

广东华商律师事务所

关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

首次公开发行 A 股并在创业板上市的

补充法律意见书（二）

广东华商律师事务所

二〇二〇年十月

中国深圳福田区深南大道 4011 号香港中旅大厦第 21A-3、22A、23A、24A 层

目录

目录.....	2
一、第二轮《问询函》问题 1.....	5
二、第二轮《问询函》问题 2.....	9
三、第二轮《问询函》问题 3.....	9
四、第二轮《问询函》问题 4.....	16

广东华商律师事务所
关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司
首次公开发行 A 股并在创业板上市的
补充法律意见书（二）

致：深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

广东华商律师事务所（以下简称“本所”）受深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司（以下简称“蕾奥规划”或“发行人”）的委托，担任发行人首次公开发行人民币普通股股票并在创业板上市的特聘专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等有关法律、行政法规、规章及规范性文件和中国证监会、证券交易所的有关规定，按照中国证监会《公开发行证券信息披露的编报规则第12号--公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》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，就发行人本次发行有关事宜出具本补充法律意见书。

在对发行人已经提供的与本次发行上市有关的文件和相关事实进行核查和验证的基础上，本所律师已于2020年6月30日出具了《广东华商律师事务所关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司首次公开发行A股并在创业板上市的法律意见书》（以下简称“法律意见书”）、《广东华商律师事务所关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司首次公开发行A股并在创业板上市的律师工作报告》（以下简称“律师工作报告”）。

根据深圳证券交易所下发的〔2020〕010216号《关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司首次公开发行A股并在创业板上市申请文件的审核问询函》（以下简称“《问询函》”），且鉴于原《审计报告》的截止日期为2019年12月31日，自该日期后发行人已有部分事项发生变化，并已由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“亚太”）对发行人截至2020年6月30日最近三年及一期的财务

报表进行审计并出具了亚会A审字（2020）1999号《深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司2017年度-2020年1-6月审计报告》（以下简称“《审计报告》”），本所律师就《问询函》及法律意见书、律师工作报告出具后截至2020年6月30日期间（以下简称“加审期间”或“补充核查期间”）所涉及的法律事项进行补充核查，并在对相关事项进一步核查和验证的基础上出具了《广东华商律师事务所关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司首次公开发行A股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）”）。

根据深圳证券交易所下发的审核函〔2020〕010528号《关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件的第二轮审核问询函》（以下简称“《第二轮问询函》”），本所律师在对发行人与本次发行上市的相关情况进一步查证的基础上对发行人涉及本次发行上市的相关事宜出具《广东华商律师事务所关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司首次公开发行A股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）”或“本补充法律意见书”）。对本所律师已经出具法律意见书和律师工作报告的相关内容进行修改补充或作进一步说明。

为出具本补充法律意见书，本所律师特作如下说明：

1、本所及经办律师依据《证券法》、《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。

2、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，而不对会计、审计、资产评估、内部控制等其他专业事项发表意见。在本补充法律意见书中对有关审计、验资报告和内部控制鉴证报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不代表本所对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查和评价该等数据和结论的适当资格。

3、发行人已向本所律师作出承诺，保证已全面地向本所律师提供了出具本补充法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料或者口头证言，并且提供予本所律师的所有文件的复印件与原件相符，所有文件上的签名、印章均为真实，且一切足以影响本补充法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无任何隐瞒、疏漏之处。

4、本所律师承诺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发行上市申请的合法、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。

5、本补充法律意见书仅供发行人为本次发行上市之目的而使用，未经本所律师书面同意，不得用作任何其他目的，或由任何其他人予以引用和依赖。

6、本所律师承诺同意发行人部分或全部在招股说明书中自行引用或按中国证监会审核要求引用本补充法律意见书的内容，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，同时本所律师承诺已经对有关招股说明书修改后的内容进行再次审阅并确认。

基于上述前提，本所律师根据《证券法》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，在对发行人提供的有关文件和事实进行核查的基础上，出具补充法律意见如下：

