

国浩律师（上海）事务所

关于

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有
限公司

首次公开发行股票并在创业板上市

之

补充法律意见书（六）



上海市北京西路 968 号嘉地中心 23-25 层邮编：200041
23-25th Floor, Garden Square, No. 968 West Beijing Road, Shanghai 200041, China
电话/Tel: +862152341668 传真/Fax: +862152341670
网址/Website: <http://www.grandall.com.cn>

2020 年 9 月

目录

第一节	引言.....	4
第二节	正文.....	5
一、	规范性问题第 1 题.....	5
二、	规范性问题第 2 题.....	44
三、	规范性问题第 3 题.....	57
四、	规范性问题第 4 题.....	115
五、	规范性问题第 5 题.....	144
六、	规范性问题第 6 题.....	149
七、	规范性问题第 7 题.....	164
八、	规范性问题第 8 题.....	166
九、	规范性问题第 9 题.....	170
第三节	签署页.....	174

国浩律师（上海）事务所
关于上海德必文化创意产业发展（集团）
股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市之
补充法律意见书（六）

致：上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

国浩律师（上海）事务所（以下简称“本所”）接受上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）的委托，担任发行人本次首次公开发行股票并在创业板上市（以下简称“本次发行并上市”）的特聘专项法律顾问，已出具了《国浩律师（上海）事务所关于上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之法律意见书》（以下简称“原法律意见书”）、《国浩律师（上海）事务所关于上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之律师工作报告》（以下简称“原律师工作报告”）、《国浩律师（上海）事务所关于上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之补充法律意见书（一）》（以下简称“补充法律意见书（一）”）、《国浩律师（上海）事务所关于上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之补充法律意见书（二）》（以下简称“补充法律意见书（二）”）、《国浩律师（上海）事务所关于上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之补充法律意见书（三）》（以下简称“补充法律意见书（三）”）、《国浩律师（上海）事务所关于上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之补充法律意见书（四）》（以下简称“补充法律意见书（四）”）、《国浩律师（上海）事务所关于上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之补充法律意见书（五）》（以下简称“补充法律意见书（五）”）。

鉴于中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）于2020年3月26

日出具第 200129 号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（以下简称“《反馈意见》”），根据申报会计师对发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月的财务报表进行审计并于 2020 年 7 月 31 日出具的“天职业字[2020]32861 号”《上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司审计报告》（以下简称“《审计报告》”）以及发行人就本次发行及上市而披露的会计报表，本次发行及上市报告期变更为 2017 年度、2018 年度和 2019 年度和 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日（以下简称“报告期”），本所律师在对发行人本次发行及上市的相关情况进一步查证的基础上，出具《国浩律师（上海）事务所关于上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之补充法律意见书（六）》（以下简称“本补充法律意见书”）。

本补充法律意见书是对原法律意见书和原律师工作报告及补充法律意见书（一）、补充法律意见书（二）、补充法律意见书（三）、补充法律意见书（四）、补充法律意见书（五）的补充。本所已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对相关文件资料进行了必要及适当的核查；对于无直接证据材料的，本所律师依赖于相关当事人出具的证明文件发表意见。本所在原法律意见书和原律师工作报告及补充法律意见书（一）、补充法律意见书（二）、补充法律意见书（三）、补充法律意见书（四）、补充法律意见书（五）中声明的事项、释义等有关内容继续适用于本补充法律意见书。本所及经办律师依据《证券法》、《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》（以下简称“《注册办法》”）、《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（试行）》等规定及本补充法律意见书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，保证本补充法律意见书所认定的事实真实、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。

本所律师同意将本补充法律意见书作为发行人本次发行并上市所必备的法律文件，随其他申报材料一同上报。

本所根据根据现行法律法规的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现出具补充法律意见如下：

第一节 引言

律师声明事项:

(一) 本所律师已依据《编报规则 12 号》的规定及本补充法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和中国证监会、相关证券交易所的有关规定发表法律意见。

(二) 本所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, 对发行人的行为以及本次申请的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证, 保证本补充法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

(三) 本所律师同意将本补充法律意见书作为发行人本次发行并上市所必备的法律文件, 随同其他申报材料一同上报, 并愿意承担相应的法律责任。

(四) 本所律师同意发行人部分或全部在本次发行并上市的招股说明书中自行引用或按中国证监会、相关证券交易所审核要求引用本补充法律意见书的内容。

(五) 发行人保证: 其已经向本所律师提供了为出具本补充法律意见书所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。

(六) 对于本补充法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实, 本所律师依赖于有关政府部门、发行人或其他有关单位出具的证明文件或对其进行访谈的访谈笔录出具本补充法律意见书。

(七) 本所律师未授权任何单位或个人对本补充法律意见书作任何解释或说明。

(八) 本补充法律意见书仅供发行人为本次发行并上市之目的使用, 不得用作任何其他目的。

(九) 除另有说明外, 本补充法律意见书所发表的法律意见是基于更新后的报告期而对《反馈意见》回复所作的更新。

(十) 本补充法律意见书中未作定义的名称、词语应与原法律意见书、原律师工作报告及补充法律意见书(一)、补充法律意见书(二)、补充法律意见书(三)、补充法律意见书(四)、补充法律意见书(五)中所定义的名称、词语具有相同含义。

第二节 正文

《反馈意见》回复

一、规范性问题第 1 题

关于历史沿革。请发行人：（1）说明 2011 年 6 月贾波、万里江出资资金来源及合法性。2012 年 12 月贾波等将所持股权转让给中微子的定价依据、具体原因及合理性，股权转让款支付情况，中微子资金来源及合法性。2013 年中微子增资的资金来源及合法性。2015 年 12 月中微子与贾波等各方股权转让背景、定价依据及合理性。2016 年 3 月，德必有限减资程序及合法性，是否侵犯了第三方利益。阳光产险向发行人投资是否符合险资投资方向的相关规定、是否具备股东资格。2016 年 12 月至公司整体变更前，公司股东进行股权转让的原因、定价依据及合理性，股权转让款支付情况；（2）说明发行人股东、员工持股平台的合伙人是否存在以委托持股或信托持股等形式代他人间接持有发行人股份的行为；（3）说明发行人股东与发行人及相关主体之间是否存在对赌协议或类似安排，如存在，请说明是否符合有关监管要求；（4）说明机构股东中的私募基金情况，是否依法履行登记备案程序；（5）补充披露长兴系列股东及西藏乾泽、西藏乾普、西藏乾重的合伙人及在公司任职情况，补充披露长兴系列股东、西藏乾泽、西藏乾普、西藏乾重之间是否存在关联关系或一致行动关系；（6）在历次股权转让、转增股本、利润分配、整体变更为股份公司过程中，发行人实际控制人是否依法履行纳税义务，是否存在因未及时缴纳税款被处罚的风险。

请保荐机构及发行人律师核查上述问题并发表明确意见。

回复：

本所律师依据《证券法》、《公司法》、《注册办法》、《业务管理办法》、《执业规则》等有关法律、法规和中国证监会、深交所的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，以事实为依据，以法律为准绳，履行了以下核查程序：

- （1）核查发行人历次增资及股权转让的相关协议、董事会决议、股东会 / 股东大会决议；
- （2）核查发行人自设立至今的全套工商变更登记资料；
- （3）对实际控制人贾波、德必有限原股东万里江进行访谈；
- （4）核查中微子就资金来源出具的相关说明等；

- (5) 核查发行人历次股权转让时受让方的转让款支付凭证及转让方的纳税凭证；
- (6) 取得阳光产险提供的《保险机构投资管理备案表》及向原中国保险监督管理委员会提交的专项书面报告；
- (7) 核查发行人股东填写的《股东调查表》；
- (8) 核查发行人员工持股平台合伙人出具的《股东声明与承诺》；
- (9) 核查发行人与股东签署的投资协议及其补充协议、承诺函等；
- (10) 检索国家企业信用信息公示系统网站；
- (11) 核查发行人的股东名册；
- (12) 就发行人机构股东的私募基金备案情况检索中国证券投资基金业协会网站；
- (13) 核查发行人合伙企业股东的合伙协议、合伙人的劳动合同；
- (14) 核查国家税务总局长兴县税务局出具的《涉税违法行为审核证明》。

在审慎核查基础上，本所律师发表如下意见：

(一) 说明 2011 年 6 月贾波、万里江出资资金来源及合法性。2012 年 12 月贾波等将所持股权转让给中微子的定价依据、具体原因及合理性，股权转让款支付情况，中微子资金来源及合法性。2013 年中微子增资的资金来源及合法性。2015 年 12 月中微子与贾波等各方股权转让背景、定价依据及合理性。2016 年 3 月，德必有限减资程序及合法性，是否侵犯了第三方利益。阳光产险向发行人投资是否符合险资投资方向的相关规定、是否具备股东资格。2016 年 12 月至公司整体变更前，公司股东进行股权转让的原因、定价依据及合理性，股权转让款支付情况；

1.关于 2011 年 6 月贾波、万里江出资资金来源及合法性

2011 年 5 月 31 日，德必有限通过股东会决议，同意（1）股东德必创意将其持有的德必有限 0.8%股权（认缴出资额 0.8 万元、实际出资额 0 万元）转让给贾波，受让方根据公司章程约定履行相应出资义务，其他股东放弃优先认购权（该次股权转让后，贾波认缴出资额为 69.8 万元，实际出资额为 13.8 万元）；（2）同意公司注册资本由 100 万元增加至 2,000 万元，其中贾波以货币方式认缴新增注册资本 1,330 万元、万里江以货币方式认缴新增注册资本 570 万元，认缴价格为每 1 元新增注册资本 1 元。

2011年6月9日,上海伟跃会计师事务所(普通合伙)出具“伟跃会师报字(2011)第0149号”《验资报告》,确认截至2011年6月9日止,德必有限已收到贾波和万里江缴纳的新增实收注册资本1,980万元,其中贾波缴纳1,386万元,万里江缴纳594万元;德必有限变更后的累计注册资本为2,000万元,实收注册资本为2,000万元。

根据本所律师对贾波的访谈,其于2011年6月向德必有限实缴出资的资金系其个人自有资金,该等资金主要源于其早年从事记者行业的工资收入、广告承包业务收入、家庭成员的经济资助以及房产投资收益。本所律师认为,贾波的上述出资来源具备合法性。

根据本所律师对万里江的访谈,其于2011年6月向德必有限实缴出资的资金系其个人自有资金,该等资金主要源于其早年从事财经媒体行业的工资收入、企业咨询及顾问收入、股票投资收益。本所律师认为,万里江的上述出资来源具备合法性。

2.关于2012年12月贾波等将所持股权转让给中微子的定价依据、具体原因及合理性,股权转让款支付情况,中微子资金来源及合法性

2012年11月24日,转让方贾波、万里江、德必创意与受让方中微子签订《股权转让合同》,约定贾波、万里江、德必创意将其持有的德必有限合计100%的股权给中微子,本次股权转让具体情况如下:

转让方	受让方	转让的实缴出资额(万元)	转让的股权比例(%)	协议转让价(万元)
贾波	中微子	1,399.80	69.99	1,399.80
万里江	中微子	600.00	30.00	600.00
德必创意	中微子	0.20	0.01	0.20

根据公司提供的材料并经本所律师访谈转让方贾波、万里江及受让方中微子,上述股权转让的转让款已由受让方中微子足额支付,股权转让的价格系依据德必有限最近一个会计年度未经审计的净资产价值并由各方协商确定为1元/注册资本。贾波、万里江转让股权的原因系为实现公司创始人团队持股方式调整,即从贾波、万里江直接持股转为公司创始团队贾波、万里江、陈红通过中微子间接持股。德必创意为“德必法华525”项目的承租运营主体,于德必有限设立时应工商注册登记需要出资入股,并于2012年9月成为德必有限的控股子公司,为规范股权结构将其股权转让予中微子。本所律师据此认为,上述股权转让的定价依据、转让原因具有合理性。

根据中微子提供的说明并经本所律师核查,中微子向德必创意支付的股权转让款 0.2 万元的资金来源系其公司自有资金;中微子向贾波、万里江分别支付的股权转让款 1,399.8 万元、600 万元的资金系来源于中微子的自筹资金。本所律师据此认为,中微子的资金来源具有合法性。

3.关于 2013 年中微子增资的资金来源及合法性

2013 年 1 月 8 日,德必有限的股东中微子作出股东决定,德必有限注册资本由 2,000 万元增加至 3,000 万元,由股东中微子以货币方式认购新增注册资本 1,000 万元,认缴价格为每 1 元新增注册资本 1 元。

2013 年 1 月 18 日,上海骁天诚会计师事务所有限公司出具“上骁审内验(2013)032 号”《验资报告》,确认截至 2013 年 1 月 15 日止,德必有限已收到股东中微子缴纳的新增注册资本 1,000 万元。

根据中微子出具的说明并经本所律师访谈中微子的实际控制人贾波,中微子认购上述新增注册资本的资金系来源于中微子的自筹资金。本所律师据此认为,中微子的资金来源具有合法性。

4.2015 年 12 月中微子与贾波等各方股权转让背景、定价依据及合理性

2015 年 6 月 10 日,中微子与贾波、陈红签订《股权转让协议》(以下简称“《贾波、陈红股权转让协议》”),约定中微子同意向股权受让方转让德必有限 30% 股权(总计 3,000 万元认缴注册资本、900 万元实缴注册资本),贾波、陈红将通过其各自控制并分别设立的有限合伙企业向中微子受让该部分股权,转让价格按中微子的原始出资价格确定(即每一元实缴注册资本的转让价格为 1 元);如合伙企业无法在该协议签署生效后三个月内成立的,中微子有权要求贾波、陈红直接受让股权,股权转让具体情况如下:

转让方	受让方	受让方权益 拥有人	转让的出资额(万 元)	转让的股权 比例(%)	作价依据
中微子	由贾波夫妇担任 合伙人的有限合 伙企业	贾波	认缴: 1,198.50	11.985	原始出资 价格
			实缴: 359.55		
中微子	由陈红夫妇担任 合伙人的有限合 伙企业	陈红	认缴: 301.50	3.015	原始出资 价格
			实缴: 90.45		
中微子	由贾波担任普通	贾波、陈红	认缴: 1,500	15.000	原始出资

转让方	受让方	受让方权益 拥有人	转让的出资额(万 元)	转让的股权 比例(%)	作价依据
	合伙人、陈红担 任有限合伙人的 合伙企业		实缴: 450		价格

2015年6月10日,中微子与贾波、丁可可签订《股权转让协议》(以下简称“《丁可可股权转让协议》”),约定中微子同意向股权受让方转让德必有限7%股权(总计700万元认缴注册资本、210万元实缴注册资本),丁可可将通过其控制并设立的有限合伙企业向中微子受让该部分股权,转让价格按照德必有限于2015年7月31日的净资产评估值确定;如合伙企业无法在该协议签署生效后三个月内成立的,中微子有权要求丁可可直接受让股权,股权转让具体情况如下:

转让方	受让方	受让方权益 拥有人	转让的出资额(万 元)	转让的股权 比例(%)	作价依据
中微子	由贾波担任普通 合伙人、丁可可 担任有限合伙人的 合伙企业	丁可可	认缴: 600	6	评估值
			实缴: 180		
中微子	由丁可可及其近 亲属担任合伙人的 有限合伙企业	丁可可	认缴: 100	1	评估值
			实缴: 30		

2015年6月10日,中微子与贾波、何岷珉签订《股权转让协议》(以下简称“《何岷珉股权转让协议》”),约定中微子同意向股权受让方转让德必有限4.65%股权(总计465万元认缴注册资本、139.5万元实缴注册资本),何岷珉将通过其控制并设立的有限合伙企业向中微子受让该部分股权,转让价格按照德必有限于2015年7月31日的净资产评估值确定;如合伙企业无法在该协议签署生效后三个月内成立的,中微子有权要求何岷珉直接受让股权,股权转让具体情况如下:

转让方	受让方	受让方权益 拥有人	转让的出资额(万 元)	转让的股权 比例(%)	作价依据
中微子	由贾波担任普通 合伙人、何岷珉 担任有限合伙人的 合伙企业	何岷珉	认缴: 465	4.65	评估值
			实缴: 139.5		

因贾波、陈红、丁可可和何岷珉等人未能在《贾波、陈红股权转让协议》、《丁可可股权转让协议》、《何岷珉股权转让协议》分别约定的期限内成立由其各自控制并设立的有限合伙企业，中微子按照该等协议的约定要求贾波、陈红、丁可可和何岷珉等人直接受让德必有限的股权。

2015年12月15日，转让方中微子与受让方贾波、陈红、丁可可、何岷珉签订《股权转让协议》，约定中微子将其持有的德必有限26.985%股权转让给贾波，中微子将其持有的德必有限3.015%股权转让给陈红，中微子将其持有的德必有限7%股权转让给丁可可，中微子将其持有的德必有限4.65%股权转让给何岷珉。

2016年3月，德必有限的注册资本由10,000万元减至3,000万元，减资完成后，德必有限的实收资本为3,000万元。（有关该减资的具体情况详见本补充法律意见书“一、规范性问题第1题第（一）节之5.关于2016年3月，德必有限减资程序及合法性，是否侵犯了第三方利益”）

随后，经综合考虑地方税收优惠等影响因素，贾波、陈红、丁可可和何岷珉等人选择浙江省湖州市长兴县作为注册地分别设立了由其各自控制的有限合伙企业，包括长兴乾润、长兴乾森、长兴乾元、长兴乾重、长兴乾泽、长兴乾德、长兴乾普，并由各方签署转让协议，约定：

（1）贾波将其持有的德必有限11.985%股权（359.55万元实缴出资额）转让给长兴乾润；贾波将其持有的德必有限10%股权（300万元实缴出资额）转让给长兴乾森；贾波将其持有的德必有限5%股权（150万元实缴出资额）转让给长兴乾元，上述转让的转让价格依据原始出资价格均确定为1元/实缴注册资本；

（2）陈红将其持有的德必有限3.015%股权（90.45万元实缴出资额）转让给长兴乾重，转让价格依据原始出资价格确定为1元/实缴注册资本。；

（3）丁可可将其持有的德必有限6%股权（180万元实缴出资额）转让给长兴乾泽，丁可可将其持有的德必有限1%股权（30万元实缴出资额）转让给长兴乾德，上述转让的转让价格根据开元资产评估有限公司出具的评估报告均确定为4元/实缴注册资本。

（4）何岷珉将其持有的德必有限4.65%股权（139.5万元实缴出资额）作价139.5万元转让给长兴乾普，转让价格根据开元资产评估有限公司出具的评估报告确定为4元/实缴注册资本。

综上所述，上述股权转让的股权转让价格情况如下：

转让方	受让方	转让的出资额 (万元)	转让的股权比例 (%)	协议转让价 (万元)
贾波	长兴乾润	359.55	11.985	359.55
贾波	长兴乾森	300.00	10.000	300.00
贾波	长兴乾元	150.00	5.000	150.00
陈红	长兴乾重	90.45	3.015	90.45
丁可可	长兴乾泽	180.00	6.000	720.00
丁可可	长兴乾德	30.00	1.000	120.00
何岷珉	长兴乾普	139.50	4.650	558.00

根据公司提供的材料并经本所律师访谈中微子的实际控制人贾波,上述股权转让的背景系:(1)贾波、陈红作为中微子股东,拟通过若干合伙企业间接持有公司股权,以便将来配合公司实施员工股权激励以及实现个人投融资安排;(2)丁可可、何岷珉看好公司发展前景出资入股。因贾波、陈红、丁可可、何岷珉各自的合伙企业未能在约定时间内设立,故先由贾波、陈红、丁可可、何岷珉直接受让该部分股权作为过渡,待相关合伙企业设立后,再分别向各自对应的合伙企业转让。上述股权转让中,长兴乾润、长兴乾重是贾波、陈红各自分别拥有并控制的企业,长兴乾森、长兴乾元是计划用于公司实施员工股权激励的企业,因此该四家合伙企业的股权受让价格系按照原始出资价格确定;长兴乾德、长兴乾泽是丁可可拥有并控制的企业,长兴乾普是何岷珉拥有并控制的企业,因此该三家合伙企业的股权受让价格系根据德必有限截至2015年7月31日的净资产评估值确定,具有合理性。

5.关于2016年3月,德必有限减资程序及合法性,是否侵犯了第三方利益

2016年1月6日,德必有限通过股东会决议,同意德必有限注册资本由10,000万元减至3000万元;公司减资后股东的出资额和持股比例为:中微子出资额为1,750.5万元,出资比例为58.35%,贾波出资额为809.55万元,出资比例为26.985%,陈红出资额为90.45万元,出资比例为3.015%,丁可可出资额为210万元,出资比例为7%,何岷珉出资额为139.5万元,出资比例为4.65%;公司在决议作出后编制资产负债表及财务清单,在10日内通知债权人,并于30日内在报纸上公告。

2016年1月6日,德必有限于《上海法治报》法治论坛版面刊登了“减资公告”,公告减资事项并通知了债权人。

2016年3月2日,德必有限及其股东中微子、贾波、陈红、丁可可、何岷珉共同签署了《关于债务清偿及担保情况说明》,确认根据德必有限编制的资产负债表及财产清单,德必有限对外债务为201,336,571.72元;至2016年1月6日,德必有限已向要求清偿债务或提供担保的债权人清偿了全部债务或提供了相应的担保;未清偿的债务,由公司继续负责清偿,并由股东在法律规定的范围内提供相应的担保。

随后,德必有限就上述事宜办理了工商变更登记。

本所律师认为,德必有限已就上述减资行为编制了资产负债表及财产清单并取得了必要的内部审议批准,于10日内通知了债权人,于30日内在报纸上完成了公告,并就上述减资行为办理了工商变更登记手续,该等减资程序符合《公司法》的规定,合法有效,未侵犯第三方利益。

6.关于阳光产险向发行人投资是否符合险资投资方向的相关规定、是否具备股东资格

2017年5月25日,出让方长兴乾润与受让方阳光产险签订股权转让协议,约定由长兴乾润将其持有的德必有限1.86%股权转让给阳光产险。同日,德必有限通过股东会决议,同意:(1)长兴乾润将其持有的德必有限65.80万元注册资本转让给阳光产险,转让价格为每1元注册资本76元;(2)阳光产险以货币方式认购德必有限新增注册资本198.2万元,认购价格为每1元注册资本76元,增资价款共计15,063.2万元,其中198.2万元计入注册资本,14,865万元计入资本公积。截至本补充法律意见书出具之日,阳光产险持有发行人264万股股份,持股比例为6.5311%。

根据阳光产险提供的资料并经本所律师核查,就向发行人投资的事宜,阳光产险召开了第四届董事会第三十一次会议,审议通过了《关于投资上海德必文化创意产业发展(集团)有限公司的议案》,同意阳光产险对发行人的股权投资。

根据阳光产险于2017年5月25日出具的《关于阳光财产保险股份有限公司股权投资上海德必文化创意产业发展(集团)有限公司之合规报告》及《关于阳光财产保险股份有限公司股权投资上海德必文化创意产业发展(集团)有限公司之法律意见书》:阳光产险对发行人的投资不属于《保险资金投资股权暂行办法》第九条规定的“重大股权投资”;发行人属于与保险业务相关的新型商贸流通企业,符合《关于保险资金投资股权和不动产有关问题的通知》第3条规定的保险资金直接投资股权的范围中的“与保险业务相关的新型商贸流通企业”这一投资范围;经逐项分析《保险资金投资股权暂行办法》第十二条第一款的相关规定,阳光产险认为发行人符合保险资金直接投资股权所指向企业的法定条件。

2017年5月26日,阳光产险向原中国保险监督管理委员会(现已更名为中国银行保险监督管理委员会)提交了《阳光财产保险股份有限公司关于投资上海德必文化创意产业发展(集团)有限公司的报告》(阳光产险[2017]2034号),符合《保险资金投资股权暂行办法》第三十一条关于保险公司进行非重大股权投资应在投资协议签署后5个工作日之内向中国银行保险监督管理委员会报告之规定。

综上,本所律师认为,阳光产险向发行人投资符合中国银行保险监督管理委员会关于险资投资方向的相关规定,具备成为发行人股东的资格。

7.关于2016年12月至公司整体变更前,公司股东进行股权转让的原因、定价依据及合理性,股权转让款支付情况

根据公司提供的材料并经本所律师访谈相关股权转让的转让方或受让方,2016年12月至德必有限整体变更前,德必有限股东进行了数次股权转让,该等股权转让的具体情况如下:

时间 (年.月)	转让方	受让方	转让价格	定价依据	股权转让原因	股权转让款支付情况
2016.12	长兴乾森	长兴乾肇	62.5元/出资额	根据最近一次引入私募股权投资的定价协商确定	员工看好德必有限未来发展出资入股	支付完毕
2016.12	长兴乾森	长兴乾悦	62.5元/出资额	根据最近一次引入私募股权投资的定价协商确定	外部投资人看好德必有限未来发展出资入股	支付完毕
2017.5	长兴乾润	阳光产险	76元/出资额	双方协商确定	外部投资人看好德必有限未来发展,出资入股	支付完毕
2017.7	长兴乾重	西藏乾重	1元/出资额	根据取得股权时的出资成本确定	长兴乾重、西藏乾重于股权转让时均为陈红控制并拥有的合伙企业,因西藏地方政府推出税收优惠政策,陈红将长兴乾重所持部分股权	支付完毕

时间 (年、 月)	转让方	受让方	转让价 格	定价 依据	股权转让原因	股权转 让款支 付情况
					转至其在西藏的持股平台	
2017.7	长兴乾普	西藏乾普	4元/出资额	根据取得股权时的出资成本确定	长兴乾普、西藏乾普于股权转让时均为何岷珉持有的合伙企业,因西藏地方政府推出税收优惠政策,何岷珉将长兴乾普所持部分股权转让至其在西藏的持股平台	支付完毕
2017.7	长兴乾泽	西藏乾泽	4元/出资额	根据取得股权时的出资成本确定	长兴乾泽、西藏乾泽于股权转让时均为丁可可持有的合伙企业,因西藏地方政府推出税收优惠政策,丁可可将长兴乾泽所持部分股权转让至其在西藏的持股平台	支付完毕

本所律师认为,2016年12月至德必有限整体变更前,公司股东进行股权转让的原因以及定价依据具有合理性,相关股权转让款已由股权受让方足额支付。

(二) 说明发行人股东、员工持股平台的合伙人是否存在以委托持股或信托持股等形式代他人间接持有发行人股份的行为;

根据发行人股东填写的《股东调查表》以及员工持股平台合伙人出具的《股东声明与承诺》,发行人股东及员工持股平台的合伙人不存在委托持股或信托持股等形式代他人间接持有发行人股份的行为。

(三) 说明发行人股东与发行人及相关主体之间是否存在对赌协议或类似安排,如存在,请说明是否符合有关监管要求;

根据发行人提供的资料并经本所律师核查,发行人股东与发行人及相关主体之间存在对赌协议或类似安排,该等对赌协议或类似安排的具体情况如下:

1.与阳光产险签署的对赌协议或类似安排

（1）2017年5月，中微子（甲方）、阳光产险（乙方）、发行人（丙方）、贾波（丁方）及长兴乾润（戊方）签署了《关于上海德必文化创意产业发展（集团）有限公司之投资协议》，该协议中的特殊条款内容如下：

特殊条款名称	条款内容
机构投资者同意权	<p>各方确认，自投资款支付日起，由丙方原股东和乙方组成股东会，股东会是丙方最高权力机构，丙方召开股东会时，应根据公司章程规定提前通知乙方。各方同意，股东会的职权如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> （1）决定丙方的经营方针和投资计划； （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项； （3）审议批准董事会的报告； （4）审议批准监事会的报告； （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案； （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案； （7）对发行公司债券做出决议； （8）对公司增加或者减少注册资本、合并或分立、解散、修改公司经营范围、变更公司名称或公司形式做出决议； （9）修改公司章程； （10）审议批准丙方或其合并报表范围内的子公司（以下简称“德必主体”）单笔金额超过前一年度经审计的公司净资产 30%且高于 1 亿元的，或在 12 个月内累计超过前一年度经审计的公司净资产 60%且高于 2 亿元的，属于园区建设或收购改造项目的对外投资、收购以及与之有关的债务融资计划、对外提供担保事项； （11）审议批准德必主体单笔金额超过前一年度经审计的公司净资产 10%的，或在 12 个月内累计超过前一年度经审计的公司净资产 20%，除属于园区建设或收购改造项目外的其他对外投资、收购以及与之有关的债务融资计划、对外提供担保事项； （12）在经批准的预算范围外，批准德必主体超过人民币 1,000 万元的固定资产或财务费用支出； （13）审议批准公司的上市方案； （14）与关联方进行单笔交易金额为 500 万元或以上的关联交易；在本协议中对于德必主体而言，“关联方”指直接或间接控制德必主体，或被该主体控制，或与该主体共同被控制的任何其他主体。此外，为界定德必主体关联交易之目的，各德必主体的关联方还应包括根据财会[2006]3 号《企业会计准则第 36 号—关联方披露》的规定可被认定为该德必主体的关联方的其他主体； （15）审议批准德必主体的员工股权激励计划或员工持股计划或其他类似股权参与计划；

特殊条款名称	条款内容
	<p>(16) 公司章程规定的其他职权。</p> <p>对前款第（8）至（15）项事项，应当经代表四分之三以上表决权的股东同意方可通过决议。在全部机构投资者股东所持股权比例合计低于 25%的情况下，对前款第（8）至（15）项事项，应当经代表四分之三以上表决权的股东且任一机构投资者股东同意方可通过决议。本协议中“机构投资者股东”是指公司股东中除甲方、丁方、戊方、公司管理团队、股权激励计划相应持股实体及其各自关联方以外的其他机构股东。除前款第（8）至（15）项事项外，股东会对其余事项作出决议必须经全体股东所持表决权过半数通过。</p> <p>本次投资完成后，乙方可向丙方董事会提名一名董事，但乙方提名的董事候选人应经丁方审核通过；如果乙方提名人选两次被丁方否决，则乙方第三次提名人选无需通过丁方审核。甲方、丁方应保证乙方对新任董事的提名在股东会上予以通过。丙方应当在办理注册资本变更手续的同时，同时办理董事变更手续。</p>
<p>声明与保障</p>	<p>甲方和丁方承诺并保证，若截至 2019 年 12 月 31 日，如果丙方尚未提交上市申请材料（包括 IPO 或重大资产重组等方式），其将支持并确保丙方于 2020 年 5 月 31 日前对 2019 年实现的净利润进行分红，分红金额不低于 2019 年净利润的 30%；自 2020 年度起，在丙方提交上市申请材料前，在满足丙方业务发展的资金需求前提下，将支持并确保丙方每年度进行分红，当年度分红金额不低于上一年度净利润的 30%；如果丙方需要进行重大项目建设、重大投资、重大收购或其他重大业务发展，除非丙方股东会另行审议通过，将支持并确保丙方仍应按照前述标准进行分红且当年度分红金额不低于上一年度净利润的 30%。</p>
<p>乙方的权利</p>	<p>优先清算权</p> <p>在中国法律允许的范围内且受限于必需的中国政府部门审批，若丙方发生任何清算事由，在丙方依法支付了税费、薪金、负债和其他依照中国法律应予支付的分配后，如丙方仍有剩余财产（以下简称“可分配财产”），乙方有权优先于附件三所列的丙方股东取得相当于以下两者之较高金额：（A）本协议投资款的金额，加上按 8%年利率单利计算的资金占用费金额，再加上其所持全部股权所对应的、自投资款支付日起至清算优先额支付日止的所有应向乙方支付的但未支付的、已经宣派的但尚未分配的股息、分红、利润（其中，不满一个会计年度的未分配利润，按照截至清算优先额支付日的当年天数与 365 天的比例计算未分配利润的相应部分）（“乙方清算优先额”），或者（B）按照全体股东（包括乙方）的股权比例进行分配，乙方应当获得的分配金额。</p> <p>若法律法规对清算优先额的支付另有限制，在法律允许的范围内，丁方、甲方同意将其及其关联方在清算中的分配所得无偿转让给乙方以完成乙方清算优先额的支付及乙方清算优先权的实现。</p> <p>股权转让限制及优先购买权、共售权</p> <p>在本协议签署后至丙方上市之前，或丙方未能按约定如期实现上市或与其他上市公司战略合并且乙方未行使股权回购权时：甲方和丁方在未经乙方事先书面同意的情况下，不得向任何第三方人士或者在丙方股东之间相互转让其直接或间接持有的丙方全</p>

特殊条款名称	条款内容
	<p>部或部分股权，但下述情形除外（即下述情形无需取得乙方同意）：（1）通过直接或间接转让丙方股权的方式实施员工激励计划；（2）因未达到经营业绩约定而对丙方其他股东进行股权补偿而进行的转让丙方股权；以及（3）因筹措资金用于回购丙方其他股东持有丙方股权的需要，而直接或间接转让持有丙方的股权（转让股权的金额最高不超过前述回购交易所需的资金金额以及相关税费合计数）。但在该等情形下，甲方和丁方仍应以书面形式事先通知乙方该等股权转让事宜。</p> <p>因前述转让导致丁方在丙方的实际控制地位发生变化，乙方可根据各方另行协商的条件和条款要求甲方履行针对乙方所持丙方股权的回购义务。</p> <p>在丙方上市前，甲方、丁方拟转让其直接或间接持有的丙方股权应以书面形式事先通知此项意图（“转让方通知”）。该通知须指明（i）声明转让方希望进行该等转让；（ii）载明拟纳入该等转让的股权比例（“转让股权”）以及该转让方希望就该等转让的股权比例的转让价格（“转让价格”）和其他适用条件和条款。在上述 7.2.1 所列示的例外情形之外，乙方应在收到转让方的通知后三十（30）天内决定并书面通知转让方：</p> <p>是否同意该等转让。</p> <p>是否有意参与该等转让。若拟参与该转让的，乙方将在共同出售通知中载明其有意出售的股权的数量（该等数量不应大于转让股权总量乘以一个分数，该分数的分子为乙方届时在丙方中的持股数量，分母为拟转让方和乙方届时在丙方中的持股数量之和）；此时，拟转让方应相应地减少其拟向受让方出售的股权数量。若第三方最终拒绝接受乙方共同出售股权，则甲方、丁方不得以各种形式（包括其他规避本条的方式）再向该第三方或其关联方转让直接或间接持有的丙方股权。如果拟受让方以任何方式拒绝从行使共同出售权的乙方处购买丙方股权，则拟转让方不得向拟受让方出售股权。</p> <p>（i）行使优先购买权，即将按照转让价格全部或部分购买转让股权，或（ii）不行使该优先购买权。如果乙方未在上述期限内以书面形式将其决定通知转让方，则其应被视为不行使该优先购买权。</p> <p>甲方和丁方因下述情形转让其直接或间接持有的丙方全部或部分股权的，乙方不享有优先购买权和共售权：</p> <p>（1）通过直接或间接转让丙方股权的方式经股东会批准的因实施员工激励计划；</p> <p>（2）因未达到经营业绩约定而对丙方其他股东进行股权补偿而进行的转让丙方股权；</p> <p>以及（3）因筹措资金用于回购丙方其他股东持有丙方股权的需要，而直接或间接转让持有丙方的股权（转让股权的金额最高不超过前述回购交易所需的资金金额以及相关税费合计数）。</p> <p>反摊薄权</p> <p>自本协议签署后至丙方上市完成前，若丙方对任意股东或任何第三方新增注册资本或其他形式的融资（“额外增资”），乙方有权按相应的比例按同样的价格优先认购全部或者相应的额外增资，以使其在额外增资后的持股比例不低于其届时持有的股权比例。甲方、丙方和丁方承诺，除非乙方事先书面同意，在本协议签署后至 2017 年 5 月 31 日（含当日）期间发生的额外融资中，丙方给予任何第三方的增资价格不得低于 76 元/1 元注册资本。</p>

特殊条款名称	条款内容
	<p>甲方、丙方和丁方承诺，除非乙方事先书面同意，甲方和丁方应促使并确保在 2017 年 6 月 1 日（含该日）之后发生的额外增资中，丙方给予任何第三方的增资条件所对应的届时丙方增资前估值与丙方本轮投资完成后估值（即截止至 2017 年 5 月 31 日）相比，自投资款支付日之日起算，应有不低于年化 20% 的增长。若届时无法达到前述年化 20% 的增长，甲方同意按照各方另行约定的标准给予乙方相应的股权补偿。</p> <p>各方一致同意，若丙方为实现上市建立 VIE 结构，但因届时国家法律法规、监管机构的政策规定等原因限制，乙方无法参与该 VIE 结构的，乙方有权将其在本协议项下的全部权利义务转让给其指定的第三方。</p> <p>各方一致同意，若丙方为实现上市建立 VIE 结构，且为反映乙方在丙方的股权结构需乙方在 VIE 结构中进行出资的，乙方无需进行实际出资，该等出资由甲方、丁方实际承担，因该等出资而形成的权利由乙方享有。</p>

（2）2017 年 5 月，中微子（甲方）、阳光产险（乙方）、发行人（丙方）签署了关于投资协议之补充协议，该协议中的特殊条款内容如下：

特殊条款名称	条款内容
关于经营业绩的规定	<p>1、甲方、丙方共同承诺，丙方在接受投资后的经营目标为：以 2017 年 5 月 31 日当日丙方股权结构为前提，2017 年和 2018 年两年平均对赌净利润不低于 2.52 亿元。为避免疑义，各方进一步确认，前述对赌净利润标准的确定是以 2017 年 5 月 31 日当日丙方股权结构和乙方当时在丙方的持股比例为前提，若在该日后，丙方引入新的融资方的，在计算前述对赌净利润的标准时需剔除后续额外融资对乙方持有的丙方股权稀释的影响。即：</p> $\text{剔除后续额外融资股权稀释影响后的对赌净利润} = (\text{实际对赌净利润}) * (\text{2018 年 12 月 31 日当日乙方持有的丙方股权比例}) / (\text{2017 年 5 月 31 日当日乙方持有的丙方股权比例})$ <p>2、各方同意，在 2019 年 6 月 30 日之前，由丙方聘请各方认可的会计师事务所对“对赌净利润”进行审核并出具专项审核报告。</p> <p>3、各方同意，就“对赌净利润”的定义达成以下一致意见：</p> <p>对赌净利润的定义：经审计的德必集团合并净利润，扣除下述（1）至（4）项之后，归属于丙方股东的部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> （1）非经常性损益 （2）新增项目的一次性费用 （3）德必集团合并审计报表中发行资产证券化（ABS）产生的财务费用 （4）2017 年和 2018 年互联网系统建设支出（3,000 万元以内，包括 3,000 万元）产生的损益，但超过 3000 万以上部分对净利润影响在计算对赌利润时包括在成本/费用内；

特殊条款名称	条款内容
	<p>非经常性损益：根据中国证监会对公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）中的定义。</p> <p>新增项目的一次性费用： 确认时间：从项目公司签约至招商出租率首次达到85%； 发生的费用包括计入当期损益的：</p> <p>①开办费，包含：人员工资薪酬（包括德必集团设计人员及项目工程人员薪酬）、社保服务费、办公费用、咨询费、公关费、差旅费、拓展中介费、保安费、保洁费、垃圾清运费、水电煤费、广告及业务宣传费、制作费、会务费、清退客户的补偿费、零星工程、外包设计费（如审计按资本化处理则不予加回）。</p> <p>②招商费用。</p> <p>③按直线法核算应向上游支付的费用化房租，以审计确认为准。</p> <p>计算对赌净利润时，收入与成本按以下方式确认： 1）收入确认：根据集团成员与客户签署的协议，当年度应当向客户收取的当年度租金记入收入，预收以后年度租金和押金不记入当年度收入； 2）成本确认：根据集团成员与业主方或房屋出租方签署的协议，当年度应当向业主或房屋出租方支付的当年度租金记入成本，预付以后年度租金和押金不记入当年度成本。</p> <p>各方一致同意，若上述确认方式与2017年2月28日起适用的会计准则相冲突的，以会计准则为准；若在2017年2月28日后会计准则修改且涉及该部分内容的，由双方另行协商确定；若届时双方无法达成一致的，则以新修订后的会计准则为准。</p> <p>为避免疑义，“德必集团”指丙方、丙方直接或间接控制的其他实体及该实体直接或间接控制的其他实体以及各方另行约定的其他实体。“集团成员”指任一上述公司。</p>
股权补偿条款	<p>1、在《投资协议》生效及乙方实际完成对丙方的投资后，若发生下述任一情形，乙方有权要求甲方向乙方补偿股权，具体情形如下：</p> <p>（1）2017年和2018年，丙方实际平均对赌净利润未达到2.52亿元的90%即2.268亿元（为避免疑义，各方进一步确认，本条所述对赌净利润标准的确定是以2017年5月31日当日丙方股权结构和乙方当时在丙方的持股比例为前提，若在该日后，丙方引入新的融资方的，在计算该对赌净利润的标准时需剔除后续额外融资对乙方持有的丙方股权稀释的影响，计算公式参见本补充协议第一条第1项）；或</p> <p>（2）自2017年6月1日起，丙方给予任何第三方的增资条件所对应的届时丙方增资前估值与丙方本轮投资完成后估值（即截止至2017年5月31日）相比，未能实现年化20%的增长。</p> <p>2、若根据本条第1款第（1）项的约定触发股权补偿条款，则由甲方按照调整后的估值以零对价（若届时法律法规禁止以零对价</p>

