

- 保密 -

深圳平湖华特城城市更新项目

法律尽职调查报告

二〇一八年一月二十五日



引 言

北京市金杜（深圳）律师事务所（下称“金杜”或“我们”）受天津市房地产发展（集团）股份有限公司（下称“贵司”）的委托，就贵司拟与深圳市华特城建设发展有限公司（下称“目标公司”）合作开发位于深圳市龙岗区平湖街道山厦地区宗地号为 G05203-0072、G05203-0074 地块（以下统称“目标地块”）所及的深圳平湖华特城城市更新项目（下称“目标项目”）相关事宜，担任贵司的专项法律顾问，对目标公司、目标地块及目标项目中的相关特定问题进行了法律尽职调查。

现按照贵司要求，金杜对截至 2018 年 1 月 22 日调查、收集获得的资料和信息进行了审查和分析，针对目标公司、目标地块及目标项目的特定问题，出具如下法律尽职调查报告（下称“本报告”），供贵司决策时参考。

为免疑问，上述特定问题为：

- （1）对目标公司名下位于深圳市龙岗区平湖街道的两宗土地（即目标地块）进行权属、抵押、查封方面的调查；并对目标地块的抵押、查封等权利限制情况所涉及的目标公司债务情况进行调查和梳理；
- （2）对目标公司披露的其他债务情况进行调查和梳理。

需提请贵司特别注意的是：

- （1）截至本报告出具之日，目标公司仍有部分对金杜尽职调查而言属于应提供的文件和资料缺失或因各种原因未予提供，金杜不排除未来根据进一步取得的资料对本报告进行相应的补充、调整及修改；
- （2）金杜仅根据中国大陆境内现行生效的法律、法规对目标公司、目标地块及目标项目进行法律方面的尽职调查；
- （3）本报告为金杜仅就目标项目的截至报告出具日的法律状况而向贵司出具；未经金杜事前书面同意，不得将其用于任何与目标项目尽职调查无关的其他目的，且任何其他方均不得依赖本报告作任何其他用途。

为出具本报告，金杜所依据的信息来源如下：

- 目标公司提供的文件和资料；
- 从深圳市不动产登记中心调查所得的信息和资料；

- 从深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局调查所得的信息和资料;

就前述已被提供的文件和资料而言, 金杜基于以下假设对其进行审查而出具本报告:

- (1) 所有文件和资料是真实、准确、完整的;
- (2) 所有文件和资料上所有的签字与印章真实、合法、有效;
- (3) 所有文件和资料的复印件与其原件一致;
- (4) 所有已签署的文件和资料均完全有效, 未被修改、解除;
- (5) 所有关于事实的陈述均为真实、完整; 和
- (6) 所有签署、出具和传递文件和资料的人都是具备相适应的能力和合法的授权。

对于某些对本报告十分重要而又无法或难以获得独立证明文件支持的事实或情况, 金杜依赖通过政府有关部门进行的进一步调查、目标公司出具的书面证明及/或相关说明出具本报告。此外, 金杜未对目标公司的财务状况进行审查, 请贵司依赖所聘请的会计师所出具的专业意见对此进行审查; 此外, 关于目标公司及目标项目存在的税务问题, 请贵司以税务顾问的专业意见为准。

北京市金杜(深圳)律师事务所

二〇一八年一月二十五日



法律尽职调查报告

一、关于目标公司

1. 基本信息

(a) 经金杜在深圳市市场监督管理局网站公示的商事主体登记及备案信息查询系统的查询，深圳市华特城建设发展有限公司于1987年3月23日在深圳市注册成立，统一社会信用代码914403001921832777，注册号440301103455813，公司类型为有限责任公司，注册资本为2000万元，法定代表人为余文翔，住所地：深圳市罗湖区解放路名仕阁B栋805单位。

经营范围：甘肃产的农业机械、中小农具、棉麻、土产品、五金矿产、化工产品、木材。家用电子产品，日用百货，日用杂品，空调器，制冷电器。（凡属专营商品按规定办）；在合法取得的地块上从事房地产开发经营。

(b) 目标公司曾用名：深圳甘肃农副土特产工贸公司，以下亦称为目标公司。

2. 目标公司股权冻结情况汇总

经金杜在深圳市市场监督管理局网站公示的商事主体登记及备案信息查询系统¹的查询，目标公司股权冻结信息情况如下：（表一）

序号	限制原因	限制时间	限制状态	限制说明	备注信息
1	法院冻结	自2012-04-27至2013-04-26	限制中	成都市金牛区人民法院(2009)金牛执字第1813-3号冻结王喻14.5%的股权(2012-611查)	成都市金牛区人民法院(2009)金牛执字第1813-3号冻结王喻14.5%的股权(2012-611查)
2	法院冻结	自2013-03-27至2015-03-27	限制中	轮候：龙岗区人民法院(2013)深龙法执字第314-3号冻结王瑜持有的17%的股权至转为正式查封之日起两年。（2013-676查）轮候查封	轮候：龙岗区人民法院(2013)深龙法执字第314-3号冻结王瑜持有的17%的股权至转为正式查封之日起两年。（2013-676查）轮候查封
3	法院冻结	自2013-05-15至2015-05-14	限制中	大连市中级法院（2013）大民一初字第32号查封余文翔23%股权，从转为正式查封之	大连市中级法院（2013）大民一初字第32号查封余文翔23%股权，从转为正式查封之

¹ <https://app02.szmqs.gov.cn/outer/entSelect/gz.html> 查询时间2018年1月16日。

				日起两年 (2013-1382)	日起两年 (2013-1382)
4	法院冻结	自 2013-05-31 至 2015-05-30	限制中	辽宁省高级人民法院 (2013)辽民一初字第13号 轮候查封余文翔23%股权, 从转为正式查封之日起两年 (2013-1454)	辽宁省高级人民法院 (2013)辽民一初字第13号 轮候查封余文翔23%股权, 从转为正式查封之日起两年 (2013-1454)
5	法院冻结	自 2013-08-09 至 2015-08-08	限制中	辽宁省大连市中级人民法院 (2013)大民一初字第32号 冻结余文翔余下28%股权, 两年。(2013-2363查)	辽宁省大连市中级人民法院 (2013)大民一初字第32号 冻结余文翔余下28%股权, 两年。(2013-2363查)
6	法院冻结	自 2013-12-27 至 2018-12-27	限制中	四川省成都市金牛区人民法院 (2009)金牛执字第1813- 5号冻结王瑜17%股权,轮 候两年(2013-3896查)	续封: 四川省成都市金牛区 人民法院(2015)金牛执字 第926-1号继续冻结王瑜 17%股权,轮候三年(2015- 7975)原案号: 四川省成都 市金牛区人民法院(2009) 金牛执字第1813-5号冻结王 瑜17%股权,轮候两年 (2013-3896查)
7	法院冻结	自 2014-04-16 至 2016-04-15	限制中	上海市第一中级人民法院 (2013)沪一中执字第1039 号冻结余文翔69%股权,轮 候两年(2014-1262查)	上海市第一中级人民法院 (2013)沪一中执字第1039 号冻结余文翔69%股权,轮 候两年(2014-1262查)
8	法院冻结	自 2014-08-25 至 2019-08-16	限制中	(2014)深南法执字第2459 号冻结王瑜17%股权,轮候 两年(2014-3461查)	续封: (2014)深南法执字 第2459号继续轮候冻结王瑜 17%股权,叁年。(2016- 4673)(2014-3461查)
9	法院冻结	自 2014-09-17 至 2019-08-22	限制中	辽宁省大连市中级人民法院 (2014)大执一字第211号 冻结余文翔余下18%的股 权,轮候两年(2014-3808 查)	续封: 辽宁省大连市中级人 民法院(2014)大执一字第 211号冻结余文翔持有的 18%的股权,轮候三年 (2016-7299)(2014-3808 查)
10	法院冻结	自 2015-04-23 至 2019-08-22	限制中	续冻: 大连市(2014)大执 一字第211号冻结余文翔持 有的23%股权,期限为两年 (查2015-1606)	续冻: 大连市(2014)大执 一字第211号冻结余文翔持 有的23%股权,期限为三年 (2016-7299)(查2015- 1606)

