



**廣東信達律師事務所**  
**SHU JIN LAW FIRM**

关于深圳万讯自控股份有限公司

向不特定对象发行可转换公司债券的

补充法律意见书（三）

（修订稿）

中国 广东 深圳 福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11、12 楼

电话（Tel）：（0755）88265288

传真（Fax）：（0755）88265537

# 关于深圳万讯自控股份有限公司 向不特定对象发行可转换公司债券的 补充法律意见书（三）（修订稿）

信达再创意字[2020]第 11-3 号

致：深圳万讯自控股份有限公司

广东信达律师事务所（以下简称“信达”）接受深圳万讯自控股份有限公司（以下简称“公司”、“发行人”、“万讯自控”）的委托，担任其本次向不特定对象发行可转换公司债券的专项法律顾问。

信达律师根据相关法律、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，对发行人已提供的与本次向不特定对象发行可转换公司债券有关的文件和事实进行了核查和验证，于 2020 年 9 月 29 日出具了《广东信达律师事务所关于深圳万讯自控股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）和《广东信达律师事务所关于深圳万讯自控股份有限公司向不特定对象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》”）。

根据深圳证券交易所于 2020 年 10 月 26 日出具的“审核函[2020]020268 号”《关于深圳万讯自控股份有限公司申请向不特定对象发行可转换公司债券的审核问询函》的要求，以及发行人自《法律意见书》《律师工作报告》出具日后部分事项已发生变化，结合发行人制定的 2020 年第三季度报告，信达律师于 2020 年 11 月 16 日出具《广东信达律师事务所关于深圳万讯自控股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券的补充法律意见书》（以下简称“《补充法律意见书》”）。根据深圳证券交易所审核要求，信达律师对审核问询回复进行进一步补充，信达律师于 2020 年 11 月 30 日出具《广东信达律师事务所关于深圳万讯自控股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券的补充法律意见书（二）》（以下简称“《补充法律意见书（二）》”）。

根据深圳证券交易所于 2020 年 12 月 10 日出具的“审核函[2020]020350 号”《关于深圳万讯自控股份有限公司申请向不特定对象发行可转换公司债券的第二轮审核问询函》的要求，信达律师出具本《广东信达律师事务所关于深圳万讯自控股份有限公司

向不特定对象发行可转换公司债券的补充法律意见书（三）》（以下简称“《补充法律意见书（三）》”）

信达律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的有关经营活动以及本次发行申请的合法性、真实性、准确性进行了补充核查验证，以确保《补充法律意见书（三）》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

信达律师同意将本《补充法律意见书（三）》作为发行人申请发行所必备的法律文件随其他材料一起上报，并依法对本《补充法律意见书（三）》承担责任；本《补充法律意见书（三）》仅供发行人本次发行之目的使用，不得用作任何其他用途。

本《补充法律意见书（三）》构成《法律意见书》《律师工作报告》《补充法律意见书》《补充法律意见书（二）》的补充，信达律师在《法律意见书》《律师工作报告》所作的各项声明及所使用的简称仍适用于本《补充法律意见书（三）》。

## 问询问题及回复

问询问题：本次发行募集资金总额不超过 24,572.12 万元，其中 13,927.00 万元用于智能仪器仪表研发及产业化项目（以下简称仪器仪表项目），占募集资金总额的 56.68%。仪器仪表项目由发行人实施，实施地点位于万讯大厦原地址，计划将万讯大厦进行拆除重建。依据申请文件，万讯大厦拆除重建过程涉及的审批流程主要包括办理城市更新单元计划审批、土地信息核查、城市更新单元规划审批、实施主体确认、用地审批五个主要环节。目前已完成城市更新单元计划审批和土地信息核查审批流程，正在办理城市更新单元规划报批阶段。参照《深圳市南山区城市更新暂行办法》并结合相关案例，预计万讯大厦项目将于 2021 年上半年取得用地批复后进入项目建设施工阶段。仪器仪表项目场地投入费用共计 9,650.00 万元。

