

国浩律师集团(深圳)事务所

关于

美维控股有限公司及其附属公司

涉及中华人民共和国境内

拥有及租赁土地及房产真实性及合法性

之

法律意见书

致：

美维控股有限公司

Citigroup Global Markets Asia Limited (“Citigroup”)

**The Hongkong and Shanghai Banking Corporation
Limited (“HSBC”)**

(Citigroup 及 HSBC 代表他们及国际包销商及公开配售承销商)

胡关李罗律师行

安理国际律师事务所

保柏国际评估有限公司

第一部分 前言

国浩律师集团（深圳）事务所（以下简称“本所”）经中华人民共和国广东省司法厅批准，持有第 190294100627（换）《律师事务所执业许可证》。本所根据美维控股有限公司 (Meadville Holdings Limited)（以下简称“美维控股”或“发行人”）的委托，担任其在香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）发行股票及上市（以下简称“本次发行上市”）的中国法律顾问。

本所根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及相关法律、法规、规章及规范性文件，对美维控股及其附属公司（以下简称“美维集团”）在中国境内拥有、承租、使用及/或占用的土地及房产出具本法律意见书。本法律意见书的物业范围已在保柏国际评估有限公司出具的《美维控股有限公司物业评估报告》中列明。

为出具本法律意见书之目的，本所依据的中国现行法律、法规、规章以及其他规范性文件包括但不限于：

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国建筑法》；
4. 《中华人民共和国合同法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
6. 《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》（国务院令第 55 号）；
7. 中华人民共和国国土资源部（以下简称“国土资源部”）《规范国有土地租赁若干意见》（国土资发[1999]222 号）；
8. 《划拨用地目录》（国土资源部第 9 号令）；
9. 《城市房地产租赁管理办法》（中华人民共和国建设部令第 42 号）；
10. 《城市房屋权属登记管理办法》（中华人民共和国建设部令第 99 号）；
11. 《中华人民共和国城市规划法》；
12. 《城市房屋拆迁管理条例》。

为出具本法律意见书，本所查阅了有关政府主管部门的批文、有关中介机构

出具的评估报告和美维集团提供的相关文件，其中包括但不限于：

1. 美维集团提供的相关国有土地使用证、房屋所有权证、房地产权证；
2. 美维集团提供的在建工程国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等批准文件或证明；
3. 美维集团提供的物业购买合同、租赁协议或合同；
4. 保柏国际评估有限公司出具的《美维控股有限公司物业评估报告》；
5. 美维集团和/或其他有关单位和/或个人出具的书面确认函、承诺函。

为出具本法律意见书，本所进行了必要的审慎调查。美维集团已向本所保证，美维集团所提供的文件和所作的陈述和说明是完整、真实和有效的，且一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无任何虚假记载、误导及隐瞒、疏漏或偏差之处。本所谨假定：（1）美维集团提供的文件、资料的影印件、传真件均与正本相符；（2）该等文件、资料均为获合法授权之政府部门、企业或个人签发或签署，且所提供的文件、资料中的印章和签字是真实的。

在本法律意见书出具过程中，对于那些对本法律意见书至关重要但已无法得到直接独立的证据支持的事实，本所依据中国（仅为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区）有关政府部门、及其他有关机构出具的证明文件出具相关的法律意见，并不就任何外国或中华人民共和国以外地区的法律、法规出具法律意见。本法律意见书中不存在虚假、严重误导性陈述及重大遗漏，否则，本所愿意依法承担相应的法律责任。

本法律意见书是本所根据在本法律意见书出具日期之前已发生或存在的事实以及中国现有法律、法规、规范性文件所发表的法律意见，并不对有关会计、审计、资产评估、盈利预测、投资决策等非中国法律专业事项发表评论。

本法律意见书仅作为美维控股在香港联交所之发行上市之用，抬头所列各方可为此目的依赖、使用或引用本法律意见书的全部或任何部分，除此之外，非经本所事先书面同意，本法律意见书不得用作其他目的。

