

J U N Y A N



L A W F I R M

广东君言律师事务所

深圳市福田区福华一路国际商会大厦B座16层

16th Floor, Block B, International Chamber of Commerce Bldg.,

Fuhua Road 1st Futian District, Shenzhen, P.R.China 518048

电话Tel 0755-83023939 传真Fax 0755-83023230

网址Website www.junyanlawyer.com

## 广东君言律师事务所

关于深圳世纪星源股份有限公司  
增资收购湖南天景名园置业有限责任公司 90%股权之

### 法律意见书

**致：深圳世纪星源股份有限公司**

广东君言律师事务所（以下简称“君言”或“本所”）是经中华人民共和国（以下简称“中国”）司法部批准成立的律师事务所，现受深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“世纪星源”或“贵司”）的委托，就贵司、首冠国际有限公司（以下简称“首冠国际”）与美联发展有限公司（以下简称“美联发展”）共同投资设立首冠发展有限公司（以下简称“首冠发展”）并透过首冠发展增资收购湖南天景名园置业有限责任公司（以下简称“天景名园”）事宜（以下简称“本次交易”）进行法律审查，并依法出具本法律意见书。

君言律师仅就本法律意见书出具日以前已经发生的事实进行法律审查，发表法律意见。

本法律意见书仅就构成本次交易的合资、借款及增资收购发表法律意见，而不对有关业务发展、会计、审计及资产评估等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关财务报告、审计报告和资产评估报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所及经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证。本所及经办律师并不具备核查和评价该等数据的适当资格。

本法律意见书仅就中国境内法律发表法律意见，并不依据中国境外

法律发表法律意见。

本法律意见书仅就本次交易及相关的法律文件向深圳世纪星源股份有限公司出具，事前未经君言书面同意，不得用于任何其它目的，且任何其它人士均不得依赖本法律意见书作任何用途。

为出具本法律意见书，君言审查了世纪星源、首冠国际、美联发展、首冠发展、丁 、郑列列、邓文平、苏宇贞和湖南天景名园置业有限责任公司（以下简称“天景名园”）的文件和资料，包括但不限于本法律意见书附件中所列之文件。

在查阅相关的法律、法规，并审查上述文件和资料后，君言基于下列假设，出具本法律意见书：

1、世纪星源、首冠国际、美联发展、首冠发展、丁 、郑列列、邓文平、苏宇贞和天景名园已经向君言提供了君言认为为出具本法律意见书所需要的文件的复印件，并且已经将全部相关事实向君言披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；

2、世纪星源、首冠国际、美联发展、首冠发展、丁 、郑列列、邓文平、苏宇贞和天景名园向君言提供的所有文件（包括原始书面材料、副本材料或口头证言）均是真实、准确和完整的；

3、世纪星源、首冠国际、美联发展、首冠发展、丁 、郑列列、邓文平、苏宇贞和湖南天景名园向君言提供的所有的契约性文件均经各签约方正当授权并签字盖章而生效；各签约方均有资格及有权利履行其于该等文件下的义务；除在此特别声明者外，这些文件对其各签约方均具有约束力；

4、世纪星源、首冠国际、美联发展、首冠发展、丁 、郑列列、邓文平、苏宇贞和湖南天景名园向君言提供的所有文件上所有签字与盖章是真实的，复印件均与原件一致；

5、各份文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，且于本法律意见书出具日均由各自的合法持有人持有；

6、世纪星源、首冠国际、美联发展、首冠发展、丁 、郑列列、邓文平、苏宇贞和天景名园日后就本次交易签订之正式协议的主要内容与君言出具本法律意见书时审查之世纪星源、首冠国际、美联发展、首冠发展、丁 、郑列列、邓文平、苏宇贞和天景名园之间待签署的《股东合同》、《合资经营及增资协议》以及相关借款协议一致，且不违反

中国有关法律法规之规定。

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，君言依赖于有关政府部门、世纪星源、首冠国际、美联发展、首冠发展、丁、郑列列、邓文平、苏宇贞和天景名园出具的证明文件出具本法律意见书。

君言律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对世纪星源、首冠国际、美联发展、首冠发展、丁、郑列列、邓文平、苏宇贞和天景名园提供的上述文件和有关事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