特殊条款名称	条款内容
	<p>转让的，则以届时法律允许的乙方支出成本最低方式）向乙方转让股权，且转让的股权应为无任何瑕疵及权利负担的股权，具体计算方式如下：</p> <p>（1）调整前： 本次融资后的估值 $a=26.9344$ 亿元+本次融资对应的增资总金额； 乙方对丙方投资享有的股权比例 $b=$乙方对丙方投资金额/a【百分比小数点保留 3 位】；</p> <p>（2）调整后： 调整后的本次融资后估值 $A=$（2017 年和 2018 年对赌净利润之和/2，需根据本补充协议第一条第 1 项的约定剔除 2017 年 5 月 31 日后续额外融资对乙方持有丙方股权稀释的影响）*10.69+本次融资对应的增资总金额； 调整后的乙方对丙方投资享有的股权比例 $B=$乙方对丙方投资金额/A【百分比小数点保留 3 位】； 甲方应向乙方转让的股权比例 $C=B-b$【百分比小数点保留 3 位】。</p> <p>（3）本协议中“本次融资对应的增资总金额”指投资者（包括乙方）按照不低于 76 元/1 元注册资本的价格于 2017 年 5 月 31 日之前，对丙方进行增资的所有增资金额总和，包括丙方增资时新增注册资本和新增资本公积（股本溢价）的金额，但不包括投资者受让丙方原有股东股权（如有）的金额。“乙方对丙方的投资金额”指乙方根据《投资协议》支付的增资款与股权转让款之和。</p> <p>3、若根据本条第 1 款第（2）项的约定触发股权补偿条款，由甲方按照调整后的估值以零对价（若届时法律法规禁止以零对价转让的，则以届时法律允许的乙方支出成本最低方式）向乙方转让股权，且转让的股权应为无任何瑕疵及权利负担的股权，具体计算方式如下： 本次融资后的估值 $a=26.9344$ 亿元+本次融资对应的增资总金额； 乙方对丙方投资享有的股权比例 $b=$乙方对丙方投资金额/a【百分比小数点保留 3 位】； 下一轮融资承诺投前估值 $D=a*(1+N*20\%)$，其中 N 是一个分数，其分子为乙方将其投资款汇至丙方指定账户之日起至下一轮丙方增资时任意第三方将增资款支付至丙方指定账户所经过的天数，分母为 365。 下一轮融资实际投前估值 d 下一轮融资前，甲方应向乙方转让的股权比例 $E=b*(D-d)/d$</p> <p>4、若根据本条第 1 款第（1）项的约定触发股权补偿条款，在股权补偿条款触发且无本协议第三条第 1 款约定的中止情形的前提下，甲方应自 2019 年 12 月 31 日起肆拾伍（45）天内，与乙方按照本补充协议确定的条件就股权补偿事宜签署股权转让协议，并办理股权转让的相应法律手续；若根据本条第 1 款第（2）项的约定触发股权补偿条款，甲方应当在任意第三方将增资款支付至丙方指定账户之日起肆拾伍（45）天内，与乙方按照本补充协议确定的条件就股权补偿事宜签署股权转让协议，并办理股权转让的相应法律手续。</p> <p>5、各方同意，在乙方对丙方进行投资后，如遇丙方资本公积转增注册资本、股份制改制等情形，丙方注册资本/股本发生变化的，应比照上述原则进行处理；如果乙方投资后，丙方完成新的融资，在计算股权补偿比例时，比照上述原则，按照丙方新的融资后</p>

特殊条款名称	条款内容
关于股权回购条件及回购价格的约定	<p>原有股东股权比例稀释后的计算来进行。</p> <p>1、在《投资协议》生效及乙方实际完成对丙方的投资后，若发生下述情形，乙方有权要求甲方购买乙方届时持有的全部或部分丙方股权，回购请求应于回购条件满足之日起一年之内书面向甲方提出，具体情形如下：</p> <p>1) 在 2021 年 12 月 9 日（下称“回购日”）前，丙方未实现上市（指丙方届时经有权机构批准的，根据上市地相关证券法律规定在当地证券交易所完成的公司股票首次公开发行并上市及/或借壳上市，或与上市公司进行重大资产重组，且乙方的股权能够被登记为可自由流通的股权（届时根据有关的证券承销协议和上市地证券交易所规则作出的限制除外））。如回购日到期时丙方已提交上市申请且正在证券监管机构审核过程中，则回购日应推迟至该等审核终止之日。在上述审核终止之日早于 2023 年 6 月 9 日的情形下，丙方可在 2023 年 6 月 9 日前重复提交上市申请。如截至 2023 年 6 月 9 日当日丙方处于上市申请审核过程中，则回购日推迟至该等审核终止之日；如 2023 年 6 月 9 日当日丙方尚未处于上市申请审核过程中，则乙方有权要求丙方暂停上市相关准备，并要求甲方于 2023 年 12 月 9 日履行回购义务。</p> <p>2) 甲方、丙方、丙方的创始股东（贾波、陈红）及实际控制人（贾波）所做出的陈述、声明、承诺和保证等存在严重虚假、严重误导和因此导致的重大遗漏或甲方、创始股东、实际控制人出现任何其他重大诚信问题，包括但不限于从事未经批准的同业竞争、未经批准的关联交易、故意转移和隐匿丙方资产、故意转移和隐匿未经批准的且未用于丙方经营业务目的的大额帐外资金等；</p> <p>3) 实际控制人（贾波）在丙方的实际控制地位发生变化；或停止为丙方提供服务；或者违反不竞争义务；或者未经乙方书面同意另行创建其他实体并实质性在该等其他实体中投入时间和精力；</p> <p>2、出现前款出现的情形，乙方向甲方发送回购通知，列明主张回购的公司股权数量以及按照本补充协议计算的回购价款。甲方收到乙方发出的回购通知后，应配合乙方办理股权回购具体事宜，且甲方、乙方应当于甲方收到回购通知陆拾（60）日内就股权回购事宜签署相应的《股权转让协议》。</p> <p>3、回购价格按以下公式计算：甲方实际支付回购价款=$I \times (1+7\% \times N) - A$</p> <p>I 为乙方根据《投资协议》支付的投资款，A 为回购日之前丙方已向乙方实际支付的任何分红或股息；N 是一个分数，其分子为乙方将其投资款汇至丙方指定账户之日至甲方将回购价款全额支付至乙方指定账户所经过的天数（算头不算尾），分母为 365。</p>

2019 年 12 月 31 日，中微子、阳光产险以及发行人签署了补充协议，对上述投资协议及补充协议中的特殊条款进行了清理，约定：

1.原《投资协议》中针对阳光产险的有别于其他股东的所有特殊权利，包括“机构投资者同意权”、“优先清算权”、“股权转让限制及优先购买权、共售权”、“反摊薄权”，以及各补充协议中“关于经营业绩的规定”、“股权补偿条款”、“关于股权回购条件及回购价格的约定”等特殊条款自该补充协议签署日中止，在合格的首次公开发行日终止；2.原《投资协议》中的“董事提名权”不被中止及终止，阳光产险有权继续按照相关约定提名董事，在发行日上市后，各方将按照发行人公司章程约定和法律法规及证监会、

交易所关于上市公司董事提名和选举的有关监管规定，提名和选举发行人董事；3.如发行人存在如下情形之一：（1）该补充协议签署日后3个月内未向有关证券监督管理机构提交上市发行申报；（2）发行人撤回或终止发行及上市程序；（3）发行人上市发行申请未通过审核；（4）发行人上市保荐人撤回对发行人的上市保荐工作；（5）发行人股东大会未于2019年12月31日前审议通过发行人上市方案，则前述条款或协议自动恢复效力。

2.与深圳卓元签署的对赌协议或类似安排

2016年3月，中微子（甲方）、深圳卓元（乙方）、发行人（丙方）签署了关于投资协议之补充协议，该协议中的特殊条款内容如下：

特殊条款名称	条款内容
关于股权回购条件及回购价格的约定	<p>1、在乙方投入投资资金且丙方工商变更登记办理完毕之日起3年内，丙方未向监管机构提交材料进入上市准备流程，乙方可要求甲方回购其持有丙方股权。回购请求应于回购条件满足之日起一年之内以书面形式向甲方提出。</p> <p>2、在乙方投入投资资金且丙方工商变更登记办理完毕之日起5年内，丙方未实现上市，乙方可要求甲方回购其持有丙方股权。回购请求应于回购条件满足之日起一年之内以书面形式向甲方提出。</p> <p>3、本补充协议第一条第1款和第2款约定的“上市”，指丙方通过首次公开发行并上市、借壳上市、被上市公司并购等多种形式登陆沪深交易所、香港联交所、纽约证券交易所等境内外各资本市场，但不包括新三板挂牌或其他境外资本市场上市。</p> <p>4、甲方收到乙方发出的回购通知后，应同乙方协商沟通股权回购事宜，且甲方、乙方应当于甲方收到回购通知30日内就股权回购事宜签署相应的《股权转让协议》。</p> <p>5、回购价格按年投资回报率7%计算（即单利7%）。</p>

2019年11月18日，中微子、深圳卓元及发行人签署了补充协议，对上述投资协议及补充协议中的特殊条款进行了清理，约定自该补充协议签署日起，“关于股权回购条件及回购价格的约定”及贾波对中微子按照补充协议的约定履行回购义务承担连带责任的承诺函即中止，自发行人上市之日起终止。如发行人存在以下情形：（1）该补充协议签署日6个月内发行人未向中国证监会或相关证券交易所提交上市申请；（2）发行人撤回并终止上市程序；（3）发行人上市申请未通过审核，则上述协议及承诺函自动恢复效力。

3.与嵩岳叁号签署的对赌协议或类似安排

（1）2016年3月，中微子（甲方）、嵩岳叁号（乙方）、发行人（丙方）签署了关于投资协议之补充协议，该协议中的特殊条款内容如下：

特殊条款名称	条款内容
关于股权回购条件及回购价格的约定	<p>1、在乙方投入投资资金且丙方就乙方本次投资的工商变更登记办理完毕之日起4年内，丙方未实现上市（指通过首次公开发行并上市、借壳上市、被上市公司并购登陆沪深交易所、香港联交所、纽约证券交易所、纳斯达克等境内外各资本市场，但不包括在全国中小企业股份转让系统挂牌。借壳上市或被上市公司并购的应确保乙方因该等借壳上市或被上市公司并购所取得现金和/或上市公司股权对价不低于乙方投资款加计年化8%的投资回报率金额，上市公司股权对价以并购交易最终确定的换股价为准），乙方有权要求甲方回购其届时持有丙方全部或部分股权。回购请求应于回购条件满足之日起一年之内书面向甲方提出。</p> <p>2、丙方拟于本次投资的工商变更登记办理完毕之日起4年内采取借壳上市或被上市公司并购方式时，乙方因该等借壳上市或被上市公司并购所取得现金和/或上市公司股权对价（上市公司股权对价以并购交易最终确定的换股价为准）低于乙方投资款加计年化8%的投资回报率金额时，乙方有权要求甲方回购其届时持有丙方全部或部分股权。回购请求应于乙方收到甲方或丙方就借壳/被上市公司并购交易发出的确定交易方案的书面通知之日起12个工作日内书面向甲方提出；如逾期未书面提出回购要求的，则本条款自动作废。</p> <p>3、甲方收到乙方发出的回购通知后，应同乙方协商沟通股权回购事宜，且甲方、乙方应当于甲方收到回购通知30日内就股权回购事宜签署相应的《股权转让协议》。</p> <p>4、回购价格按年投资回报率8%计算（即单利8%）。若乙方根据本补充协议（二）的约定要求甲方回购其届时所持有的丙方的全部或部分股权的，则股权回购价款的计算方式为：股权回购价款=乙方要求甲方所回购的丙方的股权所对应的乙方投资款*$(1+8\%*n)$，其中n为丙方实际收到乙方本次投资的投资款之日至甲方向乙方支付股权回购价款之日除以365。</p>

（2）2016年3月，中微子向嵩岳叁号出具了《关于董事、监事提名的承诺》，承诺：（1）在嵩岳叁号对德必公司累计投资金额达到或超过人民币8,000万元的前提下，中微子支持并确保嵩岳叁号提名1名人选被选举为德必公司董事会董事。（2）在嵩岳叁号对德必公司累计投资金额低于人民币8,000万元、但达到或超过人民币6,000万元时，中微子支持并确保嵩岳叁号提名1名人选被选举为

德必公司监事会监事，并根据《中华人民共和国公司法》和德必公司的公司章程相关规定行使监事权利、履行监事义务，参与公司监事会决策事项以及了解公司各项决策及经营事项。

2019年12月31日，中微子、嵩岳叁号及发行人签署了关于投资协议之补充协议，对上述《关于董事、监事提名的承诺》进行了清理，约定在发行人向证券监管部门提交上市申报文件之日起，《关于董事、监事提名的承诺》即中止；在证券监督管理机构审核通过发行人上市申请之日起《关于董事、监事提名的承诺》即终止。《关于董事、监事提名的承诺》中止或终止后，各方按照《中华人民共和国公司法》及发行人《公司章程》的规定提名、选举董事、监事。若发行人终止上市计划，或者上市申请被否决，或者撤回上市申报文件，则《关于董事、监事提名的承诺》的效力即自行恢复。

2020年1月17日，中微子、嵩岳叁号及发行人签署了关于投资协议之补充协议，对上述投资协议之补充协议的特别条款进行了清理，约定：自该补充协议签署日起，“关于股权回购条件及回购价格的约定”即中止，在发行人完成合格上市之日起终止，如发行人未在该补充协议签署日后3个月内向有关证券监督管理机构提交本次上市申请、提交的本次上市申请未被受理、发行人自行终止上市计划或者发行人撤回本次上市申请、提交上市申请后未完成本次合格上市，则前述“关于股权回购条件及回购价格的约定”自动恢复效力。

4.与深圳达晨签署的对赌协议或类似安排

2016年3月，中微子向深圳达晨出具了《关于董事、监事提名的承诺》，承诺在深圳达晨对德必公司投资金额达到或超过人民币5,000万元时，中微子支持并确保深圳达晨提名人选被选举为德必公司监事会监事。

2020年1月17日，中微子、深圳达晨及发行人签署关于投资协议之补充协议，约定自该补充协议签署之日起，《关于董事、监事提名的承诺》即终止，各方按照《公司法》及发行人《公司章程》的规定提名、选举发行人董事、监事。如发行人未在该补充协议

签署后3个月内提交上市申请、发行人提交的上市申请未被受理、发行人撤回并终止发行及上市程序、发行人的上市申请未通过审核，则该《关于董事、监事提名的承诺》自动恢复效力。

5.与中安招商签署的对赌协议或类似安排

（1）2018年9月，中微子、长兴乾润、长兴乾森、长兴乾元、长兴乾重、长兴乾泽、长兴乾德、长兴乾普、前海卓元、达晨创坤、江铜有邻、长兴乾悦、长兴乾肇、嘉兴嵩岳、阳光保险、西藏乾普、西藏乾泽、西藏乾重、中安招商、发行人、贾波签署了《关于上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司之增资协议》，该协议中的特殊条款内容如下：

特殊条款名称	条款内容
优先认购权	<p>在与目标公司向其他潜在认购者（“拟议认购方”）提供的同等认购价格和交易条件下，目标公司股东有权按照其于交割日后的持股比例优先认购目标公司计划发行新股（或可转换为股权的证券等代表目标公司权益的权利凭证，统称“新股”）（“拟议增资”）（“优先认购权”）。若任一股东未完全行使上述优先认购权，则投资方有权自行或指定其任一关联方（但该关联方不得是任何与目标公司或其业务存在直接竞争关系的主体）认购该股东未完全行使优先认购权的部分（“额外优先认购权”）。但以下情形除外：（1）为实施经投资方同意的员工股权激励计划或其他类似股权参与计划；（2）投资方认购新股将导致目标公司实际控制人发生变更；以及（3）经目标公司股东大会同意的首次公开发行/上市发行的股份除外。</p> <p>在目标公司拟议增资前，其应当提前至少十五（15）个工作日向所有股东送达书面通知，该通知应包括拟议增资的条款与条件（包括但不限于新增股份数量、投资金额、公司估值、持股比例、拟议认购方基本信息等），并同时发出以该条件与价格向所有股东邀请其认购新增股份的要约书。</p> <p>目标公司股东应当在收到上述要约后十五（15）个工作日内向目标公司通知其是否行使优先认购权，如果决定行使优先认购权的，应当同时作出行使优先认购权的书面承诺（“承诺通知”），承诺通知中应当注明行权数额。如果目标公司股东没有在该十五（15）个工作日内发出承诺通知，应视为该股东放弃行使优先认购权。</p> <p>任一目标公司股东放弃优先认购权的，目标公司应在确定该股东放弃优先认购权之日起十五（15）个工作日内向投资方通知其是否行使额外优先认购权，如果决定行使额外优先认购权的，应当同时作出行使额外优先认购权的书面承诺（“额外承诺通知”），</p>

特殊条款名称	条款内容
	<p>额外承诺通知中应当注明行权数额。如果投资方没有在该十五（15）个工作日内发出额外承诺通知，应视为投资方放弃行使额外优先认购权。</p> <p>若目标公司股东行使或放弃上述 7.1.3 和 7.1.4 条优先认购权和额外优先认购权的权利后仍有剩余拟议增资，则目标公司可以在此后六十（60）日内，以不优于上述书面通知中列明的条件向拟议认购方发行这部分没有被优先购买的新增股份。如果拟议增资的条款和条件发生变更且条件更优惠，则投资方优先认购及额外优先认购的条件与变更后更优惠的条件保持一致，且需再询问目标公司股东是否行使优先认购权。</p>
<p>优先购买权</p>	<p>交割日后至目标公司首次公开发行/上市前，若目标公司的任何股东（仅为本第 7.3 条之目的，称“转让方”）拟向其关联方之外的其他任何第三方（仅为第 7.3 条之目的，称“受让方”）出售其所持部分或全部的目标公司股份（“拟议股份转让”），转让方应向目标公司其他股东发出书面通知（“转让通知”），该通知应包括拟议股份转让的条款与条件（包括但不限于拟转让的股份数量、股份转让价格、目标公司估值、受让方的基本信息等），并同时发出以该条件与价格向目标公司其他股东邀请其受让拟转让股份的要约书。目标公司其他股东（为本协议第 7.3 条的目的，合称为“优先购买权权利人”）有权根据各自相对持股比例按照转让通知中同样条款和条件优先购买转让方拟向受让方出售或以其他方式处置的全部或部分权益（“优先购买权”）。目标公司的任何股东向其关联方出售其所持部分或全部的目标公司股份不受本条款限制。目标公司首次公开发行/上市后，目标公司股东遵循法律法规关于上市公司股票转让的有关规定。</p> <p>优先购买权权利人应在收到转让通知后十五（15）个工作日内书面通知转让方其是否行使优先购买权。如果任何优先购买权权利人没有在该十五（15）个工作日内通知转让方其将行使优先购买权，该优先购买权权利人应被视为已经同意放弃优先购买权。</p> <p>若任一优先购买权权利人未完全行使上述优先购买权，则完全行使上述优先购买权的股东有权根据各自相互之间的持股比例优先购买未被购买的部分。</p> <p>转让方有权向受让方转让未被行使优先购买权的目标公司股权。如果拟定股权转让的条款和条件发生任何变更、或转让方和受让方不能于转让方依据上述各条款的约定有权转让之日起六十（60）日内就拟定的股权转让签署相关股权转让协议等交易文件并将该等股权转让事项提交有权的工商行政管理部门办理登记，则拟定的转让将重新受第本 7.2 条约定的限制。</p>

（2）2018 年 9 月，中安招商、发行人、中微子、贾波、长兴乾润签署了《关于上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司之增资协议之补充协议》，该协议中的特殊条款内容如下：

特殊条款名称	条款内容
反稀释权	<p>交割日后至目标公司首次公开发行/上市前，目标公司拟议增资时，未经投资方事先书面同意，拟议增资的价格不得低于本次增资价格年化 20%（单利）的增长，否则，就低于本资增资价格年化 20%（单利）增长的部分，控股股东应以其持有的目标公司股权进行相应的补偿。</p> <p>交割日后至目标公司首次公开发行/上市前，未经投资方的事先书面同意，目标公司任何发行新股（或可转换为股权的证券等代表目标公司权益的权利凭证，统称“新股”）项下每一股目标公司股份的认购价格（“新增资价格”），不得低于投资方在本次增资中认购目标公司每股股份的价格（“单位认购价格”，投资方在本次增资中取得的目标公司 2,222,222 股，即单位认购价格为玖拾（90）元/每股股份）。否则，投资方有权按较低的新增资价格，以增资款除以新增资价格重新计算投资方有权获得的目标公司股份数量，该重新计算的股份数量与投资方于发行新股前持有的目标公司股份数量之间的差额应由目标公司、控股股东及实际控制人根据投资方的要求采取措施进行弥补。该等措施应包括但不限于：在法律允许的情况下，（1）由投资方以壹元（RMB1）的名义价格或法律允许的最低价格认购目标公司发行的新股；（2）由控股股东及/或实际控制人按其届时在目标公司中直接或间接所持有的部分目标公司股份以壹元（RMB1）的名义价格或法律允许的最低价格转让给投资方；（3）控股股东及/或实际控制人向投资方进行现金补偿，补偿金额应等于下述两者之积：(a)投资方持股数，乘以(b)单位认购价格与新增资价格之差；（4）其他法律允许的排列。投资方有权选择采取上述一种或多种措施进行调整。为避免疑义，于本次增资完成后，若目标公司以资本公积金为全体股东同比例转增股本，则本条项下单位认购价格应按比例调整。目标公司首次公开发行/上市不受本条款限制。</p> <p>在上述 2.2.2 条所述调整完成前，目标公司不得实施发行新股。</p> <p>本第 2.2 条的约定不限制增资协议第 7.1 条的适用。</p> <p>在本次增资完成后，在目标公司引入新投资者的情形下，如目标公司与任何新投资者签署的估值调整条款，由目标公司、及控股股东及实际控制人做出股份补偿（“估值调整”），使得目标公司每股股份的价格低于单位认购价格，目标公司、控股股东及实际控制人根据投资方的要求于估值调整后的【15】日内采取上述 2.2.1 条约定的计算方式和措施进行弥补。</p>
共同出售权	<p>交割日后至目标公司首次公开发行/上市前，受制于增资协议第 7.1 条和本补充协议第 2 条的约定，控股股东和实际控制人（仅为本第 2.3 条之目的，称“转让方”）拟向其关联方之外的其他任何第三方出售其直接或间接持有的目标公司股份时，若投资方未就转让方拟出售的目标公司股份行使其优先购买权，则投资方有权（但没有义务）按照转让通知中相同的价格和条款条件，并在符合本第 2.3 条规定的前提下，按第 2.3.2 条规定的公式计算的股份数量，与转让方一同转让其持有的目标公司股份（“共同出售权”），但实际控制人基于本协议第 1.3 条之原因转让目标公司股份的情形除外。</p>

特殊条款名称	条款内容
	<p>投资方有权在收到转让通知后的二十（20）个工作日内，向转让方递交书面通知，行使其共同出售权，通知中应列明投资方希望向受让方转让的股份数量。</p> <p>投资方可行使共同出售权的股份数量为转让方于转让通知中列明的拟转让的股份数量与下述共同出售比例的乘积：共同出售比例=投资方所持有的目标公司股份的比例÷（投资方所持有的目标公司的股份比例+转让方所持有的目标公司股份的比例）。</p> <p>虽有前述规定，如实际控制人转让股份导致其直接或间接持有的目标公司的股份比例低于 35%及/或丧失实际控制人的地位，则投资方有权（但无义务）行使共同出售权的股份总数为投资方持有的全部目标公司股份。如有多方拥有共同出售权且希望出售持有的全部目标公司股份，当拟出售比例超出转让方拟出售股份比例时，拥有共同出售权的各个股东（不包含转让方）按照其所持有目标公司股份的相互比例确定出售股权的比例：投资方共同出售的相互比例=投资方所持有的目标公司股份的比例÷拥有共同出售权的各个股东所持有的目标公司股份的比例之和（不包含转让方）。</p> <p>如投资方行使共同出售权，转让方应采取包括但不限于相应缩减其自身出售股份数量等方式，保证投资方得以售出其行使本第 2.3 条下的共同出售权所能出售的全部或部分目标公司股份，且转让方有义务促使受让方以相同的价格和条款条件收购该等股份。</p> <p>如果受让方购买转让方持有的目标公司股份及/或持有目标公司股份的主体股份时，以任何方式拒绝从行使共同出售权的投资方处购买股份，则转让方不得向受让方出售任何目标公司股份及/或任何持有目标公司股份的主体股份，除非在该出售或转让的同时，该转让方按转让通知所列的条款和条件从投资方处购买该等可得共同出售的股份。</p>
<p>回购权</p>	<p>各方同意，若发生本补充协议第 2.4.2 条所规定的任一事件（“回购触发事件”），在回购触发事件发生之日起十二（12）个月（“行权期限”）内，投资方可通过书面通知（“回购通知”）的方式要求控股股东、实际控制人自行或通过其实际控制的企业或指定的其他方以现金形式按照第 2.4.3 条的约定的价格（“回购价格”，对应的价款简称“回购价款”）优先购买投资方持有的全部或部分目标公司股份（“退出股份”），控股股东、实际控制人应按照本条约定进行回购（“回购义务”）。</p> <p>以下任一事件均构成一项回购触发事件： (1)交割日起五（5）年内，目标公司未实现首次公开发行/上市（若目标公司首次公开发行/上市的相关申请正在证券监管机构审核过程中，则上述 5 年期限应相应顺延，但若(i)顺延后目标公司首次公开发行/上市的申请被驳回、被劝退、被证券监管机构终止审查或被否决，或目标公司主动撤回申请的，或(ii)顺延已满十二（12）个月但目标公司仍未实现首次公开发行/上市（但目标公司首次公开发行/上市申请已向监管机构提交并处于审核过程中的情形除外），则自上述事项发生之日起，投资方即可按本协议第 2.4.1 条的规定行使回购权）；</p>

特殊条款名称	条款内容
	<p>(2)交割日起五（5）年内，目标公司拟采取借壳上市或被上市公司并购方式实现首次公开发行/上市时，投资方因该等借壳上市或被上市公司并购所取得现金和/或上市公司股权对价（上市公司股权对价以并购交易最终确定的换股价为准）将低于回购价格（但为配合目标公司完成借壳上市或被上市公司并购交易，经各方协商达成一致，由目标公司控股股东、实际控制人或其指定的相关方已对投资方另行做出补偿安排的情形除外）；</p> <p>(3)目标公司、控股股东及实际控制人出现违反增资协议或本补充协议的承诺或个人诚信的重大问题，发生侵占目标集团财产或资源等的严重违法违规行为；</p> <p>(4)目标公司、控股股东及实际控制人发生被托管、接管、重组、停业、进入破产程序、被吊销营业执照、解散、清算、涉及重大违法违规或重大法律纠纷，以及出现超过园区总面积 50%的园区丧失租金履约能力的情形、足以影响公司持续经营的重大声誉损失事件（包括但不限于重大员工和/客户维权事件等）；</p> <p>(5)未经投资方同意，拥有目标公司控制权的控股股东或实际控制人失去其作为控股股东或实际控制人的地位；</p> <p>(6)目标公司、控股股东或实际控制人对增资协议或本补充协议项下陈述与保证或义务的违反，且该违反就其单一事件而言或与其他事件综合考虑而言，对目标公司的业务、资产、债务和责任、财务状况或运营情况将产生重大不利影响，包括但不限于对有关目标集团的运营资质、财务和运营条件、知识产权、重大合同与承诺及监管合规性的陈述或保证的违反，被吊销营业执照、被取消目标公司正常营业所需的法律资质等事项或其他导致目标公司无法实质性开展业务的情形；</p> <p>回购价格应按以下方式计算： $P=M \times (1+8\% \times T) - B$ 上述公式中： P=回购退出股份的回购价格 M=退出股份所对应的投资方已支付的增资款 T=自交割日至投资方发出回购通知的自然日天数除以 365 B=目标公司已向投资方实际分配的股息红利</p> <p>根据投资方的回购通知，目标公司、控股股东及实际控制人应促使其及其他股东积极配合，以确保在相关的股东大会、董事会上通过上述涉及控股股东及/或实际控制人履行回购义务的相关决议。为免疑义，实际控制人就上述回购义务承担连带责任，但该连带责任以实际控制人直接或间接持有的目标公司全部股权为限，即实际控制人承担回购义务下回购价款的总金额以实际控制人质押、出售或通过其他方式处置其直接或间接持有的目标公司全部股权所获得的资金为限，实际控制人除直接或间接持有的目标公司全部股权以外的所有其他个人和家庭财产不受回购义务限制、不承担回购责任。</p>

特殊条款名称	条款内容
	<p>控股股东、实际控制人应在收到回购通知之日起积极筹集资金（筹集资金的方式包括但不限于使用自有资金、贷款、出让目标公司股份、向目标集团或其他相关方借款、由目标集团提供担保向金融机构借款、目标集团向金融机构借款和目标集团出售资产），并在收到回购通知当日起的六十（60）日内与投资方签署回购文件并在回购文件签署后的四（4）个月内全额支付回购价款，在支付完毕前，投资方将继续持有公司股份。若在回购文件签署后四（4）个月内未全额支付回购价款，则控股股东、实际控制人应以未付回购价款为基数按万分之一（1‰）/天的利率向投资方支付违约金。在控股股东、实际控制人筹措资金的过程中，需要投资方履行相关决策程序（包括但不限于目标公司股东大会/董事会相关决议）的，投资方应予以积极配合。</p> <p>当 2.4.2 约定的回购触发事项未发生但任一或多个现有股东基于其与目标公司、控股股东于签署日前签订相关投资协议的回购权条款的约定要求控股股东及/或实际控制人回购其持有的全部或部分股本时，允许控股股东及/或实际控制人为筹措回购资金向目标集团借款或由目标集团提供担保向金融机构借款（“目标集团借款/担保”），但目标集团借款/担保需满足以下全部事项： (1)借款/担保金额不得超过回购目标公司股份所需金额； (2)累计借款/担保金额不得超过贰（2）亿元； (3)控股股东及/或实际控制人在【十八(18)个月】内归还目标集团借款/担保本金以及利息（如有）。 如目标集团借款/担保未满足上述（1）至（3）条任一事项，则视同回购触发事件已发生，投资方有权提出回购要求。</p> <p>在本次增资完成后，若目标公司引进的任何新投资者享有比投资方基于 2.4.1 至 2.4.6 条规定的条款更加有利的条件（如有），包括但不限于回购价格、回购期限及回购触发条件，除非投资方书面放弃，则该等更有利条件将自动适用于投资方。但新投资者回购触发事件发生之日晚于投资方行权期限的情形除外。新投资者和投资方同时触发回购事件的，控股股东、实际控制人应优先履行投资方的回购要求。</p>
<p>优先清算权</p>	<p>如目标公司发生清算、解散或者终止（无论是否自愿）等法定清算事由和视同清算事件（统称“清算事件”）时，对于目标公司的资产进行处分所得的收益，在根据适用法律规定支付（且仅限于根据适用法律规定确需支付）清算费用、职工的工资、社会保险费用和法定补偿金、缴纳所欠税款、清偿公司债务后的剩余财产（“可分配清算财产”），投资方有权（且目标公司、控股股东及实际控制人应确保）优先于控股股东和长兴乾润获得目标公司届时可分配清算财产乘以投资方届时持有的目标公司股份的比例（“清算补偿额”）。如投资方获得的清算补偿额低于投资方本次增资的增资额加上自交割日起至清算日的期间内，按照每年 8% 的收益率（单利）计算的收益，并扣减投资方从目标公司实际获得的股息红利金额，则控股股东和长兴乾润应向投资方补足差额部分，但差额补足金额不超过控股股东和长兴乾润的清算补偿额。若差额补足后，控股股东和长兴乾润的清算款仍有剩余，剩余部分归控股股东和长兴乾润所有。</p> <p>在控股股东和长兴乾润按照上述 2.5.1 约定进行差额补偿时候，若控股股东和长兴乾润的清算补偿额不能补足投资方和阳光保险</p>

特殊条款名称	条款内容
	<p>的差额，投资方获得的清算补偿额=控股股东和长兴乾润获得的清算补偿款×（投资方持股比例/（投资方持股比例+阳光保险持股比例））。</p> <p>若目标公司交割日后引进的任何新投资者享有优先清算权，其优先清算条件、优先清算顺序、收益率及清算补偿额均不得实质优于投资方。</p> <p>如目标公司因发生第 2.5.1 条规定的清算事件进入清算程序，应成立清算组。清算组成员应至少包括一名由投资方委派的人员。</p>
<p>董事会</p>	<p>目标公司董事会由七（7）名董事组成。交割日后，投资方有权提名一（1）名目标公司董事会董事候选人，目标公司董事会变更为八（8）名董事组成。目标公司、控股股东及实际控制人应促使其及其他股东积极配合，以确保在相关的股东大会、董事会上通过选举上述投资方提名的董事候选人为董事的相关决议。目标公司应当在办理本次增资的工商变更登记的同时，同时办理投资方提名董事的备案登记手续。</p> <p>本次增资完成后，除非经投资方事先书面放弃，投资方有权维持其于目标公司的董事会中的一（1）个席位。在目标公司首次公开发行/上市后且投资方持股比例低于 5% 的情形下，投资方在届任董事会到期后改选时失去提名权。</p>

根据中安招商与中微子、发行人、发行人其他股东、贾波签署的《增资协议》以及与中微子、发行人、长兴乾润、贾波签署的《增资协议之补充协议》，约定自发行人向监管机构提交首次公开发行/上市申请之日起，或为满足地方证监局因上市辅导验收的要求而自发行人向地方证监局提交上市辅导验收之日起，包括中安招商在内的发行人所有股东享有的所有优于上市公司股东根据法律法规所享有的股东权利的股东权利中止。自发行人上市申请经监管机构批准并在交易所上市之日起，包括投资方在内的发行人所有股东享有的优先股东权利终止，发行人所有股东根据法律法规对于上市公司股东的相关规定享有股东权利和承担股东义务。发行人股东优先股东权利中止后，在下述任一情形发生之日起，发行人股东享有的优先股东权利自动恢复：发行人在十二（12）个月内未进行首次公开发行/上市的申报，或者发行人首次公开发行/上市申请未被受理、被劝退、被撤回、被证券监管机构终止审查或被否决，或发行人主动撤回申请。

经本所律师核查, 发行人、中微子与阳光产险、深圳卓元、嵩岳叁号、深圳达晨、中安招商及相关主体签署过对赌协议或类似安排, 但均已通过协议约定或签署补充协议的方式对原相关安排进行了清理, 相关特殊条款均已被中止或终止执行。除发行人未及时申报上市、上市申报未被受理、撤回上市申请或者上市申请被驳回、上市申请未通过审核或被证券监管机构终止审查或被否决等特定情形外, 该等特殊条款不再执行。

综上, 本所律师认为, 发行人股东与发行人及相关主体签署的相关对赌协议及类似安排已进行了清理, 符合有关监管要求, 发行人的股权结构清晰、稳定, 不存在纠纷或潜在纠纷, 对本次发行上市不构成重大影响。

(四) 说明机构股东中的私募基金情况, 是否依法履行登记备案程序;

根据公司提供的股东名册、发行人股东提供的资料并经本所律师检索中国证券投资基金业协会网站, 发行人现有股东 19 名, 均为机构股东, 该等股东的私募基金情况如下:

股东名称	是否属于私募基金	备注
中微子	否	中微子为发行人的控股股东, 由发行人实际控制人之一贾波持股 79.9%、发行人董事兼总经理陈红持股 20.1%, 不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》规范的私募投资基金。
长兴乾悦	否	长兴乾悦为发行人董事何岷珉担任普通合伙人的外部投资人持股平台, 不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》规范的私募投资基金。
中安招商	否	中安招商为证券公司直投资基金, 已于 2015 年 12 月 18 日完成证券公司直投资基金备案, 产品编码为 S32115。
长兴乾润	否	长兴乾润为发行人实际控制人贾波夫妇拥有的合伙企业, 不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》规范的私募投资基金。
阳光产险	否	阳光产险为保险机构, 不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》规范的私募投资基金, 有关阳光产险向发行人投资事宜所履行的投资决策及投资报告程序, 详见本补充法律意见书“一、规范性问题第 1 题之 6.关于阳光产险向发行人投资是否符合险资投资方向的相关规定、是否具备股东资格”部分。

股东名称	是否属于私募基金	备注
长兴乾元	否	长兴乾元为发行人实际控制人之一贾波控制的发行人的员工持股平台,不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》规范的私募投资基金。
深圳卓元	是	深圳卓元为私募投资基金,已于2016年12月12日完成私募基金备案,基金编号为SH4897。
西藏乾泽	否	西藏乾泽为发行人董事丁可可拥有的合伙企业,不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》规范的私募投资基金。
嵩岳叁号	是	嵩岳叁号为私募投资基金,已于2016年7月13日完成私募基金备案,基金编号为SK6034。
深圳达晨	是	深圳达晨为私募投资基金,已于2016年6月27日完成私募基金备案,基金编号为SJ6258。
西藏乾普	否	西藏乾普为发行人董事何岷珉拥有的合伙企业,不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》规范的私募投资基金。
长兴乾森	否	长兴乾森为发行人实际控制人之一贾波控制的发行人的员工持股平台,不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》规范的私募投资基金。
长兴乾重	否	长兴乾重唯一的有限合伙人青岛海尔股权投资基金企业(有限合伙)为私募投资基金,已于2016年9月28日完成私募基金备案,基金编号为SL7521
长兴乾泽	否	长兴乾泽为发行人董事丁可可拥有的合伙企业,不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》规范的私募投资基金。
长兴乾普	否	长兴乾普为发行人董事何岷珉拥有的合伙企业,不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》规范的私募投资基金。
长兴乾肇	否	长兴乾肇为发行人董事何岷珉担任普通合伙人的发行人的员工持股平台,不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》规范的私募投资基金。
长兴乾德	否	长兴乾德为发行人董事丁可可拥有的合伙企业,不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》规范的私募投资基金。

股东名称	是否属于私募基金	备注
西藏乾重	否	西藏乾重唯一的有限合伙人宁波梅山保税港区华点创世股权投资合伙企业(有限合伙)系私募投资基金,已于2016年8月11日完成私募基金备案,基金编号为SR0732。
北京江铜	否	北京江铜为私募基金管理人,已于2015年8月20日完成私募基金管理人登记,登记编号为P1021174。

综上,本所律师认为,发行人的机构股东中属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》规范的私募投资基金的,已依照法律和相关规定完成私募基金备案。

(五) 补充披露长兴系列股东及西藏乾泽、西藏乾普、西藏乾重的合伙人及在公司任职情况,补充披露长兴系列股东、西藏乾泽、西藏乾普、西藏乾重之间是否存在关联关系或一致行动关系;

1. 合伙人及在公司任职情况

① 长兴乾悦的合伙人及在公司任职情况

根据长兴乾悦提供的资料、公司提供的劳动合同并经本所律师核查,截至2020年6月30日,长兴乾悦的合伙人及其在公司的任职情况如下:

序号	合伙人姓名/名称	合伙人类型	任职情况	出资额(万元)	出资比例(%)
1	何岷珉	普通合伙人	董事	0.0100	0.00004
2	赵明星	有限合伙人	未在公司任职	9,062.5000	35.98272
3	李西戎	有限合伙人	未在公司任职	4,200.0000	16.67613
4	徐慧丽	有限合伙人	未在公司任职	3,800.0000	15.08793
5	西藏东润投资控股有限公司	有限合伙人	/	1,187.5000	4.71498
6	王晓岚	有限合伙人	未在公司任职	1,000.0000	3.97051
7	刘英	有限合伙人	未在公司任职	1,000.0000	3.97051
8	孙林骏	有限合伙人	未在公司任职	750.0000	2.97788
9	王红梅	有限合伙人	未在公司任职	625.0000	2.48157
10	林伟华	有限合伙人	未在公司任职	500.0000	1.98525

序号	合伙人姓名/名称	合伙人类型	任职情况	出资额(万元)	出资比例(%)
11	王俊丽	有限合伙人	未在公司任职	430.9125	1.71094
12	李燕莉	有限合伙人	未在公司任职	411.4250	1.63357
13	贾涛	有限合伙人	德必川报易园项目副总经理	340.0000	1.34997
14	王春芽	有限合伙人	未在公司任职	329.8500	1.30967
15	贾波	有限合伙人	董事长	300.7250	1.19403
16	王彬	有限合伙人	未在公司任职	270.4250	1.07372
17	叶秀英	有限合伙人	未在公司任职	168.7500	0.67002
18	李莱岚	有限合伙人	成都城市公司总经理	161.8000	0.64243
19	胡光涛	有限合伙人	未在公司任职	115.8125	0.45983
20	焦安国	有限合伙人	未在公司任职	100.0000	0.39705
21	王志波	有限合伙人	未在公司任职	100.0000	0.39705
22	江鑫	有限合伙人	德必徐家汇 WE”项目总经理	75.0000	0.29779
23	吴臻祺	有限合伙人	未在公司任职	50.0000	0.19853
24	叶元斌	有限合伙人	未在公司任职	50.0000	0.19853
25	刘英	有限合伙人	未在公司任职	50.0000	0.19853
26	应培青	有限合伙人	未在公司任职	50.0000	0.19853
27	张颂	有限合伙人	未在公司任职	50.0000	0.19853
28	郑萍	有限合伙人	未在公司任职	5.0000	0.01985
29	高珊	有限合伙人	董事、财务总监	0.9900	0.00393
合计				25,185.7000	100.00000

② 长兴乾润的合伙人及在公司任职情况

根据长兴乾润提供的资料、公司提供的劳动合同并经本所律师核查，截至2020年6月30日，长兴乾润的合伙人及其在公司的任职情况如下：

序号	合伙人姓名	合伙人类型	任职情况	出资额(万元)	出资比例(%)
1	贾波	普通合伙人	董事长	495	99

序号	合伙人姓名	合伙人类型	任职情况	出资额(万元)	出资比例(%)
2	李燕灵	有限合伙人	董事、副总经理	5	1
合计				500	100

③ 长兴乾元的合伙人及在公司任职情况

根据长兴乾元提供的资料、公司提供的劳动合同并经本所律师核查,截至2020年6月30日,长兴乾元的合伙人及其在公司的任职情况如下:

序号	合伙人姓名	合伙人类型	任职情况	出资额(万元)	出资比例(%)
1	贾波	普通合伙人	董事长	32.8762	21.9174
2	高珊	有限合伙人	董事、财务总监	16.0000	10.6667
3	罗晓霞	有限合伙人	首席运营官兼智慧科技中心总监	11.2000	7.4667
4	周福赞	有限合伙人	工程中心总监	8.0000	5.3333
5	常晓晖	有限合伙人	智慧科技中心首席技术官	8.0000	5.3333
6	施剑敏	有限合伙人	监事、会员社群中心总监	8.0000	5.3333
7	邱秀玲	有限合伙人	监事、企业顾问中心总监	8.0000	5.3333
8	高振中	有限合伙人	商务合作中心拓展部总经理	8.0000	5.3333
9	陈红	有限合伙人	董事、总经理	5.2518	3.5012
10	苏荣	有限合伙人	公共关系部首席艺术总监	4.8000	3.2000
11	仇祯	有限合伙人	会员社群中心大区经理、虹口德必社群经理	3.2000	2.1333
12	徐吉平	有限合伙人	会员社群中心副总监兼大区经理、大宁德必社群经理	3.2000	2.1333
13	武则红	有限合伙人	嘉加德必易园项目总经理	2.4320	1.6213
14	司译云	有限合伙人	德必学院助理院长	2.4000	1.6000
15	彭春玉	有限合伙人	证券与投资部证券事务代表	2.4000	1.6000
16	王俊义	有限合伙人	会员社群中心大区经理兼七宝德必社群经理	2.4000	1.6000
17	胡伟国	有限合伙人	文化创意设计院设计副总监	2.4000	1.6000
18	褚夏	有限合伙人	企管中心目标管控经理	2.4000	1.6000

