

广东华商律师事务所
关于
深圳市中装建设集团股份有限公司
发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的
补充法律意见书（三）

广东华商律师事务所

二〇二〇年五月

广东华商律师事务所
关于深圳市中装建设集团股份有限公司
发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的
补充法律意见书（三）

致：深圳市中装建设集团股份有限公司

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司证券发行管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件的有关规定，广东华商律师事务所（以下简称“本所”）受深圳市中装建设集团股份有限公司（以下简称“中装建设”或“上市公司”）委托，作为特聘专项法律顾问，就中装建设通过发行股份及支付现金方式购买深圳市嘉泽特投资有限公司（以下简称“嘉泽特”或“标的公司”）100%的股权（以下简称“本次交易”）所涉及的有关事项，已于2020年2月12日出具了《广东华商律师事务所关于深圳市中装建设集团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的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”），于2020年2月27日出具了《广东华商律师事务所关于深圳市中装建设集团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的补充法律意见书（一）》（以下简称“《补充法律意见书（一）》”），于2020年3月18日出具了《广东华商律师事务所关于深圳市中装建设集团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的补充法律意见书（二）》（以下简称“《补充法律意见书（二）》”）。

2020年4月13日，中国证券监督管理委员会出具了《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（200536号），本所就中国证券监督管理委员会在反馈意见中提出的法律问题进行了核查，并出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书是对本所已出具的《法律意见书》的补充，并构成《法律

意见书》不可分割的组成部分。本所在《法律意见书》中发表法律意见的前提、假设和有关用语释义同样适用于本补充法律意见书。

本所及经办律师同意将本补充法律意见书作为本次交易必备的法律文件，随其他申报材料一起提交深圳证券交易所、中国证券监督管理委员会审查，并依法对所出具的补充法律意见承担相应的法律责任。

本补充法律意见书仅供中装建设为本次交易之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所及经办律师根据有关法律、法规和中国证监会有关规定的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次交易相关各方补充提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具补充法律意见如下：

问题 3：申请文件显示，1) 科技园物业公司与深圳科技工业园有限公司于 2009 年签订《科技工业园物业管理用房配置协议书》，科技园物业公司对深圳科技工业园园区部分物业进行管理，深圳科技工业园有限公司向科技园物业公司提供物业管理用房和商业用房；2) 上述协议中，未明确约定违约责任、协议期限。请你公司补充披露：1) 上述协议相关情况，包括但不限于历年来履行情况、涉及收入金额及占科技园物业收入的比重、是否存在发生纠纷的潜在风险及对科技园物业公司经营的影响；2) 是否还存在其他类似协议，如是，请说明相关情况及其影响，请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复如下：

核查过程：

本所律师查阅了如下资料：

1、取得并核查科技园物业公司与深圳科技工业园有限公司签署的《科技工业园物业管理用房配置协议》；

2、取得科技园物业公司出具的《深圳市科技园物业集团有限公司关于相关

事项的书面说明》；

3、查阅《物业管理条例》（国务院令 第 504 号）、《深圳经济特区物业管理条例》（深圳市第四届人大常委会公告第 57 号）、《深圳经济特区物业管理条例》（深圳市第六届人大常委会公告第 158 号）等相关法规；

4、登录中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）查询科技园物业公司与深圳科技工业园有限公司及其他单位是否存在关于物业配置用房的纠纷。

