

北京国枫律师事务所
关于浙江广厦股份有限公司
重大资产出售暨关联交易的
法律意见书

国枫律证字[2018]AN142-1 号



GRANDWAY

北京国枫律师事务所

Beijing Grandway Law Offices

北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层邮编：100005

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

网址: www.grandwaylaw.com

目录

释义	3
一、本次交易的方案	7
二、本次交易的主体及其资格	10
三、本次交易的批准及授权	15
四、本次重组的实质性条件	18
五、本次交易签署的协议及其合法性	21
六、本次交易涉及的标的资产的法律状况	25
七、本次交易涉及的关联交易与同业竞争	47
八、本次交易涉及的债权债务和人员安置	53
九、本次交易的信息披露	54
十、本次交易的有关证券服务机构及其资格	55
十一、相关当事人买卖证券行为的查验	57
十二、结论意见	58



GRANDWAY

释义

除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

浙江广厦、上市公司	指	浙江广厦股份有限公司
天都实业、标的公司	指	浙江天都实业有限公司
广厦控股、交易对方	指	广厦控股集团有限公司，浙江广厦控股股东
天都城物业	指	浙江天都城物业管理有限公司，天都实业子公司
天都城酒店	指	浙江天都城酒店有限公司，天都实业子公司
标的资产	指	天都实业 100%的股权
本次交易、本次重组	指	浙江广厦向广厦控股转让天都实业 100%股权的交易行为
评估基准日	指	2017 年 12 月 31 日
《股权转让协议》	指	《浙江广厦股份有限公司与广厦控股集团有限公司关于浙江天都实业有限公司 100%股权之股权转让协议》
《审计报告》	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天健审[2018]1630 号”《审计报告》
《评估报告》	指	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)出具的“北方亚事评报字[2018]第 01-203 号”《浙江广厦股份有限公司拟转让浙江天都实业有限公司 100%股权项目资产评估报告》
《重大资产出售报告书（草案）》	指	《浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》
太平洋证券	指	太平洋证券股份有限公司
天健会计师	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
北方亚事	指	北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
本所	指	北京国枫律师事务所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
工商局	指	工商行政管理局
《公司章程》	指	《浙江广厦股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》



GRANDWAY

《反垄断法》	指	《中华人民共和国反垄断法》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法（2016 年修订）》
《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》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则（2018 年修订）》
《证券法律业务管理办法》	指	《律师事务所从事证券法律业务管理办法》
《执业规则》	指	《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》
元	指	人民币元



GRANDWAY

北京国枫律师事务所
关于浙江广厦股份有限公司
重大资产出售暨关联交易的法律意见书
国枫律证字[2018]AN142-1 号

致：浙江广厦股份有限公司

根据本所与浙江广厦签署的《专项律师服务协议》，本所律师作为浙江广厦本次交易的特聘专项法律顾问，对交易各方就本次交易向本所律师提供的有关法律文件及事实进行核查与验证（以下称“查验”）后，根据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《实施细则》、《若干问题的规定》、《证券法律业务管理办法》、《执业规则》以及其他法律、法规、规章和规范性文件的规定，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出具本法律意见书。

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》、《管理办法》、《重组办法》、《实施细则》、《若干问题的规定》以及我国现行法律、法规、规章及中国证监会相关文件的规定和本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实发表法律意见；

2、本所律师已根据相关法律、法规、规章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，对浙江广厦本次交易的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分查验并发表法律意见，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浙江广厦本次交易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法律责任；

4、本所律师同意浙江广厦在关于本次交易的申请文件中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，但不得因该等引用而导致法律上的歧义或曲解；



GRANDWAY

5、本所律师已经审阅了本所律师认为出具本法律意见书所需的有关文件和资料，并据此出具法律意见；但对于会计审计、资产评估、投资决策等专业事项，本法律意见书只作引用且不发表法律意见；本所律师在本法律意见书中对于有关报表、数据、审计和资产评估报告中某些数据和结论的引用，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；

6、浙江广厦及交易对方已向本所承诺和声明：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，并且所提供的文件和材料是真实、准确、完整的，无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证对所提供的文件和材料的真实性、准确性和完整性承担法律责任；

7、本所律师根据律师行业公认的业务标准对交易各方向本所律师提供的有关文件材料进行了查验；本所律师已对出具本法律意见书有关的所有文件资料及证言进行审查判断，并据此出具法律意见；

8、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，本所律师依赖于有关政府部门、浙江广厦、其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件的复印件出具法律意见；

9、本法律意见书仅供浙江广厦本次交易之目的使用，不得用作任何其他用途。

根据有关法律、法规、规章及中国证监会的相关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师对下述与本次交易相关的文件和有关事实进行了查验：

- 1、本次交易的方案；
- 2、本次交易的主体及其资格；
- 3、本次交易的批准及授权；
- 4、本次重组的实质性条件；
- 5、本次交易签署的协议及其合法性；
- 6、本次交易涉及标的资产的法律状况；
- 7、本次交易涉及的关联交易与同业竞争；



GRANDWAY

- 8、本次交易涉及的债权债务；
- 9、本次交易的信息披露；
- 10、本次交易的有关证券服务机构及其资格；
- 11、相关当事人买卖证券行为的查验。

根据《证券法》第二十条的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师对浙江广厦及交易对方等相关方提供的法律文件和有关事实进行查验，现出具法律意见如下：

一、本次交易的方案

（一）本次交易的具体方案

根据浙江广厦第九届董事会第五次会议审议通过并拟提交浙江广厦股东大会审议的与本次交易相关的各项议案、《重大资产出售报告书(草案)》及浙江广厦与交易对方签订的《股权转让协议》，本次交易的具体方案如下：

1、交易对方

本次交易的交易对方为广厦控股。

2、标的资产

本次交易的标的资产为天都实业 100%的股权。

3、标的资产的作价

标的资产的交易价格，以评估机构出具的以 2017 年 12 月 31 日为基准日的标的资产评估报告载明的标的资产评估值为基础，由交易双方协商确定为 153,840.64 万元。

4、对价支付安排

双方同意，交易对价分四期支付，具体支付安排如下：

- （1）交易对方应于浙江广厦股东大会审议通过本次交易后的次日向浙江广厦支付首期款项 10,000 万元；



GRANDWAY

(2) 交易对方应于《股权转让协议》生效后的 10 个工作日内向浙江广厦支付第二期款项 20,000 万元；

(3) 交易对方应于《股权转让协议》生效后的 20 个工作日内向浙江广厦支付第三期款项 48,458.73 万元；

(4) 交易对方应于交割日后 24 个月内向浙江广厦支付第四期款项 75,381.91 万元；

(5) 对于第四期款项，交易对方须向浙江广厦支付利息费用，利息费用按年利率 6.87%收取（即浙江广厦 2017 年度的平均融资成本），计息期间为交割日次日至实际支付第四期款项之日（分多次支付的则分笔计息），利息费用亦应当在交割日后 24 个月内支付完毕（利随本清）。

同时，为担保交易对方将遵照上述约定按期如数地向浙江广厦支付第四期款项，交易对方同意在标的资产交割完成后将天都实业 49%的股权质押给浙江广厦，具体事宜由双方另行签订股权质押协议进行约定。

5、债权债务处置方案和员工安置方案

天都实业及其子公司对其在基准日前依法享有的债权或负担的债务仍然以其自身的名义享有或承担。

本次交易不影响天都实业及其子公司与该等公司现有员工之间有效存续的劳动合同。除非该等公司员工与该等公司另行协商一致，原则上该等公司员工目前有效存续的劳动关系不变更，由该等公司继续承担及履行雇主的义务及权利。

6、期间损益安排

标的资产在过渡期间因盈利、获得收益以及其他原因所导致的净资产增加归广厦控股享有，因亏损、遭受损失以及其他原因所导致的净资产减少亦由广厦控股承担。

7、标的公司与浙江广厦往来款项的特别约定

截至 2018 年 6 月 4 日，天都实业对浙江广厦存在 578,372,723.16 元的其他应付款项，对浙江广厦子公司广厦传媒有限公司存在 60,000,000.00 元的其他应付款项。

(1) 天都实业承诺在 2018 年 12 月 31 日前向浙江广厦及广厦传媒有限公司归还上述款项。



GRANDWAY

对于标的资产交割完成后归还的款项，天都实业须向浙江广厦及广厦传媒有限公司支付利息费用，利息费用按年利率 6.87%收取（即浙江广厦 2017 年度的平均融资成本），计息期间为交割日次日至实际支付资金占用款之日（分多次支付的则分笔计息），利息费用亦应当在 2018 年 12 月 31 日前支付完毕（利随本清）。

（2）交易对方承诺对天都实业上述往来款的清偿义务提供连带责任担保。

8、过渡期

（1）在过渡期间内，浙江广厦应对标的资产尽善良管理之义务。

（2）在过渡期间内，浙江广厦不得允许标的资产进行下述行为，但得到交易对方事前书面同意的除外：①对天都实业章程进行对本次交易构成实质影响的调整；②达成任何非基于正常商业交易的安排或协议且对本次交易构成了实质影响；③进行利润分配；④其他可能对本次交易产生重大不利影响的作为或不作为。

9、标的资产的交割

基于标的资产的交割安排，以天都实业 100%的股权变更登记至交易对方名下之日为交割日。

（1）浙江广厦应在《股权转让协议》生效后 60 日内，及时办理并完成天都实业 100%股权的工商变更登记手续。

（2）在交割日前，标的资产的风险由浙江广厦承担，浙江广厦应对标的资产的毁损或者灭失承担责任；在交割日后，该等资产的风险转由交易对方承担。

10、中心广场土地收益权

天都实业名下持有的中心广场地块不满足开发条件、开发方案未确定，本次交易中中心广场土地收益权不纳入转让范围（标的资产评估过程中对中心广场地块的评估值为 0 元），天都实业已将中心广场土地收益权转让于浙江广厦。在中心广场地块满足开发条件后，浙江广厦将以合理的估值将其收益权对外转让，同等条件下，交易对方或交易对方指定的第三方拥有优先受让的权利。

11、决议有效期

与本次交易相关决议的有效期为自浙江广厦股东大会审议通过之日起 12 个月。



GRANDWAY

综上所述，本所律师认为，浙江广厦本次交易的方案合法有效。

（二）本次交易构成重大资产重组

根据浙江广厦第九届董事会第五次会议相关文件、《重大资产出售报告书（草案）》、《股权转让协议》以及浙江广厦 2017 年度的审计报告，本次交易前，天都实业为浙江广厦的全资子公司，本次交易后，浙江广厦将不再持有天都实业的股权。根据天健会计师出具的《审计报告》、浙江广厦的相关公告资料，浙江广厦、天都实业截至 2017 年 12 月 31 日经审计的相关财务数据如下：

单位：元

财务数据	浙江广厦	天都实业	比例
资产总额	5,275,494,337.53	3,166,121,636.29	60.02%
资产净额	2,309,700,873.29	332,465,013.41	14.39%
营业收入	821,633,917.87	634,713,712.29	77.25%

因此，本次交易构成《重组办法》规定的上市公司重大资产重组。

（三）本次交易构成关联交易

根据浙江广厦第九届董事会第五次会议相关文件、《股权转让协议》、《重大资产出售报告书（草案）》，本次交易的交易对方为广厦控股，根据浙江广厦 2017 年度报告，广厦控股持有浙江广厦 37.43% 的股份，为浙江广厦控股股东，因此本次交易构成关联交易。

二、本次交易的主体及其资格

本次交易的交易主体包括浙江广厦、广厦控股。

（一）浙江广厦

1、基本情况



GRANDWAY

根据浙江省工商局于 2017 年 3 月 9 日核发的统一社会信用代码为“91330000704206103U”的《营业执照》，浙江广厦成立于 1993 年 7 月 13 日，住所为浙江省东阳市吴宁街道办事处振兴路 1 号西侧，法定代表人为张霞，注册资本为人民币 87,178.9092 万元，公司类型为股份有限公司（上市），经营范围为“房地产投资，实业投资，房地产中介代理，园林、绿化、市政、幕墙、智能化、装饰装修、照明工程的施工，建筑材料、建筑机械的制造、销售，有色金属的销售，水电开发，会展服务”。

根据浙江广厦的陈述并经查验其《2018 年第一季度报告》以及《关于公司前十大股东持股情况的公告》（公告日期：2018 年 4 月 23 日），截至本次重组停牌前 1 个交易日（2018 年 3 月 30 日），浙江广厦的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	广厦控股	326,300,000	37.43
2	广厦建设集团有限责任公司	47,230,000	5.42
3	卢振华	16,422,676	1.88
4	楼明	15,951,063	1.83
5	杭州股权管理中心	14,711,645	1.69
6	蒋钟岭	11,743,414	1.35
7	张素芬	11,060,000	1.27
8	陈丽娟	7,700,000	0.88
9	郇红玲	5,494,939	0.63
10	杨凯	4,994,400	0.57

2、上市后的股本变动

（1）首次公开发行股票并上市

1997 年 4 月，经中国证监会签发的“证监发字[1997]89 号”《关于浙江广厦建筑集团股份有限公司申请公开发行股票的批复》和“证监发字[1997]90 号”《关于同意浙江广厦建筑集团股份有限公司采用“上网定价”方式发行 A 股的批复》核准，浙江广厦以上网定价发行的方式向社会公开发行人民币普通股 3,500 万股，每股面值 1 元，发行后总股本为 14,000 万股。



GRANDWAY

1997 年 4 月 7 日，羊城会计师事务所出具“（97）羊验字 3531 号”《验资报告》，根据该验资报告，浙江广厦在公开发行中扣除发行费用后共计募集资金

198,801,750 元，其中股本 35,000,000 元，资本公积 163,801,750 元。

(2) 1997 年 7 月，未分配利润、资本公积转增股本

1997 年 7 月，经浙江省人民政府证券委员会“浙证委[1997]131 号”《关于核准浙江广厦建筑集团股份有限公司 1996 年度利润分配方案和公积金转增股本方案的通知》核准并经浙江广厦第五次股东大会审议通过，浙江广厦以其总股本 14,000 万股为基数，以 1996 年度的未分配利润向全体股东每 10 股送红股 2.5 股，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5.5 股，两项合计送转增 11,200 万股。本次未分配利润、资本公积转增股本完成后，浙江广厦总股本增加至 25,200 万股。

1997 年 9 月 18 日，成都市蜀都会计师事务所出具“成蜀审(97)字第 2-34 号”《验资报告》，根据该验资报告，截至 1997 年 7 月 31 日，浙江广厦增加股本 11,200 万元，变更后股本总额为 25,200 万元。

(3) 1999 年 8 月，配股

1999 年 8 月，经中国证监会签发“证监公司字[1999]31 号”《关于浙江广厦建筑建团股份有限公司申请配股的批复》核准并经浙江广厦 1999 年第一次临时股东大会审议通过，浙江广厦以总股本 25,200 万股为基数，以 6.95 元/股的价格，每 10 股配 3 股，实际完成配售 3,024 万股。本次配股完成后，浙江广厦的总股本增加至 28,224 万股。

