



北京市中伦律师事务所
关于深圳赛格股份有限公司发行股份及支付现金购买
资产并募集配套资金暨关联交易
之
补充法律意见书（二）

2016 年 11 月

北京市中伦律师事务所
关于深圳赛格股份有限公司发行股份及支付现金购买资产
并募集配套资金暨关联交易
之
补充法律意见书（二）

致：深圳赛格股份有限公司

根据本所与深圳赛格股份有限公司（以下简称“深赛格”或“上市公司”）签署的《专项法律服务协议》，本所作为深赛格本次重大资产重组的专项法律顾问，已根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《重组管理办法》”）、《上市公司证券发行管理办法》（以下简称“《发行管理办法》”）等中国现行有效的法律、行政法规、部门规章及规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次重大资产重组的交易各方提供的与本次重大资产重组有关的文件和事实进行了核查和验证，并于 2016 年 8 月 3 日出具了《北京市中伦律师事务所关于深圳赛格股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”），于 2016 年 9 月 2 日出具了《北京市中伦律师事务所关于深圳赛格股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之补充法律意见书（一）》（以下简称“《补充法律意见书（一）》”）。

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）于 2016 年 9 月 30 日出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（162429 号）（以下简称“《反馈意见》”）的要求，本所就相关事项进行了补充核查，并出具《北京市中伦律师事务所关于深圳赛格股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之补充法律意见书（二）》（以下简称“本补充法律意见书”）。

本所律师同意将本补充法律意见书作为本次重大资产重组所必备的法定文

件，随其他材料一起上报中国证监会，并依法对本补充法律意见书承担责任；本补充法律意见书仅供深赛格本次重大资产重组的目的使用，不得用作任何其他用途。

除非上下文另有说明，本补充法律意见书中所使用的术语和定义与《法律意见书》中使用的术语和定义具有相同的含义。本所律师为出具《法律意见书》和《补充法律意见书（一）》所作出的声明同样适用于本补充法律意见书。

根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《发行管理办法》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师对本次重大资产重组交易各方提供的文件和有关事实进行了进一步核查和验证，现出具补充法律意见书如下：

一、《反馈意见》问题 1：申请材料显示，本次拟注入上市公司的标的资产拥有的部分土地、房产存在未获得完备的产权证、登记用途（工业用途）与实际用途（商业用途）不一致的问题。请你公司以列表形式补充披露：1）上述权证办理的进展、具体安排和期限。2）办理权证是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险。如有，拟采取的解决措施。3）上述情形对本次交易完成后上市公司生产经营的影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

（一）相关房产的权证办理的进展、具体安排和期限

1、本次拟注入上市公司的标的资产拥有的部分土地、房产存在未获得完备的产权证、登记用途与实际用途不一致的情况

依据赛格集团及标的公司提供的资料并经本所律师核查，截至《补充法律意见书（一）》出具之日，本次拟注入上市公司的标的资产拥有的部分土地、房产存在未获得完备的产权证、登记用途与实际用途不一致的具体情况如下：

（1）未办理权属登记的房产情况

赛格地产拥有的群星广场裙楼的以下 8 项房产未办理权属登记手续：

序号	房地产名称	实际权利人	登记土地用途	实际用途	建筑面积（M ² ）
----	-------	-------	--------	------	-----------------------

序号	房地产名称	实际权利人	登记土地用途	实际用途	建筑面积（M ² ）
1	群星广场裙楼 108	赛格地产	商业	商业	1,844.79
2	群星广场裙楼 210	赛格地产		商业	466.87
3	群星广场裙楼 211	赛格地产		商业	957.81
4	群星广场裙楼 301	赛格地产		商业	386.94
5	群星广场裙楼 302	赛格地产		商业	183.87
6	群星广场裙楼 303	赛格地产		商业	193.53
7	群星广场裙楼 304	赛格地产		商业	443.83
8	群星广场裙楼 305	赛格地产		商业	974.08
合计					5,451.72

(2) 未完成过户登记的房产情况

赛格集团无偿划转至赛格创业汇的 170 项房产中的 18 项房产以及赛格集团出资至赛格地产的赛格工业大厦 2 栋 4 层尚未完成过户登记手续, 房产具体情况如下:

序号	房地产名称	房地产证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	实际用途	附记	土地使用年限	建筑面积 (M ²)
1	赛格工业大厦 2 栋第 1 层	深房地字第 3000759230 号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	1,923.16
2	赛格工业大厦 2 栋 2 层 A-F1-2 轴 D-E2-4 轴	深房地字第 3000759289 号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	801.76
3	赛格工业大厦 2 栋第 3 层	深房地字第 3000759290 号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	1,853.33

序号	房地产名称	房地产证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	实际用途	附记	土地使用年限	建筑面积(M ²)
4	赛格工业大厦2栋6层B.C轴7.8轴1/2等	深房地字第3000759293号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	仓储	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	430.79
5	赛格工业大厦2栋第6层1-7.8轴1/2	深房地字第3000767656号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	仓储	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	1,005.10
6	赛格工业大厦2栋6层B.C9-14轴等	深房地字第3000759346号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	仓储	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	500.82
7	赛格工业大厦2栋第7层	深房地字第3000759253号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	仓储	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	1,936.71
8	赛格工业大厦3栋第3层	深房地字第3000767659号	赛格集团	工业仓储	工业	商业	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	1,853.33
9	赛格工业大厦3栋第4层(2)	深房地字第3000759294号	赛格集团	工业仓储	工业	商业	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	291.74
10	赛格工业大厦3栋第4层(3)	深房地字第3000759292号	赛格集团	工业仓储	工业	商业	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	436.85
11	赛格工业大厦3栋第4层(4)	深房地字第3000767663号	赛格集团	工业仓储	工业	商业	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	507.58
12	赛格工业大厦3栋第7层E.F轴	深房地字第3000759287号	赛格集团	工业仓储	工业	仓储	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	102.20
13	赛格工业大厦3栋第7层6.7轴1/2-14轴	深房地字第3000759251号	赛格集团	工业仓储	工业	仓储	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	999.12

序号	房地产名称	房地产证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	实际用途	附记	土地使用年限	建筑面积 (M ²)
14	赛格工业大厦3栋第1层	粤(2016)深圳市不动产权第0173093号	赛格集团	工业仓储	工业	电子商务市场	市场商品房	1984.11.21-2034.11.21	1,923.60
15	赛格工业大厦3栋第2层	粤(2016)深圳市不动产权第0173112号	赛格集团	工业仓储	工业	电子商务市场	市场商品房	1984.11.21-2034.11.21	2,108.56
16	赛格科技园4栋11层A轴南2.4米-D轴2.4米与7-21轴间	粤(2016)深圳市不动产权第0127726号	赛格地产	工业仓储	工业厂房	商业办公	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	2,976.51
17	赛格科技园4栋11层A轴南2.4米-D轴与1-4轴间	粤(2016)深圳市不动产权第0127733号	赛格地产	工业仓储	工业厂房	商业办公	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	630.52
18	赛格科技园4栋11层A轴南2.4米-D轴北2.4米与4-7轴间	粤(2016)深圳市不动产权第0127730号	赛格地产	工业仓储	工业厂房	商业办公	市场商品房	1988.3.21-2038.3.20	779.27
19	赛格工业大厦2栋4层	深房地字第3000759297号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	商业	市场商品房	1984.11.21-2034.11.20	1,936.71
合计									22,997.66

(3) 登记用途与实际用途存在不一致的房产

本次重组拟注入上市公司的标的资产中的以下房产存在登记的土地/房产用途（工业用途）与实际用途（商业/办公）不一致的情况：

序号	房地产名称	房地产证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	实际用途	建筑面积 (M ²)
1	鹏基上步工业厂房205栋第三层	粤(2016)深圳市不动产权第0120202号	赛格创业汇	工业仓储	厂房	办公	1,766.63

