



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（六）

康达股发字【2020】第 0301 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（六）

康达股发字【2020】第 0301 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）》和补充法律意见书（五）。现根据中国证监会下发的《关于声迅股份告知函回复的补充问询（二）》，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、关于宝华镇项目

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。发行人需先支付房屋代建款 10%，剩余款项从每年政府奖励企业的奖金冲抵，5 年后不足部分由发行人一次性缴纳，其后房产证移交发行人。房产证办理过程中，发行人依然按前述约定支付回购款项。此外根据 2010 年 3 月 2 日签订的“投资设立高新技术企业协议书”宝华镇人民政府如果未按协议约定及时办妥土地使用权证，应从约定办妥之日起每日按土地出让价款的 0.5% 支付违约金，逾期 30 日未能办妥且无书面正当理由的，需支付土地价款总额的 10% 违约金。根据 2016 年 6 月 12 日会议纪要，发行人取得 113 亩土地的价款调整后挂牌价为 30 万元/亩，高于原来约定的 3.98 万元/亩，土地出让金差价款 3000 万元，以发行人上缴税款地方留成部分为标准，奖励发行人用于产业发展直至总额达到 3000 万元。

根据 2014 年 12 月 2 日句容市审计局出具的句审固决[2014]34 号《句容市审计局关于江苏安防科技园一期工程竣工结算的审计决定》，项目完工验收时间为 2012 年 12 月 18 日。根据 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》，句容市审计局对句容市安防科技园一期工程进行竣工结算审计，审计确认工程的结算造价为 65,394,229.15 元。

据发行人回复，该房屋未履行基本建设手续，属于违章建筑，且补办手续的难度较大，至今无法取得房产证，双方未签订回购协议。发行人认为，其与宝华镇政府达成回购协议的可能性低于 50%，也不属于发行人在现时条件下已承担的义务，不符合确认预计负债及固定资产的条件。

请发行人补充说明和披露：（1）根据协议和备忘录及会议纪要，宝华镇人民政府如果未办妥房产证，发行人是否有权利不签订回购协议及支付房屋代建款；（2）上述由宝华镇政府及下属公司负责垫资且主导建设的建筑物是否为按照发行人要求定制，是否可转作其他用途或向第三方转让；（3）上述建筑物截至目前的实际管理方和控制方及其维护状态，是否存在需要计提减值准备的情形；（4）发行人与宝华镇人民政府、宝玉兰置业未完成代建价格核定的原因，三方是否就

代建和垫资事项存在纠纷或争议，发行人是否存在被追究违约责任和要求履行付款义务的情形或风险；（5）发行人是否已支付 10%代建款，是否每年以取得的政府奖励资金冲抵方式支付剩余代建款；（6）发行人取得 113 亩土地的出让金是 30 万元/亩还是 3.98 万元/亩，土地出让金差价款 3000 万元的会计处理是否符合企业会计准则的规定；（7）用于补偿土地出让金差价款的政府补助是否已经收到，请说明政府补助属于资产相关的还是损益相关的，会计处理的依据。（8）发行人按照相关协议、备忘录和会议纪要在句容市取得的优惠政策及其实现情况，后续是否存在相关优惠政策收益被追回的风险，相关风险提示是否充分；（9）在知悉相关建筑为违章建筑且预计与宝华镇政府达成回购协议的可能性低于 50% 的情况下，发行人竞拍取得相关土地使用权的原因及其必要性，结合相关风险进行充分提示；（10）模拟测算上述建筑物如纳入发行人报表核算对报告期报表相关数据的影响，是否构成首发障碍。请保荐机构、律师和会计师发表核查意见。

回复：

一、情况综述

发行人与宝华镇人民政府签署的《投资设立高新技术企业协议书》及《补充协议》中约定，办理房产证为支付房屋代建款的前提条件。发行人与宝华镇人民政府在 2015 年 12 月 23 日及 2016 年 6 月 12 日签署会议纪要，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，在办理房产证前即支付 10%房屋代建款。但因宝华镇政府负责的相关工作一直未能取得进展，双方未继续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。

