



北京市朝阳区新东路首开幸福广场 C 座五层
5th Floor, Building C, The International Wonderland, Xindong Road, Chaoyang District, Beijing
邮编/Zip Code: 100027 电话/Tel: 86-010-50867666 传真/Fax: 86-010-65527227
电子邮箱/E-mail: kangda@kangdalawyers.com

北京 西安 深圳 杭州 海口 上海 广州 沈阳 南京 天津 菏泽 成都 苏州 呼和浩特 香港 武汉

北京市康达律师事务所
关于北京声迅电子股份有限公司
首次公开发行股票并上市的
补充法律意见书（七）

康达股发字【2020】第 0312 号

二〇二〇年九月

北京市康达律师事务所
关于北京声迅电子股份有限公司
首次公开发行股票并上市的
补充法律意见书（七）

康达股发字【2020】第 0312 号

致：北京声迅电子股份有限公司

本所接受发行人的委托，作为发行人申请在中华人民共和国境内首次公开发行股票并上市工作的特聘专项法律顾问。本所律师在审核、查证发行人的相关资料基础上，依据《证券法》《公司法》《管理办法》《编报规则》《证券法律业务管理办法》《证券法律业务执业规则（试行）》等法律、行政法规、规章和规范性文件的规定发表法律意见。

就本次发行上市事宜，本所律师已分别出具《律师工作报告》《法律意见书》《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）》和《补充法律意见书（六）》。现根据中国证监会下发的《关于声迅股份的补充问询（三）》，对需本所律师发表意见的事项，本所出具本《补充法律意见书》。

本所律师仅基于本《补充法律意见书》出具之日以前已经发生或存在的事实发表法律意见。本所律师对所查验事项是否合法合规、是否真实有效进行认定是以现行有效的（或事实发生时施行有效的）法律、法规、规范性法律文件、政府主管部门做出的批准和确认、本所律师从国家机关、具有管理公共事务职能的组织、会计师事务所、资产评估机构、资信评级机构、公证机构等公共机构直接取得的文书，或本所律师从上述公共机构抄录、复制、且经该机构确认后的材料为依据做出判断；对于不是从上述公共机构直接取得的文书，或虽为律师从上述公共机构抄录、复制的材料但未取得上述公共机构确认的材料，本所律师已经进行了必要的核查和验证。

本所律师对于会计、审计、资产评估等非法律专业事项不具有进行专业判断

的资格。本所律师依据从会计师事务所、资产评估机构直接取得的文书发表法律意见并不意味着对该文书中的数据、结论的真实性、准确性、完整性做出任何明示或默示的保证。

本所律师严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，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。本《补充法律意见书》中不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本所律师依法对出具的法律意见承担相应法律责任。

发行人已向本所保证，其所提供的书面材料或口头证言均真实、准确、完整，有关副本材料或复印件与原件一致，所提供之任何文件或事实不存在虚假、误导性陈述或者重大遗漏。

本《补充法律意见书》仅供发行人为本次发行上市之目的使用，不得用作其他目的。

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律文件，随同其他申请文件一起上报中国证监会，申请文件的修改和反馈意见对本《补充法律意见书》有影响的，本所将按规定出具补充法律意见书。

本所律师同意发行人部分或全部在《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》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。本所律师已对截至本《补充法律意见书》出具之日的《招股说明书》的相关内容进行了审阅，并确认不存在上述情形。

本所律师遵循审慎性及重要性原则，在查验相关材料和事实的基础上独立、客观、公正地出具法律意见如下：

问询函问题 1、关于宝华镇代建建筑物

2010 年以来，发行人与句容市宝华镇政府就安防科技园项目签署了一系列协议和备忘录，约定发行人负责总体规划和设计并报规划部门审批，宝华镇政府提供项目用地和出资建设，竣工验收后，价格经句容市审计局审计结论为基础和依据，双方签署回购协议，办理房产证。

根据发行人回复，截至目前，因宝华镇政府负责的相关工作未能取得有效进展，双方未推动下一步的代建价格核定工作。在完成价格核定工作之前，发行人有权利不签署回购协议及支付房屋代建款。