序号	房地产名称	房地产证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	实际用途	建筑面积 (M ²)
2	鹏基上步工业厂房 201 栋四楼东半部	粤 (2016) 深圳市 不动产权第 0122143 号	赛格创业汇	工业仓储	厂房	办公	1,223.20
3	赛格工业大厦 2 栋 第 1 层	深房地字第 3000759230 号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	商业	1,923.16
4	赛格工业大厦 2 栋 2 层 A-F1-2 轴 D-E2-4 轴	深房地字第 3000759289 号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	商业	801.76
5	赛格工业大厦 2 栋 第 3 层	深房地字第 3000759290 号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	商业	1,853.33
6	赛格工业大厦 2 栋 4 层	深房地字第 3000759297 号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	商业	1,936.71
7	赛格工业大厦 3 栋 第 3 层	深房地字第 3000767659 号	赛格集团	工业仓储	工业厂房	商业	1,853.33
8	赛格科技工业园 2 栋 7 层 1-6 轴与 H-P 轴	粤 (2016) 深圳市 不动产权第 0120885 号	赛格创业汇	工业仓储	厂房	办公	1,503.30
9	赛格科技工业园 4 栋 7 层 A 轴与 14-21 轴	粤 (2016) 深圳市 不动产权第 0121015 号	赛格创业汇	工业仓储	工业厂房	办公	1,457.76
10	长城大厦 2 栋 C 地 下室及首层	粤 (2016) 深圳市 不动产权第 0120676 号	赛格创业汇	住宅用地	高层住宅	商业	934.34
11	赛格工业大厦 3 栋 第 4 层(2)	深房地字第 3000759294 号房地 产证	赛格集团	工业仓储	工业	商业	291.74
12	赛格工业大厦 3 栋 第 4 层(3)	深房地字第 3000759292 号房地 产证	赛格集团	工业仓储	工业	商业	436.85
13	赛格工业大厦 3 栋 第 4 层(4)	深房地字第 3000767663 号房地 产证	赛格集团	工业仓储	工业	商业	507.58
14	赛格工业大厦 3 栋	深房地字第	赛格集团	工业仓储	工业	电子商品市	1,923.60

序号	房地产名称	房地产证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	实际用途	建筑面积 (M ²)
	第 1 层	3000178924 号				场	
15	赛格工业大厦 3 栋 第 2 层	深房地字第 3000125788 号	赛格集团	工业仓储	工业	电子商品市场	2,108.56
16	赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴 2.4 米与 7-21 轴 间	粤 (2016) 深圳市 不动产权第 0127726 号	赛格地产	工业仓储	工业厂房	商业办公	2,976.51
17	赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴与 1-4 轴间	粤 (2016) 深圳市 不动产权第 0127733 号	赛格地产	工业仓储	工业厂房	商业办公	630.52
18	赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴北 2.4 米与 4-7 轴 间	粤 (2016) 深圳市 不动产权第 0127730 号	赛格地产	工业仓储	工业厂房	商业办公	779.27
19	康乐工业大厦 1 栋 1 层 A、C	粤 (2016) 深圳市 不动产权第 0151825 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	商业	764.44
20	康乐工业大厦 1 栋 2 层	深房地字第 3000749215 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	商业	2,055.61
21	康乐工业大厦 1 栋 3 层	深房地字第 3000749213 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	商业	1,788.81
22	康乐工业大厦 1 栋 4 层	深房地字第 3000749220 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	商业	1,869.15
23	康乐工业大厦 1 栋 9 层	深房地字第 3000749214 号	赛格康乐	工业仓储	工业厂房	办公	555.83
24	赛格工业区 101 栋 一层 A	深房地字第 3000717885 号	赛格地产	工业用地	单身公寓	商业	40.40
25	赛格工业区 103 栋 一层 C7	深房地字第 3000717880 号	赛格地产	工业用地	单身公寓	商业	83.20
26	赛格工业区 103 栋 一层 C5	粤 (2016) 不动产 权第 0135004 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	商业	99.19

序号	房地产名称	房地产证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	实际用途	建筑面积 (M ²)
27	赛格工业区 103 栋 一层 C6	粤 (2016) 不动产权第 0135134 号	赛格地产	工业用地	单身宿舍	商业	187.64
28	赛格工业区 105 栋 首层 A1	粤 (2016) 不动产权第 0134805 号	赛格地产	工业用地	公寓	商业	188.20
29	赛格工业区 105 栋 首层 A2	粤 (2016) 不动产权第 0134895 号	赛格地产	工业用地	公寓	商业	171.00
30	群星广场 A613	深房地字第 3000720986 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	单身公寓	办公	58.15
31	群星广场 A614	深房地字第 3000720956 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	单身公寓	办公	53.71
32	赛格科技工业园 104 栋 1 层 1-9 轴与 T 南 3.6 米-V 轴间	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0159460 号	赛格地产	工业用地	单身公寓	商业	825.61
33	赛格科技工业园 4 栋首层 A1	粤 (2016) 深圳市不动产权第 0135565 号	赛格地产	工业仓储	工业厂房	商业	189.42
34	赛格科技工业园 4 栋 12 层 A-D 轴与 1-7 轴	深房地字第 3000717896 号	赛格地产	工业仓储	工业厂房	办公	1,409.79
35	赛格科技工业园 4 栋 3 层 A-D 轴与 1-4 轴	深房地字第 3000747313 号	赛格物业管理	工业仓储	工业厂房	商业	630.52
36	赛格科技工业园 4 栋 3 层 A-D 轴与 4-7 轴	深房地字第 3000747312 号	赛格物业管理	工业仓储	工业厂房	商业	779.27
37	赛格科技工业园 4 栋 3 层 D-(A)轴与 1-3 轴	深房地字第 3000747314 号	赛格物业管理	工业仓储	工业厂房	商业	554.78
合计			35,446.24				

2、相关土地、房产的权证办理进展、具体安排和期限

(1) 未办理权属登记的房产权证办理进展、具体安排和期限

依据赛格集团提供的资料，2016 年 7 月，赛格地产与深圳市规划和国土资源委员会福田管理局签署了《深合地字（1988）0030 号<深圳经济特区土地使用合同书>第六补充协议》，深圳市规划和国土资源委员会福田管理局同意赛格地产拥有的未办证的群星广场裙楼 8 项房产转为商品性质，并要求补交地价款 4,238.5187 万元，土地使用期限为 70 年，且同意为该等房产办理一本房地产证。2016 年 7 月 5 日，赛格地产缴纳了应补交的地价款 4,238.5187 万元。

2016 年 10 月，赛格地产拥有的前述群星广场裙楼 8 项房产（合计建筑面积 5,451.72 平方米）取得了整体的不动产权证书，具体如下：

序号	房地产坐落	房地产证编号	证载权利人	土地用途	房产用途	附记	土地使用年限	建筑面积(M ²)
1	福田区华强北路以东、红荔路以南群星广场裙楼 108、210、211、301、302、303、304、305	粤（2016）深圳市不动产权等 0203819 号	赛格地产	住宅、商业、单身公寓及配套	商业配套	市场商品房	1988.3.21-2058.3.20	5,451.72

(2) 尚未完成过户登记手续的房产权证办理进展、具体安排和期限

1) 赛格工业大厦 2 栋 4 层房产

依据赛格集团提供的资料及其确认，赛格工业大厦 2 栋 4 层自出资时即交付赛格地产使用，但因出资时为在建工程无法办理房产权属证书，因此无法办理过户手续，后因办事人员疏忽，将该房产连同其他归属于赛格集团的赛格工业大厦房产一并登记至赛格集团名下，后因深圳市颁发的有关工业楼宇转让规定“工业楼宇限整体转让”的限制而一直未能办理过户登记手续。

