

---

北京市嘉源律师事务所  
关于广东炬申物流股份有限公司  
首次公开发行股票并上市的  
补充法律意见书（五）

---



嘉源律师事务所  
JIA YUAN LAW OFFICES

西城区复兴门内大街 158 号远洋大厦 4 楼  
中国·北京

致：广东炬申物流股份有限公司

**北京市嘉源律师事务所**  
**关于广东炬申物流股份有限公司**  
**首次公开发行股票并上市的**  
**补充法律意见书（五）**

嘉源(2021)-01-065

敬启者：

根据广东炬申物流股份有限公司（以下简称“炬申股份”、“发行人”或“公司”）与北京市嘉源律师事务所（以下简称“本所”）签订的《专项法律顾问协议》（以下简称“《法律顾问协议》”），本所担任本次首次公开发行人民币普通股股票并上市的特聘专项法律顾问，为公司首次公开发行人民币普通股股票并上市出具了嘉源（2020）-01-347号《北京市嘉源律师事务所关于广东炬申物流股份有限公司首次公开发行股票并上市的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）、嘉源（2020）-01-348号《北京市嘉源律师事务所关于广东炬申物流股份有限公司首次公开发行股票并上市的律师工作报告》（以下简称“《律师工作报告》”）、嘉源（2020）-05-188号《北京市嘉源律师事务所关于广东炬申物流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（一）》、嘉源(2020)-01-797号《北京市嘉源律师事务所关于广东炬申物流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（二）》、嘉源(2021)-01-003号《北京市嘉源律师事务所关于广东炬申物流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(三)》、嘉源(2021)-01-026号《北京市嘉源律师事务所关于广东炬申物流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（四）》。

民生证券于2021年2月9日收到中国证监会的反馈意见，要求民生证券、发行人及相关中介机构就有关问题作出书面说明和解释，本所对函中所涉法律事项进行了补充核查，并出具本补充法律意见书。

五五五

除非另有说明，原法律意见书中使用的定义和简称适用于本补充法律意见书。

本补充法律意见书仅供本次发行上市之目的使用，不得用作任何其他目的。本所同意将本补充法律意见书作为本次发行上市必备的法律文件，随其他申报材料一起提交中国证监会审核，并依法对所出具的本补充法律意见承担相应的法律责任。

本所同意公司在其本次发行上市所制作的相关文件中按照中国证监会的审核要求引用本补充法律意见书的相关内容，但其作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本所有权对上述相关文件的相关内容进行再次审阅并确认。

基于上述内容，本所现出具本补充法律意见如下：

一、问题 1：关于国有划拨用地。炬申仓储与佛山市南海区丹灶镇土地资源开发公司于 2015 年 2 月 9 日签订《丹灶物流中心建设用地使用权出租合同》，约定炬申仓储向丹灶镇土地资源开发公司租赁位于广东省佛山市南海区丹灶镇西城村西城股份合作经济社“沥边”地段的 104, 772.40 平方米土地，租赁用途为仓储用地。佛山市南海区国土城建和水务局于 2014 年 9 月 22 日签发了《国有建设用地划拨决定书》，依据佛山市南海区人民政府批准(南国土划[2014]100031 号)将该处土地划拨予佛山市南海区丹灶镇西城村西城股份经济合作社，土地用途为仓储用地。炬申仓储在租赁的划拨地上已经建设并取得权属证书的建筑物为办公楼、仓库 1、仓库 2、仓库 3、仓库 4、仓库 5、仓库 8，目前仓库 6 正在建设中。

请发行人进一步说明并披露：(1)结合《划拨用地目录》，分析上述国有划拨用地的租赁是否符合国有划拨土地用途；（2）发行人在租赁的划拨地上建设建筑物的权属证书登记的产权人名称，发行人对上述建筑物的产权归属如何约定，租赁期满后如何处置，是否存在纠纷或潜在的纠纷；（3）上述建筑物的资产价值及占比，发行人对上述建筑物的资产完整性是否存在不确定性。请保荐机构和发行人律师说明核查依据与过程，并发表明确核查意见。