请发行人补充说明或披露：（1）披露万讯大厦重建预计取得用地批复时间及判断依据，预计是否合理、审慎，是否存在无法通过审批的风险；（2）说明在万讯大厦重建所涉城市更新单元规划尚未获批的情况下，仪器仪表项目的建设规划是否合理、审慎，项目实施是否存在重大不确定性，是否存在其他替代措施，并充分披露相应风险；（3）披露仪器仪表项目场地投入占万讯大厦拆除重建项目投入的比重，场地投入能否与大厦拆除重建投入明确区分；（4）说明若万讯大厦拆除重建未获批或获批时间大幅晚于预期，仪器仪表项目是否继续实施、是否更换实施地点，项目投资金额、实施时间是否发生重大变化。

请保荐人和发行人律师核查并发表明确意见。

回复：

信达律师对本问询问题进行核查，履行的核查程序主要如下：1、查阅了万讯大厦重建项目的城市更新单元规划方案，向发行人管理人员、项目经办人员了解万讯大厦重建项目进展、预计建设进度、万讯大厦不能按期重建对公司的影响等；2、查阅深圳市城市更新相关法规及规范性文件，核实万讯大厦拆除重建已获取的政府相关部门审批文件，查阅仪器仪表项目的项目备案、环评审批等文件，同时查阅可比上市公司再融资项目在募投用地未落实的情况下进行募投项目建设规划的相关材料；3、查阅深圳市南山

区城市更新和土地整备局函复申请主体的南山区各职能部门的相关意见；4、取得实际控制人出具的关于仪器仪表项目实施替代措施的相关承诺函；5、对发行人董事长进行访谈，了解万讯大厦拆除重建未获批或获批时间大幅晚于预期情况下，实施仪器仪表项目的相关方案。

## 一、披露万讯大厦重建预计取得用地批复时间及判断依据，预计是否合理、审慎，是否存在无法通过审批的风险

### （一）发行人万讯大厦重建项目需履行的审批程序

根据深圳市人民政府印发的《深圳市城市更新办法实施细则》（深府[2012]1号）、深圳市南山区城市更新和土地整备局印发的《深圳市南山区城市更新暂行办法》（深南更新整备[2019]77号）的规定，城市更新项目主要包括办理城市更新单元计划审批、土地信息核查、城市更新单元规划审批、实施主体确认、用地审批五个主要环节。

截至《补充法律意见书（三）》出具之日，万讯大厦拆除重建已完成城市更新单元计划审批、土地信息核查两个审批环节，目前尚处于城市更新单元规划审批环节，后续还需继续履行实施主体确认和用地审批的程序。具体情况如下：

#### 1、城市更新单元计划审批

根据《深圳市城市更新办法实施细则》第三十四条规定：“拟以拆除重建方式实施城市更新的，由符合规定的申报主体申报更新单元计划。主管部门负责拟订更新单元计划申报指引，报市政府批准后实施。申报指引应当包括申报情形、城市更新单元拟订要求、城市更新意愿要求、计划申报主体要求、申报途径、相关证明材料等事项”。

2017年12月11日，深圳市南山区城市更新局出具《关于<2017年深圳市南山区城市更新单元计划第三批计划>的公告》，万讯大厦重建项目列入2017年南山区城市更新单元计划第三批计划。

#### 2、土地信息核查

根据《深圳市城市更新办法实施细则》第四十条规定：“更新单元计划经市政府批准后，在城市更新单元规划编制之前，计划申报主体应当向主管部门申请对城市更新单元范围内的土地及建筑物信息进行核查、汇总”。

2018年1月16日，万讯大厦重建项目取得深圳市南山区城市更新局出具编号“深南更新函[2018]5号”《关于南山区西丽街道万讯+博讯城市更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查意见的复函》，确认更新单元拆除范围内土地、建筑物信息。

### 3、城市更新单元规划审批

根据《深圳市城市更新办法实施细则》的相关规定，计划申报主体应当委托具有相应资质的机构，结合主管部门的土地核查结果，编制城市更新单元规划并报主管部门审查。主管部门受理城市更新单元规划申报材料后，向区城市更新职能部门征求意见。

万讯大厦重建项目已委托具有城乡规划编制资质的设计单位深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司完成规划编制及报批，同时主管部门深圳市南山区城市更新和土地整备局已根据实际情况征求深圳市规划和自然资源局南山管理局、深圳市交通运输局南山管理局、深圳市南山区科技创新局、深圳市生态环境局南山管理局、深圳市南山区水务局、深圳市南山区住房和建设局等南山区相关主管部门意见，并于2020年10月完成意见征集，申报主体已完成规划草案修改并重新报主管部门审查。目前尚待主管部门深圳市南山区城市更新和土地整备局审查通过后，报南山区领导小组审批。

