

競天公誠律師事務所

JINGTIAN & GONGCHENG

中国北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 34 层 邮编：100025

34/F, Tower 3, China Central Place, 77 Jianguo Road, Beijing 100025, China

T: (86-10) 5809 1000 F: (86-10) 5809 1100

北京市竞天公诚律师事务所

关于

深圳市曼恩斯特科技股份有限公司

首次公开发行普通股股票并在创业板上市的

补充法律意见书（七）

二零二二年五月

北京市竞天公诚律师事务所
关于深圳市曼恩斯特科技股份有限公司
首次公开发行普通股股票并在创业板上市
的补充法律意见书（七）

致：深圳市曼恩斯特科技股份有限公司

北京市竞天公诚律师事务所受发行人委托，作为发行人申请首次公开发行股票并在创业板上市（以下简称“本次发行上市”）事宜的专项法律顾问，根据《公司法》《证券法》等有关法律、法规和中国证监会《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》（以下简称“《管理办法》”）《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》等有关规定，本所已出具了《北京市竞天公诚律师事务所关于深圳市曼恩斯特科技股份有限公司首次公开发行普通股股票并在创业板上市的律师工作报告》（以下简称“《律师工作报告》”）和《北京市竞天公诚律师事务所关于深圳市曼恩斯特科技股份有限公司首次公开发行普通股股票并在创业板上市的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）、《北京市竞天公诚律师事务所关于深圳市曼恩斯特科技股份有限公司首次公开发行普通股股票并在创业板上市的补充法律意见书（一）》（以下简称“《补充法律意见书（一）》”）、《北京市竞天公诚律师事务所关于深圳市曼恩斯特科技股份有限公司首次公开发行普通股股票并在创业板上市的补充法律意见书（二）》（以下简称“《补充法律意见书（二）》”）、《北京市竞天公诚律师事务所关于深圳市曼恩斯特科技股份有限公司首次公开发行普通股股票并在创业板上市的补充法律意见书（三）》（以下简称“《补充法律意见书（三）》”）、《北京市竞天公诚律师事务所关于深圳市曼恩斯特科技股份有限公司首次公开发行普通股股票并在创业板上市的补充法律意见书（四）》（以下简称“《补充法律意见书（四）》”）、《北京市竞天公诚律师事务所关于深圳市曼恩斯特科技股份有限公司首次公开发行普通股股票并在创业板上市的补充法律意见书（五）》（以下简称“《补充法律意见书（五）》”）、《北京市竞天公诚律师事务所关于深圳市曼恩斯特科技股份有限公司首次公开

发行普通股股票并在创业板上市的补充法律意见书（六）》（以下简称“《补充法律意见书（六）》”）。

鉴于深圳证券交易所上市审核中心于 2022 年 5 月 9 日下发了审核函[2022]010412 号《关于深圳市曼恩斯特科技股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的审核中心意见落实函》（以下简称“《审核中心意见落实函》”），本所现根据《审核中心意见落实函》的要求，出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书是对《法律意见书》《律师工作报告》《补充法律意见书（一）》《补充法律意见书（二）》《补充法律意见书（三）》《补充法律意见书（四）》《补充法律意见书（五）》《补充法律意见书（六）》的补充，除本补充法律意见书另有说明外，本所在《法律意见书》《律师工作报告》中发表法律意见的前提、假设、声明和相关释义继续适用于本补充法律意见书。

本所律师同意将本补充法律意见书作为发行人申请本次发行上市的必备法定文件，随其他申报材料一同申报，并依法对出具的补充法律意见书承担相应的法律责任。

本补充法律意见书仅供发行人本次发行上市申报之目的使用，未经本所书面同意，任何人不得作片面的、不完整的引述，也不得用作任何其他目的。

本所及经办律师依据《公司法》《证券法》《管理办法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等有关法律、行政法规和中国证监会的有关规定及本补充法律意见书出具日之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。

