

北京市金杜律师事务所

关于深圳奥雅设计股份有限公司

首次公开发行股票并在创业板上市的

补充法律意见书（七）

二零二零年八月

北京市金杜律师事务所
关于深圳奥雅设计股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市的
补充法律意见书（七）

致：深圳奥雅设计股份有限公司

北京市金杜律师事务所（以下简称“本所”）接受深圳奥雅设计股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）委托，作为本次发行上市的专项法律顾问，就本次发行上市事宜，已出具《北京市金杜律师事务所关于深圳奥雅设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）、《北京市金杜律师事务所关于深圳奥雅设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的律师工作报告》（以下简称“《律师工作报告》”）和《北京市金杜律师事务所关于深圳奥雅设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（一）》（以下简称“《补充法律意见书（一）》”）、《北京市金杜律师事务所关于深圳奥雅设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（二）》（以下简称“《补充法律意见书（二）》”）、《北京市金杜律师事务所关于深圳奥雅设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（三）》（以下简称“《补充法律意见书（三）》”）、《北京市金杜律师事务所关于深圳奥雅设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（四）》（以下简称“《补充法律意见书（四）》”）、《北京市金杜律师事务所关于深圳奥雅设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（五）》（以下简称“《补充法律意见书（五）》”）、《北京市金杜律师事务所关于深圳奥雅设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（六）》（以下简称“《补充法律意见书（六）》”），现本所根据深圳证券交易所（以下简称“深交所”）于 2020 年 8 月 3 日下发的审核函（2020）010243 号《关于深圳奥雅设计股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的审核中心意见落实函》（以下简称“《意见落实函》”）的要求，出具本补充法律意见书。

本所在《法律意见书》《律师工作报告》《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）》《补充法律意见书（六）》（以下合称“前期法律意见书”）中发表法律意见的前提和假设同样适用于本补充法律意见书；除非另有说明，本补充法律意见书中的报告期指 2017 年度、2018 年度和 2019 年度，报告期各期末指 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日；除本补充法律意见书另有说明外，本所在前期法律意见书中所用名称之简称同样适用于本补充法律意见书。

本补充法律意见书是对前期法律意见书相关内容进行的修改补充或进一步说明，并构成前期法律意见书不可分割的一部分。

为出具本补充法律意见书，本所依据《证券法律业务管理办法》和《证券法律业务执业规则》等有关规定，编制和落实了查验计划，亲自收集证据材料，查阅了按规定需要查阅的文件以及本所认为必须查阅的其他文件。在发行人保证提供了本所为出具本补充法律意见书所要求发行人提供的原始书面材料、副本材料、复印件、确认函或证明，提供给本所的文件和材料是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒记载、虚假陈述和重大遗漏之处，且文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符的基础上，本所独立、客观、公正地遵循审慎性及重要性原则，合理、充分地运用了面谈、书面审查、实地调查、查询、函证或复核等方式进行了查验，对有关事实进行了查证和确认。

本所及经办律师依据《证券法》《证券法律业务管理办法》和《证券法律业务执业规则》等规定以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，对发行人本次发行上市相关事项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，对本次发行上市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。

本所仅就与发行人本次发行上市有关的法律问题发表意见，而不对有关会计、审计及资产评估等非法律专业事项发表意见。本所仅根据现行有效的中国法律法规发表意见，并不根据任何中国境外法律发表意见。本所在本补充法律意见书中对有关会计报告、审计报告、资产评估报告及境外法律意见的某些数据和结论进行引述时，已履行了必要的注意义务，但该等引述并不视为本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证。本所不具备核查和评价该等数据的适当资格。

本补充法律意见书仅供发行人为本次发行上市之目的使用，不得用作任何其他目的。本所同意将本补充法律意见书作为发行人申请本次发行上市所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并承担相应的法律责任。本所同意发行人在其为本次发行上市所制作的《招股说明书（申报稿）》中自行引用或按照深交所的审核要求引用本补充法律意见书的相关内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本所有权对上述相关文件的内容进行再次审阅并确认。

本所根据中国有关法律、行政法规和深圳证券交易所有关规定的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现出具本补充法律意见书如下：

关于《意见落实函》之“1.关于租赁物业。发行人存在较多租赁物业未取得权属证书的情况。请发行人在招股说明书“特别风险提示”中补充披露：未办理房屋产权证书租赁房产数量及面积占比、公司租赁用途、使用情况，是否为公司的主要生产经营用所；出租方是否针对该权属瑕疵情况对公司作出长期租赁的承诺或补偿承诺；上述瑕疵房产对公司经营业绩可能产生的影响；发行人对该风险的防范措施。请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。”

