



法制盛邦律师事务所

深房集团转让深圳市物业管理有限公司股权 法律意见书

粤法盛（2021）SF005

受深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“深房集团”）的委托，就深房集团及其全资子公司深圳市深房投资有限公司转让深圳市物业管理有限公司（以下简称“深房物业”或“项目公司”）100%股权事宜，出具本法律意见。

本法律意见以深房集团、受让方和深房物业提供的出具本意见书之日已有的材料为事实依据，我们的分析和判断均以该等材料全面、真实、完整为前提和假设，如项目情况和材料有变化，法律意见应作出相应调整。同时，本法律意见书是以我国现行有效的法律法规为法律依据，仅对有关法律事项发表意见，不对会计、审计、资产评估等其他专业事项发表意见。

本意见书仅作为深房集团转让深房物业股权之目的使用，不得作为其他用途。

一、目标公司和转让方、受让方的基本情况

1、目标公司——深房物业

深房物业于1981年3月10日由深圳市编委批准设立，1986年12月5日在深圳市工商行政管理局办理完成设立登记手续，原为全民所



法制盛邦律师事务所

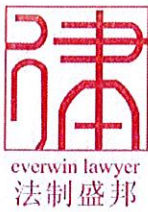
有制企业，1998年3月完成公司规范登记，改制为有限责任公司，股东为深房集团、深圳市深房投资有限公司（以下简称“深房投资”），分别持股95%、5%。现注册地址深圳市罗湖区怡景路怡景花园牡丹村，法定代表人陈家发，统一社会信用代码为91440300192176034C，经营期限为长期，注册资本725万元，经营业务以物业管理服务为主，具有国家一级物业管理资质，主要管理深房集团开发的项目。公司目前管理物业总面积325万平方米，2020年实现管理费收入1.2亿元。现有员工1,300余人。

深房物业的现有股权结构如下表：

| 股东名称 | 注册资本 | 实收资本 | 持股比例 (%) | 状态 |
|---------------------|--------|--------|----------|----|
| 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 | 688.75 | 688.75 | 95.00 | 存续 |
| 深圳市深房投资有限公司 | 36.25 | 36.25 | 5.00 | 存续 |
| 合计 | 725.00 | 725.00 | 100.00 | |

2、转让方——深房集团和深房投资

本次股权转让的转让方为深房集团和深房投资。深房集团是深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）控股的上市公司，深投控



法制盛邦律师事务所

占有深房集团总股份的 57.195%，深投控的全资子公司深圳市国有股权经营管理公司占有深房集团总股份的 6.355%，深投控实际占有深房集团总股份 63.55%。深房投资为深房集团全资子公司，深房集团对目标公司最终受益股份为 100%。

3、受让方——国贸物业

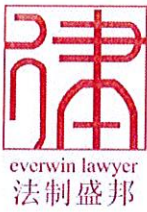
本次股权受让方为深圳市国贸物业管理有限公司（下称“国贸物业”），国贸物业为深圳市物业发展(集团)股份有限公司（以下简称“物业集团”）的全资子公司，物业集团为深投控的控股子公司，持股比例为 50.57%，最终受益股份为 56.95%。

经审核，我们认为目标公司、转让方和受让方均处于合法存续状态，具有独立公司法人资格，转让方所持股权不存在质押、冻结等权利限制情形，可以依法转让。

二、关于股权转让的方式

深房集团和深房投资拟通过非公开协议方式将所持深房物业 100%股权转让给国贸物业。因本次股权转让是根据深投控《深圳市投资控股有限公司关于做好系统物业管理板块整合优化工作的通知》（深投控〔2021〕333号）的要求，对深投控系统物业管理板块资产进行优化整合，此次股权转让，属深投控系统内部股权重组整合，无国有资产流失风险，转让后深房物业的国有性质保持不变。根据国家国资委、财政部【2006】306号文《关于国有企业产权转让有关事项的通知》的规定，在所出资企业内部的资产重组中，拟直接采取协议方式





法制盛邦律师事务所

转让国有产权的，转让方和受让方应为所出资企业或其全资、绝对控股企业。《深圳市属国有企业产权变动监管办法》（2021年修订）第四十六条规定，因实施内部重组整合，国有产权在直管企业内部全资及控股企业之间进行转让的，可以免于公开挂牌征集，采取协议方式进行交易。因此，我们认为，本次股权转让采用协议转让方式符合国有产权变动的相关规定。

三、关于股权转让的价格和审批程序

针对本次股权转让，已经完成对深房物业的法律尽职调查、审计、评估工作，北京天健兴业资产评估有限公司出具了资产评估报告，评估报告将报深投控备案，深房集团和物业集团已经就协议转让的价格、主要条件等达成共识，交易协议已达成一致意见，确定交易价格以评估结果为基础，不低于评估值。

本次股权转让的交易双方均为深投控公司下属控股企业，属于同一实际控制人关联方，因此本次股权转让构成关联交易。根据深圳证券交易所股票上市规则及深房集团章程的规定，公司与关联方发生交易金额在人民币3000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易，需提交股东大会进行审议；本公司及本公司的控股子公司与关联方发生交易金额达到300万元以上且占公司最近一期经审计资产绝对值0.5%以上的关联交易，应提交董事会审议并及时公告。因此，本次股权转让交易需提交深房集团董事会及股东会审议并公告。目前，本次交易已经通过深房集团党委会及总办会审议批准，后续应提交深房集团董事会和股东大会审议表决并公告，完成股东大

法制盛邦律师事务所

会批准程序后，与国贸物业签订股权转让协议。我们认为，在完成以上程序后，本次股权转让符合法律法规的程序性要求。

四、关于法律尽职调查报告提示的法律风险

在本次股权转让的法律尽职调查中，提出了深房物业目前大部分物业管理合同尚未履行备案手续、名下不动产权属瑕疵、存在未了结诉讼事项等问题，我们认为这些问题均属于经营层面的问题，不构成股权转让的法律实质性障碍，不影响深房物业股权层面的交易与交割。有关事项可以在转让协议中约定各方的权利义务和责任。

综上，我们认为深房集团本次股权转让的相关主体具有主体资格，所转让的股权不存在受限情形，转让方式和转让程序符合法律法规的规定，不存在重大法律风险。

广东法制盛邦（深圳）律师事务所

律师 钟冠茂 陈英革

2021年11月25日

