

关于重庆骏励房地产开发有限公司挂牌公开征集投资人

进行增资扩股事宜的

法律意见书

致：重庆渝开发股份有限公司

北京大成（重庆）律师事务所（以下简称“本所”）接受贵司委托，特就贵司的全资子公司重庆骏励房地产开发有限公司（以下简称“骏励公司”）通过重庆联合产权交易所集团股份有限公司（以下简称“重庆联交所”）挂牌公开征集新股东（以下简称：投资方）进行增资扩股事宜（以下简称“本次增资”）合法性进行法律分析，并发表法律意见。

现本所特指派田振兴、郭浩、杨梦婕律师（以下简称“本所律师”），依据我国现行法律、法规、规章及规范性文件之规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范及勤勉尽责的执业精神，出具本法律意见书，供参考。

一、送审资料

为便于本所律师充分了解和掌握重庆骏励房地产开发有限公司公开方式选定投资人进行增资扩股的交易流程及其法律风险，贵司向本所律师提供了如下送审资料：

序号	送审资料名称
----	--------

1	重庆骏励房地产开发有限公司公司章程（2021年2月3日版）
2	重庆渝开发股份有限公司章程（2021年11月修订）
3	《国有建设用地使用权出让合同》（渝地（2020）合字（北碚）第25号、第59号，以下简称“出让合同”）、《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（以下简称“出让合同变更协议”）
4	重庆市国有资产监督管理委员会市属国有重点企业投资计划备案表（备案编号：2020-42）
5	重庆市住房和城乡建设委员会颁发给重庆骏励房地产开发有限公司的房地产开发企业暂定资质证书正本、副本（证书编号：09011022）
6	重庆市规划和自然资源局关于北碚区蔡家组团R分区两宗地受让人股权变更有关事宜的函（渝规资函[2021]2408号）
7	《重庆骏励房地产开发有限公司专项审计报告》（永证专字（2021）第310489号）
8	《重庆骏励房地产开发有限公司拟增加注册资本所涉及的该公司股东全部权益价值的资产评估项目之资产评估报告》（重康评报字（2021）第557号）
9	《重庆渝开发股份有限公司关于继续推进全资子公司以公开挂牌方式进行增资扩股的议案》
10	重庆骏励房地产开发有限公司公开征集战略合作者的增资方案（以下简称：增资方案）
11	重庆骏励房地产开发有限公司增资信息披露申请书
12	重庆渝开发股份有限公司与【投资人】关于重庆骏励房地产开发有限公司之增资协议（待完成增资扩股后签署，以下简称“增资协议”）
13	重庆骏励房地产开发有限公司合作开发经营管理要点（一）（以下简称“合作开发经营要点”）

二、基本法律事实

根据送审资料以及本所律师沟通了解的相关情况，本所律师将骏励公司通过公开方式选定投资人进行增资扩股事宜涉及的法律事实

简要归纳如下：

（一）本次增资主体

2.1 骏励公司的基本情况

2.1.1 骏励公司的主体信息情况

本次增资的民事主体为骏励公司，根据送审资料以及全国企业信息公示信息，骏励公司的具体信息如下：

公司名称	重庆骏励房地产开发有限公司
注册地址	重庆市北碚区蔡家岗镇蔡通路 388 号 2-4
统一社会信用代码	91500109MA61CJ1G3M
营业期限	2021-02-04 至 无固定期限
法定代表人	郑坚
注册资本	4500 万
股权结构	重庆渝开发股份有限公司持股 100%
经营范围	许可项目：房地产开发经营，各类工程建设活动（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2.1.2 骏励公司的开发资质情况

2021 年 11 月 9 日，重庆市住房和城乡建设委员会向骏励公司颁发了房地产开发企业暂定资质证书（证书编号：09011022），前述暂定资质证书有效期为：2021 年 11 月 8 日至 2022 年 11 月 7 日，骏励公司在有效期内可按暂定贰级资质标准承担房地产开发项目。

2.2 骏励公司主要资产负债情况

2.2.1 骏励公司主要资产——“蔡家地块”国有建设用地使用权

骏励公司主要资产为两宗国有建设用地使用权，详见下表：

序号	权利依据	具体座落
1	渝地(2020)合字(北碚)第25号《国有建设用地使用权出让合同》(以下简称“25号出让合同”)及《国有建设用地使用权出让合同变更协议》	座落于北碚区蔡家组团 R 标准分区 R24-4/05、R25-1/04、R26-1-1/05、R26-1-2/05 号宗地
2	渝地(2020)合字(北碚)第59号《国有建设用地使用权出让合同》(以下简称“59号出让合同”)及《国有建设用地使用权出让合同变更协议》	座落于北碚区蔡家组团 R 标准分区 R26-3/04、R27-2-1/04、R27-2-4/04 号宗地