2016 年 5 月 13 日，深圳市政府核发了《关于研究赛格集团、天健集团重大资本运作相关土地房产处置事宜的会议纪要》（51），深圳市政府同意赛格集团核心资产整体上市涉及的工业楼宇及其配套设施，经市国资委审核同意后，由市规

划国土委办理分割转让手续。依据深圳市不动产登记中心于 2016 年 6 月 8 日出具的《业务受理通知书》，深圳市不动产登记中心已受理赛格集团及赛格地产申请的赛格工业大厦 2 栋 4 层房产过户登记至赛格地产的申请。

依据本所律师登录深圳市不动产登记中心官方网站 (http://www.szreorc.com/zhxx/gylyzrgg/index_1.html) 核查的信息，深圳市不动产登记中心已于 2016 年 6 月 23 日公告了《工业楼宇转让公告》，对前述房产转移登记事宜进行了公告：“对申请登记的工业楼宇，已初步审定，土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的，自公告之日起十日内将书面材料送达深圳市房地产权登记中心。逾期我中心将核准登记，颁发房地产权利证书。”依据赛格集团的确认，该部分房产产权变更并未收到土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的通知。

2016 年 10 月，赛格集团取得了深圳市规土委下发的《深圳市国有土地使用权出让收入缴款通知单》，经深圳市规土委核算确定了赛格工业大厦 2 栋 4 层房产权变更需补交的土地出让金及市政设施配套资金金额。依据赛格集团提供的缴款凭证，赛格集团于 2016 年 10 月 25 日足额缴纳了相应款项。

基于上述，本所律师认为，赛格集团及赛格地产已依据相关规定办理了赛格工业大厦 2 栋 4 层房产过户登记涉及的现阶段必要的相关手续，后续尚待深圳市房地产权登记中心依据其办证流程办理产权过户登记、颁发权属证书。

2) 待过户至赛格创业汇的 18 项房产

赛格集团无偿划转至赛格创业汇的未完成过户登记的 18 项房产属于工业楼宇，受深圳市工业楼宇限整体转让的限制。2016 年 5 月 13 日，深圳市政府核发了《关于研究赛格集团、天健集团重大资本运作相关土地房产处置事宜的会议纪要》（51），深圳市政府经研究决定，原则同意赛格集团核心资产整体上市涉及的工业楼宇及其配套设施，经市国资委审核同意后，由市规划国土委办理分割转让手续。截至本补充法律意见书出具之日，该等房产权证办理进展情况如下：

A. 本补充法律意见书之“《反馈意见》问题 1”法律意见部分之“（一）相关房产的权证办理的进展、具体安排和期限/1、本次拟注入上市公司的标的资产

拥有的部分土地、房产存在未获得完备的产权证、登记用途与实际用途不一致的情况/（2）未完成过户登记的房产情况”表格所列示的第 1-13 项房产，已于 2016 年 6 月 8 日取得深圳市不动产登记中心二手商品房转移登记事项的业务受理通知书。依据本所律师登录深圳市不动产登记中心官方网站（http://www.szreorc.com/zhxx/gylyzrgg/index_1.html）核查的信息，深圳市不动产登记中心已于 2016 年 6 月 23 日公告了《工业楼宇转让公告》，对前述房产转移登记事宜进行了公告：“对申请登记的工业楼宇，已初步审定，土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的，自公告之日起十日内将书面材料送达深圳市房地产权登记中心。逾期我中心将核准登记，颁发房地产权利证书。”依据赛格集团的确认，该部分房产产权变更并未收到土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的通知。

依据赛格集团提供的资料，2016 年 10 月，赛格集团取得了深圳市规土委下发的《深圳市国有土地使用权出让收入缴款通知单》，经深圳市规土委核算确定了前述 13 项房产产权变更需补交的土地出让金及市政设施配套资金金额。依据赛格集团提供的缴款凭证，赛格集团于 2016 年 10 月 25 日足额缴纳了相应款项。

基于上述，本所律师认为，赛格集团及赛格地产已依据相关规定办理了该 13 项房产过户登记涉及的现阶段所必要的相关手续，后续尚待深圳市房地产权登记中心依据其办证流程办理产权过户登记、颁发权属证书。

B. 赛格工业大厦 3 栋第 1 层和 2 层房产（合计建筑面积为 4,032.16 平方米），赛格集团已办理了相关土地延期手续、缴纳了应补缴的地价款及市政设施配套资金，并取得了不受工业楼宇整体转让限制的产权证书，目前正在申请办理过户至赛格创业汇的手续。

C. 赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴 2.4 米与 7-21 轴间、赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴与 1-4 轴间、赛格科技园 4 栋 11 层 A 轴南 2.4 米-D 轴北 2.4 米与 4-7 轴间共计 3 项房产（合计建筑面积为 4,386.3 平方米），该 3 项房产属于工业楼宇（受深圳市规定的工业楼宇限整体转让的限制），登记的权利人为赛格地产，但实际权利人为赛格集团，需先办理将权利人变更为赛格集团后，办理变更登记至赛格创业汇的手续。

2016年5月13日，深圳市政府核发了《关于研究赛格集团、天健集团重大资本运作相关土地房产处置事宜的会议纪要》（51），深圳市政府同意赛格集团核心资产整体上市涉及的工业楼宇及其配套设施，经市国资委审核同意后，由市规划国土委办理分割转让手续。2016年6月15日，深圳市不动产登记中心出具了业务受理通知书，受理了将该3项房产由赛格地产变更登记至赛格集团的申请；深圳市不动产登记中心已于2016年6月23日公告了《工业楼宇转让公告》，对前述房产转移登记事宜进行了公告：“对申请登记的工业楼宇，已初步审定，土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的，自公告之日起十日内将书面材料送达深圳市房地产权登记中心。逾期我中心将核准登记，颁发房地产权利证书。”依据赛格集团的确认，该部分房产权变更并未收到土地整备（储备）机构决定行使优先购买权的通知。

依据赛格集团提供的资料，2016年10月，赛格集团取得了深圳市规土委下发的《深圳市国有土地使用权出让收入缴款通知单》，经深圳市规土委核算确定了上述3项房产权变更至赛格集团需补交的土地出让金及市政设施配套资金金额。依据赛格集团提供的缴款凭证，赛格集团于2016年10月26日足额缴纳了相应款项。

基于上述，本所律师认为，赛格集团已依据相关规定办理了该3项房产过户登记至赛格集团涉及的相关手续，后续尚待深圳市房地产权登记中心依据其办证流程办理过户至赛格集团的登记手续，并待过户至赛格集团后，再行办理过户至赛格创业汇的登记手续。

（3）登记用途与实际用途存在不一致的房产权证办理进展

根据中国法律的有关规定，土地使用者需要改变土地用途的，应当经有关土地行政管理部门同意，报原批准用地的人民政府批准；不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令交还土地，处以罚款。

依据赛格创业汇、赛格康乐、赛格地产分别出具的说明，确认：（1）前述登记用途与实际用途不一致的土地/房产（以下简称“该等房产”）位于深圳市福田区华强北地区，华强北地区在1990年代前为生产电子、通讯、电器产品为主的工业区，该区域的物业早期普遍规划及登记用途为工业厂房或职工宿舍，后期因

