

上海泽昌律师事务所

关于深圳证券交易所

《关于对山东道恩高分子材料股份有限公司  
的重组问询函》的

法律意见书

 | 泽昌律师

ZECHANG LAW FIRM

上海市浦东新区民生路 1286 号汇商大厦 15 层 邮编：200135

电话：021-50430980 传真：021-50432907

二零一八年九月

**上海泽昌律师事务所**  
**关于深圳证券交易所**  
**《关于对山东道恩高分子材料股份有限公司重组问询函》的**  
**法律意见书**

泽昌证字 2018-03-05-01

**致：山东道恩高分子材料股份有限公司**

上海泽昌律师事务所（以下称“本所”）接受山东道恩高分子材料股份有限公司（以下称“道恩股份”）的委托，并根据道恩股份与本所签订的《专项法律顾问协议》，担任道恩股份本次支付现金购买资产（以下称“本次交易”）的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国公司法》（2013 年修正）、《中华人民共和国证券法》（2014 年修正）、《上市公司重大资产重组管理办法》（2016 年修订）、《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》（2017 年修订）、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》、《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等有关法律、法规和中国证券监督管理委员会的有关规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对深圳证券交易所于 2018 年 9 月 18 日下发的《关于对山东道恩高分子材料股份有限公司的重组问询函》（中小板重组问询函（不需行政许可）[2018] 第 17 号）（下称“《问询函》”）所涉及的相关问题进行核查并出具本专项法律意见书。

## 声明事项

一、 本所及本所经办律师依据法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，根据现行有效的中国法律、法规和规范性文件而出具。

二、 为出具本法律意见书，本所律师核查了本次交易的交易各方所提供的与出具本法律意见书相关的资料和信息及所作的陈述和说明。交易各方已向本所及本所律师保证其所提供前述文件资料如为副本、复印件者，其内容均与正本或原件相符；提交给本所的各项文件的签署人均具有完全的民事行为能力，且签署行为已获得恰当、有效的授权，前述文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并为之承担相应的法律责任。

三、 本所律师根据律师行业公认的业务标准对交易各方提供的相关文件资料进行核查，对于与出具法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，依赖有关政府部门、上市公司或其他单位出具的证明文件或相关专业机构的报告及本所律师对该等部门的访谈发表法律意见。

四、 本所仅对本次专项核查的法律问题发表法律意见，不对与本次交易有关的会计、审计、资产评估、投资决策等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所并不具备核查并评价该等数据、结论的适当资格。

五、 本法律意见书仅供道恩股份为本次交易之目的使用，未经本所同意，不得用作任何其他目的。

六、 本所同意将本法律意见书作为道恩股份本次重大资产重组所必备的法律文件，随其他材料一起报送监管机构审核及进行相关信息披露，并依法对本法律意见承担相应的法律责任。

基于上述，本所及本所经办律师根据有关法律、法规、规章和中国证监会的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就《问询函》相关事项出具法律意见如下：

## 正文

### 问询函问题 10:

《预案》披露，截至 2018 年 6 月 30 日，标的公司位于胶州市海尔路 3 号海尔工业园内的房屋尚未取得房产证，该房屋主要用于生产办公，且该房屋对应的土地使用权处于抵押状态。请补充说明：

一、该房屋未取得房产证的原因以及目前房产证的办理进度，是否对本次交易标的公司的估值产生影响。若不能成功办理相关权证，是否会对标的公司的生产经营造成实质影响及切实可行的解决措施。

二、上述土地使用权抵押形成的具体情况、抵押土地使用权的权属是否存在不确定性及相关风险，以及切实可行的解决措施。

三、根据《预案》，标的公司部分办公及员工住宿用房为租赁房屋，请详细说明该等租赁房屋是否办理了租赁合同登记备案、是否存在瑕疵、不确定性及可替代性情况，租赁价格是否公允，并补充披露预计年度租赁费用、用电成本等信息。

请律师、独立财务顾问核查并发表明确意见。

### 回复：

一、该房屋未取得房产证的原因以及目前房产证的办理进度，是否对本次交易标的公司的估值产生影响。若不能成功办理相关权证，是否会对标的公司的生产经营造成实质影响及切实可行的解决措施。

