



V&T LAW FIRM
万商天勤律师事务所

北京市万商天勤律师事务所

关于

东莞六淳智能科技股份有限公司

首次公开发行人民币普通股（A股）股票

并在创业板上市

之

补充法律意见书（二）





目录

目录	2
释义	3
声明	4
《问询函》回复	6
一、《问询函》问题 5. 关于租赁房产瑕疵	6



释义

本补充法律意见书（二）中，除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

六淳科技、发行人、股份公司、本公司、公司	指	东莞六淳智能科技股份有限公司，系由东莞六淳智能科技股份有限公司于 2020 年 11 月 2 日整体变更成立的股份有限公司
本次发行、本次发行并上市	指	发行人首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市
淮安六淳	指	淮安六淳智能科技有限公司
秦皇岛六淳	指	秦皇岛六淳智能科技有限公司
昆山六淳	指	昆山六淳智能科技有限公司
宁波六淳	指	宁波六淳智能科技有限公司
珠海六淳	指	珠海六淳智能科技有限公司
六淳精密	指	东莞六淳精密电子科技有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
《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》
《管理办法》	指	《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所创业板股票上市规则》
《公司章程》	指	发行人现行有效的《东莞六淳智能科技股份有限公司章程》及修正案
《公司章程（草案）》	指	发行人于 2021 年 5 月 21 日召开的 2020 年年度股东大会审议通过的，在公司上市后启用的《东莞六淳智能科技股份有限公司章程（草案）》
《从业管理办法》	指	《律师事务所从事证券法律业务管理办法》
《执业规则》	指	《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》
《编报规则第 12 号》	指	《公开发行证券公司信息披露的编报规则第 12 号—公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》
《审核问答》	指	《深圳证券交易所创业板股票首次公开发行上市审核问答》
本所	指	北京市万商天勤律师事务所
本所律师	指	本所为本次发行并上市指派的、在本补充法律意见书（二）签署页“经办律师”一栏中签名的律师
中国、境内	指	中华人民共和国大陆地区，不含香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：除特别说明外，在本补充法律意见书（二）中，有关数值若出现与发行人所提供资料的描述不一致或出现总数与各分项数值之和不符的情形，均为四舍五入原因所造成。



北京市万商天勤律师事务所
关于东莞六淳智能科技股份有限公司
首次公开发行人民币普通股（A股）股票并在创业板上市
之补充法律意见书（二）

致：东莞六淳智能科技股份有限公司

本所依据与发行人签署的《法律服务合同》，担任发行人本次发行并在创业板上市的专项法律顾问。本所律师根据《公司法》《证券法》《管理办法》《从业管理办法》《执业规则》等法律、法规和中国证监会的有关规定，按照中国证监会《编报规则第12号》的要求，出具本补充法律意见书（二）。

声明

在出具本补充法律意见书（二）之前，本所律师声明如下：

1. 本所及本所律师依据《证券法》《编报规则第12号》《从业管理办法》和《执业规则》等规定及本补充法律意见书（二）出具之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书（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。

2. 发行人已书面承诺，其已向本所律师提供了出具本补充法律意见书（二）所必需的全部有关事实材料、批准文件、证书和其他有关文件，有关材料无任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，所有书面材料均真实、合法、有效，所有的复印件或副本均与原件或正本完全一致。

3. 本所律师对与出具本补充法律意见书（二）有关的事实、批准文件、证书和其他有关文件进行了核查，但本补充法律意见书（二）仅就与本次发行并上市有关的中国境内法律问题发表法律意见，本所及本所律师并不具备对有关会计、



验资及审计、资产评估及境外法律事项等专业事项发表专业意见的适当资格。本补充法律意见书（二）中对有关会计报表、验资及审计报告、评估报告及境外法律事项等文件某些内容的引述，并不表明本所律师对该等内容的真实性、准确性、合法性作出任何判断或保证。

4. 本补充法律意见书（二）是本所律师基于对本次发行并上市有关事实的了解和对法律的理解而出具的。对于出具本补充法律意见书（二）至关重要而无独立证据支持的证明的事实，本所律师依赖于有关政府部门、发行人或者其他有关单位出具的证明文件作出判断。

