

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

目标资产交割情况的

法律意见书

北京市海问律师事务所

二零一五年五月二十八日

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）  
20F, Fortune Financial Center, No.5 Dong San Huan Central Road  
Chaoyang District, Beijing 100020, China  
Tel: (+86 10) 85606888 Fax: (+86 10) 85606999  
www.haiwen-law.com

**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**  
**目标资产交割情况的**  
**法律意见书**

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”）是经北京市司法局批准成立并在中华人民共和国（以下简称“中国”，就本法律意见书而言，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾）境内执业的律师事务所。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”）的委托，作为专项法律顾问，就其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，出具本法律意见书。

本所根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》及其他适用的法律、行政法规、政府部门规章和规范性文件（以下统称“有关法律”）的规定，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所依据有关法律的规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与本次交易有关的法律事实进行了调查。本所经办律师查阅了其认为出具本法律意见书所需查阅的文件，并听取了本次交易相关方就有关事实做出的陈述和说明，并就有关事项向本次交易相关方的有关人员做出了询问并进行了必要的讨论。

本所仅就与本次交易所涉及的资产过户有关的中国法律问题发表法律意见，而不对有关会计、审计、资产评估、盈利预测、投资决策等专业事项发表意见。本所未就中国以外的其他司法管辖区域的法律事项进行调查，亦不就中国以外的其他

司法管辖区域的法律问题发表意见。在本法律意见书中述及有关会计、审计、资产评估、盈利预测、投资决策等专业事项或中国以外的其他司法管辖区域的法律事项时，均为按照其他有关专业机构出具的报告或意见引述，本所经办律师对于该等非中国法律业务事项仅履行了普通人一般的注意义务。本所在本法律意见书中对其他有关专业机构出具的报告或意见中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

为出具本法律意见书之目的，本所特作如下声明：

1、本所发表法律意见所依据的是本法律意见书出具之日前已经发生或存在的有关事实和正式颁布实施的法律、法规、行政规章和其他规范性文件，本所基于对有关事实的了解和对有关法律的理解而发表法律意见；

2、本所要求雅致股份及本次交易其他相关方提供本所认为出具本法律意见书所必备的和真实的原始书面材料、副本材料、复印材料或者口头证言，本次交易相关方向本所提供的文件和所做出的陈述应是完整、真实、准确和有效的，并无隐瞒、虚假或重大遗漏之处；签署文件的主体均应具有签署文件的权利能力和行为能力，所提供文件中的所有签字和印章均是真实的；文件材料为副本或复印件的，应与正本或原件是一致和相符的；一切足以影响本法律意见书的事实和文件均应向本所披露，而无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；该等事实和文件于提供给本所之日至本法律意见书出具之日，未发生任何变更。本所经核查，未发现本次交易相关方提供的材料有隐瞒、虚假和重大遗漏的情况；

3、对出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖政府有关部门、本次交易相关方（包括本次交易相关方自身及其股东、管理层及雇员）或者其他有关机构出具的证明文件出具本法律意见书，该等证明文件的形式包括书面形式和电子文档形式；

