
北京德恒（深圳）律师事务所
关于广东金禄科技股份有限公司
申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌
并公开转让的补充法律意见（二）



北京德恒律师事务所
DeHeng Law Offices

深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心大厦 38 楼

电话:0755-88286488 传真:0755-88286499 邮编:518026

北京德恒（深圳）律师事务所

关于广东金禄科技股份有限公司

申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌

并公开转让的补充法律意见（二）

德恒 06F20160141-00003 号

致：广东金禄科技股份有限公司

北京德恒（深圳）律师事务所作为广东金禄科技股份有限公司聘请的专项法律顾问，根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》和《业务规则》等有关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准和道德规范，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，就公司申请股票进入全国中小企业股份转让系统公开转让事宜出具了《北京德恒（深圳）律师事务所关于广东金禄科技股份有限公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让之法律意见》及《北京德恒（深圳）律师事务所关于广东金禄科技股份有限公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让之补充法律意见（一）》（下称“《法律意见》”和“《补充法律意见（一）》”）。

2017 年 6 月 8 日，全国股转系统公司下发《关于广东金禄科技股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见》（以下简称“《反馈意见》”），要求本所就其中涉及的相关法律问题进行检查并发表法律意见。为答复《反馈意见》涉及的相关法律问题，本所出具了本补充法律意见（二）。

本补充法律意见（二）中所使用的术语、名称、缩略语，除特别说明者外，与其在《法律意见》和《补充法律意见（一）》中的含义相同。

本所及经办律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本补充法律意见（二）出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和

诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本补充法律意见（二）所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

本所律师根据相关法律、法规的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，在对相关事实进行充分核查验证的基础上，现出具本补充法律意见（二）。

正 文

一、《反馈意见》之 “2”

关于公司租赁房产核查。请主办券商及律师就公司租赁的相关房屋尚未办理产权证书的原因、以及是否存在重大违法违规情形进行核查并发表明确意见。

本所律师访谈了东莞市东坑镇井美村村民委员会相关负责人员，并查阅了公司租赁房产的出租方农村集体经济组织东莞市东坑镇井美股份经济联合社所属的东莞市东坑镇井美村村民委员会出具的《情况说明》、《集体建设用地使用证》、东莞市东坑镇人民政府住房规划建设局出具的《证明书》、东莞市东坑镇规划管理所分别出具的《情况说明》以及公司实际控制人龙金禄、龙奕霖出具的《承诺函》。

1、公司租赁的相关房屋尚未办理产权证书的原因

经访谈东莞市东坑镇井美村村民委员会相关负责人员，查阅出租方农村集体经济组织东莞市东坑镇井美股份经济联合社所属的东莞市东坑镇井美村村民委员会出具的《情况说明》及《集体建设用地使用证》，金禄科技租赁的位于东坑镇井美168工业区7号厂房和宿舍等建筑物所在的集体土地由东莞市东坑镇井美村村民委员会的前身井美管理区于1989年6月8日取得了“东府集建总字第0463517号、东府集建字〔1989〕第1900270810780号”《集体建设用地使用证》。根据该《集体建设用地使用证》记载，该宗集体建设土地的土地类别为宅基地，土地用途为厂房，建筑用地面积为1,060平方米。

根据东莞市东坑镇井美村村民委员会于2017年6月15日出具的《情况说明》，及访谈东莞市东坑镇井美村村民委员会相关负责人员，20世纪80年代末及90年代初，广东地区，特别是珠三角地区，农村集体组织普遍存在未向政府主管部门履行报建手续使用集体土地建设工业厂房开办企业或招商引资的现象，且当时政府相关主管部门并未严格干涉农村集体组织使用集体土地建设工业厂房。为此，形成了与之相关的历史遗留问题。根据《情况说明》及访谈，金禄科技租赁的上述房产系井美村民委员会的前身井美管理区在办理了集体建设用地使用权的集体建设地上自筹资金于1989年自行建造而来。此等房产亦属于该等情形。金禄科技租赁的上述房产自房产建成至今，该等房产未被任何政府主管部门认定为违章建筑，该村村

集体经济组织未因此而遭受任何行政处罚，或被要求限期拆除。

根据东莞市东坑镇井美村村民委员会出具的《情况说明》及对相关人员的访谈知悉，金禄科技租赁的上述房产建造之时，之所以未能办理房产证书，除前述特定历史时期的特殊历史情形外，村集体组织相关人员，除认识到该时村集体组织向银行使用办理了房产证书的房产进行抵押贷款外，尚未认识到村集体房产办理房产证书的其他重要经济用途。此外，该时村集体负责人员法律意识淡薄，尚未意识到履行房产报建手续，取得房产证书的法律意义。

另经核查，由于年代久远，属于历史遗留问题，当时的经办人员已经退休或离职，相关建设资料难以查找，而且房产已经老旧，难以补办手续取得房产证书。

综上所述，本所律师认为，公司租赁的相关房屋尚未办理产权证书的原因主要系广东地区特定历史时期的特殊历史事实，及村集体组织相关人员经济意识、法律意识淡薄而造成。

2、是否存在重大违法违规情形

首先，根据东莞市东坑镇井美村村民委员会出具的《情况说明》及对相关人员的访谈知悉，公司租赁的相关房产自房产建成至今，该等房产未被任何政府主管部门认定为违章建筑，该村村集体经济组织未因此而遭受任何行政处罚，或被要求限期拆除。