5. 本所律师同意发行人在其为本次发行并上市编写的招股说明书中自行引用或按中国证监会审核要求引用本补充法律意见书（二）的内容。但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。除本次发行并上市目的之外，非经本所同意，本补充法律意见书（二）不得用于任何其他目的。

6. 本所律师同意将本补充法律意见书（二）作为本次发行并上市申报材料之一，随其他材料一起报送有关主管部门审核，并依法对发表的法律意见承担相应的法律责任。



《问询函》回复

一、《问询函》问题 5. 关于租赁房产瑕疵

申请文件及首轮问询回复显示：

(1) 发行人租赁的部分房屋建筑物未办理房屋租赁备案手续。

(2) 其中，东莞市大朗镇求富路社区富民南路 62 号（发行人主要生产经营场所之一，占生产经营所用房产建筑面积合计比例为 47.94%）上盖厂房构成违章建筑，存在导致搬迁损失的风险；秦皇岛市经济技术开发区永定河道一期 15 号标准厂房北侧二层出租方与产权方为不定期租赁，存在随时解除租赁关系的风险。

请发行人对照中国证监会《首发业务若干问题解答（2020 年 6 月修订）》问题 18 的要求，说明涉及土地资产相关情况，并做重大风险提示。

请保荐人、发行人律师发表明确意见。

回复：

根据中国证监会《首发业务若干问题解答（2020 年 6 月修订）》问题 18 的要求，发行人涉及的土地资产相关情况及其合规性论证如下：

一、发行人生产经营用房产涉及的土地相关情况

截止本补充法律意见书(二)出具日，发行人生产经营用房产均系租赁使用，该等房产所涉土地情况如下：

序号	出租方	承租方	租赁房产位置	租赁房产土地性质	是否涉及使用或租赁使用集体建设用地、划拨地、农用地、耕地、基本农田及其上建造的房产等情形
1	东莞市大朗镇求	六淳科技	东莞市大朗镇	集体建设用地	是



序号	出租方	承租方	租赁房产位置	租赁房产土地性质	是否涉及使用或租赁使用集体建设用地、划拨地、农用地、耕地、基本农田及其上建造的房产等情形
	富路股份经济联合社		富民南路 62 号		
2	珠海市畅合发展有限公司 产权人为：广东世荣兆业股份有限公司	六淳科技	珠海市金湾区三灶镇机场西路 689 号 3#厂房车间一楼 1 单元	国有建设用地使用权-出让	否
3	珠海市畅合发展有限公司 产权人为：广东世荣兆业股份有限公司	六淳科技	珠海市金湾区三灶镇机场西路 689 号 3#厂房车间 3 楼 2 单元	国有建设用地使用权-出让	否
4	淮安开发控股有限公司	淮安六淳	淮安经济技术开发区飞耀北路 16 号	国有建设用地使用权-出让	否
5	淮安开发控股有限公司	淮安六淳	淮安经济技术开发区飞耀北路 6 号	国有建设用地使用权-出让	否
6	中沃机械（苏州）有限公司	昆山六淳	昆山市巴城镇立基路 111 号厂区内 B 栋 5 号	国有建设用地使用权-出让	否
7	中沃机械（苏州）有限公司	昆山六淳	昆山市巴城镇立基路 111 号厂区内 B 栋 6 号	国有建设用地使用权-出让	否
8	河北福恩特电气设备集团有限公司	秦皇岛六淳	秦皇岛经济技术开发区永定河道 9 号	国有建设用地使用权-出让	否
9	北岛博智（秦皇岛）科技股份有限公司	秦皇岛六淳	秦皇岛经济技术开发区永定河道 15 号标准厂房北侧二层	国有建设用地使用权-划拨	是
10	宁波市北仑区飞达甬丰电器有限公司	宁波六淳	宁波市北仑区龙角山路 539 号	国有建设用地使用权-出让	否
11	东莞市美丽湾创意产业园有限公司	六淳精密	东莞市大朗镇石厦村富民南路 70 号 B 幢一层	国有建设用地使用权-出让	否