4、本所及经办律师依据《中华人民共和国证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任；

5、本法律意见书仅供雅致股份为本次交易的资产过户事宜使用，不得由任何其他人使用或用于任何其他目的。

基于上述，本所现出具法律意见如下：

## 释 义

除非正文中另有说明，本法律意见书中下列词语具有以下特定含义：

《报告书》	指	《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暨关联交易报告书》
《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》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
本次交易/本次重大资产重组	指	公司向南山集团发行股份购买其所持有的南山地产 100%的股权、向上海南山发行股份以购买其所持有的上海新南山 80%的股权及南通南山 100%股权并募集配套资金
本次发行股份购买资产	指	公司向南山集团发行股份以购买其所持有的南山地产 100%的股权、向上海南山发行股份以购买其所持有的上海新南山 80%的股权及南通南山 100%的股权
本次配套融资	指	公司向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金
交易协议、《发行股份购买资产协议》	指	《中国南山开发（集团）股份有限公司与雅致集成房屋股份有限公司之发行股份购买资产协议》及《上海南山房地产开发有限公司与雅致集成房屋股份有限公司之发行股份购买资产协议》
补充协议、《发行股份购买资产协议之补充协议》	指	南山集团、上海南山与雅致股份签订的《发行股份购买资产协议之补充协议》
本所	指	北京市海问律师事务所
雅致股份/公司	指	雅致集成房屋（集团）股份有限公司
南山集团	指	中国南山开发（集团）股份有限公司
上海南山	指	上海南山房地产开发有限公司

交易对方	指	南山集团和上海南山
南山地产	指	深圳市南山房地产开发有限公司
上海新南山	指	上海新南山房地产开发有限公司
南通南山	指	南通南山房地产开发有限公司
目标公司	指	南山地产、上海新南山和南通南山
赤晓企业	指	赤晓企业有限公司
标的资产	指	南山集团持有的南山地产 145,000 万元出资额（即南山地产 100%的股权）、上海南山持有的上海新南山 30,000 万元出资额（即上海新南山 80%的股权）和南通南山 10,000 万元出资额（即南通南山 100%的股权）
独立财务顾问/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
审计机构/大华	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
资产评估机构/中通诚	指	中通诚资产评估有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
指定信息披露媒体	指	雅致股份公开披露信息的媒体渠道，即：证券时报、巨潮资讯网
定价基准日	指	首次审议本次交易的雅致股份第三届董事会第二十一次会议决议公告日，即 2013 年 11 月 15 日
元	指	人民币元
中国	指	中华人民共和国，为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾
中国法律	指	适用的中国法律、行政法规、中国最高人民法院的司法解释或其他具有法律效力的文件、有权部门制定的部门规章、地方性法规、条例、规章及其他监管规则等规范性文件
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

国资委

指 国务院国有资产监督管理委员会

## 正 文

### 一、 本次交易概述

根据公司于 2014 年 3 月 27 日召开的第三届董事会第二十四次会议决议、2014 年 6 月 3 日召开的 2014 年第一次临时股东大会决议、2014 年 12 月 30 日召开的第四届董事会第四次会议、2015 年 2 月 9 日召开的第四届董事会第五次会议、雅致股份与交易对方于 2013 年 11 月 13 日签署的交易协议及 2015 年 2 月 10 日签署的补充协议及雅致股份的《报告书》，本次重大资产重组方案包括以下两个部分：

- (1) 公司拟向南山集团发行股份以购买其所持有的南山地产 100%的股权，向上海南山发行股份以购买其所持有的上海新南山 80%的股权和南通南山 100%的股权。

本次发行股份购买资产的评估基准日为 2013 年 7 月 31 日，根据中通诚为本次发行股份购买资产之目的出具的关于标的资产的中通评报字[2013]第 286 号、中通评报字[2013]第 287 号、中通评报字[2013]第 288 号《资产评估报告书》，标的资产评估值合计为 417,150.34 万元。上述评估报告已经国务院国资委备案(备案编号: 20140025、20140026、20140027)。本次发行股份购买资产的标的资产的收购对价即为 417,150.34 万元。后中通诚以 2014 年 6 月 30 日为评估基准日对标的资产进行了重新评估，并出具了中通评报字[2014]第 397 号、中通评报字[2014]第 398 号、中通评报字[2014]第 399 号《资产评估报告书》，根据该等《资产评估报告书》，本次标的资产评估价值合计为 418,741.67 万元，未发生减值。

本次发行股份购买资产的非公开发行股份定价基准日为雅致股份第三届董事会第二十一次会议决议公告日。发行价格为定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价，即 7.42 元/股。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不低于 3.66 元/股。

根据上述标的资产的交易价格以及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股份 939,275,881 股、向上海南山发行股份 200,479,137 股。

