

**关于辽宁华宇业瑞企业管理有限公司  
股权并购辽宁成源置业有限公司  
法律尽职调查报告**

**致：辽宁华宇业瑞企业管理有限公司**

北京盈科（沈阳）律师事务所接受辽宁华宇业瑞企业管理有限公司（以下称“贵司”）委托，担任贵司拟股权并购辽宁成源置业有限公司（以下称“目标公司”）项目（以下称“本项目”）的专项法律顾问，就目标公司的法律状况在合理范围及目标公司提供的资料范围内进行全面法律尽职调查。

本所接受委托后，派出于劼律师团队，赴项目现场展开调查工作，现已调查结束。本所律师遵循中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，根据现行有效的法律、法规、规章及其他规范性文件的规定，出具本法律尽职调查报告（以下简称“本报告”），供贵司决策时参考。

## 目 录

第一部分 引言	5
一 本报告制作过程	5
二 本报告出具的法律依据	5
三 前提与假设	6
四 本报告披露的专业范围	6
五 对于正本和原件真实性审查的保留	7
六 本报告的使用范围及引用限制	7
七 本报告的时间限制	7
第二部分 概述及主要法律问题	8
一 目标公司及项目基本情况	8
二 主要法律问题	8
第三部分 详细报告	14
一 目标公司基本情况	14
（一）目标公司工商信息	14
（二）目标公司股东及股权结构	14
（三）目标公司历史沿革	16
（四）目标公司设立批复文件	19
（五）目标公司开发资质	19
（六）目标公司开户许可证	20
综合法律意见及律师提示	20
律师建议	21
二 目标公司对外投资及分支机构	22
（一）目标公司对外投资	22
（二）目标公司分支机构	22
综合法律意见及律师提示	23
三 目标公司经营管理	24
（一）目标公司董事会	24

(二) 目标公司监事.....	24
(三) 目标公司高级管理人员.....	24
(四) 目标公司内部机构设置.....	24
(五) 目标公司经营管理.....	24
综合法律意见及律师提示.....	25
四 目标公司土地资产.....	27
(一) 目标公司宗地基本情况.....	27
(二) 宗地土地使用权取得过程.....	27
(三) 宗地土地出让金缴纳.....	28
(四) 宗地土地契税缴纳.....	28
(五) 宗地国有土地使用证.....	28
(六) 宗地土地使用权证抵押及查封情况.....	29
(七) 目标公司取得宗地相关优惠政策.....	29
(八) 目标公司土地开发情况.....	29
综合法律意见及律师提示.....	30
五 目标公司未拆迁土地情况.....	31
综合法律意见及律师提示：.....	33
六 目标公司一期项目情况.....	34
(一) 目标公司一期项目建设情况简介.....	34
(二) 一期项目所取得相关证件情况汇总.....	34
(三) 建设用地规划许可证.....	34
(四) 规划方案与扩初方案审定通知书.....	35
(五) 建设工程规划许可证.....	36
(六) 建筑工程施工许可证.....	37
(七) 人防工程情况.....	39
(八) 房屋建筑工程竣工验收备案书.....	39
(九) 商品房预售许可证.....	39
(十) 在建工程抵押及查封情况.....	41
综合法律意见及律师提示.....	41

七	目标公司一期项目房产抵押、查封及销售情况.....	43
	（一）一期项目房产销售情况.....	43
	（二）一期项目房产抵押、查封情况.....	43
	综合法律意见及律师提示.....	43
八	目标公司固定资产及无形资产.....	44
	（一）车辆情况.....	44
	（二）电子产品.....	45
	（三）办公家具.....	45
	（四）无形资产.....	45
	综合法律意见及律师提示.....	45
九	重大债权债务及对外担保.....	46
	（一）目标公司对外债务.....	46
	（二）目标公司对外债权.....	49
	（三）目标公司对外担保.....	49
	综合法律意见及律师提示.....	49
十	目标公司重大合同.....	51
	（一）建设工程施工合同.....	51
	（二）目标公司勘察、设计、监理、造价咨询合同.....	53
	（三）配套合同.....	54
	（四）房屋租赁合同.....	57
	综合法律意见及律师提示.....	57
十一	目标公司劳动人事.....	59
	（一）目标公司员工基本情况.....	59
	（二）目标公司员工社会保险缴纳情况.....	60
	（三）目标公司劳动人事规章制度情况.....	60
	综合法律意见及律师提示.....	60
十二	目标公司财务状况.....	62
	（一）所有者权益.....	62
	（二）经营成果.....	62

(三) 现金流量.....	62
(四) 每股收益.....	63
十三 目标公司税务与税收优惠.....	64
(一) 目标公司执行税种.....	64
(二) 税收优惠.....	64
十四 目标公司诉讼、仲裁、行政处罚.....	65
(一) 已决诉讼.....	65
(二) 仲裁、行政处罚.....	74
综合法律意见及律师提示.....	74
律师建议.....	75
十五 附件.....	76

## 第一部分 引言

### 一 本报告制作过程

本所律师于 2019 年 8 月 29 日开始，就该项目为贵司提供法律专项服务。目标公司在收到尽职调查清单后通过电子邮件的方式将清单所列文件内容发送至贵司，贵司收到文件后发送至本所律师邮箱。目标公司符合进场条件后，本所律师分别于 2019 年 8 月 29 日、9 月 4 日进场，同时前往行政机关进行信息调取、奔赴土地所在地进行现场调查。2019 年 8 月 30 日至 9 月 12 日进行本法律尽职调查报告撰写。

本所律师已开展的尽职调查工作包括但不限于：

（一）前往目标公司进行现场办公，审阅目标公司提供的文件资料，包括但不限于工商档案、劳动人事合同及社保缴纳明细、目标公司土地及房产相关文件、目标公司重大合同等；

（二）在调查过程中，对目标公司土地、房产进行现场勘察；

（三）通过网络等公开渠道进行独立查询；

（四）对在尽职调查过程中发现的问题、未明确问题及疑点，以补充资料清单及与目标公司相关人员进行访谈等多角度进行查证。

### 二 本报告出具的法律依据

本所根据中国现行法律、法规和规范性文件的要求，对已取得的文件材料进行了书面审查，并依据审查结果发表意见。在本尽职调查报告中，本所对某事项的判断是否合法有效，是以该事项发生时所适用的法律法规为依据，同时也充分信赖有关政府行政部门给予的批准或确认。

本尽职调查报告系根据中华人民共和国现行的法律、行政法规、规章及有关规而出具。本所不根据中华人民共和国法律以外的任何法律且不对中华人民共和国管辖权以外的任何事宜发表意见。

### 三 前提与假设

考虑到相关法律、政策、程序及实际操作，本报告的出具基于以下前提与假设：

1、目标公司提供的有关文件和资料均系真实准确，副本或复制件与原件一致；

2、目标公司提供的有关文件和资料的原件及其上的签字和印章均真实；

3、目标公司所做的有关事实的阐述、声明、保证均为真实、准确和可靠，且不存在与目标公司提供的文件或事实陈述相反的事实及文件；

4、本尽职调查报告出具的截止为 2019 年 9 月 12 日，本报告描述、分析或引用涉及的事实、信息和数据截止到 2019 年 9 月 12 日，如记录事实、信息或数据的文件本身出具的时间早于前述日期的，则假定所有提供给本所的文件资料及其所披露的事实均未发生任何变更；

5、本尽职调查报告所给出的法律意见与建议，是以截止 2019 年 9 月 12 日现行有效的中国法律、法规、规章、政策及其他规范性文件为依据的。

### 四 本报告披露的专业范围

在本尽职调查报告中，本所仅对目标公司的法律状况发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估、专业技术等非法律专业事项发表任何意见。凡对于非法律专业事项的描述，本所仅依赖于有关会计报表、资产评估报告、验资报告和相关技术或资质认证文件，以及相关专业技术人员提供的技术资料的判断、理解和结论。本所在本尽职调查报告中对有关会计报表、资产评估报告、验资报告和相关技术或资质认证文件、专业技术人员的结论意见中的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

### 五 对于正本和原件真实性审查的保留

基于本所律师在目标公司现场调取及查阅的资料均由目标公司提供，假定目

标公司提供的材料（包括但不限于书式资料、电子资料、对于有关重大事项做出的口头陈述与说明等）真实、准确、完整，复印件及扫描件与原件一致，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并依赖此种信任出具本法律尽职调查报告。

## **六 本报告的使用范围及引用限制**

本尽职调查报告仅供贵司拟股权并购目标公司之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所及本所律师同意贵司在向其他贵司所寻找或确定的投资人提交的文件中自行引用或按其要求部分或全部引用本尽职调查报告的内容。但贵司作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

## **七 本报告的时间限制**

本报告中披露的信息及相关的法律分析，系依据截至 2019 年 9 月 12 日本所律师在尽职调查过程中收集到的资料和信息，结合本报告出具前已颁布的法律规定而出具。



## 第二部分 概述及主要法律问题

### 一 目标公司及项目基本情况

目标公司成立于 2008 年 5 月 21 日，主要经营范围为房地产开发、销售、自有产权房屋租赁。目标公司成立之初的注册地址为沈阳市沈河区北站路 59 号 E 座 29 层 5 室，于 2010 年 7 月 14 日变更为沈阳市沈河区惠工街 10 号（2606、07、08、09、10 室）。

目标公司于 2009 年 6 月 4 日取得沈阳市规划和国土资源局苏家屯分局颁发的《国有土地使用证》，取得土地使用权面积为 162,261.00 平方米。沈阳市苏家屯政府于 2010 年 7 月 12 日向目标公司交付 52,728 平方米土地，于 2011 年 12 月 31 日向目标公司交付 60,000 平方米土地，部分土地的拆迁补偿尚未完成，尚存在 49,533 平方米土地未能完成净地交付。

目标公司在该地块上共有两期项目。第一期工程于 2011 年开工，施工至 2012 年年底，工程部位完成十五栋建筑的结构主体封顶，后停工三年。项目 2016 年取得合法复工手续并正恢复建设。一期项目目前土建部分基本完成，仅剩配套部分和小区市政绿化。一期项目工程五证齐全（土地使用权证、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、商品房预售许可证），但 15#楼因实际测绘面积与规划面积不符没有取得预售许可证。目标公司一期项目当前可销售套数为 977 套，纳入网上销售的总套数共计 977 套，不可销售套数为 55 套，其中包括未取得《商品房预售许可证》的 15#楼的 22 套房屋。目标公司目前已销售套数为 0 套。目标公司二期项目目前没有进行规划及施工，并且二期项目土地上尚有未拆迁的住户约 8 户。

### 二 主要法律问题

序号	关键词	基本情况	法律问题及律师提示
1	股权冻结问题	股东万方源公司所持有目标公司的 4.76% 股权份已被冻结，冻结期	根据《最高人民法院、国家工商总局关于加强信息合作规范执行与协助执行的通知》第 12 条的规定，当目标公司股权处于“冻结”状态时，未经人

		限为三年。	民法院许可，被冻结的股权份额不得转让。【详见第 16 页】
2	开发资质问题	目标公司已取得《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，有效期至 2019 年 10 月 7 日，即将到期。	《暂定资质证书》有效期满前 1 个月，目标公司可申请延长有效期或向房地产开发主管部门申请核定资质等级。 本所律师建议如下： 贵司可选择在目标公司办理完毕《暂定资质证书》有效期延长或申请核定资质登记事宜后收购目标公司； 贵司在与目标公司签署《股权转让意向书》时约定由目标公司原股东负责办理《暂定资质证书》有效期延长或申请核定资质登记事宜，并约定若《暂定资质证书》无法完成延期或另行申请核定房地产资质等级的，由原股东承担相应责任。【详见第 20 页】
3	国富置业对目标公司监管	由于目标公司对国富置业有借款，所以目标公司的经营理由国富置业全面接管，并且由国富置业负责目标公司在苏家屯项目的后续开发建设。	本所律师提示贵司注意，在与目标公司原股东签署《股权转让意向书》及正式《股权转让协议》等文件时，应当约定国富置业何时向贵司交接对目标公司的经营管理全等相关问题。【详见第 25 页】
4	阜蒙分公司注销问题	阜蒙县分公司目前尚欠缴土地使	本所律师在此提示贵司，若贵司与目标公司股东签署《股权转让意向书》，

