估该土地出让手续在 2017 年 12 月 31 日前前

可以完成。上海市黄浦区规划和土地管理局已受理该存量房补地价事宜，因此上述土地性质变更无实质性法律障碍。

（二）上述地价补足款的缴纳主体。标的资产是否就上述地价补足款计提预计负债，本次交易作价是否考虑地价补足款项

1、Globeview、Winner Gold 等标的公司持有的香港物业

根据香港 Withers 律师事务所出具的专项法律意见，CWB 和 Coastline 所持有土地地价补足款的支付主体分别为 CWB 和 Coastline。

由于 CWB 及 Coastline 持有的相关地块申请租赁用途变更的手续尚在办理过程中，具体完成时间取决于香港当地主管部门的办理流程，该地价补足款并未构成标的资产之现实义务，因此于 2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，标的公司并未对该地价补足款计提相关预计负债。标的资产预估时首先采用市场法评估土地使用权价值，再扣除变更预计产生的直接费用，已考虑了地价补足款项。

2、新元房产持有的部分房地产

关于新元房产持有的西藏南路 1129 弄 8 号社区活动楼土地（房地产权证号：沪房地黄字（2005）第 006977 号），根据公司说明及本所律师适当核查，上海市黄浦区规划和土地管理局已受理该存量房补地价事宜，新元房产为该土地出让金的缴纳主体。

黄房公司作为新元房产 100% 持股股东作出如下承诺：“就新元房产现持有的西藏南路 1129 弄 8 号社区活动楼土地使用权性质由划拨变更为出让新元房产所需要缴纳的土地出让金，以及上海滩商厦应缴的其他税金、费用等合计不超过 2000 万元，本公司承诺将向新元房产无息出借上述款项且将与新元房产另行协商约定上述款项的还款时间；如实际需要缴纳的土地出让金及税金合计超过 2000 万元的，超出部分由本公司进行承担，本公司将不再要求新元房产进行偿还。”

根据新元房产未经审计财务报表，新元房产管理层已就该地价补足款计提预计负债。根据上海房地产估价师事务所有限公司于 2017 年 5 月 2 日出具的沪房地师估（2017）地字第 0030 号土地估价报告补提了土地差价款 331.16 万元，并按评估土地总价的 3% 计提了契税 33.12 万元，两者共计 364.28 万元。新元房产预估作价已考虑地价补足款项。

（三）上述变更土地性质的商业合理性，对标的公司的假设开发法的预估是以工业用地还是以变更后的土地性质作为基础进行预测的，预估是否充分考虑未来土地性质变更带来的盈利模式变更，是否充分考虑相关变更风险和业绩不确定性风险

1、上述变更土地性质的商业合理性

根据公司确认，Globeview、Winner Gold 等标的公司持有的香港物业持有的香港物业目前处于前期开发建设准备阶段，根据香港现行分区规划大纲图之规定用途，该地块的规定用途是住宅/或商业「综合发展」。同时，申请人必须就上述规定之住宅/或商业综合发展拟备一份总纲发展蓝图，递交香港城市规划委员会核准，其拟备发展计划才符合现行之规划要求。因此，根据现行规划要求，该地块已不可重建发展作工业/影片制作等用途。同时，根据相关公开信息，在该等香港物业所在区域，住宅或商业综合发展用途之地价相比工业/影片制作等用地之地价较高。该地块有关住宅/商业「综合发展」用途之总纲发展蓝图（TPB/A/SK-CWBN/33）已于 2014 年 11 月 14 日获香港城市规划委员会批准。Globeview、Winner Gold 等标的公司持有的香港物业变更土地性质，系满足当地监管机构审批之用途，且考虑了该等香港物业所在区域市场情况，具有合理性。新元房产拥有的西藏南路 1129 弄 8 号社区活动楼（房地产权证号：沪房地黄字（2005）第 006977 号）使用权来源原系划拨，补缴出让金后，土地用途将变更为商业。该社区活动楼建筑面积 380.21 平方米，历史上实际用途为办公，考虑到其设施条件和周边环境，后续用于商业或办公，具有合理性。

2、对相关标的公司的预估方法

根据当地监管机构审批，Globeview、Winner Gold 等标的公司持有的香港物业只可用作住宅/或商业综合发展用途，因此在预估中是以变更后的用途为基础，对于未来盈利模式变更及相关变更风险的考虑符合目前当地监管机构审批的实际情况，具有合理性。

