

深圳深南大道 4009 号
投资大厦 15 层
邮编: 518048
电话: (86755)82912618
传真: (86755)82912529

上海市君悦(深圳)律师事务所
Shanghai JunYue(Shenzhen) Law Firm

15F,Investment Building,
ShennanRoad,Shengzhen
518048
Tel: (86755) 82912618
Fax: (86755) 82912529

上海市君悦(深圳)律师事务所

关于深圳市美格智能技术股份有限公司

首次公开发行人民币普通股股票并上市的

补充法律意见书(三)

致: 深圳市美格智能技术股份有限公司(以下简称“公司”或“发行人”)

君悦已根据相关法律、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,出具了《上海市君悦(深圳)律师事务所关于深圳市美格智能技术股份有限公司首次公开发行人民币普通股股票并上市的法律意见书》及《上海市君悦(深圳)律师事务所关于深圳市美格智能技术股份有限公司首次公开发行人民币普通股股票并上市的律师工作报告》(以下分别简称“《法律意见书》”和“《律师工作报告》”)和《上海市君悦(深圳)律师事务所关于深圳市美格智能技术股份有限公司首次公开发行人民币普通股股票并上市的补充法律意见书》(以下简称“《补充法律意见书》”)、《上海市君悦(深圳)律师事务所关于深圳市美格智能技术股份有限公司首次公开发行人民币普通股股票并上市的补充法律意见书(二)》(以下简称“《补充法律意见书(二)》”)。现根据补充反馈意见,君悦律师对需发行人律师补充或说明的有关法律问题进行了核查,并出具《补充法律意见书(三)》,对君悦已经出具的《法律意见书》及《律师工作报告》和《补充法律意见书》、《补充法律意见书(二)》的相关内容进行修改补充或作进一步的说明。

君悦及君悦律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则》等规定及《补充法律意见书(三)》出具日以前已经发生或者存在的事实,严格履行了法定职责,遵循了勤勉尽责和诚

实信用原则，进行了充分的核查验证，并对《招股说明书》及其摘要进行了审慎审阅，保证本所法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

《补充法律意见书（三）》须与《法律意见书》及《律师工作报告》和《补充法律意见书》、《补充法律意见书（二）》一并使用，《法律意见书》及《律师工作报告》和《补充法律意见书》、《补充法律意见书（二）》中未被《补充法律意见书（三）》修改的内容仍然有效。君悦在《法律意见书》及《律师工作报告》和《补充法律意见书》、《补充法律意见书（二）》中声明的事项以及所使用的简称仍适用于《补充法律意见书（三）》。

一、凤凰股份承诺“如发行人承租的土地及地上附着物被政府征收、征用、拆迁，致使发行人无法继续使用上述土地和地上附着物的，凤凰股份承诺在附近区域为发行人提供相应面积、证书齐全的土地及地上附着物作为替代”。请保荐机构核查在发行人无法继续使用现有土地和房产时，凤凰股份是否确实拥有充足面积的土地和房产可随时租赁给发行人使用，并说明具体的核查方式；进一步核查并说明如发行人被迫搬迁，上述搬迁在多长期限内能够完成，可能给发行人的生产经营造成多大的影响及损失，该等损失是否对发行人的经营业绩有重大不利影响；核查发行人和凤凰股份的相关租赁合同是否已经在房地产管理部门备案。请保荐机构、律师发表核查意见。

（一）请保荐机构核查在发行人无法继续使用现有土地和房产时，凤凰股份是否确实拥有充足面积的土地和房产可随时租赁给发行人使用，并说明具体的核查方式。

君悦律师就凤凰股份是否确实拥有充足面积的土地和房产可随时租赁给发行人使用事宜查阅了凤凰股份拥有产权证书的房屋建筑物清单以及正在履行中的上述房屋建筑物租赁合同，查阅了深圳市宝安区城市更新局、深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局出具的相关证明，并对凤凰股份进行了访谈。

经核查，截止《补充法律意见书（三）》出具之日，凤凰股份拥有房地产证

书的房屋建筑物合计面积为 131,018.16 平方米,其中用途为厂房的房屋建筑物面积为 76,241.24 平方米、用途为宿舍的房屋建筑物面积为 46,477.35 平方米,其他办公楼等配套设施的建筑面积为 8,299.57 平方米。情况如下所示:

序号	房地产证号	厂房面积	宿舍面积	房屋位置
1	深房地字第 5000425036 号	14,219.78 m ²	8,904.77 m ²	宝安区福永街道凤凰社区第一工业区
2	深房地字第 5000469966 号	22,094.52 m ²	16,949.31 m ²	宝安区福永街道凤凰社区第三工业区
4	深房地字第 5000425037 号	12,981.30 m ²	8,232.12 m ²	宝安区福永街道凤凰社区第三工业区
5	深房地字第 5000382272 号	-	4,528.92 m ²	宝安区福永街道凤凰社区第三工业区
5	深房地字第 5000382268 号	10,791.81 m ²	3,930.17 m ²	宝安区福永街道凤凰社区第四工业区
6	深房地字第 5000382275 号	16,153.83 m ²	3,932.06 m ²	宝安区福永街道凤凰社区第四工业区
合计		76,241.24 m ²	46,477.35 m ²	-

