

北京国枫律师事务所
关于烟台中宠食品股份有限公司
公开发行可转换公司债券的
补充法律意见书之三

国枫律证字[2018]AN105-5 号



GRANDWAY

北京国枫律师事务所

Beijing Grandway Law Offices

北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层 邮编：100005

电话(Tel): 010-66090088/88004488 传真(Fax): 010-66090016

www.grandwaylaw.com

北京国枫律师事务所
关于烟台中宠食品股份有限公司
公开发行可转换公司债券的
补充法律意见书之三
国枫律证字[2018]AN105-5号

致：烟台中宠食品股份有限公司（发行人）

根据本所与发行人签订的《律师服务合同》，本所接受发行人的委托，担任发行人本次发行的专项法律顾问。

本所律师已根据相关法律、法规和规范性文件的规定并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的文件和有关事实进行了核查和验证（以下简称“查验”），并就发行人本次发行事宜出具了《北京国枫律师事务所关于烟台中宠食品股份有限公司公开发行可转换公司债券的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）、《北京国枫律师事务所关于烟台中宠食品股份有限公司公开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》”）、《北京国枫律师事务所关于烟台中宠食品股份有限公司公开发行可转换公司债券的补充法律意见书之一》（以下简称“《补充法律意见书之一》”）和《北京国枫律师事务所关于烟台中宠食品股份有限公司公开发行可转换公司债券的补充法律意见书之二》（以下简称“《补充法律意见书之二》”）。

鉴于中国证监会发行监管部于2018年9月7日下发了《关于请做好烟台中宠食品股份有限公司公开发行可转债发审委会议准备工作的函》（以下简称“《告知函》”），根据《告知函》及发行人的要求，本所律师对《告知函》涉及的相关事项进行了查验，并在此基础上就相关事项的有关情况出具本补充法律意见书，对本所律师已经出具的《法律意见书》《律师工作报告》《补充法律意见书之一》



GRANDWAY

《补充法律意见书之二》的相关内容进行修改、补充或作进一步说明。

本所律师同意将本补充法律意见书作为发行人本次发行所必备的法定文件随其他材料一起上报，并依法对本补充法律意见书承担责任；本补充法律意见书仅供发行人本次发行的目的使用，不得用作任何其他用途。

本所律师在《法律意见书》《律师工作报告》中的声明事项亦适用于本补充法律意见书。如无特别说明，本补充法律意见书中简称和用语的含义与《法律意见书》《律师工作报告》中简称和用语的含义相同。

根据《公司法》《证券法》《上市公司证券发行管理办法》《证券法律业务管理办法》《证券法律业务执业规则（试行）》等有关法律、法规和规范性文件的相关要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师出具补充法律意见如下：

2018年2月，发行人承租山东烟台塔山企业集团股份有限公司位于莱山盛泉工业园蒲昌路5号的房产面积11,000平方米，期限为一年。根据申请资料，该房产系山东烟台塔山企业集团股份有限公司通过参与企业破产重整的方式取得，因原房产在建设过程中存在瑕疵而未能取得房屋所有权证书。请发行人说明：（1）租赁该等房产的原因和主要用途，前述房产租赁是否合法合规，租赁使用前述房产是否存在安全方面的隐患；（2）如发生相关纠纷或风险，是否已采取妥善有效的保护措施；前述房产租赁是否会对生产经营构成重大不利影响。请保荐机构与律师发表核查意见。

（一）租赁该等房产的原因和主要用途，签署房产租赁是否合法合规，租赁使用前述房产是否存在安全方面的隐患

根据发行人的陈述并经查验发行人与山东烟台塔山企业集团股份有限公司（以下简称“塔山集团”）签署的《房屋租赁合同》，塔山集团将位于莱山盛泉工



GRANDWAY

业园蒲昌路 5 号的房屋（租赁面积：11,000 m²）租赁予发行人，用途是仓储、职工宿舍与工厂店[详见《律师工作报告》“十/（二）/1”]。

根据发行人的陈述并经实地查验，发行人租赁的该处房产与发行人三厂厂区（三厂）仅间隔一个街区，距离较近，便于货物运放存储，同时缩短了住宿员工上下班的距离。此外，发行人在一层临街位置设立工厂店用于产品展销，便于新产品的展示。因此，基于生产经营便利性的需要，发行人租赁该处房产用于仓储、员工宿舍及工厂店。

