

北京金诚同达（深圳）律师事务所

关于深圳新都酒店股份有限公司拟受让惠州高尔夫球场有限公司物 业的相关事宜之 法律意见书

金诚同达深法意字（2013）第 009 号

本所受深圳新都酒店股份有限公司（下称新都酒店）委托，指派律师就新都酒店拟受让惠州高尔夫球场有限公司（下称惠州球场）的球场俱乐部物业的相关事宜，发表法律意见。

为出具本法律意见书，本所律师审查了出具本报告所必需的法律文件的复印件，认真审阅了惠州球场和惠州怡海房地产开发有限公司（下称怡海公司）提供的全部资料，包括深惠州球场、怡海公司的工商营业执照及工商登记档案，球场俱乐部的房屋所有权证及租赁合同，怡海公司交纳租赁房屋租金的转账凭证等，并走访了惠州市工商行政管理局、惠州市房管局等相关政府部门进行了咨询和查证。

本报告依赖并基于的、来自于相关工商、土地、房产等部门的独立查询文件是真实、准确和完整的，且自查询之日起、直至本报告出具之日为止，该等独立查询文件均保持完全的效力，并未被替代、修改、补充或撤销；

在本法律意见书中，本所仅根据本法律意见书出具日以前所发生的事实、惠州球场和怡海公司提供的文件和资料、本所认为应当参考的其他文件和问询及本所对该等事实的审查了解及对中国法律的理解发表法律意见。在本法律意见书中，本所仅就所涉及的中国法律问题发表意见，而未对有关会计、审计、税务处理和资产评估等事项发表任何意见。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖政府有关部门、惠州球场和怡海公司或者其他有关机构出具的意见、证明或其他文件以及惠州球场和怡海公司出具的书面说明、确认或其他文件。

在本法律意见书中，中国法律是指截至本法律意见书签字之日在中国境内公

开、有效并且已被适用的法律、法规、规章、命令、通知以及其他形式的具有法律约束力的规范性文件，并受制于中国未来的司法和行政解释、应用或执行。

基于上述，本所按照中国律师业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

一、交易所涉及的房地产的所有权登记情况

根据惠东县房产管理局于 2013 年 3 月 13 日出具的《房产信息查询单》以及及惠州市房产管理局于 2011 年 8 月 28 日核发的《房地产权证》的记载，惠州球场为球场俱乐部物业的所有权人，其具体现况如下：

所有权人：	惠州高尔夫球场有限公司
房地产权证号：	粤房地证字第 C0272580 号
房屋坐落：	惠东县大岭镇十二托（俱乐部）
房屋结构及总层数：	钢筋混凝土 2 层
建基面积：	2460.60 平方米
建筑面积：	3343.17 平方米
登记日期：	2001 年 8 月 28 日

2、坐落土地的使用权情况：

根据惠东县房产管理局于 2013 年 3 月 13 日出具的《房产信息查询单》以及及惠州市国土局于 2010 年 8 月 9 日核发的《国有土地使用证》的记载，球场俱乐部所坐落土地的国有土地使用权的具体现况如下：

土地地号：	0405010046
土地座落：	梁化镇十二托广汕公路旁
土地证号：	惠东国用（2010）第 040021 号
土地使用权人：	惠州高尔夫球场有限公司
土地使用权类型：	出让
土地用途：	其他商服用地

土地使用权面积:	91114.13 平方米
土地使用年限:	2044 年 8 月 17 日

本所认为：经本所律师核查，惠州球场合法拥有坐落在惠东县大岭镇十二托（俱乐部）的球场俱乐部物业的所有权，有权在规定年限内使用该等房屋并进行出租、转让和/或抵押，获取收益。

二、已设立的担保物权：

根据惠东县房产管理局于 2013 年 3 月 13 日出具的《房产信息查询单》的记载，球场俱乐部于 2012 年 10 月 17 日抵押与中国民生银行股份有限公司天津分行，债务人为天津团泊置业有限公司，被担保主债权数额人民币 1.8 亿元，抵押财产价值为人民币 3653 万元，债务履行期限自 2012 年 10 月 17 日至 2014 年 10 月 17 日，他项登记字号为（梁化）TX00011292，并已经领取了粤房地他项权证惠东字第 0120011292 号《房地产他项权利证书》。根据惠州球场与中国民生银行股份有限公司天津分行签订的《抵押合同》的约定，在合同终止前，未经中国民生银行股份有限公司天津分行同意，惠州球场将抵押财产做出馈赠、转让、出租、再抵押或其他任何方式处分的，其行为无效，中国民生银行股份有限公司天津分行仍可对抵押财产行使权利。惠州球场已书面承诺在与新都酒店签订物业转让协议前偿还借款并解除上述物业的抵押登记手续。