基于上述，本所出具补充法律意见如下：

《审核中心意见落实函》问题 3 关于其他事项

申请文件及问询回复显示：

(1) 发行人租赁厂房面积为 16,528 平方米，租赁房产建筑面积占比为 81.66%。租赁房产实现的收入或利润占比为 100%，部分租赁厂房未在国土规划部门办理完成相关土地、房产手续，未取得集体土地使用权证书和房屋产权证书，未办理租赁备案。

(2) 报告期各期，发行人其他业务收入仅为 7.50 万元、2.25 万元、1.69 万元和 6.76 万元，主要为房租、废料销售等。

(3) 报告期各期，发行人采购标准件金额分别为 407.35 万元、1,006.91 万元、1,196.24 万元、2,900.30 万元，细分种类中电控类、液压类、传动类、辅料类标准件单价变动均较大。

(4) 2021 年 9 月末，发行人应收账款及合同资产余额 12,453.08 万元，应收票据中商业承兑汇票余额为 2,782.64 万元，存货余额 8,412.60 万元（其中发出商品 3,874.31 万元），金额较大且较 2020 年末大幅增长。2021 年 9 月末，发行人其他非流动资产 1,049.07 万元，主要为预付固定资产采购款。

请发行人：

(1) 结合《土地管理法》等法律法规的规定，说明租赁瑕疵房产是否存在被行政处罚的风险、是否可能构成重大违法违规行为。

(2) 说明其他业务收入的具体构成，废料收入极低是否符合发行人的生产经营特点，结合生产工艺、投入产出率、废料（副产品）处理方式等事项，分析废料收入与废料产生量、营业收入或产量的匹配关系，废料（副产品）收入核算是否准确、完整。

(3) 结合发行人主要产品对应的原材料及变动情况、备货策略等说明报告期内标准件、定制机加件采购规格变化较大的原因及背景。

(4) 说明报告期各期末应收款项、存货的期后结转情况，如存在大额长时间未予结转情形，请分析原因；说明其他非流动资产结转是否结转为固定资产，

是否存在延期结转的情形。

请保荐人发表明确意见，请发行人律师对问题（1）发表明确意见，请申报会计师对问题（2）、（4）发表明确意见。

回复：

一、发行人正在使用的租赁瑕疵房产

根据发行人提供的资料及说明，发行人及其分公司正在使用的租赁瑕疵房屋情况如下：

序号	承租方	出租方	租赁期限	房屋产权人	房屋坐落	租金	租赁面积 (m²)	租赁用途	土地性质	瑕疵情况
1	曼恩斯特	深圳市坪山区产业投资服务有限公司	实际交付日至 2028.02.29	深圳市坪山竹坑股份合作公司沙梨元分公司	深圳市坪山区竹坑第三工业区C区3号厂房	2019.09-2021.02: 15.568万元/月; 以后每三年递增10%	5,560	工业	农村集体所有的非农建设用地	未取得土地及房屋产权证书
2	曼恩斯特	深圳市坪山区产业投资服务有限公司	2020.12.16-2028.02.29	深圳市坪山竹坑股份合作公司石湖分公司	竹坑第三工业区C区9号厂房1-2层	2021.03-2021.12: 7.215万元/月; 以后每三年递增10%	2,775	工业	农村集体所有的非农建设用地	未取得土地及房屋产权证书
3	曼恩斯特	深圳市广为智联产业园运营有限公司	2021.07.21-2024.05.30	深圳阿尔法特机电工业有限公司	深圳市坪山区金牛西路兰金15路2号阿尔法特厂房101	100,000 元/月	3,025 ^{注1}	生产、员工宿舍	证载面积土地为国有建设用地	证载面积以外的500 m²为临时建筑
4	曼恩斯特杭州分公司	杭州烱铭物业有限公司	2022.01.21-2023.01.20	浙江世导服饰有限公司	浙江省杭州市余杭区仓前街道龙潭路2号世导科技园3幢102室	2,200 元/月	40	办公	国有建设用地	未取得同意转租证明, 尚未完成办理租赁备案
5	曼恩斯特	深圳市坪山区住房保障中心	2022.04.01-2025.03.31	—	深圳市坪山区竹韵花园	22,239.9 元/月	1,270.74	住宅	国有建设用地	未取得房产证, 尚未完成办理租赁备案 ^{注2}

