

广东德赛律师事务所

关于

广东威尔医学科技股份有限公司非公开发行股票收购股权

之

法律意见书

中国·珠海

二〇〇七年十月

目 录

释 义

第一部分 引 言.....	6
第二部分 正 文.....	7
一、本次非公开发行股票收购股权的方案.....	7
二、本次交易的批准和授权.....	8
三、本次交易的主体资格.....	9
四、本次非公开发行股票的实质条件.....	11
五、本次收购的实质条件.....	13
六、本次交易的协议.....	14
七、本次非公开发行股票所收购股权的基本情况.....	14
八、本次非公开发行股票收购股权涉及的债权债务.....	21
九、关联交易和同业竞争.....	24
十、本次非公开发行股票收购股权的信息披露.....	28
十一、与本次非公开发行有关的中介机构.....	28
十二、本次非公开发行的总体结论性意见.....	28
第三部分 其它.....	29

释 义

除非本法律意见书另有所指，下列简称在本法律意见书中具有以下含义：

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
发行人 公司 威尔科技	指	广东威尔医学科技股份有限公司
《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》
《证券发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《通知》	指	《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》
《业务指引》	指	《深圳证券交易所上市公司非公开发行股票业务指引》
《编报规则 12 号》	指	《公开发行证券公司信息披露的编报规则第 12 号——公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》
《公司章程》	指	广东威尔医学科技股份有限公司章程
A 股	指	指人民币境内流通普通股
元	指	人民币元
省	指	广东省
市	指	珠海市
省工商局	指	广东省工商行政管理局
市工商局	指	珠海市工商行政管理局
斗门工商局	指	珠海市斗门县工商行政管理局
威尔集团	指	珠海威尔集团有限公司
世荣实业	指	珠海市斗门区世荣实业有限公司
白藤湖公司	指	珠海市斗门县白藤湖旅游城集团公司
兆丰房产	指	珠海市斗门县兆丰房产开发公司
兆丰集团	指	珠海市斗门县兆丰集团有限公司
泰恒基	指	珠海市泰恒基投资有限公司
世荣房产	指	珠海市世荣房产开发有限公司
中荣贸易	指	珠海市斗门区中荣贸易有限公司

华发股份	指	珠海华发实业股份有限公司
茂荣实业	指	珠海市斗门区茂荣实业有限公司
荣基贸易	指	珠海市斗门区荣基贸易有限公司
日新建材	指	珠海市斗门区日新建材有限公司
威尔药业	指	珠海威尔药业有限公司
本次交易 本次收购	指	指发行人向梁社增非公开发行股票 12,900 万股购买梁
本次非公开发行		社增持有的世荣实业 76.25%股权
华欧国际	指	华欧国际证券有限公司
恒信德律	指	珠海市恒信德律会计师事务所有限公司
《审计报告》	指	(2007)恒德珠审 390 号《审计报告》
立信羊城	指	立信羊城会计师事务所有限公司
《资产评估报告书》	指	(2007)羊评字第 11698 号《资产评估报告书》
本所	指	广东德赛律师事务所
本所律师 本律师	指	广东德赛律师事务所经办律师

广东德赛律师事务所关于广东威尔医学科技股份有限公司非公开发行股票收购股权之

法律意见书

德赛证发字[2007]第 02 号

致：广东威尔医学科技股份有限公司：

广东德赛律师事务所根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司收购管理办法》、《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》、《公开发行证券公司信息披露的编报规则第 12 号——公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》和《深圳证券交易所上市公司非公开发行股票业务指引》等有关法律、行政法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的有关文件和有关事实进行了审核、核查和验证，并在此基础上为发行人本次非公开发行股票收购股权出具本法律意见书。

第一部分 引言

本所作为在中国依法注册成立的律师事务所, 有资格依据中国法律、行政法规以及规范性文件提供本法律意见书项下之法律意见。

本所依据本法律意见书出具日前中国现行有效的法律、行政法规和规范性文件以及已经发生或存在的事实, 发表法律意见。

本所仅就与本次交易有关的法律问题发表法律意见, 并不对有关会计、审计、资产评估等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关财务报告、审计报告和资产评估报告中某些数据和结论的引述, 并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证。本所并不具备核查和评价该等数据或结论的适当资格。

本所对本次交易以及对向中国证监会上报文件的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证, 保证本法律意见书中不存在虚假、严重误导性陈述及重大遗漏。

在出具本法律意见书的过程中, 本所已得到发行人和世荣实业如下保证: 其各自所提供的文件复印件与原件一致; 文件中的盖章及签字均全部真实; 其提供的文件以及有关的口头陈述均真实、准确、完整、无遗漏, 且不包含任何误导性的信息; 一切足以影响本所出具有关本次交易的法律意见书的事实和文件均已向本所披露, 且无任何隐瞒、疏漏之处。

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, 本所依赖发行人、世荣实业或其他有关单位出具的证明文件发表法律意见。

本法律意见书仅供发行人本次交易使用, 不得被用于其他任何目的。本所在此同意, 发行人可以将本法律意见书作为本次交易所必备的法定文件, 随其他申报材料一起上报有关部门审批, 并依法对所发表的法律意见承担责任。

本所根据相关法律法规的要求, 按照我国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神, 对本次交易出具法律意见如下:

第二部分 正文

一、本次非公开发行股票收购股权的方案

经核查，发行人本次非公开发行股票收购股权方案的主要内容为：

- 1、发行方式：非公开发行
- 2、发行股票的类型：人民币普通股(A股)
- 3、股票面值：每股面值1元
- 4、发行数量：12,900万股
- 5、发行对象：实际控制人梁社增先生

本次发行前，梁社增先生通过其持有67%股份的威尔集团，间接持有发行人23.78%的股份，为发行人的实际控制人。

- 6、发行价格：13.63元/股

该价格为发行人董事会股票发行预案决议公告日（2007年7月11日）前二十个交易日股票日成交均价的算术平均值。

- 7、锁定期安排：梁社增先生因本次非公开发行增持的股份自股权登记完成之日起36个月内不上市交易或转让。

- 8、本次非公开发行股票收购的股权：梁社增先生持有的世荣实业76.25%股权

- 9、本次非公开发行股票收购股权的价格：人民币175,827万元。

本次交易的标的资产经立信羊城评估并出具《资产评估报告书》，以2007年7月31日为基准日，世荣实业（包括拥有的世荣房产50%股权和中荣贸易100%股权）的股权评估净值为284,683.16万元，与此对应，世荣实业76.25%股权的评估净值为217,070.91万元；以此评估净值的81%，即175,827万元，作为本次交易该项股权的对价。

- 10、本次向特定对象发行股票前滚存的未分配利润

本次向特定对象发行股票完成后，发行人新老股东按各自的股权比例共同享有本次向特定对象发行股票前滚存的未分配利润。

- 11、发行人董事会提请股东大会批准同意梁社增先生免于发出收购要约

梁社增先生以股权认购本次非公开发行的股份触发要约收购，需向中国证监会申请豁免履行要约收购义务。发行人董事会提请股东大会批准梁社增先生以股权认购本

次非公开发行的股份，并提请股东大会批准梁社增先生免于发出收购要约。

12、本次向特定对象发行股票购买资产决议有效期

本次向特定对象发行股票购买资产决议的有效期为股东大会审议通过相关议案之日起一年。

13、相关承诺

(1) 本次发行后，梁社增先生承诺：“本次拟置入发行人的资产（世荣实业76.25%的股权）2007年所产生的净利润不低于人民币4,300万元，2008年所产生的净利润不低于人民币11,000万元。如拟置入资产2007年、2008年经发行人审计机构所审计的净利润数低于上述数据，其差额在拟置入资产审计报告出具后的20个工作日内以货币资金补足。”

(2) 为避免出现实质性同业竞争，梁社增先生承诺：“本人及本人所控制的其他公司将尽可能避免以任何方式（包括但不限于自营、合资或联营）参与或进行与威尔科技经营范围内的业务存在直接或间接竞争的任何业务活动。凡本人及本人所控制的其他公司有任何商业机会从事、参与或入股任何可能会与威尔科技生产经营构成竞争的业务，本人会将上述商业机会让予威尔科技。”

(3) 为规范将来可能的关联交易，梁社增先生承诺：“本人将善意履行作为威尔科技控股股东的义务，不利用本人所处控股股东地位，就威尔科技与本人或本人控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使威尔科技的股东大会或董事会做出侵犯威尔科技和其他股东合法权益的决议。如果威尔科技必须与本人或本人控制的其他公司发生任何关联交易，则本人承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定。本人将不会要求和接受威尔科技给予的与其在任何一项市场公平交易中给予第三者的条件相比更优惠的条件。”

(4) 作为世荣实业的股东，梁家荣先生同意发行人收购梁社增先生拥有的世荣实业76.25%股权，并放弃对该等股权的优先购买权；同时承诺在本次资产注入完成后的三年内，将所持有的世荣实业23.75%股权注入发行人并保证发行人对世荣实业的控制权。

本律师认为，本次交易的方案不存在违反法律、行政法规及规范性文件之处，合法有效。

二、本次交易的批准和授权

(一) 本次交易已获如下批准：

1、2007年7月10日，发行人第三届董事会第五次会议审议通过《关于公司向特定对象发行股票购买资产的预案》和《关于提请股东大会批准梁社增先生免于以要约方式收购公司股份的议案》，批准本次交易的预案。

本次董事会审议相关议案时，关联董事回避表决。

2、2007年9月23日，发行人第三届董事会第七次会议审议通过《关于公司向特定对象发行股票购买资产的议案》、《关于公司拟与梁社增先生签订的〈发行股票购买资产协议〉》、《关于提请股东大会审议批准修改公司章程的议案》、《关于召开2007年第三次临时股东大会的议案》，批准本次交易的具体方案。

本次董事会审议相关议案时，关联董事回避表决。

3、2007年8月25日，世荣实业召开股东会，审议通过了世荣实业股权转让方案。作为支付发行人向其发行股票的对价，梁社增先生将持有的世荣实业76.25%股权转让给发行人。梁家荣自愿放弃优先购买权，并承诺在本次交易完成后三年内，将所持有的世荣实业23.75%股权转让给发行人。