城市范围的拓展及城市生产力布局的调整，华强北区域功能发生变化，并逐渐成为了中国最大的电子产品交易市场，1998 年开始，深圳市政府对华强北商业街进行改造，华强北成为深圳最传统、最具人气的商业旺地之一。目前华强北地区物业普遍用于商业用途的现状已为有关国土及房产行政主管部门等政府部门所熟知，国土及房产行政主管部门、工商管理机关从未对公司将登记为工业用途的物业用于商业用途提出过整改要求或对此进行过处罚；（2）深圳市规土委于 2015 年 11 月 25 日颁发了福田区华强北片区的法定图则，该法定图则规划的该等房产所在区域的土地用途为商业，即相关房产/土地的实际用途符合现有的规划用途。但因为办理土地用途变更的细则尚未公布，目前暂无法办理土地用途变更手续。

2016 年 7 月 15 日，深圳市规土委出具了《市规划国土委关于深圳赛格股份有限公司重大资产重组涉及的土地房产的证明》（深规土函[2016]2330 号），准许赛格创业汇、赛格康乐、赛格地产继续持有和使用本次重组前持有的物业资产。

（二）办理权证是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险。如有，拟采取的解决措施。

1、原未完成权属登记或过户登记手续的房产办理权证不存在法律障碍

如前述分析所述，截至本补充法律意见书出具之日，原未能办理权属登记的群星广场裙楼的 8 项房产已办理了权属登记手续并取得产权证书；此外，未能完成过户登记手续的赛格工业大厦 2 栋 4 层以及由赛格集团无偿划转至赛格创业汇的其中 18 项房产均已依据相关规定办理了现阶段必要的过户登记涉及的手续、且足额缴纳了过户登记需补缴的土地出让金及市政设施配套金，本所律师未发现对办理该等房产的过户登记构成实质性法律障碍的情形。

赛格集团出具了《关于完善标的公司及其下属子公司土地房产等资产权属证书的承诺函》，承诺：“本公司将全力协助、促使并推动标的公司及其下属子公司完善土地、房产等资产方面的产权权属登记、规范土地用途等事宜；如标的公司及其下属子公司因本次重组完成前存在的土地使用权、房产资产有(1)正在办理权属证书的土地使用权、房产未能及时办理（因不可抗力及法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非标的公司及其下属子公司自身因素导致的结果除外）；或(2)无法办理相关土地使用权、房产权属证书（因不可抗力及法律、政策、

政府管理行为、土地规划用途变更等非标的公司及其下属子公司自身因素导致的结果除外)；或(3)其他土地使用权、房产不规范（因不可抗力、法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非标的公司及其下属子公司因素导致的结果除外）等情形，并遭受包括但不限于赔偿、罚款、支出、利益受损等实际损失的，本公司将给予标的公司及其下属子公司及时、足额补偿。”

2、登记用途与实际用途不一致的房产解决措施

就登记用途与实际用途不一致的房产，深圳市规土委出具了证明文件，确认自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 2 月 29 日，赛格集团、赛格创业汇、赛格康乐、赛格地产均不存在因违反规划土地管理方面的法律、法规等相关规定而被调查或行政处罚的记录。

2016 年 5 月 20 日，交易对方赛格集团出具了《承诺函》，承诺：（1）如本次重组后，基于标的公司的实际经营需要或届时房产管理部门或国土主管部门要求标的公司办理相应土地/房产用途的变更手续的，赛格集团将全力协助标的公司办理；（2）若标的公司因相关土地/房产的实际使用用途与证载用途存在差异之事实而受到相关土地及/或房产管理部门行政处罚的，则对于由此所造成的标的公司一切费用开支、经济损失，赛格集团将全额承担，并保证补偿标的公司因此遭受任何损失。

2016 年 7 月 15 日，深圳市规土委出具《市规划国土委关于深圳赛格股份有限公司重大资产重组涉及的土地房产的证明》（深规土函[2016]2330 号），准许赛格创业汇、赛格康乐、赛格地产继续持有和使用本次重组前持有的物业资产。

2016 年 8 月 4 日，深圳市规土委出具了土地处置批复文件，同意本次重组涉及的赛格集团、赛格创业汇、赛格地产、赛格康乐、赛格物业发展、赛格物业管理及赛格新城市建设的相关土地房产予以备案，纳入改制（资产重组）土地资产范围。

2016 年 10 月 25 日，赛格集团补充出具了《关于拟注入上市公司部分房屋登记用途与实际用途不一致的承诺函》，承诺：“1、如本次重组后，深赛格因相关房产的实际使用用途与登记用途存在差异之事宜而被要求补缴土地出让金、缴

交滞纳金等费用的，本公司承诺将全额予以承担。2、本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深赛格造成的一切损失。”

（三）上述情形对本次交易完成后上市公司生产经营的影响。

依据前述分析所述，群星广场裙楼 8 项房产已办理了权属登记并取得了房地产权属证书，未完成过户登记的赛格工业大厦 2 栋 4 层以及由赛格集团无偿划转至赛格创业汇的其中 18 项房产办理过户登记手续不存在实质性法律障碍。

依据赛格集团及标的公司出具的确认，截至本补充法律意见书出具之日，前述未完成权属过户登记手续的房产均已实际移交标的公司占有、使用、经营并取得经营收益，该等房产不存在任何权属争议或纠纷。此外，就该等房产办理权属登记手续事宜，赛格集团已出具承诺，如因未及时办理过户手续导致标的公司及其下属子公司遭受包括但不限于赔偿、罚款、支出、利益受损等实际损失，赛格集团将给予标的公司及下属子公司及时、足额补偿。

此外，如前述分析所述，本所律师认为，尽管本次重组拟注入上市公司的部分房产存在实际用途与证载用途不一致的情形违反了《土地管理法》、《深圳经济特区土地使用权出让条例(2011 修正)》等相关规定中有关不得擅自改变相关土地及其上建筑物用途的要求，且可能因此导致标的公司被要求补缴土地出让金或接受行政处罚等潜在法律风险，但考虑到（1）深圳市当地主管部门已确认截至目前从未就此瑕疵对标的公司实施过任何形式的行政处罚，并准许标的公司继续持有和使用，且同意纳入本次重组的资产范围；（2）交易对方赛格集团已就该等土地/房产实际用途与登记用途不一致可能引起的潜在法律后果承诺予以补偿，且如后续因该等房产需办理用途变更手续而需补缴土地出让金、缴交滞纳金等费用，赛格集团承诺将全额予以承担。因此，赛格创业汇、赛格康乐、赛格地产继续使用该等房产不存在实质性法律障碍，该等房产登记用途与实际用途不一致的瑕疵不会对上市公司生产经营产生重大实质性不利影响。

综上，本所律师认为，本次拟注入上市公司的标的资产拥有的部分未获得完备产权证的房产，其中：（1）原未办理产权登记的房产已获得了房地产权利证书；（2）未完成过户登记手续的房产已依据规定办理了现阶段必要的过户涉及的相关手续且缴纳了应补缴的土地出让金及市政设施配套金，该等房产办理

过户登记手续不存在实质性法律障碍；（3）本次拟注入上市公司的标的资产拥有的部分登记用途与实际用途不一致的房产，已取得土地/房产所在地的国土管理部门出具的证明文件同意并确认标的公司可继续持有和使用，且交易对方已承诺将全额承担因上述用途不一致问题而被要求补缴的土地出让金、缴交滞纳金等费用以及因此给标的公司造成的所有损失。因此，标的公司继续使用该等房产不存在实质性法律障碍，且赛格集团已承诺足额承担因此导致标的公司及下属子公司遭受的所有赔偿、罚款、支出、损失等，不会对本次交易完成后上市公司的生产经营产生重大实质性不利影响。