		<p>用税，目前无法完成注销。</p> <p>阜蒙县分公司因未按照《企业信息公示暂行条例》规定的期限公示年度报告，目前状态为被列入严重违法失信企业名单（黑名单）。</p>	<p>建议在意向书中约定目标公司完成对阜蒙县分公司的注销作为本交易得以进行的先决条件。若正式《股权转让协议》及相关文件（以下合称“《股权转让协议》”）签署之前，阜蒙县分公司没有完成注销登记，需要约定若造成相关损失，需由目标公司原股东承担，或者预留一部分股权对价款，待阜蒙县分公司完成注销登记后支付。【详见第 23 页】</p>
4	土地、在建工程抵押、查封情况查询	<p>本所律师在对该宗土地、在建工程是否存在抵押及查封情况进行调查的过程中，提出请目标公司配合本所律师前往沈阳市不动产交易中心进行查询，但目标公司对此不予配合。由于沈阳市不动产交易中心对不动产查询的规定为：仅可以土地使用权人自行查询、如律师查询，需要提供法院立案证明及本所</p>	<p>根据目标公司总经理助理孙迅非介绍，该宗土地、在建工程不存在抵押、查封情况。但是，目标公司与中国长城资产管理公司、万方源公司签订的《追加投资协议》约定，中国长城资产管理公司向目标公司追加投资人民币 100,000,000 元，目标公司将其所有的辽宁省沈阳市苏家屯区雪莲街西 SJT08-11 地块 162,261 平方米国有土地使用权及地上包括但不限于在建工程在内的全部建筑物抵押给中国长城资产管理公司作为追加投资的担保。……抵押手续应在相关法律法规所要求的各项条件具备后的一个月内办理完毕，相关费用由目标公司全数承担”。对于目标公司后续是否办理国有土地使用权、在建工程抵押登记手续，本所律师无法得知。因此，对</p>

		介绍信方可提供查询服务，因此在目标公司不配合的情况下，本所律师无法在沈阳市不动产交易中心进行独立查询。	于该土地及在建工程是否存在抵押、查封情况，本所律师无法发表结论性意见。【详见第 30 页】
5	部分土地尚未拆迁问题	目前已经交付土地面积为 112,728 平方米，尚有共计 49,533 平方米的土地为交付，交付时间待定。前述尚未交付的土地中，目前尚有动迁住户约 8 户。	未动迁的主要原因为房屋产权人未与政府达成拆迁补偿。本所律师目前无法就拆迁期限做出判断，该项目存在动迁周期长的很大可能性，土地未动迁住户现有情况及政府动迁周期应为贵司收购目标公司重点考虑的问题之一。若贵司拟对股权收购目标公司，应就动迁事宜与苏家屯区政府沟通，以确定动迁进展情况，以免因动迁周期过程等情况影响目标公司土地的后续开发。【详见第 32 页】
6	15 号楼未取得预售许可证问题	目标公司一期项目的 15#楼因实际测绘面积与规划面积不符，未能取得预售许可证。	鉴于已经开发建设商品房需满足《建设工程规划许可证》的规定，因此，15#办理《商品房预售许可证》将面临法律障碍。【详见第 43 页】
7	目标公司一期项目 10#楼中的 31 套房产被查封问题	目前 31 套房屋被查封的原因为目标公司因与辽宁成源投资管理有限公司之间发生	本所律师建议贵司，若贵司与目标公司股东签署股权收购意向时，应当将就此案件及被查封房产的解决方式作出约定，如：以案件解决作为交易的前提条件，或扣除相应的股权对价款

		委托管理合同纠纷，而被辽宁成源投资管理有限公司进行了诉讼保全。目前案件已经取得一审判决，目标公司上诉，但目标公司拒绝向本所律师做其他信息的披露。	金额暂时不向目标公司股东支付，待该诉讼完全解决且房产解封后再进行支付等。【详见第 44 页】
8	一套房屋销售 诚意金未退还 问题	根据目标公司总经理助理孙迅非介绍，目标公司曾经开始对一期房源进行过意向销售，销售数量约 200 套，采取的方式为与意向购房人签署认购合同，并收取购房人诚意金。其后，目标公司股东决定不再进行销售，目标公司将购房诚意金退还给意向购房人。截至本报告出具之日，尚有一户购房诚意金壹	本所律师建议如下： 目标公司在做股权收购时将该笔费用考虑到交易价款中。 就房产曾经的销售情况要求出让方做出披露并对此承担违约责任。 【详见第 44 页】

		万元未能退还，原因为已经无法联系到购房人。	
9	涉诉问题	目标公司拒绝提供阜蒙项目涉诉相关法律文书	据目标公司总经理助理孙迅非介绍，阜蒙项目的涉诉后续会由中国长城资产管理股份有限公司辽宁省分公司负责处理。具体情况将在目标公司股权转让挂牌交易时作为重大事项披露。本所律师现就己查询的阜蒙项目涉诉情况归纳及建议【详见第 66 页】。

### 第三部分 详细报告

#### 一 目标公司基本情况

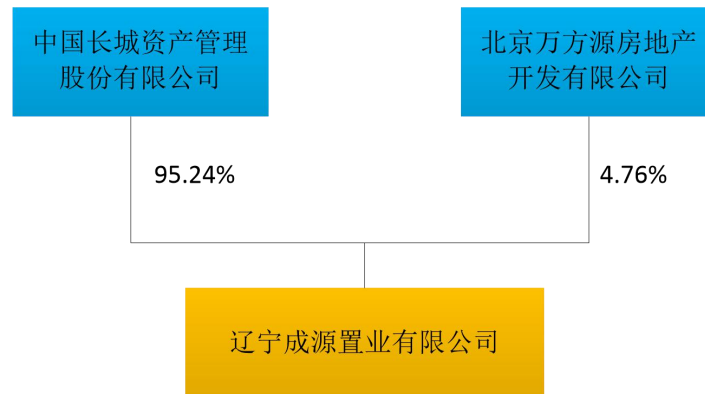
##### （一）目标公司工商信息

根据沈阳市沈河区市场监督管理局 2018 年 6 月 11 日核发的《企业法人营业执照》（统一社会信用代码：91210103675301290T），目标公司目前基本情况如下：

名称	辽宁成源置业有限公司
类型	有限责任公司
住所	沈阳市沈河区惠工街 10 号（2606、07、08、09、10 室）
法定代表人	邢秀燕
注册资本	343,544,700 元人民币
成立日期	2008 年 5 月 21 日
营业期限	2008 年 5 月 21 日至长期
经营范围	许可经营项目：无； 一般经营项目：房地产开发、销售、自有产权房屋租赁。 （依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
登记状态	存续

##### （二）目标公司股东及股权结构

1、目标公司为内资企业，股东为中国长城资产管理股份有限公司（以下简称“长城资产公司”）和北京万方源房地产开发有限公司（以下简称“万方源公司”），股权结构如下：



## 2、股权冻结情况

股东万方源公司所持有目标公司的 4.76% 股权份额已被冻结。根据吉林省白山市中级人民法院于 2018 年 8 月 2 日作出的 (2018) 吉 06 执 70、71、72、73 号之十三执行裁定书, 在申请执行人白山江源农村商业银行股份有限公司与被执行人万方投资控股集团有限公司公证债权文书执行一案中, 万方源公司作为担保人, 自愿将其持有的 15 家公司相关股权向法院提供担保, 接受法院对其担保财产采取查封、扣押、冻结等控制性措施, 该 15 家公司中包括目标公司。法院作出裁定如下: 冻结、拍卖、变卖担保人北京万方源房地产开发有限公司持有的辽宁成源置业有限公司 5%<sup>1</sup> 的股权, 冻结期限为 3 年, 自 2018 年 8 月 16 日至 2021 年 8 月 15 日。

## 3、股权质押情况

2012 年 1 月 6 日, 沈阳市工商行政管理局作出 (沈 17) 股质登记设字【2012】第 1200002856 号《股权出质设立登记通知书》, 股东万方源公司所持有目标公司的 16,360,000 元人民币的股权质押给中国长城资产管理公司哈尔滨办事处 (2016 年 12 月 28 日名称变更为中国长城资产管理股份有限公司黑龙江省分公司), 质权登记编号: A1200002856。

2017 年 8 月 25 日, 因主债权消灭, 万方源公司与中国长城资产管理股份有限公司黑龙江省分公司申请股权出质注销登记, 沈阳市沈河区市场监督管理局作

<sup>1</sup> 根据本所律师查询, 万方源公司仅持有目标公司 4.76% 股权份额, 但吉林省白山市中级人民法院作出的执行裁定书中裁定冻结、拍卖、变卖万方源公司 5% 的股权份额。



出（沈 03）工商股质登记注字【2017】第 2017037571 号《企业股权出质注销登记通知书》，对登记编号为 A1200002856 的质权准予注销登记。

### （三）目标公司历史沿革

根据目标公司全套工商档案及本所律师通过网络独立查询显示，目标公司主要变更共有 28 次（不含每次变更所导致的相关章程变更），变更内容如下：

#### 1、注册资本变更

共 5 次变更，目标公司成立之初的注册资本为人民币 5,000 万元。变更明细如下：

序号	变更日期	变更前注册资本 (人民币万元)	变更后注册资本 (人民币万元)
1	2008.6.6	5,000	10,000
2	2008.6.18	10,000	12,000
3	2010.2.9	12,000	32,718.47
4	2011.7.6	32,718.47	40,898.47
5	2013.3.28	40,898.47	34,354.47

#### 2、法定代表人变更

共 5 次变更，目标公司成立之初的法定代表人为刘伟。变更明细如下：

序号	变更日期	变更前法定代表人	变更后法定代表人
1	2008.7.30	刘伟	王宝明
2	2009.6.25	王宝明	王泰庆
3	2010.7.14	王泰庆	王海
4	2011.3.1	王海	王文才
5	2017.1.13	王文才	邢秀燕

#### 3、投资人变更

共 3 次变更，目标公司成立之初的投资人为北京万方源房地产开发有限公司。变更明细如下：

序号	变更日期	变更前投资人	变更后投资人
1	2008.7.30	北京万方源房地产开发有限公司	中国长城资产管理公司
2	2011.7.6	中国长城资产管理公司	中国长城资产管理公司 北京万方源房地产开发有限公司
3	2017.1.13	中国长城资产管理公司 北京万方源房地产开发有限公司	中国长城资产管理股份有限公司（名称变更） 北京万方源房地产开发有限公司

#### 4、高级管理人员变更

共 7 次变更，目标公司成立之初的执行董事为刘伟，监事为金文胜。变更明细如下：

序号	变更日期	变更前高级管理人员	变更后高级管理人员
1	2008.7.30	刘伟执行董事退出	王宝明执行董事新增
2	2009.6.25	王宝明执行董事退出	王泰庆执行董事新增
3	2010.7.14	1.王泰庆执行董事退出 2.金文胜监事退出	1.童岚董事新增 2.王海董事长新增 3.杭滨董事新增 4.陈英姝董事新增 5.单勇董事新增 6.苑铁刚监事新增
4	2011.3.1	王海董事长退出	王文才董事长新增
5	2011.7.6	1.童岚董事退出 2.单勇董事退出 3.苑铁刚监事退出	1.张桂艳监事新增
6	2017.1.13	王文才董事长退出	邢秀燕董事长新增

7	2018.9.18	陈英姝董事退出	陈亮董事兼总经理新增
---	-----------	---------	------------

目标公司目前董事会成员为邢秀燕（董事长）、陈亮（兼总经理）、杭滨；监事为张桂艳。

#### 5、实收资本变更

共 4 次变更，目标公司成立之初，于 2008 年 5 月 19 日完成实收资本共计人民币 5,000 万元，占当时目标公司注册资本的 100%。变更明细如下：

序号	变更日期	变更前实收资本 (人民币万元)	变更后实收资本 (人民币万元)
1	2008.6.6	5,000	10,000
2	2008.6.18	10,000	12,000
3	2010.2.9	12,000	32,718.47
4	2011.7.6	32,718.47	34,354.47

#### 6、地址变更

共 1 次变更，变更明细如下：

序号	变更日期	变更前地址	变更后地址
1	2010.7.14	沈阳市沈河区北站路 59 号 E 座 29 层 5 室	沈阳市沈河区惠工街 10 号 (2606、07、08、09、10 室)

#### 7、公司类型变更

共 1 次变更，变更明细如下：

序号	变更日期	变更前公司类型	变更后公司类型
1	2011.7.6	有限责任公司（法人独资）	有限责任公司

#### 8、经营范围变更

共 1 次变更，变更明细如下：

序号	变更日期	变更前经营范围	变更后经营范围
1	2011.7.6	房地产开发、销售、自有产权房屋租赁。（凭资质证经营）	许可经营项目：无 一般经营项目：房地产开发、销售、自有产权房屋租赁。

#### 9、经营期限变更

共 1 次变更，变更明细如下：

序号	变更日期	变更前经营期限	变更后经营期限
1	2018.6.11	2008.5.21-2018.5.20	2008.5.21-长期

#### （四）目标公司设立批复文件

2008 年 5 月 21 日，目标公司在沈阳市工商行政管理局金融商贸开发区分局登记注册目标公司，注册号：210133000005288，住所：沈阳市沈河区北站路 59 号 E 座 29 层 5 室，注册资本 5,000 万元人民币，实收资本 5,000 万元人民币，营业期限：2008 年 5 月 21 日至 2018 年 5 月 20 日，经营范围：房地产开发、销售，自有产权房屋租赁。（凭资质证经营）