11	法院冻结	自 2015-04-23 至 2019-08-22	限制中	续冻: 大连市 (2014) 大执一字第 211 号冻结余文翔持有的 28% 股权, 期限为两年 (查 2015-1605)	续冻: 大连市 (2014) 大执一字第 211 号冻结余文翔持有的 28% 股权, 期限为三年 (2016-7299) (查 2015-1605)
12	法院冻结	自 2016-05-26 至 2018-05-25	限制中	轮候查封: 辽宁省盘锦市中级人民法院 (2016) 辽 11 执 53 号冻结余文翔持有的 69% 的股权, 两年 (自查封转正之日起算) (2016-2775)	轮候查封: 辽宁省盘锦市中级人民法院 (2016) 辽 11 执 53 号冻结余文翔持有的 69% 的股权, 两年 (自查封转正之日起算) (2016-2775)
13	法院冻结	自 2016-05-30 至 2019-05-29	限制中	轮候: (2015) 深罗法执一字第 3051 号冻结 (轮候) 王瑜持有的 17% 股权, 叁年。 (2016-3250)	轮候: (2015) 深罗法执一字第 3051 号冻结 (轮候) 王瑜持有的 17% 股权, 叁年。 (2016-3250)
14	法院冻结	自 2016-07-26 至 2018-07-25	限制中	轮候查封: 辽宁省大连市中级人民法院 (2015) 大执恢字第 310 号冻结 (轮候) 余文翔持有的 69% 的股权, 两年 (自查封转正之日算起)。 (2016-7016)	轮候查封: 辽宁省大连市中级人民法院 (2015) 大执恢字第 310 号冻结 (轮候) 余文翔持有的 69% 的股权, 两年 (自查封转正之日算起)。 (2016-7016)
15	法院冻结	自 2017-10-30 至 2020-10-29	限制中	轮候: 辽宁省辽河中级人民法院 (2017) 辽 74 民初 9 号冻结 (轮候) 余文翔持有该公司 69% 的股权, 三年 (2017-7626 查)	轮候: 辽宁省辽河中级人民法院 (2017) 辽 74 民初 9 号冻结 (轮候) 余文翔持有该公司 69% 的股权, 三年 (2017-7626 查)

3. 金杜意见

- (a) 目标公司是一家合法设立并有效存续的有限责任公司, 成立于 1987 年, 设立时间较长且历史沿革复杂。经目标公司的介绍, 截至本报告出具之日, 目标公司并未实际经营。因本次法律尽职调查的特定问题不包括目标公司的主体部分, 我们无法判断目标公司是否存在对外投资、分支机构、注册资本验资、股权质押、查封等相关问题的情况, 因此我们建议贵司要求目标公司对于以上事项予以补充说明确认, 并将前述相关问题无重大法律瑕疵作为交易对手方的承诺和保证事项, 若因前述相关问题对目标项目的城市更新开发进程造成影响的, 将由交易对手方向贵司承担违约责任。
- (b) 目标公司主要股东 (余文翔、王瑜) 所持有的目标公司股权已经被法院冻结。根据贵司向我们提供的目标项目的初步交易方案, 贵司与交易对手方合作开发目标项目, 主要采取与目标公司签订拆迁安置补偿协议的方式进行, 暂不采取股权并购或增资扩股

等其他涉及目标公司股权变动的方式，因此我们倾向于认为目标公司股权被冻结对目前的交易方案的影响较小。但，我们仍建议贵司持续关注该等情况，以及可能会给贵司后续运作目标项目带来的负面影响，并建议贵司要求目标公司股东尽快妥善解决相应纠纷，解除股权冻结的情况。

二、关于目标地块

1. 目标地块的权属信息

经金杜前往深圳市不动产登记中心（下称“**不动产登记中心**”）以及深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局（“**龙岗管理局**”）查询所得的信息，目标地块的登记信息如下：

(a) G05203-0072 地块（下称“**72 号地块**”）

不动产证号	深房地字第 6000190276 号
权利人	深圳甘肃农副土特产工贸公司
土地位置	平湖镇塘口小区
宗地号	G05203-0072
土地用途	市场用地
使用权面积	35,001.51 平方米
使用年限	1998 年 12 月 1 日至 2038 年 11 月 30 日
产权证附记	根据深龙地合字（1995）050、（1996）156 号土地出让合同变更协议，深房地字第 1000069、1000038、6000086996、1000035、1010078、101004、101003、1009921 号《房地产证》宗地合并，及变更后的宗地为 G05203-0072。
抵押查封情况	无抵押、有查封

(b) G05203-0074 地块（下称“**74 号地块**”）

不动产证号	深房地字第 6000190275 号
权利人	深圳甘肃农副土特产工贸公司
土地位置	平湖镇塘口小区
宗地号	G05203-0074
土地用途	工业用地

使用权面积	37,955.68 平方米
使用年限	1992 年 3 月 10 日至 2042 年 3 月 9 日
产权证附记	根据深龙地合字（1995）050、（1996）156 号土地出让合同变更协议，深房地字第 1000069、1000038、6000086996、1000035、1010078、101004、101003、1009921 号《房地产证》宗地合并，及变更后的宗地为 G05203-0074。
抵押查封情况	有抵押、有查封

