

北京市海问律师事务所

关于雅致集成房屋（集团）股份有限公司

发行股份购买资产并募集配套资金的

补充法律意见书（一）

北京市海问律师事务所

二零一四年十二月三十日

海问律师事务所 HAIWEN & PARTNERS

北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 20 层  
邮编 100020  
20/F, Fortune Financial Center  
5 Dong San Huan Central Road, Chaoyang District  
Beijing 100020, China  
Tel: (+86 10) 8560 6888 Fax: (+86 10) 8560 6999  
www.haiwen-law.com

上海市南京西路 1515 号静安嘉里中心一座 2605 室  
邮编 200040  
2605 Jing An Kerry Center Tower 1  
1515 Nanjing West Road  
Shanghai 200040, China  
Tel: (+86 21) 6043 5000 Fax: (+86 21) 5298 5030

**北京市海问律师事务所**  
**关于雅致集成房屋（集团）股份有限公司**  
**发行股份购买资产并募集配套资金的**  
**补充法律意见书（一）**

致：雅致集成房屋（集团）股份有限公司

北京市海问律师事务所（以下简称“本所”）受雅致集成房屋（集团）股份有限公司（以下简称“雅致股份”、“公司”）的委托，就雅致股份发行股份购买中国南山开发（集团）股份有限公司持有的深圳市南山房地产开发有限公司 100% 股权，发行股份购买上海南山房地产开发有限公司持有的上海新南山房地产开发有限公司 80% 股权和南通南山房地产开发有限公司 100% 股权并募集配套资金（以下简称“本次交易”）所涉及的相关法律事宜，担任雅致股份的法律顾问。本所已于 2014 年 6 月 5 日就本次交易出具了《北京市海问律师事务所关于雅致集成房屋（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）。

本所就本次交易相关事宜于《法律意见书》出具日以来的变化和进展进行了补充调查，并出具本补充法律意见书（一）。

本补充法律意见书（一）作为《法律意见书》的更新和补充，《法律意见书》相关内容（包括有关的事实陈述）与本补充法律意见书（一）不一致的或已被本补充法律意见书（一）更新的，以本补充法律意见书（一）相关内容为准。除非特别说明，本所于《法律意见书》中的律师声明及释义适用于本补充法律意见书（一）。

基于上述，本所出具补充法律意见如下：

## 一、关于“本次交易方案”的更新情况

### 1.1 发行价格和定价依据

根据雅致股份 2013 年度股东大会审议通过的 2013 年度权益分派方案（每 10 股转增 10 股派 1 元）调整后，雅致股份拟向本次交易的交易对象南山集团、上海南山发行股份购买资产的发行价格为 3.66 元/股，向其他不超过 10 名特定投资者募集配套资金的发行价格为不低于 3.66 元/股。

### 1.2 发行数量

根据上述调整后的发行价格计算，本次发行股份购买资产拟向南山集团发行 93,927.59 万股，向上海南山发行 20,047.91 万股。按照本次发行底价计算，本次募集配套资金拟向不超过 10 名其他特定投资者发行股份数量为 37,978.14 万股。

## 二、关于“本次交易各方的主体资格”的更新情况

### 2.1 雅致股份

雅致股份成立于 2001 年 4 月 30 日，2014 年 7 月 1 日更名为“雅致集成房屋（集团）股份有限公司”。雅致股份现持有深圳市市场监督管理局于 2014 年 7 月 1 日核发、注册号为 440301102780881 的《企业法人营业执照》。根据该《企业法人营业执照》以及全国企业信用信息公示系统显示，雅致股份的基本信息如下：

企业名称：	雅致集成房屋（集团）股份有限公司
住所：	深圳市南山区高新区南区科技南十二路 007 号九洲电器大厦五楼 A 室
法定代表人：	田俊彦
注册资本：	58,000 万元
企业类型：	上市股份有限公司
营业期限：	自 2001 年 4 月 30 日起至 2051 年 4 月 30 日止
经营范围：	活动房屋、金属结构件、建筑材料、设备的生产（分公司经营）、销售、租赁及相关服务，国内商业、物资供销业（不

