

北京市中伦律师事务所
关于北京京投兴业置业有限公司股权转让交易
之
法律意见书

二〇一九年九月





中倫律師事務所
ZHONG LUN LAW FIRM

北京市朝阳区建国门外大街甲6号SK大厦31、33、36、37层 邮政编码: 100022
31, 33, 36, 37 F, SK Tower, 6A Jianguomenwai Avenue, Chaoyang District, Beijing 100022, P.R.China
电话/Tel: (8610) 5957 2288 传真/Fax: (8610) 6568 1022 1838
网址: www.zhonglun.com

北京市中伦律师事务所

关于北京京投兴业置业有限公司股权转让交易之

法律意见书

致：京投发展股份有限公司

北京市中伦律师事务所（下称“**本所**”）受京投发展股份有限公司（下称“**贵司**”）之委托，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国合同法》《上市公司重大资产重组管理办法》及《上海证券交易所股票上市规则》（下称“**《上市规则》**”）等法律法规及贵司内部制度，就贵司之全资子公司北京京投置地房地产有限公司（下称“**京投置地**”）将其持有的北京京投兴业置业有限公司（下称“**目标公司**”）百分之五十一（51%）的股权（下称“**标的股权**”）转让予北京市基础设施投资有限公司（下称“**京投公司**”）等相关事宜（下称“**本次股权转让交易**”）出具法律意见书（下称“**本法律意见书**”）。

为出具本法律意见书，本所特作如下重要声明：

1. 本所依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行相关法律法规出具本法律意见书。
2. 本所仅就与本次股权转让交易有关的法律问题发表法律意见，并不涉及（包括但不限于）有关财务会计、审计、资产评估、内部控制等非法律专业事项。本所在本法律意见书中对审计报告、评估报告、审计结论及财务会计数据的引用，并不意味着本所对该等内容的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的保证。
3. 本法律意见书仅供本次股权转让交易之目的使用。未经本所事先书面同意，任何法人、非法人组织或个人不得将本法律意见书用作任何其他目的。

基于上述声明，本所依据相关法律法规、贵司内部制度的规定，就本次股权转让交易发表法律意见如下：

一、 本次股权转让交易的基本情况

根据贵司介绍及提供的目标公司《营业执照》及《章程》，目标公司（统一社会信用代码：91110108062833331Q）成立于2013年2月8日，注册资本为人民币10,000万元。本次股权转让交易前，目标公司股东为京投公司（持股49%）及京投置地（持股51%，即“标的股权”），目标公司开发建设了位于北京市海淀区的昆玉嘉园项目（下称“项目”）。根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“天职业字[2019]26911号”《北京京投兴业置业有限公司审计报告》（下称“《审计报告》”）记载，截至2019年7月31日，目标公司的应付股利为人民币贰拾亿伍仟壹佰万元整（¥2,051,000,000.00）。按照京投置地所持标的股权比例计算，目标公司应支付给京投置地的股利金额为人民币壹拾亿零肆仟陆佰零壹万元整（¥1,046,010,000.00）。因此，京投置地基于尚未支付的股利对目标公司享有等额的债权（下称“京投置地债权款”）。

沃克森（北京）国际资产评估有限公司于2019年9月6日出具的编号为“沃克森报字（2019）第0955号”的《北京市基础设施投资有限公司拟收购北京京投兴业置业有限公司股权项目涉及北京京投兴业置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（下称“《评估报告》”）记载，截至评估基准日2019年7月31日，目标公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为9,973.68万元，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，目标公司股东全部权益价值为85,522.91万元（下称“目标公司全部股权评估价格”）。以前述目标公司全部股权评估价格为基础，京投置地拟以人民币肆亿叁仟陆佰壹拾陆万陆仟捌佰肆拾壹元整（¥436,166,841.00）（下称“标的股权转让价格”）将标的股权转让予京投公司，京投公司、京投置地届时将根据目标公司就项目预缴的土地增值税及可能涉及的政府土地收益对标的股权转让价格进行相应调整。同时京投公司、目标公司同意共同清偿京投置地债权款。

京投公司、京投置地及目标公司已就前述标的股权转让、京投置地债权款清偿等事宜达成一致，拟共同签署《股权转让协议》（下称“《股权转让协议》”），《股权转让协议》将在履行完毕相关批准及备案手续后生效。

二、 法律意见

1. 关于《股权转让协议》的合法性

截至本法律意见书出具之日，目标公司系一家依法成立且有效存续的有限责任公司，京投置地合法持有标的股权，且标的股权不存在质押、查封等权利限制情况，故京投置地有权按照《公司法》《北京京投兴业置业有限公司章程》的规定向京投公司转让标的股权。

经审查，《股权转让协议》内容符合《公司法》《合同法》等中国现行法律法规规定。《股权转让协议》中标的股权转让价格系以《评估报告》载明的目标公司全部股权评估价格为基础确定。

综上，我们认为，在贵司按照相关法律法规及《京投发展股份有限公司章程》（下称“《章程》”）规定履行必要的法律程序且《股权转让协议》生效后，本次股权转让交易的实施不存在实质性法律障碍。

