

上海市锦天城（深圳）律师事务所

关于

深圳市国贸物业管理有限公司

拟收购

深圳外贸物业管理有限公司

之

法律意见书



锦天城律师事务所
ALLBRIGHT LAW OFFICES

深圳市福田区福华三路卓越世纪中心1号楼23层 (518048)

电话: +86 755 8281 6698

传真: +86 755 8281 6898

23/F, Tower 1, Excellence Century Center, FuHua 3 Road, Futian District, Shenzhen. P.R.China 518048

上海市锦天城（深圳）律师事务所

关于

深圳市国贸物业管理有限公司

拟收购

深圳外贸物业管理有限公司

之

法律意见书

致： 深圳市物业发展（集团）股份有限公司

上海市锦天城（深圳）律师事务所（以下简称“本所”）接受深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“贵公司”）的委托，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国公司法》《企业国有资产交易监督管理办法》（以下简称“《管理办法》”）等法律、行政法规、规范性文件规定，就贵公司全资子公司深圳市国贸物业管理有限公司（以下简称“国贸物业”）拟收购深圳外贸物业管理有限公司（以下简称“外贸物业”或“标的公司”）的合规性事宜（以下简称“本次交易”），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。

为出具本法律意见书，本所律师假设：（1）贵公司提供的电子文本均与正本、原件相符，真实、准确、完整、有效；（2）在出具意见书过程中，贵公司对本所作出的有关事实的阐述、声明和回复（无论书面的还是口头的）均为真实、准确、可靠、无误的。

本所律师特别声明：（1）法律意见书中所发表的观点和评价，均是基于对本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实及律师对我国现行法律、法规规范性文件以及政府主管部门的有关规定的理解而发表的；（2）本法律意见书仅用于本次交易，不代表本所律师对除此之外的其他任何事宜的观点或意见。贵公司可在上述目的范围内全部或部分引用本法律意见书的相关内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解；（3）本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明；（4）本所律师同意将本法律意见书作为贵公司向国资主管单位报批而提交的法律文件，随同其他材料一同提交，并愿意承担相应的法律责任；（5）本法律意见书仅供贵公司就本次交易之目的使用，不得用作任何其他目的。

按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师对贵公司提供的文件资料和有关事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

一、基本背景

为有效提升物业管理板块整体市场竞争力，同时解决贵公司体系内的同业竞争问题，国贸物业拟收购外贸物业 100% 的股权。

二、转让方的主体资格

转让方中国深圳对外贸易（集团）有限公司（以下简称“外贸集团”）现持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 914403001922061416 的《营业执照》，成立日期为 1985 年 2 月 3 日，住所为深圳市罗湖区中兴路 239 号外贸集团大厦 7-8 层，法定代表人为刘声向，注册资本为 89,459 万元，公司类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为“经营外贸部(92)外经贸管体审证字第 43014 号规定的进出口业务；开展补偿贸易业务；经营对销贸易业务；经营转口贸易；项目投资；咨询服务、展览、技术交流业务；自有物业的经营与管理。与主营项目有关的公路货运、仓储、保税仓、报关，按深府办复[1991] 233 号文规定范围内的房地产开发经营”，经营期限至 2053 年 2 月 3 日。

经核查，本所律师认为，本次国有股权转让的转让方外贸集团是依法设立并合法存续的法人企业，具备实施本次国有股权转让的主体资格。

三、标的公司的情况

外贸物业现持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91440300192208585U的《营业执照》，成立日期为1992年10月5日，住所为深圳市罗湖区中兴路235号外贸大厦二楼，法定代表人为任振明，注册资本为500万元，公司类型为有限责任公司，经营范围为“一般经营项目是：房产物业管理、维修、租赁及相关的服务；初级农产品、办公用品、劳保用品、日用百货的销售；家政服务；代收干洗衣物；计算机和辅助设备、通讯设备、办公设备、家用电器修理；机械设备清洗；监控系统安装；机电设备安装、维修；电工维修。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：预包装食品、保健食品的销售。停车场服务；洗车服务”，公司经营期限为长期。

1.根据外贸物业提供的现行有效的《公司章程》，外贸集团持有外贸物业100%的股权。经本所律师核查，外贸集团系深圳市国资委实际控制的国有控股公司，因此，外贸物业所拥有的资产性质为国有资产。

2.根据外贸物业提供的工商内档资料以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的核查情况，外贸集团拟转让的国有股权不存在质押等限制转让的情形。

本所律师认为，转让方外贸集团拟转让的国有股权不存在质押等限制转让的情形。

四、股权转让的审批程序

（一）转让方的内部审议程序

外贸集团于2021年11月29日召开党委会和总经理办公会，均同意以截至2021年6月30日的经评估净资产作为定价依据，通过协议转让的方式将其持有

的外贸物业 100% 股权以不低于经备案的评估价格转让给国贸物业。

（二）受让方的内部审议程序

贵公司于 2021 年 12 月 13 日召开第十届董事会第 5 次会议，审议并通过《关于全资子公司收购深圳外贸物业管理有限公司 100% 股权暨关联交易的议案》，同意国贸物业以经上级国资主管单位备案的截至 2021 年 6 月 30 日的净资产评估值作为定价依据，受让外贸集团持有的外贸物业 100% 股权。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 10.2.2、10.2.5 条及贵公司《公司章程》第 42 条第一款第 19 项之规定，因本次交易属于关联交易，本次交易还应提交股东大会审议通过，关联股东应当回避表决。

（三）审计及评估程序

1. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所于 2021 年 9 月 8 日出具天健粤审〔2021〕1641 号《关于深圳外贸物业管理有限公司清产核资专项审计报告》，截至 2021 年 6 月 30 日，拟转让标的公司中总资产账面价值 5,991.22 万元，总负债账面价值 4,799.16 万元，所有者权益 1,192.06 万元。

2. 北京天健兴业资产评估有限公司对标的公司的全部股权价值进行了评估，截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，经初步评估，标的公司总资产评估值 6,889.04 万元，总负债评估值 4,799.16 万元，净资产评估值 2,089.88 万元。

（四）主管单位审批程序

深投控于 2021 年 7 月出具《关于做好系统物业管理板块整合优化工作的通知》（深投控【2021】333 号），综合考虑管理规模、服务能力等多种因素，由贵公司作为整合平台，牵头统筹推进整合工作。

如上所述，本所律师认为，转让方、受让方就本次交易已履行了审计和评估程序及相应的内部决策程序，在取得国资主管单位同意外贸集团转让标的公司股权

及其对本次交易评估结果进行备案以及贵公司股东大会审议通过本次交易方案后，本次交易程序合法、有效。

五、结论意见

综上，本所律师认为：转让方外贸集团依法设立并有效存续，并合法拥有标的公司股权，具备国有股权转让的主体资格；转让方、受让方已履行了转让国有股权的相应内部批准程序；并履行了国有股权转让所需的审计和评估程序。截至本法律意见书出具之日，在取得国资主管单位同意外贸集团转让标的公司股权及其对本次交易评估结果进行备案以及贵公司股东大会审议通过本次交易方案后，本次交易程序合法、有效。

本法律意见书正本壹式贰份，无副本。

（以下无正文，为签署页）



（本页无正文，为《上海市锦天城（深圳）律师事务所关于深圳市国贸物业管理有限公司拟收购深圳外贸物业管理有限公司之法律意见书》之签字页）

上海市锦天城（深圳）律师事务所

二〇二一年十二月十三日