

国浩律师（上海）事务所

关于

海南逸唐飞行酒店管理有限公司

租赁合同相关问题

之

法律意见书



上海市北京西路 968 号嘉地中心 23-25 层邮编：200041
23-25th Floor, Garden Square, No. 968 West Beijing Road, Shanghai 200041, China
电话/Tel: +86 21 5234 1668 传真/Fax: +86 21 52433320
网址/Website: <http://www.grandall.com.cn>

2021 年 7 月

国浩律师（上海）事务所
关于
海南逸唐飞行酒店管理有限公司
租赁合同相关问题
之
法律意见书

致：海南逸唐飞行酒店管理有限公司

国浩律师（上海）事务所（以下简称“本所”）接受海南逸唐飞行酒店管理有限公司（以下简称“海南逸唐”或“公司”）（前身为海南唐苑科技有限公司，以下简称“海南唐苑”）委托，指派经办律师根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规及规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，以事实为依据，以法律为准绳，就海南逸唐与吉林省旅游集团有限公司（以下简称“吉林旅游”）下属长春名门饭店有限公司（以下简称“长春名门”）、吉林省旅游集团有限责任公司紫荆花饭店（以下简称“紫荆花饭店”）、吉林省旅游集团有限责任公司长白山宾馆（以下简称“长白山宾馆”）、大连长江广场有限公司（以下简称“大连长江”）租赁合同的相关事项发表法律意见。

为出具本法律意见书，本所律师审查了公司提供的相关文件，听取了公司就有关事项所作的说明。

在审查有关文件的过程中，公司向本所律师保证并承诺，其向本所提供的文件和所作的说明是真实的，有关副本材料或复印件与原件一致。

公司向本所律师保证并承诺，公司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。

本所律师根据有关法律法规的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

第一部分 本法律意见书的范围及声明

一、本法律意见书的范围

本所针对以下与海南逸唐的租赁合同相关问题发表法律意见：

1、长春名门、紫荆花饭店、长白山宾馆及大连长江（以下简称“四家关联酒店”）为相关物业的合法出租方；

2、海南逸唐与四家关联酒店分别签订的四份租赁合同之合法性、有效性及可执行性。

二、出具本法律意见书的假定和声明

为出具本法律意见书，本所做出如下假定：

1、海南逸唐已经向本所提供了所有足以影响本法律意见书的事实和文件，无任何隐瞒、疏漏或偏差之处，且该等文件均真实、完整、有效，未被变更、取消或被其他未向本所披露的文件所取代；

2、签署文件的主体均具有签署文件的权利能力和行为能力，所提供文件中的所有签字和印章是真实的，任何已签署的文件均由相关当事各方有效授权，且由其正当授权的代表签署，取得文件以及向本所提交文件的手续都是合法的；

3、所有提供给本所的文件中的陈述均属确实无误；

4、所有提供给本所的文件副本、复印件都与其原件一致，并且原件是真实的；

5、签署文件的主体签署文件既不是出于欺诈的目的，也不是由于受到任何一方的胁迫或出于损害中国国家利益或其他非法之目的；

6、签署文件的主体对文件的内容均有正确理解，不存在重大误解；

7、直至出具本法律意见之时，未有任何新的、足以影响本法律意见观点的法律、法规等规范性文件颁布实施。

为出具本法律意见书，本所特作如下声明：

1、本法律意见书系依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对事实的了解和对可适用的法律法规的理解而出具；

2、本所不对有关法律、行政法规、政策的变化或者调整作出任何预测，亦不会据此出具任何意见或者建议；

3、本所没有对其他国家和地区的法律进行调查，亦不就该等法律出具或者暗示任何意见，本所并假设该等法律规定不会对本法律意见书中的观点构成任何影响；

4、本法律意见书仅对中国法律事项发表意见，对其他事项（包括但不限于涉及的境外法律事项及本所未发表意见的其他事项），本所均不以任何形式发表或者给予任何意义上的法律意见和评价；

5、本所及本所承办律师根据律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对海南逸唐提供的文件和资料以及所涉及的法律问题进行了合理、必要的审查分析，并在此基础上出具本法律意见书。

第二部分 出具本法律意见书依据的文件

为出具本法律意见书，本所审查了海南逸唐向本所提供的相关文件，审查的相关文件包括但不限于：

- 1、海南逸唐与大连长江签订的房屋租赁合同；
- 2、海南逸唐与长春名门签订的房屋租赁合同；
- 3、海南逸唐与长白山宾馆签订的房屋租赁合同；
- 4、海南逸唐与紫荆花饭店签订的房屋租赁合同；
- 5、紫荆花饭店与海南唐苑 2018 年的租赁合同；
- 6、长白山宾馆与海南唐苑 2018 年的租赁合同。

