



# 湖北中和信律师事务所

## 关于中国宝安集团控股有限公司与深圳市鸿基(集团)股份有限公司之间 是否存在同业竞争的专项法律意见书

(2009)鄂中法意第0067号

### 释 义

在本法律意见书中,除非文义另有所指,下列词语具有下述涵义:

|        |                                                 |
|--------|-------------------------------------------------|
| 本 所    | 指 湖北中和信律师事务所                                    |
| 中宝控股   | 指 中国宝安集团控股有限公司                                  |
| 深鸿基    | 指 深圳市鸿基(集团)股份有限公司                               |
| 中国宝安   | 指 中国宝安集团股份有限公司                                  |
| 《说明》   | 指 《关于中国宝安集团控股有限公司与深圳市鸿基(集团)股份有限公司之间是否存在同业竞争的说明》 |
| 中国证监会  | 指 中国证券监督管理委员会                                   |
| 《公司法》  | 指 《中华人民共和国公司法》                                  |
| 《证券法》  | 指 《中华人民共和国证券法》                                  |
| 《收购办法》 | 指 中国证监会颁布的《上市公司收购管理办法》                          |

致: 中国宝安集团控股有限公司

湖北中和信律师事务所接受中国宝安集团控股有限公司的委托,作为其特聘之法律顾问,依据《公司法》、《证券法》和《收购办法》等相关法律、法规及规范性文件的规定,就中宝控股为持有深鸿基股份而出具的《关于中国宝安集团控股有限公司与深圳市鸿基集团股份有限公司之间是否存在同业竞争的说明》发表专项法律意见。

## 声 明

1、为出具本法律意见书，本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对中宝控股的持股行为，以及《说明》有关内容的真实、准确、完整进行了核查验证。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。

2、中宝控股向本所承诺，其已向本所及本所律师提供了出具本法律意见书所必需的、真实的、有效的原始书面材料、副本材料或书面说明；保证其所提供的文件材料和所作的说明是真实的、完整的；文件原件上的签字和印章均是真实的，副本及复印件与正本和原件一致，无任何隐瞒、虚假和重大遗漏。

3、本所律师仅根据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实发表法律意见。对与出具本法律意见书有关而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、本次收购所涉及的各方或有关单位出具的具有证明性质的材料发表法律意见。

4、本法律意见书仅就是否构成同业竞争的相关法律问题发表意见，并不对有关权益变动的其他披露事项发表法律意见。在本法律意见书提及上市公司年度报告等其他公开披露的信息内容时，仅为对有关报告的引述。

5、本所同意中宝控股将本法律意见书作为提交《说明》所备附的法律文件之一，随其他材料一起报送中国证监会及其派出机构，并依法对此承担相应的法律责任。

6、本法律意见书仅供中宝控股本次解释性说明之目的使用，未经本所许可不得用于任何其他目的。

基于以上声明、保证及相关法律法规的规定，本所律师在进行了必要和可能的查询和验证后，出具法律意见书如下：

## 正 文



## 一、 中宝控股和深鸿基之间是否存在同业竞争

### 1、 深鸿基的主营业务

经核查，根据深鸿基2008年5月12日版的公司章程第13条规定：经依法登记，其经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业；物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；装卸运输货物；房地产开发与经营；仓储；自有物业管理；自营进出口业务（按深贸管审证字第249 号规定执行）；出租客运。

另外，通过核查深鸿基最近三年年度报告，其实际从事的主营业务为：房地产开发及物业管理、出租车运输、物流及运输、酒店管理。

### 2、 中宝控股的主营业务

经核查中宝控股的企业法人营业执照和公司章程，其经营范围为：科技项目投资及开发；金属材料，建筑材料，五金矿产品，机电产品，土特产品的购销（不含专营、专卖、专控商品）

中宝控股既没有取得房地产开发资质，也无道路运输经营许可证，也没有从事物业管理、物流运输以及酒店经营等业务。

综上，深鸿基与中宝控股的企业经营范围有很大区别，且双方实际的主营业务完全不同，因此，本所律师认为：中宝控股与深鸿基之间不存在同业竞争。

## 二、 中国宝安及其所属企业和深鸿基之间是否存在同业竞争

经核查中国宝安的企业法人营业执照和公司章程，其经营范围是房地产开发经营、投资生物医药等。

另外，通过核查中国宝安最近三年年度报告，中国宝安的主营业务，是对高新技术产业、生物医药业和房地产业的投资。除在房地产开发业务上外，中国宝安所属企业还有少量的物流运输、酒店经营业务，与深鸿基存在相同或相似，以下分三个部分进行评述。

### （一） 房地产开发业务

经核查，中国宝安的房地产投资主要通过深圳市恒安房地产开发有限公司、武汉宝安房地产开发有限公司、惠州宝安房地产开发有限公司、海南宝安房地产开发有限公司等下属企业进行开发。

深鸿基的房地产项目开发主要通过深圳市鸿基房地产有限公司、西安新鸿业投资发展有限公司、西安深鸿基房地产开发有限公司等下属企业进行。

通过对中国宝安和深鸿基2008年年度报告的分别详细核查，本所律师对《说明》中有关双方《正在开发的项目（包括在售项目）对比表》和《土地储备及待开发项目对比表》的内容予以确认，同时对双方在房地产开发业务上不存在实质性的同业竞争予以确认，主要理由如下：