发行人向凤凰股份及其子公司明成物业租赁用于生产经营的房屋建筑物中核心的为生产厂房,截止《补充法律意见书(三)》出具之日,发行人向凤凰股份及其子公司明成物业租赁的厂房面积合计 17,415 平方米,其中有产权证书的厂房面积为 5,390.13 平方米,没有产权证书的厂房面积为 12,024.87 平方米。根据凤凰股份提供的拥有产权证书的房屋建筑物清单以及正在履行中的上述房屋建筑物租赁合同,凤凰股份在周边地区拥有有产权证书的、用途为厂房的房屋建筑物面积合计 76,241.24 平方米,扣除已租给发行人的 5,390.13 平方米,尚余 70,851.11 平方米,已远超过发行人承租的没有产权证书的厂房面积。

截止《补充法律意见书(三)》出具之日,发行人向凤凰股份及其子公司明成物业租赁的宿舍面积合计 14,214 平方米。根据凤凰股份提供的拥有产权证书的房屋建筑物清单以及正在履行中的上述房屋建筑物租赁合同,凤凰股份在周边地区拥有有产权证书的、用途为宿舍的房屋建筑物面积合计 46,477.35 平方米,已远超过发行人承租的宿舍面积。

经君悦律师核查凤凰股份提供的拥有产权证书的房屋建筑物的租赁合同,虽然上述有产权证书的厂房、宿舍目前均有租约,但相关租赁合同约定,“甲乙双方任何一方有权单方面终止合同,在合同期内如有一方提前终止本合同,须提前

三个月通知对方，并补偿两个月租金给对方，作为赔偿对方的损失”。因此，凤凰股份有权与上述承租方单方面终止合同，将相应的有产权证书的厂房及宿舍收回后出租给发行人使用。

2017年3月16日，深圳市宝安区城市更新局出具《证明》，证明发行人承租的深圳市宝安区福永街道凤凰第四工业区及凤凰第一工业区厂房所在地块，尚未经该局纳入城市更新改造范围，也没有规划在未来五年内对其进行改造。

2017年3月17日，深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局出具《关于深圳市美格智能技术股份有限公司项目用地土地性质及权属核查情况的复函》（深规土宝函[2017]340号），证明发行人承租的房屋建筑物所处地块均属于未补偿土地，不在土地整备范围内。

2017年4月17日，深圳市人民政府办公厅出具《深圳市人民政府办公厅关于深圳市美格智能技术股份有限公司租赁生产经营场所有关土地性质及权属关系问题的证明》（深府办函[2017]74号），证明发行人承租并使用的生产经营场所所处地块的土地实际使用人及地上房屋建筑物申报人（深圳市农村城市化历史遗留建筑物申报人）均为深圳市凤凰股份合作公司；该用地在深圳市土地利用总体规划所确定的城乡建设用地范围内；该用地为未补偿土地，不在土地整备范围内；该用地目前尚未办理有关权证手续，属深圳特区快速发展过程中形成的农村城市化历史遗留问题；发行人租赁的上述建筑物所涉土地暂未被列入城市更新与整备计划，不涉及深圳市宝安区已批准的城市更新项目；预计未来五年内，发行人可以继续租用上述建筑物。

君悦律师认为，1、根据深圳市宝安区城市更新局、深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局和深圳市人民政府办公厅出具的证明，短期内，发行人并未面临搬迁风险；2、发行人承租的房屋建筑物所处地块在未来如被政府征收征用将有一个逐步规划、实施的过程，发行人有较为充裕的时间选择租赁场所以及完成搬迁；3、凤凰股份拥有证书齐全的房屋建筑物的面积远超过发行人向其承租的无产权证书的房屋建筑物面积；虽然目前上述产证齐全的房屋建筑物均有租约，但考虑到如发行人无法继续使用现有土地和房产时，从确定搬迁到搬迁实施会有一定准备周期，因此凤凰股份亦有时间协调正在履行的租约，即凤凰股份有能力

履行其对发行人作出的在附近区域为发行人提供相应面积、证书齐全的土地及地上附着物作为替代的承诺。

(二) 进一步核查并说明如发行人被迫搬迁，上述搬迁在多长期限内能够完成，可能给发行人的生产经营造成多大的影响及损失，该等损失是否对发行人的经营业绩有重大不利影响。

君悦律师取得了发行人设备明细清单，访谈了发行人设备部、行政人事部、采购部、财务部的相关人员，取得其他制造业企业搬迁费用测算数据进行对比，并对发行人测算的搬迁工期和搬迁费用进行复核。