发行人未与宝华镇下属公司句容市宝玉兰置业有限公司签署过协议，双方不存在纠纷或争议。发行人与宝华镇人民政府对于代建和垫资事宜不存在争议，但因宝华镇政府未能履行协议约定义务，双方在协商后续解决方案时，尚未达成一致意见。

因发行人未与宝华镇政府达成回购协议，未支付代建款。从目前双方的协商结果来看，由于房产证难以办理至发行人名下，由发行人回购宝华镇政府代建房产的可行性较低。宝华镇政府提出的替代解决方案是由其回购发行人持有的 24.86 亩土地。双方已对土地回购事宜进行谈判，尚未对价格达成一致意见，但宝华镇政府的现有报价高于发行人的持有成本 30 万元/亩。

请发行人补充说明并披露：（1）发行人与相关政府方及下属公司就安防科技园项目签署相关协议和备忘录的具体情况，相关协议和备忘录披露的真实性和完整性，是否存在尚未披露的其他相关协议、备忘录或重要条款和约定；（2）结合相关协议约定分析发行人、宝华镇镇政府、句容市宝玉兰置业有限公司等相关方在代建过程中对代建建筑物的权利义务关系；结合代建建筑物的定制情况、实际控制情况分析代建建筑物是否属于由发行人拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源，是否应该纳入发行人资产负债表核算；（3）发行人与宝华镇政府在相关协议或备忘录中约定达成回购协议的前提条件；结合相关协议和备忘录的约定条件及其实现情况分析“发行人有权利不签署回购协议及支付房屋代建款”的依据是否充分；（4）发行人与宝华镇政府协商后续解决方案的进展情况，相关风险提示是否充分。

请保荐机构、发行人律师、申报会计师核查上述相关事项，说明核查依据、过程，并发表明确核查意见，同时说明就上述事项对相关政府方的核查情况，是否与发行人的回复一致，发行人与相关政府方就上述事项是否存在争议或纠纷。

回复：

一、情况综述

根据宝华镇政府出具的《情况说明》，并经访谈宝华镇相关领导，宝华镇政府认定该建筑物的所有权属于政府。同时，由于土地规划调整，项目难以继续推进，双方同意达成协议，即发行人与宝华镇政府的原协议全部终止履行，发行人已购地块由政府按评估价格收回，已建房产交由镇政府自行负责处理。发行人同意宝华镇政府意见，未主张对该建筑物拥有所有权。

发行人已于 2020 年 9 月 16 日与宝华镇政府签署书面协议，同意终止执行之前签署的协议，由句容市自然资源和规划局收回发行人已购地块使用权，补偿款由第三方评估机构评估确认，已建房产交还宝华镇政府。

发行人控股股东天福投资及实际控制人谭政已出具承诺：为保障发行人利益，如发行人因句容市宝华镇土地以及土地上的建筑物房地不合一等问题而遭受损失，控股股东及实际控制人将全额承担相应损失。

经模拟测算，如上述建筑物纳入发行人报表核算，对报告期各期净资产影响均小于 10%，对净利润的影响均小于 5%，影响较小，不构成首发障碍。

二、核查情况

（一）发行人与相关政府方及下属公司就安防科技园项目签署相关协议和备忘录的具体情况，相关协议和备忘录披露的真实性和完整性，是否存在尚未披露的其他相关协议、备忘录或重要条款和约定；

经核查，发行人与相关政府方及下属公司就安防科技园项目签署相关协议和备忘录的具体情况如下：

序号	合同名称	时间
1	《投资设立高新技术企业合作协议》(JRBH-2009-001)	2009 年 4 月 9 日
2	《投资设立高新技术企业协议书》(JRBH-2010-001A)	2010 年 3 月 2 日

序号	合同名称	时间
3	《关于在宝华投资设立高新技术企业及建设安防技术科技园的备忘录》	2010年8月5日
4	《补充协议》(编号: 2012-SXJS-001)	2012年6月8日
5	《会议纪要》	2015年12月23日及 2016年6月12日
6	《补充协议》	2020年9月16日

由 2010 年签署的《投资设立高新技术企业协议书》(JRBH-2010-001A) 中约定, 2009 年签署的《投资设立高新技术企业合作协议》(JRBH-2009-001) 已终止执行, 因此未再披露。