第三部分 法律意见书 正文

一、相关法律法规及相关规定

根据《中华人民共和国民法典》第三百九十四条，为担保债务的履行，债务人或第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权将该财产优先受偿。

根据《中华人民共和国民法典》第四百零五条，抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响。

根据《中华人民共和国民法典》第四百七十条，合同的内容由当事人约定，一般包括下列条款：

- （一）当事人的姓名或者名称和住所；
- （二）标的；
- （三）数量；

- (四) 质量;
- (五) 价款或者报酬;
- (六) 履行期限、地点和方式;
- (七) 违约责任;
- (八) 解决争议的方法。

当事人可以参照各类合同的示范文本订立合同。

根据《中华人民共和国民法典》第七百零四条，租赁合同的内容一般包括租赁物的名称、数量、用途、租赁期限、租金及其支付期限和方式、租赁物维修等条款。

根据《中华人民共和国民法典》第七百零五条，租赁期限不得超过二十年。

根据《中华人民共和国民法典》第七百零七条，租赁期限六个月以上的，应当采用书面形式。

根据《中华人民共和国企业破产法》第二十五条，管理人管理和处分债务人的财产。

根据《中华人民共和国企业破产法》第七十三条，在重整期间，经债务人申请，人民法院批准，债务人可以在管理人的监督下自行管理财产和营业事务。

根据《关于人民法院执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第二十六条，被执行人就已经查封、扣押、冻结的财产所作的移转、设定权利负担或者其他有碍执行的行为，不得对抗申请执行人。

二、拟签订合同基本事实

(一) 海南逸唐和四家关联酒店的基本情况

1、海南逸唐飞行酒店管理有限公司

公司名称	海南逸唐飞行酒店管理有限公司
公司类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	91460100MA5T4P483Y
法定代表人	李福民
住所	海南省海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦22层
成立日期	2016年4月29日
经营期限	2016年4月29日至无固定期限

经营范围	酒店管理及咨询服务,住宿服务、旅游项目开发,企业管理咨询(投资管理及资产管理除外),物业服务;停车场服务,互联网预定客房;票务服务;餐饮服务;餐饮管理;仓储服务(不含危险品);会议会展;日用品、纺织品、床上用品、服装服饰、食品、预包装食品、水产品、酒类产品、饮料、工艺品、珠宝首饰、的批发兼零售;娱乐服务;场地租赁;游泳项目管理;健身服务;网络科技、计算机信息科技、通讯科技领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让;市场营销策划;从事货物进口及技术进口业务(但国家限定经营或禁止进出口的商品和技术除外),自有设备租赁,计算机软件开发,代理、发布各类广告;计算机、软件及辅助设备的批发及零售。(一般经营项目自主经营,许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(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。)
-------------	---

2、大连长江广场有限公司

公司名称	大连长江广场有限公司
公司类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	91210200604869639H
法定代表人	黄晓光
住所	辽宁省大连市中山区长江路 123 号
成立日期	1994 年 6 月 2 日
经营期限	1994 年 6 月 2 日至 2044 年 6 月 1 日
经营范围	建筑出租、出售写字间、公寓;物业管理;国内一般贸易;(以下限分支机构经营):经营客房、餐饮、娱乐、游泳池、健身、洗涤服务、小卖店和停车场(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。)

3、长春名门饭店有限公司

公司名称	长春名门饭店有限公司
公司类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
统一社会信用代码	91220101605944047W
法定代表人	马丽
住所	朝阳区人民大街 4501 号
成立日期	1993 年 12 月 18 日
经营期限	1993 年 12 月 18 日至无固定期限

经营范围	客房、餐饮、附设商场及旅游服务、会议服务、场地出租、洗衣服务（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）。
-------------	---

4、吉林省旅游集团有限责任公司长白山宾馆

公司名称	吉林省旅游集团有限责任公司长白山宾馆
公司类型	有限责任公司分公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91220000123922670R
负责人	马广平
住所	长春市新民大街 1448 号
成立日期	2001 年 12 月 31 日
经营期限	2009 年 9 月 15 日至无固定期限
经营范围	旅游饭店住宿服务；餐饮；会议服务、展会服务；酒店管理；旅游汽车服务；代售车、船、机票；咖啡厅；商场（由场地合法且具有经营资质许可的分支机构经营）；交电、装璜材料、卫生材料、玻璃制品购销；在总公司经营范围内从事写字间租赁服务、物业服务及受托代收物业费；日用百货，服装批发、零售；食品销售；停车场经营。（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）。

