



廣東信達律師事務所
SHU JIN LAW FIRM

关于深圳万讯自控股份有限公司

向不特定对象发行可转换公司债券的

补充法律意见书（二）

（修订稿）

中国 广东 深圳 福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11、12 楼

电话（Tel）：（0755）88265288

传真（Fax）：（0755）88265537

关于深圳万讯自控股份有限公司 向不特定对象发行可转换公司债券的 补充法律意见书（二）（修订稿）

信达再创意字[2020]第 11-2 号

致：深圳万讯自控股份有限公司

广东信达律师事务所（以下简称“信达”）接受深圳万讯自控股份有限公司（以下简称“公司”、“发行人”、“万讯自控”）的委托，担任其本次向不特定对象发行可转换公司债券的专项法律顾问。

信达律师根据相关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人已提供的与本次向不特定对象发行可转换公司债券有关的文件和事实进行了核查和验证，于 2020 年 9 月 29 日出具了《广东信达律师事务所关于深圳万讯自控股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）和《广东信达律师事务所关于深圳万讯自控股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券的律师工作报告》（以下简称“《律师工作报告》”）。

根据深圳证券交易所于 2020 年 10 月 26 日出具的“审核函[2020]020268 号”《关于深圳万讯自控股份有限公司申请向不特定对象发行可转换公司债券的审核问询函》（以下简称“《审核问询》”）的要求，以及发行人自《法律意见书》《律师工作报告》出具日后部分事项已发生变化，结合发行人制定的 2020 年第三季度报告，信达律师于 2020 年 11 月 16 日出具《广东信达律师事务所关于深圳万讯自控股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券的补充法律意见书》（以下简称“《补充法律意见书》”）。

根据深圳证券交易所审核要求，信达律师对审核问询回复进行进一步补充，出具本《广东信达律师事务所关于深圳万讯自控股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券的补充法律意见书（二）》（以下简称“《补充法律意见书（二）》”）。

信达律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的有关经营活动以及本次发行申请的合法性、真实性、准确性进行了补充核查验证，以确保《补

充法律意见书（二）》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。信达律师在《律师工作报告》《法律意见书》中声明的事项以及所使用的简称仍适用于本《补充法律意见书（二）》。

信达律师同意将本《补充法律意见书（二）》作为发行人申请发行所必备的法律文件随其他材料一起上报，并依法对本《补充法律意见书（二）》承担责任；本《补充法律意见书（二）》仅供发行人本次发行之目的使用，不得用作任何其他用途。

本《补充法律意见书（二）》构成《法律意见书》《律师工作报告》的补充，信达律师在《法律意见书》《律师工作报告》所作的各项声明及所使用的简称仍适用于本《补充法律意见书（二）》。

第一部分 问询问题回复

一、《审核问询》问题四

“4.报告期各期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 2,700.07 万元、3,984.98 万元、5,132.98 万元、4,722.26 万元。截至 2020 年 6 月 30 日，发行人拥有深圳市南山区南油登良路南油天安工业村 7 栋 7A、7B、7C、7D 四处房屋，用途为工业，但将该等房屋对外出租用途为商业。

请发行人补充说明：（1）发行人及子公司是否涉及房地产开发或经营业务，是否具有相关房地产开发等资质；（2）投资性房地产的具体内容、近三年及一期现有厂房和办公楼的具体使用情况和变化情况、后续出租、出售计划，是否存在变相开发房地产或从事房地产业务的情形；（3）发行人及其子公司对外出租房屋是否符合土地规划用途，是否违反房地产相关法律法规，是否存在重大违法行为。请保荐人和发行人律师核查并发表明确意见。”

回复：

信达律师对本问询问题进行核查，履行的核查程序主要如下：（1）核查了发行人及其子公司是否涉及房地产开发或经营业务，是否具备房地产开发等资质；（2）查阅了发行人房屋产权证书、土地使用权证书、对外出租房屋的租赁合同；（3）核查了发行人及其子公司投资性房地产的具体内容，取得发行人对现有厂房和办公楼使用情况、后续出租、出售计划的确认文件等；（4）取得深圳市规划和自然资源局出具的无违规证明，查询深圳市规划和自然资源局、常州市自然资源和规划局等网站相关行政处罚信息，核查发行人是否存在被深圳市规划和自然资源局、常州市自然资源和规划局等主管部门处罚的情形；（5）取得发行人及实际控制人出具的相关承诺函。