2020 年 9 月 16 日, 发行人与宝华镇政府就终止原协议、回购发行人持有土地等事项签署了协议(甲方为句容市宝华镇人民政府、乙方为发行人、丙方为发行人持股 100% 的子公司声迅电子设备有限公司), 协议具体条款如下:

1、各方一致确认各方所签订的前述协议全部终止履行, 各方权利义务以本协议约定为准。

2、丙方同意于本协议签订后 30 日内将甲方原提供给丙方使用的部分房屋返还甲方, 返还房屋为 A、B 栋, C、D 栋房屋待土地使用权收回时一并交还, 最迟不得超过一年, 一方故意拖延评估除外。

3、由于丙方取得的前述地块规划调整, 甲方提请句容市自然资源和规划局收回该土地使用权, 乙方丙方不持异议, 补偿款由甲乙丙三方共同委托的第三方评估机构评估确认后支付丙方(补偿费用包括土地、绿化、装修费用)。评估时间于本协议签订后十日内启动, 三十日内完成。

4、对协议中丙方依法享有的奖励按现行的法律法规执行。

在上述两次会议中, 为推进工作开展, 发行人同意在宝华镇政府完成合规性手续补办、竣工验收的前提下, 共同完成代建价格核定工作并签署回购协议, 在办理房产证前支付 10% 房屋代建款。但因宝华镇政府负责的相关工作未能取得有效进展, 双方未推动下一步的代建价格核定工作。在完成价格核定工作之前, 发行人有权利不签署回购协议及支付房屋代建款。

(二) 结合相关协议约定分析发行人、宝华镇政府、句容市宝玉兰置业有

限公司等相关方在代建过程中对代建建筑物的权利义务关系；结合代建建筑物的定制情况、实际控制情况分析代建建筑物是否属于由发行人拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源，是否应该纳入发行人资产负债表核算；

1、结合相关协议约定分析发行人、宝华镇镇政府、句容市宝玉兰置业有限公司等相关方在代建过程中对代建建筑物的权利义务关系；

根据发行人提供的相关协议及备忘录等资料，发行人委托宝华镇政府代建建筑物，系委托人。宝华镇政府为受托人。句容市宝玉兰置业有限公司（以下简称“宝玉兰置业”）为建筑物建设的实际出资人，系句容市宝华镇村镇建设环保服务所持股 100% 的子公司，与发行人未直接签署相关协议。

根据上述协议及备忘录约定，发行人、宝华镇政府以及句容市宝玉兰置业有限公司关于代建建筑物的权利义务关系为：

（1）发行人的应当自达到付款条件后支付代建房款，办理产权移交后取得房产所有权；

（2）宝华镇政府应当垫资代建房产并办理房产相关手续；

（3）宝玉兰置业系房产建设的实际出资人，为该房产的投资建设主体。

根据 2020 年 9 月 16 日发行人与宝华镇政府签署的协议，终止执行上述协议。

2、结合代建建筑物的定制情况、实际控制情况分析代建建筑物是否属于由发行人拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源，是否应该纳入发行人资产负债表核算；

（1）经核查，代建建筑物系由发行人委托设计院设计，由宝玉兰置业投资建设，建筑设计用途包括厂房、办公楼、会议楼及员工宿舍，可以用于同类或相近用途及向第三方转让。由于上述建筑物位于发行人已取得国有土地使用权的地块上，发行人安排了员工看守。

（2）根据 2010 年 3 月 2 日句容市宝华镇人民政府、句容市人民政府与发行人签订的《投资设立高新技术企业协议书》（JRBH-2010-001A）：由甲方（句容市

宝华镇人民政府为甲方，发行人为乙方)负责全部出资并组织人力物力按照乙方的规划在规划工业用地上进行建设，乙方聘请独立的第四方监理进行监督，直至竣工和验收。建设完成后，土地上的建筑物及设施设备由甲方无偿提供给乙方使用十年，十年后乙方按照竣工后审计确定的直接建设价格向甲方支付相应价款，并取得建筑物所有权。

