



广东海埠律师事务所

HAIBU Attorneys-at-law

广东海埠律师事务所

关于

华南国仲深裁【2017】D376《裁决书》

裁决结果履行责任划分

的

法律意见书

广东海埠律师事务所

中国深圳沙河东路 111 号名商高尔夫球会海埠律师事务所大楼 (518053)

Haibu House, Mingshang Golf Club, 111 Shahe East Road, Nanshan,

Shenzhen, PRC (518053)

电话/Tel: (0755) 82990380

传真/Fax: (0755) 82990246

广东海埠律师事务所
关于华南国仲深裁【2017】D376《裁决书》裁决结果
履行责任划分的
法律意见书

【2017】海埠法意字第 HB-F-2017-236 号

致：深圳中恒华发股份有限公司

根据深圳中恒华发股份有限公司（以下简称“委托人”、“中恒华发”）委托，作为其应承担华南国仲深裁【2017】D376《裁决书》裁决结果支付比例的法律分析及认定的专项法律顾问并出具《广东海埠律师事务所关于华南国仲深裁【2017】D376《裁决书》裁决结果履行责任划分法律意见书》（以下简称“法律意见书”）。

本所律师对法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，来源于（1）中恒华发向本所提供的文件、资料及所作说明，中恒华发对该等材料的真实性负责；（2）律师能够查证范围内向有关机关调取的文件资料；（3）通过网络等途径查询获取的公开信息。

法律意见书所述事项，仅限于其确定的意见书出具日以前已发生或存在的事实，并且根据中国当时和现行有效的法律、法规和规范性文件的规定而出具。

本所律师未授权任何单位或个人对法律意见书作任何解释或说明。法律意见书仅供中恒华发作为其分析应承担的华南国仲深裁【2017】D376《裁决书》裁决结果履行责任划分法律分析内部参考之目的使用，除非事先取得本所律师的书面授权，任何单位和个人均不得将法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

本所对法律意见书的真实性、完整性承担相应的法律责任。

本所律师依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国仲裁法》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国律师法》等国家有关法律、法规、规范性文件及相关司法解释等有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对出具法律意见书所依据的事实和文件资料进行了核查，现出具法律意见如下：

正文

一、关于华南国仲深裁【2017】D376《裁决书》的法律效力。

2017年8月16日，华南国际经济贸易仲裁委员会做出华南国仲深裁【2017】D376《裁决书》（以下简称“裁决书”、“本案”）。根据我国《仲裁法》第59条规定：当事人申请撤销裁决的，应当自收到裁决书之日起6个月内提出。

因此，当事人在不晚于2018年2月16日前具有向有管辖权人民法院申请撤销裁决书的权力，但目前尚未发现当事人提出撤销裁决书申请，且未发现具有已生效的撤销裁决书的法律文件，故本所律师认为，截至本法律意见书出具日，裁决书合法有效，对裁决书当事人具有强制执行力，被申请人均应依法履行裁决内容。

二、关于裁决书内容概述及分析。

（一）裁决书内容概述

1、当事人。

根据裁决书，华南国仲深裁【2017】D376仲裁案的申请人、反请求被申请人为深圳市万科房地产有限公司（以下简称“申请人”、“万科公司”）。第一被申请人、反请求第一申请人为武汉中恒新科技产业集团有限公司（以下简称“武汉中恒”、“第一被申请人”）。第二被申请人、反请求第二申请人为中恒华发。

2、仲裁庭查明的事实。

根据裁决书，仲裁庭查明的主要事实可概括如下：

（1）2015年8月21日，申请人（作为乙方）与两被申请人（作为甲方）在深圳共同签订了《旧改合同》（即《光明新区公明街道华发工业区旧改项目合作经营合同》，以下简称“合同”、“旧改合同”）。

仲裁庭认定合同为有效商业合同，对双方具有约束力，并且是仲裁庭裁判本案争议的依据。其中，《旧改合同》第三条约定：“5. 相关手续办理项目公司将签订旧改项目《土地使用权出让合同》获取旧改项目建设用地使用权，及为获取旧改项目建设用地使用权所需要进行的全部搬迁补偿工作及相关手续办理工作由甲方负责，甲方负责按以下时间节点完成相关工作：