根据发行人的陈述并经查验《房屋租赁合同》以及对塔山集团的访谈，发行人与塔山集团签署的上述《房屋租赁合同》系双方合意一致签署，权利义务明确，且不存在《中华人民共和国合同法》规定的合同无效及可撤销的情形。因此，本所律师认为，发行人与塔山集团签署的上述《房屋租赁合同》符合《中华人民共和国合同法》的规定。

根据发行人的说明、烟台市莱山区安全生产监督管理局出具的《证明》并经查询烟台市安全生产监督管理局网站（<http://ajj.yantai.gov.cn>）公示信息，基于安全及消防需要，发行人在上述建筑物中加装了消防栓、灭火器等消防设备，并张贴安全提示标语。截至本补充法律意见书出具日，发行人未发生安全生产事故，发行人租赁的上述房产未发生安全事故。

（二）如发生相关纠纷或风险，是否已采取妥善有效的保护措施；前述房产租赁是否会对生产经营构成重大不利影响

根据发行人的说明以及对塔山集团的访谈纪要，自 2013 年 8 月开始租赁至今，发行人与塔山集团之间就上述房产租赁事宜未发生过争议与纠纷。

根据对塔山集团的访谈纪要并经查验塔山集团盖章出具的《承诺函》，塔山集团已经向发行人承诺“如在租赁期限内因租赁房屋未取得房产证、土地证，或



GRANDWAY

被法院查封、冻结等事项导致上述租赁合同无法继续履行，本公司将赔偿中宠股份因此导致的厂房搬迁、生产延误、人员安置等相关损失”。据此，塔山集团已经就出租房产属证书事宜可能出现的纠纷向发行人做出了书面承诺并愿意承担相关损失。

根据发行人的陈述并经本所律师实地查验，发行人租赁上述房屋建筑物用于仓储、员工宿舍与工厂店，不涉及存放主要生产经营设备、生产活动以及发行人主要行政办公用途。此外，根据发行人的说明，发行人主要管理部门预计将于2018年9月底全部搬迁至位于烟台市莱山区飞龙路88号的新建办公区，届时位于蒲昌路5号租赁区域的仓储设施、工厂店以及职工宿舍将一体搬迁至上述区域。本次租赁期限届满后，发行人将不再续租塔山集团位于蒲昌路5号的房屋建筑物。因此，本所律师认为，截至本补充法律意见书出具日，发行人租赁前述房屋不会对其生产经营造成重大不利影响。

综上所述，本所律师认为，基于生产经营便利性的需要，发行人租赁塔山集团位于莱山盛泉工业园蒲昌路5号的房屋（租赁面积：11,000 m²）用于仓储、员工宿舍及设立工厂店；发行人与塔山集团签署的上述《房屋租赁合同》符合《中华人民共和国合同法》的规定；截至本补充法律意见书出具日，发行人未发生安全生产事故，租赁的上述房产未发生安全事故；自2013年开始租赁至今，发行人与塔山集团之间就上述房产租赁事宜未发生过争议与纠纷；发行人租赁上述房产的用途不涉及存放主要生产经营设备、生产活动以及发行人主要行政办公用途，且本次租赁期限届满后发行人将不再续租上述房产；出租方塔山集团已经就出租房产存在的产权证书事宜可能引致的纠纷向发行人做出书面承诺并愿意承担相关损失；截至本补充法律意见书出具日，发行人租赁上述房产不会对其生产经营造成重大不利影响。

本补充法律意见书一式肆份。



GRANDWAY

（此页无正文，为《北京国枫律师事务所关于烟台中宠食品股份有限公司公开发行可转换公司债券的补充法律意见书之三》的签署页）



负责人

张利国

经办律师

郑超

崔白

2018年9月11日