含专营、专控、专卖商品)；进出口业务；普通货运。

截至本补充法律意见书(一)出具之日，雅致股份为依据中国法律有效存续的股份有限公司，不存在根据中国法律或其公司章程的规定需要终止的情形，具备进行本次交易的主体资格。

## 2.2 南山集团

南山集团成立于1982年9月28日，现持有深圳市市场监督管理局于2014年9月25日核发、注册号为440301501121470的《企业法人营业执照》。根据该《企业法人营业执照》以及全国企业信用信息公示系统显示，南山集团的基本信息如下：

企业名称：	中国南山开发(集团)股份有限公司
住所：	深圳市南山区蛇口赤湾港赤湾大厦
法定代表人：	余利明
注册资本：	90,000 万元
企业类型：	股份有限公司(台港澳与境内合资，未上市)
营业期限：	永续经营
经营范围：	土地开发，发展港口运输，相应发展工业、商业、房地产和旅游业。保税场库经营业务，保税项目包括(纺织品原料、钢材、木材、轻工业品、粮油食品、机械设备及机电产品、电子电器产品、五金矿产、土特产品、工艺品、造纸原料、化肥、化工原材料)。在东莞市设立分支机构。

截至本补充法律意见书(一)出具之日，南山集团为依据中国法律有效存续的股份有限公司，不存在根据中国法律或其公司章程的规定需要终止的情形，具备进行本次交易的主体资格。

## 2.3 上海南山

上海南山成立于1993年8月25日，现持有上海市工商行政管理局虹口分局于2014年10月10日核发、注册号为310109000127040的《企业法人营业执照》。根据该《企业法人营业执照》，上海南山的基本信息如下：

企业名称： 上海南山房地产开发有限公司  
住所： 黄浦路 53 号 3 层 303 室  
法定代表人： 陈雷  
注册资本： 2,000 万元  
企业类型： 一人有限责任公司（法人独资）  
营业期限： 1993 年 8 月 25 日至 2033 年 1 月 8 日  
经营范围： 房地产开发经营，房地产咨询，房屋租赁，物业管理，收费停车场库（配建）。金属材料，建筑装潢材料，卫生洁具，木材，水暖器材，陶瓷制品，五金交电，家具。（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）。

截至本补充法律意见书（一）出具之日，上海南山为依据中国法律有效存续的有限责任公司，不存在根据中国法律或其公司章程的规定需要终止的情形，具备进行本次交易的主体资格。

### 三、关于“本次交易的批准和授权”的更新情况

雅致股份于 2014 年 12 月 30 日召开第四届董事会第四次会议，审议批准了《关于批准公司本次重大资产重组调整后的盈利预测报告的议案》。

综上，本所认为，雅致股份和南山集团、上海南山已经分别就本次交易取得截至本补充法律意见书（一）出具日所必需取得的批准，相关批准合法有效。

### 四、关于“本次交易的标的资产”的更新情况

#### 4.1 南山地产的子公司

南山地产的如下子公司及参股公司发生了若干变更，主要为获取了新发的营业执照，截至本补充法律意见书（一）出具之日，该等被投资企业变更后的具体情况如下：

##### （1）苏州南山房地产开发有限公司（“苏州南山”）

根据江苏省苏州工业园区工商行政管理局于 2014 年 9 月 28 日核发的《企业法

人营业执照》（注册号：320594000003782）及其现行有效的公司章程，苏州南山目前的基本情况如下：

企业名称	苏州南山房地产开发有限公司	
住所	苏州工业园区跨塘分区	
法定代表人	陈雷	
注册资本	5,000万元	
实收资本	5,000万元	
公司类型	有限公司	
成立日期	2004年12月28日	
经营期限	2004年12月28日至2034年12月28日	
经营范围	许可经营项目：经营性停车场。 一般经营项目：销售自有房屋；房地产咨询；房屋租赁；销售：金属材料、建筑装饰材料、卫生洁具、木材、水暖器材、陶瓷制品、五金交电、家具。	
股东	南山地产	100%