5、吉林省旅游集团有限责任公司紫荆花饭店

公司名称	吉林省旅游集团有限责任公司紫荆花饭店
公司类型	有限责任公司分公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91220000764555188C
负责人	黄晓红
住所	长春市人民大街 5688 号
成立日期	2004 年 7 月 8 日
经营期限	2009 年 1 月 12 日至无固定期限
经营范围	餐饮；住宿；会议服务；展会服务；游泳、沐浴、美发场所、咖啡厅、商场；代售车、船、机票；旅游汽车服务；翻译导游、旅游咨询服务；酒店管理；房地产开发（凭资质证书经营）；写字间租赁；物业服务及受托代收物业费；日用百货、服装批发、零售；食品销售；停车场经营。（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）。

（二）海南逸唐和四家关联酒店租赁合同的基本内容

1、海南逸唐与大连长江签订的房屋租赁合同

大连长江出租给海南逸唐的房屋位于大连市中山区长江路 123 号，租赁面积 74732.87 平方米，其中经营场地 39365.29 平方米，公共配套辅助场地 35367.58 平方米。经双方协商，本合同有效期间为 2021 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。在租赁期间，甲方如需出售处置该房屋，或因资不抵债、银行等抵押或质押需要处理该房屋的，应至少提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。无论因何种原因导致该房屋发生转让、所有权关系变更，甲方必须保证本租赁合同仍然生效，并继续履行。

经本所律师核查，大连长江拟出租房产的房屋信息如下：

序号	产权证号	权利人	坐落位置	建筑面积	房屋用途	权利限制
1	辽(2016)大连市内四区不动产权第00109945号	大连长江广场有限公司	中山区长江路123号6-9层11-34层希尔顿酒店	土地面积： 6862 m ² /房屋建筑面积 27068.86 m ²	非住宅	抵押
2	辽(2016)大连市内四区不动产权第00109947号	大连长江广场有限公司	中山区长江路123号35、36层希尔顿酒店	土地面积： 6862 m ² /房屋建筑面积 1626.13 m ²	非住宅	抵押
3	辽(2016)大连市内四区不动产权第00109950号	大连长江广场有限公司	中山区长江路123号地下二层	土地面积： 6862 m ² /房屋建筑面积： 3278.35 m ²	非住宅	抵押
4	辽(2016)大连市内四区不动	大连长江广场有限公司	中山区长江路123号地下一层、一层	土地面积： 6862 m ² /房	非住宅	抵押

	产权第 00109946 号		希尔顿酒店	屋建筑面 积 3569.51 m ²		
5	辽(2016)大连 市内四区不动 产权第 00109952 号	大连长江广 场有限公司	中山区长江路 123 号地下一层停车场	土地面积: 6862 m ² /房 屋建筑面 积 3672.1 m ²	非住宅	抵押
6	辽(2016)大连 市内四区不动 产权第 00109944 号	大连长江广 场有限公司	中山区长江路 123 号二层希尔顿酒店	土地面积: 6862 m ² /房 屋建筑面 积 2730.22 m ²	非住宅	抵押
7	辽(2017)大连 市内四区不动 产权第 00061228 号	大连长江广 场有限公司	中山区长江路 123 号三层希尔顿酒店	土地面积: 6862 m ² /房 屋建筑面 积 4825.06 m ²	非住宅	抵押
8	辽(2017)大连 市内四区不动 产权第 00061213 号	大连长江广 场有限公司	中山区长江路 123 号四层希尔顿酒店	土地面积: 6862 m ² /房 屋建筑面 积 5375.3 m ²	非住宅	抵押
9	辽(2017)大连 市内四区不动 产权第 00061238 号	大连长江广 场有限公司	中山区长江路 123 号 5 层希尔顿酒店	土地面积: 6862 m ² /房 屋建筑面 积 5911.27 m ²	非住宅	抵押

10	辽(2016)大连市四区不动产权第00109949号	大连长江广场有限公司	中山区长江路123号一层商服	土地面积: 6862 m ² /房屋建筑面积 354.54 m ²	非住宅	查封
----	----------------------------	------------	----------------	---	-----	----

注：根据委托人的说明，上述序号 1-6 房产均被抵押给西安银行股份有限公司城西支行，被担保主债权数额均为 300000000 元，债务履行期限均为 2019 年 6 月 14 日至 2020 年 6 月 11 日。截至目前，根据委托人的说明，尚未办理抵押权注销登记手续，抵押权尚未消灭；上述序号 7-9 房产均被抵押给廊坊银行股份有限公司新源道支行，被担保主债权数额为 555000000 元，债务履行期限为 2020 年 6 月 2 日至 2023 年 6 月 1 日；上述序号 10 房产被查封，查封机关为辽宁省大连市中级人民法院，案号为（2020）辽 02 执 1119，查封期限为 2020 年 10 月 16 日至 2023 年 10 月 15 日。