(一) 未办理房屋产权证书租赁房产数量及面积占比、发行人租赁用途、使用情况

根据发行人提供的租赁合同、产权证明、备案文件及发行人的说明，并经核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其分、子公司共承租 16 处房产，该等租赁房屋合同的主要内容如下：

序号	承租方	出租方	房产证号/其他产权证明	坐落位置	租赁面积(平方米)	租赁期限	租金	租赁用途	使用情况	租赁备案情况
1	发行人	招商局蛇口工业控股股份有限公司	《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》及其附件、深圳市规划和国土资源委员会建设用地方案图等	深圳市南山区兴华路6号华建工业大厦(又名:南海意库)5号楼302B、303房	1,594.25	2020年2月1日至2023年1月31日	自2020年2月1日至2021年1月31日为181,745元/月;自2021年2月1日至2022年1月31日为190,832元/月;自2022年2月1日至2023年1月31日为200,381元/月	办公	实际使用	未备案
2	洛嘉文化	招商局蛇口工业控股股份有限公司	《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》及其附件、深圳市规划和国土资源委员会建设用地方案图等	深圳市南山区兴华路6号华建工业大厦(又名:南海意库)5号楼302A	500.00	2020年2月1日至2023年1月31日	自2020年2月1日至2020年2月15日,租金为0元;自2020年2月16日至2021年1月31日,租金为57,000元/月;自2021年2月1日至2022年1月31日租金单价为59,850元/月;自2022	办公	实际使用	未备案

序号	承租方	出租方	房产证号/其他产权证明	坐落位置	租赁面积(平方米)	租赁期限	租金	租赁用途	使用情况	租赁备案情况
							年2月1日至2023年1月31日租金为62,845元/月			
3	发行人	招商蛇口工业控股股份有限公司	《关于处理蛇口工业区的协议》及其附件、深圳市规划和国土资源委员会建设用地方案图等	深圳市南山区兴华路6号华建工业大厦(又名:南海意库)5号楼404	1,091.79	2020年2月1日至2023年1月31日	自2020年2月1日至2021年1月31日为124,464元/月;自2021年2月1日至2022年1月31日为130,687元/月;自2022年2月1日至2023年1月31日为137,227元/月	办公	实际使用	未备案
4	奥雅北京分公司	北京懋隆文化产业发展有限公司	X京房权证朝其字第567324号	北京市朝阳区房一京文路三东号懋隆文化创意园内九栋单元	1,527.00	2013年9月1日至2023年8月31日	148,628元/月,自第三年开始每两年递增5%	办公	实际使用	未备案
5	上海奥雅	上海融仁贸易有限公司	沪房地长字(2012)第009585号	上海市长宁区新华路543号1号楼及二号楼局部	1,826.00	2017年12月16日至2020年12月15日	178,978元/月	办公	实际使用	已备案
6	上海奥雅	上海融仁贸易有限公司	沪房地长字(2012)第009585号	上海市长宁区兴华路543号1号楼四楼C室	201.74	2019年9月15日至2020年12月15日	20,965元/月	办公	实际使用	未备案
7	上海奥雅	上海融仁贸易有限公司	沪房地长字(2012)第009585号	上海市长宁区新华路543号1号楼四楼D、E	285.21	2019年12月15日至2020年12月14日	29,603元/月	办公	实际使用	未备案
8	奥雅西安	西安曲江	尚未取得	西安曲江创意	282.84	2019年1月1	第一年及第二年	办	实际	未备

