

得伟君尚律师事务所

DEWELL & PARTNERS

—中国司法部部级文明律师事务所—

—中华全国律师协会全国优秀律师事务所—

ACLA National Outstanding Law Firm

MOJ Law Firm of Excellence at Ministerial Level

中国武汉江汉区建设大道 588 号

卓尔国际中心 20-21 层

20-21/F, Zall International Center, 588 Jianshe
Ave., Jianghan Dist., Wuhan, P.R. China

邮政编码(P. C.) : 430022

电话(Tel.): 0086-27-8565 1077

0086-27-8562 0999

传真(Fax.): 0086-27-8578 2177

网站(Website): www.dewellcn.com

湖北得伟君尚律师事务所

关于深圳证券交易所《关于对武汉三特索道集团股份有限公 司的关注函》所涉部分事项的 法律意见书

致：武汉三特索道集团股份有限公司

湖北得伟君尚律师事务所（下称“本所”）接受武汉三特索道集团股份有限公司（下称“三特索道”或“公司”）的委托，根据《民法典》《中华人民共和国证券法》《上市公司信息披露管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就深圳证券交易所《关于对武汉三特索道集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函〔2022〕第 431 号）（下称“《关注函》”）中所涉部分事项进行核查，并出具本法律意见。

一、声明事项

为出具本法律意见，本所律师及本所声明如下：

（一）本所及本所律师根据本法律意见出具日以前已经发生的事实，并依照我国现行有效的法律、法规和规章的有关规定发表意见。

（二）为出具本法律意见，本所律师已得到三特索道如下保证：三特索道已向本所律师提供了为出具本法律意见所必需的、真实有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，有关材料上的签名和盖章是真实、有效的，有关副本材料或者复印件与正本材料或原件一致，均不存在虚假内容和重大遗漏。

(三) 对于本法律意见至关重要而又无法得到直接证据支持的事实，本所律师采信三特索道及其他有关单位出具的文件或陈述并据以发表法律意见。

(四) 本所及本所律师同意将本法律意见作为三特索道答复《关注函》之用途，未经本所律师书面同意，不得用于其他目的。

二、正文

《关注函》：“2022年12月2日晚间，你公司披露《关于收购崇阳三特隼水河旅游开发有限公司100%股权暨关联交易及交易后形成关联担保的公告》（以下简称“公告”）显示，你公司2020年向控股股东子公司武汉当代地产开发有限公司（以下简称“当代地产”）转让崇阳三特隼水河旅游开发有限公司（以下简称“隼水河公司”）、崇阳三特旅业发展有限公司（以下简称“崇阳旅业”）100%股权时，为避免同业竞争，将隼水河公司等所持有的旅游类资产划拨至你公司全资子公司崇阳三特文旅开发有限公司，但相关资产因为崇阳旅业18,000万元贷款提供抵押担保，无法办理过户手续，至今仍遗留在当代地产处，涉及资产账面净值1.18亿元。同时，你公司为上述贷款提供连带担保责任，目前关联担保即将到期，你公司面临被动偿债风险。”

问题一：你公司未就前述产权证在外事项履行信息披露义务，前期也未与当代地产就解决方式及解决期限形成正式协议。请你公司充分说明当代地产长期占有你公司产权证的行为是否构成变相资金占用，你公司是否知悉相关事项，长期未解决前述事项的原因及合理性；你公司是否存在独立性缺陷，内控制度是否完善、有效。

请律师、独立董事发表核查意见；请年审会计师说明未发现产权证在外的原因及合理性，就相关事项所执行的审计程序和获取的审计证据。

本所律师意见：

（一）当代地产长期占有公司产权证的行为不构成变相资金占用

《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》（下称“《监管指引第8号》”）第一条内容明确了中国证监会、公安部、国资委、中国银保监会等部门施行该文件的本意，即“规范上市公司与控股股东、实

际控制人及其他关联方的资金往来，有效控制上市公司对外担保风险，保护投资者合法权益”，故**相关资金往来是否损害了上市公司利益，且最终是否损害投资者的合法权益，是评价相关行为是否属于“资金占用”的原则性标准**。若非导致损害投资者合法权益的严重后果，则不应必然定性为“资金占用”。