根据委托人的说明，经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，大连长江已取得不动产权证书的房屋建筑物面积为 58411.34 m²；尚有面积 16321.53 m² 的房屋建筑物（酒店公寓）正在办理不动产权证书。

2、海南逸唐与长春名门签订的房屋租赁合同

长春名门出租给海南逸唐的房屋位于长春市朝阳区人民大街 4501 号，租赁面积 18718.97 平方米。经双方协商，本合同有效期间为 2021 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。租赁期间，甲方需抵押该房屋，应当至少提前 30 日书面告知乙方。并保证抵押权人认可本租赁合同内容，不影响乙方的承租权。在租赁期间，甲方如需出售处置该房屋，或因资不抵债、银行等抵押或质押需要处理该房屋的，应至少提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。无论因何种原因导致该房屋发生转让、所有权关系变更，甲方必须保证本租赁合同仍然生效，并继续履行。

经本所律师核查，长春名门拟出租房产的房屋信息如下：

序号	产权证号	权利人	房产坐落	建筑面积	规划用途	权利限制
1	吉(2017)长春市不动产权第 0034445 号	长春名门饭店	朝阳区人民大街 135 号	35294 m ²	商业服务用房	抵押

		有限公 司				
--	--	----------	--	--	--	--

注：根据委托人说明，朝阳区人民大街 135 号与朝阳区人民大街 4501 号属于同一地理位置，由于土地管理部门命名原则变化的历史沿革原因，出现的差异化记载。

根据委托人说明，上述房产被抵押给长春农村商业银行股份有限公司四联大街支行，抵押面积为 35294 m²，抵押期限为 2020 年 7 月 30 日至 2023 年 7 月 29 日。

3、海南逸唐与长白山宾馆签订的房屋租赁合同

长白山宾馆出租给海南逸唐位于长春市朝阳区新民大街 1448 号，租赁面积 37004.04 平方米。经甲、乙双方协商，本合同有效期间为 2021 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。租赁期间，甲方需抵押该房屋，应当至少提前 30 日书面告知乙方。并保证抵押权人认可本租赁合同内容，不影响乙方的承租权。在租赁期间，甲方如需出售处置该房屋，或因资不抵债、银行等抵押或质押需要处理该房屋的，应至少提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。无论因何种原因导致该房屋发生转让、所有权关系变更，甲方必须保证本租赁合同仍然生效，并继续履行。

经本所律师核查，长白山宾馆拟租赁的房产的房屋信息如下：

序号	产权证号	权利人	房产坐落	建筑面积	规划用途	权利限制
1	房权证长房 权字第 1120002936 号	吉林省旅游 集团 有限责任公 司	朝阳区新民大街 1448 号	18484 m ²	经营用 房	抵押
2	房权证长房 权字第 1120002933 号	吉林省旅游 集团 有限责任公 司	朝阳区新民大街 1448 号	18520.04 m ²	公建	抵押

注：根据委托人的说明，上述房产均被抵押给长春农村商业银行股份有限公司春城大街支行，他项权证号分别为吉（2020）长春市不动产证明第 0911956 号，吉（2020）长春市不

动产证明第 0911954 号,抵押面积为 40893.04 平方米,抵押期限为 2020 年 12 月 24 日至 2023 年 11 月 10 日。

根据吉林省旅游集团有限责任公司授权文件及委托人提供的说明文件,吉林省旅游集团有限责任公司授权长白山宾馆有权将其上述表格中的房产进行出租。

4、海南逸唐与紫荆花饭店签订的房屋租赁合同

紫荆花饭店出租给海南逸唐的房屋位于长春市南关区人民大街 5688 号,租赁面积 33401.97 平方米。经甲、乙双方协商,本合同有效期间为 2021 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。租赁期间,甲方需抵押该房屋,应当至少提前 30 日书面告知乙方。并保证抵押权人认可本租赁合同内容,不影响乙方的承租权。在租赁期间,甲方如需出售处置该房屋,或因资不抵债、银行等抵押或质押需要处理该房屋的,应至少提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。无论因何种原因导致该房屋发生转让、所有权关系变更,甲方必须保证本租赁合同仍然生效,并继续履行。

经本所律师核查,紫荆花饭店拟租赁房产的土地信息如下:

序号	产权证号	土地所有权人	土地坐落	土地面积	用途	权利限制
1	吉国用(2007)第 010200057 号	吉林省旅游集团有限责任公司(紫荆花饭店)	长春市南关区人民大街 5688 号	3258 m ²	其他商服用地	抵押

经本所律师核查,紫荆花饭店拟租赁房产的房屋信息如下:

序号	产权证号	房屋所有权人	房屋坐落	建筑面积	规划用途	权利限制
1	房权证长房权字第 2090001722 号	吉林省旅游集团有限责任公司 紫荆花饭店	南关区人民大街 138-1 号	53440.27 m ²	商业服务用房	抵押

注:根据委托人说明,南关区人民大街 138-1 号与南关区人民大街 5688 号属于同一地理位置,由于土地管理部门命名原则变化的历史沿革原因,出现的差异化记载。

根据委托人的说明，上述房产办理了两个抵押登记。抵押权人均为长春农村商业银行股份有限公司大连金马路支行，他项权证号分别为吉（2020）长春市不动产证明第 0908715 号、吉（2020）长春市不动产证明第 0909854 号，抵押面积为 53440.27 m²，抵押期限为 2020 年 10 月 23 日至 2023 年 11 月 10 日。

三、分析与法律意见

（一）四家关联酒店为相关房产的所有权人、合法转租人

根据委托人提供的相关房产的产权证书文件及不动产的相关调档证明等文件，并经本所律师核查，四家关联酒店为相关租赁房产的所有权人或合法转租人。

（二）海南逸唐与四家关联酒店分别签订的四份租赁合同之合法性、有效性及可执行性

1、租赁合同的合法性、有效性

从租赁合同的签署主体来看，长春名门、紫荆花饭店、长白山宾馆及大连长江是租赁房屋的所有权人或合法转租人，具备民事权利能力和民事行为能力，是租赁合同的适格出租人；海南逸唐作为合法存续的企业法人，也具备签署租赁合同的主体资格。从租赁合同的内容来看，各方分别签署的租赁合同满足民法典及相关法律法规的要求，同时签订租赁合同是双方意思一致的表示，不违反法律、法规的禁止性规定。因此，租赁合同合法有效。

根据最高院《关于人民法院执行中查封、扣押、冻结财产的规定》，被执行人擅自处分查封物，与第三人签订的租赁合同并不当然无效，只是不得对抗申请执行人。海南逸唐与大连长江租赁合同中涉及的辽（2016）大连市内四区不动产权第 00109949 号目前处于查封状态，但不影响租赁合同的效力。

此外，根据破产法相关规定，在破产程序重整期间，经债务人申请，人民法院批准，债务人可以在管理人的监督下自行管理财产和营业事务。

根据委托人提供的说明文件，海南逸唐相关租赁物业进行生产经营事项，无需经过人民法院专项批准同意，已获取海航破产重整管理人即海南省政府联合工作组的批复同意。海南逸唐可自行根据生产经营需求，签署相关租赁合同。

综上所述，本所律师认为，海南逸唐与相关方签署的四份租赁合同具有合法性、有效性。

2、租赁合同的可执行性

根据《民法典》相关规定，订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。对抵押权发生在先，租赁权发生在后的情形现行法律未做明文规定。本所律师认为抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。当没有发生抵押权实现的情形时，抵押合同对租赁合同没有影响，在抵押权人要求实现抵押权时，租赁合同面临不能实现的风险。因此，四家关联酒店拟出租的部分房产存在抵押权利限制，但是上述抵押权不影响四家关联酒店将房产出租给海南逸唐。

对于大连长江被查封的中山区长江路 123 号一层商服房屋，在人民法院不解除海南逸唐对房屋的占有时，海南逸唐可以在不干扰司法执行的情况下对租赁房屋进行使用。在人民法院解除海南逸唐对租赁房屋的占有，或存在张贴封条的情况时，海南逸唐可追究大连长江的违约责任。

根据委托人提供的说明文件，相关拟租赁物业涉及的抵押合同未规定产权人在将抵押房产进行出租时需取得抵押权人的同意。

此外，海南逸唐与四家关联酒店在拟签订的合同中约定，在租赁期间，甲方如因资不抵债、银行等抵押或质押需要处理该房屋的，应至少提前三个月通知乙方，乙方在同等条件下有优先购买权，无论因何种原因导致该房屋发生转让、所有权关系变更，甲方必须保证本租赁合同仍然生效，并继续履行。

综上，本所律师认为，在四家关联酒店充分履行其义务的前提下，海南逸唐与四家关联酒店所签署的租赁合同具有可执行性。

(以下无正文)

国浩律师(上海)事务所
2021 年 07 月 21 日