除发行人租赁的位于东莞市大朗镇富民南路 62 号（以下简称“富民南路厂房”）厂房所在土地为集体建设用地、秦皇岛六淳租赁的位于秦皇岛市经济技术开发区永定河道一期 15 号标准厂房北侧二层（以下简称“永定河道一期 15 号厂房”）厂房所在土地为划拨地外，发行人及其子公司租赁用生产经营的厂房，不存在使用或租赁使用集体建设用地、划拨地、农用地、耕地、基本农田及其上建造的房产等情形。

报告期内，发行人在上述构成瑕疵租赁的“富民南路厂房”以及“永定河道一期 15 号厂房”内自主生产产品的销售收入、销售毛利及其占当期合并口径营业收入、毛利的比例情况如下：

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
上述瑕疵租赁厂房内自主生产产品的销售收入	12,969.89	55.11%	23,187.31	57.44%	19,733.39	66.51%	19,019.23	73.30%
上述瑕疵租赁厂房内自主生产产品的销售毛利	5,407.91	72.08%	9,735.66	70.44%	7,499.96	75.49%	6,396.13	75.81%

注 1：报告期内，母公司六淳科技销售的产品，包括在富民南路厂房内自主生产的产品销售、转售旗下子公司所生产产品以及委托第三方生产的产品；因此，报告期内，在构成瑕疵租赁的“富民南路厂房”内自主生产的产品销售收入、毛利只是母公司六淳科技营业收入、毛利的一部分。

注 2：报告期内，子公司秦皇岛六淳租赁了两处厂房，具体为“永定河道一期 15 号厂房”和“永定河道 9 号厂房”。其中，只有“永定河道一期 15 号厂房”构成瑕疵租赁，在该厂房内生产的产品销售收入、毛利只是子公司秦皇岛营业收入、毛利的一部分。

此外，除秦皇岛六淳租赁的厂房未办理租赁备案外，发行人及其子公司租赁的其他生产经营性房产均已办理租赁备案手续；经走访秦皇岛住房与城乡建设局、秦皇岛六淳住所地主管公安机关，相关部门均表示，当地房屋租赁备案手续仅针对居住房屋开展，暂无主管部门对接办理厂房租赁备案手续。同时，发行人实际控制人、控股股东已承诺：“若因未办理租赁备案、租赁房屋未取得房屋产权证、



使用划拨地上建筑等原因导致发行人遭受处罚和/或损失的，或因前述原因导致发行人需要在租赁期限届满前搬迁的，本人将无条件、连带地全额承担该处罚导致罚金及其他损失。”根据《民法典》第 706 条的规定，未办理登记备案手续不影响租赁合同的效力，且发行人实际控制人、控股股东已承诺就有可能导致的处罚和损失承担责任，因此不会对发行人的生产经营产生重大不利影响。

二、富民南路厂房所涉土地及房产的相关情况

（一）房产具体租赁情况

发行人租赁的富民南路厂房所在地土地所有权属于东莞市大朗镇求富路股份经济联合社集体（以下简称“求富路联社”），土地性质系集体建设用地。

发行人与求富路联社签署了《厂房租赁合同书》，约定将位于东莞市大朗镇求富路社区富民南路 62 号总建筑面积为 29,620m²的房屋建筑物（包括厂房 2 栋 3 层、宿舍 2 栋 4 层、饭堂 1 栋 2 层、办公室 1 栋 3 层、电房、保安室、容压机房各一层及空地）租赁给发行人使用，租赁期限自 2020 年 6 月 15 日起至 2025 年 6 月 14 日止。前三年租金每月 424,260.00 元，第四年起租金每月 466,686.00 元。经求富路联社同意，发行人将富民南路厂房部分转租给东莞市华淳医疗科技有限公司。

（二）发行人使用或租赁使用的土地及其上建造房产的取得和使用是否符合《土地管理法》等法律法规的规定、是否依法办理了必要的审批手续

1. 涉及的法律规定

《中华人民共和国土地管理法》第六十三条规定，土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。前款规定的集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。

