

湖南启元律师事务所

HUNAN QIYUAN LAW FIRM

湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号

佳天国际新城 A 座 17 层 410007

Tel: 0731 8295 3778

Fax: 0731 8295 3779

http://www.qiyuan.com

湖南启元律师事务所

关于湖南省歌舞剧院有限责任公司资产转让的

法律意见书

致：湖南省歌舞剧院有限责任公司

湖南启元律师事务所（以下简称“启元”）受湖南省歌舞剧院有限责任公司（以下简称“省歌舞剧院”）委托，根据《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）、《中华人民共和国企业国有资产法》（以下简称“《企业国有资产法》”）、《企业国有资产交易监督管理办法》及其他有关法律、法规的规定，就省歌舞剧院拟通过在产权交易场所公开挂牌的方式转让其拥有的位于人民中路的土地及地上建筑物事宜（以下简称“本次转让”），出具本法律意见书。

一、转让方的主体资格

1、省歌舞剧院成立于 2012 年 4 月 16 日，持有湖南省市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 9143000059547567XW 的营业执照，具体情况如下：

公司名称	湖南省歌舞剧院有限责任公司
法定代表人	杨霞
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	1,200 万元
成立时间	2012 年 4 月 16 日
营业期限	长期



经营状态	存续
登记机关	湖南省市场监督管理局
公司住所	长沙市雨花区人民中路 274 号（原人民路 57 号）
经营范围	综合文艺表演；文化艺术活动推广；影视策划；灯光、音响、道具、服装租赁；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
股权结构	湖南省演艺集团有限责任公司 100% 出资（湖南省演艺集团有限责任公司为国有独资公司）

2、根据查询全国企业信用信息公示系统，省歌舞剧院的登记状态为存续。经省歌舞剧院确认，其不存在根据法律、法规及公司章程需要终止的情形。

据此，启元认为，省歌舞剧院为合法存续的有限责任公司，不存在根据法律、法规及公司章程的规定需要终止的情形。

二、转让的标的资产

（一）标的资产现状

本次拟转让的标的资产为省歌舞剧院拥有的位于长沙市雨花区人民中路 9 号的一宗国有土地使用权及地上房屋建筑物。

1、土地使用权

（1）省歌舞剧院拟转让的土地使用权已取得长沙市自然资源和规划局核发的湘（2021）长沙市不动产权第 0137546 号《不动产权证书》，该宗土地位于长沙市雨花区人民中路 9 号，由省歌舞剧院单独所有，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让地，用途为文化、体育、娱乐，面积为 6,752.14 平方米（另有规划路幅 406.62 平方米），使用期限至 2070 年 3 月 12 日。

（2）经核查，截至本法律意见书出具日，前述土地出让金已经全额支付。

据此，启元认为，拟转让的土地使用权权属清晰，不存在争议。

2、地上房屋建筑物



(1) 省歌舞剧院拟转让房屋建筑物总建筑面积为 8,847.61 平方米，其中宿舍建筑面积为 2,945.21 平方米；艺术楼建筑面积为 5,846.54 平方米，配电间建筑面积为 55.86 平方米，该房屋建筑物均座落在拟转让的土地上。拟转让土地上另有一条长 80 米，宽 4.4 米，面积为 352 平方米的道路本次一并转让。

(2) 根据歌舞剧院说明，上述地上房屋建筑物为省歌舞剧院建造，因历史原因未办理《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》等建设手续，未取得产权证书。但该等房屋建筑物建造多年并持续使用，无他人权属纠纷。

据此，启元认为，拟转让的房屋建筑物为省歌舞剧院建造，虽未办理规划建设手续和产权证书，但不存在他人权属纠纷。

(二) 标的资产转让的法律分析

《城市房地产管理法》第三十八条规定：“下列房地产，不得转让：（一）以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十九条规定的条件的；（二）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；（三）依法收回土地使用权的；（四）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；（五）权属有争议的；（六）未依法登记领取权属证书的；（七）法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。”第三十九条规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。”

根据《企业国有资产交易监督管理办法》第五条规定：“企业国有资产交易标的应当权属清晰，不存在法律法规禁止或限制交易的情形。已设定担保物权的国有资产交易，应当符合《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》等有关法律法规规定。”

据此，启元建议，省歌舞剧院在本次转让的公开挂牌文件中应充分披露拟转让房屋建筑物权证办理情况，省歌舞剧院按现状转让上述房屋建筑物，并要求受让方自行承担办理地上房屋建筑物权证的成本费用及风险。



三、本次转让的程序

(一) 决策审批

根据《湖南省国有文化资产监督管理委员会工作规则（试行）》（湘文资委[2017]3号）的规定，需要报省政府审批的省管文化企业及其重要子企业的重大事项，包括省管文化企业或其重要子企业的国有产权（股权）转让、不良资产核销金额在1亿元以上（含）的事项，由省文资委集体审议后，提请省财政厅审核并报省政府审批。