本所同意将本法律意见书作为涉及美维控股申请本次发行及上市所必备的法定文件，随同其他申报材料提呈香港联交所审查，并依法对所发表的法律意见承担责任。

本法律意见书仅为美维集团在中国境内拥有、承租、使用及/或占用土地及房产之真实性、合法性而出具。未经本所及本所律师的书面许可，任何其他人不得为其他用途使用、传阅、引用本法律意见书。

本所经办律师按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对美维控股及其本次在香港联交所上市所涉及的中国境内拥有及租赁房产的真实性及合法性进行了审查和验证，针对截至 2006 年 12 月 10 日美维集团在中国境内的物业状况，本所出具如下法律意见：

第二部分 正文

美维控股确认，美维集团在中国境内附属公司包括东莞生益电子有限公司（以下简称“东莞生益”）、东莞美维电路有限公司（以下简称“东莞美维电路”）、上海美维电子有限公司（以下简称“美维电子”）、上海美维科技有限公司（以下简称“美维科技”）、上海凯思尔电子有限公司（以下简称“上海凯思尔”）、美维国际贸易（上海）有限公司（以下简称“美维国际贸易”）、美维创新技术（上海）有限公司（以下简称“美维创新技术”）、广州美维电子有限公司（以下简称“广州美维电子”）、广州美嘉伟华电子材料有限公司（以下简称“广州美嘉伟华”）。另外，美维控股间接持有广东生益科技股份有限公司 22.18%的股份，持有苏州生益科技有限公司 25%的股权，同时广东生益科技股份有限公司持有苏州生益科技有限公司 75%的股权。本意见书对美维集团在中国境内以上 9 家附属公司（东莞生益、东莞美维电路、美维电子、美维科技、上海凯思尔、美维国际贸易、美维创新技术、广州美维电子、广州美嘉伟华）自有或租赁的物业的真实性、合法性依照中国法律发表法律意见。

第一节 自有物业

一、东莞生益自有或使用的土地及其房产

东莞生益现厂区及宿舍所在地（东莞市万江区）的土地可分为3块（以下分别称为土地一、二、三），另拟在东莞市东城区受让1块土地的使用权（以下称为土地四）。

（一）东府国用（1998）字第特60号《国有土地使用证》（土地一）及其上房屋

1 土地一基本情况

东莞生益持有东莞市国土局1998年3月3日颁发的东府国用（1998）字第特60号《国有土地使用证》，该土地使用证记载，地块使用面积11340平方米，用途为工业用地，使用权类型为协议出让，终止日期为2048年2月23日，土地座落于东莞市万江区万江管理区。

根据东莞生益的说明及本所律师核查，该土地使用权已付清全部土地出让金。根据东莞市国土资源局万江分局2006年8月29日出具的证明，截止该等证明出具之日，该土地产权之上没有抵押、查封等其他权利及其他权利受限制情况。

2 土地一上已获《房地产权证》的房屋

该地块上建有5处房屋，其中3处分别获得粤房地证字第C0192556号、粤房地证字第C4264675号、粤房地证字第C4264676号《房地产权证》；另2处房屋正在补办《房地产权证》。

（1）东莞生益持有粤房地证字第C0192556号《房地产权证》，该证载明：权利人为东莞生益电子有限公司，新建于1998年，房地座落于东莞市万江工业开发区东莞生益电子有限公司，房屋建筑面积2474平方米，房屋所有权来源为私产，土地使用权来源：东府国用（1998）字第特60号，土地使用权性质集体，面积11340平方米，土地用途：工业用地，期限至2048年2月23日。

(2) 东莞生益持有粤房地证字第 C4264675 号《房地产权证》，该证载明：权利人为东莞生益电子有限公司，房屋所有权来源自建，房屋用途办公，房地座落于东莞市万江区莞穗大道 413 号，竣工日期 1988 年，建筑面积 2925.35 平方米，土地使用权证号东府国用（1998）字第特 60 号，土地使用权来源出让，土地用途：工业用地，期限至 2048 年 2 月 23 日。