#### （五）目标公司开发资质

2018 年 10 月 8 日，沈阳市城乡建设委员会出具《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，内容如下：

证书编号	2101032017100957246
有效期至	2019 年 10 月 7 日
名称	辽宁成源置业有限公司
住所	沈阳市沈河区惠工街 10 号（2606、07、08、09、10 室）
法定代表人	邢秀燕
公司类型	有限责任公司
批准从事房地产开发	2008 年 8 月 4 日

#### （六）目标公司开户许可证

根据目标公司于 2018 年 7 月 18 日取得的《开户许可证》（核准号：J2210014907008）所示，目标公司在中国光大银行沈阳和平支行开立基本存款账户，账号：756601880000095667。

#### 综合法律意见及律师提示：

本所律师通过核查目标公司提供的相关文件、本所律师前往沈阳市沈河区市场监督管理局调取目标公司全套工商档案、本所律师独立网络查询，就目标公司成立、存续及开发资质发表意见及律师提示如下：

- 1、目标公司成立过程合法有效，且目前为有效存续的法人主体。
- 2、截至本报告出具之日，目标公司已经完成注册资本 343,544,700 元人民币实缴。
- 3、股东万方源公司所持有目标公司的 4.76% 股权份额已被冻结，冻结期限为三年。根据《最高人民法院、国家工商总局关于加强信息合作规范执行与协助执行的通知》第 12 条的规定，当目标公司股权处于“冻结”状态时，未经人民法院许可，被冻结的股权份额不得转让。
- 4、股东万方源公司所持有目标公司的 16,360,000 元人民币的股权出质已注销，可以进行股权转让的工商变更登记。
- 5、目标公司已取得《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，有效期至 2019 年 10 月 7 日，目前目标公司有权进行房地产开发。但是，根据《房地产开发企业资质管理规定》的规定，《暂定资质证书》有效期满前 1 个月，目标公司可选择以下两种途径：（1）申请延长有效期。房地产开发主管部门可以视企业经营情况延长《暂定资质证书》有效期，但延长期限不得超过 2 年。如果

自领取《暂定资质证书》之日起1年内无开发项目的，《暂定资质证书》有效期不得延长。（2）向房地产开发主管部门申请核定资质等级。需按照《房地产开发企业资质管理规定》及房地产开发主管部门要求提供相关证明文件。

**律师建议：**

本所律师提示贵司注意，目标公司已取得的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》即将到期（有效期至2019年10月7日），本所律师建议如下：

（1）贵司可选择在目标公司办理完毕《暂定资质证书》有效期延长或申请核定资质登记事宜后收购目标公司；

（2）贵司在与目标公司签署《股权转让意向书》时约定由目标公司原股东负责办理《暂定资质证书》有效期延长或申请核定资质登记事宜，并约定若《暂定资质证书》无法完成延期或另行申请核定房地产资质等级的，由原股东承担相应责任。

## 二 目标公司对外投资及分支机构

### （一）目标公司对外投资

截至本报告出具之日，目标公司没有对外投资。

### （二）目标公司分支机构

截至本报告出具之日，目标公司共有一个分支机构，名称为“辽宁成源置业有限公司阜蒙县分公司”（以下称“阜蒙县分公司”）。阜蒙县分公司基本情况如下：

名称	辽宁成源置业有限公司阜蒙县分公司
住所	阜蒙县毕升金城小区 3 栋 221 号
负责人	单勇
成立日期	2009 年 10 月 19 日
营业期限	2009 年 10 月 19 日至长期
所属行业	建筑装饰、装修和其他建筑业
经营范围	为总公司提供相关业务服务
登记状态	存续，被列入严重违法失信企业名单

根据目标公司的监管方长城国富置业有限公司（以下称“国富置业”）孙迅非（目前任目标公司总经理助理）介绍，目标公司曾在阜蒙县有一块土地使用权，为方便管理，特在阜蒙县设立分公司。后来由于目标公司将位于阜蒙县的土地使用权出让，因此阜蒙县分公司不再有实际业务，计划注销，但是由于阜蒙县分公司目前尚欠缴土地使用税，无法完成注销。

根据本所律师通过国家企业信用信息公示系统查询，2016 年 7 月 4 日，阜蒙县分公司因未按照《企业信息公示暂行条例》第八条规定的期限公示年度报告，被阜新蒙古族自治县市场监督管理局列入经营异常名录。2019 年 7 月 9 日，阜蒙县分公司因被列入经营异常名录届满 3 年公告提醒后仍未履行相关义务，被辽宁省市场监督管理局列入严重违法失信企业名单（黑名单）。

### 综合法律意见及律师提示：

本所律师就阜蒙县分公司的情况向贵司提示如下：

1、目标公司并未就阜蒙县分公司的欠税详细情况向本所律师做以介绍，但承诺在交易合同中进行披露，因此本所律师就此无法做出更进一步披露。

2、经本所律师独立查询，阜蒙县分公司已被列入严重违法失信企业名单（黑名单）。根据《严重违法失信企业名单管理暂行办法》规定，企业被列入严重违法失信企业名单将被工商行政管理部门实施下列管理：

（1）列为重点监督管理对象；

（2）阜蒙县分公司的负责人 3 年内不得担任其他企业的法定代表人、负责人；

（3）不予通过“守合同重信用”企业公示活动申报资格审核；

（4）不予授予相关荣誉称号

对于已被列入严重违法失信企业名单此种情况，阜蒙县分公司可以向工商行政管理部门申请移出严重违法失信企业名单，如果阜蒙县分公司未申请，自阜蒙县分公司被列入严重违法失信企业名单之日起满 5 年未再发生本法第五条规定情形的，有管辖权的工商行政管理部门将其移出严重违法失信企业名单。

3、本所律师在此提示贵司，若贵司与目标公司股东签署《股权转让意向书》，建议在意向书中约定目标公司完成对阜蒙县分公司的注销作为本交易得以进行的先决条件。若正式《股权转让协议》及相关文件（以下合称“《股权转让协议》”）签署之前，阜蒙县分公司没有完成注销登记，需要约定若造成相关损失，由目标公司原股东承担，或者预留一部分股权对价款，待阜蒙县分公司完成注销登记后支付。



### 三 目标公司经营管理

#### （一）目标公司董事会

目标公司设有董事会，董事会共 3 席，其中北京万方源房地产开发有限公司委派一名董事、中国长城资产管理公司委派两名董事。目前目标公司董事会成员为邢秀燕（董事长）、陈亮（兼总经理）、杭滨。

#### （二）目标公司监事

目标公司设有监事一名。截至本报告出具之日，监事为张桂艳。

#### （三）目标公司高级管理人员

目标公司的高级管理人员如下：总经理陈亮，总经理助理孙迅非，均为国富置业派驻目标公司。

#### （四）目标公司内部机构设置

根据目标公司提供的《辽宁成源置业有限公司内部机构设置说明》显示，目标公司目前共有五个部门，部门及人数分别为：

序号	部门名称	员工人数	岗位人数
1	综合管理部	4 名	经理 1 人，人事、综合 1 人，司机 2 人
2	财务管理部	2 名	会计主管 1 人，出纳（兼公司档案员）1 人
3	工程管理部	4 名	副经理 1 人，开发专员 1 人，安全员 1 人，综合员 1 人
4	成本合规部	2 名	副经理 1 人，法务 1 人
5	营销管理部	无	无

#### （五）目标公司经营管理

国富置业与目标公司均为长城系统内公司，双方签订的《协议书》中约定<sup>2</sup>，因目标公司开发苏家屯一期项目需用资金，国富置业同意暂借部分资金使用权给

<sup>2</sup> 该合同中没有签订日期，目标公司《合同审批及用印审批单》中显示该合同审批日期为 2015 年 11 月 6 日。

目标公司。根据国富置业的股东决议，由国富置业全面接管目标公司的经营管理，并负责目标公司在苏家屯项目的后续开发建设。

目标公司的董事长及法定代表人邢秀燕为国富置业推荐。根据中国长城资产管理公司 2016 年 9 月 5 日出具的中长资函（2016）145 号《关于由长城国富置业有限公司派出人员担任辽宁成源置业有限公司董事长的意见函》，中国长城资产管理公司提出，基于目标公司董事长王文才同志已经调离，为理顺管理关系，由国富置业派出人员担任目标公司的董事长及法定代表人。根据国富置业 2016 年 9 月 30 日出具的长国置报（2016）36 号《关于推荐邢秀燕担任辽宁成源置业有限公司董事长的备案报告》，国富置业推荐邢秀燕担任目标公司的董事长及法定代表人。

根据目标公司提供的《辽宁成源置业有限公司内部机构设置说明》及目标公司总经理助理孙迅非介绍，目标公司的董事兼总经理陈亮、总经理助理孙迅非及工程管理部综合员均为国富置业派驻目标公司。

#### **综合法律意见及律师提示：**

本所律师通过核查目标公司工商档案记载内容，目标公司提供的《辽宁成源置业有限公司内部机构设置说明》，与目标公司总经理助理孙迅非进行现场沟通，就目标公司的经营管理相关问题发表意见如下：

- 1、目标公司拥有健全三会一层，即股东会、董事会、监事及高级管理层。
- 2、目标公司内部机构相对简单，员工人数较少。目标公司的董事长及法定代表人邢秀燕为国富置业推荐，目标公司的总董事兼总经理陈亮、总经理助理孙迅非及工程管理部综合员均为国富置业派驻。
- 3、由于目标公司对国富置业有借款，根据国富置业的股东决议，目标公司的经营理由国富置业全面接管，并且由国富置业负责目标公司在苏家屯项目的后续开发建设。

本所律师提示贵司注意，在与目标公司原股东签署《股权转让意向书》及正式《股权转让协议》等文件时，应当约定国富置业何时向贵司交接对目标公司的

经营管理全等相关问题。

#### 四 目标公司土地资产

##### （一）目标公司宗地基本情况

目标公司目前共有一块宗地土地使用权，基本信息如下为：

土地位置	土地面积 (平方米)	拍卖成交确认书 签订时间	土地出让合同签订 时间	土地总价款 (元)
苏家屯区雪莲街西	162,261	2008 年 8 月 5 日	2008 年 12 月 12 日	253,776,204

##### （二）宗地土地使用权取得过程

本所律师基于目标公司目前提供的土地取得相关文件，现就目标公司取得该宗地的基本情况归纳如下：

1、2008 年 8 月 5 日，沈阳市规划和国土资源局苏家屯分局作为签发人与目标公司签署《SJT08-11 号苏家屯区雪莲街西地块拍卖成交确认书》（确认书号：沈土苏交字[2008]11 号），确认目标公司为宗地编号 SJT08-11 号苏家屯区雪莲街的竞得人。

2、2008 年 12 月 12 日，中华人民共和国辽宁省沈阳市规划和国土资源局苏家屯分局作为出让人与目标公司签署《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：2101112018A0009），约定内容如下：

（1）出让宗地编号：SJT08-11 号

（2）宗地总面积：162,261 平方米

（3）土地出让金：253,776,204 元，单价为每平方米 1,564 元。

（4）土地交付时间：2009 年 4 月 30 日

（5）土地交付条件：现状土地条件地上建筑物、构筑物拆除完毕，残土清运完毕，达到场地平整。

（6）土地使用年限：居住 50 年，商业 40 年，自土地交付之日起计算。

（7）出让宗地的规划条件：

建筑总面积不大于 324,522 平方米；建筑容积率不高于 2.0；建筑限高 96 米；建筑密度不高于 25%；绿地率不低于 30%；商业比例不大于 20%。

（8）开工竣工时间：建设项目在 2009 年 10 月 30 日之前开工，在 2012 年 4 月 30 日之前竣工。

3、目标公司于 2008 年 8 月 19 日向沈阳市规划和国土资源局苏家屯分局缴纳完毕全部土地出让金 253,776,204 元。

### （三）宗地土地出让金缴纳

2008 年 8 月 19 日，目标公司向沈阳市规划和国土资源局苏家屯分局缴纳完毕全部土地出让金 253,776,204 元。沈阳市规划和国土资源局苏家屯分局于 2008 年 9 月 3 日向目标公司出具《市场供地收款证明》（编号：08-11）。

### （四）宗地土地契税缴纳

目标公司于 2009 年 1 月 16 日向沈阳市地方税务局苏家屯分局缴纳土地契税 10,151,048.16 元。

### （五）宗地国有土地使用证

目标公司于 2009 年 6 月 4 日取得沈阳市规划和国土资源局苏家屯分局颁发的《国有土地使用证》，国有土地使用证基本情况如下：

证号	苏家屯国用（2009）第 0001604 号
发证日期	2009 年 6 月 4 日
土地使用权人	辽宁成源置业有限公司
坐落	沈阳市苏家屯区雪莲街西
地号	081800151
用途	商业、住宅
使用权类型	出让
使用权面积	162,261.00 平方米
出让期限	商业 40 年，自 2009 年 4 月 30 日-2049 年 4 月 29 日 住宅 50 年，自 2009 年 4 月 30 日-2059 年 4 月 29 日