上述建筑物系由发行人委托设计，建筑设计用途包括厂房、办公楼、会议楼及员工宿舍，非定制建筑，可以用于同类或相近用途及向第三方转让。

上述建筑物位于发行人合法拥有使用权的土地上，由发行人安排员工看守，目前处于闲置状态，建筑维护状态良好。该地块毗邻南京地界，距离南京地铁 4 号线仙林湖站直线距离 4.4 公里，土地房产价值较高，可变现价值及使用价值高于审计结算造价，不需要计提减值准备。

宝华镇人民政府按照协议及会议纪要约定，完成房产的合规性手续补办及竣

工验收是双方进行代建价格核定的前提。双方在签署会议纪要后向该方向积极推进，但未能取得明显进展，因此未继续推动下一步的代建价格核定工作。发行人未与句容市宝玉兰置业有限公司签署过任何协议，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。发行人及其子公司未取得政府奖励资金，或以政府奖励资金冲抵方式支付剩余代建款。

发行人支付 746 万元土地出让金摘牌取得 24.86 亩土地，土地价格为 30 万元/亩。截至本《补充法律意见书》出具之日，发行人未取得土地出让金差价款。

发行人于 2010 年及 2013 年分别取得 500 万元及 100 万元的税收返还，系按照双方协议约定，将发行人上交税费属于地方财政部分（包括句容市和宝华镇）由当地财政奖励至发行人，符合国发[2015]25 号规定，不存在相关优惠政策收益被追回的风险。

发行人认为取得土地证有助于房产证的办理，因此选择竞拍相关土地使用权。从目前双方的协商进度来看，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，更大的可能性为由宝华镇政府回购发行人持有的 24.86 亩土地。

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及净利润的影响均小于 10%，影响较小，不构成首发障碍。

二、核查情况

（一）根据协议和备忘录及会议纪要，宝华镇人民政府如果未办妥房产证，发行人是否有权利不签订回购协议及支付房屋代建款；

发行人与宝华镇人民政府签署的协议及会议纪要的约定及实际执行情况如下：

1、《投资设立高新技术企业协议书》（JRBH-2010-001A）

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

《投资设立高新技术企业协议书》(JRBH-2010-001A)(句容市宝华镇人民政府为甲方,发行人为乙方,句容市政府为丙方),协议的约定及实际执行情况如下:

内容	协议约定	实际执行
供地安排	3年内提供工业用地一块,总面积约100亩。土地性质为工业用地。土地价格确定为工业用地每亩3.98万元。 2010年12月底前出让专家会所在地一块,总面积不少于60亩,土地价格每亩20万元。土地性质为住宅用地。	2016年句容市国土资源挂牌出让地块24.86亩,土地性质为科研用地,土地价格为每亩30万元。发行人摘牌取得该块土地。 其余地块政府未安排供地。
项目规划	乙方自领取该地块土地使用权证之日起组织专门力量对项目进行总体规划,并报政府规划部门审批。甲方按照项目规划和承诺的时间投入资金进行建设,保证项目建设进度。	发行人2017年才取得土地使用权证,此时地上建筑物已建成,发行人无法进行规划和报批。
房屋代建	由甲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,乙方聘请独立的第三方监理进行监督,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。	因房屋建设手续不齐,至今未完成竣工验收。
税收优惠	发行人上交的税费属于地方财政部分(包括句容市和宝华镇),由财政全额奖励给新设公司。	宝华镇财政部分返还发行人上交的税费
违约条款	未按本协议约定及时办妥土地使用权证,甲方从约定办妥之日起每日按土地出让价款的0.5%向乙方支付违约金。逾期30日未能办妥且无书面正当理由的,甲方应向乙方支付该地块土地价款总额10%违约金。	宝华镇人民政府未支付违约金

2、《补充协议》(2012-SXJS-001)

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》(句容市宝华镇人民政府为甲方,发行人为乙方),协议的约定及实际执行情况如下:

