
北京大成（杭州）律师事务所

关于上海证券交易所对浙江广厦股份有限公司

重大资产重组预案信息披露的问询函

之

律师回复意见

致：浙江广厦股份有限公司

北京大成（杭州）律师事务所接受浙江广厦股份有限公司的委托，担任其重大资产出售暨关联交易事项的专项法律顾问。

2016年3月11日，上海证券交易所上市公司监管一部下发上证公函【2016】0238号《关于对浙江广厦股份有限公司重大资产重组预案信息披露的问询函》以下简称“《问询函》”。

本所律师依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司收购管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组申请文件》等现行公布并生效的法律、法规、行政规章和中国证券监督管理委员会、上海证券交易所的有关规范性文件，按照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《问询函》相关事宜出具本律师回复意见。

问题清单 8：预案披露，2014 年 4 月，天都实业分立为天都实业、暄竺实业和雍竺实业，并将已开发项目、在建项目和待开发项目分别划入各公司。目前雍竺实业正在办理独立的水电账户、继受原由天都实业签订的与其业务相关的合同的权利义务。请补充披露：（1）分立过程中雍竺实业部分出资未到位资产不再出资，说明雍竺实业注册资本不减反增的原因；（2）雍竺实业目前正在变更原由天都实业签署的合同，请披露变更进展及对本次交易的影响；（3）资产出售后，天都实业是否可能承担雍竺实业的其他法律责任。请财务顾问和律师发表意见。

回复如下：

一、雍竺实业注册资本不减反增的原因

浙江广厦股份有限公司（以下简称“公司”）第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于拟对全资子公司浙江天都实业有限公司分立的提案》，同意将全资子公司浙江天都实业有限公司（以下简称“天都实业”）派生分立为三家公司，分别为存续公司天都实业、派生公司浙江暄竺实业有限公司（以下简称“暄竺实业”）和浙江雍竺实业有限公司（以下简称“雍竺实业”）。其中，雍竺实业的注册资本为 100000 万元。

经核查，在本次公司分立办理国有土地使用权过户的过程中，天都实业的国有土地使用权证号为杭余出国用（2010）第 104-352 号及杭余出国用（2010）第 104-414 号的土地使用权人已经变更为雍竺实业。而另外五宗土地使用权的过户手续由于存在障碍而未能完成过户手续。其中，国有土地使用权证号为杭余出国用（2010）第 104-414 号、杭余出国用（2010）第 104-413 号的国有土地使用权因设置抵押权而影响土地使用权的过户。鉴于该两宗土地将符合预售条件，根据《城市商品房预售管理办法》第五条、第七条关于办理房屋预售许可条件及程序的规定，土地过户事宜将影响该两宗地块办理预售许可证。另外杭余出国用（2010）第 104-845 号、杭余出国用（2010）第 104-412 号、余政储出[2013]9 号三宗土地，截至 2015 年 4 月 30 日，完成开发投资总额不符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第 38 条、第 39 条关于房地产转让的相关规定，无法办理过户手续。

因此，经公司第八届董事会第四次会议审议，将杭余出国用（2010）第

104-352号、杭余出国用(2010)第104-414号两宗地块相关的资产、金融机构借款、应付工程款及税费继续保留在雍竺实业,而另外五宗地块不再过户至雍竺实业而仍保留在天都实业。因此,本次资产负债调整后,截至2015年4月30日,雍竺实业账面资产总计为1,664,552,162.56元,其中:货币资金46,597.75元、存货1,664,505,564.81元;负债合计为624,912,051.97元,其中:短期借款180,000,000.00元、应付账款22,273,834.35元、应交税费553,864.00元、其他应付款2,084,353.62元、一年内到期的非流动负债60,000,000.00元、长期借款360,000,000.00元;净资产为1,039,640,110.59元,因在雍竺实业设立后尚无房地产项目进入销售,形成未分配利润-359,889.41元。在本次资产负债调整前,雍竺实业截至2015年4月30日的账面净资产为999,640,110.59元。因此,雍竺实业的账面净资产比本次资产负债调整前增加了4000万元,由此导致雍竺实业注册资本由100000万元增加至104000万元。

综上,本所律师核查后认为,雍竺实业部分资产出资未到位的原因系原天都实业的5宗土地未能完成国有土地使用权的过户手续,由此导致雍竺实业对前述未能完成过户的5宗土地相关资产及负债进行了调整,并进而导致雍竺实业的注册资本由原先的100000万元增加至104000万元。

二、雍竺实业目前正在变更原由天都实业签署的合同的进展情况及对本次交易的影响

经核查,雍竺实业目前正在变更原由天都实业签署的合同。目前所采取的变更方式为由原合同主体与雍竺实业共同签署《合同主体变更协议(一)》和《合同主体变更协议(二)》,根据《合同主体变更协议(一)》的约定,各方同意原合同的权利义务全部转移给雍竺实业,与天都实业无涉;根据《合同主体变更协议(二)》的约定,各方同意原合同的权利义务全部转移给雍竺实业,但天都实业对原合同的权利义务需要继续承担连带责任。