2. 目标地块的取得

(a) 土地出让合同及其补充协议

- (i) 目标公司于 1995 年 2 月 21 日与深圳市规划国土局龙岗分局签订《深圳市土地使用权出让合同书》（深龙地合字（1995）050 号），取得编号为 G05203-1 号地块的国有土地使用权，土地面积约为 52,150.70 平方米，地价款 5,848,501 元，土地使用年期为 50 年，自 1992 年 3 月 10 日起至 2042 年 3 月 9 日止，土地用途为工业。
- (ii) 目标公司于 1996 年 8 月与深圳市规划国土局龙岗分局签订《深圳市土地使用权出让合同书》（深龙地合字（1996）156 号），取得编号为 G05203-3 号地块的国有土地使用权，土地面积约为 20,805.60 平方米，地价款 2,330,227 元，土地使用年期为 50 年，自 1992 年 3 月 10 日起至 2042 年 3 月 9 日止，土地用途为工业。
- (iii) 之后，G05203-1 地块分割成 G05203-1（1）、G05203-1（2）、G05203-1（3）、G05203-1（4）等四宗地，并先后分别办理了深房地字第 1000069、1000038、6000086996、1000035 号的《房地产证》，其中 1000035 号《房地产证》遗失后补发了深房地字第 6000164282 号《房地产证》；G05203-3 地块分割成 G05203-3（1）、G05203-3（2）、G05203-3（3）、G05203-3（4）四宗地，并先后办理了深房地字第 1010078、1010004、1010003、1009921 号的《房地产证》。
- (iv) 为更好地开发利用土地，1998 年底，目标公司与原深圳市规划国土局龙岗分局协商，同意从 G05203-1（1）、G05203-1（2）、G05203-1（3）、G05203-1（4）、G05203-3（1）、G05203-3（2）、G05203-3（3）、G05203-3（4）等八宗用地中核定 35001.51 平方米作为市场用地，形成宗地号为 G05302-0072 的土地。原合同用地范围内 72956.3 平方米土地扣除上述 G05203-0072 地块外，

剩余土地进行合并，合并后土地面积为 37954.79 平方米，宗地编号为 G05203-0074，该用地维持原工业性质和土地利用要求。

- (v) 其后，目标公司分别于 2002 年 6 月 12 日与 2003 年 3 月 14 日与深圳市规划和国土局签订深龙地合字（1995）050 号《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议及补充协议 II（无核心内容，条款略）。
- (vi) 2004 年 9 月 23 日，目标公司与深圳市国土资源和房产管理局签订《关于深龙地合字[1995]050、[1996]156 号土地出让合同变更协议》（下称“《土地出让合同变更协议》”）。该《土地出让合同变更协议》明确 G05302-0072 号土地用地性质调整为市场用地，土地使用年期为 40 年，从 1998 年 12 月 1 日至 2038 年 11 月 30 日，且须补充缴交地价 15,309,241 元（其中土地出让金 2,296,386 元，市政配套设施费 13,012,855 元）；G05302-0074 号土地维持用地性质和土地利用要求，用地年期为 50 年，从 1992 年 3 月 10 日至 2042 年 3 月 9 日。目标公司可凭该《土地出让合同变更协议》及相关单据办理深房地字第 1000069、1000038、6000086996、1000035、1010078、1010004、1010003、1009921 号《房地产证》的变更登记，即 G05302-0072 和 G05302-0074 分别办理产权登记。

(b) 目标地块的《房地产证》

目标公司此后根据上述《土地出让合同变更协议》的要求于 2006 年办理了 72 号地块及 74 号地块的产权登记，分别取得 72 号地块的《房地产证》（深房地字第 6000190276 号）及 74 号地块的《房地产证》（深房地字第 6000190275 号）。

(c) 目标地块的地价款缴交

- (i) 根据金杜从不动产登记中心取得的由深圳市规划国土局龙岗分局出具的两份《付清地价款证明》，前述深龙地合字（1995）050 号《深圳市土地使用权出让合同书》所及地价款 5,848,501 元已分两次予以缴清。
- (ii) 另有一份由深圳市规划国土局龙岗分局出具的《付清地价款证明》（深龙国地价证字[1996]55 号），证明深龙地合字（1996）156 号《深圳市土地使用权出让合同书》所及地价款 2,330,227 元已缴清。
- (iii) 但，上述《土地出让合同变更协议》中提及的因 72 号地块土地用地性质变更须补缴的地价 15,309,241 元，我们未从相关政府部门调取到的材料中发现该款项已缴清的证明文件。目标公司于 2018 年 1 月 20 日向我们补充了一份《关于土地出让金及税费的承诺函》，该函中目标公司表示前述补缴地价款及相关税费已缴付，但无法提供相应证明，目标公司及其关联公司承诺若未来因 72 号地块、74

号地块的地价款及相关税费的问题而导致贵司损失的，将由目标公司及其关联公司承担该等全部损失。

3. 目标地块部分土地被征收

金杜前往不动产登记中心对目标地块的权属进行查询时，工作人员曾告知目标地块有部分土地使用权面积已被国土部门收回，但因为内部控制原因，其无法向我们提供任何证明文件。

目标公司于 2018 年 1 月 20 日在补充尽调资料中向我们出示了由原深圳市国土资源和房产管理局于 2008 年 6 月 30 日下发的《关于收回深圳甘肃农副土特产工贸公司 G05302-0072 和 G05302-0074 宗地部分土地使用权的决定》（深国房〔2008〕469 号），该决定载明因城市规划和建设需要，决定收回目标公司名下部分土地使用权，具体为 G05302-0072 地块收回 117.76 平方米，G05302-0074 地块收回 91.57 平方米，目标公司可凭该决定前往龙岗区平湖街道办办理有关收地补偿手续。

4. 目标地块所及地上建筑物

- (a) 根据目标公司提供的资料以及介绍，1997 年 8 月 9 日，目标公司取得深圳市规划国土局龙岗分局核发的《建设用地规划许可证》（深规龙规许字【1996】0261 号）；2000 年 1 月 14 日，目标公司取得深圳市规划国土局龙岗分局核发的《建设工程规划许可证》（深规土建许字 LG2000008 号）；2000 年 4 月，目标公司取得深圳市龙岗区建设局核发的《建设工程施工许可证》（深龙建施字 2000-0040 号），允许对目标地块进行建设，允许建设 1 栋 7 层的 8 千吨冷库，建筑面积 18,166.06 平方米，项目名称为平湖华龙土特产品批发市场 8 千吨冷库。
- (b) 2000 年 9 月 18 日，目标公司取得深圳市规划国土局龙岗分局核发的《建设工程规划许可证》（深规土设许字 LG2000237 号）；2004 年 12 月 20 日，目标公司取得深圳市规划国土局龙岗分局核发《建设用地规划许可证》（深规许字 06-2004-0382 号）；2001 年 3 月 21 日，目标公司取得深圳市龙岗区建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：2001-0046 号），允许对 72 号地块进行建设，建设项目为平湖华龙土特产品批发市场，1 栋 6 层，建筑面积 32,410 平方米。
- (c) 2006 年 8 月 24 日，目标公司取得深圳市国土资源和房产管理局核发的《深圳市房地产预售许可证》（编号：深房许字（2006）龙岗 50 号），准许目标公司开发的“平湖华龙土特产品批发市场”项目进行预售。批准预售面积 31,647.66 平方米，其中商业 24,418.09 平方米，办公楼 2,037.02 平方米，住宅 5,192.55 平方米。