内容	协议约定	实际执行
供地安排	甲方同意不晚于 2013 年 12 月 30 日办理 113 亩园区土地以及宝华山南山门东侧处 50 余亩商住土地的挂牌，并及时为乙方办理土地证。	2016 年宝华镇政府挂牌出让协议地块 24.86 亩，土地性质为科研用地，土地价格为每亩 30 万元。发行人摘牌拍得该块土地。 其余地块政府未安排供地。
房屋代建	双方协商确定按照房地合一的原则，甲方先将房产证办理到乙方指定公司名下，乙方按照每年实际计提的折旧额支付给甲方，作为归还甲方垫资款，乙方未归还垫资款前该房产不得用于抵押。	宝华镇政府至今未办理房产证。
垫资金额确认	在园区建设和室内部分精装修的垫资金额，按照经乙方聘请的第三方机构确认工程决算。双方在楼宇交付使用后就最终垫资金额另行签署补充协议进行明确。	因房屋建设手续不齐，至今未完成工程决算，未对最终垫资金额签署补充协议明确。
双方分工	甲方双方工作分工明确为，乙方负责提出设计标准、设计方案和设计图纸，甲方承担监理、聘请施工单位、安全施工和支付工程款项。	与协议约定相同。

3、会议纪要（2015 年 12 月 23 日）

2015 年 12 月 23 日，根据发行人与宝华镇人民政府的会议纪要，纪要约定与实际执行情况如下：

内容	会议纪要	实际执行
供地安排	声迅电子该地块调整后挂牌价位 30 万元/亩，高于原来约定的 3.98 万元/亩。 原地块 113 亩依然定向给声迅电子做研发用。	2016 年宝华镇政府挂牌出让协议地块 24.86 亩，土地性质为科研用地，土地价格为每亩 30 万元。发行人摘牌拍得该块土地。 其余地块政府未安排供地。
土地差价返还	土地款总差价额约为 3,000 万元，政府同意通过产业扶持政策等其他方式全额补偿。 补偿金额与补偿时间主要依据声迅电子未来在科技园区企业的纳税情况，财政收入属于句容市	政府承诺总供地 113 亩，地价为 3.98 万元。但拟挂牌价格为 30 万元，土地款总差价额的计算方式为： $113 \times (30 - 3.98) = 2,940$ 万元。

内容	会议纪要	实际执行
	(含镇)地方留成部分全额分次按季度进行补偿。	宝华镇政府实际挂牌出让协议地块 24.86 亩; 且发行人未收到政府以任何形式给予的土地差价返还。
未完结事项处理	原协议约定由政府代建以外尚未完结的事项, 由企业自行投资建设, 政府将不再代建(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)。	未完结事项镇政府均未办理完成。
代建房屋回购	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。	未完成基建成本价格的确认, 未签署回购协议。
房产证办理	房产证办理, 声迅电子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 年后补足部分由声迅电子一次性交纳, 政府将房产证交于企业。	基建成本价格的确认, 及签署回购协议是发行人支付房屋代建款的前提。 因未完成基建成本确认及未签署回购协议, 发行人未支付房屋代建款。

4、会议纪要(2016 年 6 月 12 日)

2016 年 6 月 12 日, 根据发行人与宝华镇人民政府的会议纪要, 纪要约定与实际执行情况如下:

内容	协议约定	实际执行
房屋代建	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	未完成基建成本价格的确认

	定代建房屋的价格。	
双方分工	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。	镇政府未办妥承诺事宜
房产回购	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。	未完成基建成本价格的确认，未签署回购协议。发行人未支付回购款项

5、发行人有权利不签订回购协议及支付房屋代建款

发行人与宝华镇人民政府正式签署的协议为《投资设立高新技术企业协议书》（JRBH-2010-001A）及《补充协议》（2012-SXJS-001），协议中约定“甲方先将房产证办理到乙方指定公司名下，乙方按照每年实际计提的折旧额支付给甲方”，即办理房产证为支付房屋代建款的前提条件。

发行人与宝华镇人民政府在 2015 年 12 月 23 日及 2016 年 6 月 12 日召开两次会议推进土地供地及房产证办理等事项，以会议纪要的形式明确了双方的工作方向，在办理房产证前，共同推进以下工作：（1）宝华镇政府、发行人、房产承建单位应各委派一名代表共同成立一个核价小组对房屋代建价格进行核定；（2）签署回购协议；（3）发行人支付房屋代建款 10%；（4）镇政府完成对园区和已建房产的规划、基建等合规性手续补办、竣工验收。

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）上述由宝华镇政府及下属公司负责垫资且主导建设的建筑物是否为按照发行人要求定制，是否可转作其他用途或向第三方转让；

