

福州市华林路 11 号西湖宾馆怡心楼
Yixin BLDG, West Lake Hotel, 11 Hualin Road,
Fuzhou, 350001, China
Tel: 0591-87800282
Fax: 0591-87800280



关于新华都购物广场股份有限公司

2017 年年报问询函的

法 律 意 见 书

福建大中律师事务所

中国福州市华林路 11 号西湖宾馆怡心楼 (350001)

Yixin BLDG, West Lake Hotel, 11 Hualin Road, Fuzhou, 350001, China

福建大中律师事务所
关于新华都购物广场股份有限公司
2017 年年报问询函的
的法律意见书

闽大中非诉字[2018]第 0501 号

致：新华都购物广场股份有限公司

福建大中律师事务所（以下简称“本所”）依法接受新华都购物广场股份有限公司（以下简称“新华都”或“公司”）的委托，依据深圳证券交易所（以下简称“深交所”）中小板公司管理部于 2018 年 5 月 11 日发出的《关于对新华都购物广场股份有限公司 2017 年年报的问询函》（中小板年报问询函【2018】第 88 号）（以下简称“《问询函》”）的要求，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《深圳证券交易所股票上市交易规则》等相关法律法规和规范性文件，就本次是否为关联方认定及相关诉讼的相关事项出具本法律意见书。

对于本法律意见书，本所特作如下声明：

1、本所及经办律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则(试行)》等现行有效的法律、法规、规章、规范性文件的规定及本法律意见书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，保证本法律意见书所认定的事实真实、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。

2、本所律师同意将本法律意见书作为新华都回复《问询函》所涉及问题的回复意见所必备的法定文件随其他材料一同上报深交所，并依法对本法律意见书承担相应的法律责任。

3、本所律师并不对有关会计、审计、验资、盈利预测及盈利预测审核、资产评

估等非法律专业事项发表意见。本所律师在本法律意见书中引用有关会计报表、审计报告、验资报告、盈利预测报告、盈利预测审核报告、资产评估报告中的数据或结论时，并不意味着本所律师对这些数据或结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

4、公司保证已经提供了本所律师认为作为出具法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料、复印件或者口头证言，有关材料上的签名和/或盖章是真实有效的，所有副本材料、复印件与正本材料或原件是一致的，并无任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

5、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于政府有关部门、其他有关机构出具的证明文件以及相关各方对有关事实和法律问题的声明和承诺发表法律意见。

6、本法律意见书仅供公司回复《问询函》所涉及问题之目的使用，不得用作任何其他目的。

问询问题 7:

根据年报披露，2012 年 10 月，你公司下属子公司泉州新华都购物广场有限公司（以下简称泉州子公司、“泉州新华都”）与和昌（福建）房地产开发有限公司（以下简称“和昌地产公司”）签订《房屋租赁合同》，拟承租和昌地产公司拟在泉州市丰泽区开发的和昌贸易中心地下一层，泉州子公司已按合同支付租赁保证金 10,000 万元。2012 年 11 月 2 日，泉州子公司又与和昌地产公司签订《商品房认购协议》，泉州子公司拟购买和昌贸易中心商场二、三、四层，泉州子公司已按合同支付购房款 19,000 万元。同时，在上述 2 份合同基础上，泉州子公司又与和昌地产公司分别签订了补充协议，约定和昌地产公司在合同履行前须按已支付款项年利率 18% 支付资金占用费。截至资产负债表日，公司已确认未收回的资金占用费 1,305 万元。上述合同已逾期，和昌地产公司出现资金及股东纠纷问题，和昌贸易中心项目自 2016 年 7 月起处于停工状态。泉州子公司已于 2017 年 2 月 17 日诉讼至福建省高级人民法院，要求 and 昌（福建）房地产开发有限公司返还上述款项并支付违约金，法院已受理。目前公司与和昌地产公司的诉讼案尚处于一审阶段。请说明如下事项，并请年审会计师发表专业意见：

（2）请公司自查和昌地产公司是否与上市公司、控股股东、实际控制人、5%以

上股东、历任董监高存在关联关系及其他根据实质重于形式原则应认定的特殊利益关系，并说明与和昌地产公司的诉讼一直毫无进展的原因。请律师发表专业意见。

一、和昌地产公司与新华都、控股股东、实际控制人、5%以上股东、历任董监高关联关系情况

（一）关联关系认定的法律依据

根据《中华人民共和国公司法》及《深圳证券交易所股票上市规则（修订）》的相关规定，关联关系的认定依据主要包括：

1、《中华人民共和国公司法》第二百一十六条第（四）项规定

关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。

2、《深圳证券交易所股票上市规则》第十章第一节规定

《深圳证券交易所股票上市规则》的第 10.1.2 规定：上市公司的关联人包括关联法人和关联自然人。

《深圳证券交易所股票上市规则》的第 10.1.3 规定：具有下列情形之一的法人或者其他组织，为上市公司的关联法人：（一）直接或者间接控制上市公司的法人或者其他组织；（二）由前项所述法人直接或者间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织；（三）由本规则第 10.1.5 条所列上市公司的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除上市公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织；（四）持有上市公司 5%以上股份的法人或者其他组织及其一致行动人；（五）中国证监会、本所或者上市公司根据实质重于形式原则认定的其他与上市公司有特殊关系，可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的法人或者其他组织。