2.2.2 骏励公司主要负债——“蔡家地块”取得成本

《25号出让合同》、《59号出让合同》变更协议签订前，前述出让合同项下土地出让金、税金、前期成本等合计1,520,186,812.36元已由贵司支付完毕，《25号出让合同》、《59号出让合同》变更协议签订后，贵司支付的前述土地出让金及税金转为代骏励公司支付的款项，根据贵司与骏励公司签订的《资金占用协议》，骏励公司应自贵司垫付款项之日起向贵司支付资金占用费（截止2021年11月30日，资金占用费合计142,776,576.66元），前述垫付款项及对应的资金占用费合计1,662,963,389.02元，系骏励公司的主要负债。

（二）本次增资的具体方案

2.3 合作宗旨

为贯彻落实党中央、国务院和市委、市政府、市国资委关于积极发展混合所有制经济的决策部署，做强做优渝开发房地产主业、提升管理效率、打造高品质产品，提升开发水平和开发能力，稳妥有序推

进渝开发混合所有制改革，形成自主和合作开发两条腿走路的多元化开发模式，贵司拟以全资子公司骏励公司为试点探索市场化合作推进混合所有制改革。

2.4 投资方的资格条件

本次增资对投资方的主要资格条件要求详见下表：

序号	主要资格条件
1	中国境内（不含港澳台地区）依法注册且有效存续的企业法人
2	意向投资方或其控股公司需具有房地产一级开发资质
3	意向投资方及其法定代表人为非失信被执行人（即有关主体近三年内无重大违法记录，未列入信用中国网 www.creditchina.gov.cn “严重违法失信主体信息”、中国执行信息公开网 http://zxgk.court.gov.cn “失信被执行人”、国家税务总局网 http://www.chinatax.gov.cn “重大税收违法案件信息公布栏”，国家企业信用信息公示系统 http://www.gsxt.gov.cn 无“严重违法失信企业名单信息”）
4	意向投资方或其控股公司为中国房地产 TOP10 研究组（由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中指院三家研究机构共同组成）公布的“2021 中国房地产百强企业”名单中前 50 位企业
5	意向投资方或其控股公司的主体信用评级为 AAA
6	意向投资方的控股公司（需为上述第四条“2021 中国房地产百强企业”名单中前 50 位企业）的 2021 企业年报所披露财务数据满足“三道红线”均为绿档的要求，需提供 2021 年度审计报告。 即①剔除预收款后的资产负债率 $\leq 70\%$ ；剔除预收款后的资产负债率 $= (\text{总负债} - \text{预收款}) / (\text{总资产} - \text{预收款})$ ，预收款含合同负债。 ②净负债率 $\leq 100\%$ ；净负债率 $= (\text{有息负债} - \text{货币资金}) / \text{合并权益}$ ③现金短债比 ≥ 1 ；其中现金短债比 $= \text{货币资金} / \text{短期有息债务}$

7	其他条件
---	------

2.5 交易场所

通过听取多方意见并进行多轮论证，贵司最终决定在“重庆联交所”挂牌公开征集骏励公司新的投资方。

2.6 审计评估情况

为配合本次增资扩股方案，贵司已聘请中介机构对骏励公司进行审计、评估，并以评估价值作为挂牌增资的价格基础。

2.7 增资比例

本次骏励公司拟新增股东 1 家，增资后投资方持有骏励公司 51% 股权，贵司持有骏励公司 49% 股权，贵司将与投资方按照同股同权共同开发蔡家地块。

本次募集资金超出新增注册资本部分计入增资企业资本公积，由新老股东共同享有。

2.8 投资方的选择

本次增资信息披露期满，若仅征集到一家符合条件的意向投资方，则其为最终投资方；若征集到 2 家及以上符合条件的意向投资方，将通过竞争性谈判的方式确定最终投资方，即战略合作方。贵司投资方选定后，贵司拟与投资方、骏励公司签订《增资协议》，以明确各方权利义务并共同遵守。

