

## 关于重庆骏励房地产开发有限公司挂牌公开征集投资人

### 进行增资扩股事宜的

# 法律意见书

致：重庆渝开发股份有限公司

北京大成（重庆）律师事务所（以下简称“本所”）接受贵公司委托，特就重庆骏励房地产开发有限公司（以下简称“骏励公司”）通过重庆联合产权交易所集团股份有限公司（以下简称“重庆联合产权交易所”）挂牌公开征集新股东（以下简称：投资方）进行增资扩股之交易流程合法合规性及对应《增资协议》效力进行法律分析，发表法律意见。

现本所特指派田振兴、郭浩、杨梦婕律师（以下简称“本所律师”），依据我国现行法律、法规、规章及规范性文件之规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范及勤勉尽责的执业精神，出具本法律意见书，供参考。

### 一、送审资料

为便于本所律师充分了解和掌握重庆骏励房地产开发有限公司公开方式选定投资人进行增资扩股的交易流程及其法律风险，贵公司向本所律师提供了如下送审文本资料：

- 1、重庆骏励房地产开发有限公司公司章程（现行）；
- 2、重庆渝开发股份有限公司章程(2020年4月修订)；
- 3、《国有建设用地使用权出让合同》（渝地（2020）合字（北碚）第25号、第59号，以下简称“出让合同”）
- 4、重庆渝开发股份有限公司第九届董事会第五次会议决议；
- 5、重庆市城市建设投资（集团）有限公司董事会决议（渝城投董二届480号）；
- 6、重庆渝开发股份有限公司关于拟出资4500万元设立全资子公司的请示（渝开发文[2020]51号）；
- 7、重庆市国有资产监督管理委员会 市属国有重点企业投资计划备案表（备案编号：2020-42）；
- 8、企业增资信息披露申请书（重庆骏励房地产开发有限公司增资项目）；
- 9、重庆骏励房地产开发有限公司公司章程（待完成增资扩股后签署）；
- 10、重庆渝开发股份有限公司与【投资人】关于重庆骏励房地产开发有限公司之增资协议（待完成增资扩股后签署，以下简称“增资协议”）；
- 11、重庆骏励房地产开发有限公司合作开发经营管理协议（待完成增资扩股后签署）。

## 二、基本法律事实

根据送审资料以及本所律师沟通了解的相关情况，本所律师将骏励公司通过公开方式选定投资人进行增资扩股事宜涉及的法律事实简要归纳如下：

### 2.1 骏励公司的基本情况

根据送审资料以及全国企业信用信息公示信息，骏励公司的具体信息如下：

公司名称	重庆骏励房地产开发有限公司（以下称“骏励公司”）
法定代表人	郑坚
注册资本	4500 万
股权结构	重庆渝开发股份有限公司持股 100%
经营范围	许可项目：房地产开发经营，各类工程建设活动（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

为设立骏励公司，贵公司已履行重大投资事项的内部决策程序，同时，将投资设立骏励公司事宜提交贵公司董事会、重庆市城市建设投资（集团）有限公司（以下称“集团公司”）董事会进行决议，并取得了贵公司董事会、集团公司董事会关于同意设立骏励公司的相关决议，同时针对投资设立骏励公司事宜贵公司还取得了重庆市国有资产监督管理委员会市属国有重点企业投资计划备案登记表[市属国有重点

企业投资计划备案表（备案编号：2020-42）]，目前贵公司已对骏励公司的注册资本实缴完毕。

## 2.2 骏励公司主要资产的主要债务情况

### 2.2.1 骏励公司主要资产——“蔡家地块”国有建设用地使用权

2020年1月23日，贵公司与重庆市规划与自然资源局签订了合同编号为渝地（2020）合字（北碚）第25号《国有建设用土地使用权出让合同》（以下简称“25号出让合同”），贵公司作为受让人通过出让方式取得座落于北碚区蔡家组团R标准分区R24-4/05、R25-1/04、R26-1-1/05、R26-1-2/05号宗地，其后，骏励公司、贵公司与重庆市规划与自然资源局签订了《国有建设用土地使用权出让合同变更协议》，将25号出让合同项下的受让人由贵公司变更为骏励公司，骏励公司承受25号出让合同的全部权利义务，若骏励公司违反25号出让合同的约定，依法应承担违约责任或其他责任的，贵公司承担连带保证责任。

