

北京国枫律师事务所

关于恒立实业发展集团股份有限公司

重大资产出售的

补充法律意见书之一

国枫律证字[2016]AN459-3 号



GRANDWAY

北京国枫律师事务所

GRANDWAY LAW OFFICES

北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层 邮编: 100005

电话(Tel): 010-88004488/66090088 传真(Fax): 010-66090016

北京国枫律师事务所
关于恒立实业发展集团股份有限公司
重大资产出售的
补充法律意见书之一
国枫律证字[2016]AN459-3 号

致：恒立实业发展集团股份有限公司

本所接受恒立实业的委托，担任其本次重大资产出售的专项法律顾问，本所已根据有关法律、法规及中国证监会的相关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，于 2016 年 11 月 24 日出具了《北京国枫律师事务所关于恒立实业发展集团股份有限公司重大资产出售的法律意见书》（以下简称为“《法律意见书》”）。

根据深交所《关于对恒立实业发展集团股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函[2016]第 26 号）（以下简称为“《问询函》”）的要求，本所律师在对相关情况进行进一步查验的基础上，就恒立实业本次重大资产出售出具本补充法律意见书。

本所律师同意将本补充法律意见书作为恒立实业申请本次重大资产出售所必备的法定文件，随其他材料一同上报有关主管部门，并依法对本补充法律意见书承担相应的法律责任。本补充法律意见书仅供恒立实业本次重大资产出售之目的使用，非经本所同意，不得用作任何其他用途。

本所律师在《法律意见书》中的声明事项亦适用于本补充法律意见书。如无特别说明或另有简称、注明，本补充法律意见书中的有关用语、简称的含义与《法律意见书》释义中相同用语的含义一致。

根据有关法律、法规及中国证监会的相关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师就本次重大资产出售相关事项出具补充法律意见如下：



一、《问询函》之二“关于交易标的和交易对方”问题 1：重组报告书显示，青年中路地块的土地使用性质为商服和住宅用地，上市公司长期在该土地建设工业厂区进行工业生产。请上市公司补充说明商住用地用于工业用途的原因及合理性，是否符合国家土地管理政策法规的相关规定。请独立财务顾问及律师核查并发表明确意见。

经查验恒立实业的工商档案资料，1992 年 9 月 26 日岳阳会计师事务所出具的“岳会所（92）评字第 18 号”《关于岳阳制冷设备总厂资产评估的报告》及岳阳恒立招股说明书中均提及位于岳阳市南区金鹗山的岳阳制冷设备总厂全厂占有土地面积 10 万平方米，房屋建筑物建筑面积 43,256 平方米。1993 年 5 月 8 日，岳阳制冷设备总厂出具《住所和经营场所使用证明》，说明因组建股份制企业，将岳阳制冷设备总厂所属位于岳阳市金鹗山 4 号的经营场所转让给岳阳恒立。同日，岳阳制冷设备总厂改制而来的岳阳恒立成立，注册地址为岳阳市金鹗山 4 号。

1996 年 3 月 12 日，岳阳恒立取得“岳市国用（96）字第 019 号”《国有土地使用证》，土地座落为金鹗山，土地用途为工业用地，使用权限为 50 年。1998 年 1 月 21 日，因公司住所街道门牌号码发生变化，岳阳恒立向湖南省工商行政管理局申请住所由岳阳市金鹗山 4 号变更为岳阳市青年中路。1998 年 4 月 1 日，岳阳市工商行政管理局向湖南省工商行政管理局致函，确认岳阳恒立因院门改建，住所由金鹗路 4 号改为岳阳市青年中路。

根据恒立实业提供的《房屋所有权证》、《恒立实业老厂区房屋及建筑清单》并经恒立实业确认，在 1964 年至 2001 年期间，恒立实业改制前的岳阳制冷设备总厂及改制后的恒立实业在原划拨作为工业用地使用的青年中路地块上建有生产车间等工业厂房并投入使用。

2003 年 4 月 20 日，岳阳市人民政府市长办公室就岳阳恒立发展和有关改制后历史遗留问题形成“[2013]第 12 号”会议纪要，同意将岳阳恒立使用的土地划拨给岳阳恒立制冷集团有限公司，岳阳恒立制冷集团有限公司再将土地评估后的增值归还岳阳恒立的欠款。