#### 问题回复：

（一）结合《划拨用地目录》，分析上述国有划拨用地的租赁是否符合国有划拨土地用途

1、炬申仓储租赁的“沥边”地段土地系视同以出让方式取得的国有建设用地，系人民政府对占用农村集体经济组织土地后的无偿返拨

为深入推进征地制度改革，多方式妥善安置被征地农民，规范征收农村集体经济组织土地所需留用地的管理，切实维护被征地农民合法权益，根据《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）有关精神和《中共广东省委广东省人民政府关于解决社会保障若干问题的意见》（粤发〔2007〕14 号），广东省人民政府制定了《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41 号）。根据该办法规定，“留用地应当依法转为建设用地。留用地原则上保留集体土地性质；在城镇规划区范围内的留用地可征收为国有土地。留用地办理转为建设用地或征收土地手续的费用，纳入征地成本，由用地单位承担。其中，征收为国有建设用地的，各地级以上市、县（市）人民政府可以

无偿返拨给被征地农村集体经济组织，用于发展壮大集体经济。”

为深入推进土地征收制度改革，进一步完善留用地安置政策，着力解决部分地区留用地安置不到位等问题，切实维护被征收土地农民合法权益，经广东省人民政府同意，广东省人民政府办公厅出台了《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办[2016]30号）（以下简称“《留用地安置意见》”）。

具体来说，根据前述《留用地安置意见》，“留用地按实际征收农村集体经济组织土地面积（不包含征收后用于安置该农村集体经济组织的土地面积）的10%至15%安排……留用地在城镇规划区范围外的，原则上保留集体土地性质，由地级以上市、县（市、区）人民政府依法办理建设用地手续。留用地在城镇规划区范围内，以及涉及占用其他农村集体经济组织集体土地的，依法征收为国有土地，并可由地级以上市、县（市、区）人民政府无偿返拨给被征收土地农村集体经济组织，视同以出让方式取得的国有建设用地。”

根据发行人提供的资料及书面确认，并经本所律师核查，炬申仓储租赁的“沥边”地段土地属于《留用地安置意见》中所规定的“在城镇规范区范围内，占用农村集体经济组织集体土地的留用地”，根据该意见，该类土地“依法征收为国有土地，并可由地级以上市、县（市、区）人民政府无偿返拨给被征收土地农村集体经济组织，视同以出让方式取得的国有建设用地。”

因此，炬申仓储租赁的“沥边”地段土地系视同以出让方式取得的国有建设用地，系佛山市南海区人民政府对占用农村集体经济组织土地后的无偿返拨。

**2、《划拨用地目录》适用于划拨方式取得土地使用权，“沥边”地段土地系无偿返拨，视同以出让方式取得国有建设用地，不适用《划拨用地目录》**

根据《划拨用地目录》，该目录适用于以划拨方式取得土地使用权并应用于对国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地项目。而炬申仓储租赁的“沥边”地段土地为农村集体经济组织的留用地，其视同以出让方式取得的国有建设用地，系佛山市南海区人民政府对占用农村集体经济组织土地后的无偿返拨，系一种征地补偿措施，是广东省内根据《留用地安置意见》采用的一种较为特殊的用地方式，因而不适用于《划拨用地目录》。

**3、炬申仓储租赁“沥边”地段土地使用权合法合规，实际使用与证载用途**

## 一致，未违反证载用途

根据《国土资源部关于广东省东莞市和佛山市南海区完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场试点实施方案的批复》“农民集体以无偿返拨方式取得的国有留用地使用权转让的，不需补办土地有偿使用手续和补缴土地出让金，但应按规定签订出让合同，缴纳土地使用权转让税费。”及《留用地安置意见》“（七）农村集体经济组织依法转让以无偿返拨方式取得的国有留用地使用权的，不需补办土地有偿使用手续和补缴土地出让金，除按规定应当缴纳土地使用权转让税费外，转让所得全部归该农村集体经济组织所有。”因此，发行人向出租方租赁土地使用权并缴纳租金行为符合相关规定，不存在违法违规行为。

根据发行人提供的资料及书面确认，并经本所律师核查，炬申仓储所租赁“沥边”地段土地使用权证载用途为“仓储用地”，炬申仓储租赁后仅用于仓储经营活动，未违反证载用途。

### 4、炬申仓储已获得自然资源局《证明》，租赁行为未违反《广东省人民政府令第100号》《粤府办[2016]30号》相关规定

2021年1月19日，佛山市自然资源局南海分局出具《证明》，证明炬申仓储“租赁的证号为粤（2018）佛南不动产权第0194413号宗地的行为未违反《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（广东省人民政府令第100号）及《留用地安置意见》规定”。