2015 年 10 月 31 日前，甲方负责以项目公司名义取得旧改项目《改造实施主体确认书》。

2016 年 2 月 28 日前，甲方负责取得旧改项目一期《地价缴交通知单》，并签订《土地使用权出让合同》。

2016 年 10 月 31 日前，甲方负责取得旧改项目二期《地价缴交通知单》，并签订《土地使用权出让合同》。

(2) 2015 年 8 月 26 日，万科公司将合同约定的第一笔股东借款 6 亿元支付给第一被申请人。同日，双方一致确定的、作为旧改项目实施主体的项目公司与被申请人签订与被申请人签署了《搬迁协议》。

(3) 2015 年 9 月 22 日，申请人依照《旧改合同》将其全资拥有的项目公司 15% 的股权转让给第一被申请人指定的深圳市誉天恒华有限公司，双方为此签署《股权转让协议书》，该股权转让的工商变更登记于 2015 年 11 月 2 日完成。

(4) 2015 年 9 月 30 日，被申请人进行的项目用地范围内的拆迁工作大部分完成，但仍有少数租户未能搬迁，而且在拆迁过程中发生租户信访事件并未能妥善解决。因此，被申请人未能在当日依照《旧改合同》的约定将项目的净地移交给项目公司管理。

(5) 《旧改合同》签署后，被申请人着手向政府主管部门中请确

认旧改项目的实施主体，但在《旧改合同》约定的 2015 年 10 月 31 日截止日期，被申请人未能获得政府颁发的《改造实施主体确认书》。事实上，被申请人至今未能获得本案项目公司作为项目实施主体的政府确认书。

(6) 2016 年 2 月 28 日，在《旧改合同》约定的被申请人取得旧改项目一期《地价缴交通知单》并签订《土地使用权出让合同》的截止日期，被申请人未能完成该义务的履行。

(7) 被申请人并不否认仲裁庭认定的下述事实：其没有在 2015 年 9 月 30 日前向项目公司移交净地，没有在 2015 年 10 月 31 日前（以及至今从未）从主管部门取得本案项目公司的《改造实施主体确认书》，没有在 2016 年 2 月 28 日前取得旧改项目一期《地价缴交通知单》并签订《土地使用权出让合同》。

3、裁决结果。

裁决书做出的裁决结果如下：

(1) 第一被申请人、第二被申请人向申请人支付违约金，以人民币 6 亿元为基数，按年利率 36% 计算，自 2015 年 10 月 1 日起，计至 2016 年 11 月 11 日为止；

(2) 第一被申请人、第二被申请人向申请人支付因本案而支出的律师费人民币 140 万元；

(3) 第一被申请人、第二被申请人向申请人支付其支出的财产保全费人民币 10,000 元；

(4) 本案本请求仲裁费人民币 3,101,515 元，由第一被申请人、第二被申请人承担 70% 即人民币 2,171,060.50 元，申请人承担 30% 即人民币 930,454.50 元。申请人已足额预缴的本请求仲裁费抵作本案本

请求仲裁费，不予退还，第一被申请人、第二被申请人应直接向申请人支付人民币 2,171,060.50 元；

本案反请求仲裁费人民币 76,050 元，由第一被申请人、第二被申请人自行承担，第一被申请人、第二被申请人已足额预缴的反请求仲裁费抵作本案反请求仲裁费，不予退还；

本案仲裁员实际开支费用人民币 7,754.90 元，由第一被申请人、第二被申请人承担 70% 即人民币 5,428.43 元，由申请人承担 30% 即人民币 2,326.47 元；上述仲裁员实际开支费用已由本会垫付，第一被申请人及第二被申请人、申请人应分别直接向本会支付人民币 5,428.43 元、人民币 2,326.47 元；

(5) 驳回申请人的其他仲裁请求；

(6) 驳回第一被申请人、第二被申请人的仲裁反请求。

综上，武汉中恒及中恒华发应向万科公司支付违约金、利息、律师费、财产保全费本请求仲裁费以及向华南国际经济贸易仲裁委员会支付本案仲裁员实际开支费用。

(二) 关于裁决书裁决结果的法律分析

1、裁决依据的事实和适用的法律。

根据裁决书的内容，本所律师认为，华南国仲深裁【2017】D376 案件是基于被申请人存在合同违约情形发生仲裁的，仲裁庭主要依据三个违约事实作出裁决，适用的主要法律依据为我国《合同法》及相关司法解释。

因此，基于中恒华发和武汉中恒为合同主体共同一方（甲方），仲裁委裁决两被申请人对违约责任承担连带责任。但因中恒华发和武汉中恒在仲裁时未提出具体违约责任的划分抗辩，故仲裁庭并未具体明确单