根据 2012 年 6 月 8 日发行人与句容市宝华镇人民政府签订的 2012-SXJS-001 号《补充协议》，宝华镇政府与发行人协商确定按照房地合一的原则，宝华镇政府先将房产证办理到发行人指定公司名下，发行人按照每年实际计提的折旧额支付给宝华镇政府，作为归还宝华镇政府垫资款。

根据 2015 年 12 月 23 日发行人与宝华镇人民政府签署的会议纪要：①政府协助办理园区建设相关手续，未完结事项如已建建筑物门窗未安装，已安装门窗出现的质量问题，未安装的室内电梯，未完成消防验收，已建房屋未办理竣工验收等未完结事项继续按照原协议由镇政府负责办妥；②园区土地上的政府代建回购，2016 年前已完成代建项目的价格由双方共同委托第三方有资质的造价审计评估机构确认，镇里和声迅电子共同完成基建成本价格的确认，签署相关回购协议；③房产证办理，发行人需先支付房屋代建款 10%，政府将房产证办理完成，剩余款项从每年政府奖励企业的资金冲抵，5 年后补足部分由发行人一次性交纳，政府将房产证交于企业。

根据 2016 年 6 月 12 日发行人与宝华镇人民政府签署的会议纪要：①以句容市审计局审计结论为基础和依据，工程量结合工程现状和相关施工设计图纸予以确认，材料单价和施工单价参照句容市审计局审计结论中确认的价格为依据。具体工作由宝华镇政府、声迅电子、房产承建单位各委派一名代表共同成立一个核价小组，聘请第三方有资质的评估机构对已完成建设工程的内容和质量进行核实、核算、评估，并最终确定代建房屋的价格；②园区和已建房产的规划、基建等合规性手续补办、已建房屋质量问题修复、竣工验收和备忘录中约定的未完成的事项均由镇政府负责办妥；③房产证办理过程中，声迅电子依按备忘录约定支付回购款项。

该房产在 2010 年至 2012 年建设时未履行基本建设手续，未按规定办理项目立项批文、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证。后续发行

人与宝华镇政府签署了一系列协议及会议纪要，就代建建筑物的房产证办理及回购事项进行持续沟通。

根据宝华镇政府出具的《情况说明》，并经访谈宝华镇相关领导，宝华镇政府认定该建筑物的所有权属于政府。同时，由于土地规划调整，项目难以继续推进，双方同意达成协议，即发行人与宝华镇政府的原协议全部终止履行，发行人已购地块由政府按评估价格收回，已建房产交由镇政府自行负责处理。

发行人同意宝华镇政府意见，未主张对该建筑物拥有所有权，也无意对该建筑物实施控制。根据企业会计准则规定，不应纳入资产负债表核算。

(3) 假如上述建筑物纳入发行人资产负债表核算，回购价格与 2014 年 12 月 2 日句容市审计局出具的句审固报[2014]93 号《审计报告》一致，发行人按照审计确认的工程结算造价 65,394,229.15 元，从上述建筑物 2012 年 12 月完工的次月开始计提折旧，折旧年限及残值率按照 20 年和 5% 计算，发行人固定资产原值增加 6,539.42 万元、其他应付款增加 6,539.42 万元，所有者权益每年减少 232.97 万元；累计折旧每年计提金额增加 310.62 万元，管理费用增加 310.62 万元、归属于母公司的净利润减少 232.97 万元。

模拟测算后合并报表详细数据增减变动如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日 /2019年	2018年12月31日 /2018年	2017年12月31日/ 2017年
固定资产	4,365.06	4,675.69	4,986.31
其他应付款	6,539.42	6,539.42	6,539.42
归属于母公司所有者权益	-1,630.77	-1,397.80	-1,164.83
管理费用	310.62	310.62	310.62
当期所得税费用	-77.66	-77.66	-77.66
归属于母公司股东的净利润	-232.97	-232.97	-232.97

上述影响绝对值占报表净资产（归属于母公司所有者权益口径）及归属于母公司股东净利润的比例如下：

项目	2019年12月31日/	2018年12月31日/	2017年12月31日/
	2019年	2018年	2017年
净资产	5.95%	6.36%	7.04%
净利润	3.18%	3.21%	3.33%