综上，炬申仓储租赁的“沥边”地段土地系视同以出让方式取得的国有建设用地，系佛山市南海区人民政府根据《留用地安置意见》对占用农村集体经济组织土地后的无偿返拨，不适用《划拨用地目录》。炬申仓储租赁“沥边”地段土地使用权合法合规，实际使用未违反证载用途，且佛山市自然资源局南海分局已出具相关《证明》，证明上述租赁行为的合法合规性。

（二）发行人在租赁的划拨地上建设建筑物的权属证书登记的产权人名称，发行人对上述建筑物的产权归属如何约定，租赁期满后如何处置，是否存在纠纷或潜在的纠纷

#### 1、地上建设建筑物的权属证书登记的产权人为权属方

发行人在租赁的划拨地上建设的建筑物为办公楼、仓库1、仓库2、仓库3、

仓库 4、仓库 5、仓库 8，目前仓库 6 正在建设中。其中，已建设完毕的办公楼、仓库 1、仓库 2、仓库 3、仓库 4、仓库 5、仓库 8 已办理产权登记，权属证书登记的产权人为佛山市南海区丹灶镇西城村西城股份合作经济社。

## **2、租赁期内，炬申仓储享有该物业的使用权和出租权；租赁期满，房屋产权归属于出租方**

根据发行人提供的资料及书面确认，并经本所律师核查，2015 年 2 月 9 日佛山市南海区丹灶镇土地资源开发公司将“沥边”地块转租给炬申仓储，租赁期至 2051 年 8 月 9 日止，并约定位于该土地上的建筑物由炬申仓储投资建设，炬申仓储享有该物业的使用权和出租权。佛山市南海区丹灶镇土地资源开发公司是丹灶镇集体所有制企业，负责镇辖区内部分集体资产的运营，“沥边”地段土地系由证载权利人丹灶镇西城村西城股份合作经济社出租给佛山市南海区丹灶镇土地资源开发公司。

根据炬申仓储与佛山市南海区丹灶镇土地资源开发公司签署的《丹灶物流中心建设使用权出租合同》，出租方与承租方约定，在合同期结束时，炬申仓储在该地块租赁期内投入的一切建筑物等不动产在租赁期满后无偿归出租方所有，同等条件下炬申仓储有优先承租权。因此，租赁期满后“沥边”地块上由炬申仓储投资建设的房屋产权归属于出租方佛山市南海区丹灶镇土地资源开发公司。

## **3、土地权属方及出租方均出具《证明》，地上建筑物由炬申仓储投资建设，并享有使用权和出租权，不存在纠纷或潜在的纠纷**

2015 年 6 月 16 日，“沥边”地段土地权属方及出租方出具《证明》，证明位于“沥边”地段土地地上建筑物由炬申仓储投资建设，炬申仓储享有使用权和出租权。

同时，根据中国裁判文书网、佛山法院网等相关网站的检索结果及对出租方的访谈，发行人在“沥边”地块上建设的建筑物不存在纠纷或潜在的纠纷。

**（三）上述建筑物的资产价值及占比，发行人对上述建筑物的资产完整性是否存在不确定性。请保荐机构和发行人律师说明核查依据与过程，并发表明确核查意见**

### **1、上述建筑物的资产价值及占比均较低**

炬申仓储在租赁的划拨地上已经建设并取得权属证书的建筑为办公楼、仓库 1、仓库 2、仓库 3、仓库 4、仓库 5、仓库 8。根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审阅报告》（天健审[2021]7-16 号），截至 2020 年 12 月 31 日，上述建筑物的资产价值及占比情况如下：

建筑物	转入长期待摊费用时间	资产价值 <sup>注1</sup> （万元）	剩余摊销年限（月）	面积（m <sup>2</sup> ）
办公楼	2016/10/1	406.25	189	1,987.51
仓库 1	2016/4/1	241.96	183	2,880.00
仓库 2	2016/4/1	237.80	183	2,880.00
仓库 3	2016/4/1	275.11	183	3,360.00
仓库 4	2016/4/1	273.68	183	3,341.82
仓库 5	2016/10/1	436.97	189	5,040.00
仓库 8	2016/4/1	476.86	183	2,970.97
合计		2,348.63	-	22,460.31
资产价值占固定资产、无形资产及长期待摊费用 <sup>注2</sup> 的比例		13.14%	-	-
资产价值占非流动资产的比例		12.20%	-	-
资产价值占资产总额的比例		6.39%	-	-
建筑物面积占发行人可使用土地使用权面积的比例		-	-	5.96%

