

上海市锦天城律师事务所
关于南京纺织品进出口股份有限公司
发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易
之
补充法律意见书（一）



锦天城律师事务所
ALLBRIGHT LAW OFFICES

地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9/11/12 层

电话：021-20511000

传真：021-20511999

邮编：200120

目 录

一、反馈意见 2.....	2
二、反馈意见 3.....	9
三、反馈意见 4.....	16

上海市锦天城律师事务所
关于南京纺织品进出口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之
补充法律意见书（一）

编号：06F20190169-4

致：南京纺织品进出口股份有限公司

上海市锦天城律师事务所（以下简称“本所”）接受南京纺织品进出口股份有限公司（以下简称“上市公司”、“南纺股份”）的委托，并根据上市公司与本所签订的《法律服务合同》，作为上市公司本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的专项法律顾问。

本所已于 2019 年 9 月 4 日出具了《上海市锦天城律师事务所关于南京纺织品进出口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之法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”），2019 年 9 月 26 日，中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具了《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（192406 号）（以下简称“《反馈意见》”），本所现就《反馈意见》所涉及律师需说明的有关法律问题进行了核查，并出具《上海市锦天城律师事务所关于南京纺织品进出口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之补充法律意见书（一）》（以下简称“本补充法律意见书”）。

本补充法律意见书系对《法律意见书》的补充，并构成《法律意见书》不可分割的一部分。除另有说明外，本所在《法律意见书》中“声明事项”和“释义”部分的内容继续适用于本补充法律意见书。

本补充法律意见书仅供上市公司为本次交易之目的使用，非经本所同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本补充法律意见书作为上市公司本次交易所必备的法律文件，随其他材料一起上报，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

一、反馈意见 2

申请文件显示，随着南京市委、市政府对全市范围内旅游资产整合推进，后续存在将其他旅游资产划转至旅游集团的可能性。潜在整合对象与上市公司存在构成同业竞争的可能性，旅游集团下属南京秦淮河建设开发有限公司、南京同协力旅游有限公司分别运营外秦淮河武定门——三汊河口段长约 12.5 公里、南京长江滨江段游览业务，旅游集团已出具《关于推进上市公司转型的承诺》。请你公司补充披露：1) 旅游集团解决同业竞争的承诺是否符合《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》相关要求。2) 认定旅游集团运营的游览业务与标的资产不存在实质性同业竞争的原因及合理性。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

（一）旅游集团解决同业竞争的承诺是否符合《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》相关要求。

为推进上市公司转型及避免、消除潜在的同业竞争，旅游集团出具了《关于避免、消除同业竞争的承诺》及《关于促进上市公司转型的承诺》。

旅游集团出具的《关于避免、消除同业竞争的承诺》如下：

“1、本公司将促使本公司及本公司控制的下属企业或组织不利用本公司对南纺股份的控制关系进行损害南纺股份及其他股东合法权益的经营活动。

2、本公司将促使本公司及本公司控制的下属企业或组织不会利用从南纺股份获取的信息，直接或间接从事或经营与南纺股份相竞争的业务。

3、本公司及本公司控制的下属企业或组织将严格按照有关法律法规及规范性文件的规定采取有效措施避免与南纺股份新增同业竞争。本公司将促使本公司及本公司控制的下属企业或组织不直接或间接从事或经营与南纺股份的业务存在新增的同业竞争或可能构成竞争的任何业务及活动。

4、本公司及本公司控制的下属企业或组织有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与南纺股份生产经营构成同业竞争的业务，将按照南纺股份的要求，将该等商业机会让与南纺股份，由南纺股份在同等条件下优先收购有关业务所涉及的资产或股权，以避免与南纺股份新增同业竞争。

5、如违反以上承诺，承诺人愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给上市公司造成的所有直接或间接损失。”

旅游集团出具的《关于促进上市公司转型的承诺》如下：

“1、本公司将以南纺股份为经营性旅游资产资源的证券化平台及运营平台，第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，旅游集团将按照国资监管和商业惯例以公允价格逐步向南纺股份注入全部经营性旅游资产资源或运营权，同时支持南纺股份整合南京市域内盈利能力较好、规范程度较高的相关旅游资产。

2、对于本公司承接尚不具备注入上市公司条件的经营性且不具有公益性功能的旅游资产资源，本公司将在本次交易完成后5年内或自取得相关资产控制权后的5年内进行梳理、规范；如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销等方式进行处置，确有必要保留的，本公司采用委托经营等方式将运营权交予上市公司。

3、本公司旅游资产资源整合将充分考虑与上市公司构成同业竞争的情形，原则上不会与上市公司形成同业竞争的情况。对于本公司承接的与上市公司确实构成实质性同业竞争的旅游资产资源，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，本公司将按照国资监管和商业惯例以公允价格注入上市公司，如暂时不具备注入上市公司条件，本公司采用委托经营等方式将运营权交予上市公司。本公司将在本次交易完成后3年内或自取得相关资产控制权后的3年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销等方式进行处置。