2003 年 7 月 20 日，岳阳市人民政府办公室印发“岳府阅[2003]50 号”《关



GRANDWAY

于恒立公司原工业用地改变用途协调会议纪要》，同意岳阳恒立将原市政府划拨作为工业用地的土地变更为商业用地（但土地按原权属不变），岳阳恒立在该宗土地作商业用地使用之前，须报市政府同意。上述土地改变用途增值部分，全部用于解决岳阳恒立上市前国家干部职工的身份置换。

2003年12月31日，岳阳市国土资源局与岳阳恒立签署《国有土地使用权出让合同》，同意将位于青年中路的宗地编号为“2003-19#”的地块以现状条件出让给岳阳恒立，宗地用途为商服和商住用地，土地使用权出让年限为：商服用地四十年、商住用地七十年；同日，岳阳市国土资源局向岳阳恒立核发“岳市国用（2003）字第00178号”《国有土地使用证》予以确认。

2014年1月，恒立实业以青年中路地块土地使用权评估作价对恒通实业进行出资，随后恒通实业取得“岳市国用（2014）第00009号”《国有土地使用证》。根据恒立实业《2014年第一季度报告》、《关于年报问询函回复的公告》（公告编号：2016-30）并经恒立实业确认，自2014年初，恒立实业已启动生产基地整体从青年中路老厂区搬迁至八字门厂区，搬迁后青年中路老厂区已不再用于公司生产经营，截至2016年初，恒立实业所有生产设备均已完成搬迁。

2016年12月7日，岳阳市国土资源局执法监察支队出具书面证明，“原恒立实业名下土地使用权证号为岳国用（2003）字第00178号的用地（现为恒通实业名下土地使用权证号为岳市国用（2014）第00009号用地），面积90,216平方米。该公司上述地块在我单位目前没有查询到行政处罚记录。”

综上，本所律师认为，青年中路地块在2003年12月变更土地用途前为工业用地，恒立实业在该处自建生产车间等工业厂房用于工业生产并未违反国家土地管理相关规定；岳阳市国土资源局在2003年12月将青年中路地块以当时的“现状条件”出让给岳阳恒立时，明确知悉岳阳恒立在青年中路地块上已建有生产车间等工业厂房，在青年中路地块土地性质由工业用地变更为商服和商住用地后，岳阳恒立仍继续保留原有工业厂房用于工业生产，违反了《中华人民共和国土地管理法》第四条关于“使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地”的规定；2014年1月，恒立实业已将青年中路地块土地使用权过户至恒通实业名下并将工业生产基地整体搬迁，前述客观事实均属于历史遗留问题。



虽然前述历史情况违反了《中华人民共和国土地管理法》第四条的规定，可适用《中华人民共和国土地管理法》第八十条的规定“不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令交还土地，处以罚款。”。但截至本补充法律意见书出具日，恒立实业未因前述事项遭受过岳阳市国土资源局的行政处罚，且恒通实业已取得岳阳市国土资源局出具的书面证明，恒通实业合法拥有“岳市国用（2014）第 00009 号”国有土地使用权，恒通实业自 2014 年 1 月成立以来不存在因上述地块违反土地管理方面的法律、法规受到处罚的情况。因此，前述历史情况不会对本次重大资产出售构成实质性法律障碍。

二、《问询函》之二“关于交易标的和交易对方”问题 3：重组报告书未披露长沙丰泽支付交易价款的资金来源。请上市公司补充披露本次交易全部支付款项的具体资金来源，补充说明长沙丰泽控股股东、实际控制人谭迪凡的主要收入来源及收入水平，并说明全部或者部分资金是否来源于上市公司、上市公司的董监高、持有上市公司 5%以上的股东及上述各方的关联方和潜在关联方，是否存在由上述单位或个人为长沙丰泽或谭迪凡提供担保的情形，说明谭迪凡及交易对方相关人员与前述单位或个人是否存在可能造成利益倾斜的其他关系。另外，就本次交易支付款项的资金来源是否合法合规，是否存在相关的法律风险，是否对本次交易的进一步推进构成实质性障碍，请独立财务顾问及律师核查并发表明确意见。