注 1：资产价值为截至 2020 年 12 月 31 日所列示地上建筑物的账面净值；

注 2：由于发行人土地及地上建筑物主要列示为固定资产、无形资产及长期待摊费用，因此此处采用截至 2020 年 12 月 31 日固定资产、无形资产及长期待摊费用的账面净值。

截至 2020 年 12 月 31 日，炬申仓储在租赁的划拨地上建设并取得权属证书的建筑物价值为 2,348.63 万元，占发行人固定资产、无形资产及长期待摊费用总和的比例为 13.14%，占非流动资产的比例为 12.20%，占资产总额的比例为 6.39%。上述地上建筑物面积总和为 22,460.31 平方米，占发行人可使用的土地使用权总面积的比例为 5.96%，占比较低。

## 2、发行人对上述建筑物的资产完整性不存在重大不确定性

### （1）发行人合法、有效租赁“沥边”地块且租赁期较长，从而有力地保障



## 了上述建筑物的资产完整性

炬申仓储与佛山市南海区丹灶镇土地资源开发公司于 2015 年 2 月 9 日签订《丹灶物流中心建设用地使用权出租合同》，约定炬申仓储向丹灶镇土地资源开发公司租赁位于广东省佛山市南海区丹灶镇西城村西城股份合作经济社“沥边”地段的 104,772.40 平方米土地，租赁用途为仓储用地，租赁期限为 36.5 年。根据《民法典》关于租赁期限的相关规定，炬申仓储租赁“沥边”地块的有效期为 20 年，即 2015 年 2 月 9 日至 2035 年 2 月 8 日。

一方面，炬申仓储此次租赁合法合规，租赁行为有效，炬申仓储对“沥边”地段土地使用权及地上建筑物受相应保护。根据《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（粤府令第 100 号）、《留用地安置意见》等法律法规及相关文件，炬申仓储承租“沥边”地块并上建建筑物符合法律法规及双方约定，且租赁程序符合相关法律、法规的规定，该处租赁合法、有效。

另一方面，租赁有效期至少为 20 年，在有效期内，发行人对上述建筑物的资产完整性不受影响。根据炬申仓储与出租方签订的《丹灶物流中心建设用地使用权出租合同》，该地块租赁期限为 36.5 年，而根据《民法典》关于租赁期限的相关规定，炬申仓储租赁“沥边”地块的有效期为 20 年，该地块租赁有效期至少为 20 年，租赁期较长。在上述有效租赁期内，发行人对上述建筑物的资产完整性不受影响。

### （2）租赁到期后地上建筑物剩余价值较低，不构成对发行人的重大不利影响

根据炬申仓储与出租方签订的《丹灶物流中心建设用地使用权出租合同》及《民法典》关于租赁期限的相关规定，炬申仓储租赁“沥边”地块的有效期为 20 年，即 2015 年 2 月 9 日至 2035 年 2 月 8 日，该期限可满足租赁地块上建筑物生产经营的需求。

截至“沥边”地块租赁到期，其上建筑物经摊销后剩余价值较低，对发行人的生产经营不构成重大不利影响。经测算，2035 年 2 月租赁地块到期时，该地块上现有建筑物的价值如下：

建筑物	截至“沥边”地块到期时建筑物价值（万元）
办公楼	42.99

仓库 1	25.60
仓库 2	25.16
仓库 3	29.11
仓库 4	28.96
仓库 5	46.24
仓库 8	50.46
合计	248.53

由上表可见，至 2035 年 2 月发行人“沥边”地块此次租赁到期时，该地块上建筑物价值为 248.53 万元，金额较低。若发行人无法继续使用该部分建筑物，其对发行人的生产经营影响也较小。

