

北京市中倫律師事務所
關於深圳賽格股份有限公司發行股份及支付現金購買資產並
募集配套資金暨關聯交易
之
專項法律意見書

2016年2月



中国北京市建国门外大街甲6号SK大厦36-37层 邮政编码:100022
36-37/F, SK Tower, 6A Jianguomenwai Avenue, Beijing 100022, People's Republic of China
电话/Tel: (8610) 5957-2288 传真/Fax: (8610) 65681022/1838
网址 <http://www.zhonglun.com>

北京市中伦律师事务所
关于深圳赛格股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并
募集配套资金暨关联交易
之
专项法律意见书

致：深圳赛格股份有限公司

根据深圳赛格股份有限公司（以下简称“深赛格”或“上市公司”）与本所签订的《专项法律服务协议》，本所作为深赛格以发行股份及支付现金的方式购买深圳市赛格集团有限公司（以下简称“赛格集团”）持有的深圳市赛格创业汇有限公司 100%股权、深圳市赛格康乐企业发展有限公司 55%股权、深圳市赛格物业发展有限公司 100%股权、深圳市赛格地产投资股份有限公司（以下简称“赛格地产”）79.02%股权，同时向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金（以下简称“本次重大资产重组”或“本次交易”）事宜的专项法律顾问，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》”）、《上市公司重大资产重组管理办法》以及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，依据深圳证券交易所公司管理部（以下简称“深交所”）于 2016 年 2 月 17 日发出的《关于对深圳赛格股份有限公司的重组问询函》（许可类重组问询函【2016】第 10 号）（以下简称“《问询函》”）的要求，就《问询函》出具《北京市中伦律师事务所关于深圳赛格股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之专项法律意见书》（以下简称

“本法律意见书”）。

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等现行法律、行政法规及中国证监会相关文件的规定和本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实发表法律意见；

2、本所律师已根据相关法律、法规及规范性文件的规定严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用的原则，对本法律意见书所涉事项的合法性、合规性、真实性、有效性进行了充分查验并发表法律意见，本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，否则愿承担相应的法律责任；

3、本所律师同意将本法律意见书作为深赛格申请本次重大资产重组所必备的法定文件随其他材料一同上报有关主管部门，并依法对本法律意见书承担相应的法律责任；

4、本所律师同意深赛格在其关于本次重大资产重组的申请文件中自行引用或按照中国证监会、深圳证券交易所的审核要求引用本法律意见书的内容，但不得因该等引用而导致法律上的歧义或曲解；

5、深赛格和本次交易的有关方已分别向本所承诺和声明：保证其已向本所律师提供了出具本法律意见书所必需的全部有关事实材料，并且所提供的文件和材料是真实、准确、完整的，无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证对所提供的文件和材料的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任；

6、本所律师根据律师行业公认的业务标准对深赛格和本次重大资产重组中的有关方向本所律师提供的有关文件材料进行了核查和验证；本所律师已对与出具本法律意见书相关的所有文件资料及证言进行了审查判断，并据此出具本法律意见书；

7、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、深赛格、其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件的复印件出具本法律意见书；

8、本法律意见书仅供深赛格本次重大资产重组之目的使用，非经本所同意，不得用作任何其他用途。

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，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，本所律师就《问询函》所提及的相关问题出具法律意见如下：

一、《问询函》问题一关于交易各方之第一项问题：1、预案显示，深圳市赛格集团有限公司（以下简称“赛格集团”）用于对深圳市赛格地产投资股份有限公司（以下简称“赛格地产”）出资的在建工程装配车间厂房为赛格工业大厦2栋4层房产（合计1,936.71平方米），但一直未办理用于出资的资产过户登记手续。请你公司补充披露相关方针对上述出资瑕疵事项的具体解决措施和期限、出资瑕疵对股权评估值和本次交易的影响、交易对手方承担瑕疵资产相关损失的履约方式、履约保障措施以及不能履约时的制约措施等。请律师核查并发表专项意见。