方支付比例。

2、违约的主要具体事实。

根据裁决书的内容，本所律师认为，仲裁庭裁决两被申请人承担违约责任的主要具体事实有以下三个：

（1）没有在 2015 年 9 月 30 日前向项目公司移交净地；

（2）没有在 2015 年 10 月 31 日前（以及至今从未）从主管部门取得本案项目公司的《改造实施主体确认书》；

（3）没有在 2016 年 2 月 28 日前取得旧改项目一期《地价缴交通知单》并签订《土地使用权出让合同》。

如上所述，鉴于裁决书做出裁决的主要依据为两被申请人存在违约情形，若要分清单方支付比例问题，应重点分析并明确在违约事实中各方应当承担的过错比例，详见下文。

三、划分两被申请人的支付比例事实依据及法律分析。

（一）关于没有在 2015 年 9 月 30 日前向项目公司移交净地的违约过错划分认定。

1、合同约定的旧改范围。

根据《旧改合同》约定，中恒华发及武汉中恒应在 2015 年 9 月 30 日前向项目公司移交净地，该“净地”指深圳市规划和国土资源委员会出具的深规土函【2013】407 号《光明新区公明街道华发片区更新单元规划》审批的公明华发片区更新单元范围内的 01-01、01-02、01-03、01-04 四个地块。

根据两被申请人提供的书面材料、说明及相关政府部门的函，上述 01-01、01-02、01-03、01-04 四个地块对应的土地宗地号为 A627-0005，A627-0006，A627-0007。其中：

A627-0005 宗地面积为 28525 m²（该地块以下简称 0005 号地）；
A627-0006 宗地面积为 49122.3 m²（该地块以下简称 0007 号地）；
A627-0007 宗地面积为 19636.6 m²（该地块以下简称 0007 号地）；
上述三宗地的土地使用权证、房地产证均载明权利人为中恒华发（100%单独所有）。

综上，合同约定的旧改范围具体对应（至少包含在）0005、0006、0007 号地，在实际履约过程中，中恒华发及武汉中恒应按时将上述三地块净地向项目公司移交。

2、土地最终权益人。

根据土地使用证书及房地产证书，0005、0006、0007 号地的权利人均为中恒华发，但根据本所律师核查，中恒华发已将 0005、0007 号地与武汉中恒进行其他资产置换，故中恒华发应为 0006 号地最终权益人，武汉中恒应为 0005、0007 号地的最终权益人，置换过程如下：

2009 年 4 月 29 日，双方签订《资产置换合同》，约定的核心内容是由中恒华发将 0005、0007 号地土地使用权过户给案外人中恒华发全资子公司深圳市中恒华发科技有限公司（以下简称“华发科技”），武汉中恒以其持有的武汉恒发科技有限公司（以下简称“恒发科技”）56%股权置换中恒华发持有的华发科技 100%股权。置换完成后，武汉中恒通过全资控股华发科技取得 0005、0007 号地的使用权，具体详见该置换合同，此不赘述。

（1）根据中恒华发的说明及本所律师登录深圳证券交易所官网（http://disclosure.szse.cn/m/drgg_search.htm?secode=000020）查询，中恒华发关于《资产置换合同》的内部审批及外部信息披露程序如下：

2009 年 4 月 22 日，中恒华发召开董事会 2009 年第三次临时会议，

决议通过上述《资产置换合同》内容，并于同年4月30日进行本次董事会决议公告；

2009年4月30日，中恒华发发出《关于与控股股东进行资产置换的关联交易公告》；

2009年11月4日，中恒华发召开2009年第二次临时股东大会会议，决议通过关于与控股股东进行资产置换的关联交易议案》暨通过了《资产置换合同》。同日，北京市竞天公诚律师事务所出具《法律意见书》，认为本次临时股东大会的决议合法有效。

（2）武汉中恒关于《资产置换合同》的内部审批程序。

2009年4月20日，武汉中恒召开临时股东会议，决议通过上述《资产置换合同》内容。

综上（1）、（2），中恒华发与武汉中恒签订的《资产置换合同》内容合法，并双方履行了必要的内部审批程序与外部公告披露程序，同时，《资产置换合同》涉及的置换资产均通过第三方评估机构进行价值评估，价格公允，不存在显示公平的情形，而且双方自签订之日起超过一年未行使撤销权，该《资产置换合同》合法有效且已经实际履行，应受到法律的保护。

