



## 广东君言律师事务所

### 关于深圳世纪星源股份有限公司 增资收购湖南天景名园置业有限责任公司 90%股权之

### 补充法律意见书

致：深圳世纪星源股份有限公司

广东君言律师事务所（以下简称“君言”或“本所”）受深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“世纪星源”或“贵司”）的委托，就贵司、首冠国际有限公司（以下简称“首冠国际”）与美联发展有限公司（以下简称“美联发展”）共同投资设立首冠发展有限公司（以下简称“首冠发展”）并透过首冠发展增资收购湖南天景名园置业有限责任公司（以下简称“天景名园”）事宜（以下简称“本次交易”）进行了法律审查，并依法于2007年6月5日出具了《关于深圳世纪星源股份有限公司增资收购湖南天景名园置业有限责任公司90%股权之法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）。2007年6月7日，天景名园将本次交易的相关交易文件报送湖南省商务厅审批，湖南省商务厅在审查了交易文件后，要求各当事方对交易的形式和程序进行修订，现各当事方经过协商一致，对本次交易的方式进行了修订。就各当事方对本次交易的修订之事宜，本所依法出具本补充法律意见。

除本补充法律意见所论述的相关事实外，《法律意见书》对世纪星源本次交易涉及的相关事项发表的法律意见仍然有效，但《法律意见书》的陈述与记载与本补充法律意见书相矛盾、不一致的以本补充法律意见为有效，《法律意见书》中未陈述与记载的而本补充法律意见作了陈述与记载的，以本补充法律意见为有效；本所律师在《法律意见书》中的声明事项亦继续适用于本补充法律意见书。

君言律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，

对世纪星源、首冠国际、美联发展、首冠发展、丁 、郑列列、邓文平、苏宇贞和天景名园提供的附件所列明文件和有关事实进行了核查和验证，现出具补充法律意见如下：

## 一、关于本次交易的修订

湖南省商务厅在审阅本次交易的相关法律文件后，认为其已于 2006 年 12 月 14 日批准了首冠国际增资收购天景名园 90%的股权，天景名园已取得了外商投资企业批准证书，因此，本次交易的形式和程序应该是首冠国际将其持有的天景名园 90%的股权转让给首冠发展，在股权转让的同时将天景名园的注册资本变更为 2.5 亿元人民币，投资总额变更为 5 亿元人民币。为此，世纪星源、首冠国际、首冠发展、美联发展、丁 和郑列列经过友好协商，达成一致意见，将本次交易的方式由首冠发展增资 2.25 亿元人民币（或等值外汇）收购天景名园 90%股权的方式收购天景名园，修订为通过首冠发展出资 3800 万元人民币（或等值外汇）受让首冠国际已取得的天景名园 90%的股权的方式收购天景名园，同时将天景名园的注册资本由 1.9 亿元人民币增至 2.5 亿元人民币，投资总额由 3.8 亿元人民币增至 5 亿元人民币，其余合作条件与方式不变。

作为本次修订的前提条件，湖南省商务厅向天景名园下发《外商投资企业批准文件效力确认书》（湘商外资字效确字（2006）05 号），确认天景名园已取得的相关批复和批准证书合法有效。随后，首冠国际按照批准文件的规定缴付了首期注册资本金等值于人民币 3800 万元人外汇。天景名园领取了中外合资经营企业的营业执照。变更后的天景名园注册资本为 1.9 亿元人民币，投资总额为 3.8 亿元人民币。

上述修订内容由《〈股东协议〉之补充协议》、《股权转让合同》等文件组成。

## 二、本次修订的相关法律问题

2007 年 6 月 11 日，国家商务部和国家外汇管理局联合颁布的《关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知（商资函（2007）50 号）》（以下简称“50 号文”），该通知对于外资房地产的市场准入提出了更为严格的监管要求，结合 50 号文的相关规定，本次交易的修订涉及以下法律问题：

(一)首冠发展受让首冠国际持有的天景名园的股权,并将天景名园的注册资本增至 2.5 亿元人民币的行为属于外商投资企业投资者股权变更的行为,依法适用《外商投资企业投资者股权变更的若干规定》([1997]外经贸法发第 267 号)

