

关于永兴特种材料科技股份有限公司 公开发行可转换公司债券之补充法律意见书(二)

致: 永兴特种材料科技股份有限公司

上海市通力律师事务所(以下简称“本所”)受永兴特种材料科技股份有限公司(以下简称“永兴材料”或“发行人”)的委托, 指派本所陈臻律师、陈鹏律师(以下合称“本所律师”)作为永兴材料本次公开发行可转换公司债券(以下简称“本次发行”)的专项法律顾问, 已就本次发行出具了《关于永兴特种材料科技股份有限公司公开发行可转换公司债券之律师工作报告》(以下简称“《律师工作报告》”)、《关于永兴特种材料科技股份有限公司公开发行可转换公司债券之法律意见书》(以下简称“《法律意见书》”)、《关于永兴特种材料科技股份有限公司公开发行可转换公司债券之补充法律意见书》(前述法律意见书、律师工作报告以及补充法律意见书以下统称为“已出具法律意见”), 现根据中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)于2019年1月3日出具的《关于请做好永兴材料可转债发审委员会准备工作的函》, 就永兴家园相关问题出具本补充法律意见书。

已出具法律意见中所做的本所及本所律师的声明事项以及相关定义同样适用于本补充法律意见书。本补充法律意见书构成已出具法律意见的补充。

一. 问题 3: 关于永兴家园问题。2013年6月, 申请人通过招拍挂程序取得永兴家园所在地块, 该地块所建永兴家园职工宿舍原计划用于公司职工和引进人才住房。截至目前, 申请人职工已认购46套, 共对外处置永兴家园房产31套, 剩余111套房屋。公司员工购买的房屋平均单价与对外处置的房屋平均单价存在约900元/㎡左右的差异。请申请人说明: (1) 处置永兴家园31套房产的原因和方式, 是否存在向不特定对象销售的情况; (2) 处置31套永兴家园房产的平均单价与同时期、同地段房产销售市场价格的差异情况, 是否为市场销售行为, 是否构成房地产开发经营业务; (3) 剩余111套房屋目前持有状态, 是否已出租或签订销售意向协议。请保荐机构及申请人律师说明核查依据、过程并出具明确核查意见。

(一) 核查程序

就永兴家园上述相关问题，本所律师进行了如下核查：

1. 查阅了永兴家园项目相关地块《国有建设用地使用权出让合同》、项目立项备案信息表、项目环境影响登记表及其备案回执、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、项目竣工验收文件、湖州市人民政府办公室出具的湖办第 39 号《抄告单》、《不动产权证书》等相关的证书或文件；
2. 查阅了发行人员工花名册、永兴家园销售清单及永兴家园 31 套对外处置房屋相关售房协议，对永兴家园项目的负责人进行了访谈；
3. 获取了湖州市经济技术开发区管理委员会出具的《证明》，并获取了发行人及其实际控制人分别出具的《承诺函》；
4. 查阅了发行人《员工购房管理制度》及其相关内部决策程序文件；
5. 通过网络对相关房产信息进行公开查询，并于透明售房网（湖州）(hu.tmsf.com)对永兴家园所在“开发区西南片区”同时期取得预售许可的主要小区的销售价格进行了公开查询。

(二) 问题回复

1. 处置永兴家园 31 套房产的原因和方式，是否存在向不特定对象销售的情况

经本所律师核查，根据永兴材料提供的文件资料及永兴材料的说明，发行人于 2013 年拥有在职员工约 842 人，其中一线生产工人超过 600 人，且多为厂区附近当地村民。由于发行人所在厂区距离湖州市区较远，为改善部分无商品住房员工的居住条件、便利员工生活、提高员工稳定性及吸引人才，发行人于 2013 年 6 月通过招拍挂程序取得永兴家园所在地块后开始建设永兴家园项目。根据湖州市人民政府办公室于 2016 年 8 月 23 日出具的湖办第 39

号《抄告单》(以下简称“《抄告单》”),该项目属于企业自建性质、定向销售的住宅项目,销售对象为永兴材料引进的人才和永兴材料职工,房屋产权过户后的产权人仅限永兴材料引进的人才、永兴材料职工,“永兴家园”项目区别于普通商品房,由不具备房地产开发资质的永兴材料以二手房进行销售。发行人于2017年7月取得永兴家园相应不动产权证书后,向员工进行二手房转让。根据永兴材料的说明,永兴材料在实际处置过程中,存在对外处置的认购对象非为永兴材料引进人才或其职工的情况,截至本补充法律意见书出具之日,除向员工销售永兴家园房产外,发行人共对外处置永兴家园房产31套。