4、2007年9月23日，发行人独立董事就本次交易发表《关于重大资产收购暨关联交易的专项意见》，认为：“根据《上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及相关法律法规的规定，作为威尔科技股份有限公司的独立董事，我们认为本次向特定对象发行股票购买资产暨重大关联交易行为有利于改变威尔科技目前状况，改善资产质量，突出主营业务，提高盈利能力，使公司早日实现扭亏为盈；同时，本次向特定对象发行股票购买资产的关联交易运作过程及表决程序积极稳健，交易定价公允，不存在损害公司及其股东、特别是中小股东利益的行为。因此，本次向特定对象发行股票购买资产暨重大关联交易行为是公平、合理的，符合公司的长远利益以及全体股东利益的最大化。”

5、2007年10月12日，发行人召开第三次临时股东大会，审议通过《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》、《关于公司向特定对象发行股票购买资产暨关联交易的议案》、《关于公司与梁社增先生签订〈发行股票购买资产协议〉的议案》、《关于提请股东大会批准梁社增先生免于以要约方式增持公司股份的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次向特定对象发行股票购买资产相关事宜的议案》、《关于本

次向特定对象发行股票前滚存利润分配的议案》、《关于提请股东大会批准关于修改公司章程的议案》，批准本次交易及具体方案。

本次股东大会审议相关议案时，关联股东回避表决。

经审查，本次股东大会的召集、召开程序符合法律、行政法规、规范性文件及发行人《章程》的有关规定，召集和出席会议人员的资格合法有效，会议的表决程序、表决结果合法有效。

本次股东大会授权董事会办理本次向特定对象发行股票购买资产相关事宜，经审查，该次授权范围和程序合法有效。

(二) 本次交易尚需取得如下批准：

- 1、中国证监会对本次交易的核准（含重大资产购买和非公开发行股票）；
- 2、中国证监会对梁社增因本次交易所触发的要约收购义务之豁免申请的核准。

综上所述，本所律师认为，本次非公开发行已获得发行人内部的必要批准及授权，尚待取得中国证监会的相关核准。

三、本次交易的主体资格

本次交易主体包括股票发行人和股票发行对象、股权转让方和股权受让方。

(一) 发行人

发行人为本次交易之股票发行人，又为股权受让方。

1、发行人依法设立

经广东省人民政府办公厅《关于同意设立广东威尔医学科技股份有限公司的复函》（粤办函[2000]675号）和广东省经济贸易委员会《关于同意变更设立广东威尔医学科技股份有限公司的批复》（粤经贸监督[2000]1056号）批准，并经广东省工商行政管理局2000年12月28日核准，发行人由珠海威尔医疗器械有限公司整体变更设立为股份有限公司。截至本法律意见书出具日，发行人持有注册号为4400002006348的《企业法人营业执照》；住所：广东省珠海市昌盛路155号；法定代表人：廖立国；注册资本：63,290,367元；经营范围：生产：医疗器械（在《医疗器械产品注册证》核定的范围内生产）。销售：本企业自产医疗器械，仪器仪表，电器机械及器材。经营本企业自产产品及技术的进出口业务；经营本企业生产业务所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和

“三来一补”业务。

2、发行人已公开发行股票并上市

经中国证监会《关于核准广东威尔医学科技股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[2004]75号）核准，发行人于2004年6月1日首次向社会公众发行人民币普通股2500万股；经深圳证券交易所《关于广东威尔医学科技股份有限公司人民币普通股股票上市交易的通知》（深证上[2004]52号）审核同意，发行人公开发行的股票于2004年7月8日在深圳证券交易所上市交易，股票代码：002016。

3、发行人已完成股权分置改革

发行人的股权分置改革方案已经2005年10月18日召开的相关股东会议暨2005年第二次临时股东大会审议通过，并于2005年10月28日实施完毕。

4、发行人合法有效存续

发行人为永久存续的股份有限公司，设立以来未发生《公司法》第一百八十一条、第一百八十三条、第一百八十四条，《中华人民共和国公司登记管理条例》第四十三条及发行人章程所规定的破产、解散和被责令关闭等情形；有关发行人成立的批准文件至今有效，未发生根据我国现行有效的法律、法规、规范性文件和公司章程的规定需要终止的情形。

发行人设立以来均通过历次工商年度检验，截至本法律意见书出具日，发行人已通过2006年度工商检验。

本所律师认为，发行人系依法设立且有效存续并已公开发行股票上市交易的股份有限公司，截至本法律意见书出具日，发行人不存在终止或导致发行人终止的法定情形，具备参与本次交易的主体资格。

（二）梁社增先生

梁社增先生为本次交易之股票发行对象，又为股权转让方。

1、经核查，梁社增先生个人情况如下：

出生年月：1932年12月12日

身份证号码：44042119321212171X

住所：广东省珠海市斗门区乾务镇乾东村乾东路三巷32号

籍贯：广东省珠海市

国籍：中华人民共和国，未曾取得其他国家或者地区的居留权

2、经核查，梁社增先生近五年主要工作经历如下：

2001年3月，以收购股权的方式持有世荣实业20%股权，其后以收购股权和增资扩股的方式增持世荣实业股权，至2007年6月，持有世荣实业76.25%股权；

2001年3月，与其子梁家荣共同出资设立茂荣实业，持有茂荣实业33%股权；

2004年8月，与其子梁家荣出资共同设立兆丰物业，持有兆丰物业40%股权；

2007年4月，与廖立国共同出资设立泰恒基，持有泰恒基66%股权并担任监事；

2007年6月，与威尔集团的股东周靖人先生、周曙光女士签署股权转让协议，受让周靖人先生、周曙光所持有的威尔集团67%股权，同年7月18日，威尔集团完成工商变更登记，梁社增先生正式持有珠海威尔集团有限公司67%股权，成为发行人的间接控股股东、实际控制人。

3、经核查，梁社增先生最近5年内未受行政处罚、刑事处罚，亦未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁，最近3年无证券市场不良诚信记录。

本所律师认为，梁社增先生系具有民事权利能力和民事行为能力的中国公民，截至本法律意见书出具日，梁社增先生不存在根据法律、行政法规、规范性文件及章程规定的禁止收购上市公司股份的情形，具备参与本次交易的主体资格。

四、本次非公开发行股票的实质条件

发行人本次非公开发行属已上市的股份有限公司向特定对象非公开发行股票。

（一）发行人本次公开发行的股票均为人民币普通股，每股的发行条件和价格均相同，符合《公司法》第一百二十七条之规定；

（二）发行人本次非公开发行股票的面值为1.00元/股，发行价格为13.63元/股，发行价格超过票面金额，符合《公司法》第一百二十八条之规定；

（三）发行人本次非公开发行采用与实际控制人协商的方式进行，未以广告、公开劝诱和变相公开的方式发行，未违反《证券法》第十条之规定；

（四）发行人本次公开发行的对象为中国公民梁社增先生，符合《管理办法》第三十七条之规定；

（五）发行人本次非公开发行符合《管理办法》第三十八条之规定，具体如下：

1、发行人本次非公开发行股票采用与特定投资者协议确定发行价格的方式，发行价格不低于董事会股票发行预案决议公告日（2007年7月11日）前二十个交易日发行

人股票日成交均价的算术平均值，符合《管理办法》第三十八条第（一）款之规定；

2、梁社增先生在其已签字盖章的《发行股票购买资产协议》中保证自本次非公开发行结束之日起三十六个月内不转让其于该协议项下所认购的发行人本次非公开发行的股份，符合《管理办法》第三十八条第（二）款之规定；

3、本次非公开发行的对象为发行人的实际控制人，故本次非公开发行不会导致上市公司控制权发生变化，符合《管理办法》第三十八条第（四）款之规定。

（六）发行人不存在《管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形：

1、发行人本次发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

2、发行人的权益不存在被控股股东或实际控制人严重损害的情形；

3、发行人及其附属公司不存在违规对外提供担保的情形；

4、发行人现任董事、高级管理人员最近三十六个月内未受到过中国证监会的行政处罚，最近十二个月内也未受到过深圳证券交易所公开谴责；

5、发行人及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；

6、《审计报告》显示，发行人最近一年及一期财务会计报告不存在被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的情形；

7、发行人不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

本所律师认为，发行人本次非公开发行符合现行法律、行政法规、和规范性文件关于向特定对象非公开发行业股票的实质条件，且不存在有关法律、行政法规和规范性文件规定禁止向特定对象非公开发行业股票的情形。

五、本次收购的实质条件

发行人本次收购股权属上市公司重大购买资产的行为。

（一）本次收购遵循有利于上市公司可持续发展和全体股东利益的原则，本次收购完成后，发行人仍具有独立经营能力，在采购、生产、销售、知识产权等方面能够保持独立；与实际控制人及其关联人之间不存在同业竞争，与实际控制人及其关联人之间人员独立、资产完整、财务独立，符合《通知》第三条之规定。

（二）本次收购完成后，发行人总股本从 63,290,367 股增加到 192,290,367 股，梁社增直接持有发行人 67.09%股份，与其通过威尔集团间接持有的股份，合计持有发

行人 74.91%股份，发行人社会公众股不低于总股本的 25%，具备股票上市条件，符合《通知》第四条第（一）项之规定。

（三）本次收购完成后，发行人的主营业务变更为房地产业务，符合国家有关产业政策，且不存在因违反法律、法规和规范性文件而导致无法持续经营的情形，自身的持续经营能力将得到加强；发行人的医疗器械业务抵抗行业周期风险的能力进一步增强，有利于加强发行人自身的持续经营能力，符合《通知》第四条第（二）项之规定。

（四）梁社增对其拟出售的世荣实业76.25%股权拥有合法的所有权和处置权，该等资产不存在被设定任何抵押、质押或其他第三方权利的情形，不存在产权纠纷或潜在争议的情况；世荣实业对其纳入评估范围的评估对象拥有合法的所有权和处置权，该等资产不存在权利瑕疵、产权纠纷以及可能被第三方主张权利等潜在的争议情形，故该等资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况，符合《通知》第四条第（三）项之规定。

（五）本次重大资产购买按照相关法律法规的规定依法进行，由发行人董事会提出方案，聘请有关中介机构根据有关规定提出审计、评估、法律、财务顾问等相关报告，并按程序报有关监管部门审批。在交易中涉及到关联交易的处理时遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，资产交易价款以评估值为准，不会损害非关联股东的利益及产生实质性同业竞争，公司的治理结构也将更为完善，符合发行人的最大利益。本次重大资产购买完成后，发行人将以房地产业务为主，以医疗器械业务为辅进行综合经营，核心竞争力、抗风险能力和可持续发展能力进一步增强。本次交易有利于发行人和全体股东的利益，不存在明显损害发行人和全体股东利益的情形，符合《通知》第四条第（四）项之规定。