注1: 租赁房屋建筑面积为3,025 m², 其中厂房合计2,725 m², 宿舍合计300 m²;

注2: 该等房屋系深圳市坪山区作为公共住房出租给发行人作住宅使用的公租房, 发行人未取得房屋所有权人提供的房屋产权证书。

二、结合《土地管理法》等法律法规的规定，说明租赁瑕疵房产是否存在被行政处罚的风险、是否可能构成重大违法违规行为。

（一）发行人取得和使用租赁瑕疵房产是否符合《土地管理法》等法律法规的规定

1、租赁及使用农村集体所有的非农建设用地

就上表“一、发行人正在使用的租赁瑕疵房产”所列举第1、2项租赁房屋（以下简称“竹坑租赁房屋”）为“农村集体所有的非农建设用地”。根据深圳市规划与国土资源局大工业区分局于2002年9月24日核发的《关于坪山镇竹坑村非农建设用地的批复》（深规土工〔2002〕92号），明确“同意你村使用位于坪山镇竹坑村的G13122-0113号土地作为农村非农建设用地，用途为工业用地，加入你村非农建设用地指标”；根据《建设用地规划许可证》（深规土规许字08-2004-0039号），用地单位为“深圳市龙岗村坪山镇竹坑村民委员会”。

发行人于2019年9月开始租赁“深圳市坪山区竹坑第三工业区C区3号厂房”，根据当时适用的《土地管理法》（2004年修正）第四十三条的规定，兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准可使用本集体经济组织农民集体所有的土地，或者乡（镇）村公共设施和公益事业建设经依法批准可使用农民集体所有的土地。因此，兴办乡镇企业、乡（镇）村公共设施和公益事业建设之外的企业不具备使用农民集体所有土地的主体资格。

《土地管理法》（2019年修正）于2020年1月1日实施，根据第六十三条规定，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……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。根据当时适用的《坪山区股份合作公司物业交易管理办法》相关规定，“本办法适用于坪山区范围内由原农村集体经济组织改制组建的股份合作公司……本办法规定的物业包括股份合作公司拥有的厂房……本办法规定的物业交易是指股

份合作公司将其拥有的厂房……出售、出租给法人、自然人或者其他组织从事生产、经营活动，由承租人或买受人支付租金或转让金，并订立交易合同的过程。”因此，根据前述规定，产权人即股份合作公司可以将其在集体建设用地上的厂房出租给法人从事生产、经营活动。

“竹坑社区沙梨元居民小组”及“竹坑社区石湖居民小组”于2018年作出《股民户代表决议》，决议“根据《坪山区智能制造未来产业聚集区规划建设方案》（深坪府办函[2017]46号文），竹坑第三工业区位于坪山区智能制造未来产业聚集区中的未来拓展区，属于深圳首批未来产业聚集区之一……同意将竹坑第三工业区C区3号产房5,560平方米厂房及竹坑第三工业区C区9号产房5,550平方米厂房通过坪山区公共资源交易中心采用单一来源方式出租给深圳市坪山区产业投资服务有限公司……”。2021年2月3日，坪山产服、沙梨元分公司出具《关于深圳市曼恩斯特科技有限公司土地房产租赁凭证无法备案的情况说明》，说明3号厂房的土地和房屋属于沙梨元分公司的自有土地和房屋…由于历史原因，沙梨元分公司未在国土规划部门办理完成相关土地、房产手续，未取得集体土地使用权证书和房屋产权证书，租赁给深圳市曼恩斯特科技有限公司的土地和房屋未能办理相关租赁凭证。2021年6月24日，坪山产服、石湖分公司出具《关于深圳市曼恩斯特科技股份有限公司土地房产租赁凭证无法备案的情况说明》，说明9号厂房的土地和房屋属于石湖分公司的自有土地和房屋…由于历史原因，石湖分公司未在国土规划部门办理完成相关土地、房产手续，未取得集体土地使用权证书和房屋产权证书，租赁给深圳市曼恩斯特科技股份有限公司的土地和房屋未能办理相关租赁凭证。因此，产权方沙梨元分公司、石湖分公司未办理完成相关土地、房产手续不符合《土地管理法》（2019年修正）相关规定。

