



# 国浩律师(广州)事务所

## GRANDALL LAW FIRM (GUANGZHOU)

北京•上海•深圳•杭州•广州•昆明•天津•成都•宁波•福州•西安•南京•南宁•济南•重庆•苏州

长沙•太原•武汉•贵阳•乌鲁木齐•郑州•石家庄•香港•巴黎•马德里•硅谷•斯德哥尔摩

广州市天河区珠江东路28号越秀金融大厦38楼 邮编: 510623

电话: (+86)(20) 3879 9345 传真: (+86)(20) 3879 9345-200

---

### 国浩律师(广州)事务所

#### 关于广东东方锆业科技股份有限公司

#### 2017 年度报告相关问询事项的法律意见

广东东方锆业科技股份有限公司:

#### (引 言)

##### 一、出具本法律意见的依据

本所接受广东东方锆业科技股份有限公司(以下简称“东方锆业”或“公司”)的委托,根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规的有关规定,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就深圳证券交易所《关于对广东东方锆业科技股份有限公司2017年年报的问询函》(中小板年报问询函[2018]第358号)(以下简称《问询函》)第13项涉及的有关法律事项进行核查,并出具本法律意见。

##### 二、声明事项

为出具本法律意见,本所律师及本所声明如下:

(一)本所及本所律师根据本法律意见出具日以前已经发生的事实,并依照我

国现行有效的法律、法规和规章的有关规定发表意见。

(二)为出具本法律意见,本所律师已得到东方锆业如下保证:东方锆业已向本所律师提供了为出具本法律意见所必需的、真实有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言,有关材料上的签名和盖章是真实、有效的,有关副本材料或者复印件与正本材料或原件一致,均不存在虚假内容和重大遗漏。

(三)对于本法律意见至关重要而又无法得到直接证据支持的事实,本所律师采信东方锆业及其他有关单位出具的文件或陈述并据以发表法律意见。

(四)本所及本所律师同意将本法律意见作为东方锆业答复《问询函》之用途,未经本所律师书面同意,不得用于其他目的。

### (正 文)

《问询函》第 13 项:“报告期内,你公司部分固定资产或无形资产未办妥产权证书,请补充说明目前的办理进展情况,是否存在实质性法律障碍,请律师发表专业意见。”

#### 一、尚未取得权属证书的土地、房屋

就公司尚未取得权属证明的土地、房屋情况,本所律师实地查看了东方锆业及其境内子公司的相关资产,查阅了公司 2017 年年报,并取得了公司出具的书面说明。公司向本所律师确认:截至 2017 年 12 月 31 日,东方锆业及其境内子公司尚未取得权属证书的境内土地、房屋情况为<sup>①</sup>:

##### (一)尚未取得权属证书的土地:

序号	使用人	座落	土地面积	实际用途
1	东方锆业盐鸿分公司	广东省汕头市澄海区盐鸿镇顶洋路北东方锆业园	约 10.4 亩	厂房及配套
2	东方锆业乐昌分公司	广东省韶关市乐昌市坪石镇石灰冲	约 38.8 亩	生活配套设施

<sup>①</sup>本所律师基于公司的书面说明是按照诚实和信用原则作出,从而采信该书面说明的内容,并以此作为本法律意见相关事实根据之一。

## (二) 尚未取得权属证书的房屋

序号	使用人	座落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	用途	取得方式
1	东方锆业盐鸿分公司	广东省汕头市澄海区盐鸿镇顶洋路北东方锆业园	15,058.00	办公大楼、仓库	自建
2			372.00	维修车间	自建
3			3,080.00	生产车间	自建
4			553.00	生产车间	自建
5	东方锆业乐昌分公司	广东省韶关市乐昌市坪石镇石灰冲(乐昌分公司生活区)	879.42	员工宿舍	购置
6			1,800.00	员工宿舍	购置
7			1,200.00	员工宿舍	购置
8			1,200.00	员工宿舍	购置
9			2,408.47	员工宿舍	购置
10			720.00	员工宿舍	购置
11			1,200.00	员工宿舍	购置
12	东方锆业	广东省汕头市澄海区东里镇(原中国锆城内)	2,727.53	生产车间	自建
13	耒阳东锆新材料有限公司(以下简称“耒阳东锆”)	湖南省耒阳市灶市办事处沙头居委会(耒中水电站旁)	1,355.82	办公	自建
14			3,795.53	生产车间	自建
15			233.63	仓库	自建

## 二、未取得权属证书的原因及办理进展

### (一) 澄海区盐鸿镇相关土地、房屋

经本所律师查阅东方锆业提供的《土地使用权出让协议书》、《国有土地使用权出让合同》、土地出让金缴纳凭证，实地走访汕头市澄海区国土资源局，并根据东方锆业出具的书面说明，东方锆业原计划通过参与土地招拍挂方式取得澄海区盐鸿镇上社地块，面积约为 83.4 亩，且已经在 2006 年至 2007 年期间向上社经济联合社先行垫付征地补偿款，后因用地指标限制，东方锆业于 2008 年 10 月实际取得土地使用权的面积为 48,680.80 m<sup>2</sup> (约 73 亩)。因东方锆业已经垫付

征地补偿款，剩余约 10.4 亩土地(即上表第 1 项未办证土地)实际一直由东方锆业盐鸿分公司使用。上表第 1-4 项未办证房屋系公司按照原计划的约 83.4 亩建设用地进行规划、设计和建造的，因公司实际拿地面积小于计划面积，容积率等指标不符合政府规划要求，因此无法办理权属证书。