一、第二轮《问询函》问题 1

申报文件和审核问询回复显示，发行人子公司蕾奥景观于2015年12月设立，2017年7月19日注销登记。

请发行人补充披露：

- （1）设立蕾奥景观的原因，其从事或拟从事的具体业务；
- （2）蕾奥景观是否取得城乡规划设计、工程监理等经营范围内的必要资质；

（3）蕾奥景观存续期间经营合法合规性情况。

请保荐人、发行人律师发表明确意见。

回复：

一、核查方式

- 1、查阅蕾奥景观的工商档案资料，查验蕾奥景观设立及注销相关文件资料；
- 2、访谈蕾奥景观原法定代表人，了解蕾奥景观设立的原因、存续期间业务开展情况和资质取得情况，并取得发行人出具的相关说明；
- 3、查阅蕾奥景观的财务报表和员工名册等资料；
- 4、取得主管机关就蕾奥景观存续期间经营合法合规性情况出具的无违规证明；
- 5、查询全国企业信用信息公示系统、住房和城乡建设部、广东省住房和城乡建设厅、深圳市住房和建设局和信用中国等网站，核查蕾奥景观报告期内是否存在被主管部门处罚的情形。

二、核查过程

（一）设立蕾奥景观的原因，其从事或拟从事的具体业务；

为进一步拓宽业务范围，开辟新的业务增长点，公司于 2015 年加大了对景观设计业务的投入，从外部引进魏伟、李妍汀等技术人才，公司于 2015 年 12 月 10 日设立蕾奥景观，拟从事大尺度景观规划、风景区规划，城市公共空间以及酒店、居住区、旅游度假区等景观设计业务。

（二）蕾奥景观是否取得城乡规划设计、工程监理等经营范围内的必要资质；

根据蕾奥景观设立时的工商登记资料，蕾奥景观设立时经营范围为“园林景观规划与设计；城乡规划咨询与设计；建筑工程咨询与设计；造林工程规划设计；旅游规划与设计；市政工程设计；水土保持与生态修复；工程造价咨询；工程监理；

雕塑与艺术设计；室内设计”。

经本所律师查阅发行人出具的说明、蕾奥景观设立至注销期间的财务报表和员工名册等资料，访谈蕾奥景观原法定代表人，蕾奥景观于 2015 年 12 月设立后未实际开展经营活动，发行人于 2016 年 2 月取得风景园林工程设计专项乙级资质，鉴于发行人已设立景观规划部，且蕾奥景观开展景观设计业务尚需取得风景园林工程设计资质证书，为提高公司整体运营效率，避免机构重复设置，发行人决定将蕾奥景观注销，未再以其为经营主体单独申请园林景观规划与设计、城乡规划设计、工程监理等经营范围内的业务资质。

本所律师认为，蕾奥景观存续期间并未开展经营活动，无需取得城乡规划设计、工程监理等经营范围内的业务资质。

（三）蕾奥景观存续期间经营合法合规性情况。

蕾奥景观于 2015 年 12 月设立后未实际开展经营活动，于 2017 年 7 月 19 日经深圳市市场监督管理局核准注销。

就蕾奥景观存续期间经营合法合规性情况，本所律师进行了如下核查工作：

1、查阅发行人出具的说明、蕾奥景观设立至注销期间的财务报表和员工名册等资料，访谈蕾奥景观原法定代表人

经本所律师查阅发行人出具的说明、蕾奥景观设立至注销期间的财务报表和员工名册等资料，访谈蕾奥景观原法定代表人，蕾奥景观存续期间并未实际开展经营活动，无需取得城乡规划设计、工程监理等经营范围内的业务资质。

2、网络检索

经本所律师查询全国企业信用信息公示系统、住房和城乡建设部、广东省住房和城乡建设厅、深圳市住房和建设局和信用中国等网站，蕾奥景观报告期内不存在被主管部门处罚的情形。

3、核查发行人所取得的主管部门出具的证明文件

蕾奥景观取得了广东省住房和城乡建设厅、深圳市市场监督管理局、国家税务总局深圳市福田区税务局等主管部门就其存续期间经营合法合规性情况出具的证明，具体如下：

（1）2020年3月13日，深圳市市场监督管理局出具深市监信证（2020）001232号《违法违规记录证明》，确认蕾奥景观未违反市场监督管理有关法律法规的记录；

（2）2020年3月16日，广东省住房和城乡建设厅出具《证明》，确认蕾奥景观自2017年1月1日至2017年7月19日，在开展业务过程中，不存在因违反国家和地方有关建设管理（含招投标）、资质管理等有关法律、法规、规章而受到行政处罚，以及被投诉或被举报的情况。

（3）2020年3月30日，国家税务总局深圳市福田区税务局出具深税违证[2020]10496号《税务违法记录证明》，确认未发现蕾奥景观自设立税务登记之日2015年12月10日起至2020年3月29日期间有重大税务违法记录。

