

北京大成（杭州）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实施情况  
之  
法律意见书

【2016】成杭律证字第 052-1 号

大成 DENTONS

[www.dentons.cn](http://www.dentons.cn)

中国杭州市城星路 111 号钱江国际时代广场 2 幢 14 层

Floor 14, Tower 2, Qianjiang International Times Plaza, NO.111, Chengxing Road, Hangzhou

Tel: 86571-85105372 Fax: 86571-85084316

二〇一六年六月

# 北京大成（杭州）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实施情况之

### 法律意见书

## 第一部分 前言

致：浙江广厦股份有限公司

北京大成（杭州）律师事务所接受浙江广厦股份有限公司的委托，担任其重大资产出售暨关联交易事项（以下简称“本次重大资产出售”或“本次交易”）的专项法律顾问，并就本次重大资产出售相关事宜已出具了《北京大成（杭州）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之法律意见书》，现就本次重大资产出售的实施情况出具本法律意见书。

本所律师依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司收购管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》等现行公布并生效的法律、法规、行政规章和中国证券监督管理委员会、上海证券交易所的有关规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

## 声 明

为出具本法律意见书，本所及本所律师特作如下声明：

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实及我国现行法律、法规和规定性文件的有关规定发表法律意见。

（二）本所律师对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于本次交易双方向本所提供的文件、资料及所作陈述与说明，在出具本法律意见书之前，浙江广厦已向本所及本所律师保证其所提供的文件、资料及所作陈述与说明的真实性、完整性和准确性，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；对于出具法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、本次交易各方或者其他有关单位出具的证明文件。

（三）本所律师已履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次交易的相关法律事项（以本法律意见书发表意见的事项为限）进行了核查验证，确信本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（四）本所同意将本法律意见书，作为浙江广厦本次重大资产出售所必备的法律文件，随同其他材料一并披露，并承担相应的法律责任。

（五）本所律师同意公司依据有关规定在相关文件中部分或全部引用本法律意见书的内容，但公司作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。公司应保证在发布相关文件之前取得本所及本所律师对相关内容的确认，并在对相关文件进行任何修改时，及时知会本所及本所律师。

（六）本所仅对本次交易的合法性及对本次交易具有重大影响的法律问题发表意见，不对与本次交易有关的会计、审计、资产评估等事项和报告发表意见。本所在本法律意见书中对有关会计报表、审计和资产评估报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或者默示的保证，对于这些文件的内容本所并不具备核查和作出评价的适当资格。

（七）本法律意见书仅供公司为本次重大资产出售之目的使用，未经本所书面同意，本法律意见书不得用于任何其他目的。

除非上下文另有所指，本法律意见书所使用的简称含义均与《北京大成（杭州）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之法律意见书》使用的简称含义一致。

## 目 录

第一部分 前言 .....	1
第二部分 正文 .....	4
一、本次重大资产出售的方案 .....	4
二、本次重大资产出售的授权与批准 .....	7
三、本次重大资产出售的实施情况 .....	8
四、本次重大资产出售的信息披露 .....	9
五、本次重大资产出售的相关后续事项 .....	9
六、 结论意见 .....	9
第三部分 签署页 .....	11



## 第二部分 正文

### 一、本次重大资产出售的方案

#### （一）本次重大资产出售方案的具体内容

根据浙江广厦第八届董事会第十二次以及第十三次会议决议、交易各方签署的与本次交易有关的协议、《浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易预案（草案）》以及《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）》并经本所律师核查，浙江广厦股份有限公司拟向广厦房地产开发集团有限公司转让所持浙江雍竺实业有限公司 51%的股权以及浙江广厦东金投资有限公司 100%的股权，房开集团将以债权支付和现金支付进行本次交易对价的支付。本次重大资产出售方案的主要内容如下：