《监管指引第8号》第五条禁止性规定列举了上市公司控股股东、实际控制人及其他关联方占用上市公司资金的具体表现形式，对照该项规定，本所律师认为当代地产占有三特索道相关产权证的行为并不属于该规定列举情形，相关行为未违反该项禁止性规定。

另据当代城建发、崇阳旅业、隽水河公司分别出具的《关于我司及其关联方未曾利用崇阳文旅公司未过户证照从事生产经营等事项的说明》，控股股东及其关联方不曾利用相关未过户资产证照从事生产经营活动，未实质控制该部分未过户资产，该部分资产在财务上已过户到崇阳文旅公司，同时也由崇阳文旅公司控制并实际经营。目前，崇阳文旅公司已完成取水许可证、食品经营许可证、卫生许可证、电影放映许可证的过户；采矿许可证已取得最终审核成果，公示期已结束，正在办理证件过户；港口许可证等其他证件的办理也在推进。三特索道目前拟择机通过收购隽水河公司100%股权的方式收回资产权属。本所律师由此判断，控股股东及其关联方并未因占有相关产权证而获利，且其占用产权证的行为未影响崇阳文旅公司的实际经营。三特索道拟采取的受让股权方案，能够解决权证占用问题，故当代地产占有相关产权证的行为，未导致损害投资者合法权益的后果，也不构成变相资金占用。

（二）三特索道所述资产未过户的事由，存在合理性

根据《民法典》第四百零六条的规定，对抵押财产的转让，当事人另有约定的，按照其约定。经本所律师核查，涉及未过户资产的抵押合同中均明确约定，“未经抵押权人书面同意，抵押人不得与其他人签订涉及抵押物转移占有的合同”，故资产抵押期间，未经抵押权人（光大银行）书面同意，三特索道或抵押人均无法自行办理转移登记。三特索道所述“相关资产因为崇阳旅业18,000万元贷款提供抵押担保，无法办理过户手续”的事由，符合法律规定及合同约定情形，存在合理性。

(三) 针对问询函涉及事宜，经本所律师核查，认为三特索道因资产未过户致其独立性存在瑕疵，但该瑕疵未损害上市公司和中小股东利益，不足以据此完全否定三特索道的独立性

根据《上市公司治理准则》对上市公司独立性的相关规定和要求，控股股东、实际控制人与上市公司应当实行人员、资产、财务分开，机构、业务独立，各自独立核算、独立承担责任和风险。针对问询函涉及的“资产权证未过户”事宜，本所律师经核查认为：

① 三特索道人员独立于控股股东。三特索道的高级管理人员在控股股东未担任除董事、监事以外的其他行政职务。

② 关于控股股东、实际控制人及其关联方未占用、支配上市公司资产方面，前文已述，律师认为问询函中所涉资产未过户事宜不构成变相资金占用，理由此处不再赘述。资产未过户行为系历史原因导致，公司已制定计划完成资产过户，不存在因独立性问题导致的变相为控股股东输送利益的行为。

③ 三特索道依照法律法规和公司章程建立健全了财务、会计管理制度，坚持独立核算。未有证据表明控股股东、实际控制人及其关联方干预了三特索道的财务、会计活动。

④ 三特索道的董事会、监事会及其他内部机构独立运作。控股股东、实际控制人及其内部机构与三特索道及其内部机构之间没有上下级关系。未有证据表明控股股东、实际控制人及其关联方违反法律法规、公司章程和规定程序干涉三特索道的具体运作，影响其经营管理的独立性。

⑤ 三特索道的业务独立于控股股东、实际控制人。未发现控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与三特索道相同或者相近的业务。问询函所涉隽水河公司名下资产的剥离和过户，正是 2020 年公司向控股股东子公司当代地产转让隽水河公司、崇阳旅业股权时，为避免同业竞争而采取的措施，控股股东、实际控制人和三特索道已采取有效措施避免同业竞争。