（一）本次交易的资金来源

1、关于交易保证金的资金来源

经查验，截至本补充法律意见书出具日，恒立实业已收到交易对方委托湖南博士房地产开发有限公司（以下简称为“博士房地产”）支付的交易保证金 5,000 万元。

根据博士房地产提供的营业执照、公司章程并经在全国企业信用信息公示系统（<http://gsxt.saic.gov.cn>）检索查验，博士房地产为谭迪凡实际控制的企业，其基本情况如下：



公司名称	湖南博士房地产开发有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
统一社会信用代码	91430111727985605P
住所	长沙市雨花区韶山中路421号时代星座112、124室
法定代表人	谭迪凡
注册资本	800万元
股权结构	谭迪凡持股97%、谭颖持股3%
经营范围	按资质规定的范围从事房地产开发经营。
成立日期	2001年6月21日
经营期限	2001年6月21日至2021年6月20日
工商登记机关	长沙市工商行政管理局雨花分局

根据博士房地产提供的自2016年10月20日至2016年12月5日期间建设银行账户查询明细清单及相关账户网上银行电子回执等银行凭证并经谭迪凡确认，长沙丰泽委托博士房地产向恒立实业代付的5,000万元交易保证金的资金来源包括：（1）向湖南方圆建筑工程设计有限公司（以下简称为“方圆设计”）借款2,050万元；（2）向博士房地产借款500万元；（3）谭迪凡自有资金2,450万元。

根据方圆设计提供的营业执照、公司章程并经在全国企业信用信息公示系统（<http://gsxt.saic.gov.cn>）检索查验，方圆设计的基本情况如下：

公司名称	湖南方圆建筑工程设计有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
统一社会信用代码	9143011155954261X0
住所	长沙市雨花区韶山中路421号5、6、7楼
法定代表人	谭迪凡
注册资本	1,200万元
经营范围	房屋建筑工程、风景园林工程的设计服务；城市规划设计；工程技术咨询服务；农业技术咨询、交流服务；新材料技术咨询、交流服务；环境技术咨询服务；节能技术咨询、交流服务；企业管理咨询咨询服务；工程总承包服务；工程项目管理服务；岩土工程勘察服务；工程测量；工程钻探；凿井。（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）
成立日期	2010年8月10日
经营期限	2010年8月10日至2050年8月9日
工商登记机关	长沙市工商行政管理局雨花分局

方圆设计的股权结构如下：



GRANDWAY

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	谭迪凡	420	35.00
2	李凌云	300	25.00
3	李建辉	140	11.67
4	谭克修	120	10.00
5	朱红	120	10.00
6	李鑫	100	8.33
合计		1,200	100.00

2、本次交易剩余股权转让价款的资金来源

根据本所律师对谭迪凡的访谈及谭迪凡提供的借款协议等相关资料，长沙丰泽及谭迪凡对本次交易剩余股权转让价款的资金安排包括：（1）继续向债务人回收欠款；（2）拟向方圆设计借款 2,700 万元；（3）拟向晏某借款 2,300 万元；（4）拟向李某借款 2,000 万元；（5）博士房地产拟回收的“阳光锦城项目”投资收益；（6）拟对外转让谭迪凡所实际控制的某房地产开发公司部分股权。

（二）本次交易的履约担保

2016 年 12 月 7 日，琼海财源房地产开发有限公司（以下简称为“琼海财源”）向恒立实业出具《抵押担保函》，琼海财源同意在《股权转让协议》生效条件成就后将位于琼海市嘉积镇金海北路西侧的两宗土地（国有土地使用证号分别为“琼海国用（2013）第 000107 号”及“琼海国用（2013）第 000091 号”，以下简称“抵押物”）为长沙丰泽基于《股权转让协议》之约定所承担的交易对价支付义务提供不可撤销的抵押担保，并配合恒立实业为抵押物办理抵押登记手续，直至长沙丰泽根据《股权转让协议》约定的交易对价支付义务全部履行完毕或在恒立实业书面同意的前提下由长沙丰泽提供新的担保方式之日止。

根据琼海财源提供的国有土地使用证，上述抵押物现抵押登记在海南省财政厅名下，根据 2016 年 12 月 2 日琼海财源与海南省财政厅达成的《法庭调解备忘录》，海南省财政厅同意在收到琼海财源 380 万元后 10 个工作日办理抵押物的解除抵押登记手续。琼海财源已于 2016 年 12 月 6 日向海南省财政厅支付 380 万元，并承诺将配合恒立实业于 2017 年 1 月 26 日前办理完毕抵押物的抵押登记手续。