序号	合伙人姓名	合伙人类型	任职情况	出资额 (万元)	出资比例 (%)
19	赵俊	有限合伙人	法务与风控中心总监	2.4000	1.6000
20	邱玉田	有限合伙人	财务中心副总监	2.4000	1.6000
21	顾丽琴	有限合伙人	会员社群中心大区经理兼易园多媒体社群经理	2.4000	1.6000
22	王晓京	有限合伙人	文化创意设计院设计副总监	1.6000	1.0666
23	祁彩霞	有限合伙人	人才发展中心招聘部经理	1.6000	1.0666
24	程逸飞	有限合伙人	智慧科技中心副总监	1.6000	1.0666
25	赵彦芳	有限合伙人	财务中心副总监	1.6000	1.0666
26	颜术	有限合伙人	文化创意设计院主持设计师	1.6000	1.0666
27	谢力欧	有限合伙人	文化创意设计院设计副总监	0.4800	0.3200
28	赵敏	有限合伙人	财务中心信息技术部信息技术经理	0.4800	0.3200
29	仝静超	有限合伙人	德必哈库社群经理	0.1600	0.1067
30	刘云	有限合伙人	德必昭航社群主任	0.1600	0.1067
31	吕平元	有限合伙人	工程中心顾问	0.1600	0.1067
32	吴志祥	有限合伙人	七宝德必工程主管	0.1600	0.1067
33	宋玉珍	有限合伙人	工程中心仓库主管	0.1600	0.1067
34	庞大娣	有限合伙人	财务中心会计助理	0.1600	0.1067
35	张明峰	有限合伙人	闵行德必电工	0.1600	0.1067
36	李猛	有限合伙人	虹口德必电工	0.1600	0.1067
37	李甜	有限合伙人	德必创意电工	0.1600	0.1067
38	李盼盼	有限合伙人	德必哈库安全主管	0.1600	0.1067
39	李银红	有限合伙人	人才发展中心人事部薪酬经理	0.1600	0.1067
40	李静	有限合伙人	会员社群中心品质管理部安全主管	0.1600	0.1067
41	江鑫	有限合伙人	德必徐家汇 WE"项目总经理	0.1600	0.1067
42	王慧珍	有限合伙人	德必创意仓库主管	0.1600	0.1067
43	王新芳	有限合伙人	工程中心水电专员	0.1600	0.1067
44	糜长成	有限合伙人	工程中心总工程师	0.1600	0.1067
45	顾花花	有限合伙人	虹口德必社群主任	0.1600	0.1067

序号	合伙人姓名	合伙人类型	任职情况	出资额 (万元)	出资比例 (%)
46	黄彩凤	有限合伙人	大宁德必社群经理	0.1600	0.1067
合计				150.0000	100.0000

④ 长兴乾森的合伙人及在公司任职情况

根据长兴乾森提供的资料、公司提供的劳动合同并经本所律师核查，截至2020年6月30日，长兴乾森的合伙人及其在公司的任职情况如下：

序号	合伙人姓名	合伙人类型	任职情况	出资额(万元)	出资比例 (%)
1	贾波	普通合伙人	董事长	238.618860	79.5396
2	陈红	有限合伙人	董事、总经理	60.028024	20.0093
3	徐平	有限合伙人	工程中心顾问	0.676558	0.2255
4	吴祥海	有限合伙人	工程中心外联主管，已退休	0.676558	0.2255
合计				300.000000	100.0000

⑤ 长兴乾重的合伙人及在公司任职情况

根据长兴乾重提供的资料并经本所律师核查，截至2020年6月30日，长兴乾重的合伙人均非自然人，不涉及在公司任职的情况，其出资情况如下：

序号	合伙人姓名/名称	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
1	上海滴水成海投资管理有限公司	普通合伙人	1	1
2	青岛海尔股权投资基金企业(有限合伙)	有限合伙人	99	99
合计			100	100

⑥ 长兴乾泽的合伙人及在公司任职情况

根据长兴乾泽提供的资料、公司提供的劳动合同并经本所律师核查，截至2020年6月30日，长兴乾泽的合伙人及其在公司的任职情况如下：

序号	合伙人姓名	合伙人类型	任职情况	出资额(万元)	出资比例(%)
1	陈红	普通合伙人	董事、总经理	5	1
2	丁可可	有限合伙人	董事、董事会秘书、副总经理	495	99
合计				500	100

⑦ 长兴乾普的合伙人及在公司任职情况

根据长兴乾普提供的资料、公司提供的劳动合同并经本所律师核查，截至2020年6月30日，长兴乾普的合伙人及其在公司的任职情况如下：

序号	合伙人姓名	合伙人类型	任职情况	出资额(万元)	出资比例(%)
1	陈红	普通合伙人	董事、总经理	1.4	1
2	何岷珉	有限合伙人	董事	138.6	99
合计				140.0	100

⑧ 长兴乾肇的合伙人及在公司任职情况

根据长兴乾肇提供的资料、公司提供的劳动合同并经本所律师核查，截至2020年6月30日，长兴乾肇的合伙人及其在公司的任职情况如下：

序号	合伙人姓名	合伙人类型	任职情况	出资额(万元)	出资比例(%)
1	何岷珉	普通合伙人	董事	0.0100	0.0004
2	贾波	有限合伙人	董事长	551.6875	25.8754
3	刘婧静	有限合伙人	曾担任高级运营经理，已离职	500.0000	23.4512
4	陈晓理	有限合伙人	德必集团荣誉总裁	171.3000	8.0344
5	施剑敏	有限合伙人	监事、会员社群中心总监	167.0000	7.8327
6	高珊	有限合伙人	董事、财务总监	113.4900	5.3230
7	罗晓霞	有限合伙人	首席运营官兼智慧科技中心总监	91.3875	4.2863

序号	合伙人姓名	合伙人类型	任职情况	出资额(万元)	出资比例(%)
8	邱秀玲	有限合伙人	监事、企业顾问中心总监	74.4375	3.4913
9	王俊义	有限合伙人	会员社群中心大区经理兼七宝德必社群经理	68.5125	3.2134
10	仇祯	有限合伙人	会员社群中心大区经理、虹口德必社群经理	53.1375	2.4923
11	司译云	有限合伙人	德必学院助理院长	45.3625	2.1276
12	郝爱群	有限合伙人	董事长办公室顾问	40.0000	1.8761
13	樊沈燕	有限合伙人	供应链中心总监	36.0000	1.6885
14	武则红	有限合伙人	嘉加德必易园项目总经理	30.0000	1.4071
15	董黎旻	有限合伙人	企业顾问中心区域经理	25.6875	1.2048
16	顾丽琴	有限合伙人	会员社群中心大区经理兼易园多媒体社群经理	21.0000	0.9850
17	褚夏	有限合伙人	企管中心目标管控经理	20.0000	0.9380
18	张梅	有限合伙人	/	20.0000	0.9380
19	庞大娣	有限合伙人	财务中心会计助理	20.0000	0.9380
20	仝静超	有限合伙人	德必哈库社群经理	19.5375	0.9164
21	刘云	有限合伙人	德必昭航社群主任	18.1375	0.8507
22	宋玉珍	有限合伙人	工程中心仓库主管	12.5000	0.5863
23	吕平元	有限合伙人	工程中心顾问	12.5000	0.5863
24	姚春阳	有限合伙人	企业顾问中心区域经理	10.4000	0.4878
25	王新芳	有限合伙人	工程中心水电专员	10.0000	0.4690
合计				2,132.0875	100.0000

⑨ 长兴乾德的合伙人及在公司任职情况

根据长兴乾德提供的资料、公司提供的劳动合同并经本所律师核查，截至2020年6月30日，长兴乾德的合伙人及其在公司的任职情况如下：

序号	合伙人姓名	合伙人类型	任职情况	出资额(万元)	出资比例(%)
----	-------	-------	------	---------	---------

序号	合伙人姓名	合伙人类型	任职情况	出资额(万元)	出资比例(%)
1	丁可可	普通合伙人	董事、董事会秘书、副总经理	29.7	99
2	徐建美	有限合伙人	未在公司任职	0.3	1
合计				30.0	100

⑩ 西藏乾泽的合伙人及在公司任职情况

根据西藏乾泽提供的资料、公司提供的劳动合同并经本所律师核查,截至2020年6月30日,西藏乾泽的合伙人及其在公司的任职情况如下:

序号	合伙人姓名	合伙人类型	任职情况	出资额(万元)	出资比例(%)
1	徐建美	普通合伙人	未在公司任职	0.053	0.01
2	丁可可	有限合伙人	董事、董事会秘书、副总经理	529.947	99.99
合计				530.000	100.00

⑪ 西藏乾普的合伙人及在公司任职情况

根据西藏乾普提供的资料、公司提供的劳动合同并经本所律师核查,截至2020年6月30日,长兴乾德的合伙人及其在公司的任职情况如下:

序号	合伙人姓名	合伙人类型	任职情况	出资额(万元)	出资比例(%)
1	高珊	普通合伙人	董事、财务总监	0.014	0.01
2	何岷珉	有限合伙人	董事	139.986	99.99
合计				140.000	100

⑫ 西藏乾重的合伙人及在公司任职情况

根据西藏乾重提供的资料并经本所律师核查,截至2020年6月30日,西藏乾重的合伙人均非自然人,不涉及在公司任职的情况,其出资情况如下:

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
1	杭州华点投资管理有限公司	普通合伙人	0.01	0.01
2	宁波梅山保税港区华点创世股权投资合伙企业(有限合伙)	有限合伙人	99.99	99.99
合计			100.00	100.00

2. 关联关系或一致行动关系

根据长兴系列股东、西藏乾泽、西藏乾普、西藏乾重出具的出资人调查表及承诺,以及《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《上市公司收购管理办法》的规定,长兴系列股东、西藏乾泽、西藏乾普、西藏乾重之间存在关联关系或一致行动关系的情况如下:

序号	企业名称	关联关系或一致行动关系说明
1	长兴乾润、长兴乾元、长兴乾森	均是贾波控制的企业,其中长兴乾元、长兴乾森为公司员工持股平台
2	长兴乾泽、长兴乾普	普通合伙人均为陈红,构成关联关系
3	长兴乾悦、长兴乾肇	普通合伙人均为何岷珉,构成关联关系
4	长兴乾泽、长兴乾德、西藏乾泽	丁可可的出资份额均超过 50%,实际控制
5	长兴乾普、西藏乾普	何岷珉的出资份额均超过 50%,实际控制

(六) 在历次股权转让、转增股本、利润分配、整体变更为股份公司过程中,发行人实际控制人是否依法履行纳税义务,是否存在因未及时缴纳税款被处罚的风险。

1. 历次股权转让中发行人实际控制人的纳税情况

根据发行人提供的资料并经本所律师访谈发行人实际控制人贾波,发行人历次股权转让中,发行人实际控制人及其控制的合伙企业作为转让方的股权转让情况如下:

序号	时间	转让方	受让方	转让的出资额(万元)	协议转让价(万元)	每股转让价(元/注册资本)
----	----	-----	-----	------------	-----------	---------------

序号	时间	转让方	受让方	转让的出资额(万元)	协议转让价(万元)	每股转让价(元/注册资本)
1	2012年11月	贾波	中微子	1,399.80	1,399.80	1
2	2016年3月	贾波	长兴乾润	359.55	359.55	1
3		贾波	长兴乾森	300.00	300.00	1
4		贾波	长兴乾元	150.00	150.00	1
5	2016年12月	长兴乾森	长兴乾肇	34.0974	2,131.0875	62.5
6		长兴乾森	长兴乾悦	194.9552	1,2184.7000	62.5
7	2017年5月	长兴乾润	阳光保险	65.80	5,000.80	76

本所律师经核查后认为,上述第 1~4 项股权转让的股权转让价格与转让方贾波取得该等股权时的价格一致,该等股权转让未产生应纳税所得,贾波无需就该等转让履行纳税义务;第 5~7 项股权转让系溢价转让,就该等转让所得涉及纳税及完税情况已获得转让方主管税务机关的确认,根据国家税务总局长兴县税务局出具的《涉税违法行为审核证明》,该局对长兴乾润及长兴乾森 2016 年 3 月 1 日至 2020 年 6 月 18 日的税收违法情况进行了审核,确认长兴乾润、长兴乾森主要从事对外投资及股权转让等业务,包括因转让上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司股权获得收益,长兴乾润及其合伙人(贾波为长兴乾润的普通合伙人,李燕灵为长兴乾润的有限合伙人)、长兴乾森及其合伙人(贾波为长兴乾森的普通合伙人)已就长兴乾润、长兴乾森的有关业务(包括上述股权转让)完成个人所得税等税款的申报和缴纳,无因长兴乾润、长兴乾森的经营情况而被税务机关查处的税收违法行,并不存在相关欠税记录。

2.转增股本、利润分配、整体变更为股份公司过程中发行人实际控制人的纳税情况

根据发行人提供的工商登记资料并经本所律师核查:(1)发行人设立至今未发生转增股本的情形;(2)截至本补充法律意见书出具之日,公司曾向中微子进行利润分配,根据现行税法规定,中微子无需就该次利润分配缴纳企业所得税。此外,公司向全体股东(包括实际控制人拥有出资份额的合伙企业)进行了 2019 年度利润分配,但合伙企业尚未向实际控制人作出分配,合伙企业将在向实际控制人作出分配时为其代扣代缴个人所得税;(3)发行人整体变更为股份公司前后注册资本未发生变化,无转增股本的情形。故此,发行人实际控制人不涉及转增股本、利润分配、整体变更为股份公司过程中的纳税事项。

综上,历次股权转让、转增股本、利润分配、整体变更为股份公司过程中,发行人实际控制人已依法履行纳税义务,不存在因未及时缴纳税款被处罚的风险。

二、 规范性问题第 2 题

关于子公司。发行人目前拥有 60 家控股子公司，12 家参股公司，根据申报文件，发行人部分子公司历史上存在股权代持情况、存在与董事、监事、高级管理人员及其近亲属共同投资的情况。

请发行人：（1）说明代持的原因及合理性，被代持方是否实际履行出资手续，解除代持的合规性，代持形成及解除过程是否存在争议或潜在纠纷，发行人子公司是否存在尚未解除代持情况；（2）说明发行人境外子公司的设立是否履行必要的境内审批、登记程序，是否依法设立并有效存续，生产经营活动是否符合所在地的相关规定，是否存在违法违规行为；（3）发行人设立多家子公司的原因、各子公司在发行人体系内的业务定位，发行人是否具备管理子公司的人员储备。

请保荐机构及发行人律师核查上述问题并发表明确意见。

回复：

本所律师依据《证券法》、《公司法》、《注册办法》、《业务管理办法》、《执业规则》等有关法律、法规和中国证监会、深交所的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，以事实为依据，以法律为准绳，履行了以下核查程序：

- （1）核查发行人子公司的工商内档；
- （2）核查股权代持双方签署的相关协议、评估报告等；
- （3）就股权代持事宜访谈相关当事人；
- （4）核查发行人就设立境外子公司取得的《境外投资项目备案通知书》、《企业境外投资证书》以及《业务登记凭证》；
- （5）核查境外律师出具的法律意见书；
- （6）就发行人子公司的业务定位及人员储备情况访谈发行人董事长及相关负责人。

在审慎核查基础上，本所律师发表如下意见：

- （一）说明代持的原因及合理性，被代持方是否实际履行出资手续，解除代

持的合规性，代持形成及解除过程是否存在争议或潜在纠纷，发行人子公司是否存在尚未解除代持情况；

根据公司说明并经本所律师核查，发行人的子公司的部分股东所持股权存在为他人代持的情况，具体如下：

1.上海乾观

于解除代持前，上海乾观的注册资本为 100 万元，其中德必有限持有 55% 股权、德必企业管理持有 1% 股权、赵明星持有 30% 股权、舒服持有 6% 股权、冯汉伟持有 4% 股权、陈江持有 4% 股权。前述工商登记的股东中，德必有限所持部分股权存在为他人代持的情形。具体如下：

工商登记的持股情况			实益股权代持情况		
工商登记股东名称/ 姓名	出资额 (万元)	持股比例 (%)	实益股权持有人 姓名	出资额 (万元)	持股比例 (%)
德必有限	55	55	王晓岚	4	4
			曾敏捷	1	1
			王群	1	1
			曲宏	1	1
			总计	7	7
德必企业管理	1	1	/		
赵明星	30	30	/		
舒服	6	6	/		
冯汉伟	4	4	/		
陈江	4	4	/		

为解除上述股权代持，2016 年 6 月，德必有限与王晓岚、曲宏、曾敏捷、王群分别签署《协议书》，约定王晓岚将其所持上海乾观 4% 的股权转让给德必有限，曲宏将其所持上海乾观 1% 的股权转让给德必有限，曾敏捷将其所持上海乾观 1% 的股权转让给德必有限，王群将其所持上海乾观 1% 的股权转让给德必有限，实益股权持有人与德必有限之间关于上海乾观的代持及代理关系至 2016 年 6 月 30 日全部终止。转让价格系参考开元评估出具的“开元评报字[2016]345 号”《评估报告》。根据该评估结果，本次股权转让的价格分别确定为 3,408,273 元（王晓岚转出的 4% 股权）、852,068 元（曲宏转出的 1% 股权）、852,068 元（曾敏捷转出的 1% 股权）、852,068 元（王群转出的 1% 股权）。上述股权转让具体情况如下：

转让方	受让方	转让的出资额(万元)	转让的股权比例(%)	协议转让价(万元)	对应评估值(万元)
王晓岚	德必有限	4	4	340.8273	338.9756
曲宏	德必有限	1	1	85.2068	84.7439
曾敏捷	德必有限	1	1	85.2068	84.7439
王群	德必有限	1	1	85.2068	84.7439

根据上海乾观提供的说明以及本所律师对上述实益股权持有人的访谈,上述股权代持中:曾敏捷为实际控制人贾波的亲属及投资伙伴,王晓岚、曲宏、王群为实际控制人贾波的投资伙伴,该等实益股权持有人基于其对于贾波的信任以及对公司业务发展前景的看好,有意愿作为财务投资人出资入股德必有限的下属子公司,无参与上海乾观经营决策的需求,因此,为便于工商登记及公司日常管理,委托德必有限代为持有上海乾观的股权。

经本所律师对上述实益股权持有人的访谈,确认上述实益股权持有人已实际履行出资手续,于代持解除时已足额收到股权转让款,与发行人不存在纠纷及潜在纠纷。

本所律师认为,上海乾观的上述股权代持原因具备合理性,该等实益股权持有人已实际履行出资手续,解除代持过程合法、有效,代持形成及解除过程不存在争议或潜在纠纷,上海乾观的上述股权代持已解除完毕。

2.上海乾毅

于解除代持前,上海乾毅的注册资本为100万元,其中德必有限持有65%股权、德必企业管理持有1%股权、李西戎持有16%股权、赵明星持有10%股权、钟春秀持有8%股权。前述工商登记的股东中,德必有限所持部分股权存在为他人代持的情形。具体如下:

工商登记的持股情况			实益股权代持情况		
工商登记股东名称/姓名	出资额(万元)	持股比例(%)	实益股权持有人姓名	出资额(万元)	持股比例(%)
德必有限	65	65	曾敏捷	1.00	1.00
			贾涛	4.00	4.00
			丁佳妮	0.80	0.80
			樊沈燕	0.80	0.80
			高珊	2.00	2.00

工商登记的持股情况			实益股权代持情况		
工商登记股东名称/姓名	出资额(万元)	持股比例(%)	实益股权持有人姓名	出资额(万元)	持股比例(%)
			何岷珉	5.20	5.20
			刘玥杉	0.64	0.64
			刘云	0.40	0.40
			吕平元	0.80	0.80
			罗晓霞	1.32	1.32
			庞大娣	0.60	0.60
			邱秀玲	1.20	1.20
			施剑敏	2.00	2.00
			司译云	1.00	1.00
			宋玉珍	0.80	0.80
			仝静超	0.29	0.29
			万里征	1.60	1.60
			王敏	0.12	0.12
			王新芳	0.40	0.40
			武则红	1.08	1.08
			徐平	0.40	0.40
			总计	26.45	26.45
德必企业管理	1	1	/		
李西戎	16	16	/		
赵明星	10	10	/		
钟春秀	8	8	/		

为解除上述股权代持，2016年6月，德必有限与曾敏捷、贾涛、丁佳妮、樊沈燕、高珊、何岷珉、刘玥杉、刘云、吕平元、罗晓霞、庞大娣、邱秀玲、施剑敏、司译云、宋玉珍、仝静超、万里征、王敏、王新芳、武则红、徐平分别签署《协议书》，约定上述实益股权持有人将所持股权全部转让给德必有限，实益股权持有人与德必有限之间关于上海乾毅的代持及代理关系至2016年6月30日全部终止。

上述实益股权持有人中的丁佳妮、刘玥杉、万里征因提前离职，转让价格系按照出资额的原始价格确定，其余实益股权持有人的转让价格系参考开元评估出具的“开元评报字[2016]716号”《评估报告》。上述股权转让具体情况如下：

转让方	受让方	转让的出资额 (万元)	转让的股权比例 (%)	协议转让价 (万元)	对应评估值 (万元)
曾敏捷	德必有限	1.00	1.00	23.3240	23.6338
贾涛	德必有限	4.00	4.00	93.2960	94.5352
丁佳妮	德必有限	0.80	0.80	0.8000	未参考评估值 作价
樊沈燕	德必有限	0.80	0.80	16.8592	18.9070
高珊	德必有限	2.00	2.00	42.1480	47.2676
何岷珉	德必有限	5.20	5.20	109.5849	122.8958
刘玥杉	德必有限	0.64	0.64	0.6400	未参考评估值 作价
刘云	德必有限	0.40	0.40	8.4296	9.4535
吕平元	德必有限	0.80	0.80	16.8592	18.9070
罗晓霞	德必有限	1.32	1.32	27.8177	31.1966
庞大娣	德必有限	0.60	0.60	12.6444	14.1803
邱秀玲	德必有限	1.20	1.20	25.2888	28.3606
施剑敏	德必有限	2.00	2.00	42.1480	47.2676
司译云	德必有限	1.00	1.00	21.0740	23.6338
宋玉珍	德必有限	0.80	0.80	16.8592	18.9070
仝静超	德必有限	0.29	0.29	6.1516	6.8538
万里征	德必有限	1.60	1.60	1.6000	未参考评估值 作价
王敏	德必有限	0.12	0.12	2.5289	2.8361
王新芳	德必有限	0.40	0.40	8.4296	9.4535
武则红	德必有限	1.08	1.08	22.7599	25.5245
徐平	德必有限	0.40	0.40	8.4296	9.4535

根据上海乾毅提供的说明以及本所律师对上述实益股权持有人的访谈，上述股权代持中：曾敏捷及贾涛为实际控制人贾波的亲属及投资伙伴，除曾敏捷及贾涛以外的实益股权持有人系公司员工，该等实益股权持有人基于其对于贾波的信任以及对公司业务发展前景的看好，有意愿出资入股德必有限的下属子公司，无

参与上海乾毅经营决策的需求,因此,为便于工商登记及公司日常管理,委托德必有限代为持有上海乾毅的股权。

经本所律师对上述实益股权持有人的访谈,确认上述实益股权持有人已实际履行出资手续,于代持解除时已足额收到股权转让款,与发行人不存在纠纷及潜在纠纷。

本所律师认为,上海乾毅的股权代持原因具备合理性,该等实益股权持有人已实际履行出资手续,解除代持过程合法、有效,代持形成及解除过程不存在争议或潜在纠纷,上海乾毅的上述股权代持已解除完毕。

3.德必哈库

于解除代持前,德必哈库的注册资本为800万元。其中,融创投资持有69%股权、德必创意持有1%股权,何增强持有30%股权。前述工商登记的股东中,融创投资所持部分股权存在为他人代持的情形。具体如下:

工商登记的持股情况			实益股权代持情况		
工商登记股东名称/姓名	出资额(万元)	持股比例(%)	实益股权持有人姓名	出资额(万元)	持股比例(%)
融创投资	552	69	赵明星	152	19
德必创意	8	1	/		
何增强	240	30	/		

为解除上述股权代持,2016年6月,德必有限、融创投资与赵明星签署《股权转让协议》,约定融创投资将其所持德必哈库19%的股权转让给德必有限,赵明星对德必哈库的股权不再享有任何权益。转让价格系参考开元评估出具的“开元评报字[2016]714号”《评估报告》。根据该评估结果,本次股权转让的价格确定为154.8357万元。上述股权转让具体情况如下:

转让方	受让方	转让的出资额(万元)	转让的股权比例(%)	协议转让价(万元)	对应评估值(万元)
赵明星	德必有限	152	19	154.8357	166.0068

根据德必哈库提供的说明以及本所律师对上述实益股权持有人的访谈,上述股权代持的原因系赵明星为实际控制人贾波的投资伙伴,基于其对于贾波的信任以及对公司业务发展前景的看好,有意愿作为财务投资人出资入股德必有限的下属子公司,无参与德必哈库经营决策的需求,因此,为便于工商登记及公司日常

管理，委托融创投资代为持有德必哈库的股权。

经本所律师对上述实益股权持有人的访谈，确认上述实益股权持有人已实际履行出资手续，于代持解除时已足额收到股权转让款，与发行人及股权代持方融创投资不存在纠纷及潜在纠纷。

本所律师认为，德必哈库的股权代持具备合理性，该等实益股权持有人已实际履行出资手续，解除代持过程合法、有效，代持形成及解除过程不存在争议或潜在纠纷，德必哈库的上述股权代持已解除完毕。

4.德必创意

于解除代持前，德必创意的注册资本为1,000万元，其中德必有限持有62%股权，舒服持有18%股权，冯汉伟持有10%股权，上海地标企业发展有限公司持有10%股权。前述工商登记的股东中，德必有限所持部分股权存在为他人代持的情形。具体如下：

工商登记的持股情况			实益股权代持情况		
工商登记股东名称/ 姓名	出资额 (万元)	持股比例 (%)	实益股权持有人 姓名	出资额 (万元)	持股比例 (%)
德必有限	620	62	曾敏捷	58.70	5.87
			曲宏	14.70	1.47
			王春芽	89.80	8.98
			王群	29.30	2.93
			郑萍	1.00	0.10
			郝爱群	19.50	1.95
			何岷珉	29.30	2.93
			宁静	9.80	0.98
			庞大娣	9.80	0.98
			邱秀玲	9.80	0.98
			汪德飞	9.80	0.98
			周福赞	9.80	0.98
			总计	291.3	29.13
舒服	180	18	/		
冯汉伟	100	10	/		

工商登记的持股情况			实益股权代持情况		
工商登记股东名称/ 姓名	出资额 (万元)	持股比例 (%)	实益股权持有人 姓名	出资额 (万元)	持股比例 (%)
上海地标企业发展 有限公司	100	10	/		

为解除上述股权代持，2016年6月，德必有限与曾敏捷、曲宏、王春芽、王群、郑萍、郝爱群、何岷珉、宁静、庞大娣、邱秀玲、汪德飞、周福赟分别签署《协议书》，约定上述实益股权持有人将所持股权全部转让给德必有限，实益股权持有人与德必有限之间关于德必创意的代持及代理关系至2016年6月30日全部终止。

上述实益股权持有人中的王春芽的转让价格系参考开元评估出具的开元评报字[2016]333号《评估报告》并经协商确定为269.3509万元；汪德飞因提前离职，转让价格系按照出资额的原始价格确定；其余实益股权持有人的转让价格系按照其出资时与德必有限达成的约定，参考出资额的原始价格的2倍并经协商确定。

上述股权转让具体情况如下：

转让方	受让方	转让的出资额 (万元)	转让的股权比例 (%)	协议转让价 (万元)
曾敏捷	德必有限	58.70	5.87	118.7000
曲宏	德必有限	14.70	1.47	29.7000
王春芽	德必有限	89.80	8.98	269.3509
王群	德必有限	29.30	2.93	59.3000
郑萍	德必有限	1.00	0.10	2.0000
郝爱群	德必有限	19.50	1.95	39.5000
何岷珉	德必有限	29.30	2.93	59.3000
宁静	德必有限	9.80	0.98	19.8000
庞大娣	德必有限	9.80	0.98	19.8000
邱秀玲	德必有限	9.80	0.98	19.8000
汪德飞	德必有限	9.80	0.98	9.8000
周福赟	德必有限	9.80	0.98	19.8000

根据德必创意提供的说明以及本所律师对上述实益股权持有人的访谈，上述

股权代持中：曾敏捷为实际控制人贾波的亲属及投资伙伴，曲宏、王春芽、王群、郑萍为实际控制人贾波的投资伙伴，除曾敏捷、曲宏、王春芽、王群、郑萍以外的实益股权持有人系公司员工，该等实益股权持有人基于其对于贾波的信任以及对公司业务发展前景的看好，有意愿出资入股德必有限的下属子公司，无参与德必创意经营决策的需求，因此，为便于工商登记及公司日常管理，委托德必有限代为持有德必创意的股权。

经本所律师对上述实益股权持有人的访谈，确认上述实益股权持有人已实际履行出资手续，于代持解除时已足额收到股权转让款，与发行人不存在纠纷及潜在纠纷。

本所律师认为，德必创意的股权代持具备合理性，该等实益股权持有人已实际履行出资手续，解除代持过程合法、有效，代持形成及解除过程不存在争议或潜在纠纷，德必创意的上述股权代持已解除完毕。

综上，本所律师认为，发行人部分子公司历史上存在代持的原因具备合理性，被代持方已经实际履行出资手续，解除代持的过程合法、有效，代持形成及解除过程不存在争议或潜在纠纷，发行人子公司不存在尚未解除代持的情况。

(二) 说明发行人境外子公司的设立是否履行必要的境内审批、登记程序，是否依法设立并有效存续，生产经营活动是否符合所在地的相关规定，是否存在违法违规行为；

经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人通过在意大利、美国设立 DICREAS.R.L.、DOBEUSA Inc. 两家全资子公司在中国大陆以外开展经营活动。

1. DICREAS.R.L.

发行人二级子公司上海端乾拥有在意大利成立的 DICREAS.R.L.（中文名称为“端乾创意产业发展有限公司”，以下简称“德必佛罗伦萨”）100%股权。

根据公司提供的材料并经本所律师核查，发行人已就上述境外投资行为履行了以下境内审批、登记手续：1.取得了上海市发展和改革委员会出具的《境外投资项目备案通知书》；2.取得了上海市商务委员会颁发的境外投资证第 N3100201700283《企业境外投资证书》；3.于中国建设银行股份有限公司上海市长宁支行办理了外汇登记手续并相应取得了《业务登记凭证》。本所律师认为，DICREAS.R.L.的设立行为已履行必要的境内审批、登记程序。

本补充法律意见书对于德必佛罗伦萨的描述依赖意大利当地律师出具的法律意见。根据德必佛罗伦萨所在地执业律师 FrancescaColombo 对德必佛罗伦萨的核查,并根据其于 2020 年 6 月 30 日出具的《法律尽职调查报告》,德必佛罗伦萨系于 2014 年 1 月 15 日在意大利注册成立的有限责任公司,其注册资本为 70,000 欧元,德必佛罗伦萨为根据意大利法律合法成立并有效存续的公司,其运营符合意大利的法律、法规及规范性文件,不存在违法违规及遭受行政处罚的情况。

2.DOBEUSA,Inc.

发行人二级子公司上海端乾拥有在美国成立的 DOBEUSA,Inc.(中文名称为“德必美国股份有限公司”,以下简称“德必硅谷”)100%股权。

根据公司提供的材料并经本所律师核查,发行人已就上述境外投资行为履行了以下境内审批、登记手续:1.取得了上海市发展和改革委员会出具的《境外投资项目备案通知书》;2.取得了上海市商务委员会颁发的境外投资证第 N3100201600940《企业境外投资证书》;3.于中国建设银行股份有限公司上海市长宁支行办理了外汇登记手续并相应取得了《业务登记凭证》。本所律师认为,DOBEUSA,Inc.的设立行为已履行必要的境内审批、登记程序。

本补充法律意见书对于德必硅谷的描述依赖美国当地律师出具的法律意见。根据德必硅谷所在地执业律师 ZhengLiu 对德必硅谷的核查,并根据其于 2020 年 7 月 13 日出具的《法律尽职调查报告》,德必硅谷系于 2016 年 7 月 21 日在美国特拉华州注册成立的股份有限公司,其授权发行的各类股票的总股数为 5,000 股,上海端乾持有 5,000 股,德必硅谷为根据美国特拉华州法律合法成立并有效存续的公司,其运营符合美国特拉华州的法律、法规及规范性文件,不存在违法违规及遭受行政处罚的情况。

综上,本所律师认为,发行人已就在中国大陆境外设立子公司的行为履行必要的境内审批、登记程序,该 2 家境外子公司依法设立并有效存续,经营活动符合所在地的相关规定,不存在违法违规行为。

(三) 发行人设立多家子公司的原因、各子公司在发行人体系内的业务定位,发行人是否具备管理子公司的人员储备。

1.发行人设立多家子公司的原因、各子公司在发行人体系内的业务定位

(1) 全资、控股子公司

发行人系文化创意产业园区的运营服务商,为更好地开拓、运营和管理园区

项目，发行人设立子公司作为项目管理公司、项目运营公司。为园区项目定位、设计与改造、园区招商、园区运营及研发支持的需要，发行人设立子公司提供配套服务，具体情况如下：

①项目管理子公司

为更好地开拓、运营和管理园区项目，发行人设立了项目管理子公司，负责所在地区项目运营公司的管理，以及所在地区的资源整合管理等工作。截至 2020 年 6 月 30 日，发行人共有 10 家项目管理子公司，其具体设立原因、业务定位如下：

序号	公司名称	设立原因	业务定位
1	德必投资	从事项目运营公司的管理	新项目开拓，管理龙漕德必易园、甘泉德必易园等 22 个承租运营项目的运营公司
2	上海乾观	从事项目运营公司的管理	管理徐汇德必易园、漕河泾德必易园等 4 个承租运营项目的运营公司
3	上海乾毅	从事项目运营公司的管理	管理昭化德必易园、天杉德必易园等 3 个承租运营项目的运营公司
4	上海端乾	从事项目运营公司的管理	管理德必佛罗伦萨 WE"、德必硅谷 WE"2 个承租运营项目的运营公司
5	北京德必荟	整合北京地区资源，配合公共关系管理与外联等事务	北京地区资源整合与管理
6	南京德必	从事项目运营公司的管理	南京地区资源整合与管理
7	德必文化（成都）	整合成都地区资源，配合公共关系管理与外联等事务	成都地区资源整合与管理
8	湖南德必	整合长沙地区资源，配合公共关系管理与外联等事务	长沙地区资源整合与管理
9	北京德必荟嘉	原计划通过首开文投运营园区项目，但未实际实施	原计划通过首开文投运营园区项目，但未实际实施
10	德必企业管理	从事项目运营公司的管理	受托运营园区整体管理与资源协调

②项目运营子公司

截至本补充法律意见书出具之日，发行人于中国境内承租运营园区 38 个，分布在上海、北京、杭州、成都、苏州、南京、长沙等多个城市，以及于意大利、美国等海外地区承租运营园区 2 个；发行人本次募集资金投资项目为星光德必易

园项目和德必岳麓 WE"项目。为运营各承租运营园区及未来运营募集资金投资项目,发行人在项目所在地设立项目运营子公司。截至报告期末,公司项目运营子公司共有 44 家,其具体设立原因、业务定位如下:

序号	公司名称	设立原因	业务定位
1	易园多媒体	运营长宁德必易园	园区运营
2	徐汇德必	运营徐汇德必易园、 漕河泾德必易园、德必东湖 WE"	园区运营
3	大宁德必	运营大宁德必易园	园区运营
4	天杉文化	运营天杉德必易园	园区运营
5	沪平文化	运营沪西德必易园	园区运营
6	德必昭航	运营昭化德必易园	园区运营
7	易必创文化	运营虹桥德必易园	园区运营
8	德沁文化	运营龙漕德必易园	园区运营
9	柏航文化	运营柏航德必易园	园区运营
10	双通文化	运营甘泉德必易园	园区运营
11	七宝德必	运营七宝德必易园	园区运营
12	杭州德必	运营东溪德必易园	园区运营
13	德鼎文化	运营金汇德必易园	园区运营
14	邕园文化	运营格林德必易园	园区运营
15	成都德必联翔	运营德必川报易园	园区运营
16	嘉定德必	运营嘉加德必易园	园区运营
17	德必哈库	运营德必老洋行 1913	园区运营
18	行运文化	运营德必愚园 1890	园区运营
19	德必佛罗伦萨	运营德必佛罗伦萨 WE"	园区运营
20	齐彦文化	运营德必衡山 WE"	园区运营
21	德必经典	运营德必外滩 WE"	园区运营
22	禾延文化	运营德必静安 WE"	园区运营
23	德必硅谷	运营德必硅谷 WE"	园区运营
24	北京天德润宝	运营德必天坛 WE"	园区运营
25	腾实投资	运营德必梅园 WE"	园区运营
26	苏州优德必	运营德必姑苏 WE"	园区运营
27	德延文化	运营德必外滩 8 号 WE"	园区运营
28	德创文化	运营德必虹桥绿谷 WE"	园区运营
29	北京德潭	运营德必龙潭 WE"	园区运营

30	北京德秣	运营东枫德必 WE"	园区运营
31	南京德必融辉	运营德必长江 WE"	园区运营
32	虹口德必	运营虹口德必运动 LOFT	园区运营
33	同柳文化	运营虹口德必运动 LOFT-Y 街区	园区运营
34	同欣桥文化	运营虹口德必运动 LOFT-柳营路	园区运营
35	德必芳华	运营芳华德必运动 LOFT	园区运营
36	德必创意	运营德必法华 525	园区运营
37	闵行德必	运营德必虹桥 525	园区运营
38	德莘文化	运营德必七星创业园	园区运营
39	科北文化		
40	德必众创空间	计划用于运营园区项目	计划用于园区运营
41	首开文投德必	原计划在北京地区运营园区,但未实际实施	原计划园区运营,目前无实际业务
42	武汉德元	原计划在武汉地区运营园区,但未实际实施	原计划园区运营,目前无实际业务
43	西安德源	未来运营募集资金投资项目(星光德必易园)	募集资金投资项目园区运营
44	湖南德铭	运营募集资金投资项目(德必岳麓 WE"园区)	募集资金投资项目园区运营
45	闸北德必 ^注	原计划运营园区项目,但未实际实施	原计划园区运营,目前无实际业务

注:截至 2019 年末,闸北德必已完成注销。

③配套服务子公司

为园区项目定位、设计与改造、园区招商、园区运营及研发中心支持的需要,发行人设立了配套服务子公司,负责为园区提供新项目创意设计、招商、物业管理、工程施工现场管理服务及研发支持等。发行人配套服务子公司的具体设立原因、业务定位如下:

序号	公司名称	设立原因	业务定位
1	易源文化	为园区提供产品创新及创意设计服务	园区产品创新及创意设计服务
2	德泽重生	为园区提供工程建设管理,有效管理、监控项目工程建设	园区工程建设管理服务
3	德兰郡行	为受托运营园区提供物业管理服务	为受托运营园区提供设计优化咨询、园区招商及运营管理服务
4	洛美特	为园区提供营销招商服务	园区营销招商服务(注)

序号	公司名称	设立原因	业务定位
5	德必创新	为园区提供研发、技术支持, 维护智慧园区管理系统-wehome 平台	园区研发、技术支持, wehome 平台维护

注: 园区营销招商服务业务已由洛芙特整合至德兰郡行。

(2) 参股公司

截至本补充法律意见书出具之日, 发行人通过参股公司参与部分园区的运营, 并因看好部分公司发展前景, 参与了少数股权投资。与公司园区运营业务相关的参股公司的具体设立原因、业务定位如下:

序号	公司名称	设立原因	业务定位
1	上海海尚海酒店管理有限公司	参与运营德必徐汇创意阁	参与运营参股运营园区
2	涌新文化	参与运营德必徐家汇 WE"	参与运营参股运营园区
3	南京金旅	参与运营金旅德必易园	参与运营参股运营园区
4	东枫德必	参与运营枫德必 WE"项目	东枫德必 WE"项目合作公司

2. 发行人管理子公司的人员储备情况

公司成立以来一直从事文化创意产业园区业务, 公司管理团队具有多年园区运营管理的从业经历, 并在工作当中积累了丰富的管理经验, 公司具备管理子公司的人员储备。公司始终重视对员工的培养和储备, 通过多个园区运营管理的经验积累, 公司已经培养出了一支由设计、招商、会员服务员工组成的专业团队和一支由总部各部门、各子公司管理人员组成的管理团队。

三、规范性问题第 3 题

关于业务。请发行人: (1) 补充披露运营项目的租赁时间、租金调节机制、转租或建筑改造等其他影响发行人业务稳定开展条款, 发行人运营项目在所在城市地理位置、是否属于核心地段, 运营项目定位是否符合城市发展规划; (2) 披露部分运营园区租赁房产未办理产证情形中, 办理权属证书的进展情况, 取得权属证书是否存在实质性障碍; (3) 披露未取得产权证书的房产面积占发行人全部运营房产面积的比例以及产生的收入、毛利、利润情况及占比, 相关房产拆除是否会对发行人持续经营产生不利影响, 以及发行人相应的应对措施;

(4) 披露运营项目中设定抵押房产的具体情况，占发行人全部运营房产面积的比例以及产生的收入、利润情况，是否存在实现抵押权的情形，如抵押权实现的应对措施及对发行人经营稳定性的影响；(5) 说明运营项目房产是否存在权属纠纷，以及对发行人持续经营的影响；(6) 按照创业板招股说明书格式准则要求，对发行人存在的相关风险进行定量分析并补充披露，受到影响的情况；(7) 请说明发行人实际控制人控制的文化、设计类企业的历史沿革、主营业务及演变情况，与发行人主营业务是否存在同业竞争。

请保荐机构及发行人律师核查上述问题并发表明确意见。

本所律师依据《证券法》、《公司法》、《注册办法》、《业务管理办法》、《执业规则》等有关法律、法规和中国证监会、深交所的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，以事实为依据，以法律为准绳，履行了以下核查程序：

(1) 核查发行人及其下属全资、控股子公司签订的房屋租赁协议、相关租赁房屋的产权证书；

(2) 核查不动产登记信息查询结果；

(3) 核查发行人实际控制人控制的文化、设计类企业的工商内档；

(4) 核查发行人实际控制人控制的文化、设计类企业出具的说明及承诺；

(5) 核查发行人租赁房产所在地的住房和城乡建设管理部门、规划和自然资源管理部门、消防管理部门出具的证明文件，核查发行人控股股东中微子出具的书面说明；

(6) 于上交所网站检索虹桥绿谷 WE"园区物业产权方上海新湖房地产开发有限公司母公司新湖中宝的公开披露信息；

(7) 核查《审计报告》；

(8) 核查七星创业园产权人的相关涉诉材料、园区清退相关材料，实地走访了该园区。

在审慎核查基础上，本所律师发表如下意见：

(一) 补充披露运营项目的租赁时间、租金调节机制、转租或建筑改造等其他影响发行人业务稳定开展条款，发行人运营项目在所在城市地理位置、是否属于核心地段，运营项目定位是否符合城市发展规划；

