

北京国枫律师事务所  
关于江苏澄星磷化工股份有限公司  
重大资产购买暨关联交易之  
专项核查法律意见书

国枫律证字[2015]AN470-2 号



GRANDWAY

北京国枫律师事务所

Beijing Grandway Law Offices

北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层 邮编: 100005

电话(Tel): 010-66090088/88004488 传真(Fax): 010-66090016

网址: [www.grandwaylaw.com](http://www.grandwaylaw.com)

**北京国枫律师事务所**  
**关于江苏澄星磷化工股份有限公司**  
**重大资产购买暨关联交易之**  
**专项核查法律意见书**  
**国枫律证字[2015]AN470-2 号**

致：江苏澄星磷化工股份有限公司（澄星股份）

根据本所与澄星股份签署的《律师服务合同》，本所律师作为澄星股份本次交易的特聘专项法律顾问。本所律师已根据相关法律、法规和规范性文件的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，对交易各方就本次交易向本所律师提供的文件和有关事实进行了核查和验证（以下简称“查验”），并就澄星股份本次交易事宜出具了《北京国枫律师事务所关于江苏澄星磷化工股份有限公司重大资产购买暨关联交易的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）。

本所律师在《法律意见书》中的声明事项亦适用于本专项核查法律意见书。如无特别说明，本专项核查法律意见书中用语的含义与《法律意见书》中用语的含义相同。根据上海证券交易所签发的《关于对江苏澄星磷化工股份有限公司重大资产购买暨关联交易报告书（草案）的审核意见函》（上证公函[2015]2017号）的要求，就本次交易中标的公司的相关事项，本所律师出具本专项核查法律意见书如下：

一、2005年澄星集团和弥勒县源源创新投资有限公司（以下简称“源源创新”）分别以其对标的公司的其他应收款对应的债权转为股权的形式进行增资，增资金额分别为6501万元和5319万元。本次增资未按规定进行评估。请律师、会计师核查本次增资的具体情况，并出具明确意见说明上述瑕疵是否构成本次重组的实质性障碍。



GRANDWAY

经查验，标的公司股东2006年以债权出资的形式向标的公司增资至24,000万

元，具体情况如下：

2006年3月，澄星集团、源源投资分别以债权（2006年3月31日雷打滩水电第5号记账凭证“其他应付款”中对应债权）转为股权的形式对雷打滩水电进行增资。本次增资完成后，雷打滩水电注册资本由12,180万元增加至24,000万元。本次增资完成后，雷打滩水电的股东及股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	澄星集团	13,200	55%
2	源源投资	10,800	45%
合计		<b>24,000</b>	<b>100%</b>

经查验，雷打滩水电本次增资履行的程序如下：

1. 2005年3月13日，雷打滩水电召开股东会2005年度会议并形成决议，同意注册资本增加至24,000万元，股东按照现有股权比例增加投资，澄星集团增加投资6,501万元，源源投资增加注册资本5,319万元。

2. 2006年4月7日，云南光大会计师事务所出具《验资报告》（云光会师验字（2006）第36号），确认截至2006年3月31日止，雷打滩水电已收股东缴纳的新增注册资本11,820万元。

3. 2006年4月17日，雷打滩水电就本次增资事宜办理了工商变更登记。

根据《中华人民共和国公司法》（2005年修订）第二十七条之规定：“股东可以用货币出资，也可以用实物、知识产权、土地使用权等可以用货币估价并可以依法转让的非货币财产作价出资；但是，法律、行政法规规定不得作为出资的财产除外。对作为出资的非货币财产应当评估作价，核实财产，不得高估或者低估作价”，本次增资，股东用于对雷打滩水电出资的债权应当进行评估而未进行评估，不符合当时有效的《公司法》及《公司注册资本登记管理规定》的相关规定，存在程序瑕疵。

经查验澄星集团、源源投资自2003年6月11日至2006年3月31日投入至雷打滩水电中的投资款资金凭证，自2003年6月11日至2006年3月31日汇入款项累积分别为15,147万元、12,393万元。



