
北京德恒律师事务所

关于

四川中泰联合设计股份有限公司

首次公开发行股票并在创业板上市的

补充法律意见（三）



北京德恒律师事务所
DeHeng Law Offices

北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层
电话:010-52682888 传真:010-52682999 邮编:100033

北京德恒律师事务所
关于
四川中泰联合设计股份有限公司
首次公开发行并在创业板上市的
补充法律意见（三）

德恒 01F20201336-18 号

致：四川中泰联合设计股份有限公司

本所根据与发行人签订的《专项法律服务合同》，接受发行人的委托，担任发行人首次公开发行人民币普通股股票并在创业板上市的特聘专项法律顾问。根据《公司法》《证券法》《创业板首发办法》《创业板上市规则》《公开发行证券信息披露的编报规则第 12 号--公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》等法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件的有关规定，本所已出具《北京德恒律师事务所关于四川中泰联合设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的法律意见》（以下简称“《法律意见》”）、《北京德恒律师事务所关于四川中泰联合设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的律师工作报告》（以下简称“《律师工作报告》”）、《北京德恒律师事务所关于四川中泰联合设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见（一）》（以下简称“《补充法律意见一》”）、《北京德恒律师事务所关于四川中泰联合设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见（二）》（以下简称“《补充法律意见二》”）及《北京德恒律师事务所关于四川中泰联合股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的股东信息披露专项核查报告》（以下简称“《专项核查报告》”）。

根据深圳证券交易所于 2022 年 1 月 18 日向发行人出具的《关于四川中泰联合设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件的第三轮审核问询函》（审核函〔2022〕010088 号），以下简称“《审核问询函》”的要求，根据《公司法》《证券法》《创业板首发办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，本所经办律师在对发行人本次发行上市的相关情况进行进一步查证的基础上，出具本补充法律意见。本补充法律意见构成《法律意见》《律师工作报告》《补充法律意见一》《补充法律意见二》《专项核查报告》不可分割的一部分，如在内容上有不一致之处，以本补充法律意见为准。除本补充法律意见另有说明之外，《法律意见》《律师工作报告》《补充法律意见一》《补充法律意见二》《专项核查意见》的内容仍然有效。本所在《法律意见》《律师工作报告》《补充法律意见一》《补充法律意见二》《专项核查意见》中声明的事项继续适用于本补充法律意见。除非上下文另有说明，在本补充法律意见中所使用的定义和术语与《法律意见》《律师工作报告》《补充法律意见一》《补充法律意见二》《专项核查意见》中使用的定义和术语具有相同的含义。

本所及本所经办律师依据《证券法》《创业板首发办法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本补充法律意见出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本补充法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本所仅就与本次发行上市有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、评估等专业事项发表意见。本所在本补充法律意见中对有关会计报表、审计报告、评估报告中某些内容的引述，并不表明本所经办律师对这些内容的真实性、准确性、合法性做出任何判断或保证。

本所未授权任何单位或个人对本补充法律意见作任何解释或说明。

本所同意将本补充法律意见随同其他申报材料一同提交深交所审查，本补充法律意见仅供发行人本次发行上市之目的使用，不得用作任何其他目的。

一、《审核问询函》问题 2：关于恒大房抵债

审核问询回复显示，截至 2021 年 6 月 30 日，发行人应收恒大地产集团有限公司及其关联企业（以下简称恒大）商业承兑汇票 2,786.61 万元中。截至 2021 年 10 月 31 日，如期偿还金额为 130.61 万元，其中现金兑付 50.00 万元、以房抵债形式偿还 80.61 万元；逾期已偿还金额为 459.85 万元，均为以房抵债形式偿还；逾期未偿还金额为 184.30 万元、尚未到期承兑金额为 1,998.07 万元，发行人已与恒大积极沟通，采取以房抵债形式偿还，目前已达成以房抵债意向的金额为 1,279.85 万元，相关事项已提交恒大总部审批。

请发行人：

（1）补充说明对恒大的在手订单的执行进展情况，应收款项回收情况；以房抵债行为的会计处理方式，对所收房产的处置计划；

（2）补充说明恒大抵债房产的具体情况，包括但不限于用于抵债房产的位置、面积、抵债价格、市场价格，现房还是期房，属于住宅还是商业公寓，是否存在抵押、查封或其他权利受限情形；以房抵债合同的主要条款，相关合同约定是否合法合规，房屋目前是否已备案，是否存在债权无法收回的风险，是否能够保证发行人权益；