### 一、本次交易的基本情况

首冠国际—世纪星源(深交所上市公司，代码：000005)在香港的全资子公司，与美国美联发展(Wachovia Development Corporation Ltd.)—美国美联公司(Wachovia Corporation Ltd.，纽约证券交易所上市公司，NYSE: WB)的全资子公司合作，在英属维尔京群岛依照英属维尔京群岛法律共同投资设立首冠发展，专门用于收购并合作开发湖南长沙天景名园房地产项目。该项目位于湖南省长沙市开福区，占地面积约为533,987.32平方米，总建筑面积约为510,000平方米。目前，天景名园已取得全部土地的国有土地使用权证及相关规划批准文件。

首冠发展发行100股股份，每股1美元，首冠国际和美联发展分别认购50股股份，每股1美元，各占首冠发展50%的股权。同时，首冠国际和美联发展分别向首冠发展投资等值于1.2亿元人民币的外汇，并由首冠发展出资等值于2.25亿元人民币的外汇增资认购天景名园90%的股权。天景名园原股东也同时向天景名园增资1600万元人民币，以占有天景名园10%的股份。在完成增资收购后，天景名园注册资本将增至2.5亿元人民币。

收购后，美联银行(Wachovia Bank，美国美联公司的全资子公司，北美第四大银行)向天景名园提供不超过等值于2.5亿元人民币外汇的贷款。增资款与美联银行(Wachovia Bank)的贷款将被立即用于支付天景名园总额不超过3.41亿元人民币的应付开发费用(超过部分由天景名园原股东承担)。

世纪星源及其子公司负责天景名园项目的营运管理，并按照建筑成本的2%收取共计1600万元人民币的项目管理费，但应当对超出项目预

算额的支出承担责任。天景名园项目的最终收益在世纪星源与美联公司之间按照 7: 3 的比例进行分配, 世纪星源享有 70%, 美联发展享有 30%, 但首冠国际需保证美联发展在一定条件下退出项目的权利。

首冠国际义务的履行由世纪星源、丁 及郑列列提供连带责任保证担保。

组成本次交易的法律文件包括: 《股东合同》、《合资经营及增资协议》及相关贷款文件。

## 二、本次交易各当事方

### 1、世纪星源

根据世纪星源的营业执照和《公司章程》, 世纪星源为一家依照中国法律于 1990 年成立的中外合资股份有限公司, 是深圳证券交易所上市公司, 股票代码为: 000005, 总股本为 914, 333, 607 股。企业法人营业执照注册号: 企股粤深总字第 100456 号, 法定代表人为丁 。世纪星源已通过 2006 年年检。

### 2、首冠国际

首冠国际是一家根据香港法律于 1993 年成立的有限责任公司, 注册地址为香港中环皇后大道中 9 号 13 楼 1301 房, 登记号为 409869。首冠国际为世纪星源在香港的全资子公司。

### 3、美联发展

美联发展是一家根据北卡罗莱纳州法律成立的有限责任公司, 其主要办公地址为美国北卡罗莱纳州 28288-5604 夏洛特大学南街 301 号 TW14, 美联中心。该公司为纽约证券交易上市公司 (NYSE: WB) 美国美联公司 (Wachovia Corporation Ltd.) 的全资子公司, 后者同时拥有北美第四大银行, 美联银行 (Wachovia Bank)。

### 4、首冠发展

首冠发展系一家依据英属维尔京群岛法律正式设立并有效存续的英属维尔京群岛公司, 其注册地址为 P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, 其英属维尔京群岛公司号码为 1373118; 该公司将发行 100 股股份, 每股 1 美元, 由首冠国际与美联发展分别出资 50 美元, 各认购 50 股股份, 各占 50% 的股份。该公司成立的唯一目的就是用于首冠国际与美联发展

进行共同投资、收购并合作开发天景名园。

#### 5、丁 、郑列列

丁 ，中国公民；郑列列，香港永久性居民。

丁 和郑列列均是世纪星源的董事。

#### 6、天景名园

天景名园系一家依照中华人民共和国法律成立并有效存续的有限责任公司，其经营范围为主营房地产开发；兼营建材生产、销售；公司住所是湖南省长沙市开福区捞刀河镇彭家巷 468 号。该公司的股东为邓文平与苏宇贞，各持有公司 50% 的股份。