- (2) 公司拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过本次发行股份购买资产及本次配套融资交易总金额的 25%，即 139,000.00 万元。为募集配套资金非公开发行股份数量不超过 379,781,420 股。

其中，配套融资的实施以发行股份购买资产的实施为前提条件，但配套融资的完成与否并不影响发行股份购买资产的实施。

## 二、 本次交易的批准和授权

### 2.1 雅致股份为本次交易已经履行的内部决策程序

- (1) 雅致股份于 2013 年 11 月 14 日召开第三届董事会第二十一次会议，审议批准了《关于雅致集成房屋股份有限公司向特定对象发行股份购买资产的议案》、《关于签订发行股份购买资产协议的议案》、《关于雅致股份募集配套资金的议案》及《雅致集成房屋股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等与本次交易相关的议案。
- (2) 雅致股份于 2014 年 3 月 27 日召开第三届董事会第二十四次会议，审议批准了《关于雅致集成房屋股份有限公司向特定对象发行股份购买资产的议案》、《关于签订发行股份购买资产协议之补充协议的议案》、《关于签订发行股份购买资产之盈利预测补偿协议的议案》、《关于雅致股份募集配套资金的议案》及《雅致集成房屋股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》等与本次交易相关的议案。
- (3) 雅致股份于 2014 年 6 月 3 日召开的 2014 年第一次临时股东大会审议并批准了本次交易方案，并批准该方案有效期为自股东大会审议通过之日

起十二个月，如果公司已于该有效期内取得中国证监会对本次交易的核准文件，则该有效期自动延长至本次交易完成日。

- (4) 雅致股份于 2014 年 12 月 30 日召开的第四届董事会第四次会议审议并批准了《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》。
- (5) 雅致股份于 2015 年 2 月 9 日召开的第四届董事会第五次会议审议并批准了《关于签订发行股份购买资产之盈利预测补偿协议之补充协议的议案》。

## 2.2 南山集团为本次交易已经履行的内部决策程序

- (1) 南山集团于 2013 年 11 月 8 日召开董事会，同意雅致股份以发行股份的方式购买其持有的南山地产 100% 的股权。

## 2.3 上海南山为本次交易已经履行的内部决策程序

- (1) 上海南山于 2013 年 11 月 8 日召开董事会，同意雅致股份以发行股份的方式购买上海南山持有的上海新南山 80% 的股权和南通南山 100% 的股权。
- (2) 上海南山的股东于 2014 年 4 月 25 日作出股东决定，同意雅致股份以发行股份的方式购买上海南山持有的上海新南山 80% 的股权和南通南山 100% 的股权。

## 2.4 目标公司为本次交易已经履行的内部决策程序

- (1) 南山地产的唯一股东南山集团于 2014 年 2 月 10 日作出股东决定，同意南山集团将其持有的南山地产 100% 股权转让给雅致股份。

- (2) 上海新南山于 2013 年 10 月 16 日召开股东会，通过了上海南山将其持有的上海新南山 80% 股权转让给雅致股份相关事项的决议。
- (3) 南通南山的唯一股东上海南山于 2014 年 3 月 13 日作出股东决定，同意上海南山将其持有的南通南山 100% 股权转让给雅致股份。

## 2.5 本次交易已取得的外部审批程序

- (1) 国资委已于 2014 年 3 月 25 日出具了国有资产评估项目备案表（备案编号 20140025），根据该备案表，南山地产 100% 股东权益的评估值为 343,774.97 万元。
- (2) 国资委已于 2014 年 3 月 25 日出具了国有资产评估项目备案表（备案编号 20140026），根据该备案表，上海新南山 80% 股东权益的评估值为 63,923.81 万元。
- (3) 国资委已于 2014 年 3 月 25 日出具了国有资产评估项目备案表（备案编号 20140027），根据该备案表，南通南山 100% 股东权益的评估值为 9,451.56 万元。
- (4) 国资委于 2014 年 5 月 17 日出具《关于雅致集成房屋（集团）股份有限公司资产重组及配套融资有关问题的批复》（国资产权[2014]314 号），批准本次交易。
- (5) 中国证监会于 2015 年 4 月 14 日印发了《关于核准雅致集成房屋（集团）股份有限公司向中国南山开发（集团）股份有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]608 号），核准本次交易相关事项。