若长沙丰泽及谭迪凡未能依据《股权转让协议》之约定及时足额支付交易对



价，恒立实业可对琼海财源提供的抵押物进行拍卖、变卖，所得价款将优先用于清偿长沙丰泽及谭迪凡逾期未支付的交易对价及违约金。

根据琼海财源提供的营业执照并经在全国企业信用信息公示系统 (<http://gsxt.saic.gov.cn>) 检索查验，琼海财源的基本情况如下：

公司名称	琼海财源房地产开发有限公司
公司类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	9146900274776667XM
住所	琼海市嘉积镇人民路47号
法定代表人	夏国民
注册资本	5,000万元
经营范围	房地产开发；旅游项目开发；酒店管理；会议接待（不含旅行社业务）；票务服务。
成立日期	1993年6月4日
经营期限	1993年6月4日至2043年5月27日
工商登记机关	琼海市工商行政管理局

截至本补充法律意见书出具日，琼海财源的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	长沙橙子工程咨询有限公司	2,100	42
2	株洲鑫林房地产开发有限公司	1,500	30
3	海口兰湖实业有限公司	1,400	28
	合计	5,000	100

（三）本次交易的全部或者部分资金是否来源于上市公司、上市公司的董监高、持有上市公司 5%以上股份的股东及上述各方的关联方和潜在关联方，是否存在由上述单位或个人为长沙丰泽或谭迪凡提供担保的情形，说明谭迪凡及交易对方相关人员与前述单位或个人是否存在可能造成利益倾斜的其他关系。

基于上述对本次交易资金来源的核查并根据本次交易对方长沙丰泽出具的《关于交易资金来源及其合法性的承诺》、恒立实业、恒立实业董监高及恒立实业持股 5%以上股东等主体分别出具的《关于未提供交易资金资助及担保的承诺》及本所律师对本次交易对方长沙丰泽实际控制人谭迪凡的访谈，本次交易的全部资金来源于谭迪凡自有或自筹资金，不存在交易资金来源于恒立实业、恒立实业的董监高、恒立实业持股 5%以上股东及上述各方的关联方的情形，不存在恒立



实业、恒立实业的董监高、恒立实业持股 5%以上股东及上述各方的关联方为交易对方长沙丰泽及其实际控制人谭迪凡提供担保的情形。

根据方圆设计、琼海财源、晏某、李某等主体出具的书面确认文件，其与恒立实业、恒立实业的董监高、恒立实业持股 5%以上股东及上述各方的关联方之间不存在关联关系、资金往来或可能造成利益倾斜的其他关系或特殊安排。恒立实业、恒立实业的董监高、恒立实业持股 5%以上股东亦已对上述情况予以确认。

根据本次交易对方长沙丰泽及其实际控制人谭迪凡、恒立实业、恒立实业董监高、恒立实业持股 5%以上股东等主体分别出具的《关于不存在关联关系或一致行动关系的确认函》、声明与承诺并经查验，本次交易的交易对方长沙丰泽及其实际控制人谭迪凡与恒立实业、恒立实业董监高、恒立实业持股 5%以上股东及上述主体的关联方之间不存在关联关系或一致行动关系，长沙丰泽实际控制人谭迪凡与上述主体及其关联方之间亦不存在其他可能造成利益倾斜的关系。

（四）结论意见

基于上述核查，本所律师认为，本次交易支付的款项来源于交易对方长沙丰泽及其实际控制人谭迪凡自有资金或自筹资金，合法合规，不存在交易资金来源于上市公司、上市公司的董监高、上市公司持股 5%以上的股东及上述各方的关联方的情形。在长沙丰泽及其实际控制人谭迪凡相关借款协议、担保函等文件有效履行的情况下，本次交易价款的支付不存在法律障碍，本次交易的资金来源不会对本次交易的进一步推进构成实质性障碍。

本补充法律意见书一式四份。

(此页无正文，为《北京国枫律师事务所关于恒立实业发展集团股份有限公司重大资产出售的补充法律意见书之一》的签署页)



负责人

张利国

经办律师

殷长龙

李威

2016年12月9日