综上，竹坑租赁房屋所在土地为农村非农建设用地（工业用地），符合城市规划，竹坑租赁房屋出租事宜已经股民户代表决议通过，竹坑租赁房屋所在土地系因产权方未完成土地、房产审批手续导致未取得集体土地使用证。

2、租赁及使用临时建筑

就上表“一、发行人正在使用的租赁瑕疵房产”所列举第3项租赁房屋，合

同约定的租赁面积为 3,025 平方米，经访谈租赁房屋产权人深圳阿尔法特机电工业有限公司相关人员，其说明其中 500 平方米的租赁房屋为临时建筑（以下简称“临时建筑”），阿尔法特目前没有收到政府部门要求拆除该临时建筑的通知，或要求阿尔法特对该临时建筑进行整改。发行人将该临时建筑作为仓库使用。根据《商品房屋租赁管理办法》第六条规定，属于违法建筑的房屋不得出租。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》第三条规定，出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订立的租赁合同无效。因此，发行人与出租方阿尔法特签署的租赁合同存在被认定为无效的风险。根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，出租人有义务保证其有权出租租赁物业，若因出租人对所出租房屋存在权利上的瑕疵而导致承租人发生损失的，出租人应对该等损失承担赔偿责任。

综上，出租方出租未经批准的临时建筑不符合《商品房屋租赁管理办法》《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》等相关规定。若因上述租赁房屋的出租人对租赁房屋存在权利上的瑕疵而导致发行人损失的，发行人有权要求出租人对该等损失承担赔偿责任。

3、未办理租赁备案的情形

上表“一、发行人正在使用的租赁瑕疵房产”所列举第 1 项、第 2 项竹坑租赁房屋为“农村集体所有的非农建设用地”。根据 2011 年 2 月 1 日实施的《商品房屋租赁管理办法》，“城市规划区内国有土地上的商品房屋租赁（以下简称房屋租赁）及其监督管理，适用该办法”；“城市规划区外国有土地上的房屋租赁和监督管理，参照该办法执行”。因此，发行人承租竹坑租赁房屋不属于上述办法规定的城市规划区内外国有土地上的商品房屋租赁，无需根据上述办法办理租赁备案。

根据《商品房屋租赁管理办法》相关规定，其他应办理租赁备案手续的租赁房屋情况如下：

（1）就上表“一、发行人正在使用的租赁瑕疵房产”所列举第 4 项、第 5

项租赁房屋，截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其分公司尚未完成办理租赁备案手续。

综上，发行人及其分公司的部分租赁房屋未办理租赁备案，违反《商品房屋租赁管理办法》的相关规定，存在被建设（房地产）主管部门责令限期改正；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款的风险。

4、未取得同意转租证明

就上表“一、发行人正在使用的租赁瑕疵房产”所列举第 5 项租赁房屋，出租方非房屋所有权人，截至本补充法律意见书出具之日，发行人尚未取得房屋所有权人出具的同意转租证明。根据《商品房屋租赁管理办法》第十一条规定，承租人转租房屋的，应当经出租人书面同意。承租人未经出租人书面同意转租的，出租人可以解除租赁合同，收回房屋并要求承租人赔偿损失。

