

## 法律意见书

致：深圳世纪星源股份有限公司

广东万乘律师事务所（下称“本所”）接受深圳世纪星源股份有限公司（下称“贵公司”或“世纪星源”）委托，就有关深圳世纪星源股份有限公司与中国科技开发院有限公司之间签署的《“深圳国家863计划产业化促进中心”筹建合作框架协议》（以下简称“《863框架协议》”）以及深圳世纪星源股份有限公司与深圳市优瑞商贸有限公司之间签署的《关于深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目的合作开发协议》（以下简称“《福华合作开发协议》”）（以下合称两项“协议”）所定义的相关交易（下称“交易”），出具法律意见书。

为出具本法律意见书，本所审阅了贵公司提供的有关文件，询问了相关情况，根据中国相关法律及中国证券监督管理委员会（下称“中国证监会”）、深圳证券交易所（下称“深交所”）有关规定，就交易所涉相关法律问题提供专业意见。

本法律意见书的主要法律依据是《上市公司重大资产重组管理办法》（2011年修订）（以下简称“《重组办法》”）、《深圳市城市更新办

广东万乘律师事务所

关 于

深圳世纪星源股份有限公司与中国科技开发院有限公司

签订

《深圳国家 863 计划产业化促进中心筹建合作框架协议》

以及

深圳世纪星源股份有限公司与深圳市优瑞商贸有限公司

签订

《关于深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目的合作开

发协议》

所涉交易

之

法 律 意 见 书

二〇一二年三月二十九日

法》(以下简称“《城市更新办法》”)、《深圳市城市更新办法实施细则》(以下简称“《实施细则》”)、《深圳证券交易所股票上市规则(2008年修订)》(以下简称“《上市规则》”)及其他现行有效的法律、法规或规范性文件。

本所声明:

本所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本身所应遵守的中国境内现行有效的法律、法规和其他规范性文件发表法律意见,而不对本次交易可能涉及的香港或境外法域的法律事项发表意见。

本法律意见书也不对有关业务发展、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。

本所同意将本法律意见书作为贵公司董事局及股东大会审议决策的参考之一,但不宜直接对外引用。

为出具本法律意见书,本所审查了世纪星源提供的文件和资料,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，本所基于下列假设，出具本法律意见书：

1、世纪星源已经向本所提供了本所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本所披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；

2、世纪星源向本所提供的所有文件（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、世纪星源向本所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、世纪星源向本所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、世纪星源日后就本次交易签订之正式协议的主要内容与本所出具本法律意见书时审查之贵公司与中国科技开发院有限公司签署的《“深圳国家 863 计划产业化促进中心”筹建合作框架协议》以及同深圳市优瑞商贸有限公司签署的《关于深圳市南山区“南油工业区

福华厂区”城市更新项目的合作开发协议》主要内容一致。

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，本所依赖于有关政府部门、世纪星源及其他相关主体出具的证明文件出具本法律意见书。

本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵公司提供给本所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、 交易主体

经本所查证，本次交易的签约主体均依当地法律依法设立、合法存续，至本法律意见书出具之日，未见依据法律、行政法规或公司章程需要解散、停业或提前终止等情形，具备相应的主体资格，具体如下：

### （一）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。注册号：企股粤深总字第100456号，法定代表人为丁芑。

### （二）中国科技开发院有限公司

中国科技开发院有限公司（以下简称“中开院”）于1991年8月经国家编委批准成立，最初是由国家科委（国家科技部）、广东省人民政府和深圳市人民政府共同创办的事业单位，总部设在深圳市。中开院于2006年8月整体转制为国有企业，注册资本1亿元人民币。2008年经国家工商总局核准，注册为国有独资企业。目前注册资本及实收资本11000万元人民币，注册号440301103175535，地址深圳市南山区科技园科技南十路中开研发园三号楼二十五层，法定代表人申长江。公司经营范围为：高新技术项目的研发与投资；兴办科技企业孵化器；兴办高新技术产业实体；科技中介服务与培训；高新技术成果及其产品的转化与交易；国内外科技交流与合作；自有物业的管理和租赁。

中开院作为高新技术产业开发和科技企业孵化的专业机构，建立了科技企业孵化、高新技术成果转移和产业化的创新体系与创新机制。目前是一家在全国拥有（控股或参股）11个分院、开发中心和8个专业开发所、1个孵化器网络、40余家科技企业的大型综合性科技开发机构；是经深圳市有关部门认定的高新技术企业和科技企业孵化器。