二、《反馈意见》问题 3：申请材料显示，在本次重组实施前，赛格集团将其持有的赛格新城市建设 20%股权和部分物业资产无偿划转给赛格创业汇。无偿划转的相关物业资产和股权的过户登记手续正在办理中。请你公司补充披露赛格集团将其持有的赛格新城市建设 20%股权和部分物业资产无偿划转给赛格创业汇的交易背景、原因，过户登记手续的办理进展、预计办毕时间、逾期未办毕的影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

（一）赛格集团将其持有的赛格新城市建设 20%股权和部分物业资产无偿划转给赛格创业汇的交易背景、原因

依据赛格集团以及赛格创业汇的说明及确认，在本次无偿划转前，赛格集团持有无偿划转至赛格创业汇的物业资产，但委托赛格创业汇代为经营管理该等物业，其相关人员具有经营管理该等物业资产的相关经验。在本次无偿划转后，前述划转物业资产注入赛格创业汇，将增强相关资产及人员的独立性。同时，划转物业资产将通过本次重组注入上市公司，并由上市公司通过赛格创业汇进行统筹规划和管理，有利于理顺资产管理关系、简化管理结构和提高资产管理效率。

本次交易完成后，上市公司将通过标的公司间接持有赛格新城市建设 72.05%的股权和上述划转物业资产，有利于提升上市公司的盈利能力。

（二）无偿划转资产的过户登记手续的办理进展、预计办毕时间、逾期未办毕的影响

1、赛格新城市建设 20%股权的过户登记手续的办理情况

依据赛格集团提供的深圳市市场监督管理局于 2016 年 3 月 4 日核发的《变更（备案）通知书》（[2016]第 84040431 号），赛格集团向赛格创业汇无偿划转的赛格新城市建设 20%股权已于 2016 年 3 月 4 日经深圳市市场监督管理局核准，变更登记至赛格创业汇名下。

2、部分物业资产的过户登记手续办理进展、预计办毕时间、逾期未办毕的影响

截至本补充法律意见书出具之日，赛格集团无偿划转至赛格创业汇的 170 项房产中的 152 项已完成过户登记至赛格创业汇的手续（已办理过户登记手续的 152 项房产情况详见《法律意见书》附件 3 “标的公司自有的已取得权属证书的房地产情况”第 281 项至 432 项房产信息），另外 18 项房产已在办理过户登记手续，但尚未完成取得变更后的房地产权利证书（具体的办理进展等详见本补充法律意见书“《反馈意见》问题 1”法律意见部分之“（一）相关房产的权证办理的进展、具体安排和期限”的内容）。

如前述分析所述，赛格集团已就该 18 项房产的过户登记事宜依据规定办理了现阶段必要的过户涉及的相关手续且足额缴纳了应补缴的土地出让金及市政设施配套金，该等房产办理过户登记手续不存在实质性法律障碍，且赛格集团出具了承诺，承诺如因未及时办理过户手续导致标的公司及其下属子公司遭受包括但不限于赔偿、罚款、支出、利益受损等实际损失，赛格集团将给予标的公司及下属子公司及时、足额补偿。

综上，本所律师认为，赛格集团无偿划转至赛格创业汇的资产中：（1）赛格新城市建设 20%股权以及 170 项房产中的 152 项房产已完成过户登记手续；（2）未完成过户登记的 18 项房产已完成现阶段必要的过户涉及的相关手续，办理过户登记手续不存在实质性法律障碍，且赛格集团已承诺因未及时办理过户登记而导致标的公司遭受的所有损失将予以全额赔偿，不会对本次交易后上市公司的生产经营造成实质性不利影响。

三、《反馈意见》问题 4：申请材料显示，1993 年，经相关政府部门的批准，赛格地产改组为股份有限公司（发起人为深圳市赛格集团有限公司）并以定向募集的方式向深圳市宝安银达实业有限公司、深圳市住宅局英利贸易商行以及公司内部职工发行股份，股东人数超过 200 人。请你公司补充披露：1）赛格地产内部职工股的规范和清理是否符合当时国家有关法律法规的相关规定，是否存在法律风险或经济纠纷。2）内部职工股的发行、规范和清理是否得到有权主管部门的确认和批准，如有，请补充提供相关文件。3）赛格地产是否符合《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定。请独立财务顾问及律师核查并发表明确意见。

（一）赛格地产内部职工股的规范和清理是否符合当时国家有关法律法规的相关规定，是否存在法律风险或经济纠纷。

1、赛格地产改组为股份有限公司并定向募集发行股份符合当时国家有关法律法规的规定

依据赛格地产提供的资料以及赛格地产、赛格集团于 2016 年 7 月 26 日分别出具的《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数超 200 人问题的承诺及声明》，赛格地产于 1993 年改组为股份有限公司并定向募集发行股份时：

（1）获得了深圳市人民政府经济体制改革办公室、深圳市人民政府办公厅以及深圳市证券管理办公室的批准，符合当时适用的《深圳市股票发行与交易管理暂行办法》（深府[1991]188 号）、《深圳市股份有限公司暂行规定》以及《股份有限公司规范意见》（体改生[1992]31 号）的相关规定。

1）1992 年 11 月 5 日，深圳市人民政府经济体制改革办公室出具“深改复[1992]105 号”文件，同意深圳市赛格电子工程发展公司进行内部股份制改组的准备工作，即进行资产评估、净资产验证、制定改组方案、草拟改组的有关文件。

2）1992 年 12 月 25 日，经深圳市人民政府办公厅《关于同意深圳市赛格电子工程发展公司改组为股份有限公司的批复》（深府办复[1992]687 号）批准，同意深圳市赛格电子工程发展公司改组为深圳市赛格工程实业股份有限公司，并确

认深圳市赛格电子工程发展公司截止至 1992 年 8 月 31 日的账面净资产为 1,804.3742 万元，经评估后的净资产为 4,690.6213 万元，评估增值 2,886.2471 万元；同意深圳市赛格电子工程发展公司计提 1,650 万元折为 1,650 万股转为股本，增加企业法人股 450 万股，内部职工股 700 万股，计提 825 万元作为法定资本公积金；确认公司的股份总额为 2,800 万股，均为普通股，每股 1 元，计 2,800 万元为公司注册资本，其中深圳赛格集团公司持有 1,650 万股，占股份总额的 58.93%，深圳宝安银达实业有限公司持有 180 万股，占股份总额的 6.43%，深圳市住宅局英利贸易商行持有 180 万股，占股份总额的 6.43%，深圳市赛格劳动服务公司持有 90 万股，占股份总额的 3.21%，内部职工持有 700 万股，占股份总额的 25%。

3) 1993 年 6 月 25 日，经深圳市人民政府经济体制改革办公室《关于深圳市赛格电子工程发展公司增大股本及股本结构调整的批复》（深改复[1993]72 号）批准，确认深圳市赛格电子工程发展公司截止至 1992 年 8 月 31 日评估后的净资产为 4,690.6213 万元，同意深圳市赛格电子工程发展公司从评估增值 2,886.2471 万元中提取 1,450.6213 万元转为公积金，其余资产净值 3,240 万元全部折为 3,240 万股，由深圳赛格集团公司持有；深圳市赛格劳动服务公司不再参与认购、持有公司股份；确认公司股份总额为 4,300 万股，其中增量发行 1,060 万股，均为普通股，每股 1 元，计 4,300 万元为公司注册资本，其中深圳赛格集团公司持有 3,240 万股，占股份总额 75.3%，深圳宝安银达实业有限公司持有 180 万股，占股份总额 4.2%，深圳市住宅局英利贸易商行持有 180 万股，占股份总额 4.2%、内部职工持有 700 万股，占股份总额 16.3%。