2020年4月8日，贵公司与重庆市规划与自然资源局签订了合同编号为渝地（2020）合字（北碚）第59号《国有建设用土地使用权出让合同》（以下简称“59号出让合同”），贵公司作为受让人通过出让方式取得座落于北碚区蔡家组团R标准分区R26-3/04、R27-2-1/04、R27-2-4/04号宗地，其后，骏励公司、贵公司与重庆市规划与自然资源局签订了《国有建设用土地使用权出让合同变更协议》，将59号出让合同项下的受让人由贵公司变更为骏励公司，骏励公司承受59号出让合同的全部权利义务，若骏励公司违反59号出

让合同的约定，依法应承担违约责任或其他责任的，贵公司承担连带保证责任。

前述 25 号出让合同、59 号出让合同项下对应宗地【北碚区蔡家组团 R 标准分区 R24-4/05、R25-1/04、R26-1-1/05、R26-1-2/05 号宗地以及北碚区蔡家组团 R 标准分区 R26-3/04、R27-2-1/04、R27-2-4/04 号宗地，以下简称“蔡家地块”】构成骏励公司的主要资产。

### 2.2.2 骏励公司主要债务——“蔡家地块”取得成本

25 号出让合同、59 号出让合同变更协议签订前，前述出让合同项下土地出让金、税金、前期成本等合计 14.73 亿元已由贵公司支付完毕，25 号出让合同、59 号出让合同变更协议签订后，贵公司支付的前述土地出让金及税金转为代骏励公司支付的款项，根据贵公司工作人员介绍，贵公司与骏励公司已签订《资金占用协议》，由骏励公司自贵公司垫付款项之日起向贵公司支付资金占用利息，前述垫付款项及对应的资金占用利息构成骏励公司的主要债务。

### 2.3 本次增资扩股的具体方案

为借助优秀房企在规模、管理、产品、服务、融资能力、资源集聚效应等方面的优势，实现骏励公司股权多元化，提高公司的整体效益和抵御经营风险能力，同时又学习合作方先进经验，锻炼队伍，贵公司决定以增资扩股的方式为骏励公司引进新的投资人合作开发蔡家地块。

通过听取多方意见并进行多轮论证，贵公司最终决定在重庆联交

所挂牌公开征集骏励公司新的投资方，为配合本次增资扩股方案，贵公司已聘请中介机构对骏励公司进行审计、评估，以评估价值作为挂牌增资的价格基础。

本次骏励公司拟新增股东 1 家，增资后投资方持有骏励公司 51% 股权，贵公司持有骏励公司 49% 股权，贵公司将与投资方按照同股同权共同开发蔡家地块。

在通过资格审查的意向投资方数量较多时，贵公司拟采用综合评议方式进行遴选。投资方选定后，贵司拟与投资方、骏励公司签订《增资协议》，以明确各方权利义务并共同遵守。

### 三、法律需求

贵公司拟就骏励公司通过重庆联交所挂牌公开征集投资方进行增资扩股交易流程的合法合规性及对应增资协议效力征求本所律师意见。

### 四、法律分析

下面，本所律师针对骏励公司通过重庆联交所挂牌公开征集投资方进行增资扩股之交易流程合法合规性问题及对应增资协议效力问题逐一进行法律分析，具体而言：

#### 4.1 关于骏励公司作出引入新的投资人进行增资扩股决议的合法性分析

#### 4.1.1 法律规定

《公司法》第三十七条规定：“股东会行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划……（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议”。

《企业国有资产交易监督管理办法》第三条：“本办法所称企业国有资产交易行为包括：…（二）国有及国有控股企业、国有实际控制企业增加资本的行为（以下称企业增资），政府以增加资本金方式对国家出资企业的投入除外；”

《企业国有资产交易监督管理办法》第四条“本办法所称国有及国有控股企业、国有实际控制企业包括：（一）政府部门、机构、事业单位出资设立的国有独资企业（公司），以及上述单位、企业直接或间接合计持股为 100%的国有全资企业；（二）本条第（一）款所列单位、企业单独或共同出资，合计拥有产（股）权比例超过 50%，且其中之一为最大股东的企业；（三）本条第（一）、（二）款所列企业对外出资，拥有股权比例超过 50%的各级子企”。