经本所律师核查,截至2015年12月31日,本次涉及合同主体变更的合同总额为1,026,000,011元。截至本律师回复意见出具日,天都实业、雍竺实业及原合同主体已签署《合同主体变更协议(一)》所涉及合同金额为747,350,000元,占本次需变更合同主体的合同总额的72.84%;尚未有合同主体签署《合同主体变更协议(二)》。天都实业及雍竺实业目前正在积极与相关合同主体沟通,争取尽

快完成《合同主体变更协议（一）》或《合同主体变更协议（二）》的签署工作。另经天都实业及雍竺实业的确认，截至目前尚未有债权人对本次分立的合同主体变更事宜提出异议或引起纠纷。

本所律师核查后认为，上述合同主体的变更事宜系本次分立行为导致，其是否变更完成不构成本次重大资产出售的前置条件或前置程序。经与天都实业及雍竺实业确认，目前天都实业及雍竺实业正在积极办理上述合同主体的变更手续。若存在部分合同主体不同意签署上述《合同主体变更协议（一）》或《合同主体变更协议（二）》，则相应的合同仍需由天都实业继续履行。但是该等合同主体变更事宜实际系本次重大资产出售的标的公司业务经营方面的问题，而本次重大资产出售仅涉及标的资产（即标的公司的股权）的转让，两者之间并未构成直接的关联关系。因此，上述合同主体变更的进展情况对本次重大资产出售不会构成重大不利影响。

三、本次资产出售后，天都实业是否可能承担雍竺实业的其他法律责任

天都实业派生分立为三家公司，分别为存续公司天都实业、派生公司暄竺实业和雍竺实业。经核查，本次天都实业派生分立的工商登记手续均已完成。作为法人主体，分立后的企业均作为独立法人独立承担各自的法律责任与义务。但是，根据《中华人民共和国合同法》第 90 条的规定，当事人订立合同后分立的，除债权人和债务人另有约定的以外，由分立的法人或者其他组织对合同的权利和义务享有连带债权，承担连带债务。也即，在原合同主体与分立后的主体未进行特殊约定的情况下，分立后的主体应当对分立前合同的权利义务承担连带责任。因此，本次重大资产出售后，如天都实业、雍竺实业与原合同主体未进行特殊约定，则天都实业还是需要对原合同承担连带责任。截至本律师回复意见出具日，天都实业、雍竺实业与部分原合同主体已签署《合同主体变更协议（一）》，明确约定将原合同权利义务转移给雍竺实业，与天都实业无涉。对于尚未签署《合同主体变更协议（一）》或者签署《合同主体变更协议（二）》的情况，天都实业都可能承担原合同所涉及的连带法律责任；对于合同主体不愿签署前述合同主体变更协议的，则天都实业仍应需要作为合同主体继续履行相应的合同义务。另外，天都实业与雍竺实业及债权人于 2015 年 1 月份签署的编号为浙江 Y11140097-15 号《债务承担协议》，天都实业对于该协议的银行借款债务需要承担连带清偿责任。

综上，本所律师核查后认为，对于天都实业与相关合同主体未签署《合同主体变更协议（一）》、签署《合同主体变更协议（二）》或者未重新签署原合同的，天都实业仍应按照合同法等法律法规对原合同的债权债务承担连带责任或者继续履行原合同的债务；对于天都实业与相关主体签署的债务承担协议，天都实业应按照协议的约定对相应的债务承担连带清偿责任。除该等情形外，天都实业不涉及其他承担雍竺实业法律责任的情况。若天都实业因按照法律规定或协议约定承担连带法律责任而导致利益受损的，浙江广厦的控股股东广厦控股集团有限公司及本次重大资产出售的受让方广厦房地产开发集团有限公司均已出具承诺函，承诺因天都实业分立而需发生的合同主体变更事项未完成或已完成的，致使天都实业根据法律规定或合同约定需要对因本次分立涉及的相关合同承担连带责任的，最终导致存续的天都实业利益受损，其自愿对天都实业所遭受的一切损失予以全额补偿。

(本页为《北京大成(杭州)律师事务所关于上海证券交易所对浙江广厦股份有限公司重大资产重组预案信息披露的问询函之律师回复意见》之签署页, 本页无正文)

本律师回复意见正本一式三份, 无副本。

本律师回复意见出具日为 2016 年 3 月 21 日。

北京大成(杭州)律师事务所

负责人: 何鑑文



何鑑文

经办律师: 周火英

周火英

吴玮杰

吴玮杰