综上，对于上述未取得房屋所有权人同意转租证明的物业，存在出租方被认定为无权出租的风险。

（二）说明租赁瑕疵房产是否存在被行政处罚的风险，是否可能构成重大违法违规行为。

1、就上表“一、发行人正在使用的租赁瑕疵房产”所列举的第 1、第 2 项竹坑租赁房屋，2021 年 4 月 19 日，深圳市坪山区城市更新和土地整备局出具《关于深圳市曼恩斯特科技股份有限公司租用场地核查情况的复函》（深坪更新整备函〔2021〕326 号），2021 年 5 月 7 日，深圳市坪山区龙田街道办事处出具《关于商请为深圳市曼恩斯特科技股份有限公司出具租用场地可持续性经营证明的复函》，均说明发行人的竹坑租赁房屋“不涉及已列入计划的城市更新单元、正在开展的土地整备利益统筹（含整村统筹）项目、正在开展的房屋征收项目。该租赁场地位于坪山区‘两个百平方公里级’高品质产业空间范围中的保留提升区...将保留提升区作为长期保留的制造业空间予以锁定，‘十四五’期间原则上不得纳入拆除重建类城市更新单元计划和土地整备计划。”

根据《土地管理法》（2019年修正）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；第八十二条，擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设，或者违反本法规定，将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。因此，履行集体经营性建设用地登记手续的责任主体是集体建设用地的产权方而非发行人，发行人作为承租方不存在因租赁该等房屋被处以行政处罚的风险。

2、上表“一、发行人正在使用的租赁瑕疵房产”所列举第3项租赁房屋涉及部分违法建筑，根据《商品房屋租赁管理办法》第六条规定，属于违法建筑的房屋不得出租；第二十一条规定，违反本办法第六条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，对没有违法所得的，可处以五千元以下罚款；对有违法所得的，可以处以违法所得一倍以上三倍以下，但不超过三万元的罚款。因此，出租方承担出租未经批准临时建筑的法律后果，发行人作为承租方不存在因租赁该房屋被处以行政处罚的风险。

3、就上表“一、发行人正在使用的租赁瑕疵房产”所列举第4项、第5项租赁房屋，根据《中华人民共和国民法典》第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。发行人及其分公司的部分租赁房屋未办理租赁备案，违反《商品房屋租赁管理办法》的相关规定，存在被建设（房地产）主管部门责令限期改正；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款的风险。

根据《首发业务若干问题解答》问题11，“重大违法行为”是指发行人及其控股股东、实际控制人违反国家法律、行政法规，受到刑事处罚或情节严重行政处罚的行为。截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其控股股东、实际控制人未因租赁或使用租赁瑕疵房产被处以行政处罚或受到刑事处罚，构成重大违法违规行为的可能性较小。

根据深圳市坪山区规划土地监察局出具文件及《企业信用报告》（无违法违规证明版）并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网及有关政府部门网站进行公开信息检索，截止本补充法律意见书出具之日，发行人及其控股子公司近三年不存在因违反土地、房屋租赁法律法规而被处罚的情形。

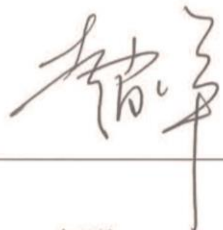
综上，本所律师认为，发行人及其分公司存在因未办理上述房屋租赁备案而被主管部门责令限期改正以及逾期不改正则处以一千元以上一万元以下罚款的处罚风险。截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其分公司未曾收到主管部门责令限期改正的通知，其因租赁瑕疵房产被处以行政处罚的风险较小，被认定为构成重大违法违规行为的可能性较小。

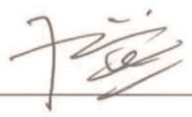
本补充法律意见书正本一式三份，经本所及签字律师签署后生效。

（以下无正文，后续为本补充法律意见书之签署页）

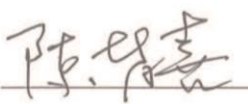
（本页无正文，为《北京市竞天公诚律师事务所关于深圳市曼恩斯特科技股份有限公司首次公开发行普通股股票并在创业板上市的补充法律意见书（七）》之签署页）

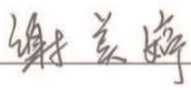


负责人： 
赵洋

经办律师： 
陈进进


周璇

经办律师： 
陈皆喜


谢美婷

签署日期： 2022年 5月 25日