



广东华商律师事务所

关于中国宝安集团股份有限公司

深圳市龙岗区布吉街道运通片区城市更新项目

公司决策程序合法合规性的

专项法律意见书

CHINA COMMERCIAL LAW FIRM. GUANG DONG

深圳市福田区深南大道 4011 号港中旅大厦 21-23 楼 邮政编码(P.C.): 518048

21/23/F, CTS Tower, No. 4011, ShenNan Road, ShenZhen, PRC.

电话(Tel): 0086-755-83025555. 传真(Fax): 0086-755-83025068

网址 <http://www.huashang.cn>

广东华商律师事务所

关于中国宝安集团股份有限公司

深圳市龙岗区布吉街道运通片区城市更新项目

公司决策程序合法合规性的

专项法律意见书

致：中国宝安集团股份有限公司

广东华商律师事务所(以下简称“本所”)接受中国宝安集团股份有限公司(以下简称“中国宝安”或“公司”)委托,就中国宝安深圳市龙岗区布吉街道运通片区城市更新项目(以下简称“此次项目”或者“项目”)的公司决策程序,收到深圳证券交易所《关于对中国宝安集团股份有限公司的关注函》(公司部关注函[2018]第61号)所涉相关内容的合法合规性出具本法律意见书。现本所接受公司的委托,根据《中华人民共和国证券法》(以下简称“《证券法》”)、《中华人民共和国公司法》(以下简称“《公司法》”)、《深圳证券交易所股票上市规则》(以下简称“《上市规则》”)等有关法律法规和《中国宝安集团股份有限公司章程》(以下简称“《公司章程》”)的规定,就此次项目是否应当召开股东大会进行审议出具本法律意见书。为出具本法律意见书,本所特作如下声明:

1、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行有效法律法规的规定发表法律意见。

2、本所律师承诺已严格履行法定职责,遵循了勤勉尽责和诚实信用原则,对与出具本法律意见书有关的所有文件资料及证言进行了核查验证,保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、公司已经向本所律师提供了为出具本法律意见书所必须的真实、完整、

有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，文件材料为副本或者复印件的，均与原件一致和相符。

4、本法律意见书仅供公司就此次项目是否应当召开股东大会进行审议向深圳证券交易所进行说明之目的使用，未经本所书面同意不得用作任何其他目的。

基于上述声明，本所发表法律意见如下：

## 一、项目基本情况

根据中国宝安提供的此次项目相关协议，并经本所律师核查，项目基本情况如下：

中国宝安下属子公司中国宝安集团控股有限公司、深圳市运通物流实业有限公司（以下简称“运通公司”）、深圳恒安房地产开发有限公司（以下简称“恒安公司”）与中信置业（深圳）有限公司（以下简称“中信置业”）、深圳市桦盈实业有限公司（以下简称“桦盈实业”）共同合作推进此次项目，并共同签署《龙岗区布吉街道运通片区城市更新项目合作协议》（以下简称“合作协议”）。

项目位于深圳市龙岗区布吉街道布龙路与金运路交汇处，处于《龙岗区城市更新十三五规划》拆除重建区，暂划定的拆迁用地面积 139,711 平方米。地上建筑物主要为仓库。

根据深圳市规划和国土资源委员会于 2017 年 3 月 30 日公示的深圳市龙岗区 101-04 号片区[布吉中心地区]法定图则（草案），项目规划为布吉中心地区独立的 DY01 单元，主导功能为新兴产业、居住，用地面积为 15.89 公顷，新兴产业建筑面积不超过 19.3 万平方米，居住建筑面积不超过 12.2 万平方米。运通公司与恒安公司合计拥有位于此次项目拆除范围内用地 95,715 平方米（具体准确面积以政府认定的土地面积为准）。

## 二、项目履行的决策程序

1、中国宝安于 2017 年 11 月 27 日召开了第十三届董事局第十四次会议，审议通过了《关于下属子公司签署城市更新项目合作协议的议案》，并于 2017 年 11 月 28 日披露了《关于下属子公司签署城市更新项目合作协议的公告》（公告编号：2017-058）。

