

浙江天册律师事务所

关于百大集团股份有限公司

重大资产重组的

补充法律意见书（一）

 浙江天册律师事务所

浙江省杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A座8楼 310007

电话：0571 8790 1111 传真：0571 8790 1500

<http://www.tclawfirm.com>

浙江天册律师事务所
关于百大集团股份有限公司重大资产重组的
补充法律意见书（一）

编号：TCYJS2013H0384 号

第一部分 引言

致：百大集团股份有限公司

浙江天册律师事务所（以下简称“**本所**”）接受百大集团股份有限公司（以下简称“**百大集团**”或“**公司**”）的委托，担任百大集团本次重大资产重组项目的专项法律顾问，已于2013年6月6日就本次重大资产重组事宜出具了TCYJS2013H0244号《关于百大集团股份有限公司重大资产重组之法律意见书》（以下简称“**《法律意见书》**”）。

现根据中国证监会《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（130930号）（以下简称“**《反馈意见》**”）之要求，以及《法律意见书》出具日起截至本补充法律意见书出具日期间内（以下简称“**补充意见期间**”）本所律师认为应当补充披露的事项，出具本补充法律意见书。

除本补充法律意见书特别说明外，本所已出具的《法律意见书》中所述的法律意见书出具依据、律师声明事项、释义等相关内容适用于本补充法律意见书。

第二部分 关于反馈意见的回复

一、 请申请人结合交易方案补充披露股权代持、表决权委托的原因，并结合有关法律的规定，规范杭州百大的股权关系。请独立财务顾问和律师核查并对其合规性发表明确意见。（《反馈意见》问题一）

1.1 绿城集团委托浙江百大代持杭州百大 30%股权的形成原因

2009 年 10 月 27 日，浙江百大参加杭政储出[2009]60 号地块项目的挂牌竞买，竞买申请由浙江百大单独提出。竞拍当日，为确保能够竞买成功，浙江百大临时联合绿城集团进行投资合作并于当日签订《合作协议书》，约定：由浙江百大代表双方竞买上述地块；双方将共同成立项目公司对该地块进行投资开发，浙江百大将持有项目公司 70%的股权，绿城集团将持有 30%的股权。同日，浙江百大拍得该地块。因浙江百大在报名竞买上述地块时已提交项目公司的设立计划，项目公司由浙江百大独资设立，因此绿城集团拟采取股权受让的方式实现和浙江百大的投资合作。

2009 年 11 月 9 日，浙江百大出资人民币 1 亿元设立全资子公司杭州百大，作为投资开发上述地块的项目公司。

2009 年 12 月 28 日，浙江百大与绿城集团签订了《杭政储出[200960]号地块庆春广场项目合作协议书》和《股权转让合同》，浙江百大向绿城集团转让项目公司 30%的股权，并收到全部股权转让价款人民币 3,000 万元。根据当时杭州市国土资源局的要求，房地产项目公司的股权转让参照国有土地使用权转让的限制性规定执行。即，在杭州市房地产项目公司的股权转让实务操作中，获得国有土地使用权证之前变更房地产项目公司股权结构将影响到国有土地使用权证的取得。因此，双方同时签订了《委托持股协议》，绿城集团委托浙江百大作为杭州百大 30%股权的名义持有人，绿城集团通过委托持股来实现股权实际持有人的权利和义务，双方约定在项目公司取得国有土地使用证后 7 日内，完成杭州百大 30%股权的工商变更登记手续。

杭州百大于 2011 年 10 月 18 日收到杭州市人民政府核发的杭江国用[2011]第 100026 号《国有土地使用证》。考虑到当时绿城集团由于受宏观调控政策影响，

面临较大的经营风险，为避免绿城集团经营风险给项目公司可能带来的负面影响，浙江百大与绿城集团均同意继续维持双方的委托持股关系，暂不办理股权过户的相关手续。

1.2 绿城集团将其所持有的项目公司股权对应的表决权委托浙江百大代为行使的原因

2012年6月，浙江百大拟将其持有的杭州百大40%的股权转让给杭州大厦，双方决定项目建设期间由浙江百大协助杭州百大进行项目开发建设，商业物业运营开始后由杭州大厦主导杭州百大的经营管理。此外，因百大集团及浙江百大在杭州百大的建设前期提供了较大力度的融资支持，为了保障上市公司及浙江百大提供的支持资金的安全，有效防范财务风险，保持对杭州百大的控制，浙江百大与绿城集团进行协商，绿城集团同意将30%股权的表决权委托浙江百大代为行使。

2012年6月26日，绿城集团出具《关于杭州百大置业有限公司经营管理事项安排的确认函》，确认浙江百大代其持有的杭州百大30%股权的表决权在杭州百大商业物业开始运营前由浙江百大代为行使。