经本所律师核查,截至 2020 年 6 月 30 日,发行人于中国境内承租运营园区共 38 个,除上述园区外:(1) 公司已完成德必七星创业园的清退工作,将房屋整体移交至物业产权方上海莘驰资产经营有限公司,截至本补充法律意见书出具之日,公司不再运营德必七星创业园;(2) “星光德必易园”项目为发行人本次募集资金投资项目,因项目取得时间较短,截至 2020 年 6 月 30 日尚未投入运营。发行人于中国境内承租运营园区的租赁时间、租金调节机制、转租或建筑改造等影响发行人业务稳定开展条款,发行人运营项目在所在城市地理位置、是否属于核心地段、运营项目定位是否符合城市发展规划等情况具体如下:

序号	园区名称	租赁时间	租金调节机制	转租、建筑改造等影响发行人业务稳定开展的条款	地理位置	是否属于核心地段（注1）	是否符合城市规划（注2）
1	长宁德必易园	2009.7.1-2024.6.30	每三年递增 5%	<ol style="list-style-type: none"> 1、未经出租方同意，不得擅自将租赁房屋整体转租第三人或调换使用。 2、承租方不得恶意损坏租赁房屋设施，如需改变租赁房屋内、外部结构或因部分或全面装修、添置设施、设备而对租赁房屋结构造成影响的，须经出租方同意。 	上海市长宁区安化路 492 号	是	是
2	徐汇德必易园	2011.10.15-2021.10.14	每三年递增约 9%	<ol style="list-style-type: none"> 1、租赁期间内，承租方可将房屋改造后分割对外开展出租经营，承租方对外转租的期限不能超过本合同期限的终止日。 2、承租方在房屋改造和装修中不得拆除该房屋产权证确权的建筑物（包括地下室），不得改变房屋（包括地下室）结构，不得安置超过房屋承重的设施和物体；对产权证确权以外的搭建房屋，承租方可根据需要保留使用或自行拆除，承租方如保留使用搭建房屋，除不再增付租金外，应承担本合同的全部义务。 	上海市徐汇区石龙路 345 弄 23 号、27 号	是	是
3	大宁德必易园	2011.10.1-2021.12.31	每两年递增 5%	<ol style="list-style-type: none"> 1、未经出租方同意，承租方不得向第三人部分或全部转租；承租方以租赁标的物使用权与第三人以包括但不限于加盟、承包、联营、合伙等形式进行合作，视为承租方擅自转租，承租方承担未经出租方书面同意而擅自转租的法律责任 	上海市静安区彭江路 602 号 1-8 幢	是	是

序号	园区名称	租赁时间	租金调节机制	转租、建筑改造等影响发行人业务稳定开展的条款	地理位置	是否属于核心地段（注1）	是否符合城市规划（注2）
				<p>2、经出租方同意后，承租方仅可以以创意产业园及商业配套的用途对外进行招商与转租，且该次承租人为最终用户，不得再次转租，转租期限不得超过合同约定的期限。</p> <p>3、承租方及次承租人对租赁标的物进行装修和改造，应当事先征得出租方的同意</p>			
4	天杉德必易园	2012.9.1-2022.12.28	每三年递增 5%	<p>1、允许承租方将该物业根据承租方的经营模式及要求租赁与第三方。</p> <p>2、承租方未经出租方同意或超出出租方同意的范围改变房屋主体结构（不包括分隔墙和楼板），出租方可要求承租方恢复房屋原状并赔偿损失。</p>	上海市长宁区天山路 1900 号	是	是
5	沪西德必易园	2012.8.1-2028.1.31	每三年递增 5%	<p>1、租赁合同无转租条款，经与出租方访谈确认，允许发行人根据其承租运营园区的经营模式下进行转租。</p> <p>2、改承租方不得恶意损坏租赁房屋设施。如需改变租赁房屋内、外部结构或因部分或全面装修、添置设施、设备而对租赁房屋结构造成影响的，由承租方负责对承租范围内的房屋进行改建，改建如需对现有结构作改变的须在技术要求的可行性前提下，甲乙双方经协商一致形成书面协议。</p> <p>3、在征得出租方同意情况下，对出租方场地范</p>	上海市普陀区真南路 150 号	是	是

序号	园区名称	租赁时间	租金调节机制	转租、建筑改造等影响发行人业务稳定开展的条款	地理位置	是否属于核心地段（注1）	是否符合城市发展规划（注2）
				围内临时建筑，可作部分拆除和改建。			
6	漕河泾德必易园	2012.10.1-2022.9.30	每三年递增 9%	1、租赁期间内，承租方可将房屋改造后分割对外开展出租经营，承租方对外转租的期限不能超过本合同期限的终止日。 2、承租方在房屋改造和装修中不得拆除该房屋产权证确权的建筑物，不得改变房屋结构，不得安置超过房屋承重的设施和物体。 3、房屋改造装修费用由承租方承担。	上海市徐汇区石龙路 250 号	是	是
7	昭化德必易园	2012.11.1-2030.10.31	每三年递增 7%	1、未经出租方书面同意，承租方不得擅自将租赁房屋整体转租第三人或调换使用，承租方全资子公司除外。 2、承租方不得损坏租赁房屋设施。如需改变租赁房屋内、外部结构或因部分装修、整体装修、添置设施、设备而对租赁房屋结构造成影响的，需事先征得出租方同意。 3、在政府有关部门批准的情况下，对出租方场地范围内临时建筑，经出租方同意，可作部分拆除，拆除物品归承租方处置。原房屋布局经政府相关部门核准后，可作增加面积改建，新增面积收益归承租方，所有权归出租方。	上海市长宁区昭化路 357 号	是	是
8	虹桥德必	2013.8.1-2033.4.30	每三年递增 6%	1、未经出租方书面同意，承租方不得擅自将租	上海市闵行区吴	是	是

序号	园区名称	租赁时间	租金调节机制	转租、建筑改造等影响发行人业务稳定开展的条款	地理位置	是否属于核心地段（注1）	是否符合城市发展规划（注2）
	易园			赁房屋整体转租第三人或调换使用，承租方为经营本物业而成立的项目公司除外；转租或分租期限不得超过本租赁合同期限。 2、承租方不得损坏租赁房屋及设施，如需改变租赁房屋内、外部结构或因部分装修、整体装修、添置设施、设备而对租赁房屋结构造成影响的，需事先征得出租方同意。	中路 1189 号		
9	龙漕德必易园	2019.10.1-2029.9.30	第 2-3 年，每年递增 4%；第 4-6 年，每年递增 5%；第 7-10 年，每年递增 6%	1、同意承租方对该房屋进行分割并对外转租，转租用途与期限不能超过本合同约定的用途与期限。 2、承租方在不破坏房屋整体布局和承重结构的前提下，另需装修或者增设其他设施、设备的，应事先征得出租方同意，费用由承租方支付；若需搭建临时建筑物的，必须征得出租方同意。	上海市徐汇区龙漕路 200 弄 19 号	是	是
10	柏航德必易园	2013.9.1-2031.8.31	每三年递增 7%	1、未经出租方同意，承租方不得擅自将租赁房屋整体转租第三人或调换使用，承租方控股子公司除外。 2、承租方不得损坏租赁房屋设施。如需改变租赁房屋内、外部结构或因部分装修、整体装修、添置设施、设备而对租赁房屋结构造成影响的，需事先征得出租方同意。 3、在政府有关部门批准的情况下，对出租方场	上海市虹口区中山北一路 1200 号	是	是

序号	园区名称	租赁时间	租金调节机制	转租、建筑改造等影响发行人业务稳定开展的条款	地理位置	是否属于核心地段（注1）	是否符合城市发展规划（注2）
				地范围内临时建筑，经出租方同意，可作部分拆除，拆除物品归承租方处置（列入出租方固定资产的设备、设施除外）。			
11	甘泉德必易园	2015.6.15-2030.10.15	5年合同期满自动续期，年租金递增10%；第一次续约结束后再次自动续约5年，年租金递增20%-30%，但不得超过30%，具体以市场情况而定	<ol style="list-style-type: none"> 承租方可将该房屋改造后进行分割对外开展经营出租，对外转租的期限不能超过本合同期限的终止日。未经出租方授权，承租方不得授权或同意次承租人享有转租、分租权利。 承租方对房屋的改造和装修必须符合国家有关规范，且整体和结构性改造和装修方案须经出租方确认后方可实施。 全部改造装修费用均由承租方承担。 	上海市普陀区交通路2447号	是	是
12	七宝德必易园	2015.6.1-2030.5.31	每三年递增5%	<ol style="list-style-type: none"> 租赁期间，在不违反合同约定用途及法律规定的前提下，承租方可以将该场地改造后对外开展经营出租。 承租方不得对非租赁场地中的任何建筑物、设施以及该场地中基础、民用、公用设施造成损害，承租方的改造、装修工作不得对非租赁场地的正常运营造成影响。 	上海市闵行区华中路6号	是	是
13	东溪德必易园	2015.7.1-2030.6.30	每五年调整一次，环比递增，即前五年年租金不变，接	<ol style="list-style-type: none"> 承租方有权根据经营需要在承租期内部分转租该物业的房屋或场地使用权，不得以任何方式整体转租该物业。 	浙江省杭州市江干区东宁路555号1幢	是	是

序号	园区名称	租赁时间	租金调节机制	转租、建筑改造等影响发行人业务稳定开展的条款	地理位置	是否属于核心地段（注1）	是否符合城市发展规划（注2）
			下去的五年按5%、8%标准环比递增	2、承租方装修不得损害租赁物业的原有结构及安全，若确需变动或改造该租赁物业的结构，应当提供相关有资质的单位出具的同意变动、变动不影响结构安全的证明，以及相关政府部门的同意。如承租方因实际经营要求需对原有设施设备进行改造提升，须事先征得出租方同意后方可实施。			
14	金汇德必易园	2017.3.1-2036.12.31	每三年递增 5%	1、租赁期间承租方可将该房屋改造后对外开展经营出租。 2、承租方在依法施工改造的过程中，不得破坏建筑物本身的建筑结构，承租方改造中改增建、装修的建（构）筑物（若有），必须取得出租方同意。	上海市闵行区吴中路 1366、1368 号	是	是
		2017.6.15-2028.6.14	每五年递增 5%				
15	格林德必易园	2017.10.11-2026.11.30	每三年递增 5%	1、未经出租方同意，承租方不得改变租赁用途或将房屋整体转租。 2、租赁期间，承租方在不改变该房屋内部结构和使用功能的前提下，可按照实际需要，对物业进行装修与改造。在装修和改造前须将相关方案及装修设计图纸报出租方审核，并取得出租方同意。如承租方的装修或改造涉及到该物业的外立面或影响出租方酒店外观的，必须经出租方同意后方可进行。	上海市普陀区中山北路 1238 号	是	是

序号	园区名称	租赁时间	租金调节机制	转租、建筑改造等影响发行人业务稳定开展的条款	地理位置	是否属于核心地段（注1）	是否符合城市发展规划（注2）
16	德必川报易园	2018.9.1-2028.11.28	每三年递增 6.5%	<ol style="list-style-type: none"> 1、可根据约定的用途将房屋改造后对外开展经营出租。 2、承租方在施工改造过程中，不得破坏建筑物本身的建筑结构。改增建（构）筑物需征得及出租方同意。 	四川省成都市锦江区桦彩路 158 号	是	是
17	嘉加德必易园	2020.1.1-2028.12.31	每两年递增 5%	<ol style="list-style-type: none"> 1、同意承租方对该地块改造成园区后进行转租经营，转租经营方案需事先取得出租方同意；次承租人为最终使用人，不得由次承租人再次转租。 2、租赁期内，如承租方对承租物业进行改造的，应将物业改造相关材料交出租方备案。 3、承租方的装修不能擅自改变建筑原有的主体结构。如对原主体结构造成影响或存在隐患的，需征得出租方同意。 	上海市嘉定区环城路 2390 号	否	是
18	德必老洋行 1913	2010.12.1-2023.7.31	每三年递增 8%	<ol style="list-style-type: none"> 1、承租方有权对外招商。 2、改造修缮方案、设计等应经出租方审核同意。 	上海市虹口区哈尔滨路 160 号	是	是
19	德必愚园 1890	2013.1.1-2031.7.31	每年递增 5%	<ol style="list-style-type: none"> 1、可以进行部分转租，或引进企业入驻；承租方与第三方的转租协议需在签署前向出租方报备，且租赁期限不得超过本协议规定的期限。 2、允许承租方在其批准的经营范围内，在满足和符合国家环保、消防、安全等相关法规的 	上海市长宁区愚园路 716 号	是	是

序号	园区名称	租赁时间	租金调节机制	转租、建筑改造等影响发行人业务稳定开展的条款	地理位置	是否属于核心地段（注1）	是否符合城市发展规划（注2）
				前提下，按其需求和经营风格对租赁房屋进行适度的装修和改善，但不允许进行翻建、改变和破坏原有主体结构。			
20	德必东湖WE"	2013.5.16-2023.5.31	每三年递增	<ol style="list-style-type: none"> 承租方可将该房屋改造后进行分割对外开展经营出租，对外出租期限不能超过本合同期限的终止日。 承租方对房屋的改造和装修，以及装修施工或放置设施设备可能对房屋结构造成影响的，须经出租方认可。 承租方在房屋改造和装修中不得拆除该房屋产权证确权的建筑物，不得改变房屋结构，不得安置超过房屋承重的设施和物体。 	上海市徐汇区东湖路20号	是	是
21	德必衡山WE"	2014.3.10-2024.3.9	每三年递增7%	<ol style="list-style-type: none"> 未经出租方同意不得以任何形式整体转租；经出租方同意，承租方可在确保不会与周围业主发生矛盾的前提下可直接将房屋分租给第三方。 租赁期间，承租方可根据经营需要，在符合本合同约定的条件下，对租赁房屋进行装修；承租方的装修（包括房屋设施设备及增设），事前未征得出租方的同意并按规定报经产权单位及有关部门核准，承租方不得擅自搭建阁楼、改变该房屋的使用用途和房屋结构。 	上海市徐汇区乌鲁木齐南路158号	是	是

序号	园区名称	租赁时间	租金调节机制	转租、建筑改造等影响发行人业务稳定开展的条款	地理位置	是否属于核心地段（注1）	是否符合城市规划（注2）
22	德必外滩WE"	2016.1.1-2025.12.31	每三年递增 5% （注3）	1、同意承租方将其承租部分进行转租。 2、承租方的装修不能改变和影响出租方原有房屋的主体结构，承租方主体结构的装修改建方案必须事先得到出租方认可同意。 3、在租赁期限内如承租方须对租赁物进行装修、改建，须事先向出租方提交装修、改建设计方案进行备案，如承租方的装修、改建方案可能对租赁物主体结构造成影响的，则应征得出租方同意后方可进行。	上海市黄浦区汉口路422号、九江路437号	是	是
23	德必静安WE"	2015.1.1-2035.10.31	每五年递增 5%	1、租赁期间内，承租方可将该房屋改造后对外开展经营出租，未经出租方书面许可，承租方不得将该房屋整体转租。 2、未经出租方同意，承租方不能改变该房屋的主体结构装修。承租方改建工程、装修方案应向出租方备案，主体结构的改建应先经出租方许可后方可进行。	上海市静安区延平路135号	是	是
24	德必天坛WE"	2016.9.1-2028.4.14	每年递增 3%	1、未经出租方同意，承租方不得整体转租租赁房屋，承租方可将租赁房屋非整体性转租给第三方。 2、承租方根据租赁房屋的现状和经营需要，可以对租赁房屋进行改造，该改造包括对租赁房屋的重建、改建、扩建、装修、加固等。	北京市东城区法华寺街91号	是	是

序号	园区名称	租赁时间	租金调节机制	转租、建筑改造等影响发行人业务稳定开展的条款	地理位置	是否属于核心地段（注1）	是否符合城市规划（注2）
				承租方在对租赁房屋进行改造之前，应将改造方案报出租方并经出租方上级专业部门书面批准后方可进行。 3、承租方如在租赁房屋内部、外部或顶部陈列、展示或装置任何文字、标记、广告、招贴、装饰物或其他资料、安装凉棚或其他突出物、安装和使用烹调、采暖设备时，均需向出租方报备，方可进行。			
25	德必梅园WE"	2016.9.14-2030.12.31 (323 平方米)	每二年递增 4%每 两年递增 5%	1、同意承租方在租赁期内将租赁房屋全部或部分转租给第三方。 2、承租方对该房屋装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得出租方同意后，方可进行。	上海市浦东新区 乳山路 233 号	是	是
		2017.6.1-2030.12.31 (其余部分)	每两年递增 5%				
26	德必姑苏WE"	2017.3.1-2029.2.28	每三年递增 20 万 元	1、同意承租方进行非整体化转租、开展运营及管理，并收取租金收益。 2、租赁期间承租方不得破坏房屋原有主体结构，因业务或其他原因需要改建、装修的，须征得出租方同意。	江苏省苏州市渔 郎桥浜 16 号	是	是
		2017.3.15-2029.3.14	每两年递增 8%				
27	德必外滩 8 号 WE"	2017.10.1-2027.3.9	每三年递增 7%	1、承租方可将租赁房产改造后对外出租。 2、承租方如需在该房屋内进行分隔、装修、安装设备或改建，应获得出租方同意。 3、承租方不应作出任何有损于该大楼原建筑	上海市黄浦区中 山东二路 6-8 号	是	是

序号	园区名称	租赁时间	租金调节机制	转租、建筑改造等影响发行人业务稳定开展的条款	地理位置	是否属于核心地段（注1）	是否符合城市发展规划（注2）
				特别是结构、承重、外观、公共部位等的改建、分隔、装修。			
28	德必虹桥绿谷 WE"	2018.4.15-2030.4.14	前六年每满 2 年递增 4%，第七年起每年递增 3%	<ol style="list-style-type: none"> 1、租赁期间承租方可将该房屋改造后对外开展经营活动出租，转租期限不得超过本合同租赁期限。 2、承租方不得就房屋主体结构进行改建，承租方若要对租赁房屋进行直新装修或安装消防、机电、空调等设备的，须在施工前向出租方备案。 	上海市闵行区申长路 518 号	是	是
29	德必龙潭 WE"	2017.8.1-2027.5.31	每三年递增	<ol style="list-style-type: none"> 1、转租须经出租方同意。（经与出租方访谈确认，允许发行人根据其承租运营园区的经营模式下进行转租。） 2、承租方若对所承租的房间进行二次装修，须将装修的规模、范围、工艺及方案书面报出租方批准同意，二次装修涉及改建的，不得损坏房屋主体结构和设备设施。 3、未经出租方同意，承租方不得擅自改动出租房屋统一的入户门、在出租房屋任何部位做穿凿，不得使用房屋外墙。承租方要求加装门禁控制系统或使用房屋外墙的，须征得出租方同意方可实施。 	北京市东城区光明西街 1 号	是	是
30	东枫德必	2018.5.1-2021.12.31	固定租金	1、承租方租赁房屋可以用于自用及对外招商，	北京市朝阳区东	是	是

序号	园区名称	租赁时间	租金调节机制	转租、建筑改造等影响发行人业务稳定开展的条款	地理位置	是否属于核心地段（注1）	是否符合城市发展规划（注2）
	WE"			出租方确认承租方有权以自己的名义与第三方承租人签订租赁协议。 2、租赁期间，出租方同意承租方在租赁标的内进行装修、改建，以提升租赁标的的整体形象，承租方应在装修、改建前将设计等文件提供给出租方审核，审核通过后方可进行施工。	风南路8号		
31	德必长江WE"	2019.2.11-2033.8.14	每三年递增 5%	1、同意承租方对该房屋根据合同约定进行分割并对外开展经营出租。 2、出租方同意承租方根据本项目需要以及相关法律法规的规定进行装修，但承租方的装修方案应提前报出租方并经出租方同意，承租方在施工过程中，不得破坏建筑物本身的主体结构。	江苏省南京市玄武区碑亭巷23号、27号	是	是
32	虹口德必运动LOFT	2008.3.15-2025.3.14	2018.3.14, 前分地块递增; 2018.3.15后, 统一递增	1、允许承租方转租须符合创意园区及商务办公用途, 次承租人为最终用户。 2、承租方及次承租人对租赁标的物进行装修的, 应当遵守出租方的《二次装修管理规定》。	上海市虹口区同心路723号1-16全幢	是	是
		2013.1.1-2021.3.14	每两年递增 5%				
33	虹口德必运动LOFT-Y街区	2014.9.1-2034.12.31	每三年递增 5%	1、租赁期间, 承租方可将房屋改造后对外开展经营出租。 2、租方在施工改造过程中, 不得破坏建筑物本身的建筑结构。	上海市虹口区西宝兴路949弄82号	是	是

序号	园区名称	租赁时间	租金调节机制	转租、建筑改造等影响发行人业务稳定开展的条款	地理位置	是否属于核心地段（注1）	是否符合城市发展规划（注2）
34	虹口德必运动LOFT-柳营路	2015.9.1-2029.6.15	2020年4月1日起，每三年递增7%	1、承租方可将房屋分租给他人，不得整体转租或与他人承租的居住房屋进行交换。 2、租赁期间承租方对承租房进行装修改造时，不得损坏房屋结构、消防设施和设备，对改变房屋形状和结构的须事前用书面报告形式征得出租方同意后方可施工。	上海市虹口区柳营路8号	是	是
35	芳华德必运动LOFT	2017.3.1-2030.2.28	每满三年递增一次，具体递增幅度为第4-6年为6%，第7-9年为8%，第10-13年为8%	1、租赁期间，承租方可将房屋改造后对外开展经营出租。 2、承租方在施工改造过程中，不得破坏建筑物本身的建筑结构。	上海市浦东新区芳华路139号	是	是
36	德必法华525	2018.4.1-2028.3.31	每三年递增7%	1、出租方同意承租方将该房屋分割后对外进行出租性经营。 2、出租方同意承租方对该房屋进行装修。承租方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得出租方的同意后方可施工。	上海市长宁区法华镇路525号	是	是
37	德必虹桥525	2011.3.1-2028.8.14	每三年递增5%，2019.1.1起，在上一年租金基础上每天每平方米再增	1、同意承租方与第三方合作经营，并允许承租方对外进行招商与分租，转租、分租期限小于承租方租赁期限。 2、根据目前现有厂房建筑的现状，出租方同意	上海市闵行区金雨路55号-59号	是	是

序号	园区名称	租赁时间	租金调节机制	转租、建筑改造等影响发行人业务稳定开展的条款	地理位置	是否属于核心地段（注1）	是否符合城市发展规划（注2）
			加 0.2 元	承租方对现有建筑进行装修。			
38	星光德必易园项目	2021.1.1-2040.12.31	2030.12.31 前，每年递增 2%； 2031.1.1 后，每年递增 3%	1、同意承租方在合同约定租赁用途下对该房屋分割并对外开展经营出租。 2、出租方同意承租方根据本项目需要进行装修，但承租方的装修方案应提前向出租方报备。承租方在施工过程中，不得破坏建筑物本身的主体结构。	陕西省西安市碑林区碑林科技产业园 18 号楼	是	是
39	德必岳麓 WE"项目	2019.10.1-2039.9.30	2029.9.30 前，租金递增；2029.10.1 起，分情况调节递增	1、同意承租方对该房屋分割并对外开展经营出租。 2、出租方同意承租方根据本项目需要进行装修，但承租方的装修方案应提前通知出租方，承租方在施工过程中，不得破坏建筑物本身的主体结构	湖南省长沙市岳麓区潇湘中路 328 号麓枫和苑 1 栋	是	是

备注：根据上述运营园区项目所在租赁房产的产权人/出租人出具的授权文件并经本所律师访谈上述租赁房产的产权人/出租人，就上述运营园区项目，发行人及其子公司均已获得了转租授权。

注 1：运营园区地理位置处于该园区所在城市人民政府划定的城市中心区域范围内的，即属地处核心地段。

注 2：除星光德必易园及德必岳麓 WE” 外，其余已投入运营园区均已获得文创园区认定，符合城市发展规划。

注 3：若合同期内每满三年国家 CPI 指数累计增幅超过 10%或低于 3%，则双方另行协商租金的递增幅度作相应比例的调增或调减。

(二) 披露部分运营园区租赁房产未办理产证情形中，办理权属证书的进展情况，取得权属证书是否存在实质性障碍；

根据发行人提供的材料并经本所律师核查，发行人运营园区的部分租赁房产存在未办理产权证书的情况，该等租赁房产未办理产权证书的面积及办理情况具体如下：

序号	园区名称	无产证面积（平方米）
1.	东枫德必 WE"	1,696
2.	天杉德必易园	/
3.	昭化德必易园	2,579.8
4.	德必愚园 1890	746
5.	德必法华 525	1,005.87
6.	龙漕德必易园	985
7.	虹口德必运动 LOFT	835
8.	虹口德必运动 LOFT-柳营路	7,314
9.	柏航德必易园	475
10.	沪西德必易园	1,070.7
11.	虹桥德必易园	1,699.04
12.	七宝德必易园	5,928.48
13.	金汇德必易园	400
14.	大宁德必易园	1,125.15
15.	德必龙潭 WE"	987.04
16.	德必梅园 WE"	950.65

本所律师已在原律师工作报告及原法律意见书中论述了相关租赁房产未办理产证的原因等具体情况。经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具之日，“东枫德必 WE"”项目租赁房产出租方已取得 1-9 号楼以及 12 幢的产权证书，合计 58,035.06 平方米；剩余部分产权证书（10 号楼、11 号楼）正在办理产权登记手续。根据物业出租方提供的《建设工程规划许可证》[建字第 110105201600070 号，2016 规（朝）建字 0030 号]，10 号楼（即 K 座）建筑面积 818 平方米、11 号楼（即 L 座）建筑面积 878 平方米，合计 1,696.00 平方米（具体以产证面积为准）。

“东枫德必 WE”项目的租赁房产位于北京市朝阳区东风南路，系由发行人之参股企业东枫德必向北京市东风农场有限公司承租后出租予发行人的全资子公司北京德稔，租赁期限为自 2018 年 5 月 1 日至 2023 年 4 月 23 日。

根据发行人提供的材料，出租方北京市东风农场有限公司就建造“东枫德必 WE”项目所在租赁房产已取得以下建设工程规划、开工和竣工验收的相关许可、证明，具体如下：

序号	证照名称	内容
1	《国有土地使用证》	土地使用者为国营北京市东风农场（国营北京市东风农场于 2002 年 5 月 9 日更名为“北京市东风农工商公司”；北京市东风农工商公司于 2017 年 12 月 28 日更名为“北京市东风农场有限公司”）、土地坐落为朝阳区酒仙桥南十里居、土地来源为划拨、土地用途为“住宅、办公、企业、绿化”
2	《建设工程规划许可证》	建设单位为北京市东风农工商公司（现已更名为“北京市东风农场有限公司”）、建设项目名称为“A 座科技研发车间等 12 项（三元科技研发中心）、建设位置为朝阳区东风南路、建设规模为 58,243 平方米
3	《建筑工程施工许可证》	建设单位为北京市东风农工商公司（现已更名为“北京市东风农场有限公司”）、建设项目名称为“A 座科技研发车间等 12 项（三元科技研发中心）、建设位置为朝阳区东风南路、建设规模为 58,243 平方米
4	《北京市房屋建筑 and 市政基础设施工程竣工验收备案表》	建设单位为北京市东风农工商公司（现已更名为“北京市东风农场有限公司”）、工程名称为“A 座科技研发车间等 12 项（三元科技研发中心）、建设地址为朝阳区东风南路、建设规模为 58,243 平方米、工程竣工日期为 2017 年 12 月 25 日

根据北京市东风农场有限公司（以下简称“东风农场”）提供的《情况说明》及本所律师对其所做的访谈，东风农场目前正在办理上述房产的房屋所有权登记，已于 2020 年 6 月 1 日向北京市朝阳区不动产登记事务中心提交不动产权籍调查申请，目前《不动产权籍调查成果确认单》正在审核办理中。鉴于：东风农场已签署了国有建设用地使用权出让合同并缴纳了土地出让金，并就建造上述租赁房产完成了必要的建设工程规划、开工和竣工验收的手续，本所律师认为，在东风农场取得《不动产权籍调查成果确认单》后，其取得“东枫德必 WE”项目所在租赁房产的权属证书不存在实质性障碍。

（三）披露未取得产权证书的房产面积占发行人全部运营房产面积的比例以及产生的收入、毛利、利润情况及占比，相关房产拆除是否会对发行人持续经营产生不利影响，以及发行人相应的应对措施；

1.未取得产权证书的房产面积占发行人全部运营房产面积的比例以及产生的收入、毛利、利润情况及占比,相关房产拆除是否会对发行人持续经营产生不利影响

最近三年,发行人承租运营的部分园区租赁房产未取得产权证书,该等租赁房产面积占公司全部的承租运营园区房产面积的比例以及产生的收入、毛利、利润情况及占比如下:

园区名称	面积占比 ^{注1}	收入占比 ^{注2}	毛利占比 ^{注3}	利润占比 ^{注4}
东枫德必 WE"	9.69%	2.49%	-7.40%	-25.02%
天杉德必易园	1.39%	2.26%	1.51%	2.05%
其他部分未取得产证的租赁房产	4.34%	^{注5}	-	-
合计	15.42%	4.75%	-5.89%	-22.97%

注1:面积占比=无产证面积/截至2019年12月31日公司承租运营模式运营管理园区可供租赁面积合计。

注2:收入占比=最近三年各期该园区收入总和/最近三年各期营业收入总额。

注3:毛利占比=最近三年各期该园区毛利总和/最近三年各期毛利总额。

注4:利润占比=最近三年各期该园区对应的项目公司利润总和/最近三年各期利润总额。

注5:个别园区部分租赁房产未取得产权证书,无法单独核算无产证房产面积对应的营业收入、毛利及利润总额情况。

本所律师认为,扣除东枫德必 WE"园区后,上述未取得产权证书所涉及园区的无产证面积占比仅为5.73%,占公司承租运营模式运营管理园区可供租赁面积的比例相对较小,该等物业的权利瑕疵对公司的生产经营及财务状况影响较小,不会对公司持续经营产生不利影响。

2.发行人相应的应对措施

就上述承租运营园区中的东枫德必 WE"园区,发行人积极督促租赁房产的产权人东风农场办理取得相关产权证书,有关东风农场办理相关产权证书的情况,详见本补充法律意见书之“规范性问题第3题”第(二)问的答复。

就发行人承租运营的租赁房产涉及无产权证书事宜,发行人与部分物业出租方签订的房屋租赁合同中已约定了因无产证面积导致公司损失情况下物业出租方的赔偿责任,具体详见原法律意见书“十、发行人的主要财产之(三)租赁房产”部分。

此外,就该等未取得产权证书的租赁房产存在的潜在风险,发行人控股股东上海中微子投资管理有限公司已出具书面承诺:“如德必文化及其全资、控股企

业承租的部分未取得产权证书的房产因政府主管部门在任何时候被认定为违章建筑而被责令拆除,或因未依法建设而导致合同部分无效,或被任何相关方以租赁房产未取得产权证书为由提出合法权利要求,本公司将无条件对德必文化及其全资、控股企业因上述事项产生的实际损失以及将来可能因此产生的损失承担补偿责任,并全额承担由德必文化及其全资、控股企业因上述事项而支付的所有相关费用。”发行人实际控制人贾波、李燕灵已出具书面承诺:“如德必文化及其全资、控股企业承租的部分未取得产权证书的房产因政府主管部门在任何时候被认定为违章建筑而被责令拆除,或因未依法建设而导致合同部分无效,或被任何相关方以租赁房产未取得产权证书为由提出合法权利要求,本人将无条件对德必文化及其全资、控股企业因上述事项产生的实际损失以及将来可能因此产生的损失承担补偿责任,并全额承担由德必文化及其全资、控股企业因上述事项而支付的所有相关费用。”

(四) 披露运营项目中设定抵押房产的具体情况, 占发行人全部运营房产面积的比例以及产生的收入、利润情况, 是否存在实现抵押权的情形, 如抵押权实现的应对措施及对发行人经营稳定性的影响;

1. 设定抵押房产的具体情况

截至 2020 年 6 月 30 日, 除德必虹桥绿谷 WE"园区的租赁房产存在抵押外, 公司其他承租运营园区的租赁房产不存在设定抵押的情况。德必虹桥绿谷 WE"园区的租赁房产设定抵押的情况如下:

(1) 基本情况

德必虹桥绿谷 WE"园区位于上海市闵行区申长路 518 号, 物业产权方及出租方系上海新湖房地产开发有限公司。该租赁房产中: 201 室、202 室及第 3 至第 6 层的房屋已由出租方上海新湖房地产开发有限公司抵押予中国农业银行股份有限公司上海闸北支行(抵押权登记号: 闵 201612032198), 抵押权登记日为 2016 年 5 月 30 日, 债务金额为 2 亿元, 债务履行期限自 2016 年 5 月 23 日至 2026 年 5 月 22 日止; 第 7 层至第 9 层的房屋已由出租方上海新湖房地产开发有限公司抵押予中国工商银行股份有限公司上海市普陀支行(抵押权登记号: 闵 201612021844), 抵押权登记日为 2016 年 4 月 19 日, 债务金额为 1.4 亿元, 债务履行期限自 2016 年 3 月 21 日至 2023 年 3 月 31 日止。

(2) 占比情况

最近三年, 德必虹桥绿谷 WE"园区相对于公司全部承租运营园区房产的面积、收入、利润等占比情况如下:

园区名称	面积占比 ^{注1}	收入占比 ^{注2}	毛利占比 ^{注3}
德必虹桥绿谷 WE"	2.77%	1.92%	-2.92%

注 1: 面积占比=截至 2019 年 12 月 31 日该园区可供租赁面积/截至 2019 年 12 月 31 日公司承租运营模式运营管理园区可供租赁面积合计。

注 2: 收入占比=最近三年各期该园区收入总和/最近三年各期营业收入总额。

注 3: 毛利占比=最近三年各期该园区毛利总和/最近三年各期毛利总额。

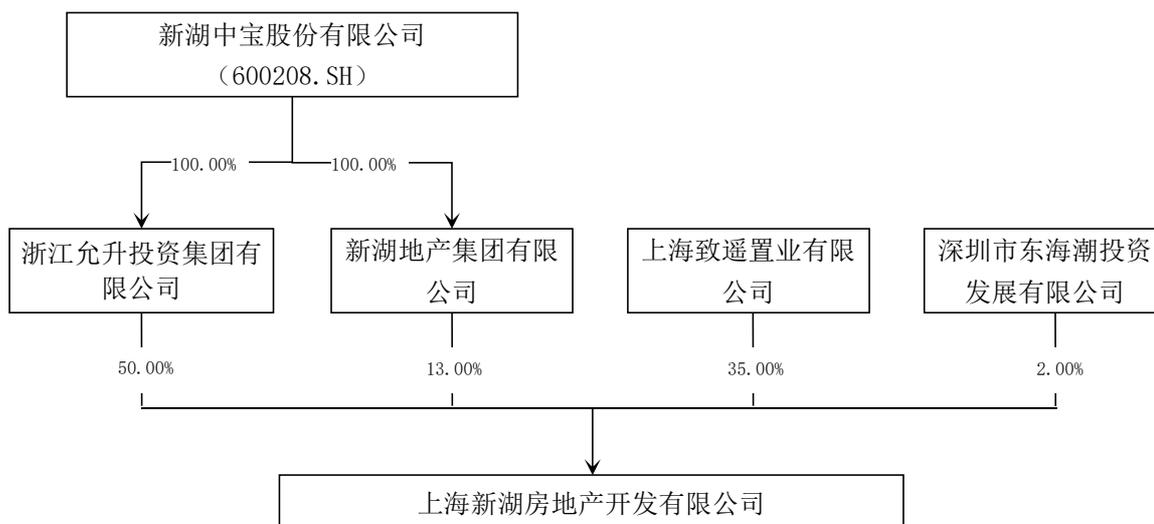
(3) 目前未发生实现抵押权的情形

公司德必虹桥绿谷 WE"园区的基本情况如下:

园区名称	德必虹桥绿谷 WE"
项目地址	上海市闵行区申长路 518 号
物业出租方	上海新湖房地产开发有限公司
物业产权方	上海新湖房地产开发有限公司

① 股权结构

上海新湖房地产开发有限公司（以下简称“新湖房地产”），注册资本 2 亿元，系 A 股上市公司新湖中宝股份有限公司（以下简称：“新湖中宝”，股票代码：600208）间接持股 63% 的二级控股子公司，主营业务为地产开发，其主要负责集团江浙沪区域房地产项目的建设开发及销售，新湖房地产的股权结构如下：



②财务状况

根据新潮中宝的公开信息披露，新潮中宝的主要财务数据情况如下：

单位：万元

项目	2020.6.30/ 2020年1-6月	2019.12.31/ 2019年度	2018.12.31/ 2018年度	2017.12.31/ 2017年度
资产总计	15,249,177.56	14,403,202.08	13,987,114.41	12,456,908.30
净资产	3,679,786.39	3,516,348.53	3,438,650.55	3,289,958.53
营业收入	473,445.26	1,481,029.51	1,722,711.47	1,749,992.40
净利润	232,580.96	211,162.69	269,335.93	335,022.10

根据上述财务数据，本所律师理解，新潮房地产作为一家境内上市公司的下属企业，其母公司新潮中宝的财务情况相对较好，总资产规模持续快速增长，各项经营指标保持稳健，截至本补充法律意见书出具之日，其总市值约为200亿元。经实地走访德必虹桥绿谷WE"园区并访谈物业产权方/出租方新潮房地产，确认上述抵押系为其银行贷款提供的抵押担保，目前发行人正常租赁使用该房产，新潮房地产按期向银行还本付息。本所律师认为，德必虹桥绿谷WE"园区目前未发生实现抵押权的情形。

(4) 抵押权实现的应对措施及对公司经营稳定性的影响

①抵押权实现的应对措施

根据上海新潮房地产开发有限公司（合同甲方）与公司（合同乙方）签订的《房屋租赁合同》，“本合同租赁期限，如租赁房屋被法院依法查封造成乙方不能经营的或者甲方无故提前解除合同，甲方应赔偿乙方因此造成的全部实际损失”。

公司控股股东上海中微子投资管理有限公司出具承诺，“德必文化全资子公司上海德创文化创意有限公司承租德必虹桥绿谷WE"园区的房产目前存在抵押，若因该事项导致上海德创文化创意有限公司在租赁期满前无法继续既有租赁协议约定使用租赁房产，或者因德必文化及其下属公司其他承租运营该园区存在权属瑕疵、权利受限的情形导致德必文化及其下属公司在租赁期满前无法继续既有租赁协议约定使用租赁房产，造成德必文化及/或其下属公司任何损失，或被有关主管部门处罚，或被有关权利人追索而支付赔偿等，由本公司承担全部损失及相关费用，且不因此向德必文化及/或其下属公司主张任何权利，以保证德必文化及/或其下属公司的利益不受影响。”

②对公司经营稳定性的影响

德必虹桥绿谷 WE"园区目前承租运营情况正常, 物业产权方按时还本付息。针对因抵押权实现可能对公司运营产生的影响, 发行人与出租方有关该房产的租赁合同中对出租方的赔偿责任做出了适当的约定, 公司控股股东已作出补偿承诺。德必虹桥绿谷 WE"园区相对于公司全部承租运营园区房产的收入、利润、面积占比情况均较小, 该等租赁房产存在抵押的情形不会对发行人的经营稳定性产生重大不利影响, 不会对本次发行及上市构成实质性法律障碍。

2.报告期内, 发生抵押权实现情形的承租运营园区

报告期内, 公司承租运营的园区中, 除德必七星创业园发生抵押权实现的情况外, 其他承租运营园区的租赁房产不存在发生抵押权实现的情况。有关德必七星创业园的具体情况如下:

(1) 背景介绍

①德必七星创业园投入运营

2015年12月30日, 德必投资与上海仪华服饰有限公司(以下简称“仪华服饰”)签署《房屋租赁合同》, 约定仪华服饰将位于上海市闵行区七莘路1188号的房屋出租给德必投资。2016年3月22日, 仪华服饰、德必投资、德莘文化签署《关于房屋租赁合同补充协议》, 约定德必投资将原《房屋租赁合同》中享有的权利义务无偿转移至德莘文化。公司缴纳租金及租赁保证金后, 对上述租赁房产进行设计改造, 并于2016年11月投入运营。

②物业产权人涉及诉讼, 影响德必七星创业园持续经营

根据上海市闵行区房地产登记处于2016年4月25日调阅的《上海市房地产登记簿》, 仪华服饰分别于2013年12月4日、2015年3月11日将上述房产抵押给交通银行股份有限公司上海闵行支行(以下简称“交通银行闵行支行”), 为其举借的银行贷款提供抵押担保。因仪华服饰未按期清偿债务, 交通银行闵行支行向上海市闵行区人民法院提起诉讼。上海市闵行区人民法院经审理后分别作出(2016)沪0112民初10249号《民事判决书》、(2016)沪0112民初10252号《民事判决书》, 判决仪华服饰归还交通银行闵行支行贷款本金和相应的利息, 如仪华服饰到期不履行付款义务, 交通银行闵行支行可以申请以拍卖、变卖位于上海市闵行区七莘路1188号的房屋所得价款受偿。

根据2017年2月上海市闵行区人民法院下达的《执行通知书》(2017)沪0112执1401号, 仪华服饰因未在生效法律文书确定的履行期限内履行义务, 交通银行闵行支行向上海市闵行区人民法院提出执行申请。

因仪华服饰对上述房产作出抵押登记的时间早于德必投资与其签署租赁协议的时间,故因上述诉讼如导致房产权利人变更,德莘文化无法请求新的房产权利人继续履行原租赁合同。因此,公司于2017年末对德必七星创业园长期待摊费用进行减值测试并计提资产减值损失1,090.01万元;针对预计发生的客户清退工作损失,公司分别于报告期各期计提了预计负债,并在实际清退完成、支付客户违约金和装修补偿后,对账面计提的预计负债冲回,按实际发生额计入营业外支出。

③德必七星创业园园区诉讼、撤诉及清退情况

经交通银行闵行支行申请,上海市闵行区人民法院依法于“淘宝网”对标的房产公开进行网络司法拍卖,上海莘驰资产管理有限公司(以下简称“上海莘驰”)参与网络拍卖并于2019年2月2日竞得上述房产。根据上海市闵行区人民法院于2019年3月15日作出的(2017)沪0112执1402号《执行裁定书》,确认标的房产及相应土地使用权归上海莘驰所有,并自裁定书送达上海莘驰时转移标的房产及相应土地使用权。

上海莘驰在取得上述房产所有权后要求德必投资、德莘文化限期腾空并搬离标的房产,并于2019年8月22日向上海市闵行区人民法院提交《民事起诉状》,请求法院判令德必投资、德莘文化腾空并返还标的房产、按每日每平方米3元为标准(自2019年3月15日起算)向上海莘驰赔偿房屋占用损失。