GRANDWAY

综上，本所律师认为，澄星集团、源源投资以对雷打滩水电享有的债权向雷打滩水电进行增资事宜，虽存在未经评估的程序瑕疵，但转增股权的债权真实存在，不存在虚假出资，亦不存在损害雷打滩水电利益的情形，上述程序瑕疵对本次重组不构成法律障碍。

二、截至报告书签署日，标的公司位于东山镇的地面厂房和升压变电站两处房产未取得房产证，面积分别为 3723.42 平方米和 787.20 平方米，占其全部房产面积的 50.09%。同时，标的公司用以生产经营的 10 宗土地使用权属于划拨性质，合计面积达 5757670.52 平方米。请补充披露上述资产的权属是否清晰、转让是否存在法律障碍、相关产权证书的办理的具体时间安排。请评估师、律师发表专项意见。

### （一）房屋建筑物

#### 1. 房屋建筑物的权属状况

截至本专项法律意见书出具日，雷打滩水电拥有房屋所有权证的房屋建筑物共 3 项，详细情况如下：

序号	地址	证号	所有权人	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	权利限制
1	弥勒县东山镇	弥勒县房权证(2009)字第 00019813 号	雷打滩水电	住宅: 1293.21; 非住宅: 2262.41	住宅/非住宅	抵押
2	弥阳镇湖泉小区	弥勒县房权证(2009)字第 00019166 号	雷打滩水电	469.62	住宅	-
3	弥阳镇湖泉小区	弥勒县房权证(2009)字第 00019167 号	雷打滩水电	469.62	住宅	-

根据雷打滩水电与中国农业发展银行弥勒县支行签订的《固定资产借款合同》，上表中第 1 项房屋建筑物已抵押给中国农业发展银行弥勒县支行，被担保主债权最高余额为 5,000 万元，抵押期限自 2009 年 12 月 1 日至 2019 年 11 月 29 日。

综上，本所律师认为，雷打滩水电合法拥有上述房屋建筑物，除已经说明的抵押情况外，上述房屋建筑物权属清晰。



GRANDWAY

## 2.尚未取得权属证书的房屋建筑物情况及办理进度

根据雷打滩水电出具的说明，雷打滩水电位于弥勒市东山镇水电站区域内的地面厂房、升压变电站尚未取得房屋所有权证书，上述房产面积分别为 3,723.42 平方米、787.20 平方米，合计未办理房屋所有权证书的房产面积为 4,510.62 平方米，占雷打滩水电房屋建筑总面积的 50.1%。2015 年 12 月 10 日，经弥勒市建设局测绘服务站对以上地面厂房、升压变电站进行测绘，上述尚未办理房产的建筑面积总计为 8,979.21 平方米。根据雷打滩水电工作人员的解释，前述 4,510.62 平方米的面积数据系公司统计时未考虑到地面厂房、升压变电站本身的建筑物结构构造、层数的复杂性，故发生与测绘数据不一致的情形。

根据雷打滩水电出具的说明，该两处房屋建筑物由于在建设时包含在水电站整体工程内，涉及到的规划许可、竣工验收都涵盖在水电站整体工程中，上述两处房产建成后，雷打滩水电将其作为水电站工程进行管理和使用，未申请办理房屋产权证书。

截至本法律意见书出具日，上述两处房产的房屋所有权证书正在办理过程中。2015 年 11 月 23 日，弥勒市房管所出具证明，确认：“云南省弥勒雷打滩水电有限责任公司位于弥勒市东山镇的水电站的地面厂房与升压变电站办理房屋所有权初始登记不存在法律障碍，对应相关房屋所有权证书正在办理中。” 2015 年 11 月 27 日，云南省能源局出具《关于弥勒县雷打滩水电站有关事项的复函》（云能源水电函[2015]66 号），确认：“雷打滩水电站开发建设符合国家水电工程基本建设程序及规程规范的有关要求。” 目前，雷打滩水电已经就上述房屋建筑物办理房屋所有权登记所需材料递交至弥勒市住房和城乡建设局，并就办理房产证事宜向弥勒市人民政府提出《关于请求政府给予协调办理房产证的请示》，相关房屋所有权证书正在办理之中。