### 4、实施主体确认

根据《深圳市城市更新办法实施细则》的相关规定，城市更新单元内项目拆除范围存在多个权利主体的，所有权利主体通过将房地产的相关权益移转到同一主体后，形成单一主体；城市更新单元内项目拆除范围的单一主体，应当向区城市更新职能部门申请实施主体资格确认。

根据《深圳市人民政府办公厅印发关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知（深府办[2016]38号）》规定，申请城市更新单元的，土地面积需达到3,000平方米。由于发行人与自身地块相邻土地的使用权人深圳市博讯科技有限公司（以下简称“博讯科技”）所拥有的土地使用权面积均未达到3,000.00平方米，但二者合计面积超过3,000.00平方米，因此双方合作共同开展城市更新项目。其中发行人拆除范围地块面积2,100平方米，博讯科技拆除范围地块面积2,240平方米。万讯自控与博讯科技已签署相关协议，约定共同实施城市更新项目。

经核查，信达律师认为，根据《深圳市城市更新办法实施细则》的相关规定，发行

人尚需向深圳市南山区城市更新和土地整备局履行实施主体确认程序，预计获得审批不存在实质法律障碍。

## 5、用地审批

根据《深圳市城市更新办法实施细则》的规定，实施主体完成建筑物拆除和房地产权利证书注销后，应向主管部门申请建设用地审批。根据上述规定，发行人尚需履行用地审批流程。

### （二）万讯大厦重建预计取得用地批复时间及判断依据，相关预计是否审慎、合理

根据深圳市南山区城市更新和土地整备局印发的《深圳市南山区城市更新暂行办法》，关于城市更新项目政府审批流程的各环节均有较为明确的办理时限，目前万讯大厦重建项目尚处于等待获取城市更新单元规划审批环节，后续还需履行项目实施主体确认和用地审批程序。

关于后续三个程序，城市更新单元规划审批、项目实施主体确认和用地审批的审理时限《深圳市南山区城市更新暂行办法》作出了规定，具体内容如下：

| 所属阶段       | 审批机关             | 相关法律法规                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 审批时限                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 城市更新单元规划审批 | 深圳市南山区城市更新和土地整备局 | <p>第十九条 主管部门在受理城市更新单元规划申报材料后 5 个工作日内对申报材料进行初审,材料内容和深度不符合相关技术要求的,书面答复申请人并说明理由;符合要求的,主管部门根据实际情况征求区相关部门意见,各部门应在 5 个工作日内依据职能向主管部门反馈书面意见。特别重大的产业发展项目,产业监管部门在 10 个工作日内将书面意见反馈至主管部门。</p> <p>第二十条 主管部门在收到相关部门的反馈意见后 5 个工作日内,根据城市总体规划、已生效的法定图则等规划完成城市更新单元规划审查,并出具修改意见函复申报主体。申报主体完成规划草案修改后报主管部门审查。经审查通过的,报区领导小组审批。</p> <p>第二十一条 城市更新单元规划草案经区领导小组审批通过的,由主管部门在项目现场、主管部门办公场所、深圳特区报或深圳商报及南山政府在线网站对规划草案进行不少于 30 个自然日的公示,公示费用由申报主体承担。</p> <p>第二十二条 主管部门应当在规划草案公示结束后 10 个工作日内对相关意见进行汇总并提出处理建议。异议成立或暂时无法确定的,函复申报主体并说明理由。规划草案公示无异议、异议不成立或异议已处理完善,且城市更新单元规划符合法定图则强制性内容的,由主管部门函告申报主体并在南山政府在线网上对规划内</p> | <p>主管部门已经征求区相关部门意见,相关部门依据职能已经反馈书面意见,主管部门将相关意见函复至申报主体,申报主体已经完成草案修改工作并报送主管部门审核,目前尚待主管部门审核通过,然后报区领导小组审批。</p> <p>后续环节的法定时限为城市更新单元规划草案经过区领导小组审核通过后,需要进行 30 个自然日公示,公示后 10 个工作日汇总相关意见。无异议的,主管部门将对规划内容进行公告。</p> <p>因此,预计区领导小组审批完成后两个月左右可完成规划草案公示和规划公告。</p> |