经君悦律师核查，目前发行人承租并使用的出租方凤凰股份拥有产权证书的厂房主要涉及发行人模具车间、真空镀车间、镜片组装车间和部分仓储，这些车间的生产制程相对独立，且该等厂房出租方凤凰股份拥有产权证书，故无需搬迁；发行人承租的出租方凤凰股份及其子公司明成物业未提供产权证书的房屋建筑物主要涉及发行人的喷涂车间、注塑车间、组装车间、检测、办公等。根据发行人提供的搬迁费用测算明细，发行人搬迁总费用约为 416.91 万元。截止《补充法律意见书（三）》出具之日，搬迁对发行人生产经营影响测算如下：

1、搬迁工期测算

鉴于出租方凤凰股份已承诺在附近区域为发行人提供相应面积的厂房，如确定搬迁，发行人将在现有厂房附近寻找生产经营场地。待搬迁地址确定后，将先开展新址搬迁前的准备工作，包括但不限于新厂区线路、管道预装工程、新厂区装饰工程等，待完成上述搬迁准备工作后再开展搬迁工作。

截止《补充法律意见书（三）》出具之日，发行人两个工厂分别位于第四工业区和第一工业区。每个厂区内均有注塑、喷涂、组装等完整的生产工序所需设备，故发行人可以按照分步搬迁的方式，以保证不对生产经营构成重大影响，如首先进行第四工业区的工厂搬迁，在搬迁期间，位于第一工业区的所有车间均可正常生产，待第四工业区的厂房搬迁完成，可以进行正常生产后，再进行第一工业区的搬迁工作。

(1) 第四工业区的厂房搬迁工期测算如下：

1、一厂搬迁工期	1-10天	11-16天	17-24天	25-32天	33-48天	49-58天
搬迁准备						
注塑车间						
喷涂车间						
组装车间						
	表示设备搬迁					
	表示设备调试及试产					

(2) 第一工业区的厂房搬迁工期测算如下:

2、二厂搬迁工期	1-10天	11-16天	17-24天	25-32天	33-48天	49-58天
搬迁准备						
注塑车间						
喷涂车间						
组装车间						
	表示设备搬迁					
	表示设备调试及试产					

2、搬迁费用测算

单位: 万元

工业区名称	项目	金额	工业区名称	项目	金额	合计
第一工业区	拆除费用	13.13	第四工业区	拆除费用	28.29	41.42
	装卸运输费用	1.92		装卸运输费用	3.40	5.32
	安装调试费用	26.10		安装调试费用	56.35	82.45
	搬迁损耗	85.50		搬迁损耗	153.38	238.88
	厂区装修工程	10.00		厂区装修工程	25.00	35.00
	保险费用	1.57		保险费用	4.26	5.84
	杂费	3.20		杂费	4.80	8.00
小计		141.43	小计		275.48	416.91

注: 搬迁损耗主要是喷涂车间拆装损耗, 因为喷涂车间是属于万级无尘整体车间, 拆装下来的岩面板、风管等不能二次使用, 需全部更换, 所以搬迁损耗费用较大; 注塑机台、组装线体都属于整体可移动的设备, 搬迁不会造成拆装损耗。

3、搬迁影响

根据发行人提供的搬迁工期、搬迁费用测算, 发行人现取得的出租方凤凰股份的承诺并经君悦律师了解发行人目前生产经营的实际情况及生产流程、生产工序, 现对如发行人被迫搬迁, 可能给发行人的生产经营造成的影响分析如下:

(1) 出租方凤凰股份已承诺在附近区域为发行人提供相应面积的厂房, 由于搬迁距离较近, 不需要大型搬迁设备, 也不会涉及员工重新招聘等费用;

(2) 发行人有两个相对独立的生产厂区, 每个厂区内均有注塑、喷涂、组装等完整的生产工序所需设备, 如果发生搬迁, 将会采取两个厂区分开搬迁的方

式,以确保一个厂区在搬迁时,另外一个厂区能持续生产,搬迁当月会对客户精密组件产品的交付有一定影响,但不会导致客户订单大量流失;

(3) 公司精密组件产品的主要生产工序分为注塑、喷涂和组装,三道工序均可独立操作。如果发生搬迁,将会采取三大车间分开搬迁的方式,确保某一车间在搬迁时,其他车间的工序仍可正常开展,以此降低对生产的影响;

(4) 搬迁耗时较长的为喷涂车间,在一个厂房的喷涂车间停产搬迁期间,如果发行人在产的另一个厂房的喷涂车间无法满足搬迁期间的生产计划需求时,则可以采用喷涂工序部分外发的方式,短期内由外协厂商来配套完成喷涂工序。因此,如发生搬迁,不会对发行人生产经营造成重大不利影响。

君悦律师认为,如发行人被迫搬迁,由于搬迁距离较近、主要生产设备均可移动、生产工序和两个生产厂区均相对独立,可以采用分步搬迁的方式,搬迁及安装调试时间较短,对发行人生产经营不会造成重大不利影响。

(三) 核查发行人和凤凰股份的相关租赁合同是否已经在房地产管理部门备案。请保荐机构、律师发表核查意见。

君悦律师查阅了发行人的房屋租赁合同及深圳市宝安区房屋租赁办公室出具的房屋租赁凭证,抽查了发行人房屋租赁的银行流水、会计凭证,就房屋租赁备案登记事项对发行人及深圳市宝安区房屋租赁办公室相关人员进行访谈。