Globeview、Winner Gold 等标的公司持有的香港物业预估时首先采用市场法评估土地使用权价值，再扣除变更预计产生的直接费用（包括补地价费用）。市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已发生交易的类似多宗土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，

参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。由于不直接涉及业绩预测，市场法预估无需直接考虑业绩不确定性风险。

根据公司确认，新元房产拥有的西藏南路 1129 弄 8 号社区活动楼预估时也采用市场法，市场价格水平系假定变更为商业用途确定；对于需补缴的土地出让金，已计提预计负债，在其他应付款中反映，按账面价值预估。在预估时考虑到未来盈利模式变更及相关变更风险，亦对变更为住宅用途的情形进行了估算，在该情形下，该社区活动楼预估价值减去需补缴的土地出让金的净额略高于变更为商业用途的情形。因此，假定变更为商业用途确定预估结果具有合理性和谨慎性。由于不直接涉及业绩预测，市场法预估无需直接考虑业绩不确定性风险。

经审阅修订后的预案，上市公司已补充披露上述土地转变土地性质的原因及预计办毕时间；已补充披露上述地价补足款的缴纳主体，标的资产对上述地价补足款计提预计负债的情况及本次交易作价已考虑地价补足款项；已补充披露上述变更土地性质的商业合理性。

本所律师认为，根据香港 Withers 律师事务所出具的法律意见，关于土地用途的变更，香港城市规划委员会已受理标的公司 Globeview、Winner Gold 的控股子公司 CWB 和 Coastline 做出该等申请，持有的香港物业拟向政府申请将土地性质由工业用地变更为商业、住宅等用途，在满足相关主管部门对于变更地块用途的要求、完成相关地块租赁协议变更、支付相关出让款项的前提下，该等变更不存在实质性法律障碍。

新元房产持有的西藏南路 1129 弄 8 号社区活动楼土地（房地产权证号：沪房地黄字（2005）第 006977 号）正在通过补缴土地出让金并支付相关契税方式履行土地出让手续，上海市黄浦区规划和土地管理局已受理该存量房补地价事宜，上述土地性质变更不存在实质性法律障碍。

第四题：预案披露，本次交易标的上海闵光 51%股权目前并未登记在复地投资名下，且未签署股权转让协议。复地投资拟在上市公司董事会审议本次重组正式方案前，完成上述股权转让的工商变更登记。请补充披露：（1）复地投资是否享有单方的资产购买权，闵光地产 51%股权权属是否清晰，是否存在纠纷

或争议风险；（2）结合复地投资购回的价格，说明本次交易中该标的资产的作价及其公允性。请律师发表意见。

回复：

（一）复地投资是否享有单方的资产购买权，闵光地产 51%股权权属是否清晰，是否存在纠纷或争议风险

根据 2016 年 3 月 16 日复地投资与“国投瑞银”签署的《股权转让协议》，复地投资应无条件于 2018 年 3 月 22 日前受让国投瑞银持有的闵光地产 51%股权，转让价款为 10,000 万元减去期间分红（如有）。闵光地产除国投瑞银外持股 49%的股东为复昌投资，且复昌投资为复地投资全资子公司。根据《公司法》的规定，复昌投资对国投瑞银 51%的股权享有优先受让权。

根据公司确认，由于该次股权转让的转让方国投瑞银涉及国有资产，目前拟进场办理国有产权交易交割手续。截至本意见出具日，该等国有产权交易交割手续尚在办理过程中。因此，复地投资及其全资子公司复昌投资对国投瑞银所持 51%股权具有优先受让权，且在《股权转让协议》项下具有独家受让权，但仍需要履行国有产权交易交割程序。

（二）结合复地投资购回的价格，说明本次交易中该标的资产的作价及其公允性

1、国投瑞银持有闵光地产 51%股权仅为与其它债权债务协议相配套的增信安排

（1）相关债权债务协议的主要内容

2016 年 3 月 16 日，国投瑞银与闵光地产、渤海银行股份有限公司上海分行签署《委托贷款合同》，国投瑞银委托渤海银行股份有限公司上海分行向闵光地产发放金额总计不超过 150,000 万元的委托贷款，每笔委托贷款期限不超过 24 个月，最后一笔的还款时点计划为 2018 年 3 月 22 日。

2016 年 3 月 16 日，闵光地产与国投瑞银、渤海银行股份有限公司上海分行签订《不动产抵押协议（委托贷款类）》，以沪房地闵字（2016）第 001495 号不动产权（抵押面积 121,954 平方米）作抵押，以担保闵光地产按时足额清偿其在 2016 年 3 月 16 日签订的《委托贷款合同》项下的债务，抵押期限自 2016 年 3