根据标的公司持有的不动产权证书及本所律师的现场核查，标的公司未取得产权证书的房屋坐落在胶州市海尔路 3 号海尔工业园内，系由标的公司自建，主要用于生产、办公。根据标的公司提供的说明，上述房屋未取得产权证书主要是因为标的公司原为海尔集团公司的下属子公司，海尔工业园区内的各下属公司的产权证书由海尔集团公司负责统一协调办理，故标的公司房屋产权证书的办理出现滞后现象，在海尔集团公司不再控制标的公司股权后，标的公司正与海尔集团公司方共同推动产权证书的办理工作。

截至 2018 年 6 月 30 日，标的公司尚未取得产权证书的房屋建筑物账面价值为 1,627.32 万元，占标的公司 2018 年 6 月末总资产和净资产的比例分别为 3.09%

和 7.18%，占比较低，对标的公司影响较小；同时，标的公司已取得相关土地的产权证书，仅是房屋的产权证书正在申领过程中，除缴纳正常办证费用外，无需缴纳土地出让金，不会对本次交易标的公司估值产生重大影响。根据标的公司出具的说明，标的公司的房屋建筑物建设在标的公司拥有的不动产权证书项下，其房屋的产权证书正在办理过程中，不存在产权证书不能取得的情形，对公司的生产经营不会造成实质性影响。另外，根据交易对方的承诺，如果标的公司因为本次交易前已存在的事实受到相关主管单位追缴费用或处罚的，交易对方将向标的公司全额补偿标的公司所有欠缴费用并承担道恩股份及标的公司因此遭受的一切损失；而且，本次交易的审计、评估工作正在进行中，道恩股份与交易对手会根据本次交易的审计、评估最终结果确定本次交易的价值并签署补充协议，以保证本次交易的公平合理性。

## **二、土地使用权抵押形成的具体情况、抵押土地使用权的权属是否存在不确定性及相关风险，以及切实可行的解决措施**

根据标的公司与中国建设银行股份有限公司青岛城阳支行（以下简称“建行城阳支行”）于 2017 年 3 月 30 日签订的《最高额抵押合同》，标的公司以其拥有的“鲁（2016）胶州市不动产权第 0004604 号”项下国有建设用地使用权为标的公司与建行城阳支行在 2017 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 31 日期间签订的人民币借款合同等所产生的最高额为 1 亿元的债务提供最高额抵押担保。

根据标的公司提供的财务资料，标的公司 2017 年度资产总额为 55,869.83 万元、负债总额为 36,250.37 万元，净利润为 4,751.51 万元，资产负债率为 64.88%，2018 年 6 月 30 日的资产总额为 52,632.45 万元，负债总额为 29,959.52 万元，净利润为 3,053.48 万元，资产负债率为 56.92%，标的公司具备良好的盈利能力和偿债能力。

鉴于标的公司土地使用权被抵押是标的公司正常生产经营行为，且标的公司具备良好的盈利能力和偿债能力，故标的公司不因抵押土地致使该等土地存在权属不确定性及相关风险。

## **三、租赁房屋是否办理了租赁合同登记备案、是否存在瑕疵、不确定性及可替代性情况，租赁价格是否公允，并补充披露预计年度租赁费用、用电成本等信息。**

根据标的公司提供的说明，标的公司共租赁 9 处房屋，其中 2 处用于办公，7 处为员工宿舍。标的公司租赁房屋具体情形如下：

出租方	房产地址/小区名称	租金	备注
青岛海尔模具有限公司	海尔信息产业园	408,800 元/年	1400 M <sup>2</sup> ，0.8 元/天/平方米
青岛海永达物业管理有 限公司	青岛市虎山路公寓	7,440 元/年	2 个床位 每个床位 3,720 元/年
青岛海永达物业管理有 限公司	青岛市海尔信息园公 寓	52,776 元/年	共 3 个房间，女生一个房 间：1,724 元/月/间 男生两个房间：1,337 元 /月/间
青岛胶州海尔产业发展 有限公司	胶州市海尔园公寓	338,400 元/年	共计 12 个房间(6 人间)， 2350 元/月/间
王磊	左岸风度	35,000 元/年	90.86 M <sup>2</sup> ，已于 2018 年 9 月 25 日到期，到期后不 再续租。
孙岫	左岸风度	34,000 元/年	91.46 M <sup>2</sup>
王宝芷	胶州河滨华庭	33,120 元/年	合同未载明面积，小区内 同房号，不同单元另一房 屋面积为 122.93M <sup>2</sup>
邵士华	华沃大厦	38,000 元/月	411.15M <sup>2</sup>
王学坤	鼎世华府	28,000 元/年	91.31 M <sup>2</sup>
刘路	银川东路 1 号	55,000 元/年	100.27M <sup>2</sup>