(2) 苏州南山置业有限公司（“苏州置业”）

根据江苏省苏州工商行政管理局于2014年11月7日核发的《企业法人营业执照》（注册号：320500000008292）及其现行有效的公司章程，苏州置业目前的基本情况如下：

企业名称	苏州南山置业有限公司	
住所	苏州市金阊区城北西路1958号	
法定代表人	陈雷	
注册资本	5,000万元	
实收资本	5,000万元	
公司类型	有限责任公司（法人独资）	
成立日期	2007年12月24日	
经营期限	2007年12月24日至2017年12月23日	
经营范围	许可经营项目：房地产开发经营。 一般经营项目：房地产咨询服务，房屋租赁；停车场服务；销售：金属	

	材料、建筑装饰材料、卫生洁具、木材、水暖器材、陶瓷制品、五金交电、家具。	
股东	南山地产	100%

(3) 广州新康房地产开发有限公司 (“广州新康”)

根据广州市工商行政管理局增城分局于 2014 年 11 月 24 日核发的《企业法人营业执照》(注册号: 440101400083738) 及其现行有效的公司章程, 广州新康目前的基本情况如下:

企业名称	广州新康房地产开发有限公司	
住所	广州增城市新塘镇白江村	
法定代表人	陈雷	
注册资本	1120 万美元	
实收资本	1120 万美元	
公司类型	有限责任公司 (台港澳与境内合资)	
成立日期	1992 年 11 月 6 日	
经营期限	1992 年 11 月 6 日至 2019 年 11 月 6 日	
经营范围	房地产业	
股东	南山地产	65.32%
	鼎业控股有限公司	20%
	增城经贸企业集团公司	0%
	方兴实业有限公司	14.68%

广州新康正在办理注销程序, 现已完成税务注销。

(4) 深圳市赤湾物业管理有限公司 (“赤湾物业”)

根据深圳市市场监督管理局于 2014 年 10 月 17 日核发的《企业法人营业执照》(注册号: 440301103012439) 及其现行有效的公司章程, 赤湾物业目前的基本情况如下:

企业名称	深圳市赤湾物业管理有限公司	
------	---------------	--

住所	深圳市南山区赤湾四路C2栋	
法定代表人	陈雷	
注册资本	500万元	
实收资本	500万元	
公司类型	有限责任公司（法人独资）	
成立日期	1998年11月20日	
经营期限	1998年11月20日至2018年11月20日	
经营范围	物业管理；提供棋牌服务；自有房屋租赁；房地产经纪。游泳池经营（《卫生许可证》有效期至2015年11月15日）；提供机动车停放服务（停车场另办营业执照）。提供洗车服务；咖啡制售。	
股东	南山地产	100%

除苏州分公司、苏州分公司檀香花园服务部、上海分公司、南通分公司、瀚盛花园管理处外，赤湾物业另有港湾住宅区停车场、商业街停车场、海运大厦停车场、和海景公寓停车场 4 家分公司，其基本情况如下：

根据深圳市市场监督管理局南山分局于 2013 年 7 月 16 日核发的《营业执照》（注册号：440301103636924），赤湾物业设有深圳市赤湾物业管理有限公司港湾住宅区停车场，其目前的基本情况如下：

企业名称	深圳市赤湾物业管理有限公司港湾住宅区停车场
住所	深圳市南山区少帝路港湾小区
负责人	韩行勤
成立日期	2002年6月14日
经营期限	2002年6月14日起至2018年8月31日
经营范围	机动车辆的停放服务

根据深圳市市场监督管理局于 2014 年 08 月 18 日核发的《营业执照》（注册号：440301111087756），赤湾物业设有深圳市赤湾物业管理有限公司海景公寓停车场，其目前的基本情况如下：

