

上海市海华永泰律师事务所
关于
浙江天晟建材股份有限公司
申请公司股票在全国中小企业股份转让系统
挂牌并公开转让的
补充法律意见书（二）



上海市东方路 69 号裕景国际商务广场 A 座 15 层

电话：021-58773177 传真：021-58773268

网址：<http://www.hiwayslaw.com>

二〇一五年七月

上海市海华永泰律师事务所

关于

浙江天晟建材股份有限公司

申请公司股票在全国中小企业股份转让系统
挂牌并公开转让的补充法律意见书（二）

致：浙江天晟建材股份有限公司：

上海市海华永泰律师事务所（以下简称“本所”）根据与浙江天晟建材股份有限公司（以下简称“公司”）签订的《专项法律服务合同》依法接受委托，担任浙江天晟建材股份有限公司（以下简称“公司”、“股份公司”、“天晟建材”），作为公司本次申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让（以下简称“本次挂牌转让”）之专项法律顾问。

就本次挂牌转让事宜，本所已经出具了《上海市海华永泰律师事务所关于浙江天晟建材股份有限公司申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）、《上海市海华永泰律师事务所关于浙江天晟建材股份有限公司申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的补充法律意见书（一）》。根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股转系统公司”）出具的《关于浙江天晟建材股份有限公司挂牌申请文件的反馈意见[1]》（以下简称“《反馈意见[1]》”），本所现就《反馈意见[1]》中要求本所律师补充发表法律意见的事项，出具本《补充法律意见书》。

本《补充法律意见书》是对本所已经出具的《法律意见书》的补充和修改，并构成《法律意见书》不可分割的一部分。本所在《法律意见书》中所述的法律意见出具的依据、本所律师申明等内容同样适用于本补充法律意见书。

现发表补充法律意见如下：

1、请主办券商及律师补充核查公司土地权证、房产权证取得情况，并就以下事项发表明确意见：（1）公司相关土地、房产权证是否合法取得；（2）如存在未取得情况，核查未取得的原因；（3）公司相关资产权属未取得权证对公司生产经营的影响。

回复意见：

本所律师通过访谈、审阅文件等方式核查了上述事项。获取了如下文件：（1）国有建设用地使用权出让合同、国有土地证；（2）《金东区工业地块地出让条件预审表》；（3）场地租赁/购地合同；（4）浙土字A〔2015〕-0016号《浙江省建设用地审批意见书》；（5）金东区人民政府《关于土地出让手续的说明及承诺》；（6）土管局、住建局等部门《无违法违规证明》，土管局用地说明；（7）吉安天晟构件临时土地证；（8）《金溪县国土资源局关于城市建设用地的请示》；（9）《桐城市关于用地情况说明》、《桐城市规划设计院出具的桐城创兴建材有限公司的厂区规划图》；（10）实际控制人承诺、公司书面说明；（11）《审计报告》；（12）《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》；（13）公司实际控制人及董监高访谈；并查阅《土地管理法》、《建筑法》等相关法律法规。

（一）关于公司土地权证情况核查意见

（1）股份公司现使用的土地，位于金华市金东区塘雅工业园区，尚未办理完成土地使用权证。截至本《补充法律意见书》出具日，股份公司（塘雅住所地）土地用地手续已预审通过，2015年7月1日取得塘雅镇工商企业服务中心、金华市金东区塘雅镇政府、金华市金东区工业用地招标采购挂牌出让工作领导小组及预审办公室同意的《金东区工业地块地出让条件预审表》：项目情况为浙江天晟建材股份有限公司年产2万立方米桥梁梁板生产项目，土地用途为工业用地，面积23,361平方米，出让年限50年。此外，公司获得以下文件：

①2015年3月30日浙江省人民政府浙土字A〔2015〕-0016号《浙江省建设用地审批意见书》核准同意金华市金东区2015年度塘雅工业园区城镇低效用地再开发第一批次建设用地；②2015年4月9日，公司取得金华市市场监督管理局颁发的注册地为浙江省金华市金东区塘雅工业园区天晟路的《企业法人营业执照》；③