#### 7、邓文平、苏宇贞

邓文平，中国公民；苏宇贞，中国公民。均系天景名园现股东，各持有天景名园 50% 的股权。

综上，首冠国际是世纪星源的全资子公司，首冠发展是首冠国际的子公司，郑列列和丁 是世纪星源的董事。根据《深圳证券交易所股票上市规则》（2006 年 5 月修订，以下简称“《上市规则》”）第 10.1.5 条的规定：具有下列情形之一的自然人为上市公司的关联自然人，（一）直接或间接持有上市公司 5% 以上股份的自然人；（二）上市公司董事、监事及高级管理人员；（三）……；（四）……；（五）中国证监会、本所（系指深圳证券交易所，本所注）或上市公司根据实质重于形式的原则认定的其他与上市公司有特殊关系，可能造成上市公司对其利益倾斜的自然人。丁 芑和郑列列是世纪星源的董事，因此，丁 芑和郑列列是世纪星源、首冠国际与首冠发展的关联自然人。美联发展、天景名园、邓文平、苏宇贞与世纪星源、首冠国际、首冠发展、郑列列和丁 之间不存在关联关系。

### 三、关于关联交易事宜

#### 1、本次交易不构成关联交易

从表面上看，丁 芑和郑列列既是交易的当事方，又是世纪星源的董事，是世纪星源、首冠国际的关联自然人，本次交易将构成关联交易。但是，实质上本次交易不是关联交易。理由如下：

（1）关联交易应当是发生在上市公司与上市公司的关联人之间的

**交易，但本次交易不是发生在上市公司与上市公司关联人之间的交易**

《上市规则》第 10.1.1 条规定，是指上市公司或其控股子公司与上市公司关联人之间发生的转移资源或义务的事项。如购买原材料或燃料或动力、销售产品或商品、提供或接受劳务、委托或受托销售、关联双方共同投资或者其他通过约定可能造成资源或义务转移的事项。因此，关联交易首先应当是上市公司与其关联人之间的交易。但在本次交易中，共同投资交易的一方是世纪星源、首冠国际、丁芑和郑列列合并的共同体，对方是美联发展。增资收购天景名园交易的一方是首冠发展、丁芑和郑列列合并的共同体，对方是邓文平、苏宇苏。因此，本次交易不是发生在以世纪星源、首冠国际作为一方、以丁芑、郑列列作为对方之间的交易。从交易主体上而言就不构成关联交易。

**(2) 关联的实质是在上市公司与关联人之间实现了资源与义务的转移，但本次交易不存在在世纪星源、首冠国际与丁芑、郑列列之间转移资源或义务的事项，也不存在在世纪星源、首冠国际向丁芑、郑列列进行利益倾斜的事宜**

根据《上市规则》第 10.1.1 条的规定，构成关联交易的要素之二是这种交易从结果上导致了上市公司与关联人之间的资源和义务的转移。在本次交易中，丁 和郑列列系应美联发展的要求，作为与世纪星源、首冠国际、首冠发展一起作为交易的一方，为首冠国际、首冠发展义务的履行承担个人连带担保责任。他们在本次交易中仅承担义务，不享受权利，也没有直接或间接获取个人利益。因此，这种协议安排，没有在世纪星源、首冠国际、首冠发展与丁 和郑列列之间发生任何资源或义务的转移，也没有导致世纪星源及其控股子公司向丁 和郑列列进行任何利益倾斜。

综上所述，本次交易虽有丁芑和郑列列作为当事方，但是本次交易不属于关联交易。

**2、虽然作为本次交易的当事方，但是丁 和郑列列作为世纪星源的董事在世纪星源董事会审议表决本次交易时无须回避**

根据《上市规则》第 10.2.1 条关于“上市公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过”的规定，如果丁 和郑列列作为世纪星源的董事在世纪星源董事会审议表决本次交易时必须回避，则本次交易必须同时具备两个要素，第一个是丁芑和郑列列必须是关联董事，第二个是本次交易必须是关联交易。

### **(1) 丁芑和郑列列不是关联董事**

《上市规则》第 10.2.1 条第二款第一项规定，作为上市公司交易对方的董事为关联董事。丁芑和郑列列虽然作为本次交易的当事方之一，但其在交易中的地位与世纪星源、首冠国际的地位一致，为首冠国际义务的履行提供了个人连带责任保证担保，他们不是交易的对方。因此，虽然丁芑和郑列列既是本次交易的当事方，也是世纪星源的董事，但不是本次交易的关联董事。