根据标的公司出具的说明并经本所律师核查：（1）标的公司所租赁的企业房屋均处于海尔园区内，该等企业管理的办公、公寓均各自统一定价对园区内的企业或员工进行房屋租赁，租赁价格公允；（2）Wind 统计，青岛地区住宅平均租金约为 28 元/月/平方米，办公平均租金约为 2.50 元/天/平方米；标的公司租赁的华沃大厦办公室租赁价格为 3.08 元/天/平方米，高于办公平均租金的原因在于华沃大厦位于崂山区深圳路，地处地铁站附近，交通便利；标的公司向王磊等其他个人租赁的 5 处员工宿舍平均价格为 32.10 元/月/平方米、30.98 元/月/平方米、22.45 元/月/平方米、25.55 元/月/平方米和 45.71 元/月/平方米，其中租赁的银川东路 1 号员工宿舍，因带车位一个，房屋租金包含车位价格，租金高于住宅平均租金，其他员工宿舍租金与青岛市平均住宅租金持平，租赁价格公允。

标的公司（原为海尔集团公司下属企业）与青岛海永达物业管理有限公司之间存在长期租赁交易习惯，故未签署书面租赁协议，标的公司其他房屋租赁均与出租方签署了正式租赁合同，上述租赁合同均未办理房屋租赁登记备案手续。

根据《城市房地产管理法》的相关规定，房屋租赁的出租人与承租人应当签订租赁合同并向房产管理部门登记备案。根据《商品房屋租赁管理办法》的相关规定，未在租赁合同订立后三十日内办理租赁登记备案的，由房产管理部门责令限期改正，逾期不改正的将被处以罚款。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》，未办理租赁登记备案手续不影响租赁合同的有效性。虽然标的公司租赁房屋未办理备案及部分租赁合同未签订，但标的公司租赁的房屋已实际交付使用并支付租金，出租方和承租方已履行主要义务，标的公司租赁行为虽然存在瑕疵，但不会对标的公司租赁房屋行为的法律效力产生实质性障碍。

根据交易对方的承诺，如果标的公司发生因租赁房屋的权属问题，在租赁期内无法继续使用租赁房屋的，交易对方将负责及时落实租赁房源并承担一切损失（包括但不限于重新租赁房产而产生的搬迁费用、租赁费用以及因此导致标的公司生产经营中止或停止而造成的损失）。

标的公司承租的房屋所在地区房屋所在地房源充足、具有可替代性，且与出租方租赁期限较长，不具有不确定性。

根据标的公司与青岛胶州海尔产业发展有限公司签订的租赁合同，租赁期间的水电费由青岛胶州海尔产业发展有限公司承担。

根据标的公司统计，华沃大厦7-8月电费为1,121.73元，左岸风度小区两员工宿舍2017年12月至2018年9月月平均电费分别为133.39元和112.28元，按平均面积推算，办公室每平方米月度用电为1.36元，员工宿舍每平方米月度用电为1.35元，相应的标的公司租赁办公室及员工宿舍年度用电成本约3.60万元。

因标的公司租赁的房屋主要用于员工宿舍和办公，并非用于生产，租赁房屋每年发生的用电成本较小，对标的公司净利润不构成重大影响。

综上所述，本所律师认为：标的公司部分房产未取得产权证书不会对本次交易标的公司的估值产生影响；未办理完毕产权证书的房屋建筑物账面价值占标的

公司总资产比例较小，对标的公司的生产经营不会造成实质影响；标的公司为土地使用权的权利人，土地使用权被抵押是标的公司正常生产经营行为，标的公司具备良好的盈利能力和偿债能力，故标的公司不因抵押土地致使该等土地存在权属不确定性及相关风险；标的公司部分办公及员工住宿用房为租赁房屋，租赁价格公允，均未办理租赁合同备案，虽然租赁行为存在瑕疵，但不会对标的公司的租赁行为构成实质影响，且标的公司所在区域房源充足，具有可替代性，标的公司更换办公场所和员工宿舍，不会对标的公司生产经营产生重大不利影响。

（本页无正文，为上海泽昌律师事务所关于深圳证券交易所《关于对山东道恩高分子材料股份有限公司的重组问询函》的法律意见书之签署页）



上海泽昌律师事务所

经办律师：\_\_\_\_\_

石百新

负责人：\_\_\_\_\_

李福亮

经办律师：\_\_\_\_\_

刘 波

2018年9月28日