1999 年 8 月 6 日，浙江天健会计师事务所出具“浙天会验(1999)第 69 号”《验资报告》，根据该验资报告，截至 1999 年 8 月 6 日，浙江广厦实际已配售 3,024 万股，累积实收资本为 28,224 万元。

(4) 2000 年 5 月，未分配利润、资本公积转增股本

2000 年 5 月，经浙江省人民政府证券委员会签发的“浙证委[2000]37 号”《关于同意浙江广厦建筑集团股份有限公司调整总股本的批复》核准并经浙江广厦 1999 年度股东大会审议通过，浙江广厦以其总股本 28,224 万股为基数，以 1999 年度的未分配利润向全体股东每 10 股送红股 3 股，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股，两项合计送转增 14,112 万股。本次未分配利润、资本公积转增



GRANDWAY

股本完成后，浙江广厦总股本增加至 42,336 万股。

2000 年 5 月 25 日，浙江天健会计师事务所出具“浙天会验[2000]第 65 号”《验资报告》，根据该验资报告，截至 2000 年 5 月 25 日，浙江广厦已按股东大会决议以未分配利润红股增加股本 8,467.20 万元，以资本公积增资本 5,644.80 万元，变更后累计股本为 42,336 万元。

（5）2001 年 9 月，配股

2001 年 9 月，经中国证监会签发“证监公司字[2001]75 号”《关于核准浙江广厦建筑集团股份有限公司配股的通知》核准并经浙江广厦 2000 年度股东大会审议通过，浙江广厦以总股本 42,336 万股为基数，以 10.12 元/股的价格，每 10 股配 3 股，实际完成配售 6,027.3492 万股。本次配股完成后，浙江广厦的总股本增加至 48,363.3492 万股。

2001 年 9 月 17 日，浙江天健会计师事务所有限公司出具“浙天会验[2001]第 126 号”《验资报告》，根据该验资报告，截至 2001 年 9 月 17 日，浙江广厦实际已配售 6,027.3492 万股，累积实收资本为 48,363.3492 万元。

（6）2007 年 4 月，股权分置改革、资本公积转增

2007 年 4 月，经中国证监会“证监公司字[2007]42 号”《关于核准浙江广厦股份有限公司向广厦控股创业投资有限公司定向发行新股购买资产的通知》核准并经浙江广厦 2007 年第一次临时股东大会以及 2007 年股权分置改革相关股东会议审议通过，浙江广厦以向广厦控股发行股份购买优质资产并向广厦控股出售低效资产的方式实施股权分置改革，浙江广厦以 4.05 元/股的价格向广厦控股定向发行 33,705 万股股份，用于购买广厦控股的相关资产。同月，经浙江广厦 2007 年第二次临时股东大会审议通过，浙江广厦以其流通股股本 25,552.80 万股为基数，以资本公积金向全体流通股股东每 10 股转增 2 股，合计转增 5,110.56 万股。前述股权分置改革和资本公积转增完成后，浙江广厦总股本变更为 87,178.9092 万股。

2007 年 4 月 2 日，浙江天健会计师事务所有限公司出具“浙天会验[2007]第 28 号”《验资报告》，根据该验资报告，截至 2007 年 4 月 2 日，广厦控股用



GRANDWAY

于认购定向发行股份的相关股权已转至浙江广厦名下，浙江广厦已发行 33,705 万股股份，每股面值 1 元。

2007 年 4 月 13 日，浙江天健会计师事务所有限公司出具“浙天会验[2007] 第 30 号”《验资报告》，根据该验资报告，截至 2007 年 4 月 13 日，浙江广厦已将资本公积 5,110.56 万元转增股本。

根据浙江广厦的工商登记资料并经查验其 2001 年 5 月以来的公开信息披露文件，浙江广厦上述股本变动均履行了必要的程序，并对需进行信息披露的事宜按相关规定进行了信息披露。本所律师认为，浙江广厦的设立及上述股本变动合法、合规、真实、有效。

综上所述，本所律师认为，浙江广厦作为依法设立并有效存续、其股票已在上交所挂牌交易的上市公司，不存在根据法律、法规、规章、规范性文件及其《公司章程》的规定需要终止的情形，具备实施本次交易的主体资格。

（二）本次交易的交易对方

根据广厦控股的营业执照、工商登记资料并经查询国家企业信用信息公示系统，广厦控股成立于 2002 年 2 月 5 日，住所为杭州市莫干山路 231 号 17 楼，法定代表人为楼明，注册资本为 150,000 万元，经营范围为“从事高新技术企业及科技型企业的股权风险投资、实业型风险投资，信息咨询（不含证券、期货的咨询）及科技成果转让的相关技术性服务，企业资产重组、收购、兼并，实业投资，经营进出口业务，建筑材料、金属材料、纺织原料及产品、化纤制品、化工原料及产品（不含危险品及易制毒化学品）、燃料油（不含成品油）、石油制品（不含成品油及危险化学品）、煤炭（无储存）、润滑油、机械设备及配件、矿产品（不含专控）、电子产品的销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。截至 2017 年 12 月 31 日，广厦控股持有浙江广厦 37.43% 的股份，为浙江广厦的控股股东。

根据广厦控股的公司章程、工商登记资料、广厦控股股东签署的情况调查表，



GRANDWAY

广厦控股的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资金额（万元）	认缴出资比例（%）
1	楼忠福	137,250	91.50
2	楼明	12,750	8.500
合计		150,000	100

注：广厦控股的上述股东中，楼忠福为楼明的父亲。

根据广厦控股及其股东出具的声明，广厦控股不属于以非公开方式向合格投资者募集资金设立的私募投资基金，也未担任任何私募投资基金的管理人，无须按照《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》的规定办理登记或者备案。

根据广厦控股出具的声明、承诺并经验其工商登记资料、检索国家企业信用信息公示系统、广厦控股所在地的工商、税务等主管部门、中国证监会、上交所、深圳证券交易所的官方网站（查询日期：2018年6月1日），本所律师认为，广厦控股为依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在根据法律、法规、规章、规范性文件及其公司章程规定需要终止或解散的情形，具备参与本次交易的主体资格。

三、本次交易的批准及授权

（一）本次交易已经取得的批准与授权

1、浙江广厦内部的批准与授权

2018年6月4日，浙江广厦召开第九届董事会第五次会议，逐项审议通过了与本次交易相关的《关于公司符合重大资产出售暨关联交易条件的议案》、《关于公司重大资产出售暨关联交易具体方案的议案》、《关于本次交易构成关联交易的议案》、《关于本次交易构成重大资产重组的议案》、《关于本次交易符合<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》、《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条规定的议案》、《关



GRANDWAY

于公司本次重大资产出售停牌前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>第五条相关标准的议案》、《关于签署附生效条件的<浙江广厦股份有限公司与广厦控股集团有限公司关于浙江天都实业有限公司 100%股权之股权转让协议>的议案》、《关于<浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》、《关于<浙江广厦股份有限公司董事会关于重大资产出售暨关联交易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》、《关于批准本次重大资产出售暨关联交易相关审计报告、备考审阅报告和评估报告的议案》、《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及评估定价的公允性的议案》、《关于聘请本次交易相关中介服务机构的议案》、《关于本次重大资产出售摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及公司采取措施的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次交易有关事宜的议案》、《关于为浙江天都实业有限公司延续提供担保的议案》、《关于召开 2018 年第一次临时股东大会的议案》等议案。

浙江广厦独立董事对本次交易的议案进行了事前认可，并发表独立意见认为：

（1）本次交易的方案具备可操作性；（2）同意公司与交易对方签署附生效条件的《股权转让协议》以及本次交易的总体安排；（3）审议本次交易相关议案的董事会会议的召集、召开和表决程序符合有关法律、法规、规章和规范性文件以及浙江广厦章程的规定；（4）浙江广厦就本次交易聘请的评估机构具有独立性、评估假设前提合理、评估方法与评估目的的相关性一致、评估定价公允；（5）本次交易的定价公平合理，不会损害浙江广厦及股东特别是中小股东的利益；（6）本次交易有利于整体上提高浙江广厦资产的质量以及盈利能力，有利于增强公司的持续经营能力和核心竞争力，从根本上符合全体股东的利益，特别是广大中小股东的利益；（7）本次交易构成关联交易；（8）本次交易遵循了公开、公平、公正的原则，交易程序符合国家法律、法规、规范性文件和《公司章程》的相关规定；（9）对于浙江广厦拟延续为天都实业提供担保以及天都实业向浙江广厦归还往来款的情况，有关各方已就此明确约定处理措施，相关处理措施合法有效，有利于保持上市公司独立性，不会损害上市公司及全体股东的利益；（10）同意将本次交易相关议案提交股东大会审议。



GRANDWAY

同日，浙江广厦召开第九届监事会第四次会议，逐项审议通过了《关于公司符合重大资产出售暨关联交易条件的议案》、《关于公司重大资产出售暨关联交易具体方案的议案》、《关于本次交易构成关联交易的议案》、《关于本次交易构成重大资产重组的议案》、《关于本次交易符合<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》、《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条规定的议案》、《关于<浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）及其摘要>的议案》、《关于批准本次重大资产出售暨关联交易相关审计报告、备考审阅报告和评估报告的议案》、《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及评估定价的公允性的议案》等议案。

2、交易对方的批准及授权

2018年5月31日，广厦控股股东会作出决议，同意受让浙江广厦持有的标的资产，并就本次交易与浙江广厦签订《股权转让协议》。

综上所述，本所律师认为，浙江广厦作为本次交易的资产出售方已经按法定程序召开董事会，董事会的召集和召开程序、表决程序均符合有关法律、法规、规章和规范性文件以及《公司章程》的规定，决议内容合法、有效；交易对方已按照其内部决策程序要求取得了相应的批准和授权。因此，交易双方就本次交易已经获得的上述批准和授权合法、有效。

（二）本次交易尚需取得的批准

1、依据《重组办法》、《上市规则》及其他有关法律、法规、规章及规范性文件和《公司章程》的规定，本次交易尚需取得浙江广厦股东大会的批准。

2、依据《反垄断法》及其他有关法律、法规、规章及规范性文件，本次交易的交易对方购买上市公司拟出售资产尚需通过相关反垄断主管机关的经营者集中审查。



GRANDWAY

本次重组方案的实施以上市公司股东大会批准本次重组方案、本次交易通过相关反垄断主管机关的经营者集中审查为前提，未取得前述批准或核准前不得实施。

四、本次重组的实质性条件

根据浙江广厦的陈述及其提供的资料并经查验，浙江广厦已具备了《公司法》、《证券法》、《重组办法》等中国有关法律、法规、规章及规范性文件所规定的本次重组的下列实质性条件：

1、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

根据浙江广厦的陈述并经查验其最近三年的年度报告、相关业务合同，本次重组前，浙江广厦的主营业务为房地产开发和影视文化业务。根据《重大资产出售报告书（草案）》，本次重组中，浙江广厦出售的资产为与房地产开发业务相关的资产。根据浙江广厦的陈述、最近三年的审计报告并经查询相关国土资源部门、环境保护部门的网站信息，浙江广厦存在实际经营的各子公司自 2015 年 1 月以来不存在违反有关环境保护、土地管理的法律、法规、规章及规范性文件的规定而受到行政处罚的情形。

根据《产业结构调整指导目录(2011 年本)(2013 修正)》的规定，浙江广厦所从事的房地产开发和影视文化业务未被纳入限制类或淘汰类项目；根据《反垄断法》、《国务院关于经营者集中申报标准的规定》，本次交易涉及反垄断审查，在通过相关反垄断主管机关的经营者集中审查前不得实施。

据此，本所律师认为，本次重组符合《重组办法》第十一条第（一）项的规定。

2、本次重组完成后浙江广厦仍符合股票上市条件

根据本次重组的交易方案，本次重组不会导致浙江广厦的股本以及股权结构发生变动，其仍然符合《上市规则》第 5.1.1 款规定的相关股票上市条件。



GRANDWAY

据此，本所律师认为，本次重组符合《重组办法》第十一条第（二）项的规定。

3、本次重组所涉及的资产定价公允，不存在损害浙江广厦和股东合法权益的情形

与本次交易的标的资产定价相关的程序及事宜具体如下：

①浙江广厦为本次交易已聘请具有从事证券业务资格的天健会计师和北方亚事对标的资产截至评估基准日的情况进行了审计和评估；该等审计及评估结果已经浙江广厦第九届董事会第五次会议审议确认；

②本次交易的最终价格是根据标的资产于评估基准日经评估确认的价值为基础协商确定的；

③浙江广厦已召开第九届董事会第五次会议审议通过与本次交易相关的议案，且独立董事已审核相关议案并予以认可；

④浙江广厦的独立董事已就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性以及评估定价的公允性发表了独立意见，认为北方亚事作为浙江广厦为本次交易聘请的专业评估机构具备充分的独立性、评估假设前提合理、评估方法符合相关规定与相关资产的实际情况、评估定价符合公允性原则；

⑤浙江广厦与交易对方已签署了《股权转让协议》，并在《股权转让协议》中就本次交易的交易价格作出了明确约定。

据此，本所律师认为，本次重组符合《重组办法》第十一条第（三）项的规定。

4、本次重组涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易的标的资产为天都实业 100%的股权。根据浙江广厦的陈述、天都实业的工商登记资料、《审计报告》，浙江广厦所持天都实业股权未被设定质押或存在被司法机关冻结等财产权利受到限制的其他情形，亦不存在权属争议，不存在影响过户或者转移的法律障碍。

据此，本所律师认为，本次重组符合《重组办法》第十一条第（四）项的规



GRANDWAY

定。

5、本次重组有利于浙江广厦增强持续经营能力，不存在可能导致其在本次重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

根据浙江广厦的陈述以及其于 2015 年 8 月发布的《关于拟退出房地产行业的公告》，本次重组为其继续实施退出房地产行业所进行的交易安排，重组后其业务重心将转移至影视文化等新产业，从产业转型角度看，本次交易有利于抵抗房地产行业调整的周期性风险，有利于增强持续经营能力。

本次重组完成后，浙江广厦仍存留影视文化业务相关的子公司，本次重组不会导致浙江广厦在重组完成后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

据此，本所律师认为，本次重组符合《重组办法》第十一条第（五）项的规定。

6、本次重组不会对浙江广厦在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立产生重大不利影响

本次重组前，浙江广厦在业务、资产、财务、人员、机构等方面均与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业保持独立。

截至 2018 年 6 月 4 日，天都实业对浙江广厦存在 578,372,723.16 元的其他应付款项、对浙江广厦子公司广厦传媒有限公司存在 60,000,000.00 元的其他应付款项，天都实业已对此提出明确的还款计划，承诺在 2018 年 12 月 31 日前向浙江广厦及广厦传媒有限公司归还上述款项。

在上述款项能够依据还款计划如期归还的前提下，本次重组不会对浙江广厦在业务、资产、人员、机构、财务等方面与其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业保持独立产生重大不利影响，上述款项清偿完毕后，浙江广厦在业务、资产、财务、人员、机构等方面仍与实际控制人及其关联方之间保持独立，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》第十一条第（六）项的规定。