月 23 日至 2018 年 3 月 22 日。

2016 年 3 月 16 日，复地投资管理与国投瑞银签署《股权转让协议》，复地投资管理将其持有的闵光地产 51%股权转让给国投瑞银，转让价格为 10,000 万元。同时，复地投资管理确认，应无条件于 2018 年 3 月 22 日前受让国投瑞银持有的闵光地产 51%股权，转让价款=10,000 万元-期间分红（如有）。

（2）国投瑞银持有闵光地产 51%股权不具备股权投资商业实质

1) 国投瑞银持有闵光地产 51%股权并不为获取股权投资回报

复地投资管理与国投瑞银于 2016 年 3 月 16 日签署的《股权转让协议》，已对国投瑞银当时受让及未来转让闵光地产 51%股权的价格进行了约定，转让价格与闵光地产的经营业绩无相关性，因而，国投瑞银持有闵光地产 51%股权并不为获取股权投资回报。

2) 国投瑞银不参与闵光地产在董事会层面的管理决策

根据 2016 年 3 月 16 日国投瑞银、复昌投资及闵光地产共同签署的《上海闵光房地产开发有限公司章程》，“公司设董事会，其成员为 3 人，任期三年，其中上海复昌委派 3 名。”“董事会设董事长一人，董事长由上海复昌委派或决定产生。”

因而，即使在国投瑞银持有闵光地产 51%股权期间，国投瑞银也不参与闵光地产在董事会层面的管理决策。

3) 闵光地产财务报告认定其全部股东权益由复昌投资享有

根据未经审计的闵光地产财务报告，最近两年及一期，闵光地产均按照“实质重于形式”的原则，认定复昌投资为闵光地产唯一股东，享有全部股东权益。

综上，国投瑞银受让闵光地产 51%股权仅为与其它债权债务协议相配套的增信安排，不具有股权投资商业实质。

2、复昌投资购回闵光地产 51%股权的相关情况

2017 年 6 月 25 日，国投瑞银与复昌投资签署《股权转让协议》，国投瑞银将其持有的闵光地产 51%股权转让给复昌投资，转让价格为 10,000 万元。

上述股权转让及本次交易的交易作价情况如下表所示：

序号	转让时间	转让方	受让方	转让出资额	股权转让比例	交易作价	闵光地产 2016 年末净资产额
1	2016 年 3 月	复地投资管理	国投瑞银	10,000 万元	51.00%	10,000 万元	33,817.25 万元（未

序号	转让时间	转让方	受让方	转让出资额	股权转让比例	交易作价	闵光地产 2016年末 净资产额
2	2017年6月	国投瑞银	复昌投资	10,000万元	51.00%	10,000万元	经审计)
3	本次交易 实施时点	复昌投资	豫园股份	19,607.84 万元	100%	评估值 [注]	

注：本次交易标的资产的交易价格以具有证券期货从业资格的评估机构出具的资产评估报告确认的评估值为依据；截至本意见出具日，尚未完成全部评估工作，以 2016 年 12 月 31 日为基准日，闵光地产 100%股权的预估值为 7.35 亿元。

由于复地投资管理向国投瑞银转让闵光地产 51%股权，以及复昌投资购回相应股权并不具有股权转让的商业实质，交易作价远低于相应股权的市场价值，甚至低于对应的闵光地产 2016 年末未经审计净资产额，具有合理性。

综上所述，本次交易标的资产的交易价格将以具有证券期货从业资格的评估机构出具的资产评估报告确认的评估值为依据，反映的是标的资产公允的市场交易价值，无股权转让商业实质的股权购回价格与本次交易作价不具备可比性。

本所律师认为，复地投资及其全资子公司复昌投资对国投瑞银所持 51%股权具有优先受让权，且在《股权转让协议》项下具有独家受让权，但仍需要履行国有产权交易交割程序；根据相关协议，闵光地产 51%股权权属清晰，不存在纠纷或争议风险，尚待履行国有产权交易交割流程及工商变更登记手续；本次交易中标的资产作价具有公允性。

问题五 预案披露，公司本次拟收购的股权中，包括复星南岭 49%股权、复星南粤 47.62%股权。请补充披露是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条“经营性资产”的相关要求。请律师发表意见。