（一）发行人及子公司是否涉及房地产开发或经营业务，是否具有相关房地产开发等资质

经核查，2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司投资性房地产金额分别为 2,700.07 万元、3,984.98 万元、5,132.98 万元、4,717.38 万元，占各期末资产总额的比例分别为 2.26%、3.28%、4.06%、3.49%。为了提高经济效益，公司将部分暂时闲置房产对外出租，报告期各期的租金收入分别为 314.82 万元、367.67 万元、497.98 万元、360.89 万元，占公司营业收入比例较低，公司盈利主要来源于主营业务收入而非投资性房地产收益，发行人不存在变相开发房地产或从事房地产业务的情形，发行人及其子公司未涉及房地产开发或经营业务。发行人及其子公司亦未持有相关房地产开发等相关资质。截至《补充法律意见书（二）》出具日，发行人及其 24 个控股子公司，均不具备房地产开发经营的相关资质，经营范围均不涉及房地产开发经营等内容，均不存在变相开发房地产或从事房地产业务的情形，亦未涉及房地产开发或经营业务。

（二）投资性房地产的具体内容、近三年及一期现有厂房和办公楼的具体使用情况和变化情况、后续出租、出售计划，是否存在变相开发房地产或从事房地产业务的情形

经核查，发行人投资性房地产的具体内容、近三年及一期现有厂房和办公楼的具体使用情况和变化情况、后续出租、出售计划情况如下表所示：

序号	使用权人	房屋/土地坐落	建筑面积 (m ²)	产权证号/编号	产权证书记载用途	是否属于投资性房地产	目前使用情况	最近三年及一期有无变化	后续是否计划出租	后续是否计划出售
1	万讯自控	上海市普陀区真南路1226弄康健商务广场10号楼202室	401.04	沪房地普字(2013)第006970号	厂房	否	自用	无	否	否
2	万讯自控	上海市普陀区真南路1226弄康健商务广场10号楼302室	285.01	沪房地普字(2015)第003942号	厂房	否	自用	无	否	否
3	万讯自控	深圳市南山区第五工业区三号路万讯自控大楼1-5层	4,208.79	深房地字第4000400166号	厂房	否	自用	无	否	否
4	万讯自控	深圳市南山区第五工业区三号路万讯自控大楼6层	711.9	深房地字第4000400165号	办公	否	自用	无	否	否
5	万讯自控	深圳市南山区南油登良路南油天安工业村7栋7A	370.67	深房地字第4000400162号	工业	是	出租	无	否	否
6	万讯自控	深圳市南山区南油登良路南油天安工业村7栋7B	602.07	深房地字第4000400164号	工业	是	出租	无	否	否
7	万讯自控	深圳市南山区南油登良路南油天安工	636.89	深房地字第4000400161号	工业	是	出租	无	否	否

		业村7栋7C									
8	万讯自控	深圳市南山区南油登良路南油天安工业村7栋7D	440.94	深房地字第4000400163号	工业	是	出租	无	否	否	
9	万讯自控	常州市新北区秦岭路3号	11,623.91	苏(2108)常州市不动产权第0069732号	工业	部分属于	1、自用面积: 1,826.81平方米; 2、出租面积: 9,797.1平方米	有	是	否	
10	天津西斯特	天津市北辰区景丽路15号	19,925.03	房地证津字第113011521539号	工业	部分属于	1、自用面积: 15,819.19平方米 2、出租面积: 4,105.84平方米	有	是	否	
11	天津亿环	天津市北辰区津围公路东	1,809.1	房权证津字第113030806859	非居住	是	出租	无	是	否	
12	天津亿环	天津市北辰区津围公路东	9,767.36	辰单集用(2008)第026号	工业	是	出租	无	是	否	
13	江阴万讯	江阴市澄江街道皮弄村花东路66号	13,540.75	澄房权证江阴字第jy10036250号	非住宅	部分属于	1、自用面积: 8,135.15平方米 2、出租面积: 5,405.6平方米	有	是	否	
14	江阴万讯	江阴市澄江街道皮弄村花东路66号	3,906.94	澄房权证江阴字第jy10036247号	非住宅	部分属于	1、自用面积: 3,092.39平方米 2、出租面积: 814.55平方米	有	是	否	
15	江阴万讯	江阴市澄江街道皮弄村花东路66号	8,049.23	澄房权证江阴字第jy10036253号	非住宅	否	自用	有	否	否	
16	安可信气体设备	成都市双流区公兴街道物联西街88号2栋1楼1号、1栋1楼1号	11,031.33	双房权证监证字第1379930号	工业	否	自用	无	否	否	
17	香港万讯	香港新界沙田火炭坳背湾街61-63盈力	170.76	SHA TIN TOWN LOT NO.174	非住宅	是	出租	无	是	否	