企业名称	深圳市赤湾物业管理有限公司海景公寓停车场
住所	深圳市南山区招商街道赤湾4路海景公寓

负责人	干坚育
成立日期	2014年08月18日
经营期限	2014年08月18日起至2024年08月18日

根据深圳市市场监督管理局于 2014 年 08 月 26 日核发的《营业执照》(注册号: 440301111163206), 赤湾物业设有深圳市赤湾物业管理有限公司海运大厦停车场, 其目前的基本情况如下:

企业名称	赤湾物业设有深圳市赤湾物业管理有限公司海运大厦停车场
住所	深圳市南山区招商街道右炮台6号海运大厦
负责人	干坚育
成立日期	2014年08月26日
经营期限	2014年08月26日起至2024年08月26日

根据深圳市市场监督管理局于 2014 年 08 月 29 日核发的《营业执照》(注册号: 440301111199284), 赤湾物业设有深圳市赤湾物业管理有限公司商业街停车场, 其目前的基本情况如下:

企业名称	深圳市赤湾物业管理有限公司商业街停车场
住所	深圳市南山区招商街道赤湾7路商业街
负责人	干坚育
成立日期	2014年08月29日
经营期限	2014年08月29日起至2018年11月19日

#### (5) 长沙南山物业管理有限公司 (“长沙南山物业”)

根据长沙市工商行政管理局望城分局于 2014 年 9 月 19 日核发的《企业法人营业执照》(注册号: 430122000003603) 及其现行有效的公司章程, 长沙南山物业目前的基本情况如下:

企业名称	长沙南山物业管理有限公司
住所	望城县星城镇金星大道旁
法定代表人	陈雷

注册资本	320万元	
公司类型	有限责任公司（法人独资）	
成立日期	2006年11月21日	
经营期限	2006年11月21日至2036年11月20日	
经营范围	物业管理，信息咨询和物业管理顾问服务；停车场管理服务；房地产中介服务；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）。	
股东	赤湾物业	100%

长沙南山物业新设岳麓分公司。根据长沙市工商行政管理局岳麓分局于 2014 年 10 月 23 日核发的《营业执照》（注册号：430104000108753），长沙南山物业岳麓分公司目前的基本情况如下：

企业名称	长沙南山物业管理有限公司岳麓分公司
住所	湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段889号南山雍江汇2栋1单元101号
负责人	耿君辉
成立日期	2014年08月28日
经营期限	2014年08月28日至长期
经营范围	物业管理；专业停车场、房地产中介服务；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）

（6） 惠州市南山物业管理有限公司（“惠州南山物业”）

根据惠州市工商行政管理局于 2014 年 10 月 11 日核发的《企业法人营业执照》（注册号：441300000119814）及其现行有效的公司章程，惠州南山物业目前的基本情况如下：

企业名称	惠州市南山物业管理有限公司
住所	惠州大亚湾澳霞大道体育馆东南侧南山国际大厦
法定代表人	陈雷
注册资本	100万元
实收资本	100万元
公司类型	有限责任公司（法人独资）

成立日期	2005年10月18日	
经营期限	长期	
经营范围	物业管理（凭资质证书经营）	
股东	赤湾物业	100%

(7) 增城新康物业管理有限公司（“增城新康物业”）

根据广州市工商行政管理局增城分局于2014年11月5日核发的《企业法人营业执照》（注册号：440125000002886）及其现行有效的公司章程，增城新康物业目前的基本情况如下：

企业名称	增城新康物业管理有限公司	
住所	广州市增城新塘镇新康花园	
法定代表人	陈雷	
注册资本	100万元	
实收资本	100万元	
公司类型	有限责任公司（法人独资）	
成立日期	1998年9月3日	
经营期限	2008年8月14日至长期	
经营范围	物业管理；运动场馆服务（游泳馆除外）；台球服务；棋牌服务；建筑工程后期装饰、装修和清理；游泳馆；专业停车场服务	
股东	赤湾物业	100%