GRANDWAY

7、本次重组有利于浙江广厦保持健全有效的法人治理结构

本次重组前，浙江广厦已按照《公司法》、《证券法》等相关法律、法规、规章及规范性文件要求，建立健全了股东大会、董事会、监事会、董事会专门委员会等治理机构，制定完善了公司章程、股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则等各项管理制度，且浙江广厦股东大会、董事会、监事会等组织机构能够按照相关法律、法规和公司章程的规定有效运作。本次重组未涉及浙江广厦现有的法人治理结构的变更，不会对浙江广厦的法人治理结构产生不利影响，本次重组后，浙江广厦将继续保持其健全的法人治理结构。

据此，本所律师认为，本次重组符合《重组办法》第十一条第（七）项的规定。

综上所述，本所律师认为，本次重组符合《重组办法》第十一条第（一）项至第（五）项以及第（七）项的规定，在天都实业能够依据还款计划如期归还欠款的前提下，本次重组不会对浙江广厦在业务、资产、人员、机构、财务等方面与其实际控制人及其关联人保持独立产生重大不利影响，上述款项清偿完毕后，浙江广厦在业务、资产、财务、人员、机构等方面仍与实际控制人及其关联方之间保持独立，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》第十一条第（六）项的规定；本次重组尚需取得浙江广厦股东大会的审议批准以及通过相关反垄断主管机关的经营者集中审查。

五、本次交易签署的协议及其合法性

根据浙江广厦提供的相关协议并经查验，2018年6月4日，浙江广厦与交易对方就重大资产出售事宜签订了《股权转让协议》，该协议的主要内容如下：

1、本次交易

浙江广厦同意向广厦控股转让标的公司100%股权，广厦控股同意受让并以现金方式支付交易对价。



GRANDWAY

2、交易对价及支付方式

(1) 双方同意，标的资产的交易价格，以评估机构出具的以 2017 年 12 月 31 日为基准日的标的资产评估报告载明的标的资产评估值为基础，由双方协商确定为 153,840.64 万元。

(2) 双方同意，交易对价分四期支付，具体支付安排如下：

① 广厦控股应于浙江广厦股东大会审议通过本次交易后的次日向浙江广厦支付首期款项 10,000 万元；

② 广厦控股应于《股权转让协议》生效后的 10 个工作日内向浙江广厦支付第二期款项 20,000 万元；

③ 广厦控股应于《股权转让协议》生效后的 20 个工作日内向浙江广厦支付第三期款项 48,458.73 万元；

④ 广厦控股应于交割日后 24 个月内向浙江广厦支付第四期款项 75,381.91 万元；

⑤ 对于第四期款项，广厦控股须向浙江广厦支付利息费用，利息费用按年利率 6.87%收取（即浙江广厦 2017 年度的平均融资成本），计息期间为交割日次日至实际支付第四期款项之日（分多次支付的则分笔计息），利息费用亦应当在交割日后 24 个月内支付完毕（利随本清）。

同时，为担保广厦控股将遵照上述约定按期如数地向浙江广厦支付第四期款项，广厦控股同意在标的资产交割完成后将天都实业 49%的股权质押给浙江广厦，具体事宜由双方另行签订股权质押协议进行约定。

3、标的资产

(1) 浙江广厦拟处置标的资产及其所应附有的全部权益、利益及依法享有的全部权利和应依法承担的全部义务。

(2) 标的公司及其子公司在交割日前已签署的业务合同，仍由标的公司及其子公司继续履行并承担与该等业务合同的一切相关损益。

(3) 标的公司及其子公司对其在交割日前依法享有的债权或负担的债务仍然以其自身的名义享有或承担。

(4) 本次交易不影响标的公司及其子公司与现有员工之间有效存续的劳动合同。除非前述公司员工与公司另行协商一致，原则上前述公司员工目前有效存



GRANDWAY

续的劳动关系不变更，由原公司继续承担及履行雇主的义务及权利。

(5) 标的公司存在部分房屋建筑物尚未办理产权证书、历次股权变动相关资料确实等情况，浙江广厦已向交易对方披露该等情况，且交易对方已明确知悉该等情况以及该等情况可能产生的不利后果，交割日后如因该等情况导致标的公司受到处罚、发生争议纠纷或其他任何额外支出的，由交易对方或交易对方协调标的公司自行承担。

(6) 截至《股权转让协议》签订之日，标的公司名下持有的中心广场地块不满足开发条件、开发方案未确定，经双方协商一致同意，中心广场地块收益权不纳入转让范围（标的资产评估过程中对中心广场地块的评估值为 0 元），标的公司已将其转让于浙江广厦。在中心广场地块满足开发条件后，浙江广厦将以合理的估值将其收益权对外转让，同等条件下，交易对方或交易对方指定的第三方拥有优先受让的权利。

4、期间损益

标的资产在过渡期间因盈利、获得收益以及其他原因所导致的净资产增加归广厦控股享有，因亏损、遭受损失以及其他原因所导致的净资产减少亦由广厦控股承担。

5、过渡期

(1) 在过渡期间内，浙江广厦应对标的资产尽善良管理之义务。

(2) 在过渡期间内，浙江广厦不得允许标的资产进行下述行为，但得到交易对方事前书面同意的除外：①对天都实业章程进行对本次交易构成实质影响的调整；②达成任何非基于正常商业交易的安排或协议且对本次交易构成了实质影响；③进行利润分配；④其他可能对本次交易产生重大不利影响的作为或不作为。

6、天都实业与浙江广厦往来款项的特别约定

截至 2018 年 6 月 4 日，天都实业对浙江广厦存在 578,372,723.16 元的其他应付款项，对浙江广厦子公司广厦传媒有限公司存在 60,000,000.00 元的其他应付款项。天都实业承诺在 2018 年 12 月 31 日前向浙江广厦及广厦传媒有限公司归还上述款项。



对于标的资产交割完成后归还的款项，天都实业须向浙江广厦及广厦传媒有限公司支付利息费用，利息费用按年利率 6.87%收取（即浙江广厦 2017 年度的平均融资成本），计息期间为交割日次日至实际支付资金占用款之日（分多次支付的则分笔计息），利息费用亦应当在 2018 年 12 月 31 日前支付完毕（利随本清）。

广厦控股承诺对天都实业上述往来款的清偿义务提供连带责任担保。

7、标的资产交割

（1）股权交割

①浙江广厦应在《股权转让协议》生效后 60 日内，及时办理并完成天都实业 100%股权的工商变更登记手续，交易对方应给予相应协助。

②双方同意采取一切必要措施（包括但不限于：签订或促使他人签订任何文件，申请和获得任何有关批准、同意、许可、授权、确认或豁免）以确保本次交易按《股权转让协议》全面实施。

③对交易文件中未提及之本次交易须完成事项，协议双方将本着平等、公平和合理的原则，妥善处理。

④双方同意，在交割日前，标的资产的风险由浙江广厦承担，浙江广厦应对标的资产的毁损或者灭失承担责任；在交割日后，该等资产的风险转由交易对方承担。

（2）资料移交

浙江广厦应于交割实施的同时将标的公司正常经营所需的或与该等资产有关的业务记录、财务会计记录、营运记录、营运数据、营运统计资料、说明书、维护手册、培训手册等资料完整地保存在标的公司，交易对方有权查阅。

8、协议生效

《股权转让协议》自协议双方法定代表人或其授权代表签署并加盖公章之日起成立，并于以下条件同时满足时生效：（1）浙江广厦董事会、股东大会批准本次交易；（2）相关反垄断主管机关已批准本次交易涉及的经营集中事宜（如必要）。



GRANDWAY

经查验，本所律师认为，浙江广厦与交易对方就本次交易签署的《股权转让协议》等相关协议的内容符合相关法律法规的规定，合法有效。

六、本次交易涉及的标的资产的法律状况

根据《股权转让协议》、《重大资产出售报告书（草案）》以及《关于浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易具体方案的议案》，本次交易的标的资产为天都实业 100%的股权。

（一）标的公司的基本情况

根据天都实业持有的余杭区工商管理局于 2016 年 12 月 15 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330110704305232H），天都实业成立于 1998 年 8 月 3 日，注册资本为 31,000 万元，法定代表人为王欣，住所为杭州余杭区星桥街道，经营范围为“房地产开发（房地产开发贰级《房地产开发企业资质证书》上述经营范围中涉及前置审批项目的，在批准的有效期内方可经营）。旅游资源开发、旅游咨询服务、园林休闲观光；蔬果的种植；物业管理”。

根据天都实业提供的章程、工商登记资料，截至本法律意见书出具日，天都实业为浙江广厦全资子公司。

（二）标的公司的历史沿革

根据浙江广厦的陈述并经查验，天都实业的设立以来发生过 14 次股权变动，具体情况如下：



GRANDWAY

1、1998 年 8 月成立

天都实业成立于 1998 年 8 月 3 日，成立时名为“余杭市东方科学乐园有限公司”，住所为临平镇余杭经济开发区，法定代表人为方荣悦，注册资本为 2,000 万元，经营范围为“旅游，娱乐，宾馆服务，餐饮，花卉，果木，蔬果”。成立时履行的程序如下：

①1998年6月2日,浙江省计划与经济委员会出具“浙计经投[1998]573号”《关于杭州科学乐园工程项目建议书的批复》,同意余杭经济开发区星桥配套管委会、余杭市财经投资有限公司、浙江众大房地产开发有限公司共同出资 2,000 万元在余杭合资开发科学乐园项目。

②1998年6月12日,浙江省余杭市财经投资有限公司对其拟出资 800 万元参与设立余杭市东方科学乐园有限公司的事项进行了企业国有资产产权登记,并取得浙江省余杭经济建设总公司及余杭市国有资产管理机关的批准。

③1998年6月15日,天都实业召开股东会、董事会,通过了公司章程,并选举、聘任了董事、总经理。

④1998年6月22日,余杭第一会计师事务所出具“余一会验(98)第547号”《验资报告》,验证截至1998年6月22日,天都实业已收到全体股东缴纳的注册资本 2,000 万元,各股东以货币出资。

⑤1998年6月24日,余杭市工商行政管理局出具“No.0008018”《企业登记受理通知书》。

天都实业成立时的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	浙江省余杭市财经投资有限公司	800	40
2	浙江众大房地产开发有限公司	700	35
3	浙江省余杭市星桥经济开发公司	500	25
合计		2,000	100

2、1998年减资

根据天都实业的工商登记资料、年检资料并经实地走访余杭区市场监督管理局,天都实业在成立时因股东浙江众大房地产开发有限公司、浙江省余杭市星桥经济开发公司对外投资额已超过相关法律法规规定的金额限制,经余杭市工商行政管理局批准,两家公司相应减少出资且不再重新验资。本次减资后,天都实业的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	浙江省余杭市财经投资有限公司	800	59.88
2	浙江众大房地产开发有限公司	500	37.43



GRANDWAY

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
3	浙江省余杭市星桥经济开发公司	36	2.69
合计		1,336	100

本次减资中，天都实业未依据当时有效的《公司法》的规定履行通知债权人和公告等程序。

3、1999 年 9 月股权转让

1999 年 9 月，浙江省余杭市财经投资有限公司将所持天都实业 59.88%的股权（即 800 万元出资）以 800 万元的价格转让给广厦建设集团有限责任公司，浙江众大房地产开发有限公司将其所持天都实业 7.43%的股权（即 99.2 万元出资）以 99.2 万元的价格转让给广厦建设集团有限责任公司，浙江省余杭市星桥经济开发公司将其所持天都实业 2.69%的股权（即 36 万元出资）以 36 万元的价格转让给广厦建设集团有限责任公司，浙江众大房地产开发有限公司将其所持天都实业 30%的股权（即 400.8 万元出资）以 400.8 万元的价格转让给浙江盈华实业有限公司，本次股权转让履行的程序如下：

①1999 年 7 月 19 日，天都实业股东会通过决议，同意上述股权转让事宜。

②1999 年 7 月 20 日，广厦建设集团有限责任公司、浙江盈华实业有限公司与浙江省余杭市财经投资有限公司、浙江众大房地产开发有限公司、浙江省余杭市星桥经济开发公司签订《股份转让协议》，约定上述股权转让事宜。

③根据《股份转让协议》的约定以及余杭第一会计师事务所于 1999 年 9 月 27 日出具的“余一会验（99）第 748 号”《验资报告》，受让方广厦建设集团有限责任公司、浙江盈华实业有限公司将转让款支付至天都实业，原股东对天都实业的欠款以受让款抵冲，多余部分在天都实业领取新营业执照后 5 日内以现金退回；广厦建设集团有限责任公司、浙江盈华实业有限公司已于 1999 年 9 月向天都实业缴付 1,336 万元款项。

本次股权转让完成后，天都实业的股东及股权结构如下：



序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广厦建设集团有限责任公司	935.2	70
2	浙江盈华实业有限公司	400.8	30
合计		1,336	100

本次股权转让中，转让方浙江省余杭市财经投资有限公司、浙江众大房地产开发有限公司、浙江省余杭市星桥经济开发公司均涉及或可能涉及国有或集体出资，但标的公司未能向本所律师提供已根据当时有效的国有资产交易相关规则履行资产评估程序以及转让方已履行必要审批程序的证明文件。但根据标的公司1998年度和1999年度的年检资料，其在1998年及1999年期间未开展实际经营，1999年末的净资产为1,333万元。

4、2000年10月股权转让

2000年10月，广厦建设集团有限责任公司将所持天都实业50%的股权以668万元的价格转让给浙江盈华实业有限公司，广厦建设集团有限责任公司将其所持天都实业20%的股权以267.2万元的价格转让给浙江警安消防监理有限公司，本次股权转让履行的程序如下：

①2000年10月13日，天都实业股东会通过决议，同意上述股权转让事宜

②2000年10月18日，天都实业股东会通过决议，同意就上述股权转让事宜修改公司章程，同日，签署了修订后的章程。

③广厦建设集团有限责任公司、浙江盈华实业有限公司与浙江警安消防监理有限公司签订《股权转让协议》，约定上述股权转让事宜。

④2000年10月31日，杭州天辰会计师事务所出具《验资报告》（杭州天辰验（2000）第998号，验证截至2000年10月31日，天都实业实收资本的缴付情况变更为浙江警安消防监理有限公司出资267.2万元，浙江盈华实业有限公司出资1,068.8万元。

本次股权转让完成后，天都实业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	浙江警安消防监理有限公司	267.2	20
2	浙江盈华实业有限公司	1,068.8	80
合计		1,336	100



GRANDWAY

5、2001年1月股权转让和增资

2001年1月，浙江盈华实业有限公司将所持天都实业42.57%的股权以568.8万元的价格转让给浙江广厦，浙江警安消防监理有限公司将其所持天都实业20%

的股权以 267.2 万元的价格转让给浙江广厦，同时，天都实业注册资本由 1,336 万元增加至 5,000 万元，新增注册资本由浙江广厦认缴。本次股权转让和增资履行的程序如下：