综上，本所律师认为，蕾奥景观存续期间经营合法合规，不存在被主管部门处罚的情形。

三、核查意见

综上，本所律师认为：

1、发行人已披露设立蕾奥景观的原因，其从事或拟从事的具体业务，该等内容真实、准确、完整；

2、蕾奥景观存续期间并未开展经营活动，无需取得城乡规划设计、工程监理等经营范围内的业务资质；

3、蕾奥景观存续期间经营合法合规，不存在被主管部门处罚的情形；

4、发行人已在《招股说明书》中对相关内容进行补充披露。

二、第二轮《问询函》问题 2

申报文件和审核问询回复显示，公司在新三板挂牌期间未将实际控制人王富海作为控股股东。请发行人补充披露新三板挂牌期间未将王富海作为控股股东的原因和合理性。

请保荐人、发行人律师发表明确意见。

回复：

一、核查方式

1、核查发行人在全国中小企业股份转让系统（以下简称“股转系统”“全国股转系统”或“新三板”）挂牌的相关申请文件、挂牌期间的相关公告文件；

2、核查《股票表决权委托协议》的主要内容和该协议涉及的相关股东出具的说明及确认函，查阅发行人董事会、监事会、股东大会会议文件；

3、核查蕾奥合伙的《合伙协议》及工商档案资料；

4、核查发行人出具的相关书面确认文件。

二、核查过程

（一）新三板挂牌期间未将王富海作为控股股东的原因和合理性

根据《公司法》第二百一十六条规定，控股股东是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。

《中华人民共和国公司法释义》（全国人民代表大会常务委员会法制工作委员会编）关于《公司法》附则中“控股股东”释义：“…许多股东并不拥有公司一半

以上的股份，却依然可以对公司经营决策产生支配性影响，抑或通过联合而控制公司。可见，判断某个股东或者某些股东是否对公司具有控制权，是否成为公司控股股东的标准，并非完全以其所持股份是否达到某一比例为绝对标准，而事实上是以单个股东或联合股东是否具有对公司实质上的持续性影响力与决定力而定”。从该释义来看，是否成为控股股东是以单个股东或联合股东是否具有对公司实质上的持续性影响力与决定力而定。

在全国股转系统挂牌时，发行人实际控制人、第一大股东王富海直接持有发行人14.5931%的股份，第二大股东蕾奥合伙持有发行人10%的股份，第三大股东陈宏军、朱旭辉、王雪各直接持有发行人6.9491%的股份，发行人股东持股情况比较分散，不存在持有的股份占发行人股本总额百分之五十以上的股东。

因对有关法律法规的理解存在偏差，在全国股转系统挂牌期间，发行人认定控股股东时仅考虑了王富海直接持有的股份所享有的表决权（不超过50%），未将陈宏军、朱旭辉、王雪、叶树南、金铖、牛慧恩、邓军、蒋峻涛、张震宇、钱征寒等人委托予王富海行使的股份表决权及蕾奥合伙持有发行人的股份表决权一并纳入统计，导致对控股股东的认定不尽准确。

根据《公司法》、《上市公司收购管理办法》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等法律法规及规范性文件的规定及《公司章程》的相关规定，王富海自2016年9月30日起可以实际支配的公司股份表决权占公司股份表决权总数的70%以上，因此，发行人在本次申报文件中对在全国股转系统挂牌期间有关控股股东的认定进行了修正，将王富海认定为发行人控股股东和实际控制人。

（二）发行人本次将王富海作为控股股东认定的说明

1、相关法律法规及规范性文件、《公司章程》对控股股东及控制权的认定

（1）《公司法》第二百一十六条规定，控股股东是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股

东。实际控制人是指虽不是公司的股东，但通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配公司行为的人。

（2）《上市公司收购管理办法》第八十四条规定，有下列情形之一的，为拥有上市公司控制权：

1) 投资者为上市公司持股50%以上的控股股东；

2) 投资者可以实际支配上市公司股份表决权超过30%；

3) 投资者通过实际支配上市公司股份表决权能够决定公司董事会半数以上成员选任；

4) 投资者依其可实际支配的上市公司股份表决权足以对公司股东大会的决议产生重大影响；

5) 中国证监会认定的其他情形。

（3）《深圳证券交易所创业板股票上市规则》第13.1条规定，控股股东：指其持有的股份占公司股本总额50%以上的股东；或者持有股份的比例虽然不足50%，但依其持有的股份所享有的表决权已足以对股东大会的决议产生重大影响的股东。控制：指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。有下列情形之一的，为拥有上市公司控制权：