2. 关于本次股权转让交易是否符合上市公司相关准则

截至本法律意见书出具之日，京投公司持有贵司 37% 股份，为贵司关联企业。本次股权转让交易中，贵司控股子公司（即京投置地）拟将标的股权转让予贵司关联人（即京投公司），符合《上市规则》¹中关于关联交易的规定，故本次股权转让交易构成关联交易。

根据《审计报告》记载，截至 2019 年 7 月 31 日，目标公司净资产约为 1 亿元、资产总额约为 36.2 亿元，在最近一个会计年度（即 2018 年度）所产生的营业收入约为 27 亿元；另据《京投发展股份有限公司 2018 年年度报告》记载，截至 2018 年 12 月 31 日，贵司归属于上市公司股东的净资产约为 25.6 亿元、资产总额约为 318.7 亿元、营业收入约为 79.7 亿元。故，目标公司的净资产、资产总额及营业收入均未超过《上市公

¹ 《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条：“具有以下情形之一的法人或其他组织，为上市公司的关联法人：...（四）持有上市公司 5% 以上股份的法人或其他组织...” 第 10.1.1 条：“上市公司的关联交易，是指上市公司或者其控股子公司与上市公司关联人之间发生的转移资源或者义务的事项...”

司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组²标准，本次股权转让交易不构成重大资产重组。

为保证本次股权转让交易符合《上市规则》《章程》及《京投银泰股份有限公司³关联交易制度》（下称“《关联交易制度》”）等相关规定，贵司需履行的审议程序如下：

- (1) 独立董事应就本次股权转让交易发表事前认可意见⁴；
- (2) 董事会审计委员会审议本次股权转让交易，关联委员应回避表决⁵；
- (3) 董事会审议本次股权转让交易，关联董事应回避表决⁶；
- (4) 履行信息披露义务：

根据《关联交易制度》⁷《上市规则》⁸等相关规定，贵司需通过中国证监会

² 《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条：“上市公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 50%以上；（二）购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；（三）购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上，且超过 5000 万元人民币...”第十四条：“计算本办法第十二条、第十三条规定的比例时，应当遵守下列规定：（一）...出售股权导致上市公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、营业收入以及资产净额分别以被投资企业的资产总额、营业收入以及净资产额为准。”

³ 根据贵司介绍，贵司公司名称已由京投银泰股份有限公司变更为京投发展股份有限公司。

⁴ 《关联交易制度》第二十四条第一款：“公司拟与关联人发生重大关联交易的，应当在独立董事发表事前认可意见后，提交董事会审议...”

⁵ 《关联交易制度》第三条：“公司董事会下设的审计委员会履行公司关联交易控制和日常管理的职责。”第二十四条第二款：“公司审计委员会应当同时对该关联交易事项进行审核，形成书面意见，提交董事会审议，并报告监事会。审计委员会可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。”第二十五条：“公司董事会审计委员会在审议关联交易事项时，关联委员应当回避表决，也不得代理其他委员行使表决权。”

⁶ 《上市规则》第 10.2.1 条及《关联交易制度》第二十六条：“上市公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足 3 人的，公司应当将交易提交股东大会审议。”

⁷ 《关联交易制度》第三十三条：“公司与关联人进行本制度第四章所述的关联交易，应当以临时报告形式披露。”

⁸ 《上市规则》第 9.13 条第三款：“出售控股子公司股权导致上市公司合并报表范围变更的，还应当说明...该子公司占用上市公司资金等方面的情况；如存在，应当披露前述事项涉及的金额、对上市公司的影响和解决措施...”

指定的媒体及上海证券交易所网站披露与本次股权转让交易相关的各项信息，履行信息披露义务；

(5) 股东大会审议本次股权转让交易，关联股东应回避表决⁹。

根据贵司确认，过去十二个月贵司与京投公司的关联交易金额已达到 3,000 万元以上，且已占贵司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上，因此根据《关联交易制度》的相关规定¹⁰，本次股权转让交易需提交股东大会审议，且关联股东应回避表决。

北京市中伦律师事务所（盖章）



⁹ 《关联交易制度》第二十七条：“公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决，也不得代理其他股东行使表决权。”《章程》第八十一条：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不得故意隐瞒其关联事实，并应当在投票表决该事项前主动向会议主持人申请回避，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。”

¹⁰ 《关联交易制度》第二十三条：“公司进行下列关联交易的，应当按照连续十二个月内累计计算的原则，计算关联交易金额，分别适用第十七条、第十八条、和第十九条第（一）项的规定：（一）与同一关联人进行的交易…已经按照累计计算原则履行股东大会决策程序的，不再纳入相关的累计计算范围。”《关联方交易制度》第十九条：“上市公司与关联人发生的交易（上市公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免上市公司义务的债务除外）金额在 3000 万元以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，除应当及时披露外，还应当比照第 9.7 条的规定，提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构，对交易标的出具的审计或者评估报告，并将该交易提交股东大会审议。”