

湖南启元律师事务所
关于湖南华联瓷业股份有限公司
首次公开发行股票并上市的
补充法律意见书（四）

二〇二〇年十一月

致：湖南华联瓷业股份有限公司

湖南启元律师事务所（以下简称“本所”）接受湖南华联瓷业股份有限公司（以下简称“发行人”）的委托，担任发行人首次公开发行股票并上市（以下简称“本次发行上市”）的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《首次公开发行股票并上市管理办法》（以下简称“《首发办法》”）、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第12号——公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》、《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（以下简称“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，对发行人本次发行上市的有关事项进行了法律核查，并出具了《湖南启元律师事务所关于湖南华联瓷业股份有限公司首次公开发行股票并上市的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）、《湖南启元律师事务所关于湖南华联瓷业股份有限公司首次公开发行股票并上市的律师工作报告》（以下简称“《律师工作报告》”）、《湖南启元律师事务所关于湖南华联瓷业股份有限公司首次公开发行股票并上市的补充法律意见书（一）》（以下简称“《补充法律意见书（一）》”）、《湖南启元律师事务所关于湖南华联瓷业股份有限公司首次公开发行股票并上市的补充法律意见书（二）》（以下简称“《补充法律意见书（二）》”）、《湖南启元律师事务所关于湖南华联瓷业股份有限公司首次公开发行股票并上市的补充法律意见书（三）》（以下简称“《补充法律意见书（三）》”）。

现本所根据中国证监会对发行人的口头反馈意见，就相关法律问题进行补充核查并出具《湖南启元律师事务所关于湖南华联瓷业股份有限公司首次公开发行股票并上市的补充法律意见书（四）》（以下简称“本补充法律意见书”）。

本补充法律意见书是对《法律意见书》、《律师工作报告》、《补充法律意见书（一）》、《补充法律意见书（二）》、《补充法律意见书（三）》有关内容进行的补充与调整。

本所同意将本补充法律意见书作为发行人本次发行上市所必备的法定文件，随同其他申报材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

本所同意发行人部分或全部在《湖南华联瓷业股份有限公司首次公开发行股

票招股说明书》（以下简称“《招股说明书》”）中自行引用或按中国证监会审核要求引用本补充法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，并且应将涉及引用的相关文件送交本所审阅确认后再报送或发出。

本所依照《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）》的有关规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具本补充法律意见书如下：

正文

一、问题 1：房产土地问题。申报文件披露，华联火炬污水处理站（600 平方米）尚未取得房屋权属证书；根据发行人的说明，上述房屋由于建设时期较早，相关手续不完整，后续无法办理权属证书。请保荐机构和发行人律师核查并说明（1）该污水处理站无法办理权属证书的原因、所涉用地性质，是否符合土地总体规划，是否涉及基本农田、集体建设用地，说明是否存在重大违法情形；（2）按使用用途划分，发行人自持（包括自建房产）房产土地、承租房产土地中存在法律瑕疵的房产土地占全部发行人自持以及承租的房产土地的面积占比以及使用上述土地或房产产生的收入、毛利、利润的占比情况以及搬迁等相关费用情况。（房产情况可列表说明，内容可包括项目、所处地块、建筑面积、用途、瑕疵情况、占同类用途自建建筑物比例、占全部自建建筑物比例；土地情况可列表说明，内容可包括项目、所处地块、土地面积、用途、瑕疵情况、占全部自有土地面积比例（自有土地）、占全部使用土地面积比例（租赁土地）。

回复：

（一）华联火炬污水处理站无法办理权属证书的原因、所涉用地性质，是否符合土地总体规划，是否涉及基本农田、集体建设用地，说明是否存在重大违法情形

截至本补充法律意见书出具日，华联火炬污水处理站（600 平方米）尚未取得房屋权属证书，根据发行人的说明并经本所律师核查：

1、该污水处理站无法办理权属证书的原因系建设时期较早，相关建设手续不完整。

2、该污水处理站修建于华联火炬名下土地使用权证号为醴国用(2015)第 0576 号的地块之上，根据该土地使用权证显示，污水处理站所涉及的土地类型为国有出让，土地用途为工业，不涉及基本农田、集体建设用地。