1) 为上市公司持股50%以上的控股股东；

2) 可以实际支配上市公司股份表决权超过30%；

3) 通过实际支配上市公司股份表决权能够决定公司董事会半数以上成员选任；

4) 依其可实际支配的上市公司股份表决权足以对公司股东大会的决议产生重大影响；

5) 中国证监会或者本所认定的其他情形。

（4）《公司章程》第一百九十条规定，控股股东，是指其持有的股份占公司股本总额50%以上的股东；持有股份的比例虽然不足50%，但依其持有的股份所享有的表决权已足以对股东大会的决议产生重大影响的股东。

2、认定王富海为发行人控股股东符合相关法律法规和监管规则的规定

（1）王富海为发行人第一大股东，其控制的发行人股份的表决权已足以对发行人股东大会的决议产生重大影响

发行人于2008年11月第一次股权转让完成后至今，王富海一直为发行人第一大股东。截至本补充法律意见书出具之日，王富海直接持有发行人14.5931%的股份，间接持有发行人3.2136%的股份，王富海通过蕾奥合伙间接控制发行人10.9247%的股份表决权。

为了巩固王富海的控股股东和实际控制人地位，2016年9月30日，王富海与陈宏军、朱旭辉、王雪、叶树南、金铖、牛慧恩、邓军、蒋峻涛、张震宇、钱征寒签订《股票表决权委托协议》，约定自2016年9月30日起至公司在全国中小企业股份转让系统挂牌满五年为止，陈宏军、朱旭辉、王雪、叶树南、金铖、牛慧恩、邓军、蒋峻涛、张震宇、钱征寒等十人将其所持有的公司全部股份对应的表决权委托给王富海行使。

因委托人叶树南去世，且公司股票自2019年9月20日起在全国中小企业股份转让系统终止挂牌，王富海与陈宏军、朱旭辉、王雪、金铖、牛慧恩、邓军、蒋峻涛、张震宇、钱征寒（以下合称“委托方”）等人于2019年9月20日重新签订《股票表决权委托协议》，约定自2019年9月20日起至公司首次公开发行股票并在A股上市满三十六个月为止，委托方将其所持的发行人全部股份对应的表决权委托给王富海行使，对于发行人任何一次股东大会或临时股东大会，委托方将所拥有的发行人全部股份的表决权、提名和提案权以及除收益权和股份转让权等财产性权利之外的其他权利委托王富海行使，王富海有权按照自己的意志对于股东大会审议事项投赞成（同意）、反对（不同意）或弃权票。

因此，王富海自2016年9月30日起可以实际支配的公司股份表决权占公司股份表决权总数的70%以上，其控制的发行人股份的表决权已足以对发行人股东大会的决议产生重大影响。

（2）王富海对发行人的经营方针、经营决策及重大经营管理事项、发行人董事会决议和董事的提名和选举具有实质影响力

发行人于2008年11月第一次股权转让完成后至今，王富海一直担任发行人的董事长和法定代表人，同时也是发行人的首席规划师，负责公司战略、重大人事及整体运营管理，从其在公司任职、参与公司实际经营的影响力及主导公司经营战略等多方面来看，王富海系发行人经营管理工作的核心领导，对发行人的经营方针、经营决策及重大经营管理事项等公司行为具有实质影响力。

根据发行人报告期内历次股东大会文件和董事会文件及发行人的确认，发行人第一届董事会及第二届董事会的全体董事均系由王富海提名，自2017年初至今，发行人的董事会决议中不存在否决会议议案的情形，发行人其他董事与董事长王富海的表决意见相一致；自2017年初至今，发行人董事、高级管理人员等公司治理结构一直较为稳定，王富海对发行人董事会决议和董事的提名和选举具有实质影响力。

综上，本所律师认为，从发行人股东持股结构及历史形成过程，王富海控制的发行人股份的表决权及作为第一大股东对发行人的经营方针、经营决策及重大经营管理事项、发行人董事会决议和董事的提名和选举的实质影响力以及《公司章程》对控股股东的认定等方面来看，王富海对发行人具有控制力，认定王富海为公司的控股股东符合相关法律法规和监管规则的规定。