1、房地产行业具有显著的地域性。房地产商品具有区域性、不可移动、价格较高、使用寿命长等特点，所以不同地域房地产商品的

销售对象基本是不同的，武汉买房者只会在武汉的各种房源中作出比较和选择，不会去比较西安和深圳的房源，同样，西安的买房者也只会在西安的各种房源之间作出比较和选择，因此武汉的房地产开发项目只会与武汉地区的其他房地产开发项目构成销售竞争关系，不会与西安或深圳的房地产开发项目构成竞争。

2、房地产开发因物业类型的不同，其客户群体也具有很大的差别，物业类型不同，客户对象的差异化，因此同一地域不同类型房地产业务，其相互之间也不存在竞争关系。另外，由于房地产开发项目经过销售高峰后都会有部分剩余物业，这部分剩余物业在产品素质、设计理念等方面很难与新开发的楼盘构成竞争。因此不同销售阶段的房地产项目之间也不存在竞争关系。

3、经核查，中国宝安所属企业已开发在售项目集中武汉、惠州、海南深圳等地；深鸿基的已开发在售项目则集中在西安和深圳。中国宝安所属企业在深圳的在售项目位于龙岗区，属于商住两用性质，且绝大部分已经售完，只剩极少量的尾盘；而深鸿基在深圳的在售项目位于罗湖区属于普通住宅。

另外，中国宝安所属企业的土地储备待开发项目在武汉、海南和惠州；而深鸿基的土地储备待开发项目位于西安、深圳龙岗。

综上所述，本所律师认为：虽然中国宝安所属企业与深鸿基将在未来一定时间内同时从事房地产开发业务，但由于业务开展的地域不



同，销售对象范围不同，不构成实质性竞争关系，因而不会对深鸿基的利益构成损害。

## （二）物流运输业

经核查，深鸿基下属的深圳市鸿基物流有限公司于2002 年整合旗下的监管仓库、集装箱运输、集装箱堆场、国际货物运输代理、报关代理等物流相关资源而设立，注册资本11250 万元，公司持股100%，主营业务范围包括仓储、集装箱堆场、集装箱运输、国际货代、代理报关、报检、报验等，为盐田港区域规模最大的综合物流园，该公司的物流业务主要是在盐田港保税区提供仓储、堆场、报关等服务。

中国宝安下属的深圳市运通物流实业有限公司和深圳市恒运物流有限公司均位于龙岗区，主要是为广深铁路布吉货运站配套服务，其经营半径受地域限制明显。

据此，本所律师认为：深鸿基和中国宝安各自下属的物流企业，在业务范围、业务对象和业务地域半径上存在很大区别，双方之间不构成实质性的同业竞争。

## （三）酒店经营业务

经核查，深鸿基的酒店经营业务主要通过其下属的深圳市深运工贸企业有限公司受托管理来进行，该公司为其拥有95%权益的控股子公司，于1985 年成立，注册资本为人民币2000 万元，主要受托进行

酒店管理业务，而中国宝安下属的上海宝安大酒店、荆州宾馆是酒店自营业务；两者的发展方向和盈利模式完全不同。

另外通过核查可以看出，中国宝安下属的酒店经营业务地处湖北、上海；而深鸿基的酒店经营地点在深圳，两者相隔千里，客观上双方是不会产生实质性的竞争关系。

据此，本所律师认为：中国宝安与深鸿基在酒店经营业务方面不存在同业竞争。

### **三、 中宝控股、中国宝安及其所属企业和深鸿基之间是否存在潜在的同业竞争**

中宝控股及其控股股东中国宝安承诺，未来将采取切实有效方法和手段避免与深鸿基产生同业竞争。

一是承诺将中宝控股和中国宝安所拥有的适合深鸿基发展需求的资产和业务以合理价格和恰当方式注入深鸿基以提升深鸿基的经营能力、发展能力和盈利水平。

二是承诺不与深鸿基就同一地块的地产开发项目进行竞购，也不在其毗邻地块进行同种类型房地产项目的开发。

因此，本所律师认为：中宝控股和中国宝安已经做出了明确的承诺，并提出了避免同业竞争的方案，方案如果能够具体落实，则能够解决在未来其与深鸿基之间潜在的同业竞争。



#### 四、结论意见

综上，本所律师认为：中宝控股、中国宝安及其所属企业与深鸿基之间不存在实质性的同业竞争，同时中宝控股、中国宝安出具了相关承诺，以避免与深鸿基之间出现同业竞争情况。

本法律意见书正本一式五份，无副本。

（本页为中国宝安集团控股有限公司与深圳市鸿基(集团)股份有限公司之间是否存在同业竞争的专项法律意见书签字盖章页，以下无正文。）

湖北中和信律师事务所  
负 责 人：\_\_\_\_\_

承办律师： 周群策  
执业证号： 170098116866

承办律师： 齐 亮  
执业证号： 170096110516

2009 年 06 月 03 日