①2000 年 12 月 20 日，天都实业股东会通过决议，同意上述股权转让事宜。

2000 年 12 月 24 日，天都实业股东会通过决议，同意上述增资事宜。

②2000 年 12 月 23 日，浙江广厦与浙江盈华实业有限公司、浙江警安消防监理有限公司签订《股权转让协议》，约定上述股权转让事宜。2000 年 12 月 24 日，浙江广厦与浙江盈华实业有限公司签订《增资协议》，约定上述增资事宜。

③2000 年 12 月 28 日，天都实业股东会通过决议，就上述股权转让及增资事宜修改公司章程。

④2001 年 1 月 15 日，浙江中汇会计师事务所出具“浙汇会验(2001)第 0018 号”《验资报告》，验证截至 2001 年 1 月 15 日，天都实业已收到全体股东缴纳的注册资本 5,000 万元，各股东以货币出资。

本次股权转让和增资完成后，天都实业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	浙江广厦	4,500	90
2	浙江盈华实业有限公司	500	10
合计		5,000	100

6、2002 年 12 月股权转让

2002 年 12 月，浙江盈华实业有限公司将其所持天都实业 10%的股权以 6,000 万元的价格转让予浙江龙翔大厦有限公司，本次股权转让履行的程序如下：

①2002 年 12 月 18 日，天都实业股东会通过决议，同意上述股权转让事宜。

②2002 年 12 月 19 日，浙江盈华实业有限公司与浙江龙翔大厦有限公司签订《股权转让协议》，约定上述股权转让事宜；同日，天都实业股东会决议同意就上述股权转让事宜修改公司章程，并签署了章程修正案。

本次股权转让完成后，天都实业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	浙江广厦	4,500	90
2	浙江龙翔大厦有限公司	500	10



GRANDWAY

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
	合计	5,000	100

7、2003 年 1 月增资

2003 年 1 月，天都实业注册资本由 5,000 万元增加至 20,000 万元，新增注册资本由浙江广厦认缴 13,500 万元，由浙江龙翔大厦有限公司认缴 1,500 万元，本次增资履行的程序如下：

①2003 年 1 月 27 日，天都实业股东会通过决议，同意上述增资事宜并同意修改章程。

②2003 年 1 月 28 日，浙江东方会计师事务所出具“浙东会验（2003）第 20 号”《验资报告》，验证截至 2003 年 1 月 28 日，天都实业已收到全体股东缴纳的新增注册资本 15,000 万元，各股东以货币出资。

本次增资完成后，天都实业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	浙江广厦	18,000	90
2	浙江龙翔大厦有限公司	2,000	10
	合计	20,000	100

8、2007 年 12 月股权转让

2007 年 12 月，浙江龙翔大厦有限公司将其所持天都实业 10%的股权以 8,000 万元的价格转让予浙江广厦，本次股权转让履行的程序如下：

①2007 年 12 月 4 日，天都实业股东会通过决议，同意上述股权转让事宜并同意修改公司章程。

②同日，浙江龙翔大厦有限公司与浙江广厦签订《股权转让协议》，约定上述股权转让事宜。

本次股权转让完成后，天都实业成为浙江广厦的全资子公司。



GRANDWAY

9、2010 年 7 月增资

2010 年 7 月，天都实业注册资本由 20,000 万元增加至 140,000 万元，新增注册资本由浙江广厦认缴，本次增资履行的程序如下：

①2010年7月17日，天都实业与浙江广厦签订《债转股协议》，浙江广厦以债转股的方式实缴本次增资中的新增注册资本。

②2010年7月17日，天都实业股东作出股东决定，同意上述增资事宜并同意修改章程。

③2010年7月26日，天健会计师出具“天健审[2010]3767号”《审计报告》，根据该报告，截至2010年7月17日，浙江广厦对天都实业享有1,207,920,999.44元债权。

④2010年7月26日，浙江勤信资产评估有限公司出具“浙勤评报[2010]243号”《资产评估报告》，根据该报告，截至2010年7月17日，浙江广厦用于对天都实业出资的债权的评估价值为120,000万元。

⑤2010年7月26日，天健会计师事务所出具“天健验(2010)209号”《验资报告》，验证截至2010年7月17日，天都实业已收到股东缴纳新增注册资本120,000万元，均以天都实业对浙江广厦的债务转增实收资本。

10、2010年10月股权转让

2010年10月，浙江广厦将其所持天都实业49%的股权以68,600万元的价格转让予华澳国际信托有限公司（以下简称“华澳信托”），本次股权转让履行的程序如下：

①2010年10月29日，天都实业作出股东决定，同意上述股权转让事宜；同日，天都实业通过股东会决议，同意就上述股权转让事宜修改章程。

②同日，浙江广厦与华澳信托签订《股权转让协议》，约定上述股权转让事宜。

本次股权转让完成后，天都实业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	浙江广厦	71,400	51
2	华澳信托	68,600	49
合计		140,000	100

本次股权转让的交易背景如下：

2010年9月29日，华澳信托就通过设立信托计划对天都实业进行投资与贷款事宜与浙江广厦、天都实业、广厦控股、楼忠福等各方签订了《华澳·长信3



GRANDWAY

号集合资金信托计划之合作框架协议》、《关于浙江天都实业有限公司之股权合作协议》、《关于浙江天都实业有限公司之股权转让协议》、《信托贷款合同》以及附属的抵押、质押、保证合同等一系列合作协议，约定华澳信托发行信托计划，募集资金不超过 174,600 万元，并将其中部分资金用于受让浙江广厦对天都实业 49%的股权，剩余资金用于向天都实业发放贷款，用于其天水苑二期等项目的开发建设。同时，天都实业与华澳信托约定对天都实业的经营业绩进行考核，若达到相应标准，则天都实业有权自行或指定第三方以约定价格受让华澳信托持有的天都实业股权，若未达到相应标准，则天都实业有义务自行或指定第三方以约定价格受让华澳信托持有的天都实业股权。

11、2010 年 11 月增资

2010 年 11 月，天都实业注册资本由 140,000 万元增加至 180,000 万元，新增注册资本由浙江广厦认缴，本次增资履行的程序如下：

①2010 年 11 月 22 日，天都实业股东会通过决议，同意上述增资事宜并同意修改章程。

②2010 年 11 月 23 日，天健会计师出具“天健审[2010]4227 号”《审计报告》，根据该报告，截至 2010 年 11 月 22 日，浙江广厦对天都实业享有 405,200,999.44 元债权。

③2010 年 11 月 23 日，坤元评估师出具“坤元评报[2010]394 号”《资产评估报告》，根据该报告，截至 2010 年 11 月 22 日，浙江广厦用于对天都实业出资的债权的评估价值为 40,000 万元，

④2010 年 11 月 23 日，天健会计师出具“天健验（2010）379 号”《验资报告》，验证截至 2010 年 11 月 22 日，天都实业已收到股东缴纳的新增注册资本 40,000 万元，均以天都实业对浙江广厦的债务转增实收资本。

本次增资完成后，天都实业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	浙江广厦	111,400	61.89
2	华澳信托	68,600	38.11
合计		180,000	100



GRAND

12、2012 年 11 月股权转让

2012 年 11 月，华澳信托将其所持天都实业 38.11%的股权以 79,660.111222 万元的价格转让予浙江广厦，本次股权转让履行的程序如下：

①2012 年 11 月 26 日，天都实业股东会通过决议，同意上述股权转让事宜；同日，天都实业股东作出决定，同意就上述股权转让事宜修改公司章程。

②同日，华澳信托与浙江广厦签订《股权转让协议》，约定上述股权转让事宜。

本次股权转让完成后，天都实业成为浙江广厦的全资子公司。

13、2014 年 3 月公司分立

2014 年 3 月，天都实业派生分立为天都实业、浙江暄竺实业有限公司、浙江雍竺实业有限公司，天都实业注册资本由 180,000 万元减至 35,000 万元。本次公司分立并减资履行的程序如下：

①2014 年 1 月 10 日，天都实业作出股东决定，同意上述公司分立事宜。

②2014 年 1 月 23 日，天都实业就分立事宜在都市快报上刊登分立公告。

③2014 年 3 月 10 日，天都实业股东作出决定，同意上述因分立减资事宜并同意修改章程。

④2014 年 3 月 26 日，天都实业分立办理完毕工商变更登记。

本次分立完成后，天都实业仍为浙江广厦的全资子公司。

14、2015 年 8 月减资

2015 年 8 月，天都实业注册资本由 35,000 万元减少至 31,000 万元，本次减资履行的程序如下：

①2015 年 6 月 8 日，天都实业股东作出决定，同意上述减资事宜并同意修改章程。

②2015 年 6 月 9 日，天都实业就上述减资事宜在余杭晨报刊登了减资公告。

③2015 年 8 月 11 日，本次减资办理完毕工商变更登记。

针对标的公司历史沿革中涉及的瑕疵，浙江广厦与交易对方已在《股权转让协议》中约定，交易对方明确知悉上述情况，在交割日后如因历史沿革中相关事



GRAND

项而导致天都实业受到处罚、发生争议纠纷或其他额外支出的，由交易对方或者交易对方协调天都实业自行承担。

经查验，本所律师认为，天都实业目前不存在依据相关法律、法规、规章及规范性文件及其章程规定需要终止的情形。

（三）标的公司下属子公司

经查验，截至本法律意见书出具日，标的公司拥有 2 家全资子公司，具体情况如下：

1、天都城物业

根据天都城物业持有的余杭区工商管理局于 2017 年 10 月 10 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330000MA27U0GU86），天都城物业成立于 2017 年 10 月 10 日，注册资本为 500 万元，法定代表人为江洁，住所为浙江省杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 502 室，经营范围为“物业管理，家政服务，园林绿化养护服务，园林绿化工程施工，房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

根据天都城物业提供的章程、工商登记资料及《审计报告》，截至本法律意见书出具日，天都城物业为天都实业全资子公司，注册资本尚未缴纳。

2、天都城酒店

根据天都城酒店持有的余杭区工商管理局于 2017 年 10 月 26 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913300007590552426），天都城酒店成立于 2004 年 2 月 18 日，注册资本为 480 万元，法定代表人为江洁，住所为浙江省杭州市余杭区星桥街道欢西路 1 号 1 幢，经营范围为“餐饮服务（详见《餐饮服务许可证》），住宿、游泳、公共浴室（淋浴、足浴）、卡拉 OK、美容美发、酒水、茶水供应（详见《卫生许可证》、《特种行业许可证》），棋牌服务，预包装食品、酒类的零售（凭许可证经营），打字复印（凭许可证经营），酒店管理、企业管理服务，旅游投资，物业管理，会议服务，健身服务，卷烟、雪茄烟零售（凭《烟草专卖零售许可证》经营），工艺品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。



GRAND

根据天都城物业提供的章程、工商登记资料，截至本法律意见书出具日，天都城酒店为天都实业全资子公司。根据浙经天策会计师事务所有限公司出具的“浙经天策验字（2004）第 041 号”《验资报告》、“杭联会验字（2009）340 号”《验资报告》，天都城酒店的注册资本已缴足。

（四）标的公司及其下属子公司持有的主要资质

经查验标的公司及其下属子公司现持有的相关资质和许可证书，标的公司及其下属子公司拥有以下与经营活动相关的资质和许可：

（1）2017 年 8 月 7 日，天都实业取得浙江省住房和城乡建设厅核发的“浙房开 1289 号”《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，资质等级为贰级，有效期至 2020 年 8 月 7 日。

（2）2017 年 5 月 10 日，天都城酒店取得杭州市余杭区市场监督管理局核发的“JY23301100222114”号《食品经营许可证》，经营范围为“预包装食品（含冷藏冷冻食品）销售；热食类食品制售”，有效期至 2022 年 5 月 9 日。

（3）2015 年 3 月 24 日，天都城酒店取得杭州市余杭区卫生和计划生育局核发的“浙卫公证字[2015] 3301100000004”号《卫生许可证》，许可项目为“旅店、游泳馆、公共浴室（淋浴）、舞厅（仅限卡拉 OK）美容美发、酒吧、茶座***”，有效期至 2019 年 3 月 23 日。天都城酒店已向杭州市余杭区卫生和计划生育局申请新的《卫生许可证》，增加许可项目“公共浴室（足浴）”，截至本法律意见书出具日，其尚未获发新的《卫生许可证》。

（4）2007 年 12 月 7 日，天都城酒店取得杭州市公安局余杭区分局核发的“余公特住字第 200711 号”《特种行业许可证》，经营范围为“住宿”，经营地址为“余杭区星桥街道天都城”。

（5）2016 年 8 月 22 日，天都城酒店取得余杭区烟草专卖局核发的《烟草专卖零售许可证》，许可范围为“卷烟零售、雪茄烟零售”，供货单位为杭州市烟草公司余杭分公司，有效期至 2018 年 12 月 31 日。

（6）2015 年 6 月 8 日，天都城酒店取得杭州市余杭区工商行政管理局核发的《食品流通许可证》，经营范围为“零售、预包装食品、酒类”，有效期至



GRANDWAY

2018年6月7日。

（五）标的公司及其下属子公司的主要资产

标的公司的主营业务为房地产开发，其主要资产为存货、投资性房地产、自用（配套）型物业，具体情况如下：

1、存货

（1）开发产品

根据《审计报告》、《评估报告》，截至2017年12月31日，标的公司开发产品账面价值为188,268,952.56元，主要为天都实业已完工待售的房地产，包括住宅、商铺、写字楼、车库及车位。根据标的公司的书面确认、《评估报告》并经查验相关权属证书，开发产品的内容为：

序号	项目名称	面积（m²）	序号	项目名称	面积（m²）
1	天湖苑商铺	239.56	11	天水苑商铺	925.72
2	天湖苑车库	76.5	12	天星苑商铺	99.19
3	天风苑商铺	2,704.12	13	天禧A（温莎）住宅	1,122.43
4	天河苑住宅	7,888.48	14	天明A（蓝调）住宅	414.44
5	天河苑商铺	15,452.46	15	天明B（爵士）住宅	1,122.43
6	天月苑商铺	334.95	16	天韵A（紫韵）住宅	875.89
7	天泉苑住宅	365.69	17	天韵A（紫韵）商铺	3,600.08
8	天泉苑商铺	1,050.02	18	爱丽山庄别墅	1,053.94
9	天水苑住宅	1,096.42	19	车位（个）	2,055
10	天韵C（桥枫）住宅	2,855.61	20	天韵C（桥枫）商铺	4,041.20

注1：根据浙江省高级人民法院于2017年10月16日出具的“（2017）浙民初10-2号”《民事裁定书》，天都实业以其所有的开发产品中天河苑香榭路42号等35套商铺、天河苑欢东路8幢1单元503室等176套房产为广厦控股与吴坚借贷一案提供诉中保全担保。

注2：根据天都实业与中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司签订的份《抵押协议》，以上开发产品中，部分房间或商铺已对外抵押，详见本法律意见书“六/（六）/1”。

根据天都实业出具的说明，上述开发产品中有 1 项不动产权证书遗失，该房屋坐落为天河 B 商铺 THBHXP9-59，面积为 74.9 平方米；另有 40 项房产于评估基准日后已实现销售，故未能提供其对应的不动产权证书，具体为：