（六）根据发行人提供的说明，截至 2007 年 9 月 22 日，发行人不存在资金、资产被控股股东及其他关联方占用的情形；发行人不会因本次交易而构成资金、资产被控股股东及其他关联方占用。

综上所述，本所律师认为，发行人本次收购资产符合现行法律、行政法规和规范性文件关于上市公司重大购买资产规定的实质条件。

六、本次交易的协议

2007 年 9 月 22 日，发行人与梁社增先生签署《发行股票购买资产协议》，协议规

定，发行人向梁社增先生定向发行 A 股 1.29 万股，用于收购梁社增先生持有的世荣实业 76.25% 股权。交易双方对标的资产的价格及定价依据、双方权利义务、违约责任及不可抗力等内容作了详细约定，该协议形式要件齐备。

2007 年 10 月 12 日，发行人 2007 年第三次临时股东大会批准上述《发行股票购买资产协议》。

本所律师认为，上述《发行股票购买资产协议》系双方真实的意思表示，内容合法有效，不存在与现行法律、行政法规、规范性文件和发行人章程相抵触之情形，对交易双方具有约束力。

七、本次非公开发行股票所收购股权的基本情况

发行人本次非公开发行股票收购梁社增先生拥有的世荣实业出资人民币 32787.5 万元（占世荣实业注册资本的 76.25%）。

（一）世荣实业的基本情况

世荣实业原名“珠海市斗门县世荣实业有限公司”，系于 1998 年 8 月 24 日经斗门工商局核准设立并颁发 4404211000024 号《企业法人营业执照》的有限责任公司。截至本法律意见书出具日，世荣实业注册资本 43000 万元；注册地址：珠海市斗门县井岸镇南湾三路兆丰新村 2 号楼 11 号；法定代表人：梁家荣；经营范围：食品、饮料、糖，日用品，机械、土、沙、石的批发零售；农副产品（不含国家专营产品）的购销；房地产开发经营（凭《建筑企业资质证》经营）；水产品养殖、销售。

世荣实业主要业务为房地产开发和销售，持有珠海市建设局颁发的 0030153 号《房地产开发企业资质证书》，资质等级为叁级。截至本法律意见书出具日，世荣实业自主开发位于珠海市斗门区的“里维埃拉”项目，子公司世荣房产开发“华发水郡”项目。

经核查，世荣实业成立以来历年均通过斗门工商局年度检验，截至本法律意见书出具日，世荣实业合法有效存续。

本所律师认为，世荣实业至今合法有效存续，梁社增先生以拥有的世荣实业股权认购本次发行的股份符合《收购管理办法》之规定。

（二）世荣实业的沿革

1、设立

1998年7月2日，白藤湖公司和兆丰房产签署《设立有限责任公司出资协议书》，约定双方共同出资500万元设立珠海市斗门县世荣实业有限公司，白藤湖公司出资200万元、占注册资本的40%，兆丰房产出资300万元、占注册资本的60%；1998年7月13日，珠海市斗门县人民政府办公室下发《关于珠海市斗门县世荣实业有限公司的批复》（斗府办复[1998]9号），批准白藤湖公司和兆丰房产成立共同出资设立世荣实业前身“珠海市斗门县世荣实业有限公司”。

1998年8月20日，珠海市斗门县审计师事务所出具斗审所验[1998]2-054号《企业法人验资证明书》，验证白藤湖公司和兆丰房产已分别向世荣实业投入货币资金200万元和200万元。

1998年8月24日，斗门工商局颁发4404211000024号《企业法人营业执照》，核准设立世荣实业前身“珠海市斗门县世荣实业有限公司”，企业性质为有限责任公司；注册资本500万元；注册地址：珠海市斗门县白藤湖度假村1号楼；法定代表人陆永海；经营范围：房产开发；旅游景点开发；室内装饰；园林花卉；国内贸易（国家专控除外）；酒店管理。

世荣实业成立时，股东出资额、占注册资本比例及出资方式如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）	出资方式
白藤湖公司	200	40	货币
兆丰房产	300	60	货币
合计	500	100	

2、变更

（1）名称变更

2002年6月5日，由于斗门县撤县建区，经斗门工商局核准，世荣实业名称由“珠海市斗门县世荣实业有限公司”变更为“珠海市斗门区世荣实业有限公司”。

（2）注册地址变更

2001年3月29日，世荣实业股东会决议将注册地址由“珠海市斗门县白藤湖度假村1号楼”变更为“珠海市斗门县井岸镇南湾三路兆丰新村2号楼11号”。

2001年5月8日，斗门工商局核准该次变更。

（3）法定代表人变更

1999年2月1日，世荣实业董事会决议将法定代表人由陆永海变更为梁家荣。

1999年2月9日，斗门工商局核准该次变更。

(4) 经营范围变更

①2000年增加“建筑材料、钢材、纸及纸类制品、土石方工程及疏浚工程”

2000年4月20日，世荣实业股东会决议将世荣实业的经营范围变更为“房产开发；旅游景点开发；室内装饰；园林花卉；建筑材料；钢材；木材；酒店管理；纸及纸类制品；土石方工程及疏浚工程”。

2000年4月29日，斗门工商局核准该次变更。

②2001年减少“旅游景点开发、酒店管理”

2001年3月29日，世荣实业股东会决议将经营范围变更为“房地产开发经营；室内装饰；园林花卉；建筑材料；钢材；木材；纸及纸类制品；土石方工程及疏浚工程”。

2001年5月8日，斗门工商局核准该次变更。

③2001年增加“食品、饮料、糖、日用品、机械的批发零售；农副产品（不含国家专营产品）的购销；水产品养殖、销售”

2001年10月23日，世荣实业股东会决议将经营范围变更为“房地产开发经营；室内装饰；园林花卉；建筑材料；钢材；木材；纸及纸类制品；土石方工程及疏浚工程；食品、饮料、糖、日用品、机械的批发零售；农副产品（不含国家专营产品）的购销；水产品养殖、销售”。

2001年11月12日，斗门工商局核准该次变更。

④2002年增加“房地产开发经营（有效期至2004年4月25日）”

2001年4月25日，珠海市斗门县建设局向世荣实业核发《单项房地产开发经营证书》，用地批文为：斗府国用（1999）字第04210100057号，用地面积：195980平方米，开发地点：井岸镇尖峰南（路边），该证书有效期至2004年4月25日。

2002年5月25日，世荣实业股东会决议将经营范围变更为“食品、饮料、糖、日用品、机械的批发零售；农副产品（不含国家专营产品）的购销；房地产开发经营（有效期至2004年4月25日）；水产品养殖、销售”。

2002年6月5日，斗门工商局核准该次变更。

⑤2006年增加“房地产开发经营（凭《建筑企业资质证》经营）”

2006年6月19日，世荣实业股东会决议将经营范围变更为“食品、饮料、糖、日用品、机械的批发零售；农副产品（不含国家专营产品）的购销；房地产开发经营（凭

《建筑企业资质证》经营)；水产品养殖、销售”，并对章程作相应修改。

2006年6月19日，斗门工商局核准该次变更。

(5) 股东及注册资本变更

①2001年3月股权转让

2001年3月29日，白藤湖公司与梁社增、兆丰集团签署《股权转让合同》，白藤湖公司将出资100万元（占注册资本的20%）转让给梁社增、将出资100万元（占注册资本的20%）转让给兆丰集团；同日，世荣实业召开股东会，同意前述股权转让；2001年4月2日，珠海市斗门县国有资产管理局在白藤湖公司提交的《珠海市斗门县世荣实业有限公司股东大会关于珠海市斗门县白藤湖旅游城集团公司转让其股份的请示》上批复“同意办理”。

2001年5月8日，斗门工商局核准该次变更。

本次股权转让后，世荣实业股东出资额、占注册资本比例及出资方式如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）	出资方式
兆丰房产	300	60	货币
梁社增	100	20	货币
兆丰集团	100	20	货币
合计	500	100	

②2001年4月增资

2001年4月20日，世荣实业召开董事会和股东会，同意梁家荣以位于斗门县井岸镇新青村222211.60平方米的土地使用权（珠房地斗字第F000023号）作价3500万元投入作为出资投入世荣实业，将世荣实业注册资本由500万元增至4000万元。

2001年3月23日，珠海荣正房地产评估咨询有限公司出具珠荣正[2001]估字第227号《土地估价报告》，评估上述土地使用权的市值总额为6842.24万元。

2001年5月17日，珠海公信有限责任会计师事务所出具珠海公信验字[2001]236号《验资报告》，验证该次增资。

2001年5月29日，斗门工商局核准该次变更。

本次增资后，世荣实业股东出资额、占注册资本比例及出资方式如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）	出资方式
梁家荣	2100	52.5	土地使用权

梁社增	800	20	货币和土地使用权
兆丰集团	800	20	货币和土地使用权
兆丰房产	300	7.5	货币
合计	4000	100	

③2001年10月股权转让

2001年10月23日，兆丰房产、兆丰集团与梁社增签署《股权转让合同》，兆丰房产将所持世荣实业出资300万元（占注册资本的7.5%）转让给梁社增，兆丰集团将所持世荣实业出资800万元（占注册资本的20%）转让给梁社增；同日，世荣实业召开股东会，同意前述股权转让。

2001年10月23日，兆丰集团召开股东会，全体股东同意将所持世荣实业出资800万元（占注册资本的20%）以800万元的价格转让给梁社增；2001年11月5日，斗门县乾务镇人民政府在兆丰房产房产提交的《关于股权转让的请示》上批复“同意办理”；2001年11月6日，斗门县国有资产管理局在兆丰房产房产提交的《关于股权转让的请示》上批复“经调查核实，同意办理”。

2001年11月12日，斗门工商局核准该次变更。

本次股权转让后，世荣实业股东出资额、占注册资本比例及出资方式如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）	出资方式
梁家荣	2100	52.5	土地使用权
梁社增	1900	47.5	货币和土地使用权
合计	4000	100	

④2005年4月增资

2005年4月10日，世荣实业召开股东会，同意梁家荣以货币增加出资4000万元，世荣实业注册资本由4000万元变更为8000万元。

本次增资后，世荣实业股东出资额、占注册资本比例及出资方式如下：

2005年4月28日，珠海华旗会计师事务所有限公司出具华旗验字（2005）049号《验资报告》，验证该次增资。

2005年4月30日，斗门工商局核准该次变更。

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）	出资方式
梁家荣	6100	76.25	货币和土地使用权