(8) 长沙南山天池房地产有限公司（“长沙天池”）

2014年3月，广州恒御投资有限公司拟对长沙天池进行增资，根据目标公司的说明，该增资项目目前已终止。

#### 4.2 目标公司及其子公司的主要业务资质

经本所律师适当核查，截至本补充法律意见书（一）出具之日，目标公司及其子公司的主要业务资质变化情况如下：

1、长沙新城新取得长沙市住房和城乡建设委员会颁发的《中华人民共和国房地产

- 开发企业资质证书》(证书编号:湘 A331996),资质等级为三级,有效期为 2014 年 6 月 10 日至 2016 年 4 月 1 日;
- 2、长沙天池《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》(证书编号:湘建房(长)字第 925 号)已于 2014 年 7 月 26 日过期,新证目前正在办理中;
  - 3、苏州置业《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》(苏州 KF06734)已办理续期,现有效期为 2014 年 11 月 24 日至 2015 年 11 月 23 日;
  - 4、苏州发展《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》(苏州 KF09858)已于 2014 年 12 月 29 日过期,新证目前正在办理中;
  - 5、苏州新展《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》(苏州 KF13126)已办理续期,现有效期为 2014 年 8 月 8 日至 2015 年 7 月 28 日;
  - 6、上海新南山《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》(沪房管(青浦)第 0000902 号)已办理续期,现有效期为 2012 年 1 月 13 日至 2015 年 12 月 31 日;
  - 7、南通南山《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》(南通 KF12394)已于 2014 年 12 月 2 日过期,新证目前正在办理中;
  - 8、赤湾物业新取得中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《中华人民共和国物业服务企业资质证书》((建)(114211)),资质等级为一级,有效期为 2014 年 10 月 27 日至 2017 年 10 月 26 日;
  - 9、赤湾物业《深圳市经营性停车场许可证》(深公交停管许字 B00140 号)已办理续期,现有效期为 2014 年 8 月 27 日至 2016 年 10 月 31 日;
  - 10、赤湾物业《深圳市经营性停车场许可证》(深公交停管许字 B02144 号)已办理续期,现有效期为 2014 年 10 月 8 日至 2016 年 4 月 6 日;
  - 11、赤湾物业苏州分公司《苏州市(非)机动车停车场准停证》(2013100002)和《苏州市机动车停车场(库)准停证》(1300345)已过期,但新取得苏州市公安局颁发的《苏州市(非)机动车停车场准停证》(2014120009),有效期为 2014 年 12 月 2 日至 2015 年 12 月 1 日;
  - 12、增城新康物业苏州工业园区分公司《卫生许可证》(苏园卫公字(2008)第 03016 号)已于 2014 年 6 月 21 日过期,但目标公司说明其已不实际经营所涉及业务,故未申请续期;
  - 13、长沙南山物业新取得湖南省住房和城乡建设厅颁发的《中华人民共和国物业服务企业资质证书》(湘建房(物)字第 297 号),资质等级为二级,有效期为 2014 年 10 月 15 日至 2017 年 8 月 26 日;
  - 14、惠阳半岛物业持有惠州市房产管理局于 2011 年 1 月 12 日颁发的《物业服务

企业资质证书》(HWGZ-S-3191), 资质等级为三级。

#### 4.3 目标公司及其子公司的主要资产状况

##### (1) 在售项目

###### a) 苏迪亚诺项目

苏迪亚诺项目位于长沙市, 系由长沙南山自行开发的住宅项目。根据目标公司说明并经本所适当核查, 苏迪亚诺项目总建筑面积约为 33.6 万平方米, 截至 2014 年 9 月 30 日, 已开发面积总计约 28.89 万平方米。该项目目前正在对外销售中, 截至 2014 年 9 月 30 日, 已售出面积总计约 28.30 万平方米。

###### b) 滨江国际项目

滨江国际项目位于长沙市, 系由长沙新城自行开发的住宅项目。根据目标公司说明并经本所适当核查, 滨江国际项目总建筑面积约为 26 万平方米, 截至 2014 年 9 月 30 日, 已全部开发完毕。该项目目前正在对外销售中, 截至 2014 年 9 月 30 日, 已售出面积总计约 8.34 万平方米。