序号	房屋坐落	面积 (m ²)
1	天河 C 商铺欢西 C2 区 14 幢商铺	97.35
2	爵士苑住宅 1-1-1102	125.82
3	爵士苑住宅 1-1-1602	125.82
4	爵士苑住宅 2-3-1201	127.65
5	爵士苑住宅 5-2-1502	143.02
6	蓝调苑 7-1-2201	132.96
7	天湖车库 19#104	20.21
8	天湖车库 35#105	27.23
9	温莎住宅 5-1-1103	129.33
10	温莎住宅 5-1-801	137.9
11	温莎住宅 5-1-803	129.33
12	紫韵公寓住宅 1-1-202	80.51
13	紫韵公寓住宅 2-2-2201	133.68
14	枫桥庭住宅 1-1-303	81.9
15	枫桥庭住宅 1-1-1304	86.61
16	枫桥庭住宅 1-1-2001	89.48
17	枫桥庭住宅 1-2-502	81.9
18	枫桥庭住宅 1-2-602	81.9
19	枫桥庭住宅 1-2-1603	80.44
20	枫桥庭住宅 2-1-802	80.2
21	枫桥庭住宅 2-1-1201	89.21
22	枫桥庭住宅 2-1-1402	80.2
23	枫桥庭住宅 2-1-1904	86.35
24	枫桥庭住宅 2-2-704	89.21
25	枫桥庭住宅 2-2-1503	80.2
26	枫桥庭住宅 2-2-1901	86.35
27	枫桥庭住宅 3-1-1401	84.95
28	枫桥庭住宅 3-2-402	88.96



GRANDWAY

29	枫桥庭住宅 3-2-2101	88.99
30	枫桥庭住宅 4-1-1101	122.17
31	枫桥庭住宅 4-1-1401	122.17
32	枫桥庭住宅 4-1-2202	80.85
33	枫桥庭住宅 4-2-1403	122.17
34	枫桥庭住宅 5-2-1402	88.73
35	枫桥庭住宅 5-2-1703	84.72
36	枫桥庭住宅 5-2-1902	88.73
37	温莎住宅 4-2-401	136.98
38	温莎住宅 4-2-403	139.46
39	天河 B 欢西 09 (B2) 1-204	25.19
40	天泉住宅 TQY10-1-501	235.19
合计		4,014.02

(2) 开发成本

根据《审计报告》、《评估报告》，截至 2017 年 12 月 31 日，标的公司开发成本账面价值为 1,852,941,687.97 元，主要为天都实业正在开发的房地产项目，包括天祥 A、天祥 B、天明 C 和 A07 区块。经查验相关国有土地使用证以及出让合同，上述项目的国有土地使用权情况如下：

序号	权利人	权证编号	座落	面积 (m ²)	终止日期	用途	类型	他项权利
1	天都实业	杭余出国用(2015)字第 104-1747 号	余杭区星桥街道星桥社区	48,893.8	2080 年 2 月 7 日	城镇住宅用地	出让	抵押
2	天都实业	杭余出国用(2014)字第 104-537 号	余杭区星桥街道星桥村	45,672.9	2080 年 1 月 28 日	城镇住宅用地	出让	抵押
3	天都实业	杭余出国用(2012)字第 104-414 号	余杭区星桥街道安乐社区欢乐大道西侧	23,153.3	2081 年 2 月 17 日	城镇住宅用地	出让	--
4	天都实业	杭余出国用(2014)第 104-1 号	余杭区星桥街道天都城 A-07 区块	63,080.5	2083 年 12 月 14 日	城镇住宅用地	出让	抵押



GRANDWAY

经查验，上述项目均已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建设工程施工许可证，其中天祥 A 和天明 C 项目已取得商品房预售许可证。

2、投资性房地产

根据《审计报告》、《评估报告》，截至 2017 年 12 月 31 日，标的公司投资性房地产的账面价值为 231,959,929.10 元，主要为天都实业拥有的商业物业，包括酒店及其土地、天河苑办公楼。

(1) 酒店的权属证书办理情况

国有土地使用权的情况如下：

权利人	权证编号	座落	面积 (m ²)	终止日期	用途	类型	他项权利
天都实业	杭余出国用(2010)第 104-961 号	余杭区星桥街道汤家村	37,174.2	2042 年 1 月 29 日	餐饮旅馆业用地	出让	抵押
天都实业	杭余出国用(2010)第 104-962 号	余杭区星桥街道汤家村	33,488	2042 年 1 月 29 日	餐饮旅馆业用地	出让	抵押

注：上表中酒店所对应宗地的部分用于建设天都实业办公楼，天都实业将其该部分土地（面积 3,945.93 平方米）计入无形资产-土地使用权科目。

房屋建筑物的情况如下：

序号	权利人	权证编号	坐落	层数、面积 (m ²)	房屋用途	他项权利
1	天都实业	余房权证星字第 11100670 号	星桥街道欢西路 1 号 10 幢	2/268.71	非住宅	抵押
2	天都实业	余房权证星字第 11100671 号	星桥街道欢西路 1 号 11 幢	2/370.11	非住宅	抵押
3	天都实业	余房权证星字第 11100672 号	星桥街道欢西路 1 号 12 幢	2/370.11	非住宅	抵押
4	天都实业	余房权证星字第 11100674 号	星桥街道欢西路 1 号 14 幢	2/422.56	非住宅	抵押
5	天都实业	余房权证星字第 11100675 号	星桥街道欢西路 1 号 15 幢	2/422.56	非住宅	抵押
6	天都实业	余房权证星字第 11100676 号	星桥街道欢西路 1 号 16 幢	3/1405.23	非住宅	抵押
7	天都实业	余房权证星字第 11100661 号	星桥街道欢西路 1 号 1 幢	3/11879.59	非住宅	抵押
8	天都实业	余房权证星字第 11100662 号	星桥街道欢西路 1 号 2 幢	3/5497.62	非住宅	抵押
9	天都实业	余房权证星字第 11100663 号	星桥街道欢西路 1 号 3 幢	3/4837.2	非住宅	抵押

序号	权利人	权证编号	坐落	层数、面积 (m ²)	房屋用途	他项权利
10	天都实业	余房权证星字第 11100664 号	星桥街道欢西路 1 号 4 幢	2/1106.83	非住宅	抵押
11	天都实业	余房权证星字第 11100665 号	星桥街道欢西路 1 号 5 幢	3/5408.63	非住宅	抵押
12	天都实业	余房权证星字第 11100667 号	星桥街道欢西路 1 号 7 幢	2/406.76	非住宅	抵押
13	天都实业	余房权证星字第 11100668 号	星桥街道欢西路 1 号 8 幢	2/370.11	非住宅	抵押
14	天都实业	余房权证星字第 11100669 号	星桥街道欢西路 1 号 9 幢	2/268.71	非住宅	抵押
15	天都实业	余房权证星字第 11100673 号	星桥街道欢西路 1 号 13 幢	2/453.16	非住宅	抵押

(2) 天河苑办公楼的权属证书办理情况

计入投资性房地产的天河苑办公楼共计 75 套，其中欢东路第 3 层写字楼面积为 1,608.79 平方米，欢东路第 4-6 层写字楼面积为 3,598.19 平方米，欢西路第 4-6 层写字楼面积为 4,627.82 平方米，均已办理权属证书，具体情况详见附件一。

3、自用（配套）型物业

(1) 房屋建筑物

根据《审计报告》、《评估报告》，截至 2017 年 12 月 31 日，标的公司房屋建筑物的账面价值为 3,380,904.12 元，包括天都实业办公楼以及在项目中配套建造的两所幼儿园、一所小学和一处公园。该等房屋建筑中的权属证书办理情况如下：

序号	权利人	权证编号	坐落	层数、面积 (m ²)	房屋用途	他项权利
1	天都实业	余房权证星字第 11100666 号	星桥街道欢西路 1 号 6 幢	3/2114.5	非住宅	抵押
2	天都实业	余房权证星字第 16517411 号	杭州市余杭区星 桥街道广夏天都 城紫韵公寓 4 幢	3/2957.79	非住宅	--

除上述建筑物外，天都实业在项目中配套建造的一所幼儿园、一所小学和一处公园所涉及的建筑物均未办理权属证书。

(2) 土地使用权

根据《审计报告》、《评估报告》，截至 2017 年 12 月 31 日，标的公司土地使用权的账面价值为 462,879.22 元，除前述房屋建筑物所占用的宗地外（其中天都实业办公楼与投资性房地产中的酒店建设于同一宗土地上，已在上文列示），还包括中心广场的土地使用权，具体情况如下：

序号	权利人	权证编号	座落	面积 (m²)	终止日期	用途	类型	他项权利
公园相关的土地								
1	天都实业	杭余出国用(2010)第 104-957 号	余杭区星桥街道汤家村	36,087.2	2041 年 9 月 9 日	其他商服用地	出让	--
2	天都实业	杭余出国用(2001)字第 2-1386 号	余杭区星桥街道汤家村	8,243.7	2041 年 11 月 14 日	旅游业	出让	--
3	天都实业	杭余出国用(2010)字第 104-958 号	余杭区星桥街道汤家村	41,980.1	2041 年 12 月 31 日	其他商服用地	出让	--
4	天都实业	杭余国用(2002)第 2-2 号	余杭区星桥街道汤家村	4,204.3	2041 年 12 月 31 日	旅游业	出让	--
5	天都实业	浙(2017)余杭区不动产权第 0200405 号	余杭区星桥街道汤家村	454,086	2038 年 12 月 30 日	商业旅游业	出让	抵押
小学相关的土地								
6	注 1	杭余出国用(2009)字第 104-445 号	余杭区星桥街道安乐村天都大道北侧	34,635.9	2059 年 1 月 15 日	教育用地	出让	--
7	天都实业	浙(2016)余杭区不动产权第 0024706 号	余杭区星桥街道安乐小区	9,976.0	2066 年 10 月 19 日	科教用地	出让	--
幼儿园相关的土地(注 2)								
中心广场相关的土地(注 3)								
8	天都实业	杭余出国用(2003)字第 2-451 号	余杭区星桥街道安乐村	22,406.7	2072 年 10 月 15 日	城镇混合住宅用地	出让	--
9	天都实业	杭余出国用(2003)字第 2-452 号	余杭区星桥街道安乐村	27,742.6	2072 年 10 月 15 日	城镇混合住宅用地	出让	--
10	天都实业	杭余出国用(2004)第 104-990 号	余杭区星桥街道安乐村	60,770.7	2074 年 10 月 28 日	城镇单一住宅	出让	--

注 1：根据“余土合(净)字[2008]70 号”《国有建设用地使用权出让合同》以及编号为“杭余出国用(2014)字第 104-445 号”《国有土地使用证》，该项

国有土地使用权的受让人和权利人为“杭州市余杭区天都城第一小学”；根据天都实业的陈述、天都实业缴付土地出让款的凭证，“杭州市余杭区天都城第一小学”并未实际设立，前述出让合同实际由天都实业履行，土地出让款由天都实业支付，该宗土地由杭州市国土资源局余杭分局向天都实业交付并由天都实业使用，该项国有土地使用权归属于天都实业，不存在权属争议，但目前无法办理土地使用权人变更登记。

注 2：根据标的公司的陈述并经查验，其配套建造的两所幼儿园所对应的宗地情况如下：①其中一宗土地已取得杭州市国土局余杭分局签发的《分割登记许可证》，宗地面积为 2,639.40 平方米，用途为教育用地，使用权类型为出让，终止日期为 2052 年 10 月 15 日，但尚未办理权属证书，其上建筑物亦未办理权属证书；②另一宗土地，宗地面积为 1,215.00 平方米，根据天都实业的陈述，因其在所涉房地产项目整体开发时已包含教育配套的规划，无法分割办理权属证书，其上建筑物已办理权属证书。

注 3：根据《股权转让协议》的约定，上表中第 8-10 项中心广场相关的土地尚未取得政府相关规划部门的批复，该部分土地的开发方案尚无法确定，中心广场相关的土地收益权已由天都实业转让予浙江广厦，标的资产评估过程中对中心广场地块的评估值为 0 元。

4、注册商标

根据国家工商行政管理总局商标局出具的商标档案（查询日期：2018 年 5 月 10 日），天都实业拥有 85 项注册商标，具体情况详见本法律意见书附件。

针对天都实业资产存在的瑕疵，浙江广厦与交易对方已在《股权转让协议》中明确，天都实业存在部分房屋建筑物、国有土地使用权尚未办理产权证书或无法将产权证书变更登记至天都实业名下，交易对方明确知悉上述情况，在交割日后如因上述房屋建筑物和土地的建设、使用和办理产权证书的相关事项而导致天都实业受到处罚或其他额外支出的，由交易对方协调天都实业自行承担。



GRANDWAY

（六）标的公司正在履行的重大合同

根据天都实业的陈述并经查验，截至本法律意见书出具日，天都实业正在履行的重大合同如下：

1、抵押合同

(1) 2016 年 12 月 8 日，天都实业与中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司（以下简称“华融浙江分公司”）签订 2 份《抵押协议》（编号分别为浙江 Y11160166-5、浙江 Y11160166-7），根据该等协议，天都实业分别以其拥有的 36 处房产（合计面积 5,583.68 平方米）、16 幢房产（合计面积 35,602.39 平方米）作为抵押（具体包括天风苑商铺、天湖苑商铺、天泉苑商铺、香榭路商铺、爱尚公寓、紫韵公寓、欢东路写字楼中部分房间或商铺），为杭州益荣房地产开发有限公司与华融浙江分公司签订的《还款协议》（编号为浙江 Y11160166-4 号）项下的 3 亿元债务提供抵押担保。

2017 年 6 月 30，天都实业与华融浙江分公司签订《抵押变更协议》（编号为浙江 Y11160166-20），对前述 2 份《抵押协议》中抵押物的抵押金额调整为 515,240,000 元，同时确认抵押物的抵押顺位均为第一顺位。

2017 年 6 月 30，天都实业与华融浙江分公司签订《抵押协议》（编号为浙江 Y11160166-18），据该协议，天都实业以其拥有的 23 处房产（合计面积 3,227.37 平方米）作为抵押，为杭州益荣房地产开发有限公司与华融浙江分公司签订的《还款协议》（编号为浙江 Y11160166-4 号）项下的 3,376 万元债务提供抵押担保。

(2) 2017 年 3 月 20 日，天都实业与平安银行股份有限公司杭州分行（以下简称“平安银行杭州分行”）签订《抵押担保合同》（编号为平银地杭抵字 20170303 第 001 号），根据该合同，天都实业以其拥有的编号为“杭余出国用（2015）字第 104-1747 号”《国有土地使用证》项下的土地使用权作为抵押，为其与平安银行杭州分行签订的《固定资产贷款合同》（编号为平银地杭固贷字 20170303 第 001 号）项下全部债务中的 5 亿元债务提供抵押担保。

(3) 2017 年 6 月 13 日，天都实业与中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司（以下简称“华融浙江分公司”）签订《抵押协议》（编号为浙江 Y11170076-5 号），根据该合同，天都实业以其拥有的编号为“杭余出国用（2014）