《企业国有资产交易监督管理办法》第三十五条：“国家出资企业决定其子企业的增资行为。其中，对主业处于关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域，主要承担重大专项任务的子企业的增资行为，须由国家出资企业报同级国资监管机构批准。”

#### 4.1.2 法律适用

第一，根据《公司法》第三十七条规定，骏励公司决定增加注册资本的，应当经过骏励公司股东会同意，本次增资前，骏励公司为贵

公司全资子公司，为此，决定增资事宜须经骏励公司股东会审议通过并作出决议，送审文件中并未包含该股东会决议，若骏励公司尚未就此事召开股东会并作出决议，骏励公司应当召开股东会并取得审议通过的股东会决议。另结合贵公司章程第一百二十一条规定：“董事会行使下列职权：……（三）决定公司的经营计划和投资方案……（八）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项”，为此，贵公司还应当针对骏励公司本次增资事宜召开董事会并获得审议通过的董事会决议。

第二，同时结合上述法律规定，国家出资企业决定其子企业的增资行为。贵公司作为国家出资企业-重庆市城市建设投资（集团）有限公司的控股企业，持有骏励公司 100% 股权，为此，骏励公司亦属于国有控股企业，其本次增资交易行为属于国有企业增资范畴，应当获得国家出资企业-重庆市城市建设投资（集团）有限公司批准，目前，骏励公司以增资的方式对外进行市场化合作的方案已经获得重庆市城市建设投资（集团）有限公司批准。

## 4.2 关于骏励公司通过重庆联交所公开方式增资的合法性分析

### 4.2.1 法律规定

《企业国有资产交易监督管理办法》第二条规定：“企业国有资产交易应当遵守国家法律法规和政策规定，有利于国有经济布局 and 结构调整优化，充分发挥市场配置资源作用，遵循等价有偿和公开公平公正的原则，在依法设立的产权交易机构中公开进行，国家法律法规



另有规定的从其规定。”

《企业国有资产交易监督管理办法》第三条规定：“本办法所称企业国有资产交易行为包括：…（二）国有及国有控股企业、国有实际控制企业增加资本的行为（以下称企业增资），政府以增加资本金方式对国家出资企业的投入除外”。

#### 4.2.2 法律适用

依据上述法律规定，骏励公司作为国有控股企业，其增资属于企业国有资产交易行为中的企业增资，应当遵循等价有偿和公开公平公正的原则，在依法设立的产权交易机构中公开进行，因此，骏励公司通过重庆联交所增资符合法律规定。

### 4.3 关于骏励公司本次增资程序的合法性分析

#### 4.3.1 法律规定

《企业国有资产交易监督管理办法》第三十六条规定：“企业增资应当符合国家出资企业的发展战略，做好可行性研究，制定增资方案，明确募集资金金额、用途、投资方应具备的条件、选择标准和遴选方式等。增资后企业的股东数量须符合国家相关法律法规的规定”。

《企业国有资产交易监督管理办法》第三十九条规定：“企业增资通过产权交易机构网站对外披露信息公开征集投资方，时间不得少于40个工作日”。

《重庆联合产权交易所企业增资业务规则》第七条规定：“增资信息公告中应当明确何种情形下需对投资方进行遴选及具体遴选方式。遴选方式包括竞价、竞争性谈判及综合评议等，可单独或组合运