《深圳证券交易所股票上市规则》的第 10.1.5 规定：具有下列情形之一的自然人，为上市公司的关联自然人：（一）直接或间接持有上市公司 5%以上股份的自然人；（二）上市公司董事、监事和高级管理人员；（三）本规则 10.1.3 第（一）项所列法人的董事、监事和高级管理人员；（四）本条第（一）项、第（二）项所述人

士的关系密切的家庭成员，包括配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满十八周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母；（五）中国证监会、本所或者上市公司根据实质重于形式原则认定的其他与上市公司有特殊关系，可能造成上市公司对其利益倾斜的自然人。

《深圳证券交易所股票上市规则》的第 10.1.6 规定：具有下列情形之一的法人或者自然人，视同为上市公司的关联人：（一）因与上市公司或者关联人签署协议或者作出安排，在协议或者安排生效后，或者在未来十二个月内，具有本规则第 10.1.3 条或者第 10.1.5 条规定情形之一的；（二）过去十二个月内，曾经具有本规则第 10.1.3 条或者第 10.1.5 条规定情形之一的。

（二）和昌地产公司基本情况

1、2012 年 10 月，和昌地产公司基本情况如下：

名称	和昌（福建）房地产开发有限公司
成立时间	1993 年 12 月 27 日
社会信用代码	91350500611555857J
注册资本	1200.000000 万美元
营业期限	1993 年 12 月 27 日至 2063 年 12 月 27 日
法定代表人	潘伟民
住所	泉州市丰泽区田安路和昌商城
经营范围	从事房地产开发、出售、出租或自营商品房。
企业类型	有限责任公司(台港澳法人独资)
登记机关	福建省泉州市工商行政管理局
股权结构	香港和昌实业（集团）有限公司持有 100%
主要人员	潘伟民、潘嘉俊、潘春福、陈美美、何利民、陈蕙玲、杨庆林

2、截至本法律意见书出具日，和昌地产公司基本情况如下：

名称	和昌（福建）房地产开发有限公司
成立时间	1993 年 12 月 27 日
社会信用代码	91350500611555857J
注册资本	1200.000000 万美元
营业期限	1993 年 12 月 27 日至 2063 年 12 月 27 日
法定代表人	吴丽冰

住所	泉州市丰泽区田安路和昌商城
经营范围	从事房地产开发、出售、出租或自营商品房。
企业类型	有限责任公司(台港澳法人独资)
登记机关	福建省泉州市工商行政管理局
股权结构	香港和昌实业（集团）有限公司持有 100%
主要人员	晏可超、董玲玲、吴丽冰、林汉祥、熊金林、庄伟阳、林惠

3、资料显示，2005 年 11 月 10 日，法定代表人由吴庆星变更为林惠；2011 年 8 月 12 日，法定代表人由林惠变更潘伟民，同时董事长变更为潘伟民；2014 年 8 月 29 日，法定代表人由潘伟民变更为吴丽冰。和昌地产公司属香港和昌实业（集团）有限公司全资设立的子公司。据可查询到的公开信息显示，本法律意见书出具日和昌地产公司实际控制人为吴丽冰。

（三）与和昌地产公司的关联关系认定

根据新华都提供的 2011 年至 2017 年的《年度报告》、年审会计师出具的审计报告、股东名册，并经本所律师查阅和昌地产公司与新华都签署《房屋租赁合同》、《商品房认购协议》及补充协议时有效的《企业法人营业执照》、《公司章程》及《外资企业登记基本情况表》等资料，以及通过国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）、天眼查（<https://www.tianyancha.com/>）、企查查（<http://www.qichacha.com/>）等互联网企业信息搜索引擎工具，本所律师发表意见如下：

1、自上市至今，新华都控股股东为新华都实业集团股份有限公司。和昌地产公司未直接或间接持有新华都股份，和昌地产公司历任及现任董监高均不属于《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.5 规定的关联自然人情形，和昌地产公司与新华都不存在关联关系；

2、新华都控股股东、实际控制人未直接或间接控制和昌地产公司，和昌地产公司与新华都、新华都控股股东、实际控制人不存在关联关系；

3、和昌地产公司不属于新华都股东，新华都 5%以上股东未直接或间接控制和昌地产公司，5%以上股东自然人亦未担任和昌地产公司董事、高级管理人员，和昌地产公司与新华都、新华都 5%以上股东不存在关联关系；

4、新华都历任董监高未直接或间接控制和昌地产公司，亦未担任和昌地产公司的董事、高级管理人员，和昌地产公司与新华都、新华都历任董监高不存在关联关系；

5、和昌地产公司与新华都不存在其他根据实质重于形式原则应认定的特殊利益关系。

综上所述，本所律师认为：2012 年 10 月，和昌地产公司与新华都签署《房屋租赁合同》及《商品房认购协议》及补充协议至本法律意见书出具日，和昌地产公司与新华都不存在相关法律法规规定的关联关系；和昌地产公司与新华都、新华都的控股股东及实际控制人、5%以上股东、历任董监高不存在关联关系及其他根据实质重于形式原则应认定的特殊利益关系。