三、核查意见

经核查，本所律师认为：

1、因对有关法律法规的理解存在偏差，在全国股转系统挂牌期间，发行人认定控股股东时仅考虑了王富海直接持有的股份所享有的表决权，未将陈宏军、朱旭

辉、王雪、叶树南、金铖、牛慧恩、邓军、蒋峻涛、张震宇、钱征寒等人委托予王富海行使的股份表决权及蕾奥合伙持有发行人的股份表决权一并纳入统计，导致对控股股东的认定不尽准确；根据《公司法》、《上市公司收购管理办法》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等法律法规及规范性文件的规定及《公司章程》的规定，发行人在本次申报文件中对新三板挂牌时及挂牌期间有关控股股东的认定进行了修正，将王富海认定为发行人控股股东；

2、从发行人股东持股结构及历史形成过程，王富海控制的发行人股份的表决权及作为第一大股东对发行人的经营方针、经营决策及重大经营管理事项、发行人董事会决议和董事的提名和选举的实质影响力以及《公司章程》对控股股东的认定等方面来看，王富海对发行人具有控制力，认定王富海为公司的控股股东符合相关法律法规和监管规则的规定；

3、发行人已在《招股说明书》中对相关内容进行补充披露。

三、第二轮《问询函》问题3

申报文件和审核问询回复显示，存在员工直接对发行人增资持股和通过蕾奥合伙间接持有发行人股份情形。

请发行人补充披露：

（1）同时存在员工直接对发行人增资持股和通过蕾奥合伙间接持有发行人股份的原因；

（2）发行人直接和间接股东是否存在委托持股或其他利益安排。

请保荐人、发行人律师发表明确意见。

回复：

一、核查方式

1、取得发行人关于同时存在员工直接对发行人增资持股和通过蕾奥合伙间接持有发行人股份的原因的说明；

2、就发行人直接和间接持股的变化和股权安排等事宜，访谈发行人实际控制人；

3、访谈蕾奥合伙合伙人，查阅蕾奥合伙合伙人历次缴纳、转让出资额的银行转账凭证及员工持股平台的银行进账单，取得其填写的合伙人基本情况调查表及蕾奥合伙合伙人就出资方式、资金来源及是否存在委托持股或其他利益安排等出具的声明与承诺函。

二、核查过程

（一）同时存在员工直接对发行人增资持股和通过蕾奥合伙间接持有发行人股份的原因；

公司所从事的城乡规划设计业务属于技术和知识密集型行业，业务的发展与公司所拥有的专业人才数量和素质紧密相关。近年来，随着我国城乡规划设计行业的快速发展，行业内企业对设计人才的需求越来越大，关键设计人才的争夺也越来越激烈。公司一贯注重设计人才的培养和人才稳定机制的建设，并通过核心人才持股的方式提高员工稳定性，充分调动员工积极性。

发行人同时存在员工直接对发行人增资持股和通过蕾奥合伙间接持有发行人股份的原因如下：

①发行人早期持股员工人数较少，未超出《公司法》关于“有限责任公司由五十个以下股东出资设立”规定的人数，且持股人员一直较为稳定，因此 2008 年 11 月至 2016 年 7 月，发行人员工均通过直接持股方式持有发行人股份。

②发行人前期存在因持股员工离职导致发行人股权结构发生变动的情形，出于保持发行人股权结构的稳定性及便于管理的目的，2016 年 7 月后新增持股员工不再直接持有发行人股份，而通过蕾奥合伙间接持有发行人股份。

③蕾奥合伙在选定员工持股平台合伙人时，其人员确定标准考量了其在公司的工作职级、工作年限、工作能力、尽职程度及其历史贡献等因素，并结合员工个人出资认购意愿、个人资金实力和资金使用安排等进行综合考虑，并未限制直接持有发行人股份的员工持有蕾奥合伙的出资份额，如其满足规定的条件亦可作为考量对象。

综上，发行人同时存在员工直接对发行人增资持股和通过蕾奥合伙间接持有发行人股份的情形，具有合理性。

（二）发行人直接和间接股东是否存在委托持股或其他利益安排。

本所律师通过访谈蕾奥合伙全体合伙人，查阅蕾奥合伙合伙人历次缴纳、转让出资额的银行转账凭证及员工持股平台的银行进账单，取得其填写的合伙人基本情况调查表及蕾奥合伙合伙人就出资方式、资金来源及是否存在委托持股或其他利益安排等出具的声明与承诺函等方式对上述事项进行核查。本所律师核查后认为，发行人直接和间接股东不存在委托持股或其他利益安排。