2015年3月20日，金东区国土资源局金东分局出具《关于公司位于塘雅镇用地的预审意见》：“浙江天晟建材集团有限公司于2003年经塘雅镇招商引资，在塘雅镇含香工业园区占用35.1亩，该土地符合《塘雅镇土地利用总体规划（2011-2020年）》，位于建设区。”、“根据《浙江省人民政府关于全面推进城镇低效用地再开发工作的意见》（浙政发〔2014〕20）关于‘妥善处理历史遗留用地问题’的规定，该用地可按照法规及政策规定处理后按土地利用现状办理用地手续。目前相关手续正在办理过程中”。④金华市金东区人民政府出具《关于土地出让手续的说明及承诺》：“浙江天晟建材集团有限公司位于金华市金东区塘雅工业园区，占地约35亩，该地块符合金华市金东区和塘雅镇土地利用总体规划和城乡规划，但因历史原因未及时办理土地出让手续。该地块近三年无拆迁风险”。⑤金华市金东区质监局、安监局、住建局、土管局、工商局、规划局等部门出具的公司未因违反相关法律行政法规而受过行政处罚的情形的证明；⑥实际控制人承诺：若因第三人主张权利或政府部门行使职权而致使土地使用出现任何纠纷，导致公司需要搬迁并遭受经济损失、被有权政府部门处罚、被其他第三方追索的，公司实际控制人承担赔偿责任，对公司所遭受的一切经济损失予以足额补偿。以上事项披露详见“《法律意见书》十、公司主要财产之（一）土地使用权”。

（2）股份公司位于婺城区汤溪镇下伊村的金西生产场地2011年已合法取得国有建设用地使用权出让合同并办理完成国有土地使用权证。详见“《法律意见书》十、公司主要财产之（一）土地使用权”。

（3）孙公司淮北中瀚钢缆2012年已合法取得国有建设用地使用权出让合同并办理完成国有土地使用权证。详见“《法律意见书》十、公司主要财产之（一）土地使用权”。

（4）子公司吉安天晟构件位于吉安县登龙乡朗石村，属于集体土地，尚未办理完成土地使用权证。公司2008年7月与吉安县登龙乡人民政府（以下称“甲方”）签订了《购地合同书》协议中约定了土地使用年限、相关费用、土地用途等，及“甲方负责和吉安县人民政府和相关村小组协商，并经得土管、林业、河道、工商、环保等行政部门同意”；吉安天晟构件于2014年3月取得吉安县国土资源局颁发的《土地临时使用证》，有效期两年。

子公司抚州天晟构件位于金溪县左坊镇，属于集体土地，尚未办理完成土地

使用权证。①公司2008年5月与金溪县左坊镇人民政府（以下称“甲方”）签订了《购地合同书》协议中约定了土地使用年限、相关费用、土地用途等，及“甲方已经和金溪县人民政府和相关村小组协商，并经得土管、林业、河道、工商、环保等行政部门同意”、“甲方负责为公司投资办厂提供全程服务，公司平等享受‘投资金溪’的优惠待遇”。②抚州市金溪县左坊镇人民政府，金溪县国土资源局于2015年3月出具证明：“抚州市天晟构件有限公司是经抚州市公路局、金溪县左坊镇招商引资企业，位于左坊镇206国道边，占地面积约45亩，该地块符合金溪县土地利用总体规划，位于建设用地区域内。目前县国土局对该地块按规定进行办理，需报省政府批准土地征收，相关手续正在办理过程中，待征地实施完成后按照挂牌方式供地”。③金溪县国土局2015年5月18日对于征收农村集体用地《关于要求审批金溪县2015年度第一批次城市建设用地的请示》金国土文[2015] 30号文件：“按照金溪县土地利用总体规划和城市建设总体规划，决定征收农村集体土地约22.91公顷，申请市国土资源局审批该批次城市建设用地”。

子公司桐城创兴建材位于桐城市吕亭镇狮山村，属于集体土地，尚未办理完成土地使用权证。①公司2008年3月与吕亭镇人民政府（以下称“甲方”）签订了《租赁协议书》协议中约定了因生产需要，公司租用桐城市吕亭镇狮山村荒地，并约定了土地使用年限、相关费用、土地用途等、甲方负责协调土管、林业工业等相关行政部门职能，确保公司租赁土地符合相关法律法规，同时公司享受桐城市招商引资优惠政策；②2015年3月12日，桐城市国土资源局出具《关于桐城创兴建材用地的说明》：“桐城市创兴新型建材有限公司是经吕亭镇招商引资企业，位于狮山村206国道旁，占地面积约二十亩，该土地符合吕亭镇土地利用总体规划，位于建设用地区域内。目前市国土局对该地块按规定进行处理，需报省政府批准土地征收，相关手续正在办理过程中，待征地实施完成后按照挂牌方式供地。”③桐城市规划设计院出具的《桐城创兴建材有限公司的厂区规划图》：“公司地址位于桐城市吕亭镇狮山村206国道旁（吕亭镇与大关镇交界处），属于允许建设区。”