根据目标公司提供的资料，上述平湖华龙土特产品批发市场中商品房预售且已预售备案的房屋共 88 套，具体如下：（表二）

序号	买受人	套数	房产用途	合同号	备案日期
1	赵春成	1	市场商住	深(龙)网预买字(2007)00109号	2007/1/19
2	龙虹	1	市场商住	深(龙)网预买字(2007)00308号	2007/1/19
3	游卓凡	3	市场商住	深(龙)网预买字(2007)00310、00312、 00328号	2007/1/19
4	倪勤光	3	市场	深(龙)网预买字(2007)11706、11708、 11709号	2009/6/8
5	倪裕光	2	市场	深(龙)网预买字(2007)11711、11714号	2009/6/8
6	彭宏伟	3	市场	深(龙)网预买字(2007)11715、11717、 11718号	2009/6/8
7	肖裕平、肖 云珊	1	市场商住	深(龙)网预买字(2006)23951号	2007/1/19
8	和学荣	1	市场商住	深(龙)网预买字(2006)23546号	2007/1/8
9	刘春生	1	市场商住	深(龙)网预买字(2007)00110号	2007/1/19
10	罗耀兰	2	市场商住	深(龙)网预买字(2006)23899、23990号	2007/1/8
11	赵建国	1	市场商住	深(龙)网预买字(2006)23882号	2007/1/8
12	李原庆	1	市场商住	深(龙)网预买字(2006)23904号	2007/1/19
13	李佩红	4	市场商住	深(龙)网预买字(2006)23362、23363、 23364、23365号	2007/1/5
14	马燕红	4	市场商住	深(龙)网预买字(2006)23366号	2007/1/5
15	熊瑾玉	2	市场商住	深(龙)网预买字(2006)23370、23371号	2007/1/5
16	孙丹	5	市场商住	深(龙)网预买字(2006)23372到23376号	2007/1/5
17	江红	2	市场商住	深(龙)网预买字(2006)23377、23378号	2007/1/5
18	黎庆华	2	市场商住	深(龙)网预买字(2006)23379、23380号	2007/1/5
19	许凤英	1	市场商住	深(龙)网预买字(2006)23381号	2007/1/5
20	陈润祥、黄 雁华	1	市场商住	深(龙)网预买字(2007)03880号	2007/3/26

21	彭积玉	1	市场商住	深(龙)网预买字(2006)23481号	2007/1/8
22	李军	3	市场	深(龙)网预买字(2006)23359、23360、23361号	2007/1/5
23	温翠珍、黄鹏	1	市场商住	深(龙)网预买字(2006)23480号	2007/1/8
24	汪桂荣	1	市场商住	深(龙)网预买字(2006)23972号	2007/1/19
25	熊美琪	1	市场商住	深(龙)网预买字(2006)23901号	2007/1/8
26	李云香	3	市场商住	深(龙)网预买字(2007)00353、00361、00363号	2007/1/19
27	李春香	1	市场商住	深(龙)网预买字(2007)00360号	2007/1/19
28	黄艳辉	1	市场	深(龙)网预买字(2007)11725号	2009/6/23
29	杨利丰	1	市场	深(龙)网预买字(2007)11724号	2009/6/23
30	蔡贤省	2	市场	深(龙)网预买字(2007)11722、11727号	2009/6/23
31	曾祥勉	1	市场	深(龙)网预买字(2007)11723号	2009/6/23
32	马爱萍	1	市场	深(龙)网预买字(2006)23430号	2007/1/8
33	彭小萍	3	市场	深(龙)网预买字(2009)12528、12530、12533号	2009/6/24
34	邢艳	22	市场商住	深(龙)网预买字(2006)20598号到深(龙)网预买字(2006)20619号	2006/11/17
35	深圳市通融房地产经纪有限公司	5	市场	深(龙)网预买字(2009)12761、12763、12767、12770、12774号	2009/6/25

根据我们在深圳市规划和国土资源委员会网站公示的深圳市房地产信息系统²中的查询，平湖华龙土特产品批发市场可售房屋中确有 88 套房屋显示“已备案”，说明该 88 套房屋目标公司已与买受人签订买卖合同且已在产权登记部门备案；该系统显示另有 2 套房屋“已签预售合同”，说明目标公司与买受人签订了预售合同但并未在产权登记部门备案，但目标公司并未向我们提供任何相关材料予以说明；该项目其余可售房屋显示“管理局锁定”，说明房屋处于限制状态或开发商存在违规行为，导致售房系统被管理局锁定。

² <http://ris.szpl.gov.cn/default.aspx> 查询时间：2018年1月16日。

5. 目标地块的抵押查封

根据金杜从不动产登记中心取得的资料，目标地块的抵押查封情况如下：

- (a) 72 号地块存在查封情况：查封机关：深圳市国土资源和房产管理局龙岗分局，查封编号 6000009368。
- (b) 74 号地块存在抵押情况：抵押权人：中国农业银行深圳布吉支行，被担保主债权数额 8,235,000 元人民币，为一般抵押，抵押编号 2006 抵 0633，抵押登记日期 2006 年 3 月 3 日。

74 号地块存在查封情况如下：

- (i) 查封编号：6000027930，2015 年 7 月 9 日，深圳市南山区人民法院以（2009）深南法执字第 4104-4105 号执行裁定书及协助执行通知书继续查封该房产，续封期限三年（2015 年 7 月 9 日到 2018 年 7 月 8 日）；
- (ii) 2012 年 11 月 16 日，浙江省温州市中级人民法院以（2012）浙温商初字第 29 号第一轮候查封该宗地，查封期限自转为正式查封之日起两年；
- (iii) 2012 年 12 月 18 日，深圳市中级人民法院以（2012）深中法执字第 792、793、797、798 号第二轮候查封该宗地，查封期限自转为正式查封之日起两年；
- (iv) 2013 年 3 月 29 日，深圳市龙岗区人民法院以（2013）深龙法执字第 314 号执行裁定书及协助执行通知书第三轮候查封该宗地，查封期限自转为正式查封之日起两年；
- (v) 2013 年 5 月 28 日，深圳市龙岗区人民法院以（2012）深龙法执字第 5184 等 6 案号民事裁定书及协助执行通知书第四轮候查封该宗地，查封期限自转为正式查封之日起两年；
- (vi) 2013 年 10 月 23 日，深圳市福田区人民法院以“（2013）深福法执字第 1757 号”第五轮查封该宗地，查封期限自转为正式查封之日起两年；
- (vii) 2013 年 10 月 23 日，深圳市福田区人民法院以“（2013）深福法执字第 4557 号”第六轮候查封该宗地，查封期限自转为正式查封之日起两年；
- (viii) 2014 年 5 月 26 日，深圳市福田区人民法院以（2010）深福法执字第 3343 号第七轮候查封该宗地，查封期限自转为正式查封之日起两年；