用。

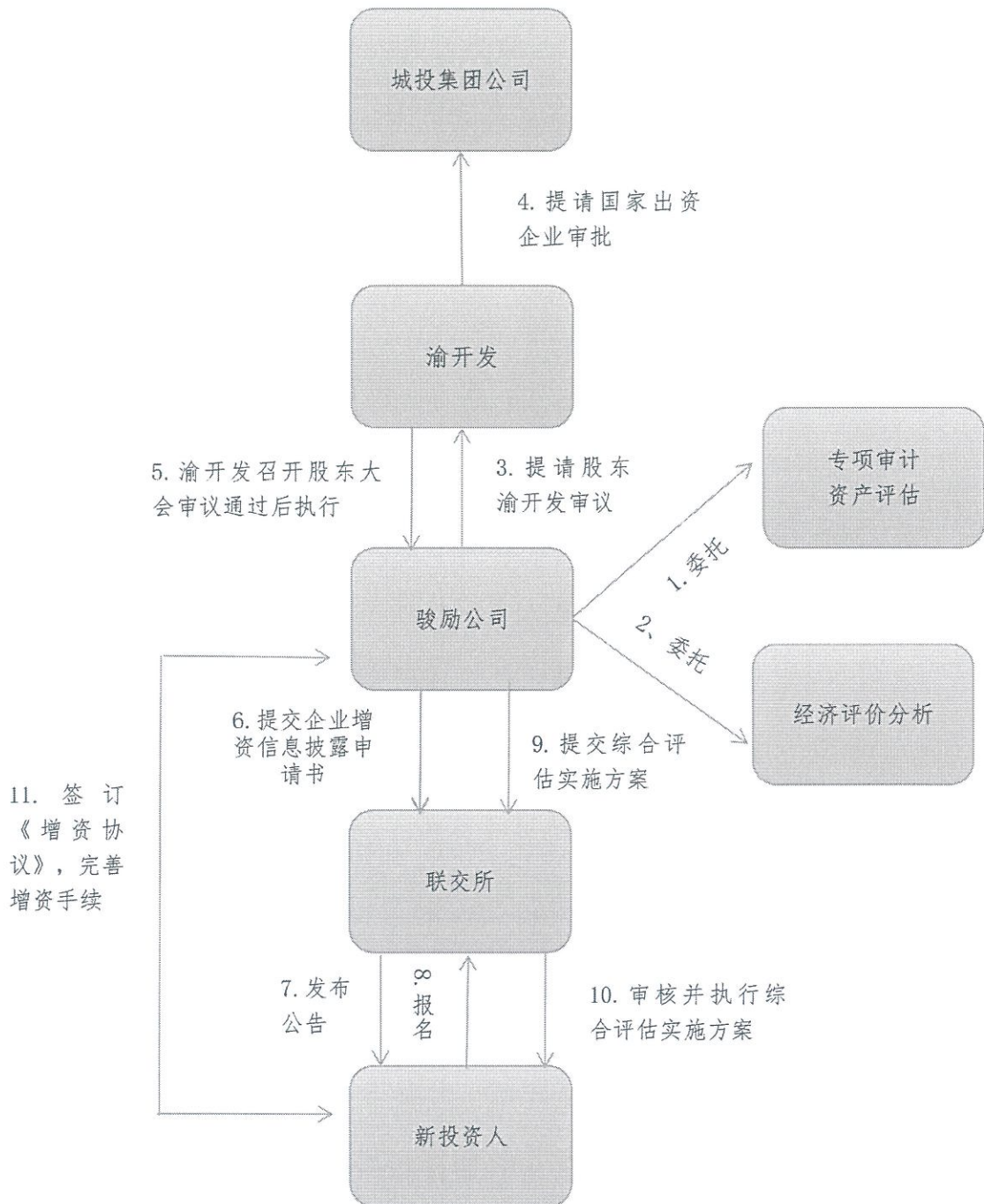
《重庆联合产权交易所企业增资综合评议实施办法（试行）》第五条规定：“增资企业选择采用综合评议方式确定投资方的，应在《增资信息披露申请书》中明确权重分值体系，并于增资公告中一并披露”。

《重庆联合产权交易所企业增资综合评议实施办法（试行）》第七条规定：“信息披露公告期满，根据征集到的合格意向投资方情况，需采取综合评议方式的，增资企业应当在产生合格意向投资方后 10 个工作日内编制综合评议实施方案并提交重交所”。

《重庆联合产权交易所企业增资综合评议实施办法（试行）》第十七条规定：“竞投文件的综合评议工作由评议小组负责。评议小组由增资企业代表和外部专家组成，成员数量须为 3 人以上（含 3 人）的单数，其中增资企业代表人数不超过成员总数的三分之一”。