发行人向凤凰股份及其子公司明成物业承租的厂房、宿舍和办公场所,已向深圳市宝安区房屋租赁管理办公室办理房屋租赁登记备案手续,备案有效期为1年,截止《补充法律意见书(三)》出具之日,相关房屋租赁备案登记情况如下:

房屋坐落地址	出租人	租赁用途	登记备案号	备案有效期
福永街道凤凰社区兴业一路46号	明成物业	厂房	深房租宝安 2017027819	2017.3.16-2018.3.15
	凤凰股份	厂房	深房租宝安 2016028339	2016.3.1-2017.2.28
福永街道凤凰社区兴业一路46号	明成物业	宿舍	深房租宝安 2017038738	2017.4.1-2018.3.31
福永街道凤凰社区岭下路5号	明成物业	厂房	深房租宝安 2017027809	2017.3.1-2018.2.28
	凤凰股份	厂房	深房租宝安 2016028766	2016.3.1-2017.2.28
福永街道凤凰社区岭下路5号	明成物业	办公	深房租宝安 2017041044	2017.4.1-2018.3.31
福永街道凤凰社区岭下	明成物业	宿舍	深房租宝安 2017040010	2017.4.1-2018.3.31

路5号

经核查,君悦律师认为:发行人向凤凰股份及其子公司明成物业承租的厂房、宿舍、办公场所相关租赁合同已在深圳市宝安区房屋租赁管理办公室备案。

二、根据《中华人民共和国土地管理法》的第六十三条的规定:“农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设;但是,符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业,因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外”。集体土地使用权一般不得对外出租用于非农业建设。请保荐机构、律师进一步核查并说明发行人目前和凤凰股份签订的土地或房产租赁合同情况,说明是属于土地和房产一并租赁,还是属于仅租赁其土地上的房产,说明相关核查情况。请保荐机构、律师核查发行人相关租赁合同的合法合规性,发表核查意见。

(一)请保荐机构、律师进一步核查并说明发行人目前和凤凰股份签订的土地或房产租赁合同情况,说明是属于土地和房产一并租赁,还是属于仅租赁其土地上的房产,说明相关核查情况。

君悦律师查阅了发行人提供的其与凤凰股份签订的厂房、宿舍及办公场所房产的相关租赁合同,访谈了凤凰股份相关负责人,查阅了与深圳特区城市化相关的法律法规,核查了相关租赁合同的备案证明、凤凰股份出具的相关说明、承诺及行政机关出具的相关证明等文件。

截止《补充法律意见书(三)》出具之日,发行人和凤凰股份及其子公司明成物业签订的租赁合同情况如下:

序号	承租人	出租人	租赁场所地址	租赁面积(m ²)	用途	土地用途	产权证书
1	发行人	凤凰股份(注)	深圳市宝安区福永街道凤凰第四工业区岭下路5号	5,390.13	厂房	工业用地	深房地字第5000382275号
			深圳市宝安区福永街道凤凰第四工业区岭下路5号	10,249.87	厂房、宿舍	工业用地	无
			深圳市宝安区福永街道凤凰第四工业区岭下路5号	3,336.00	办公	工业用地	无
2	发行人	凤凰股份	深圳市宝安区福永街道凤凰第一工业区兴业一路46号	5,320	宿舍、配套设施	工业用地	无

3	发行人	明成物业	深圳市宝安区福永街道凤凰第一工业区兴业一路46号	17,748	厂房、宿舍、绿化、天桥、配套设施	工业用地	无
---	-----	------	--------------------------	--------	------------------	------	---

注：2016年11月20日，发行人与凤凰股份及明成物业签订《补充协议1》，共同协商确定：发行人与凤凰股份于2014年9月30日签订的《厂房及宿舍租赁内部合同》，自2016年4月1日起，由明成物业承接上述合同中约定的原凤凰股份的权利和义务；明成物业系凤凰股份设立的全资子公司，系凤凰股份的物业管理公司。

依照上述相关租赁合同的约定，发行人承租的标的物为土地上的房产。

根据《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》第二十四条的规定，“地上建筑物、其他附着物的所有人或者共有人，享有该建筑物、附着物使用范围内的土地使用权”；根据深圳市人民政府于1993年7月14日发布并生效的《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》（深府[1993]283号）规定，深圳市宝安区和龙岗区实行房地一体化管理体制，土地使用权发生转让、出租、抵押、继承、赠与、交换时，其地上建筑物及其他附着物随之转让、出租、抵押、继承、赠与、交换。因此，发行人相关租赁合同虽然约定为租赁房产，但鉴于其房地一体化管理及不可分割性，租赁房产所对应的土地亦一并给予发行人使用。