1.3 杭州百大股权关系的规范

1.3.1 2013年3月绿城集团提出解除上述委托持股并收回相关表决权的意向

在九龙仓集团有限公司成为对绿城集团拥有间接控制权的绿城中国的主要股东后，对绿城集团提出了逐步梳理股权投资关系并进行规范管理的要求。为此，绿城集团于2013年3月11日向浙江百大发出《关于解除委托持股的通知》，提出协商解除委托持股并收回相关表决权。

1.3.2 《投资合作补充协议》的签署

2013年6月6日，杭州大厦、浙江百大、绿城集团及杭州百大签署《投资合作补充协议》。根据该协议的约定，绿城集团将解除与浙江百大的委托持股关系，收回相应股权的表决权，并调整杭州百大董事人选产生机制。根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组，需经中国证监会核准。

1.3.3 委托持股关系的解除

2013年8月28日，杭州百大召开股东会并形成决议：为规范杭州百大的股权关系，同意绿城集团解除与浙江百大的委托持股关系，浙江百大代绿城集团持有

的项目公司 30%股权过户至绿城集团。

2013 年 8 月 30 日，杭州百大完成与上述股权过户相关的工商变更登记手续，并取得了换发的《企业法人营业执照》。

截至本补充法律意见书出具日，杭州百大的股权结构为：杭州大厦持有 40%的股权，绿城集团和浙江百大分别持有 30%的股权。表决权情况为杭州大厦享有 40%的表决权，绿城集团所持有的 30%股权的表决权由浙江百大代为行使，浙江百大合计享有 60%的表决权。

1.4 查验及结论

最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的规定（三）》第二十五条规定：“有限责任公司的实际出资人与名义出资人订立合同，约定由实际出资人出资并享有投资权益，以名义出资人为名义股东，实际出资人与名义股东对该合同效力发生争议的，如无合同法第五十二条规定的情形，人民法院应当认定该合同有效。”

本所律师查阅了浙江百大与绿城集团签署的有关协议、相关各方的决策文件、付款凭证等书面资料，对浙江百大、绿城集团相关人员进行了访谈，并对杭州市国土资源局进行了走访询问。

经核查，本所律师认为：绿城集团和浙江百大之间的委托持股行为系双方真实意思表示，不存在《合同法》第五十二条规定的合同无效的情形；双方已经解除了委托持股关系，办理完毕工商变更登记手续，委托持股可能导致的潜在纠纷风险已经消除，杭州百大真实的股权结构状况已得到还原，杭州百大曾存在的委托持股情况不构成本次交易的重大实质性障碍。

第三部分 关于补充意见期间的补充法律意见

一、 本次重大资产重组的批准和授权

2013年6月24日，百大集团召开2013年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司符合重大资产重组相关法律、法规规定的议案》、《关于公司进行重大资产重组的议案》、《关于〈百大集团股份有限公司重大资产重组报告书（草案）及其摘要〉的议案》、《关于签订附条件生效的〈关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议之补充协议〉的议案》和《关于提请股东大会授权董事会办理本次重大资产重组相关事宜的议案》；同意绿城集团与浙江百大解除委托持股关系，收回相关股权的表决权，并对杭州百大董事人选产生机制进行调整。

公司本次重大资产重组事项尚需取得中国证监会的核准。

二、 本次重大资产重组涉及的标的公司

2.1 杭州百大股权关系的规范

2013年8月30日，浙江百大代绿城集团持有的杭州百大30%股权已过户至绿城集团名下，杭州百大股权关系已予以规范。具体情况详见本补充法律意见书第二部分第1.3条。

2.2 杭州百大的主要资产

2.2.1 存货

根据天健出具的天健审〔2013〕3808号《审计报告》，截至2013年3月31日，杭州百大主要资产为尚处于建设过程中的西子国际项目，在财务报表中列示为存货，余额为395,278.53亿元，占总资产比例为98%。存货的具体明细列示如下：

项目	金额（元）	占比（%）
土地出让金及税费	2,730,835,000.00	69.09
前期费用	123,473,696.90	3.12
工程费用	451,431,246.88	11.42

库存材料	815,665.00	0.02
开发间接费	646,229,739.13	16.35
存货开发成本合计	3,952,785,347.91	100.00

2.2.2 土地使用权

根据天健出具的天健审〔2013〕3808号《审计报告》，截至2013年3月31日，期末存货中已有27.31亿元土地使用权用于抵押担保。

2.3 主要负债情况

根据天健出具的天健审〔2013〕3808号《审计报告》，截至2013年3月31日，杭州百大的主要负债情况如下所示：

项目	金额（元）	占比（%）
短期借款	620,000,000.00	17.47
预收款项	556,305,978.00	15.68
其他应付款	1,766,644,430.84	49.79
长期借款	568,000,000.00	16.01
小计	3,510,950,408.84	98.95
负债合计	3,548,006,319.72	100.00