（3）《资产置换合同》的履行

根据双方的说明，《资产置换合同》项下的武汉中恒义务已经全部履行完毕。

2009年12月21日，中恒华发将其持有华发科技100%股权转让给武汉中恒，但未将0005、0007号地过户至案外人华发科技名下，导致本案审理时，0005、0007号地的权利证书对外登记仍为中恒华发。

但根据本所律师对武汉中恒的访谈，武汉中恒承认因过户税费较高

且中恒华发须履行“招拍挂”程序，为避免被第三方投中 0005/0007 号地，决定同意中恒华发暂缓过户，留待以后合作开发，由中恒华发代持土地权证，故本所律师认为武汉中恒同意了对《资产置换合同》进行变更。所以，截至中恒华发与万科公司洽谈旧改项目时，武汉中恒仍为未要求中恒华发将 0005、0007 号地进行过户，而万科公司也对上述的资产置换情况清楚知悉，故由中恒华发、武汉中恒与万科公司三方共同签订了《旧改合同》。

因此，武汉中恒应被认定为 0005、0007 号地的最终权益人，至于中恒华发未按时过户系经武汉中恒同意的，中恒华发就《资产置换合同》而言，不存在过错，武汉中恒也出具书面《确认书》，确认上述观点。

3、净地移交的义务划分。

如本节之“2”所述，鉴于旧改合同约定的需移交之土地具体权利主体划分明确并无争议，故武汉中恒应为 0005、0007 号地净地移交义务人，中恒华发应为 0006 号地净地移交义务人。

4、净地移交的履行过错责任认定。

根据中恒华发与武汉中恒签订的《关于“深圳光明新区公明街道华发片区更新单元”城市更新项目合作协议约定书》、本所律师到 0005、0006、0007 号地现场勘查、本所律师对武汉中恒的访谈及武汉中恒出具的书面确认书，武汉中恒接受中恒华发的委托，全权处理旧改合同项下关于甲方的义务，中恒华发在履行《旧改合同》时，按照武汉中恒要求给予了合格的配合与协助，已按时完成其实际所有的 0006 号地块拆迁、土地平整等工作，具备了按时将 0006 号地净地移交的条件。

但是，武汉中恒未能及时完成其实际所有的 0005、0007 号地的拆迁工作，而根据旧改合同，三块地应一并移交，故因武汉中恒原因导致

中恒华发未能按时履行其 0006 号地移交。

因此，中恒华发对《旧改合同》移交净地部分不存在任何违约情形。

小结：在此违约根本事实中，武汉中恒应承担全部过错责任。

（二）关于没有在 2015 年 10 月 31 日前从主管部门取得本案项目公司的《改造实施主体确认书》的违约过错划分认定。

无法按照《旧改合同》约定时间确定实施主体，系本案认定两被申请人违约的另一主要原因。

裁决书载明：“关于公明华发片区更新项目（华发地块）实施主体有关问题（一）原则同意深圳万科光明房地产开发有限公司为光明新区华发片区城市更新单元（华发地块）实施主体。（二）由城市建设局负责，待项目范围内所有租户的信访维稳问题得到彻底妥善解决，所有建筑物被拆除，相关材料补充完善后，再按程序核发实施主体确认书”，仲裁庭系根据此段政府文件的文字，认定被申请人未能在约定时间取得实施主体确认书的真正原因为：一是被申请人未能适当完成拆迁工作，导致出现了政府担忧的信访和维稳问题；二是申报材料欠缺。这两个原因均是被申请人自己的问题，应由被申请人承担责任。

因此，第二个违约事实出现的主要根源在于“未能适当完成拆迁工作”，系第一个违约事实的延伸，而此处所述的“未能适当完成拆迁工作”系针对武汉中恒提出的，故该过错应归责于武汉中恒。

另外，根据本所律师对武汉中恒的访谈，关于申报材料欠缺问题，亦全因武汉中恒问题导致，中恒华发只需配合移交净地及签署拆迁补偿协议，中恒华发已经配合项目公司申报实施主体所需提供了必要的材料。

综上，本案第二个主要违约事实的产生应由武汉中恒承担全部的过

错责任。

（三）关于没有在 2016 年 2 月 28 日前取得旧改项目一期《地价缴交通知单》并签订《土地使用权出让合同》的违约过错划分认定。

本案第三个违约事实是未取得旧改项目一期《地价缴交通知单》并签订《土地使用权出让合同》。

根据《深圳市城市更新办法实施细则》第五十三条规定，权利主体与搬迁人签订搬迁补偿安置协议时，应当在协议中约定相应房地产权益由搬迁人承受，并在办理房地产权属证书注销之前向搬迁人提交被搬迁房屋的房地产权属证书及注销房地产权属证书委托书。搬迁人被确认为项目实施主体并在区政府的组织和监督下完成建筑物拆除后，应当及时向区城市更新职能部门申请就建筑物拆除情况进行确认，并向房地产登记部门申请办理房地产权属证书的注销登记。申请房地产权属证书注销时应提供以下材料：（包含）区城市更新职能部门出具的建筑物已经拆除的确认文件。