#### 1、本次交易对方

本公司重大资产出售的交易对方为广厦房开。广厦控股系浙江广厦控股股东，广厦房开系广厦控股的全资子公司，因此浙江广厦本次重大资产出售的交易构成关联交易。

#### 2、本次交易的标的资产

本次重大资产出售的交易标的资产为：

- （1）标的资产一：浙江广厦所持有的雍竺实业 51%股权；
- （2）标的资产二：浙江广厦所持有的东金投资 100%股权。

#### 3、交易方式

##### （1）标的资产一的交易方式

根据浙江广厦与广厦房开签署的《重大资产出售协议（一）》及其《补充协议》，浙江广厦拟向广厦房开出让雍竺实业 51%股权作价 52,971.22 万元。

双方同意，于协议生效后标的资产交割日（含当日）前，广厦房开向浙江广厦支付标的资产交易对价的 55%。自交割日起满 18 个月前，广厦房开向浙江广厦支付标的资产交易对价的 45%以及相应的利息费用，利息费用按照不高于浙江广厦（本协议特指母公司单体，不包含合并报表范围内的子公司）2015 年度的融资平均成本且不高于银行 10%年利率进行计算，自标的资产交割日次日起算。

广厦房开以债权支付、现金支付的方式进行本次交易对价的支付。

## （2）标的资产二的交易方式

根据浙江广厦与广厦房开签署的《重大资产出售协议（二）》及其《补充协议》，浙江广厦拟向广厦房开出让东金投资 100% 股权作价 58,015.15 万元。

双方同意，于协议生效后标的资产交割日（含当日）前，广厦房开向浙江广厦支付标的资产交易对价的 55%。自交割日起满 18 个月前，广厦房开向浙江广厦支付标的资产交易对价的 45% 以及相应的利息费用，利息费用按照不高于浙江广厦（本协议特指母公司单体，不包含合并报表范围内的子公司）2015 年度的融资平均成本且不高于银行 10% 年利率进行计算，自标的资产交割日次日起算。

广厦房开以债权支付、现金支付的方式进行本次交易对价的支付。

## 4、本次交易价格和定价依据

（1）标的资产一的交易价格以银信评报字（2016）沪第 0154 号评估报告中浙江广厦股东全部权益的评估结论为定价基础，评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。评估结果如下：

评估对象	评估基准日账面值	评估值	评估增值	评估增值率
雍竺实业 100% 股权	1,038,055,280.07 元	1,038,651,419.04 元	596,138.97 元	0.06%
雍竺实业 51% 股权	529,408,192.84 元	529,712,223.71 元	304,030.87 元	0.06%

（2）标的资产二的交易价格以坤元评估[2016]47 号评估报告中浙江广厦股东全部权益的评估结论为定价基础，评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。评估结果如下：

评估对象	评估基准日账面值	评估值	评估增值	评估增值率
东金投资 100% 股权	80,307,039.82 元	580,151,517.50 元	499,844,477.68 元	622.42%

根据交易标的评估结果，并经交易各方协商确定，本次重大资产出售的标的资产即雍竺实业 51% 股权及东金投资 100% 股权交易价格分别为 52,971.22 万元及

58,015.15万元，合计人民币110,986.37万元。

## 5、标的资产交割

(1) 自资产转让协议生效之日起 10 个工作日内，浙江广厦应向主管工商行政管理部门提交将其所持东金投资/雍竺实业股权转让给广厦房开的工商变更登记所需的全部材料，并协助广厦房开办理相应的产权过户以及工商变更登记等手续。

(2) 自资产转让协议生效后 60 个工作日内，双方应办理完成标的资产的交割手续。双方应在交割完成后就本协议项下的标的资产交割事宜签署资产交割协议或确认书，签署之日为交割日。