（3）说明抵债房屋的销售途径，房屋购买人与发行人是否存在关联关系，房屋是否真实实现销售，是否符合相关行业监管政策的要求。

请保荐人、发行人律师、申报会计师发表明确意见。

回复：

一、补充说明对恒大的在手订单的执行进展情况，应收款项回收情况；以房抵债行为的会计处理方式，对所收房产的处置计划

（一）恒大在手订单的执行进展情况，应收款项回收情况

1. 恒大在手订单的执行进展情况

截至 2021 年 6 月末，发行人涉及恒大的在手订单金额为 5,381.57 万元，占期末在手订单总金额的 6.72%。截至 2021 年 12 月 31 日，上述在手订单执行进展情况如下：

单位：万元

项目	金额
已完成履行订单金额	669.20
已中止履行订单金额	4,564.18
已终止履行订单金额	148.19

注：发行人本着谨慎性原则对已完成履行订单但未收到回款的部分未确认收入。

受恒大流动性风险加剧的影响，为积极应对恒大集团资金紧张问题带来的风险，同时防止风险进一步扩大，发行人于 2021 年 9 月下旬起暂停与恒大新的业务合作。

（1）已完成履行的在手订单情况

截至 2021 年 12 月 31 日，已完成履行的在手订单金额为 669.20 万元，上述订单主要系发行人履行相应的社会责任，配合恒大完成“保交房”任务。发行人本着谨慎性原则，除对已收到回款的 73.28 万元订单确认收入外，对其余已完成订单不确认收入。

（2）处于中止和终止状态的在手订单情况

处于中止状态的在手订单金额为 4,564.18 万元。针对上述订单，发行人将根据恒大资金状况，与其协商确定是否继续履行或延期履行合同约定的设计义务。

处于终止状态的在手订单金额为 148.19 万元，发行人已与恒大就此状态下的订单达成终止意向，并签订了终止协议。

2. 恒大应收款项回收情况

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人应收恒大款项余额为 3,446.93 万元，其中应收票据余额为 2,786.61 万元、应收账款余额为 660.32 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，上述款项的回收情况如下：

单位：万元

项目	金额
期间内已承兑应收票据金额①	50.00
期间内已偿还应收账款金额②	167.74
期间内合计偿还款项金额①+②	217.74

注：上述回款中的 167.67 万元系通过恒大抵债房产销售回款。

3. 报告期后发行人对恒大应收款项和收入确认的会计处理

（1）关于应收款项的会计处理

本着谨慎性原则，发行人已对恒大截至 2021 年 12 月 31 日尚未收回的应收款项执行如下坏账准备计提政策，即“截至 2021 年 12 月 31 日，除以房抵设计费相关的应收款项公司按照账龄计提坏账准备外，其余应收款项公司对其单项全额计提坏账准备”。其中截至 2021 年 12 月 31 日，发行人对恒大的应收款项余额合计为 3,229.19 万元，已全额计提坏账准备的应收款项余额为 2,856.40 万元，按账龄计提坏账准备的应收款项余额为 372.79 万元，已计提坏账准备 102.50 万元。

（2）关于收入确认的会计处理

鉴于恒大目前流动性紧张的情况，自 2021 年 7 月 1 日起，由于发行人对恒大相关业务的经济利益流入存在不确定性，将不再根据合同约定的对应履约阶段金额确认收入。即 2021 年下半年起，发行人对恒大相关项目在完成合同约定的阶段性履约义务后按收到的现金金额确认收入。

（二）以房抵债行为的会计处理方式，对所收房产的处置计划

1. 以房抵债行为的会计处理方式

截至本补充法律意见出具之日，发行人取得的恒大抵债房产均未取得房屋所有权证且已全部实现销售，关于以房抵债行为的会计处理如下：

（1）实现销售前

发行人根据谨慎性原则，以房抵债对应的应收款项仍在原科目核算，不冲减相应的应收款项。

（2）实现销售后

在取得房屋销售款时，根据实际收到的货币资金金额冲减对应应收款项账面价值，并将与抵偿金额的差额计入当期损益。

2. 对所收房产的处置计划

截至本补充法律意见出具之日，发行人自恒大取得的抵债房产均已实现销售，合计实现销售金额 565.07 万元，对应的冲减应收款项金额为 540.46 万元，计入损益金额为 24.61 万元。其中，2021 年冲减应收款项金额为 167.67 万元，计入损益金额为 9.28 万元。

二、补充说明恒大抵债房产的具体情况，包括但不限于用于抵债房产的位置、面积、抵债价格、市场价格，现房还是期房，属于住宅还是商业公寓，是否存在抵押、查封或其他权利受限情形；以房抵债合同的主要条款，相关合同约定是否合法合规，房屋目前是否已备案，是否存在债权无法收回的风险，是否能够保证发行人权益