截至本补充法律意见书(一)出具之日, 长沙新城就滨江国际项目新增取得了备案号为 2014-备 1059#、2014-备 1060#、2014-备 1061#、2014-备 1062#、2014-备 1063#的《建筑工程竣工验收备案表》和长先导住建委售许字(XD14)第 0084 号、长先导住建委售许字(XD14)第 0085 号、湘新住建委售许字(XX14)第 0256 号《商品房预售许可证》。

###### c) 金成家园项目

金成家园项目位于苏州市, 系由苏州置业自行开发的住宅项目。根据目标公司说明并经本所适当核查, 金成家园项目总建筑面积约为 38.9 万平方米, 截至 2014 年 9 月 30 日, 已全部开发完成。该项目目前正在对外销售中, 截至 2014 年 9 月 30 日, 已售出面积总计约 32.58 万平方米。

###### d) 巴黎印象项目

巴黎印象项目位于苏州市，系由苏州南山自行开发的住宅项目。根据目标公司说明并经本所适当核查，巴黎印象项目总建筑面积约为 17.1 万平方米，已全部开发完成。该项目目前正在对外销售中，已售出面积总计约 13.05 万平方米，剩余 509 个车位未售出。

e) 檀香花园项目

檀香花园项目位于苏州市，系由苏州发展自行开发的住宅项目。根据目标公司说明并经本所适当核查，檀香花园项目总建筑面积约为 18.12 万平方米，截至 2014 年 9 月 30 日，已全部开发完毕。该项目目前正在对外销售中，截至 2014 年 9 月 30 日，已售出面积总计约 11.35 万平方米。

f) 尚品名邸项目

尚品名邸项目位于南通市，系由南通南山自行开发的住宅项目。根据目标公司说明并经本所适当核查，尚品名邸项目总建筑面积 39.22 万平方米，截至 2014 年 9 月 30 日，已开发面积总计约 17.43 万平方米。该项目目前正在对外销售中，截至 2014 年 9 月 30 日，已售出面积总计约 3.63 万平方米。

截至本补充法律意见书（一）出具之日，南通南山就尚品名邸项目新增取得了通房预售证[2014]040 号《商品房预售许可证》。

g) 西郊水岸馨苑项目

西郊水岸馨苑项目位于上海市，系由上海新南山自行开发的住宅项目。根据目标公司说明并经本所适当核查，西郊水岸馨苑项目总建筑面积为 23.73 万平方米，截至 2014 年 9 月 30 日，已开发面积总计约 23.7 万平方米。该项目目前正在对外销售中，截至 2014 年 9 月 30 日，已售出面积总计约 7.17 万平方米。

截至本补充法律意见书（一）出具之日，上海新南山就西郊水岸馨苑项目新增取得了备案编码为 2014QP0053、2014QP0130 及 2014QP0153 的竣工验收备案表及青浦房管（2014）预字 0000421 号、青浦房管（2014）预字 0000422 号《商品房预售许可证》。

## h) 浒关项目

浒关项目位于苏州市，系由苏州新展自行开发的住宅项目。根据目标公司说明并经本所适当核查，浒关项目总建筑面积为 27.47 万平方米，已开发面积总计约 13.6 万平方米。该项目目前正在对外销售中，截至 2014 年 9 月 30 日，已售出面积总计约 6.3 万平方米。

截至本补充法律意见书（一）出具之日，苏州新展就浒关项目新增取得了苏房预新[2014]213 号《商品房预售许可证》。

## （2） 拟建项目

根据目标公司及其子公司确认，截至本补充法律意见书（一）出具之日，目标公司及其子公司有如下拟建项目。该等拟建项目的具体情况如下：

### a) 白鹤天池项目

白鹤天池项目位于长沙市，系由长沙天池自行开发的住宅项目。根据目标公司说明并经本所适当核查，白鹤天池项目总建筑面积约为 45 万平方米，目前尚未动工。

### b) 苏州高新区项目<sup>1</sup>

苏州高新区项目位于苏州市，系由苏州新展自行开发的住宅项目。根据目标公司说明并经本所适当核查，苏州高新区项目总建筑面积约为 19.70 万平方米，目前尚未动工。

截至本补充法律意见书（一）出具之日，苏州新展已与土地主管部门就苏地 2014-G-14 号土地签订了土地出让合同，并已取得《国有土地使用证》如下。苏州新展已就该项目取得了相关主管部门出具或核发的苏高新发改委[2014]573 号立项批准文件、地字第 320505201400087 号《建设用地规划许可证》。

