

上海市锦天城（南京）律师事务所

关于

常州黑牡丹置业有限公司转让

常州世纪牡丹置业有限公司股权的法律意见书

致 常州黑牡丹置业有限公司（产权转让方）：

根据产权转让方的委托，上海市锦天城（南京）律师事务所（以下简称“本所”）依法担任其转让所持常州世纪牡丹置业有限公司（以下简称“转让标的公司”）30%股权（以下简称“本次转让”）的专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》、《企业国有产权转让管理暂行办法》及其他相关法律、法规、规章、规范性文件（以下简称“相关法律、法规、规章、规范性文件”）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，就本次转让出具本法律意见书。

本所律师根据相关法律、法规、规章、规范性文件以及在本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实及本所对该等事实和规定的了解和理解，发表法律意见。

本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对产权转让方本次转让的主体资格、内部决策过程以及批准程序的合法性等事项进行了核查验证。产权转让方已向本所保证，其所提供的文件和所作的陈述和说明是完整、真实和有效的，且一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，而无任何隐瞒、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，本所依赖于有关政府部门、产权转让方及其他有关单位出具的证明文件。

在本法律意见书中，本所律师仅就本次转让所涉及到的法律问题发表意见。在本法律意见书中如涉及会计、审计、资产评估等内容，均为对有关中介机构出具之专业报告中刊载之数据、结论的严格引述。该等引述并不构成本所对这些内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅供产权转让方为本次转让之目的使用，未经本所书面同意，

任何人不得为任何其他目的而依赖、使用或引用本法律意见书。

本所同意将本法律意见书作为产权转让方办理企业国有产权转让的申报文件，随其他申报材料一起上报，并依法对所出具的法律意见书承担责任。

基于上述，本所律师根据相关法律、法规、规章、规范性文件的要求，对产权转让方提供的文件和有关事实进行了核查和验证，现出具如下法律意见：

一、关于产权转让方的主体资格

1、产权转让方设立于2000年4月27日，现持有常州工商行政管理局新区（新北）分局颁发的注册号为320407000001682的《企业法人营业执照》，住所：常州市新北区高新科技园6号楼，法定代表人：张志鑫，注册资金：50000万元人民币，经济性质：有限公司（法人独资）内资，经营范围：房地产开发；自主开发房产的出租、出售、转让及配套服务，物业管理，建筑装饰工程施工，给水设备，中央空调设备安装；建筑材料、五金、交电、金属材料的销售；房地产咨询。

2、产权转让方已通过常州工商行政管理局新北分局2012年度年检，并且未发现产权转让方根据法律、行政法规及其企业章程需要终止的情形出现。

经核查，本所律师认为：产权转让方系一家依法设立的具有法人资格的有限责任公司，现有效存续，具备本次转让的主体资格。

二、关于本次转让的内部决策过程

1、2012年9月28日，产权转让方召开四届二次董事会会议，并形成会议决议如下：

（1）按国有产权转让程序以不低于1220.00万元的价格转让所持世纪牡丹30%的股权；

（2）基于世纪牡丹主营业务收入已基本实现，自评估基准日以来处于主营业务停滞的存续状态，评估基准日至股权交割日的期间损益及其它事项对净资产的影响额均由受让方享有或承担。

2、2012年9月28日，产权转让方唯一股东黑牡丹（集团）股份有限公司作出《股东决定书》，同意常州黑牡丹置业有限公司将持有的常州世纪牡丹置业

有限公司 30%股权进行转让，常州黑牡丹置业有限公司依据《常州黑牡丹置业有限公司四届二次董事会决议》执行及处理相关事宜。

3、2012年10月10日，转让标的公司股东作出以下决议：

(1) 一致同意常州黑牡丹置业有限公司转让所持常州世纪牡丹置业有限公司 30%的股权。

(2) 一致同意委托常州产权交易所对上述股权进行上市交易。

(3) 江苏九牧云程置业有限公司不放弃上述转让股权的优先受让权。

经核查，本所律师认为：产权转让方已就本次转让做好可行性研究，其内部决策审议和决策程序合法、有效。

三、本次转让所涉及的国有产权

1、转让标的公司系由产权转让方、常州火炬置业有限公司共同出资组建，注册资本为 3000 万元，其中产权转让方出资 900 万元，占注册资本的 30%。2008 年 9 月 23 日，产权转让方将其持有的转让标的公司 68%股权转让给北京金源鸿大房地产有限公司。2011 年 4 月 18 日，北京金源鸿大房地产有限公司将其持有的转让标的公司 68%股权转让给江苏九牧云程置业有限公司。