另据当代城建发、崇阳旅业、隽水河公司分别出具的《关于我司及其关联方未曾利用崇阳文旅公司未过户证照从事生产经营等事项的说明》，控股股东及其关联方不曾利用相关未过户资产证照从事生产经营活动，未实质控制该部分未过户资产，该部分资产在财务上已过户到崇阳文旅公司，同时也由崇阳文旅公司控

制并实际经营。

综上，当代地产长期占有三特索道产权证的行为导致三特索道独立性存在瑕疵，但该瑕疵情形有其原因和背景，并非控股股东、实际控制人及关联方强行占有、支配或干预的结果，此情形出现后，控股股东、实际控制人及关联方也未借此支配相关资产，未利用相关资产进行牟利，更未损害上市公司和中小股东的利益，故律师认为该瑕疵情形不足以完全否定三特索道的独立性。

（四）经本所律师核查公司相关制度文件，公司内控制度完善。对问询函所涉“未就产权证在外事项履行信息披露义务”事宜，律师认为，公司仅在2021年度财务报告“所有权受限资产”“关联方关系及交易”中对相关事项进行了说明，存在对上述事宜信息披露不及时、不充分的问题，但该问题未造成损害上市公司利益的严重后果，律师无法仅凭此问题否认公司内控制度的有效性。

问题二：你公司2020年转让隽水河公司交易价格为5,187万元，而本次交易你公司将实际支出现金1.22亿元。根据《资产评估报告》及《审计报告》，隽水河公司2022年新增固定资产3,433.49万元，投资性房地产5,556.97万元，新增其他应付款9,184.28万元，隽水河公司2019年至今未有营业收入。

（1）请说明隽水河公司2022年新增大额资产及负债的原因及合理性，是否存在故意增大负债以便上市公司收购隽水河公司后，变相代控股股东关联方当代地产偿还债务的情形，是否构成资金占用，是否损害上市公司及中小股东利益。请律师、独立董事发表意见。

本所律师意见：

经本所律师核查，“温泉小镇”项目所在的国有土地使用权登记在隽水河公司名下，且隽水河公司依法办理了“温泉小镇”项目的《建设用地规划许可证》《建设用地施工许可证》，隽水河公司有权在项目土地上开工建设。但实际情况是，“温泉小镇”的地上建筑物均由崇阳旅业出资建设，并在财务上登记于崇阳旅业公司名下。《民法典》第三百五十七条、第三百九十七条、第四百一十七条规定确定了“房地一体”“房随地走”的处分原则，故“温泉小镇”项目在财务处理上的“房地分离”明显与上述法律原则相悖。

根据《民法典》第三百二十二条的规定，崇阳旅业在隽水河公司享有使用权的土地上投资建设的行为，属于崇阳旅业名下动产（建筑所用材料）与隽水河公司名下不动产（土地）附和的添附行为，应由不动产权利人取得因添附行为形成的合成物（房地一体）的所有权，但应当给原动产所有人以补偿。故酒店等地上建筑物的所有权应归土地使用权人即隽水河公司所有，隽水河公司应向崇阳旅业补偿因取得该资产所新增的利益，二者之间形成债权债务关系。

律师认为，隽水河公司取得温泉小镇项目地上建筑物的所有权，并返还该资产对应价值的行为，符合《民法典》的规定。隽水河公司基于名下土地使用权而依法享有其上添附的房屋建筑物所有权的权利，是其法定权利，不论三特索道是否收购隽水河公司的股权，隽水河公司与崇阳旅业都要解决上述资产在财务上的“房地分离”问题，故该资产处置行为与三特索道的股权收购行为无必然联系，存在合法性和合理性。且隽水河公司支付崇阳旅业的对价是依据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的审计报告（众环审字〔2022〕0114240号）结论做出，公允合理。隽水河公司与崇阳旅业间债权债务关系基于“添附”的相关法律规定产生，不属于三特索道“故意增大负债”的行为，也不构成大股东资金占用，未损害上市公司和中小股东的利益。

本法律意见正本一式三份，加盖本所印章并签署日期后生效。

以下无正文。

湖北得伟君尚律师事务所

二〇二二年十二月九日