梁社增	1900	23.75	货币和土地使用权
合计	8000	100	

⑤2007年6月股权转让

2007年6月4日，梁家荣与梁社增签署《股权转让协议》，梁家荣将所持世荣实业出资6100万元（占注册资本的76.25%）中的4200万元（占注册资本的52.5%）转让给梁社增；同日，世荣实业召开股东会，同意该次股权转让。

2007年6月4日，斗门工商局核准该次变更。

本次股权转让后，世荣实业股东出资额、占注册资本比例及出资方式如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）	出资方式
梁社增	6100	76.25	货币和土地使用权
梁家荣	1900	23.75	货币和土地使用权
合计	8000	100	

⑥2007年7月增资

2007年7月24日，梁社增、梁家荣与珠海市泰恒基投资有限公司签署《世荣实业增资协议》，珠海市泰恒基投资有限公司向世荣实业增加出资35000万元，世荣实业注册资本由8000万元变更为43000万元；同日，世荣实业召开股东会，同意该次增资。

2007年7月24日，珠海市华诚会计师事务所有限公司出具华诚验字2007-01-0087号《验资报告》，验证该次增资。

2007年7月26日，斗门工商局核准该次变更。

本次增资后，世荣实业股东出资额、占注册资本比例及出资方式如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）	出资方式
梁家荣	1900	4.42	货币和土地使用权
梁社增	6100	14.19	货币和土地使用权
泰恒基	35000	81.40	货币
合计	43000	100	

⑦2007年7月股权转让

2007年7月27日，珠海市泰恒基投资有限公司与梁社增、梁家荣签署《珠海市斗门区世荣实业有限公司股权转让协议》，珠海市泰恒基投资有限公司将所持世荣实业出资35000万元（占注册资本的81.40%）中的26687.5万元（占注册资本的62.06%）转

让给梁社增、将所持世荣实业出资 35000 万元（占注册资本的 81.40%）中的 8312.5 万元（占注册资本的 19.33%）转让给梁家荣；同日，世荣实业召开股东会，同意该次股权转让。

2007 年 7 月 31 日，斗门工商局核准该次变更。

本次股权转让后，世荣实业股东出资额、占注册资本比例及出资方式如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）	出资方式
梁社增	32787.5	76.25	货币和土地使用权
梁家荣	10212.5	23.75	货币和土地使用权
合计	43000	100	

本所律师认为，世荣实业的设立及历次变更符合当时的法律、行政法规、规范性文件及世荣实业章程之规定，梁社增拥有世荣实业出资 32787.5 万元（占注册资本的 76.25%）的过程履行了必要程序，梁社增拥有的世荣实业股权合法有效。

（三）本次非公开发行股票所收购股权的权属及权利状况

1、本所律师经向市工商局查阅世荣实业工商档案，截至本法律意见书出具日，梁社增先生拥有世荣实业出资人民币 32787.5 万元，占世荣实业注册资本的 76.25%；世荣实业工商档案中无股东所持世荣实业股权质押备案和司法查封记录。

2、据梁社增先生 2007 年 9 月 22 日出具的《声明》，梁社增先生拥有的世荣实业股权为其个人财产，未与他人共有，亦不存在代他人持有或委托他人经营管理等情形；其拥有的世荣实业股权未设定质押亦未涉及纠纷或诉讼。

3、经本所律师核查世荣实业《股东名册》并据世荣实业 2007 年 9 月 22 日出具的《股东持股情况说明》，截至本法律意见书出具日，梁社增先生拥有的世荣实业股权未于世荣实业股东名册办理质押登记，亦未被人民法院查封。

本所律师认为，本次非公开发行股票所收购的股权权属清晰，梁社增先生行使股东权利未受任何限制。

综上所述，本所律师认为，本次新增股份所收购的股权真实、合法、有效，且权属清晰，来源合法，股东行使权利未受任何限制，梁社增先生将该等股权用于认购本次新增股份不存在法律障碍。

八、本次非公开发行股票收购股权涉及的资产和债权债务

(一) 本次收购涉及的主要资产

1、土地使用权

(1) 经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，世荣实业拥有如下土地使用权：

序号	地号	房产证号	用途	面积 (m ²)	备注
1	预 2101057	粤房地证字第 C4707303 号	商住	113,278.54	
2	预 2101122	粤房地证字第 C4707306 号	商住	94,379.89	抵押
3	预 2101123	粤房地证字第 C4707304 号	商住	106,399.98	
4	预 2101124	粤房地证字第 C4707305 号	商住	82,708.98	抵押
5	预 2101125	粤房地证字第 C4707307 号	商住	89,117.34	
6	预 2101393	粤房地证字第 C5622075 号	商住	189,856.10	抵押
7	预 2101394	粤房地证字第 C5622076 号	商住	92,133.08	抵押
8	预 2101395	粤房地证字第 C5622061 号	别墅	31,746.97	
9	预 2101396	粤房地证字第 C5622056 号	商住	34,562.50	
10	预 2101397	粤房地证字第 C5622069 号	住宅	16,872.90	抵押
11	预 2101398	粤房地证字第 C5622068 号	住宅	155,599.73	抵押
12	预 2101399	粤房地证字第 C5622073 号	商住	101,991.15	抵押
13	预 2101400	粤房地证字第 C5622072 号	商住	49,050.60	抵押
14	预 2101401	粤房地证字第 C5622071 号	商住	146,299.33	抵押
15	预 2101402	粤房地证字第 C5622070 号	商住	100,816.33	抵押
16	预 2101403	粤房地证字第 C5622074 号	商住	88,906.05	抵押
17	预 2101404	粤房地证字第 C5622058 号	商住	72,212.60	
18	预 2101405	因市政需要换地，权证办理中	商住	170,409.16	
19	预 2101406	因市政需要换地，权证办理中	商住	130,635.51	

珠海市房地产登记中心斗门分中心 2007 年 8 月 28 日出具的证明材料显示，世荣实业拥有的 19 宗土地使用权中 11 宗土地使用权为自身银行贷款设定抵押；世荣实业拥有的土地使用权均未被人民法院查封或权利受到其它限制。

(2) 经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，世荣实业子公司——中荣贸易拥有如下土地使用权：

序号	地号	权证号	用途	面积 (m ²)	备注
1	预 2101392	粤房地证字第 C5622059 号	商住	259,062.23	

珠海市房地产登记中心斗门分中心 2007 年 8 月 28 日出具的证明材料显示，中荣贸易拥有的上述土地使用权未设定抵押亦未被人民法院查封或权利受到其它限制。

(3) 经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，世荣实业子公司——世荣房产拥有如下土地使用权：

序号	地号	国有土地使用证	用途	面积 (m ²)	备注
1	预2101407	粤房地证字第C5622066号	别墅	24,303.19	抵押
2	预2101408	粤房地证字第C5622064号	别墅	60,000.00	抵押
3	预2101409	粤房地证字第C5622065号	别墅	48,284.66	抵押
4	预2101410	粤房地证字第C5622057号	别墅	106,146.75	抵押
5	预2101411	粤房地证字第C5622063号	别墅	116,064.85	抵押
6	预2101412	粤房地证字第C5622062号	别墅	108,163.66	
7	预2101413	粤房地证字第C5622067号	别墅	309,155.63	
8	预2101414	粤房地证字第C5622002号	别墅	193,965.32	抵押
9	预2101415	粤房地证字第C5622060号	别墅	169,289.20	
10	预2101416	粤房地证字第C5622001号	别墅	15,634.36	抵押

珠海市房地产登记中心斗门分中心 2007 年 8 月 28 日出具的证明材料显示，世荣房产拥有的 10 宗土地使用权中 7 宗土地使用权为股东——华发股份获取银行贷款设定抵押；世荣房产拥有的土地使用权均未被人民法院查封或权利受到其它限制。

(4) 经本所律师核查，世荣实业及其子公司拥有的上述土地使用权来源均为政府出让，世荣实业及其子公司已缴清土地使用权出让金。

本所律师认为，世荣实业及其子公司拥有的土地使用权权属清晰，来源合法，世荣实业部分土地使用权为其获取银行贷款设定抵押未损害股东及世荣实业利益，对本次发行不构成法律障碍。

2、长期投资

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，世荣实业拥有如下股权：

(1) 拥有中荣贸易出资 2800 万元，占中荣贸易注册资本的 100%

中荣贸易原名“斗门县中荣贸易有限公司”，系经珠海市斗门县企业改革领导小组 2000 年 10 月 10 日下发《关于县物资总公司改制改革方案的批复》(斗企改字[2000]07 号)和珠海市斗门县经济体制改革办公室 2000 年 10 月 13 日下发《关于设立斗门县中荣贸易有限公司的批复》(斗体改 [2000]013 号)批准，并经斗门工商局 2000 年 11 月 20 日核准设立的有限责任公司，领取 4404211001081 号《企业法人营业执照》。中荣贸易注册资本 2800 万元；法定代表人：梁家荣；注册地址：珠海市斗门区井岸镇南湾三路兆丰新村 4 栋；经营范围：批发、零售：金属材料，化工原料，建筑材料，橡胶制品，木材，机电设备，印刷用纸；房地产开发经营”。

(2) 拥有世荣房产出资 27500 万元，占世荣房产注册资本的 50%

世荣房产系于 2006 年 2 月 17 日经珠海市斗门区城市管理局《关于单项房地产开

发经营的批复》（斗城字[2006]8号）批准，并于2006年3月3日经市工商局核准设立从事单项房产开发经营（具体按斗城字[2006]8号文执行）的有限责任公司，领取440400000014557号《企业法人营业执照》。注册资本55000万元，华发股份和世荣实业分别持有出资27500万元，各占注册资本的50%；法定代表人：袁小波；注册地址：珠海市斗门区井岸镇中兴中路34号。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，世荣实业拥有的上述股权未设定质押或被人民法院查封，亦不存在其他权利受到限制的情形。

本所律师认为，世荣实业拥有的股权权属清晰，来源合法，权利未受任何限制，不存在争议和潜在的纠纷及风险。

（二）世荣实业的重大债权债务

1、合同

（1）2005年7月27日，世荣实业与中国农业银行珠海市斗门支行签署（粤珠斗）农银借字（2005）第002号《借款合同》，世荣实业向中国农业银行珠海市斗门支行借款16000万元，年利率6.912%，还款日期为2008年8月16日。世荣实业提供11宗土地使用权作为本次借款担保。截至本法律意见书出具日，世荣实业已归还贷款5100万元。