4、本公司第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。对于本公司控股子公司南京秦淮河建设开发有限公司外秦淮河游船业务、南京同协力旅游有限公司长江滨江段游船业务以及潜在整合对象的水上游览业务，在本次交易完成后2年内或取得资产控制权后的2年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销、委托经营等方式进行处置。

5、旅游集团存量旅游资源现状及具体整合计划如下：

板块分类	现状	处置方案	进展
旅游项目开发板块	整体资产规模约350多亿元，其中在建项目较多；整体盈利能力较弱且存在大额未决诉讼；部分资产存在划拨地等权属瑕疵	目前计划在项目投入运营后将项目所有权与运营权分离，并以专业的运营公司运营，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下将运营权注入上市公司；最终处置方式将根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置	推进在建项目建设；推进已运营项目盈利模式构建；研究所有权与运营权分离方案
旅游服务板块	整体盈利能力较弱且规范性较弱；部分资产存在划拨地等权属瑕疵	拟根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置	正在进行规范工作
旅游商业运营	项目处于运营早期，整体盈利能力较弱	拟根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置	已经成立商业运营公司
酒店板块	整体资产规模较大，盈利能力弱	目前计划将酒店所有权与运营权分离，并成立专业的酒店运营公司，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下将运营权注入上市公司；最终处置方式将根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置	已成立酒店运营公司
商业零售板块	具备一定的盈利能力，但规范性还需进一步提高	目前计划在规范性符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下将该资产或其运营权注入上市公司；最终处置方式将根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置	正在进行优化内控等规范工作

板块分类	现状	处置方案	进展
景区运营（含水上游览）板块	部分项目处于试运营阶段，部分资产运营权尚未市场化；整体资产规模较大，盈利能力较弱且诉讼执行存在潜在大额损失	目前计划在项目投入运营后将项目所有权与运营权分离，并以专业的运营公司运营，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下将运营权注入上市公司；最终处置方式将根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置，其中水上游览业务按照本承诺第四款处置。	推进运营项目盈利模式构建；研究所所有权与运营权分离方案
其他	具有一定的盈利能力，但规模较小，规范性较弱	拟根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置	正在进行规范工作

以上承诺内容均为不可撤销之承诺，如违反该承诺给南纺股份或相关各方造成损失的，本公司愿承担相应的法律责任。”

根据上述承诺，旅游集团已按照阶段性目标及对上市公司的影响，根据轻重缓急分别列出了明确的履约时限，未使用“尽快”、“时机成熟时”等模糊性词语；承诺内容包括了旅游集团所有的经营性且不具有公益性功能的旅游资产资源或其运营权，具有完整性；实际履行中充分考虑了注入上市公司的可能性并对不同可能性下的处置方式进行了明确，具有可操作性；旅游集团是南京市属国有全资企业，入选国务院国企改革“双百企业”名单，其实际控制人为南京市国资委，截至2018年12月31日，旅游集团总资产为3,817,769.10万元，净资产为1,321,322.01万元，2018年度净利润为16,941.42万元，具有较强的履约能力；同时，旅游集团已承诺，若旅游集团违反上述承诺给上市公司或相关各方造成损失的，旅游集团将承担相应的法律责任，该等承诺对旅游集团具备法律约束力。

综上，本所律师认为，旅游集团在其解决同业竞争的承诺中已明确了具体事项、履约条件、履约方式及时限，旅游集团具备相应的履约能力，且已明确违反承诺时，承诺方须承担相应法律责任，因此，旅游集团解决同业竞争的承诺符合《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关要求。

（二）认定旅游集团运营的游览业务与标的资产不存在实质性同业竞争的原因及合理性。

旅游集团下属南京秦淮河建设开发有限公司、南京同协力旅游有限公司分别运营外秦淮河武定门——三汊河口段长约 12.5 公里、南京长江滨江段游览业务。本次旅游资产整合过程中，南纺股份第一阶段目标为整合南京市域内的景区水上观光游览业务，定位为南京市域内景区水上观光游览业务的运营平台。为推进第一阶段目标的实现，旅游集团已在其出具的《关于促进上市公司转型的承诺》中明确相关整合措施：

“本公司第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。对于本公司控股子公司南京秦淮河建设开发有限公司外秦淮河游船业务、南京同协力旅游有限公司长江滨江段游船业务以及潜在整合对象的水上游览业务，在本次交易完成后 2 年内或取得资产控制权后的 2 年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销、委托经营等方式进行处置。”

在上述承诺有效履行的情况下，旅游集团将在本次交易完成后 2 年内解决上述事项。

经核查，秦淮河建设与同协力旅游与标的资产不存在实质性同业竞争，主要原因及合理性分析如下：

1、标的公司与旅游集团下属秦淮河建设和同协力旅游运营的游览业务游览线路、游览内容不同，所提供的服务不具有同质性和可替代性，不构成直接或者间接竞争关系，且标的公司与秦淮河建设和同协力旅游相互独立