本所认为：球场俱乐部物业已抵押与中国民生银行股份有限公司天津分行，并办理了抵押登记手续，抵押行为合法有效，中国民生银行股份有限公司天津分行为球场俱乐部的抵押权人。在抵押期间内，惠州球场未经抵押权人同意，不得对该等土地或房产进行转让。如惠州球场在签订物业转让协议前偿还债务并解除抵押登记，则可以消除对于球场俱乐部物业转让的上述障碍。

三、物业的租赁情况

惠州球场与怡海公司于 2012 年 6 月 30 日签订《高尔夫球场俱乐部租赁合同》，惠州球场将球场俱乐部租赁与怡海公司使用，租赁期十年，首年租金为人民币 2000 万元，租金每三年递增 10%，每年 7 月 1 日前支付当年租金的 50%，并

于每年的 1 月 1 日前支付当年租金的另 50%。

经本所律师核查，上述房屋租赁合法有效，对合同双方均具有法律约束力，有关房屋租赁协议项下房屋的出租方、承租方在房屋租赁协议项下的权利受法律的确认和保护。截至本法律意见书出具之日，承租方怡海公司已根据租赁协议的约定向出租方惠州球场支付 2012 年 7 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日的租金。

四、房产所有权人及承租人的主体资格

1、房产所有权人的主体资格

根据惠东县房产管理局于 2013 年 3 月 13 日出具的《房产信息查询单》以及惠州市房产管理局于 2011 年 8 月 28 日日核发的《房地产权证》的记载，惠州球场为球场俱乐部物业的所有权人，根据惠州市工商局于 2012 年 12 月 13 日核发的《企业法人营业执照》及 2013 年 3 月 1 日出具的《工商登记信息查询单》的记载，惠州球场的具体登记情况如下：

名称	惠州高尔夫球场有限公司
注册号	441300400036192
住所	广东省惠州梁化镇黎光管理区谢山
法定代表人	张健
公司类型	有限责任公司（台港澳与境内合作）
注册资本	9000 万港元
实收资本	9000 万港元
经营范围	建设、经营 18 个洞高尔夫球场及高尔夫球场会馆、会员休息室、餐厅、球场营业厅等附属设施。旅业（涉及许可经营的凭许可证经营）
成立日期	1993 年 11 月 6 日
营业期限	至 2023 年 11 月 5 日

惠州球场的现行股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元，港币）	股权比例
----	---------	--------------	------

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元，港币）	股权比例
1	深圳市康和泰贸易有限公司	0	10%
2	明兴投资有限公司	9000	90%
	合计	9000	100%

经本所律师核查，惠州球场的股权设置、股本结构合法、合规，其成立及历次变更已取得所有必需的批复、批准、许可、证书和登记手续，合法有效。本所认为，惠州球场为合法设立并存续的有限责任公司。

2、承租人的主体资格

2012年6月30日，惠州球场与怡海公司签订《高尔夫球场俱乐部租赁合同》的约定，怡海公司为球场俱乐部的承租人，根据惠州市工商局于2010年12月31日核发的《企业法人营业执照》及2013年3月1日出具的《工商登记信息查询单》的记载，怡海公司的具体登记情况如下：

名称	惠州怡海房地产开发有限公司
注册号	441300400029457
住所	广东省惠东县梁化镇大岭十二托地段
法定代表人	庄胜东
公司类型	有限责任公司（台港澳法人独资）
注册资本	6000 万港元
实收资本	6000 万港元
经营范围	在惠东县梁化镇大岭十二托地段 324700.3 平方米的土地开发并建设经营房地产及对其建成的物业进行租赁、销售、物业管理
成立日期	2006 年 12 月 19 日
营业期限	至 2076 年 12 月 19 日

