

北京市金杜（深圳）律师事务所

关于

深圳市华动飞天网络技术开发有限公司

中华人民共和国境内物业之数字音乐大厦

之

法律意见书

二〇一七年一月二十五日



北京市金杜（深圳）律师事务所（以下简称“金杜”或“我们”）根据中国现行法律法规的规定，对深圳市华动飞天网络技术开发有限公司（以下简称“华动飞天”或“公司”）在中国境内开发经营、拥有及使用的数字音乐大厦进行了法律方面的尽职调查，并出具本法律意见书。

金杜作为经中华人民共和国司法部及北京市司法局批准成立的律师事务所，其律师作为具有中国律师资格的律师，具有出具本法律意见书的资格。

为出具本法律意见书，金杜对公司的相关事项进行了必要的核查，审阅了公司提供的有关法律文件，并就有关事项向公司的董事和高级管理人员进行了必要的询问和调查。

我们出具本法律意见书基于以下前提：

1. 公司保证已经提供了我们认为作为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料或口头证言，并保证其提供的上述材料是真实、准确、合法的；文件上所有签字与印章是真实的；复印件与原件一致；
2. 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，我们依赖于中国政府有关主管部门、公司或者其他第三方出具的证明文件；
3. 我们仅对本法律意见书出具日之前已经发生的事实，并基于对该等已经发生的事实的了解和对现行有效的中国法律、法规和规章的理解提供法律意见；
4. 我们仅就与数字音乐大厦相关的中国境内法律问题发表意见，并不对任何会计、审计、资产评估等专业事项发表意见；
5. 我们仅根据中国现行有效的有关法律、法规和规章而不依据任何中国境外法律发表意见；
6. 此外，就本法律意见书而言，在本法律意见书中所称“中国”“境内”不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾。

现按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，发表法律意见如下：

一、 物业概要

数字音乐大厦（以下简称“本物业”）由深圳市华动飞天网络技术开发有限公司独立开发。本物业位于深圳市南山区滨海大道与科园路交界处路（宗地号 T204-0111 地块上），占地面积 4,745.49 平方米，规划建筑面积 41,018.89 平方米。截止本法律意见出具之日，本物业已经取得不动产权证书。

二、 土地使用权取得情况

2008 年 11 月 6 日，华动飞天与深圳市国土资源和房产管理局签订《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字（2008）0105 号），约定华动飞天受让位于深圳市南山区滨海大道与科园路交界处路，宗地号为 T204-0111，土地面积为 4,745.49 平方米的土地，土地用途为工业用地，土地使用年期为 50 年，自 2008 年 11 月 6 日起至 2058 年 11 月 5 日止，计入容积率的总建筑面积不超过 40,812 平方米。该地块土地使用权出让的总地价款为人民币 29,265,400.00 元，其中出让金为人民币 4,389,810.00 元，总地价款应于合同签订之日起 5 个工作日内一次性付清。

根据深圳市国土资源和房产管理局直属分局签发的第 2009-1137 号《付清地价款证明》，华动飞天已于 2008 年 11 月 11 日全部付清该等款项。

2015 年 4 月 21 日，华动飞天与深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局签订《深地合字（2008）0105 号<深圳市土地使用权出让合同书>第一补充协议书》。深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局同意宗地号 T204-0111 地块建筑面积调整为 41,018.89 平方米，其他要求按原合同规定不变；地块现状已建成，同意华动飞天办理相关后续手续；华动飞天应交纳地价款人民币 148,357.00 元，以市政配套设施金名义收取，于签订该补充协议书时一次性付清。

根据公司提供的招商银行付款回单（流水号：G23006P416AIA1J），华动飞天已于 2015 年 4 月 16 日向深圳市财政委员会全部付清该补缴地价款项。

三、 土地使用权证

2009 年 8 月 3 日，华动飞天取得深圳市房地产权登记中心核发的《国有土地使用证》（深房地字第 4000417876 号），土地位置为南山区滨海大道，土地用途为工业用地，土地性质为商品房，宗地面积为 4,745.49 平方米，土地使用年限自 2008 年 11 月 6 日起至 2058 年 11 月 5 日止。

四、 与项目开发有关的其他重要权证和批准文件

4.1 建设用地规划许可证

2009年7月16日,华动飞天取得深圳市规划局直属分局根据深地合字(2008)0105号《深圳市土地使用权出让合同书》核发的《深圳市建设用地规划许可证》(深规许ZS-2009-0081号),用地项目名称为华南数字音乐基地,用地性质为工业用地,总用地面积为4,745.49平方米。