经核查：

（一）赛格工业大厦2栋4层房产的出资情况及现状

1、依据赛格集团及赛格地产提供的资料，赛格地产的前身系深圳电子工程公司。根据深圳市人民政府于1986年10月31日出具的《关于组建“深圳电子工程公司”的批复》（深府[1986]649号），经深圳市人民政府批准，同意深圳电子集团公司（赛格集团的前身）组建“深圳电子工程公司”，注册资本为200万元，公司性质为全民所有制公司。根据深圳市金鹏会计师事务所于1987年1月出具的《验资报告》、深圳中华会计师事务所对赛格地产截至1992年8月31日止所拥有的全部资产进行评估并于1992年8月31日出具的《深圳市赛格电子工程发展公司资产评估及资产净值验证结果报告书》（资评报字[1992]第B201号）以及赛格集团及赛格地产的确认，1986年赛格地产设立时，赛格集团以其拥有的在建工程装配车间厂房（即现有的赛格工业大厦2栋4层房产）作为对赛格地产的出资，出资金额为人民币150万元，但因出资时该项资产为在建工程未办理房产权属证书，因此当时无法办理过户手续，后因赛格集团办事人员疏忽，将该项房产连同其他归属于赛格集团的赛格工业大厦房产一并登记至赛格集团

名下，且后续亦未能及时办理过户手续。

2、根据深圳市人民政府办公厅于 2013 年 1 月 7 日颁布并实施的《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》（深府办[2013]3 号）第二条的规定：“本办法所称工业楼宇，是指在工业用地上兴建的用于工业生产（含研发）用途的建筑物、构筑物及其附着物”，依据赛格地产提供的资料，赛格工业大厦属于工业楼宇。

《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》第四条规定：“用地批准文件或土地使用权出让合同约定可以分割转让的工业楼宇，可分割转让。用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割转让或未明确可以分割转让的工业楼宇，不得分割转让，但具有下列情形之一的可分割转让：（一）因企业破产清算工业楼宇必须分割转让的；（二）因人民法院实施强制执行工业楼宇必须分割转让的；（三）因企业不符合现行产业管理政策、环保要求等，被有关主管部门依法责令停产或者人民法院、仲裁机构的生效裁判文书确定停止生产，工业楼宇必须分割转让的；（四）企业将其拥有的工业楼宇作价入股，其作价入股后工业楼宇的自用建筑面积比例不低于总建筑面积 50%的，非自用部分可以分割转让；（五）产业转移后，企业总部和财务结算中心继续使用原有工业楼宇，其自用建筑面积比例不低于总建筑面积 50%的，非自用部分可以分割转让；（六）单一企业投资建设的专业产业园区内的工业楼宇，企业自用确有富余，其自用建筑面积比例不低于总建筑面积 50%的，非自用部分可以分割转让；（七）租用工业楼宇从事生产、研发活动满 5 年的企业，需购买工业楼宇的，已租用部分的工业楼宇可以分割转让（八）为满足首次公开发行股票并上市的发行条件，已在证券监督管理部门辅导备案准备上市的公司需购买工业楼宇的，该部分工业楼宇可以分割转让；（九）法律、法规、规章、市政府规范性文件规定及市政府批准的其他情形。”

3、依据深圳市规划和国土资源委员会第一直属管理局于 2014 年 5 月 19 日向赛格集团核发的《市规划国土委第一直属管理局关于赛格工业大厦 2 栋 1、3、4、7 层、3 栋 2 层等续延土地使用年限期的批复》（深规土一局函[2014]597 号），赛格工业大厦 2 栋 1、3、4、7 层、3 栋 2 层等位于深圳市福田区 B213-0052 宗地内、建筑面积合计为 14579.20 平方米的房产（具体请见下表）限整体转让：

序号	房地产名称	房地产证号	建筑面积（平方米）	房屋登记用途
1	赛格工业大厦 2 栋第 1	深房地字第	1923.16	工业厂房

	层	3000759230号		
2	赛格工业大厦2栋第4层	深房地字第3000759297号	1936.71	工业厂房
3	赛格工业大厦2栋第6层B.C轴7.8轴1/2等	深房地字第3000759293号	430.79	工业厂房
4	赛格工业大厦2栋第6层1-7.8轴1/2	深房地字第3000767656号	1005.10	工业厂房
5	赛格工业大厦2栋第6层B.C 9-14轴等	深房地字第3000759346号	500.82	工业厂房
6	赛格工业大厦3栋第3层	深房地字第3000767659号	1853.33	工业
7	赛格工业大厦3栋第4层(3)	深房地字第3000759292号	436.85	工业
8	赛格工业大厦3栋第4层(4)	深房地字第3000767663号	507.58	工业
9	赛格工业大厦3栋7层E.F轴	深房地字第3000759287号	102.20	工业
10	赛格工业大厦3栋4层(2)	深房地字第3000759294号	291.74	工业
11	赛格工业大厦2栋第7层	深房地字第3000759253号	1936.71	工业厂房
12	赛格工业大厦3栋第7层6.7轴1/2-14轴	深房地字第3000759251号	999.12	工业
13	赛格工业大厦2栋第2层A-F1-2轴D-E2-4轴	深房地字第3000759289号	801.76	工业厂房
14	赛格工业大厦2栋第3层	深房地字第3000759290号	1853.33	工业厂房