4) 1993 年 7 月 9 日，经深圳市证券管理办公室《关于同意深圳市赛格工程实业股份有限公司发行内部股份证的批复》（深证办复[1993]60 号）批准，同意深圳市赛格工程实业股份有限公司发行内部股份证 4,300 万股。1993 年 9 月 13 日，经深圳市证券管理办公室《关于深圳市赛格电子工程实业股份有限公司调整股本结构的批复》（深证办复[1993]108 号）批准，同意将内部职工持股由 700 万股调整为 500 万股，总股本相应调整为 4,100 万股。

（2）赛格地产定向募集发行的对象范围为发起人赛格集团、除发起人之外

的法人企业深圳宝安银达实业有限公司、深圳市住宅局英利贸易商行以及赛格地产内部职工(其中内部职工均为当时赛格地产及其持有 50%股权以上的控股子公司的董事、经理以及登记在册的职工),不存在内部职工股超范围发行或者法人股向社会个人发行等不规范的情形,且发起人赛格集团认购的股份为发行的股份总额的 79.02%,符合当时适用的《深圳市股份有限公司暂行规定》、《股份有限公司规范意见》(体改生[1992]31 号)、《定向募集股份有限公司内部职工持股管理规定》、《国家经济体制改革委员会关于清理定向募集股份有限公司内部职工持股不规范做法的通知》(体改生[1993]115 号)以及《国务院办公厅转发国家经济体制改革委员会等部门关于立即制止发行内部职工股不规范做法意见的紧急通知》(国办发[1993]22 号)的相关规定。

(3) 赛格地产向内部职工发行的股份总数为 500 万股,占公司股本总额的 12.2%,符合当时适用的《股份有限公司规范意见》(体改生[1992]31 号)、《国家经济体制改革委员会关于清理定向募集股份有限公司内部职工持股不规范做法的通知》(体改生[1993]115 号)以及《国务院办公厅转发国家经济体制改革委员会等部门关于立即制止发行内部职工股不规范做法意见的紧急通知》(国办发[1993]22 号)规定的“定向募集公司内部职工认购的股份,不得超过公司股份总额的百分之二十”的规定。

(4) 赛格地产定向募集发行股份后依据深圳证券办公室《关于同意深圳市赛格工程实业股份有限公司发行内部股份证的批复》(深证办复[1993]60 号)的要求,向深圳证券登记有限公司办理了全部股份的登记及托管事宜,符合当时适用的《国务院办公厅转发国家经济体制改革委员会等部门关于立即制止发行内部职工股不规范做法意见的紧急通知》(国办发[1993]22 号)的相关规定。

(5) 2016 年 6 月 17 日,深圳市人民政府出具了《深圳市人民政府关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数等事宜的证明》,确认:“赛格地产股东人数超过 200 人,是经市政府相关部门批准进行股份制改制后,该司依据股东大会决议等相关规定发行内部职工股形成的,其改制设立并定向发行内部职工股的行为符合当时法律法规的规定;赛格地产的设立、定向募集发行股份、托管登记、增资行为等重大事项,均按照当时法律法规的要求取得相应的批准和授权。”

基于上述，本所律师认为，赛格地产改组为股份有限公司并定向募集发行股份已按照当时适用的法律法规的要求取得相应的批准和授权，并获得深圳市人民政府的确认。

2、1997 年 8 月，赛格地产依据 1994 年 7 月 1 日颁布的《公司法》进行了规范，符合当时国家有关法律法规的规定

依据赛格地产提供的资料，赛格地产于 1997 年 8 月依据当时适用的《国务院关于原有有限责任公司和股份有限公司依照<中华人民共和国公司法>进行规范的通知》（国发[1995]17 号）、《国家经济贸易委员会、国家经济体制改革委员会、国家国有资产管理局关于做好原有股份有限公司规范工作的通知》以及《国家体改委、国家国有资产管理局关于做好原有股份有限公司规范工作的通知》（体改生[1995]117 号）的要求，规范为符合 1994 年 7 月 1 日颁布的《公司法》规定的股份有限公司：

（1）1997 年 5 月 28 日，深圳市证券管理办公室核发了《关于深圳市赛格工程实业股份有限公司规范的批复》（深证办复[1997]42 号），经审查赛格地产报送的《原有公司规范登记申请书》及有关材料，批复如下：1）同意赛格地产规范为募集设立的股份有限公司；2）原则同意公司章程；3）赛格地产股份总额为 4,100 万股，每股面值一元人民币，共计 4,100 万元为公司注册资本。公司股权结构为：赛格集团持有 3,240 万股，占股份总额的 79%；深圳市亿银达工贸公司持有 180 万股，深圳市英利达实业公司持有 180 万元，占股份总额的 4.4%，内部职工持股 500 万股，占股份总额的 12.2%。

（2）1997 年 8 月 21 日，深圳市工商行政管理局核发了新的《企业法人营业执照》（注册号：19217633-3 执照号深司字 N32494），对规范后的赛格地产重新办理了工商登记手续。

3、2016 年 4 月，赛格地产通过公证方式对公司股份进行了确权，符合《非上市公众公司监管指引第 4 号——股东人数超过 200 人的未上市股份有限公司申请行政许可有关问题的审核指引》的规定

依据赛格地产提供的资料及本所律师核查，赛格地产依据《非上市公众公司监管指引第 4 号——股东人数超过 200 人的未上市股份有限公司申请行政许可有

关问题的审核指引》（以下简称“《监管意见》”）的要求对公司股份进行了确权，并通过公证的方式明确了股份权属：

（1）2016年3月16日，赛格地产分别在证券时报、深圳特区报以及赛格地产网站刊登、公告了《深圳市赛格地产投资股份有限公司股东信息核查及现场确认公告》，对赛格地产股份确权事宜进行了公告，并明确说明了股份确权的目、时间、地点及材料要求，敦促股东参与现场确认。

（2）2016年4月8日-2016年4月9日，广东省深圳公证处在深圳市福田区华强北群星广场A座8楼对公司股东持股情况进行了现场公证确认，并出具了《公证书》（(2016)深证字第61563号）；2016年7月26日，广东省深圳公证处对赛格地产工会委员会的持股情况进行了补充公证，并于2016年7月26日出具了《公证书》（(2016)深证字第115098号）。依据前述深圳公证处的确权公证：1）赛格地产经公证确权的股份为98,553,375股，占总股本的96.15%；2）与公证书相粘连的《深圳市赛格地产投资股份有限公司股东信息核查确认表》上程秀珍等180名自然人股东和签名、指印均属实，赛格地产工会委员会等3名非自然人股东代表的签名、印鉴均属实。

基于上述，本所律师认为，赛格地产已依据《监管意见》的要求通过公证方式对公司股份进行了确权，且经确权的股份比例为96.15%，符合《监管意见》规定的“申请公开发行股份并在证券交易所上市的，经过确权的股份数量应当达到股份总数的90%以上（含90%）”的要求。

4、赛格地产股权权属清晰，赛格地产与其股东之间、股东及股东之间或股东与第三方之间不存在重大股权权属争议或纠纷

（1）深圳联合产权交易所于2016年4月21日出具了《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股份托管情况的证明》，证明：“截至本证明出具之日，赛格地产总股本10,250万股，在本所登记、托管10,250万股，托管比例为100%，托管期间，本所未发现存在工会或职工持股会代持、委托持股、信托持股、以及通过‘持股平台’间接持股等情形，未发现股东与公司之间、股东之间、股东与第三方之间存在重大股份权属争议、纠纷。”

（2）2016年6月17日，深圳市人民政府出具了《深圳市人民政府关于深

圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数等事实的证明》，确认：“未发现赛格地产与其股东、赛格地产股东之间、赛格地产股东与第三方之间存在重大股份权属争议、纠纷。”