《广东省农村集体资产管理条例》第三条规定，农村集体资产由农村集体经



济组织代表本组织全体成员行使所有权，并以本组织的名义依法自主经营管理。该条例第十二条规定，农村集体经济组织应当制定章程，依照章程管理农村集体资产...成员代表会议应当有本组织三分之二以上的成员代表参加，所作决议决定应当经到会代表三分之二以上通过。

《东莞市农村（社区）集体资产交易办法》（2020年3月1日起实施）第二条规定，集体资产交易原则上需经集体资产交易平台进行交易。第三十条规定，对于符合诚信经营和镇（街道）所定其他续约标准的集体资产承租项目，原交易合同到期前1年内，原承租人向集体经济组织提出续约申请并经理事会初审通过的，依权限经股东代表会议表决并经镇集体资产管理机构审查同意，可按要求进行续约交易。

2. 已履行的审批及交易程序

依据求富路联社提供的《股东代表会议表决情况表》，富民南路厂房的续约交易经该组织出席股东代表100%表决同意，出席该次会议的股东代表人数超过股东代表总人数的2/3，符合《中华人民共和国土地管理法》《广东省农村集体资产管理条例》第三条规定。

经本所律师核查求富路社区班子扩大会议纪要（[2020]19号）、大朗镇集体资产交易续约审查表（资产交易编号：DL[2020]302X号），六淳有限租赁大朗镇富民南路62号厂房的续约交易，经求富路社区居委会两委干部讨论同意，且取得了东莞市大朗镇农村集体资产管理办公室的审查同意，符合《东莞市农村（社区）集体资产交易办法》第三十条的规定。

经核查东莞市农村（社区）集体资产管理网（dgnzb.dg.gov.cn），该网站于2020年10月16日发布了公告，就求富路社区富民南路62号厂房的续约项目，求富路联社采取续约的方式已与六淳有限达成了交易。

3. 政府部门对租赁行为的确认

东莞市住房和城乡建设局、东莞市自然资源局已出具证明，发行人在报告期内不存在违法违规行为，未受到相关行政处罚。



东莞市大朗镇人民政府已出具证明：“兹证明东莞六淳智能科技股份有限公司（简称六淳科技）有权继续承租、使用目前位于东莞市大朗镇富民南路 62 号厂区所在地房产。

经确认，六淳科技租赁建筑物所用土地为集体建设工业用地，不涉及耕地、宅基地等非建设用途；其上建筑物系东莞市快速发展过程中形成的农村城市化历史遗留问题，未办理正式的建筑工程规划许可、未办理用地审批手续、未取得权属证书。

上述租赁房屋及所用土地未来五年内不存在改变用途的情况，未来五年内不存在拆除该等房产的计划；如六淳科技无法继续租用上述房屋建筑，东莞市大朗镇人民政府将依法、合法协调六淳科技就近租赁相关建筑物。”

此外，东莞市人民政府也已出具证明对上述事项予以确认。

4. 核查结论

综上，本所律师认为：发行人租赁、使用富民南路厂房符合《土地管理法》《广东省农村集体资产管理条例》《东莞市农村（社区）集体资产交易办法》等法律法规的规定，依法办理了必要的审批手续。

（三）有关房产是否为合法建筑、是否可能被行政处罚、是否构成重大违法行为

经核查，富民南路厂房建设未办理建设工程规划许可、未办理用地审批手续、未取得产权证书，属于违章建筑。

根据《中华人民共和国城乡规划法》规定，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，其责任承担主体为建设单位或者个人。富民南路厂房虽属违章建筑，但发行人仅为瑕疵房产的承租方，非瑕疵房产的建设方或所有权人，不属于《中华人民共和国城乡规划法》等法律、法规及规范性规定的责任承担主体，且发行人已取得东莞市住房和城乡建设局、东莞市自然资源局出具的未受到行政处罚的证明文件。