2.9 债权债务处理方案

骏励公司对贵司负有 1,662,963,389.02 元债务，意向投资方被有权批准机构确定为最终战略投资方的，须在《增资协议》生效后当

日内，一次性向骏励公司提供无息借款共计人民币【848,111,328.40】元；骏励公司在收到最终战略投资方上述全部借款后当日内，各方配合申请办理骏励公司工商变更登记手续；工商登记变更登记完成当日内，最终战略投资方保证支持和配合骏励公司将上述人民币【848,111,328.40】元款项全部用于偿还对贵司的应付账款。

2.10 担保责任分担方案

投资方须与贵司共同分担贵司为骏励公司履行《25号出让合同》、《59号出让合同》向重庆市规划与自然资源局提供的连带保证责任担保。具体分担原则详见《合作开发经营要点》内容。

2.11 增资后骏励公司的治理结构

组织架构	渝开发	投资方
股东会	49%	51%
董事会	2名（包含一名董事长）	3名
监事会	1名	2名（包含提名职工代表监事）
经理	副经理	总经理（法定代表人）
财务部	财务副总监	财务总监
成本部	成本部经理	成本部副经理

2.12 股权转让限制

投资方在增资协议签署后的3年内未经贵司书面同意不得将骏励公司的股权对外转让和质押。

2.13 合作经营要点

为明确在骏励公司增资扩股完成后贵司与投资方双方共同开发经营管理事宜，投资方应按照《合作经营要点》的原则，与贵司签订

正式合作协议。

2.14 重庆市规资局对增资事宜的审批意见

根据《关于北碚区蔡家组团 R 分区两宗地受让人股权变更有关事宜的函》（渝规资函[2021]2408 号），重庆市规划和自然资源局（以下简称：重庆规资局）已经于 2021 年 9 月 9 日致函重庆市市场监管局，同意骏励公司的股权比例按规定增资，增资后渝开发持股 49%、引入投资人持股 51%，并函请重庆市市场监管局按程序办理相关手续。

2.13 本次增资扩股的审批决策程序

根据《渝开发党委会增资议题》，若渝开发本次党委会前置研究审议通过后，该议题将提交渝开发公司总经理办公会、董事会、股东大会审议，并报渝开发对应的国家出资企业审批通过后实施。

三、法律需求

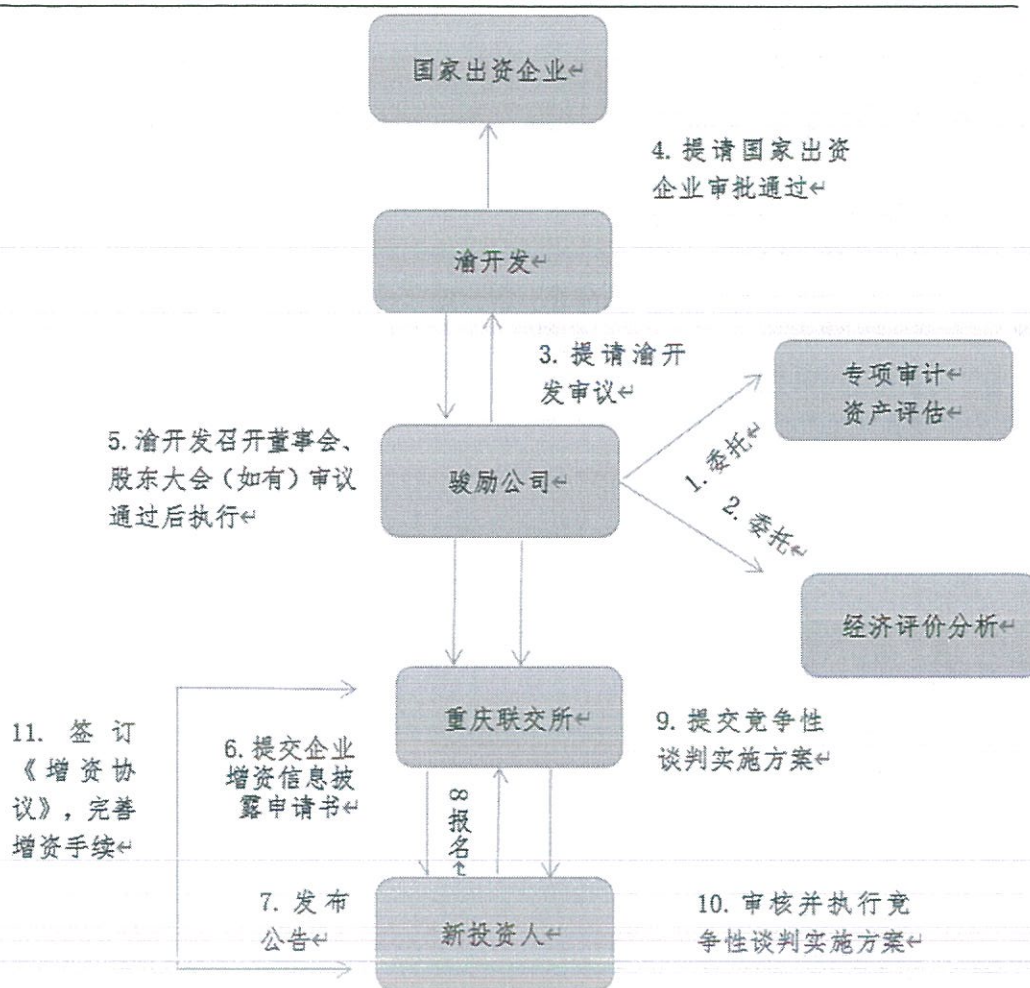
贵司就《重庆骏励房地产开发有限公司公开征集战略合作方的增资方案》征求本所律师意见。

