

深圳中恒华发股份有限公司独立董事 关于与深圳万科诉讼判决认定的独立意见

深圳中恒华发股份有限公司（以下简称“上市公司”）及其控股股东武汉中恒新科技产业集团有限公司（以下简称“武汉中恒集团”）共同拥有位于深圳市光明新区公明街道的华发旧改项目。

2015年8月26日，上市公司、武汉中恒集团与深圳市万科房地产有限公司（以下简称：“深圳万科”）签署《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《合作合同》），上市公司及武汉中恒集团与深圳万科围绕公明旧改项目开展合作；上市公司及武汉中恒集团与深圳市万科光明房地产开发有限公司（以下简称：“万科光明”）签署了《房屋收购及搬迁补偿安置协议》（以下简称“拆补协议”），约定公明旧改项目的拆迁补偿分配事宜等；上市公司与武汉中恒集团签署了《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》（以下简称《合作协议》），上市公司全权授权武汉中恒集团代表上市公司进行本次合作。

根据《合作合同》及《拆补协议》的相关约定，深圳万科支付首笔拆迁补偿款6亿元给武汉中恒集团，上市公司及武汉中恒集团需在2015年9月30日之前完成净地移交等工作；2015年10月31日前取得旧改项目《改造实施主体确认书》；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》；协议同时约定：若上市公司及武汉中恒集团不能按合同约定时间节点完成相关事宜，需按照已支付款项金额按年利率36%支付违约金。

深圳万科于2015年8月底向武汉中恒集团支付了6亿元拆迁补偿款。

一、诉讼起因及诉讼请求

在项目推进过程中,上市公司名下土地(宗地号为“A627-006号”)已经按照协议约定时间将地块上的建筑物拆平,而武汉中恒集团的地块(宗地号为“A627-007”)因租户问题没有及时拆除完毕,最终导致深圳万科于2016年9月份向华南国际经济贸易仲裁委员会(以下简称“仲裁委”)提起诉讼,控股股东为第一被申请人,上市公司为第二被申请人,深圳万科主要诉讼请求如下:

(1)请求依法裁决两被申请人支付迟延移交项目用地违约金(以人民币6亿元为基数,按年利率36%计算,自2015年10月1日起计至被申请人按约完成项目用地移交之日止,暂计至2016年8月17日为人民币19020万元);

(2)请求依法裁决两被申请人支付迟延办理《改造实施主体确认书》的违约金(以人民币6亿元为基数,按年利率36%计算,自2015年11月1日起计至被申请人按约办理《改造实施主体确认书》之日止,暂计至2016年8月17日为人民币17220万元);

(3)请求依法裁决两被申请人支付迟延取得项目一期《地价缴交通知单》及签订《土地使用权出让合同》的违约金(以人民币6亿元为基数,按年利率36%计算,自2016年3月1日起计至被申请人依约取得项目一期《地价缴交通知单》及签订《土地使用权出让合同》之日止,暂计至2016年8月17日为人民币10020万元);

(4)请求依法裁决两被申请人向申请人支付因本案支出的律师费用人民币200万元;

(5)本案案件受理费、案件处理费及财产保全费由两被申请人承担;

以上第(1)至(4)项合计人民币46460万元整。

二、仲裁结果

2017年8月，仲裁委出具华南国仲深裁【2017】D376《裁决书》，判决如下：

(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。

三、仲裁结果分析及结论

根据以上判决，上市公司及武汉中恒集团应向深圳万科支付违约金、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等总计约 2.4 个亿，仲裁庭裁决两被申请人承担违约责任的主要具体事实为：中恒集团未按协议完成拆迁导致延迟交地是违约的根本原因，既未完成交地，谈何主体确认、补缴地价款及签署《土地使用权出让合同》等事项？故而裁决只对延迟拆迁交地进行了处罚，而没再对不可能发生的后续事项做出处罚。

我们作为上市公司的独立董事，经过认真研究、走访，对裁决结果分析如下：

第一、根据上市公司与武汉中恒集团签署的《合作协议》约定，上市公司全权授权武汉中恒集团代表上市公司进行本次合作。

第二、产生违约的原因是武汉中恒集团未按协议约定按期完成拆迁及净地移交，而上市公司所属地块上的建筑物已经按期拆除完毕；

第三、判决金额的确定是以深圳万科已经支付的首笔拆迁补偿款为基础计算赔偿金，根据“谁受益谁担责”的原则，首笔拆迁补偿款 6 个亿支付给了武汉中恒集团，因此武汉中恒集团有义务承担相应责任；

第四、武汉中恒集团名下土地出现拆迁问题是导致整个项目推进放缓，不能及时办理到实施主体确认及补缴地价款事宜。

因此，我们认为，从责任划分上上市公司不应承担判决项下 2.4 亿元赔偿金，应该由武汉中恒集团全额承担。

独立董事签字：李定安、张兆国、徐锦文

2018年4月24日