经公司与上海莘驰多次沟通磋商,于2019年10月17日德必投资、德莘文化与上海莘驰达成书面协议,约定:(1)如德必投资、德莘文化于2019年12月31日前完成标的房产现有租户的清退工作并将标的房产整体移交给上海莘驰,则上海莘驰同意不再向德必投资、德莘文化收取上海莘驰取得标的房产及其土地使用权的所有权后至德必投资、德莘文化移交标的房产之前德必投资、德莘文化对标的房屋的占用费及其他相关费用;(2)上海莘驰自该协议书签订后两个工作日内向法院申请撤销诉讼。2019年10月22日,上海市闵行区人民法院作出(2019)沪0112民初33967号《民事裁定书》,准许原告上海莘驰撤回起诉。

2019年12月30日,德莘文化、德必投资与上海莘驰签署《房屋资产移交书》,确认截至2019年12月30日,德莘文化、德必投资已完成上述房产的清退工作,上海莘驰确认上述房产于整体移交时的状态符合其要求并同意接收。各方确认,截至2019年12月30日,各方就上述房产不存在未结事项或款项,无任何争议、纠纷或潜在纠纷。上海莘驰同意不向德莘文化、德必投资收取德莘文化、德必投资自取得取得上述房产所有权后至2019年12月30日期间对标的房产的占用费及其他相关费用,对德莘文化、德必投资或其关联方不会就上述书面协议所涉事宜及上述房产的整体移交事宜提出任何诉讼主张。

(2) 占比情况

报告期内，德必七星创业园的相对于公司全部运营房产的园区面积、收入、利润等占比情况如下：

园区名称	面积占比 ^{注1}	收入占比 ^{注2}	毛利占比 ^{注3}
德必七星创业园	-	1.61%	1.67%

注1：截至2019年12月31日，公司已完成德必七星创业园的清退工作，将房屋整体移交至物业产权方上海莘驰资产经营有限公司，公司不再运营德必七星创业园。

注2：收入占比=最近三年各期该园区收入总和/最近三年各期营业收入总额。

注3：毛利占比=最近三年各期该园区毛利总和/最近三年各期毛利总额。

(3) 抵押权实现对公司经营稳定性的影响

根据《审计报告》，针对上述抵押权实现的情形，公司已于2017年末对德必七星创业园长期待摊费用进行减值测试并计提资产减值损失1,090.01万元；针对预计发生的客户清退工作损失，公司分别于报告期各期计提了预计负债，并在实际清退完成、支付客户违约金和装修补偿后，对账面计提的预计负债冲回，按实际发生额计入营业外支出。截至本补充法律意见书出具之日，德莘文化、德必投资与上海莘驰之间的诉讼已经了结，相关房屋已整体移交给上海莘驰，上海莘驰已确认就此不存在争议或潜在纠纷。

综上，上述抵押权实现事项未对公司的生产经营造成重大不利影响，抵押权实现事项不会对本次发行并上市造成实质性法律障碍。

(五) 说明运营项目房产是否存在权属纠纷，以及对发行人持续经营的影响；

经本所律师核查，发行人及其子公司目前于中国境内总计承租运营38个园区项目，根据该等运营项目所在租赁房产之产权人调取的不动产登记簿登记信息并经本所律师访谈租赁房产之产权人或出租人，该等运营项目房产目前不存在权属纠纷，其中：“虹桥绿谷WE”项目的租赁房产存在抵押，具体详见本补充法律意见书之“规范性问题第3题”第(四)问的第1点答复；“德必愚园1890”项目的租赁房产存在查封，具体情况如下：

根据发行人提供的材料并经本所律师核查，“德必愚园1890”项目位于上海市长宁区愚园路716号的房屋已被江苏省无锡市中级人民法院(2016)苏02执363号《执行裁定书》予以查封，限制起始日期为2016年7月6日。“德必愚园1890”项目之租赁房产的租赁合同签署于2013年12月2日，时间早于法院查封实施之日。

《租赁合同纠纷若干解释》第二条及第三条规定了房屋租赁合同无效的法定情形，即：“出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效”；“出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订立的租赁合同无效”。房屋建筑物存在司法查封不属于上述情形，因此发行人下属企业行运文化与出租人上海禾众投资发展（集团）有限公司签署的房屋租赁合同合法有效。另根据《租赁合同纠纷若干解释》第二十条：“租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持”，如该租赁房产因法院实施该查封进而被依法拍卖，租赁房产发生所有权变动，承租人行运文化仍有权继续依约租赁使用该租赁房产。

根据上海禾众投资发展（集团）有限公司（合同甲方）与发行人（合同乙方，权利义务已转移至行运文化）于 2013 年 3 月 25 日所签订的《房屋租赁协议》，如租赁房产发生任何诉讼、仲裁或纠纷影响行运文化对该房产的租赁使用或给行运文化造成损失的，则上海禾众投资发展（集团）有限公司应承担违约责任。

据此，本所律师认为，行运文化有权依照租赁合同在租赁期限内使用“德必愚园 1890”项目的租赁房产，该房产目前存在的司法查封不会对发行人持续经营造成重大不利影响。

综上，本所律师认为，发行人承租运营园区所涉的租赁房产不存在权属纠纷，部分园区租赁房产存在抵押权和司法查封的情形不会对发行人的持续经营造成重大不利影响。

（六）按照创业板招股说明书格式准则要求，对发行人存在的相关风险进行定量分析并补充披露，受到影响的情况；

经本所律师核查，发行人已按照创业板招股说明书格式准则要求，在招股说明书“第四节风险因素”之“二、经营风险”中对上述风险进行了定量分析并补充披露。

（七）请说明发行人实际控制人控制的文化、设计类企业的历史沿革、主营业务及演变情况，与发行人主营业务是否存在同业竞争。

根据公司提供的材料并经本所律师核查，发行人实际控制人控制的文化、设计类企业包括中微子、西藏有邻、融微贸易、德萃文化、上海融创企业管理有限公司（以下简称“融创企业管理”）、长兴乾润、西藏乾润企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“西藏乾润”）、长兴乾元、长兴乾森。

1.中微子的历史沿革、主营业务及演变情况

(1) 历史沿革

① 设立

中微子于 2011 年 10 月 9 日由贾波、陈红、万里江共同出资设立，设立时名称为“上海中微子投资管理有限公司”，住所为上海市长宁区安化路 492 号 1 幢 706 室，法定代表人为贾波，注册资本为人民币 100 万元，经营范围为“投资管理，实业投资，资产管理，企业管理咨询，商务信息咨询，市场营销策划，物业管理，会务服务，展览展示服务，建筑装饰工程，建筑设计咨询，房地产开发经营，创意设计；电子商务（不得从事增值电信、金融业务）；计算机软硬件领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；网络系统集成”。

中微子设立时的股东及其出资情况如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
贾波	59.5	59.5
万里江	25.5	25.5
陈红	15.0	15.0
合计	100.0	100.0

② 2015 年 9 月，股权转让

2015 年 9 月 28 日，中微子作出股东会决议，同意股东万里江将其持有的中微子股权转让给贾波、陈红；同日，万里江与陈红、贾波分别签署了相应的《股权转让协议》。该等转让的具体情况如下：

转让方	受让方	转让的认缴出资额（万元）	转让的股权比例（%）	协议转让价（万元）
万里江	陈红	5.1	5.1	5.1
万里江	贾波	20.4	20.4	20.4

本次变更完成后，中微子的股东及其出资情况如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
贾波	79.9	79.9

股东姓名	认缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
陈红	20.1	20.1
合计	100.0	100.0

随后，中微子就本次变更的相关事宜办理了工商变更登记手续。

③2018年11月，增资

2018年11月，中微子通过股东会决议，同意将公司注册资本由人民币100万元增加至人民币5,000万元。其中，贾波以货币方式认购新增注册资本3,915.1万元，陈红以货币方式认购新增注册资本984.9万元。本次增资完成后，中微子的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
贾波	3,995	79.9
陈红	1,005	20.1
合计	5,000	100.0

随后，中微子就本次变更的相关事宜办理了工商变更登记手续。

(2) 设立以来的主营业务及演变情况

根据中微子提供的财务报表、出具的说明并经本所律师核查，中微子自设立以来的主营业务及演变情况如下：

序号	时间	经营范围变更情况	主营业务开展情况
1	2011年10月设立	投资管理，实业投资，资产管理，企业管理咨询，商务信息咨询，市场营销策划，物业管理，会务服务，展览展示服务，建筑装饰工程，建筑设计咨询，房地产开发经营，创意设计；电子商务（不得从事增值电信、金融业务）；计算机软硬件领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；网络系统集成	投资管理
2	2019年7月变更经营范围	经营范围变更：投资管理（不得从事银行、证券、保险业务），旅游咨询，文化艺术活动交流策划，财务咨询，翻译服务，展览展示服	投资管理

序号	时间	经营范围变更情况	主营业务开展情况
		务, 市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验), 设计、制作、代理、利用自有媒体发布各类广告。	
3	2020年5月变更经营范围	经营范围变更为: 投资管理(不得从事银行、证券、保险业务), 旅游咨询, 财务咨询, 翻译服务, 展览展示服务, 市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验), 制作、代理、利用自有媒体发布各类广告。	投资管理

本所律师认为, 截至本补充法律意见书出具之日, 中微子的经营范围中已不含文化、设计相关内容, 自设立以来, 中微子以投资管理为主营业务, 与发行人的主营业务不存在同业竞争的情况。

2. 西藏有邻的历史沿革、主营业务及演变情况

(1) 历史沿革

① 设立

西藏有邻于2016年6月30日由德必有限出资设立, 设立时的名称为“西藏德必文化创意产业有限公司”, 住所为西藏拉萨市堆龙德庆区工业园区管委会599号, 法定代表人为贾波, 注册资本为人民币1,000万元, 经营范围为“创意设计服务、建筑设计咨询、企业形象策划、市场营销策划、物业管理、企业管理咨询、商务咨询、会务服务; 建筑装饰工程; 电子商务; 市场信息咨询与调查; 会展会务服务; 文化艺术交流活动策划; 计算机软硬件领域的技术开发; 网络系统集成。”

西藏有邻设立时的股东及其出资情况如下:

股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
德必有限	1,000	100
合计	1,000	100

② 2018年7月, 股权转让

2018年7月9日,德必有限作出股东决定,同意将其持有的西藏有邻100%股权转让给中微子;同日,德必有限与中微子签署了相应的《股权转让协议书》,因实缴出资额为0元且该公司未实际开展业务经营,转让双方约定股权转让的对价为0元。

本次变更完成后,西藏有邻的股东及其出资情况如下:

股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
中微子	1,000	100
合计	1,000	100

随后,西藏有邻就本次变更的相关事宜办理了工商变更登记手续。

(2) 设立以来的主营业务及演变情况

根据西藏有邻提供的材料并经本所律师核查,西藏有邻自设立以来的主营业务及演变情况如下:

序号	时间	经营范围变更情况	主营业务开展情况
1	2016年6月设立	创意设计服务、建筑设计咨询、企业形象策划、市场营销策划、物业管理、企业管理咨询、商务咨询、会务服务;建筑装饰工程;电子商务;市场信息咨询与调查;会展会务服务;文化艺术交流活动策划;计算机软硬件领域内的技术开发;网络系统集成。	未实际开展业务
2	2019年8月变更经营范围	经营范围变更为:市场信息服务与调查;文化艺术交流活动策划;旅游服务;财务服务;翻译服务;展览展示服务。	未实际开展业务

根据西藏有邻出具的说明,自设立以来,西藏有邻未实际开展业务经营且已有注销企业法人资格的相关安排,与发行人的主营业务不存在同业竞争的情况。

3.融微贸易的历史沿革、主营业务及演变情况

(1) 历史沿革

① 设立

融微贸易于2014年9月4日由德必投资出资设立，设立时的名称为“上海德必贸易有限公司”，住所为中国（上海）自由贸易试验区加太路29号1号楼东部304-A16室，法定代表人为贾波，注册资本为人民币500万元，经营范围为“从事货物及技术的进出口业务，转口贸易，工艺品（除文物）的销售，文化艺术交流活动策划（除演出经纪），会务服务，商务咨询，企业管理咨询（以上咨询均除经纪）。”

融微贸易设立时的股东及其出资情况如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
德必投资	500	100
合计	500	100

②2017年9月，股权转让

2017年8月15日，德必投资与中微子签署了《上海市产权交易合同》，约定德必投资将其持有的融微贸易100%股权转让予中微子，股权转让的对价依据上海信达资产评估有限公司出具的“信达评报字（2017）第D-282号”《评估报告》确定为3,550.72元。2017年9月1日，中微子作出股东决定，同意其受让德必投资持有的融微贸易100%股权。

本次变更完成后，融微贸易的股东及其出资情况如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
中微子	500	100
合计	500	100

随后，融微贸易就本次变更的相关事宜办理了工商变更登记手续。

（2）设立以来的主营业务及演变情况

根据融微贸易提供的财务报表、出具的说明并经本所律师核查，融微贸易自设立以来的主营业务及演变情况如下：

序号	时间	经营范围变更情况	主营业务开展情况
1	2014年9月设立	从事货物及技术的进出口业务，转口贸易，工艺品（除文物）的销售，	未实际开展业务

序号	时间	经营范围变更情况	主营业务开展情况
		文化艺术交流活动策划（除演出经纪），会务服务，商务咨询，企业管理咨询（以上咨询均除经纪）。	
2	2019年12月变更经营范围	经营范围变更为：从事货物及技术的进出口业务，转口贸易，工艺品（象牙及其制品除外）的销售，文化艺术交流活动策划（除演出经纪）。	未实际开展业务
3	2020年6月变更经营范围	经营范围变更为：从事货物及技术的进出口业务，转口贸易，工艺品（象牙及其制品除外）的销售。	未实际开展业务

本所律师认为，截至本补充法律意见书出具之日，融微贸易的经营范围中已不含文化、设计相关内容，自设立以来，融微贸易未实际开展业务经营，与发行人的主营业务不存在同业竞争的情况。

4.德萃文化的历史沿革、主营业务及演变情况

(1) 历史沿革

①设立

德萃文化于2015年3月10日由德必投资及代竞柯出资设立，设立时的名称为“上海德萃文化发展有限公司”，住所为上海市普陀区金沙江路1006号2幢448室，法定代表人为贾波，注册资本为人民币100万元，经营范围为“文化艺术交流与策划，舞台美术策划，企业形象策划，市场营销策划，企业管理咨询，商务信息咨询，会展服务，公关活动策划，摄影（除冲印），电脑图文设计制作，广告的设计、制作，风景园林建设工程专项设计，建筑装饰装修建设工程设计与施工，从事货物及技术的进出口业务，物业管理，投资管理（除股权投资及股权投资管理），实业投资（除股权投资及股权投资管理），电子商务（不得从事增值电信、金融业务），计算机网络工程（除专项），计算机技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，销售：工艺品（除专项）、电子产品、文体用品、日用百货。”

德萃文化设立时的股东及其出资情况如下：

股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
德必投资	51	51
代竞柯	49	49

股东名称/姓名	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
合计	100	100

②2015年9月，股权转让

2015年8月26日，德萃文化作出股东会决议，同意代竞柯将其持有的德萃文化9%股权转让给上海商坊联行企业发展有限公司（已更名为“商坊联行企业发展（上海）股份有限公司”）；同日，代竞柯与上海商坊联行企业发展有限公司签署了相应的《股权转让合作协议》，约定股权转让的对价为9万元。

本次变更完成后，德萃文化的股东及其出资情况如下：

股东名称/姓名	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
德必投资	51	51
代竞柯	40	40
上海商坊联行企业发展有限公司	9	9
合计	100	100

随后，德萃文化就本次变更的相关事宜办理了工商变更登记手续。

③2016年11月，股权转让

2016年9月20日，德萃文化作出股东会决议，同意德必投资将其持有的德萃文化51%股权转让给中微子；同日，德必投资与中微子签署了相应的《股权转让协议》，约定股权转让的对价为51万元。

本次变更完成后，德萃文化的股东及其出资情况如下：

股东名称/姓名	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
中微子	51	51
代竞柯	40	40
上海商坊联行企业发展有限公司	9	9

股东名称/姓名	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
合计	100	100

随后，德萃文化就本次变更的相关事宜办理了工商变更登记手续。

④2017年3月，股权转让

2017年2月20日，德萃文化作出股东会决议，同意代竞柯将其持有的德萃文化40%股权转让给叶元斌；同日，代竞柯与叶元斌签署了相应的《股权转让协议》，约定股权转让的对价为40万元。

本次变更完成后，德萃文化的股东及其出资情况如下：

股东名称/姓名	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
中微子	51	51
叶元斌	40	40
上海商坊联行企业发展有限公司	9	9
合计	100	100

随后，德萃文化就本次变更的相关事宜办理了工商变更登记手续。

(2) 设立以来的主营业务及演变情况

序号	时间	经营范围变更情况	主营业务开展情况
1	2015年3月设立	文化艺术交流与策划，舞台美术策划，企业形象策划，市场营销策划，企业管理咨询，商务信息咨询，会展服务，公关活动策划，摄影（除冲印），电脑图文设计制作，广告的设计、制作，风景园林建设工程专项设计，建筑装饰装修建设工程设计与施工，从事货物及技术的进出口业务，物业管理，投资管理（除股权投资及股权投资管理），实业投资（除股权投资及股权投资管理），电子商务（不得从事增值电信、金融业务），计算机网络工程（除专项），计算机技术专业领域	承租运营游艇会园区项目

序号	时间	经营范围变更情况	主营业务开展情况
		内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，销售：工艺品（除专项）、电子产品、文体用品、日用百货。	
2	2016年11月 控股股东变更为中微子	经营范围未发生变化	承租运营游艇会园区项目
3	2016年12月 停止营业	经营范围未发生变化	停止实际经营业务

德萃文化设立时原计划运营游艇会园区项目，根据上海长风游艇俱乐部有限公司与上海市普陀区国有资产经营有限公司签署的《房屋租赁合同》，上海长风游艇俱乐部有限公司租赁上海市普陀区国有资产经营有限公司位于长生态商务区风2号绿地相关房屋用于游艇俱乐部经营。根据上海长风游艇俱乐部有限公司与德萃文化签署的《合作经营合同》及其补充协议，德萃文化向上海长风游艇俱乐部有限公司租赁长生态商务区风2号绿地等在内的相关房屋、游艇码头、游艇及其配套或附属设施设备，用于开展游艇会项目。

上海长风游艇俱乐部有限公司于2016年11月21日向德萃文化下发《关于要求长风游艇会项目停业整顿的函》，要求德萃文化停止经营游艇会项目，妥善处理员工遣散事宜。自2016年12月起，德萃文化停止经营。

2017年10月，上海长风游艇俱乐部有限公司向上海市普陀区人民法院提起诉讼，诉请上海市普陀区国有资产经营有限公司及上海长风生态商务区投资发展有限公司赔偿因其违约终止租赁合同造成的经济损失，德萃文化为第三人。截至本补充法律意见书出具之日，该案件尚处于二审审理阶段。

根据公司提供的德萃文化最近一年一期的财务报表并经本所律师实地走访原游艇会项目所在地，德萃文化目前已无实际经营业务。根据德萃文化出具的说明，该公司早于2016年12月停止经营至今，并拟于前述涉诉情况结束后注销企业法人资格，与发行人不存在同业竞争的情形。

综上，本所律师认为，德萃文化与发行人的主营业务不存在同业竞争的情况。

5. 融创企业管理的历史沿革、主营业务及演变情况

(1) 历史沿革

① 设立

融创企业管理于 2017 年 1 月 11 日由贾波、李燕灵、融创投资出资设立，设立时的名称为“上海融创企业管理有限公司”，住所为上海市长宁区昭化路 357 号 B 幢（376 幢楼）504 室，法定代表人为李燕灵，注册资本为人民币 100 万元，经营范围为“企业管理咨询，商务信息咨询，旅游咨询，文化艺术活动交流策划，财务咨询；计算机软、硬件及网络设备的研发、销售、安装、维护（限上门），计算机系统集成；计算机软硬件及配件、数码产品、电子科技专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务）；翻译服务，会务服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），企业形象策划；设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告。”

融创企业管理设立时的股东及其出资情况如下：

股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
贾波	65	100
李燕灵	25	25
融创投资	10	10
合计	100	100

②2017 年 2 月，股权转让

2017 年 1 月 24 日，融创企业管理作出股东会决议，同意融创投资将其持有的融创企业管理 10%股权转让给李燕灵；同日，融创投资与李燕灵签署了相应的《股权转让协议》，约定股权转让的对价为 10 万元。

本次变更完成后，融创企业管理的股东及其出资情况如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
贾波	65	100
李燕灵	35	35
合计	100	100

随后，融创企业管理就本次变更的相关事宜办理了工商变更登记手续。

(2) 设立以来的主营业务及演变情况

根据融创企业管理提供的财务报表、出具的说明并经本所律师核查，融创企业管理自设立以来的主营业务及演变情况如下：

序号	时间	经营范围变更情况	主营业务开展情况
1	2017年1月设立	企业管理咨询，商务信息咨询，旅游咨询，文化艺术活动交流策划，财务咨询；计算机软、硬件及网络设备的研发、销售、安装、维护（限上门），计算机系统集成；计算机软硬件及配件、数码产品、电子科技专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；电子商务（不得从事增值电信、金融业务）；翻译服务，会务服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），企业形象策划；设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告。	未实际开展业务
2	2019年7月变更经营范围	经营范围变更为：企业管理咨询，旅游咨询，文化艺术活动交流策划，财务咨询，翻译服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告。	未实际开展业务
3	2020年5月变更经营范围	经营范围变更为：企业管理咨询，旅游咨询，财务咨询，翻译服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），制作各类广告，利用自有媒体发布广告。	未实际开展业务

本所律师认为，截至本补充法律意见书出具之日，融创企业管理的经营范围中已不含文化、设计相关内容，自设立以来，融创企业管理未实际开展业务经营，与发行人的主营业务不存在同业竞争的情况。

6. 长兴乾润的历史沿革、主营业务及演变情况

(1) 历史沿革

长兴乾润于2016年2月25日由贾波、李燕灵共同出资设立，设立时名称为“长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）”，住所为长兴县小浦镇志鑫综合大楼201室，执行事务合伙人为贾波，出资额为人民币500万元，经营范围为“企业管理咨询，商务信息咨询，市场营销策划，投资咨询，文化创意策划。”

长兴乾润设立时的合伙人及其出资情况如下：

合伙人姓名	合伙人类型	出资额（万元）	出资比例（%）
贾波	普通合伙人	495	99
李燕灵	有限合伙人	5	1
合计		500	100

（2）设立以来的主营业务及演变情况

根据长兴乾润提供的财务报表、出具的说明并经本所律师核查，长兴乾润自设立以来的主营业务及演变情况如下：

序号	时间	经营范围变更情况	主营业务开展情况
1	2016年2月设立	企业管理咨询，商务信息咨询，市场营销策划，投资咨询，文化创意策划。	投资管理
2	2020年5月变更经营范围	经营范围变更为：企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务。	投资管理

本所律师认为，截至本补充法律意见书出具之日，长兴乾润的经营范围中已不含文化、设计相关内容，自设立以来，长兴乾润以投资管理为主营业务，与发行人的主营业务不存在同业竞争的情况。

7.西藏乾润的历史沿革、主营业务及演变情况

（1）历史沿革

西藏乾润于2017年4月12日由贾波、李燕灵共同出资设立，设立时名称为“西藏乾润企业管理合伙企业（有限合伙）”，住所为西藏自治区拉萨市堆龙德庆区工业园区中小企业服务中心2-1，执行事务合伙人为李燕灵，出资额为人民币500万元，经营范围为“企业管理服务,商务信息服务，市场营销策划，文化创意策划。（除金融、证券、期货、保险等前置许可项目）。”

西藏乾润设立时的合伙人及其出资情况如下：

合伙人姓名	合伙人类型	出资额（万元）	出资比例（%）
-------	-------	---------	---------

合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
李燕灵	普通合伙人	0.05	0.01
贾波	有限合伙人	499.95	99.99
合计		500.00	100.00

(2) 设立以来的主营业务及演变情况

根据西藏乾润提供的材料并经本所律师核查,西藏乾润自设立以来的主营业务及演变情况如下:

序号	时间	经营范围变更情况	主营业务开展情况
1	2017年4月设立	企业管理服务,商务信息服务,市场营销策划,文化创意策划。(除金融、证券、期货、保险等前置许可项目)。	未实际开展业务
2	2019年8月变更经营范围	经营范围变更为:商务信息服务(不含投资管理和投资咨询),文化创意策划(除金融、证券、期货、保险等前置许可项目)	未实际开展业务

根据西藏乾润出具的说明,自设立以来,西藏乾润未实际开展业务经营且已有注销企业法人资格的相关安排,与发行人的主营业务不存在同业竞争的情况。

8. 长兴乾元的历史沿革、主营业务及演变情况

(1) 历史沿革

① 设立

长兴乾元于2016年2月29日由贾波、陈红共同出资设立,设立时名称为“长兴乾元企业管理咨询合伙企业(有限合伙)”,住所为长兴县小浦镇志鑫综合大楼204室,执行事务合伙人为贾波,出资额为人民币150万元,经营范围为企业企业管理咨询,商务信息咨询,市场营销策划,投资咨询,文化创意策划。

长兴乾元设立时的合伙人及其出资情况如下:

合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
贾波	普通合伙人	119.85	79.90

合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
陈红	有限合伙人	30.15	20.10
合计		150.00	100.00

② 2016年12月, 出资份额转让

2016年12月19日, 长兴乾元全体合伙人签署变更决定书, 同意贾波将其持有的部分合伙企业份额转让给新合伙人高珊、高振中、施剑敏、邱秀玲、周福赟, 同意陈红将其持有的部分合伙企业份额转让给新合伙人罗晓霞、高珊。该等转让的具体情况如下:

转让方	受让方	转让的出资额(万元)	转让的出资比例(%)	协议转让价(万元)
贾波	高珊	15.3008	10.20	95.63
贾波	高振中	8.0000	5.33	50.00
贾波	施剑敏	8.0000	5.33	50.00
贾波	邱秀玲	8.0000	5.33	50.00
贾波	周福赟	8.0000	5.33	50.00
陈红	罗晓霞	11.2000	7.47	70.00
陈红	高珊	0.6992	0.47	4.37

全体合伙人已签署《长兴乾元企业管理咨询合伙企业(有限合伙)合伙协议》, 并确认各合伙人持有的合伙份额。

本次变更完成后, 长兴乾元的合伙人及其出资情况如下:

合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
贾波	普通合伙人	72.5492	48.3661
陈红	有限合伙人	18.2508	12.1672
高珊	有限合伙人	16.0000	10.6667
罗晓霞	有限合伙人	11.2000	7.4667
高振中	有限合伙人	8.0000	5.3333
施剑敏	有限合伙人	8.0000	5.3333

合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
邱秀玲	有限合伙人	8.0000	5.3333
周福赟	有限合伙人	8.0000	5.3333
合计		150.0000	100.0000

随后, 长兴乾元就本次变更的相关事宜办理了工商变更登记手续。

③ 2017年3月, 出资份额转让

2017年3月1日, 长兴乾元全体合伙人签署变更决定书, 同意贾波将其持有的部分合伙企业份额转让给新合伙人邱玉田、徐吉平等32人, 同意陈红将其持有的部分合伙企业份额转让给新合伙人胡伟国、赵彦芳等11人。该等转让的具体情况如下:

转让方	受让方	转让的出资额(万元)	转让的出资比例(%)	协议转让价(万元)
陈红	谢力欧	0.4800	0.3200	3.0000
陈红	王晓京	1.6000	1.0667	10.0000
陈红	胡伟国	2.4000	1.6000	15.0000
陈红	祁彩霞	1.6000	1.0667	10.0000
陈红	李甜	0.1600	0.1067	1.0000
陈红	张明峰	0.1600	0.1067	1.0000
陈红	吴志祥	0.1600	0.1067	1.0000
陈红	彭春玉	2.4000	1.6000	15.0000
陈红	顾丽琴	2.4000	1.6000	15.0000
陈红	庞大娣	0.0712	0.0475	0.4450
陈红	赵彦芳	1.6000	1.0667	10.0000
贾波	颜术	1.6000	1.0667	10.0000
贾波	王新芳	0.1600	0.1067	1.0000
贾波	吕平元	0.1600	0.1067	1.0000
贾波	顾花花	0.1600	0.1067	1.0000
贾波	宋玉珍	0.1600	0.1067	1.0000
贾波	邱玉田	2.4000	1.6000	15.0000

转让方	受让方	转让的出资额 (万元)	转让的出资比例 (%)	协议转让价 (万元)
贾波	黄彩凤	0.1600	0.1067	1.0000
贾波	王俊义	2.4000	1.6000	15.0000
贾波	侯卫萍	0.1600	0.1067	1.0000
贾波	王敏	1.6000	1.0667	10.0000
贾波	仝静超	0.1600	0.1067	1.0000
贾波	糜长成	0.1600	0.1067	1.0000
贾波	顾丽娟	2.4000	1.6000	15.0000
贾波	程逸飞	1.6000	1.0667	10.0000
贾波	李银红	0.1600	0.1067	1.0000
贾波	王慧珍	0.1600	0.1067	1.0000
贾波	李猛	0.1600	0.1067	1.0000
贾波	李静	0.1600	0.1067	1.0000
贾波	李盼盼	0.1600	0.1067	1.0000
贾波	赵敏	0.4800	0.3200	3.0000
贾波	江鑫	0.1600	0.1067	1.0000
贾波	徐吉平	3.2000	2.1333	20.0000
贾波	司译云	2.4000	1.6000	15.0000
贾波	刘云	0.1600	0.1067	1.0000
贾波	褚夏	2.4000	1.6000	15.0000
贾波	陈静	8.0000	5.3300	50.0000
贾波	常晓晖	8.0000	5.3300	50.0000
贾波	苏荣	4.8000	3.2000	30.0000
贾波	武则红	2.4320	1.6213	15.2000
贾波	庞大娣	0.0888	0.0592	0.5550
贾波	仇祯	3.2000	2.1333	20.0000
贾波	赵俊	2.4000	1.6000	15.0000

全体合伙人已签署《长兴乾元企业管理咨询合伙企业(有限合伙)合伙协议》，并确认各合伙人持有的合伙份额。

本次变更完成后, 长兴乾元的合伙人及其出资情况如下:

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
1	贾波	普通合伙人	20.7484	13.8323
2	陈红	有限合伙人	5.2196	3.4797
3	高珊	有限合伙人	16.0000	10.6667
4	罗晓霞	有限合伙人	11.2000	7.4667
5	高振中	有限合伙人	8.0000	5.3333
6	施剑敏	有限合伙人	8.0000	5.3333
7	邱秀玲	有限合伙人	8.0000	5.3333
8	周福赞	有限合伙人	8.0000	5.3333
9	常晓晖	有限合伙人	8.0000	5.3333
10	陈静	有限合伙人	8.0000	5.3333
11	苏荣	有限合伙人	4.8000	3.2000
12	仇祯	有限合伙人	3.2000	2.1333
13	徐吉平	有限合伙人	3.2000	2.1333
14	武则红	有限合伙人	2.4320	1.6213
15	顾丽娟	有限合伙人	2.4000	1.6000
16	顾丽琴	有限合伙人	2.4000	1.6000
17	褚夏	有限合伙人	2.4000	1.6000
18	胡伟国	有限合伙人	2.4000	1.6000
19	彭春玉	有限合伙人	2.4000	1.6000
20	邱玉田	有限合伙人	2.4000	1.6000
21	司译云	有限合伙人	2.4000	1.6000
22	王俊义	有限合伙人	2.4000	1.6000
23	赵俊	有限合伙人	2.4000	1.6000
24	程逸飞	有限合伙人	1.6000	1.0667
25	祁彩霞	有限合伙人	1.6000	1.0667
26	王敏	有限合伙人	1.6000	1.0667
27	王晓京	有限合伙人	1.6000	1.0667

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
28	颜术	有限合伙人	1.6000	1.0667
29	赵彦芳	有限合伙人	1.6000	1.0667
30	谢力欧	有限合伙人	0.4800	0.3200
31	赵敏	有限合伙人	0.4800	0.3200
32	顾花花	有限合伙人	0.1600	0.1067
33	侯卫萍	有限合伙人	0.1600	0.1067
34	黄彩凤	有限合伙人	0.1600	0.1067
35	江鑫	有限合伙人	0.1600	0.1067
36	李静	有限合伙人	0.1600	0.1067
37	李猛	有限合伙人	0.1600	0.1067
38	李盼盼	有限合伙人	0.1600	0.1067
39	李甜	有限合伙人	0.1600	0.1067
40	李银红	有限合伙人	0.1600	0.1067
41	刘云	有限合伙人	0.1600	0.1067
42	吕平元	有限合伙人	0.1600	0.1067
43	糜长成	有限合伙人	0.1600	0.1067
44	庞大娣	有限合伙人	0.1600	0.1067
45	宋玉珍	有限合伙人	0.1600	0.1067
46	仝静超	有限合伙人	0.1600	0.1067
47	王慧珍	有限合伙人	0.1600	0.1067
48	王新芳	有限合伙人	0.1600	0.1067
49	吴志祥	有限合伙人	0.1600	0.1067
50	张明峰	有限合伙人	0.1600	0.1067
合计			150.0000	100.0000

随后, 长兴乾元就本次变更的相关事宜办理了工商变更登记手续。

④ 2018年2月, 出资份额转让

2017年12月11日,长兴乾元全体合伙人签署变更决定书,同意侯卫萍将其持有的全部合伙企业份额分别转让给贾波、陈红。该等转让的具体情况如下:

转让方	受让方	转让的出资额 (万元)	转让的出资比例 (%)	协议转让价 (万元)
侯卫萍	贾波	0.1278	0.0852	0.79875
侯卫萍	陈红	0.0322	0.0215	0.20125

全体合伙人已签署《长兴乾元企业管理咨询合伙企业(有限合伙)合伙协议》,并确认各合伙人持有的合伙份额。

本次变更完成后,长兴乾元的合伙人及其出资情况如下:

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
1	贾波	普通合伙人	20.8762	13.9175
2	陈红	有限合伙人	5.2518	3.5012
3	高珊	有限合伙人	16.0000	10.6667
4	罗晓霞	有限合伙人	11.2000	7.4667
5	高振中	有限合伙人	8.0000	5.3333
6	施剑敏	有限合伙人	8.0000	5.3333
7	邱秀玲	有限合伙人	8.0000	5.3333
8	周福赞	有限合伙人	8.0000	5.3333
9	常晓晖	有限合伙人	8.0000	5.3333
10	陈静	有限合伙人	8.0000	5.3333
11	苏荣	有限合伙人	4.8000	3.2000
12	仇祯	有限合伙人	3.2000	2.1333
13	徐吉平	有限合伙人	3.2000	2.1333
14	武则红	有限合伙人	2.4320	1.6213
15	顾丽娟	有限合伙人	2.4000	1.6000
16	顾丽琴	有限合伙人	2.4000	1.6000
17	褚夏	有限合伙人	2.4000	1.6000
18	胡伟国	有限合伙人	2.4000	1.6000

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
19	彭春玉	有限合伙人	2.4000	1.6000
20	邱玉田	有限合伙人	2.4000	1.6000
21	司译云	有限合伙人	2.4000	1.6000
22	王俊义	有限合伙人	2.4000	1.6000
23	赵俊	有限合伙人	2.4000	1.6000
24	程逸飞	有限合伙人	1.6000	1.0667
25	祁彩霞	有限合伙人	1.6000	1.0667
26	王敏	有限合伙人	1.6000	1.0667
27	王晓京	有限合伙人	1.6000	1.0667
28	颜术	有限合伙人	1.6000	1.0667
29	赵彦芳	有限合伙人	1.6000	1.0667
30	谢力欧	有限合伙人	0.4800	0.3200
31	赵敏	有限合伙人	0.4800	0.3200
32	顾花花	有限合伙人	0.1600	0.1067
33	黄彩凤	有限合伙人	0.1600	0.1067
34	江鑫	有限合伙人	0.1600	0.1067
35	李静	有限合伙人	0.1600	0.1067
36	李猛	有限合伙人	0.1600	0.1067
37	李盼盼	有限合伙人	0.1600	0.1067
38	李甜	有限合伙人	0.1600	0.1067
39	李银红	有限合伙人	0.1600	0.1067
40	刘云	有限合伙人	0.1600	0.1067
41	吕平元	有限合伙人	0.1600	0.1067
42	糜长成	有限合伙人	0.1600	0.1067
43	庞大娣	有限合伙人	0.1600	0.1067
44	宋玉珍	有限合伙人	0.1600	0.1067
45	仝静超	有限合伙人	0.1600	0.1067
46	王慧珍	有限合伙人	0.1600	0.1067
47	王新芳	有限合伙人	0.1600	0.1067

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
48	吴志祥	有限合伙人	0.1600	0.1067
49	张明峰	有限合伙人	0.1600	0.1067
合计			150.0000	100.0000

随后,长兴乾元就本次变更的相关事宜办理了工商变更登记手续。

⑤ 2018年7月,出资份额转让

2018年7月,长兴乾元全体合伙人签署变更决定书,同意王敏将其持有的全部合伙企业份额转让给贾波。该等转让的具体情况如下:

转让方	受让方	转让的出资额(万元)	转让的出资比例(%)	协议转让价(万元)
王敏	贾波	1.6000	1.0667	10

全体合伙人已签署《长兴乾元企业管理咨询合伙企业(有限合伙)合伙协议》,并确认各合伙人持有的合伙份额。

本次变更完成后,长兴乾元的合伙人及其出资情况如下:

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
1	贾波	普通合伙人	22.4762	14.9841
2	陈红	有限合伙人	5.2518	3.5012
3	高珊	有限合伙人	16.0000	10.6667
4	罗晓霞	有限合伙人	11.2000	7.4667
5	高振中	有限合伙人	8.0000	5.3333
6	施剑敏	有限合伙人	8.0000	5.3333
7	邱秀玲	有限合伙人	8.0000	5.3333
8	周福赟	有限合伙人	8.0000	5.3333
9	常晓晖	有限合伙人	8.0000	5.3333
10	陈静	有限合伙人	8.0000	5.3333

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
11	苏荣	有限合伙人	4.8000	3.2000
12	仇祯	有限合伙人	3.2000	2.1333
13	徐吉平	有限合伙人	3.2000	2.1333
14	武则红	有限合伙人	2.4320	1.6213
15	顾丽娟	有限合伙人	2.4000	1.6000
16	顾丽琴	有限合伙人	2.4000	1.6000
17	褚夏	有限合伙人	2.4000	1.6000
18	胡伟国	有限合伙人	2.4000	1.6000
19	彭春玉	有限合伙人	2.4000	1.6000
20	邱玉田	有限合伙人	2.4000	1.6000
21	司译云	有限合伙人	2.4000	1.6000
22	王俊义	有限合伙人	2.4000	1.6000
23	赵俊	有限合伙人	2.4000	1.6000
24	程逸飞	有限合伙人	1.6000	1.0667
25	祁彩霞	有限合伙人	1.6000	1.0667
26	王晓京	有限合伙人	1.6000	1.0667
27	颜术	有限合伙人	1.6000	1.0667
28	赵彦芳	有限合伙人	1.6000	1.0667
29	谢力欧	有限合伙人	0.4800	0.3200
30	赵敏	有限合伙人	0.4800	0.3200
31	顾花花	有限合伙人	0.1600	0.1067
32	黄彩凤	有限合伙人	0.1600	0.1067
33	江鑫	有限合伙人	0.1600	0.1067
34	李静	有限合伙人	0.1600	0.1067
35	李猛	有限合伙人	0.1600	0.1067
36	李盼盼	有限合伙人	0.1600	0.1067
37	李甜	有限合伙人	0.1600	0.1067
38	李银红	有限合伙人	0.1600	0.1067
39	刘云	有限合伙人	0.1600	0.1067

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
40	吕平元	有限合伙人	0.1600	0.1067
41	糜长成	有限合伙人	0.1600	0.1067
42	庞大娣	有限合伙人	0.1600	0.1067
43	宋玉珍	有限合伙人	0.1600	0.1067
44	仝静超	有限合伙人	0.1600	0.1067
45	王慧珍	有限合伙人	0.1600	0.1067
46	王新芳	有限合伙人	0.1600	0.1067
47	吴志祥	有限合伙人	0.1600	0.1067
48	张明峰	有限合伙人	0.1600	0.1067
合计			150.0000	100.0000

随后, 长兴乾元就本次变更的相关事宜办理了工商变更登记手续。

⑥ 2018年10月, 出资份额转让

2018年10月, 长兴乾元全体合伙人签署变更决定书, 同意顾丽娟将其持有的全部合伙企业份额转让给贾波。该等转让的具体情况如下:

转让方	受让方	转让的出资额(万元)	转让的出资比例(%)	协议转让价(万元)
顾丽娟	贾波	2.4	1.60	15

全体合伙人已签署《长兴乾元企业管理咨询合伙企业(有限合伙)合伙协议》, 并确认各合伙人持有的合伙份额。

本次变更完成后, 长兴乾元的合伙人及其出资情况如下:

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
1	贾波	普通合伙人	24.8762	16.5841
2	陈红	有限合伙人	5.2518	3.5012
3	高珊	有限合伙人	16.0000	10.6667
4	罗晓霞	有限合伙人	11.2000	7.4667

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
5	高振中	有限合伙人	8.0000	5.3333
6	施剑敏	有限合伙人	8.0000	5.3333
7	邱秀玲	有限合伙人	8.0000	5.3333
8	周福赟	有限合伙人	8.0000	5.3333
9	常晓晖	有限合伙人	8.0000	5.3333
10	陈静	有限合伙人	8.0000	5.3333
11	苏荣	有限合伙人	4.8000	3.2000
12	仇祯	有限合伙人	3.2000	2.1333
13	徐吉平	有限合伙人	3.2000	2.1333
14	武则红	有限合伙人	2.4320	1.6213
15	顾丽琴	有限合伙人	2.4000	1.6000
16	褚夏	有限合伙人	2.4000	1.6000
17	胡伟国	有限合伙人	2.4000	1.6000
18	彭春玉	有限合伙人	2.4000	1.6000
19	邱玉田	有限合伙人	2.4000	1.6000
20	司译云	有限合伙人	2.4000	1.6000
21	王俊义	有限合伙人	2.4000	1.6000
22	赵俊	有限合伙人	2.4000	1.6000
23	程逸飞	有限合伙人	1.6000	1.0667
24	祁彩霞	有限合伙人	1.6000	1.0667
25	王晓京	有限合伙人	1.6000	1.0667
26	颜术	有限合伙人	1.6000	1.0667
27	赵彦芳	有限合伙人	1.6000	1.0667
28	谢力欧	有限合伙人	0.4800	0.3200
29	赵敏	有限合伙人	0.4800	0.3200
30	顾花花	有限合伙人	0.1600	0.1067
31	黄彩凤	有限合伙人	0.1600	0.1067
32	江鑫	有限合伙人	0.1600	0.1067
33	李静	有限合伙人	0.1600	0.1067