2.4 其他重大情况

经杭州百大确认及本所律师核查，杭州百大按照《个人住房贷款管理办法》的有关规定为购房在办妥房地产抵押登记手续之前向相关金融机构申请的银行按揭贷款提供阶段性连带责任担保。根据天健审[2013]3808号《审计报告》，截至2013年3月31日，杭州百大为该等尚未办妥房地产抵押登记的客户在金融机构取得的银行按揭贷款余额为11,858.00万元。上述连带责任担保的合同内容和形式合法有效。

三、 本次重大资产重组涉及的关联交易

3.1 本次重大资产重组完成前的百大集团与杭州百大存在的交易情况

本次重大资产重组完成前，百大集团与杭州百大之间存在如下交易：

3.1.1 资金拆借

根据百大集团与杭州百大于 2010 年 5 月 27 日签订的《借款协议》，百大集团将部分银行贷款资金拆借给杭州百大使用，拆借资金利息按照百大集团实际获取的银行贷款利率及期限计算，该部分利息不产生利差。根据天健会计师事务所出具的杭州百大 2013 年度 1-3 月、2012 年度及 2011 年度《审计报告》（天健审[2013]3808 号、天健审[2013]1419 号及天健审[2012]2214 号），2013 年度 1-3 月、2012 年度和 2011 年度杭州百大向百大集团借入资金 26,197.79 万元、89,657.18 万元和 71,028.00 万元，分别结算利息 3,603.91 万元、19,050.30 万元和 14,690.82 万元，截至 2013 年 3 月 31 日尚有 168,210.38 万元未偿还。

3.1.2 委托贷款

根据杭州百大 2013 年度 1-3 月《审计报告》，截至 2013 年 3 月 31 日，百大集团及其控股子公司将自有资金通过委托贷款的形式提供给杭州百大使用的情况如下：

拆借方	拆借金额（元）	起始日	到期日	利率
浙江百大	100,000,000.00	2012.09.29	2013.09.28	8.78%
浙江百大	150,000,000.00	2012.09.21	2013.09.20	8.78%
浙江百大	20,000,000.00	2012.11.05	2013.11.04	8.78%
浙江百大酒店管理有限公司	30,000,000.00	2012.09.29	2013.09.28	8.78%
百大集团	50,000,000.00	2012.05.01	2014.05.01	10.98%
百大集团	120,000,000.00	2013.01.14	2014.01.13	8.67%
小计	470,000,000.00			

3.1.3 本次交易完成后的关联交易情况

根据浙江百大出具的说明，浙江百大拟推荐陈顺华、应政继续担任杭州百大的董事。本次交易完成后，如百大集团董事陈顺华继续担任杭州百大董事，百大集团副总经理应政继续担任杭州百大董事兼总经理，则杭州百大将成为百大集团关联方。因此本次交易完成后，百大集团与标的公司间的交易将构成关联交易。

针对上述交易，2013年6月6日，杭州百大股东会通过《还款计划》。根据该《还款计划》，杭州百大将逐年偿还所欠款项，至2015年底结清所欠所有款项。

3.2 本次交易不构成关联交易

本次交易的交易对方为绿城集团，由于百大集团除通过浙江百大与绿城集团、杭州大厦共同投资杭州百大外，与交易对方不存在其他关联关系，因此本次交易不构成关联交易。

3.3 百大集团与控股股东、实际控制人关联交易情况

本次重大资产重组完成后，百大集团与控股股东、实际控制人之间的控股及实际控制关系没有发生改变，也未因本次交易产生新的关联交易。

本补充法律意见书正本五份，无副本。

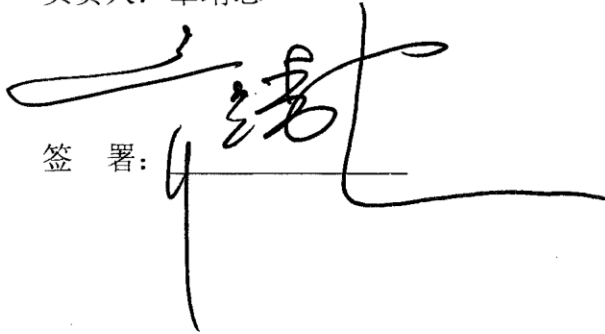
本补充法律意见书出具日期为 2013 年 9 月 6 日。

（以下无正文，下接签署页）

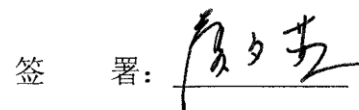
（本页无正文，为TCYJS2013H0384号《关于百大集团股份有限公司重大资产重组的补充法律意见书（一）》之签署页）



负责人：章靖忠

签 署： 

承办律师：虞文燕

签 署： 

承办律师：薛冰莹

签 署： 