		工业中心8楼3-4室								
18	香港万讯	香港新界沙田禾盛街11号中建电讯大厦20楼2008室	132.48	SHA TIN TOWN LOF NO.17	非住宅	否	自用	无	否	否

注1：上表第5-8项房产，发行人对外出租给深圳市世纪天安服装城有限公司，后续租赁合同到期或如政府主管部门提出上述房屋出租行为涉及违反法律法规相关规定并要求发行人整改的，发行人将终止租赁、收回房屋。

注2：上表第12项为发行人对外出租的土地使用权。

注3：上表第13项房产，系发行人为布局其阀门相关业务，将房产出租给参股公司无锡凯尔克。

根据发行人的说明，发行人投资性房地产的内容为发行人将部分暂时闲置房产对外出租，出租目的是为了提升经济效益，租金收入占公司营业收入比例较低，不属于从事房地产业务的情形，不存在变相开发房地产或从事房地产业务的情形。

（三）发行人及其子公司对外出租房屋是否符合土地规划用途，是否违反房地产相关法律法规，是否存在重大违法行为

1、发行人及其子公司对外出租房屋是否符合土地规划用途，是否违反房地产相关法律法规

经核查，发行人将其拥有的位于深圳市南山区天安工业区 7 栋 7 楼 A、B、C、D 室房屋出租给深圳市世纪天安服装城有限公司，租赁合同期限为 2019 年 9 月 1 日至 2029 年 8 月 31 日，建筑面积合计为 2,050.57 平方米，对应的土地规划用途为“工业厂房”，发行人实际对外出租用途为服装设计、展示、贸易等，出租用途与产权证书载明用途不符，不符合原土地规划用途，违反了《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规规定。根据发行人的说明并经信达律师实地走访，天安工业区 7 栋共 8 层楼，发行人物业位于 7 楼。上述物业位于深圳市南山区服装批发商圈内，该区域已建为服饰研发办公、创意设计、商业展示等功能集合的产业园区，区域内物业大部分用于服装设计、展示、商贸等相关产业，证载用途与实际用途不一致情况较为普遍，区域内承租方大多为服装相关产业的经济实体，发行人将该房产出租给服装产业租户具备一定合理性。

发行人将其拥有的常州市新北区秦岭路 3 号万讯科技园北栋二楼的房屋中 427.50 平方米出租给北京西威清拓交流技术有限公司，用途为仓储，对应土地规划用途为“工业”，出租用途与产权证书载明用途不符，不符合规划用途，违反了《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规规定。

《中华人民共和国土地管理法》第五十六条规定：“建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意”，《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》第十八条规定：“土地使用者需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途的，应当征得出让方同意并经土地管理部门和城市规划部门批准，依照本章的有关规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理登记”，根据上述规定，发行人上述用于出租的房产用途与产权证书载明用途不符，不符合《中华人民共和国土地管理法》《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》的相关规定。

2、上述行为是否存在重大违法行为

（1）不属于重大违法行为

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）第八十一条的规定，依法收回国有土地使用权当事人拒不交出土地的，临时使用土地期满拒不归还的，或者不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交还土地，处以罚款。根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年修订）的规定，依照《土地管理法》第八十条的规定（对应修正后《土地管理法》第八十一条）处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米10元以上30元以下。

发行人将位于深圳市南山区天安工业区7栋7楼A、B、C、D室房屋出租给深圳市世纪天安服装城有限公司，违规出租房屋面积合计为2,050.57平方米。根据《广东省国土资源行政处罚自由裁量权实施标准》的规定，不按批准用途使用土地的，责令交还土地并处罚款。罚款按下列标准执行：不按批准用途使用土地不足5亩的，处每平方米10元以上15元以下罚款，土地5亩以上不足10亩的，处每平方米15元以上20元以下罚款，土地10亩以上的，处每平方米20元以上30元以下罚款。依据上述规定，发行人违规出租面积为3.08亩，行为涉及的处罚标准为列示最低一档标准。

