

北京国枫律师事务所  
关于恒立实业发展集团股份有限公司  
年报问询函相关法律事项的  
专项核查意见  
国枫律证字[2017]AN130-1 号



GRANDWAY

北京国枫律师事务所

**Beijing Grandway Law Offices**

北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层 邮编：100005

电话 (Tel): 010-66090088/88004488 传真 (Fax): 010-66090016

[www.grandwaylaw.com](http://www.grandwaylaw.com)

**北京国枫律师事务所**  
**关于恒立实业发展集团股份有限公司**  
**年报问询函相关法律事项的**  
**专项核查意见**  
**国枫律证字[2017]AN130-1 号**

致：恒立实业发展集团股份有限公司

北京国枫律师事务所（以下简称“本所”）接受恒立实业发展集团股份有限公司（以下简称“恒立实业”或“公司”）的委托，担任公司的常年法律顾问，并就深圳证券交易所公司管理部下发的《关于对恒立实业发展集团股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函[2017]第 92 号）中所涉的琼海财源房地产开发有限公司（以下简称“琼海财源”）抵押担保承诺履行事项进行专项核查，并出具本专项核查意见。

本所根据《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》”）、《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》及《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等法律、法规和规范性文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本专项核查意见。

对本专项核查意见的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据本专项核查意见出具日之前已经发生或存在的事实和中国现行有效的法律、法规及规范性文件发表核查意见，并且该等意见基于本所律师对有关事实的了解和对有关法律的理解作出。

2、恒立实业已对本所作出如下保证：其已向本所提供的出具本专项核查意见所需的所有法律文件和资料（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等）均是完整的、真实的、有效的，且已将全部事实向本所披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处，所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，



GRANDWAY

且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件。

3、对与出具本专项核查意见相关而因客观限制难以进行全面核查或无法得到独立证据支持的事实，本所依赖相关方出具的声明文件出具本专项核查意见；该等事实和文件于提供给本所之日直至本专项核查意见出具之日，未发生任何变更。

4、本专项核查意见仅供恒立实业就《关于对恒立实业发展集团股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函[2017]第 92 号）所涉相关事项向深圳证券交易所报送使用，不得被任何人用于其他任何目的。

基于上述，本所根据《公司法》、《证券法》、《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关法律、法规和规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神对公司提供的上述文件和有关事实进行了核查和验证，现出具核查意见如下：

### 一、关于抵押担保承诺事项

2016 年 12 月 7 日，琼海财源向恒立实业出具《抵押担保函》，琼海财源同意在恒立实业与长沙丰泽房地产咨询有限公司（以下简称“长沙丰泽”）签订的《附条件生效的股权转让协议》生效条件成就后，将位于琼海市嘉积镇金海北路西侧的两宗土地（国有土地使用证号分别为“琼海国用（2013）第 000107 号”及“琼海国用（2013）第 000091 号”，以下简称为“抵押物”）为长沙丰泽基于《附条件生效的股权转让协议》之约定所承担的交易对价支付义务提供不可撤销的抵押担保，直至长沙丰泽根据《附条件生效的股权转让协议》约定的交易对价支付义务全部履行完毕或在恒立实业书面同意的前提下由长沙丰泽提供新的担保方式之日止，琼海财源承诺将配合恒立实业于 2017 年 1 月 26 日前办理完毕抵押物的抵押登记手续。

2016 年 12 月 13 日，经恒立实业 2016 年第二次临时股东大会审议通过，恒立实业与长沙丰泽签署的《附条件生效的股权转让协议》生效条件成就。



## 二、关于承诺事项的可实现性

根据琼海财源出具的说明，经琼海财源与恒立实业、长沙丰泽充分协商，各方均认可琼海财源以其合法拥有的下列国有土地使用权为长沙丰泽的交易对价支付义务提供抵押担保：

序号	国有土地使用证号	座落	用途	使用权类型	面积(M <sup>2</sup> )	终止日期
1	琼海国用(2013)第000107号	嘉积镇金海北路西侧	批发零售用途	出让	19,452.2	2053.08.29
2	琼海国用(2013)第000091号	嘉积镇金海北路西侧	城镇住宅用地	出让	31,626.33	2083.08.29

琼海财源认为，根据《中华人民共和国担保法》第三十四条、第三十七条的规定，抵押人依法有权处分的国有的土地使用权、房屋和其他地上定着物等财产可以抵押，且琼海财源拥有的上述国有土地使用权不属于耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权等不得抵押的财产，依法可以抵押。