- (ix) 2015 年 12 月 29 日，深圳市罗湖区人民法院以（2015）深罗法执字第 3051 号第八轮候查封该宗地，查封期限自转为正式查封之日起三年；
- (x) 2016 年 3 月 17 日，深圳市中级人民法院以（2014）深中法执恢字第 297、298 号第九轮候查封。

6. 金杜意见

(a) 目标地块的权属问题

根据金杜在不动产登记中心的查询，目标公司现为目标地块两宗土地合法的权利人。但因 72 号地块地上所建设之平湖华龙土特产品批发市场部分房屋已经进行预售且完成了预售备案，从法律层面来看，该等预售房屋的买受人已经取得了这些房屋类似“准物权”的权利，意即如果 72 号地块上所售房屋具备了办理初始登记的条件，该等买受人即应当可以进一步办理分户产权证而取得房屋的所有权。因此，在目前的情况下，我们倾向于认为目标地块的权属存在一定的瑕疵。

但由于客观上目标地块地上建筑物已经烂尾而无法办理初始登记，因此需由目标公司与该等预售房屋的买受人签订解除预售合同的协议并办理预售备案解除手续后（请参考本报告第三部分债权债务部分的分析），目标地块的权属才能进一步清晰。因此，在目前的交易架构下，我们建议将目标公司与全部预售且已备案的房屋买受人签订预售合同解除协议并办理预售备案解除手续作为本次交易中贵司支付交易对价的先决条件，并将目标公司承诺目标地块的权属无瑕疵作为本次交易的承诺和保证事项，后续如因目标地块的权属问题而导致目标项目无法进一步推进的，将由目标公司对贵司承担相应的违约责任。

同时，我们在深圳市房地产信息系统中发现目标地块上有 2 套房屋属于“已签预售合同”状态，我们建议贵司要求目标公司进一步补充相关材料予以说明，并要求目标公司与该 2 套房屋的买受人签订预售合同解除协议，将目标公司与该 2 套房屋买受人签订预售合同解除协议作为本次交易中贵司支付交易对价的先决条件，并将目标公司承诺目标地块的权属无瑕疵作为本次交易的承诺和保证事项。

(b) 目标地块的地价款问题

如上所述，我们从不动产登记中心以及龙岗管理局取得的资料显示，深龙地合字（1995）050 号《深圳市土地使用权出让合同书》所及地价款 5,848,501 元，深龙地合字（1996）156 号《深圳市土地使用权出让合同书》所及地价款 2,330,227 元已缴清。但，《土地出让合同变更协议》中所要求补缴的地价 15,309,241 元，我们并未取得任何证明其已缴清的文件。因后续在城市更新项目的申报以及实施进程中，政府相关部门会对目标地块的土地以及地上建筑物进行核查工作，须向相关政府部门提供此

类文件以证明土地的权属无任何瑕疵。因此，为避免目标项目的城市更新进程有所阻碍，我们建议贵司要求目标公司对此情况予以重点说明，并要求其提供上述补缴地价款已缴清的证明文件，进一步将上述补缴地价款已缴清作为交易对手方在本次交易中的承诺和保证事项。

就上述问题，目标公司于 2018 年 1 月 20 日向贵司出具了相关的承诺函，承诺若未来因 72 号地块、74 号地块的地价款及相关税费的问题而导致贵司损失的，将由目标公司及其关联公司承担该等全部损失，我们建议贵司妥善保存该承诺函原件，并在目标项目实施过程中对此问题予以必要的关注。

(c) 目标地块部分土地使用权被收回的问题

如上所述，目标地块上共有约 209.33 平方米土地于 2008 年被政府收回，我们建议贵司评估该等土地使用权收回对目标项目开发及交易对价的影响。同时，截至本报告出具之日，目标公司并未办理目标地块《房地产证》的变更登记手续，也不清楚目标公司是否已按政府相关文件办理了有关收地补偿手续。因此，我们建议将目标公司已办理有关收地补偿手续作为本次交易中交易对手方的承诺和保证事项，若因《房地产证》的变更登记或收地补偿手续瑕疵导致目标项目城市更新进程受到影响的，将由交易对手方承担全部责任。

(d) 目标地块上已预售房屋解除备案的问题

如上述(a)点所述，因目标地块上部分房屋已预售且已备案，目标公司须与预售房屋买受人签订预售合同解除协议并办理预售备案解除手续，方可确保目标地块的权属无瑕疵，并开展下一步城市更新推进工作。但，根据相关法律规定，签订预售合同解除手续后，需由买卖双方当事人前往国土部门办理预售合同解除备案的手续，我们认为可能会存在买受人签订预售合同解除协议但不配合办理预售备案解除手续的情况出现，为此，我们建议贵司要求目标公司在与该等买受人签订预售合同解除协议时，同步取得买受人委托目标公司办理预售合同解除备案手续的授权书并公证，以进一步降低风险。

(e) 目标地块的抵押查封问题

就目标地块目前存在的抵押查封问题，经过我们向相关政府部门的电话咨询，该等权利限制可能会对目标项目城市更新进程产生不利的影 响。我们倾向于认为，在城市更新单元计划的申报过程中，尽管深圳市及龙岗区的城市更新政策未明确需要国土部门及不动产登记部门在更新单元计划申报阶段即对土地及建筑物的权利限制情况进行核实，但如果在目标公司的债权人一旦行权，则目标地块权属可能会发生变更的情况下，在更新单元计划审批阶段，国土部门及不动产登记部门在被城市更新局征求相关部门意见的环节，将较为可能将该等情况函复城市更新局，或直接建议暂缓目标地块的城

市更新单元计划申报，进而影响本项目被列入城市更新计划，以及后续的专项规划审批等。因此，我们建议将解除前述抵押查封作为本次交易的前提条件，并要求目标公司对除上述房产以外的目标地块所及房产不存在任何权属、抵押、查封/轮候查封或其他权利限制情况作出承诺与保证。

三、关于目标公司重大债权债务

1. 重大债权

根据目标公司提供的资料，目标公司无重大债权。

2. 重大债务

根据目标公司提供的资产负债表和相关债权债务明细等资料，金杜对目标公司的债务情况梳理如下：

(a) 合同之债

因目标公司未向我们提供任何目标公司对外签订的合同台账或文本以及相关资料，我们无法判断目标公司是否存在相关合同之债权债务。

(b) 诉讼之债

(i) 根据目标公司向我们提供的相关法律文书以及台账明细，目标公司存在大量诉讼以及未履行债务，我们对照法律文书与台账后，整理相关情况如下：（表三）

序号	执行案号	债权人	判决案号	判决情况	本息合计	金杜 核对情况
----	------	-----	------	------	------	------------