核查结果：

（一）上述协议相关情况，包括但不限于历年来履行情况、涉及收入金额及占科技园物业收入的比重、是否存在发生纠纷的潜在风险及对科技园物业公司经营的影响

1、上述协议签订的原因和背景

根据上述协议书签订时有效的《物业管理条例》（国务院令 第 504 号）、《深圳经济特区物业管理条例》（深圳市第四届人大常委会公告第 57 号）以及现行有效的《深圳经济特区物业管理条例》（深圳市第六届人大常委会公告第 158 号）等相关规定，建设单位应当在物业管理区域内无偿提供物业服务用房，包括物业服务设备用房、物业服务办公用房和业主委员会办公用房，商业用房和住宅区内其他有经济收入的公用配套设施、设备和场地，均由物业管理公司按委托管理合同经营，其收入用于补充住宅区的管理服务费。深圳科技工业园有限公司开发建设深圳科技工业园园区部分物业，一直由科技园物业公司进行物业管理，因此，深圳科技工业园有限公司作为开发商按照当时有效的物业管理行业相关规定向科技园物业公司提供物业管理用房和商业用房。经当时深圳科技工业园有限公司计算，应提供管理用房面积 1,323.23 平方米，应提供商业用房面积 1,102 平方米，上述物业用房的配置是双方充分沟通、协商一致的结果。

2、上述协议的具体内容

根据标的公司提供的用房配置协议书及其出具的说明,上述协议书约定的作为管理用房和商业用房的具体房产如下:

序号	位置	类型	面积(平方米)
1	科技园西区 30 栋 102	管理用房	72.11
2	科技园 58 区 2 栋 105	管理用房	82.24
3	科技园 58 区 2 栋 108	管理用房	58.83
4	科技园 36 区 5 栋 102	管理用房	78.98
5	科技园 48 区 7 栋东侧 1 楼	管理用房	195.61
6	科技园科苑学里 7 栋 1 楼	管理用房	52.59
7	科技园科技大厦 1 楼	管理用房	42.83
8	科技园生产力大楼 1 楼	管理用房	15
9	科技园生产力大楼 A 单元顶楼	管理用房	45
10	科技园 34 区 14 栋(共 19 间)	管理用房	594.7
11	科技园 34 区 9 栋 1 楼整层	商业用房	1,198

3、上述协议历年来的履行情况

根据标的公司出具的书面说明,上述物业用房中,除科技园 36 区 5 栋 102 房已退还给产权方(移交给其他物业公司),其他物业用房仍按上述协议使用。上述协议签署后,双方未再对该协议进行补充或修订,亦未就该协议的履行产生争议或纠纷。

4、涉及的收入金额及占科技园物业收入的比重

根据物业管理行业相关法律法规的规定及标的公司出具的说明,上述管理用房和商业用房由建设单位无偿提供给标的公司使用。

深圳科技工业园有限公司所属物业已对外出租并委托科技园物业公司进行物业管理,科技园物业公司直接向物业承租方收取物业费。报告期内,科技园物业公司无来源于深圳科技工业园有限公司的物业服务收入。

5、是否存在发生纠纷的潜在风险及对科技园物业公司经营的影响

上述用房配置协议书系协议双方根据物业管理行业关于物业服务用房相关法律法规的规定，对科技园物业在管物业项目中物业服务用房的数量、面积进行的书面确认，符合相关物业管理条例的规定。若科技园物业不再负责物业用房所在项目的物业管理工作，则其需向开发商或者业主委员会返还物业用房。根据标的公司出具的书面说明，自 2009 年协议签署至今，该协议未发生过争议或纠纷，该协议的履行均按照签订时有效的《物业管理条例》（国务院令 504 号）、《深圳经济特区物业管理条例》（深圳市第四届人大常委会公告第 57 号）以及现行有效的《深圳经济特区物业管理条例》（深圳市第六届人大常委会公告第 158 号）等相关规定执行，不存在发生纠纷的潜在风险。

（二）是否还存在其他类似协议，如是，请说明相关情况及影响

根据标的公司出具的书面说明，除上述协议外，标的公司及其子公司未签订其他类似协议，相关物业管理用房的约定均在公司与开发商或者业主委员会签订的物业管理合同中进行约定。