(3) 东莞生益持有粤房地证字第 C4264676 号《房地产权证》，该证载明：权利人为东莞生益电子有限公司，房屋所有权来源自建，房屋用途工厂，房地座落于东莞市万江区莞穗大道 413 号，竣工日期 1988 年，房屋建筑面积 7194 平方米，土地使用权证号东府国用（1998）字第特 60 号，土地使用权来源出让，土地用途为工业用地，期限至 2048 年 2 月 23 日。

根据东莞市国土资源局万江分局 2006 年 8 月 29 日、2006 年 9 月 19 日出具的证明及本所律师核查，截止该等证明出具之日，该 3 处房屋产权之上没有抵押、查封等其他权利及其他权利受限制情况。

经审查上述文件后，对于土地一之土地使用权及其上已获得房地产权证的房屋，本所律师认为：

(1) 东莞生益合法拥有东府国用（1998）字第特 60 号《国有土地使用证》所述地块的土地使用权，已付清获得该土地使用权依法应缴付的一切土地出让金，而无需再为该土地缴付任何其他土地出让金，且有权依该证规定的土地使用年限内自行使用、依法转让、出租及抵押该土地使用权，不会引致法律纠纷及其他争议。

(2) 东莞生益合法拥有 C0192556 号、粤房地证字第 C4264675 号和粤房地证字第 C4264676 号《房地产权证》所述房屋的所有权，符合中国法律规定。东莞生益依法拥有房屋所有权，有权依该证的规定自行使用、依法转让、出租及抵押或其他合法方式处置该等房屋，该房屋所有权符合中国法律的规定，受中国法律保护。

(3) 东莞生益就依法取得上述《国有土地使用证》所述土地使用权及上述《房地产权证》所述房屋所有权，已从有合法管辖权的政府部门取得一切依法所

需的业权文件，该等业权文件合法有效，符合中国法律规定及受中国法律保护，至本法律意见出具之日，该等业权文件持续有效，均未被其颁发机构撤销或修改。

（4）截止本法律意见书出具之日，上述土地使用权及其房产未设有抵押权等其他权利或存在查封、冻结等权利受限制的情形。

3 土地一上未获房产证的 2 栋房屋

东府国用（1998）字第特 60 号《国有土地使用证》项下另有 2 栋建筑于 1990 年以前建成，目前仍未获得房地产证，即 4 号宿舍、5 号宿舍。

根据东莞生益提供的一份《单位工程竣工验收证明书》，东莞生益在 1988 年 12 月 20 日开工建设“线路板厂食堂、宿舍、车库、仓库”，并于 1989 年 12 月竣工，建筑面积 2804.87 平方米。我们认为，该等竣工验收证明书说明 4 号、5 号宿舍至少应通过了原工程竣工验收。

东莞市城建规划局 2006 年 12 月 29 日下发了编号为 A2006392 号《建设工程规划许可证》，建设单位为东莞生益，建设项目名称为车库、宿舍楼，建设位置东莞市万江区莞穗大道 413 号，建设规模 5 层总建筑面积为 1085.8 平方米。

根据东莞市城建规划局 2006 年 12 月 29 日下发的编号为 A2006393 号《建设工程规划许可证》，建设单位为东莞生益，建设项目名称为食堂、宿舍楼，建设位置东莞市万江区莞穗大道 413 号，建设规模 5 层总建筑面积为 1762.4 平方米。

根据东莞生益的介绍以及东莞市城建规划局、东莞市万江房地产管理所出具的证明，该 2 栋房产的“房地产权证正在办理过程中”。经核查，房产证办理的程序主要包括申请建设工程规划许可证、取得建设工程施工许可证、进行建设工程规划验收、建筑工程竣工验收，在编制土地房屋面积测量报告后，申请核发房地产权证。本所律师认为，4 号、5 号宿舍在补办建设工程施工许可、规划验收合格、获得工程质量监督部门和公安消防部门的检测合格意见等主要手续后才可补办房地产证。若能依法律规定完成该等手续，取得补办的房地产证并无法律障碍。