根据《湖南省演艺集团有限公司章程》的规定，公司资产处置包括产权（股权）转让、实物和无形资产处置、不良资产核销等，按照省人民政府及省文资委关于国有企业资产处置的相关文件执行，严格依法依规处置，确保保值增值和国有资产不流失。

据此，启元认为，根据本次转让的金额，省歌舞剧院董事会通过本次转让后，应经股东单位即湖南省演艺集团有限公司同意后上报国有文化资产管理部门审批。

(二) 资产评估

1、省歌舞剧院委托湖南新融达房地产土地资产评估有限公司对标的资产进行了评估并出具了（长沙）湘新融达地(2021)（估）字第00099号《土地估价报告》。根据该报告，在估价期日，标的资产的评估价值为人民币13,053.18万元，其中土地评估价值为12,263.24万元，地上房屋建筑物及附属物评估价值为789.94万元（含352平方米道路）。

2、根据《湖南省省管文化企业国有资产评估管理实施办法》（湘文资[2016]10号）的规定，省人民政府批准经济行为事项及其他需要核准事项设计的资产评估项目，由省文资委负责核准。其他资产评估项目实行备案制。省管国有文化企业及其子企业的资产评估项目由省文资委负责备案，子企业以下企业的资产评估项目由省管文化企业负责备案。

据此，启元认为，本次转让已进行了资产评估，评估报告还需按规定报国有文化资产管理部门核准或备案。



三、本次转让的程序

(一) 决策审批

根据《湖南省国有文化资产监督管理委员会工作规则（试行）》（湘文资委[2017]3号）的规定，需要报省政府审批的省管文化企业及其重要子企业的重大事项，包括省管文化企业或其重要子企业的国有产权（股权）转让、不良资产核销金额在1亿元以上（含）的事项，由省文资委集体审议后，提请省财政厅审核并报省政府审批。

根据《湖南省演艺集团有限公司章程》的规定，公司资产处置包括产权（股权）转让、实物和无形资产处置、不良资产核销等，按照省人民政府及省文资委关于国有企业资产处置的相关文件执行，严格依法依规处置，确保保值增值和国有资产不流失。

据此，启元认为，根据本次转让的金额，省歌舞剧院董事会通过本次转让后，应经股东单位即湖南省演艺集团有限公司同意后上报国有文化资产管理部门审批。

(二) 资产评估

1、省歌舞剧院委托湖南新融达房地产土地资产评估有限公司对标的资产进行了评估并出具了（长沙）湘新融达地(2021)（估）字第00099号《土地估价报告》。根据该报告，在估价期日，标的资产的评估价值为人民币13,053.18万元，其中土地评估价值为12,263.24万元，地上房屋建筑物及附属物评估价值为789.94万元（含352平方米道路）。

2、根据《湖南省省管文化企业国有资产评估管理实施办法》（湘文资[2016]10号）的规定，省人民政府批准经济行为事项及其他需要核准事项设计的资产评估项目，由省文资委负责核准。其他资产评估项目实行备案制。省管国有文化企业及其子企业的资产评估项目由省文资委负责备案，子企业以下企业的资产评估项目由省管文化企业负责备案。

据此，启元认为，本次转让已进行了资产评估，评估报告还需按规定报国有文化资产管理部门核准或备案。



（三）公开挂牌

根据《企业国有资产交易监督管理办法》第四十八条规定：“企业一定金额以上的生产设备、房产、在建工程以及土地使用权、债权、知识产权等资产对外转让，应当按照企业内部管理制度履行相应决策程序后，在产权交易机构公开进行。”

根据《关于进一步规范湖南省省管国有文化企业国有资产交易管理的通知》（湘文资委[2018]6号）的规定，省管文化企业国有资产交易应当按照要求在联合利国文化产权交易所交易，严格控制以非公开协议方式进行国有资产交易。

据此，启元认为，本次转让应依法在联合利国文化产权交易所公开挂牌交易。

四、结论意见

综上所述，启元认为：

1、省歌舞剧院为合法存续的有限责任公司，具备本次转让的主体资格。

2、本次转让的土地权属清晰；本次转让的房屋建筑物为省歌舞剧院建造，虽未办理规划建设手续和产权证书，但不存在他人权属纠纷。启元建议，省歌舞剧院在本次转让的公开挂牌文件中充分披露地上房屋建筑物权证办理情况，省歌舞剧院按现状转让上述地上房屋建筑物，并要求受让方自行承担办理地上房屋建筑物权证的成本费用及风险。

3、省歌舞剧院董事会通过本次转让后，应经股东单位即湖南省演艺集团有限公司同意后上报国有文化资产管理部门审批。本次转让已进行了资产评估，评估报告需按规定报国有文化资产管理部门核准或备案。

4、本次转让应依法在联合利国文化产权交易所公开挂牌交易。

本法律意见书一式六份，五份交省歌舞剧院，一份由启元留存备查。

