



中倫律師事務所
ZHONG LUN LAW FIRM

北京市中伦（深圳）律师事务所

关于深圳证券交易所就深圳赛格股份有限公司控股
子公司挂牌出售西安赛格康鸿置业有限公司 55%股
权事宜出具

《关于对深圳赛格股份有限公司的关注函》

之

专项法律意见书

二〇二〇年七月



中倫律師事務所
ZHONG LUN LAW FIRM

深圳市福田区益田路 6003 号荣超中心 A 栋 8-10 层 邮政编码: 518026
8-10 F, Tower A, Rongchao Tower, 6003 Yitian Road, Futian District, Shenzhen 518026, P.R.China
电话/Tel: (86755) 3325 6666 传真/Fax: (86755) 3320 6888 6889
网址: www.zhonglun.com

北京市中伦（深圳）律师事务所

关于深圳证券交易所就深圳赛格股份有限公司控股子公司挂牌 出售西安赛格康鸿置业有限公司 55% 股权事宜出具

《关于对深圳赛格股份有限公司的关注函》

之

专项法律意见书

致：深圳赛格股份有限公司

北京市中伦（深圳）律师事务所（以下简称本所）接受深圳赛格股份有限公司（以下简称深赛格或上市公司）的委托，担任深赛格控股子公司深圳市赛格地产投资股份有限公司（以下简称赛格地产）拟通过公开挂牌方式转让其所持有的西安赛格康鸿置业有限公司（以下简称西安康鸿）55% 股权事宜（以下简称本次交易）的专项法律顾问，为本次交易提供专项法律服务。

按照深圳证券交易所公司管理部于 2020 年 7 月 6 日下发的《关于对深圳赛格股份有限公司的关注函》（公司部关注函（2020）第 91 号，以下简称《关注函》）的要求，本所依据《中华人民共和国证券法》（2019 修订）等相关法律法规的规定以及中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）于 2016 年 6 月 17 日发布的《关于上市公司业绩补偿承诺的相关问题与解答》的相关规定以及深赛格及相关方出具的声明、承诺及其提供的资料等，对《关注函》所提及的有关法律问题进行了核查，并出具《北京市中伦（深圳）律师事务所关于深圳证券交易所就

深圳赛格股份有限公司控股子公司挂牌出售西安赛格康鸿置业有限公司 55%股权事宜出具<关于对深圳赛格股份有限公司的关注函>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《中华人民共和国证券法》（2019 修订）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、本所律师同意深赛格在实施本次交易过程中依据监管部门的要求对《关注函》所涉及的法律问题回复意见中自行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；

3、深赛格及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；

4、本所律师根据律师行业公认的业务标准对深赛格及有关方向本所律师提供的与本法律意见书有关的文件材料及证言进行了审查判断，并据此出具本法律意见书；

5、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，本所律师依赖于深赛格及相关方出具或提供的证明文件、证言或文件的复印件、扫描件出具本法律意见书；

6、本法律意见书仅供深赛格实施本次交易之目的使用，非经本所同意，不得用作任何其他用途。

根据《中华人民共和国证券法》（2019 修订）第十九条的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对深赛格及有关方提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

《关注函》问题 2：公告显示，赛格集团承诺若本次西安康鸿股权挂牌成交价格低于原重大资产重组时置入上市公司价格，则赛格集团拟按原持股比例对重大资产重组时西安康鸿置入上市公司价格与本次股权挂牌成交价之间的差额进行补差。补差方式为赛格集团以其在重大资产重组时以其持有的西安康鸿股权权益所获得的上市公司股份（股份价格以 2016 年重组时向赛格集团发行股份支付对价的股份发行价格为基准）向公司进行补差。本次股权挂牌转让完成后，赛格地产不再持有西安康鸿股权，西安康鸿不再纳入公司合并报表范围。《业绩承诺及补偿协议》及补充协议中有关西安赛格广场项目的业绩承诺约定终止。请你公司说明上述安排是否符合证监会《关于上市公司业绩补偿承诺的相关问题与解答》《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》等规定。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

根据深赛格提供的资料、说明、深圳市赛格集团有限公司（以下简称赛格集团）出具的《深圳市赛格集团有限公司关于赛格地产转让西安康鸿 55%股权的补差承诺函》（以下简称《补差承诺函》）以及本所经办律师在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/new/index>，下同）、深圳证券交易所官方网站（<http://www.szse.cn/>，下同）查询深赛格公开披露的文件：