关于发行人承租房产所对应的土地，根据君悦律师对凤凰股份相关负责人的访谈并结合深圳特区城市化的相关法规规定，该土地不属于农村集体所有的土地，理由如下：

1、自1992年6月18日《关于深圳经济特区农村城市化的规定》发布后，深圳特区开始了农村城市化（即实现农村转化为城市、村民转化为城市居民）。其中，深圳特区集体所有尚未被征用的土地实行一次性征收，已划给原农村集体工业企业用地和私人宅基地，使用权属于原使用者；根据深圳市人民政府于1993年7月14日发布并生效的《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》（深府[1993]283号）的规定，深圳市人民政府对宝安区、龙岗区土地实行统一规划、统一征用、统一开发、统一出让、统一管理，深圳市规划国土管理部门在两区设立派出机构对城市建设规划区范围内的集体所有土地或范围外的预留用地实行

分期分批或一次性征用；城市建设规划区范围内的农村集体或个人使用的非农建设用地，属国有土地，城市建设规划区范围外的农村集体或个人使用的非农建设用地，属集体所有土地，未经市国土管理部门批准不得转让。

2、中共深圳市委、深圳市人民政府于 2003 年 10 月 29 日发布并实施的《中共深圳市委、深圳市人民政府关于加快宝安龙岗两区城市化进程的意见》（深发[2003]15 号）、深圳市人民政府于 2004 年 6 月 26 日发布并实施的《深圳市人民政府关于印发<深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法>的通知》（深府[2004]102 号）规定，深圳市宝安区和龙岗区农村集体经济组织全部成员转为城镇居民后，原属于成员集体所有的土地属于国家所有。

发行人承租房屋所在地块位于深圳市宝安区福永镇，该地区村民已在城市化进程中转为城市居民。

根据上述深圳特区及宝安区城市化的相关文件，君悦律师认为，发行人承租的房屋所在土地已不属于农村集体所有的土地，不适用《中华人民共和国土地管理法》第六十三条关于农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设的规定。

根据深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局于 2017 年 3 月 17 日出具的《关于深圳市美格智能技术股份有限公司项目用地土地性质及权属核查情况的复函》（深规土宝函[2017]340 号），发行人目前承租并使用的房屋所在土地实际使用人为凤凰股份；根据深圳市宝安区福永街道办事处出具的《深圳市宝安区福永街道办事处<深圳市凤凰股份合作公司关于土地使用权及房屋建筑物所有权的报告>的回复》，其确认凤凰股份为出租土地的使用权人；深圳市人民政府办公厅出具的证明（深府办函[2017]74 号）确认发行人承租并使用的生产经营场所所处地块的土地实际使用人及地上房屋建筑物申报人（深圳市农村城市化历史遗留建筑物申报人）均为凤凰股份。

君悦律师认为，发行人相关租赁合同虽然约定为租赁房产，但鉴于其房地一体化管理及不可分割性，租赁房产所对应的土地亦一并给予发行人使用。发行人承租的房产所在地块全部位于城乡建设用地，全部位于允许建设区，不属于农村集体所有的土地，不适用《中华人民共和国土地管理法》第六十三条关于农民集

体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设的规定。

(二) 请保荐机构、律师核查发行人相关租赁合同的合法合规性，发表核查意见。

君悦律师查阅了发行人提供的其与凤凰股份签订的厂房、宿舍及办公场所房产的相关租赁合同，凤凰股份已取得的《房地产证》，凤凰股份出具的相关说明、承诺及行政主管部门出具的相关证明等文件。

1、租赁合同主体的合法合规性

出租人凤凰股份、明成物业与承租人美格智能，均是依法成立并有效存续的法人，均为具有完全民事行为能力的法人，均可以作为租赁合同的主体。

截止《补充法律意见书（三）》出具之日，除位于福永街道凤凰第四工业区岭下路5号一处建筑面积为5,390.13平方米的B栋厂房，出租方凤凰股份持有深圳市国土资源和房产管理局颁发的深房地字第5000382275号《房地产证》外，其余发行人承租的房屋，出租方凤凰股份及明成物业均未提供该等租赁房屋的相关产权证书。

基于出租方凤凰股份及明成物业未能提供其所出租房屋的相关产权证书事宜，凤凰股份出具了《深圳市凤凰股份合作公司关于房屋和建筑物产权情况的说明》，现出租予发行人使用的房屋及建筑物均是由凤凰股份前身深圳市宝安区福永镇凤凰村村民委员会于1998年起投资建设，用于生产经营性用途。凤凰股份于2002、2009年分批向主管部门申请办理关于房屋和建筑物的普查申报，申请以上建设房屋和建筑物产权登记在凤凰股份名下；凤凰股份已履行了产权确认的初步申报手续，待深圳市宝安区福永街道和深圳市宝安区人民政府两级主管部门的分别决定后，产权确认工作才全部完成。

2017年2月23日，凤凰股份召开2017年第二次临时股东大会，会议审议《关于确认深圳市凤凰股份合作公司自成立以来历年对外租赁土地和房屋的议案》，该议案的主要内容为：提请股东代表就凤凰股份自成立以来历年对外租赁土地和房屋事宜进行追认，确认其租赁行为合法有效。该议案以同意145票，占股东代表总数84.11%，获得通过。此次股东大会还一并审议通过了《关