综上，本所认为，本次交易已取得了必要的批准和授权，交易各方可依法实施本次交易。

### 三、 本次交易的资产过户情况

2015年5月15日,深圳市市场监督管理局出具了《变更(备案)通知书》([2015]第83326506号)核准了南山地产的股东变更,雅致股份持有南山地产的100%股权。

2015年5月22日,上海市工商行政管理局青浦分局出具了《准予变更登记通知书》(NO.29000003201505220015)核准了上海新南山的股东变更,并签发了新的《企业法人营业执照》(注册号:310118002687667),雅致股份持有上海新南山的80%股权。

2015年5月14日,江苏省南通工商行政管理局出具了《公司准予变更登记通知书》((0000060)公司变更[2015]第05140004号)核准了南通南山的股东变更,并签发了新的《企业法人营业执照》(注册号:320600000274187),雅致股份持有南通南山的100%股权。

基于上述,本所认为,南山地产、上海新南山及南通南山的有关股权已依法过户至雅致股份名下,本次发行股份购买资产之标的资产已按照《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产协议之补充协议》实施了交割。

### 四、 过渡期的相关安排

根据雅致股份分别与南山集团、上海南山签署的《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产协议之补充协议》,自评估基准日(不包括评估基准日当日)至交割日(包括交割日当日)的期间,如标的资产产生收益,则由雅致股份享有;如标的资产(南山地产100%的股权)产生亏损,则由南山集团按照其在南山地产的相对持股比例以现金全额补偿予雅致股份,如标的资产(上海新南山80%的股权和南通南山100%的股权)产生亏损,则由上海南山按照其上海新南山和南通南山的相对持股比例以现金全额补偿予雅致股份。

### 五、 相关后续事项

截至本法律意见书出具日,本次交易的相关后续事项主要包括:

雅致股份尚需就本次发行股份购买资产向南山集团发行的 939,275,881 股 A 股股份及向上海南山发行的 200,479,137 股 A 股股份在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理股份登记。

雅致股份尚需就本次发行股份购买资产而涉及的注册资本、公司章程等变更事宜向工商登记机关办理工商变更登记手续，应按照深交所的规定办理就本次发行股份购买资产而新增股份的上市事宜。

## 六、 信息披露

根据雅致股份的公告文件并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，雅致股份已就本次交易履行了相关的信息披露义务，符合相关法律的要求。

## 七、 结论性意见

综上所述，截至本法律意见书出具日，本所认为：

- (1) 本次交易已取得了必要的批准和授权，交易各方可依法实施本次交易；
- (2) 南山地产 100%的股权、上海新南山 80%的股权及南通南山 100%的股权已依法过户至雅致股份名下，本次发行股份购买资产之标的资产已按照《发行股份购买资产协议》实施了交割；
- (3) 雅致股份已就本次交易履行了相关的信息披露义务，符合相关法律的要求；
- (4) 本次发行股份购买资产涉及的新发行股份尚需在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理相关登记手续，应按照深交所的规定办理就本次发行股份购买资产而新增股份的上市事宜，雅致股份尚需就本次交易而涉及的注册资本、公司章程等变更事宜向工商登记机关办理工商变更登记手续。

(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标的资产交割情况的法律意见书》的签署页）

北京市海问律师事务所

负责人：\_\_\_\_\_

经办律师：\_\_\_\_\_

张继平

王建勇

\_\_\_\_\_  
卞昊

2015年5月【】日