四、法律分析

4.1 关于《增资方案》操作程序的分析

《企业国有资产交易监督管理办法》第三章第三十四条至第四十七条，详细规定了企业增资的操作程序，包括：决策批准程序、审计评估程序等。

而本次增资拟定的《增资方案》，其操作程序详见如下示意图：



结合本次骏励公司增资方案载明的增资操作程序，未违反法律、行政法规之规定，完整、合规。

4.2 关于增资方案实体内容的法律分析

4.2.1 关于资产产权

本次增资涉及产权为：贵司持有的骏励公司 100% 股权（对应注册资本：4500 万），骏励公司于 2021 年 2 月 4 日经工商机关核准设立，且报市国资委备案，注册资本已经实缴到位。

据此，本次增资涉及的资产产权（骏励公司 100% 股权，对应注册资本：4500 万元）归属于贵司所有，产权明晰。

4.2.2 关于审计、评估报告

《企业国有资产交易监督管理办法》第三十八条规定：“企业增资在完成决策批准程序后，应当由增资企业委托具有相应资质的中介机构开展审计和资产评估”。

本次增资已经委托中介机构开展审计、资产评估，并出具相应报告，符合法律规定。

4.2.2 关于信息披露内容

4.2.2.1 法律规定

《企业国有资产交易监督管理办法》第三十九条规定，“企业增资通过产权交易机构网站对外披露信息公开征集投资方，时间不得少于 40 个工作日。信息披露内容包括但不限于：（一）企业的基本情况；（二）企业目前的股权结构；（三）企业增资行为的决策及批准情况；（四）近三年企业审计报告中的主要财务指标；（五）企业拟募集资金金额和增资后的企业股权结构；（六）募集资金用途；（七）投资方的资格条件，以及投资金额和持股比例要求等；（八）投资方的遴选方式；（九）增资终止的条件；（十）其他需要披露的事项。”

4.2.2.2 法律规定

根据送审的《增资信息披露申请书》，信息披露包括了企业基本情况、投资方资格条件等相关内容，符合法律规定。

4.2.3 关于交易场所

4.2.3.1 法律规定

《企业国有资产交易监督管理办法》第二条规定：“企业国有资产交易应当遵守国家法律法规和政策规定，有利于国有经济布局和结

构调整优化，充分发挥市场配置资源作用，遵循等价有偿和公开公平公正的原则，在依法设立的产权交易机构中公开进行，国家法律法规另有规定的从其规定。”

《重庆市企业国有资产交易监督管理暂行办法》第八条规定：“企业国有资产交易应在重庆联合产权交易所集团股份有限公司及其分支机构进行。”

4.2.3.2 法律适用

依据上述法律规定，骏励公司作为国有控股企业，其增资属于企业国有资产交易行为中的企业增资，应当遵循等价有偿和公开公平公正的原则，在依法设立的产权交易机构中公开进行。鉴于重庆联交所系重庆市依法设立的产权交易机构，因此，骏励公司通过重庆联交所增资符合法律规定。