(3) 2016 年 7 月 26 日，赛格地产出具了《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数超 200 人问题的承诺及声明》，确认并承诺：“截止至 2016 年 7 月 26 日，赛格地产未确权的 3.85% 股份，对于该部分股权将继续委托深圳联合产权交易所进行托管；赛格地产股权形成真实、有效，权属清晰，股权结构清晰，且赛格地产与公司股东之间不存在重大股份权属争议、纠纷或潜在纠纷。”

(4) 2016 年 7 月 26 日，赛格集团出具了《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数超 200 人问题的承诺及声明》，确认并承诺：“赛格集团对赛格地产的股份归属、股份数量及持股比例均无异议，赛格集团与赛格地产、其他股东之间均不存在任何股份权属纠纷或争议。截止至 2016 年 7 月 26 日，赛格地产未确权的 3.85% 股份，若未来产生权属争议，赛格集团保证向赛格地产提供一切必要之协助予以解决，避免赛格地产因此遭受损失，并承担相应责任。”

基于上述，本所律师认为，赛格地产股权权属清晰，赛格地产与其股东之间、股东及股东之间或股东与第三方之间不存在重大股权权属争议或纠纷。

综上，本所律师认为，赛格地产内部职工股的发行、规范符合当时国家有关法律法规的相关规定，其股权权属清晰，不存在股权权属争议或纠纷。

(二) 内部职工股的发行、规范和清理是否得到有权主管部门的确认和批准，如有，请补充提供相关文件。

依据赛格地产提供的资料并经本所律师核查，赛格地产内部职工股的发行和规范已依据当时适用的国家及深圳市人民政府颁布的有关法律法规的规定，获得了深圳市人民政府经济体制改革办公室、深圳市人民政府办公厅以及深圳市证券管理办公室的批准，且依据《监管意见》的规定获得了深圳市人民政府的书面确认（已获得的批准文件以及深圳市人民政府的确认文件内容详见本“《反馈意见》问题 4”法律意见部分之“（一）赛格地产内部职工股的规范和清理是否符合当时国家有关法律法规的相关规定，是否存在法律风险或经济纠纷/1、赛格地产改组为股份有限公司并定向募集发行股份符合当时国家有关法律法规的规定”）。

基于上述，本所律师认为，赛格地产内部职工股的发行、规范得到了有权主管部门的确认和批准。

（三）赛格地产符合《监管意见》的相关规定

1、赛格地产依法设立且合法有效存续

如前述分析所述以及依据赛格地产提供的资料及深圳市人民政府出具的证明文件，赛格地产的设立、定向募集发行股份、增资行为等重大事项均已依据当时适用的法律法规的要求取得相应的批准和授权；经本所律师在深圳市市场和监督管理委员会商事主体信用平台、全国企业信用信息公示系统的查询，截至本补充法律意见书出具之日，未发现赛格地产存在依据法律法规及其公司章程规定需予以终止的情形。

基于上述，本所律师认为，赛格地产依法设立并合法有效存续，符合《监管意见》规定的“公司依法设立且合法存续”的条件。

2、赛格地产股权清晰

（1）赛格地产股权权属明确

依据深圳证券登记有限公司于 1997 年 5 月 24 日出具的关于赛格地产《内部股份总清单》、赛格地产与深圳国际高新技术产权交易所于 2002 年 5 月 11 日签署的（深圳联合产权交易所前身）签署的《股权登记托管服务合同》（编号：（高交所）登字第（02-0005）号）、赛格地产与深圳联合产权交易所于 2013 年 5 月 27 日签署的《股权登记托管服务合同》（深联交所登字 2013 第 0049 号）、深圳联合产权交易所于 2016 年 2 月 4 日出具的《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股权登记托管情况说明》及其附件《深圳联合产权交易所非上市股份有限公司股东名册（2016-02-04）》以及赛格地产以及赛格集团分别于 2016 年 7 月 26 日出具的《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数超 200 人问题的承诺及声明》：

“1、按照深圳市证券管理办公室《关于同意深圳市赛格工程实业股份有限公司发行内部股份的批复》（深证办复[1993]60 号）的要求，赛格地产股改完成后即向深圳证券登记有限公司（中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的前

身)办理了全部股份的登记及托管事宜,托管股份数 4,100 万股,托管比例为 100%。

2、1995 年 9 月 16 日,深圳证券登记有限公司并入深圳证券交易所,2001 年 9 月 21 日,改组为中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司,赛格地产仍继续将全部股份托管至中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司,托管股份数为 4,100 万股,托管比例为 100%。

3、2002 年 5 月 11 日,赛格地产与深圳国际高新技术产权交易所签署的(深圳联合产权交易所前身)签署《股权登记托管服务合同》(编号:(高交所)登字第(02-0005)号),由深圳联合产权交易所作为赛格地产股份登记托管服务机构,深圳联合产权交易所依据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的(NB0029)内部股公司股东名册(2002 年 04 月 11 日)等相关数据予以登记,托管股份数为 4,100 万股,托管比例为 100%。

4、2009 年 10 月,赛格地产申请以未分配利润及资本公积金转增股本的方式进行增资,增资完成后的总股本为 10,250 万股,托管股份数亦调整为 10,250 万股,托管比例仍为 100%。

5、2013 年 5 月 27 日,赛格地产与深圳联合产权交易所续签了《股权登记托管服务合同》(深圳联交所登字 2013 第 0049 号),赛格地产继续将全部股份托管在深圳联合产权交易所,托管股份数 10,250 万股,托管比例 100%。

6、截至承诺及声明出具之日,赛格地产股东人数为 321 人,总股本为 10,250 万股,赛格地产发行的全部股份均托管至深圳联合产权交易所,其中内部职工股股东 318 名,其他法人股东 3 名,公司的股本结构如下:

序号	股东名称	持股数(万股)	持股比例
1	赛格集团	8,100.00	79.02%
2	赛格工程实业工会委员会	464.5375	4.53%
3	深圳市荣其机电设备有限公司	450.00	4.39%
4	内部职工股	1,235.4625	12.05%
合计	—	10,250.00	100.00%

依据赛格地产及赛格集团的确认及本所律师的核查,截至本补充法律意见书

出具之日，赛格地产的全部股份（10,250 万股）均委托深圳联合产权交易所进行登记、托管，其股权得到有序管理、权属明确。

（2）股东出资行为真实、不存在重大法律瑕疵

依据赛格集团以及赛格地产提供的资料，赛格地产的股东出资已经有资质的会计师事务所进行验证，除赛格集团以固定资产（赛格工业大厦 2 栋 4 层房产）对赛格地产的出资待完成过户登记手续（办理过户登记手续不存在实质性法律障碍）外，赛格地产股东出资行为真实，不存在重大法律瑕疵。

（3）赛格地产已依据《监管意见》的规定进行了股份确权

如本“《反馈意见》问题 4”的法律意见部分之“（一）赛格地产内部职工股的规范和清理是否符合当时国家有关法律法规的相关规定，是否存在法律风险或经济纠纷/3、2016 年 4 月，赛格地产通过公证方式对公司股份权属进行了确权，符合《非上市公司监管指引第 4 号——股东人数超过 200 人的未上市股份有限公司申请行政许可有关问题的审核指引》的规定”分析所述，赛格地产已依据《监管意见》的要求通过公证方式对股份进行了确权，且经确权的股份比例为 96.15%，符合《监管意见》规定的“申请公开发行股份并在证券交易所上市的，经过确权的股份数量应当达到股份总数的 90%以上（含 90%）”的要求。