发行人将位于常州市新北区秦岭路3号万讯科技园北栋二楼的房屋中427.50平方米出租给北京西威清拓变流技术有限公司，用途为仓储，根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），仓储用地与工业用地均为土地一级分类“工矿仓储用地”项下的二级分

类，且上述违规租赁面积为 427.40 平方米，房屋建筑面积合计为 11,623.91 平方米，违规租赁面积占该房产面积的比例较低。

根据发行人违规出租房屋的事实情况和违法情节，并结合《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《广东省国土资源行政处罚自由裁量权实施标准》、《最高人民法院关于审理破坏土地资源刑事案件具体应用法律若干问题的解释》等相关规定，信达律师认为，发行人上述违法行为不属于重大违法行为。

（2）发行人上述行为不构成《创业板上市公司证券发行上市审核问答》第二条和《创业板上市公司证券发行注册管理办法（试行）》规定的重大违法行为，不构成本次发行的法律障碍

根据《创业板上市公司证券发行上市审核问答》第二条规定：“重大违法行为是指违反国家法律、行政法规或规章，受到刑事处罚或情节严重行政处罚的行为。被处以罚款以上行政处罚的违法行为，如有以下情形之一可以不认定为重大违法行为：（一）违法行为显著轻微、罚款数额较小；（二）相关规定或处罚决定未认定该行为属于情节严重；（三）有权机关证明该行为不属于重大违法。但违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或社会影响恶劣的除外。”

根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省国土资源行政处罚自由裁量权实施标准》等相关规定，发行人违规出租房屋行为未被认定为情节严重的违法行为。

针对上述情形，发行人已出具承诺函，承诺如政府主管部门提出上述房屋出租行为涉及违反法律法规相关规定并要求整改的，发行人将及时采取终止租赁、收回房屋等措施予以整改规范，降低由此造成的经济损失和法律风险。

公司控股股东、实际控制人傅宇晨先生出具承诺函，承诺如存在万讯自控及其下属公司因利用土地、出租房屋不符合土地规划相关法律、法规的规定，导致万讯自控或其下属公司受到有关行政主管部门行政处罚及产生其他经济损失的，傅宇晨将全额补偿发行人及其下属公司由此所导致的一切经济损失。

根据深圳市规划和自然资源局出具的证明，发行人在 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日期间，不存在因违反规划土地管理方面的法律、法规等相关规定而被调查或行政处罚的情形。经核查深圳市规划和自然资源局、常州市自然资源和规划局网站行政处罚信息，截至本《补充法律意见书（二）》出具日，未发现发行人存在被深圳市规划和自然资源局、常州市自然资源和规划局处罚记录。

综上核查，信达律师认为，发行人部分用于出租的房产用途与产权证书载明用途不符，不符合《中华人民共和国土地管理法》《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》的相关规定，存在被相关主管部门责令交还土地并处以罚款的风险，或者按要求改变土地使用权出让合同约定的用途，并相应调整土地使用权出让金的法律后果。结合《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省国土资源行政处罚自由裁量权实施标准》《最高人民法院关于审理破坏土地资源刑事案件具体应用法律若干问题的解释》等相关规定，上述违法行为不属于《创业板上市公司证券发行上市审核问答》第二条规定的重大违法行为，不构成本次发行的障碍。鉴于上述房产面积占比较小，报告期内发行人不存在被土地管理部门处罚的情形，发行人已承诺如被政府部门要求整改将及时予以整改规范，且公司实际控制人已承诺如发行人因该项事项被处罚或产生其他经济存世的，将全额补偿发行人由此造成的经济损失，因此发行人上述违规情形对公司正常经营不构成重大不利影响。

本《补充法律意见书（二）》一式二份，每份具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，系《广东信达律师事务所关于深圳万讯自控股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券的补充法律意见书》之签署页）



广东信达律师事务所

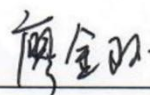
负责人：


张 炯

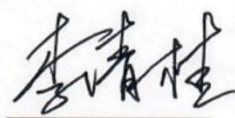
经办律师：



沈险峰



廖金环



李清桂

2020年12月29日