景区水上游览服务的核心内容为沿线景观，秦淮风光目前拥有的特许经营权的经营区域为夫子庙-秦淮风光带风景名胜区内秦淮河（东水关闸至西水关闸及白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道，包括公共码头），秦淮风光的游船路线目前为东水关闸至中华门城堡段。前述特许经营权区域及实际经营路线均处于夫子庙景区内秦淮河水域，与南京市其他旅游景点水域游船游览服务互相独立，日常并不相通。

前述三家公司游船业务运营线路情况简述如下所示：



注：红色河段为秦淮风光的经营区域，蓝色河段为秦淮河建设的经营区域，绿色方框水域为同协力旅游经营区域，三者相互独立，互不重合。

秦淮风光与前述企业的业务差异性及其独立性分析如下：

项目	秦淮风光	秦淮河建设	同协力旅游	是否独立
业务开展时间	2005年设立后开始经营	2018年10月开始试运营	2019年初开始试运营	-
经营区域	内秦淮河区域（东水关-西水关）	武定门-三汉河口段	长江滨江（幕府山-燕子矶段）	无重合段，水域日常船只不通，相互独立
经营权	内秦淮河水上游览线特许经营权（招投标取得）	秦淮河工程范围内的旅游特许经营权（政府直接授权）	运输许可证（联营）	无重合段，相互独立
沿线景观/游览内容	内秦淮河十里华里及其两岸风光	外秦淮12.5公里及其两岸风光	长江幕府山-燕子矶段及其风光	景观不同，相互独立
产品服务的具特点	“十里秦淮”历史文化景观游览	亲子、会议等	主题游（如江祭）、亲子、会议等	产品具有实质差异
经营区域特征	经营区域内古桥较多且矮、水域狭窄且弯道较多，可运行船只规格较小，	外秦淮河水域较为宽广，可供较大船只运营	水域宽广，属于长江航道，可供抗风浪能力强的大型船只运营	经营区域特征存在明显差异

项目	秦淮风光	秦淮河建设	同协力旅游	是否独立
	对高度和宽度有限限制			
主要客户	“十里秦淮”目的地游散客	主题活动客户、公司及团队	主题活动客户、公司及团队，以公司及团队为主	主要客户存在实质差异
商标	标的公司商标为“秦淮画舫”，长期打造“夜游秦淮”产品及品牌，已形成一定的品牌效应			商标互不重合
销售	标的公司具有独立的销售地点及方式			相互独立
采购	标的公司采购自主进行，大额采购采用招投标			相互独立
人员	各家独立招聘，根据业务需求配置船员、管理人员、财务人员，相互之间不存在重合的情况			相互独立
业务	标的公司与秦淮河建设、同协力旅游不存在业务合作，未发生业务及资金往来			相互独立

综上，标的公司与旅游集团下属的秦淮河建设和同协力旅游在经营区域、经营权、沿线景观/游览内容、产品服务的具体特点、技术特征、主要客户、商标等方面均存在实质差异，标的公司与秦淮河建设、同协力旅游不构成直接或者间接竞争关系。此外，标的公司在销售、采购、人员、资产、业务等方面均独立，且与秦淮河建设和同协力旅游不存在业务资金往来、合作。

2、从实际经营来看，秦淮河建设和同协力旅游运营的游览业务未对标的公司经营产生实质影响

秦淮河建设和同协力旅游分别自 2018 年 10 月、2019 年初开始试运营，前述公司 2019 年 1-4 月试运营的基本情况如下：

公司名称	服务内容	票价	游客人数	游船业务收入	游船业务净利润
秦淮河建设	团队包船、游船	正常 60 元，根据节假日、景区活动、促销活动等情况浮动	4,000 人次左右	约 22 万元	约-22 万元
同协力旅游	江祭、团队包船、游船	散客：48 元；江祭：1,500 元/次、1,800 元/次；包船：5,000-15,000 元	散客 300 多人、江祭 25 次左右、包船 5 次左右	约 11 万元 (包含江祭、包船、游船)	约 8 万元 (包含江祭、包船、游船)

2018 年 1-4 月及 2019 年 1-4 月，秦淮风光主要运营数据如下：

项目	游客人次（万人次）	主营业务收入（万元）
----	-----------	------------

2018年1-4月	42.64	3,244.67
2019年1-4月	44.91	3,862.99
同比增长	5.32%	19.06%

注：2019年1-4月收入增幅高于游客人次增幅，主要系2019年2-4月秦淮灯会期间公司根据物价相关文件提高了票价且游客主要集中在票价较高的夜晚时段，因此，收入的增长幅度高于游客人次的增长。