上述建筑物系由发行人委托发行人及宝华镇政府双方共同认可的中建建筑设计院设计，建筑设计用途包括厂房、办公楼、会议楼及员工宿舍，非定制建筑，可以用于同类或相近用途及向第三方转让。

（三）上述建筑物截至目前的实际管理方和控制方及其维护状态，是否存在

需要计提减值准备的情形；

上述建筑物位于发行人合法拥有使用权的土地上，由发行人安排员工看守，目前处于闲置状态，建筑主体状态良好。因该建筑物所有权不属于发行人，发行人不需要对该房产计提减值准备。

如宝华镇人民政府履行约定，完成园区和已建房产的规划、基建等合规性手续补办及竣工验收，将房产证办理至发行人名下，发行人对其是否存在减值情形评估如下：

房产账面价值（即回购价格）参照句容市审计局审计确认工程的结算造价 65,394,229.15 元，房产建筑总面积为 24,839.55 m²，建面单价为 2,632.67 元/m²。该地块毗邻南京地界，距离南京地铁 4 号线仙林湖站直线距离 4.4 公里，土地房产价值较高，房产的可变现价值及使用价值高于审计结算造价，不需要计提减值准备。

（四）发行人与宝华镇人民政府、宝玉兰置业未完成代建价格核定的原因，三方是否就代建和垫资事项存在纠纷或争议，发行人是否存在被追究违约责任和要求履行付款义务的情形或风险；

宝华镇人民政府按照协议及会议纪要约定，完成房产的合规性手续补办及竣工验收是双方进行代建价格核定的前提。双方在签署会议纪要后，由宝华镇人民政府负责的相关工作未能取得有效进展，因此未推动下一步的代建价格核定工作。

发行人未与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。目前双方的谈判方向为由宝华镇人民政府出资回购发行人持有的已摘牌土地。截至本回复出具日，双方尚未对土地回购价格达成一致。

发行人不存在违约责任，也未达到付款义务，不存在被要求履行付款义务的情形或风险。

（五）发行人是否已支付 10%代建款，是否每年以取得的政府奖励资金冲抵方式支付剩余代建款；

因发行人未与宝华镇政府达成回购协议，未支付代建款。发行人及其子公司未取得政府奖励资金，或以政府奖励资金冲抵方式支付剩余代建款。

(六) 发行人取得 113 亩土地的出让金是 30 万元/亩还是 3.98 万元/亩，土地出让金差价款 3000 万元的会计处理是否符合企业会计准则的规定；

经核查，发行人支付 746 万元土地出让金摘牌取得 24.86 亩土地，土地价格为 30 万元/亩。

关于土地出让金差价款 3,000 万元，其计算方式为：政府承诺总供地 113 亩，承诺地价为 3.98 万元/亩，实际挂牌价格为 30 万元/亩，土地款总差价即 $113 \times (30 - 3.98) = 2,940$ 万元。但最终实际挂牌土地为 24.86 亩，并非 113 亩土地。因此土地差价款未达到 3,000 万元。截至本《补充法律意见书》出具之日，发行人未取得土地出让金差价款，未做会计处理。

(七) 用于补偿土地出让金差价款的政府补助是否已经收到，请说明政府补助属于资产相关的还是损益相关的，会计处理的依据。

经核查，截至本《补充法律意见书》出具之日，发行人及其子公司未取得土地出让金差价款，未做会计处理。

(八) 发行人按照相关协议、备忘录和会议纪要在句容市取得的优惠政策及其实现情况，后续是否存在相关优惠政策收益被追回的风险，相关风险提示是否充分；

发行人于 2010 年及 2013 年分别取得 500 万元及 100 万元的税收返还，系按照双方协议约定，将发行人上交税费属于地方财政部分（包括句容市和宝华镇）由当地财政奖励至发行人。

根据《国务院关于税收等优惠政策相关事项的通知》（国发[2015]25 号），“各地与企业已签订合同中的优惠政策，继续有效；对已兑现的部分，不溯及既往。”

发行人在句容市取得的税收返还，属于常见的地方招商引资税收优惠政策，系依据 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》执行，符合国发[2015]25 号规定，不存在相关优惠政策收益被追回的风险。

除上述税收返还外，发行人未取得句容市及宝华镇其他优惠政策。

（九）在知悉相关建筑为违章建筑且预计与宝华镇政府达成回购协议的可能性低于 50%的情况下，发行人竞拍取得相关土地使用权的原因及其必要性，结合相关风险进行充分提示；