1	(2016)粤03执恢273号	中国农业银行布吉支行	(2008)粤高法民二终字第142号	(2008)粤高法民二终字第142号--- 被告深圳甘肃农副土特产公司(简称“甘肃公司”)偿还贷款本金8233786.24元及利息(从2005年12月30日起至2006年6月20日止,以1600万元为基数按借款合同约定的贷款利率计算利息,按当期未还利息为基数以约定利率计算复利;从2006年6月21日起至清偿借款之日止,以当期未还借款本金为基数按借款合同约定的罚息利率计算逾期罚息,甘肃公司从已经支付的利息,1278586.63元从中相应扣减),景亿公司对上述债务承担连带清偿责任。如未按判决确定的期间履行给付金钱义务,加倍支付迟延履行期间的债务利息。两被告承担一审案件受理费、财产保全费共计人民币129716.91元。甘肃公司承担二审案件受理费13595元。	19,706,038.62	一致
	(2016)粤03执恢274号	中国农业银行布吉支行	(2008)粤高法民二终字第143号	(2008)粤高法民二终字第143号--- 深圳甘肃农副土特产公司(简称“甘肃公司”)偿还贷款本金4446万元及利息(从2005年12月30日起至2006年12月20日止,以4446万元为基数按借款合同约定的贷款利率计算利息,按当期未还利息为基数以约定利率计算复利,从2006年12月21日起至清偿借款之日止,以4446万元本金为基数按借款合同约定的罚息利率计算逾期罚息,甘肃公司已经支付的利息3536199.61元从中相应扣减),布吉支行对甘肃公司提供被告新鸿顺公司对布吉支行抵押担保外的债权承担连带清偿责任。其代偿后,有权向甘肃公司追偿。如未按约定的期间履行给付金钱义务,需加倍支付迟延履行期间的债务利息。两被告承担一审案件受理费及保全费共计463461.08元。甘肃公司承担二审案件受理费27776元。	109,959,040.50	一致
2	(2014)深南法执字第2459号	谭冰	(2014)深南法民一初字第135号	(2014)深南法民一初字第135号--- 判决华特城偿还借款200万元及逾期还款滞纳金,王瑜对上述债务承担连带清偿责任,驳回谭冰的其他诉讼请求。	6,583,794.67	判决情况里未写明案件受理费49668元

3	(2012) 深中法执 字 792、 797、798 号	游卓凡	【2010】 深仲裁字 第 850、 851、849 号	(2010) 深仲裁字第 849 号---支付违 约金 158916.78 元, 仲裁费 14483 元, 如未按期支付则需支付迟延履行期 间的债务利息。 (2010) 深仲裁字第 850 号-- 158916.78 元, 仲裁费 14483 元, 如 未按期支付则需支付迟延履行期间的债 务利息。 (2010) 深仲 裁字第 851 号---支付违约金 159071.04 元, 仲裁费 14489 元, 如未按期支付 则需支付迟延履行期间的债务利息。	709,789. 25	判决情况未 写明如未按 期支付则需 加倍支付迟 延履行期间 的债务利息
4	(2012) 深中法执 字 793 号	龙虹	【2010】 深仲裁字 第 848 号	【2010】深仲裁字第 848 号---支付违 约金 158916.78 元, 仲裁费 14483 元。如未按规定支付上述款项, 加倍支 付迟延履行期间的债务利息。	299,649. 36	判决情况中 未注明仲裁 费 14483 元
5	(2010) 深福法执 字第 3343 号	深圳报 业集团	(2009) 深福法民 二初字第 2094 号	(2009) 深福法民二初字第 2094 号--- 在判决生效之日起十日内支付广告发布 费 6589549 元, 支付违约金 9871 元, 逾期未支付加倍支付迟延履行期间的债 务利息。	12,904,1 53.80	判决书中中 广告发布费 为 6580549 元
6	(2009) 深南法执 字第 4105 号	宋小民	(2008) 深南法民 一初字第 1507 号	(2008) 深南法民一初字第 1507 号--- 判决偿还贷款本金 2222222 元及利 息, 王瑜对上述债务承担连带清偿责 任。	6,995,56 9.67	判决情况里 未写明受理 费 26827 元, 财产保 全费 5000 元
7	(2010) 深南法执 字第 2952 号	深圳市 通银融 资担保 有限公 司	(2010) 深南法民 二初字第 1 号	(2010) 深南法民二初字第 1 号---判 决工贸公司支付担保费 66 万元, 支付 违约金, 王瑜对上述债务承担连带责 任, 驳回其他诉讼请求。	2,030,14 3.57	判决情况里 未写明未还 款时被告应 支付的担保 费
8	(2013) 深南法执 字第 630 号	深圳市 通银融 资担保 有限公 司	(2010) 深南法民 二初字第 846 号	(2010) 深南法民二初字第 846 号--- 判决工贸公司支付逾期担保费 445387.27 元 (暂计), 工贸公司向通 银融资公司支付违约金, 王瑜对上述债 务承担连带清偿责任, 承担完责任后, 有权向工贸公司追偿, 驳回其他诉讼请 求。	1,300,43 8.35	未找到法律 文书

9	(2009) 深南法执 字第 4104号	张兵	(2008) 深南法民 一初字第 1300号	(2008)深南法民一初字第1300号--- 被告深圳甘肃农副土特产工贸公司偿还 张兵借款人民币4300万元及利息(其中, 2008年4月11日起至2009年4 月10日止按年利率25%计付,2009 年4月11日至2009年9月30日止按 年利率20%计付,逾期则按人民法院 执行有关规定执行),王瑜承担连带责任; 深圳甘肃农副土特产工贸公司承担 人民币133136.5元的案件受理费及保 全费,王瑜承担连带责任	78,379,4 48.17	一致
10	(2012) 深罗法执 一字第 1724号	倪勤 光、彭 宏伟、 倪裕光	【2012】 深仲裁字 第202号	【2012】深仲裁字第202号---华特城 应于本裁决书送达之日起15日内就本 案房地产办理预售登记,并就本案房地 产具备转移登记条件之日起15日内按 合同约定为三申请人办理房地产权属证 书,三申请人按约定份额享有财产权利 及登记后的物权;华特城支付逾期办理 房产证违约金人民币1098240元,仲 裁费50150元由华特城承担,若未按 期支付则加倍支付迟延履行期间的债务 利息。	1,883,18 9.44	一致
11	(2012) 深龙法执 字第 5924号	彭宏伟	(2011) 深龙法民 三初字第 5961号	(2011)深龙法民三初字第5961号--- 解除补充协议书,华特城支付彭宏伟商 铺回租租金、违约金、受理费、公告费 等。	1,540,80 6.20	一致
12	(2012) 深龙法执 字第 5926号	倪裕光	(2011) 深龙法民 三初字第 5962号	(2011)深龙法民三初字第5962号--- 解除补充协议书,华特城支付倪裕光商 铺回租租金、违约金、受理费、公告费 等。	1,156,70 8.00	一致
13	(2012) 深龙法执 字第 5925号	倪勤光	(2011) 深龙法民 三初字第 5963号	(2012)深龙法执字第5925号---轮候 查封了华特城名下位于平湖华龙土特产 批发市场一层1034-1073共40套商 铺,轮候查封华特城名下的宗地号为 G05203-0074土地,轮候冻结华特城 持有的深圳市平湖华龙土特产品批发市 场80%的股权	1,922,91 9.80	判决情况当 中记载的是 执行相关情 况
14	(2012) 深龙法执 字第 5193号	林泰先	(2013) 深龙法民 三初字第 439号	(2013)深龙法民三初字第439号--- 解除《认购合同》,华特城偿还购房款 人民币770977元,并支付利息,返还 定金20000元,驳回其他诉讼请求。 如未按时支付,加倍支付迟延履行期间 的债务利息。	1,810,90 5.27	判决情况中 未写明案件 受理费 14663元、 公告费 1000元