4.2.4 关于遴选方式

《企业国有资产交易监督管理办法》第四十二条规定：“通过资格审查的意向投资方数量较多时，可以采用竞价、竞争性谈判、综合评议等方式进行多轮次遴选。产权交易机构负责统一接收意向投资方的投标和报价文件，协助企业开展投资方遴选有关工作。”

结合增资方案，当征集多名符合资格条件意向投资方时，竞争性谈判方式确定最终投资方，符合法律规定。

4.2.5 关于股权变动方案

4.2.5.1 合法性分析

按照《增资方案》，本次股权变动方案采取增资方式，投资方增

资金额不低于评估值，其中 4,683.6735 万元作为骏励公司新增注册资本，对应持股比例为 51%。超过 4,683.6735 万元部分计入骏励公司资本公积，由新老股东共同享有。

前述增资行为在重庆联交所通过公开方式实施，符合法律规定。

4.2.5.1 出让人对股权变动方案的意见

按照《国有建设用地使用权出让合同》约定，骏励公司股权结构变化、实际控制人变更需要征得重庆规资局同意，否则将有可能承担违约责任。根据《关于北碚区蔡家组团 R 分区两宗地受让人股权变更有关事宜的函》（渝规资函[2021]2408 号），重庆市规资局已经致函重庆市市场监管局，同意骏励公司的股权比例按规定增资。据此，本次股权变动方案，符合法律规定，且已经征得重庆市规资局的同意。

4.2.6 关于增资后组织形式、法人治理结构

按照增资方案，本次增资完成后，骏励公司的组织形式、法人治理结构变化详见下表：

比较项	增资前	增资后
组织形式	一人有限公司	有限责任公司
治理结构	1、执行董事兼总经理：郑坚 2、监事：张咏梅	1、设董事会：共 5 名董事，其中：渝开发提名 2 人、投资方提名 3 人，董事长由渝开发提名； 2、设监事会：共 3 名监事，其中：渝开发提供 1 人，投资方提名 2 人，； 3、总经理：由投资方提名，董事会聘任，总经理为企业法定代表人； 4、设财务总监 1 名，由投资方提

		名；设财务副总监 1 名，由渝开发提名，均由董事会聘任。 5、设成本经理 1 名，由渝开发提名；设成本副经理 1 名，由投资方提名，均董事会聘任。
--	--	--

上述组织形式、治理机构符合公司法规定，对董监高的提名安排符合资本多数决原则，合法合理。

4.2.7 关于债权债务处理方案

《重庆市国有资产监督管理委员会关于印发〈市属国有企业混合所有制改革操作指引〉的通知》（渝国资发〔2020〕5 号）第六条第（四）款规定，“…以增资方式实施混合所有制改革的，应制定借款回收及保全方案…”。

为偿还骏励公司对贵司所负 1,662,963,389.02 元债务，增资方案对债权债务处理作出了安排，投资方须向骏励公司提供 51%比例的无息股东借款 848,111,328.4 元用以偿还欠付贵司的部分债务，上述债权债务处理方案未违反法律、行政法规规定。

4.2.8 关于担保责任分担方案

《重庆市国有资产监督管理委员会关于印发〈市属国有企业混合所有制改革操作指引〉的通知》（渝国资发〔2020〕5 号）第六条第（四）款规定，“…涉及国有股东担保的，应在混合所有制改革方案中明确担保责任处置方案，并在信息披露中公告，混改后及时做好担保责任变更…”。

《增资信息披露申请书》中将《合作经营要点》作为其他披露内

容的备查资料，并明确载明投资方通过资格确认并且缴纳保证金后，即视为已详细阅读并完全认可本项目所涉审计报告等文件（包括但不限于备查资料）所披露的内容以及已完成对本项目的全部尽职调查。

本所律师认为，骏励公司在《企业增资信息披露申请书》为要约邀请，投资方在竞投文件中的响应为要约，骏励公司选定投资方并发出通知书视为承诺，在发出投资方选定通知书后，骏励公司与投资方已针对股东借款及担保责任分担达成合意，另外，按照《合作经营要点》原则，一经贵司、增资方、骏励公司三方共同签署，对各方均具有法律约束力。该担保责任分担方案符合法律规定。