综上，本所律师认为，自 2009 年《科技工业园物业管理用房配置协议》签署至今，该协议未发生过争议或纠纷，该协议的履行均按照签订时有效的《物业管理条例》（国务院令 504 号，第十三条“建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房”）、《深圳经济特区物业管理条例》（深圳市第四届人大常委会公告第 57 号，第五十二条“建设单位应当在物业管理区域内无偿提供物业服务用房，包括物业服务设备用房、物业服务办公用房和业主委员会办公用房。”）以及现行有效的《深圳经济特区物业管理条例》（深圳市第六届人大常委会公告第 158 号，第九条“建设单位应当在物业管理区域内无偿提供符合功能要求的业主委员会办公用房、物业服务办公用房、物业管理设施设备用房等物业管理用房”）等相关规定执行，不存在发生纠纷的潜在风险。

问题 5：申请文件显示 1) 本次交易业绩承诺的净利润不扣除非经常性损益；2) 本次交易设置业绩奖励，业绩奖励中的净利润标准同样不扣除非经常性损益。

请你公司补充披露：1) 该种情形下，若承诺期存在大量非经常性损益，从而净利润超过三年业绩承诺要求，是否适用业绩奖励；2) 交易双方对此是否充分沟通，如存在争议，补充披露相应解决措施；3) 前述情形下，业绩奖励是否有利于保护投资者的利益；4) 补充披露中介机构审核核查交易方案的相关程序。请独立财务顾问、律师、会计师、评估师核查并发表明确意见。

回复如下：

核查过程：

本所律师查阅了如下资料：

1、本次交易各方签署的《深圳市中装建设集团股份有限公司与深圳市嘉泽特投资有限公司全体股东之关于发行股份及支付现金购买资产协议》《深圳市中装建设集团股份有限公司与深圳市嘉泽特投资有限公司全体股东关于标的资产业绩承诺之补偿协议》以及《深圳市中装建设集团股份有限公司与深圳市嘉泽特投资有限公司全体股东关于标的资产业绩承诺之补偿协议的补充协议》以及上市公司董事会、股东大会审议上述协议的相关资料；

2、就本次交易的整体交易方案以及签署的相关协议，访谈标的公司及上市公司的股东、高级管理人员；

3、查询市场公开案例及相关法律法规。

核查结果：

(一) 交易双方已就超额业绩奖励相关条款进行充分沟通并签署了补充协议，以扣除非经常性损益后的净利润作为适用超额业绩奖励条款的计算基础

本次交易设置超额业绩奖励的初衷主要是基于公平交易原则与风险收益对等原则，在本次交易双方就发行股份购买资产事宜协商初期暨上市公司召开首次董事会审议发行股份购买资产并募集配套资金预案阶段即已由交易双方协商议定。本次交易中，交易对方严勇等 13 名自然人需承担标的公司的业绩承诺补偿

责任（如有）以及减值补偿责任（如有），并同时相应设置了超额业绩奖励条款。

根据本次交易双方原签署的业绩承诺之补偿协议约定，未来计算超额业绩奖励时的计算基数 2020 年至 2022 年业绩承诺期累计三年实现的归属于标的公司母公司所有者净利润，该业绩奖励基数未扣除非经常性损益。

为避免出现标的公司在业绩承诺期间发生大量非经常性损益而使得标的公司净利润大幅超过三年业绩承诺标准，但标的管理层仍然享有超额业绩奖励的特殊情况，上市公司与全体交易对方进行充分沟通后，于 2020 年 4 月 27 日签署了《深圳市中装建设集团股份有限公司与深圳市嘉泽特投资有限公司全体股东关于标的资产业绩承诺之补偿协议的补充协议》（下称“补充协议”）。《补充协议》中，交易各方进一步明确了超额业绩奖励条款适用条件为“各方同意，若标的公司 2020 年度至 2022 年度业绩承诺期三年累计实现的扣除非经常性损益后的净利润超过三年业绩承诺约定的累计净利润金额，则甲方应当将超出业绩承诺累计净利润（扣除非经常性损益后）以上部分的 50% 作为奖金奖励给届时仍在标的公司任职的包括但不限于核心管理团队成员在内的相关主体，具体奖励对象由业绩承诺方自行协商确定，上市公司对奖励方案有权提出合理建议。超额业绩奖励的上限为本次标的资产交易价格总额的 20%，相关税费由奖励对象自行承担。上市公司应当于标的公司 2022 年度专项审计/审核结果出具后，根据 2020 年度至 2022 年度各年度专项审计/审核结果的累计实现净利润情况，在扣除非经常性损益后，按照业绩承诺方拟定的奖励方案进行奖励。”