三、核查意见

综上，本所律师认为：

- 1、发行人同时存在员工直接对发行人增资持股和通过蕾奥合伙间接持有发行人股份的情形，具有合理性；
- 2、发行人直接和间接股东不存在委托持股或其他利益安排；
- 3、发行人已在《招股说明书》中对相关内容进行补充披露。

四、第二轮《问询函》问题 4

审核问询回复显示，发行人多项未取得产权证书的租赁房产正在办理不动产权证书。请发行人补充披露相关租赁房产不动产权证书办理进展情况。

请保荐人、发行人律师发表明确意见。

回复：

一、核查方式

1、核查发行人与相关出租方签订的租赁合同及出租方提供的不动产权证书、商品房买卖合同、主管部门出具的产权证明等权属证明文件及尚未取得权属证书部分房产履行的报建手续文件；

2、访谈相关房屋出租方的经办人员，取得相关出租方就不动产权证书办理进展情况出具的说明；

3、核查发行人针对房产瑕疵的解决措施出具的说明；

4、核查发行人实际控制人针对搬迁责任及房产瑕疵的解决措施出具的承诺函。

二、核查过程

截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其子公司的房屋租赁情况如下：

序号	承租方	出租方	房屋	承租面积 (m²)	租赁期限	租金	是否提供有权出租证明文件	是否取得产权证书	是否办理租赁备案
1	蕾奥规划	深圳市天健（集团）股份有限公司	深圳市福田区景田路景田综合市场 A 座 406	48.92	2019.9.20-2022.9.19	6,262 元/月，2020 年 9 月 20 日起逐年递增 5%	是	是	是
2	蕾奥规划	深圳市市政工程总公司	深圳市南山区天健科技大厦（天健创智中心）A 塔 5 层 28-32,6 层 25-32,7 层 32-36,8 层 14-22 单元	5,755.27	2018.10.1-2023.9.30	2018 年 10 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日为 776,961.45 元/月;2021 年 10 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日为 893,505.67 元/月	是	是	否
3	蕾奥规划	天健（深圳）酒店管理有限公司	深圳市南山区天健科技大厦负一层（近 A 栋区域）车位号 0197-0201 场地	145	2019.1.1-2023.9.30	14,500 元/月	是	是	否
4	蕾奥规划	深圳市木棉道投资有限公司	深圳市光明新区新地中央广场办公楼 18 层 1805 号	212	2019.1.8-2021.1.7	2019 年 1 月 8 日至 2020 年 1 月 7 日为 14,745 元/月；2020 年 1 月 8 日至 2021 年 1 月 7 日为 15,925 元/月	是	是	否
5	蕾奥规划	深圳市国鸿物业管理有限公司	深圳市龙华区龙华街道办清湖路与梅龙路交汇处国鸿工业园区 13 栋（710）室	37.85	2020.4.1-2021.3.31	1,000 元/月	是	是	否
6	蕾奥规划	深圳市华特实业有限公司	深圳市龙岗区龙岗大道海航国兴花园 6 号楼 13 栋北区	531.29	2018.8.20-2023.8.19	32,939.98 元/月	是	是	否

7	蕾奥城市更新	深圳市市政工程总公司	深圳市南山区沙河街道深云西二路一号天健科技大厦（天健创智中心）A栋塔楼7层27-31单元	938.25	2018.7.18 -2023.7.17	2018年7月18日至2021年7月17日为144,490.5元/月；2021年7月18日至2023年7月17日为170,498.79元/月	是	是	否
8	蕾奥规划	南京江城房地产开发有限公司	南京市江宁区菲尼克斯路70号总部基地34号楼1502室	705	2018.10.1 -2023.11.30	2018年10月1日至2019年5月31日为257,325元，2019年6月1日至2020年11月30日为514,650元/年；2020年12月1日起，租金每年递增6%	是	否	否
9	蕾奥规划	北京铂金商业运营管理有限公司	北京市丰台区航丰路1号院5号楼7层701单元	349.1	2019.6.14 -2021.6.13	50,968.6元/月	是	是	否
10	蕾奥规划	中铁一局集团有限公司	西安市碑林区雁塔路北段9号中铁·第壹国际B座15层（名义楼层，实际楼层为15层）1509、1510单元	655.08	2020.2.1 -2023.1.31	68,783.4元/月	是	否	否
11	蕾奥规划	宁波乐士置业有限公司	宁波市东部新城汇银大厦十四层部分层面	310	2019.7.12 -2022.7.11	2.8元/m ² /日，2021年7月12日起逐年递增7%	是	是	否
12	蕾奥规划	宁波乐士置业有限公司	宁波市东部新城汇银大厦十四层部分层面	325.16	2020.6.1 -2022.5.31	2.8元/m ² /日，2021年7月12日起逐年递增7%	是	是	否
13	蕾奥规划	浙江恒凯控股有限公司	浙江省宁波市江北区长兴路715号609室	81.6	2019.10.20 -2021.10.19	40,000元/年	是	是	否