#### （六）宗地土地使用权证抵押及查封情况

根据目标公司总经理助理孙迅非介绍，该宗土地不存在抵押、查封情况。但是，目标公司与中国长城资产管理公司、万方源公司签订的《追加投资协议》约定，中国长城资产管理公司向目标公司追加投资人民币 100,000,000 元，目标公司将其所有的辽宁省沈阳市苏家屯区雪莲街西 SJT08-11 地块 162,261 平方米国有土地使用权及地上包括但不限于在建工程在内的全部建筑物抵押给中国长城资产管理公司作为追加投资的担保。……抵押手续应在相关法律法规所要求的各项条件具备后的一个月内办理完毕，相关费用由目标公司全数承担”。

本所律师在对该宗土地是否存在抵押及查封情况进行调查的过程中，提出请目标公司配合本所律师前往沈阳市不动产交易中心进行查询，但目标公司对此不予配合。由于沈阳市不动产交易中心对不动产查询的规定为：仅可以土地使用权人自行查询。如律师查询，需要提供法院立案证明及本所出具的介绍信方可提供查询服务，在目标公司不配合的情况下，本所律师无法在沈阳市不动产交易中心进行独立查询。对于目标公司后续是否办理国有土地使用权抵押登记手续，本所律师无法得知。因此，对于该土地是否存在抵押、查封情况，本所律师无法发表结论性意见。

#### （七）目标公司取得宗地相关优惠政策

目标公司取得该宗土地没有任何优惠政策。

#### （八）目标公司土地开发情况

沈阳市苏家屯政府于 2010 年 7 月 12 日向目标公司交付 52,728 平方米土地，于 2011 年 12 月 31 日向目标公司交付 60,000 平方米土地，部分土地的拆迁补偿尚未完成，尚存在 49,533 平方米土地未能完成净地交付。根据苏家屯区中兴地区拆迁改造办公室于 2012 年 8 月 10 日向目标公司出具的《关于 SJT08-11 号苏家屯区雪莲街西地块交付情况的说明》，明确已经交付土地面积为 112,728 平方米，尚有共计 49,533 平方米的土地未交付，交付时间待定。

根据目标公司提供的公司简介及苏家屯项目介绍，并结合目标公司总经理助

理孙迅非的介绍，目标公司在该地块上共有两期项目。第一期工程于 2011 年开工，施工至 2012 年年底，工程部位完成十五栋建筑的结构主体封顶，后停工三年。项目 2016 年取得合法复工手续并恢复建设。截至本报告出具之日，一期项目没有竣工。一期项目建设情况详见本部分“六 目标公司一期项目建设情况”。第二期项目目前没有进行规划及施工。

### **综合法律意见及律师提示：**

本所律师通过核查目标公司提供的《SJT08-11 号苏家屯区雪莲街西地块拍卖成交确认书》《土地出让合同》《国有土地使用权证》《市场供地收款证明》及契税完税证，与目标公司高级管理人员孙迅非的访谈，就目标公司的土地情况发表意见如下：

1、目标公司取得土地程序合法，且已经缴纳完毕土地出让金及契税，为宗地编号 SJT08-11 的合法土地使用权人。

2、根据目标公司总经理助理孙迅非介绍，该宗土地不存在抵押、查封情况。但是，根据目标公司与中国长城资产管理公司、万方源公司签订的《追加投资协议》约定，目标公司将其国有土地使用权及地上包括但不限于在建工程在内的全部建筑物抵押给中国长城资产管理公司作为追加投资款人民币 100,000,000 元的担保，对于目标公司后续是否办理国有土地使用权抵押登记手续，本所律师无法得知。因此，对于该土地是否存在抵押、查封情况，本所律师无法发表结论性意见。

3、目标公司未按照《国有土地使用权出让合同》的约定如期开工的原因系政府土地交付时间后移，截至本报告出具之日，目标公司没有因未按期开工及竣工受到任何行政处罚。

4、目标公司土地并未完全交付，其中尚有 49,533 平方米土地未完成净地交付，若贵司股权收购目标公司，需考虑此情况对贵司后续规划及开发的影响，以及尚未交付土地上没有完成拆迁的情况对贵司的影响。

## 五 目标公司未拆迁土地情况

根据苏家屯区中兴地区拆迁改造办公室于 2012 年 8 月 10 日向目标公司出具的《关于 SJT08-11 号苏家屯区雪莲街西地块交付情况的说明》，明确目前已经交付土地面积为 112,728 平方米，尚有共计 49,533 平方米的土地未交付，交付时间待定。前述尚未交付的土地中，目前尚有拆迁住户。根据目标公司提供的文件，尚未拆迁情况如下：



序号	名称	状态	建筑面积	土地性质	基本情况
1	城郊供销社日杂用品店	停业	1000 m <sup>2</sup>	集体建设用地	负责人黄长良，集体执照实为私营，2011 年曾评估、审计，补偿要求高，目前未达成一致意见
2	沈阳市盛方金属铸造厂	停产	1800 m <sup>2</sup>	集体建设用地	负责人徐云宝，2011 年曾评估、审计，未最终达成补偿协议
3	沈阳市苏家屯耐磨高强度材料厂	停产	1000 m <sup>2</sup>	集体建设用地	负责人徐云宝，集体实为私营，2011 年曾评估、审计，未最终达成补偿协议
4	沈阳科兴防腐化工材料有限公司（沈阳科兴服装厂）	停产	2475 m <sup>2</sup>	集体建设用地	负责人钟振涛，私营企业，2010 年进行预评估，后未再进一步开展工作
5	沈阳雪莲废旧塑料回收有限公司	停业	2000 m <sup>2</sup>	集体土地	负责人姜振东，私营，2010 年进行评估，后未再进一步工作
6	李晶（养殖户）		1500 m <sup>2</sup>	集体土地	2010 年开始租给吴玉财养殖狐狸，内建有看护房等无证房，原不影响施工遗留至今
7	姜殿柱（养殖户）		1500 m <sup>2</sup>	集体土地	内建有鸡舍、看护房，因原不影响施工，遗留至今
8	周勇（住户）		不详	集体土地	原房主为吉品勇，拆迁过程中部分房产已置换，剩余部分给周勇，2010 年曾要求货币补偿，未能补偿

### 综合法律意见及律师提示：

前述未拆迁的主要原因为产权所有人未与政府达成拆迁补偿。本所律师目前无法就拆迁期限做出判断，该项目存在拆迁周期长的很大可能性，土地未拆迁住户现有情况及政府拆迁周期应为贵司收购目标公司重点考虑的问题之一。若贵司拟股权收购目标公司，应就拆迁事宜与苏家屯区政府沟通，以确定拆迁进展情况，以免因拆迁周期过程等情况影响目标公司土地的后续开发。

## 六 目标公司一期项目情况

### （一）目标公司一期项目建设情况简介

一期项目工程于 2011 年开工，施工至 2012 年底，工程部位完成十五栋建筑的结构主体封顶，后停工 3 年。项目 2016 年 5 月取得合法复工手续并正式恢复建设。一期项目目前土建部分基本完成，仅剩配套部分和小区市政绿化。一期项目工程四证齐全，除 15#楼（因实际测绘面积与规划面积不符）外均已取得预售许可证。

### （二）一期项目所取得相关证件情况汇总

目标公司对于一期项目所开发建设的业态包括：住宅、车库、商业。

一期项目所取得的相关证件如下：

证件名称	一期项目
土地使用权证	已取得
建设用地规划许可证	已取得
建设工程规划许可证	已取得
建筑工程施工许可证	已取得
预售许可证	已取得（15#除外）
竣工备案书	未取得
初始登记批复	未取得

### （三）建设用地规划许可证

1、目标公司一期项目于 2009 年 9 月 7 日取得《建设用地规划许可证》，基本情况如下：

发证时间	发证机关	编号	用地面积（平	建设规模
2009.9.7	沈阳市规划和 国土资源局	地字第 2101002009001	188,062 平方 米	324,500 平方米

## 2、用地范围：

东至：40 米道路中心线及划定用地界线

西至：30 米规划道路中心线

南至：划定用地界线

北至：40 米规划道路中心线

## 3、土地使用强度：

（1）容积率：不大于 2.0

（2）建筑密度：不大于 25%

（3）商业比例：20%

（4）建筑高度：以净空批复为准

（5）绿地率：不小于 30%

（6）建筑退让：按沈阳市有关规定执行

（7）建筑间距：按《沈阳市居住建筑间距和住宅日照管理规定》（沈阳市人民政府令第 64 号）执行

## （四）规划方案与扩初方案审定通知书

沈阳市规划和国土资源局苏家屯分局就目标公司项目颁发了《规划方案与扩初方案审定通知书》，其中一期初步设计方案主要信息如下：

颁发时间：2010 年 11 月 30 日

编号：201000028

用地性质：住宅、商业

建筑面积：规划总建筑面积为 168,012.19 平方米（地上 105,456.23 平方米，地下 62,555.96 平方米），其中住宅面积为：96,968.96 平方米；商业面积为：8,487.27 平方米；地下总面积为：62,555.96 平方米，其中地下人防面积以人防审批为准。

层数：地上 2-6-8-30 层、地下 1-2 层

栋数：总计 15 栋

建筑高度：96.0 米

容积率：在总用地内平衡

建筑密度：在总用地内平衡

商业比例：在总用地内平衡

绿地率：在总用地内平衡

文化活动用房、社区用房、物业办公用房拟在成源花园项目二期内统一安排。

#### （五）建设工程规划许可证

目标公司一期项目于 2011 年 6 月 20 日取得《建设工程规划许可证》，基本信息如下：

发证时间	发证机关	编号	用地面积	建设规模
2011.6.20	沈阳市规划和 国土资源局苏 家屯分局	建字第 2101112011 00004	162,261 平方米	168,012.19 平方米 （地上 105,456.23 平方米， 地下 62,555.96 平方米）

沈阳市规划和国土资源局苏家屯分局就目标公司一期项目颁发了《建设工程规划许可证》通知书，主要信息如下：

1、规划总建筑面积为 168,012.19 平方米（地上 105,456.23 平方米，地下

62,555.96 平方米），其中住宅面积为：96,968.96 平方米；商业面积为：8,487.27 平方米；地下总面积为：62,555.96 平方米，其中地下人防面积以人防审批为准。

2、该用地内公共服务设施应按以下标准配建：

- （1）文化活动用房：500 平方米
- （2）社区用房：820 平方米
- （3）物业用房：980 平方米
- （4）集中绿地：8,200 平方米
- （5）托幼用地面积：1,500 平方米，建筑面积：1,300 平方米
- （6）公厕：60 平方米
- （7）中、小学配建标准应征求教育局意见。
- （8）文化活动用房、社区用房、物业办公用房拟在成源花园二期内统一安排。

#### （六）建筑工程施工许可证

1、目标公司于 2016 年 5 月 27 日取得《建筑工程施工许可证》（编号：210111201605270201），基本情况如下：

建设单位	辽宁成源置业有限公司
工程名称	苏家屯 SJT08-11 地块房地产开发（一期）项目工程
建设规模	168,012.19 平方米
合同价格	12,653.1 万元
勘察单位	中国建筑东北设计研究院有限公司
设计单位	中外建工程设计与顾问有限公司
施工单位	中建二局第三建筑工程有限公司

监理单位	沈阳市工程建设监理咨询有限公司
合同工期	411 天
备注	辽宁成源置业有限公司苏家屯 SJT08-11 地块房地产开发（一期）项目工程于 2011 年 10 月 11 日取得《建设工程施工许可证》编号 210111201110111401，该项目于 2012 年 12 月 31 日停工，现已具备复工条件，重新申请开工建设。开竣工日期调整为 2016 年 5 月 26 日-2017 年 7 月 10 日。施工单位由中国建筑一局（集团）

2、建筑工程项目明细为：

名称	建筑面积/长度（平方米）			层数	
		地上	地下	地上	地下
8#楼	5,734.97	4,262.72	1,472.22	6	2
9#楼	5,780.33	4,316.97	1,463.36	6	2
10#楼	20,747.84	18,743.69	2,004.15	30	2
14#楼	5,734.94	4,262.72	1,472.22	6	2
15#楼	4,217.33	3,064.28	1,153.05	6	2
19#楼	5,734.94	4,262.72	1,472.22	6	2
20#楼	4,217.33	3,064.28	1,153.05	6	2
21#楼	20,174.2	18,708.69	1,465.51	30	2
24#楼	6,175.26	4,604.04	1,571.22	6	2
25#楼	10,363.59	8,181.59	2,182.00	8	2
29#楼	10,363.59	8,181.59	2,182.00	8	2
30#楼	10,363.59	8,181.59	2,182.00	8	2
35#楼	10,363.59	8,181.59	2,182.00	8	2
36#地下	38,079.28	0	38,079.28	0	1
F01 楼	9,961.44	7,439.76	2,521.68	2	2