由上可见，自秦淮河建设和同协力旅游游览业务投入经营以来，秦淮风光运营情况良好，未受秦淮河建设和同协力旅游水上游览业务的实质影响。

综上，本所律师认为，南纺股份第一阶段目标为整合南京市域内的景区水上观光游览业务，定位为南京市域内景区水上观光游览业务的运营平台。为推进第一阶段目标的实现，旅游集团已在其出具的《关于促进上市公司转型的承诺》中明确对其运营的同协力旅游、秦淮河建设水上游览业务的相关解决措施，前述措施有效履行的情况下，在本次交易完成后2年内前述事项将得以解决。标的公司与南京市其他旅游景点水域游船游览服务互相独立，日常并不相通，与旅游集团下属的秦淮河建设和同协力旅游在经营区域、经营权、沿线景观/游览内容、产品服务的具体特点、技术特征、主要客户、商标等方面均存在实质差异，标的公司与秦淮河建设、同协力旅游不构成直接或者间接竞争关系。此外，标的公司在销售、采购、人员、资产、业务等方面均独立，且与旅游集团下属的秦淮河建设和同协力旅游不存在业务资金往来、合作。从实际经营来看，秦淮河建设和同协力旅游运营的游览业务未对标的公司经营产生实质影响。因此，标的公司与秦淮河建设和同协力旅游运营的游览业务不存在实质性的同业竞争。

二、反馈意见 3

申请文件显示，南京秦淮风光旅游股份有限公司（以下简称秦淮风光或标的资产）通过公开招标方式获得夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河（东水关闸至西水关闸及白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道）水上游船观光游览的独家经营服务许可，并签订了《夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营合同》，有效期限为20年，年使用费2,050万元。请你公司：1）结合夫子庙景区内秦淮河水域景区管理体制、区域规划、后续开发安排等，补充披露上述特许经营权是否具有排他性。2）补充披露标的资产运营区

域内是否存在其他同类游船业务，如是，请结合区位、景区评级、游客数量等，进一步补充披露秦淮风光是否面临竞争或替代风险。3）补充披露特许经营权相关使用费的定价依据及公允性，上述《夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营合同》有无变更或撤销安排，是否存在特许经营期内收回经营权或调整使用费的可能性，如是，对标的资产生产经营的影响。请独立财务顾问、会计师和律师核查并发表明确意见。

回复：

（一）结合夫子庙景区内秦淮河水域景区管理体制、区域规划、后续开发安排等，补充披露上述特许经营权是否具有排他性。

1、标的公司特许经营权的取得符合景区管理体制，内容包含排他性条款

根据《风景名胜区条例》第四条：“风景名胜区所在地县级以上地方人民政府设置的风景区管理机构，负责风景名胜区的保护、利用和统一管理工作。”根据《南京市夫子庙秦淮风光带条例》第四条第一款：“秦淮区人民政府负责组织实施本条例，其所属的夫子庙秦淮风光带管理机构（以下称风景区管理机构）具体负责风景区的保护和管理”；第八条第一款：“风景区总体规划和详细规划是风景区建设、保护、利用和管理的依据……”；第三十六条：“风景区管理机构应当履行下列职责：（一）实施风景区总体规划、详细规划、城市设计；（二）建立健全风景区的各项管理制度；（三）依法做好风景区有关建设项目和举办活动的审核工作；（四）定期组织检查风景名胜资源保护和管理情况；（五）协同有关部门改善旅游配套服务和游览条件，做好夜景灯光照明、店招店牌、店面装饰等日常管理工作，维护风景区公共秩序、市场秩序和市容环境卫生秩序；（六）监督风景区内公共基础设施的运行和维护；（七）建立风景区投诉举报机制，向社会公布投诉举报电话，及时处理有关投诉举报，属于其他行政主管部门职责的及时移交有关部门；（八）依法查处或者协助有关行政主管部门查处违反本条例的行为。”根据《夫子庙秦淮风光带风景名胜区管理委员会部门责任清单》，夫子庙管委会承担“提供风景名胜区特许经营活动的授权与管理的公共服务”及“牵头编制区域总体规划，统筹各片区专项规划，统筹城市设计、产业发展、功能配套、资源保护、全域旅游、夜景照明和交通组织等专项规划”等职能，故授予特许经营权的权限符合夫子庙管委会职能。

根据《风景名胜区条例》第三十七条第二款：“风景名胜区内交通、服务等项目，应当由风景名胜区管理机构依照有关法律、法规和风景名胜区规划，采用招标等公平竞争的方式确定经营者。”

2017年7月，夫子庙管委会组织开展了内秦淮河水上游览线特许经营项目的招标工作，标的公司等三家单位进行了投标，经最终评定由标的公司中标并签订合同，具体情况详见“反馈意见3之（三）”。

根据标的公司与夫子庙管委会签订的《特许经营合同》，夫子庙管委会负责提供内秦淮河约10华里内河水道：东水关闸至西水关闸及白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道，包括公共码头等，并确保标的公司在上述区域内独家经营水上游船游览项目，非经标的公司同意，夫子庙管委会不得允许其他游船进入该水面。