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
34	李猛	有限合伙人	0.1600	0.1067
35	李盼盼	有限合伙人	0.1600	0.1067
36	李甜	有限合伙人	0.1600	0.1067
37	李银红	有限合伙人	0.1600	0.1067
38	刘云	有限合伙人	0.1600	0.1067
39	吕平元	有限合伙人	0.1600	0.1067
40	糜长成	有限合伙人	0.1600	0.1067
41	庞大娣	有限合伙人	0.1600	0.1067
42	宋玉珍	有限合伙人	0.1600	0.1067
43	仝静超	有限合伙人	0.1600	0.1067
44	王慧珍	有限合伙人	0.1600	0.1067
45	王新芳	有限合伙人	0.1600	0.1067
46	吴志祥	有限合伙人	0.1600	0.1067
47	张明峰	有限合伙人	0.1600	0.1067
合计			150.0000	100.0000

随后，长兴乾元就本次变更的相关事宜办理了工商变更登记手续。

⑦ 2018年11月，出资份额转让

2018年11月，长兴乾元全体合伙人签署变更决定书，同意陈静将其持有的全部合伙企业份额转让给贾波。该等转让的具体情况如下：

转让方	受让方	转让的出资额(万元)	转让的出资比例(%)	协议转让价(万元)
陈静	贾波	8	5.333	50

全体合伙人已签署《长兴乾元企业管理咨询合伙企业(有限合伙)合伙协议》，并确认各合伙人持有的合伙份额。

本次变更完成后，长兴乾元的合伙人及其出资情况如下：

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
1	贾波	普通合伙人	32.8762	21.9174
2	陈红	有限合伙人	5.2518	3.5012
3	高珊	有限合伙人	16.0000	10.6667
4	罗晓霞	有限合伙人	11.2000	7.4667
5	高振中	有限合伙人	8.0000	5.3333
6	施剑敏	有限合伙人	8.0000	5.3333
7	邱秀玲	有限合伙人	8.0000	5.3333
8	周福赞	有限合伙人	8.0000	5.3333
9	常晓晖	有限合伙人	8.0000	5.3333
10	苏荣	有限合伙人	4.8000	3.2000
11	仇祯	有限合伙人	3.2000	2.1333
12	徐吉平	有限合伙人	3.2000	2.1333
13	武则红	有限合伙人	2.4320	1.6213
14	顾丽琴	有限合伙人	2.4000	1.6000
15	褚夏	有限合伙人	2.4000	1.6000
16	胡伟国	有限合伙人	2.4000	1.6000
17	彭春玉	有限合伙人	2.4000	1.6000
18	邱玉田	有限合伙人	2.4000	1.6000
19	司译云	有限合伙人	2.4000	1.6000
20	王俊义	有限合伙人	2.4000	1.6000
21	赵俊	有限合伙人	2.4000	1.6000
22	程逸飞	有限合伙人	1.6000	1.0667
23	祁彩霞	有限合伙人	1.6000	1.0667
24	王晓京	有限合伙人	1.6000	1.0667
25	颜术	有限合伙人	1.6000	1.0667
26	赵彦芳	有限合伙人	1.6000	1.0667
27	谢力欧	有限合伙人	0.4800	0.3200
28	赵敏	有限合伙人	0.4800	0.3200
29	顾花花	有限合伙人	0.1600	0.1067

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
30	黄彩凤	有限合伙人	0.1600	0.1067
31	江鑫	有限合伙人	0.1600	0.1067
32	李静	有限合伙人	0.1600	0.1067
33	李猛	有限合伙人	0.1600	0.1067
34	李盼盼	有限合伙人	0.1600	0.1067
35	李甜	有限合伙人	0.1600	0.1067
36	李银红	有限合伙人	0.1600	0.1067
37	刘云	有限合伙人	0.1600	0.1067
38	吕平元	有限合伙人	0.1600	0.1067
39	糜长成	有限合伙人	0.1600	0.1067
40	庞大娣	有限合伙人	0.1600	0.1067
41	宋玉珍	有限合伙人	0.1600	0.1067
42	仝静超	有限合伙人	0.1600	0.1067
43	王慧珍	有限合伙人	0.1600	0.1067
44	王新芳	有限合伙人	0.1600	0.1067
45	吴志祥	有限合伙人	0.1600	0.1067
46	张明峰	有限合伙人	0.1600	0.1067
合计			150.0000	100.0000

随后，长兴乾元就本次变更的相关事宜办理了工商变更登记手续。

(2) 设立以来的主营业务及演变情况

根据长兴乾元提供的财务报表、出具的说明并经本所律师核查，长兴乾元自设立以来的主营业务及演变情况如下：

序号	时间	经营范围变更情况	主营业务开展情况
1	2016年2月设立	一般经营项目:企业管理咨询, 商务信息咨询, 市场营销策划, 投资咨询, 文化创意策划。(除金融、证券、期货、保险等前置许可项目)	投资管理
2	2016年12月变更经营范围	经营范围变更为: 一般经营项目:企业管理咨询, 商务信息咨询, 市场	投资管理

序号	时间	经营范围变更情况	主营业务开展情况
		营销策划, 投资咨询, 文化创意策划。(除金融、证券、期货、保险等前置许可项目, 未经金融等监管部门批准, 不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)	
3	2020年5月变更经营范围	经营范围变更为: 一般项目: 企业管理; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 社会经济咨询服务; 市场营销策划。	投资管理

本所律师认为, 截至本补充法律意见书出具之日, 长兴乾元的经营范围内已不含文化、设计相关内容, 自设立以来, 长兴乾元以投资管理为主营业务, 与发行人的主营业务不存在同业竞争的情况。

9. 长兴乾森的历史沿革、主营业务及演变情况

(1) 历史沿革

① 设立

长兴乾森于2016年2月29日由贾波、陈红共同出资设立, 设立时名称为“长兴乾森企业管理咨询合伙企业(有限合伙)”, 住所为长兴县小浦镇志鑫综合大楼203室, 执行事务合伙人为贾波, 出资额为人民币500万元, 经营范围为企业企业管理咨询, 商务信息咨询, 市场营销策划, 投资咨询, 文化创意策划。

长兴乾森设立时的合伙人及其出资情况如下:

合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
贾波	普通合伙人	399.5	79.9
陈红	有限合伙人	100.5	20.1
合计		500.00	100.00

② 2017年3月, 出资份额转让

2017年3月1日, 长兴乾森全体合伙人签署变更决定书, 同意贾波将其持有的部分合伙企业份额转让给新合伙人叶秀英、张琳, 同意陈红将其持有的部分合伙企业份额转让给新合伙人张琳、吴祥海、徐平。该等转让的具体情况如下:

转让方	受让方	转让的出资额 (万元)	转让的出资比例 (%)	协议转让价 (万元)
贾波	叶秀英	4.000000	0.8000	15.000000
贾波	张琳	1.752833	0.3506	6.573125
陈红	张琳	0.913833	0.1828	3.426875
陈红	吴祥海	0.266667	0.0533	1.000000
陈红	徐平	0.266667	0.0533	1.000000

全体合伙人已签署《长兴乾森企业管理咨询合伙企业(有限合伙)合伙协议》，并确认各合伙人持有的合伙份额。

本次变更完成后，长兴乾森的合伙人及其出资情况如下：

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
1	贾波	普通合伙人	393.747167	78.749433
2	陈红	有限合伙人	99.052833	19.810567
3	叶秀英	有限合伙人	4.000000	0.800000
4	张琳	有限合伙人	2.666666	0.533333
5	吴祥海	有限合伙人	0.266667	0.053333
6	徐平	有限合伙人	0.266667	0.053333
合计			500.000000	100.000000

随后，长兴乾森就本次变更的相关事宜办理了工商变更登记手续。

③ 2017年5月，出资份额转让

2017年5月，长兴乾森全体合伙人签署变更决定书，同意贾波将其持有的部分合伙企业份额转让给叶秀英、张琳，同意陈红将其持有的部分合伙企业份额转让给张琳、吴祥海、徐平。该等转让的具体情况如下：

转让方	受让方	转让的出资额 (万元)	转让的出资比例 (%)	协议转让价 (万元)
贾波	叶秀英	12.913939	2.5828	0

转让方	受让方	转让的出资额 (万元)	转让的出资比例 (%)	协议转让价 (万元)
贾波	张琳	5.658855	1.1318	0
陈红	张琳	2.950438	0.5901	0
陈红	吴祥海	0.860929	0.1722	0
陈红	徐平	0.860929	0.1722	0

根据上述转让方与受让方分别签订的合伙份额转让协议,上述转让的长兴乾森出资份额均尚未实缴,转让完成后,由受让方承担按照合伙协议的约定按时足额缴纳该等出资份额的实缴义务。

全体合伙人已签署《长兴乾森企业管理咨询合伙企业(有限合伙)合伙协议》,并确认各合伙人持有的合伙份额。

本次变更完成后,长兴乾森的合伙人及其出资情况如下:

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
1	贾波	普通合伙人	375.174373	75.034875
2	陈红	有限合伙人	94.380537	18.876107
3	叶秀英	有限合伙人	16.913939	3.382788
4	张琳	有限合伙人	11.275959	2.255192
5	吴祥海	有限合伙人	1.127596	0.225519
6	徐平	有限合伙人	1.127596	0.225519
合计			500.000000	100.000000

随后,长兴乾森就本次变更的相关事宜办理了工商变更登记手续。

④ 2017年6月,合伙人姓名变更、减少出资额

2017年6月21日,长兴乾森全体合伙人签署变更决定书,同意合伙人叶秀英更名为叶一琳,同时长兴乾森合伙人出资额由500万元减少至300万元,其中,贾波减少出资150.069750万元,陈红减少出资37.752215万元,叶一琳减少出资6.765576万元,张琳减少出资4.510383万元,吴祥海减少出资0.451038万元,徐平减少出资0.451038万元。

全体合伙人已签署《长兴乾森企业管理咨询合伙企业(有限合伙)合伙协议》，并确认各合伙人持有的合伙份额。

本次变更完成后，长兴乾森的合伙人及其出资情况如下：

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
1	贾波	普通合伙人	225.104623	75.034875
2	陈红	有限合伙人	56.628322	18.876107
3	叶秀英	有限合伙人	10.148363	3.382788
4	张琳	有限合伙人	6.765576	2.255192
5	吴祥海	有限合伙人	0.676558	0.225519
6	徐平	有限合伙人	0.676558	0.225519
合计			300.000000	100.000000

随后，长兴乾森就本次变更的相关事宜办理了工商变更登记手续。

⑤ 2017年11月，出资份额转让

2017年11月18日，长兴乾森全体合伙人签署变更决定书，同意张琳将其持有的合伙企业份额转让给贾波、陈红，同意叶一琳将其持有的合伙企业份额转让给贾波。该等转让的具体情况如下：

转让方	受让方	转让的出资额(万元)	转让的出资比例(%)	协议转让价(万元)
叶一琳	贾波	10.148363	3.3828	15.0000
张琳	贾波	3.365874	1.1220	4.9750
张琳	陈红	3.399702	1.1332	5.0250

全体合伙人已签署《长兴乾森企业管理咨询合伙企业(有限合伙)合伙协议》，并确认各合伙人持有的合伙份额。

本次变更完成后，长兴乾森的合伙人及其出资情况如下：

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
----	-------	-------	---------	---------

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	出资比例(%)
1	贾波	普通合伙人	238.618860	79.539620
2	陈红	有限合伙人	60.028024	20.009341
3	吴祥海	有限合伙人	0.676558	0.225519
4	徐平	有限合伙人	0.676558	0.225519
合计			300.000000	100.000000

随后, 长兴乾森就本次变更的相关事宜办理了工商变更登记手续。

(2) 设立以来的主营业务及演变情况

根据长兴乾森提供的财务报表、出具的说明并经本所律师核查, 长兴乾森自设立以来的主营业务及演变情况如下:

序号	时间	经营范围变更情况	主营业务开展情况
1	2016年2月设立	企业管理咨询, 商务信息咨询, 市场营销策划, 投资咨询, 文化创意策划。(除金融、证券、期货、保险等前置许可项目)	投资管理
3	2020年5月变更经营范围	经营范围变更为: 一般项目: 企业管理; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 社会经济咨询服务	投资管理

本所律师认为, 截至本补充法律意见书出具之日, 长兴乾森的经营范围内已不含文化、设计相关内容, 自设立以来, 长兴乾森以投资管理为主营业务, 与发行人的主营业务不存在同业竞争的情况。

综上, 本所律师认为, 发行人实际控制人控制的文化、设计类企业与发行人的主营业务不存在同业竞争。

四、规范性问题第4题

招股说明书披露, 发行人存在租赁使用划拨土地房产以及存在使用土地用途与规划用途不一致的情形。请发行人: (1) 披露租赁使用划拨土地的具体情况, 划拨土地或房产的面积占发行人全部土地或房产面积的比例、使用划拨土地或房产产生的收入、利润情况及占比; (2) 披露如因土地问题被处罚的责任

承担主体、搬迁的费用及违约金的承担主体、有无下一步解决措施等，是否会对发行人持续经营产生重大不利影响；（3）说明使用土地用途与规划用途不一致的情形，是否构成重大违法违规行为，是否存在被处罚的法律风险，是否构成本次发行人的法律障碍。

请保荐机构及发行人律师核查上述问题并发表明确意见。

回复：

本所律师依据《证券法》、《公司法》、《注册办法》、《业务管理办法》、《执业规则》等有关法律、法规和中国证监会、深交所的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，以事实为依据，以法律为准绳，履行了以下核查程序：

- （1）核查现行土地管理的法律和行政法规；
- （2）核查国民经济发展规划纲要及相关产业政策；
- （3）核查发行人及其下属全资、控股子公司就承租运营文化创意产业园区行为获得的相关部门确认；
- （4）核查规划和土地管理部门就发行人及其下属全资、控股子公司经营活动合法合规情况出具的证明文件。

在审慎核查基础上，本所律师发表如下意见：

（一）披露租赁使用划拨土地的具体情况，划拨土地或房产的面积占发行人全部土地或房产面积的比例、使用划拨土地或房产产生的收入、利润情况及占比；

1. 租赁使用划拨土地的具体情况

公司利用存量房产运营文化创意园区，存在承租位于划拨土地上的房屋的情况。截至本补充法律意见书出具之日，公司承租运营的园区项目中有 16 个园区承租的建筑物所在土地使用权系物业产权方以划拨方式取得，具体情况如下：

序号	园区名称	产权人	租赁房产坐落	土地使用权类型	产权证号
1	长宁德必易园	上海航天局第八〇九研究所	上海市长宁区安化路 492 号	划拨	沪房地长字（2001）第 020909 号

序号	园区名称	产权人	租赁房产坐落	土地使用权类型	产权证号
2	徐汇德必易园	上海工艺编织厂	上海市徐汇区石龙路345弄23号	划拨	沪房地徐字(2001)第054149号
		上海新徐汇(集团)有限公司	上海市徐汇区石龙路345弄27号	划拨	沪房地徐字(2010)第017882号
3	沪西德必易园	中国电子器材华东有限公司	上海市普陀区真南路150号	划拨	沪(2019)普字不动产权第004333号
4	漕河泾德必易园(注1)	上海新徐汇(集团)有限公司	上海市徐汇区石龙路250号	划拨	沪房地徐字(1997)第005711号
5	昭化德必易园(注2)	上海广播器材厂	上海市长宁区定西路1100号	划拨	沪房地长字(1998)第010907号
6	虹桥德必易园	上海虹霞实业公司	上海市闵行区吴中路1169、1189、1199号	划拨	沪房地闵字(2006)第023999号
7	柏航德必易园	上海新光电讯厂	上海市虹口区中山北一路1200号	划拨	沪房地虹字(2001)第032954号
8	甘泉德必易园	上海西部企业(集团)有限公司	上海市普陀区交通路2447号	划拨	沪(2018)普字不动产权第012963号
9	东溪德必易园	杭州市城东新城建设投资有限公司	杭州市江干区东宁路555号1幢	划拨	杭江国用(2015)第100069号、杭房权证江更字第15109152号
10	金汇德必易园	上海先锋实业公司	上海市闵行区吴中路1366号,金汇路358、378号,先锋街25号	划拨	沪房地闵字(2012)第028159号
			上海市闵行区吴中路1368号	划拨	沪房地闵字(2005)第073672号
11	嘉加德必易园	上海嘉加(集团)有限公司	上海市嘉定区环城路2390号	划拨	沪房地嘉字(2006)第012067
12	德必老洋行1913	上海牛羊肉公司	上海市虹口区哈尔滨路160号	划拨	沪房地虹字(2010)第012000号
13	德必天坛WE"(注3)	北京市公共交通控股(集团)有限公司	北京市东城区法华寺街91号	划拨	京崇国用(2005)第0074号、京房权证崇国字第00791号

序号	园区名称	产权人	租赁房产坐落	土地使用权类型	产权证号
14	德必龙潭 WE"	北京显像管总厂	北京市东城区光明西街1号	划拨	崇全国用(96)字第00083号、崇全字第12045号
15	德必法华 525	上海市长宁区工业投资发展总公司	上海市长宁区法华镇路525号	划拨	沪房地长字(2000)第039626号
		上海意达通用五金公司	上海市长宁区法华镇路525号	划拨	沪房地长字(2000)第039627号
16	德必虹桥 525	上海上虹实业公司	上海市闵行区金雨路55-59号	划拨	沪房地闵字(2001)第023562号

注1: 该租赁房产的《房地产权证》所记载的房屋坐落为石龙路250号, 根据上海市公安局徐汇分局漕河泾派出所出具的《证明》, 原石龙路250号现已更改为石龙路581号, 产权属上海新徐汇(集团)有限公司。

注2: 该租赁房产的《房地产权证》所记载房屋坐落地址与租赁合同约定不一致, 租赁合同显示地址为“上海市长宁区昭化路357号”, 根据上海市长宁区华阳警署(现已改名为上海市公安局长宁分局华阳路派出所)出具的《证明》, 长宁区定西路1100号和昭化路357号是上海广播器材厂(现已破产, 由产权人上海新上广经济发展有限公司接盘经营)的同一地块上两个不同的门牌号码。

注3: 该租赁房产的《房地产权证》所记载的房屋坐落为“北京市崇文区法华寺街91号”, 根据国务院《关于同意北京市调整部分行政区划的批复》(国函〔2010〕55号), 同意撤销北京市东城区、崇文区, 设立新的北京市东城区, 以原东城区、崇文区的行政区域为东城区的行政区域。

2. 划拨土地或房产的面积占发行人承租运营园区的全部土地或房产面积的比例、使用划拨土地或房产产生的收入、利润情况及占比

截至本补充法律意见书出具之日, 发行人承租运营的园区项目中有16个园区承租的建筑物所在土地使用权系物业产权方以划拨方式取得, 上述园区的可供租赁面积合计约为29.8万平方米, 占发行人承租运营园区总可供租赁面积的比例约为49.52%; 上述园区2017、2018、2019年度产生的收入分别为29,340.73万元、35,805.21万元、38,029.46万元, 占发行人当期收入的比例分别为48.42%、46.41%、41.79%; 上述园区2017、2018、2019年度产生的毛利润分别为7,830.49万元、12,761.52万元、13,659.75万元, 占发行人当期毛利润的比例分别为41.79%、56.48%、47.34%。具体情况如下:

(1) 承租位于划拨土地上的房屋面积及占比情况

序号	园区名称	可供租赁面积	占承租运营园区总可供租赁面积的比例
----	------	--------	-------------------

1	长宁德必易园	约 1.9 万平方米	3.22%
2	徐汇德必易园	约 1.9 万平方米	3.12%
3	沪西德必易园	约 1.4 万平方米	2.30%
4	漕河泾德必易园	约 1.0 万平方米	1.65%
5	昭化德必易园	约 1.2 万平方米	2.07%
6	虹桥德必易园	约 2.5 万平方米	4.15%
7	柏航德必易园	约 1.8 万平方米	3.00%
8	甘泉德必易园	约 0.9 万平方米	1.53%
9	东溪德必易园	约 8.0 万平方米	13.39%
10	金汇德必易园	约 0.6 万平方米	0.99%
11	嘉加德必易园	约 2.9 万平方米	4.85%
12	德必老洋行 1913	约 0.7 万平方米	1.17%
13	德必天坛 WE"	约 2.4 万平方米	4.07%
14	德必龙潭 WE"	约 0.9 万平方米	1.58%
15	德必法华 525	约 0.7 万平方米	1.24%
16	德必虹桥 525	约 0.7 万平方米	1.19%
合计		约 29.8 万平方米	49.52%

(2) 承租位于划拨土地上的房屋所产生收入及占比情况

单位：万元

序号	园区名称	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1	长宁德必易园	4,065.42	4,580.76	4,032.98
2	徐汇德必易园	3,027.91	2,927.45	2,665.77
3	沪西德必易园	1,805.34	1,760.67	1,811.45
4	漕河泾德必易园	1,602.79	1,664.31	1,481.03
5	昭化德必易园	2,548.54	2,327.62	2,151.12
6	虹桥德必易园	3,271.34	3,623.35	3,673.93
7	柏航德必易园	2,264.81	2,204.31	2,045.32
8	甘泉德必易园	1,146.16	1,105.21	1,028.31
9	东溪德必易园	5,795.21	5,783.91	5,226.85
10	金汇德必易园	917.92	890.87	290.33
11	嘉加德必易园	25.88	-	-
12	德必老洋行 1913	1,376.12	1,335.92	1,236.65

序号	园区名称	2019 年度	2018 年度	2017 年度
13	德必天坛 WE"	5,506.54	4,599.08	1,016.63
14	德必龙潭 WE"	1,755.67	172.80	12.11
15	德必法华 525	1,730.20	1,641.06	1,534.10
16	德必虹桥 525	1,189.62	1,187.87	1,134.16
合计		38,029.46	35,805.21	29,340.73
占公司当期收入比例		41.79%	46.41%	48.42%

(3) 承租位于划拨土地上的房屋所产生毛利润及占比情况

单位：万元

序号	园区名称	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1	长宁德必易园	1,845.61	2,397.60	1,853.13
2	徐汇德必易园	1,372.08	1,245.58	1,009.50
3	沪西德必易园	836.32	737.67	829.98
4	漕河泾德必易园	664.81	764.75	560.65
5	昭化德必易园	1,010.94	824.56	661.35
6	虹桥德必易园	901.14	1,390.16	1,301.87
7	柏航德必易园	585.28	617.52	421.81
8	甘泉德必易园	576.80	560.35	470.72
9	东溪德必易园	2,064.03	2,153.40	1,361.23
10	金汇德必易园	95.54	151.91	-319.92
11	嘉加德必易园	-103.77	-	-
12	德必老洋行 1913	529.83	489.40	409.19
13	德必天坛 WE"	2,120.28	1,250.73	-1,484.49
14	德必龙潭 WE"	-197.07	-1,308.23	-507.93
15	德必法华 525	908.35	932.10	728.02
16	德必虹桥 525	449.58	554.02	535.39
合计		12,031.53	9,195.88	7,830.49
占公司当期毛利润比例		47.34%	56.48%	41.79%

(二) 披露如因土地问题被处罚的责任承担主体、搬迁的费用及违约金的承担主体、有无下一步解决措施等，是否会对发行人持续经营产生重大不利影响；

1. 因土地问题被处罚的责任承担主体

根据《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 修正）》第五十六条之规定，房屋所有权人以营利为目的，将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。

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》第四十六条之规定，土地使用权人未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的，市、县人民政府土地管理部门应当没收其非法收入，并根据情节处以罚款。

根据《中华人民共和国土地管理法（2019 修正）》第八十一条之规定，对于拒不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交还土地，处以罚款。

根据上述法律法规，本所律师认为，上述法律后果的承担主体均为土地使用权人或房屋所有权人，未提及承租使用划拨土地之上的房产的承租人需就此承担被处罚的责任。因此，如因土地问题被处罚的，责任承担主体应为土地使用权人或房屋所有权人。

2. 搬迁的费用及违约金的承担主体、有无下一步解决措施等，是否会对发行人持续经营产生重大不利影响

根据发行人及其全资、控股子公司与其承租运营所涉租赁房产的出租方签署的租赁合同并经本所律师核查，该等租赁合同中未针对因土地问题被处罚导致搬迁的费用及违约金的承担主体作出明确约定。

根据中微子出具的补偿承诺函，如发行人及其全资、控股企业因租赁使用划拨土地房产以及存在使用土地用途与规划用途不一致的情形，该房产或土地所有权人被处罚，导致发行人及其全资、控股企业需要承担由此产生的搬迁的费用或依据租赁合同承担违约金的，中微子将无条件对发行人及其全资、控股企业因上述事项产生的实际损失以及将来可能因此产生的损失承担补偿责任，并全额承担由发行人及其全资、控股企业因上述事项而支付的所有相关费用。

本所律师认为，发行人及其子公司与业主方合作运营划拨土地之上的文化创意产业园区的方式属于相关政策所鼓励的“兴办文化创意产业”，符合国家和各地方政府的产业政策和土地利用政策，发行人及其子公司承租运营文化创意产业园区所涉土地实际用途与规划用途不一致属于国家和各级地方政府的政策鼓励及允许范畴，承租运营文化创意产业园区的行为已获得相关部门的确认（具体详见本补充法律意见书“四、规范性问题第四题之（三）”），发行人所承租运营的园区目前不存在因土地问题被相关主管部门责令搬迁的风险；并且，控股股东

中微子已承诺就承租运营园区的房产涉及划拨土地可能导致的发行人及其子公司产生搬迁费用等损失承担补偿责任,发行人承租运营的园区涉及划拨土地的问题不会对发行人持续经营产生重大不利影响。

(三) 说明使用土地用途与规划用途不一致的情形, 是否构成重大违法违规行为, 是否存在被处罚的法律风险, 是否构成本次发行人的法律障碍。

经核查, 发行人运营的项目主要用于商业、办公, 截至本补充法律意见书出具之日, 发行人及其子公司于中国境内承租运营的 38 个园区中, 26 个园区所涉土地的原规划用途为工业、科研设计、仓储等。

1. 现行土地管理的法律和行政法规

根据现行有效的土地管理法律法规, 国家依法实行国有土地用途管制和土地有偿使用制度。建设单位使用国有土地的, 应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地; 确需改变该幅土地建设用途的, 应当经有关人民政府自然资源主管部门同意, 报原批准用地的人民政府批准。其中, 在城市规划区内改变土地用途的, 在报批前, 应当先经有关城市规划行政主管部门同意。国有土地使用权依取得方式不同, 可分为出让土地使用权和划拨土地使用权, 其中划拨土地使用权是指土地使用者通过各种方式依法无偿取得的土地使用权。建设单位使用国有土地, 原则上应当以出让等有偿使用方式取得, 经县级以上人民政府批准, 下列土地可以以划拨方式取得: (1) 国家机关用地和军事用地, (2) 城市基础设施用地和公益事业用地, (3) 国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地; (4) 法律、行政法规规定的其他用地。对于以划拨方式取得的国有土地使用权及其地上建筑物所发生的转让、出租和抵押等经济行为, 现行法律和行政法规并不禁止该等行为, 而是对其作出了适当的限制性规定, 就其中与发行人承租运营业务紧密相关的出租行为而言, 根据《城市房地产管理法》(2019年修订)之规定, 房屋所有权人以营利为目的将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的, 应当将租金中所含土地收益上缴国家。

2. 关于支持利用划拨土地发展文化创意产业的土地政策和产业政策

随着改革开放的深入, 国民经济飞速发展, 全国人民代表大会审议通过的国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要(2006年~2010年的“十一五”)、第十二个五年规划纲要(2011年~2015年的“十二五”)以及目前所处阶段的第十三个五年规划纲要(2016年~2020年的“十三五”)都对支持并发展服务业、文化创新产业等提出目标和要求, 提出了采取包括土地政策在内的各项积极政策支持服务业、新兴产业和新型业态的发展, 大力发展文化创意产业。在党和政府的纲领性政策和指导意见之下, 国务院及其下属各相关部委(包括发展改革委、土地资源管理部、住房和城乡建设部等土地政策管理部门)制定并颁布有关

促进存量资源再利用、支持划拨土地兴办文化创意产业的各项行政法规和部门规章,各省、直辖市和自治区等地方层面亦以此为基础出台有关文化创意产业园区利用划拨土地的有关支持政策和法规。主要如下:

(1) 全国范围——国民经济和社会发展规划纲要:

名称	颁发部门	颁布时间	内容
《国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》	全国人民代表大会	2006年	采取积极的财税、土地、价格等政策,支持服务业关键领域、薄弱环节、新兴产业和新型业态的发展
《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》	全国人民代表大会	2011年	节约集约利用土地,“提高土地保有成本,盘活存量建设用地,加大闲置土地清理处置力度,鼓励深度开发利用地上地下空间。 加快发展文化产业,“实施重大文化产业项目带动战略,加强文化产业基地和区域性特色文化产业群建设。推进文化产业结构调整,大力发展文化创意、影视制作、出版发行、印刷复制、演艺娱乐、数字内容和动漫等重点文化产业,培育骨干企业,扶持中小企业,鼓励文化企业跨地域、跨行业、跨所有制经营和重组,提高文化产业规模化、集约化、专业化水平。推进文化产业转型升级,推进文化科技创新,研发制定文化产业技术标准,提高技术装备水平,改造提升传统产业,培育发展新兴文化产业。”
《国家“十二五”时期文化改革发展规划纲要》	中共中央办公厅、国务院办公厅	2012年	加快发展文化创意、数字出版、移动多媒体、动漫游戏等新兴文化产业。培育骨干企业,扶持中小企业,完善文化产业分工协作体系。鼓励有实力的文化企业跨地区、跨行业、跨所有制兼并重组,推动文化资源和生产要素向优势企业适度集中,培育文化产业领域战略投资者。规划建设各具特色的文化创意创意园区,支持中小文化企业发展……形成公有制为主体、多种所有制共同发展的文化产业格局……建立健全文化产业投融资体系,鼓励和引导文化企业面向资本市场融资,促进金融资本、社会资本和文化资源的对接。推动条件成熟的文化企业上市融资,鼓励已上市公司通过并购重组做大做强。

名称	颁发部门	颁布时间	内容
《国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》	全国人民代表大会	2016年	有序推进城镇低效用地再开发和低丘缓坡土地开发利用,推进建设用地多功能开发、地上地下立体综合利用,促进空置楼宇、厂房等存量资源再利用。 促进文化业态创新,大力发展创意文化产业,促进文化与科技、信息、旅游、体育、金融等产业融合发展。推动文化企业兼并重组,扶持中小微文化企业发展。
《国家“十三五”时期文化发展改革规划纲要》	中共中央办公厅、国务院办公厅	2017年	加强文化建设用地保障。将文化用地纳入城乡规划、土地利用总体规划,在国家土地政策许可范围内,优先保证重要公益性文化设施和文化产业设施、项目用地。……鼓励将城市转型中退出的工业用地根据相关规划优先用于发展文化产业。

(2) 全国范围有关支持发展文化创意产业以及支持利用划拨土地兴办文创产业、现代服务业的支持性政策:

名称	颁发部门	颁布时间	内容
《国务院关于加快发展服务业的若干意见》	国务院	2007年3月	依据国家产业政策完善和细化服务业发展指导目录,从财税、信贷、土地和价格等方面进一步完善促进服务业发展政策体系。
《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》(国办发[2008]11号)	国务院	2008年3月	积极支持以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业,土地用途和使用权人可暂不变更。
《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》(国发[2014]10号)	国务院	2014年2月	支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办文化创意和设计服务,在符合城乡规划前提下土地用途和使用权人可暂不变更,连续经营一年以上,符合划拨用地目录的,可按划拨土地办理用地手续;不符合划拨用地目录的,可采取协议出让方式办理用地手续。……各地区、各部门要按照本意见的要求,根据本地区、本部门、本行业实际情况,切实加强推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展工作的组织领导,编制专项规划或行动计划,制定相关配套文件。

名称	颁发部门	颁布时间	内容
《国务院办公厅关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》(国办发〔2014〕9号)	国务院	2014年3月	培育发展新产业。以提升城市服务功能为导向,充分利用腾退土地,重点发展现代服务业。依托城区老工业区产业基础,积极发展设计咨询、科技、金融、电子商务、现代物流、节能环保等生产性服务业。鼓励改造利用老厂区老厂房老设施,积极发展文化创意、工业旅游、演艺、会展等产业。大力发展商贸、健康、家庭、养老服务等生活性服务业,满足居民日益提高的生活需求。
《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》	国务院	2015年6月	引导和鼓励创业创新型城市完善环境,推动区域集聚发展。推动实施小微企业创业基地城市示范。鼓励有条件的地方出台各具特色的支持政策,积极盘活闲置的商业用房、工业厂房、企业库房、物流设施和家庭住所、租赁房等资源,为创业者提供低成本办公场所和居住条件。
《国务院关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》	国务院	2015年11月	优化存量建设用地结构,积极盘活低效利用建设用地。推广在建城市公交站场、大型批发市场、会展和文体中心地上地下立体开发及综合利用。鼓励原用地企业利用存量房产和土地发展研发设计、创业孵化、节能环保、文化创意、健康养老等服务业。
《国务院办公厅关于进一步激发社会领域投资活力的意见》	国务院	2017年3月	企业将旧厂房、仓库改造成文化创意、健身休闲场所的,可实行在五年内继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。
《国务院关于推动创新创业高质量发展打造“双创”升级版的意见》	国务院	2018年9月	积极落实产业用地政策,深入推进城镇低效用地再开发,健全建设用地“增存挂钩”机制,优化用地结构,盘活存量、闲置土地用于创新创业。……建立众创空间质量管理、优胜劣汰的健康发展机制,引导众创空间向专业化、精细化方向升级,鼓励具备一定科研基础的市场主体建立专业化众创空间。
《国务院办公厅关于印发文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业和进一步支持文化企业发展两个规定的通知》	国务院	2018年12月	利用划拨方式取得的存量房产、土地兴办文化产业的,符合《划拨用地目录》的,可按划拨方式办理用地手续;不符合《划拨用地目录》的,在符合国家有关规定的前提下可采取协议出让方式办理。 将文化类建设用地纳入城乡规划、土地利用总体规划,有效保障文化产业设施、项目用地需求。鼓励利用闲置设施、盘活存量建设用地发展文化产业。鼓励将城市转型中退出的工业用地根据相关规划优先用于发展文化产业。企业利用历史建筑、旧厂房、仓库等存量房产、土地,或生产装备、设施发展文化产业,可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。

名称	颁发部门	颁布时间	内容
《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》	国土资源部	2014年9月	鼓励划拨土地盘活利用。按照促进流转、鼓励利用的原则,进一步细化原划拨土地利用政策,加快推进原划拨土地入市交易和开发利用,提高土地要素市场周转率和利用效率。符合规划并经市、县人民政府批准,原划拨土地可依法办理出让、转让、租赁等有偿使用手续。符合规划并经依法批准后,原划拨土地既可与其他存量土地一并整体开发,也可由原土地使用权人自行开发。经依法批准后,鼓励闲置划拨土地上的工业厂房、仓库等用于养老、流通、服务、旅游、文化创意等行业发展,在一定时间内可继续以划拨方式使用土地,暂不变更土地使用性质。
《关于支持新兴产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》(国土资规〔2015〕5号)	国土资源部、发展改革委、科技部、工业和信息化部、住房城乡建设部、商务部	2015年9月	传统工业企业转为先进制造业企业,以及利用存量房产进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展的,可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。鼓励地方出台支持政策,在规划许可的前提下,积极盘活商业用房、工业厂房、企业库房、物流设施和家庭住所、租赁房等资源,为创业者提供低成本办公场所和居住条件。……现有建设用地过渡期支持政策以5年为限,5年期满及涉及转让需办理相关用地手续的,可按新用途、新权利类型、市场价,以协议方式办理。 本文件自下发之日起执行,有效期八年。
国土资源部办公厅《关于印发〈产业用地政策实施工作指引〉的通知》国土资厅发〔2016〕38号	国土资源部	2016年10月	对于产业用地政策中明确,利用存量房产、土地资源发展国家支持产业、行业的,可享受在一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策的情形,过渡期满需办理改变用地主体和规划条件的手续时,除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外,其余可以协议方式办理。产业用地政策对“暂不变更”的时限没有明确规定的,时限及后续管理可参照执行国土资规〔2015〕5号文件,或由地方国土资源主管部门会同相关部门制定实施细则。
自然资源部办公厅关于印发《产业用地政策实施工作指引(2019年版)》的通知	自然资源部	2019年5月	对于产业用地政策中明确,利用存量房产、土地资源发展国家支持产业、行业的,可享受在一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策的情形,过渡期满需办理改变用地主体和规划条件的手续时,除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外,其余可以协议方式办理。产业用地政策对“暂不变更”的时限没有明确规定的,时限及后续管理可参照执行国土资规〔2015〕5号文件,或由地方国土资源主管部门会同相关部门制定实施细则。

名称	颁发部门	颁布时间	内容
《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》	国土资源部	2016年11月	鼓励原国有土地使用权人进行改造开发。除有关法律法规,以及国有土地划拨决定书、国有土地使用权出让合同明确规定或者约定应当由政府收回土地使用权的土地外,在符合规划的前提下,原国有土地使用权人可通过自主、联营、入股、转让等多种方式对其使用的国有建设用地进行改造开发。原划拨土地改造开发后用途仍符合《划拨用地目录》的,可继续按划拨方式使用。改造开发土地需办理有偿使用手续,符合协议出让条件的,可依法采取协议方式。原依法取得的工业用地改造开发后提高厂房容积率但不改变用途的,可不再增缴土地价款。利用现有工业用地,兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创业创新平台等国家支持的新产业、新业态建设项目的,经市县人民政府批准,可继续按原用途使用,过渡期为5年,过渡期满后,依法按新用途办理用地手续。改造开发需变更原土地用途的,应当依法办理规划修改和用地手续。
《文化部关于贯彻落实<国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见>的实施意见》	文化部	2014年3月	支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办文化创意和设计服务,并享受相关政策。

(3) 各省、直辖市等地方层面有关支持发展文化创意产业以及支持利用划拨土地兴办文创产业、现代服务业的支持性政策

①上海市政府及相关部门

名称	颁布时间	内容
《上海市加快创意产业发展的指导意见》	2008年6月	积极推进创意产业集聚区建设。依托先进制造业、现代服务业的发展基础和城市功能定位的完善,积极支持和推进创意产业集聚区建设。以原创设计为核心,文化内涵为要素、相关产业链为聚合,建成以研发设计创意、建筑设计创意、文化传媒创意、咨询策划创意、时尚消费创意等为发展重点的创意产业集聚区。

名称	颁布时间	内容
《上海市人民政府关于贯彻〈国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见〉的实施意见》	2015年1月	<p>支持各类市场主体以项目化方式打造形成一批文化创意产业园区、基地。鼓励各类产业园区、基地集聚文化创意和设计服务企业。</p> <p>加强规划引导，制定和实施《上海市文化创意产业园区认定和管理办法》，支持各类市场主体以项目化方式打造形成一批文化创意产业园区、基地。鼓励各类产业园区、基地集聚文化创意和设计服务企业。进一步推进“区区合作、品牌联动”，鼓励区县结合资源条件和产业特色，打造区域性创新中心和成果转化中心。进一步加强长三角等区域协调机制与合作平台建设，形成合理分工与协作，促进文化创意和设计服务积极参与长三角区域建设。</p> <p>支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办文化创意和设计服务，在符合城乡规划的前提下，土地用途和使用权人可暂不变更，连续经营一年以上，符合划拨用地目录的，可按划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，可采取协议出让方式办理用地手续。</p>
《上海市人民政府办公厅转发市经委等九部门关于加快本市产业结构调整盘活存量资源若干意见的通知》	2006年12月	鼓励存量土地再利用。鼓励区县和企业通过多种途径加快结构调整，盘活闲置土地，激活低效土地，用好淘汰企业土地。推进土地增量指标与存量盘活挂钩，积极鼓励工业用地指标平移后集中到工业区使用。对产业结构调整 and 存量土地利用工作突出的区县，在安排土地利用计划时给予倾斜。同时，进一步优化存量土地再利用的相关程序和手续。
《上海市人民政府关于印发〈上海市土地资源节约集约利用“十一五”规划〉的通知》	2007年8月	鼓励和支持盘活存量建设用地。完善有关政策机制，加大对提高存量土地利用效率的政策鼓励和资金支持力度。……鼓励新企业租用或购买闲置厂房，挖掘土地利用潜力。探索利用存量用地二次开发，加快淘汰劣势企业，调整产业结构，提升产业能级。

名称	颁布时间	内容
上海市经济委员会、中共上海市委宣传部《上海市加快创意产业发展的指导意见》	2008年6月	<p>积极推进创意产业集聚区建设。依托先进制造业、现代服务业的发展基础和城市功能定位的完善,积极支持和推进创意产业集聚区建设。以原创设计为核心,文化内涵为要素、相关产业链为聚合,建成以研发设计创意、建筑设计创意、文化传媒创意、咨询策划创意、时尚消费创意等为发展重点的创意产业集聚区。</p> <p>鼓励盘活存量房地产资源用于创意产业发展。鼓励相关企业结合产业结构调整、产业转型升级、旧区改造和历史建筑风貌保护,从扶持创意产业相关企业、完善创意产业链和优化资源配置出发,盘活存量资源,精简改造支出、减轻回报压力,发展创意产业。积极支持以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办创意产业,土地用途和使用权人可暂不变更。</p>
上海市房屋土地资源管理局《关于促进土地节约集约利用加快经济发展方式转变的若干意见》	2008年8月	对现代服务业聚集区、创意产业园区内的工业项目,鼓励“腾笼换鸟”,经过产业部门认定后,在不改变使用权人、土地用途条件下,支持原用地者利用存量国有建设用地兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业。
《上海市人民政府关于进一步做好本市促进创业带动就业工作的若干意见》	2009年1月	扶持发展各类创业园区。支持发展开业园区、创意园区、小企业孵化园等各类创业园区,……对闲置的工业厂房、仓储用房等存量房产,在不改变建筑结构、不影响建筑安全的前提下,支持改建为创业园区或经营场地,土地用途和使用权人可暂不变更。
中共上海市委、上海市人民政府《关于加快本市文化创意产业创新发展的若干意见》	2017年12月	合理利用存量用地。支持各类市场主体合作利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地兴办文化创意和设计服务,在符合城市规划的前提下,土地用途和使用权人可暂不变更。利用划拨方式取得的存量房产、土地兴办文化创意产业,连续经营一年以上,符合划拨用地目录的,可按照划拨土地办理用地手续;不符合划拨用地目录的,可采取协议出让方式办理用地手续。重点文化创意产业项目,经相关土地出让协调决策机构集体决策,土地价款可按照有关规定分期缴纳,最长时间不超过两年。在符合城市规划和建设规范、不影响相邻关系及严守安全底线的前提下,鼓励存量文化创意产业用地提高土地利用率。