	(2012) 深龙法执 字第 5194号	林泰先	(2012) 深龙法民 三初字第 440号	(2013)深龙法民三初字第440号--- 解除《认购合同》，华特城偿还购房款 人民币770977元，并支付利息，返还 定金20000元，驳回其他诉讼请求。 如未按时支付，加倍支付迟延履行期间 的债务利息。	1,810,90 5.27	未找到法律 文书
15	(2012) 深龙法执 字第 5184号	宋三意	(2012) 深龙法民 三初字第 441号	(2013)深龙法民三初字第441号--- 解除《认购合同》，华特城偿还购房款 人民币273428元，并支付利息，返还 定金20000元，驳回其他诉讼请求。 如未按时支付，加倍支付迟延履行期间 的债务利息。	673,850. 19	判决情况未 写案件受理费 7511 元，公告费 1000元
16	(2009) 深罗法执 一字635 号	段晋 霞、曲 云、曲 凯、曲 虹	(2008)深 罗法民一 初字第 1214号	(2008)深罗法民一初字第1214号---确 认欠原告本金人民币1292140元，两 被告自2007年6月6日起按中国人民 银行同期贷款基准利率支付利息，案件 受理费8654.5元。	1,978,23 9.60	一致
17	(2013) 深龙法执 字第217 号	刘亚珍	(2012) 深龙法民 三初字第 2323号	(2012)深龙法民三初字第2323号--- 解除认购合同，被告需返还购房款人民 币721000元，支付利息(以人民币 721000元为计算基数，参照中国人民 银行同期贷款基准利率，自2007年2 月28日计至本案生效判决确定的履行 期间届满之日止)，返还定金人民币 20000元，若未按期支付，需加倍支付 迟延履行期间的债务利息，支付人民币 14306元的案件受理费。 (2013)深龙法执字第217号---暂无 可供执行的财产，终结执行。	1,642,18 5.81	一致
18	(2012) 深罗法执 一恢字第 53号	赵春成	【2009】 深仲裁字 第620号	【2009】深仲裁字第620号---返还款 购房款820914元，支付利息89126.6 元，违约金147557.4元，律师费 40000元，仲裁费29326元。 (2012)深罗法执一恢字第53号---无 财产可供执行，现终结执行。	1,551,16 3.49	一致
19	(2011) 深中法执 字第423 号	宁夏长 信资产 经营有 限公司	(2005) 粤高法民 二终字第 198号	(2005)粤高法民二终字第198号判 决书---维持原判即判决工贸公司偿还借 款本金人民币360万元及利息，驳回汇 通支行之于华龙公司的诉讼请求。	7,135,02 4.50	未找到法律 文书
20	(2010) 深罗法执 一字 1790号	庄泽毫	(2009) 深罗法民 二初字第 2217号	(2009)深罗法民二初字第2217号--- 判决工贸公司偿还借款本金人民币 2982000元，并支付利息，被告张兵、 深圳市通银担保投资有限公司、王瑜负 担连带清偿责任，清偿完后可向工贸公	10,027,0 35.72	判决情况未 写明受理费 30000元

				司追偿，驳回其他诉讼请求。		
21	(2010)深罗法执二字第654号	四川阿坝牦牛产业联合有限责任公司、四川南方实业有限责任公司	(2009)深罗法民二初字第1254号	(2009)深罗法民二初字第1254号---两被告偿还本金人民币1150万元及利息1202698元(暂计算至2008年12月31日),如未按调解书指定的期间履行,两被告需加倍支付迟延履行期间的债务利息,支付案件受理费49008.5元。(2009)深罗法执二字第977号---轮候查封深圳甘肃农副土特产工贸公司所有的深圳市平湖镇厦村面积为37955.68平方米的用地,终结本次执行。	25,791,586.00	未找到法律文书
22		甘肃省信托投资有限责任公司	(2009)深罗法民二初字第1435号	(2009)深罗法民二初字第1435号---被告偿还借款本金人民币400万元,在调解书生效后两年内清偿完毕。如未按期支付,加倍支付迟延履行期间的债务利息。	7,023,793.33	判决情况里未注明案件受理费34600元
	(2009)深罗法执二字第1028号	甘肃省信托有限责任公司	(2008)深罗法民二初字第1648号	(2008)深罗法民二初字第1648号---判决被告偿还原告贷款本金人民币70万元及利息(利息按合同约定及中国人民银行规定的同期贷款利率计付,计息时间从1988年4月到本案执行完毕之日止),被告未在指定期间履行,加倍支付迟延履行期间的债务利息,被告承担人民币28008元案件受理费。	2,272,245.92	一致
23	(2015)深罗法执一字第3051号	姜毅尧	(2008)深罗法民一初字第2615号、(2015)深中法民终字第1169号	(2008)深罗法民一初字第2615号---华特城应在判决生效之日起偿还借款本金2500000元及相应的利息和滞纳金,王瑜对上述还款承担连带付款义务,驳回其他诉讼请求。	6,997,569.67	判决情况未注明一审案件受理费63638元,二审案件受理费15190元。未写明如未按期支付则需加倍支付迟延履行期间的债务利息