总建筑面积：168,012.19 m<sup>2</sup>，地上建筑面积：105,456.23 m<sup>2</sup>，地下建筑面积：62,556.96 m<sup>2</sup>

#### （七）人防工程情况

目标公司没有进行人防异地建设。目标公司于 2011 年 1 月 4 日取得沈阳市苏家屯区人民防空办公室出具的《人防结建审批通知单》（沈苏人防审字[2011]2 号），目标公司建设的人防地下室面积为 13,130.03 平方米，非人防地下室面积为 49,425.93 平方米。

#### （八）房屋建筑工程竣工验收备案书

截至本报告出具之日，目标公司尚未取得房屋建筑工程竣工验收备案书。

#### （九）商品房预售许可证

1、目标公司于 2011 年 12 月 22 日至 2013 年 3 月 25 日取得一期《商品预售许可证》，明细如下：



序号	发证日期	证号	业态	栋	栋号	套数	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	销售面积 (m <sup>2</sup> )	住宅面积 (m <sup>2</sup> )	网点面积 (m <sup>2</sup> )
1	2011.12.22	沈房预售第 11752 号	住宅	1	25#	80	8,293.28	8,293.28	8,293.28	——
2	2012.4.16	沈房预售第 12095 号	住宅	2	10#	224	23,118.96	23,118.96	18,966.1	——
			商业		10#、F01#	19			——	4,152.86
3	2012.5.25	沈房预售第 12193 号	住宅	1	21#	224	21,766.05	21,766.05	18,966.68	——
			商业		21#	13			——	2,799.37
4	2012.6.21	沈房预售第 12242 号	住宅	4	24#、29#、 30#、35#	270	29,645	29,645	29,645	——
5	2012.11.23	沈房预售第 12584 号	住宅	3	8#、14#、19#	96	13,130.94	13,130.94	13,130.94	——
6	2013.3.25	沈房预售第 13064 号	住宅	2	9#、20#	51	7,605.92	7,605.92	7,605.92	——

2、目标公司一期项目中的第 15#楼未取得《商品房预售许可证》，因为实际测绘面积与规划面积不符。

3、目标公司一期项目在取得《商品房预售许可证》时，在沈阳市房产局并没有备案的房屋销售价格。

#### **（十）在建工程抵押及查封情况**

根据目标公司总经理助理孙迅非介绍，目标公司的在建工程不存在抵押、查封情况。但是，根据目标公司与中国长城资产管理公司、万方源公司签订的《追加投资协议》约定，中国长城资产管理公司向目标公司追加投资人民币 100,000,000 元，目标公司将其所有的辽宁省沈阳市苏家屯区雪莲街西 SJT08-11 地块 162,261 平方米国有土地使用权及地上包括但不限于在建工程在内的全部建筑物抵押给中国长城资产管理公司作为追加投资的担保。……抵押手续应在相关法律法规所要求的各项条件具备后的一个月内办理完毕，相关费用由目标公司全数承担”。

本所律师在对目标公司的在建工程是否存在抵押及查封情况进行调查的过程中，提出请目标公司配合本所律师前往沈阳市不动产交易中心进行查询，但目标公司对此不予配合。由于沈阳市不动产交易中心对不动产查询的规定为：仅可以土地使用权人自行查询。如律师查询，需要提供法院立案证明及本所出具的介绍信方可提供查询服务，在目标公司不配合的情况下，本所律师无法在沈阳市不动产交易中心进行独立查询。对于目标公司后续是否办理在建工程抵押登记手续，本所律师无法得知。因此，目标公司的在建工程是否存在抵押、查封情况，本所律师无法发表结论性意见。

#### **综合法律意见及律师提示：**

本所律师通过核查目标公司提供的相关证照、与目标公司总经理助理孙迅非沟通，现就目标公司的项目建设情况发表意见如下：

1、目标公司一期项目于 2012 年 12 月 31 日停工，后来具备复工条件，并于 2016 年 5 月 27 日取得《建筑工程施工许可证》并重新开工建设。目标公司一期

项目的复工建设程序合法。

## 2、15#楼无法办理《商品房预售许可证》

由于目标公司一期项目实际测绘面积与规划面积不符，导致 15#楼无法办理《商品房预售许可证》，鉴于已经开发建设商品房需满足《建设工程规划许可证》的规定，因此，15#办理《商品房预售许可证》将面临法律障碍。

3、根据目标公司总经理助理孙迅非介绍，目标公司的在建工程不存在抵押、查封情况。但根据目标公司与中国长城资产管理公司、万方源公司签订的《追加投资协议》约定，目标公司将其国有土地使用权及地上包括但不限于在建工程在内的全部建筑物抵押给中国长城资产管理公司作为追加投资款人民币 100,000,000 元的担保，对于目标公司后续是否办理在建工程抵押登记手续，本所律师无法得知。因此，目标公司的在建工程是否存在抵押、查封情况，本所律师无法发表结论性意见。

## 七 目标公司一期项目房产抵押、查封及销售情况

### （一）一期项目房产销售情况

1、本所律师通过在沈阳市房产局网站上进行独立查询，截至本报告出具之日，目标公司一期项目当前可销售套数为 977 套，纳入网上销售的总套数共计 977 套，不可销售套数为 55 套，其中包括未取得《商品房预售许可证》的 15# 楼的 22 套房屋。目标公司目前已销售套数为 0 套。

2、根据目标公司总经理助理孙讯非介绍，目标公司曾经对一期房源进行过意向销售，销售数量约 200 套，采取的方式为与意向购房人签署认购合同，并收取购房人诚意金。其后，目标公司股东决定不再进行销售，目标公司将购房诚意金退还给意向购房人。截至本报告出具之日，尚有一户购房诚意金壹万元未能退还，原因为已经无法联系到意向购房人。

### （二）一期项目房产抵押、查封情况

截至本报告出具之日，目标公司一期 10#楼中的 31 套房屋处于被查封状态中，其中包括住宅 28 套，商业 3 套。查封原因为目标公司因与辽宁成源投资管理有限公司之间的合同纠纷，具体纠纷及诉讼情况目标公司未对本所律师进行披露。

### 综合法律意见及律师提示：

根据本所律师网络查询及与目标公司总经理助理孙迅非沟通，目前 31 套房屋被查封的原因为目标公司因与辽宁成源投资管理有限公司之间发生委托管理合同纠纷，而被辽宁成源投资管理有限公司进行了诉讼保全。目前案件已经取得一审判决，目标公司上诉，但目标公司拒绝向本所律师披露其他信息。

本所律师建议贵司，若贵司与目标公司股东签署《股权收购意向书》时，应当将就此案件及被查封房产的解决方式作出约定，如：以案件解决作为交易的前提条件，或扣除相应的股权对价款金额暂时不向目标公司股东支付，待该诉讼完全解决且房产解封后再进行支付等。

## 八 目标公司固定资产及无形资产

目标公司的土地及项目开发信息已在前文中披露，此处不再赘述。

关于其他资产，目标公司提供《辽宁成源置业有限公司车辆情况》、《辽宁成源置业有限公司电子产品统计表》和《辽宁成源置业有限公司办公家具统计表》。

### （一）车辆情况

根据目标公司提供的《辽宁成源置业有限公司车辆情况》显示，目标公司的四辆车行驶证载明的检验有效期均已过期。目标公司的车辆情况明细如下：

序号	品牌	车牌号	发动机号	车架号	车辆出厂日期	年检有效期
1	奥迪	辽 A7069F	244667	LFV3A24F7B301 8977	2011.3.28	2019.4
2	别克	辽 A73Q69	06240045	LSGUD82C5AE0 35878	2010.7.7	2019.8
3	中华	辽 A7Q911	SHA3106	LSYYBBCF7AC00 7472	2010.6.1	2012.6
4	金杯	辽 AG2903	000049	LSYHDA1A1AK1 26121	2010.10.12	2019.3

需要提示的是，经本所律师到沈阳市车辆管理所查询，发现目标公司除上述四辆车外，还存在一辆车，具体信息如下：

序号	品牌	车牌号	车辆型号	状态	初次登记日期
1	帕萨特	辽 A107F5	SVW71B3SJU	违法未处理、 逾期未检验	2011.3.23

根据车管所提供的信息，各车辆均未抵押、未查封。

## （二）电子产品

根据《辽宁成源置业有限公司电子产品统计表》，目标公司的电子产品包括：电脑 31 台（含笔记本及台式），空气净化机 2 台，投影仪器 1 台，导航仪 2 台，电子狗 2 台，饮水机 1 台，打印机 9 台，照相机 2 台，扫描仪 1 台，服务器 2 台，消毒柜 3 台，对讲机 8 台，电冰箱 4 台，空调 10 台，电视 1 台，考勤机 1 台，碎纸机 4 台，倒车影像仪器 1 台，保险柜 2 台，复印机 1 台，吸尘器 1 台，重型订书机 1 台，微波炉 1 台，油烟机 1 台，传真机 1 台，一体机 1 台。

## （三）办公家具

根据《辽宁成源置业有限公司办公家具统计表》，目标公司的办公家具包括：各式柜子 29 个，各式桌子 33 个，各式椅子 43 个，鱼缸 1 个，各式沙发 16 个，工位 5 个，伞 1 个，各式茶几 6 个，电暖气 2 个，机柜箱 1 个。

## （四）无形资产

本所律师未收到关于目标公司无形资产的相关材料及信息。

### 综合法律意见及律师提示：

1、本所律师就本部分发表的法律意见完全依赖于目标公司提供的《辽宁成源置业有限公司车辆情况》、《辽宁成源置业有限公司电子产品统计表》和《辽宁成源置业有限公司办公家具统计表》复印件及陈述，关于其资产的价值、账面价值与实际价值是否相符等，还请贵司结合财务尽职调查出具的报告进行确认。

2、目标公司提供的车辆信息显示四辆车行驶证载明的检验有效期均已过期，另外根据本所律师从沈阳市车管所的调查结果显示，目标公司除上述四辆车外，还存在一辆帕萨特车。建议贵司结合财务尽职调查出具的报告确认目标公司资产的实际情况。

3、目标公司提供的《辽宁成源置业有限公司电子产品统计表》中标注，1 台照相机、6 台电脑、3 台打印机、1 台考勤机、1 台碎纸机处于待找状态。

## 九 重大债权债务及对外担保

### （一）目标公司对外债务

根据天健会计师事务所北京分所于 2019 年 3 月 15 日出具的天健京审[2019]1315 号《辽宁成源置业有限公司 2018 年度审计报告》，截至 2018 年 12 月 31 日，目标公司的负债合计为 818,116,945.80，账龄 1 年以内的应付账款为 1,569,594.16 元，账龄超过 1 年的重要其他应付款为 515,452,213.35 元，1 年内到期的非流动负债为 100,000,000.00 元，长期借款为 200,000,000.00 元。

自上述《审计报告》至今，目标公司财务状况可能发生变化，具体以贵司聘请的财务尽职调查团队出具的报告为准。

根据《审计报告》，除员工工资相关债务外，目标公司的主要债务分别为借款和工程欠款等。

#### 1、借款

目标公司提供的 11 份借款合同，相关协议内容摘要如下：

序号	签订时间	合同名称	出借人	本金 (万元)	年利率	借款期限
1	2008.8.19	借款协议	中国长城资产管理公司沈阳办事处	13,062（后被变更）	0	2008.8.20-2009.8.20
	-	借款补充协议	中国长城资产管理公司沈阳办事处	（变更为） 1,062 <sup>3</sup>	6.57%	2008.8.20-2010.12.31
2	2011.8.23	追加投资协议	中国长城资产管理公司	10,000	年收益率 15%	本次追加投资款项到账之日起为期 12 个月

<sup>3</sup> 《借款补充协议》中约定：“鉴于甲方（中国长城资产管理公司沈阳办事处）未能在乙方购买苏家屯地块之前，处置完乙方委托甲方处置的价值 12000 万元的债权资产，故甲方借给乙方的 13062 万元中的 12000 万元，由借款转为甲方对乙方的股权投资，借款利息由甲方承担”。

3	2011.11.1 8	借款协议 书	宁夏长信资产经营 有限公司	8,000	15%	不超过 8 个 月, 截止日为 2012.8.31
4	2011.12.2 2	内部借款 协议	中国长城资产管理 公司沈阳办事处	2,000	5.94%	2011.8.25- 2012.8.25
5	2013.8.1	借款协议	中国长城资产管理 公司沈阳办事处	40,000	9.6%	2013.8.1- 2014.7.31
6	2013.12.2 7	借款协议	中国长城资产管理 公司沈阳办事处	5,000	8%	2013.12.27-2 014.12.27
7	2014.12.2 2	借款协议	中国长城资产管理 公司沈阳办事处	875	8%	2014.12.22-2 015.12.21
8	-	协议书	长城国富置业有限 公司	385	12%	2015.11.1- 2016.11.1
9	2015.12.7	一般委托 贷款合同	委托人: 长城国富 置业有限公司 受托人: 中国农业 银行股份有限公司 上海卢湾支行	10,000	12%	2015.12.7- 2017.12.6
10	2017.12.6	委托贷款 展期协议	委托人: 长城国富 置业有限公司 受托人: 中国农业 银行股份有限公司 上海黄埔支行			2017.12.6- 2019.12.6
11	2018.1.11	一般委托 贷款合同	委托人: 长城国富 置业有限公司 受托人: 中国农业 银行股份有限公司 上海黄埔支行	20,000	12%	2018.1.11- 2020.1.10