3、2020 年 9 月，醴陵市自然资源局出具《证明》，发行人及其子公司自 2017 年 1 月 1 日至今，不存在违反相关法律、行政法规和部门规章的行为，亦未受到相关行政处罚。

4、2020年9月，醴陵市自然资源局出具《说明》，华联火炬拥有污水处理站对应的土地使用权，且污水处理站建设符合土地规划用途，华联火炬污水处理站未取得权属证书的情形不构成重大违法行为，该局同意其按照现状使用，不会给予其行政处罚及拆除该建筑。

据此，本所认为，华联火炬污水处理站的建设符合土地规划用途，不涉及基本农田、集体建设用地；其未及时取得房屋权属证书的情形不构成重大违法行为。

(二) 按使用用途划分，发行人自持（包括自建房产）房产土地、承租房产土地中存在法律瑕疵的房产土地占全部发行人自持以及承租的房产土地的面积占比以及使用上述土地或房产产生的收入、毛利、利润的占比情况以及搬迁等相关费用情况。（房产情况可列表说明，内容可包括项目、所处地块、建筑面积、用途、瑕疵情况、占同类用途自建建筑物比例、占全部自建建筑物比例；土地情况可列表说明，内容可包括项目、所处地块、土地面积、用途、瑕疵情况、占全部自有土地面积比例（自有土地）、占全部使用土地面积比例（租赁土地）。

1、自持（包括自建房产）房产、土地

截至本补充法律意见书出具日，发行人及其子公司拥有的土地均已取得权属证书；发行人及其子公司拥有的房屋中3处房屋存在未能及时取得权属证书的情形，具体如下：

权利人	所处地块	建筑面积 (m ²)	用途	瑕疵情况	占同类用途自建建筑物比例	占全部自建建筑物比例
华联瓷业	醴国用(2008)第9230号	1,000.00	仓库	未办理权属证书	8.46%	0.64%
溢百利	醴国用(2006)B380209709号	700.00		未办理权属证书		
华联火炬	醴国用(2015)第0576号	600.00	污水处理站	未办理权属证书	100%(注)	0.22%

注：因华联火炬主要从事电瓷生产，其用泥量较日用陶瓷大，建立污水处理站可在便于处理污水的同时回收循环利用泥料。发行人其他厂区的污水处理均以污水处理池方式进行处理，污水处理池无需办理房屋所有权证，因此发行人仅有一处污水处理站，占同类用途自建建筑物比例为100%。

根据发行人的说明并经本所律师核查，上述未能及时取得权属证书的房屋为发行人生产经营的辅助性用房，其本身不产生直接经济收入，对发行人的收入、

利润影响较小。

根据醴陵市自然资源局于 2020 年 9 月出具的《说明》，华联瓷业、溢百利、华联火炬上述未取得权属证书的情形不构成重大违法行为，该局同意其按照现状使用，不会给予行政处罚及拆除上述建筑。此外，根据发行人的说明，发行人在短期内亦无搬迁或拆除上述建筑物的计划。

2、承租房产、土地

截至本补充法律意见书出具日，发行人不存在向他人承租土地的情形，但是发行人存在租赁他人房屋的情形，且发行人对外承租的房屋中 1 处房屋存在未能及时取得权属证书的情形，具体如下：

承租方	出租方	面积 (m ²)	租赁期限	用途	瑕疵情况	占全部租赁 房产比例
红官窑	长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	776.72	2018.05.20- 2023.05.19	零售	部分房屋未取得房产证书 (注)	1.03%