24	(2013)深龙法执字第314号	李祝茹	(2012)深中法民终字第2158号	(2012)深中法民终字第2158号---华特城偿还借款人民币600万元,支付违约金,王瑜对上述欠款及违约金承担清偿责任并支付律师费,驳回李祝茹其他诉讼请求。	16,930,788.38	判决情况未注明一审案件受理费72776元,二审案件受理费15752.38元
25	(2010)深龙法执字第2042号	深圳潮阳建筑工程公司	(2010)深龙法民初字第300号	(2010)深龙法民初字第300号---被告深圳农副土特产工贸公司、深圳市平湖华龙土特产品批发市场偿还工程款合计人民币32270826元,工程款享有优先受偿权。两被告逾期支付款项,原告可按照法定利率双倍计算利息。两被告支付人民币101577.5元的案件受理费。	60,755,347.95	一致
26	(2007)深罗法执一字第1837号	深圳市金陵投资有限公司	(2007)深仲调字第32号	(2007)深仲调字第32号---偿还借款本金7896868元,支付律师费第一期20万元,第二期196600元,仲裁费45859元,深圳市平湖华龙土特产品批发市场有限公司承担连带保证责任。	12,364,556.22	该仲裁调解书中为被申请人向申请人共计支付7896868元,其中包括了借款本金以及各项回报,违约金以及律师费、仲裁费。
27	成都市金牛区人民法院(2009)金牛执字第1813-3号	拓利明			2,000,000.00	未找到法律文书
28		上海浦东发展银行股份有限公司温州城东支行	(2013)浙商终字51号判决	(2013)浙商终字51号判决偿还借款本金59250750元及利息、逾期利息,永顺公司、林顺光对借款本金承担连带担保责任,但其对包括上述债务在内的编号为ZB9004200800000045的《委托贷款最高额保证合同》、ZB9004200800000045的《委托贷款最高额保证合同》项下所有主债务承担连带保证责任的总额以最高保证金额	40,000,000.00	未找到法律文书

				6000 万元为限，万顺公司、交大公司、华特城公司、瑞祥公司、陈爱芳、余文祥对上述第一项还款义务承担连带保证责任，承担完责任后有权向光大公司追偿。	
--	--	--	--	---	--

- (ii) 除上述表格所列之相关诉讼债务之外，目标公司向我们提供了如下案件判决的法律文书，但其未将相关判决内容列入上表并计入债务清单，因此我们整理如下：
(表四)

序号	债权人	案号	判决情况	本息合计
1	中国工商银行兰州市汇通支行	(2005)粤高法民二初字第198号	(2005)粤高法民二初字第198号---被告向原告偿还借款本金人民币360万元及其利息。由被告支付受理费人民币52336.5元。	暂未计算
2	李相谨	(2009)深龙法民初字第10423号	(2009)深龙法民初字第10423号---被告向原告双倍返还定金40000元，被告支付案件受理费人民币400元。	暂未计算
3	唐博	(2010)深龙法民初字第1306号	(2010)深龙法民初字第1306号---被告向原告支付462800元本金及利息。由被告支付案件受理费2600元。	暂未计算
4	中国银行沙头角支行	(1997)深罗法经二字第4号	(1997)深罗法经二字第4号---被告偿还原告本金两百万元及利息。被告支付诉讼费人民币20130元	暂未计算
5	中国银行深圳文锦渡支行	(1995)深罗法经调字第120号	(1995)深罗法经调字第120号被告偿还原告本金两百万元及利息两万3616元。被告承担诉讼费20128元。	暂未计算

由于银行同期利率一直处于浮动状态，计算上述判决赔付金额难度较大，因此我们暂未计算相关本息合计金额，对此我们建议贵司进一步咨询财务顾问的意见。

- (iii) 根据目标公司提供的资料，除上述表格中明确的相关诉讼债务金额以及履行情况外，因其他原因（具体原因不详），目标公司所持有的72号地块上平湖华龙土特产品批发市场可售房屋中共计有23套房屋被判决过户给相关自然人主体，但由于可售房屋全部被锁定，无法完成过户，因此目标公司单方整理的相关赔偿标准如下表所示：（表五）

序号	买受人姓名	套数	裁定书	日期	金额
----	-------	----	-----	----	----

1	陈壁娜	6	(2008)深罗法恢执 二字第 376 号	2011/8/29	1,873,270.00
2	陈壁伟	1		2011/8/29	
3	陈壁娜	2	(2009)深南法执 第 4104、4105 号	2011/6/10	1,029,737.00
4	胡明忠	1		2011/6/10	175,000.00
5	黄佳希	3		2012/8/3	956,044.00
6	黄亦亦	8	(2009)深南法执 第 4104、4105 号 之二	2012/9/28	1,867,678.00
7	黄志宝	1		2012/9/28	173,758.00
8	陈丽华	1		2012/9/28	240,000.00

由于目标公司未向我们提供上述表格中所及的相关法律文书，因此我们无法对该等情况予以核实，就所可能产生赔付的金额，亦请贵司进一步咨询财务顾问的意见。

(c) 其他债务

根据目标公司向我们提供的材料，目标公司尚有如下债务未履行：（表六）

序号	债权人	金额
1	工人日报社	33,000,000.00
2	深圳市骏龙达建筑工程有限公司	12,000,000.00
3	深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司	20,000,000.00
4	孙德志	78,000,000.00
5	王军	27,000,000.00
6	赵锡源	55,000,000.00

目标公司于 2018 年 1 月 20 日向我们提供了上述表格中赵锡源、孙德志、王军 3 名自然人与目标公司法定代表人余文翔签订的三份《还款及担保协议》，该等协议主要约定了因商业往来与借款，余文翔与该等自然人形成了债权债务关系，并明确了余文翔所欠债务之金额及利息计算方式，目标公司为前述债务本息承担连带保证责任。

除目标公司提供的上述 3 名自然人的《还款与担保协议》外，目标公司未向我们提供其他任何相应的显示其债权债务关系的文件，我们无法判断该等债务的真实性、关联性和合法性，亦无法判断目标公司是否向我们提供了所有的债务问题。

3. 金杜意见

(a) 关于目标公司签订的合同

目标公司未向我们提供任何目标公司已签订的履行完毕或未履行完毕之合同或相关资料，我们无法判断目标公司是否存在其他相关合同之债权债务。因此，我们建议贵司要求目标公司进一步提供该等材料，并将除目标公司已提供的债务明细外，无其他债务情况作为本次交易中交易对手方的承诺和保证事项，并约定如因未披露债务而导致贵司遭受损失的，应由交易对手方承担全部责任。

(b) 关于诉讼及其他债务

根据对目标公司向我們提供的诉讼判决以及相应统计的整理和分析，我们不排除目标公司未向我们提供全部之材料的可能性，因此我们建议贵司要求目标公司进一步补充提供，并将此作为本次交易中的交易对手方的承诺和保证事项，若因目标公司隐瞒债务情况而使贵司遭受损失的，将由交易对手方承担全部责任。

同时，对于目前目标公司提供的债务情况的统计金额，我们无法判断最终债务认定金额的数据，请贵司进一步咨询财务顾问的意见。由于该等债务最终确定金额的不确定性，在目前的交易结构下，我们建议贵司预留充足资金用于目标公司债务的清理工作。在该等债务的清理过程中，要求债权人以及目标公司均应提供该等债务形成的合同、文件等相关材料，并确定每一笔债务的具体情况、预计解决方式及期限，以及已披露的债务之外的其他债务的具体承担机制等。此外，在付款环节也建议采取资金监管等措施，对贵司提供用于清理该等债务的资金进行监管。