综上，本所律师认为：发行人租赁富民南路厂房被相关主管部门处以行政处



罚的风险较低，且不构成重大违法行为。

(四) 土地问题被处罚的责任承担主体、搬迁的费用及承担主体及下一步解决措施

1. 发行人不是处罚责任的承担主体

如上所述，发行人承租富民南路厂房的行为已依法办理审批手续；富民南路厂房虽属违章建筑，但发行人并非该违法行为的责任承担主体。

2. 搬迁费用测算

搬迁费用测算具体情况如下：

序号	涉及的建筑物用途	费用项目	测算依据	测算金额 (万元)
1	普通生产车间、办公室、宿舍、展厅以及公共区域等	无	直接使用租赁的房屋，作为过渡用房，无需装修，无其他费用	-
2	万级无尘车间	装修费	按照目前使用面积380平方米，参考装修单价1,600元/平方米	60.80
3	千级无尘车间	装修费	按照目前使用面积800平方米，参考装修单价2,400元/平方米	192.00
4	-	运输费	参考目前的运费市场价格以及周边目标租赁区域的物理距离	6.00
5	-	设备安装费	参考目前的安装费市场价格、装卸需求、现有设备的使用情况	22.00
合计		-	-	280.80

3. 搬迁费用承担主体

发行人控股股东、实际控制人已承诺：“若因东莞厂区房产拆迁、发行人与求富路联社的租赁交易被认定为无效或其他与厂区房产瑕疵有关的问题，导致发行人在《厂房租赁合同书》约定的租赁期限届满前需另行寻找其他房产进行搬迁并遭受经济损失（发行人依据募投迁建项目进行搬迁的除外），或被有权的政府部门处以罚款的，本人将无条件、连带地全额承担搬迁费用和罚金。”

4. 进一步解决措施



(1) 发行人生产经营场所无特殊要求，具有可替代性，可随时进行搬迁

发行人主要从事电子产品精密功能性器件的研发、生产和销售，除部分环节需要在无尘车间中进行外，对生产场所无其他特殊要求，主要生产线搬迁无需高精度调试，具有易拆卸、易搬迁性。

同时，发行人目前所在地块周边均为成熟工业园区，存在大量可替代的厂房出租；如果出现需要临时搬迁的情况，发行人可以随时快速找到满足生产经营的场地。

(2) 本次发行募投项目建成并完成搬迁后，可彻底解决上述问题

本次发行募投项目“电子产品精密功能性器件生产项目（迁建）”就是针对前述租赁瑕疵所做的搬迁计划；截至本补充法律意见书（二），发行人已取得“电子产品精密功能性器件生产项目（迁建）”所需土地。募投项目建成后，发行人将搬迁至自有厂房开展生产经营活动。

(五) 租赁上述房产不会对发行人经营构成重大不利影响

综上，本所律师认为：富民南路厂房未办理建设工程规划许可、未办理用地审批手续、未取得产权证书，存在瑕疵，但发行人作为承租方不是前述违规行为的责任承担主体，且其承租该厂房已依法履行审批手续。前述厂房的可替代性较强，搬迁费用可控且预计周期较短，发行人已在本次募投项目中对未来可能面临的搬迁需求作出了妥善安排，发行人控股股东、实际控制人已承诺承担预期外搬迁所导致的损失和费用，因此不会对发行人生产经营产生重大不利影响。

三、永定河道一期 15 号厂房所涉土地及房产相关情况

(一) 房产具体租赁情况

秦皇岛六淳使用的永定河道一期 15 号厂房，产权人为秦皇岛开发区国有资产经营有限公司（以下简称“国资公司”），永定河道一期 15 号厂房所涉土地性质为划拨地。

北岛博智（秦皇岛）科技股份有限公司（以下简称“北岛博智”）与秦皇岛



六淳于 2018 年 6 月 22 日签署了《孵化企业入驻协议书》，后于 2021 年 8 月 20 日续签了《企业入驻协议书》，约定秦皇岛六淳可使用永定河道一期 15 号厂房至 2022 年 8 月 28 日。