GRANDWAY

字第 104-537 号”《国有土地使用证》项下的土地使用权作为抵押，为广厦控股

与华融浙江分公司签订的《还款协议》（编号为浙江 Y11170076-4 号）项下的 3 亿元债务提供抵押担保。

（4）2017 年 7 月，天都实业与渤海信托签订《抵押合同》（编号为 bitc2017(or)-8322 号），根据该合同，天都实业以其拥有的编号为“杭余出国用（2014）第 104-1 号”《国有土地使用证》项下的土地使用权作为抵押，为广厦控股与渤海信托签订的《信托贷款合同》（编号为 bitc2017(lr)-8318 号）项下的 3 亿元债务提供抵押担保。

（5）2017 年 12 月 20 日，天都实业与吉林珥春农村商业银行股份有限公司为牵头行的银团（以下简称“银团”）签订《社团贷款抵押担保合同》（编号为 20171220000369 号），根据该合同，天都实业以其拥有的“浙（2017）余杭区不动产权第 0200405 号”国有建设用地使用权作为抵押，为广厦控股及广厦（舟山）能源集团有限公司与银团签订的《农村信用社社团贷款合同》（编号为 20171220000369 号）项下的 37,000 万元债务提供抵押担保。

根据上述天都实业与平安银行杭州分行、华融浙江分公司签订的《固定资产贷款合同》、《抵押协议》等一系列协议，如天都实业发生股权结构重大变化，应提前书面通知平安银行杭州分行、华融浙江分公司并取得其书面同意。截至本法律意见书出具日，平安银行杭州分行、华融浙江分公司均已签署同意本次交易的《同意函》。

2、质押合同

2017 年 6 月 13 日，天都实业、广厦控股与华融浙江分公司签订《质押协议》（编号为浙江 Y11170076-6 号），根据该合同，若广厦控股与华融浙江分公司签订的《还款协议》（编号为浙江 Y11170076-4 号）项下的剩余重组债务的动态抵押率¹达到或超过 60%，则天都实业、广厦控股须按协议约定向华融浙江分公司指定账户存入资金，以确保动态抵押率低于 60%。截至 2017 年 12 月 31 日，天都实业尚未向华融浙江分公司指定账户存入资金。



GRANDW

¹动态抵押率=（剩余重组债务-保证金账户资金余额）/剩余抵押物价值

3、保证合同

(1) 2017 年 6 月，天都实业与渤海信托签订《保证合同》（编号为 bitc2017(or)-8319 号），根据该合同，天都实业为广厦控股与渤海信托签订的《信托贷款合同》（编号为 bitc2017(lr)-8318 号）项下的 3 亿元债务提供连带责任保证担保。

(2) 2017 年 6 月 13 日，天都实业与华融浙江分公司签订《保证协议》（编号为浙江 Y11170076-7 号），根据该合同，天都实业为广厦控股与华融浙江分公司签订的《还款协议》（编号为浙江 Y11170076-4 号）项下的 3 亿元债务提供连带责任保证担保。

4、借款合同

2017 年 3 月 20 日，天都实业与平安银行杭州分行签订《固定资产贷款合同》（编号为平银地杭固贷字 20170303 第 001 号），根据该合同，天都实业向平安银行杭州分行借款 9.5 亿元，借款期限为 3 年。本合同项下的债务由天都实业以自有资产提供抵押担保（详见本法律意见书“六/（六）/1/（1）”），同时由浙江广厦、楼忠福、楼明提供保证担保。

5、财产保全担保

根据浙江省高级人民法院（2017）浙民初 10-2 号民事裁定书，天都实业以其拥有的 35 套商铺、176 套房产为广厦控股提供担保，以此解除浙江省高级人民法院对广厦控股采取的财产保全措施。

6、工程施工合同

序号	发包方	承包方	工程名称	合同金额
1	天都实业	广厦建设集团有限责任公司	广厦天都城·天祥 A 区 总包工程	暂定价款 5 亿元
2	天都实业	广厦建设集团有限责任公司	广厦天都城·天祥 B 区 总包工程	暂定价款 4.8 亿元
3	天都实业	广厦建设集团有限责任公司	广厦天都城·天韵苑 C 区 建安工程	暂定价款 2.05 亿元
4	天都实业	广厦建设集团有限责任公司	广厦天都城·天明苑 C 区 建安工程	暂定价款 14,119 万元



GRANDWAY

（七）标的公司的守法情况及诉讼仲裁

根据杭州市余杭区市场监督管理局、杭州市国土资源局余杭分局、杭州市余杭区住房和城乡建设局、杭州市余杭区人力资源和社会保障局、杭州住房公积金管理中心余杭分中心、杭州市余杭区国家税务局以及杭州余杭地方税务局临平分局等相关主管部门出具的证明并经查询余杭区门户网站以及浙江政务服务网（查询日期：2018年6月1日），天都实业自2015年1月以来没有因违反相关法律、法规、规章及规范性文件的相关规定而受到行政处罚的记录，天都城物业自成立以来没有因违反相关法律、法规、规章及规范性文件的相关规定而受到行政处罚的记录；天都城酒店曾于2016年3月因经营未依法注册的第二类医疗器械，受到余杭区市场监督管理局没收违法所得4,852.50元、没收违法经营的医疗器械180盒和罚款20,000元的行政处罚，根据该局签发的“（余食药监临案）行罚[2015]030号”《行政处罚决定书》，天都城酒店违法行为轻微，未造成危害后果，且及时停止经营行为，给予减轻处罚，根据天都城酒店出具的情况说明及付款凭证，其已于2016年4月缴付前述罚款；除上述情况外，天都城酒店自2015年1月以来没有因违反相关法律、法规、规章及规范性文件的相关规定而受到行政处罚的记录。

天都实业目前正在进行的诉讼情况如下：

序号	案件性质	原告	被告	案号	涉案金额	案件进展
1	机动车交通事故责任纠纷	徐庆	钱旭景、杭州市余杭区星桥街道办事处、杭州余杭区交通运输局、天都实业、杭州余杭城市建设集团有限公司、杭州市公安局余杭区分局交通警察大队	(2017)浙110民初4049号	2,406,842.61元	庭审已完成，法院尚未作出判决
2	房屋买卖合同纠纷	卞建华	天都实业	(2017)浙110民初18849号	2,380,179元	一审判决天都实业向卞建华交付天泉苑10-1-501号商品房，并支付逾期

						交付违约金785,686元。该判决尚未生效，现杭州中级人民法院已受理天都实业的上诉
3	建设工程施工合同纠纷	吕明枢	广厦建设集团有限公司、天都实业	(2017)浙110民初21655号	工程款1,277,525元，利息124,230.44元	4月20日第一次开庭，目前等待下一次开庭，法院已裁定冻结天都实业1,277,525元作为诉讼保全

根据天都实业、天都城物业、天都城酒店的陈述并经查询天都实业、天都城物业、天都城酒店所在地人民法院网站、裁判文书网信息（查询日期：2018年6月2日），截至本法律意见书出具日，除上述诉讼信息以外，天都实业、天都城物业、天都城酒店不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚。

（八）上市公司拥有的标的公司股权状况

根据上市公司的陈述及其提供的工商登记资料、查询国家企业信用信息公示系统，截至本法律意见书出具日，上市公司合法拥有天都实业100%的股权，该等股权不存在产权纠纷，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。

七、本次交易涉及的关联交易与同业竞争

（一）关联交易

1、本次交易构成关联交易

根据浙江广厦第九届董事会第五次会议相关文件、《股权转让协议》、《重大资产出售报告书（草案）》，本次交易的交易对方广厦控股，广厦控股为浙江广厦的控股股东，因此本次交易构成关联交易。



2、本次交易完成后关联方与关联交易的变化情况

根据浙江广厦第九届董事会第五次会议决议、《重组报告书》、《股权转让协议》并经查验，本次交易不涉及发行股份，不会导致上市公司新增持股 5% 以上的主要股东。根据《上市规则》的相关规定，由于广厦控股为浙江广厦控股股东，本次交易完成后，广厦控股控制的标的公司及其子公司天都城物业、天都城酒店为浙江广厦的关联方。

本次交易完成后，上市公司与天都实业、天都城物业、天都城酒店之间可能发生的劳务服务（餐饮住宿）等事项将构成关联交易；天都实业与浙江广厦实际控制人控制的其他企业之间已经发生的担保将不再属于上市公司与关联方的关联交易；而浙江广厦与天都实业之间已经发生的担保、资金拆借等事项将变更为关联交易，其中可能对浙江广厦产生较大影响的相关事项如下：

（1）2017 年 3 月 20 日，浙江广厦与平安银行股份有限公司杭州分行签署《保证担保合同》，约定浙江广厦为天都实业对平安银行股份有限公司杭州分行的《固定资产贷款合同》（合同编号：平银地杭固贷字 20170303 第 001 号）项下借款 9.5 亿元人民币提供连带保证责任，现已实际发放借款 4.5 亿元人民币，借款期限为 2017 年 4 月 10 日至 2020 年 4 月 10 日。

根据《上市规则》及浙江广厦《公司章程》的规定，浙江广厦第九届董事会第五次董事会会议审议通过了《关于为浙江天都实业有限公司延续提供担保的议案》，并拟提交股东大会进行审议。

（2）根据浙江广厦的陈述并查验相关借款合同，截至 2018 年 6 月 4 日，天都实业对浙江广厦存在 578,372,723.16 元的其他应付款项，对浙江广厦子公司广厦传媒有限公司存在 60,000,000.00 元的其他应付款项。

浙江广厦第九届董事会第五次会议审议通过了天都实业的还款计划，天都实业承诺在 2018 年 12 月 31 日前向浙江广厦及广厦传媒有限公司归还上述款项，广厦控股对此提供连带责任担保，并拟提交股东大会进行审议。

3、本次交易完成后，减少和规范关联交易的措施

本次交易完成后，天都实业将成为广厦控股的全资子公司。



GRANDWAY

为减少和规范本次交易后可能存在的关联交易，上市公司控股股东广厦控股、实际控制人楼忠福已出具《关于减少和规范关联交易的承诺函》具体内容如下：

“（1）将采取措施尽量减少并避免与浙江广厦及其子公司发生关联交易；对于无法避免的关联交易，将依法与浙江广厦及其子公司签订关联交易合同，参照市场通行的标准，公允确定关联交易的价格；

（2）严格按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务；

（3）保证不通过关联交易损害浙江广厦及其他股东的合法权益；

（4）如违反上述承诺，浙江广厦及其子公司、浙江广厦其他股东有权要求本公司赔偿因此遭受的全部损失；同时本公司因违反上述承诺所取得的收益归浙江广厦所有。”

交易对方及其股东已出具《关于减少和规范关联交易的承诺函》具体内容如下：

“（1）本次交易完成后，承诺人及承诺人控制的企业将采取措施尽量减少并避免与浙江广厦及其子公司发生关联交易；对于无法避免的关联交易，将按照‘等价有偿、平等互利’的原则，依法与浙江广厦及其子公司签订关联交易合同，参照市场通行的标准，公允确定关联交易的价格；

（2）保证不通过关联交易损害浙江广厦其他股东的合法权益；

（3）如承诺人违反上述承诺，浙江广厦及其子公司、浙江广厦其他股东有权要求承诺人赔偿因此遭受的全部损失；同时承诺人因违反上述承诺所取得的收益归浙江广厦所有。”

4、浙江广厦关联交易的公允决策程序

经查验，根据有关法律、法规及规范性文件的规定，浙江广厦在其《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》中规定了股东大会、董事会在审议有关关联交易事项时关联股东、关联董事回避表决的程序，并明确了关联交易的公允决策程序。



GRANDW

综上所述，本所律师认为，本次交易构成关联交易；交易对方已就本次交易

完成后减少和规范与天都实业、浙江广厦的关联交易事宜出具了具有法律约束力的承诺，符合相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，合法有效。

（二）同业竞争

本次交易前，浙江广厦的主营业务为影视文化业务和房地产开发业务，浙江广厦及其下属一级子公司、主要参股公司的主营业务情况如下：

序号	公司类型	公司名称	主营业务情况
1	母公司	浙江广厦	无实际经营业务
2	全资子公司	浙江广厦体育文化有限公司	体育文化业务
3	全资子公司	广厦传媒有限公司	影视传媒业务
4	控股子公司	浙江广厦文化旅游开发有限公司	文旅服务业务
5	全资子公司	天都实业	房地产开发业务
6	全资子公司	广厦(南京)房地产投资实业有限公司	房地产开发业务
7	参股公司	浙江雍竺实业有限公司	房地产开发业务

根据浙江广厦的陈述及其 2017 年度报告，本次交易的标的公司天都实业为浙江广厦房地产开发业务的主要营业收入来源，其他从事房地产开发业务的子公司广厦(南京)房地产投资实业有限公司目前已无在建或待建的房地产项目，仅余部分产权车位尚未销售完毕，参股公司浙江雍竺实业有限公司仅有“苏荷苑”项目未竣工交付（截至 2018 年 3 月 31 日的完工进度已达到 95%），两家公司后续也无进一步新增房地产开发项目的计划。

根据浙江广厦实际控制人的确认并经验相关企业的营业执照、章程/合伙协议、检索国家企业信用信息公示系统以及“企查查”等公开网站信息（查询日期：2018 年 6 月 1 日），浙江广厦实际控制人控制的主要企业²情况如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	经营范围
1	广厦控股	150,000	从事高新技术企业及科技型企业的股权风险投资、实业型风险投资，信息咨询（不含证券、期货的咨询）及科技成果转让的相关技术性服务，



GRANDWAY

²该等企业包括（1）实际控制人直接持股并拥有控制的企业；（2）第（1）类企业直接控制的其他企业；以及（3）实际控制人拥有控股权的上市公司。

			企业资产重组、收购、兼并，实业投资，经营进出口业务，建筑材料、金属材料、纺织原料及产品、化纤制品、化工原料及产品（不含危险品及易制毒化学品）、燃料油（不含成品油）、石油制品（不含成品油及危险化学品）、煤炭（无储存）、润滑油、机械设备及配件、矿产品（不含专控）、电子产品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
2	浙江广厦投资有限公司	100,000	实业投资，经济信息咨询。
3	广厦控股集团上海控股有限公司	30,000	实业投资，投资管理及咨询服务（除经纪），金属材料，金属制品、建材、机电设备、化工原料及产品（除危险品）、照明灯具的销售，从事货物及技术的进出口业务；第三方物流（除运输）；市场营销策划。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
4	东阳市民间融资服务中心有限公司	10,000	民间资金需求信息登记与发布，组织民间资金供需双方的对接及借贷业务，出借合同记录备案，非融资性担保，法律咨询，股权投资及股权投资管理，开展自有资金匹配借贷业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
5	杭州速派餐饮管理有限公司	1,000	餐饮管理；集体配送，单位食堂（不含凉菜，不含裱花蛋糕，不含生食海产品）；预包装食品兼散装食品、初级食用农产品（除药品）的批发、零售；酒店管理；收购本企业销售所需的初级食用农产品（限直接向第一产业的原始生产者收购）；含下属分支机构经营范围。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
6	上海明凯投资（集团）有限公司	12,616.7	实业投资，项目投资，投资管理及咨询服务，物业管理；金属材料，金属制品，建材，机电设备，化工原料及产品（除危险品），照明灯具（销售）；从事货物及技术的进出口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
7	广厦通和房产集团有限公司	30,000	房地产开发经营，房地产投资，企业管理咨询，经济信息咨询（不含证券、期货咨询），金属材料、建筑材料、机电设备、黄金制品的销售。
8	广厦房地产开发集团有限公司	12,000	房地产综合开发、销售，房屋拆迁服务。
9	广厦建设集团有限公司	100,000	房屋建筑工程施工总承包特级，市政公用工程施工总承包二级，建筑装饰装修工程一级，机电设备安装工程一级，园林古建筑工程一级的专业承