2、现行景区规划及后续开发安排不会影响标的公司拥有的现有游览线路特许经营权的使用

根据《关于印发老城南文化旅游区板块发展五年行动计划的通知》（秦政发[2016]125号），老城南文化旅游区板块发展五年行动计划（2016-2020）围绕“一河、一城、五片”布局，其中一河“即内外秦淮河。统筹谋划秦淮河东水关至西水关内外秦淮河沿线的环境整治、景观提升、滨河步道建设、配套设施完善、休闲业态植入等，实现水清岸绿、通达互动。全面提升十里秦淮河滨河景观、业态，开通西五华里和串连内外秦淮河水上游览线，构筑滨河文化旅游休闲产业带，进一步彰显秦淮河‘中国第一历史文化名河’独特魅力。”五年行动计划重点任务中项目建设包括“内秦淮河完成环境综合整治、西五华里水上游线开通，秦淮河‘水清、流畅、岸绿、船通、景美’”；板块个性任务包括“完成城墙‘五通’、实施西五华里沿线二期改造等任务，开通西五华里水上游览线、贯通内外秦淮河”；主要举措包括“‘血脉’畅通工程。实施内秦淮河水环境治理，提升东五华里沿河人文、绿化景观，白鹭洲公园免费对游人开放；全线推进西五华里绿化、文化、亮化、美化综合整治，开通西五华里水上游览线，推进内外秦淮河一体化运营。”

此外，经本所律师访谈夫子庙管委会相关负责人员，内秦淮河水域景区现行的管理体制、区域规划及后续开发安排均不会改变秦淮风光对特许经营权的实施及《特许经营合同》的效力。

综上，本所律师认为，秦淮风光取得的上述特许经营权具有排他性。

（二）补充披露标的资产运营区域内是否存在其他同类游船业务，如是，请结合区位、景区评级、游客数量等，进一步补充披露秦淮风光是否面临竞争或替代风险。

根据《特许经营合同》，夫子庙管委会授权标的公司在东水关闸至西水关闸及白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道独家经营水上游船游览项目。报告期内，秦淮风光主要向游客提供内秦淮河水域的水上游船观光游览服务。秦淮风光拥有多种船型供游客选择，游船观光线路东起内秦淮河东水关，西至西水关闸（现水西门），途经东水关遗址公园、桃叶渡、白鹭洲公园、江南贡院、秦淮水亭、中华门城堡等著名景点。经本所律师核查并经秦淮风光确认，截至本补充法律意见书出具之日，标的资产运营区域内不存在其他同类游船业务。

（三）补充披露特许经营权相关使用费的定价依据及公允性，上述《夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营合同》有无变更或撤销安排，是否存在特许经营期内收回经营权或调整使用费的可能性，如是，对标的资产生产经营的影响。

1、补充披露特许经营权相关使用费的定价依据及公允性

根据《风景名胜区条例》第三十七条第二款：“风景名胜区内交通、服务等项目，应当由风景名胜区管理机构依照有关法律、法规和风景名胜区规划，采用招标等公平竞争的方式确定经营者。”

经本所律师核查，标的公司拥有的特许经营权相关使用费的定价是由公开招标确定。2017年2月，上海立信资产评估有限公司接受夫子庙管委会的委托，对2017年1月至2036年12月共20年的夫子庙-秦淮风光带风景名胜区水上游览（东水关闸至西水关闸含白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道，包括沿线水道、码头、步道等）特许经营权在评估基准日（2016年10月31日）的市场价值进行了评估，并出具了《夫子庙-秦淮风光带风景名胜区管理委员会拟转让的夫子庙-秦淮风光带风景名胜区水上游览特许经营权价值评估报告书》（信资评报字（2016）第8027号），评估结论为：“在本报告所揭示的评估假设基础上，夫子庙-秦淮风光带风景名胜区管理委员会拟转让的20年的夫子庙-秦淮风光带

风景名胜区水上游览特许经营权评估价值为 161,380,000.00 元。”夫子庙管委会参考上述评估价值以及合理的折现率水平，最终确定特许经营权的年度使用费底价为 2,000 万元。2017 年 7 月，夫子庙管委会组织开展了内秦淮河水上游览线特许经营项目的招标工作，共有三家单位提交了投标文件，其报价情况分别如下：

投标单位	投标总报价（万元/年）
秦淮风光	2,050
企业 A	2,000
企业 B	2,000

经评标委员会综合项目报价、经营方案和企业实力等方面的考核，最终确定标的公司为中标企业，中标价格为其报价 2,050 万元/年。

综上，本所律师认为，标的公司特许经营权系公开招投标取得，招标底价系夫子庙管委会聘请第三方专业机构评估确定，标的公司特许经营权的相关使用费价格公允。

2、上述《夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营合同》有无变更或撤销安排，是否存在特许经营期内收回经营权或调整使用费的可能性，如是，对标的资产生产经营的影响。

经本所律师核查，《特许经营合同》涉及变更或撤销安排的相关条款如下（下文所述“甲方”为夫子庙管委会，“乙方”为秦淮风光）：

（1）“十一、变更、提前终止及补偿”：

“1、在合同有效期内，双方可以就特许经营事宜协商签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

2、在合同有效期内，乙方无正当理由单方提出解除合同的，应当提前三个月提出申请，在甲方书面同意解除合同前，乙方必须保证正常的经营与服务。甲方同意解除合同后履约保证金归甲方所有，同时甲方有权要求乙方承担违约责任。