（4）赛格地产与股东之间、股东之间、股东与第三方之间不存在重大股份权属争议、纠纷或潜在纠纷

如本“《反馈意见》问题 4”的法律意见部分之“（一）赛格地产内部职工股的规范和清理是否符合当时国家有关法律法规的相关规定，是否存在法律风险或经济纠纷/4、赛格地产股权权属清晰，赛格地产与其股东之间、股东及股东之间或股东与第三方之间不存在重大股权权属争议或纠纷”分析所述，赛格地产股权权属清晰，赛格地产与其股东之间、股东及股东之间或股东与第三方之间不存在重大股权权属争议或纠纷。

基于上述，本所律师认为，赛格地产股权清晰，符合《监管意见》规定的“股权清晰”的条件。

3、赛格地产经营规范

(1) 依据赛格地产提供的资料及本所律师的核查，赛格地产及其子公司在其经核准的经营范围内开展业务，赛格地产及其子公司已取得该等业务必须的许可和资质，经营范围和经营方式符合有关法律、法规、行政法规和规范性文件的规定。

(2) 依据相关政府部门出具的证明文件并经本所律师核查，报告期内，赛格地产不存在因违法经营而受到工商、税务、环保、安全生产等部门的重大行政处罚，不存在重大违法违规行为。

(3) 依据中天运会计师事务所（特殊普通合伙）对赛格地产 2014 年、2015 年及 2016 年 1-8 月的财务报表进行审计而出具的《审计报告》（编号：中天运[2016]审字第 90946 号，以下简称“《审计报告》”），赛格地产最近两年及一期的主要财务状况如下所示（如无特别说明，均为合并财务报表数据）：

单位：万元

项目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	362,665.69	295,378.79	261,025.14
负债总额	286,792.33	228,290.25	195,257.20
所有者权益	75,873.36	67,088.53	65,767.94
项目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	37,523.86	72,658.44	34,476.07
营业利润	5,996.56	7,771.73	6,356.46
利润总额	12,117.50	7,747.22	18,122.01
净利润	8,784.83	4,937.17	13,222.39
归属于母公司所有者的净利润	8,965.89	4,357.77	13,523.95

依据《审计报告》、赛格集团的说明和承诺并经核查，截至本补充法律意见书出具之日，赛格地产不存在重大偿债风险，不存在影响其持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项。

基于上述，本所律师认为，截至本补充法律意见书出具之日，赛格地产持续规范经营，不存在资不抵债或者明显缺乏清偿能力等破产风险的情形，符合《监管意见》规定的“经营规范”的条件。

4、赛格地产治理制度健全

(1) 依据赛格地产提供的资料，赛格地产已依法建立健全了法人治理结构，股东大会、董事会、监事会、经营管理层各司其职，组织机构的设置符合《公司

法》和其他法律、法规的规定。

(2) 深赛格已根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会有关部门规章、规范性文件的要求,设置了股东大会、董事会、监事会,设立了独立董事和董事会专门委员会,建立了董事会秘书制度,并制定了相应的内部控制管理制度,具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。本次重组不会导致深赛格股东大会、董事会、监事会、高级管理人员或各职能部门在机构设置、主要职权以及履行职责的程序等方面发生重大调整,也不会导致重大经营决策规则与程序、信息披露制度等深赛格内部主要管理制度发生重大变化。

本次交易完成后,深赛格将继续保持《公司章程》规定的上述法人治理结构的有效运作,继续执行相关的议事规则或工作细则。深赛格将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律、法规及国家政策的规定,进一步规范运作,完善科学的决策机制和有效的监督机制,完善公司治理结构,保证公司法人治理结构的运作更加符合本次交易完成后上市公司的实际情况,维护股东和广大投资者的利益。

(3) 深赛格已依据《上市公司治理准则》、《上市规则》等规定制定了《投资管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》等相关制度,并依法履行相关信息披露义务。

基于上述,本所律师认为,赛格地产已依法建立健全了法人治理结构,本次重大资产重组完成后,赛格地产将成为上市公司的控股子公司,将依据相关法律法规、上市公司《公司章程》及其他各项管理制度进行规范运作、履行信息披露义务,符合《监管意见》的相关规定。

综上,本所律师认为,赛格地产符合《监管意见》的以下规定:(1) 赛格地产依法设立且合法存续;(2) 赛格地产股权清晰,赛格地产与其股东之间、股东及股东之间或股东与第三方之间不存在重大股权权属争议或纠纷;(3) 公司持续规范经营,不存在资不抵债或者明显缺乏清偿能力等破产风险的情形;(4) 赛格地产已依法建立健全了法人治理结构,其组织机构的设置符合《公司法》和其他法律、法规的规定;本次重大资产重组完成后,赛格地产将依据相关法律法规、上市公司《公司章程》及其他各项管理制度进行规范运作、履行

信息披露义务。

（四）赛格地产是否符合《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定

依据深赛格以及赛格地产提供的资料及其说明并经本所律师核查，就本次重组事宜，赛格地产出具了以下两份承诺：

1、2016 年 2 月 3 日，赛格地产出具了《关于提供信息的真实性、准确性和完整性的承诺函》，承诺并保证其为本次重组提供的信息和资料真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且同意对其所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

经核查，本所律师认为，前述承诺内容符合《中国证券监督管理委员会公告 2014 年第 53 号——关于<公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2014 年修订）>的公告》的要求，承诺内容明确，截至本补充法律意见书出具之日，本所律师未发现赛格地产前述承诺属于依据现有情况判断明显不可履行的事项。

2、2016 年 7 月 26 日，赛格地产就赛格地产股东超过 200 人事宜出具了《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数超 200 人问题的承诺及声明》，承诺并确认了：（1）赛格地产股东人数超过 200 人系由于经批准定向募集发行内部职工股形成；（2）赛格地产定向募集发行股份已获得了有权主管部门的批准；（3）赛格地产依据当时适用的规定按《公司法》进行了规范；（4）赛格地产的全部股份自定向募集发行股份后至今均委托托管机构进行托管；（5）赛格地产股权权属清晰并依据《监管意见》的规定通过公证方式进行了确权。

就前述承诺事项，深圳市人民政府出具了《深圳市人民政府关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数等事实的证明》，确认赛格地产所作的相关承诺事项属实。

基于上述，本所律师认为，赛格地产出具的《关于深圳市赛格地产投资股份有限公司股东人数超 200 人问题的承诺及声明》属于对已发生事项的声明和确认，且该等承诺事项获得了有权主管部门的确认。

综上，本所律师认为，赛格地产符合《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定。

四、《反馈意见》问题 5：申请材料显示，交易对方赛格集团为上市公司控股股东。请你公司根据《证券法》第九十八条、《上市公司收购管理办法》第七十四条的规定，补充披露本次交易前赛格集团及其一致行动人持有的上市公司股份的锁定期安排。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

依据深赛格提供的股东名册、深赛格于披露平台巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的公告文件以及赛格集团于 2016 年 8 月 25 日披露的《深圳赛格股份有限公司详式权益变动报告书》，本次交易前，控股股东赛格集团持有深赛格 23,735.97 万股，占交易前深赛格总股本比例的 30.24%。

赛格集团已于 2016 年 2 月 3 日出具了《承诺函》，承诺：“在本次重组前，本公司所持有的所有深赛格股票在本次重组完成后的 12 个月内不得转让。相关法律法规和规范性文件对股份锁定期安排有特别要求的，以相关法律法规和规范性文件规定为准。若上述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，本公司同意根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。”

基于上述，本所律师认为，本次重组前赛格集团持有上市公司股份的上述锁定期安排符合《证券法》第九十八条、《上市公司收购管理办法》第七十四条的规定。

本补充法律意见书一式四份。

（此页无正文，为《北京市中伦律师事务所关于深圳赛格股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之补充法律意见书（二）》的签署页）



负责人: 张学兵
张学兵

经办律师: 江学勇
江学勇

唐周俊
唐周俊

翁春娴
翁春娴

2016年11月3日