经本所律师进一步核查,根据永兴材料提供的文件资料及永兴材料的说明,由于永兴家园项目建设周期较长,在永兴家园建设及销售过程中,发行人厂区附近的罗家滨村、黄芝山村等多个村纳入政府整体规划进行拆迁,来自厂区附近的部分员工因拆迁而取得搬迁安置房或商品住房,对员工宿舍的需求大幅减弱,造成原拟认购永兴家园房屋员工实际认购数量大幅减少。永兴家园认购过程中,发行人员工仅完成约40余套认购,员工认购套数占永兴家园项目房屋总数的比例不足25%,造成剩余永兴家园房产闲置。

经本所律师核查,为加快企业存量资产盘活,故发行人通过员工介绍、房产中介机构等多渠道以二手房销售的形式向员工之外的不特定人员销售永兴家园房产。

就上述向员工之外人员销售事项,发行人已取得湖州经济技术开发区管理委员会出具的《证明》,“为加快企业存量资产盘活,同意永兴材料以二手房形式多渠道处置”。

2. 处置31套永兴家园房产的平均单价与同时期、同地段房产销售市场价格的差异情况,是否为市场销售行为,是否构成房地产开发经营业务
 - (1) 永兴家园31套房产平均单价与同期、同地段房产销售市场价格差异情况

经本所律师核查，根据发行人提供的文件资料，发行人自 2017 年 7 月开始对外销售永兴家园房产。经本所律师进一步于透明售房网(湖州)(hu.tmsf.com)的公开查询，永兴家园及其所在“开发区西南片区”自 2017 年以来同时期、同地段的类似房产销售市场价格情况如下：

年份	永兴家园		同时期、同地段类似房产			
	套数 (套)	处置单价 (元/m ²)	楼盘名称	楼盘地址	预售证号	单价大致范围 (元/m ²)
2017 年	5	4,728.55 ^注	岁金时代·书香苑	湖州市经济技术开发区西塞山路、漾东路交叉口	湖售许字(2017)第 00065 号	7,035-7,814
			天河·理想城	湖州市吴兴区田园东路与二环南路	湖售许字(2017)第 00108 号	8,380-13,730
			碧桂园·翡翠湾	湖州市吴兴区二环西路与田园路交叉口东南侧	湖售许字(2017)第 00251 号	8,837-10,525
2018 年	17	6,831.35	湖州恒大御峰	湖州市吴兴区二环西路与东坡路交叉口	湖售许字(2018)第 00430 号	10,766-12,153
			汎港·润合	湖州市夹山路与二环西路交汇处	湖售许字(2018)第 00142 号	9,616-10,916
			岁金时代·书香苑	湖州市经济技术开发区西塞山路、漾东路交叉口	湖售许字(2018)第 00415 号	9,960-10,745
2019 年	9	6,613.32	湖州恒大御峰	湖州市吴兴区二环西路与东坡路交叉口	湖售许字(2019)第 00063 号	9,782-11,941
			江南桃源	湖州市吴兴区前湾路 228 号	湖售许字(2019)第 00123 号	9,316-11,136
			碧桂园·禧悦	二环西路与港南路交汇路口	湖售许字(2019)第 00566 号	10,479-12,503

注：因房屋位置、户型等原因，永兴家园 2017 年对外处置单价较低。

经本所律师核查，永兴家园 31 套房产销售平均单价约为 6,296.97 元/平方米，与其所在开发区西南片区于的其他类似小区售价相比较低。

(2) 是否为市场销售行为，是否构成房地产开发经营业务

经本所律师核查，发行人通过员工介绍、房产中介机构等多渠道以二手房销售的形式向员工之外的不特定人员处置永兴家园房产不构成市场销售行为，不构成房地产开发经营业务，具体如下：

I. 永兴家园项目系为改善员工住房条件及吸引人才而开展，不是市场化的房地产开发项目

经本所律师核查，根据《城市房地产开发经营管理条例》，房地产开发经营系指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。

经本所律师核查，永兴材料主营业务为高品质不锈钢棒线材及特种合金棒线材的研发、生产和销售，永兴材料及其控股子公司经营范围中未含有任何房地产开发、经营相关内容，不是房地产开发企业。

经本所律师核查，根据湖州市人民政府办公室于 2016 年 8 月 23 日出具的湖办第 39 号《抄告单》，永兴家园项目属于企业自建性质、定向销售的住宅项目，销售对象为永兴材料引进的人才和永兴材料职工，房屋产权过户后的产权人仅限永兴材料引进的人才、永兴材料职工，“永兴家园”项目区别于普通商品房，由不具备房地产开发资质的永兴材料以二手房进行销售。经本所律师进一步核查，根据发行人说明，永兴家园项目建设的初衷系为改善部分无商品住房员工的居住条件，吸引人才而进行，不是市场化的房地产开发项目。

II. 永兴家园对外出售系为盘活资产而进行的多渠道处置

经本所律师核查，根据发行人提供的说明，永兴家园开发系改善员工住房条件及吸引人才而进行，但由于永兴家园建设及处置过程中发行人部分员工因拆迁取得搬迁安置房或商品住房，对员工宿舍的需求大幅减弱，造成原拟认购永兴家园房屋员工实际认购数量大幅减少。为盘活存量资产，发行人对外处置永兴家园房产。