（一）恒大抵债房产的具体情况

截至本补充法律意见出具之日，发行人自恒大取得以房抵债的房产共 13 套，对应抵偿金额为 540.46 万元，相关抵债房产的具体情况如下：

序号	位置	抵偿金额（万元）	数量（套）	面积（㎡）	抵债价格（元/㎡）	出售价格（元/㎡）	现房/期房	类型	是否存在抵押、查封或其他权利受限情形	现状
1	贵州省贵阳市花溪区花冠大道中段恒大溪上桃源	372.79	9	746.38	4,994.64	5,200.00	期房	住宅	否	已售
2	贵州省贵阳市观山湖区金朱路诚信南路交叉口恒大金阳新世界	110.92	1	82.87	13,384.82	13,384.82	期房	商铺	否	已售
3	贵州省贵阳市花溪区珠江路3号恒大翡翠华庭	56.75	3	181.40	3,128.45	3,656.51	现房	商铺	否	已售

合计	540.46	13	1,010. 65	-	-	-	-	-	-
----	--------	----	--------------	---	---	---	---	---	---

（二）以房抵债合同的主要条款，相关合同约定是否合法合规，房屋目前是否已备案，是否存在债权无法收回的风险，是否能够保证发行人权益

根据抵债房产协议相关约定，由发行人或发行人指定第三方认购房地产开发商建设的房屋，以抵偿恒大欠付之设计费。上述抵债房产在协议签署时点不存在任何物权争议或瑕疵，且未设定任何抵押或其他权利受限的情形，相关交易安排为各方真实意思表示，不存在侵害国家利益或其他债权人利益等情形，未违反法律、行政法规的强制性规定，相关合同约定合法、合规、有效，不存在纠纷或潜在纠纷。

相关抵债房产均已实现销售，不涉及备案事项，且相应房产销售价格均不低于抵债房产获取价格，不存在债权无法收回的风险，能够保证发行人权益。

三、说明抵债房屋的销售途径，房屋购买人与发行人是否存在关联关系，房屋是否真实实现销售，是否符合相关行业监管政策的要求

发行人与恒大达成以房抵债交易安排后，通过房产中介宣传等渠道对抵债房产进行处置。截至本补充法律意见出具之日，已售房产均真实实现销售，房屋购买人与发行人不存在关联关系或其他利益安排。

相关抵债房产在参考市场价格基础上由双方协商确定，与当地房地产交易价格不存在重大差异；相关抵债房产所在地未设置限购政策，抵债房产购买人满足房产所在地房屋购买政策；发行人处置该等抵债房产系发行人在经营过程中出于加速资金回笼、降低应收款项回收风险而被动取得的房产，不属于开发房地产并销售，不存在捂盘惜售、哄抬房价的情形，不存在违反相关法律法规和国家房地产政策的情形。

四、核查程序及核查意见

（一）核查程序

本所律师主要核查过程如下：

1. 获取发行人报告期末在手订单明细表，访谈财务总监，了解恒大在手订单的执行进展情况；获取发行人报告期末对恒大的应收款项明细表，访谈财务总监，了解发行人对恒大应收款项、收入和以房抵债行为的会计处理方式。

2. 获取发行人的以房抵债台账；获取针对恒大以房抵债房产的相关合同、销售凭证以及已销售房产的相关合同、回款凭证和单据，对房屋购买人进行访谈确认，核实是否存在关联关系及相关房产销售的真实性；查阅了解关于不动产交易相关法律法规。

（二）核查结论

经核查，本所律师认为：

1. 截至 2021 年 12 月 31 日，恒大 2021 年 6 月 30 日的在手订单部分已完成履行的金额为 669.20 万元，处于终止状态的金额为 148.19 万元，其余均处于中止状态，对应金额为 4,564.18 万元；恒大 2021 年 6 月 30 日的应收款项已合计收回 217.74 万元；恒大以房抵债行为的会计处理符合《企业会计准则》的规定；截至本补充法律意见出具之日，自恒大取得的抵债房产均已实现销售。

2. 恒大相关抵债房产不存在抵押、查封或其他权利受限情形；以房抵债合同约定合法、合规、有效，不存在纠纷或潜在纠纷；相关抵债房产均已实现销售，不涉及备案事项，且相应房产销售价格均不低于抵债房产获取价格，不存在债权无法收回的风险，能够保证发行人权益。

3. 发行人与恒大达成以房抵债交易安排后，通过房产中介宣传等渠道对抵债房产进行处置；已售房产均真实实现销售，房屋购买人与发行人不存在关联关系或其他利益安排；发行人处置该等抵债房产不存在违反相关法律法规和国家房地产政策的情形。

本补充法律意见正本一式六（6）份，经本所盖章并经本所负责人及经办律师签字后生效。

（以下无正文）

（此页为《北京德恒律师事务所关于四川中泰联合设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见（三）》之签署页）



北京德恒律师事务所

负责人：

王 丽

承办律师：

彭 刚

承办律师：

王 贺

二〇二二年一月十六日