(1)天景名园已经被湖南省商务厅批准变更为外商投资房地产开发企业

根据湖南省商务厅下发的《湖南省商务厅关于湖南天景名园置业有限责任公司变更为外商投资企业的批复》(湘商外资[2006]63 号,以下简称“《63 号批复》”)、湖南省人民政府向天景名园颁发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》(商外资湘审字[2006]0016 号,以下简称“《0016 号批准证书》”)和湖南省商务厅向天景名园下发的《外商投资企业批准文件效力确认书》(湘商外资字效确字(2006)05 号,以下简称“《确认书》”),天景名园已于 2006 年 12 月 14 日经湖南省商务厅批准变更成为中外合资经营的房地产开发企业。合资经营各方为首冠国际、邓文平、苏宇贞。注册资本由 900 万元人民币增至 19000 万元人民币,投资总额由 900 万元人民币增至 38000 万元人民币。首冠国际以现汇出资 17100 万元人民币,认购天景名园 90%的股权。首冠国际已按照《确认书》规定缴付了首期注册资本 3800 万元人民币,天景名园现已领取了中外合资经营企业的营业执照,天景名园已由境内的房地产开发企业变更为中外合资经营的房地产开发企业。

(2)首冠发展受让首冠国际持有的天景名园的股权,并对天景名园增资的行为属于外商投资企业投资者股权变更的行为

根据《外商投资企业投资者股权变更的若干规定》([1997]外经贸法发第 267 号)第二条关于“本规定所称的外商投资企业投资者股权变更,是指依照中国法律在中国境内设立的中外合资经营企业、中外合作经营企业、外资企业(以下统称为企业)的投资者或其在企业的出资(包括提供合作条件)份额(以下称为股权)发生变化。包括但不限于下列主要原因导致外商投资企业投资者股权变更:(一)……; (二)企业投资者经其他各方投资者同意向其关联企业或其他受让人转让股权; (三)企业投资者协议调整企业注册资本导致变更各方投资者股权; (四)……”的规定,在天景名园已经被批准变更为中外合资经营的房地产企业的情况下,首冠发展受让首冠国际持有的天景名园 90%的股权,同时将天景名园的注册资本由

1.9亿元人民币增至2.5亿元人民币的行为属于境内外商投资企业股权变更的行为,而不是外资通过并购境内房地产企业而新设外商投资房地产企业的行为。这种交易适用《外商投资企业投资者股权变更的若干规定》([1997]外经贸法发第267号),而不适用《外国投资者并购境内企业的管理规定》。

(二)首冠国际增资收购天景名园90%的股权和首冠发展受让首冠国际取得的天景名园的股权均不涉及“返程投资”问题

### 1、返程投资的含义

50号文第三条规定:“严格控制以返程投资方式(包括同一实际控制人)并购或投资境内房地产企业。境外投资者不得以变更境内房地产企业实际控制人的方式,规避外商投资房地产审批。外汇管理部门一经发现以采取蓄意规避、虚假陈述等手段违规设立的外商投资房地产企业,将对其擅自汇出资本及附生收益的行为追究其逃骗汇责任。”对于“返程投资”的形式与实质,国家外汇管理局在其于2005年10月21日发布的《国家外汇管理局关于境内居民通过境外特殊目的公司融资及返程投资外汇管理有关问题的通知》(汇发[2005]75号,以下简称“汇发75号文”)的第一条第二款作了明确规定,“返程投资”是指“境内居民通过特殊目的公司对境内开展的直接投资活动,包括但不限于以下方式:购买或置换境内企业中方股权、在境内设立外商投资企业及通过该企业购买或协议控制境内资产、协议购买境内资产及以该项资产投资设立外商投资企业、向境内企业增资。”这一定义的关键在于如何理解“特殊目的公司”,何谓“特殊目的公司”,汇发75号文第一条第一款规定,“特殊目的公司”是指境内居民法人或境内居民自然人以其持有的境内企业资产或权益在境外进行股权融资(包括可转换债融资)为目的而直接设立或间接控制的境外企业。“特殊目的公司”的用途在于境内居民通过在境外直接投资设立或间接控制一个企业,然后由该企业取得该境内居民的境内资产或权益,同时也吸引其他的投资者,一旦该企业成熟了,就将进行在境外的证券市场发行新股(IPO)。因此,所谓的“返程投资”是指境内居民(包括法人和自然人)为了进行股权融资,先在境外直接设立或间接控制一个企业,然后由该企业收购取得该居民的境内资产、权益或在境内直接投资设立外商投资企业。即“返程投资”的交易双方属同一实际控制人,且该实际控制人是境内居民,交易标的物是该实际控制人的境内资产或权