上述协议中，目标公司与中国长城资产管理公司、北京万方源房地产开发有限公司签订的《追加投资协议》约定，目标公司将“其所有的辽宁省沈阳市苏家屯区雪莲街西 SJT08-11 地块 162,261 平方米国有土地使用权及地上包括但不限于在建工程在内的全部建筑物抵押给中国长城资产管理公司作为追加投资（款项金额为 1 亿元）的担保……抵押手续应在相关法律法规所要求的各项条件具备后的一个月内办理完毕”。因目标公司不配合，本所律师无法到相关不动产登记部门进行调查，对于目标公司后续是否办理土地及在建工程抵押登记手续，本所律师无法得知。

## 2、工程欠款

根据目标公司提供的《合同付款情况》，目标公司工程欠款情况如下。

序号	项目名称	合同相对方	结算总额 (万元)	已支付金额 (万元)	未支付金额 (万元)
1	建筑设计合同	中外建工程设计与顾问有限公司	600.000	549.970	50.030
2	设计顾问合同及补充协议	辽宁省建筑设计研究院	50.303	39.903	10.400
3	小市政设计	沈阳市绿都景观设计有限公司	10.320	0.000	10.320
4	水泵购销合同及《补充协议》	湖南天一奥星泵业有限公司	121.607	115.527	6.080
5	配电箱	湖南天一电气有限公司	217.337	206.470	10.867
6	电梯设备	北京中天通达电梯工程有限公司	478.837	446.468	32.369
7	电梯安装	北京中天通达电梯工程有限公司	186.537	76.634	109.903
8	工程监理解除调解书	大连泛华工程建设监理有限公司	39.674	9.674	30.000
9	阜蒙项目建筑设计	中外建工程设计与顾问公司	135.50	77.50	58.00

	补充协议				
10	合计		1840.113	1522.144	317.969

## （二）目标公司对外债权

根据天健会计师事务所北京分所于 2019 年 3 月 15 日出具的天健京审[2019]1315 号《辽宁成源置业有限公司 2018 年度审计报告》，截至 2018 年 12 月 31 日，应收账款为 203,321,369.45 元。具体如下：

序号	债务人名称	账面余额（元）	占应收款合计的比例
1	长城国富置业有限公司	137,807,874.06	67.79%
2	中国长城资产管理公司	64,660,000.00	31.8%
3	沈阳业之峰诺华装饰有限公司	598,700.00	0.29%
4	马立魏房屋押金	224,795.39	0.11%
5	沈阳国际软件有限公司	30,000.00	0.01%
	合计	203,321,369.45	100%

自上述《辽宁成源置业有限公司 2018 年度审计报告》至今，目标公司财务状况可能发生变化，具体以贵司聘请的财务尽职调查团队出具的报告为准。

## （三）目标公司对外担保

本所律师未收到关于目标公司对外担保的相关材料及信息。

### 综合法律意见及律师提示：

1、本所律师就本部分发表的法律意见完全依赖于目标公司提供的《辽宁成源置业有限公司 2018 年度审计报告》《借款合同》《合同付款情况》复印件及陈述，关于其债权债务的变化情况、借款的实际偿还情况、工程欠款的具体情况，还请贵司结合财务尽职调查出具的报告进行确认。

2、目标公司共提供 17 份建设工程相关合同，但目标公司的《合同付款情况》

中只列明了其中 9 份合同的付款情况，对于其他合同的付款情况，本所律师无法发表结论性意见。根据目标公司总经理助理孙迅非介绍，目标公司总包结算情况会在股权转让挂牌交易时披露。

3、根据目标公司与中国长城资产管理公司、万方源公司签订的《追加投资协议》约定，目标公司将其国有土地使用权及地上包括但不限于在建工程在内的全部建筑物抵押给中国长城资产管理公司作为追加投资款人民币 100,000,000 元的担保，对于目标公司后续是否办理土地及在建工程抵押登记手续，本所律师无法得知。

4、因目标公司未提供对外担保的相关材料及信息，因此，本所律师对目标公司是否提供对外无法发表结论性意见。

## 十 目标公司重大合同

### （一）建设工程施工合同

根据目标公司提供的《公司简介》及目标公司总经理助理孙迅非介绍，目标公司一期项目工程于 2011 年开工，后解除合同，2016 年复工。目标公司共与 2 家施工企业签订过施工合同。

#### 1、第一次建设工程施工合同

签订时间：2011 年 9 月 26 日

发包人：辽宁成源置业有限公司

承包人：中国建筑一局（集团）有限公司

工程名称：苏家屯 SJT08-11 地块房地产（一期）项目施工总承包

工程地点：沈阳市苏家屯区

合同金额：人民币 508,128,393.93 元

开工日期：2011 年 10 月 15 日

竣工日期：2013 年 8 月 30 日

#### 2、第一次建设工程施工合同之解除协议

签订时间：2014 年 5 月 16 日

工程结算金额：289,280,181.28 元

已经支付：282,008,671.96 元

还须支付：7,271,509.32 元

工程档案交接：乙方（中国建筑一局（集团）有限公司）应整理完善其已完工程的全部工程技术档案资料（两套）及主体部分的结构竣工图（两套），经本工程监理及甲方（目标公司）审核合格后移交甲方并签字确认。目标公司将前述档案资料一直存放于公司档案室。

### 3、第二次建设工程施工合同

签订时间：2015 年 10 月 27 日

发包人：辽宁成源置业有限公司

承包人：中建二局第三建筑工程有限公司

工程名称：沈阳苏家屯 SJT08-11 地块（一期）住宅项目复建工程

工程地点：沈阳市苏家屯区雪莲街 116 号

合同金额：人民币 126,530,978.65 元

开工日期：2015 年 10 月 27 日

竣工日期：2016 年 12 月 10 日

### 4、第二次建设工程施工合同之补充协议

目标公司与中建二局第三建筑工程有限公司于 2019 年 1 月 11 日签署《沈阳苏家屯 SJT08-11 地块（一期）住宅项目施工总承包合同补充协议》，约定变更付款方式（比例），变更后为：

（1）发包人应在进度款支付申请审核确认完成后 14 天内向承包人支付审定金额的 83%（含预付款，至预付款全部扣完）；

（2）工程竣工验收合格，发包人向承包人支付至已审定金额的 85%（含预付款）；

（3）工程结算且承包人无条件配合发包人完成二次审计后支付至结算工程总额的 95%；

（4）剩余 5%为本工程质量保修金，其返还按照本工程质量保修合同约定执行。

根据高管访谈，第一次总包合同之间已解决完毕，第二次总包合同进度款已支付完毕，正在与承包人办理结算事宜。

## **（二）目标公司勘察、设计、监理、造价咨询合同**

### **1、勘察合同**

目标公司提供的《建设工程勘察合同》载明：勘察单位为中国建筑东北设计研究院有限公司，合同签订时间为 2010 年 12 月 22 日，工程建设地点为苏家屯区雪莲街西，工程占地面积约 16 万平方米，建筑面积 32 万平方米（地上），勘察费总额为人民币 419,206 元，勘察工作分三期进行，首期勘察工作于勘察合同签订后 15 日内完成并在该期间内向发包人提交经勘察文件审查机构审查合格的勘察成果资料，其他分期勘察工作均在地块具备勘察条件后 1 个月内完成并在该期间内向发包人提交经勘察文件审查机构审查合格的勘察成果资料。

### **2、设计合同**

目标公司提供的《建设工程设计合同》载明：项目设计单位为中国建筑设计研究院和中外建工程设计与顾问有限公司，合同签订时间为 2010 年 3 月 12 日，项目规模为不高于 32.45 万 m<sup>2</sup>，设计费用为 10,457,840 元。2019 年 4 月 4 日，目标公司与中外建工程设计与顾问有限公司签订《建设工程设计合同》补充协议，约定调整委托范围、计费方式和支付方式，调整后的设计费用共计 6,000,000 元，目标公司还应支付 700,336 元，关于已支付部分，中外建工程设计与顾问有限公司承诺已经与中国建筑设计研究院结清项目费用。

### **3、监理合同**

目标公司提供的《建设工程监理合同》载明：项目监理单位为沈阳市工程建设监理咨询有限公司，合同签订时间为 2016 年 5 月，约定的监理费用为 883,502.26 元，工程名称为沈阳苏家屯 SJT08-11 地块（一期）住宅项目复建工程，工程规模为 15 栋单体，一期建筑面积合计 168,012 平方米，监理期限计划自 2016 年 5 月 26 日至 2017 年 7 月 10 日。其后，双方签订补充协议，对监理人员进行约定。2019 年 2 月 1 日，双方再次签订补充协议，约定监理期限延期至 2019 年 12 月 10 日，延期监理费合计 1,106,392 元。

### **4、造价咨询合同**

目标公司提供的《沈阳苏家屯 SJT08-11 地块（一期）住宅项目重建工程全过程造价咨询服务合同》载明：造价咨询单位为辽宁天泓工程项目管理有限公司，合同签订时间为 2015 年 8 月 12 日，工程建设地点为苏家屯区雪莲街 116 号，建筑面积 16.8 万平方米，计划建设工程期为 2015 年 10 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日，合同总价为 834,000.00 元。2019 年 2 月 1 日，双方签订及补充协议，约定合同期限延期自 2018 年 3 月 23 日至 2020 年 6 月 22 日，延期造价咨询费为 538,322.4 元，支付方式为每两个月支付一次，满两个月后 10 日内支付。

### （三）配套合同

#### 1、电梯采购及安装合同

目标公司提供的《电梯采购安装工程设备合同》载明：电梯供货单位为北京中天通达电梯工程有限公司，合同签订时间为 2013 年 2 月 21 日，电梯采购品牌为巨人通力，合同价款为 4,788,368 元。

根据目标公司提供的《合同付款情况》，电梯设备合同结算金额为 4,788,368 元，已支付 4,464,680 元，未支付 323,690 元。

目标公司提供的《电梯采购安装工程安装合同》载明：电梯安装单位为北京中天通达电梯工程有限公司，合同签订时间为 2013 年 2 月 21 日，合同价款为 1,865,369.68 元，工期为根据甲方通知随工程进度依次电梯到货，并按进度要求完成电梯安装及调试工作。

根据目标公司提供的《合同付款情况》，电梯安装合同结算金额为 1,865,370 元，已支付 766,340 元，未支付 1,099,030 元。

#### 2、水泵合同

目标公司提供的《水泵购销》合同载明：合同相对方为湖南天一奥星泵业有限公司，签订时间为 2012 年 9 月 21 日，合同价款为 1,468,800 元，交货期为卖方在收到买方书面通知后 45 日内交货。2017 年 3 月 21 日，双方签订补充协议，约定减少部分水泵的供应，合同总额变更为 1,216,074 元。

根据目标公司提供的《合同付款情况》水泵合同结算金额为 1,216,070 元，

已支付 1,155,270 元，未支付 60,800 元。

### 3、消防工程

目标公司提供的《苏家屯 SJT08-11 地块（一期）住宅复建项目消防工程施工合同》载明：合同相对方为沈阳万方建设科技开发有限公司，合同签订时间为 2017 年 6 月 19 日，工程内容为苏家屯 SJT08-11 地块（一期）住宅复建项目消防工程施工（以施工图纸及现场实际情况为准），工期为自 2017 年 5 月 25 日至 2018 年 5 月 30 日，合同价款为 8,363,635.14 元。

### 4、人防工程

目标公司提供的《苏家屯 SJT08-11 地块（一期）住宅复建项目人防通风系统工程施工合同》载明：合同相对方为锦州锦腾人防工程设备有限公司，工程内容为苏家屯 SJT08-11 地块（一期）住宅复建项目人防通风系统工程施工（以施工图纸及现场实际情况为准），暂定工期为 150 天，实际开工时间以发包人书面通知为准，合同价款为 2,988,362.67 元。

### 5、弱电工程

目标公司提供的《苏家屯 SJT08-11 地块（一期）住宅复建项目智能化系统（弱电安防）工程施工合同》载明：合同相对方为沈阳市通联商融电脑工程有限公司，工程内容为苏家屯 SJT08-11 地块（一期）住宅复建项目智能化系统（弱电安防）工程施工（以施工图纸及现场实际情况为准），暂定工期为 150 天，实际开工时间以发包人书面通知为准，合同价款为 3,093,007.29 元。