北岛博智与国资公司间曾签署房屋租赁合同，但已于 2021 年 4 月 29 日有效期届满。因国资公司相关资产管理政策正在调整中，国资公司暂未与北岛博智续签租赁协议。租赁期限届满后北岛博智仍继续使用永定河道一期 15 号厂房等相关房产，经访谈国资公司、北岛博智确认，国资公司未就北岛博智使用相关房产的行为提出异议。依据《民法典》第 734 条规定，北岛博智与国资公司之间为不定期的租赁关系，秦皇岛六淳在《企业入驻协议书》约定使用期到期前可能存在搬迁风险。

（二）发行人使用或租赁使用的土地及其上建造房产的取得和使用是否符合《土地管理法》等法律法规的规定、是否依法办理了必要的审批手续

《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十六条规定，以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 修订）第四十六条规定，对未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的单位和个人，市、县人民政府土地管理部门应当没收其非法收入，并根据情节处以罚款。

根据上述规定，秦皇岛六淳租赁划拨地上房产，出租方、产权方应当经过土地管理及相关主管部门的批准，同时出租方、产权方需将租金中所含土地收益上缴国家。

截至本补充法律意见书（二）出具之日，永定河道一期 15 号厂房的产权方、出租方均暂未提供土地管理部门的批准手续，也未提供上缴土地收益的证明文件，未能核实出租方、产权方出租永定河道一期 15 号厂房及其涉及的划拨地的行为是否符合《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 修订）第四十六条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十六条规定，存在风险。但鉴于违反上述法律法规的责任承担主体为永定河道一期 15 号厂房的产权方和土地使用权人，秦皇岛六淳作为房产的承租方不会因此承担相应法律责任。



（三）有关房产是否为合法建筑、是否可能被行政处罚、是否构成重大违法行为

依据国资公司提供的相关产权证书复印件并经访谈国资公司相关人员后确认，国资公司已就永定河道一期 15 号厂房取得编号为“秦皇岛市房权证秦开房字第 20005582 号”的《房屋所有权证书》。因此永定河道一期 15 号厂房属于合法建筑。

（四）土地问题被处罚的责任承担主体、搬迁的费用及承担主体及下一步解决措施

1. 发行人不是处罚责任的承担主体

如上所述，违反《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 修订）第四十六条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十六条的责任承担主体为房产、划拨土地的产权方和土地使用权人。发行人作为房产的承租方不会因此受到处罚或承担法律责任。

2. 搬迁费用测算

搬迁费用测算具体情况如下：

序号	费用项目	测算依据	测算金额 (万元)
1	生产车间、办公室等装修费	参考目前所使用厂房在 2018 年装修时的价格，并适当考虑一定的涨价因素	121.06
2	运输费	参考目前的运费市场价格以及周边目标租赁区域的物理距离	0.85
3	设备安装费	参考目前的安装费市场价格、装卸需求、现有设备的使用情况	3.70
合计		-	125.61

3. 搬迁费用承担主体

发行人控股股东、实际控制人已承诺：“若因秦皇岛六淳与北岛博智间签署的相关协议被认定为无效、认定侵犯第三方产权权利或被提前解除租赁关系，或因使用划拨地上建筑，或因其他与秦皇岛厂区有关的瑕疵和问题，导致发行人在《企业入驻协议书》约定的期限届满前需另行寻找其他房产进行搬迁、遭受经济



损失或需向任何第三方支付赔偿，或被有权的政府部门处以罚款的，发行人的实际控制人将全额承担搬迁费用、赔偿金和罚金。”

4. 进一步解决措施

发行人主要从事电子产品精密功能性器件的研发、生产和销售，除部分环节需要在无尘车间中进行外，对生产场所无其他特殊要求，主要生产线搬迁无需高精度调试，具有易拆卸、易搬迁性。

发行人目前所在地块周边均为成熟工业园区，存在大量可替代的厂房出租；如果出现需要临时搬迁的情况，发行人可以随时快速找到满足生产经营的场地。若存在必要，秦皇岛六淳将及时启动搬迁工作，避免对本次发行、发行人持续经营产生重大影响。

5. 租赁上述房产不会对发行人经营构成重大不利影响

综上，本所律师认为：永定河道一期 15 号厂房虽存在瑕疵，但发行人不是处罚责任的承担主体，且该厂房的可替代性较强，搬迁费用可控且预计周期较短，发行人控股股东、实际控制人已承诺承担预期外搬迁所导致的损失和费用，因此不会对发行人生产经营产生重大不利影响。