怡海公司的现行股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万港元）	股权比例
1	Measure Up Profits Ltd	6000	100%
	合计	6000	100%

经本所律师核查，怡海公司的股权设置、股本结构合法、合规，其成立及历次变更已取得所有必需的批复、批准、许可、证书和登记手续，合法有效。本所认为，怡海公司为合法设立并存续的有限责任公司。

五、关联交易情况

1、关联方和关联关系

根据新都酒店的公开资料显示，郭耀名为新都酒店的实际控制人，间接持有新都酒店 11.76%的股份。

根据惠州球场的说明，郭耀名间接持有惠州球场 90%的股权，为惠州球场的实际控制人。

本所认为：惠州球场新为间接持有新都酒店 5%以上股份的股东间接控制的，除上市公司及其控股子公司以外的法人，属于《深圳证券交易所股票上市规则》第 10.1.3（三）条所界定新都酒店的关联法人。

怡海公司的董事会由庄胜东、郭赞楼、李丁组成，根据怡海公司的说明，董事郭赞楼为新都酒店的实际控制人郭耀名的弟弟。

本所认为：郭赞楼为新都酒店间接持有新都酒店 5%以上股份的股东的弟弟，属于《深圳证券交易所股票上市规则》第 10.1.5（四）条界定的新都酒店的关联自然人，怡海公司为上市公司关联自然人担任董事的，除上市公司及其控股子公司以外的法人，属于《深圳证券交易所股票上市规则》第 10.1.3（三）条所界定新都酒店的关联法人。

鉴于惠州球场的控股股东明兴投资有限公司及怡海公司的控股股东 Measure Up Profits Ltd 均为境外法人，本所不具备对其进行法律核查和评价的资格，因此无法确认惠州球场和怡海公司与新都酒店是否存在除上述之外的关联关系。

2、关联交易

鉴于惠州球场为新都酒店的关联法人，新都酒店受让惠州球场所持有的球场俱乐部物业属于《深圳证券交易所股票上市规则》第 10.1.1（一）条所界定的关联交易。

鉴于怡海公司为新都酒店的关联法人，新都酒店受让球场俱乐部物业后与怡海公司形成的物业租赁关系均构成《深圳证券交易所股票上市规则》第 10.1.1（一）条所界定的关联交易。

六、结论

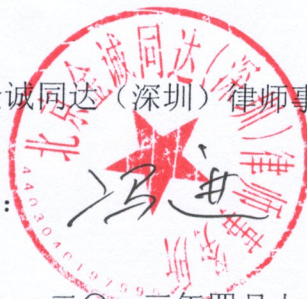
综上所述，本所认为惠州球场及怡海公司均为合法设立并存续的有限责任公司；惠州球场合法拥有坐落在惠东县大岭镇十二托（俱乐部）的球场俱乐部物业的所有权，有权在规定年限内使用该等房屋并进行出租、转让和/或抵押，获取收益。自 2012 年 10 月 17 日始，球场俱乐部物业已抵押与中国民生银行股份有限公司天津分行，并办理了抵押登记手续，抵押行为合法有效。在抵押期间内，惠州球场未经抵押权人同意，不得对该等土地或房产进行转让。但如惠州球场在签订物业转让协议前偿还债务并解除抵押登记，则可以消除对于球场俱乐部物业转让的上述障碍。惠州球场与怡海公司于 2012 年 6 月 30 日签订《高尔夫球场俱乐部租赁合同》合法有效，对合同双方均具有法律约束力，有关房屋租赁协议项下房屋的出租方、承租方在房屋租赁协议项下的权利受法律的确认和保护。惠州球场和怡海公司均为新都酒店的关联法人，惠州球场将球场俱乐部物业转让与新都酒店及新都酒店受让物业后与怡海公司形成的物业租赁行为均构成关联交易。新都酒店在进行上述交易时应根据《深圳证券交易所股票上市规则》及公司章程的规定履行关联交易决策程序并进行充分披露。

本法律意见书一式三份，经加盖本所公章后生效，未经本所书面事先同意，

任何其他机构或个人均不得使用本法律意见书的全部或部分，或以其做其他任何用途使用，本所亦未授权任何机构或个人对本法律意见书做任何解释或说明。

北京金诚同达（深圳）律师事务所

律 师：



二〇一三年四月十九日