14	蕾奥规划	南京农垦产业（集团）有限公司	南京市玄武区中央路 258-8 号农垦大厦八楼	650	2017.5.1 -2022.4.30	2017 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日为 616,850 元/年，其后每两年上浮 0.2 元/天/m ²	是	是	是
15	蕾奥规划	佛山市智苑房地产有限公司	佛山市禅城区汾江南路 37 号 B 座 16 楼（1601 房、1602 房）	592.3	2020.4.1 -2023.3.31	32,576.5 元/月	是	是	否
16	蕾奥规划	山东沪江丝腾文化发展有限公司	济南市历城区围子山路 1600 号银丰山青苑 S-2 配套公建 -2-201	546.46	2018.5.25 -2021.7.24	154,521 元/半年	是	否	否
17	蕾奥规划	厦门市柒彩红广告制作有限公司	厦门市湖里区 06-11 两岸金融中心片区仙岳路与环岛干道交叉口西南侧海西金融广场 A#9 层 911、912 单元	312.16	2018.7.1 -2023.6.30	2018 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日为 17,160 元/月；2020 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日为 18,533 元/月；2021 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日为 20,386 元/月；2022 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日为 22,425 元/月	是	否	否
18	蕾奥规划	青岛明深信息技术有限责任公司	青岛市黄岛区科教二路 167 号试验中心楼 301-304 房间	861.64	2018.11.1 -2023.11.1	1.2 元/m ² /日，5 年租金合计 1,886,990 元	是	是	否
19	蕾奥规划	惠州市美尔高投资管理有限公司	惠州市江北 16 号小区力天中心 12 层 05 号	262	2019.1.1 -2020.12.31	13,362 元/月	是	是	否
20	惠州分公司	惠州市悦享酒店管理有限公司	惠州市东江三路 45 号悦榕湾 20 层 03 号	53.24	2020.4.8 -2021.4.7	首期（月）租金为 3,500 元，其后为	是	是	否

						65.74 元/月/平方米			
21	成都分公司	杨明山	成都市高新区盛和一路88号1栋1单元20层2001号	48	2019.8.1-2021.7.31	3,000 元/月	是	是	否
22	蕾奥规划	杨娜、李淑香	郑州市郑东新区心怡路东、站西二路南易元国际号楼13层1322/1323	361.01	2019.10.6-2022.10.5	18,118 元/月	是	否	否
23	蕾奥规划	深圳青创产业孵化管理有限公司	深圳市龙华区龙华街道建设东路18号青年创业园健行楼四层405、406号	446.7	2019.11.20-2022.11.19	62,483 元/月；以协议入驻日期起从第三年开始递增5%	是	是	是
24	蕾奥规划	昆明裕顺房地产开发有限公司	昆明市呈贡县环城西路52号B座3楼	676.25	2020.1.1-2024.12.31	200,000 元/年	是	是	否
25	蕾奥规划	桂林理工兴华科技开发有限公司	桂林市七星区建干路12号桂林理工大学屏风校区教一楼01511、01512室	260	2020.5.1-2021.4.30	6,504 元/月	是	是	否
26	蕾奥规划	重庆泓东实业有限责任公司	重庆市两江新区西湖支路2号精信中心A塔6层1、2号	382.46	2020.8.1-2023.7.31	2020.8.1至2022.7.31为78元/m ² /月；2022.8.1至2023.7.31为78元/m ² /月	是	是	否

公司上述 26 项租赁房屋中，共有 5 项租赁房屋未取得房屋产权证书，具体情况如下：

①上述第 8 项租赁房产为南京分公司办公场地，根据南京江宁经济技术开发区管理委员会出具的《产权证明》，该房产所有权人为出租方南京江城房地产开发有限公司。经本所律师访谈南京江城房地产开发有限公司具体经办人员并取得南京江城房地产开发有限公司出具的说明，该房屋目前正在办理不动产权证书，截至本补充法律意见书出具之日，该房屋尚未取得不动产权证书；