2、经核查，并未发现产权转让方将其持有的转让标的公司 30%的股权对外进行质押，也未发现该部分股权存在权利受到限制的情况或潜在法律纠纷。

经核查，本所律师认为：本次转让所涉及的国有产权系产权转让方合法取得，且转让该部分国有产权不存在法律上的障碍或限制。

四、关于产权转让方提出的受让方资格条件及其他条件的合法性

产权转让方对意向受让方提出以下资格条件及其他条件：

1、资格条件

(1) 须为依据国家法律在国内注册且有效存续的企业法人，或具有完全民事行为能力中国公民。

(2) 具有良好的财务状况、商业信用和支付能力。

(3) 国家法律、行政法规规定的其他条件。

(4) 不接受联合体报名。

2、其他条件

(1) 意向受让方受让本股权项目的同时须受让常州高新技术产业开发区发展（集团）总公司持有的常州世纪牡丹置业有限公司 2% 股权。

(2) 受让方成功受让股权后，须为标的企业对转让方的债务（未支付的转让方应享有的股利）提供连带责任担保。

(3) 受让方须在股权转让合同签署前一次性付清全部成交款。

(4) 评估基准日至股权交割日的期间损益及其它事项对净资产的影响值由受让方享有或承担。

经核查，本所律师认为：产权转让方对受让方提出的应当具备的资格条件及其他条件，符合相关法律、法规、规章、规范性文件的规定。

五、关于转让标的企业的主体资格

1、转让标的公司现持有常州工商行政管理局新北分局颁发的注册号为 320407000104192《企业法人营业执照》，住所：常州市新北区高新科技园 6 号楼，法定代表人：林峰，注册资金：3000 万元人民币，公司类型：有限公司，经营范围：房地产开发；自有房产的出租；物业管理；建筑装饰工程施工；给水设备、中央空调设备安装；建筑材料、五金、交电、金属材料的销售；房地产咨询。

2、转让标的公司已通过常州工商行政管理局新北分局 2012 年度年检，并且未发现转让标的公司根据法律、行政法规及其公司章程需要终止的情形出现。

经核查，本所律师认为：转让标的公司系一家依法设立的具有法人资格的有限公司，现有效存续，其作为本次转让标的符合相关法律、法规、规章、规范性文件的规定。

六、关于转让标的公司的主要财产

根据江苏中天资产评估有限公司出具的苏中资评报字（2012）第 102 号《评估报告和评估明细表》显示，截至评估基准日 2011 年 12 月 31 日，转让标的公司资产总额为 13264.69 万元，负债总额为 9198.01 万元，净资产为 4066.68 万元。

经核查，本所律师认为：转让标的公司的主要财产权属清晰，转让标的公司

对其主要财产所有权或使用权的行使不存在法律上的障碍或限制。

七、关于本次转让的结论性意见

综上所述，本所律师认为：

- 1、产权转让方依法设立并有效存续，具备本次转让的主体资格；
- 2、产权转让方已就本次转让做好可行性研究，其内部决策审议和决策程序合法、有效；
- 3、本次转让所涉及的国有产权系产权转让方合法取得，且转让该部分国有产权不存在法律上的障碍或限制；
- 4、产权转让方对受让方提出的应当具备的资格条件和其他条件符合相关法律、法规、规章、规范性文件的规定；
- 5、转让标的公司依法设立并有效存续，其作为本次转让标的符合相关法律、法规、规章、规范性文件的规定；
- 6、转让标的公司的主要财产权属清晰，转让标的公司对其主要财产所有权或使用权的行使不存在法律上的障碍或限制。

本《法律意见书》正本四份，副本若干。

特此致书！

（下接签字页）

[本页系《上海市锦天城（南京）律师事务所关于常州黑牡丹置业有限公司转让常州世纪牡丹置业有限公司股权的法律意见书》之签字页，无正文]

上海市锦天城（南京）律师事务所



经办律师：

Handwritten signature of Ge Zhiming in black ink, written over a horizontal line.

葛志明

经办律师：

Handwritten signature of Wang Haiming in black ink, written over a horizontal line.

王海明