因此，若要取得《地价缴交通知单》并签订《土地使用权出让合同》，前提条件之一是项目公司（实施主体）取得区城市更新职能部门出具的建筑物已经拆除的确认文件。而因为上述第二个违约事实的发生，实施主体未被政府部门确认，缺少签署《土地使用权出让合同》的主体，政府部门自然不会出具《地价缴交通知单》。

综上，中恒华发非项目公司（拟实施主体）的股东或实际控制人，对于取得《地价缴交通知单》并签订《土地使用权出让合同》不负有义务，故武汉中恒亦应对第三个违约事实承担全部过错责任。

（四）总结，武汉中恒对裁决结果应承担全部支付责任

如上文所述，因武汉中恒原因导致未能净地移交（第一个违约事实）

的发生，区城市更新职能部门不能出具相应的拆迁文件，进而导致项目公司未能确认为实施主体（第二个违约事实）产生，最后直接引起实施主体无法取得《地价缴交通知单》并签订《土地使用权出让合同》（第三个违约事实）的产生。后者均系因前者产生的，故武汉中恒应对三个主要违约事实承担全部过错责任。

另外，武汉中恒于 2016 年 12 月出具了《承诺函》，承诺若仲裁判万科公司胜诉，则因合同纠纷导致的仲裁损失由我司（武汉中恒）全额承担；裁决书生效后，武汉中恒就裁决书履行义务划分问题再次于 2017 年 11 月 23 日出具《确认书》，确认“完全因我司（武汉中恒）过错导致出现华南国际经济贸易仲裁委员会做出华南国仲深裁【2017】D376《裁决书》的裁决结果，贵司（中恒华发）对该裁决结果无须承担任何支付责任”；2017 年 12 月 5 日，武汉中恒召开临时股东会，决议通过《向深圳中恒华发股份有限公司出具〈承诺书〉》的议案，确认“鉴于完全因我司（武汉中恒）在履行《光明新区公明街道华发工业区旧改项目合作经营合同》过程中存在过错，导致出现了华南国仲深裁【2017】D376《裁决书》的裁决结果，我司应该承担主动履行全部支付义务。不论深圳中恒华发股份有限公司配合执行先行代我司垫付款项或由于任何原因导致深圳中恒华发股份有限公司被执行划款的，从深圳中恒华发股份有限公司付款/被划款之日起算，我司应返还深圳中恒华发股份有限公司垫付的费用，并按照同期中国人民银行贷款利率向深圳中恒华发股份有限公司支付利息”。

综上，本所律师认为，上述三个违约事实环环相扣，具有紧密连续性，两申请人作为合同的甲方，系万科公司的向对方，但相对于两被申请人而言，中恒华发与武汉中恒又互为合同相对方，互有及时完成自身

合同义务的责任。中恒华发在违约的三个主要具体事实中不存在过错，该等违约事实发生的全系武汉中恒原因造成，武汉中恒未能合格履行合同义务导致中恒华发违约，且武汉中恒多次出具书面相关确认书及承诺函，确认中恒华发无过错且同意由其全额承担裁决书结果，属于对己方不利的自认，本所律师予以采信，故武汉中恒应履行裁决书所有的裁决结果。

四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，就相对中恒华发和武汉中恒而言，武汉中恒应当承担华南国仲深裁【2017】D376《裁决书》项下的全部清偿责任，裁决金额应由武汉中恒全额履行支付。

以上结论仅代表本所意见，最终应以相关司法机关的裁判文书为准。

五、其他

法律意见书一式四份，经本所经办律师签名后生效。

【以下无正文】

本页无正文，为《广东海埠律师事务所华南国仲深裁【2017】D376《裁决书》裁决结果履行责任划分法律意见书》签署页）

负责人：孔亚楼_____

经办律师签名：

周铁刚 _____

（律师执业证号：14403200710569152）

陈天贵_____

（律师执业证号：14403201410064882）

广东海埠律师事务所

（盖章）

2018年4月16日