同时，根据《中华人民共和国担保法》第四十一条、第四十二条的规定，以无地上定着物的土地使用权抵押的，应当办理抵押物登记，以核发土地使用权证的土地管理部门为抵押物登记部门。另根据中华人民共和国国土资源部令第63号《不动产登记暂行条例实施细则》第六十五条、第六十六条规定：“对下列财产进行抵押的，可以申请办理不动产抵押登记：（一）建设用地使用权；（二）建筑物和其他土地附着物；（三）海域使用权；（四）以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权；（五）正在建造的建筑物；（六）法律、行政法规未禁止抵押的其他不动产。自然人、法人或者其他组织为保障其债权的实现，依法以不动产设定抵押的，可以由当事人持不动产权属证书、抵押合同与主债权合同等必要材料，共同申请办理抵押登记。抵押合同可以是单独订立的书面合同，也可以是主债权合同中的抵押条款。”

综上，本所律师认为，琼海财源在做出抵押担保承诺前已根据相关法律法规充分分析承诺事项的可实现性，琼海财源依法拥有的“琼海国用(2013)第000107

号”及“琼海国用（2013）第 000091 号”国有土地使用权理论上可以依法抵押并办理相应抵押登记。

### 三、关于承诺事项的信息披露情况

根据恒立实业的说明，自《附条件生效的股权转让协议》生效条件成就后，恒立实业一直与琼海财源就抵押登记事项进行积极沟通，但截至《抵押担保函》载明的期限届满日（即 2017 年 1 月 26 日），琼海财源均未能配合恒立实业，办毕抵押物的抵押登记手续。

经查验，在琼海财源到期未能办毕抵押物的抵押登记手续时，恒立实业未能及时参照《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》及《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的相关规定，对琼海财源未按期履行承诺的情况予以披露，存在信息披露不及时的情形。但恒立实业为尽快消除该事项对于上市公司可能造成的不利影响，已与长沙丰泽、琼海财源进行积极沟通，督促长沙丰泽提前支付交易价款以降低抵押物客观上无法办理抵押登记手续对恒立实业可能造成的不利影响。

截至 2017 年 4 月 14 日，恒立实业已收到长沙丰泽在《附条件生效的股权转让协议》项下应支付的全部交易价款。根据琼海财源出具的《抵押担保函》，自 2017 年 4 月 14 日起，琼海财源的担保义务解除，《抵押担保函》所述权利义务随即终止。

2017 年 4 月 15 日，恒立实业在中国证券监督管理委员会指定信息披露网站披露了《关于提前收到重大资产出售剩余交易价款全部款项的公告》（公告编号：2017-19），对前述情况进行了及时披露。

2017 年 4 月 20 日、2017 年 4 月 27 日，恒立实业分别披露了《2016 年年度报告》和《2017 年第一季度报告》，其中已按照《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》及《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的相关规定，对琼海财源的承诺履行情况予以补充披露。



GRANDWAY

综上，本所律师认为，在琼海财源到期未能办理完毕抵押物的抵押登记手续时，恒立实业未及时披露相关情况，不符合《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》及《主板上市公司规范运作指引》的相关规定，但恒立实业已通过协调长沙丰泽提前还款、补充履行相关信息披露义务等方式予以弥补，已消除该事项对于恒立实业可能造成的不利影响。截至本专项核查意见出具日，琼海财源的担保义务已经解除，《抵押担保函》所述权利义务已告终止。

#### 四、结论意见

综上所述，本所律师认为，琼海财源在做出抵押担保承诺前已根据相关法律法规充分分析承诺事项的可实现性，琼海财源合法拥有的国有土地使用权理论上可以依法抵押并办理相应抵押登记。在琼海财源到期未能办毕抵押物的抵押登记手续时，恒立实业未及时披露相关情况，不符合《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》及《主板上市公司规范运作指引》的相关规定，但恒立实业已通过协调长沙丰泽提前还款、补充履行相关信息披露义务等方式予以弥补，已消除该事项对于恒立实业可能造成的不利影响。截至本专项核查意见出具日，琼海财源的担保义务已经解除，《抵押担保函》所述权利义务已告终止。

本专项核查意见一式四份。



GRANDWAY

（此页无正文，为《北京国枫律师事务所关于关于恒立实业发展集团股份有限公司年报问询函相关法律事项的专项核查意见》的签署页）



负责人

张利国

经办律师

殷长龙

李威

2017年4月28日