名称	颁布时间	内容
上海市经信委等 15 个部门《促进上海创意与设计产业发展的实施办法》沪经信都〔2018〕339 号	2018 年 5 月	支持各类市场主体合作利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办创意和设计服务，在符合城乡规划前提下土地用途和使用权人可暂不变更。以划拨方式取得土地的单位，连续经营一年以上，符合划拨用地目录的，可按划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，符合相应规定要求的可采取协议出让方式办理用地手续。

②北京市政府及相关部门

名称	颁布时间	内容
北京市人民政府关于印发《北京市文化创意产业功能区建设发展规划（2014-2020 年）》和《北京市文化创意产业提升规划（2014-2020 年）》的通知	2014 年 5 月	进一步强化政府提供文化公共服务、建设文化服务设施、加强知识产权保护的职能，落实国家和北京市支持文化创意产业发展的各项规划、法规和优惠政策，研究制定文化创意产业和功能区发展相关条例，完善功能区内投资核准、银行贷款、土地使用、税收优惠、上市融资、发行债券、对外贸易和申请专项资金等各项扶持政策。降低文化创意产业准入门槛，清理行政审批事项、精简审批流程、严控审批时限、公开审批标准、提高审批效率。
《北京市东城区人民政府关于印发东城区疏解非首都功能工作方案的通知》	2015 年 4 月	严控老旧厂房院落改造后聚集低端业态。旧厂房院落改造为文化创意产业园区的，需加强产业政策引导，引进附加值高、成长性好的企业，禁止引进高能耗、低端的产业，杜绝低层次的租赁经济发展。
《北京市发展和改革委员会关于印发北京市降低实体经济企业成本实施方案的通知》	2017 年 5 月	实施差别化产业用地政策，降低企业用地成本。探索工业用地弹性年期出让、先租后让和租让结合的供应制度。 依法利用存量房产、土地资源建设文化创意、科技服务、众创空间、研发设计等新产业、新业态的项目，可在 5 年内继续按原用途和土地权利类型使用土地，5 年期满或涉及转让需办理相关用地手续的，可按新用途、新权利类型、市场价，以协议方式办理。编制完善本市物流园区发展规划，立足本市城市功能定位，合理确定物流用地规模和强度。

③江苏省政府、南京市政府、苏州市政府及相关部门

名称	颁布时间	内容
----	------	----

名称	颁布时间	内容
《江苏省人民政府办公厅关于进一步加强文化产业园区(基地)建设的意见》	2013年5月	支持利用工业厂房、仓储用房、传统商业街和历史文化保护街区等存量房地资源转型兴办文化产业园区(基地)。
《江苏省政府关于加快提升文化创意和设计服务产业发展水平的意见》	2015年4月	支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办创意设计产业,在符合城乡规划前提下土地用途和使用权人可暂不变更,连续经营1年以上,符合划拨用地目录的,可按划拨土地办理用地手续;不符合划拨用地目录的,可采取协议出让方式办理用地手续。对通过收购或改造旧城区、废弃工业厂房、传统商业街、历史文化保护街区等方式建设文化创意和设计服务集聚区的,可优先纳入近期建设规划和年度实施计划。
南京市政府关于印发《南京市文化创意产业“十一五”发展规划纲要》的通知	2006年9月	结合老城区旧工业厂房和住宅区功能改造、近现代建筑保护,建设文化创意产业园,为创意设计企业搭建服务载体。做好文化创意产业园区定位,充分发挥园区对文化创意设计企业的孵化、集聚、推动作用。
南京市政府办公厅《南京市现代服务业集聚区发展意见》	2007年3月	创意产业园:主要以从事研发设计创意、建筑设计创意、文化传媒创意、咨询策划创意和时尚消费创意的企业为体,以市内保护性开发的古旧建筑群或存量土地为载体,重点布局在主城区工业企业的存量土地和现有厂房以及部分历史性建筑区域内。
南京市人民政府关于印发《南京市推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展行动计划(2015—2017年)》的通知	2015年11月	推进文创园区建设。依托江北新区、国家级开发区、省市现代服务业集聚区和文化园区(基地),引导资源有效集聚,推动与其他产业跨界融合。鼓励以划拨方式取得土地的单位利用老旧工业厂房等存量房产改建创意设计园区,符合条件的享受相关优惠政策。
南京市政府《关于促进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的实施意见》	2016年6月	活化存量载体资源。鼓励各类主体利用自有存量土地以及通过转换老旧厂房、仓库、校区等功能,兴办或改造文化园区载体,各部门在政策允许范围内给予支持。在符合城市规划的前提下,经批准,原土地性质和土地用途可暂不变更,允许适当改建少量功能载体。涉及原划拨土地使用权转让或改变用途为文化设施的,经批准可采取协议出让方式供地,按规定补交出让金。
苏州市人民政府《关于加快苏州市文化产业发展的若干政策意见》	2009年11月	鼓励利用存量资源兴办文化创意产业园区,引导各类社会资本,特别是民间资本参与建设与运营。经依法批准后,鼓励闲置划拨土地上的工业厂房、仓库等用于文化创意产业发展,在一定时间内可继续以划拨方式使用土地,暂不变更土地使用性质。

④浙江省政府、杭州市政府

名称	颁布时间	内容
《浙江省人民政府办公厅关于进一步推动我省文化产业加快发展的实施意见》	2015年5月	完善土地政策。鼓励把“三改一拆”中的旧住宅区、旧厂区、城中村以及老城区原有工业功能区改造为文化产业园，鼓励利用空余或闲置工业厂房、仓储用房等存量资源发展文化产业。需要改变土地用途并办理有偿使用手续的，在符合城乡规划的前提下，经市县批准，可按文体娱乐用途采取协议方式办理用地手续。
杭州市委、市政府《关于加快文化创意产业园区建设的若干意见》	2008年12月	对老城区原有工业功能区改造为文化创意产业园区，不涉及重新开发建设且无需转让房屋产权和土地使用权的，土地用途和土地使用权类型可暂时保持不变。在以保护为主的前提下，允许产权人和使用人适度、合理地利用工业遗存、历史建筑及历史街区内的建筑，发展文化创意产业。
《中共杭州市委办公厅、市政府办公厅关于利用工业厂房发展文化创意产业的实施意见》	2009年7月	对利用空余或闲置工业厂房、仓储用房等存量土地资源兴办文化创意产业，不涉及重新开发建设且无需转让房屋产权和土地使用权的，经市文化创意产业指导委员会确认并报市政府批准，属于符合国家规定、城市功能布局优化及有利于产业升级的，其土地用途和土地使用权类型可暂时保持不变，暂不征收原产权单位土地年租金或土地收益。
杭州市委、市政府办公厅《关于深入推进文化创意产业与相关产业融合发展的实施意见》	2015年4月	结合历史旧街区、旧建筑的保护与改造，融入文创产业发展，建设一批有历史记忆、时代特色和杭州特点的文创社区，重拾历史文化碎片，促进城市有机更新。
杭州市委、市政府《关于加快建设国际文化创意中心的实施意见》	2018年9月	鼓励盘活存量土地资源用于发展文化创意产业，对利用空余或闲置工业厂房、仓储用房等存量土地资源兴办文化创意产业的项目，不涉及重新开发建设且无需转让房屋产权和土地使用权的，经确认批准，其土地用途和土地使用类型可暂时保持不变，暂不征收原产权单位土地年租金或土地收益。

⑤成都市政府

名称	颁布时间	内容
----	------	----

《成都市人民政府办公厅关于印发成都市文化创意和设计服务与相关产业融合发展行动计划(2014—2020)的通知》	2014年10月	鼓励我市服务业集聚区发展创意设计产业园或专业楼宇,允许以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用地等存量房产改建创意设计园区(楼宇),土地用途和使用权人可暂不变更。
---	----------	---

3. 发行人目前的承租运营业务符合国家及各相关地方政府有关产业及土地利用政策

尽管我国目前依然采取有偿使用及用途管制的土地管理法律制度,但随着改革开放持续深入、国民经济飞速发展,为适应产业转型升级、盘活存量资源的需要,在国民经济发展纲要的精神指导下,近年来国家及地方各级政府均已通过颁布实施规范性文件的灵活处理方式,给予国家重点支持领域诸多土地优惠政策,鉴于国家颁布的有关规范性文件在实践中同样具有普遍适用的效力,发挥着指导地方各级政府、各市场参与主体行为的作用,本所律师认为,发行人目前承租运营业务部分涉及划拨土地之上的房屋建筑(群)及土地实际用途与原规划用途不一致的情形符合国家和地方政府有关产业政策及土地利用政策。

(1) 发行人向业主方承租运营划拨土地之上的既有建筑(群)的合作模式符合相关产业政策。

《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》(国办发[2008]11号)、《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》(国发[2014]10号)等政策规定均明确指出:支持以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产和原有土地兴办文化创意产业和设计服务,在符合城乡规划的前提下土地用途和使用权人可暂不变更。该等政策规定并未对“以划拨方式取得土地的单位利用存量房产兴办文化创意产业和设计服务”的方式作出明确定义或限制。

经核查,发行人目前的“承租运营”系采用与相关土地及其地上建筑物的产权人(以下简称“业主方”)合作兴办文化创意产业园区的形式,合作方式包括:(1)由发行人独资设立或由发行人与业主方共同出资成立一家园区运营公司(以下简称“园区运营公司”),业主方将既有建筑(群)整体出租予该园区运营公司,由该公司负责园区的配套硬件设施改造升级、建筑风格重塑、内外功能提升以及招商及后续出租管理等运营事项;或(2)由发行人作为园区运营机构与业主方签署委托管理协议,仅提供招商及后续出租管理等运营事项。在上述合作方式下,与业主方签订的租赁协议或委托管理协议均明确约定,发行人/园区运营公司向业主方承租、受托管理的既有建筑(群)系用于运营“创意产业园区”、“文化创意产业园区”等,并且,发行人目前承租运营划拨土地之上的既有建筑(群)且已实际投入运营的园区均已获得有关文化创意产业园区的认定(详见下

文第(4)项“发行人及其子公司承租运营文化创意产业园区的行为已获得相关部门的确认”)。

在兴办文化创意产业的方式及获鼓励支持的主体方面,上海市人民政府办公厅于2017年6月出具的《上海市人民政府办公厅关于同意上海市文化创意产业园区(创意产业集聚区)有关政策情况说明的通知》(沪府办[2017]38号)(以下简称“‘沪府办[2017]38号’《通知》”)对此作出了进一步的解读和说明。根据“沪府办[2017]38号《通知》”中有关产业政策的说明内容,指出:“大力支持业主单位、专业园区运营机构、文化创意企业等社会各方发挥自身优势、综合利用资源,以开展创意产业集聚区(文化创意产业园区)建设的方式兴办文化创意产业,上述主体均为政策鼓励支持范围。”并指出:“实践表明,业主单位与专业的园区运营机构合作,通过将既有建筑(群)整体租赁或委托给园区运营机构管理、与园区运营机构成立合资公司等多种方式兴办文化创意产业园区,盘活了存量土地、房产资源,符合文化创意与相关产业融合发展政策的指导思想和支持内容。”据此,该《通知》已明确发行人属于政策鼓励支持的开展创意产业集聚区(文化创意产业园区)建设的方式兴办文化创意产业的主体,其现有的与业主方合作运营文化创意产业园区的方式符合文化创意与相关产业融合发展政策的指导思想和支持内容。

本所律师认为,发行人目前与业主方合作运营文化创意产业园区的方式属于相关政策所鼓励的“兴办文化创意产业”,业主方将既有的划拨土地之上的建筑(群)出租予发行人/园区运营公司进行改造、运营或委托发行人/园区运营公司进行运营管理的方式属于业主方作为以划拨方式取得土地的单位利用存量房产和原有土地兴办文化创意产业的方式之一,符合相关产业政策。

(2) 发行人向业主方承租运营划拨土地之上的既有建筑(群)的经营方式符合相关土地利用政策

①有关土地过渡期政策的适用及其对发行人的影响

根据国土资源部等六部委联合颁布的《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》(国土资规[2015]5号),传统工业企业转为先进制造业企业,以及利用存量房产进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展的,可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策……现有建设用地过渡期支持政策以5年为限,5年期满及涉及转让需办理相关用地手续的,可按新用途、新权利类型、市场价,以协议方式办理;本意见自下发之日起执行,有效期八年。

根据国土资源部办公厅《关于印发〈产业用地政策实施工作指引〉的通知》(国土资厅发[2016]38号)、自然资源部办公厅关于印发《产业用地政策实施工作指引(2019年版)》的通知,对于产业用地政策中明确,利用存量房产、土

地资源发展国家支持产业、行业的,可享受在一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策的情形,过渡期满需办理改变用地主体和规划条件的手续时,除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外,其余可以协议方式办理,产业用地政策对“暂不变更”的时限没有明确规定的,时限及后续管理可参照执行国土资规[2015]5号文件,或由地方国土资源主管部门会同相关部门制定实施细则。

根据《国务院办公厅关于进一步激发社会领域投资活力的意见》,企业将旧厂房、仓库改造成文化创意、健身休闲场所的,可实行在五年内继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。

对于上述过渡期政策如何适用的问题,“沪府办[2017]38号《通知》”中有关用地政策的说明内容作出了明确的解读。根据该通知,上海市规土局经征询上级主管部门对上述过渡期政策的适用意见,对于相关主体已经利用存量房产进行文化创意与相关产业融合发展(包括开展文化创意产业园区建设运营)等的,其现有利用方式符合上述政策法规的规定,土地用途和使用权人可暂不变更,且相关主体可在“国土资规[2015]5号”文件的有效期限截止前提出申请,经认定备案后可享受5年的过渡期政策,未提出申请的,可继续按相关法律法规和政策规定执行,过渡期满后国家和地方未出台新的用地政策的,可按照《城市房地产管理法》等有关规定执行。

对于“沪府办(2017)38号”《通知》中提到的“过渡期满后国家和地方未出台新的用地政策的,可按照《城市房地产管理法》等有关规定执行”的内容,本所律师理解,系指按照《城市房地产管理法》第56条:“以营利为目的,房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的,应当将租金中所含土地收益上缴国家”之规定执行,故有关建设用地过渡期政策的安排主要系对上述租金所含之土地收益上缴的优惠安排,即享受政策支持的单位可在过渡期内免除土地收益上缴义务,在过渡期满后允许以协议方式按照新用途取得土地使用权。因此,该等过渡期政策未否定划拨土地上房屋建筑物出租的合法性,唯其前提是,房屋所有权人应将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租所得之租金中的土地收益上缴国家。该项过渡期优惠政策系针对业主方(即取得划拨用地的土地使用权人和房屋所有权人),而对以承租运营模式取得地上建筑(群)使用权的发行人无直接影响,过渡期满后,免除业主方(即取得划拨用地的土地使用权人和房屋所有权人)上缴土地收益的优惠政策的结束并不影响发行人作为租赁合同相对承租运营创意产业园区的有效性和合法性。

本所律师认为,发行人现有承租运营文化创意产业园区符合国家和地方有关土地利用政策的规定,业主方(即取得划拨用地的土地使用权人和房屋所有权人)可在“国土资规[2015]5号”文的有效期限内申请适用为期5年的过渡期优惠政策,在过渡期满后允许以协议方式按照新用途取得土地使用权,过渡期政策不会对发行人目前承租运营文化创意产业园区的合法性和持续性、租赁合同及委托管理合同的有效性产生重大不利影响。

②关于连续经营一年以上的创意产业园区所涉划拨土地是否必须办理出让用地手续

《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》(国发[2014]10号)以及上海市政府、江苏省政府的相关政策有指出,“以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、土地资源兴办文化创意和设计服务,在符合城乡规划前提下土地用途和使用权人可暂不变更,连续经营一年以上,符合划拨用地目录的,可按划拨土地办理用地手续;不符合划拨用地目录的,可采取协议出让方式办理用地手续”。

根据“沪府办[2017]38号《通知》”中有关用地政策的说明内容,明确指出:“对于暂无出让土地需求的,未强制要求权利人(业主单位或运营管理单位)在连续经营一年以上后办理土地出让手续。”

本所律师认为,国务院和相关地方政府有关连续经营一年以上可以采取协议出让方式办理用地手续的内容是针对原划拨用地申请转为出让用地所采用方式的澄清,即可免于采用招标、拍卖和挂牌的方式,直接以协议方式办理国有土地使用权出让,而非强制要求权利人必须办理土地出让手续。

(3) 发行人及其子公司承租运营文化创意产业园区所涉土地实际用途与规划用途不一致属于相关政策鼓励及允许范畴

在国务院及相关部委制定的政策规定层面,《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》、《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》、《国务院办公厅关于印发文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业和进一步支持文化企业发展两个规定的通知》、《国土资源部关于推进土地节约利用的指导意见》等,均明确支持利用存量房产和土地资源发展文化创意产业和现代服务业的,在符合城乡规划前提下土地用途可暂不变更。

在各级地方人民政府制定的政策规定层面,上海市政府及土地资源管理部门、北京市政府及发展和改革委员会、江苏省政府、南京市政府、苏州市政府、杭州市政府、成都市政府均出台有关文化创意产业的支持地方政策和规定,明确利用闲置或存量土地资源兴办文化创意产业、科技服务、研发设计等现代服务业的,土地用途可暂不变更。

“沪府办(2017)38号”《通知》亦进一步明确,“国土资规[2015]5号”文按“先存量、后增量”的原则,鼓励盘活利用现有用地,对利用存量房地产进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展的(包括开展文化创意产业园区建设运营)等的,可继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。

本所律师认为,全国层面和各地方政府政策对于利用存量房产和土地资源发展文化创意产业均予以鼓励,并允许在此过程中涉及土地实际用途与规划用途不一致的情形,发行人与业主方合作利用存量房产、土地资源进行文化创意与相关产业融合发展(包括开展文化创意产业园区建设运营)等的经营行为属于国家产业政策和土地利用政策鼓励范围,发行人及其子公司承租运营的文化创意产业园区所涉土地规划用途可暂不变更。

(4) 发行人及其子公司承租运营文化创意产业园区的行为均已获得相关部门的确认

① 发行人及其子公司目前承租运营的既有建筑(群)且已实际投入运营的所有园区已获得有关文化创意产业园区的认定,具体如下:

根据发行人申请并经上海市文化创意产业推进领导小组办公室于2017年11月23日出具的《关于文化创意产业园区政策说明的复函》,确认发行人及下属项目公司在上海市范围内建设经营文化创意产业园区,符合本市推进文化创意产业发展的政策导向,为文创产业的集聚发展提供了载体和平台,该等园区的具体情况如下:

序号	园区名称	土地使用权取得方式	规划用途
1	长宁德必易园	划拨	科研、设计
2	德必愚园 1890	出让	工业
3	德必法华 525	划拨	工业
4	天杉德必易园	/	/
5	昭化德必易园	划拨	工业
6	德必东湖 WE”	出让	办公
7	漕河泾德必易园	划拨	工业
8	徐汇德必易园	划拨	工业
9	德必衡山 WE”	出让	办公
10	龙漕德必易园	出让	商业
11	虹口德必运动 LOFT	出让	工业
12	虹口德必运动 LOFT-Y 街区	出让	工业
13	虹口德必运动 LOFT-柳营路	划拨	轻纺工业
14	柏航德必易园	划拨	工业
15	德必老洋行 1913	划拨	商业

序号	园区名称	土地使用权取得方式	规划用途
16	沪西德必易园	划拨	工业
17	甘泉德必易园	划拨	工业
18	格林德必易园	出让	科研、设计
19	虹桥德必易园	划拨	仓储
20	德必虹桥 525	划拨	工业
21	七宝德必易园	出让	工业
22	虹桥绿谷 WE”	出让	商业娱乐办公综合
23	金汇德必易园	划拨	工业
24	德必静安 WE”	出让	金融保险
25	大宁德必易园	出让	工业
26	德必外滩 WE”	出让	办公
27	外滩 8 号 WE”	出让	办公
28	芳华运动 LOFT	出让	工业
29	德必梅园 WE”	出让	综合

除上述经上海市文化创意产业推进领导小组办公室统一认定的文化创意产业园区外，发行人承租运营的其他园区亦已获得文化创意产业园区的认定，具体如下：

序号	园区名称	土地使用权取得方式	规划用途	认定文件内容
1	嘉加德必易园	划拨	工业	经上海市嘉定区文化及创意产业推进领导小组办公室认定，上海嘉定德必文化科技有限公司目前经营的位于上海市嘉定区环城路 2390 号的嘉加德必易园符合国家和本市有关文化创意产业的政策导向，该园区经营活动符合国家和本市有关扶持文化创意产业发展的相关政策规定。
2	东溪德必易园	划拨	公共管理与公共服务	经杭州市文化创意产业指导委员会认定，东溪德必易园为杭州市文化产业园区。
3	德必天坛 WE”	划拨	工交	经北京市文化改革和发展领导小组办公室认定，北京德必天坛 WE”国际文化创意中心属于《首批北京市文化创意产业园区名单》认定的北

序号	园区名称	土地使用权取得方式	规划用途	认定文件内容
				京市文化创意产业园区。
4	德必龙潭 WE"	划拨	工交	经北京市东城区文化发展促进中心认定,上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司是专门致力于文创、科创企业发展的服务商;其下属公司北京德潭文化创意产业发展有限公司目前经营的位于北京市东城区光明西街1号的龙潭德必 WE"园区符合国家、本市和本区有关文化产业的政策导向,该园区经营活动符合国家、本市和本区有关扶持文化产业发展的相关政策规定。
5	东枫德必 WE"	出让	科研	经北京市朝阳区文化创意产业发展中心认定,北京德秣科技发展有限公司注册地为北京市朝阳区东风南路8号A座首层109室,负责运营东枫德必 WE"产业园区。经了解,北京德秣科技发展有限公司注册是上海德必文化创意产业发展(集团)股份公司的下属三级子公司,其负责运营的东枫德必 WE",符合国家文化产业发展的有关政策导向和北京市《关于推进文化创意产业创新发展的意见》(京发[2018]14号)等政策方向。
6	德必长江 WE"	出让	商服用地/配建停车场(库),其他辅助设施,商办综合楼	经中共南京市委宣传部文化产业处认定,南京德必文化产业发展有限公司,你司及下属项目公司在南京本市范围内建设经营的南京时尚设计中心文化创意产业园区项目,符合本市推进文化创意产业发展的政策导向,为文创产业的集聚发展提供了载体和平台。
7	德必姑苏 WE"	出让	工业	经苏州市姑苏区经济和科技局认定,根据《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》(国发[2014]10号)、《国土资源部、发展改革委、科技部等关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》(国土资规[2015]5号)、《江苏省人民政府办公厅关于进一步加强文化产业园区(基地)建设的意见》、苏州市人民政府《关于加快苏州市

序号	园区名称	土地使用权取得方式	规划用途	认定文件内容
				文化产业发展的若干政策意见》等文件及姑苏区相关政策规定,苏州优德必文化创意发展有限公司德必姑苏 WE"国际艺术坊项目改建后用于经营文化创意、时尚设计、文化旅游等符合姑苏区文化创意产业园区的支持、优惠政策。
8	德必川报易园	出让	工业	经成都市锦江区创意产业商务区管理委员会认定,成都德必联翔文化创意有限公司目前经营的位于成都市锦江区桦彩路 158 号的园区符合国家和本市有关创意产业聚集区的认定条件和标准,园区及入驻企业依法享受国家和本市有关扶持创意产业发展的相关政策规定。
9	德必岳麓 WE"	出让	商住用地	根据《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》(国发[2014]10号)、《国土资源部、发展改革委、科技部等关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》(国土资规[2015]5号)、《湖南省人民政府办公厅关于支持岳麓山国家大学科技城发展的若干意见》(湘政办发[2019]65号)等文件及岳麓区相关政策规定,湖南德铭负责运营的德必 WE"岳麓山人工智能产业中心项目符合国家和本地区有关文化创意产业示范园区的政策和标准,符合岳麓山大学科技城发展人工智能等科创产业方向。

②发行人及其子公司目前承租运营的文化创意产业园区已全部获得规划和土地管理部门守法证明,具体如下:

A.上海市运营园区

a.根据上海市规划和自然资源局于 2018 年 12 月 31 日出具的《情况说明》及附件,经核,2015 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日期间,上海市规划和土地管理部门未因重大违法行为对上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司作出过行政处罚。该《情况说明》附件列明的德必所属园区共 30 个,该等园区及对应的园区运营公司如下:

序号	园区	园区运营公司
1.	长宁德必易园	易园多媒体
2.	德必愚园 1890	行运文化
3.	德必法华 525	德必创意
4.	天杉德必易园	天杉文化
5.	昭化德必易园	德必昭航
6.	德必东湖 WE"	徐汇德必
7.	漕河泾德必易园	
8.	徐汇德必易园	
9.	德必衡山 WE"	齐彦文化
10.	龙漕德必易园	德沁文化
11.	虹口德必运动 LOFT	虹口德必
12.	虹口德必运动 LOFT-Y 街区	同柳文化
13.	虹口德必运动 LOFT-柳营路	同欣桥文化
14.	柏航德必易园	柏航文化
15.	德必老洋行 1913	德必哈库
16.	沪西德必易园	沪平文化
17.	甘泉德必易园	双通文化
18.	格林德必易园	郦园文化
19.	虹桥德必易园	易必创文化
20.	德必虹桥 525	闵行德必
21.	七宝德必易园	七宝德必
22.	德必虹桥绿谷 WE"	德创文化
23.	金汇德必易园	德鼎文化
24.	德必静安 WE"	禾延文化
25.	大宁德必易园	大宁德必
26.	德必外滩 WE"	德必经典
27.	德必外滩 8 号 WE"	德延文化
28.	芳华德必运动 LOFT	德必芳华
29.	德必梅园 WE"	腾实投资

根据本所律师对上海市规划和自然资源局相关负责人员的访谈并经本所律师检索上海市规划和自然资源局网站,自2019年1月1日至2020年6月30日期间,上述公司无因违反城市规划和土地管理相关法律法规受到处罚的情况。

b.嘉加德必易园

根据本所律师对上海市规划和自然资源局相关负责人员的访谈并经本所律师检索上海市规划和自然资源局网站,嘉定德必自成立之日起至2020年6月30日期间,无因违反城市规划和土地管理相关法律法规受到处罚的情况。

B.东溪德必易园

根据杭州市规划和自然资源局江干分局于2017年11月24日出具的《证明》,确认自2014年11月22日至2017年11月21日,东溪德必易园的运营公司杭州德必没有因违反土地管理相关法律法规而被行政处罚的记录,也未接到信访投诉和违法用地举报。

根据杭州市规划和自然资源局江干分局于2020年1月2日出具的《证明》,确认自2017年11月22日至2019年12月31日,杭州德必没有因违反土地管理相关法律法规而被行政处罚的记录,也未接到信访投诉和违法用地举报。

根据杭州市规划和自然资源局江干分局于2020年7月13日出具的《证明》,确认杭州德必自2020年1月1日起至2020年6月30日,没有因违反土地管理相关法律法规而被行政处罚的记录,也未接到信访投诉和违法用地举报。

C.北京市运营园区

a.德必天坛WE"

根据北京市规划和自然资源委员会东城分局于2020年1月2日出具的《证明函》,确认经该局核查,北京天德润宝自2016年5月18日至2019年12月31日期间,在经营过程中遵守国家及地方有关建设规划和土地管理方面的法律法规,在建设规划和土地方面未受到行政处罚。

根据北京市规划和自然资源委员会东城分局于2020年7月13日出具的《证明函》,确认经该局核查,北京天德润宝自2020年1月1日至2020年6月30日期间,在经营过程中遵守国家及地方有关建设规划和土地管理方面的法律法规,在建设规划和土地方面未受到行政处罚。

b.德必龙潭WE"

根据北京市规划和自然资源委员会东城分局于2020年1月2日出具的《证明函》，确认经该局核查，北京德潭自2017年6月19日至2019年12月31日期间，在经营过程中遵守国家及地方有关建设规划和土地管理方面的法律法规，在建设规划和土地方面未受到行政处罚。

根据北京市规划和自然资源委员会东城分局于2020年7月13日出具的《证明函》，确认经该局核查，北京德潭自2020年1月1日至2020年6月30日期间，在经营过程中遵守国家及地方有关建设规划和土地管理方面的法律法规，在建设规划和土地方面未受到行政处罚。

c.东枫德必WE"

根据北京市规划和自然资源委员会朝阳分局于2020年8月4日出具的《回函》，确认经查，该局未查询到北京德秣自2016年1月1日至该函出具之日在朝阳区存在违反土地规划法规及受到过该单位行政处罚的记载情况。

D.德必川报易园

根据成都市锦江区规划和自然资源局于2020年7月20日出具的《关于<土地合法合规证明的申请>的复函》，确认经查询，2017年12月1日至该证明出具之日，在锦江区辖区内未发现成都德必联翔存在因违反土地管理法和违反城乡规划法而受该局处罚情形。

E.姑苏德必WE"

根据苏州市自然资源和规划局于2020年1月19日出具的《证明》，确认经查，自2016年1月1日至该证明出具之日，原苏州市国土资源局、苏州市规划局及现苏州市自然资源和规划局未对苏州优德必做出过行政处罚。

经本所律师检索苏州市自然资源和规划局网站，未发现苏州优德必于2020年1月1日至2020年6月30日期间存在规划和自然资源局相关行政处罚的记录。

F.德必长江WE"

根据南京市规划和自然资源局于 2019 年 2 月 11 日出具的《证明》，经核查，南京德必融辉自 2018 年 6 月 1 日成立以来遵守国家及地方土地管理法律法规，不存在因违反土地管理法律法规而被该局行政处罚的情形。

根据南京市规划和自然资源局于 2020 年 1 月 8 日出具的《证明》，经核查，南京德必融辉自 2019 年 1 月 1 日以来遵守国家及地方土地管理法律法规，不存在因违反土地管理法律而被该局行政处罚的情形。

根据南京市规划和自然资源局于 2020 年 7 月 20 日出具的《证明》，确认南京德必融辉自 2019 年 1 月 1 日以来遵守国家及地方土地管理法律法规，不存在因违反土地管理法律法规而被该局行政处罚的情形。

综上所述，本所律师认为，发行人及其子公司与业主方合作运营划拨土地之上的文化创意产业园区的方式属于相关政策所鼓励的“兴办文化创意产业”，符合国家和各地方政府的产业政策和土地利用政策；发行人及其子公司承租运营文化创意产业园区所涉土地实际用途与规划用途不一致属于国家和各级地方政府的政策鼓励及允许范畴，承租运营文化创意产业园区的行为已获得相关部门的确认，不构成重大违法违规行为，不存在被处罚的法律风险，不构成发行人本次发行上市的法律障碍。

五、规范性问题第 5 题

招股说明书披露，报告期内，锦江酒店系发行人前五大客户，锦江国际系为发行人前五大供应商。请发行人：（1）补充披露锦江酒店系与锦江国际系是否存在关联关系，如存在，请补充披露锦江酒店系、锦江国际系同为发行人客户及供应商的具体原因及合理性。（2）说明发行人主要客户与发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员之间是否存在关联关系；报告期各期，发行人前五大客户采购人员是否在发行人持有股份，发行人是否存在商业贿赂行为。

请保荐机构及发行人律师核查上述问题并发表明确意见。

回复：

本所律师依据《证券法》、《公司法》、《注册办法》、《业务管理办法》、《执业规则》等有关法律、法规和中国证监会、深交所的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，以事实为依据，以法律为准绳，履行了以下核查程序：

- (1) 核查发行人与锦江酒店系客户及锦江国际系供应商签署的合同；
- (2) 核查锦江酒店系客户及锦江国际系供应商的国家企业信用信息公示系统的公示信息；
- (3) 核查上市公司锦江酒店的公开披露信息；
- (4) 核查发行人董事、监事、高级管理人员填写的《关联方及关联关系调查问卷》；
- (5) 走访了发行人的主要客户；
- (6) 取得了发行人关于不存在商业贿赂的说明；
- (7) 核查发行人银行账户资金流水及发行人董事、监事及高级管理人员个人资金流水；
- (8) 于国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、百度网等网站进行了检索。

在审慎核查基础上，本所律师发表如下意见：

(一)补充披露锦江酒店系与锦江国际系是否存在关联关系，如存在，请补充披露锦江酒店系、锦江国际系同为发行人客户及供应商的具体原因及合理性

1.锦江酒店系与锦江国际系存在关联关系

(1) 锦江酒店系客户

发行人锦江酒店系客户包括：深圳市维也纳国际酒店管理有限公司杭州东宁路分公司（以下简称“维也纳东宁路”）、深圳市五稻香餐饮管理有限公司杭州东宁路分公司，二者均为上海锦江国际酒店股份有限公司（以下简称“锦江酒店”）控制的公司。

(2) 锦江国际系供应商

发行人锦江国际系供应商包括：杭州锦澈投资管理有限公司（以下简称“锦澈投资”）、上海锦真投资管理有限公司（以下简称“锦真投资”）、上海牛羊肉有限公司（以下简称“上海牛羊肉”），三者均系锦江国际（集团）有限公司（以下简称“锦江国际”）直接或者间接控制的公司。

锦江酒店系锦江国际间接控制的公司，根据《企业会计准则第36号——关联方披露》，锦江酒店系客户与锦江国际系供应商存在关联关系。

2. 锦江酒店系、锦江国际系同为发行人客户及供应商的具体原因及合理性

(1) 锦江酒店系客户及锦江国际系供应商与发行人的交易情况

类别	年度	收入/采购金额 (万元)	占当年营业收入/采购总额的比例	所属园区
锦江酒店系客户	2020年1-6月	712.73	1.80%	东溪德必易园
	2019年度	1,412.38	1.55%	东溪德必易园
	2018年度	1,395.84	1.81%	东溪德必易园
	2017年度	1,333.58	2.20%	东溪德必易园
锦江国际系供应商	2020年1-6月	1,563.59	5.66%	东溪德必易园、沪西德必易园、德必老洋行1913
	2019年度	3,809.18	6.13%	东溪德必易园、沪西德必易园、德必老洋行1913
	2018年度	3,708.40	6.80%	东溪德必易园、沪西德必易园、德必老洋行1913
	2017年度	4,015.48	9.59%	东溪德必易园、沪西德必易园、德必老洋行1913

报告期内,发行人向锦江酒店系客户提供的服务内容主要为租赁服务及会员服务,向锦江国际系供应商采购的服务内容主要为租赁服务,相关交易均以真实交易为前提,具有商业合理性。

(2) 收购原因导致锦江酒店系客户与锦江国际系供应商产生关联关系

2010年12月,德必哈库与上海牛羊肉签订《租赁合同》,德必哈库租赁上海牛羊肉位于上海市哈尔滨路160号内全部房屋和场地,租赁期限为152个月;2012年6月,沪平文化与锦真投资签订《租赁合同》,沪平文化租赁锦真投资位于上海市普陀区真南路150号的房屋,租赁期限为186个月;2015年6月,杭州德必与锦澈投资签订《租赁合同》,杭州德必租赁锦澈投资位于浙江省杭州市江干区东宁路551、553、555号A座的部分物业、场地及附属设施,租赁期限为180个月。基于该三项租赁关系,上海牛羊肉、锦真投资、锦澈投资成为发

行人的锦江国际系供应商。

2016年4月,杭州德必分别与杭州维也纳酒店管理有限公司(以下简称“杭州维也纳”)(后合同主体变更为维也纳东宁路)、深圳市五稻香餐饮管理有限公司(以下简称“五稻香”)签订《租赁合同》。截至上述《租赁合同》签订之日,锦江酒店系客户与锦江国际系供应商不存在关联关系。

2016年6月,锦江酒店收购杭州维也纳和维也纳东宁路的母公司维也纳酒店有限公司、五稻香的母公司深圳市百岁村餐饮连锁有限公司,本次收购完成后,锦江酒店系客户与锦江国际系供应商为同一实际控制人控制,产生关联关系。

综上,锦江酒店系客户与锦江国际系供应商目前均是锦江国际(集团)有限公司的下属企业,存在关联关系;锦江酒店系客户与锦江国际系供应商之间的关联关系是由锦江酒店的收购行为导致,非发行人主观意愿所为;发行人与锦江酒店系客户、锦江国际系供应商的交易均采用市场价格定价,不存在价格不公允的情况,不存在发行人通过既为客户又为供应商而虚构交易的行为;锦江酒店系为发行人客户、锦江国际系为供应商具有合理性。

(二)说明发行人主要客户与发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员之间是否存在关联关系;报告期各期,发行人前五大客户采购人员是否在发行人持有股份,发行人是否存在商业贿赂行为

1.发行人主要客户与发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系

根据发行人及其控股股东、发行人董事、监事、高级管理人员出具的《关联方及关联关系调查问卷》,发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其密切家庭关系成员未持有发行人主要法人客户股份,未在发行人主要法人客户担任法定代表人、董事、监事、总经理、副总经理、财务负责人、业务负责人、核心技术人员以及其他对发行人客户有重要影响的职务。

根据发行人主要客户签署的《确认函》以及对发行人主要客户的访谈确认,发行人主要客户与发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在关联关系。

综上,发行人主要客户与发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

2.报告期各期,发行人前五大客户采购人员是否在发行人持有股份,发行人是否存在商业贿赂行为

(1) 发行人前五大客户采购人员未在发行人持有股份

截至本补充法律意见书出具之日，发行人共有 19 名股东，股权结构如下

序号	股东名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
1	中微子	1,750.5000	43.31
2	长兴乾悦	402.9552	9.97
3	中安招商	299.9999	7.42
4	长兴乾润	293.7500	7.27
5	阳光产险	264.0000	6.53
6	长兴乾元	150.0000	3.71
7	深圳卓元	144.0000	3.56
8	西藏乾泽	115.0000	2.85
9	嵩岳叁号	96.0000	2.38
10	深圳达晨	80.0000	1.98
11	西藏乾普	74.5000	1.84
12	长兴乾森	70.9474	1.76
13	长兴乾泽	65.0000	1.61
14	长兴乾普	65.0000	1.61
15	长兴乾重	65.0000	1.61
16	长兴乾肇	34.0974	0.84
17	长兴乾德	30.0000	0.74
18	西藏乾重	25.4500	0.63
19	北京江铜	16.0000	0.40
合计		4,042.1999	100.0000

根据上述发行人股东出具的《股东调查表》，上述股东及股东出资人、董监高及近亲属未在报告期内发行人前五大客户任职、拥有权益或存在其他关联关系。因此，报告期内发行人不存在前五大客户采购人员持有发行人股份的情形。

(2) 发行人不存在商业贿赂行为

根据发行人出具的说明以及通过对发行人主要客户和供应商的访谈确认，发行人与主要客户和供应商之间不存在特殊利益安排。

同时,通过核查发行人银行账户资金流水及发行人董事、监事及高级管理人员个人资金流水,除发行人与主要客户和供应商之间的正常销售和采购外,未发现其他异常资金往来。经查询国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn/>)、中国裁判文书网及其他网站查询有关发行人商业贿赂的新闻报道,发行人不存在因商业贿赂行为而被公安机关、检察院立案侦查或受到主管行政部门处罚的情况,亦不存在因商业贿赂行为而产生的诉讼记录。

综上,本所律师认为,发行人报告期内不存在商业贿赂行为。

六、规范性问题第 6 题

关于关联交易。请发行人补充披露报告期内向关联方出售商品、提供劳务类交易的定价依据及公允性、必要性,取得净利润占比;补充说明与关联方之间股权转让的合理性,相关程序履行情况及合规性;补充说明向关联方采购商品、接受劳务的定价依据及公允性、必要性;补充说明发行人资产完整性、业务独立性,是否存在对关联方的重大依赖。

请保荐机构及发行人律师核查上述问题并发表明确意见。

回复:

本所律师依据《证券法》、《公司法》、《注册办法》、《业务管理办法》、《执业规则》等有关法律、法规和中国证监会、深交所的有关规定,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,以事实为依据,以法律为准绳,履行了以下核查程序:

- (1) 核查发行人及其子公司向关联方采购、销售产品及服务的协议及相关凭证;
- (2) 核查发行人及其子公司于关联方之间股权转让的相关协议、决议、支付凭证,对应标的公司的工商登记资料;
- (3) 核查发行人关于关联交易的决策文件;
- (4) 核查申报会计师出具的《审计报告》;
- (5) 访谈东枫德必及发行人实际控制人贾波。

在审慎核查基础上,本所律师发表如下意见:

(一)请发行人补充披露报告期内向关联方出售商品、提供劳务类交易的定价依据及公允性、必要性，取得净利润占比

1.报告期内向关联方出售商品、提供劳务类交易的定价依据及公允性、必要性

(1) 向涌新文化提供招商服务的定价依据及公允性、必要性

①向涌新文化提供招商服务的背景及必要性

涌新文化系公司与上海服装(集团)有限公司(以下简称“上海服装集团”)的合作公司,系上海服装集团为引入公司的相关技术和管理经验而设立的公司。涌新文化由上海服装集团控股,由于成立不久,缺乏从事文化创意产业园区招商的团队和经验,同时为尽快完成园区招商工作,提高客户入住比例,通过市场化询价方式向市场征集招商代理方案及报价。经筛选和对比公司全资子公司德兰郡行与上海百诚房地产经纪事务所、上海元捷房地产经纪有限公司等公司的招商服务方案及报价,选定德兰郡行作为招商服务机构。因此,涌新文化的项目运营需要向德兰郡行采购招商服务,具有必要性。

②向涌新文化提供招商服务的定价依据及公允性

发行人全资子公司德兰郡行向涌新文化提供招商服务的价格系参考发行人与无关联关系第三方同类型交易价格并由相关方协商确定,具有公允性。

经比对发行人向涌新文化提供招商服务的价格与发行人向无关联第三方上海环东华智尚源投资管理有限公司提供招商服务的价格,两者不存在重大差异,具体如下:

序号	客户名称	服务内容	服务指标	收费标准
1	上海环东华智尚源投资管理有限公司	招商服务	招租日起6个月内完成招商总面积的50%,12个月内完成85%	项目租赁面积第一年3月租金
	涌新文化	招商服务	自签订合同之日起至项目改造主体竣工和满足基本招商条件后90天内,完成85%的招商任务	项目租赁面积第一年2.5月租金,招商达标后奖励0.5个月

除德兰郡行外,与发行人无关联关系的第三方上海百诚房地产经纪事务所、上海元捷房地产经纪有限公司同时向涌新文化提出了招商服务报价,该等报价与

涌新文化向德兰郡行采购招商服务的价格相比不存在重大差异，具体情况如下：

序号	报价单位	服务内容	服务指标	收费标准
1	上海百诚房地产经纪事务所	招商服务	项目交付后8个月内完成85%的招商任务	租赁面积第一年2.5月租金
2	上海元捷房地产经纪有限公司	招商服务	项目交付后6个月内完成85%的招商任务	租赁面积第一年3月租金
	涌新文化	招商服务	自签订合同之日起至项目改造主体竣工和满足基本招商条件后90天内，完成85%的招商任务	项目租赁面积第一年2.5月租金，招商达标后奖励0.5个月