序号	承租方	出租方	房产证号/其他产权证明	坐落位置	租赁面积(平方米)	租赁期限	租金	租赁用途	使用情况	租赁备案情况
	分公司	创意谷文化产业园开发有限公司、西安万科筑房地产开发有限公司		谷文化产业园S6号楼7层01室		日至2021年11月30日	14,849.10元/月；第三年15,740.05元/月	公	使用	案
9	奥雅郑州分公司	朱明滨	【2012】郑房预售字(D0452)号预售许可证	郑东新区东风东路易、康平路南01号2813	452.56	2017年10月26日至2020年10月25日	第一年35,789.95元/月，第二年37,579.44元/月，第三年39458.41元/月	办公	实际使用	未备案
10	发行人与奥雅重庆分公司	重庆招商金山库商业管理有限公司	办理中	重庆市两江新区出口加工区三路1号3号楼第4层的第7号商铺	362.04	2018年4月1日至2023年3月31日	第1月至第12月40.00元/平方米·月；第13月至第24月42.00元/平方米·月；第25月至第36月44.10元/平方米·月；第37月至第48月46.31元/平方米·月；第49月至第60月48.63元/平方米·月	办公	实际使用	未备案
11	奥雅广州分公司	广州市禾灿企业管理有限公司	粤房地权证穗字第0640021996号	广州市芳村白鹅潭(下市直街1号)园区自编4号楼	1,580.00	2019年3月1日至2024年2月29日	150,100元/月，第三年按每年5%递增	办公	实际使用	已备案
12	奥雅成都分公司(新设)	李宝章	成房权证监字第3876153号、成房权证监字第3876154号	成都市青羊区二环路西一段99号20栋1-2层	719.85	2019年8月8日至2020年8月7日	43,191元/月	办公	实际使用	已备案

序号	承租方	出租方	房产证号/其他产权证明	坐落位置	租赁面积(平方米)	租赁期限	租金	租赁用途	使用情况	租赁备案情况
13	奥雅武汉分公司	中国平安人寿保险股份有限公司湖北分公司	武房权证市字第2012020045号	江岸区中山大道1628号武汉天地企业中心5号508、509室	412.69	2018年6月1日至2021年5月15日	2018年4月1日至2018年6月30日为2.8元/天/平方米；2018年7月1日至2021年5月15日为4.11元/天/平方米	办公	实际使用	已备案
14	东莞奥雅	彭学军	无	东莞市大朗镇富民工业园二园子凹工业区11号)	5,947.00	2020年5月1日至2023年5月1日	175,000元/月	生产	实际使用	未备案
15	奥雅济南分公司	成都基准方中建筑设计有限公司济南分公司	鲁(2020)济南市不动产权第0060178号	银丰财富广场B座15F	68.37	2020年3月1日至2021年2月28日	年租金为164,653.42元	办公	实际使用	未备案
16	上海奥雅	苏州傅苏企业管理咨询有限公司	苏(2019)苏州市不动产权第6031091号	苏州市吴中区宝带西路2号402室	98	2020年4月1日至2021年4月30日	2020年4月1日至2020年4月30日止,免租金;2020年4月1日至2021年4月30日,租金为5,096元/月	办公	实际使用	未备案

注1: 上述表格第八处房产因其所处产业园整体开发未完成, 未开始办理产权证书。

注2: 上述表格第九处房产的产权证书正在办理中。根据公司提供的《商品房买卖合同》, 该房产购买方为朱国庆。根据朱国庆出具的《声明书》, 其已授权朱明滨将该处房产对外出租, 并同意由朱明滨代收租金。

注3: 上述表格第十处房产的产权证书尚未取得, 根据重庆两江新区管理委员会出具的证明, 重庆金泰国国有资产经营有限公司为产权单位, 产权手续正在办理之中; 根据重庆金泰国国有资产经营有限公司出具的书面证明, 其确认出租方重庆招商金山意库商业管理有限公司有权将该处房产对外出租。

注4: 上述表格第十四处房产的产权证书尚未取得, 根据发行人提供的《建设用地规划许可证》《广东省企业基本建设投资项目备案证》, 该处房产的所有权人为东莞市梦幻名画艺术有限公司。根据发行人提供的《厂房租赁合同》, 东莞市梦幻名画艺术有限公司将该处租赁物业出租给彭学军, 租赁期限为2020年4月1日至2032年3月30日, 允许彭学军将该处租赁

物业自用或出租。

发行人及子公司租赁的位于境内的 16 处房屋中，除第一处至第三处、第八处至第十处以及第十四处租赁房屋外，其余租赁房屋均已取得房屋所有权证或房地产权证（以下简称“房产证”）等权属文件。发行人租赁物业中未取得权属证书的租赁房屋共 7 处，其物业面积占比情况如下：

项目	面积（平方米）	占比
已取得权属证书的物业	6,718.86	39.64%
未取得权属证书的物业	10,230.48	60.36%
合计	16,949.34	100.00%

（二）上述租赁房产是否为发行人的主要生产经营用所；出租方是否针对该权属瑕疵情况对发行人作出长期租赁的承诺或补偿承诺；上述瑕疵房产对公司经营业绩可能产生的影响；发行人对该风险的防范措施。