（2）2007年7月2日，世荣实业与茂荣实业签署《股权转让协议》，将所持兆丰集团出资3200万元（占注册资本的64%）转让给茂荣实业。截至本法律意见书出具日，该次股权转让工商变更登记手续已办理完毕。

（3）2007年7月2日，世荣实业与茂荣实业签署《股权转让协议》，将所持荣基贸易出资2050万元（占注册资本的89.13%）以2050万元的价格转让给茂荣实业。截至本法律意见书出具日，该次股权转让工商变更登记手续已办理完毕。

（4）2007年7月26日，世荣实业与茂荣实业签署《股权转让协议》，将所持日新建材出资252万元（占注册资本的32%）转让给茂荣实业。截至本法律意见书出具日，该次股权转让工商变更登记手续已办理完毕。

（5）2007年7月31日，世荣实业与梁家荣、梁仕强签署《股权转让协议》，梁家荣将其持有的中荣贸易86.7%的股权以2,428万元的价格转让给世荣实业，梁仕强将其持有的中荣贸易13.3%的股权以372万元的价格转让给世荣实业。截至本法律意见书出具日，该次股权转让工商变更登记手续已办理完毕。

本所律师认为，世荣实业正在履行及将要履行的合同均因正常的经营行为而发生，由此形成的债权债务合法有效。

2、担保

世荣实业为业主按揭购房向银行提供贷款担保。截至 2007 年 7 月 31 日止，业主未偿还银行按揭贷款金额为 209,864,000.00 元。

3、世荣实业涉及的诉讼、仲裁、行政处罚

经世荣实业承诺并经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，世荣实业不存在正在进行的诉讼、仲裁案件和行政处罚事项。

4、世荣实业依法经营情况

经世荣实业承诺并经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，世荣实业依法经营，不存在因违法违规行为受到工商、劳动（社保）、税务、环保、技术监督处罚的情形。

本所律师认为，世荣实业因经营而形成的债权债务合法有效，不存在因违法违规行为受到有关部门处罚的情形，对本次非公开发行不构成法律障碍。

综上所述，本所律师认为，本次收购涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况。

九、关联交易和同业竞争

（一）关联交易

1、本次交易形成的关联交易

本次交易的资产（股权）出售方为梁社增先生，梁社增先生持有发行人控股股东威尔集团 67%股权，系发行人的实际控制人，故本次交易构成关联交易。发行人董事会 2007 年 7 月 10 日和 2007 年 8 月 29 日就本次交易相关事项进行决议时，关联董事回避表决。

发行人股东大会审议本次收购有关事项时，威尔集团作为关联人应回避表决。

为公允确定本次非公开发行收购的相关资产的价值，发行人聘请立信羊城对相关资产进行评估。2007年9月13日，立信羊城以2007年7月31日为评估基准日出具《资产评估报告书》，评估世荣实业76.25%股权的评估净值为217,070.91万元。本次评估遵循

独立性、客观性、科学性的工作原则，独立操作，不受被评资产各方当事人利益的影响，同时遵循产权利益主体变动原则及持续有效使用原则、替代性原则和公开市场原则等操作性原则。鉴于世荣实业主要房地产项目均已开工建设，并开始了销售，部分项目已售罄，投资不确定性较小，经发行人与梁社增先生协商确定，采用资产评估价值的81%即人民币175,827万元作为交易价格。

发行人董事会已批准该项关联交易，发行人独立董事已发表独立意见，认为董事会决议表决程序合法，交易公平合理，有利于发行人的发展和全体股东的利益。

本所律师认为，本次非公开发行股票收购股权形成的关联交易不存在明显损害发行人及其他股东利益的情形。

2、本次交易完成之前，发行人与梁社增先生及威尔集团之间存在的关联交易

(1) 发行人与梁社增先生之间不存在关联交易。

(2) 发行人与其他关联方之间存在的关联交易：

①房屋租赁

2000年10月1日，发行人与威尔集团签订《房屋租赁合同》。根据合同规定，威尔集团将其所有的威尔科技园科技楼一、二、三、五层共5,724平方米的办公楼出租给发行人使用，租赁期为10年，自2000年10月1日至2010年9月30日。租金按每月每平方米人民币10元计算，于每月5日前缴纳当月租金。

2002年4月1日，发行人与威尔集团重新签订《房屋租赁合同》。根据合同规定，威尔集团将其所有的威尔科技园科技楼一栋（共五层）计7,091.28平方米的办公楼出租给发行人使用，租赁期10年，自2002年4月1日至2012年3月31日。租金按每月每平方米人民币8.072元计算，于每月5日前缴纳当月租金。2000年10月1日签订的《房屋租赁合同》终止履行。因发行人地址搬迁，2002年4月1日签订的《房屋租赁合同》于2006年12月31日终止履行。

②购买资产

2004年9月17日，发行人与威尔药业签订《土地使用权及其地上建筑物转让协议书》，发行人以人民币2650万元的价格购买威尔药业所拥有的土地使用权及其地上建筑物，发行人自协议书签订之日起30日内支付转让款的30%，计795万元；自珠海市房地产交易中心受理协议所涉房屋变更登记资料（产权人变更为发行人）之日起30日内支付转让款的50%，计1,325万元；自协议所涉房屋产权人变更为发行人之日起30

日内支付转让款的 20%，计 530 万元。威尔药业自协议签订之日起 60 日内将土地使用权及地上建筑物产权人变更为发行人。截至本法律意见书出具日，上述土地使用权及地上建筑物产权人已变更为发行人，转让款已支付完毕。

本次关联交易经发行人于 2004 年 10 月 27 日召开的 2004 年第三次临时股东大会审议通过，关联股东回避表决。

北京龙源智博资产评估有限责任公司龙源智博评报字第[2004]第 B-145 号《资产评估报告》认为上述土地使用权及地上建筑物在 2004 年 8 月 26 日的市场价值 2702.6014 万元。交易价格参照该《资产评估报告》经交易双方协商确定为 2650 万元。

利安达信隆会计师事务所有限责任公司出具利安达综字[2004]第 B-1002 号《关于广东威尔医学科技股份有限公司收购资产关联交易之独立财务顾问报告》，认为交易价格具有公允性。

2004 年 9 月 17 日，发行人独立董事发表《关于关联交易的审核意见》，认为交易价格是以具有证券从业资格的北京龙源智博资产评估有限责任公司出具的龙源智博评报字第[2004]第 B-145 号《资产评估报告》为依据，未有损害发行人股东权益情形，亦未有损害发行人利益情形，且符合监管部门及有关法律、法规和发行人章程的规定。

③贷款担保

2006 年，威尔集团为发行人向中国农业银行珠海湾仔支行借款提供担保，担保金额为人民币 7,000,000 元。发行人在农行的 1000 万元借款在年内到期归还后，发行人在农行已无借款，威尔集团为发行人向中国农业银行珠海湾仔支行借款提供担保已解除。

本所律师认为，上述关联交易均出于发行人的经营需要，并根据实际情况依照市场公平原则进行的等价有偿的交易行为，均履行了法定批准程序和披露义务，不存在损害发行人及其他股东利益的情形。

3、本次交易完成之后，发行人与梁社增先生及威尔集团之间的关联交易

本次收购不会导致新关联交易产生。为规范将来可能的关联交易，梁社增先生承诺：“本人将善意履行作为威尔科技实际控制人的义务，不利用本人所处实际控制人地位，就威尔科技与本人或本人控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使威尔科技的股东大会或董事会做出侵犯威尔科技和其他股东合法权益的决议。如果威尔科技必须与本人或本人控制的其他公司发生任何关联交易，则本人承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的

正常商业交易的基础上决定。本人将不会要求和接受威尔科技给予的与其在任何一项市场公平交易中给予第三者的条件相比更优惠的条件。”

本所律师认为，本次发行股票收购资产涉及的关联交易符合发行人与全体股东的利益，发行人尚需进一步依照法律、法规、规范性文件及章程的规定履行关联交易的决策程序和信息披露义务；梁社增已出具《关联交易承诺函》已就交易完成之后减少和规范关联交易作出承诺，如果该等承诺得到有效履行，能够有效地减少和规范梁社增与发行人及其控股子公司之间的关联交易。

（二）同业竞争

1、本次交易完成之前，发行人与梁社增先生及威尔集团之间不存在同业竞争。

2、本次交易完成后，发行人业务为房地产业务和医疗器械业务，梁社增先生及其控制的企业威尔集团、泰恒基投资未从事房地产开发业务、医疗器械业务，不存在同业竞争。

梁社增先生的其他关联企业茂荣实业、兆丰物业、荣基贸易、日新建材、昌荣贸易、兆丰集团等均未从事房地产开发业务或医疗器械业务、不存在同业竞争。

3、为避免将来产生同业竞争，梁社增先生承诺：“本人及本人所控制的其他公司将尽可能避免以任何方式（包括但不限于自营、合资或联营）参与或进行与威尔科技经营范围内的业务存在直接或间接竞争的任何业务活动。凡本人及本人所控制的其他公司有任何商业机会从事、参与或入股任何可能会与威尔科技生产经营构成竞争的业务，本人会将上述商业机会让予威尔科技。”

本所律师认为，梁社增先生和威尔集团已作出相关承诺并采取有效措施，以避免与发行人发生同业竞争。本次交易完成后，如《避免同业竞争承诺函》能够得到有效履行，发行人与梁社增先生及其他关联人之间不会产生同业竞争。

十、本次非公开发行的信息披露

经核查，截至本法律意见书出具日，本次收购双方均依法履行了法定的信息披露和报告义务，不存在应披露而未披露的合同、协议或安排。

十一、与本次非公开发行有关的中介机构

经核查，本次交易的中介机构如下：

- (一) 华欧国际证券有限公司为本次交易的独立财务顾问；
- (二) 广东恒信德律会计师事务所有限公司为本次交易的审计机构；
- (三) 立信羊城会计师事务所有限公司为本次交易的资产评估机构；
- (四) 广东德赛律师事务所为本次交易的法律顾问。

经核查，上述中介机构均具有从事相关业务的资格。

十二、本次非公开发行的总体结论性意见

综上所述，本所律师认为，发行人本次发行股票购买资产符合现行法律、行政法规和规范性文件中有关向特定对象发行股票购买资产的规定。本次交易的主体均具备相应的资格，《发行股票购买资产协议》内容和形式合法，发行方案合法有效。本次交易发行人已获得股东大会非关联股东的批准，尚需获得中国证监会的核准，另需中国证监会核准梁社增先生因本次发行股份收购资产所触发的要约收购义务之豁免申请。