|                      |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                                                      | 容进行公告,并抄送市规划国土主管部门。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                  |
| 项目<br>实施<br>主体<br>确认 | 深 圳<br>市 南<br>山 区<br>城 市<br>更 新<br>和 土<br>地 整<br>备 局 | <p>第二十五条 申请人应在城市更新单元项目拆除范围内形成单一主体后且申请实施主体资格确认前,将搬迁补偿安置协议报主管部门备案。</p> <p>第二十七条 主管部门应在收到申请之日起 5 个工作日内完成对申请材料的审查。主管部门可根据实际情况征求区相关部门意见,各部门应在 5 个工作日内依据职能向主管部门反馈书面意见。</p> <p>申请人的申请存在申请资料不全、权属不清或权利受限制等情形的,主管部门应当做出书面答复并说明理由;申请人的申请符合实施主体确认条件的,主管部门应当在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及南山政府在线网上就申请人提供的土地、建筑物权属情况及单一主体的形成情况进行 7 个自然日的公示,公示费用由申请人承担。</p> <p>第二十八条 主管部门应当在公示结束后 5 个工作日内对相关意见进行汇总并提出处理建议。异议成立或暂时无法确定的,函复申请人并说明理由。</p> <p>公示无异议或异议不成立的,报区领导小组审批。区领导小组审批通过后 5 个工作日内,主管部门向申请人核发实施主体确认文件,并与实施主体签订项目实施监管协议。</p> <p>主管部门向申请人核发实施主体确认文件时,应当同时抄送市规划国土主管部门及市场监督管理部门、区住房和建设局、区发展和改革委员会、辖区街道办事处等部门。</p> | <p>万讯大厦重建项目已经形成单一实施主体,发行人与博讯科技已签署相关协议,就拆迁重建后的房产分配达成一致,双方不存在争议和纠纷。</p> <p>按照相关规定,预计主管部门将在 5 个工作日内完成审查工作,而后进行为期 7 个自然日的公示。公示完成后 5 个工作日汇总相关意见。无异议的,报区领导小组审批,审批通过后 5 个工作日内,主管部门核发实施主体确认文件,该环节完成。因此,预计城市更新单元规划审批完成后一个月左右完成实施主体确认。</p> |
| 用地<br>审批             | 深 圳<br>市 南<br>山 区<br>城 市<br>更 新<br>和 土<br>地 整<br>备 局 | <p>第三十三条 实施主体完成建筑物拆除和房地产权利证书注销后,提交材料向主管部门申请建设用地审批。</p> <p>主管部门应在受理申请之日起 10 个工作日内完成审查。经审查符合条件的,报区领导小组审议。经区领导小组审议通过后,由区政府核发建设用地批复,主管部门应分别在项目现场及南山政府在线网站公开用地批复,并向实施主体核发《建设用地方案图》,审议结果报市规划国土主管部门。经主管部门审查不符合条件或区领导小组审议不通过的,由主管部门作出不予行政许可决定。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>实施主体确认后,建筑物拆迁预计一个月时间,房地产权利证书注销预计 10 个工作日,而后公司将提交材料向主管部门申请建设用地。按照规定,主管部门受理 10 个工作日完成审查,符合条件的,报区领导小组审议,审议通过后核发建设用地批复。</p> <p>因此,预计实施主体确认后两个月左右完成用地审批。</p>                                                                       |

按照《深圳市南山区城市更新暂行办法》的相关规定,南山区城市更新项目在取得区领导小组审批后,其余环节中具有明确时限要求的约在 130 个自然日内完成,与此同时主管部门在城市更新项目审核过程中,存在要求对申请文件修改、对相关事项解释说明等情形,从而可能导致城市更新项目出现某环节办理时间较长的情况。发行人结合项目进展情况、主管部门后续意见反馈情况并基于谨慎性考虑,预计五个月左右的时间将取得用地批复文件。

综上核查，截至《补充法律意见书（三）》出具日，万讯大厦重建项目处于城市更新单元规划审批阶段，业已经根据主管部门函复的文件对城市更新单元规划进行修改，并报送至主管部门，待主管部门审核通过后将报深圳南山区领导小组审批。根据发行人目前的审核进展情况以及《深圳市南山区城市更新暂行办法》的相关规定，原问询回复预计万讯大厦重建项目将于 2021 年上半年取得用地批复，上述预计合理、审慎。