### 6、配电箱合同

目标公司提供的《产品销售合同》载明：合同相对方为湖南天一电气有限公司，供货价款为 2,431,168 元，交货期限为乙方支付预付款后，乙方分批次向甲方提出供货申请，甲方向乙方完成技术交底后 20 天内到货，合同签订时间为 2012 年 9 月 21 日。

根据目标公司提供的《合同付款情况》，配电箱合同结算金额为 2,173,370 元，已支付 2,064,700 元，未支付 108,670 元。



## 7、小市政设计合同

目标公司提供的《苏家屯项目园区小市政工程设计合同》载明：合同相对方为沈阳市绿都景观设计有限公司，设计范围为项目一期红线内园区市政配套区域（面积约 43000m<sup>2</sup>），设计期限自合同签订之日起 20 个工作日内，设计费为 103,200 元，该合同未注明签订时间。

根据目标公司提供的《合同付款情况》，小市政设计合同结算金额为 103,200 元，已支付 0 元，未支付 103,200 元。

## 8、电视及宽带合同

目标公司提供的《苏家屯 SJT08-11 地块（一期）住宅项目有线电视及 IP 宽带网络施工及并网合同》载明：合同相对方为沈阳文兆网络工程有限公司，工程内容为苏家屯 SJT08-11 地块（一期）住宅项目有线电视接收系统设计、施工；IP 宽带网络信号源建设，开工日期为暂定 2018 年 3 月，实际开工时间以甲方书面通知为准。竣工日期以甲方书面通知乙方开工之日起计算，三个月内竣工，工程费用全部由乙方承担，该合同未注明签订时间。

## 9、电力合同

目标公司提供的《建设工程设计合同（二）（专业建设工程设计合同）》载明：合同相对方为沈阳电力勘测设计院有限责任公司，工程名称为 10KV 成源葡醍花园住宅、商业一期变电所新建工程，签订时间为 2018 年 1 月 4 日，设计费用按计价格【2002】10 号文计取，设计人交付设计图纸和概算书的时间为设计条件具备后 20 个工作日。

## 10、排水设计合同

目标公司提供的《建设工程设计合同（专业建设工程）》载明：合同相对方为辽宁省市政工程设计研究院有限责任公司，工程内容为苏家屯项目小区室外雨、污水排水管网工程，未注明签订时间，设计费用为 147,639 元，设计周期为自 2018 年 5 月 20 日至 2018 年 6 月 11 日。

## 11、电力配套合同

目标公司提供的《电力配套工程项目战略合作协议》载明：合同相对方为沈阳电能建设集团有限公司，签订时间为 2018 年 7 月 10 日，约定甲方根据自身需求可以委托乙方承担由甲方出资的沈阳地区电力工程项目施工内容，电力项目供电方案确定后，由乙方负责组织编制项目设计预算价，经甲乙双方共同协商或由第三方审计机构审定价款，报甲方确认后作为合同价款，最终以签订的具体项目合同约定为准，协议期限为自 2018 年 7 月 19 日至 2020 年 7 月 18 日。

#### **（四）房屋租赁合同**

##### **1、房屋租赁合同**

根据目标公司高管访谈记录及目标公司提供的《房屋租赁合同》，目标公司现仅租赁一处位于沈阳市浑南区上深沟村 858-1 号沈阳国际软件园 B01 号楼 209 室房屋，出租方为沈阳国际软件园有限公司，房屋建筑面积为 220.36 平方米，租赁期限为 2018 年 12 月 21 日至 2019 年 12 月 20 日，租金为 123,401.6 元，支付方式为 2018 年 12 月 10 日和 2019 年 5 月 21 日前分别支付 61,700.8 元。

##### **2、物业服务合同**

根据目标公司提供的《物业管理服务协议》，目标公司与沈阳国际软件园物业管理有限公司于 2018 年 11 月 29 日签订了《物业管理服务协议》，约定沈阳国际软件园物业管理有限公司为目标公司租赁的沈阳国际软件园 B01 号楼 209 室房屋提供物业管理服务，服务期间为 2018 年 12 月 21 日至 2019 年 12 月 20 日。物业服务费标准为 10.5 元/平方米/月，租赁期内物业服务费共计 27,765.36 元，支付方式为 2018 年 12 月 10 日和 2019 年 5 月 21 日分别支付 13,882.68 元。

#### **综合法律意见及律师提示：**

本所律师通过核查目标公司提供的相关合同，并与目标公司总经理助理孙迅非沟通，现就目标公司重大合同及履行情况发表意见如下：

1、建设合同总包合同尚未结算完毕，且跟高管访谈施工资料还在目标公司未移交给建设单位，未来办理施工结算时可能存在一定障碍；

2、根据现有材料无法确认勘察、设计、造价、电梯采购及安装、水泵、消防、人防、弱电、小市政、宽带、电力、排水设计、电力配套等合同的履行情况。

3、根据现有材料无法确认勘察、设计、消防、人防、弱电等合同的结算及支付情况；

4、除本报告体现的合同之外，可能存在目标公司已经签订的其他合同尚未披露。

## 十一 目标公司劳动人事

### （一）目标公司员工基本情况

根据目标公司提供的有关员工情况介绍，截至本报告出具之日，目标公司共有在职员工 10 人（与目标公司提供的《辽宁成源置业有限公司内部机构设置说明》缺少法务一名）<sup>4</sup>，均与公司签订了《劳动合同书》。其中 7 人与目标公司签订的为无固定期限劳动合同，1 人已与目标公司签订《自愿放弃无固定期限合同申请》。具体明细如下：

序号	姓名	性别	在目标公司工作起始时间	劳动合同期限	年龄	是否签订劳动合同	工资标准
1	李婷	女	2014.5.3	2014.5.3- 无固定期限	47	是	8000
2	马燕	女	2011.9.1	2014.1.1- 无固定期限	34	是	4000
3	王立新	男	2011.4.1	2013.4.1- 无固定期限	55	是	3000
4	李振连	男	2011.8.1	2014.1.1- 无固定期限	53	是	4000
5	王俊岩	男	2017.5.22	2019.5.22- 2021.5.21	42	是	6000
6	王慧颖	女	2011.4.11	2013.4.11- 无固定期限	29	是	3300
7	刘宝山	男	2016.8.19	2018.8.19- 2020.8.18	54	是	7000
8	黄伟博	男	2015.1.4	2018.1.4- 2019.1.3	57	是	6800
9	石建国	男	2011.4.11	2013.4.11-	48	是	3000

<sup>4</sup> 目标公司提供的《员工花名册》中显示员工苑铁刚已退休，目标公司提供的 2019 年 1 月-2019 年 8 月工资表和《劳动合同总》没有此人。另外，目标公司提供的《内部机构设置说明》中有公司法务一名，但是劳动合同中没有此人。上述 10 名员工按照目标公司提供的十份《劳动合同书》列明。

				无固定期限			
10	张颖	女	2011.4.13	2013.4.13- 无固定期限	35	是	5000

## （二）目标公司员工社会保险缴纳情况

根据目标公司提供的 2019 年 1 月-2019 年 8 月工资表及《沈阳住房公积金缴交书》显示，目标公司为在职的 10 名员工全部交纳了五险一金（养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险，及住房公积金）。养老保险、失业保险、工伤保险缴费基数按照相关规定执行；医疗保险、生育保险缴费基数为医保局核定工资数；住房公积金缴费基数为上年度月平均工资，目标公司承担的比例为 12%。此外，目标公司为员工缴纳补充工伤保险，缴费数额为每人每月 8 元。

## （三）目标公司劳动人事规章制度情况

目标公司提供的规章制度为《辽宁成源置业有限公司考勤管理制度（暂行）》，主要包括：总则；员工考勤管理的职责和权限；考勤管理事项；出勤；迟到、早退及处理；旷工及处理；请假及相关安排；其他事项；附则。该制度后另附《请假审批单》《调休申请单》《出差申请单》《考勤确认表》《加班审批表》。

## 综合法律意见及律师提示：

本所律师通过核查目标公司提供的《劳动合同书》、2019 年 1 月-2019 年 8 月工资表、《沈阳住房公积金缴交书》，就目标公司劳动人事情况发表意见及律师提示如下：

1、截至本报告出具之日，有 10 名员工与目标公司存在劳动关系，其中 7 名员工与目标公司签订的为无固定期限劳动合同，3 名员工与目标公司签订的为固定期限劳动合同。固定期限劳动合同中 1 名员工（黄伟博）已与目标公司签订《自愿放弃无固定期限合同申请》，2 名员工（王俊岩、刘宝山）已与目标公司签订两次固定期限劳动合同，如果前述 2 名员工（王俊岩、刘宝山）没有严重违反规

章制度等情况，劳动合同到期后要求续签的，贵司应与劳动者订立无固定期限劳动合同。

2、目标公司为 10 名员工均缴纳五险一金（养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险，及公积金）及补充工伤保险。

3、根据目标公司提供的《劳动合同书》及 2019 年 1 月-2019 年 8 月工资表，目标公司员工工资的实发数额均高于《劳动合同书》中约定的工资标准。

4、贵司股权收购目标公司后，如果贵司与目标公司员工协议一致解除劳动关系的（暂定为 2019 年 10 月），按照每个员工的平均实发工资计算，贵司需要支付经济补偿金约 36 万元<sup>5</sup>；如果贵司对目标公司员工违法解除（暂定为 2019 年 10 月），贵司需要支付违法解除经济赔偿金共计约 72 万元<sup>6</sup>。

5、根据目标公司人事负责人马燕介绍，目标公司有一名员工正在休产假，根据《劳动合同法》第四十二条规定，女职工在孕期、产期、哺乳期的，用人单位不得解除劳动合同。但可以依据《劳动合同法》第三十六条之约定，目标公司与该名员工协商一致解除，并支付经济补偿金，双方签署解除协议书。

---

<sup>5</sup> 该数额包含了休产假员工的经济补偿金。

<sup>6</sup> 目标公司提供了 2019 年 1 月-2019 年 8 月工资表，本所律师以该 8 个月的平均实发工资为基数，计算经济补偿金及经济赔偿金。

## 十二 目标公司财务状况

根据目标公司提供的德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所出具的 2016 年《审计报告》[德师京报（审）字（17）第 P00880 号]、天健会计师事务所北京分所出具的 2017 年《审计报告》（天健京审[2018]1430 号）、天健会计师事务所北京分所出具的 2018 年《审计报告》（天健京审[2019]1315 号），目标公司近三年财务状况如下：

### （一）所有者权益

1、截至 2016 年 12 月 31 日，目标公司资产总计为人民币 435,485,691.13 元、负债合计为人民币 622,024,657.88 元、所有者权益为人民币-186,538,966.75 元。

2、截至 2017 年 12 月 31 日，目标公司资产总计为人民币 428,569,133.17 元、负债合计为人民币 618,544,056.11 元、所有者权益为人民币-189,974,922.94 元。

3、截至 2018 年 12 月 31 日，目标公司资产总计为人民币 613,160,752.80 元、负债合计为人民币 818,116,945.80 元、所有者权益为人民币-204,956,193.00 元。

### （二）经营成果

1、截至 2016 年 12 月 31 日，目标公司本年营业总收入为 0 元、营业利润为人民币-115,735,843.00 元、利润总额为人民币-115,692,805.24 元、净利润为人民币-115,692,805.24 元。

2、截至 2017 年 12 月 31 日，目标公司本年营业总收入为 0 元、营业利润为人民币-3,435,952.57 元、利润总额为人民币-3,435,956.19 元、净利润为人民币-3,435,956.19 元。

3、截至 2018 年 12 月 31 日，目标公司本年营业总收入为 0 元、营业利润为人民币-2,979,746.76 元、利润总额为人民币-14,981,270.06 元、净利润为人民币-14,981,270.06 元。

### （三）现金流量

1、截至 2016 年 12 月 31 日，目标公司本年经营活动产生的现金流量净额为

人民币-13,057,432.36 元、投资活动产生的现金流量净额为人民币 25,430,491.72 元、筹资活动产生的现金流量为人民币-12,200,000.00 元、年末现金及现金等价物余额为人民币 291,412.89 元。

2、截至 2017 年 12 月 31 日，目标公司本年经营活动产生的现金流量净额为人民币 8,908,080.90 元、投资活动产生的现金流量净额为人民币 0 元、筹资活动产生的现金流量为人民币-9,166,666.67 元、年末现金及现金等价物余额为人民币 32,827.12 元。

3、截至 2018 年 12 月 31 日，目标公司本年经营活动产生的现金流量净额为人民币-199,934,648.29 元、投资活动产生的现金流量净额为人民币 0 元、筹资活动产生的现金流量为人民币 200,000,000.00 元、年末现金及现金等价物余额为人民币 98,178.83 元。

#### （四）每股收益

从目标公司盈利能力看，目标公司 2016 年、2017 年、2018 年的每股收益分别为-0.337 元、-0.01 元、-0.044 元。



### 十三 目标公司税务与税收优惠

#### （一）目标公司执行税种

根据目标公司出具报税信息，截至本报告出具之日，目标公司执行的税种包括：增值税、企业所得税、个人所得税、印花税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