---

<sup>1</sup> 该项目系由南山地产的全资子公司苏州南山新展房地产开发有限公司负责开发建设的拟建项目，尚未确定项目名称，为本补充法律意见书（一）叙述之便，本补充法律意见书（一）中暂称为“苏州高新区项目”。

土地使用权人	苏州南山新展房地产开发有限公司
座落	苏浒路西、文运路北
《国有土地使用证》编号	苏新国用（2014）第1212829号
登记机关	苏州市人民政府
土地用途	城镇住宅用地
使用权类型	出让
使用权面积	75,119.7平方米
发证日期	2014/12/15
终止日期	2084/7/14

c) 苏州角直项目<sup>2</sup>

苏州角直项目位于苏州市，系由苏州新吴自行开发的住宅项目。根据目标公司说明并经本所适当核查，苏州角直项目总建筑面积约为 60.60 万平方米，目前尚未动工。

截至本补充法律意见书（一）出具之日，苏州新吴已与土地主管部门就苏地 2014-G-4 号土地签订了土地出让合同，并已取得《国有土地使用证》如下。苏州新吴已就该项目取得了相关主管部门出具或核发的吴发改中心核[2014]84 号立项批准文件和地字第 320506201400176 号《建设用地规划许可证》。

土地使用权人	苏州南山新吴房地产开发有限公司
座落	苏州市吴中区角直镇角直大道（原机场路）南侧、长虹北路东侧（A地块）
《国有土地使用证》编号	吴国用（2014）第0627188号
登记机关	苏州市人民政府
土地用途	城镇住宅用地
使用权类型	出让
使用权面积	146,945.7平方米
发证日期	2014/12/11
终止日期	2084/10/14

<sup>2</sup> 该项目系由南山地产的全资子公司苏州南山新吴房地产开发有限公司负责开发建设的拟建项目，尚未确定项目名称，为本补充法律意见书（一）叙述之便，本补充法律意见书（一）中暂称为“苏州角直项目”。

土地使用权人	苏州南山新吴房地产开发有限公司
座落	苏州市吴中区角直镇角直大道（原机场路）南侧、长虹北路东侧（B地块）
《国有土地使用证》编号	吴国用（2014）第0627181号
登记机关	苏州市人民政府
土地用途	城镇住宅用地、批发零售用地
使用权类型	出让
使用权面积	26,694.2平方米
发证日期	2014/12/11
终止日期	2084/10/14、2054/10/14

#### 4.4 目标公司及其子公司的金融机构借款和对外担保情况

##### (1) 金融机构借款

根据目标公司确认并经本所适当核查，截至本补充法律意见书（一）出具之日，南山地产在深圳发展银行股份有限公司深圳五洲支行授予其的20,000万元授信额度内的提款金额降为6,000万元，南山地产在珠海华润银行股份有限公司深圳分行授予其的20,000万元授信额度内的提款金额降为16,190万元，苏州新展在上海浦东发展银行股份有限公司苏州分行授予其的20,000万元授信额度内的提款金额降为15,000万元。

#### 4.5 诉讼、仲裁及行政处罚

自然人杨燕于2014年10月27日向青浦区人民法院起诉上海新南山，要求解除双方于2014年7月27日签订的房屋预售合同，并要求上海新南山返还购房款200万元及同期银行贷款利息。上海新南山于2014年11月25日反诉杨燕，要求解除前述房屋预售合同，要求反诉被告配合办理相关房屋合同备案及预告登记注销手续，要求被告支付解除合同违约金130万元及逾期违约金。截至本补充法律意见书（一）出具之日，该案已受理，尚在审理中。