			包,地基与基础工程专业承包一级,建筑幕墙工程专业承包一级,水利水电工程施工总承包二级,承接境外工程及境内国际招标工程,上述境外工程所需的设备、材料出口,对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员,金属材料、建筑材料(除竹木材、砂石料外)销售,建筑机械制造,二级房地产开发,服装制造、销售,货运运输代理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
10	浙江广厦教育发展有限公司	5,000	教育投资、教育后勤服务;建筑材料、构配件、设备及建筑结构的检测;建筑室内外装饰装修的设计与施工;图文设计与制作;广告设计、制作、代理、发布;机械制造(不含电镀)
11	浙江广厦建设职业技术学院	38,000	高等职业技术教育。
12	浙江省东阳第三建筑工程有限公司	84,000	房屋建筑工程施工总承包特级、市政公用工程施工总承包壹级、建筑装饰装修工程专业承包壹级、机电设备安装工程专业承包壹级、消防设施工程专业承包壹级、起重设备安装工程专业承包壹级、钢结构工程专业承包壹级、机电安装工程施工总承包贰级;建筑行业(建筑工程)设计甲级;货物进出口、技术进出口、代理进出口(法律法规禁止的除外,法律法规限制的凭相关有效证件经营);承接境外工程及境内国际招标工程,上述境外工程所需的设备、材料出口,对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。
13	浙江龙翔大厦有限公司	1,000	停车服务(详见《设置路外停车场登记证》,有效期至2017年1月10日)。写字楼出租及配套服务,仓储及服务(不含危险品),洗衣服务,服装、化妆品、皮鞋、箱包销售,国产卷烟零售,市场经营管理,物业管理。
14	杭州环湖大酒店有限公司	934.9	服务:住宿(上述经营范围在批准的有效期内方可经营)。服务:出租结婚礼服;批发、零售:针、纺织品,百货。
15	安吉抱竹山庄旅游开发有限公司	5,000	旅游项目开发;房地产开发经营;基础设施建设;酒店管理。
16	浙江寰宇能源集团有限公司	25,000	实业投资,煤炭(无储存)、燃料油(不含成品油及危化品)、润滑油、五金机电设备、化工产品(不含危险品及易制毒化学品)、建筑材料的销售,企业管理服务,物业管理。

同时,对于上表中列示的公司,本所律师通过国家企业信用信息公示系统对其控制企业的基本情况进行了检索同时结合浙江广厦实际控制人的书面确认以



GRANDWAY

及对广厦控股相关负责人员的访谈，上表所列示的公司及其控制的企业中广厦通和房产集团有限公司、广厦房地产开发集团有限公司、浙江雍竺实业有限公司、浙江暄竺实业有限公司和浙江广厦东金投资有限公司等公司存在从事房地产开发相关业务的情况，但均未从事影视文化业务。

鉴于（1）2015年9月9日，浙江广厦召开2015年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司拟退出房地产行业的议案》，明确将在未来三年内逐步退出房地产行业，进入有发展潜力和增长空间的新领域，实施产业转型；（2）浙江广厦控股股东广厦控股针对上市公司退出房地产行业曾出具承诺，“如浙江广厦股东大会审议未通过浙江广厦及其控股子公司未来退出房地产开发业务的，本公司将在未来五年内，通过销售去化完成陕西广福置业项目的开发，或者以股权转让等符合法律法规的方式将其出售予独立第三方，并不再新增其他房地产开发项目。如浙江广厦股东大会审议通过浙江广厦及其控股子公司未来退出房地产开发业务，且浙江广厦及其控股子公司未能在三年内退出房地产开发业务的，为支持上市公司的转型发展，我公司及我公司关联企业承诺将以资产置换、现金购买等方式依照法定程序受让其尚未退出的房产项目”；（3）上述决议和承诺作出后，浙江广厦已陆续向控股股东及其关联方出售涉及房地产业务的部分企业和资产；（4）本次交易完成后，浙江广厦及其子公司将不再继续持有尚未开发完毕的房地产项目，房地产业务规模将进一步下降，因此，本所律师认为，本次交易系浙江广厦及其控股股东进一步履行其既有决议和承诺事项的行为，有利于避免同业竞争，不会导致浙江广厦与其控股股东、实际控制人新增同业竞争事项。

八、本次交易涉及的债权债务和人员安置

（一）本次交易不涉及债权债务处理

根据《重大资产出售报告书（草案）》、《股权转让协议》并经查验，本次交易完成后，标的公司仍为依法设立且合法存续的独立法人，标的公司对其在本次交易完成之前依法享有的债权或负担的债务仍然以其自身的名义享有或承担；



因此，本次交易不涉及债权债务的转移。

（二）本次重大资产重组涉及其他权利义务处理

根据《重大资产出售报告书（草案）》、《股权转让协议》并经查验，标的公司在本次交易完成后，仍将独立、完整地履行其与员工之间签订的劳动合同，不影响标的公司与其现有员工之间有效存续的劳动合同。除非标的公司员工与标的公司另行协商一致，原则上标的公司员工目前有效存续的劳动关系不变更，由该等公司继续承担及履行雇主的义务及权利。

九、本次交易的信息披露

根据浙江广厦的陈述并经查验，浙江广厦就本次交易已履行如下信息披露义务：

1、2018年3月31日，浙江广厦发布《重大资产重组停牌公告》，经浙江广厦向上交所申请，浙江广厦股票自2018年4月2日开市时起停牌，预计停牌时间不超过一个月。

2、浙江广厦分别于2018年4月11日、4月18日、4月25日、5月9日、5月16日、5月23日、5月30日发布《重大资产重组进展公告》，于4月28日、6月1日发布《关于重大资产重组继续停牌的公告》，披露浙江广厦本次重大资产重组基本情况及进展情况。

3、2018年6月4日，浙江广厦召开第九届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司符合重大资产出售暨关联交易条件的议案》、《关于公司重大资产出售暨关联交易具体方案的议案》、《关于本次交易构成关联交易的议案》、《关于本次交易构成重大资产重组的议案》、《关于本次交易符合〈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》、《关于本次交易符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十一条规定的议案》、《关于公司本次重大资产出售停牌前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〉第五条相关标准的议案》、《关于签署附生效条件的〈浙江广厦



GRANDWAY

股份有限公司与广厦控股集团有限公司关于浙江天都实业有限公司 100%股权之股权转让协议>的议案》、《关于<浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》、《关于<浙江广厦股份有限公司董事会关于重大资产出售暨关联交易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》、《关于批准本次重大资产出售暨关联交易相关审计报告、备考审阅报告和评估报告的议案》、《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及评估定价的公允性的议案》、《关于聘请本次交易相关中介服务机构的议案》、《关于本次重大资产出售摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及公司采取措施的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次交易有关事宜的议案》、《关于为浙江天都实业有限公司延续提供担保的议案》等议案，本次会议的决议公告等相关文件（包括有关证券服务机构就本次交易出具的文件）将由浙江广厦在指定信息披露网站和报纸上予以公开披露，《重大资产出售报告书（草案）》已就浙江广厦与交易对方所签订协议的主要内容进行披露。

4、根据浙江广厦及交易对方的陈述，除上述公开披露的信息外，浙江广厦不存在其他涉及本次交易事项的应披露而未披露的合同、协议或安排。

经查验，截至本法律意见书出具日，浙江广厦已依法履行其在现阶段的法定信息披露和报告义务，不存在应披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。

十、本次交易的有关证券服务机构及其资格

（一）资产评估机构

经查验，浙江广厦已聘请北方亚事担任本次交易的资产评估机构。

经查验，北方亚事持有北京市工商行政管理局海淀分局核发的统一社会信用代码为“91110101MA001W1Y48”号的《营业执照》，持有北京市财政局核发的编号为“0100540024”的《资产评估资格证书》，持有财政部和中国证监会共同核发的编号为“0100540024”的《证券期货相关业务评估资格证书》；经办人



GRANDWAY

员胡军付、李德沁持有有效的《注册资产评估师执业证书》。

（二）审计机构

经查验，浙江广厦已聘请天健会计师担任本次交易的审计机构。

经查验，天健会计师持有浙江省工商行政管理局核发的统一社会信用代码为“913300005793421213”号的《营业执照》，持有浙江省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：33000001，批准设立文号：浙财会[2011]25号）；持有财政部和中国证监会联合颁发的证书序号为“000455”号的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》；经办人员吕瑛群、耿振持有有效的《注册会计师执业证书》。

（三）独立财务顾问

经查验，浙江广厦已聘请太平洋证券担任本次交易的独立财务顾问。

经查验，太平洋证券持有云南省工商行政管理局核发的统一社会信用代码为“91530000757165982D”的《营业执照》，持有中国证监会颁发的《经营证券期货业务许可证》；经办人员马步青、郑扬、王楠、董红阳均持有有效的《证券业执业证书》。

（四）法律顾问

经查验，浙江广厦已聘请本所担任本次交易的专项法律顾问。

经查验，本所持有北京市司法局核发的证号为“31110000769903890U”的《律师事务所执业许可证》；经办律师胡琪、董一平均持有有效的《律师执业证》。

综上所述，本所律师认为，参与本次交易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、规章和规范性文件的相关规定。



GRANDWAY

十一、相关当事人买卖证券行为的查验

（一）买卖证券情况

根据上市公司、交易对方、各证券服务机构提交的自查报告、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《高级管理人员、关联企业持股及买卖变动证明》、《中国证券登记结算有限责任公司投资者证券持有变更信息（沪市）》，自 2017 年 9 月 29 日至 2018 年 3 月 30 日，自查范围内的人员存在买卖浙江广厦股票的情形，具体情况如下：

姓名/名称	买卖时间	变更摘要	变更股数	结余股数
金立进 (广厦控股副总裁)	2017.10.30	买入	2,100	2,100
	2017.11.16	卖出	2,100	0
张玉 (广厦控股财务人员)	2017.11.06	卖出	3,000	0
张坚 (广厦控股监事的配偶)	2017.12.14	买入	1,200	11,400
	2018.01.16	买入	1,500	12,900
	2018.01.30	买入	2,900	15,800
楼明 (广厦控股董事长)	2018.01.04	买入	7,722,821	7,722,821
	2018.01.04	买入	6,930,242	14,653,063
	2018.01.05	买入	800,000	15,453,063

（二）查验情况

根据浙江广厦的公告信息并经查验，以上存在股票买卖行为的人员均在广厦控股担任职务，其中金立进、张玉、张坚通过竞价交易方式买入浙江广厦的股票，楼明通过大宗交易的方式买入浙江广厦的股票，且转让方均为其亲属，浙江广厦已就其受让股份的情况进行了公告。

根据浙江广厦、广厦控股以买卖股票相关人员的书面确认以及本次交易的交易进程备忘录，金立进、张玉、张坚配偶康芳珍、楼明均未参与本次交易的筹划，金立进、张玉、张坚系基于个人判断买入浙江广厦的股票，而楼明受让股份系一致行动人之间的股份转让，相关人员均不知晓本次交易的内幕信息，不存在利用



GRANDWAY

内幕信息进行交易的情形。

本所律师认为，上述人员在自查期间买卖浙江广厦股票的行为均系其本人根据市场信息和个人独立判断做出的投资决策，不构成内幕交易，不属于《证券法》所禁止的证券交易内幕信息的知情人利用内幕信息从事证券交易的活动，其买卖浙江广厦股票的行为不构成本次交易的实质性法律障碍。

十二、本所律师认为需要说明的其他问题

浙江广厦于 2016 年实施重大资产重组，将持有浙江广厦东金投资有限公司（以下简称“东金投资”）100%的股权及浙江雍竺实业有限公司（以下简称“雍竺实业”）51%的股权转让给广厦控股的全资子公司广厦房地产开发集团有限公司（以下简称“广厦房开”），交易对价分别是 58,015.15 万元，52,971.22 万元，合计 110,986.37 万元。

截至 2017 年 11 月，东金投资股权转让款已全部支付完毕，同时因广厦房开自身原因，无法在协议约定到期日前支付上述股权转让款及利息，其向浙江广厦提出申请，将原合同约定第二笔款项的支付期限延期 9 个月，即不迟于 2018 年 8 月 18 日前支付完毕。上述事宜已经浙江广厦审议委员会、董事会、监事会和股东大会审议通过。2017 年 12 月 1 日，浙江广厦与广厦房开签署补充协议，同意其将原合同约定的雍竺实业股权转让款中的第二笔款项（23,837.05 万元及相应利息）的支付期限延期 9 个月，即不迟于 2018 年 8 月 18 日前支付完毕，延期期间相应利息费用按照原合同约定履行。

截至本法律意见书出具日，浙江广厦前一次重大资产重组中，广厦房开须向浙江广厦支付的雍竺实业股权转让款中尚有 20,261.4925 万元本金及相应利息未支付完毕。

十三、结论意见

综上所述，本所律师认为：



GRANDWAY

1、本次交易符合《重组办法》第十一条第（一）项至第（五）项以及第（七）项的规定，在天都实业能够依据还款计划如期归还欠款的前提下，本次重组不会对浙江广厦在业务、资产、人员、机构、财务等方面与其实际控制人及其关联人保持独立产生重大不利影响，上述款项清偿完毕后，浙江广厦在业务、资产、财务、人员、机构等方面仍与实际控制人及其关联方之间保持独立，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》第十一条第（六）项的规定；

2、参与本次交易的浙江广厦、交易对方均具备相应的主体资格；

3、参与本次交易的浙江广厦、交易对方就本次交易已履行的相关内部决策程序合法、有效；

4、《股权转让协议》等相关协议的内容不存在违反法律、法规、规章及规范性文件所规定的情形，该等协议生效后对相关各方均具有法律约束力；

5、本次交易拟出售的标的资产权属清晰，其转移不存在法律障碍；

6、浙江广厦已依法履行其在现阶段的法定信息披露和报告义务，不存在应披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；

7、本次交易尚须获得浙江广厦股东大会的批准并通过相关反垄断主管机关的经营者集中审查。

本法律意见书一式四份。



GRANDWAY

（此页无正文，为《北京国枫律师事务所关于浙江广厦股份有限公司重大资产出售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

胡琪

董一平

2018年6月4日

附件一:

欢东 4-6 层						
序号	权利人	权证编号	坐落	面积 (m ²)	房屋用途	他项 权利
1	天都实业	余房权证星字第 08035814 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 2 幢 405 室	84.93	非住宅	抵押
2	天都实业	余房权证星字第 08035812 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 2 幢 404 室	128.43	非住宅	抵押
3	天都实业	余房权证星字第 08035820 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 2 幢 502 室	70.63	非住宅	抵押
4	天都实业	余房权证星字第 08035819 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 2 幢 501 室	98.28	非住宅	抵押
5	天都实业	余房权证星字第 08035811 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 2 幢 403 室	116.39	非住宅	抵押
6	天都实业	余房权证星字第 08035810 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 2 幢 402 室	70.63	非住宅	抵押
7	天都实业	余房权证星字第 08035809 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 2 幢 401 室	98.28	非住宅	抵押
8	天都实业	余房权证星字第 08035815 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 401 室	69.52	非住宅	抵押
9	天都实业	余房权证星字第 08035816 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 402 室	116.80	非住宅	抵押
10	天都实业	余房权证星字第 08035817 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 403 室	94.45	非住宅	抵押
11	天都实业	余房权证星字第 08035818 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 404 室	75.12	非住宅	抵押
12	天都实业	余房权证星字第 08035825 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 502 室	116.8	非住宅	抵押
13	天都实业	余房权证星字第 08035826 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 503 室	94.45	非住宅	抵押
14	天都实业	余房权证星字第 08035827 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 504 室	75.12	非住宅	抵押
15	天都实业	余房权证星字第 08035834 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 601 室	66.59	非住宅	抵押
16	天都实业	余房权证星字第 08035835 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 602 室	110.92	非住宅	抵押
17	天都实业	余房权证星字第 08035836 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 603 室	89.73	非住宅	抵押
18	天都实业	余房权证星字第 08035837 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 604 室	69.65	非住宅	抵押



GRANDWAY

19	天都实业	余房权证星字第 08035838 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 605 室	73.17	非住宅	抵押
20	天都实业	余房权证星字第 08035839 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 606 室	50.38	非住宅	抵押
21	天都实业	余房权证星字第 08035800 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 3 幢 401 室	209.35	非住宅	抵押
22	天都实业	余房权证星字第 08035801 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 3 幢 402 室	57.23	非住宅	抵押
23	天都实业	余房权证星字第 08035784 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 3 幢 403 室	179.99	非住宅	抵押
24	天都实业	余房权证星字第 08035785 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 3 幢 404 室	172.95	非住宅	抵押
25	天都实业	余房权证星字第 08035786 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 3 幢 501 室	209.35	非住宅	抵押
26	天都实业	余房权证星字第 08035787 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 3 幢 502 室	57.23	非住宅	抵押
27	天都实业	余房权证星字第 08035788 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 3 幢 503 室	179.99	非住宅	抵押
28	天都实业	余房权证星字第 08035789 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 3 幢 504 室	172.95	非住宅	抵押
29	天都实业	余房权证星字第 08035790 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 3 幢 601 室	200.95	非住宅	抵押
30	天都实业	余房权证星字第 08035791 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 3 幢 602 室	54.2	非住宅	抵押
31	天都实业	余房权证星字第 08035792 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 3 幢 603 室	170.98	非住宅	抵押
32	天都实业	余房权证星字第 08035793 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 3 幢 604 室	162.74	非住宅	抵押
欢东 3 层						
33	天都实业	余房权证星字第 08035803 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 301 室	69.52	非住宅	抵押
34	天都实业	余房权证星字第 08035804 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 302 室	116.8	非住宅	抵押
35	天都实业	余房权证星字第 08035805 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 303 室	94.45	非住宅	抵押
36	天都实业	余房权证星字第 08035806 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 304 室	75.12	非住宅	抵押
37	天都实业	余房权证星字第 08035807 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 305 室	81.97	非住宅	抵押
38	天都实业	余房权证星字第 08035808 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 1 幢 306 室	52.75	非住宅	抵押
39	天都实业	余房权证星字第 08035840 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 2 幢 301 室	98.28	非住宅	抵押



GRANDWAY

40	天都实业	余房权证星字第 08035841 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 2 幢 302 室	70.63	非住宅	抵押
41	天都实业	余房权证星字第 08035842 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 2 幢 303 室	116.39	非住宅	抵押
42	天都实业	余房权证星字第 08035843 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 2 幢 304 室	128.43	非住宅	抵押
43	天都实业	余房权证星字第 08035844 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 2 幢 305 室	84.93	非住宅	抵押
44	天都实业	余房权证星字第 08035797 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 3 幢 302 室	57.23	非住宅	抵押
45	天都实业	余房权证星字第 08035796 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 3 幢 301 室	209.35	非住宅	抵押
46	天都实业	余房权证星字第 08035799 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 3 幢 304 室	172.95	非住宅	抵押
47	天都实业	余房权证星字第 08035798 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢东路 3 幢 303 室	179.99	非住宅	抵押
欢西 4-6 层						
48	天都实业	余房权证星字第 08035552 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 3 幢 401 室	609.01	非住宅	抵押
49	天都实业	余房权证星字第 08035553 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 3 幢 501 室	609.01	非住宅	抵押
50	天都实业	余房权证星字第 08035554 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 3 幢 601 室	582.1	非住宅	抵押
51	天都实业	余房权证星字第 08035996 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 2 幢 401 室	82.05	非住宅	抵押
52	天都实业	余房权证星字第 08035997 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 2 幢 402 室	124.99	非住宅	抵押
53	天都实业	余房权证星字第 08035999 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 2 幢 403 室	113.28	非住宅	抵押
54	天都实业	余房权证星字第 08036000 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 2 幢 404 室	68.75	非住宅	抵押
55	天都实业	余房权证星字第 08036001 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 2 幢 405 室	79.42	非住宅	抵押
56	天都实业	余房权证星字第 08036006 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 2 幢 501 室	82.05	非住宅	抵押
57	天都实业	余房权证星字第 08036007 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 2 幢 502 室	124.99	非住宅	抵押
58	天都实业	余房权证星字第 08036008 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 2 幢 503 室	182.02	非住宅	抵押
59	天都实业	余房权证星字第 08036010 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 2 幢 504 室	79.42	非住宅	抵押
60	天都实业	余房权证星字第 08036015 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 2 幢 601 室	74.99	非住宅	抵押



GRANDWAY

61	天都实业	余房权证星字第 08036016 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 2 幢 602 室	118.03	非住宅	抵押
62	天都实业	余房权证星字第 08036017 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 2 幢 603 室	170.52	非住宅	抵押
63	天都实业	余房权证星字第 08036018 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 2 幢 604 室	78.05	非住宅	抵押
64	天都实业	余房权证星字第 08035992 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 1 幢 401 室	108.4	非住宅	抵押
65	天都实业	余房权证星字第 08035993 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 1 幢 402 室	114.83	非住宅	抵押
66	天都实业	余房权证星字第 08035994 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 1 幢 403 室	135.85	非住宅	抵押
67	天都实业	余房权证星字第 08035995 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 1 幢 404 室	134.99	非住宅	抵押
68	天都实业	余房权证星字第 08036002 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 1 幢 501 室	108.4	非住宅	抵押
69	天都实业	余房权证星字第 08036003 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 1 幢 502 室	114.83	非住宅	抵押
70	天都实业	余房权证星字第 08036004 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 1 幢 503 室	135.85	非住宅	抵押
71	天都实业	余房权证星字第 08036005 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 1 幢 504 室	134.99	非住宅	抵押
72	天都实业	余房权证星字第 08036011 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 1 幢 601 室	98.62	非住宅	抵押
73	天都实业	余房权证星字第 08036012 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 1 幢 602 室	107.32	非住宅	抵押
74	天都实业	余房权证星字第 08036013 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 1 幢 603 室	128.98	非住宅	抵押
75	天都实业	余房权证星字第 08036014 号	杭州市余杭区星桥街道广厦天都城欢西路 1 幢 604 室	126.08	非住宅	抵押



GRANDWAY

附件二：

序号	注册人	注册号	核定使用商品类别	注册有效期限
1	天都实业	6082639	第 25 类	2010.03.28-2020.03.27
2	天都实业	6082640	第 24 类	2010.03.28-2020.03.27
3	天都实业	6082641	第 21 类	2010.01.14-2020.01.13
4	天都实业	6082642	第 19 类	2010.01.28-2020.01.27
5	天都实业	6082643	第 16 类	2010.01.21-2020.01.20
6	天都实业	6082644	第 6 类	2009.12.07-2019.12.06
7	天都实业	6082645	第 3 类	2010.01.28-2020.01.27
8	天都实业	6082649	第 42 类	2010.05.14-2020.05.13
9	天都实业	6082650	第 41 类	2010.05.14-2020.05.13
10	天都实业	6082651	第 39 类	2010.05.14-2020.05.13
11	天都实业	6082652	第 37 类	2010.03.07-2020.03.06
12	天都实业	6082653	第 36 类	2010.03.07-2020.03.06
13	天都实业	6082654	第 33 类	2009.12.21-2019.12.20
14	天都实业	6082655	第 32 类	2009.12.28-2019.12.27
15	天都实业	6082656	第 31 类	2009.08.21-2019.08.20
16	天都实业	6082657	第 30 类	2009.12.28-2019.12.27
17	天都实业	6082658	第 29 类	2009.08.21-2019.08.20
18	天都实业	6082659	第 29 类	2010.02.07-2020.02.06
19	天都实业	6082660	第 25 类	2010.03.28-2020.03.27
20	天都实业	6082661	第 24 类	2010.03.28-2020.03.27
21	天都实业	6082662	第 21 类	2010.01.14-2020.01.13
22	天都实业	6082663	第 19 类	2010.01.28-2020.01.27
23	天都实业	6082664	第 16 类	2010.01.21-2020.01.20
24	天都实业	6082665	第 6 类	2009.12.07-2019.12.06
25	天都实业	6082666	第 3 类	2010.01.28-2020.01.27
26	天都实业	6082667	第 44 类	2010.06.14-2020.06.13
27	天都实业	6082668	第 43 类	2010.06.14-2020.06.13
28	天都实业	6082669	第 43 类	2010.07.07-2020.07.06
29	天都实业	6082670	第 42 类	2010.10.14-2020.10.13
30	天都实业	6082671	第 41 类	2010.05.14-2020.05.13

序号	注册人	注册号	核定使用商品类别	注册有效期限
31	天都实业	6082672	第 39 类	2010.05.21-2020.05.20
32	天都实业	6082673	第 37 类	2010.03.07-2020.03.06
33	天都实业	6082674	第 36 类	2010.03.21-2020.03.20
34	天都实业	6082676	第 32 类	2010.01.21-2020.01.20
35	天都实业	6082677	第 31 类	2010.02.07-2020.02.06
36	天都实业	6082678	第 30 类	2010.01.21-2020.01.20
37	天都实业	4316675	第 43 类	2018.03.28-2028.03.27
38	天都实业	4316676	第 42 类	2018.03.28-2028.03.27
39	天都实业	4316677	第 41 类	2008.06.21-2018.06.20
40	天都实业	4316678	第 39 类	2018.03.28-2028.03.27
41	天都实业	4316679	第 37 类	2008.06.21-2018.06.20
42	天都实业	4316820	第 36 类	2008.06.21-2018.06.20
43	天都实业	6082414	第 39 类	2010.05.14-2020.05.13
44	天都实业	6082415	第 41 类	2010.05.14-2020.05.13
45	天都实业	6082416	第 42 类	2010.05.14-2020.05.13
46	天都实业	6082417	第 43 类	2010.06.14-2020.06.13
47	天都实业	6082418	第 44 类	2010.07.07-2020.07.06
48	天都实业	6082419	第 44 类	2010.07.07-2020.07.06
49	天都实业	6082420	第 3 类	2010.01.28-2020.01.27
50	天都实业	6082421	第 6 类	2009.12.07-2019.12.06
51	天都实业	6082422	第 16 类	2010.02.07-2020.02.06
52	天都实业	6082423	第 19 类	2010.02.28-2020.02.27
53	天都实业	6082424	第 21 类	2010.03.28-2020.03.27
54	天都实业	6082425	第 24 类	2010.03.28-2020.03.27
55	天都实业	6082426	第 25 类	2010.04.21-2020.04.20
56	天都实业	6082427	第 29 类	2010.01.07-2020.01.06
57	天都实业	6082428	第 37 类	2010.03.07-2020.03.06
58	天都实业	6082629	第 31 类	2010.02.07-2020.02.06
59	天都实业	6082630	第 30 类	2010.01.21-2020.01.20
60	天都实业	6082631	第 29 类	2010.02.07-2020.02.06
61	天都实业	6082632	第 25 类	2010.03.28-2020.03.27
62	天都实业	6082633	第 24 类	2010.03.28-2020.03.27



GRANDWAY

序号	注册人	注册号	核定使用商品类别	注册有效期限
63	天都实业	6082634	第 21 类	2010.01.14-2020.01.13
64	天都实业	6082635	第 19 类	2010.01.28-2020.01.27
65	天都实业	6082636	第 16 类	2010.01.21-2020.01.20
66	天都实业	6082637	第 6 类	2009.12.14-2019.12.13
67	天都实业	6082638	第 3 类	2010.01.28-2020.01.27
68	天都实业	6082646	第 44 类	2010.07.28-2020.07.27
69	天都实业	6082648	第 32 类	2010.01.21-2020.01.20
70	天都实业	4611231	第 35 类	2008.11.14-2018.11.13
71	天都实业	4611229	第 39 类	2008.11.14-2018.11.13
72	天都实业	4611228	第 39 类	2008.11.14-2018.11.13
73	天都实业	4611227	第 41 类	2008.11.14-2018.11.13
74	天都实业	4611226	第 41 类	2009.12.28-2019.12.27
75	天都实业	4611223	第 43 类	2009.12.28-2019.12.27
76	天都实业	4611222	第 43 类	2008.11.14-2018.11.13
77	天都实业	1735581	第 36 类	2012.03.21-2022.03.20
78	天都实业	1723649	第 39 类	2012.02.28-2022.02.27
79	天都实业	1723648	第 39 类	2012.02.28-2022.02.27
80	天都实业	1723641	第 39 类	2012.02.28-2022.02.27
81	天都实业	1707843	第 36 类	2012.01.28-2022.01.27
82	天都实业	1707842	第 36 类	2012.01.28-2022.01.27
83	天都实业	1707047	第 31 类	2012.01.28-2022.01.27
84	天都实业	1702919	第 31 类	2012.01.21-2022.01.20
85	天都实业	1690578	第 31 类	2011.12.28-2021.12.27

注：根据浙江广厦的陈述并经查验，上述注册商标中第 37 至第 42 项、第 70 至第 76 项商标的《商标注册证》遗失，其中第 37 至第 42 项、第 70 至第 73 项以及第 76 项商标，浙江广厦仍保存有《商标续展注册证明》。对于《商标注册证》遗失的商标，本所律师通过查询国家工商行政管理总局商标局网站并取得国家工商行政管理总局商标局于 2018 年 5 月 10 日出具的商标档案以核实其注册信息、注册人以及有效性情况。



GRANDWAY