(2) 向杭州德百提供设计、招商及其他服务的定价依据及公允性、必要性

①向关联方提供租赁服务/会员服务/其他服务的背景及必要性

杭州德百系发行人受托运营园区泰豪德必易园的项目公司。根据杭州德百与发行人全资子公司德必企业管理签署的《泰豪德必易园园区委托管理协议》，杭州德百委托德必企业管理提供园区管理相关的咨询、规划与设计、施工服务、智慧园区系统服务及招商服务等，委托期限为2019年至2029年。

基于上述委托管理协议的约定，杭州德百就泰豪德必易园的的园区设计、招商及工程建设事宜向发行人及发行人负责具体配套业务的子公司进行了采购。2019年7月，杭州德百与发行人全资子公司易源文化签署设计合同，委托易源文化参与项目4号楼及园区局部景观设计。2019年11月，杭州德百与发行人全资子公司德兰郡行签署招商代理合同，委托德兰郡行为项目提供招商服务。2019年7月起，发行人全资子公司德泽重生委派施工管理人员驻场为杭州德百提供施工管理服务。

因此，杭州德百系委托发行人利用自身园区管理经验为泰豪德必易园的园区经营提供设计优化咨询、园区招商及运营管理服务，发行人及其子公司系因受托运营泰豪德必易园而向杭州德百提供设计、招商等服务，具有必要性。具体情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
杭州德百	设计、招商及其他服务	93.39	117.34	-	-
占当期营业收入比例		0.10%	0.14%	-	-

②向杭州德百提供设计、招商及其他服务的定价依据及公允性

发行人全资子公司易源文化、德兰郡行向杭州德百提供设计、招商服务的价格系参考与无关联关系第三方同类型交易价格并由相关方协商确定，具有公允性；发行人全资子公司德泽重生向杭州德百提供施工管理服务的价格系根据服务人次、服务期间的费用确定，具有公允性。

a.向杭州德百提供设计服务的定价依据及公允性

易源文化向杭州德百提供设计服务的价格系参考其向无关联第三方提供同类型设计服务的价格并由双方协商确定。对比易源文化向杭州德百提供设计服务的价格与易源文化向无关联第三方提供设计服务的价格，两者不存在重大差异，价格差异主要源于设计难度及客户对精装修程度的要求，具体如下：

序号	客户名称	服务内容	服务成果要求	收费标准（元/平方米）
1	上海霓德广告有限公司	办公区域精装修方案设计	公共部位室内设计、软装设计，景观设计，照明方案等	200.00
2	合肥广香楼酒店管理有限公司	办公房改造项目设计	公共部位室内设计、软装设计，室外景观设计等	120.00
	平均值	-	-	160.00
	杭州德百	园区项目设计服务	公共部位室内设计、软装设计，局部户外景观设计，照明方案等	200.00

b.向杭州德百提供招商服务的定价依据及公允性

德兰郡行向杭州德百提供招商服务的价格系参考德兰郡行向无关联关系第三方提供同类型交易的价格并由相关方协商确定，具有公允性。对比德兰郡行向杭州德百提供招商服务的价格与向无关联第三方上海环东华智尚源投资管理有限公司提供招商服务的价格，两者不存在重大差异，差异主要来源于招商难度及客户对招商服务指标的要求，具体情况如下：

序号	客户名称	服务内容	服务指标	收费标准
1	上海环东华智尚源投资管理有限公司	招商服务	招租日起6个月内完成招商总面积的50%，12个月内完成85%	项目租赁面积第一年3月租金

杭州德百	招商服务	项目改造主体竣工和满足基本招商条件后 274 天内, 完成 85% 的招商任务	项目租赁面积第一年 2 月租金, 提前完成额外奖励 0.5 个月
------	------	---	----------------------------------

c. 向杭州德百提供其他服务的定价依据及公允性

杭州德百向发行人采购的其他服务系德泽重生根据《泰豪德必易园园区委托管理协议》约定提供的施工管理服务。根据协议约定, 杭州德百委托德必企业管理提供施工服务的按照 2.5 万元/月/人结算, 自施工管理人员驻场开始计算。德泽重生向杭州德百委派 1 人次员工于 2019 年 7 月起提供施工服务, 期间人员费用合计金额为 15.00 万元。因此, 德泽重生向杭州德百提供施工管理服务的价格系委派服务人员的服务人次、服务期间确定, 具有公允性。

(3) 向关联方提供租赁服务/会员服务/其他服务的定价依据及公允性、必要性

① 向关联方提供租赁服务/会员服务/其他服务的背景及必要性

发行人系文化创意产业园区的运营服务提供商。报告期内, 关联方因租赁经营场地、租赁工位、举办活动等需要向公司租赁房屋/场地, 该等交易系因关联方日常经营需要而发生, 具有必要性。具体交易情况如下:

单位: 万元

关联方	关联交易内容	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
上海集蕴	租赁及会员服务	41.08	92.53	94.70	91.42
上海博埃里	租赁及会员服务	25.30	61.18	58.20	7.41
上海岸峰	租赁及会员服务	22.93	49.76	47.05	41.18
上海壹道	会员服务	-	6.07	8.85	8.02
德摩文化	会员服务	-	7.52	4.14	-
上海优社群众创空间管理有限公司 (以下简称“上海优社群”)	租赁、会员及其他服务	-	2.56	98.44	96.60
上海微侠	会员服务	-	-	-	9.06
上海成功商务	其他服务	-	-	-	0.60
上海海尚海酒店管理有	租赁及会员服务	0.85	-	-	-

关联方	关联交易内容	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
限公司(以下简称“海尚海”)					
合计		90.16	219.62	311.38	254.29
占当期营业收入比例		0.23%	0.24%	0.40%	0.42%

②向关联方提供租赁服务/会员服务/其他服务的定价依据及公允性

发行人向关联方提供租赁服务/会员服务/其他服务的交易价格均参考同期发行人向无关联第三方提供同类型服务的价格确定,具有公允性。上述关联交易的价格与报告期内同园区租赁面积相近的无关联第三方的交易价格相比不存在重大差异,具体情况如下:

a. 向上海集蕴提供租赁及会员服务

序号	客户名称	所属园区	租赁起始日	租赁终止日	租赁面积(m ²)	租赁单价(元/m ² /日)
1	上海恩森照明设计工程有限公司	虹口德必运动LOFT	2015-06-01	2017-05-31	427.90	4.00
2	黄雅芳		2017-09-01	2019-08-31	430.00	3.80
3	华科优建(上海)工程科技发展有限公司		2017-04-01	2019-03-31	510.00	4.54
4	上海耐动体育用品有限公司		2018-09-07	2020-09-30	440.00	3.70
平均值			-	-	451.98	4.01
上海集蕴			2015-03-26	2025-03-14	476.76	4.00

b. 向上海博埃里提供租赁及会员服务

序号	客户名称	所属园区	租赁起始日	租赁终止日	面积(m ²)	租金单价(元/m ² /日)
1	意旺迅国际货运代理(上海)有限公司	德必外滩WE"	2017-10-23	2019-10-22	92.30	7.45
2	弗兰卡餐饮设备安装技术服务(中国)有限公司		2017-11-10	2020-12-31	97.37	8.40

平均值		-	-	94.84	7.94
上海博埃里 (603 室)		2017-10-01	2018-04-30	102.11	8.00
1	旷谷文化传媒(上海)有限公司	2017-10-01	2019-09-30	225.07	7.88
2	上海品燕实业有限公司	2017-12-10	2018-12-31	179.00	8.48
3	湖北文驰文化传媒有 限公司	2017-12-20	2019-12-31	162.80	8.00
平均值		-	-	188.96	8.10
上海博埃里		2018-03-10	2020-03-31	187.70	8.00

c. 向上海岸峰提供租赁及会员服务

序号	客户名称	所属 园区	租赁起始日	租赁终止日	面积 (m ²)	租金单价(元 /m ² /日)
1	上海诚品会展策 划有限公司	虹口德 必运动 LOFT	2015-12-01	2017-11-30	167.00	3.60
2	上海均直资产管 理有限公司		2016-01-24	2018-01-31	211.00	4.60
3	上海喜喜母婴护 理服务股份有限 公司		2016-08-01	2018-07-31	191.56	3.80
4	上海三艺文化传 播有限公司		2016-10-08	2018-10-31	181.00	4.50
平均值			-	-	187.64	4.15
上海岸峰 (1051 室)			2016-04-30	2017-05-31	168.50	4.20
1	艾买网络科技(上 海)有限公司		2017-03-01	2019-02-28	250.00	4.50
			2019-03-01	2021-02-28		4.90
2	上海万欣计算机 信息科技有限公司		2018-12-01	2020-11-30	274.56	5.10
3	上海霖灿信息科 技有限公司		2018-07-01	2020-06-30	206.00	5.20
4	上海艺庐建筑装 饰设计工程有限 公司		2016-03-01	2018-02-28	220.00	5.20
5	赛诺贝斯(北京) 营销技术股份有 限公司上海分公 司		2019-06-01	2021-05-31	258.74	5.30
平均值			-	-	247.33	5.02
上海岸峰 (3012 室)			2017-05-01	2019-04-30	236.00	4.75

序号	客户名称	所属园区	租赁起始日	租赁终止日	面积(m ²)	租金单价(元/m ² /日)
			2019-05-01	2021-04-30		5.20

d. 向上海壹道提供会员服务

序号	客户名称	所属园区	租赁起始日	租赁终止日	租赁内容	单价(元/月)
1	李冬雪	大宁德必易园	2018-05-08	2018-08-07	工间 1 个	4,764.00
2	上海富珉网络科技有限公司		2018-01-11	2018-04-10	工间 1 个	7,000.00
			2018-09-15	2019-03-14	工间 1 个	7,187.50
3	顾秋霞		2018-06-08	2019-06-07	工间 1 个	7,500.00
平均值			-	-	工间 1 个	6,612.88
上海壹道			2016-11-01	2019-10-31	工间 1 个	6,400.00

e. 向德摩文化提供会员服务

序号	客户名称	所属园区	租赁起始日	租赁终止日	收费约定
1	上海库乐餐饮管理有限公司	虹口德必运动 LOFT	2015-07-01	2018-06-31	租赁场地用于咖啡厅经营, 第 1-3 年分别收取营业额的 5%、7%、9%
德摩文化			2018-01-01	2020-12-31	租赁场地用于咖啡厅经营, 第 1-3 年分别收取营业额的 5%、7%、9%

f. 向上海优社群提供租赁、会员及其他服务

序号	客户名称	所属园区	租赁起始日	租赁终止日	面积(m ²)	租金单价(元/m ² /日)
1	红崛建筑设计咨询(上海)有限公司	长宁德必易园	2014-11-01	2017-10-31	296.00	4.50
2	互诚信息技术(上海)有限公司		2015-06-15	2017-12-14	592.90	4.45
			2015-06-15	2017-12-14	444.00	4.45
3	上海多派文化		2016-09-20	2018-09-30	472.80	5.40

	传播有限公司					
	平均值		-	-	451.43	4.70
	上海优社群		2015-02-21	2018-10-31	511.00	4.60

g. 向上海微侠提供会员服务

序号	客户名称	所属园区	租赁起始日	租赁终止日	租赁内容	单价(元/工位/月)
1	广东颖卡广告有限公司	长宁德必易园	2017-01-01	2017-12-31	工位 6 个	1,600.00
2	上海乐鱼旅游咨询有限公司		2017-04-01	2018-01-14	工位 5 个	1,600.00
	平均值		-	-	-	1,600.00
	上海微侠		2017-01-01	2017-12-31	工位 6 个	1,600.00

h. 向上海成功商务提供其他服务

序号	客户名称	所属园区	服务内容	服务时间(小时)	服务费单价(元/小时)
1	上海乐耀创业投资管理有限公司	德必外滩 WE"	活动服务: 演讲人安排、活动组织执行、餐饮茶歇服务	2	650.00
	上海成功商务		活动服务: 演讲人安排、活动组织执行、餐饮茶歇服务	10	616.50

2. 报告期内向关联方出售商品、提供劳务类交易取得净利润占比

报告期内, 发行人向关联方出售商品、提供劳务类交易的收入、毛利占发行人当期收入、毛利比例较低, 具体如下:

单位: 万元

项目	2020年1-6月	2019年	2018年	2017年
向关联方出售商品、提供劳务类交易收入	379.36	1,331.82	409.92	254.29
发行人营业收入总额	39,538.64	91,003.16	77,156.05	60,597.32
向关联方出售商品、提供劳务类交易收入占比	0.96%	1.46%	0.53%	0.42%

项目	2020年1-6月	2019年	2018年	2017年
向关联方出售商品、提供劳务类交易毛利	150.21	520.25	160.18	132.99
发行人销售毛利总额	11,908.58	28,855.98	22,593.99	18,738.18
向关联方出售商品、提供劳务类交易毛利占比	1.26%	1.80%	0.71%	0.71%

(二)补充说明与关联方之间股权转让的合理性，相关程序履行情况及合规性

1.与关联方之间股权转让的合理性

报告期内，发行人无向关联方收购股权的情况，存在向关联方转让子公司股权的情况，包括：（1）向中微子转让西藏有邻、上海承泰、融微贸易、德泽建筑、上海联必堂股权；（2）向上海摩加泛转让德摩文化股权。该等股权转让的原因系为避免与发行人董事、高级管理人员关系密切的家庭成员共同投资情况，及进一步聚焦于文化创意产业园区主营业务发展而清理协同性不强的子公司，具有合理性。

西藏有邻、融微贸易、德泽建筑、上海联必堂原系发行人的控股子公司，上海承泰原系发行人全资子公司行运文化的参股公司，这些公司均未从事文化创意产业园区业务，与发行人主营业务协同性不强。为进一步聚焦于文化创意产业园区主营业务发展，发行人将该等公司股权进行剥离出售。

德摩文化原系发行人全资子公司德必投资与关联方上海摩加泛文化发展有限公司（发行人董事、总经理陈红的配偶杜颖喆控制的公司）共同投资的企业，德必投资持有其80.00%的股权，上海摩加泛文化发展有限公司持有其20.00%的股权。为避免发行人与其董事、高级管理人员关系密切的家庭成员共同投资的情况，2018年5月，德必投资将其持有的德摩文化80.00%股权转让给上海摩加泛文化发展有限公司。转让完成后，德必投资不再持有德摩文化股权。

2.与关联方之间股权转让相关程序履行情况及合规性

经核查西藏有邻、融微贸易、德泽建筑、上海联必堂、上海承泰以及德摩文化的工商登记资料，发行人转让该等公司股权的行为已履行了必要的该等公司的内部决策程序（其中，上海承泰为股份有限公司，行运文化转让其股份的行为无需履行上海承泰董事会/股东大会的审议决策程序）。

经核查发行人股东（大）会、董事会、监事会会议文件等资料，上述发行人

与关联方之间的股权转让事宜已经发行人第一届董事会第九次会议、2019年第三次临时股东大会审议确认，关联董事对董事会相关决议回避表决，关联股东对股东大会相关决议回避表决；发行人独立董事已就上述关联交易出具专项意见。

(三) 补充说明向关联方采购商品、接受劳务的定价依据及公允性、必要性

报告期内，发行人向关联方采购商品、接受劳务系因发行人运营文化创意园区发生，具有必要性；相关关联交易价格参照可比公允价格确定，具有公允性。报告期内，发行人向关联方采购商品、接受劳务的具体情况如下：

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
东枫德必	租赁服务	2,429.49	5,442.58	3,416.91	-
上海微侠	研发服务	-	-	-	27.28
汉卫国际	安保服务	51.82	104.45	83.09	18.82
上海博埃里	设计服务	-	-	-	98.00
成功商务	广告及业务宣传服务	-	0.56	-	-
海尚海	其他服务	0.33	-	-	-
涌新文化	其他服务	1.46	-	-	-
合计		2,483.10	5,547.59	3,500.00	144.10
占当期营业成本比例		8.99%	8.93%	6.41%	0.34%

1. 向东枫德必采购租赁服务

(1) 向东枫德必采购租赁服务的必要性

根据本所律师对东枫德必、发行人董事长贾波的访谈，为进一步开拓北京市场，发行人拟承租运营东枫德必“WE”项目（原“三元科技研发中心”项目），该项目的业主方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会下属的北京市东风农场有限公司（以下简称“东风农场”）。为避免国有资产流失风险，东风农场与发行人就项目合作达成了由双方合资、国有控制的公司拥有物业使用权，并由合资公司委托发行人在一定期限内进行项目运营的整体合作方案。

为开展上述合作方案，项目业主方东风农场与东枫德必签署《房屋租赁合同》，将项目房屋出租给东枫德必，租赁期限自2018年5月1日至2028年4月30日；东枫德必、北京德必荟与东风农场签署《委托运营合同》，由北京德必荟受托运营项目，受托运营期限为2018年5月1日至2021年12月31日。北京德必荟受

托后, 发行人设立全资子公司北京德秣以运营项目, 各方签署《<委托运营合同>之补充协议》, 由北京德秣接替北京德必荟承租运营东枫德必 WE"项目。

因此, 发行人全资子公司北京德秣向东枫德必采购租赁服务系因发行人与项目业主方东风农场的项目合作安排发生, 该等合作安排系东枫德必 WE"项目改造、投入运营的筹备事项, 具有必要性。

(2) 向东枫德必采购租赁服务的定价依据及公允性

发行人全资子公司北京德秣向东枫德必采购租赁服务的价格系参考东枫德必自项目业主方东风农场承租物业的价格, 并由相关方协商确定, 具有公允性。

报告期内, 东枫德必自东风农场承租该等物业的价格和转租至北京德秣价格的具体情况如下:

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度
东枫德必向东风农场采购租赁服务总价①	1,901.75 ^注	4,742.21 万元	3,140.50 万元
东枫德必转租至德秣科技的租赁服务总价②	2,429.49	5,442.58 万元	3,416.91 万元
采购租赁服务总额差异③=②-①	527.74	700.37 万元	276.41 万元
服务总价差异比例=③/②	21.72%	12.87%	8.09%
东枫德必向东风农场采购租赁服务单价④	1.95 元/平方米 /天	2.39 元/平方米 /天	2.37 元/平方米 /天
东枫德必转租至德秣科技的租赁服务单价⑤	2.49 元/平方米 /天	2.75 元/平方米 /天	2.58 元/平方米 /天
采购租赁服务单价差异⑥=⑤-④	0.54 元/平方米 /天	0.36 元/平方米 /天	0.21 元/平方米 /天
服务单价差异比例=⑥/⑤	21.72%	13.09%	8.14%

注: 因新冠疫情租金减免后的金额。

因此, 北京德秣向东枫德必采购租赁服务的价格系为取得并运营东枫德必 WE"项目而与项目业主方达成的合作安排, 参考东枫德必向项目业主方承租房屋的价格并考虑项目业主方对东枫德必盈利的要求及东枫德必日常经营管理费用, 具有公允性。

2. 向上海微侠采购研发服务

(1) 向上海微侠采购研发服务的必要性

为筹备研发智慧园区管理系统——wehome 平台,发行人向上海微侠采购“微侠系列办公软件后台管理系统”软件著作权。根据双方《技术转让合同》的约定,转让软件著作权的同时,上海微侠应安排技术人员向发行人提供技术培训和技术指导,发行人就技术人员提供服务承担相应的人员费用。因此,发行人系因园区运营管理的业务需要向上海微侠采购配套的研发服务,具有必要性。

(2) 向上海微侠采购研发服务的公允性

发行人向上海微侠采购研发服务系因上海微侠向安排技术人员为发行人提供技术培训和技术指导发生,交易金额根据相应服务人次、服务期间确定。经双方结算,上海微侠合计委派 8 人次于 2017 年 1-6 月期间向发行人提供服务,期间人员费用合计金额为 27.28 万元。因此,发行人向上海微侠采购研发服务的价格系根据上海微侠委派技术人员的服务人次、服务期间确定,具有公允性。

3.向汉卫国际采购安保服务

(1) 向汉卫国际采购安保服务的必要性

为提升园区运营管理水平,提供良好的办公环境,发行人存在向汉卫国际采购安保服务的情况。汉卫国际为发行人承租运营的格林德必易园、龙漕德必易园等园区提供安保服务,主要工作内容系在指定区域内从事公共秩序管理、垃圾清运单位的配套管理、车辆停放管理等服务,并确保提供 24 小时/天,每周 7 天,全年不间断的服务。因此,发行人系因园区运营管理的业务需要向汉卫国际采购安保服务,具有必要性。

(2) 向汉卫国际采购安保服务的公允性

发行人向汉卫国际采购安保服务的交易价格参考发行人向无关联第三方采购同类型服务的价格确定,具有公允性。关联交易的价格与报告期内向无关联第三方采购安保服务的价格相比不存在重大差异,具体情况如下:

供应商名称	所在园区	服务起始日	服务终止日	收费约定
上海亮盾保安服务有限公司	格林德必易园	2019-04-01	2020-03-31	每人每月 4,000 元,临时加班服务费每人每小时 25 元(国定假日 41 元)
		2018-04-01	2019-03-31	每人每月 3,800 元,临时加班服务费每人每小时 25 元(国定假日 41 元)
汉卫国际		2017-11-06	2018-01-31	每人每月 3,800 元,临时加班

供应商名称	所在园区	服务起始日	服务终止日	收费约定
				服务费每人每小时 25 元(国定假日 41 元)
汉卫国际	龙漕德必易园 ^注	2019-09-01	2020-08-31	2019 年每人每月 4,000 元, 2020 年每人每月 4,200 元, 临时加班服务费每人每小时 25 元(国定假日 41 元)
		2018-12-16	2019-12-15	每人每月 4,000 元, 临时加班服务费每人每小时 25 元(国定假日 41 元)
		2017-12-16	2018-12-15	每人每月 3,800 元, 临时加班服务费每人每小时 25 元(国定假日 41 元)
上海畅铭安保服务有限公司		2017-11-03	2019-11-02	每人每月 4,000 元, 临时加班服务费每人每小时 25 元(国定假日 41 元)
汉卫国际	漕河泾德必易园	2017-09-01	2018-08-31	每人每月 3,800 元, 临时加班服务费每人每小时 25 元(国定假日 41 元)
		2019-09-01	2020-08-31	每人每月 4,200 元, 临时加班服务费每人每小时 25 元(国定假日 41 元)

注：龙漕德必易园可供出租面积较小，未聘请其他安保公司提供服务。

4. 向上海博埃里采购设计服务

(1) 向上海博埃里采购设计服务的必要性

为开展园区定位、设计工作以及提高北京园区的知名度，发行人存在向上海博埃里采购设计服务的情况。上海博埃里为发行人德必天坛 WE"、德必龙潭 WE" 项目提供设计服务，其创始为斯坦法诺博埃里，系世界著名建筑师，曾担任意大利米兰文化副市长。因此，发行人系因园区定位、设计及业务宣传的需要向上海博埃里采购设计服务，具有必要性。

(2) 向上海博埃里采购设计服务的公允性

发行人向上海博埃里采购设计服务的交易价格参考上海博埃里向其他客户提供同类型服务的价格确定，具有公允性。关联交易的价格与报告期内上海博埃里向其他客户提供同类型服务的价格相比不存在重大差异，具体情况如下：

服务供应商	客户名称	服务内容	收费约定
上海博埃里	上海瑞都置业有限公司	配置式空间（商业、办公、社群空间等）项目室内外改造设计	30.00 万元
	百联集团有限公司	优秀历史建筑建筑修缮保护、室内设计、景观布置等概念性方案设计 3 套	180.00 万元
平均值	-	-	52.50 万元/套
上海博埃里	北京德潭	建筑外立面改造概念设计	63.60 万元
	易源文化	建筑改造概念规划方案设计	38.00 万元

5.向成功商务采购广告及业务宣传服务

报告期内，因参加成功商务举办的“成功设计大赛”，发行人存在向成功商务采购广告及业务宣传服务的情况。成功商务为发行人提供赛事宣传、组织、奖杯与证书制作及颁奖等服务。因此，发行人系为扩大公司知名度，进行业务宣传的需要参与了成功商务举办的赛事活动，并因此向成功商务采购广告及业务宣传服务，具有必要性。

发行人参与成功商务举办的赛事活动，向成功商务采购广告及业务宣传服务的交易价格系根据成功商务公布的赛事规则及参赛费用标准确定，具有公允性。

6.向海尚海、涌新文化采购其他服务

报告期内，因业务宣传需要，德必创新分别向海尚海、涌新文化租赁其所在园区的广告电子屏。该等交易价格参考同地区第三方同类型交易的价格并由相关方协商确定，具有公允性，交易金额占公司当期营业成本比例较低，对公司经营业绩不构成重大影响。

(四)补充说明发行人资产完整性、业务独立性，是否存在对关联方的重大依赖

报告期内，发行人与关联方的上述关联交易系因业务经营需要发生，具有合理性，并依据公允价格确定交易价格，具有公允性。发行人关联交易金额占发行人同期营业收入、营业成本的比例较低，对发行人的经营业绩不构成重大影响。发行人资产完整，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，不存在对关联方的重大依赖。

七、规范性问题第 7 题

请发行人说明公司取得资质是否与业务相匹配；公司在报告期内是否持续具备从事各类业务所必要的业务资质，是否取得生产经营各个环节必需的审批、备案、认证等事项。请保荐机构、发行人律师进行核查并发表明确意见。

回复：

本所律师依据《证券法》、《公司法》、《注册办法》、《业务管理办法》、《执业规则》等有关法律、法规和中国证监会、深交所的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，以事实为依据，以法律为准绳，履行了以下核查程序：

(1) 核查发行人及其下属全资、控股子公司就承租运营文化创意产业园区行为获得的相关部门确认；

(2) 核查发行人及其各子公司取得的施工许可和消防竣工验收备案材料；

(3) 核查发行人出具的说明。

在审慎核查基础上，本所律师发表如下意见：

(一) 请发行人说明公司取得资质是否与业务相匹配

经本所律师核查，发行人的主营业务为“文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理”，就上述主营业务的开展，发行人及其子公司目前承租运营的既有建筑（群）且已实际投入运营的园区已获得相关政府部门的确认并获得有关文化创意产业园区的认定（详见本补充法律意见书“四、规范性问题第 4 题之（三）”）。据此，本所律师认为，发行人所获资质与业务相匹配。

(二) 公司在报告期内是否持续具备从事各类业务所必要的业务资质，是否取得生产经营各个环节必需的审批、备案、认证等事项

经本所律师核查，就发行人“文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理”的主营业务，除领取《营业执照》并在经营范围中载明外，法律和行政法规未规定发行人必需取得其他的特别行业/业务的行政许可、批准或资质证书。发行人目前的主营业务已在其《营业执照》中载明。

发行人于主营业务开展过程中，涉及对各类既有建筑进行重新定位与更新改造。根据相关法律法规之规定，发行人及其各子公司对各园区老旧房屋建筑物进

行装饰装修的改造升级需办理施工许可/备案及消防竣工验收。根据发行人提供的材料、所作的说明并经本所律师核查,发行人于报告期内开工进行装修改造的园区的施工许可/备案及消防竣工验收的情况如下:

序号	园区名称	施工许可/备案	消防竣工验收
1	金汇德必易园	产权人未配合办理施工许可手续	已完成竣工验收消防备案,备案号为: 310000WYS1270012707
2	格林德必易园	系局部装修且规模较小,故未办理施工许可手续	系局部装修且规模较小,不涉及消防改造,故未办理消防竣工验收手续
3	德必川报易园	未及时办理施工许可手续	已完成竣工验收消防备案,备案号为:锦公消竣备字[2018]第 0098 号
4	嘉加德必易园	因该项目所在租赁房产系 80 年代建成竣工的老建筑,产权人无法提供办理施工许可手续的必备材料,故未能办理施工许可手续	嘉加德必易园尚未完全竣工,因此尚未办理消防竣工验收手续
5	德必外滩 8 号 WE"	系室内局部装修,已向所属街道相关部门报送施工材料并取得了报送回执	已完成竣工验收消防备案,备案号为: 310000WYS180005111
6	德必虹桥绿谷 WE"	已取得编号为“17HSMH0022D01”的《施工许可证》	已完成竣工验收消防备案,备案号为:沪闽公消验字[2018]第 0162 号
7	德必龙潭 WE"	已取得编号为“110101201711010103[2017]施[东]装字 0066 号”的《施工许可证》	已完成竣工验收消防备案,备案号为:东公消竣备字[2018]第 0140 号
8	东枫德必 WE"	已取得编号为“[2018]施[朝]装字 0296 号 110105201808270503”的《施工许可证》	已完成竣工验收消防备案,备案号为:朝公消验字[2019]第 0385 号
9	德必长江 WE"	根据《南京市优化营商环境 100 条》之规定,该项目的装修改造工程属于“既有产权(公共建筑除外)的装饰装修、非新增面积的建设、修缮”,可不申领施工许可证	已完成竣工验收消防备案,备案号为:宁玄公消竣备字 [2019]第 0015 号

经本所律师访谈上述园区所在租赁房产的产权人或出租人、访谈上述园区主要承租人、实地走访上述园区、走访住建、消防主管部门并取得住建、消防主管部门出具的合规证明,报告期内,上述园区正常运营,发行人及上述园区的运营子公司未受到过住建及消防相关主管部门的行政处罚,未发生相关诉讼或纠纷。本所律师据此认为,上述部分园区未能办理施工许可或竣工验收消防备案的情况对本次发行上市不构成重大影响。

综上,本所律师认为,发行人于报告期内持续具备从事主营业务所必要的业务资质,除部分园区因特殊原因未能办理施工许可或消防竣工验收外,已取得生产经营各个环节必需的审批、备案、认证等事项,部分园区未能办理施工许可或消防竣工验收的情况对本次发行上市不构成重大影响。

八、规范性问题第 8 题

关于社保、公积金缴纳。招股说明书披露,发行人报告期内存在部分员工未缴纳社保、住房公积金的情形。请发行人:(1)补充披露未缴纳具体原因对应的具体人数,说明合理性;(2)说明部分员工在原单位缴纳情形的具体原因,是否存在用工不规范情形,引致可能的劳动者争议;(3)说明未缴纳情形是否构成重大违法行为,是否存在被处罚的可能,是否构成本次发行的法律障碍。

请保荐机构及发行人律师核查上述问题并发表明确意见。

回复:

本所律师依据《证券法》、《公司法》、《注册办法》、《业务管理办法》、《执业规则》等有关法律、法规和中国证监会、深交所的有关规定,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,以事实为依据,以法律为准绳,履行了以下核查程序:

- (1) 核查发行人的员工名册、社会保险和住房公积金的缴纳明细;
- (2) 与未缴纳社保、住房公积金的员工进行了访谈;
- (3) 核查了发行人及子公司所在地社会保险及住房公积金主管部门出具的合规证明;
- (4) 于发行人及子公司所在地社会保险以及住房公积金主管部门网站进行了检索。

在审慎核查基础上,本所律师发表如下意见:

(一) 补充披露未缴纳具体原因对应的具体人数,说明合理性;

1.未缴纳社会保险、住房公积金的具体原因及对应的具体人数

报告期各期末,发行人及子公司员工缴纳社会保险及住房公积金的人数情况具体如下:

项目		2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
总人数		432	448	437	425
已缴纳人数	社会保险	411	430	408	409
	住房公积金	411	430	408	409
未缴纳人数	社会保险	21	18	29	16
	住房公积金	21	18	29	16

报告期各期末，发行人及发行人子公司员工人数与社会保险、住房公积金实际缴纳人数差异的原因如下：

	类别	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
未缴纳原因	退休返聘	7	7	9	10
	正在办理入职手续	9	5	12	0
	国外工作	1	2	1	1
	原单位缴纳	4	4	7	5

2.未缴纳社会保险、住房公积金的合理性

报告期各期末，发行人未缴纳社会保险、住房公积金的员工占比较低，主要系因退休返聘、国外工作、正在办理入职及在原单位缴纳发生，具有合理性。具体情况如下：

(1) 退休返聘人员

发行人部分员工属于退休返聘，其已达法定退休年龄、已享受养老保险待遇，不适用《社会保险法》、《住房公积金管理条例》规定的用人单位应当为与其构成劳动关系的员工缴纳社会保险及住房公积金的相关规定，发行人无需为其缴纳社会保险及住房公积金。

(2) 国外工作人员

发行人部分员工在境外工作，不适用《社会保险法》、《住房公积金管理条例》规定的用人单位应当为与其构成劳动关系的员工缴纳社会保险及住房公积金的相关规定，发行人无需为其缴纳社会保险及住房公积金，发行人已为其购买商业保险。

(3) 正在办理入职手续人员

截至报告期各期末，因部分员工为当月新入职员工，发行人正在为其办理开户手续。开户手续办理完毕后仍在职的员工，发行人依法为其缴纳社会保险及住房公积金。

(4) 在原单位缴纳人员

根据发行人提供的资料、相关员工的书面确认及其社会保险、住房公积金缴费记录，发行人部分员工原任职于国有企业/村办民营企业，原单位根据职工安置的安排继续为其缴纳社会保险与住房公积金，或属于军队干部转业由地方政府为其继续缴纳社会保险与住房公积金等个人原因，由原单位为其缴纳社会保险和住房公积金。

(二) 说明部分员工在原单位缴纳情形的具体原因，是否存在用工不规范情形，引致可能的劳动者争议；

发行人部分员工在原单位缴纳社会保险、住房公积金主要是因为该部分员工原先任职于国有企业/村办民营企业，原单位根据职工安置的安排继续为其缴纳社会保险与住房公积金，或属于军队干部转业由地方政府为其缴纳社会保险与住房公积金等个人原因，由原单位为其缴纳社会保险和住房公积金。

截至2020年6月末，发行人存在4名员工在原单位缴纳社会保险、住房公积金，该等员工未在公司缴纳的具体原因如下：

人数(人)	原因
2	集体制企业下岗人员，原任职企业下属于上海市长宁区集体资产管理委员会，根据原单位对下岗员工的职工安置安排，原单位将继续为其缴纳社会保险、住房公积金至退休
1	军队干部转业人员，转业后由部队发放退役金，由地方政府为其缴纳社会保险、住房公积金
1	原村办企业员工，原任职于所在村民委员会投办的企业，离职后该村办企业继续为其缴纳社会保险、住房公积金至退休

针对在原单位缴纳社会保险、住房公积金的人员，发行人已与其签署了劳动合同，双方按照劳动合同履行相应的权利义务。发行人向其说明了在发行人缴纳社会保险、住房公积金的权利，员工本人放弃在公司缴纳社会保险及住房公积金，不存在用工不规范的情形，未因此发生劳动者纠纷。

(三) 说明未缴纳情形是否构成重大违法行为，是否存在被处罚的可能，是否构成本次发行的法律障碍。

本所律师已在原法律意见书和原律师工作报告中论述了发行人及其下属全资、控股子公司于报告期内的社会保险合规情况。根据上海市社会保险事业管理中心于2020年7月15日出具的《单位参加城镇社会保险基本情况》，截至2020年6月，发行人正常缴费。

根据发行人下属全资、控股子公司取得的合规证明文件以及本所律师在网络公开信息披露渠道的检索，发行人下属全资、控股子公司于2019年10月1日至2019年12月31日期间能够遵守国家和社会地方有关社会保险相关法律、法规、规章和规范性文件，未因发生社会保险违法行为而受到社会保险管理部门的重大行政处罚。

根据发行人下属全资、控股子公司取得的合规证明文件以及本所律师在网络公开信息披露渠道的检索，发行人下属全资、控股子公司于2020年1月1日至2020年6月30日期间能够遵守国家和社会地方有关社会保险相关法律、法规、规章和规范性文件，未因发生社会保险违法行为而受到社会保险管理部门的重大行政处罚。

本所律师已在原法律意见书和原律师工作报告中论述了发行人及其下属全资、控股子公司于报告期内的住房公积金合规情况。

根据上海市公积金管理中心于2020年7月17日出具的《上海市单位住房公积金缴存情况证明》，确认发行人的住房公积金账户处于正常缴存状态，未有该中心行政处罚记录。

根据发行人下属全资、控股子公司取得的合规证明文件以及本所律师在网络公开信息披露渠道的检索，发行人下属全资、控股子公司于2019年10月1日至2019年12月31日期间能够遵守国家和社会地方有关住房公积金相关法律、法规、规章和规范性文件，未因发生住房公积金违法行为而受到住房公积金管理部门的重大行政处罚。

根据发行人下属全资、控股子公司取得的合规证明文件以及本所律师在网络公开信息披露渠道的检索，发行人下属全资、控股子公司于2020年1月1日至2020年6月30日期间能够遵守国家和社会地方有关住房公积金相关法律、法规、规章和规范性文件，未因发生住房公积金违法行为而受到住房公积金管理部门的重大行政处罚。

综上，本所律师认为，发行人报告期各期末部分员工未缴纳社保、住房公积金的情形具有合理性，不构成重大违法行为，不存在被处罚的可能，不构成本次发行的法律障碍。

九、规范性问题第 9 题

报告期内，发行人享受所得税等税收优惠政策，请发行人说明报告期内所享受的税收优惠是否符合有关法律、法规及规范性文件的规定，发行人的经营业绩对税收优惠是否存在重大依赖。

请保荐机构、发行人律师进行核查并发表明确意见。

本所律师依据《证券法》、《公司法》、《注册办法》、《业务管理办法》、《执业规则》等有关法律、法规和中国证监会、深交所的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，以事实为依据，以法律为准绳，履行了以下核查程序：

- (1) 核查《审计报告》；
- (2) 核查发行人及其子公司取得的高新技术企业证书；
- (3) 核查发行人及其子公司的所得税汇算清缴报告等相关资料。

在审慎核查基础上，本所律师发表如下意见：

(一) 报告期内，发行人享受所得税等税收优惠政策，请发行人说明报告期内所享受的税收优惠是否符合有关法律、法规及规范性文件的规定

根据申报会计师出具的《审计报告》，发行人及其下属全资、控股子公司享有的税收优惠情况如下：

(1) 根据财政部、税务总局《关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围》（财税[2017]43号）的规定，自2017年1月1日至2019年12月31日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由30万元提高至50万元，对年应纳税所得额低于50万元（含0万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。根据财政部、税务总局《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税[2018]77号）的规定，自2018年1月1日至2020年12月31日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由50万元提高至100万元，对年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。根据财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13号）的规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%

的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。报告期内，发行人享受该优惠政策的子公司明细如下：

序号	公司名称	2020 年度 税率	2019 年度 税率	2018 年度 税率	2017 年度 税率
1	德翌投资	-	-	-	20%
2	德必企业管理	20%	20%	20%	20%
3	德宁文化	-	-	20%	20%
4	闸北德必	-	20%	20%	20%
5	德兰郡行	20%	20%	20%	25%
6	洛芙特	25%	20%	25%	25%
7	德沁文化	20%	20%	20%	25%
8	酃园文化	20%	20%	20%	20%
9	同柳文化	20%	20%	25%	25%
10	双通文化	25%	20%	25%	25%
11	齐彦文化	20%	20%	25%	25%
12	德必经典	20%	20%	25%	25%
13	天杉文化	20%	20%	25%	25%
14	行运文化	20%	20%	25%	25%
15	柏航文化	20%	20%	25%	25%
16	闵行德必	20%	20%	25%	25%
17	易源文化	25%	20%	25%	25%
18	易必创文化	20%	20%	25%	25%
19	上海端乾	20%	25%	25%	25%

(2) 根据《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告 2012 年第 12 号)及《关于执行<西部地区鼓励类产业目录>有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告 2015 年第 14 号)的规定，成都德必联翔自 2017 年成立之日起减按 15%税率缴纳企业所得税。

(3) 根据《关于软件产品增值税政策的通知》(财税[2011]100 号)的规定，德必创新享受其增值税实际税负超过 3%的部分实行即征即退政策。

(4) 德必创新于 2018 年 11 月 27 日被上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局认定为高新技术企业，并于 2018 年 11 月 27 日审核通过获取证书编号为 GR201831002326 的高新技术企业证书，有效期 3 年，减免期限为 2018 年 11 月 27 日至 2021 年 11 月 27 日。2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月减按 15% 的税率征收企业所得税。

(5) 根据财政部、税务总局 2019 年 5 月 17 日公告的《关于集成电路设计和软件产业所得税政策的公告》(2019 年第 68 号) 规定，依法成立且符合条件的集成电路设计企业和软件企业，在 2018 年 12 月 31 日前自获利年度起计算优惠期，第一年至第二年免征企业所得税，第三年至第五年按照 25% 的法定税率减半征收企业所得税，并享受至期满为止。德必创新自政策颁布之日起享受该政策。

(6) 根据财政部、国家税务总局、海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部国家税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号) 第 7 条的规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业一般纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。除德必投资、上海端乾、北京德必荟嘉、上海乾毅、上海乾观、德必企业管理、北京德必荟、郦园文化、行运文化、齐彦文化、德沁文化、闸北德必、德必文化(成都)、湖南德必、德必众创空间、武汉德元、首开文投德必该 17 家公司外，发行人及其全资、控股子公司经申请享受该优惠政策。

(7) 根据财政部、税务总局发布的《关于支持个体工商户复工复业增值税政策的公告》(财政部税务总局公告 2020 年第 13 号) 规定，自 2020 年 3 月 1 日至 5 月 31 日，对湖北省增值税小规模纳税人，适用 3% 征收率的应税销售收入，免征增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，暂停预缴增值税。除湖北省外，其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人，适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税。自 2020 年 3 月 1 日至 5 月 31 日，发行人子公司德必企业管理、德沁文化、郦园文化、行运文化、上海端乾、北京德必荟享受该优惠政策。

综上，本所律师认为，发行人及其下属全资、控股子公司有权享有上述税收优惠，合法、有效。

(二) 发行人的经营业绩对税收优惠是否存在重大依赖

根据《申报审计报告》及发行人提供的所得税汇算清缴报告等相关资料，发行人及其子公司于报告期内享受的税收优惠数额及其占发行人利润总额的情况具体如下：

单位：元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
增值税税收优惠	166,627.31	417,240.58	-	-
所得税税收优惠	1,667,974.33	4,097,405.94	191,630.43	46.78
税收优惠合计金额	1,834,601.64	4,514,646.52	191,630.43	46.78
利润总额	72,532,928.64	163,458,783.89	82,870,526.05	46,203,377.86
占利润总额比例	2.53%	2.76%	0.23%	0.0001%

报告期内，发行人税收优惠占2017、2018、2019年度、2020年1-6月利润总额的比例分别为0.0001%、0.23%、2.76%和2.53%，发行人所享受的税收优惠占利润总额的比例较小，发行人的经营业绩对税收优惠不存在重大依赖。

综上，本所律师认为，发行人报告期内所享受的税收优惠符合有关法律、法规及规范性文件的规定，发行人的经营业绩对税收优惠不存在重大依赖。

(本页以下无正文)

第三节 签署页

（本页无正文，为国浩律师（上海）事务所关于上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之补充法律意见书（六）签署页）

本补充法律意见书于 2020 年 9 月 25 日出具，正本一式叁份，无副本。

国浩律师（上海）事务所

负责人：李 强

经办律师：倪俊骥





余蕾



毛一帆