第三部分 其它

本法律意见书于 2007 年 10 月 13 日由广东德赛律师事务所出具，经办律师为易朝蓬律师和王先东律师。

本法律意见书以逐页加盖“广东德赛律师事务所”条形章为正式文本。

本法律意见书正本 6 份，无副本。

广东德赛律师事务所（盖章）

负责人：李任开

（签名）：

经办律师：易朝蓬

（签名）：

经办律师：王先东

（签名）：

广东德赛律师事务所关于中国证监会行政许可申请材料补正通知书（072130 号）之

补充法律意见书

德赛证发字[2007]第 02 号之二

致：广东威尔医学科技股份有限公司

广东德赛律师事务所作为广东威尔医学科技股份有限公司（下称“发行人”）2007 年非公开发行股票收购股权之特聘专项法律顾问，指派易朝蓬律师、王先东律师（下称“本律师”）于 2007 年 10 月 13 日出具《广东德赛律师事务所关于广东威尔医学科技股份有限公司非公开发行股票收购股权之法律意见书》。现根据中国证监会行政许可申请材料补正通知书（072130 号）之要求，就相关事宜发表如下补充法律意见：

一、关于相关抵押权人的许可

经核查，发行人本次收购标的为实际控制人梁社增先生所持珠海市斗门区世荣实业有限公司（下称“世荣实业”）76.25%股权（下称“目标股权”），目标股权未设定质押，梁社增先生转让目标股权不存在事先征得质押权人同意之情形。

经核查，目标股权所在企业——世荣实业及其子公司珠海市世荣房产开发有限公司拥有的部分土地使用权因贷款分别抵押给中国农业银行珠海市斗门支行、中国银行股份有限公司珠海分行和广东发展银行股份有限公司珠海分行。

本律师认为，发行人并非直接收购世荣实业及其子公司拥有的土地使用权，现行法律未规定股东转让股权须履行事先征得股权所在企业资产抵押权人同意之法定义务，故梁社增先生将目标股权转让给发行人无须征得世荣实业及其子公司资产抵押权人同意。

二、关于同业竞争和关联交易

（一）关于同业竞争

1、本次交易完成后，发行人的主营业务为房地产业务和医疗器械业务。

2、经核查，梁社增先生及其关联人梁家荣先生（梁社增先生之子）、梁辉腾先生（梁社增先生之孙）控制（含间接控制）的除发行人和世荣实业之外的企业及其经营范围如下：

名称	经营范围	控制关系
珠海威尔集团有限公司	批发、零售：电子产品、通信设备（不含国家专控商品）	梁社增持股 67%
珠海市泰恒基投资有限公司	项目投资。	梁社增持股 66%
珠海市斗门区兆丰物业管理有限公司	物业管理（凭资质证在证件有效期内经营）。	梁家荣持股 60%。
珠海市斗门区茂荣实业有限公司 （下称“茂荣实业”）	食品、饮料、糖、日用品、纸类制品、木材、建筑材料、机械的批发、零售；农副产品（不含国家专营产品）的购销；填土、吹沙；水产品的养殖、销售。	梁家荣持股 67%
珠海市斗门区荣基贸易有限公司	批发零售金属材料（不含贵金属）化工产品（不含化学危险品）建筑材料、沙、石、纸类制品。	茂荣实业持股 89.13%
珠海市斗门区日新建材有限公司	生产销售废渣砖、页岩空心砖。	茂荣实业持股 68%
珠海市斗门区兆丰集团有限公司	纺织品、针织品、电子产品及通信设备、电子计算机及软件、建筑材料、钢材、饮料（不含酒）纸及纸类制品、桔水、白砂糖、煤炭（在许可证有效期内经营）的销售；填土、吹沙。	茂荣实业持股 64%
珠海市斗门昌荣贸易有限公司	农副产品购销、金属材料、日用杂品、化工原料、机电设备。	茂荣实业持股 60%
珠海市兆丰混凝土有限公司	生产和销售自产的管桩、商品混凝土。	梁家荣配偶李丽娟持股 80%
珠海市家乐基投资有限公司	项目投资（法律、法规禁止的不得经营，须行政许可项目除外）	梁辉腾持股 66%
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	批发、零售：金属材料、化工原料（不含化学危险品）、橡胶制品、建筑材料、木材、机电设备（不含小轿车）印刷用纸；房地产开发经营。	世荣实业持股 100%

3、除珠海市斗门区中荣贸易有限公司外，上述企业均无开发经营房地产和生产销售医疗器械之经营范围，与发行人不存在同业竞争；珠海市斗门区中荣贸易

有限公司系世荣实业全资子公司，其权益全部归属世荣实业，本次交易完成后，珠海市斗门区中荣贸易有限公司受发行人实际控制，与发行人不构成同业竞争。

4、为避免将来产生同业竞争，梁社增先生承诺：“本人及本人所控制的其他公司将尽可能避免以任何方式（包括但不限于自营、合资或联营）参与或进行与威尔科技经营范围内的业务存在直接或间接竞争的任何业务活动。凡本人及本人所控制的其他公司有任何商业机会从事、参与或入股任何可能会与威尔科技生产经营构成竞争的业务，本人会将上述商业机会让予威尔科技。”

（二）关于关联交易

1、本次交易完成后，发行人与上述企业不存在原材料采购、产品销售、提供或接受劳务等长期、必须的关联交易。

2、本次交易完成后，发行人规范潜在关联交易的措施

（1）实际控制人梁社增先生的承诺

目前，梁社增先生及其控制的企业与发行人不存在关联交易，本次收购不会导致新关联交易产生。为规范将来可能的关联交易，梁社增先生承诺：“本人将善意履行作为威尔科技实际控制人的义务，不利用本人所处实际控制人地位，就威尔科技与本人或本人控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使威尔科技的股东大会或董事会做出侵犯威尔科技和其他股东合法权益的决议。如果威尔科技必须与本人或本人控制的其他公司发生任何关联交易，则本人承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定。本人将不会要求和接受威尔科技给予的与其在任何一项市场公平交易中给予第三者的条件相比更优惠的条件。”

（2）发行人《章程》第三十九条、第五十五条、第七十九条、第一百零七条、第一百一十九条、第一百四十一条已对关联交易的决策制度和程序进行规范。

（3）发行人《股东大会议事规则》第九条、第二十二条、第七十三条、第七十六条已对关联交易的决策制度和程序进行规范。

综上所述，本律师认为，本次交易完成后，梁社增先生及其关联人控制的除发行人和世荣实业之外的企业与发行人不存在同业竞争和经常性的关联交易；发行人已采取切实可行的措施避免同业竞争、减少和规范关联交易。

三、关于担保

经核查，世荣实业和梁社增先生于 2007 年 11 月 8 日分别出具《声明》，声明世荣实业自成立以来，未以任何形式对梁社增先生提供担保。

本律师认为，世荣实业和梁社增先生出具的《声明》系其真实意思表示，合法有效。

四、其它

本补充法律意见书于 2007 年 11 月 9 日由广东德赛律师事务所出具，经办律师为易朝蓬律师和王先东律师。

本补充法律意见书以逐页加盖“广东德赛律师事务所”条形章为正式文本。

本补充法律意见书正本 5 份，无副本。

广东德赛律师事务所（盖章）

负责人：李任开

（签名）：

经办律师：易朝蓬

（签名）：

经办律师：王先东

（签名）：

072130 号《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》之

补充法律意见书

德赛证发字[2007]第 02 号之三

致：广东威尔医学科技股份有限公司

广东德赛律师事务所作为广东威尔医学科技股份有限公司（下称“发行人”）2007 年非公开发行股票收购股权之特聘专项法律顾问，指派易朝蓬律师、王先东律师（下称“本律师”）于 2007 年 10 月 13 日出具《广东德赛律师事务所关于广东威尔医学科技股份有限公司非公开发行股票收购股权之法律意见书》。现根据 072130 号《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》之要求，就相关事宜发表如下补充法律意见：

一、关于相关房地产公司的现有资质与开发规模

经核查，发行人本次拟购买的资产为实际控制人梁社增先生所持珠海市斗门区世荣实业有限公司（下称“世荣实业”）76.25%股权，与拟购买资产相关的房地产公司共 3 家，分别为：世荣实业、世荣实业全资子公司——珠海市斗门区中荣贸易有限公司（下称“中荣贸易”）、世荣实业持股 50%的子公司——珠海市世荣房产开发有限公司（下称“世荣房产”）。

（一）相关房地产公司的资质

1、经核查，2001 年 4 月 25 日，世荣实业取得珠海市斗门县建设局核发的 2001-007 号《单项房产开发经营证书》。

2、经核查，截至本补充法律意见书出具日，世荣实业、中荣贸易、世荣房产现有资质情况如下：

公司名称	世荣实业	中荣贸易	世荣房产
资质等级	叁级	单项	暂定
证书名称	房地产开发企业资质证书	房地产开发企业资质证书	房地产开发企业资质证书
证书编号	10030153	2001-003	44040307002
发证机关	珠海市建设局	珠海市斗门区建设局	珠海市斗门区建设局
发证日期	2007 年 9 月 20 日	2001 年 3 月 20 日	2007 年 1 月 25 日

(二) 相关房地产公司的开发规模

1、世荣实业的开发规模

(1) 经核查，世荣实业开发的里维埃拉第一期（共 5 个组团）经核定的建设规模为 462518 平方米。截至本补充法律意见书出具日，第 1、3、5 共 3 个组团已竣工，建设规模为 318504.89 平方米。具体如下：

		一组团	二组团	三组团	四组团	五组团	
核定规模	建设规模	82160 m ²	98385 m ²	911460 m ²	92547 m ²	98280 m ²	
	核定机关	珠海市国土资源局斗门分局					
	证书名称	建设工程规划许可证					
	证书编号	斗规工许字 [2004] 0166 号	斗规工许 字[2004] 0162 号	斗规工许字 [2004] 0163 号	斗规工许字 [2004] 0164 号	斗规工许字[2004] 0165 号	
	发证日期	2004 年 12 月 10 日					
已开发规模	建设规模	82160 m ²		137000 m ²		66527.38 m ²	32817.51 m ²
	核定机关	珠海市斗门区建设局					
	证书名称	建设工程施 工许可证		建设工程施 工许可证		建筑工程施工许可证	
	证书编号	(2004 斗) 建施字第 (116A) 号		(2004 斗) 建施字第 (116C) 号		440402200605310101	440402200707130201
	发证日期	2005 年 7 月 5 日		2005 年 11 月 8 日		2006 年 5 月 31 日	2007 年 7 月 17 日