四、核查程序和核查意见

1. 核查程序

(1) 审阅了发行人及其子公司厂房租赁合同、不动产权证书（如有）、出租方与产权人签署的租赁协议（如需）以及秦皇岛六淳与北岛博智签署的《企业入驻协议书》、房屋租赁备案证明文件（如有）；审阅了发行人及其子公司当地主管部门出具的证明或确认文件；

(2) 审阅了求富路联社提供的《股东代表会议表决情况表》、求富路社区班子扩大会议纪要（[2020]19 号）、大朗镇集体资产交易续约审查表（资产交易编号：DL[2020]302X 号）、东莞市农村（社区）集体资产管理网（dgnzb.dg.gov.cn）相关公告信息；



(3) 审阅了发行人与东莞市自然资源局签署关于募项目用地的《国有建设用地使用权出让合同》、不动产权证书；

(4) 对北岛博智、国资公司相关负责人进行访谈确认；

(5) 取得了发行人控股股东、实际控制人就房产瑕疵事项出具的承诺函；

(6) 走访了秦皇岛住房与城乡建设局、秦皇岛市公安局经济技术开发区分局腾飞路派出所，就秦皇岛六淳办理租赁备案手续相关事宜进行核实；

(7) 复核发行人测算的搬迁费用并结合发行人历史情况以及同行业公告、周边类似企业的公告等公开信息进行验证。

2. 核查意见

(1) 除发行人租赁的富民南路厂房所在土地为集体建设用地、秦皇岛六淳租赁的永定河道一期 15 号厂房所在土地为划拨地外，发行人及其子公司租赁用生产经营的厂房，不存在使用或租赁使用集体建设用地、划拨地、农用地、耕地、基本农田及其上建造的房产等情形。

(2) 除秦皇岛六淳租赁的生产经营性房产未办理租赁备案外，发行人及其子公司所租赁的其他生产经营性房产均已办理租赁备案手续。根据《民法典》第 706 条的规定，未办理登记备案手续不影响租赁合同的效力，且发行人实际控制人、控股股东已承诺就有可能导致的处罚和损失承担责任，因此不会对发行人的生产经营产生重大不利影响。

(3) 发行人租赁、使用富民南路厂房符合《土地管理法》《广东省农村集体资产管理条例》《东莞市农村（社区）集体资产交易办法》等法律法规的规定，依法办理了必要的审批手续。

(4) 富民南路厂房建设未办理建设工程规划许可、未办理用地审批手续、未取得产权证书，属于违章建筑。但发行人作为承租方不是前述违规行为的责任承担主体，且其承租该厂房已依法履行审批手续。前述厂房的可替代性较强，搬迁费用可控且预计周期较短，发行人已在本次募投项目中对未来可能面临的搬迁需求作出了妥善安排，发行人控股股东、实际控制人已对搬迁可能导致的损失和



费用做出相应承诺，因此不会对发行人生产经营产生重大不利影响。

(5) 未能核实权利人出租永定河道一期 15 号厂房及其涉及的划拨地的行为是否符合《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(2020 修订) 第四十六条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十六条规定，存在搬迁风险。但鉴于违反上述法律法规的责任承担主体为永定河道一期 15 号厂房的产权方和土地使用权人，秦皇岛六淳作为房产的承租方不会因此承担相应法律责任，且该厂房的可替代性较强，搬迁费用可控且预计周期较短，发行人控股股东、实际控制人已对搬迁可能导致的损失和费用做出相应承诺，因此不会对发行人生产经营产生重大不利影响。

(以下无正文)



（本页无正文，为《北京市万商天勤律师事务所关于东莞六淳智能科技股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A股）股票并在创业板上市之补充法律意见书（二）》之签署页）

北京市万商天勤律师事务所



负责人： 李 宏 律 师

经办律师： 周 游 律 师

（签名）

（签名）

徐 璐 律 师

（签名）

2022 年 2 月 24 日