子公司淮北天添构件位于淮北经济开发区龙湖工业园，有偿租用淮北中瀚钢缆所有的土地。

综上，本所律师核查后认为，股份公司（塘雅住所）生产用地手续尚未办

理完成，但依据公司取得的相关文件，截至本《补充法律意见书》出具日，股份公司（塘雅住所地）土地用地已预审通过，不能办理完成土地使用权证的风险较小。

针对子公司吉安天晟构件、抚州天晟构件、桐城创兴建材租赁集体土地的情形，《土地管理法》63条的规定：“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设；但是，符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外”。子公司使用上述土地不属于上述规定的“符合土地总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移”等例外情形，因此本所律师认为，子公司凭租赁取得上述集体土地并用于生产经营不符合相关法律法规规定，存在被要求终止租赁、拆迁等法律风险，但子公司吉安天晟构件的租用土地，已取得临时土地证，土地证未取得；抚州天晟构件已取得左坊镇人民政府及金溪县国土资源局证明；桐城创兴建材已取得桐城市土管局用地说明和规划局规划图示；依据实际控制人出具承诺：“若因第三人主张权利或政府部门行使职权而致使土地使用出现任何纠纷，导致公司/子公司需要搬迁并遭受经济损失、被有权政府部门处罚、被其他第三方追索的，公司实际控制人承担赔偿责任，对公司所遭受的一切经济损失予以足额补偿，以避免影响本公司及公司投资者的相关权益”。

（二）关于公司房产权证情况核查意见

（1）公司及子公司房产权证取得情况

股份公司在塘雅工业园区住所地自建厂房及办公楼，因尚未取得土地使用权证，该厂房及办公楼未经规划设计批准、工程规划和施工批准等开工建设批准程序。

公司已取得土地证的金西生产场地、淮北中翰钢缆已合法取得《规划许可证》、《施工许可证》等相关手续，详见“《法律意见书》十、公司主要财产之（二）房屋、建筑物权属情况”；房屋所有权证书在办理过程中。

对于子公司抚州天晟构件、吉安天晟构件、桐城创兴新材在租用地块上自建生产设施的相关情况，所建设施未经规划设计批准、工程规划和施工批准等开工建设批准程序。

（2）关于厂房的具体用途、面积及涉诉风险等情况

根据公司提供的说明及核查，股份公司（塘雅住所地）主要建筑内容为办公楼及厂房，账面价值4,186,726.36元，因未取得土地使用权证，无法依据我国《建筑法》等相关法律、法规的规定取得建筑工程《规划许可证》、《施工许可证》等相关手续，亦无法通过竣工验收程序获得《工程竣工验收备案证》；子公司抚州天晟构件、吉安天晟构件、桐城创兴新材的房屋建筑为简易建筑物及构筑物 and 基础，主要包括场地、简易房、钢筋棚、底座、活动板房等，账面价值合计7,401,724.45元，无需办理房产权证，但面临拆迁风险。

根据公司/子公司的说明，及公司/子公司工商、质监、住建、安全生产主管部门2015年3月出具证明，并经本所律师核查，公司设立至今不存在争议或纠纷，未受到政府部门就此给予的行政处罚。

（三）关于公司相关资产权属未取得权证对公司生产经营的影响及公司规范上述行为的措施

综上，截至本《补充法律意见书》出具日，公司及子公司土地、房产情况概括如下：

序号	公司	土地权证	房产权证	未取得权证的房屋账面价值（元）	简易建筑物及基础账面价值（元）
1	股份公司（塘雅住所地）	已预审通过，未取得	未办理	4,186,726.36	9,810,750.19
2	股份公司（金西）	已取得	正在办理中	1,083,708.95	
3	抚州天晟构件	处于申请过程，未取得	未办理	-	2,381,034.31
4	淮北天添构件	有偿租用土地	未办理	-	1,590,236.62
5	吉安天晟构件	取得临时土地证	未办理	-	2,064,304.71
6	桐城创兴新材	未取得	未办理	-	2,956,385.43
7	淮北中翰钢缆	已取得	正在办理中	-	2,650,886.88
小计				5,270,435.31	21,453,598.14
合计				26,724,033.45	