（二）通过《补充协议》明确超额业绩奖励采用扣除非经常性损益后的净利润作为计算标准，有利于更好地保护投资者的利益

设置超额业绩奖励条款的目的是为保持标的公司管理层、核心员工的稳定性，激励标的公司管理层专注于公司的经营业绩，以标的公司利益最大化为目标，该条款的设置符合现行法律法规及监管部门的规定，有利于保证标的公司经营业绩的实现，充分保障上市公司全体股东的利益。

交易双方签署《补充协议》对超额业绩奖励条款的适用条件作出进一步明确

约定，采用扣除非经常性损益后的净利润作为计算超额业绩的标准，既维持了交易双方就业绩承诺完成标准的市场化商业谈判结果，又能够避免在业绩承诺期出现大量非经常性损益的特殊情况时，不恰当地适用业绩奖励条款的情形，有利于更好地保护投资者的利益。

(三) 对交易方案的核查程序

交易双方签署的《深圳市中装建设集团股份有限公司与深圳市嘉泽特投资有限公司全体股东之关于发行股份及支付现金购买资产协议》《深圳市中装建设集团股份有限公司与深圳市嘉泽特投资有限公司全体股东关于标的资产业绩承诺之补偿协议》在信息披露之前已经由本次交易的全体中介机构审查，并经上市公司董事会及股东大会审议通过。反馈回复过程中，中介机构组织交易双方对超额业绩奖励条款的适用条件进行了分析，交易双方经协商一致，签署了《深圳市中装建设集团股份有限公司与深圳市嘉泽特投资有限公司全体股东关于标的资产业绩承诺之补偿协议的补充协议》，明确了超额业绩奖励应扣除非经常性损益的影响，有利于更好地保护投资者利益。

综上，本所律师认为：

1、对于超额业绩奖励可能存在的特殊情况，交易双方已就超额业绩奖励条款进行了充分沟通，签署了《补充协议》。《补充协议》针对超额业绩奖励条款的计算基础由原协议约定的“三年累计实现的净利润”进一步明确为“三年累计实现的扣除非经常性损益后的净利润”超过业绩承诺累计净利润以上部分，作为适用超额业绩奖励条款的基础条件。该《补充协议》的约定能够避免在业绩承诺期出现大量非经常性损益致使净利润超过三年业绩承诺要求的特殊情况时，仍适用业绩奖励条款等不适当情形的出现。

2、本次业绩奖励条款是以标的公司实现超额业绩为前提，并充分考虑了上市公司及全体股东的利益、对标的公司管理层、核心员工的激励效果、标的公司未来经营业绩等多项因素，系交易双方基于公平交易原则进行市场化协商后达成的商业条款，符合相关法律法规的规定，不存在利用超额业绩奖励套取不合理利

益的情况。

问题 10：申请文件显示，2019 年 1-9 月，公司支付保证金、备用金及其他往来款净额为 2,547.79 万元，支付诉讼赔偿款 200.90 万元。请你公司补充披露：1) 标的资产报告期支付保证金、备用金等具体情况；2) 标的资产报告期支付诉讼赔偿款具体情况；3) 诉讼赔偿对标的资产经营的影响。请独立财务顾问、律师和会计师核查并发表明确意见。