### （三）是否存在无法通过审批的风险

截至《补充法律意见书（三）》出具之日，万讯大厦重建项目的用地批复事宜正在按正常流程办理，审批通过的预期较为明确，根据《深圳市南山区城市更新暂行办法》、《深圳市城市更新办法》等相关规定，该项目无法通过审批的风险较小。但由于万讯大厦重建项目的用地批复流程较长，存在政府政策可能发生变化等不确定性，因此万讯大厦项目存在可能无法通过审批或未按计划时间通过审批的风险。

**二、说明在万讯大厦重建所涉城市更新单元规划尚未获批的情况下，仪器仪表项目的建设规划是否合理、审慎，项目实施是否存在重大不确定性，是否存在其他替代措施，并充分披露相应风险**

**（一）在万讯大厦重建所涉城市更新单元规划尚未获批的情况下，仪器仪表项目的建设规划是否合理、审慎，项目实施是否存在重大不确定性**

#### 1、发行人仪器仪表项目建设规划合理、审慎的相关说明

截至《补充法律意见书（三）》出具之日，万讯大厦重建项目尚未完成城市更新单元规划审批环节。

根据发行人的说明，在募集资金到账后，发行人仪器仪表项目将于 2021 年下半年开始进行建设，预计全部建成投产时间为 2024 年下半年。万讯大厦重建项目取得用地批复为 2021 年上半年，仪器仪表项目启动时间晚于用地批复获取时间，同时仪器仪表项目已完成相关环评、备案程序，因此仪器仪表项目的建设规划合理、审慎，项目实施不存在重大不确定性。

#### 2、近期可比上市公司再融资案例

通过查阅公开信息，部分上市公司近期再融资项目的募投项目用地在尚未得到落实

的情况下，进行相关募投项目的建设规划，并最终获得中国证监会相关批复。具体情况如下：

| 上市公司             | 项目类型  | 受理公告时间    | 通过证券监管部门审核时间 | 募投项目用地相关具体情况                                                                                                                                                                     |
|------------------|-------|-----------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 科森科技<br>(603626) | 非公开发行 | 2020.5.20 | 2020.8.10    | 2020年7月31日发布公告，募投项目高精精密模具扩建项目的募投项目用地未得到落实，相关土地尚处于征地报批阶段，后续需完成征地手续并公告、招拍挂程序等流程；该募投项目计划投资总金额45,013.00万元，其中项目土地及相关厂房建设投资15,077.58万元使用募集资金进行投资。                                      |
| 荣泰健康<br>(603579) | 可转债   | 2020.5.19 | 2020.8.24    | 2020年7月11日发布公告，募投项目浙江湖州南浔荣泰按摩椅制造基地项目拟使用土地98.36亩，相关土地获取尚需履行征地材料组卷、农用地征用、土地招拍挂等流程，募投项目总投资金额61,426.00万元，其中项目建筑工程费30,008.47万元，该部分使用募集资金进行投资。                                         |
| 上工申贝<br>(600843) | 非公开发行 | 2020.7.2  | 2020.8.31    | 2020年8月18日发布公告，募投项目投资设立南翔研发与营销中心项目，拟使用15亩土地，最新进展为完成土地征收的预公告，后续主要用地流程为土地征收公告、农用地转用公告及审批、土地储备审批、地价审定、土地招拍挂、办理土地出让手续。投资设立南翔研发与营销中心项目投资总额为60,500万元，其中基建投资金额31,000万元，该部分投资使用募集资金进行投资。 |

综上核查，信达律师认为，发行人仪器仪表项目的建设规划合理、审慎，且与近期可比上市公司在未取得募投用地的情况下进行相关募投项目建设规划的情形较为类似，且发行人系在原自有土地使用权上拆除重建大厦，无需新增购买宗地土地使用权。发行人仪器仪表项目实施不存在重大不确定性。

## （二）仪器仪表项目实施的替代措施

根据发行人的说明，鉴于万讯大厦重建的用地批复流程较长，存在政府政策可能发生变化等不确定性，因此万讯大厦项目存在无法通过审批或未按计划时间通过审批的可能。基于上述不确定性，为确保仪器仪表项目能够顺利实施，发行人计划采取如下措施：