经本所律师查阅广东省国土资源厅于 2013 年 9 月 16 日下发的《广东省国土资源厅关于汕头市澄海区 2012 年度第八批城镇建设用地的批复》(粤国土资(建)字(2013)859 号)和汕头市澄海区人民政府于 2014 年 5 月 13 日公示的《征收土地公告》(汕澄府(2014)19 号)，实地走访汕头市澄海区国土资源局，并根据公司的确认，截至本法律意见出具之日，上述剩余约 10.4 亩土地已经征收为国有建设用地。对于上述澄海区盐鸿镇未能取得产权证书的土地和房屋，东方锆业向本所律师确认：待土地管理部门正式启动上述约 10.4 亩土地的招拍挂程序时，公司将参与土地竞拍，在取得剩余地块的使用权后，公司将尽快补办相关房屋的产权证书。

## (二)乐昌市坪石镇相关土地、房屋

经本所律师查阅东方锆业提供的拍卖成交确认书、房屋转让协议、乐昌市坪石镇法律服务所出具的见证书，实地走访东方锆业乐昌分公司，并根据东方锆业出具的书面说明，上表第 2 项未办证土地系第 5-11 项未办证房屋所座落土地以及延伸至生产厂房之间的空地，第 5-11 项未办证房屋系东方锆业乐昌分公司于 2010 年至 2015 年期间通过拍卖或协议转让方式陆续取得，目前用作员工宿舍。经本所律师实地走访乐昌市国土资源局并经东方锆业确认，因公司受让前，该等房屋系石灰冲原水泥厂生活区的烂尾工程，所占土地的用地审批手续不完善，故未能办理房产证。

根据公司提供的银行凭证和书面说明，因公司已于 2014 年 3 月先行垫付征地费用，上表第 2 项土地已由其实际使用。经实地走访乐昌市国土资源局并根据公司的说明，公司计划就上述土地、房屋的用地手续和确权登记问题与乐昌市人民政府进行沟通，在该土地征收为国有建设用地后，参与该土地的招拍挂程序，并在取得该地块使用权后，与当地政府协商处理相关房屋的办证事宜。

### (三)澄海区东里镇相关房屋

经核查, 东方锆业已经取得上表第 12 项未办证房屋所坐落土地的使用权, 该房屋已经依法履行建设投资项目备案手续和建设项环评手续, 取得建设工程规划许可证和建设工程施工许可证, 并于 2015 年 3 月 18 日办理完毕竣工验收备案手续。根据公司的说明, 该房屋目前系有偿提供给中核(汕头)精密制造有限公司使用, 公司将在该地块所有建设项目完成后统一办理相关房屋的产权登记手续。

### (四)耒阳市灶市办事处相关房屋

经核查东方锆业提供的《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》等相关资料, 并根据东方锆业出具的书面说明, 耒阳东锆已于 2013 年 9 月取得上表第 13 项至第 15 项未办证房屋所座落土地的使用权, 该等房屋因报建手续不完整尚未办理产权登记。本所律师实地走访了耒阳市国土资源局灶市分局, 分局工作人员表示相关房屋的报建手续可以与政府部门沟通补办。根据东方锆业出具的书面说明, 耒阳东锆计划在后续建设工程完工后统一办理不动产登记手续。

## 三、结论意见

基于上述情况, 本所律师认为:

(一)东方锆业盐鸿分公司尚未取得座落在澄海区盐鸿镇的约 10.4 亩土地以及建筑面积约 19,063.00 m<sup>2</sup>房屋的产权证书。若东方锆业盐鸿分公司能通过参与土地招拍挂方式取得上述约 10.4 亩土地的使用权, 并补办相关房屋的报建手续, 则取得相应土地、房屋的权属证书不会存在实质性法律障碍。

(二)东方锆业乐昌分公司尚未取得座落在乐昌市坪石镇的约 38.8 亩土地以及建筑面积约 9,407.89 m<sup>2</sup>房屋的产权证书。在该土地征收为国有建设用地后, 若东方锆业乐昌分公司能通过参与土地招拍挂方式取得相关土地的使用权, 并补办相关房屋的报建手续, 则取得相应土地、房屋的权属证书不会存在实质性法律障碍。

(三)东方锆业建设的座落在澄海区东里镇的建筑面积约 2,727.53 m<sup>2</sup>的房屋尚未取得产权证书, 但鉴于公司已经合法取得该房屋所占土地的使用权, 在该房屋建造过程中依法履行了相关报建手续, 并已经完成竣工验收备案工作, 根据《不

不动产登记暂行条例》及其实施细则的相关规定，公司已具备向不动产登记管理部门申请办理该房屋产权登记的相关条件。

(四) 耒阳东锆尚未取得座落在耒阳市灶市办事处的建筑面积约 5,384.98 m<sup>2</sup> 房屋的产权证书。若耒阳东锆能补办相应房屋的报建手续，则取得该等房屋的权属证书不会存在实质性法律障碍。

本法律意见经本所律师和本所负责人签名，加盖本所印章，并签署日期后生效。

本法律意见正本一式四份。

(本页无正文,是本所《关于广东东方锆业科技股份有限公司 2017 年度报告相关  
问询事项的法律意见》的签署页)

国浩律师(广州)事务所

签字律师: \_\_\_\_\_

李彩霞

负责人: \_\_\_\_\_

签字律师: \_\_\_\_\_

程 秉

于 鹏

二〇一八年 月 日