益,其目的是为实现该境内居民在境内的资产或权益在境外证券交易市场上市交易。

**2、首冠国际增资收购天景名园 90%的股权和首冠发展受让首冠国际取得的天景名园的股权的交易不是发生在同一实际控制人之间,以该实际控制人的境内资产为标的的交易,不涉及“返程投资”问题**

**(1) 首冠国际增资收购天景名园 90%的股权不涉及“返程投资”**

在首冠国际增资收购天景名园 90%的股权和首冠发展受让首冠国际取得的天景名园的股权过程中,首冠国际增资收购的天景名园 90%的股权的交易双方是世纪星源、首冠国际与邓文平、苏宇贞,天景名园的股东(实际控制人)是邓文平与苏宇贞,首冠国际的实际控制人是世纪星源,而邓文平与苏宇贞不是世纪星源的实际控制人。因此,完全不属于同一实际控制人。交易的标的物,天景名园的 90%股权在交易之前与世纪星源和首冠国际没有任何关系。不属于境内居民通过设立或控制“特殊目的公司”收购、取得境内资产的情形。因此,首冠国际增资收购天景名园 90%的股权不涉及“返程投资”。

**(2) 首冠发展受让首冠国际持有的天景名园 90%的股权不涉及“返程投资”**

在首冠国际向首冠发展转让股权时,首冠国际仅缴付了其应缴出资额的 20%,与此同时,首冠发展将天景名园的注册资本从 1.9 亿元人民币增加到 2.5 亿元人民币,投资总额由 3.8 亿元人民币增加到 5 亿元人民币。其目的是为了让首冠发展完成首冠国际未完成的增资义务,最终实现对天景名园的收购,是首冠国际增资收购天景名园 90%股权交易的继续。因此,该交易的双方是首冠发展和邓文平、苏宇贞。在进行该交易之前,首冠发展与邓文平、苏宇贞没有任何关系,他们不属于同一实际控制人。因此,该交易不属于境内居民通过设立或控制“特殊目的公司”收购、取得境内资产的情形,不涉及返程投资问题。

**(三) 首冠发展受让首冠国际持有的天景名园 90%的股权并向天景名园增资过程没有为任何一方设立固定回报**

50 号文的第四条规定,外商投资房地产企业的中外投资各方,不得以任何形式订立保证任何一方固定回报或变相固定回报的条款。在首冠发

展与邓文平、苏宇贞之间的增资合同第 5.17 条中规定，在合同约定的购股期届满后，首冠发展有权要求邓文平和苏宇贞将其持有的天景名园的 10% 的股权转让给首冠发展，转让价格为股权原始出资额外加 15% 的溢价。该条是对将来的股权转让约定，是一种预约股权转让安排，不属于固定回报安排。

### 三、与本次修订相关的授权、批准与备案

#### (一) 世纪星源公司内部的授权、批准

本次修订变更了已批准的交易方式，因此，构成本次修订的交易应当按照《法律意见书》记载的原交易应当取得的公司内部授权、批准程序取得世纪星源公司内部的授权、批准。

#### (二) 本次交易应取得湖南省商务厅的批准，无需报国家商务部备案

1、首冠国际增资收购天景名园 90% 的股权政府批准手续已于 2007 年 6 月 1 日以前完成，不属于新报批的外商投资房地产项目，无需按照 50 号文第五条的规定报国家商务部备案

2007 年 6 月 11 日国家商务部和国家外汇管理局联合发布了 50 号文，虽然该文并未规定实施时间，但据世纪星源向湖南省商务厅咨询的结果，该文将自 2007 年 6 月 1 日实施。50 号文第五条规定：“地方审批部门批准设立外商投资房地产企业，应即时依法向商务部备案。”该规定有以下两层含义：

1、自 2007 年 6 月 1 日起，所有在地方审批部门审批权限内批准设立的外商投资房地产企业，在取得地方审批部门的批准后，还应当报国家商务部备案。由于 50 号文并未规定其具有溯及力，根据法无明文规定不溯及既往的原则，对于 2007 年 6 月 1 日以前已经获得地方审批部门批准的外商投资房地产企业，无需按照 50 号文的规定报商务部备案。