### （三）深圳市优瑞商贸有限公司

深圳市优瑞商贸有限公司（以下简称“优瑞公司”），是一家依照中国法律成立的有限责任公司，注册与实收资本为5000万元人民币，

注册号 440301106005328, 注册地址为: 深圳市罗湖区沿河北路 1002 号瑞思大厦 501-03B 单元, 法定代表人高雷。控股股东为深圳市瑞思投资有限公司 (持股 96%), 其他非控制性股东为: 郭建文, 持股 2%; 高雷, 持股 2%。

其控股股东深圳市瑞思投资有限公司 (以下简称“瑞思投资”), 是一家依照中国法律于 2007 年 4 月 26 日成立的有限责任公司, 注册号 440301103224424, 法定代表人崔湘秀。瑞思投资是一家专业的商业地产投资运营企业, 目前已投资了数十个、近百万平方米的商业地产项目, 该公司投资的项目有位于深南路华侨城片区的“瑞思中心”、深南东路黄贝岭片区的“瑞思国际”、以及宝安前进一路的“诺铂广场”等多个城市综合体。

## 二、交易标的

### (一) 标的资产概况

相关协议所涉的交易的标的资产为福华厂区用地及地上建筑物、构筑物。

上述标的资产位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处, 宗地号 T102-0041; 宗地面积 42651.6 平方米 (扣除道路规划占用面积后为 38500.75 平方米), 土地使用年限 50 年, 从 1988 年 1 月 3 日至 2038 年 1 月 2 日止, 土地用途为工业用地, 地上建成的竣工验收面

积为 28421.68 平方米，建筑功能为工业厂房；现状为对外租赁经营。近三年厂房出租营业收入总额分别为人民币 581 万元、745 万元、796 万元。

因历史原因该宗地所有建成厂房均未办理房产证。世纪星源是该宗地的土地使用权与地上全部建筑物、构筑物的唯一合法权利人。截至本法律意见书出具日，除现存租赁合同外，该标的资产不存在抵押、质押或其他第三人权利，不存在有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

2008 年 4 月 11 日深圳市国土资源局根据苏福园市政道路的建设需要，决定收回 T102-0041 宗地内部分土地使用权 3758.84 平方米作为规划道路占用面积。该决定将影响厂房建筑面积约 6377.47 平方米，使可用厂房建筑面积降至约 22044.21 平方米。

深圳市人民政府 2009 年 10 月 22 日颁布的《深圳市城市更新办法》规定了因城市建成区规划功能定位发生重大调整，现有土地用途、土地利用效率与规划功能不符，影响城市规划实施，通过综合整治、功能改变等方式难以有效改善或者消除的，可以通过拆除重建方式实施城市更新。鉴于该宗地内厂房建成区规划功能定位已发生了重大调整，世纪星源于 2009 年 11 月向深圳市规划和国土委员会（以下简称“规土委”）提交了福华厂区的更新改造申请。2010 年 4 月规土委发布公告，该宗地的福华厂区被列入《2010 年深圳市城市更新



单元规划制定计划第一批计划》(即南油工业区福华厂区城市更新单元,项目案名为南山创意星城)。

2011年6月,南山区政府批复在该城市更新单元规划设计方案基础上增加专项配套建筑面积约2500平方米,用作“清华大学港澳研究中心”总部智库基地。

2012年3月中国科技开发院有限公司向南山区人民政府作出关于“深圳国家863计划产业促进中心”落户南山创意星城的报告,申请在该城市更新的专项规划中为“国家863计划产业化促进中心”安排不超过6万平米的高科技产业用房。

目前,该城市更新单元更新改造的目标为为集科技产业用房、商业和居住一体的城市综合体。现专项规划方案已经编制并申报至规土委审批中,最终的改造方案及开发指标以政府的审批为准。

### 三、 交易的主要内容

#### (一) 《863框架协议》

世纪星源作为该宗地的土地使用权与地上建筑物、构筑物即旧工业厂房的唯一合法权利人同中开院签订《863框架协议》,世纪星源承诺在未来所完成的福华厂区城市更新单元中设定留存自用的高科技产业用房不作销售,并以此产业用房为投入同中开院合作设立和经营“深圳国家863计划产业化促进中心”(以下简称“863中心”)。

双方约定：世纪星源将该城市更新单元建成后留用的高科技产业用房入股投资于“863 中心”和 863 成果专业孵化器，并按不低于 45% 的持股比例收取“863 中心”商业运营的回报，中国科技开发院有限公司作为“863 中心”的主要承办单位，承诺按照筹建工作方案同世纪星源合作共建“863 中心”和 863 成果专业孵化器，并按不超过 10% 的持股比例收取“863 中心”商业运营回报。