2、根据《上市规则》第 9.3 条第一项规定“交易涉及的资产总额占上市公司最近一期经审计总资产的 50%以上，该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算数据”、《公司章程》第一百一十条第一项规定

“交易所涉及的资产总额占公司最近一期经审计总资产的 50%以上”的，应提交股东大会审议。

根据公司说明，截至 2016 年 12 月 31 日，恒安公司土地使用权账面原值 2,412.89 万元，累计摊销金额 375.63 万元，账面价值 2,037.26 万元；运通公司土地使用权账面原值 613.97 万元，累计摊销金额 73.56 万元，账面价值 540.41 万元，即恒安公司、运通公司现有土地使用权账面价值共计 2,577.67 万元。公司此次项目合作的土地账面价值占公司 2016 年度经审计的总资产 2,162,292.58 万元的 0.12%，未达到前述规定应当提交股东大会审议的标准。

3、根据《上市规则》第 9.3 条第二项规定“交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的营业收入占上市公司最近一个会计年度经审计营业收入的 50%以上，且绝对金额超过五千万元”、《公司章程》第一百一十条第二项规定“交易标的在最近一个会计年度相关的主营业务收入占公司最近一个会计年度经审计主营业务收入的 50%以上”的，应提交股东大会审议。

根据公司说明，恒安公司、运通公司 2016 年度营业收入共计 825.97 万元，占公司 2016 年度经审计主营业务收入 641,174.94 万元的 0.13%。因此，合作协议所涉相关土地及物业最近一个会计年度所产生的营业收入未达到前述规定应当提交股东大会审议的标准。

4、根据《上市规则》第 9.3 条第三项规定“交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的净利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过五百万元”、《公司章程》第一百一十条第三项规定“交易标的在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上”的，应提交股东大会审议。

根据公司说明，恒安公司、运通公司 2016 年度净利润共计-43.30 万元，其绝对值占公司 2016 年度经审计净利润 23,338.39 万元的 0.19%。因此，合作协议所涉相关土地及物业最近一个会计年度所产生的净利润未达到前述规定应当提交股东大会审议的标准。

5、根据《上市规则》第 9.3 条第四、五项规定“交易的成交金额（含承担债务和费用）占上市公司最近一期经审计净资产的 50%以上，且绝对金额超过五千万元”“交易产生的利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过五百万元”、《公司章程》第一百一十条第四、五项规定“交易的成交金额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 50%以上”“交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上”的，应提交股东大会审议。

根据公司说明，此次合作协议中所涉及的 95,715 平方米用地（具体准确面积以政府认定的土地面积为准），目前仍为仓储、工业用地，该地块位于深圳市规划和国土资源委员会于 2017 年 3 月 30 日公示的深圳市龙岗区 101-04 号片区[布吉中心地区]法定图则（草案）中的 DY01 单元，该单元主导功能为新兴产业、居住，用地面积为 15.89 公顷。合作协议中所涉及的土地只是该单元内的一部分，该单元业主除了公司 2 家下属子公司外，还有其他 5 家企业，未来该单元申报城市更新须所有业主一致同意后方可进行。此后，该地块的城市更新单元计划和单元规划，还需向政府部门申报。由于所涉地块的后续开发存在众多不确定因素，因此，在签署合作协议时，无法对协议中所涉土地进行价值评估，也无法测算后续的开发成本、销售收入及利润，也不应以目前周边房价估算本次签署合作协议的成交金额。因此，不适用上述条款的规定。

综上所述，本所律师认为，此次项目公司审议决策权限未达到《上市规则》第 9.3 条和《公司章程》第一百一十条规定的应当提交股东大会审议的标准。

### 三、结论性意见

综上，中国宝安签署的合作协议未提交股东大会审议，不违反《上市规则》等法律、法规以及《公司章程》的相关规定。

（本页以下无正文）

(本页无正文,为《广东华商律师事务所关于中国宝安集团股份有限公司深圳市龙岗区布吉街道运通片区城市更新项目公司决策程序合法合规性的专项法律意见书》的签字盖章页)

广东华商律师事务所 (盖章)



律师事务所负责人:

高树

经办律师:

曾铁山

郭峻瑋

2018年3月28日