3、因行政行为、政府政策等原因对游船经营产生影响致使合同无法履行，经双方协商一致本合同提前终止。乙方因此造成的损失按照相关法律规定执行。

4、由于不可抗力因素导致本合同不能履行的，经双方协商一致本合同提前终止，双方互不承担法律责任。

5、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同，履约保证金不予退还，并要求乙方承担违约责任。

（1）未经甲方书面同意擅自以转让、出租、质押等方式处分特许经营权和风景名胜资源的，或擅自转租、转包、转借、抵押、质押水上游览设施设备和经营场所的；

（2）从事非法经营活动的，或者严重违反景区管理规定拒不整改的；

（3）无正当理由且未经甲方同意擅自停止营业或者改变游线的；

（4）未能按照本合同条款履行义务，并经甲方合同期内累计十次；一年内三次（含三次）或一个月内二次（含二次）发出书面整改通知或者甲方发出整改通知后乙方在五日内未按要求整改到位的。”

（2）“十六、双方约定的其他事项”：

“1、经营期间，如遇重大政策性原因、夫子庙景区统一规划调整、建设需要或不可抗力等原因，甲方保留收回特许经营权的权利，特许经营使用费按实际使用月数结算，履约保证金退还乙方。乙方在限定的时间内自行将场内设施拆除清走，政府补偿款按国家法律法规规定分配。”

上述《特许经营合同》条款对合同的变更、提前终止、补偿及其他事项进行了约定，根据秦淮风光的确认并经本所律师访谈夫子庙管委会相关负责人员，自取得上述特许经营权至本补充法律意见书出具之日，标的公司严格按《特许经营合同》执行相应的条款，遵守国家各级部门的法律法规和行业规章制度，从未发生过违反上述《特许经营合同》约定的情形，且已取得了夫子庙管委会、南京市秦淮区文化和旅游局、南京市秦淮生态环境局、江苏省船舶检验局南京检验局、南京市秦淮区应急管理局等主管部门出具的合法合规证明，确认其报告期内经营合法合规。秦淮风光承诺，后续将继续遵守景区管理规定，合法从事经营活动，并严格按照《特许经营合同》的条款履行义务。

从政策及未来规划来看，标的公司所经营业务受到长期支持，具体如下：

（1）南京市、景区所在区域已通过法规规章明确旅游产业的发展定位及目标

根据《南京市旅游条例》第三条：“本市旅游业发展应当遵循社会效益、经济效益和生态效益相统一，政府引导和市场推进相结合的原则，发挥全国重要综合交通枢纽的资源优势，突出国家历史文化名城特色，推动旅游产品多元化，推进旅游全域化和国际化，建设国内文化休闲旅游胜地和国际旅游目的地。”第十一条：“市、区人民政府应当发挥山水城林资源优势，创新旅游供给，加快旅游载体建设，开发具有南京特色的主题旅游线路和产品，推动观光旅游向休闲、度假旅游发展。科学利用钟山风景名胜区、夫子庙—秦淮风光带景区、南京城墙等重要旅游资源，促进自然和文化遗产的有效保护；……”

根据《南京市夫子庙秦淮风光带条例》第六条：“……秦淮区人民政府应当坚持历史文化遗产保护优先，充分发掘和合理利用风景区的历史文化资源，制定符合风景区特色的商业街区规划，发展风景区特色旅游服务业、文化产业，提升风景区整体品质。”

（2）南京市旅游产业的发展以及水上游览业务特别是秦淮风光所经营线路符合长期规划，受到长期支持。

根据《南京市“十三五”旅游业发展规划》，“十三五”时期南京旅游业发展的总体目标为“充分发挥旅游业作为综合性产业和国民经济战略性支柱产业的作用，按照‘一个高水平建成、六个显著’的战略定位，进一步提升旅游业发展的质量和效益，将南京打造为国内一流的文化休闲旅游胜地、国家全域旅游示范市和国际重要旅游目的地”，南京市人民政府“鼓励市内水上游览景区（点）创新水上游览项目，引进画舫、宝船等水上旅游设施”，并将内外秦淮河、滨江风光带水上旅游等作为“十三五”期间南京重点开发的旅游产品。

此外，《关于印发老城南文化旅游区板块发展五年行动计划（2016-2020）的通知》（秦政发〔2016〕125号）已对秦淮河水上游览业务提出了发展规划（详见“反馈意见3之（一）”），因此，标的公司所经营的内秦淮游览线路具有深厚的历史文化积淀，为南京市夫子庙—秦淮风光带景区的核心游览服务，目前其经营区域不存在规划变动。此外，根据前述政府规划，标的公司特许经营权范围内的西五华里也将在2016-2020年期间开通。