注：以上数据取自有关部门核发的批准证书，并非实测面积。

(2) 经核查，除上述已开发完毕的土地外，世荣实业尚有 14 宗土地尚未核定建设规模。

2、中荣贸易的开发规模

经核查，截至本补充法律意见书出具日，中荣贸易拥有的土地使用权尚未取得国土管理部门核发的《建设工程规划许可证》，未核定建设规模；珠海市斗门区建设局核发的 2001-003 号《房地产开发企业资质证书》显示，中荣贸易经批准的用地面积为 31612.26 平方米。

3、世荣房产的开发规模

经核查，截至本补充法律意见书出具日，世荣房产拥有的土地使用权尚未取得国土管理部门核发的《建设工程规划许可证》，未核定建设规模；珠海市斗门区建设局核发的 44040307002 号《房地产开发企业资质证书》显示，世荣房产经批准的用地面积为 1135057.53 平方米。

（三）房地产开发企业资质与开发规模的相关规定

1、《城市房地产开发经营管理条例》（中华人民共和国国务院令第 248 号）

第九条：“房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。”

2、《房地产开发企业资质管理规定》（中华人民共和国建设部令第 77 号）

第八条：“申请《暂定资质证书》的条件不得低于四级资质企业的条件。”

第十八条：“一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定”；

第二十条：“企业超越资质等级从事房地产开发经营的，由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款；逾期不改正的，由原资质审批部门吊销资质证书，并提请工商行政管理部门吊销营业执照”。

（四）相关房地产公司开发规模的合法性

1、世荣实业

本律师认为，世荣实业现有的资质等级为叁级，其开发的里维埃拉项目建筑面积超过 25 万平方米，超越了叁级房地产开发企业法定的建设规模，但世荣实业于 2001 年 4 月 25 日获单项房产开发经营资质，其现有的土地使用权均于获单项房产开发经营资质之前取得，现行法律并未限定单项房产公司的开发规模，故世荣实业的开发规模虽与其现有资质不相匹配，但未违反房地产开发政策，亦不存在法律风险。

2、中荣贸易

本律师认为，中荣贸易为单项房地产公司，现行法律并未限定单项房产经营企业的开发规模，故中荣贸易的开发规模不存在违反相关房地产开发政策之情形，亦不存在法律风险。

3、世荣房产

世荣房产为暂定资质的房地产公司，其开发规模不应超过建筑面积 25 万平方米，因世荣房产的建设规模尚未核定，发行人实际控制人梁社增先生于 2007 年 11 月 27 日书面承诺：“因房地产开发资质问题而导致上市公司受到损失，则上市公司受到的损失全部由本人承担。”

本律师认为，世荣房产的经营资质已经政府部门依职权核定，建设规模将由政府部门依职权核定，不存在法律风险；梁社增先生所作承诺保证了发行人及其中小股东合法权益不会因世荣房产经营资质与开发规模匹配的问题受到损害。

二、关于拟购买资产现存土地的开发周期

经了解，世荣实业开发的里维埃拉项目自 2005 年开工建设，预计 2010 年开发完毕；中荣贸易拥有的土地使用权预计于 2008 年开工建设，开发周期为 5 年左右；世荣房产拥有的土地使用权预计于 2007 年底开工建设，开发周期为 5—8 年。

2007 年 9 月 30 日，国土资源部下发《关于认真贯彻〈国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见〉进一步加强土地供应调控的通知》（国土资发〔2007〕236 号，下称《通知》），规定：“各地要合理控制单宗土地供应规模，缩短土地开发周期，每宗地的开发建设时间原则上不得超过三年，确保供应出去的土地能够及时开发建设”。在此之前，每宗地的开发建设时间（土地开发周期）并无法定限制。

本律师认为，上述《通知》系规范发布之后的土地供应及开发行为，根据法不溯既往的原则，《通知》对其发布之前的土地开发行为并无约束力。世荣实业、中荣贸易、世荣房产的现存土地均于《通知》发布之前取得，开发周期不受该通知限定；世荣实业、中荣贸易、世荣房产取得土地使用权及核定建设规模时的法律、行政法规、规章及规范性文件未规定土地开发周期，故世荣实业、中荣贸易、世荣房产现存土地的开发周期未违反相关房地产政策，不存在法律风险。

三、关于拟购买资产的土地使用权年限

(一) 珠海地区商住用地、别墅用地土地使用权出让年限的政策

《珠海市出让土地使用权年限管理规定》（珠海市人民政府令 1999 年第 18 号）第二条规定，珠海市行政区域范围内居住用地土地使用权出让年限为七十年。

作为上述规定附表的《用地功能、使用年限分类表》将“居住用地”届定为“供居住的各类房屋用地”。据此，商住用地和别墅用地均属居住用地范畴。

本律师认为，根据《珠海市出让土地使用权年限管理规定》之规定，珠海地区商住用地、别墅用地土地使用权出让年限为 70 年。

(二) 拟购买资产的土地使用权年限

1、拟购买资产原土地使用权年限及调整

经核查，1996 年 12 月 13 日---2000 年 11 月 20 日期间，世荣实业共取得 27 宗国有出让土地使用权，使用年限分别为 40 年--70 年。

2003 年，世荣实业将 1 宗土地使用权投入中荣贸易；2006 年，世荣实业将 7 宗土地使用权投入世荣房产，将 1 宗土地使用权分拆后投入世荣房产。

2005 年—2007 年，珠海市斗门区政府先后 3 次对世荣实业、中荣贸易、世荣房产拥有的土地使用权进行调整，27 宗国有出让土地使用权重新划分为 30 宗国有出让土地使用权，地块位置、功能、终止年限均发生变化。具体如下：

(1) 第一次调整

2005 年，珠海市斗门区政府将世荣实业原 27 宗土地使用权中的 7 宗土地使用权调整为 6 宗土地使用权，调整后的 6 宗土地使用权终止日期分别如下：

使用权人	序号	地号	房地产权证号	终止日期
世荣实业	1	预 2101057	粤房地证字第 C4707303 号	2066. 12. 12
	2	预 2101122	粤房地证字第 C4707306 号	2066. 12. 12
	3	预 2101123	粤房地证字第 C4707304 号	2066. 12. 12
	4	预 2101124	粤房地证字第 C4707305 号	2066. 12. 12
	5	预 2101125	粤房地证字第 C4707307 号	2066. 12. 12
	6	预 2101126	粤房地证字第 C5221673 号	2066. 12. 12

(2) 第二次调整

因规划需要，珠海市斗门区政府于 2007 年 7 月 24 日召开工作会议，决定对世荣实业、中荣贸易、世荣房产现存的 20 宗土地使用权进行功能调整和划分，

保留总体土地数量和总用地规模不变,地块位置、单宗用地规模及功能重新规划,原红线图和相关房地产证书全部注销后按调整后的功能重新办理(详见第 53 期斗门区政府工作会议纪要)。

2007 年 8 月 16 日,珠海市国土资源局斗门分局出具《关于确定土地使用年限事宜的复函》(珠国土斗函[2007]128 号),确定世荣实业、中荣贸易、世荣房产名下土地使用权共分 25 宗,以用地面积平均加权计算土地使用年限差异作为新的土地使用年限,调整后,各宗土地使用权终止日期分别如下:

使用权人	序号	地号	房地产权证号	终止日期
世荣实业	1	预 2101393	粤房地证字第 C5622075 号	2049 年 4 月 29 日
	2	预 2101394	粤房地证字第 C5622076 号	2049 年 4 月 29 日
	3	预 2101395	粤房地证字第 C5622061 号	2039 年 11 月 15 日
	4	预 2101396	粤房地证字第 C5622056 号	2049 年 4 月 29 日
	5	预 2101397	粤房地证字第 C5622069 号	2049 年 4 月 29 日
	6	预 2101398	粤房地证字第 C5622068 号	2049 年 4 月 29 日
	7	预 2101399	粤房地证字第 C5622073 号	2049 年 4 月 29 日
	8	预 2101400	粤房地证字第 C5622072 号	2049 年 4 月 29 日
	9	预 2101401	粤房地证字第 C5622071 号	2049 年 4 月 29 日
	10	预 2101402	粤房地证字第 C5622070 号	2049 年 4 月 29 日
	11	预 2101403	粤房地证字第 C5622074 号	2049 年 4 月 29 日
	12	预 2101404	粤房地证字第 C5622058 号	2044 年 7 月 16 日
	13	预 2101405	粤房地证字第 C3202599 号,因市政需要换地,新的权证办理中	2044 年 7 月 16 日
	14	预 2101406	粤房地证字第 C3262598 号,因市政需要换地,新的权证办理中	2044 年 7 月 16 日
中荣贸易	15	预 2101392	粤房地证字第 C5622059 号	2049 年 4 月 29 日
世荣房产	16	预 2101407	粤房地证字第 C5622066 号	2067 年 1 月 1 日
	17	预 2101408	粤房地证字第 C5622064 号	2067 年 1 月 1 日
	18	预 2101409	粤房地证字第 C5622065 号	2067 年 1 月 1 日
	19	预 2101410	粤房地证字第 C5622057 号	2039 年 11 月 15 日
	20	预 2101411	粤房地证字第 C5622063 号	2039 年 11 月 15 日
	21	预 2101412	粤房地证字第 C5622062 号	2039 年 11 月 15 日
	22	预 2101413	粤房地证字第 C5622067 号	2039 年 11 月 15 日
	23	预 2101414	粤房地证字第 C5622002 号	2039 年 11 月 15 日
	24	预 2101415	粤房地证字第 C5622060 号	2039 年 11 月 15 日
	25	预 2101416	粤房地证字第 C5622001 号	2039 年 11 月 15 日

(3) 第三次调整

2007 年 12 月 15 日,珠海市斗门区政府召开工作会议,认为世荣实业及中

荣贸易相关土地使用年限的调整应按照《珠海市出让土地使用权年限管理规定》执行，决定对世荣实业及中荣贸易拥有的 13 宗住宅土地使用权的使用年限统一终止为 2066 年 12 月 12 日（详见第 90 期斗门区政府工作会议纪要）。