（一）2016 年重大资产重组时西安康鸿置入上市公司的作价以及业绩承诺

2016 年，深赛格通过非公开发行股份及支付现金相结合的方式向赛格集团收购了其所持有的深圳市赛格康乐企业发展有限公司 55%股权、深圳赛格物业发展有限公司 100%股权、深圳市赛格创业汇有限公司 100%股权以及赛格地产 79.02%股份（以下简称前次重组）。2017 年 1 月，该次重组收购的股权完成了过户登记手续；2017 年 2 月，深赛格完成了向赛格集团发行作为支付对价的股份和登记手续。

西安康鸿为前次重组收购的标的公司赛格地产的控股子公司（赛格地产持有 55%股权）。依据深圳德正信国际资产评估有限公司出具的《深圳市赛格集团有限公司拟向深圳赛格股份有限公司转让股权所涉及的深圳市赛格地产投资股份

有限公司股东全部权益价值评估报告》(德正信综评字[2016]第 023 号)以及深赛格与赛格集团于 2016 年 8 月 3 日签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》，西安康鸿在前次重组置入深赛格时的交易作价为 9,265.01 万元(西安康鸿置入深赛格的交易作价=西安康鸿 100%股权交易作价×赛格地产持有西安康鸿的持股比例×深赛格收购赛格地产的股权比例=11,724.89 万元×55%×79.02%=9,265.01 万元)。深赛格以发行股份结合支付现金的方式向赛格集团支付对价，其中发行股份支付比例为 86.90%、现金支付比例为 13.10%。

依据深赛格与赛格集团分别于2016年8月3日、2016年10月31日签署的《业绩承诺及补偿协议》《业绩承诺及补偿协议之补充协议》的约定，赛格集团承诺赛格地产子公司西安康鸿的西安赛格广场项目的实际开发利润不低于66,161.99万元，业绩承诺期间为前次重组实施完毕之日起三个会计年度(含实施完毕当年)，但如自评估基准日至前次重组实施完毕之日起届满3个会计年度之日期间，西安赛格广场项目已完成销售的面积(以下简称实现销售面积)未能达到截至评估基准日的剩余可销售面积或完工后可销售面积的90%的，则业绩承诺期限延长至实现销售面积比例达到90%的当年年末(即该年度的12月31日)。业绩承诺期间届满之日，如西安赛格广场项目已实现以及未实现的开发利润(如有)合计数低于承诺开发利润，则赛格集团应按如下计算方式以该项目认购取得的深赛格作为支付对价的股份对深赛格进行补偿，股份不足以补偿的部分，赛格集团应当以现金的方式进行补偿：

应补偿的股份数量=[承诺开发利润-评估基准日至业绩补偿期间届满之日累计已实现的开发利润-项目未实现的开发利润(如有)]÷承诺开发利润×认购股份总数

股份不足补偿部分，由赛格集团以现金补偿，另需补偿的现金金额=不足补偿股份数量×本次发行股份购买资产的发行价格

在业绩承诺期间届满时，深赛格将聘请各方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对前述采用假设开发法进行评估的地产项目进行减值测试，并出具减值测试报告。

如按假设开发法进行评估的地产项目期末减值额>业绩承诺期间内已补偿股份总数×本次发行股份购买资产的发行价格+已补偿的现金总额，赛格集团应当对深赛格就该等资产减值部分另行补偿：

按假设开发法进行评估的地产项目减值部分补偿的股份数量=按假设开发法进行评估的地产项目期末减值额÷本次发行股份的发行价格-业绩承诺期间内已补偿股份总额

股份不足补偿部分，由赛格集团以现金补偿，另需补偿的现金金额=不足补偿股份数量×本次发行股份购买资产的发行价格

在任何情况下，因实际已实现开发利润及未实现开发利润（如有）合计数不足承诺开发利润数以及因减值测试而发生的股份补偿总数合计不超过赛格集团以按照假设开发法进行评估的地产项目认购深赛格发行的股份而取得的深赛格股份总数（含转增和送股的股份）为限，股份不足以补偿部分由赛格集团以该等项目取得的深赛格支付的现金对价为限进行现金补偿。

若前次重组补偿范围内的资产存在减值或者未达到承诺业绩的，赛格集团应按照确定的股份补偿数额及/或现金补偿金额向深赛格进行补偿：

应补偿的股份由深赛格以1元的总对价回购并予以注销，如回购并注销股份事宜因深赛格减少注册资本而未获相关债权人认可或未经董事会或股东大会通过等原因而无法实施的，则赛格集团将等同于上述回购股份数量的股份赠送给其他股东。

如深赛格在业绩承诺期间进行转增股本或送股分配的，则应回购注销或无偿划转的补偿股份数量应相应调整，计算公式为：应回购注销或无偿划转的补偿股份数量×（1+转增或者送股比例）