回复：

（一）上市公司本次拟购买复星南岭 49%股权、复星南粤 47.62%股权是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条“经营性资产”的相关要求

依据《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条的规定及中国证监会网站“关于《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条“经营性资产”的相关问答”，当上市公司发行股份拟购买的资产为少数股权时，应当符合以下条件，才能被认定为“经营性资产”：（一）少数股权与上市公司现有主营业务具有显著的协同效应，或者与本次拟购买的主要标的资产属于同行业或紧密相关的上下游行业，通过本次交易一并注入有助于增强上市公司独立性、提升上市公司整体质量。（二）少数股权最近一个会计年度对应的营业收入、资产总额、资产净额三项指标，均不得超过上市公司同期合并报表对应指标的 20%。

根据公司确认，复星南岭、复星南粤为房地产开发企业，与本次拟购买的主要标的资产同属房地产开发行业，上市公司收购复星南岭 49%、复星南粤 47.62%股权可达到未来上市公司参与经营管理该两家房地产开发企业的目的，避免同业竞争，有助于增强上市公司的独立性、提升上市公司整体资产质量。

本次交易拟收购的复星南岭 49%股权、复星南粤 47.62%股权 2016 年相应的财务指标未超过上市公司同期合并报表对应指标的 20%，具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	100%股权			本次交易对应股权			占豫园股份相应指标的比例		
	营业收入	资产总额	资产净额	营业收入	资产总额	资产净额	营业收入	资产总额	资产净额
复星南岭	-	204,134.60	9,720.27	-	100,025.95	4,762.93	0.00%	4.32%	0.45%
复星南粤	-	224,830.72	1,200.54	-	107,064.39	571.70	0.00%	4.62%	0.05%
豫园股份	1,564,305.32	2,317,898.47	1,057,167.15	-	-	-	-	-	-

因此，上市公司收购复星南岭 49%、复星南粤 47.62%股权符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条“经营性资产”的相关要求。

本所律师认为，上市公司收购复星南岭 49%、复星南粤 47.62%股权符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条“经营性资产”的相关要求。

三、 对本次交易的其他相关说明及中介机构意见

（一）标的资产不涉及《关于进一步引导和规范境外投资方向的指导意见》中规定禁止开展的境外投资

根据国家发展改革委、商务部、人民银行、外交部《关于进一步引导和规范境外投资方向的指导意见》规定：

“禁止境内企业参与危害或可能危害国家利益和国家安全等的境外投资，包括：

- （一）涉及未经国家批准的军事工业核心技术和产品输出的境外投资。
- （二）运用我国禁止出口的技术、工艺、产品的境外投资。
- （三）赌博业、色情业等境外投资。
- （四）我国缔结或参加的国际条约规定禁止的境外投资。
- （五）其他危害或可能危害国家利益和国家安全等的境外投资。”

本次交易的标的公司上海星泓、闵祥地产等 28 家公司和新元房产均主要从事房地产开发、建设或经营业务，标的公司主要房地产项目位于上海、北京、武汉、广州、南京、长沙、成都、杭州、香港等地；不涉及上述规定中禁止开展的境外投资。

本所律师认为，本次交易的标的资产不涉及《关于进一步引导和规范境外投资方向的指导意见》中规定禁止开展的境外投资。

（二）本次交易不涉及外汇

本次交易方案系上市公司向特定交易对方发行股份购买资产。上市公司拟向浙江复星、复地投资管理等 17 名对象发行股份，购买其持有的上海星泓、闵祥地产等 28 家公司的全部或部分股权。同时，上市公司拟向黄房公司发行股份，购买黄房公司持有的新元房产 100%股权。根据《发行股份购买资产协议》的约定，上述两项交易互为前提。上述方案本身不涉及外汇流动。

本所律师认为，本次交易方案系上市公司向特定交易对方发行股份购买资产，交易方案本身不涉及外汇流动。

（以下无正文）

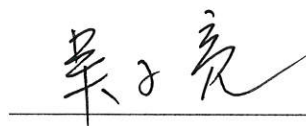
（本页无正文，为国浩律师（上海）事务所关于上海证券交易所《关于对上海豫园旅游商城股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案的信息披露问询函》的专项回复意见之签署页）

国浩律师（上海）事务所

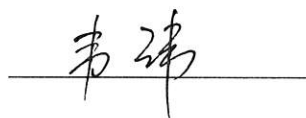
负责人：黄宁宁



经办律师：吴小亮



韦 玮



2017年11月8日