本所律师认为，对于未取得房产证的上述建筑，在完成房地产权证办理手续

之前，东莞生益不能就该房屋自由转让、出租、抵押或设定其他第三者权益。鉴于该等建筑用地已获得用地规划许可和土地使用权，该等建筑符合用地规划许可证规定的用途，并已取得建设工程规划许可证，且已履行过部分相关报批手续，本所律师认为，除因存在如城市规划变更引起的政府拆迁风险外，东莞生益可以按照批准的用途自行使用该等宿舍。由于该房产的主要用途为职工宿舍，因此，对发行人本次发行上市亦不会造成实质影响。

（二）东府国用（1999）字第特 405 号《国有土地使用证》（土地二）及其上获得房地产权证的房屋

1 土地二基本情况

东莞生益持有东莞市国土局 1999 年 8 月 24 颁发的东府国用（1999）字第特 405 号《国有土地使用证》，该土地使用证记载，地块使用面积为 9715 平方米，用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为 2048 年 12 月 17 日，土地座落于东莞万江区万江管理区机动田地段。

根据东莞生益的说明及本所律师核查，该土地使用权已付清全部土地出让金。根据东莞市国土资源局万江分局 2006 年 8 月 29 日出具的证明，截至该证明出具之日，该土地使用权之上没有抵押、查封等他项权利及其他权利受限制情况。

2 土地二上已获得房地产权证的房屋

该地块上建有 4 处房屋，其中 3 处分别获得粤房地证字第 C0192553 号、粤房地证字第 C0192554 号、粤房地证字第 C0192555 号《房地产权证》。

东莞生益持有粤房地证字第 C0192553 号、粤房地证字第 C0192554 号、粤房地证字第 C0192555 号《房地产权证》，用途分别为其污水处理站（工业污水处理）、宿舍和仓库，建筑面积分别为 1177.2 平方米、9581 平方米和 4000 平方米，该三项《房地产权证》还载明：权利人为东莞生益电子有限公司，房地座落于东莞市万江工业开发区东莞生益电子有限公司，房屋所有权性质为私产，土地使用权来源为东府国用（1999）字第特 405 号《国有土地使用证》。

根据东莞市国土资源局万江分局 2006 年 8 月 29 日出具的证明及本所律师核

查，截至该证明出具之日，该等 3 处房屋产权之上没有抵押、查封等其他权利及其他权利受限制情况。

经审查上述文件后，对于土地二之土地使用权及其上已获得房地产权证的房屋，本所律师认为：

（1）东莞生益合法拥有东府国用（1999）字第特 405 号《国有土地使用证》所述地块的土地使用权，已付清获得该土地使用权依法应缴付的一切土地出让金，而无需再为该土地缴付任何其他土地出让金，且有权依该证规定的土地使用年限内自行使用、依法转让、出租及抵押该土地使用权，不会引致法律纠纷及其他争议。

（2）东莞生益合法拥有粤房地证字第 C0192553 号、第 C0192554 号及第 C0192555 号《房地产权证》所述房屋的所有权，符合中国法律规定。东莞生益依法拥有房屋所有权，有权依该证的规定自行使用、依法转让、出租及抵押或其他合法方式处置该等房屋，该房屋所有权符合中国法律的规定，受中国法律保护。

（3）东莞生益就依法取得上述《国有土地使用证》所述土地使用权及上述《房地产权证》所述房屋所有权，已从有合法管辖权的政府部门取得一切依法所需的业权文件，该等业权文件合法有效，符合中国法律规定及受中国法律保护，至本法律意见出具之日，该等业权文件持续有效，均未被其颁发机构撤销或修改。

（4）截止 2006 年 8 月 29 日，上述土地使用权及其房产未设有抵押权等其他权利或存在查封、冻结等权利受限制的情形。

3 土地二上尚未取得房地产证的生活污水站

东府国用（1999）字第特 405 号《国有土地使用证》所述地块上建有 1 座生活污水站，尚未获得房地产证。

经本所律师核查，东莞市政府《关于开展千人以上大型企业、住宅小区生活污水和医疗废水治理工作的复函》（东府办复[2002]309 号文）要求不在市政污水处理厂纳污范围内的千人以上的企业必须单独进行污水治理。因此，东莞生益及其他文件要求范围内的已建成投产企业根据该文件要求必须在其厂区建设污水