另外，本次交易对方澄星集团于 2015 年 12 月 7 日出具承诺函，承诺“如雷打滩水电因公司房屋建设行为及未取得房产证事宜，导致相关监管部门对公司进行处罚或影响公司正常生产经营造成经济损失的，本公司将全额承担经济赔偿责任，并以现金方式全额补偿给雷打滩水电。”



GRANDWAY

综上所述，雷打滩水电存在部分房屋未取得房屋所有权证书的情形，但鉴于  
(1) 上述房产建筑物作为水电站整体工程的部分已整体完成规划、竣工验收等批

复手续，(2) 当地房管部门出具证明，确认房屋所有权初始登记不存在法律障碍，相关房屋所有权证书正在办理之中，(3) 澄星集团已出具书面承诺，将承担可能的风险。本所律师认为，上述房屋建筑物的瑕疵对本次交易不构成法律障碍。

## (二) 土地使用权

### 1. 土地使用权的权属状况

截至本法律意见出具日，雷打滩水电拥有土地使用权 12 项，土地使用权的具体情况如下：

序号	座落	土地使用证号	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	使用权 类型	权利 限制
1	竹园镇、朋普镇、东山镇、新哨镇	弥国用(2008)第0514号	工业用地	1,899.52	划拨	抵押
2	云南省弥勒县东山镇	云国用(2005)第064号	水工建筑用地	53,113.65	划拨	抵押
3	云南省弥勒县东山镇	云国用(2005)第065号	水工建筑用地	14,384.27	划拨	抵押
4	云南省弥勒县东山镇	云国用(2005)第066号	水工建筑用地	19,007.92	划拨	抵押
5	云南省弥勒县东山镇	云国用(2005)第067号	水工建筑用地	132,992.26	划拨	抵押
6	云南省弥勒县东山镇	云国用(2005)第068号	水工建筑用地	6,008.05	划拨	抵押
7	云南省弥勒县东山镇	云国用(2005)第069号	水工建筑用地	25,341.34	划拨	抵押
8	云南省丘北县新店乡	云国用(2005)第070号	水工建筑用地	117,835.21	划拨	抵押
9	云南省弥勒县东山镇、江边乡、丘北县新店乡	云国用(2005)第071号	水库水面	5,057,665.00	划拨	抵押
10	云南省丘北县新店乡	云国用(2005)第072号	水工建筑用地	329,423.30	划拨	抵押
11	弥阳镇湖泉小区	弥国用(2009)第0281号	城镇混合住宅用地	182.49	出让	-
12	弥阳镇湖泉小区	弥国用(2009)第0280号	城镇混合住宅用地	181.83	出让	-
合 计				5,758,034.84		

根据雷打滩水电与中国农业发展银行弥勒县支行签订的《抵押合同》，雷打滩



GRANDWAY



水电的上述土地及地上建筑物已抵押给中国农业发展银行弥勒县支行，被担保主债权最高余额为 5,000 万元，抵押期限自 2009 年 12 月 1 日至 2019 年 11 月 29 日。

综上，本所律师认为，雷打滩水电合法拥有上述国有土地使用权，除已经说明的抵押情况外，相关土地权属清晰。

## 2. 划拨土地使用权的取得及其合法性

经查验，根据国土资源部 2004 年 4 月 19 日签发的《关于弥勒雷打滩水电站工程建设用地的批复》（国土资函[2004]116 号），同意共计批准建设用地 575.5771 公顷划拨给雷打滩水电，作为弥勒雷打滩水电站工程建设用地。根据弥勒县国土资源局 2008 年 3 月 13 日签发的《关于南盘江雷打滩电站及配套黄磷扩建一体化项目 110KV 输送电线路塔杆建设项目用地的批复》（弥国土资用[2008]10 号），同意将国有建设用地中的 0.3184 公顷，划拨给雷打滩水电，作为南盘江雷打滩电站及配套黄磷扩建一体化项目 110KV 雷打滩-黄磷厂-松柯输电线路工程塔杆项目用地。

根据《中华人民共和国土地管理法》第五十四条的规定：“建设单位使用国有土地，应当以出让等有偿使用方式取得；但是，下列建设用地，经县级以上人民政府依法批准，可以以划拨方式取得：……（三）国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地……”。根据国土资源部 2001 年发布的《划拨用地目录》（第 9 号）第三条的规定：“对国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地项目，可以以划拨方式提供土地使用权。”