#### 4.3.2 法律适用

依据上述法律法规规定，骏励公司作为国有控股公司的全资子公司，骏励公司进行企业增资的具体流程如下图所示：



下面，结合本次骏励公司增资扩股的具体流程分析其合规性。

第一，骏励公司进行可行性研究，确定可行方案后制定增资方案并报请其股东会审议，贵公司根据骏励公司的股东会审议事项召集董事会，经审议通过后提交城投公司批准。骏励公司须补充股东会决议、

贵公司董事会决议关于批准同意本次增资扩股事宜的文件。

第二，取得前述批准后，骏励公司须向重庆联交所提交公开征集增资方所需的《企业增资信息披露申请书》等资料，重庆联交所经审核无误后发布增资公告。本次骏励公司在《企业增资信息披露申请书》中披露的事项、设定的公告期符合《企业国有资产交易监督管理办法》第三十九条之规定，合法有效。

第三，意向投资方应在公告期内向重庆联交所提交增资认购申请书以相关附件资料，由重庆联交所出具增资认购申请材料接收单，此外，意向投资方须由增资企业确定具备增资资格后足额缴纳交易保证金。公告期内，无意向投资人提交认购申请书的，本次增资终结。该流程与《重庆联合产权交易所企业增资业务规则》相吻合，合法有效。

第四，重庆联交所在对意向投资方提交的资料进行形式审查和合规性审查后将投资方情况反馈至骏励公司。骏励公司收到反馈意见后对意向投资方进行资格审查，有且仅有 1 个意向投资方通过资格审查的，双方签署《增资协议》，存在 2 个（包括本数）以上意向投资方通过资格审查的，骏励公司应当在 10 个工作日内编制综合评议实施方案并提交重庆联交所。重庆联交所经审核确认后将综合评议实施方案交意向投资方，意向投资方按照综合评议实施方案规定的时间、地点提交竞投文件。前述流程符合《重庆联合产权交易所企业增资业务规则》以及《重庆联合产权交易所企业增资综合评议实施办法(试行)》之规定，合法有效。

#### 4.4 关于主要条款有效性及其潜在风险的法律分析

经综合评议确定投资方后，贵司将汇同增资方、骏励公司三方共同签订《增资协议》，《增资协议》内容为三方关于增资过程以及增资完成后各方主要的权利义务责任的约定，涉及交易的先决条件、增资、股东借款及担保责任分担、公司治理、僵局事项及解决方式、陈述与保证、违约责任、保密、不可抗力、法律适用与争议解决等内容。现就增资协议主要条款做如下法律分析：

#### 4.4.1 增资条款

《增资协议》确定的增资方案为增资前贵司实缴出资 4500 万元，贵司与增资方一致同意骏励公司增加注册资本 4684 万元，增资方向骏励公司支付的价款中 4684 万元作为新增注册资本，增资方报价高于 4684 万元的溢价部分计入资本公积，由新老股东按持股比例共享。增资完成后，股权结构变更为贵司持股 49%，增资方持股 51%。该增资方案符合《公司法》相关规定，合法有效。

#### 4.4.2 股权转让限制条款

增资协议投资方在协议签署后的 3 年内不得向除贵公司以外的第三方转让持有的目标公司股权，并明确投资方的控股股东发生变化的，视为投资方违反股权转让限制义务，该约定可有效保障投资方发挥在规模、管理、产品、服务、融资能力、资源集聚效应等方面的优势，长效的服务与骏励公司，符合贵公司决定公开征集骏励公司增资方的根本目的，属于双方意思自治的范畴，亦为合法有效。

#### 4.4.3 股东借款及担保责任分担条款

为偿还贵公司代骏励公司支付的土地取得成本，骏励公司在《企

业增资信息披露申请书》已将投资方须向骏励公司提供股东借款用以偿还欠付贵公司的部分款项作为申请增资的条件，同时也明确了投资方须与贵公司共同分担贵公司为骏励公司履行第 25 号、第 59 号出让合同向重庆市规划与自然资源局提供的连带保证责任担保。本所律师认为，骏励公司在《企业增资信息披露申请书》为要约邀请，投资方在竞投文件中的响应为要约，骏励公司选定投资方并发出通知书视为承诺，在发出投资方选定通知书后，骏励公司与投资方已针对股东借款及担保责任分担达成合意，另外，《增资协议》一经贵司、增资方、骏励公司三方共同签署，对各方均具有法律约束力。

