



廣東信達律師事務所  
SHU JIN LAW FIRM

关于

广东奇德新材料股份有限公司

首次公开发行股票并在创业板上市的

补充法律意见书（五）

中国 深圳 福田区 益田路6001号 太平金融大厦11、12楼 邮政编码：518017

电话（Tel.）：（86-755） 88265288 传真（Fax.）：（86-755） 88265537

网站（Website）： [www.shujin.cn](http://www.shujin.cn)

广东信达律师事务所  
关于广东奇德新材料股份有限公司  
首次公开发行股票并在创业板上市的  
补充法律意见书(五)

信达首意字[2020]第013-05号

致：广东奇德新材料股份有限公司

广东信达律师事务所(以下简称“信达”)接受广东奇德新材料股份有限公司(以下简称“奇德新材”或“发行人”)的委托,担任发行人本次首次公开发行股票并在创业板上市的特聘专项法律顾问。

信达就发行人本次发行已出具了信达首工字[2020]第 013 号《广东信达律师事务所关于广东奇德新材料股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的律师工作报告》(以下简称“《律师工作报告》”)、信达首意字[2020]第 013 号《广东信达律师事务所关于广东奇德新材料股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的法律意见书》(以下简称“《法律意见书》”)、信达首意字[2020]第 013-01 号《广东信达律师事务所关于广东奇德新材料股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书(一)》(以下简称“《补充法律意见书(一)》”)、信达首意字[2020]第 013-02 号《广东信达律师事务所关于广东奇德新材料股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书(二)》(以下简称“《补充法律意见书(二)》”)、信达首意字[2020]第 013-03 号《广东信达律师事务所关于广东奇德新材料股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书(三)》(以下简称“《补充法律意见书(三)》”)、信达首意字[2020]第 013-04 号《广东信达律师事务所关于广东奇德新材料股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书(四)》(以下简称“《补充法律意见书(四)》”)。(《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)》以下合称“原法律意见书”)

根据深圳证券交易所上市审核中心于 2020 年 11 月 30 日下发的《关于广东

奇德新材料股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的问询问题清单》(以下简称“《问询函》”)要求,信达律师对有关法律问题进行了核查,并出具《广东信达律师事务所关于广东奇德新材料股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书(五)》(以下简称“本《补充法律意见书》”)。

本《补充法律意见书》中所使用的术语、名称、简称,除特别说明外,与其在原法律意见书和律师工作报告中的含义相同。信达在原法律意见书和律师工作报告中声明的事项亦适用于本《补充法律意见书》。本《补充法律意见书》构成原法律意见书和律师工作报告的补充。本《补充法律意见书》与原法律意见书和律师工作报告内容不一致的,以本《补充法律意见书》内容为准。

信达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,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,现出具补充法律意见如下:

**问题 6、发行人子公司中山邦塑尚有两栋房屋未办理房产证,建筑面积 9785 平方米,占中山邦塑房屋面积的 69.5%,占发行人全部房屋面积的 30.8%。上述房屋未取得房屋产权证书的原因是控制性详细规划未覆盖,无法办理报建手续。请发行人说明上述未取得房产证的房屋建设过程中,已依法办理的法律手续和尚需办理的法律手续;后续手续办理直至领取房产证是否存在法律障碍。请保荐人和发行人律师发表核查意见。**

回复:

就上述事项,信达律师的主要核查过程如下:(1)对发行人子公司中山邦塑的生产经营场所进行了实地查验,了解其房屋建筑具体构成及用途等情况;(2)取得了中山市东升镇住房和城乡建设局、中山市东升镇人民政府出具的相关《证明》,并取得发行人提供的产权证书及确认函;(3)登录广东政务服务网咨询中山市自然资源局、中山市住房和城乡建设局查询相关法规,现场咨询了中山市东升镇住房和城乡建设局、中山市自然资源局第二分局等相关主管部门。

**(一)请发行人说明上述未取得房产证的房屋建设过程中,已依法办理的法律手续和尚需办理的法律手续**

中山邦塑尚未办理房产证的两栋房屋，建设时间分别为 2017 年 4 月和 2018 年 3 月，位于中山市东升镇同兴东路 12 号地块上，中山邦塑持有该地块的土地使用权证书，土地证号为“中府国用(2010)第易 091325 号”，用途为“工业用地”，权利期限至 2048 年 12 月 30 日。