## （二）《福华厂区合作开发协议》

1、世纪星源作为该城市更新单元内将被拆除重建的旧工业厂房的权利主体，通过引入投资开发的合作方优瑞公司共同组建项目公司，世纪星源与项目公司以签订《搬迁补偿安置协议》的形式将拆除重建区域内的房地产权益转移给项目公司，并由项目公司实施该城市更新项目。按协议的约定将由优瑞公司单独承担项目公司在该城市更新单元建设开发中全部的投资并享有项目公司在开发期内投资的商业利益。世纪星源在项目开发主体确认至项目公司名下当年获得搬迁的货币补偿人民币贰亿元整（¥200,000,000.00），同时世纪星源仅在开发期内享有项目公司每年 8000 万元的优先股固定回报，但不承担开发期内项目公司实施城市更新单元改造的投资和与投资相关的风险，也不享有项目公司开发期限内的商业利益；在项目公司开发期的商业开发结算完毕后，世纪星源将通过取得项目公司全部股权的形式，取得项目公司留用的高科技产业用房作为实物补偿。

2、项目公司开发期结束后，世纪星源有权选择约3万平方米(以规划实际批准为准)的限制销售的高科技产业用房作为实物补偿，房产抵扣价格以世纪星源和优瑞公司协商一致价格为准；如双方无法达成一致价格，世纪星源有权按该限售科技产业用房的开发建设成本价(包括土地成本和各项建设成本，扣减相应的政策优惠)取得该房产。如该科技产业用房面积不足以冲抵约定的实物补偿总价，世纪星源还可以按市场价选择其他房产。无论前述何种情况，世纪星源均以取得项目公司股份的形式取得相应的留存房产。

#### 四、 法律意见

根据《863框架协议》的约定，世纪星源应将未来取得的福华厂区城市更新单元中留存自用的高科技产业建筑面积为投入，同中开院合作设立和经营“863中心”。该交易属于《上市规则》第9.1条所规定的“对外投资”，故应当遵守《上市规则》及其他法律、法规、规范性文件关于上市公司对外投资的有关规定。

根据《福华厂区合作开发协议》约定，世纪星源将城市更新单元中拟拆除重建区域的房地产权益转移给项目公司，属于《深圳市城市更新办法实施细则》第三十三条认可的拆除重建类城市更新项目实施方式。

另外协议还约定世纪星源只收取固定的搬迁安置补偿和未来项

目公司留用的高科技产业用房作为实物补偿,不承担项目公司开发期内的投资经营风险,不享受项目公司在开发期内的商业经营利益,参照《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》第二十四条之规定“合作开发房地产合同约定提供土地使用权的当事人不承担经营风险,只收取固定利益的,应当认定为土地使用权转让合同”,《福华厂区合作开发协议》中所定义的以签订《搬迁补偿安置协议》的形式将世纪星源的房地产权益转移给项目公司的交易属于资产出售,故本次交易应当遵守《上市规则》、《重组办法》及其他法律、法规、规范性文件关于上市公司出售资产的相关规定。

#### (一) 关于关联交易

1、中国证监会《上市公司信息披露管理办法》(以下简称“《信息披露管理办法》”)及《上市规则》均规定,“上市公司的关联交易,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”。

2、同时,《信息披露管理办法》及《上市规则》还规定,具有下列情形之一的法人或其他组织,为上市公司的关联法人:

(1) 直接或间接地控制上市公司的法人或其他组织;

(2) 由前项所述法人直接或间接控制的除上市公司及其控股子公

司以外的法人或其他组织；

(3) 上市公司的关联自然人直接或间接控制的，或担任董事、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织；

(4) 持有上市公司5%以上股份的法人或其他组织及其一致行动人；

(5) 中国证监会、深圳证券交易所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，可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的法人或其他组织。

3、本所认为，

根据上述规定，构成关联交易的必要条件之一是该交易的主体一方为上市公司或其控股子公司，另一方为上市公司关联人。《863框架协议》和《福华厂区合作开发协议》相关协议所定义的交易主体分别为世纪星源与中开院以及世纪星源与优瑞公司。中开院、优瑞公司与世纪星源之间无关联关系，不属于《信息披露管理办法》及《上市规则》所列的上市公司的关联人，因此，《863框架协议》和《福华厂区合作开发协议》所定义的相关交易不构成关联交易。