模拟测算后，上述建筑物如纳入发行人报表核算，对报告期各期净资产影响均小于 10%，对净利润的影响均小于 5%，影响较小，不构成首发障碍。

（三）发行人与宝华镇政府在相关协议或备忘录中约定达成回购协议的前提条件；结合相关协议和备忘录的约定条件及其实现情况分析“发行人有权利不签署回购协议及支付房屋代建款”的依据是否充分；

根据宝华镇政府出具的《情况说明》，并经访谈宝华镇相关领导，宝华镇政府认定该建筑物的所有权属于政府。同时，由于土地规划调整，项目难以继续推进，双方同意达成协议，即发行人与宝华镇政府的原协议全部终止履行，发行人已购地块由政府按评估价格收回，已建房产交由镇政府自行负责处理。发行人同意宝华镇政府意见，未主张对该建筑物拥有所有权。

发行人已于 2020 年 9 月 16 日与宝华镇政府签署书面协议，同意终止执行之前签署的协议，由句容市自然资源和规划局收回发行人已购地块使用权，补偿款由第三方评估机构评估确认。已建房产交还宝华镇政府。

（四）发行人与宝华镇政府协商后续解决方案的进展情况，相关风险提示是否充分。

发行人已于 2020 年 9 月 16 日与宝华镇政府签署书面协议，同意终止执行之前签署的协议，由句容市自然资源和规划局收回发行人已购地块使用权，补偿款由第三方评估机构评估确认。已建房产交还宝华镇政府。

发行人控股股东天福投资及实际控制人谭政已出具承诺：为保障发行人利益，如发行人因句容市宝华镇土地以及土地上的建筑物房地不合一等问题而遭受损失，控股股东及实际控制人将全额承担相应损失。

三、核查过程

针对上述事项，本所律师会同保荐机构履行了以下核查程序：

- (一) 查阅了发行人与宝华镇政府签订的相关协议及会议纪要；
- (二) 访谈宝华镇政府时任及现任分管领导；
- (三) 测算上述建筑物纳入发行人报表核算对报告期报表相关数据的影响；
- (四) 取得实际控制人及控股股东关于宝华镇土地房产事项的兜底承诺函；
- (五) 取得宝华镇政府出具的《情况说明》。

四、核查意见

经核查，本所律师认为：

根据宝华镇政府出具的《情况说明》，并经访谈宝华镇相关领导，宝华镇政府认定该建筑物的所有权属于政府。同时，由于土地规划调整，项目难以继续推进，双方同意达成协议，即发行人与宝华镇政府的原协议全部终止履行，发行人已购地块由政府按评估价格收回，已建房产交由镇政府自行负责处理。发行人同意宝华镇政府意见，未主张对该建筑物拥有所有权。

发行人已于 2020 年 9 月 16 日与宝华镇政府签署书面协议，同意终止执行之前签署的协议，由句容市自然资源和规划局收回发行人已购地块使用权，补偿款由第三方评估机构评估确认。已建房产交还宝华镇政府。

发行人控股股东天福投资及实际控制人谭政已出具承诺：为保障发行人利益，如发行人因句容市宝华镇土地以及土地上的建筑物房地不合一等问题而遭受损失，控股股东及实际控制人将全额承担相应损失。

经模拟测算，如上述建筑物纳入发行人报表核算，对报告期各期净资产影响均小于 10%，对净利润的影响均小于 5%，影响较小，不构成首发障碍。

经访谈宝华镇政府时任及现任分管领导，上述事项与发行人的回复一致。发行人与相关政府方就上述事项目前不存在法律纠纷。

(以下无正文)

（此页无正文，仅为《北京市康达律师事务所关于北京声迅电子股份有限公司首次公开发行股票并上市的补充法律意见书（七）》之专用签章页）

北京市康达律师事务所（公章）



单位负责人：乔佳平

A handwritten signature in black ink, appearing to be '乔佳平', written over a horizontal line.

经办律师：王盛军

A handwritten signature in black ink, appearing to be '王盛军', written over a horizontal line.

李赫

A handwritten signature in black ink, appearing to be '李赫', written over a horizontal line.

张伟丽

A handwritten signature in black ink, appearing to be '张伟丽', written over a horizontal line.

2020年9月16日