



天元律师事务所  
TIAN YUAN LAW FIRM

北京市天元律师事务所  
关于凯普松国际电子有限公司境内自有物业事宜  
之中国法律意见

致：凯普松国际电子有限公司

北京市天元律师事务所（以下简称“本所”或“我们”）是具有中华人民共和国（以下简称“中国”，仅为出具本法律意见的目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾）法律执业资格的律师事务所，具备根据中国法律法规出具本法律意见的资质。本所受凯普松国际电子有限公司（以下简称“凯普松国际”或“公司”）的委托，就其境内自有物业事宜，担任公司之中国法律顾问，并出具本法律意见。

为出具本法律意见，本所律师依据中国现行的有关法律、行政法规和规范性文件（以下统称“中国法律”），审阅了公司提供的为出具本法律意见所需查阅的文件（下称“证明文件”）。

在上述核查过程中，本所得到公司的如下保证：（1）公司已经提供给本所律师的证明文件均为真实、有效的文件，证明文件上的签字和/或印章是真实的、有关副本材料或复印件均与正本材料或原件一致，所有已签署证明文件的各方或其授权代表，均为依法存续并取得了适当的授权签署该等文件；（2）公司已经提供了本所律师认为出具本法律意见所必需的、真实的、全部的书面材料、副本材料，除证明文件外，不存在未向本所律师披露的可能会影响本所出具本法律意见的任何事实、合同、协议、承诺及/或其他文件。

本所律师依据本法律意见出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和对出具日现行有效的中国法律的理解发表本法律意见。本法律意见仅就中国法律发表法律意见，并不依据中国境外法律发表法律意见。本法律意见仅就凯普松国际电子有限公司相关事项的法律问题发表意见，并不对会计、审计、资产评估等专业事项发表意见。本所律师在本法律意见中对有关会计报表、审计报告和资产评估报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的认可——对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。

基于上述，本所出具法律意见如下：

## 一、 所涉下属公司

根据凯普松国际的说明，本次拟出售的物业相关资产涉及的下属公司包括：丰宾电子（深圳）有限公司（以下简称“丰宾深圳”）、凯普松电子科技（宜昌三峡）有限公司（以下简称“凯普松宜昌”）以及凯普松电子科技（包头）有限公

司。(以下简称“凯普松包头”)

## 二、 现时自有物业

根据凯普松国际提供的资料、确认及本所的适当核查，截至本法律意见书出具之日，凯普松国际本次拟出售物业相关资产涉及的下属公司于中国境内拥有 15 宗国有土地使用权、12 处房屋所有权，具体情况如下：





权利人	宗地号	土地使用年限 / 终止日期	土地情况					房屋情况				他项权利	取得来源		
			权属证书编号	座落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地规划用途	是否附着房屋	权属证书编号	名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋规划用途				
			078-1号	点军江南大道168号(厂房)											
	03-01-01-0078-2	2055年8月11日	宜市国用(2008)第030101078-2号	点军江南大道168号	12,462.13	工业	是	宜市房权证字第0216337号	/	15,936.03	车间	无		土地为出让取得,房屋为自建取得	
	03-01-01-0078-3	2055年8月11日	宜市国用(2008)第030101078-3号	点军江南大道168号(3号厂房)	9,407.82	工业	是	宜市房权证字第0184302号	/	20,493.83	车间、办公	无		土地为出让取得,房屋为自建取得	
	03-01-01-0078-4	2055年8月11日	宜市国用(2008)第030101078-4号	点军江南大道168号(4号厂房)	1,001.97	工业	是	宜市房权证字第0184302号	/	740.77	其他(配)	无		土地为出让取得	

权利人	宗地号	土地使用年限 / 终止日期	土地情况					房屋情况				他项权利	取得来源
			权属证书编号	座落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地规划用途	是否附着房屋	权属证书编号	名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋规划用途		
		月 11 日	(2008) 第 030101078-4 号	大道 168 号 (配电房)				第 0184374 号		电房)			房屋为自建取得
	03-01-01-0078-5	2055 年 8 月 11 日	宜市国用 (2008) 第 030101078-5 号	点军江南大道 168 号 (锅炉房)	534.36	工业	是	宜市房权证字第 0184328 号	/	401.63	其他 (锅炉房)	无	土地为出让取得, 房屋为自建取得
	03-01-01-0078-6	2055 年 8 月 11 日	宜市国用 (2008) 第	点军江南大道 168	2,564.49	工业	是	宜市房权证字第 0199176 号	/	7,786.41	住宅	无	土地为出让取得, 房屋为自建

权利人	宗地号	土地使用年限 / 终止日期	土地情况					房屋情况				他项权利	取得来源	
			权属证书编号	座落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地规划用途	是否附着房屋	权属证书编号	名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋规划用途			
		日	030101078-6号	号										取得
	03-01-01-0078-7	2055年8月11日	宜市国用(2008)第030101078-7号	点军江南大道168号(制水车间)	1,593.91	工业	是	宜市房权证字第0184330号	/	1,362.56	车间	无		为取得, 房屋自建取得
	03-01-01-0078-8	2055年8月11日	宜市国用(2008)第030101078-8号	点军江南大道168号	2,018.60	工业	是	宜市房权证字第0184298号	/	4,143.35	车间、办公	无		为取得, 房屋自建取得
	03-01-	2055	宜市国	点军	121.97	工	是	宜市房权	/	87.60	其他	无		土地为