根据目标公司确认并经本所适当核查，截至本补充法律意见书（一）出具之日，除上述诉讼案件外，目标公司及其下属公司不存在其他正在进行中以其为被告的重

大诉讼、仲裁。南山集团同时承诺，本次交易完成后，如因上述诉讼案件的败诉等原因产生需支付赔偿的情况，南山集团负责全额支付该等赔偿。

## 五、关于“关联交易和同业竞争”的更新情况

### 5.1 关联交易

#### (1) 本次交易前的关联交易

截至本补充法律意见书（一）出具之日，上海新南山、南通南山、南山地产及各自的子公司、分公司的关联交易情形如下：与南山集团存在资金借贷，具体为南山地产向南山集团贷款 55,200 万元，苏州新展通过南山集团控股的中开财务有限公司（“中开财务”）向南山集团贷款 43,700 万元，长沙新城向中开财务贷款 17,300 万元，苏州新展向中开财务贷款 13,900 万元；南山地产在中开财务存有货币资金约 49,406 万元，上海新南山在中开财务存有货币资金约 8,289 万元，南通南山在中开财务存有货币资金约 1,830 万元；同时，南山地产向南山集团及其持股的深圳赤湾港航股份有限公司、深圳市东方物流有限公司、中开财务、赤湾石油基地股份有限公司提供少量物业管理及其他服务。上述交易均会在本次交易后为雅致股份增加关联交易。

### 5.2 同业竞争

#### (1) 本次交易完成后的同业竞争情况——马尾田项目

根据南山集团的介绍及本所的适当核查，南山集团设立时，深圳市规划与国土资源局（“深圳国土局”）以土地使用权出资投入南山集团。根据南山集团于 2003 年 12 月 23 日与深圳国土局、深圳市投资管理公司签署的《关于处理赤湾港用地有关问题的协议》，该等土地使用权原为非商品性质，深圳国土局允许南山集团在缴纳一定差价后，将其土地使用权性质由非商品性质转为商品性质，并允许在办理土地使用权出让合同或房地产登记时，将权利人确定为南山集团或南山集团的全资子公司。根据南山集团的说明，由于深圳国土局的前述要求，并考虑到雅致股份收购南山地产的交易完成后，南山地产将不再是南山集团的子公司，因此南山集团于 2014 年 6 月 11 日设立全资子公司深圳市赤湾房地产开发有限公司（“赤湾地产”）进行马尾田商品房开发项目（“马尾田项目”），赤湾地产已于 2014 年 11 月 13 日就马尾田

地块缴纳了土地出让金。

由于马尾田项目为商品房开发项目，为避免在本次交易完成后与雅致股份出现同业竞争的情况，南山集团已与南山地产签署《托管协议》，将赤湾地产 100% 股权中除处分权、收益权以外的一切股东权利及权益托管给南山地产经营、管理。在托管期间，南山地产将有权代替南山集团就涉及托管业务的重大事项进行决策，并将充分利用自身业务经营管理优势和有效资源，及时解决相关业务经营、管理过程中遇到的问题，保证托管业务正常运作。托管自托管协议签署之日起生效，至南山集团向南山地产或非关联第三方转让赤湾地产股权或赤湾地产依法终止经营为止。另，南山集团承诺于本次交易完成后，相关法律法规政策允许时，将赤湾地产的股权注入雅致股份。

综上所述，本所认为，南山集团与南山地产就马尾田项目达成的上述安排可以有利于避免本次交易完成后出现同业竞争的情况，本次交易完成后，雅致股份与南山集团不存在实质性同业竞争。

本补充法律意见书（一）正本一式六份。

（以下无正文）

（此页无正文，为《北京市海问律师事务所关于雅致集成房屋（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的补充法律意见书》的签署页）



负责人：

张继平

经办律师：

王建勇

卞昊

2014年12月30日