注：根据红官窑提供的资料，目前其租赁的长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司（以下简称“长沙铜官窑”）776.72 m²的房产中已有 600.77 m²取得了不动产权证书，不动产权证书登记情况如下：权利人长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司，用途商业服务，房屋建筑面积 600.77 m²。剩余的 175.95 m²，正在办理不动产权证书。

根据红官窑出具的说明，前述租赁的未取得产权证书的房屋面积占发行人全部租赁房屋面积比例为 1.03%；2019 年、2020 年 1-6 月（上述物业于 2019 年 1 月正式交付使用）发行人基于上述房屋产生的营业收入为 24.10 万元、1.79 万元，毛利为 16.45 万元、0.77 万元，占发行人同期营业收入、毛利的比例低。该租赁房屋主要用于展览和销售，未进行独立核算，不涉及净利润金额。

发行人前述租赁的未取得产权证书的房屋主要用于发行人的产品销售，发行人销售业务开展对场所没有特殊要求，若因为承租房产存在瑕疵导致发行人必须搬迁该商铺，发行人可在同地区内及时找到替代场地。另外，根据发行人的估算，搬迁产生的运输费、装修费等相关费用大约为 10.50 万元。

此外，根据红官窑与长沙铜官窑签订的《租赁合同》，“租赁期间内出租方应保证承租方有权按本合同约定合法使用租赁场所，不存在妨碍承租方行使租赁权的权属争议。……任何一方违反本合同项下的责任或义务给对方造成损失的，

均应赔偿另一方因此而遭受到的全部损失”。因此，红官窑若因承租房产存在瑕疵导致必须搬迁该商铺，红官窑还有权按照《租赁合同》要求出租方赔偿其因此而遭受到的全部损失。

综上，本所认为，发行人存在部分自建房屋、承租房屋未取得权属证书的情形，但是该部分房屋非为发行人主要经营场所，房屋面积占发行人全部自建房产、承租房产面积比例较小，产生的收入、毛利占发行人同期营业收入、毛利比例亦较小，且上述房屋可替代性强，发行人部分自建房屋、承租房屋未取得权属证书的情形不会对发行人生产经营构成重大不利影响。

二、问题 2：关于“傅军现在涉诉案件以及被申请执行的案件整体金额规模，相关事件进一步进展”内容。

回复：

截至 2020 年 9 月 30 日，傅军为其控制的新华联控股及其关联方对外债务提供担保而涉及诉讼及执行案件标的金额规模约为 59.86 亿元。其中：

2020 年 3 月，中信证券股份有限公司根据具有强制执行效力的《执行证书》向北京市第三中级人民法院提出强制执行申请；2020 年 4 月，北京市第三中级人民法院据此作出（2020）京 03 执 456 号《执行裁定书》，其中裁定：债务人新华联控股以及保证人新华联矿业有限公司、傅军偿还债务本金、利息、违约金共计 320,827,207.03 元及迟延履行期间的债务利息并承担案件执行费 1,447,696 元及执行中实际支出的费用。2020 年 10 月 9 日，北京市第三中级人民法院作出（2020）京 03 执 456 号之一《执行裁定书》，因中信证券股份有限公司与被执行人达成和解，裁定中止执行前述具有强制执行效力的相关执行证书。

根据新华联控股法务负责人的确认并经本所律师登陆中国裁判文书网、中国执行信息公开网、北京市第一中级人民法院网站、北京市第二中级人民法院网站、北京市第三中级人民法院网站、北京市第四中级人民法院网站、北京市通州区人民法院网站进行检索，除上述情况外，截至本补充法律意见书出具日，傅军涉诉案件以及被申请执行的案件整体金额规模无其他变化。

（本页无正文，为《湖南启元律师事务所关于湖南华联瓷业股份有限公司首次公开发行股票并上市的补充法律意见书（四）》之签字盖章页）

湖南启元律师事务所



负责人：

丁少波

经办律师：

邹棒

经办律师：

莫彪

经办律师：

高灵灵

2020年11月18日