根据上述规定并经查验，雷打滩水电的上述十宗划拨土地，分属于弥勒市和丘北县，2015 年 11 月 26 日，丘北县人民政府出具了《关于云南省弥勒雷打滩水电有限责任公司使用划拨用地的说明》，确认：“目前你公司水电站经营使用的位于本县内的 3 宗土地[云国用（2005）第 070 号、云国用（2005）第 071 号、云国用（2005）第 072 号]为划拨用地，根据中国证监会的相关规定，你公司为减少与江苏澄星磷化工股份有限公司的关联交易，你公司控股股东将由江阴澄星实业集团有限公司变更为其控制的下属公司江苏澄星磷化工股份有限公司。鉴于你公司所使用的划拨土地用途符合《划拨用地目录》（国土资源部令第 9 号令）、《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44 号）的



GRANDWAY

规定，且你公司不能改变划拨土地的用途，依据丘北县总体规划和你公司取得的无终止期限的国有土地使用证，现同意你公司继续以保留划拨的方式使用上述土地。若发生土地性质、权利人等事项变更的，按相关程序进行办理。”

2015年12月3日，弥勒市规划局出具证明，确认：“云南省弥勒雷打滩水电有限责任公司经营的雷打滩水电站项目自2002年开工建设至今（2015年11月30日），水电站区域的规划用途未发生变更。云南省弥勒雷打滩水电有限责任公司经营的雷打滩水电项目从2015年12月1日起，根据我市目前的总体规划，该项目用地不在弥勒市城市规划区范围内，不会对该项目用地进行规划调整。”

2015年12月3日，根据对弥勒市人民政府办公室进行的访谈，确认在雷打滩水电的股东由澄星集团变更为澄星股份后，对于雷打滩水电已取得的划拨地继续以划拨方式使用事宜，同意正常使用。

因此，本次交易完成后，雷打滩水电不会变更土地使用方式，且上述土地的使用主体未发生变更，相关主管部门对本次交易后雷打滩水电继续以划拨方式使用土地未提出异议。

另外，对于上述十宗划拨地以划拨地继续使用的情形，本次交易对方澄星集团于2015年12月7日出具承诺函，承诺“如雷打滩水电在本次交易后，因控股股东变更、成为上市公司控股子公司而影响划拨地的继续使用，导致相关监管部门收回划拨地、要求雷打滩水电对上述十宗土地办理出让手续或是其他影响公司正常生产经营造成经济损失的，本公司将全额承担经济补偿责任，并以现金方式全额补偿给雷打滩水电。”

综上所述，本所律师认为，雷打滩水电合法取得政府部门颁发的国有土地使用证，雷打滩水电继续以划拨方式使用上述土地已经取得有关政府部门的批准、同意，雷打滩水电上述划拨土地的实际用途为水电设施用地，其用途符合《中华人民共和国土地管理法》、《划拨用地目录》的相关规定。本次交易完成后，雷打滩水电不会改变土地实际使用用途，土地的使用权人未发生变更，雷打滩水电继续保留以划拨方式使用土地的情形对本次交易不构成法律障碍。



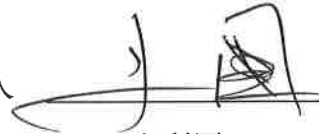
GRANDWAY

本专项核查法律意见书一式四份。



(此页无正文，为《北京国枫律师事务所关于江苏澄星磷化工股份有限公司重大资产购买暨关联交易之专项核查法律意见书》的签署页)

负责人



张利国



经办律师



郑超



崔白

2015年12月18日

## 法律顾问声明

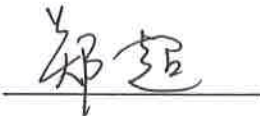
本所同意江苏澄星磷化工股份有限公司在《江苏澄星磷化工股份有限公司重大资产购买暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中援引本所出具的法律意见书的相关内容，本所已对《江苏澄星磷化工股份有限公司重大资产购买暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中援引的相关内容进行了审阅，确认《江苏澄星磷化工股份有限公司重大资产购买暨关联交易报告书（草案）》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负责人：



张利国

经办律师：



郑超



崔白