(二) 关于信息披露

1、《863框架协议》和《福华厂区合作开发协议》所定义交易标的资产均为世纪星源是唯一合法权利人的宗地编号为T102-0041的土地使用权与地上的建筑物、构筑物。不同的是《863框架协议》所定义的交易标的资产是在T102-0041宗地上未来将建成的地上构筑物，而《福华厂区合作开发协议》所定义的交易标的资产是T102-0041宗地上目前存在的地上构筑物。根据世纪星源最近一个会计年度的经审计的财务报表及《房地产评估报告》，交易涉及的资产总额（按评估值20,066万元人民币）占世纪星源最近一期经审计总资产129,565万元人民币的10%以上，达到《上市规则》第9.2条规定的“应当及时披露”的标准。

2、《深圳世纪星源股份有限公司信息披露管理办法》第十三条规定，“公司存在或正在筹划收购或出售资产、关联交易和其他重大事件时，遵循分阶段披露的原则，履行以下信息披露义务：

（一）在该事件尚未披露前，董事和有关当事人要确保有关信息的绝对保密；如果该信息难以保密，或者已经泄密，或者公司股票价格已明显发生异常波动时，要立即予以披露。

（二）公司就上述重大事件与有关当事人一旦签署意向书或协议，无论意向书或协议是否有附加条件或附加期限，立即予以披露……”。

3、本所认为，鉴于《福华厂区合作开发协议》所定义的交易的相关财务数据已达到《上市规则》应予披露的标准，同时也符合世纪星源有关信息披露的规定，世纪星源应及时履行信息披露义务。

4、按《863 框架协议》的约定，世纪星源应将未来建成的福华厂区城市更新单元中运营留存自用的高科技产业用房，投资于“深圳 863 中心”。由于福华厂区城市更新单元尚未建成，而且根据《福华厂区合作框架协议》，世纪星源未来无需承担更新改造的新增投资义务，按照世纪星源关于交易相关财务事项的说明，由此可判断《863 框架协议》所涉交易的标的资产的现值不应超过该宗地的土地使用权与地上的建筑、构筑物资产的评估值。由于《863 框架协议》对未来建成的福华厂区城市更新单元中的留存自用的高科技产业用房进行再投资，当属于上市公司重大事件，根据《上市规则》第 7.5 条规定，世纪星源应当及时履行信息披露义务，如在编制公告时相关事实尚未发生的，应当严格按照要求公告既有事实，待相关事实发生后再按照《上市规则》和相关格式指引的要求披露完整的公告。

### （三）关于批准程序

#### 1、内部批准程序

（1）根据《深圳世纪星源股份有限公司章程（2010年）》（以下简称“世纪星源《公司章程》”）第四十条规定，“股东大会是公

司的权力机构，依法行使下列职权……（十三）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项”；第七十七条规定，“公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产的30%”的，应将该事项提交股东大会审议以特别决议通过。

（2）《上市规则》第9.3条规定：“上市公司发生的交易（上市公司获赠现金资产除外）达到下列标准之一的，上市公司除应当及时披露外，还应当提交股东大会审议：

（一）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；

（二）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5,000万元人民币；

（三）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500万元人民币；

（四）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5,000万元人民币；



(五)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500万元人民币。

上述指标计算中涉及的数据如为负值,取其绝对值计算”。

(3) 《上市规则》第9.8条规定:“上市公司发生9.1条规定的“购买或出售资产”交易时,应当以资产总额和成交金额中的较高者作为计算标准,并按交易事项的类型在连续十二个月内累计计算,经累计计算达到最近一期经审计总资产30%的,除应当披露并参照9.7条进行审计或者评估外,还应当提交股东大会审议,并经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

已按照前款规定履行相关义务的,不再纳入相关的累计计算范围。”

(4) 根据《福华厂区合作开发协议》和世纪星源陈述,世纪星源最近一期(2010年)经审计的合并财务会计报告,交易所涉的旧厂房房地产权益转移的成交金额达2亿元人民币,占世纪星源最近一期经审计净资产68,814万元人民币约30%,且绝对金额超过5000万元人民币。交易资产的账面原值10711万元,净值6358万元人民币,据开元评估事务所的评估,交易标的评估值20066万元人民币,交易产生的利润约12500万元,占上市公司最近一个会计年度经审计净利润489万元的50%以上,且绝对金额超过500万元人民币。交易涉及的资产总额(按评估值计)未达到世纪星源最近一期经审计总资产129,565