4.2.9 关于股权转让限制

《增资信息披露申请书》及《增资方案》均明确投资方在增资协议签署生效后的 3 年内未经贵司书面同意不得将骏励公司的股权对外转让和质押，并明确投资方的控股股东发生变化的，视为投资方违反股权转让限制义务，该约定可有效保障投资方发挥在规模、管理、产品、服务、融资能力、资源集聚效应等方面的优势，长效的服务与骏励公司，符合贵司决定公开征集骏励公司增资方的根本目的，属于双方意思自治的范畴，亦为合法有效。

据此，增资方案的实体内容未违反法律行政法规之规定，合法有效。

4.3 关于骏励公司增资扩股决策批准程序的法律分析

4.3.1 法律规定

《公司法》第三十七条规定：“股东会行使下列职权：（一）决

定公司的经营方针和投资计划……（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议…… 对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章”；第四十三条规定：“股东会的议事方式和表决程序，除本法有规定的外，由公司章程规定。股东会会议作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过。”

《企业国有资产交易监督管理办法》第三条规定：“本办法所称企业国有资产交易行为包括：…（二）国有及国有控股企业、国有实际控制企业增加资本的行为（简称：企业增资），政府以增加资本金方式对国家出资企业的投入除外”。

《企业国有资产交易监督管理办法》第三十五条规定：“国家出资企业决定其子企业的增资行为。其中，对主业处于关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域，主要承担重大专项任务的子企业的增资行为，须由国家出资企业报同级国资监管机构批准。”

4.3.2 法律适用

4.3.2.1 贵司应当作出同意骏励公司增资的股东决定

依据前述法律规定，骏励公司决定增加注册资本的，应当经过骏励公司股东会 2/3 以上表决权股东通过。鉴于本次增资前，骏励公司为贵司全资子公司，为此，本次增资事宜须经贵司作出同意骏励公司增资的股东决定。

4.3.2.2 贵司应当按照章程规定，就增资事宜召开董事会、股

东大会（如有），并获得审议通过的董事会决议、股东大会决议（如有）

贵司《章程》第四十四条规定：“公司发生的交易（购买或出售资产、对外投资、提供财务资助、租入或租出资产、签订管理方面的合同、债权或债务重组、研究与开发项目的转移、签订许可协议）达到下列标准之一的，应当提交股东大会审议：（一）交易涉及的资产总额占公司最近一期经审计总资产的 50%以上；（二）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的 50%以上，且绝对金额超过 5000 万元；（三）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 500 万元；（四）交易的成交金额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 50%以上，且绝对金额超过 5000 万元；（五）交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 500 万元”；第一百二十一条规定：“董事会行使下列职权：……（三）决定公司的经营计划和投资方案……（八）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项”。

据此，贵司应当根据针对骏励公司本次增资事宜召开董事会并获得审议通过的董事会决议，并根据本次交易金额，按照章程规定决定是否召开股东大会并获得相应的股东大会决议。

4.3.2.3 贵司应当将增资方案报送贵司对应的国家出资企业批

准

依据上述法律规定，国家出资企业决定其子企业的增资行为。贵司作为国家出资企业的控股企业，持有骏励公司 100% 股权，为此，骏励公司亦属于国有控股企业，其本次增资交易行为属于国有企业增资范畴，应当获得相应的国家出资企业批准。

4.3.2.4 法律分析小结

根据前述法律分析，本次增资需要完成相应的决策批准程序，即：经骏励公司股东决定、贵司董事会决议、贵司股东大会决议、贵司的国家出资企业审批通过。

根据《渝开发党委会增资议题》，《增资方案》的决策程序为：渝开发本次党委会前置研究后，提交渝开发公司总经理办公会、董事会、股东大会审议，并报贵司对应的国家出资企业审批通过后实施。前述决策程序符合法律法规及公司章程规定。

五、法律意见书结论

结合上述法律事实及法律分析，本所律师发表如下意见：

5.1 本次《增资方案》的操作程序未违反法律、行政法规之规定，完整、合规。

5.2 本次《增资方案》的实体内容未违反法律、行政法规之规定，合法有效。

5.3 本次《增资方案》的决策程序为：报渝开发党委前置研究，经渝开发总经理办公会、董事会、股东大会审议，并报渝开发对应的

国家出资企业审批通过后实施，前述决策程序符合法律法规及公司章程规定。

以上法律意见，供参考！

田振兴律师

郭 浩律师

杨梦婕律师

北京大成（重庆）律师事务所

二〇二二年四月二十二日