**(2) 而且根据本法律意见第三条第 1 点的分析，本次交易也不是关联交易。**

因此，在本次交易中，由于丁 和郑列列不是关联董事，本次交易也不是关联交易，丁 和郑列列作为世纪星源的董事在世纪星源董事会审议表决本次交易时无须回避。

## **四、本次交易的相关法律问题**

本次交易所涉及的法律关系包括：（一）首冠国际与美联发展之间的合作投资组建首冠发展的股东法律关系；（二）世纪星源、郑列列、丁 共同对首冠国际在股东法律关系项下的投资义务向美联发展承担连带保证责任的担保法律关系；（三）首冠发展与邓文平、苏宇贞之间的增资并购天景名园的增资法律关系；（四）美国 Wachovia 银行、美联发展与天景名园之间借款法律关系。在上述关系中，首冠发展的股东法律关系将适用英属维尔京群岛法律，君言仅就该合同涉及的中国法律问题发表意见。本次交易中涉及的法律问题具体如下：。

**1、首冠发展增资认购天景名园 90%的股权的行为属于外国投资者并购境内企业的行为，应当受到《外国投资者并购境内企业的规定》（2006 年修订）约束**

根据《外国投资者并购境内企业的规定》（2006 年修订）第二条规定，外国投资者并购境内企业是指外国投资者购买境内非外商投资企业股东的股权或认购境内公司增资，使该境内公司变更设立为外商投资企业。在本次交易中，首冠发展将出资 2.25 亿元人民币（或等值外汇）认购天景名园 90%的股权，同时将天景名园变更设立为外商投资企业。因此，本次交易所涉及的增资收购属于外国投资者并购境内企业的行为，应当受到《外国投资者并购境内企业的规定》（2006 年修订）约束。

**2、首冠发展在认购天景名园的增资股份时，天景名园的股东首次**

### 缴付的出资不能低于天景名园新增注册资本的 20%

根据《外国投资者并购境内企业的规定》)第十六条第二款规定,外国投资者认购境内公司增资,有限责任公司和以发起方式设立的境内股份有限公司的股东应当在公司申请外商投资企业营业执照时缴付不低于 20%的新增注册资本,其余部分的出资时间应符合《公司法》、有关外商投资的法律和《公司登记管理条例》的规定。其他法律和行政法规另有规定的,从其规定。《中华人民共和国公司法》,以下简称“公司法”)第二十六规定,有限责任公司的首次出资额不得低于注册资本的 20%,且应当在二年内缴清。但是《中华人民共和国中外合资经营企业法实施细则》(以下简称“实施细则”)第三十一条规定,中外合资经营企业的合营各方应按合同规定的期限缴清各自的出资额。公司法为有关公司法律制度的一般法,而实施细则为适于中外合资经营企业的特别法,根据特别法优于一般法的原则,首冠发展在增资收购天景名园时,各股东方首次缴付的增资额不得低于增资总额的 20%,缴付时间为在领取营业执照之时。其余部分的缴付可按照批准后的《合资经营及增资协议》执行。

### 3、首冠发展收购天景名园属于境外投资者并购境内房地产企业的行为,应当遵守《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》(建住房【2006】171号)

天景名园是一家房地产开发公司,拥有三级房地产开发资质,并拥有天景名园房地产项目的开发、经营权利。因此,首冠发展收购天景名园的行为属于境外投资者并购境内房地产企业的行为,该行为应当受到中华人民共和国建设部、中华人民共和国商务部、国家发展与改革委员会、中国人民银行、国家工商行政管理总局和国家外汇管理局于二〇〇六年七月十一日发布《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》(建住房【2006】171号)(以下简称“171号文”)的约束。

### 4、并购后的天景名园注册资本不得少于投资总额的 50%

171号文第二条规定,外商投资设立房地产企业,投资总额超过1000万美元(含1000万美元)的,注册资本金不得低于投资总额的50%。虽然本条只规定了外商投资设立房地产企业时,其投资总额超过1000万美元(含1000万美元)的,注册资本金不得低于投资总额的50%,而未规定外国投资者并购境内房地产企业时新增注册资本与投资总额的比例关系。但是,君言理解171号文的宗旨在于限制



外资进入房地产开发市场，同时目前办理的审批实践，增资并购后的天景名园的注册资本应不低于其投资总额为 50%，因为在增资后，天景名冠的投资总额将达到 5 亿元人民币。