2、该规定指向的地方审批部门批准设立新的外商投资房地产企业项目，对于已经成立的外商投资房地产企业的投资者股权变更行为则无需报国家商务部备案。

根据世纪星源提供的相关文件，首冠国际与邓文平、苏宇贞之间于2006年9月25日签订的《湖南天景名园置业有限责任公司增资协议书》（以下简称“《增资协议书》”）、《湖南天景名园置业有限责任公司合资合同》（以下简称“《合资合同》”）和《湖南天景名园置业有限责任公司（香港与境内合资）章程》（以下简称“《章程》”），约定由首冠国际向天景名园增资人民币17100万元，认购天景名园90%的股权。湖南省商务厅于2006年12月14日下发了《63号批复》，批准了首冠国际的上述增资收购行为。湖南省人民政府于2006年12月15日向天景名园颁发了《0016号批准证书》。2007年6月8日，湖南省商务厅向天景名园下发了《确认书》，确认上述《63号批复》和《0016号批准证书》的效力。因此，首冠国际增资收购天景名园的行为于2006年12月14日就已经获得了湖南省商务厅的批准，不属于2007年6月1日之后新报批的外商投资房地产企业项目，无须按照50号文的规定报国家商务部备案。

## **2、首冠发展受让首冠国际持有的天景名园的股权，并对天景名园增资的行为属于外商投资企业投资者股权变更的行为，依法应当取得湖南省商务厅的批准**

《外商投资企业投资者股权变更的若干规定》（[1997]外经贸法发第267号）第七条规定：“企业投资者股权变更的审批机关为批准设立该企业的审批机关”，该条第二款规定：“企业因增加注册资本而使投资者股权发生变化并且导致其投资总额已超过原审批机关的审批权限的，则企业投资者的股权变更应按照审批权限和有关规定报上级审批机关审批。”在首冠发展受让首冠国际持有的天景名园90%的股权，同时将天景名园注册资本增至2.5亿元人民币，投资总额增至5亿元人民币的投资者变更过程中，增加的投资总额没有超过湖南省商务厅审权限（参见《法律意见书》），故上述投资者变更行为由湖南省商务厅批准。

因此，本次交易无需按照50号文件规定报国家商务部批准，而仅需取得湖南省商务厅的批准即为合法有效。

## **（三）首冠发展受让首冠国际持有的天景名园90%的股权，并将天景名园注册资本从1.9亿元人民币增至2.5亿元人民币的行为应当取得天景名园董事会的授权与批准**

另外，根据《外商投资企业投资者股权变更的若干规定》（[1997]外经贸法发第267号）第九条第（二）项及《章程》第十四条的规定，首冠国际向首冠发展转让其持有天景名园90%的股权应当取得天景名园董

事会的批准。《章程》第二十四条规定，合营公司（指“天景名园”，本律师注）增加注册资本应当由董事会一致通过。因此，天景名园注册资本从1.9亿元人民币增至2.5亿元人民币应取得天景名园董事会的批准。

## 五、结论

该交易不涉及向国家商务部备案的情形，也没有触及50号文的相关禁止性规定，在取得湖南省商务厅的批准后即为合法有效。

以上意见，仅供世纪星源董事会参考，未经本所书面同意，不得用于其他用途。



(此页无正文)

广东君言律师事务所

经办律师: \_\_\_\_\_

赖经纬

负责人: \_\_\_\_\_

卢全章

\_\_\_\_\_

赖警予

2007年6月27日

附件:

君言所审查之相关文件清单

1. 《<股东协议>之补充协议》
2. 《股权转让协议》
3. 《增资与境外借款框架协议》
4. 《湖南天景名园置业有限责任公司增资协议书》
5. 《湖南天景名园置业有限责任公司合资合同》
6. 《湖南天景名园置业有限责任公司章程》
7. 湖南省商务厅湘商外资[2006]63号批复
8. 湖南省人民政府商外资湘审字[2006]0016号批准证书
9. 《<增资与境外借款框架协议>的补充协议》
10. 湖南省商务厅湘商外资效确字(2006)05号确认书
11. 天景名园中外合资经营企业营业执照