如上表所示，公司/子公司在未完善上述报建手续之前，其自建部分房屋建筑物原则上仍应属于违章建筑，因而存在罚款、限期拆除等法律风险，针对上述

风险公司采取了如下措施：

在完善程序方面，针对股份公司住所地、子公司吉安天晟构件、抚州天晟构件、桐城创兴建材在未办理完成土地权证地块上自建厂房及办公楼房屋产权的手续并不完备，缺少开工建设到竣工验收的相关文件。依据土管局、住建局等部门出具的《无违法违规证明》及专业网站查询，公司在承租土地上厂房及办公楼并使用至今，并未发生安全使用及建筑物使用权属纠纷，公司在上述土地上所修建的设施未收到任何行政处罚；公司所在地人民政府出具《关于土地出让手续的说明》确认公司所在地块近三年无拆迁风险。

在制度完善方面，公司针对行政处罚及公司存在违法厂房的问题，公司实际控制人及管理层充分认识到公司内控和规范治理的进一步加强，公司已采取如下措施：

①公司制定了《生产管理体系》、《考核管理体系》、《风险管理制度》，加强内部管理，并针对重大风险、突发事件等，制定了应急措施。

②公司已逐渐加强对相关员工法律法规的培训，避免相关员工因对法律法规不熟悉，或与相关部门信息不对称，造成公司受到行政处罚的风险。

③针对公司违法厂房问题，除依据公司现有制度，规避风险外，公司实际控制人于2015年3月22日出具承诺：“待公司办理完成土地权证手续后，将积极办理相关报建手续，若因第三人主张权利或政府部门行使职权而致使土地使用出现任何纠纷，导致公司需要搬迁并遭受经济损失、被有权政府部门处罚、被其他第三方追索的，公司实际控制人承担赔偿责任，对公司所遭受的一切经济损失予以足额补偿，以避免影响本公司及公司投资者的相关权益。”

④在应对风险的防范措施方面，依上文所述股份公司（塘雅住所地）用地已预审通过；子公司抚州天晟构件已取得金溪县左坊镇人民政府、金溪县国土资源局文件，桐城创兴新材已取得桐城市国土资源局、桐城市规划设计院出具文件，吉安天晟构件已取得临时土地证；公司2015年3月22日出具说明：“为避免公司/子公司无法办理房产权证手续的风险，公司已积极向当地政府申请土地，并寻求不存在瑕疵的土地和厂房，以替代未取得土地权证自建厂房。此外，子公司抚州天晟构件、吉安天晟构件、桐城创兴新材的房屋建筑为简易建筑物及构筑物 and 基础砼，生产设施的使用条件不高，依赖程度较低，可以在短时间内找到可替代使

用的厂房进行生产，不会对公司造成重大不利影响”。同时公司实际控制人已出具承诺：对因土地使用或搬迁遭受的一切经济损失愿足额补偿。

综上，本所律师认为：（1）股份公司金西生产场地、孙公司淮北中翰钢缆已合法取得土地权证；股份公司（塘雅住所地）土地用地手续已预审通过，不能办理完成土地使用权证的风险较小；子公司吉安天晟构件2014年取得临时土地证，抚州天晟构件土地处于申请审批阶段，桐城创兴建材用地符合土地利用总体规划，土地证未取得。（2）已取得土地证的金西生产场地、淮北中翰钢缆已合法取得《规划许可证》、《施工许可证》等相关手续，不能办理完成房产权证的风险较小；未办理完成土地证的股份公司（塘雅住所地）、子公司吉安天晟构件、抚州天晟构件、桐城创兴建材，公司自建部分建筑物依据《建筑法》等相关法律规定应属于违章建筑，存在罚款、限期拆除等法律风险。（3）公司对上述风险采取了相应防范措施，同时实际控制人出具承诺：对因土地使用或搬迁遭受的一切经济损失愿足额补偿，以避免影响本公司及公司投资者的相关权益。因此公司/子公司土地、房产权证部分未办理完成不会对公司的经营产生重大不利影响。

本补充法律意见书一式三份，经承办律师签字，并经本所盖章后生效。（以下无正文，下承签字页）

（本页无正文，为《上海市海华永泰律师事务所关于浙江天晟建材股份有限公司
申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的法律意见书之补
充法律意见（二）》之签署页）

上海市海华永泰律师事务所



律师事务所负责人：

颜学海

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Yan Xuehai.

经办律师： 张洪波

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Zhang Hongbo.

经办律师： 王 进

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Wang Jin.

2015 年 7 月 29 日