回复如下：

核查过程：

本所律师查阅了如下资料：

1、查阅标的资产与工会委员会及其成员的往来款支付及归还的对账单和会计凭证；

2、查阅标的资产与深圳市深科元物业管理有限公司往来款归还的对账单和会计凭证；

3、查阅“海鸿达”案件的一审、二审判决书以及科技园物业公司向海鸿达公司提起诉讼的民事起诉状；

4、取得科技园物业公司出具的关于往来款及诉讼赔偿款的相关说明。

核查结果：

(一) 标的资产 2019 年 1-9 月支付保证金、备用金、往来款等具体情况

项目	支付净额(万元)
往来款	2,716.20
本体基金	-142.78
押金、保证金	-13.36

员工借款及备用金	56.88
代收代付款及其他	-69.16
合计	2,547.79

说明：上表中负数为收到该类型款项净额，为保持同一口径（按支付净额口径），上表中对收到的净额用负数列示。

标的公司 2019 年 1-9 月支付往来款净额的主要明细列示如下：

单位名称	2018 年 12 月 31 日其他应付款（万元）	2019 年 9 月 30 日其他应付款（其他应收款按负数列示）（万元）	支付净额（万元）
深圳市科技工业园物业管理有限公司工会委员会	174.53	-1,200.29	1,374.82
深圳市深科元物业管理有限公司	1,970.26	760.26	1,210.00
合计	2,144.79	-440.03	2,584.82

注 1：截至 2018 年 12 月 31 日，科技园物业公司对深圳市科技工业园物业管理有限公司工会委员会（以下称“工会委员会”）的往来款余额为其他应付款 174.53 万元，2019 年 1-9 月，因工会委员会回购退休工会员工股份，科技园物业借款给工会委员会支付股权回购款，科技园物业在抵消原对工会委员会的其他应付款后，截至 2019 年 9 月 30 日，科技园物业对工会委员会的往来款余额为其他应收款 1,200.29 万元，上表中为了方便对照及便于理解，全部按照其他应付款科目口径列示并计算变动额，报表中的其他应收款 1,200.29 万元在上表中按负数列示在其他应付款。截至 2020 年 3 月 15 日，工会委员会对科技园物业的其他应付款已全部清偿。

注 2：科技园物业公司对深圳市深科元物业管理有限公司的其他应付款主要系历史上资金拆借形成的往来款，截至 2018 年 12 月 31 日，标的公司对深圳市深科元物业管理有限公司的往来款余额为其他应付款 1,970.26 万元，2019 年 1-9 月，公司归还部分往来款后，截至 2019 年 9 月 30 日，标的公司对深圳市深科元物业管理有限公司的往来款余额为其他应付款 760.26 万元。

（二）标的资产报告期支付诉讼赔偿款具体情况

标的公司因深圳市科技园物业集团有限公司青岛分公司（以下简称“青岛分公司”）发生工伤事件，最终经司法诉讼产生 200.90 万元赔偿款支出。

具体情况是：青岛分公司将玻璃幕墙清洗工作发包给青岛海鸿达清洁服务有限公司（以下简称“海鸿达”），海鸿达安排员工在施工过程中不慎高空坠落导致工伤，最终受工伤人员向法院提交诉讼要求海鸿达、科技园物业公司、青岛分公司对其工伤赔偿。经法院判决，海鸿达应承担主要赔偿责任，但因受工伤人员无高空作业资质且未采取有效安全措施，自身也对事故的发生存在一定过错，因此判决海鸿达赔偿受伤人员 80% 的经济损失，而青岛分公司将幕墙清洗工作发包给海鸿达时未对其是否具有相应的高空作业资质进行审查，应该承担不利法律后果，因青岛分公司不具有法人资格，其民事责任由科技园物业公司承担，因此判决科技园物业对原告的各项经济损失承担连带赔偿责任。

因海鸿达无力支付诉讼赔偿款，科技园物业公司在承担上述连带责任后，因无法可靠预计能向海鸿达追回该赔偿款，因此标的资产已于当年全额确认损失。公司目前已向海鸿达提起诉讼行使追偿权并积极追缴这笔款项。