于授权深圳市凤凰股份合作公司董事会办理土地及房屋对外租赁事宜的议案》；2017年2月24日，凤凰股份召开董事会会议，会议应到董事10人，实到董事9人，出席会议董事一致表决通过了《关于同意向深圳市美格智能技术股份有限公司出租土地及房屋事宜的议案》。该议案的主要内容为：鉴于凤凰股份与发行人的部分租赁合同于2017年2月28日到期，经协商，凤凰股份拟继续与发行人续签租赁合同，将位于深圳市宝安区福永街道凤凰第一工业区兴业一路46号的部分厂房与宿舍等出租予发行人，租赁期限自2017年3月1日至2026年2月28日；租赁合同分别由凤凰股份和凤凰股份之子公司明成物业为出租主体。

此外，深圳市宝安区福永街道办事处出具《深圳市宝安区福永街道办事处<深圳市凤凰股份合作公司关于土地使用权及房屋建筑物所有权的报告>的回复》，确认凤凰股份为出租土地的使用权人和房屋建筑物所有权人；深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局出具《关于深圳市美格智能技术股份有限公司项目用地土地性质及权属核查情况的复函》（深规土宝函[2017]340号），证明凤凰股份为上述出租地块实际使用人及地上房屋建筑物所有人；深圳市人民政府办公厅出具的《深圳市人民政府办公厅关于深圳市美格智能技术股份有限公司租赁生产经营场所有关土地性质及权属关系问题的证明》（深府办函[2017]74号）确认发行人承租并使用的生产经营场所所处地块的土地实际使用人及地上房屋建筑物申报人（深圳市农村城市化历史遗留建筑物申报人）均为凤凰股份。

君悦律师认为，出租方凤凰股份及明成物业未提供该等租赁房屋的《房地产证》，但根据凤凰股份出具的说明及相关行政主管部门出具的证明，凤凰股份可以作为出租方对外出租该等房屋；根据凤凰股份提供的内部董事会会议文件，明成物业已获得凤凰股份的授权，其亦可以作为出租方对外出租该等房屋。

2、租赁合同形式的合法合规性

凤凰股份、明成物业与发行人签订的相关租赁合同的内容具体，包含了合同主体、租赁标的的基本情况、租赁价款、租赁期限、租赁房屋用途、违约责任、解决争议的方法等合同的必备条款。

君悦律师认为，凤凰股份、明成物业与发行人签订的相关租赁合同中约定的租赁期限未超过法律规定的二十年；发行人承租房屋的用途与租赁合同中约定的

用途相符。租赁合同的形式合法合规。

3、租赁标的物的合法合规性

(1) 发行人承租的有产权证书的厂房

发行人相关租赁合同所涉及的租赁标的物中,有一处标的物为位于福永街道凤凰第四工业区岭下路5号一处建筑面积为5,390.13平方米的B栋厂房,出租方凤凰股份持有深圳市国土资源和房产管理局颁发的深房地字第5000382275号《房地产证》,发行人承租该标的物合法合规。

(2) 发行人承租的无权属证明的厂房、宿舍

根据凤凰股份出具的《深圳市凤凰股份合作公司关于房屋和建筑物产权情况的说明》,凤凰股份认为其出租予发行人使用的厂房、宿舍属于《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》规定的“历史遗留生产经营性违法建筑”,此类情形在深圳市其他原农村地区属于普遍现象,这是形成深圳市历史遗留生产经营性违建的重要原因;凤凰股份已根据《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》和政府相关规定,分别于2002、2009年分批向主管部门申请办理关于房屋和建筑物的普查申报,申请以上建设房屋和建筑物产权登记在凤凰股份名下,尚待深圳市宝安区福永街道和深圳市宝安区人民政府两级主管部门的确权审查。

(3) 发行人承租的无权属证明的办公场所

发行人现使用的办公楼于2013年12月建设完工。该房屋系在无权属证明的土地上建造,且不属于《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》规定的“历史遗留生产经营性违法建筑”,该房屋建设未取得有关主管部门的审批,无房屋产权证,系违法建筑。

中华人民共和国住房和城乡建设部颁布的《商品房屋租赁管理办法》第四条规定:“有下列情形之一的房屋不得出租:(一)属于违法建筑的;(二)不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的;(三)违反规定改变房屋使用性质的;(四)法律、法规规定禁止出租的其他情形。”

《中华人民共和国合同法》第五十二条规定：“有下列情形之一的，合同无效：（一）一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；（二）恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；（三）以合法形式掩盖非法目的；（四）损害社会公共利益；（五）违反法律、行政法规的强制性规定。”