因此，前述登记于赛格集团名下但已作为对赛格地产出资的赛格工业大厦2栋4层的房产属于工业楼宇，限与前述其他房产进行整体转让。

4、依据赛格地产以及赛格集团的进一步说明，作为出资的赛格工业大厦2栋4层房产自出资时即由赛格集团交付赛格地产使用，且至今一直由赛格地产占有、使用并收取相应的经营收益。

5、根据《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》第四条的规定：“用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割转让或未明确可以分割转让的工业楼宇，不得分割转让，但具有下列情形之一的可分割转让：……（九）法律、法规、规章、市政府规范性文件规定及市政府批准的其他情形。”据此，在深圳市人民政府批准的情形下赛格工业大厦2栋4层可分割转让至赛格地产名下，不受工业楼宇整体转让的限制。

截至本法律意见书出具之日，赛格集团已向深圳市人民政府递交将赛格工业大厦2栋4层房产分割过户至赛格地产名下的相关申请文件，并与深圳市规划和国土资源委员会协商沟通办理分割转让登记手续事宜。

（二）办理赛格工业大厦2栋4层房产过户手续的履约保障措施

根据赛格集团于2016年2月3日出具的《深圳市赛格集团有限公司关于完善标的公司及其下属子公司土地房产等资产权属证书的承诺函》，赛格集团承诺：“赛格集团用于对赛格地产出资的在建工程装配车间厂房为赛格工业大厦2栋4层(房地产权证号：深房地字第3000759297号，合计1,936.71平方米)的房产，自出资时即交付赛格地产使用，但因出资时尚未办证，因此无法办证过户手续，后因办事人员疏忽，将该房产连同其他归属于赛格集团的赛格工业大厦房产一并登记至赛格集团名下，后因工业楼宇限整体转让的限制一直未能办理过户登记手续。该房产自出资至今一直由赛格地产占有、使用并取得相应的经营收益。本公司将全力协助赛格地产完成前述房产的过户登记手续。本次重组后，如因该等房产权属问题原因导致深赛格遭受任何损失的，赛格集团将全额向深赛格进行赔偿。”

赛格集团于2016年2月19日出具《承诺函》，承诺：“赛格集团将在深赛格本次重组报告书出具日前完成将赛格工业大厦2栋4层房产过户登记至赛格地产的手续，如逾期未能完成的，赛格集团同意立即以货币方式以当时的出资金额人民币150万元予以补足，并同意将该项房产继续无偿提供给赛格地产使用直至该项房产过户至赛格地产名下为止；如因未能及时完成过户手续而导致赛格地产造成任何经营损失或其他经济损失的，赛格集团同意全额补偿赛格地产。”

（三）赛格工业大厦 2 栋 4 层的房产未过户对本次交易股权评估值的影响

依据评估师的说明，赛格工业大厦 2 栋 4 层物业资产，账面净值仅为 34.64 万元，资产预评估价值为 6,146.50 万元，预评估值占本次交易所有标的资产作价 450,417.46 万元的 1.36%，占比较小，对本次交易不会产生重大影响。此外，虽然赛格工业大厦 2 栋 4 层房产尚未办理完成过户登记手续，但出资时已实际交付赛格地产占有、使用、经营并取得经营收益，其实际权利人为赛格地产，双方对该房产的权属没有任何争议或纠纷；截至目前，赛格地产对该项房产的经营及收益均未因未办理过户手续而造成不利影响；且赛格集团已承诺在本次重组报告书出具日前完成该房产的过户手续，如未及时完成过户的将以货币方式补足出资且继续无偿提供给赛格地产使用。因此，赛格工业大厦 2 栋 4 层房产未过户不会对本次交易的评估结果产生影响。

基于上述，本所律师认为，赛格工业大厦 2 栋 4 层房产尚未办理过户登记手续不会对赛格地产的股权估值构成重大不利影响，亦不会对本次交易造成实质性障碍。

本法律意见书一式四份。

(此页无正文，为《北京市中伦律师事务所关于深圳赛格股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之法律意见书》的签署页)

北京市中伦律师事务所



负责人:

Handwritten signature of Zhang Xuebing in black ink.

张学兵

经办律师:

Handwritten signature of Jiang Xueyong in black ink.

江学勇

Handwritten signature of Tang Zhoujun in black ink.

唐周俊

Handwritten signature of Wen Chunyan in black ink.

翁春娴

2016 年 2 月 24 日