（三）诉讼赔偿对标的资产经营的影响

该诉讼赔偿导致标的公司直接经济损失及现金流出 200.90 万元，但该事项属于偶发性事件，已经完全了结，且上述赔偿款未对标的公司的现金流产生重大不利影响。同时，该事件为标的公司在后续经营规避类似风险提供了经验，标的公司在选择合作方过程中将对合作方的资质、合作方施工人员的资质及施工人员是否已恰当缴纳工伤保险等进一步加强审核，以杜绝类似事件再次发生。综上，该诉讼赔偿未对标的公司经营产生重大不利影响。

综上，本所律师认为：标的资产报告期支付保证金、备用金及其他往来款项情况系标的公司正常生产经营所需，涉及工会委员会占用的资金已经全部清理完毕；报告期内因偶发事件产生的诉讼赔偿未对标的公司的经营产生重大不利影响。

问题 15: 申请文件显示，嘉泽特存在尚未了结的诉讼 1 起，涉及金额为 1,000 万元。请你公司进一步补充披露该诉讼具体情况及最新进展。请独立财务顾问、律师和评估师核查并发表明确意见。

回复如下：

核查过程：

本所律师查阅了如下资料：

- 1、查阅深圳帕拉丁案件的判决书及和解协议；
- 2、取得深圳帕拉丁向嘉泽特支付和解款项的支付凭证。

核查结果：

2019年1月21日，嘉泽特向深圳市南山区人民法院起诉深圳市帕拉丁五期股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“深圳帕拉丁”），请求判令：被告深圳帕拉丁向嘉泽特支付违约金1,000万元；被告深圳帕拉丁承担本案的全部诉讼费用。

经核查，标的公司与深圳帕拉丁的诉讼系因双方在深圳帕拉丁2017-2018年期间拟收购科技园物业股权过程中，就股权收购框架协议的履行产生争议所致。

签订收购框架协议后，深圳帕拉丁于2017年10月24日在中国建设银行科苑支行监管1,000万元资金，作为推进科技园物业股权收购项目的保证金。在后续尽职调查后，双方未能就正式收购协议的签署事宜达成一致，嘉泽特根据框架协议关于保证金支付与退还的相关约定，认为深圳帕拉丁构成违约并应承担违约责任，因此向深圳市南山区人民法院提起诉讼。

2019年5月19日，深圳市南山区人民法院作出（2019）粤0305民初2238号《民事判决书》，判决驳回原告嘉泽特的全部诉讼请求。

2019年6月28日，嘉泽特不服上述判决，向深圳市中级人民法院提起上诉，请求撤销深圳市南山区人民法院（2019）粤0305民初2238号民事判决，依法改判。

为妥善解决纠纷，经争议双方协商一致，嘉泽特与深圳帕拉丁于2020年2

月 21 日签订《和解协议》，标的公司同意解除上述监管资金的冻结，将上述资金及利息全部返还深圳帕拉丁指定的账户，深圳帕拉丁在收到上述资金后向标的公司支付退回款项的 10%，并由标的公司在收到相应款项之日起 5 个工作日内向法院申请撤诉。根据标的公司提供的银行收款记录，2020 年 2 月 26 日，标的公司已收到上述款项。

因本案争议双方已达成和解，标的公司向深圳市中级人民法院提出撤诉申请。2020 年 3 月 27 日，深圳市中级人民法院作出（2019）粤 03 民终 28474 号《民事裁定书》，准许标的公司撤回上诉。

综上，本所律师认为，本案争议双方已达成和解，且和解协议已履行完毕，该诉讼已和解结案，本案对标的公司无重大影响。

本法律意见书一式三份，经本所律师签字及本所盖章后生效。

（以下无正文，为签署页）

[此页为《广东华商律师事务所关于深圳市中装建设集团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的补充法律意见书（三）》之签字页，无正文]

广东华商律师事务所

负责人：

高 树

经办律师：

张 鑫

刘从珍

刘丽萍

2020年5月14日