君悦律师认为，发行人部分租赁标的物存在瑕疵，具体情况如下：1、发行人承租的无权属证明的厂房、宿舍，凤凰股份已按照《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》之规定，将其作为历史遗留生产经营性违法建筑向主管部门申请办理关于房屋和建筑物的普查申报，申请以上建设房屋和建筑物产权登记在凤凰股份名下，该等房屋能否确认产权尚待相关主管部门的确认，该等违法建筑属于可能被确权的历史遗留生产经营性违法建筑，因此其与《商品房屋租赁管理办法》规定的不得出租的房屋之“违法建筑”有一定的区别；2、发行人承租的无权属证明的办公场所，属于《商品房屋租赁管理办法》规定的不得出租的房屋之“违法建筑”。

综上，君悦律师认为，1、关于发行人签署的有产权厂房的租赁合同，鉴于其租赁主体、租赁标的物、租赁合同形式均合法合规，并依法进行了房屋租赁合同的备案，因此，该租赁合同合法合规；2、发行人签署的相关无权属证明的厂房、宿舍及办公场所的租赁合同，其合法性存在瑕疵，具体情况如下：（1）关于发行人承租的无权属证明的厂房、宿舍的租赁合同，该合同的租赁标的物与《商品房屋租赁管理办法》规定的导致租赁合同无效之“违法建筑”有一定的区别，为可能被确权的历史遗留生产经营性违法建筑，该等房屋能否确认产权尚待相关主管部门的确认，其租赁合同因租赁标的物尚未确权而效力待定；（2）关于发行人承租的无权属证明的办公场所的租赁合同，因该租赁合同的标的物属于《商品房屋租赁管理办法》规定的不得出租的房屋之“违法建筑”，依据《中华人民共和国合同法》第五十二条，该租赁合同可能被认定为无效。

鉴于：1、凤凰股份已对其作为历史遗留生产经营性违法建筑进行了申报；根据深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局出具的复函，发行人现承租的上述房产所处地块全部属于允许建设区，均为未补偿土地，不在土地整备范围内，上述地块实际使用人及地上房屋建筑物所有人均为凤凰股份；发行人系向凤凰股份

及其授权的子公司明成物业承租上述房产，承租并使用的上述房产用途与土地用途相符；2、历史遗留生产经营性违法建筑在深圳具有一定的普遍性，据上市公司公开信息显示，瑞凌股份（300154）、雷柏科技（002577）等上市公司均存在向发行人同一出租方凤凰股份租赁该地区无产权证书的房屋建筑物作为生产经营场所的情形；3、报告期内，发行人未因租赁物业发生过任何纠纷或受到政府部门的调查、处罚，部分房产不能提供权属证明的情形未影响发行人实际使用该等房产；4、根据土地和城市更新行政主管部门出具的书面文件，发行人承租并使用的上述土地暂未被列入城市更新与整备计划；5、发行人厂房中现有主要生产设备均可以移动，发行人的主要机器设备的技术相对成熟，安装调试时间较短，发行人租赁的办公场所，可替代性强，如发生搬迁，均不会对发行人生产经营造成重大不利影响；6、出租方凤凰股份已承诺发行人拥有优先承租权、为发行人提供拥有合法产权的房屋作为替代，并承诺赔偿发行人所受的损失；7、为避免发行人所承租的房产权属瑕疵给发行人造成任何损害，发行人控股股东、实际控制人王平亦出具了补充赔偿承诺，因此，发行人相关租赁合同的瑕疵不构成本次发行上市的障碍。

三、报告期内，发行人使用的部分融资租赁设备系由方格国际作为签约主体，请律师就上述事项的合法合规性发表意见。

君悦律师核查了报告期内发行人相关设备的购买合同、融资租赁合同，获得了发行人委托方格国际签署相关融资租赁合同的《委托授权书》及发行人的书面确认文件，并对相关负责人进行了访谈。

发行人使用的融资租赁设备中由方格国际作为融资租赁签约主体的合同共计四份，分别为华侨永亨银行有限公司与方格国际于 2015 年 7 月 9 日签署的一份《租赁合约》、东亚银行有限公司与方格国际于 2015 年 4 月 15 日签署的一份《租赁协议》、三井住友融资租赁（香港）有限公司与方格国际于 2015 年 5 月 22 日签署的两份《金融租赁合同》。

经发行人书面确认，发行人使用的部分融资租赁设备系由方格国际作为签约主体，该部分融资租赁设备系先由发行人与设备厂家签订设备采购协议，因该等融资租赁设备出租方均要求发行人以香港本地注册的公司方格国际作为签约主

体,鉴于此,发行人向方格国际出具了《授权委托书》,委托方格国际作为签约主体,与该等融资租赁设备出租方签署相关融资租赁合同;在与方格国际签订租赁合同之前,融资租赁设备出租方均知晓方格国际为发行人在香港设立的全资子公司,其融资租赁设备进口报关完成,运抵发行人厂区后,融资租赁设备出租方均派其人员到设备实际存放地,对设备进行查验拍照,并在设备上粘贴抵押标签并知晓其通过融资租赁业务向方格国际出租的相关设备将存放于发行人位于深圳市宝安区福永街道凤凰第一工业区和第四工业区的厂区内,因此,其知晓实际使用人是发行人;发行人自使用上述融资租赁设备至今,未因使用该融资租赁设备而被该等融资租赁设备出租方提出任何异议或其他权利主张。