**5、缴清天景名园注册资本，取得天景名园项目的《国有土地使用权证》，或者完成开发项目资本金达到项目投资总额的 35%是天景名园进行境内、外贷款的先决条件**

171 号文第七条规定，外商投资房地产企业注册资本金未全部缴付的，未取得《国有土地使用证》的，或开发项目资本金未达到项目投资总额 35% 的，不得办理境内、境外贷款，外汇管理部门不予批准该企业的外汇借款结汇。因此，缴清天景名园注册资本，取得天景名园项目的《国有土地使用权证》，或者完成开发项目资本金达到项目投资总额的 35%是天景名园进行境内、外贷款的先决条件。

**6、天景名园境外借款的总额不得超过其投资总额与注册资本的差额，即“投注差”，如果超差额，则须经原审批部门重新核定项目总投资**

《外债管理暂行办法》（2003 年）第十八条规定，外商投资企业举借的中长期外债累计发生额和短期外债余额之和应当控制在审批部门批准的项目总投资和注册资本之间的差额以内。该第二款规定，在差额范围内，外商投资企业可自行举借外债。超出差额的，须经原审批部门重新核定项目总投资。据此，天景名园向美国美联银行(Wachovia Bank)借款的总额不能超过其注册资本 2.5 亿元人民币和投资总额 5 亿元人民币之间的差额，即人民币 2.5 亿元（或等值外汇）。如果需要超出该金额，则需要增加天景名园投资总额，根据上述第 4 点的意见，同时还要增加注册资本。在这个差额范围内，天景名园可自行举借外债，但应当办理相应的登记，详见下文。

## **五、本次交易的授权与批准**

**1、世纪星源通过首冠国际对外投资应当取得世纪星源董事会的授权与批准**

《上市规则》第 7.8 条规定：“上市公司控股子公司发生的本规则第九章、第十章和第十一章所述重大事件，视同上市公司发生的重大事件，适用前述各章的规定。”首冠国际作为世纪星源的全资子公司，为履行本次交易将出资 1.2 亿元人民币（或等值外汇），属于上述规定项

下的重大事件,视同世纪星源的对外投资行为。世纪星源公司章程第 110 条规定的其董事会对外投资、购买出售资产的权限为在一年内购买、出售重大资产金额不超过公司最近一期经审计总资产的 30%。由于本次交易涉及投资金额未超过世纪星源最近一期经审计总资产的 30% (2006 年年报总资产为人民币 152829.379 万元),因此,本次交易由世纪星源董事会的批准。

## **2、世纪星源对首冠国际提供担保应当取得世纪星源董事会和股东大会的授权与批准**

在本次交易中,世纪星源对首冠国际在首冠发展股东法律关系项下的投资义务提供了连带责任保证担保,该单笔担保金额为 1.2 亿元人民币;同时还对天景名园中间贷款的偿还提供了连带保证担保,担保金额不超过 1.8 亿元人民币。上述两项担保的担保金额已超过世纪星源最近一期经审计净资产的 10% (2006 年年报净资产为人民币 70169.457 万元),根据世纪星源公司章程第 41 条第(四)款的规定,“单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保行为须经股东大会审议通过”。因此,世纪星源的该项担保行为应取得世纪星源股东大会的授权与批准。

## **3、首冠发展增资认购天景名园 90%的股权应当取得天景名园公司股东会之批准**

《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月修订)第四十四条规定“股东会会议作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议,以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议,必须经代表三分之二以上表决权的股东通过”。在本次交易中,首冠发展将向天景名园增资 2.25 亿元人民币(或等值外汇),将天景名园注册资本从现在的 900 万元人民币增至 2.5 亿元人民币。根据上述规定,本次增资应当取得天景名园公司股东会的批准。

## **4、本次收购应当取得中华人民共和国商务部湖南省商务厅的批准**

根据《外国投资者并购境内企业的规定》(2006 年修订)第六条规定,外国投资者并购境内企业设立外商投资企业,应依照本规定经审批机关批准,向登记管理机关办理变更登记或设立登记。171 号文第一条第(四)款规定,外商投资房地产企业的股权和项目转让,以及境外投资者并购境内房地产企业,由商务主管等部门严格按照有关法律法规和政策规定进行审批。投资者应提交履行《国有土地使用权出让合同》、