根据上述表格，除东莞奥雅承租的第十四处租赁房产外，发行人上述未取得权属证书的租赁房产的用途主要为发行人及其分、子公司的办公场所；东莞奥雅承租的第十四处厂房主要用途为生产厂房。根据发行人的确认，截至本补充法律意见书出具之日，上述瑕疵房产尚未有拆迁或搬迁计划。

根据发行人提供的相关租赁合同及说明，发行人及其分、子公司已就上述瑕疵房产与出租方签署房屋租赁合同，该等房屋租赁合同系双方真实意思表示。

经核查发行人及其分、子公司签署的租赁合同，该等租赁合同均约定了明确的租赁期限，并对合同期限续期进行了约定；部分租赁合同约定，因出租方原因导致发行人或其子公司无法继续使用租赁房产的，出租方应当向发行人或其分、子公司双倍返还履约保证金。经核查，上述瑕疵房产的出租方未就该等权属瑕疵情况对发行人作出其他长期租赁的承诺或达成其他补偿安排。该等租赁物业的租赁期限届满后能否续租取决于租赁双方的意愿。如果届时发行人及其分、子公司希望继续承租该等房产，其将与出租方积极沟通续租事宜，以保证生产经营的稳定和可持续性。根据发行人的说明，发行人及其分、子公司与出租方在租赁期限内具有良好的合作关系，无法续租相关房产的可能性较低。

根据发行人的确认，发行人及其分、子公司承租的上述租赁房产虽然存在因历史原因或其他原因未取得房屋权属证书的情形，但该等情形并未影响发行人及其分、子公司实际使用该租赁房产开展经营办公活动；发行人及其分、子公司经营场所主要为普通办公用途物业，经营工具主要为电脑及其他普通办公设备，发行人及其分、子公司对其办公场所和经营工具均没有特殊要求，所在城市均具备充足的同等条件办公用途物业可供租赁，可替代性较强；虽然东莞奥雅承租的第十四处厂房主要用于生产，但所在城市可供替代的厂房数量较多，发行人对该等

厂房不存在特殊依赖。因此，若上述租赁房屋发生无法继续租赁或使用的情形，发行人及其分、子公司可以在短时间内以较低成本实现经营办公场所的变更和迁移，搬迁的难度较低，不会对发行人的经营业绩产生重大不利影响。

公司实际控制人李宝章、LI FANGYUE（李方悦）已出具承诺，如发行人及其分、子公司因租赁房产涉及的法律瑕疵而导致该等租赁房产被拆除或拆迁，或租赁合同被认定无效或者出现任何纠纷，并给发行人造成经济损失（包括但不限于拆除、处罚的直接损失，或因拆迁可能产生的搬迁风险、固定配套设施损失、停工损失、被有权部门罚款或者被有关当事人追索而支付的赔偿等），其将在无需发行人支付任何对价的情况下全额承担上述经济损失，并不向发行人进行任何追偿。

根据发行人的确认，发行人主要采取以下措施防范上述租赁物业可能带来的风险：（1）与出租方积极沟通，督促出租方尽快取得权属证书或租赁房产所在地主管部门出具的租赁房产权属证明文件；（2）对租赁物业周边地区可供租赁房源、条件及租金情况进行调研并制定相应预案，如发生无法继续租赁或使用上述物业的情形，将按照预案及时确定选址、签署租赁合同并办理入驻相关手续以实现租赁物业的平缓过渡。

综上所述，发行人及其分、子公司与出租方已就上述瑕疵房产签署租赁合同，截至本补充法律意见书出具之日，上述瑕疵房产未取得房屋权属证书的情形没有影响发行人及其分、子公司实际使用该租赁房产；发行人及其分、子公司对其办公场所和经营工具没有特殊要求，对经营办公场所不存在特殊依赖，而且所在城市可供替代的办公物业或厂房较多，搬迁难度较小，不会对发行人的经营业绩产生重大不利影响；发行人已采取必要措施防范上述瑕疵房产可能带来的风险，使其处于可预期和可承担的范围之内。