综上，本所律师认为，标的公司与管委会的《特许经营合同》中约定了基于行政行为、政府政策、不可抗力，或标的公司未按合同条款经营，而进行合同变更、提前终止及补偿、收回特许经营权等条款，不存在对特许经营权使用费进行调整的直接约定。标的公司自取得特许经营权至本补充法律意见书出具之日，未发生违反相关合同条款的情形，且已取得了夫子庙管委会、南京市秦淮区文化和旅游局、南京市秦淮生态环境局、江苏省船舶检验局南京检验局、南京市秦淮区应急管理局等主管部门出具的合法合规证明，标的公司报告期内经营合法合规；同时，从政策及未来规划来看，标的公司所经营业务受到长期支持。因此，基于当前的运营管理模式及标的公司承诺，特许经营期内的特许经营权及使用费不存在重大不确定性。

三、反馈意见 4

申请文件显示，秦淮风光下属房产中，有 6 套成套住宅的土地使用权类型为“划拨”。交易对方南京夫子庙文化旅游集团有限公司（以下简称夫子庙文旅）承诺本次交易完成后三年内，将督促秦淮风光及时办理上述房产划拨地转出地手续，完成相关权属证书办理，并按本次交易前所享有的权益比例承担相关费用。若上述限期内未能办毕，则由秦淮风光依照法律规定及市场情况予以处置，处置价格低于本次交易评估值部分由夫子庙文旅按本次交易前所享有的权益比例予以现金补足，或由夫子庙文旅本公司（含指定第三方）按照本次交易该资产的评估价值予以购买。请你公司补充披露：1）上述房产划拨地转出地手续和相关权属证书的最新办理进展，如涉及土地出让金补缴，补充披露相关程序履行情况及需补缴土地出让金金额，并进一步说明上述费用对本次交易作价的影响。2）前述土地、房产权属手续未办毕事项，对秦淮风光正常经营有无不利影响和潜在法律风险。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

（一）上述房产划拨地转出地手续和相关权属证书的最新办理进展，如涉及土地出让金补缴，补充披露相关程序履行情况及需补缴土地出让金金额，并进一步说明上述费用对本次交易作价的影响。

根据公司提供的资料并经本所律师核查，秦淮风光下属房产中，有 6 套成套住宅所在的土地使用权类型为“划拨”，具体情况如下：

序号	房产证号	房屋坐落	房屋规划用途	所在土地使用权类型	面积 (M ²)
1	宁房权证秦转字第 284362 号	贡院街 21 号 404 室	成套住宅	划拨	71.84
2	宁房权证秦转字第 305553 号	金陵闸 29 号 303 室	成套住宅	划拨	59.44
3	宁房权证秦转字第 294209 号	琵琶巷 20 号 402 室	成套住宅	划拨	52.76
4	宁房权证秦转字第 287789 号	平江府路 43 号 301 室	成套住宅	划拨	66.77
5	宁房权证秦转字第 283439 号	桃叶渡 20 号 04 幢 202 室	成套住宅	划拨	69.02
6	宁房权证秦转字第 305301 号	长白街 2 号 1 幢 307 室	成套住宅	划拨	67.20

1、上述房产划拨地转出让地手续和相关权属证书的最新办理进展

经本所律师登录江苏政务服务网（<http://nj.jszfw.gov.cn>）检索自有划拨土地补办出让办事指南，并向南京市规划和自然资源局秦淮分局相关负责人员咨询，自有划拨土地补办出让基本流程为：（1）申请人提交申请（地籍调查、地价评估）；（2）规划资源部门受理（申请材料齐全，符合法定要求）；（3）规划资源部门审核；（4）南京市政府审批；（5）通知缴纳土地出让金；（6）申请人缴纳土地出让金；（7）签订《国有建设用地使用权出让合同》。

截至本补充法律意见书出具之日，针对上述房产划拨地转出让地事宜，公司已获得秦淮区国资办同意其进行自有划拨土地补办出让手续的意见，并已向南京市规划和自然资源局秦淮分局提交办理划拨地转出让地的申请。

2、上述房产划拨地转出让地需补缴的土地出让金金额

根据大学资产评估的评估结果及评估计算方式，上述划拨地转出让地需补缴的土地出让金金额约为 424.83 万元，明细如下：

序号	房产证号	房屋坐落	预计需补缴土地出让金金额（元）
1	宁房权证秦转字第 284362 号	贡院街 21 号 404 室	973,300.00
2	宁房权证秦转字第 305553 号	金陵闸 29 号 303 室	526,600.00
3	宁房权证秦转字第 294209 号	琵琶巷 20 号 402 室	413,000.00
4	宁房权证秦转字第 287789 号	平江府路 43 号 301 室	672,700.00
5	宁房权证秦转字第 283439 号	桃叶渡 20 号 04 幢 202 室	842,400.00
6	宁房权证秦转字第 305301 号	长白街 2 号 1 幢 307 室	820,300.00
合计			4,248,300.00