4.2 建设工程规划许可证

2011年3月2日,华动飞天就本物业取得深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局核发的《深圳市建设工程规划许可证》(深规土建许字ZG-2011-0018号),用地项目名称为数字音乐大厦,用地位置为南山高新区填海六区,宗地号为T204-0111,规定建筑面积为40,749.86平方米,核增建筑面积为414.32平方米。

4.3 环评文件

2010年7月19日,深圳市南山区环境保护局向华动飞天下发《深圳市南山区环境保护局建设项目环境影响审查批复》(深南环批[2010]50974号),批复同意华南数字音乐基地在南山区科技园南区滨海大道与科园路交界处建设。

4.4 建筑工程施工许可证

2011年5月13日,华动飞天就本物业取得由深圳市住房和建设局核发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号:44030020100756003),工程名称为数字音乐大厦总承包工程,建设规模为52,369平方米;合同开工日期为2011年3月25日,合同竣工日期为2012年10月24日。

4.5 工程竣工验收证明书

2015年2月9日,华动飞天就本物业取得深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局核发的《深圳市建设工程规划验收合格证》(深规土建验ZG-2015-0007号),用地项目名称为数字音乐大厦,项目位置为高新区填海六区,验收合格的建筑面积为41,018.89平方米。

2013年10月21日,华动飞天就本物业取得深圳市公安局消防监督管理局核发的《建设工程消防验收意见书》(深公消验[2013]第0551号),综合评定音乐大厦建设及室内装修工程消防验收合格。

2014年8月18日,华动飞天就本物业取得深圳市住房和建设局出具的《深圳市房屋建筑工程项目竣工验收备案收文回执》(编号:2014079),

载明该局已收到华动飞天所报备案资料。

根据深圳建设网（www.szjs.gov.cn）的网上公示信息，华动飞天已经通过建设工程竣工验收备案审核，行政许可决定文书号为 2014079，许可决定日期为 2014 年 8 月 18 日，许可截止日期为 2019 年 8 月 18 日，当前状态为“正常”。

五、 房地产证

2015 年 10 月 26 日，华动飞天取得《中华人民共和国不动产权证书》（粤（2015）深圳市不动产权第 0019537 号），权利人为华动飞天，坐落为南山区滨海大道音乐大厦，用途为工业研发、商业、食堂，面积为 41,018.89 平方米，使用期限为从 2008 年 11 月 6 日至 2058 年 11 月 5 日止。

六、 抵押情况

经华动飞天确认，截至本法律意见出具之日，本物业未抵押给任何第三方。

七、 结论意见

金杜认为：

- 7.1 华动飞天与深圳市国土资源和房产管理局签订的《深圳市土地使用权出让合同书》、与深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局签订的《深圳市土地使用权出让合同书补充协议书》，内容真实、合法有效，对签约双方均具有法律约束力。
- 7.2 本物业土地的全部国有土地使用权出让金已缴清，且华动飞天已就上述出让土地取得了《国有土地使用证》，合法拥有本物业土地的使用权，华动飞天有权在《国有土地使用证》所载明的使用期限内合法拥有前述国有土地使用权，有权依照有关法律、法规的规定占有、使用、抵押或以其他方式处分该等土地使用权。
- 7.3 华动飞天已就本物业开发取得必要的许可、批准、证书，经金杜适当核查并经华动飞天确认，该等许可、批准、证书不存在被吊销、修改、废除、或撤销的情形，华动飞天对本物业拥有合法、完整的开发权利。
- 7.4 华动飞天已经取得本物业的《中华人民共和国不动产权证书》，合法拥有本物业的房屋所有权。
- 7.5 本物业中如有部分房屋出租，除租赁合同约定以办理登记备案手续为租赁

合同为生效条件外，未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续不影响租赁合同的效力。

7.6 经金杜适当核查并经华动飞天确认，本物业土地使用权及房屋所有权不存在被强制征用、收回、诉讼、纠纷或其他重大不利情形，不存在抵押、担保、被查封等第三方权益或负担。

本物业法律意见书仅供华动飞天为物业估值之目的使用，华动飞天可将本法律意见书提呈香港联合交易所。除此之外，未经金杜同意，不得将本物业法律意见书用于任何其他目的或向任何其他方披露。

北京市金杜（深圳）律师事务所