（三）发行人已在招股说明书中充分披露相关风险。

经本所律师核查，发行人已在《招股说明书（上会稿）》“重大事项提示/四、特别风险提示”中对部分租赁物业未取得权属证书的相关风险进行了补充披露，具体如下：

“（八）租赁房产未办理房屋产权证书的风险

公司及分、子公司租赁的位于境内的 16 处房屋中未取得权属证书的租赁房屋共 7 处，其物业面积占比情况如下：

项目	面积（平方米）	占比（%）
已取得权属证书的物业	6,718.86	39.64
未取得权属证书的物业	10,230.48	60.36

合计	16,949.34	100.00
----	-----------	--------

除东莞奥雅承租的租赁房产外，公司未取得权属证书的房产的租赁用途主要为公司及分、子公司的经营办公场所。

公司就上述租赁物业所签署租赁协议均约定一定的租赁年限，并允许双方经过协商对租赁协议进行续期。部分租赁协议中约定，因出租方迟延交付出租房屋致使公司或其子公司无法继续使用出租房屋的，应当向公司或其子公司双倍返还履约保证金。除此之外，出租方未就该等权属瑕疵情况对公司作出长期租赁的承诺或达成其他补偿安排。因此，该等租赁物业的租赁期限届满后能否续租取决于租赁双方的意愿。如果届时公司及分、子公司希望继续承租该等房产，可与出租方积极沟通续租事宜，以保证生产经营的稳定和可持续性。鉴于公司及分、子公司与出租方在租赁期限内的良好合作关系，无法续租相关房产的可能性较低。此外，由于周边区域可供用于办公用途的房产较多，若前述物业到期无法续租，公司可根据需要在较短时间内更换租赁场地，不会对公司的生产经营产生重大影响。

截至本招股说明书签署之日，上述租赁房屋目前并无已知的拆迁或搬迁计划。公司实际控制人李宝章、李方悦出具承诺，如公司及分、子公司因租赁房产涉及的法律瑕疵而导致该等租赁房产被拆除或拆迁，或租赁合同被认定无效或者出现任何纠纷，并给公司造成经济损失（包括但不限于拆除、处罚的直接损失，或因拆迁可能产生的搬迁风险、固定配套设施损失、停工损失、被有权部门罚款或者被有关当事人追索而支付的赔偿等），其将在无需公司支付任何对价的情况下全额承担上述经济损失，并不向公司进行任何追偿。

公司主要采取以下措施防范上述租赁物业可能带来的搬迁风险：第一，与出租方积极沟通，督促出租方尽快取得权属证书或租赁房产所在地主管部门出具的租赁房产权属证明文件；第二，对租赁物业周边地区的可供租赁房源、条件及租金情况进行调研并制定相应预案，如发生无法继续租赁或使用上述物业的情形，将按照预案及时确定选址、签署租赁合同并办理入驻相关手续以实现租赁物业的平缓过渡。”

（四）核查过程及核查意见

本所律师的主要核查过程如下：

1. 查阅发行人 16 处租赁房屋的房屋租赁合同、权属证明文件（部分）、租赁合同备案证明（部分），对租赁房屋的出租方、承租方、所在位置、权属文件取得情况、租赁面积、租赁期限、租金、租赁用途、备案情况进行核查；

2. 查阅上述租赁房屋的租金支付凭证，核查该等租赁协议实际履行情况和租赁房屋实际使用情况；

3. 查阅发行人关于租赁物业情况出具的说明，评估发行人租赁物业可能面临的续租障碍和搬迁风险；

4. 查阅发行人实际控制人关于公司租赁房屋出具的承诺；

5. 查阅发行人就防范租赁物业可能带来的经营风险所制定的预案等。

经核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其分、子公司没有因其承租物业发生过任何纠纷或受到任何行政处罚。部分房屋出租方未取得或未提供房产证的情形没有影响发行人及其分、子公司实际使用该物业。发行人及其分、子公司与出租方在租赁期限内保持良好的合作关系，该等租赁房屋租赁期限届满后面临的续租障碍较小。此外，该等租赁房屋主要用途为普通办公场所，发行人及其分、子公司对经营场所和经营工具均无特殊要求，所在城市可供租赁的办公场所较多，且发行人已采取必要措施防范可能产生的风险，如发生无法继续租赁的情形，搬迁难度较低，不会对发行人的经营业绩产生重大不利影响。

综上所述，本所认为，发行人及其分、子公司租赁房屋中存在部分房屋出租方未取得权属证书的情形不会对发行人的持续经营及经营业绩造成重大不利影响。

（以下无正文，下接签字盖章页）

(本页无正文，为《北京市金杜律师事务所关于深圳奥雅设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（七）》之签字盖章页)



经办律师： 田维娜

田维娜

叶凯

叶凯

单位负责人： 王玲

王玲

二〇二〇年 8 月 7 日