### （3）随着发行人自有土地及建筑物比例提升，上述建筑物对发行人的生产经营的影响将逐步减弱

随着业务规模的快速扩张，发行人在广东、广西及新疆等业务重点区域陆续进行战略布局，自有土地使用权及建筑物比例大幅提升。2018 年，发行人通过全资子公司三水炬申购买位于广东省佛山市三水区白坭镇西岸码头侧的土地使用权及其地上建筑物用作华南仓储用地的补充及未来水路运输线发展的基础设施；2020 年，发行人购买钦州保税港土地，以支撑西南区域的业务发展。

另外，若发行人募集资金投资项目顺利开展，公司将进一步取得准东陆路港项目所需土地使用权，在新疆完成自有土地使用权的布局。

随着发行人经营布局的逐步实现，在新疆、西南、华南等地区完成有色金属产业链物流园区的建设，发行人自有土地使用权及地上建筑物占比将逐渐提升，“沥边”地块对发行人生产经营的影响将逐步减弱，其建筑物对发行人的生产经营不构成重大不利影响。

综上，发行人对“沥边”地块的租赁行为合法合规，发行人对地上建筑物的使用将在租赁有效期内受到相应保护，保障了发行人的资产完整性。另外，由于租赁有效期较长，租赁到期后建筑物价值较低，对发行人生产经营影响较小，且随着自有土地使用权及建筑物比例逐年提升，该等建筑物对发行人的影响逐步减弱。

#### （四）核查程序及核查意见

针对上述事项，本所的核查过程及核查程序如下：

- 1、 查阅《划拨用地目录》《土地管理法》《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》《留用地安置意见》等相关规定，分析发行人所使用的土地用途合规性；
- 2、 访谈佛山市自然资源局南海分局等部门，查询所涉土地用途及规划情况，并获得了相关主管部门出具的合规证明；
- 3、 检索中国裁判文书网、佛山法院网等相关网站，查询相关诉讼情况。
- 4、 获取公司租赁土地上所建房屋的土地使用权证书、建设工程施工许可证、建设工程规划许可证、环评批复等文件；
- 5、 获取并查阅公司土地租赁合同，并对出租方进行了访谈；
- 6、 获取发行人控股股东、实际控制人出具的相关承诺及发行人的相关说明；
- 7、 查阅天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审阅报告》（天健审[2021]7-16号），了解“沥边”地块上建筑物的价值及占比情况；
- 8、 查阅炬申仓储与佛山市南海区丹灶镇土地资源开发公司签订《丹灶物流中心建设用地使用权出租合同》、佛山市南海区国土城建和水务局签发的《国有建设用地划拨决定书》、《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（粤府令第100号）及《留用地安置意见》等法律法规及相关文件了解发行人租赁的“沥边”地块的合法合规性及有效性；
- 9、 查阅《民法典》，了解发行人租赁“沥边”地块的期限，测算该地块到期时其上建筑物的价值，并访谈发行人总经理，了解发行人战略布局等发展情况，确认上述建筑物对发行人生产经营及资产完整性的影响。

**经核查，本所认为：**

- 1、炬申仓储租赁的“沥边”地段土地系视同以出让方式取得的国有建设用

地，系佛山市南海区人民政府依据《留用地安置意见》对占用农村集体经济组织土地后的无偿返拨，不适用《划拨用地目录》。炬申仓储租赁“沥边”地段土地使用权合法合规，实际使用未违反证载用途，且相关自然资源局已出具相关《证明》，证明上述租赁行为的合法合规性。

2、发行人在租赁的划拨地上建设建筑物的权属证书登记的产权人为佛山市南海区丹灶镇西城村西城股份合作经济社，炬申仓储享有“沥边”地段土地上建筑物的使用权和出租权，租赁期满后归属于出租方所有，不存在纠纷或潜在的纠纷。

3、发行人上述建筑的价值及其占比均较低。因发行人合法、有效租赁“沥边”地块，且其租赁期限满足该地块即其上建筑物生产经营的需求，随着发行人的发展，该等建筑物对发行人的影响逐步减弱，对发行人的生产经营不构成重大不利影响，亦不会对发行人的资产完整性构成重大不利影响。

（本页无正文，为《北京市嘉源律师事务所关于广东炬申物流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（五）》之签署页）



北京市嘉源律师事务所

负责人：颜羽

经办律师：韦佩

常跃全

金田

2021年2月19日

附件