(3) 协议双方同意，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广厦房开承担。

(4) 《重大资产出售协议（一）》约定：标的资产交割完成后，雍竺实业将成为广厦房开控股子公司；雍竺实业现有债权债务关系保持不变，本次交易不涉及债权债务的转移问题；雍竺实业现有职工将维持与雍竺实业之间的劳动合同关系，本次交易不涉及人员安置事宜。《重大资产出售协议（二）》约定：标的资产交割完成后，东金投资将成为广厦房开全资子公司；东金投资现有债权债务关系保持不变，本次交易不涉及债权债务的转移问题；东金投资现有职工将维持与东金投资之间的劳动合同关系，本次交易不涉及人员安置事宜。

(5) 双方同意，如遇相关税务机关、工商行政管理部门等相关政府部门原因导致本协议第五条项下的手续未在上述限定期限内完成的，双方应同意给予时间上合理地豁免，除非该等手续拖延系因一方故意或重大过失造成。

## 6、过渡期间损益归属

协议双方同意并确认，自交易基准日次日起至交割日（含当日）止，东金投资及雍竺实业在此期间产生的收益和亏损均由广厦房开全部享有或承担。

(二) 综上所述，本所律师核查后认为：

本次重大资产出售的方案符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》



及其他相关法律法规的规定，本次重大资产出售方案尚须提交浙江广厦股东大会审议通过方可实施。

## 二、本次重大资产出售的授权与批准

截至本法律意见书出具日，本次交易已取得的授权和批准如下：

### （一）本次交易已经取得的授权与批准

#### 1、上市公司有权机构的授权和批准

（1）2016年2月29日，浙江广厦第八届董事会第十二次会议，审议并通过了与本次交易有关的如下议案：

审议通过《关于公司本次重大资产重组符合相关法律、法规规定的议案》、《关于公司本次重大资产重组构成关联交易的议案》、《关于公司重大资产出售暨关联交易方案的议案》（逐项表决）、《关于与广厦房地产开发集团有限公司签订附生效条件的<重大资产出售协议>（一）、（二）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预案>及摘要的议案》、《关于本次重大资产重组符合<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》、《关于重大资产重组履行法定程序的完备性、合规性和提交的法律文件的有效性的说明的议案》、《关于签署附生效条件的<债权债务转让协议>的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产重组相关事宜的议案》、《关于聘请本次重大资产重组证券服务机构的议案》、《关于暂不召开公司临时股东大会会议的议案》。

（2）2016年4月15日，浙江广厦第八届董事会第十三次会议，审议并通过了与本次交易有关的如下议案：

审议通过《关于公司重大资产出售暨关联交易方案的议案》（逐项表决）、《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》、《关于与广厦房地产开发集团有限公司签订附生效条件的<重大资产出售协议（一）、（二）>之补充协议的议案》、《关于重大资产重组履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件有效性的说明的议案》、《关于批准本次重大资产重组有关审计报告、备考财务报表的审阅报告、资产评估报告的议案》、《关于评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价公允性的议案》、《关于重大资产重组摊薄即期回报影响及公司采取措施的议案》、《关于召开2016年度第二次临时股东大会的议案》。



(3) 2016年5月4日，浙江广厦召开2016年第二次临时股东大会，大会审议并通过了上述相关议案。

本所律师核查后认为，浙江广厦上述董事会及股东大会会议的召集及召开方式、与会人员资格、表决方式及决议内容，符合《证券法》和《公司法》等有关法律、法规、规范性文件以及浙江广厦公司章程的规定，关联方回避了相关关联事项的表决，独立董事就本次重大资产出售暨关联交易事宜发表了独立意见，浙江广厦上述董事会及股东大会决议的程序和内容合法、有效。

## 2、交易各方有权机构的批准与授权

(1) 2016年2月26日，广厦房开召开董事会，审议通过购买雍竺实业51%的股权及东金投资100%的股权的议案。

(2) 2016年2月26日，广厦房开的法人独资股东广厦控股做出决定，同意购买雍竺实业51%的股权及东金投资100%的股权。

综上所述，本所律师认为，本次重大资产出售已履行了截至本法律意见书出具之日应当履行的批准和授权程序，相关批准和授权合法有效；本次交易双方有权按照该等批准实施本次重大资产出售。