就上述向员工之外人员销售事项，发行人已取得湖州经济技术开发区管理委员会出具的《证明》，“永兴特钢建设‘永兴家园’，转让价格在建造成本基础上确定，不以盈利为目的，不构成房地产开发经营业务，不违反国家有关房地产调控及湖州市限售等政策的相关规定。永兴特钢在“永兴家园”土地取得、建设、销售过程中不存在重大违法违规行为，同时，为加快企业存量资产盘活，同意永兴特钢以二手房形式多渠道处置。并且，永兴特钢自 2016 年 1 月 1 日以来不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，也不存在因违反土地和房地产管理法律法规而受到房屋主管部门行政处罚或被立案调查的情形。”

III. 发行人就永兴家园定价系在建造成本基础上确定，与同时期、同地段商品住宅平均单价相比较低，且处置永兴家园房产损益占比较低

经本所律师核查，根据发行人提供的文件资料及发行人说明，其转让永兴家园房产的价格均系在建造成本基础上予以确定，永兴家园房产售价低于其所在开发区西南片区其他类似小区售价。

此外，经本所律师进一步核查，截至 2019 年 9 月 30 日，永兴家园房产账面价值占净资产的比例低于 2%，2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月各期由于处置永兴家园房产导致的资产处置损益占相应净利润的比例均低于 1%，永兴材料拥有并处置永兴家园房产事项不会对公司的经营造成重大影响。

IV. 发行人已制定相关《员工购房管理制度》，并就永兴家园房产销售事项出具相关承诺

经本所律师核查，发行人已于 2020 年 1 月 2 日制定《员工购房管理制度》，对购买永兴家园房产的员工购房资格、在职期间及离职后两年内不得对员工之外人员出售及违反规定时予以处罚等事项进行明确规定。

经本所律师进一步核查，永兴材料于 2020 年 1 月 3 日出具《承诺函》，承诺“自本承诺函出具之日起，公司公司将严格按照《抄告

单》的要求，将销售对象限定在公司职工和引进的人才范围内，若未来有新的规定或监管机关另有明确要求的，公司将按相应规定和要求进行相应规范。同时公司将已制定相关《员工购房管理制度》，自本承诺函出具之日起，已购永兴家园房产且仍持有的公司在职员工，及未来购买永兴家园房产的公司员工，其在职期间及离职后两年内不得向公司员工以外人员出售永兴家园房产，公司将严格执行《员工购房管理制度》相关规定，对该等员工进行相应处罚。”

发行人的实际控制人高兴江已出具《承诺函》，承诺“如公司因‘永兴家园’事项被政府有关主管部门实施任何形式的处罚或要求承担任何形式的法律责任，本人愿意承担公司因此而导致、承担的任何损失、成本和费用。”

3. 剩余 111 套房屋目前持有状态，是否已出租或签订销售意向协议

经本所律师核查并经发行人确认，发行人永兴家园剩余 111 套房屋中，目前约有 30 余套用作发行人员工宿舍。除该等用作员工宿舍房屋外，永兴家园剩余房屋目前处于闲置状态，未对外出租或签订销售意向协议。

基于上述，本所律师认为，发行人对外处置永兴家园 31 套房产系因总部厂区附近村庄拆迁导致员工认购不足，为加快企业存量资产盘活，发行人通过员工介绍、房产中介机构等多渠道以二手房销售的形式向员工之外的不特定人员销售永兴家园房产。鉴于永兴材料不是房地产开发企业，发行人建设并销售永兴家园项目系为改善部分无商品住房员工的居住条件，吸引人才而进行，不是市场化的房地产开发项目，永兴家园对外出售系为盘活资产而进行的多渠道处置，且已取得湖州经济技术开发区管理委员会出具的同意多渠道处置的《证明》，同时，发行人就永兴家园定价系在建造成本基础上确定，与同时期、同地段商品住宅平均单价相比较低，且处置永兴家园房产损益占比较低，此外，发行人已就永兴家园房产销售事项出具相关承诺，并已制定相关《员工购房管理制度》，发行人建设并销售永兴家园项目不构成市场销售行为，不构成房地产开发经营业务，不构成本次发行的实质性法律障碍。发行人永兴家园剩余 111 套房屋中，目前约有 30 余套用作发行人员工宿舍。除该等用作员工宿舍房屋外，永兴家园剩余房屋目前处于闲置状态，未对外出租或签订销售意向协议。

以上补充法律意见系根据本所律师对有关事实的了解和对有关法律、法规以及规范性文件的理解做出，仅供永兴特种材料科技股份有限公司申请本次发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于任何其它目的。

本补充法律意见书正本四份，并无任何副本。

上海市通力律师事务所

事务所负责人

俞卫锋 律师

经办律师

陈 臻 律师

陈 鹏 律师

二〇二〇年一月十三日