万元人民币的30%；本次交易以资产总额和成交金额中的较高者作为计算标准，均未达到世纪星源最近一期经审计总资产30%。因此本次交易应按《上市规则》的规定提交世纪星源董事局审议，并按《上市规则》第9.3条及世纪星源《公司章程》规定由股东大会以普通决议方式通过。

(5) 由于福华厂区城市更新单元尚未建成，而且《根据福华厂区合作协议》，世纪星源未来无需承担更新改造的新增投资义务，由此可判断《863框架协议》所涉交易出让的标的资产的现值不会超过该宗地的土地使用权与地上的建筑、构筑物资产的评估值。此外，由于《863框架协议》约定交易所投入的高科技产业用房的属于未来城市更新改造完成后留存世纪星源的更新房产，应在相关房产竣工验收并交付世纪星源时，经当时的市场价评估评估之后，再次确认由《863框架协议》所定义的交易是否达到《上市规则》第9.2、9.3条及《重组办法》第十一条之规定。同时在相关产权转移办理之前，再根据《上市规则》第9.2、9.3条规定及《重组办法》履行相应的授权与批准程序。

## 2、外部核准程序

(1) 《重组办法》第十一条规定：“上市公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

(一) 购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审

计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到50%以上;

(二) 购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到50%以上;

(三) 购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到50%以上,且超过5000万元人民币。

购买、出售资产未达到前款规定标准,但中国证监会发现存在可能损害上市公司或者投资者合法权益的重大问题的,可以根据审慎监管原则责令上市公司按照本办法的规定补充披露相关信息、暂停交易并报送申请文件。”

(2) 《重组办法》第十三条第(二)款规定:“计算本办法第十一条、第十二条规定的比例时,应当遵守下列规定:出售的资产为非股权资产的,其资产总额、资产净额分别以该资产的账面值、相关资产与负债账面值的差额为准;该非股权资产不涉及负债的,不适用第十一条第一款第(三)项规定的资产净额标准。”

(3) 根据世纪星源最近一期经审计的合并财务会计报告即世纪星源《2010年年度报告》显示,该资产截至2010年12月31日的账面价值为6358万元人民币,因此,本次出售的资产总额(按资产的账面值计)6358万元人民币额未达到世纪星源最近一个会计年度经审计的合

并财务会计报告期末资产总额的50%；该资产在最近一个会计年度（2010年）所产生的营业收入占世纪星源同期（2010年）经审计的合并财务会计报告营业收入的比例未达到50%；本次交易的资产不涉及负债，故不适用上述规定中的资产净额标准。因此，根据《重组办法》第十一条之规定，本次交易不构成重大资产重组。

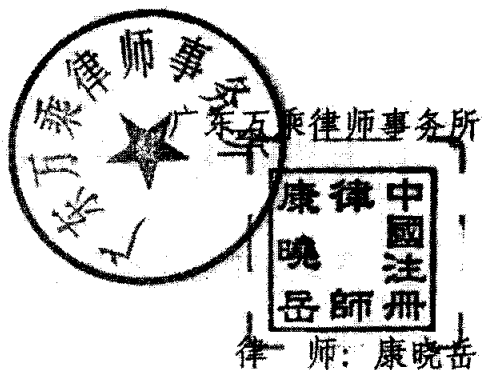
综上，本所认为，根据现有资料来看，《福华厂区合作开发协议》项下交易不属于中国证监会《重组办法》所列的上市公司重大资产重组。除非中国证监会根据审慎监管原则要求世纪星源按照该办法的规定补充披露相关信息、暂停交易并报送申请文件的，世纪星源无须就本次交易向中国证监会履行申报核准程序。由于《863框架协议》约定交易所投入的高科技产业用房的属城市更新改造完成后留存世纪星源的更新房产，应在相关房产竣工验收并交付世纪星源时，经当时的市场价评估评估之后，再次确认由《863框架协议》所定义的交易是否达到《上市规则》第9.2、9.3条和《重组办法》第十一条规定。如达到相关规定的，应当在相关产权转移办理之前，根据该规定履行相应的授权与批准程序。

## 五、 总结

综上所述，《福华厂区合作开发协议》和《863框架协议》所定义交易不属于关联交易；该交易分别属于上市公司出售资产和以资产投资入股，故应当依照《重组办法》、《上市规则》、《上市公司信息披露

露管理办法》及世纪星源的《公司章程》等法律文件的规定，履行相应的信息披露及审批程序。

以上意见，谨供贵公司董事局及股东大会参考。



二〇一二年三月二十九日