## 三、本次重大资产出售的实施情况

1、2016年2月29日，浙江广厦与广厦房开签署《重大资产出售协议（一）》，该协议对本次出售的标的资产、标的资产定价依据及支付方式、协议生效条件、期间损益、资产交割与对价支付、协议各方的陈述与保证、过渡期间、税费承担、违约责任等相关事项作出明确约定。

2、2016年2月29日，浙江广厦与广厦房开签署《重大资产出售协议（二）》，该协议对本次重大资产出售的标的资产、标的资产定价依据及支付方式、协议生效条件、期间损益、资产交割与对价支付、协议各方的陈述与保证、过渡期间、税费承担、违约责任等相关事项作出明确约定。

3、2016年4月15日，浙江广厦与广厦房开签署《关于<重大资产出售协议（一）>之补充协议》，该协议对本次重大资产出售的标的资产的交易金额、支付方式、治理结构等相关事项作出明确约定。

4、2016年4月15日，浙江广厦与广厦房开签署《关于<重大资产出售协议（二）>之补充协议》，该协议对本次重大资产出售的标的资产的交易金额、支付方式等相关事项作出明确约定。

5、2016年5月18日，杭州市余杭区市场监督管理局向雍竺实业核发了股东变更后的《营业执照》。

6、2016年6月16日，浙江省东阳市市场监督管理局向东金投资核发了股东变更后的《营业执照》。

至此，本次重大资产出售的资产交割义务履行完毕。

综上所述，本所律师认为，本次重大资产出售已完成资产交割，符合相关协议的约定及相关法律、法规及规范性文件的规定。

#### 四、本次重大资产出售的信息披露

根据浙江广厦的公告文件并经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，浙江广厦已就本次重大资产出售履行了必要的信息披露义务，符合相关法律、法规和规范性文件的要求。

#### 五、本次重大资产出售的相关后续事项

本次重大资产出售完成后，下列事项尚待完成：

（一）根据各方签署的《重大资产出售协议（一）》的约定，广厦房开已以债权方式向浙江广厦支付291,341,700.00元股权转让款，尚有剩余的238,370,500.00元股权转让款未支付。

（二）根据各方签署的《重大资产出售协议（二）》的约定，广厦房开已以债权方式向浙江广厦支付319,083,300.00元股权转让款，尚有剩余的261,068,200.00元股权转让款未支付。

本所律师经核查后认为，在各方按照其签署的相关协议完全履行义务的情况下，上述后续事项的完成不存在实质性法律障碍，且上述后续事项对浙江广厦不构成重大法律风险。

#### 六、 结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）浙江广厦本次重大资产出售已取得全部必要的批准和授权，《重大资产出售协议（一）》与《重大资产出售协议（二）》约定的全部生效条件已得到满足，本次重大资产出售可以实施；

（二）本次重大资产出售的标的资产过户符合《公司法》、《证券法》等法律、法规和规范性文件及相关协议的约定，浙江广厦已合法将其所持的雍竺实业51%股权转让予广厦房开，浙江广厦已合法将其所持的东金投资100%股权转让予广

厦房开；

（三）浙江广厦已就本次重大资产出售履行了相关的信息披露义务，本次交易实施及相关资产交割过程中，不存在相关实际情况与此前披露的信息存在实质性差异的情形；

（四）在各方按照其签署的相关协议和作出的相关承诺完全履行义务的情况下，本次重大资产出售后续事项的完成不存在实质性法律障碍，且对浙江广厦不构成重大法律风险。

——本法律意见书正文结束——



### 第三部分 签署页

【本页无正文，为《北京大成（杭州）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实施情况之法律意见书》签署页】

本法律意见书于 2016 年 6 月 23 日出具，正本一式伍份，无副本。

北京大成（杭州）律师事务所

负责人：何鑑文



何鑑文

经办律师：周火英

周火英

吴玮杰

吴玮杰

HANGZHOU