若深赛格在业绩补偿期间实施现金分配，赛格集团的现金分配的部分应随相应补偿股份返还给深赛格。（二）本次交易不存在变更前次重组时所作出的业绩承诺的情形，相关安排未违反中国证监会《关于上市公司业绩补偿承诺的相关问题与解答》的相关规定

根据中国证监会《关于上市公司业绩补偿承诺的相关问题与解答》中的相关规定，上市公司重大资产重组中，重组方的业绩补偿承诺是基于其与上市公司签订的业绩补偿协议作出的，该承诺是重组方案的重要组成部分，因此，重组方应当严格按照业绩补偿协议履行承诺。重组方不得适用《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》第五条的规定，除自身无法控制的客观原因外，不得变更其作出的业绩补偿承诺。

根据深赛格提供的资料及其公告文件，本次交易出售的标的资产为前次重组时置入上市公司的西安康鸿 55%股权，本次交易将采取公开挂牌转让的方式进行，挂牌价格将依据经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会备案确定的全部股东权益评估价按赛格地产相应持股比例确定，最终交易价格以产权交易所挂牌结果为准。独立董事已对本次交易发表事前认可意见以及独立意见，认为交易定价依据公平、合理，不存在损害公司及中小股东利益的情形。据此，本所律师认为，本次交易的定价公允、合理。

此外，依据赛格集团出具的《补差承诺函》，如西安康鸿 55%股权最终挂牌成交价款低于前次重组时该等股权注入深赛格时的评估作价 9,265.01 万元，则就差额部分，赛格集团同意按照前次重组时所持有赛格地产的股权比例向深赛格进行补差：

补差款项=前次重组时西安康鸿 55%股权注入深赛格时的评估作价 9,265.01 万元－西安康鸿 55%股权最终挂牌成交价款×赛格集团在前次重组时持有赛格地产的持股比例 79.02%

赛格集团同意以前次重组时以持有的西安康鸿股权权益所获得的深赛格股份支付前述补差款项，由深赛格以 1 元的对价回购该等补差股份并予以注销，同时向深赛格全额返还赛格集团因该等补差股份而获得的自股份登记至其名下至回购之日期间所对应的现金分红款：

补差股份数量=补差款项÷前次重组时深赛格向赛格集团发行股份的发行价格 9.94 元/股

如前文所述，如发生业绩承诺未达标而需进行业绩补偿时，计算赛格集团应补偿的股份数量时以前次重组的股份发行价格（如期间发生转增或送红股的则相应调整该价格）作为计算标准，且以赛格集团以相关资产认购深赛格发行的股份而取得的深赛格股份总数（含转增和送股的股份）为限。此外，依据深赛格的公告，自前次重组交割日至本法律意见书出具之日，深赛格除进行现金分红外，不存在转增股本或送红股的情形。据此，如本次交易发生需赛格集团进行补差情形时，赛格集团以前次重组时以西安康鸿作价认购的深赛格股份作为补差方式并在计算具体补差股份数量时以前次重组时发行股份价格 9.94 元/股为依据，同时补差股份对应的现金分红款亦随补差股份一并返还深赛格，该等补差安排合理、公允。

基于上述，本所律师认为，本次交易完成后，上市公司、赛格地产将不再持有西安康鸿的任何股权/权益，西安康鸿的经营业绩亦不再纳入上市公司的合并报表范围、不会对上市公司构成影响，《业绩承诺及补偿协议》及补充协议中有关西安赛格广场项目的业绩承诺约定因履行的基础不存在而自动终止，其它尚在业绩承诺期间的标的资产的业绩承诺不受影响，本次交易不构成对前次重组业绩承诺的变更，不适用《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》第五条的规定。同时，深赛格通过挂牌转让西安康鸿 55%股权所获得的交易价格加上赛格集团的补差款项之和与其在前次重组时置入西安康鸿 55%股权时支付的对价一致，并且与深赛格如继续持有西安康鸿 55%股权而按照《业绩承诺及补偿协议》及补充协议约定可获得的西安赛格广场项目对应的业绩补偿款上限相当，不存在损害上市公司、中小投资者权益的情形。

综上，本次交易不违反中国证监会《关于上市公司业绩补偿承诺的相关问题与解答》的相关规定。

本法律意见书一式四份，经本所盖章及本所经办律师签字后生效，各份具有同等法律效力。

【以下无正文】

（本页为《北京市中伦（深圳）律师事务所关于深圳证券交易所就深圳赛格股份有限公司控股子公司挂牌出售西安赛格康鸿置业有限公司 55%股权事宜出具<关于对深圳赛格股份有限公司的关注函>之专项法律意见书》的签章页）

北京市中伦（深圳）律师事务所（盖章）

负责人：



赖继红

经办律师：

江学勇

江学勇

经办律师：

翁春娴

翁春娴

2020年7月16日

三三六