经核查,君悦律师认为,发行人委托其子公司方格国际签署融资租赁合同的行为符合境内法律法规的规定。

四、报告期内发行人是否存在母公司确认收入、子公司承担成本的情形。如存在,请律师就子公司是否存在税收缴纳风险发表意见。

君悦律师查阅了发行人及其子公司的财务报表,并就相关事宜访谈了发行人相关负责人。

发行人分别于2014年10月以及2014年12月在西安和武汉成立子公司,即西安兆格以及武汉方格。主要原因系:由于2014年通过了华为终端的供应商审核,华为终端的技术开发业务主要集中在西安和武汉,并且对技术开发服务场地和设施的信息保密性要求极高,因此华为终端要求发行人在当地建立研发团队,在华为内部开展技术开发工作(华为一般要求技术开发供应商前期在华为内部开展工作,条件成熟后再进行“离岸研发”,以符合华为信息保密的要求);由于发行人的研发团队人数较多,因此需要设立独立运作的法人,以方便为员工缴纳社会保险。

2014年度由于西安兆格以及武汉方格刚刚成立,上述两家子公司的技术开发项目尚未完工,仅发生部分研发费用,不存在母公司确认收入、子公司承担成本的情形。

2015年西安兆格和武汉方格的研发团队仅从事基础性开发工作,其他主要的人员培训、核心技术研发、项目管理工作仍主要由母公司研发团队承担;且为

提高技术开发项目的进度,母公司研发人员会参与子公司的开发工作,因此 2015 年度母子公司在技术开发业务工作中存在相互交叉的情形,无法分开核算技术开发项目的成本,因此存在母公司确认收入、子公司承担成本的情形。假设将西安兆格、武汉方格参与研发的相关项目收入比照 2016 年度母子公司之间结算方式进行结算,2015 年度西安兆格虽然有盈利,但由于西安兆格 2014 年度亏损金额 754,281.13 元,但是还不足以弥补 2014 年度产生的亏损,武汉方格 2015 年度继续亏损,因此 2015 年度母公司确认收入、子公司承担成本的情形不存在缴纳所得税的风险。

发行人 2016 年度根据业务发展调整母子公司之间的业务核算,子公司承担开发任务的技术开发服务收入的金额按发行人与客户签订的合同价款的 95%确定。2016 年度西安兆格以及武汉方格的利润总额已弥补大部分以前年度产生的亏损,西安兆格已开始缴纳企业所得税,因此 2016 年度不存在母公司确认收入、子公司承担成本的情形。

《中华人民共和国企业所得税法》规定,企业每一纳税年度的收入总额,减除不征税收入、免税收入、各项扣除以及允许弥补的以前年度亏损后的余额,为应纳税所得额;企业的应纳税所得额乘以适用税率,减除依照本法关于税收优惠的规定减免和抵免的税额后的余额,为应纳税额。

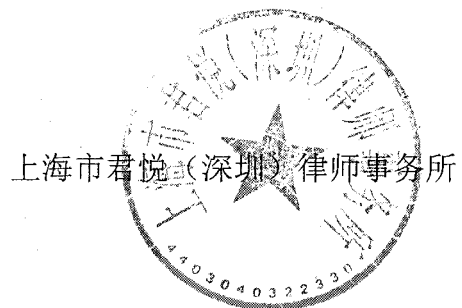
《中华人民共和国税收征收管理法》规定,纳税人必须依照法律、行政法规规定或者税务机关依照法律、行政法规的规定确定的申报期限、申报内容如实办理纳税申报,报送纳税申报表、财务会计报表以及税务机关根据实际需要要求纳税人报送的其他纳税资料。

君悦律师认为,发行人于 2015 年存在母公司确认收入、子公司承担成本的情形,经测算,子公司确认收入后,武汉方格亦未盈利,西安兆格虽然有盈利,但扣除弥补的以前年度亏损后未盈利,无应纳税额,因此,子公司于 2015 年均不存在缴纳企业所得税的义务。综上,发行人母公司确认收入、子公司承担成本的情形不存在子公司税收缴纳的风险。

本《补充法律意见书（三）》正本壹份，副本壹份。

本《补充法律意见书（三）》仅供本次发行上市之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

(此页无正文,系《上海市君悦(深圳)律师事务所关于深圳市美格智能技术股份有限公司首次公开发行人民币普通股股票并上市的补充法律意见书(三)》之签署页)



负责人:

曹叠云

A large, stylized handwritten signature in black ink, belonging to Cao Dieyun, the responsible person.

经办律师:

汪献忠

A handwritten signature in black ink, belonging to Wang Xianzhong, one of the handling lawyers.

邓 薇

A handwritten signature in black ink, belonging to Deng Wei, another handling lawyer.

苗宝文

A handwritten signature in black ink, belonging to Miao Baowen, the third handling lawyer.

2017 年 4 月 19 日