#### 4.4.4 增资后公司的治理结构条款

骏励公司的治理结构如下：

组织架构	渝开发	投资方	备注
股东会	49%	51%	股东会审议事项须经 2/3 以上表决权的股东通过后生效
董事会	2 名(包含一名董事长)	3 名	董事会审议事项须经 2/3 以上董事通过
监事会	1 名(监事会主席)	2 名	监事会审议事项须经全体监事一致通过
经理	副经理	总经理(法定代表人)	董事会聘任
财务部	财务部副经理	财务部经理	董事会聘任
成本部	成本部经理	成本部副经理	董事会聘任

前述公司组织架构的设置符合法律、法规的规定，公司股东会、董事会、监事会审议事项均须 2/3 以上（表决权、董事、监事）审议

通过后方可作出，此结构设计可最大程度保护贵公司权益。

#### 4.4.5 违约行为与救济条款

该条约定针对协议签订方未按约定支付增资款、未按约定提供股东借款、违反股权转让限制等违约行为提出了违约救济，违约救济包括暂停履行协议、解除协议、要求赔偿损失。可解除协议的违约情形包括未按期支付增资款、未按期提供协议约定的股东借款。该违约条款与救济方式的约定符合法律规定，且为各方意思自治，一旦达成应予遵守。

综上，贵司与增资协议拟定的增资协议的条款符合法律法律的规定，应为有效，对协议签订各方均具有法律约束力。

#### 4.5 特别说明事项

按照《国有建设用地使用权出让合同》约定，项目公司股权结构变化、实际控制人变更需要征得重庆规资局同意，否则将有可能承担违约责任。

##### 4.5.1 合同约定

《竞买须知》第三条第（六）项“其他规定”：“该宗地在项目开发完成前，未经出让人同意，本宗地及地上建构建筑物等不得整体或分割转让（合同约定无偿移交的除外），竞得人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得擅自改变。竞得人违反该约定，擅自改变出资比例、股权结构、实际控制人等，拒不整改的，出让人有权解除本

合同，退还土地价款，收回土地使用权”。

《国有建设用地使用权出让合同》补充条款第十一条规定，“受让人同意，在本合同项下宗地开发完成前，未经出让人同意，本合同项下宗地及地上建构筑物等不得整体或分割转让（合同约定无偿移交的除外），受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得擅自改变。受让人违反该约定，擅自改变出资比例、股权结构、实际控制人等，拒不整改的，出让人有权解除本合同，退还土地价款，收回土地使用权”。

#### 4.5.2 合同适用

鉴于骏励公司通过联交所公开增资方式引入投资方，必然导致项目公司的出资比例、股权结构、实际控制人发生变化，结合《竞买须知》、《国有建设用地使用权出让合同》约定，骏励公司应当征求出让人重庆规资局的同意，否则将有可能承担违约责任（即出让人解除出让合同、收回土地使用权），建议贵公司在《国有土地使用权出让合同变更协议》磋商过程中，积极向重庆规资局披露贵公司拟在联交所公开征集项目公司增资方事宜，同时，建议贵公司采取多种措施收集重庆规资局针对项目公司拟公开征集增资方事宜持明示或默示许可的相关证据。

## 五、法律咨询意见结论

结合上述事实及法律分析，本所律师认为：



### 5.1 关于骏励公司通过重庆联交所公开征集增资方事宜合法性

依据贵公司向本所律师提交的送审资料，骏励公司通过重庆联交所公开征集增资方未违反法律行政法规之规定，合法、有效，但须完善决议审批手续。

### 5.2 关于拟签订的《增资协议》效力问题

《增资协议》内容并不违反我国现行法律法规的规定，《增资协议》经各方有效签署后合法有效，协议各方应当遵照执行。

### 5.3 特别提示

依据《国有建设用地使用权出让合同》、《竞买须知》等约定，骏励公司本次增资扩股涉及到该公司股权结构变化、实际控制人变更，需要征得重庆规资局同意，否则将有可能承担违约责任。

以上法律意见，供参考！

北京大成（重庆）律师事务所

二〇二一年五月十日