根据东莞市东坑镇规划管理所于 2017 年 6 月 20 日出具的《情况说明》，公司租赁的相关房产虽未履行相应的规划报建手续，但属于建设用地范畴（自始至终未受到处罚），是特定时期的历史遗留问题。

根据东莞市东坑镇人民政府住房规划建设局于 2017 年 6 月 29 日出具的《证明书》，公司租赁的上述厂房，虽未履行相应的建设工程报建手续，但属于特定时期历史遗留问题，不存在违反国家城乡建设管理方面的法律、法规的重大违法违规的情况。

基于上述，本所律师认为，公司租赁的相关房产虽尚未办理产权证书，但不存在被政府相关主管部门认定为重大违法违规的情形。

其次,根据《商品房屋租赁管理办法》(下称“《租赁管理办法》”)第六条规定,城市规划区内国有土地上的商品房屋有下列情形之一的不得出租:(1)属于违法建筑的;(2)不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的;(3)违反规定改变房屋使用性质的;(4)法律、法规规定禁止出租的其他情形。

根据上述规定并结合公司租赁房产的实际情况,公司租赁的房产系在集体建设用地上建设的房屋,并非《租赁管理办法》中规定的城市规划区内国有土地上的商品房屋,因此,该厂房不属于《租赁管理办法》第六条规定的禁止出租的情形。

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条的规定,出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋,与承租人订立的租赁合同无效,但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的,人民法院应当认定有效。

由于出租方至今未能就租赁房产履行报建手续,亦未取得房屋权属证书,本所律师认为,公司与出租方签订的房屋租赁合同存在被人民法院认定为无效合同的法律风险。

经核查,公司与出租方之间的租赁合同取得了如下支持和认可:(1)自公司设立至今,长期租赁并使用上述房产,其租赁行为未被任何政府部门认定为违法违规行为而给予相关的行政处罚;(2)如上所述,相关政府部门认定公司租赁的房产属于特定时期历史遗留问题,不存在违反相关法律、法规的重大违法违规的情况。

基于上述,本所律师认为,公司租赁的厂房不属于《租赁管理办法》第六条规定的禁止出租的情形;虽然公司与出租方签订的房屋租赁合同存在被人民法院认定为无效合同的法律风险,但公司租赁该房产的行为,得到了出租方的认可,未受到相关政府部门的处罚。因此,本所律师认为,公司租赁尚未办理产权证房屋的行为不构成重大违法违规的情形。

鉴于公司租赁的上述房产未取得权属证书,存在拆迁改造并进而给公司造成损失的风险,实际控制人龙金禄、龙奕霖已于2017年3月15日出具《承诺函》,承诺若公司所租赁的房产(包括办公楼、厂房和宿舍)根据相关主管部门的要求被拆除

或拆迁，或租赁合同被认定无效或者出现任何纠纷，给公司造成经济损失（包括但不限于：拆除、搬迁的成本与费用等直接损失，拆除、搬迁期间因此造成的经营损失，被有权部门罚款或者被有关当事人追索而支付的赔偿等），其将在毋需公司支付任何对价的情况下向公司承担上述损失的连带赔偿责任，以保证公司不因房屋租赁瑕疵而受经济损失。此外，根据东莞市东坑镇井美村村民委员会于 2017 年 6 月 15 日出具的《情况说明》，公司租赁的相关房产，截至当前，不存在被拆迁的情形，且未来于租赁期限内，也不存在被纳入改造拆迁范围。若发生被拆迁的情形，将依据租赁合同，出租方依约承担责任。

综上所述，本所律师认为，由于历史原因，公司所租赁的房产虽尚未能取得权属证书，存在权利瑕疵，公司与出租方签订的房屋租赁合同存在被人民法院认定为无效合同的法律风险，但相关土地及房产均不存在争议或纠纷，租赁合同长期被双方实际履行，且不存在重大违法违规的情形；虽因出租方未取得房产产权证书而可能导致公司面临搬迁风险，但鉴于公司对生产经营场所无特殊要求，无大型设备，搬迁方便，成本较低，且租赁房产周边存在可替代房产，即使搬迁也不会对公司的生产经营造成重大不利影响；此外，公司实际控制人出具承担公司因搬迁而遭受相关损失的承诺；故而，公司所租赁的相关房产尚未办理产权证书的情形，及面临的合同无效、搬迁风险，均不会对公司本次挂牌构成实质性障碍。

本补充法律意见正本叁份。

（以下无正文）

(此页无正文,为《北京德恒(深圳)律师事务所关于广东金禄科技股份有限公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的补充法律意见(二)》之签署页)

北京德恒(深圳)律师事务所



负责人: _____

于秀峰

承办律师: _____

贺存勳

贺存勳

承办律师: _____

胡冬智

胡冬智

2017年7月10日