上表列示需补缴的土地出让金为大学资产评估采用基准地价系数修正法评估得出，实际需补缴的土地出让金应以经土地主管部门核定的金额为准。

3、补缴土地出让金对本次交易作价的影响

本次交易采用收益法评估结果，收益法评估结果已经充分考虑划拨房产补缴土地出让金因素。具体如下：

（1）评估结果已扣除补缴土地出让金对估值的影响

根据《南京纺织品进出口股份有限公司股权收购涉及的南京秦淮风光旅游股份有限公司 51.00% 股东部分权益价值资产评估说明》（大学评估评报字[2019]960008 号）（以下简称“《资产评估说明》”），“划拨地在转让时需补交全额土地出让金后方可变更土地使用权类型进行转让，故在采用市场法对六项划拨用地上的住宅进行评估时，采用市场法评估结果减补缴的土地出让金金额进行确定最终评估结果。”即前述房产的评估价值为市场评估法确定的房产价值减去需补缴土地出让金后的金额。

（2）交易对方已进行合理兜底，可有效保障上市公司利益

交易对方夫子庙文旅已承诺：

“本公司承诺自本次交易完成后三年内，本公司将督促秦淮风光及时办理上述房产划拨地转出地手续，及时完成相关权属证书的办理，并按本次交易前所享有的权益比例承担相关费用。若在上述限期内未能办理完毕的，则由秦淮风光依照法律规定及市场情况予以处置，处置价格低于本次交易的评估值部分由本公司按本次交易前所享有的权益比例予以现金补足，或由本公司（含本公司指定第三方）按照本次交易该资产的评估价值予以购买。

如因前述房产瑕疵情况导致本次重组完成后的上市公司遭受任何损失，本公司将及时以现金方式向南纺股份做出补偿。”

综上，本所律师认为，上述房产划拨地转出地事宜已获得秦淮区国资办同意补办出让手续的意见，且秦淮风光已向南京市规划和自然资源局秦淮分局提交办理划拨地转出地的申请，本次评估已对出让金补缴事项进行考虑，相关划拨房产的最终评估价值为市场法评估结果扣减预测的需补缴的土地出让金，实际需补缴的土地出让金最终以土地管理部门核定的金额为准，同时，对于补缴过程中可能增加的费用，交易对方已承诺基于其交易前享有的权益比例进行承担，对于在本次交易完成后三年内未能完成办理的情形也已对应本次交易对价做出补偿承诺。因此，补缴土地出让金事项对于本次交易对价不存在重大影响。

（二）前述土地、房产权属手续未办毕事项，对秦淮风光正常经营有无不利影响和潜在法律风险。

上述土地、房产权属手续未办毕事项对标的公司的影响分析如下：

标的公司拥有六处划拨房产系通过买受取得，其划拨用地性质为住宅。根据前述六处房产的国有土地使用权证书及不动产登记资料查询结果，相关土地主管部门已将前述六处房产所在的土地使用权及房屋所有权过户至标的公司名下，相关权属真实、有效。经秦淮风光确认，上述六处房产的用途均为员工宿舍，符合该等划拨地用途，前述房产划拨转出手续未办毕事项对秦淮风光正常经营无不利影响。

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条：“符合下列条件的，经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，其划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、出租、抵押：（一）土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；（二）领有国有土地使用证；（三）具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；（四）依照本条例第二章的规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获效益抵交土地使用权出让金。……”第四十六条：“对未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的单位和个人，市、县人民政府土地管理部门应当没收其非法收入，并根据情节处以罚款。”根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十条第一款：“以划拨方式取得土地使用权的，

转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。”第六十七条：“违反本法第四十条第一款的规定转让房地产的，由县级以上人民政府土地管理部门责令缴纳土地使用权出让金，没收违法所得，可以并处罚款。”根据前述规定，相关违法违规责任的承担主体为转让方。目前，秦淮风光已获得秦淮区国资办同意补办出让手续的意见，并已向南京市规划和自然资源局秦淮分局提交办理划拨地转出让地的申请，秦淮风光承诺将按照土地主管部门核定的金额缴纳土地出让金。

此外，秦淮风光已取得南京市规划和自然资源局出具的合法证明，确认秦淮风光报告期内遵守国家及地方土地管理法律法规，不存在因违反土地管理法律法规被行政处罚的情形。

综上，本所律师认为，鉴于标的公司上述房产系购买取得，已取得相关权属证书，权属清晰；用途均为员工宿舍，对公司经营不存在实质影响，同时，标的公司已取得相关土地主管部门的合规证明；根据相关土地法律法规，相关程序瑕疵责任由转让方承担，秦淮风光已承诺按照相关土地主管部门核定的价格缴纳土地出让金。因此，前述划拨地转出让地手续未办毕事项，对秦淮风光正常经营不存在不利影响和潜在法律风险。

（以下无正文）

（本页无正文，为《上海市锦天城律师事务所关于南京纺织品进出口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之补充法律意见书（一）》之签署页）



上海市锦天城律师事务所

负责人：_____

顾功耘

经办律师：_____

孙钻

经办律师：_____

王超

2019 年 10 月 20 日

上海·杭州·北京·深圳·苏州·南京·重庆·成都·太原·香港·青岛·厦门·天津·济南·合肥·郑州·福州·南昌·西安·广州·长春·武汉

地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 层，邮编：200120

电话：(86) 21-20511000；传真：(86) 21-20511999

网址：<http://www.allbrightlaw.com/>