#### （二）税收优惠

截至本报告出具之日，目标公司不享有任何税收优惠。

#### 十四 目标公司诉讼、仲裁、行政处罚

##### （一）已决诉讼

序号	审理程序	原告/上诉人/申请人/申请执行人	被告/被上诉人/被申请人/被执行人	第三人/原审第三人/原审被告	案由	裁判时间	裁判文书号	裁判结果
1	一审	中外园林建设有限公司	辽宁成源置业有限公司	无	建设工程设计合同纠纷	2014.11.11	（2014）沈河民二初字第 00678 号	准予原告中外园林建设有限公司撤回起诉。
2	一审	辽宁成源投资管理有限公司	中国长城资产管理公司沈阳办事处	辽宁成源置业有限公司、阜新市阜城置业有限公司	股权转让纠纷	2015.7.13	（2015）沈和民三初字第 00584 号	准许原告辽宁成源投资管理有限公司撤诉。
3	一审	辽宁成源置业有限公司	大连泛华工程建设监理有限公司	无	建设工程监理合同纠纷	2016.3.30	（2015）苏民二初字第	调解结案： 一、解除原被告于 2011 年 6 月 15

			公司				697 号	<p>日签订的苏家屯 SJT08-11 地块房地产（一期）项目工程《建设工程施工委托监理合同》、《建设工程施工委托监理合同补充协议》、2015 年 10 月 16 日签订的苏家屯 SJT08-11 地块房地产（一期）项目复建工程《建设工程委托监理补充协议 2》；</p> <p>二、被告协助原告完成监理单位应完善的工程档案盖章、签字工作，后期工程验收及工程档案有关工作；</p> <p>三、原告给付被告工程监理费合计人民币 396,740 元，于 2016 年 4 月 15 日前给付被告监理费人民币 96,740 元，全部工程竣工验收合格之日起 15 日内，原告支付被</p>
--	--	--	----	--	--	--	-------	---

								告监理费人民币 150,000 元, 全部工程竣工验收合格之日起一年内, 原告支付被告监理费人民币 150,000 元。
4	一审	中外园林建设有限公司	辽宁成源置业有限公司	无	建设工程设计合同纠纷	2017.4.13	(2016) 辽 0103 民初 10844 号	<p>调解结案:</p> <p>一、原告为被告承揽的沈阳苏家屯 SJT08-11 地块项目一期增加园林景观面积为 3,492.31 平方米, 对应的增加设计费 73,338.51 元, 原告应于 2017 年 5 月 13 日前为被告开具金额为 73,338.51 元的税务发票, 被告收到税务发票后, 将该增加设计费 73,338.51 元给付原告;</p> <p>二、原告与被告有关 2011 年 8 月 9 日签订的《建设工程设计合同》及 2014 年 11 月 6 日签订的《协</p>

								<p>议书》中涉及到的除苏家屯 SJT08-11 地块项目一期之外的有关园林景观涉及的相关约定均予以撤销；</p> <p>三、被告尚欠原告沈阳苏家屯 SJT08-11 地块项目一期园林景观设计费尾款 50,000 元，该尾款在一期园林景观工程施工结束并验收合格后支付，但支付前原告应提供相应金额税务发票。如该园林景观工程未能在 2018 年 11 月 30 日前完成施工并通过验收，被告应于 2018 年 12 月 31 日前将上述设计费尾款 50,000 元给付原告。被告将设计费尾款 50,000 元给付原告前，原告应为被告开具等值税务发票。被告在给付完毕</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>该设计费尾款 50,000 元后，无需再给付原告任何其他费用。原告应按照《建设工程设计合同》和《协议书》的约定履行后续配合义务，该后续配合义务的履行应在被告在原告提供的设计成果文件进行优化后的设计文件基础上进行；</p> <p>四、双方无其他纠纷。</p>
5	一审	辽宁成源投资管理有限公司、辽宁成源置业有限公司	阜新蒙古族自治县人民政府、阜新蒙古族自治县国土资源局	阜新阜成置业有限公司	其他行政行为	2017.6.21	(2017) 辽 0921 行初 11 号	<p>确认被告阜蒙县人民政府于 2016 年 1 月 20 日为第三人辽宁成源置业有限公司补发阜蒙县国用 (2016) 第 601270 号《国有土地使用权证》的行政行为违法。</p>
6	二审	辽宁成源投资管理有限公司、辽宁	阜新蒙古族自治县人民政府、阜新蒙古	阜新阜成置业有限公司	其他(资源)	2017.10.12	(2017) 辽 09 行终 67 号	<p>一、撤销阜新蒙古族自治县人民法院 (2017) 辽 0921 行初 11 号行政判决。</p>

		成源置业有 限公司	族自治县国土 资源局					二、驳回辽宁成源投资管理有限 公司的起诉。
7	一审	辽宁成源投 资管理有限 公司	阜新市国土资 源局、阜新蒙 古族自治县不 动产登记中心	阜新市阜成 置业有限公司、辽宁成 源置业有限 公司	其他(资源)	2017.12.27	(2017) 辽 0921 行初 9 号	驳回原告辽宁成源投资管理有限 公司的起诉。
8	二审	辽宁成源置 业有限公司	阜新崇光房屋 开发有限公司	阜新市育才 教育集团、 安徽三建工 程有限公司	返还原物纠纷	2017.2.7	(2017) 辽 09 民辖终 4 号	驳回上诉，维持原裁定
9	二审	辽宁成源置 业有限公司	阜新崇光房屋 开发有限公 司、阜新市育 才教育集团、 安徽三建工程 有限公司	中国长城资 产管理股份 有限公司辽 宁省分公司	合同纠纷	2017.10.27	(2017) 辽 09 民终 794 号	驳回上诉，维持原判。  (注： ①一审判决结果：一、成源公司、 育才集团、三建公司于判决生效 后十日内腾迁出位于阜蒙县阜海 路南育才中学西地号 60102021 场

							<p>地给崇光公司。二、成源公司于判决生效后十日内，赔偿崇光公司购买股权及土地款 7700 万元的利息损失 864.0666 万元，赔偿给崇光公司储备人员工资 66.0800 万元，赔偿租赁塔吊设备费用 245 万元，合计 1175.1466 万元。三、驳回崇光公司对长城公司的诉讼请求。四、驳回崇光公司的其他诉讼请求。</p> <p>②崇光公司与育才集团于 2017 年 4 月 21 日在案外达成和解协议书，约定：2017 年 4 月 21 日，育才集团将位于阜蒙县阜海路南育才中学西地号 60102021 地块中的东南角驾驶训练场地交给崇光公司。</p>
--	--	--	--	--	--	--	--



								③崇光公司与三建公司于 2017 年 5 月 23 日在案外达成和解协议书，约定：三建公司同意按照阜蒙县人民法院（2016）辽 0921 民初 2423 号民事判决内容自愿撤出在阜蒙县阜海路南，育才中学西，地号为 601002021 的地块上留有的设备、物资材料及人员。）
10	再审	辽宁成源置业有限公司	阜新崇光房屋开发有限公司、阜新市育才教育集团、安徽三建工程有限公司	中国长城资产管理股份有限公司辽宁省分公司	合同纠纷	2018.11.22	（2018）辽 09 民再 24 号	一、撤销阜新蒙古族自治县人民法院（2016）辽 0921 民初 2423 号民事判决和阜新市中级人民法院（2017）辽 09 民终 794 号民事判决； 二、再审申请人辽宁成源置业有限公司赔偿再审被申请人阜新崇光房屋开发有限公司损失 921.484 万元；

								三、驳回再审被申请人阜新崇光房屋开发有限公司的其他诉讼请求。
11	执行	辽宁成源投资管理有限公司	辽宁成源置业有限公司	无	委托合同纠纷	2018.1.6	(2018)辽0103执保33号	冻结被申请人辽宁成源置业有限公司银行存款人民币 12,899,774 元或查封等值财产（其他财产仅限于房产、土地、机械设备、汽车、工程机械）
12	执行	阜新崇光房屋开发有限公司	辽宁成源置业有限公司	无	合同、无因管理、不当得利纠纷	2018.6.30	(2018)辽0921执恢117号	未公开

## （二）仲裁、行政处罚

经本所律师独立网络查询，目标公司不存在其他仲裁、行政处罚。

### 综合法律意见及律师提示：

本所律师通过核查目标公司提供的两份民事调解书、目标公司总经理助理孙迅非介绍，及本所律师在中国裁判文书网、中国执行信息公开网等网站的查询结果，现就目标公司诉讼、仲裁、行政处罚情况发表意见如下：

1、对于目标公司阜蒙项目的涉诉情况，目标公司拒绝提供相关法律文书。据目标公司总经理助理孙迅非介绍，阜蒙项目的涉诉后续会由中国长城资产管理股份有限公司辽宁省分公司负责处理。具体情况将在目标公司股权转让挂牌交易时作为重大事项披露。上述目标公司阜蒙项目的涉诉情况均系本所律师独立查询，本所律师对目标公司的涉诉情况是否已完全披露无法发表结论性意见。

2、本所律师现就上述已查询的阜蒙项目涉诉情况归纳如下：

（1）在目标公司与阜新崇光房屋开发有限公司（以下称“崇光公司”）、阜新市育才教育集团、安徽三建工程有限公司、中国长城资产管理股份有限公司辽宁省分公司的合同纠纷一案中，一审判决目标公司赔偿崇光公司费用合计1175.1466万元，二审驳回目标公司上诉，维持原判。该笔赔偿费用已由法院强制划转。后目标公司提起再审，该案经过阜新市中级人民法院再审，于2018年11月22日作出（2018）辽09民再24号民事判决书，判决目标公司赔偿崇光公司损失921.484万元。目前该案中涉及赔偿费用执行回转问题。

（2）根据目标公司总经理助理孙迅非介绍，目标公司与辽宁成源投资管理有限公司委托合同纠纷的一审审理程序已完结，一审判决目标公司赔偿667万，目标公司已提起二审，二审还没有开庭。对于一审判决的主文内容，本所律师未查询到，无法发表结论性意见。在目标公司与辽宁成源投资管理有限公司的委托合同纠纷中，沈阳市沈河区人民法院于2018年01月06日作出（2018）辽0103执保33号执行裁定书，裁定冻结被申请人辽宁成源置业有限公司银行存款人民

币 12,899,774 元或查封等值财产（其他财产仅限于房产、土地、机械设备、汽车、工程机械）。据目标公司总经理助理孙迅非介绍苏家屯项目一期的 31 个房源被法院查封，本所律师推测本次查封是基于（2018）辽 0103 执保 33 号执行裁定书。

（3）在目标公司与阜新崇光房屋开发有限公司的合同、无因管理、不当得利纠纷一案中，阜新蒙古族自治县人民法院于 2018 年 06 月 30 日作出（2018）辽 0921 执恢 117 号执行裁定书，但是该份判决的主文内容未公开，本所律师对此无法发表结论性意见。

3、对于目标公司苏家屯项目的涉诉情况，根据目标公司提供的两份调解书及目标公司总经理助理孙迅非介绍，本所律师归纳如下：

（1）在目标公司与中外园林建设有限公司建设工程设计合同纠纷一案中，目标公司给付中外园林建设有限公司设计费的义务已履行完毕。

（2）在目标公司与大连泛华工程建设监理有限公司建设工程监理合同纠纷一案中，目标公司尚有监理费尾款人民币 300,000 元未支付，支付时间为：全部工程竣工验收合格之日起 15 日内支付监理费人民币 150,000 元，全部工程竣工验收合格之日起一年内支付监理费人民币 150,000 元。

#### **律师建议：**

由于目标公司拒绝提供阜蒙项目的涉诉情况，因此本所律师对目标公司的涉诉情况是否已完全披露无法发表结论性意见。建议贵司在与目标公司签订《股权转让意向书》时，要求目标公司原股东对目标公司的诉讼、仲裁、行政处罚等进行重大事项披露，并就裁决结果、处罚结果等事项如何解决以及未解决应承担的违约责任等内容进行约定。

## 十五 附件

- 1、目标公司《营业执照》
- 2、目标公司《开户许可证》
- 3、目标公司《房地产开发资质证书》
- 4、《验资报告》
- 5、《土地成交确认书》
- 6、《市场供地收款证明》
- 7、《契税完税证》
- 8、《关于 SJT08-11 号苏家屯区雪莲街西地块交付情况的说明》
- 9、《国有建设用地使用权出让合同》
- 10、《国有土地使用证》
- 11、《建设用地规划许可证》
- 12、《规划方案与扩初方案审定通知书》
- 13、《建设工程规划许可证》
- 14、《建筑工程施工许可证》
- 15、《人防结建审批通知单》
- 16、《商品房预售许可证》
- 17、目标公司提供的建设工程合同
- 18、目标公司阜蒙项目涉诉法律文书
- 19、目标公司苏家屯项目涉诉法律文书