权利人	宗地号	土地使用年限 / 终止日期	土地情况					房屋情况					他项权利	取得来源	
			权属证书编号	座落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地规划用途	是否附着房屋	权属证书编号	名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋规划用途				
	01-0078-9	8年 月 11 日	用 (2008) 第 030101 078-9 号	江南大道 168 号 (污水处理站)		业					证点军字第 0184296 号		(污水处理站)		出让取得, 房屋自建取得
	03-01-01-0078-10	2055年 8月 11日	宜市国用 (2008) 第 030101 078-10 号	点军江南大道 168 号	31,241.4 <sub>1</sub>	工业	无	/	/	/	/	无	/	/	土地出让取得
	03-01-01-0078-11	2055年 8月 11日	宜市国用 (2008) 第 030101 078-11 号	点军江南大道	48,847.0 <sub>1</sub>	工业	无	/	/	/	/	无	/	/	土地出让取得



权利人	宗地号	土地使用年限 / 终止日期	土地情况					房屋情况					他项权利	取得来源	
			权属证书编号	座落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地规划用途	是否附着房屋	权属证书编号	名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋规划用途				
		日	第 030101 078-11 号	168 号											
	03-01-0078-12	2055 年 8 月 11 日	宜市国用 (2008) 第 030101 078-12 号	点军江南大道 168 号	6,673.72	工业	无	/	/	/	/	无	土地出让取得		
	03-01-0078-13	2055 年 8 月 11 日	宜市国用 (2008) 第 030101 078-13 号	点军江南大道 168 号	38,560.0 <sub>1</sub>	工业	无	/	/	/	/	无	土地出让取得		



#### （一）未取得土地证及房产证的自建物业

根据公司说明，除上述土地和房屋外，（1）座落于深圳市宝安区（光明新区）的部分辅助用房；及（2）座落于包头市东河区古城湾乡的自建宿舍、食堂及门房未取得对应的土地证及房产证，该等建筑物也未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

根据《土地管理法》第七十七条的规定，未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

综上所述，本所认为，该等建筑物未取得必要的建设手续，系非法建筑，因此：（1）取得物业权属证明的可能性极小；且（2）有可能被城乡规划主管部门责令限期拆除或没收，该等建筑物所占土地有可能被自然资源主管部门责令退还。

#### （二）凯普松宜昌名下的四宗土地无法排除被认定为闲置土地的可能性

上述 03-01-01-0078-10、03-01-01-0078-11、03-01-01-0078-12、03-01-01-0078-13 号宗地上无建筑物，根据公司说明，该等宗地目前为道路和绿化用地，并未规划建设建筑物；也未收到国土资源主管部门下达的《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》或要求签署土地出让合同补充协议的要求。

本所认为，目前尚未有资料能够证明该等土地“并未规划建设建筑物”，因此尚不能排除该等土地被国土资源主管部门认定为闲置土地的可能性。

根据签署相关土地出让合同时适用的《中华人民共和国城市房地产管理法（1994）》第二十五条的规定，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

根据现行有效的《闲置土地处置办法》第十四条的规定，“（一）未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。”

综上所述，本所认为，若该等土地实际上规划了建筑物，但凯普松宜昌未能按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地，则该等土地有可能被国土资源主管部门认定为闲置土地，进而有可能被无偿收回。

### 三、 结论

本所认为，截至本法律意见书出具之日：

1、对于 A613-0093 号宗地及其上建筑，丰宾深圳已合法取得了权属证书，在上述所列权属证书所载明的使用期限内合法拥有前述国有土地使用权和房屋所有权，有权依照有关法律、法规的规定占有、使用、收益，但因该国有土地使用权和房屋所有权已设定抵押，因此在该等抵押解除之前，丰宾深圳对抵押物的处分依法受到限制；

2、对于 211-06-019 (1)号宗地及其上建筑，凯普松包头已合法取得了权属证书，在上述所列权属证书所载明的使用期限内合法拥有前述国有土地使用权和房屋所有权，有权依照有关法律、法规的规定占有、使用、收益，但因该国有土地使用权和房屋所有权已设定抵押，因此在该等抵押解除之前，凯普松包头对抵押物的处分依法受到限制；

3、对于 03-01-01-0078-1 号宗地、03-01-01-0078-2 号宗地、03-01-01-0078-3 号宗地、03-01-01-0078-4 号宗地、03-01-01-0078-5 号宗地、03-01-01-0078-6 号宗地、03-01-01-0078-7 号宗地、03-01-01-0078-8 号宗地、03-01-01-0078-9 号宗地及其上建筑，凯普松宜昌均已合法取得了权属证书，在上述所列权属证书所载明的使用期限内合法拥有前述国有土地使用权和房屋所有权，有权依照有关法律、法规的规定占有、使用、收益、处分该等土地使用权和房屋所有权；

4、对于 03-01-01-0078-10 号宗地、03-01-01-0078-11 号宗地、03-01-01-0078-12 号宗地及 03-01-01-0078-13 号宗地，尚不能排除被国土资源主管部门认定为闲置土地、进而被无偿收回土地使用权的风险；

5、对于座落于深圳市宝安区（光明新区）的部分辅助用房及座落于包头市东河区古城湾乡的自建宿舍、食堂及门房，取得物业权属证明的可能性极小；且存在被城乡规划主管部门责令限期拆除或没收的风险，其所占土地存在被自然资源主

管部门责令退还的风险。

6、除 A613-0093 号宗地及其上建筑、211-06-019 (1)号宗地及其上建筑设定了抵押权外，丰宾深圳、凯普松包头、凯普松宜昌于中国境内拥有的土地使用权及房屋所有权没有其他设定抵押及其他他项权利的情况。

(以下无正文)

（本页无正文，为《北京市天元律师事务所关于凯普松国际电子有限公司境内自有物业事宜之中国法律意见》之签署页）

北京市天元律师事务所  
北京市天元律师事务所  
2020年8月31日