二、公司与和昌地产公司诉讼无进展的原因

（一）泉州新华都诉和昌地产公司合同纠纷案的基本情况

1、诉讼起因（事实与理由）

2012 年 10 月 30 日，原告泉州新华都购物广场有限公司与被告和昌（福建）房地产开发有限公司签订编号为 FHC-ZRHT-001-2012《房屋租赁合同》约定：被告同意将位于福建省泉州市丰泽街和昌贸易中心地下一层的房产出租给原告以超市为主的商业经营用途使用。次日，即 2012 年 10 月 31 日，原告与被告签订《租赁补充协议》约定，原告同意在本协议签订之日起一年内，以支付“预付定金和预付租金”的名义出借给被告本金 10000 万元。被告应当按照年利率 18%的标准向原告支付资金占用费，被告应于每季度末向原告支付该季度的资金占用费。被告承诺于 2016 年 6 月 30 日之前还清上述预付定金及租金。补充协议同时约定，若被告逾期支付资金占用费超过三个月的，则视为被告根本违约，原告有权解除本协议，被告应于协议解除之日起 10 日内返还原告所有已支付的预付定金及租金，还应按原告已付款项年利率的 18%的标准（自被告收款之日起计算至实际返还款项之日）向原告支付违约金。若被告未能依约返还原告所有已付预付定金及租金的，则被告应按年利率 36%的标准（自被告收款之日起计算至实际返还款项之日）向原告支付违约金。

2012 年 11 月 2 日，原告与被告签订《商品房认购协议》约定：原告向被告认购其开发的位于泉州市丰泽区田安路与丰泽街交叉口东南角和昌商贸易中心二、三、四层商城，暂定面积 33111 平方米，商品房平均单价为每平方米 5739 元，商品房的认购总价款暂定为 19000 万元；同日，原告与被告签订了《商品房认购补充协议》约定，原告同意自本协议签订之日起一年内，以支付“商品房认购款”的名义出借给被告借款本金 19000 万元，被告应按年利率 18%的标准向原告支付已付认购款的资金占用费，直至双方签署正式的《商品房买卖合同》并登记备案止，被告应于每季度末向原告支付该季度的资金占用费。若被告逾期支付资金占用费超过三个月的，则视为被告根本违约，原告有权解除《商品房认购协议》，被告应于协议解除之日起 10 日内返还原告所有已支付的商品房认购款，还应按原告已付款项年利率的 18%的标准（自被告收款之日起计算至实际返还款项之日）向原告支付违约金。

综上所述，原告依据《租赁补充协议》和《商品房认购补充协议》，于 2012 年 11 月 1 日至 2014 年 9 月 3 日止，合计向被告出借借款本金 29000 万元，全面履行了出借义务。被告收到原告借款之后，仅向原告支付 2015 年 3 月 31 日之前的资金占用费。此后，被告既未按期向原告支付资金占用费，也未向原告偿还借款本金。被告的行为已构成违约，给原告造成了严重的经济损失。

为此，为维护原告的合法权益，原告委托福建大中律师事务所向福建省高级人民法院起诉和昌地产公司。

2、诉讼请求

（1）判令被告立即偿还原告借款本金人民币 29,000 万元及利息、违约金（利息、违约金以本金 29,000 万元为基数，按年利率 24%计算，自 2015 年 4 月 1 日起计付至被告全部款项还清之日止，现暂计至起诉之日）130,693,333.00 元；

（2）判令被告立即向原告支付律师代理费人民币 98 万元；

（以上款项合计：421,673,333.00 元）

（3）判令解除原告与被告于 2012 年 10 月 30 日签订的《房屋租赁合同》、于 2012 年 10 月 31 日签订的《租赁补充协议》、于 2012 年 11 月 2 日签订《商品房认购协议》和《商品房认购补充协议》；

4、本案的诉讼费、保全费、公告费由被告承担。

（二）诉讼一直毫无进展的原因

泉州新华都诉和昌地产公司合同纠纷案（以下简称本案），业经福建省高级人民法院审理在案，案号为【2017】闽民初 26 号。本案审理过程中，和昌地产公司对本案所涉及的证据材料当中，加盖和昌（福建）房地产开发有限公司印章的真实性提出异议。本案需等待和昌房地产公司在福建省高级人民法院涉及诉讼的另一案件（即和昌（福建）房地产开发有限公司与某公司借款合同纠纷，案号为【2016】闽民初 97 号）对印章真伪的鉴定情况和判决结果作为审理依据。现该另一案件尚未作出判决。

因此，本案需等待另一案件的审理结果，作为本案进一步审理和判决的依据。

本法律意见书一式三份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《福建大中律师事务所关于新华都购物广场股份有限公司 2017 年年报问询函的法律意见书》之签字盖章页）

单位：福建大中律师事务所

负责人：程浩_____

经办律师：许金利_____

王伟勤_____

二〇一八年 月 日