调整后，世荣实业和中荣贸易拥有的 13 宗土地使用权终止日期如下：

使用权人	序号	地号	房地产权证号	终止日期
世荣实业	1	预 2101393	粤房地证字第 C5622075 号	2066 年 12 月 12 日
	2	预 2101394	粤房地证字第 C5622076 号	2066 年 12 月 12 日
	3	预 2101396	粤房地证字第 C5622056 号	2066 年 12 月 12 日
	4	预 2101397	粤房地证字第 C5622069 号	2066 年 12 月 12 日
	5	预 2101398	粤房地证字第 C5622068 号	2066 年 12 月 12 日
	6	预 2101399	粤房地证字第 C5622073 号	2066 年 12 月 12 日
	7	预 2101400	粤房地证字第 C5622072 号	2066 年 12 月 12 日
	8	预 2101401	粤房地证字第 C5622071 号	2066 年 12 月 12 日
	9	预 2101402	粤房地证字第 C5622070 号	2066 年 12 月 12 日
	10	预 2101403	粤房地证字第 C5622074 号	2066 年 12 月 12 日
	11	预 2101404	粤房地证字第 C5622058 号	2066 年 12 月 12 日
	12	预 2101372	粤房地证字第 C5221758 号	2066 年 12 月 12 日
中荣贸易	13	预 2101392	粤房地证字第 C5622059 号	2066 年 12 月 12 日

2、拟购买资产现土地使用权年限

鉴于珠海市斗门区政府对世荣实业、中荣贸易、世荣房产名下土地使用权进行了较大幅度的调整，仅保留总体土地数量和总用地规模不变，地块位置、单宗用地规模及功能均重新调整和划分，规划红线图和相关房地产证书已全部重新办理，新办理的规划红线图和相关房地产证书与原有的《国有土地使用权出让合同》无法一一对应，该次调整后仅明确土地使用年限的终止日期，未重新签订《国有土地使用权出让合同》，致使调整后的土地使用权年限的起始日期不明，无法判断准确的使用年限，但可计算剩余的土地使用权年限。

（三）拟购买资产的土地使用权年限的合规性

1、经核查原《国有土地使用权出让合同》，世荣实业第一次调整的 6 宗土地使用权原取得于 1996 年 12 月 13 日，终止日期为 2066 年 12 月 12 日，使用年限为 70 年，符合《珠海市出让土地使用权年限管理规定》之规定。

2、经核查原《国有土地使用权出让合同》，现有土地使用权最早取得于 1996 年 12 月 13 日，预 2101393、预 2101394、预 2101396、预 2101397、预 2101398、预 2101399、预 2101400、预 2101401、预 2101402、预 2101403、预 2101404、**预 2101372**、预 2101392 等 13 宗土地使用权经第三次调整后均于 2066 年 12 月

12 日终止，使用期间均未超过 70 年，故该 13 宗土地使用权年限可推定符合《珠海市出让土地使用权年限管理规定》之规定。

3、经核查原《国有土地使用权出让合同》，现有土地使用权最早取得于 1996 年 12 月 13 日，预 2101395、预 2101405、预 2101406、预 2101410、预 2101411、预 2101412、预 2101413、预 2101414、预 2101415、预 2101416 等 10 宗土地使用权经第二次调整后最迟于 2044 年 7 月 16 日终止，使用期间均未超过 70 年，故该 10 宗土地使用权年限可推定符合《珠海市出让土地使用权年限管理规定》之规定。

4、经比较预 2101408、预 2101409 等 2 宗土地使用权调整前后的红线图并核查相关土地使用权出让合同，该 2 宗土地使用权原所在地块于 1997 年 1 月 8 日取得，经第二次调整后终止日期为 2067 年 1 月 1 日，使用期间未超过 70 年，故该 2 宗土地使用权年限可推定符合《珠海市出让土地使用权年限管理规定》之规定。

5、经比较预 2101407 号土地使用权调整前后的红线图并核查相关土地使用权出让合同，该宗土地使用权由预 2101126 号土地使用权分拆，原所在地块于 1996 年 12 月 13 日取得，2005 年调整后的终止日期为 2066 年 12 月 12 日，使用年限为 70 年，符合《珠海市出让土地使用权年限管理规定》之规定；2007 年调整后分拆给世荣房产的土地使用权终止日期为 2067 年 1 月 1 日，使用年限超过 70 年，《珠海市出让土地使用权年限管理规定》第四条规定：“本规定实施前已经签订土地使用权出让合同或已经核准登记的出让土地使用年限超过本规定的年限规定的，按原约定或核准的使用年限不变”；第七条规定：“本规定从一九九九年三月一日起施行”。该地块土地使用权出让合同于 1996 年 12 月 13 日签订，据此，该地块使用年限可按原土地使用权出让合同之约定，符合《珠海市出让土地使用权年限管理规定》之规定。

四、关于规划许可批准权限

珠海市规划局于 2005 年 12 月 14 日下发《关于委托各分局实施规划许可及核准事项的通知》（珠规验[2005]365 号），委托香洲分局、金湾分局、斗门分局、临港分局、万山分局配合市局进行辖区内重大建设项目的规划选址，负责辖区内其它建设项目的规划选址，核发《建设项目选址意见书》；负责辖区内建设用

规划管理，核发《建设用地规划许可证》；负责辖区内建筑工程和市政工程的规划管理，核发《建设工程规划许可证》；负责辖区内建设工程规划验收，核发《建设工程规划验收合格证》。

本律师认为，根据上述通知，珠海市斗门区规划局有权规划管理世荣实业、中荣贸易、世荣房产的土地使用权。

五、其它

本补充法律意见书于 2007 年 12 月 16 日由广东德赛律师事务所出具，经办律师为易朝蓬律师和王先东律师。

本补充法律意见书正本 3 份，无副本。

(此页无正文，为《广东德赛律师事务所关于072130号〈中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书〉之补充法律意见书》之签署页)

广东德赛律师事务所(盖章)

负责人：李任开

(签名):

经办律师：易朝蓬

(签名):

经办律师：王先东

(签名):

广东德赛律师事务所关于《关于广东威尔医学科技股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易方案反馈意见的函》（上市部函[2007]170号）之

法律意见书

德赛证发字[2007]第02号之四

致：广东威尔医学科技股份有限公司

广东德赛律师事务所作为广东威尔医学科技股份有限公司（下称“发行人”）2007年非公开发行股票收购股权之特聘专项法律顾问，指派易朝蓬律师、王先东律师（下称“本律师”）于2007年10月13日出具《广东德赛律师事务所关于广东威尔医学科技股份有限公司非公开发行股票收购股权之法律意见书》。现根据中国证券监督管理委员会（下称“中国证监会”）上市公司监管部《关于广东威尔医学科技股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易方案反馈意见的函》（上市部函[2007]170号）之要求，就相关事宜发表如下法律意见：

一、关于世荣房产商住用地转为别墅用地的相关程序及合规性

经核查，珠海市世荣房产开发有限公司（下称“世荣房产”）成立时拥有7宗土地使用权，面积共计115万平方米，其中1宗为别墅用地，面积为24万平方米；6宗为商住用地，面积为91万平方米。

2007年7月24日，珠海市斗门区政府召开工作会议，决定对珠海市斗门区世荣实业有限公司、珠海市斗门区中荣贸易有限公司、世荣房产现存的20宗土地使用权进行功能调整和划分，保留总体土地数量和总用地规模不变，地块位置、单宗用地规模及功能重新规划，其中，1726.5亩（折合115万平方米）别墅用地分为10宗划入世荣房产名下（详见第53期斗门区政府工作会议纪要）。据此，世荣房产名下的91万平方米土地从商住用地转为别墅用地。2007年8月10日，珠海市规划局重新核发《建设用地规划许可证》，2007年8月24日，世荣房产重新办理并取得《房地产权证》。

本律师认为，世荣房产名下的91万平方米土地从商住用地转为别墅用地已经有权部门批准，并履行了必要程序，符合相关法律法规之规定。

二、关于发行人信息披露的合规性及医疗器械业务亏损的原因

1、经核查，发行人首次公开发行股票并上市至今，未因虚假记载、误导性陈述、或者重大遗漏被中国证监会立案查处或受深圳证券交易所处分，发行人书面声明其就医疗器械相关业务所披露的信息不存在虚假记载、误导性陈述、或者重大遗漏。

本律师认为，发行人自首次公开发行股票并上市至今就医疗器械相关业务所披露的信息真实、准确、完整。

2、经了解，发行人 2004 年上市以来效益逐年递减，2007 年出现亏损。经核查发行人上市以来公开披露的年度报告、半年度报告、季度报告，并经发行人陈述，发行人医疗器械业务亏损的原因如下：

(1) 医疗器械产品市场竞争日趋激烈，发行人传统产品同质化严重，不具有竞争优势，产品的销售量和销售价格逐年下降，利率不断走低，导致继续经营传统产品出现亏损；

(2) 营销模式存在缺陷，过分依赖政府招标采购，直销和经销渠道尚未建立完善，销售渠道单一，国家医疗器械采购招标项目相对以前年度有所减少，通过中标获得产品订单的机会减少，且产品价格下降，致使销售收入下降；

(3) 营业费用和管理费用较高，财务费用支出增加，政府补贴收入减少；

(4) 由于增加了固定资产等非流动资产，每年新增折旧及待摊费用 400 多万元；

(5) 由于控股股东发生了变化，并拟进行定向增发，董事会根据发行人未来长期发展的需要，对医疗器械的各项业务和各级人员进行了调整，对调整人员给予经济补偿增加了 130 万元费用，对年度经营业绩产生一定影响。

本律师认为，上述原因系客观存在，该等原因造成发行人业务收入减少、效益下降并出现亏损。

三、其它

本法律意见书于 2007 年 12 月 29 日由广东德赛律师事务所出具，经办律师为易朝蓬律师和王先东律师。

本法律意见书以逐页加盖“广东德赛律师事务所”条形章为正式文本。

本法律意见书正本 3 份，无副本。

(此页无正文，为《广东德赛律师事务所关于〈关于广东威尔医学科技股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易方案反馈意见的函〉（上市部函[2007]170号）之法律意见书》之签署页）



负责人：李任开

(签名):

Handwritten signature of Li Renkai in black ink.

经办律师：易朝蓬

(签名):

Handwritten signature of Yi Chaopeng in black ink.

经办律师：王先东

(签名):

Handwritten signature of Wang Xiandong in black ink.