该建筑于 2012 年 12 月完工，至发行人于 2016 年 6 月摘牌取得土地，期间发行人与宝华镇政府有多次沟通，宝华镇政府均承诺可以为发行人办理房产证。发行人仅能合理推测房产证办理难度较大，但无法判断办理房产证是否存在实质性障碍。

根据 2015 年 12 月 23 日的会议纪要，宝华镇政府承诺可以通过土地差价返还的形式，将土地价格从摘牌的 30 万元/亩补贴至 3.98 万元/亩（实际未能执行）。不管是 30 万元/亩还是 3.98 万元/亩的土地价格均对发行人有吸引力，并且当时发行人认为取得土地证有助于房产证的办理，因此选择竞拍相关土地使用权。

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。

经查询句容市自然资源和规划局公示信息，句容市科研用地 2020 年成交价格为 73.96 万元/亩，高于发行人的持有成本 30 万元/亩。

综上，由发行人回购宝华镇政府代建房产的可行性较低，双方正就宝华镇政府回购发行人持有土地事宜进行谈判，但尚未对回购价格达成一致意见。因上述土地的可变现价值高于账面价值，不存在减值风险。由于发行人未将该等房屋用于生产经营，即使无法达成与宝华镇政府的房产回购协议，不会对发行人的生产经营产生实质性影响。

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。

（十）模拟测算上述建筑物如纳入发行人报表核算对报告期报表相关数据

的影响，是否构成首发障碍。

假设上述建筑物回购价格与 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	2018年12月31日	2017年12月31日
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
所有者权益	-1,863.73	-1,630.77	-1,397.80
项目	2019年	2018年	2017年
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/ 2019年	2018年12月31日/ 2018年	2017年12月31日/ 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及净利润的影响均小于 10%，影响较小，不构成首发障碍。

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）取得了发行人出具的情况说明，相关土地出让手续以及土地出让金支付凭证；

（三）对句容市 4 宗国有建设用地进行实地走访；

（四）网络检索中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、江苏省政务服务网（www.jszwfw.gov.cn）、句容自然资源和规划局（<http://zrzy.jiangsu.gov.cn/zjlr/>）、句容市住房和城乡建设局（<http://www.jurong.gov.cn/jrzj/>），对发行人及声讯设备是否存在因上述土地及附属建筑物而被行政处罚或涉诉之情形进行核查；

（五）查阅句容市审计局出具的《审计报告》（句审固报[2014]93 号）；

（六）核查发行人历年来从句容市及宝华镇获得的政府补助；

（七）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、核查意见

经核查，本所律师认为：

发行人与宝华镇人民政府签署的《投资设立高新技术企业协议书》及《补充协议》中约定，办理房产证为支付房屋代建款的前提条件。发行人与宝华镇人民政府在 2015 年 12 月 23 日及 2016 年 6 月 12 日签署会议纪要，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。

上述建筑物系由发行人委托设计，建筑设计用途包括厂房、办公楼、会议楼及员工宿舍，非定制建筑，可以用于同类或相近用途及向第三方转让。

上述建筑物位于发行人合法拥有使用权的土地上，由发行人安排员工看守，

目前处于闲置状态，建筑主体状态良好。该地块毗邻南京地界，距离南京地铁4号线仙林湖站直线距离4.4公里，土地房产价值较高，可变现价值及使用价值高于审计结算造价，不需要计提减值准备。

发行人未与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。发行人未取得政府奖励资金，或以政府奖励资金冲抵方式支付剩余代建款。

截至本回复出具日，发行人支付746万元土地出让金摘牌取得24.86亩土地，土地价格为30万元/亩。发行人未取得土地出让金差价款。

发行人于2010年及2013年分别取得500万元及100万元的税收返还，系按照双方协议约定，将发行人上交税费属于地方财政部分（包括句容市和宝华镇）由当地财政奖励至发行人，符合国发[2015]25号规定，不存在相关优惠政策收益被追回的风险。

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。

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及净利润的影响均小于10%，影响较小，不构成首发障碍。

（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（六）》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

经办律师：王盛军

李赫

张伟丽

2020年9月13日