1、因本次募投项目对生产场所无特殊要求，发行人已考察公司总部附近其他可以满足公司研发、生产功能的场所，如果公司项目计划启动时间前未能取得用地批复，公司将通过租赁厂房的方式进行临时过渡，积极推进项目建设进程并进行部分先期投入，避免用地批复取得进度对项目的实施产生重大不利影响；鉴于仪器仪表项目所涉及的相

关设备在装卸、搬迁、安装等方面实施难度较小，若后续公司取得用地批复并完成万讯大厦建设，发行人将把仪器仪表项目的相关生产设备搬迁至万讯大厦内，从而保障项目整体的顺利实施；

2、公司实际控制人已出具承诺函，其将积极推进万讯大厦重建项目的相关事宜，尽力确保相关批复如期取得，以减少对募投项目实施的影响，同时其承诺如果万讯大厦重建项目未通过政府审批或大幅晚于预期预计时间获取审批，其将协助公司租赁附近场所解决募投项目的实施场所问题。

综上核查，信达律师认为，发行人已制定相应计划，制定如万讯大厦项目无法通过审批或未按预计时间通过审批情况下拟采取的替代措施，不存在对募投项目的实施造成重大不利影响的情形。

### （三）相关风险的披露

经核查，关于万讯大厦重建项目存在无法通过审批或未按预计时间通过审批的风险以及由此可能对公司生产经营造成影响及本次募投项目实施发生变化的风险，以及可能触发投资者回售的风险，发行人已在《募集说明书》“第三节 风险因素”之“四、募投项目相关风险”中进行补充披露。

**三、说明若万讯大厦拆除重建未获批或获批时间大幅晚于预期，仪器仪表项目是否继续实施、是否更换实施地点，项目投资金额、实施时间是否发生重大变化。**

根据发行人的说明，如发行人计划启动仪器仪表项目时，万讯大厦拆除重建事项仍未通过审批，发行人将通过租赁厂房的方式继续实施。因本次募投仪器仪表项目对生产场所无特殊要求，发行人已考察公司总部附近其他可以满足公司研发、生产功能的场所，届时发行人可以在总部附近临时租赁周边厂房实施募投项目，项目实施时间未发生重大变化。如仪器仪表项目在租赁地点开始实施后，万讯大厦重建项目取得主管部门批复，则使用募集资金对仪器仪表原计划实施场地进行建设、装修。鉴于仪器仪表项目所涉及的相关设备在装卸、搬迁、安装等方面实施难度较小，待万讯大厦重建完成后，发行人将从租赁场所把仪器仪表项目的相关生产设备搬迁至万讯大厦内，整个项目的总投资金额未发生重大变化，项目实施地点最终也与计划保持一致。

根据发行人的说明，如仪器仪表项目在租赁地点开始实施后，万讯大厦重建事宜最

终未能取得主管部门批复，则本次募投项目继续在租赁场所进行实施，仪器仪表项目的实施场所将发生变化，募投项目计划的建设、装修费用将出现节余，项目的总投资金额将会减少。该种情形下，发行人将继续进行实施仪器仪表项目，实施时间未发生重大变化，实施地点将发生更换，项目投资金额将发生较大变化。如发生上述情形，发行人本次募投项目的实施将与《募集说明书》的中披露的情况相比出现重大变化，因此可能引发可转债持有人回售的风险。发行人已承诺，若发生该种情形，其将严格按照《募集说明书》的约定履行相关回售义务，以保障投资者的合法权益不受侵害。

综上核查，如发行人计划启动仪器仪表项目时，万讯大厦重建事宜尚未取得主管部门批复，发行人仪器仪表项目将通过租赁厂房方式继续实施，项目实施时间未发生重大变化；如万讯大厦重建最终获得审批通过，募投项目最终实施场所将仍为万讯大厦，实施场所未发生更换，项目投资金额未发生重大变化；如万讯大厦重建最终未能通过审批，募投项目的实施场所将更换至租赁厂房，项目投资金额将发生较大变化，该情形下可能触发可转债持有人进行回售，公司承诺将严格按照《募集说明书》的约定履行相关回售义务，以保障投资者的合法权益不受损害。

本《补充法律意见书（三）》一式二份，每份具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，系《广东信达律师事务所关于深圳万讯自控股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券的补充法律意见书（三）》之签署页）

广东信达律师事务所

负责人：

张 炯

经办律师：

沈险峰

廖金环

李清桂

2020年12月29日