《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等的保证函，《国有土地使用证》，建设（房地产）主管部门的变更备案证明，以及税务机关出具的相关纳税证明材料。由于本次交易标的为天景名园的股权，不涉及土地使用权主体的变更，无须向建设主管部门办理变更手续，因此，本次交易所涉的增资收购由商务主管部门审批。

根据已达成意向，增资后的天景名园的投资总额为5亿元人民币，其行业是普通住宅开发，对照《外商投资产业指导目录》，普通住宅开发属于鼓励类外商投资项目。根据国家发展与改革委员会发布的《外商投资项目核准暂行管理办法》（2004年）规定，对于鼓励类外商投资项目，地方政府的审批权限为投资总额1亿美元以下。根据湖南省商务厅公布的审批权限，其对于鼓励类外商投资项目的审批权限为投资总额3000万美元以上，1亿美元以下。因此，本次增资并购依法由湖南省商务厅审批。

#### **5、相关借款协议和担保协议应当向国家外汇管理局湖南省分局办理外债登记。**

根据《外债管理暂行办法》第二条的规定，所谓的外债是指境内机构对非居民承担的以外币表示的债务。这里的“境内机构”，是指在中国境内依法设立的常设机构，包括但不限于政府机关、金融境内机构、企业、事业单位和社会团体。而所谓的“非居民”是指中国境外的机构、自然人及其在中国境内依法设立的非常设机构。在本次交易中，天景名园是境内机构，而美国 Wachovia 银行是境外银行。因此，天景名园向美国 Wachovia 银行的借款属于国际商业借款，属于外债，应当受到《外债管理暂行办法》的约束。根据《外债管理暂行办法》（2003年）第22条关于“境内机构对外签订借款合同或担保合同后，应当依据有关规定到外汇管理部门办理登记手续。国际商业贷款借款合同或担保合同须经登记后方能生效”的规定，天景名园的境外借款行为和担保行为（如有）应当向国家外汇管理局湖南省分局办理外债登记。

### **六、应履行的信息披露**

#### **1、本次交易应当依法履行信息披露义务**

根据深圳证券交易所《上市规则》（2006年修订）第9.1、9.2和9.5条款的规定，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10%以上，且绝对金额超过1000万元的交易应当依法披露。由于本次交易中，首冠国际的对外投资金额为1.2亿元人民币，

已超过世纪星源最近一期经审计净资产的 10%（2006 年年报净资产为人民币 70169.457 万元）。所以，世纪星源应当及时就此交易依法履行信息披露。

## 2、信息披露的范围与内容

根据《上市规则》第 9.14 和 9.15 条款的规定，本次交易所应披露的信息包括：交易概述和是否存在关联交易的情况、交易对方的基本情况、交易标的的基本情况、交易协议的主要内容、交易定价依据、支出款项的资金来源、交易标的的交付状态、交付和过户时间、相关的审计结果（审计基准日距交易日不超过 6 个月）及其他深圳交易所认为应当披露的信息。

## 七、总结

综上所述，本次交易系一宗外资收购境内房地产企业的行为。该行为应当遵从《外国投资者并购境内企业的规定》（2006 修订）、171 号、《外债管理暂行办法》、《上市公司信息披露管理办法》、《交易规则》及世纪星源的公司章程等法律文件的约束。

以上意见，仅供世纪星源董事会参考，未经本所书面同意，不得用于其他用途。

(此页无正文)

广东君言律师事务所

经办律师: \_\_\_\_\_

赖经纬

负责人: \_\_\_\_\_

卢全章

\_\_\_\_\_  
赖警予

2007年6月5日

附件:

### 君言所审查之相关文件清单

- 1、世纪星源、首冠国际、首冠发展和美联发展的基本资料
  - 1.1世纪星源《企业法人营业执照》
  - 1.2首冠国际、首冠发展和美联发展的商业登记或开业登记
  - 1.3世纪星源、首冠国际、首冠发展和美联发展《公司章程》
  - 1.4世纪星源《验资报告》
  - 1.5世纪星源的2006年年报
  - 1.6世纪星源最新公司章程
  
- 2、丁 、郑列列的基本资料
  
- 3、邓文平、苏宇贞、天景名园基本资料
  - 3.1 《企业法人营业执照》
  - 3.2 《验资报告》
  - 3.3 《公司章程》
  - 3.4 《审计报告》（基准日为2006年8月30日）
  
- 4、本次交易相关的文件资料
  - 4.01 《股东合同》（待签署）
  - 4.02 《合资经营及增资协议》（待签署）