

北京国枫律师事务所

关于吉安满坤科技股份有限公司

申请首次公开发行股票并在创业板上市的

补充法律意见书之四

国枫律证字[2021]AN099-19 号



GRANDWAY

北京国枫律师事务所

Grandway Law Offices

北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层 邮编：100005

电话 (Tel): 010-88004488/66090088 传真 (Fax): 010-66090016

北京国枫律师事务所
关于吉安满坤科技股份有限公司
申请首次公开发行股票并在创业板上市的
补充法律意见书之四
国枫律证字[2021]AN099-19号

致：吉安满坤科技股份有限公司（发行人）

根据北京国枫律师事务所（以下称“本所”）与吉安满坤科技股份有限公司（以下称“发行人”或“公司”）签订的《律师服务协议》，本所接受发行人的委托，担任发行人申请首次公开发行人民币普通股（A股）股票并在创业板上市（以下称“本次发行”）的特聘专项法律顾问。

本所律师已根据《公司法》《证券法》《注册管理办法》《证券法律业务管理办法》《证券法律业务执业规则》等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的文件和有关事实进行了查验，并就发行人本次发行事宜出具了“国枫律证字[2021]AN099-1号”《北京国枫律师事务所关于吉安满坤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法律意见书》（以下称“《法律意见书》”）、“国枫律证字[2021]AN099-2号”《北京国枫律师事务所关于吉安满坤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律师工作报告》（以下称“《律师工作报告》”）及相关补充法律意见书。

根据深交所“审核函（2021）011309号”《关于吉安满坤科技股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件的第三轮审核问询函》（以下称“《第三轮审核问询函》”）的要求，本所律师在对发行人与本次发行上市相关情况进行进一步查验的基础上，出具本补充法律意见书，对本所律师已经出具的《法律意

意见书》《律师工作报告》及相关补充法律意见书的有关内容进行修改、补充或作进一步的说明。

本所律师同意将本补充法律意见书作为发行人本次发行上市所必备的法定文件随其他材料一起上报，并依法对本补充法律意见书承担相应责任；本补充法律意见书仅供发行人本次发行上市的目的使用，不得用作任何其他用途。

本所律师在《法律意见书》和《律师工作报告》中的声明事项亦适用于本补充法律意见书。如无特别说明，本补充法律意见书中有关用语的含义与《法律意见书》和《律师工作报告》中相同用语的含义一致。

根据《公司法》《证券法》《注册管理办法》《证券法律业务管理办法》《证券法律业务执业规则》等有关法律、法规、规章和规范性文件的相关要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师出具补充法律意见如下：

一、关于土地房屋租赁。（《第三轮审核问询函》第4题）

问询回复显示，深圳满坤租赁厂房所占土地属于集体土地，其出租后用于非农建设用途违反当时有效的法律规定，土地租赁协议存在被认定无效的风险。但根据当时有效的《村民委员会组织法（1998年修订）》，出租村集体财产不在必须提交村民会议讨论决定后方可办理的事项范围内，相关土地租赁行为已经履行了土地出租方的合同审批流程。

请发行人说明深圳满坤租赁厂房是否符合现行有效的土地管理、集体资产管理相关法律规定，是否履行相关审批程序。

请保荐人、发行人律师发表明确意见。

（一）核查过程

就上述问题，本所律师履行了如下核查程序：

1. 查阅上寮公司的工商登记资料、上寮公司出具的《关于深圳市满坤电子有限公司租赁厂房的说明》《关于土地出租情况的补充说明》、沙井镇上寮村民委员会与沙井镇蚝三村民委员会签署的土地租赁协议等资料，核查出租方对外出租土地履行的审批程序；

2. 实地查看租赁场地及访谈房屋出租方负责人，了解深圳满坤租赁厂房具体情况；

3. 结合法律法规及司法解释分析集体土地租赁协议是否符合现行有效的土地管理、集体资产管理相关法律规定，是否履行相关审批程序。

（二）核查结果

1. 请发行人说明深圳满坤租赁厂房是否符合现行有效的土地管理、集体资产管理相关法律规定，是否履行相关审批程序。

（1）深圳满坤租赁厂房的基本情况

根据发行人陈述并经查验有关租赁合同、蚝三公司出具的《关于深圳市满坤电子有限公司租赁厂房的说明》、相关房屋租赁备案文件，深圳满坤自 2003 年 12 月起向深圳市沙井蚝三股份合作公司（以下简称“蚝三公司”）的前身深圳市宝安区沙井镇蚝三经济发展公司（该公司系经沙井镇人民政府批准由沙井镇蚝三村民委员会于 1992 年 5 月 15 日设立的集体企业，于 2004 年改制为蚝三公司）租赁了 A4 栋厂房，租期 10 年；租期届满后于 2013 年 12 月与蚝三公司续租并增加租赁 A3 栋厂房，此后经历了 2016 年 12 月、2019 年 12 月两次续租一直租赁使用至今，续租年限均为 3 年。

截至本法律意见书出具之日，深圳满坤租赁厂房的情况如下：

出租方	承租方	租赁面积 (m ²)	租赁房屋地址	租赁期限	房屋用途	产权人
蚝三公司	深圳满坤	8,762	沙井街道南埔蚝三林坡坑第一工业区	2019.12.01-2022.11.30	厂房	蚝三公司

出租方	承租方	租赁面积 (m ²)	租赁房屋地址	租赁期限	房屋 用途	产权人
			A3、A4 栋厂房			

经查阅蚝三公司、上寮公司的工商资料、土地租赁协议及出具的说明，并经本所律师实地查看及访谈房屋出租方负责人，深圳满坤租赁厂房所占土地原属于沙井镇上寮村集体土地，2003 年 8 月 1 日，沙井镇上寮村民委员会将上述集体土地出租给沙井镇蚝三村民委员会用于非农业建设，租期 50 年，沙井镇蚝三村民委员会承租该集体土地后，在集体土地上建设了厂房并出租给了深圳满坤。

(2) 租赁集体土地是否符合现行有效的土地管理、集体资产管理相关法律规定，是否履行相关审批程序

根据现行有效的《土地管理法（2019 年修订）》第六十三条的规定，“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。”

根据现行有效的《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》第七条规定，“出让、出租和抵押集体建设用地使用权，须经本集体经济组织成员的村民会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上村民代表的同意。”

根据上寮公司出具的《关于深圳市满坤电子有限公司租赁厂房的说明》及《关于土地出租情况的补充说明》并查阅上寮公司的工商登记资料，上寮公司系沙井镇上寮村民委员会于 2004 年 10 月改制设立的股份合作公司，为深圳市城市化后沙井镇上寮村民委员会的继受单位，其股东为原沙井镇上寮村民委员会的村民。根据上寮公司出具的上述说明，上寮公司未办理集体土地使用权证书，亦未召开股东大会审议相关《土地租赁协议》。

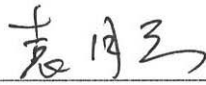
综上，本所律师认为，深圳满坤租赁厂房所占土地属于集体土地租，土地出租方上寮公司未办理集体土地使用权证书，亦未召开股东大会审议相关《土地租赁协议》，上寮公司未履行必要的审批，不符合现行有效的《土地管理法（2019年修订）》《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》的规定。

本补充法律意见书一式叁份。

（此页无正文，为《北京国枫律师事务所关于吉安满坤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补充法律意见书之四》的签署页）

负 责 人 
张利国



经办律师 
袁月云


池 名

2021 年 12 月 4 日