根据 2005 年 3 月 4 日实施的《广东省城市控制性详细规划管理条例》第十九条：在城市规划区范围内尚未编制控制性详细规划的地块，因国家、省或者地级以上市重点建设需要使用土地的，建设用地的规划许可必须以经批准的规划设计条件为依据。第二十条：城市规划区范围内的建设用地的规划许可应当以控制性详细规划为依据。没有编制控制性详细规划的地块，除本条例第十九条规定的情形外，城市规划行政主管部门不得办理建设用地的规划许可手续。

中山市城市管理和综合执法局东升执法分局于 2020 年 8 月 28 日出具《证明》：奇德新材子公司中山邦塑在中山市东升镇同兴东路 12 号(中府国用(2010)第易 091325 号)的部分建筑因该片区尚未编制控规原因导致目前无法补办报建手续。经镇人民政府研究同意，我分局暂缓处理上述部分建筑问题。待控规条件符合后，由奇德新材配合有关部门完善相关手续。

根据上述规定、中山市城市管理和综合执法局东升执法分局出具的证明，并经信达律师在广东政府服务网咨询中山市自然资源局、中山市住房和城乡建设局的结果，并现场咨询了中山市自然资源局第二分局工作人员，及发行人的确认，因同兴东路该片区的控制性详细规划均未覆盖，导致中山邦塑位于中山市东升镇同兴东路 12 号地块的两栋房屋建筑无法办理报建手续。公司拥有上述房产对应的土地证，但尚未办理建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收等相关房屋建设手续。

## **(二) 后续手续办理直至领取房产证是否存在法律障碍**

根据中山市东升镇住房和城乡建设局于 2020 年 3 月 2 日、中山市东升镇人民政府于 2020 年 3 月 13 日出具的《证明》：证明中山邦塑拥有的位于中山市东升镇同兴东路 12 号的土地使用权(土地证号：中府国用(2010)第易 091325 号，终止日期 2048 年 12 月 31 日)的用途为工业用地。截止证明出具日，该地块不涉及土地利用规划用途变更，不涉及已批准的城市更新项目。预计未来三年内

可继续使用该土地及地上物业进行生产经营，后期若涉及政策的调整变化导致不能继续使用，将提前告知用地权利人。

中山市城市管理和综合执法局东升执法分局于 2020 年 8 月 28 日出具《证明》：奇德新材子公司中山邦塑在中山市东升镇同兴东路 12 号（中府国用（2010）第易 091325 号）的部分建筑因该片区尚未编制控规原因导致目前无法补办报建手续。经镇人民政府研究同意，我分局暂缓处理上述部分建筑问题。待控规条件符合后，由奇德新材配合有关部门完善相关手续。

根据上述主管部门出具的证明，经信达律师在广东政府服务网咨询中山市自然资源局、中山市住房和城乡建设局的结果，并现场咨询了中山市自然资源局第二分局工作人员，及发行人的确认，中山邦塑无法办理两栋房屋建筑的不动产权证书的原因系用地所在片区没有编制控制性详细规划，无法履行报建手续而未取得产权证。中山市人民政府目前尚未启动前述规划的编制工作，因此中山邦塑短期内无法补办产权证，后续规划编制工作完成后，在符合控制性详细规划的前提下，根据法律规定补办产权证不存在实质性法律障碍。

信达律师认为，中山邦塑上述未取得产权证的房屋建筑后续办理相关报建手续直至补办产权证书，在片区控制性详细规划编制完成前存在法律障碍；若片区控制性详细规划编制完成，后续在符合控制性详细规划的前提下，可根据法律规定办理房屋建设手续后补办产权证书。

本《补充法律意见书（五）》一式贰份。经信达负责人、信达律师签字及信达盖章后生效。

（以下无正文）

[此页为《广东信达律师事务所关于广东奇德新材料股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书(五)》的签字、盖章页,无正文]



广东信达律师事务所

负责人:

张 炯

经办律师:

曹平生

李 运

2020 年 12 月 2 日