②上述第 10 项租赁房产为西安分公司办公场地，该房产所有权人为出租方中铁一局集团有限公司，根据中铁一局集团有限公司出具的说明，因西安市未明确出台老厂房改造政策性文件，该房屋尚未取得房屋所有权证书；

③上述第 16 项租赁房产为济南分公司办公场地，该房屋所有权人为济南青苑物业服务有限公司，该房屋系济南青苑物业服务有限公司向开发商济南银丰山青房地产开发有限公司购买的商品房，开发商已取得国有土地使用权证及建设工程规划许可证、施工许可证，山东沪江丝腾文化发展有限公司租赁该房屋后转租予发行人。经本所律师访谈山东沪江丝腾文化发展有限公司具体经办人员并取得山东沪江丝腾文化发展有限公司出具的说明，房屋所有权人与开发商均为银丰投资集团有限公司同一控制下的企业，该房屋目前正在办理不动产权证书，截至本补充法律意见书出具之日，该房屋尚未取得不动产权证书；

④上述第 17 项租赁房产所有权人为厦门市柒彩红广告制作有限公司，该房屋系厦门市柒彩红广告制作有限公司向开发商厦门宝呈众华置业有限责任公司购买的商品房，开发商已取得厦门市土地房屋权证及建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。经本所律师访谈厦门市柒彩红广告制作有限公司具体经办人员并取得厦门市柒彩红广告制作有限公司出具的说明，上述房屋目前正在办理不动产权证书，厦门市柒彩红广告制作有限公司已还清房屋贷款，已取得闽（2017）厦门市不动产证明第 0100171 号《不动产登记证明》，办理了房屋的预告登记，预告登记种类为预售商品房买卖预告登记，目前尚在补充办理不动产权证书所需部分资料。截至本补充法律意见书出具之日，该房屋尚未取得不动产权证书；

⑤上述第 22 项租赁房产所有权人为杨娜、李淑香，该房屋系杨娜、李淑香向开发商河南易元置业有限公司购买的商品房，开发商已取得国有土地使用权证及建设工程规划许可证、施工许可证。经本所律师访谈杨娜并取得杨娜出具的说明，该房屋目前正在办理不动产权证书，房产所有权人杨娜、李淑香已于 2020 年 9 月向当地不动产登记主管部门递交申请资料，并经复核验证，截至本补充法律意见书出具之日，该房屋尚未取得不动产权证书。

就上述未取得产权证书亦未提供履行报建手续证明的房屋，公司与出租方签订的租赁协议对因出租方原因导致房屋在租赁期间内不能正常使用或存在产权问题时的有关责任承担问题进行了约定。其中，公司与南京江城房地产开发有限公司签订的《房屋租赁合同》约定，如由于出租方问题导致的房屋在租赁期间内不能正常使用，公司有权提出解除合同，要求出租方退还保证金、房屋租金等其他已缴款项，并可通过协商，要求出租方赔偿相应损失。公司与中铁一局集团有限公司签订的《租赁合同》约定，出租方应确保租赁场产权明晰，无产权及使用权的纠纷，若发生相关纠纷，公司有权提前解除合同，同时出租方应承担因此给公司造成的全部损失并承担相当于 3 个月租金的金额作为违约金。

发行人作为轻资产企业，所租赁房产主要用于日常办公，固定资产主要为各类办公设备，不存在难以搬迁或搬迁成本较高的情形。若该等房屋租赁合同被提前终止，公司可以在合理时间内找到符合条件的替代经营场所并以较低的成本完成搬迁，租赁场所的被迫搬迁不会对发行人持续经营产生重大影响。报告期内，公司未因租赁的房屋未取得产权证书而发生过业务经营终止、中断或财产发生重大损失或引发重大争议、纠纷事件。

此外，公司实际控制人出具相关承诺：若因公司及其子公司、分公司承租的房屋无房屋所有权证或土地使用权证，导致经营场地需要搬迁，或产生其他经济、法律责任，实际控制人将代为承担全部搬迁费用，代为承担一切经济、法律责任。

综上，本所律师认为，公司部分租赁房屋未取得房屋产权证书不会影响发行人的持续经营，不会对发行人造成重大不利影响。

三、核查意见

综上，本所律师认为：

1、公司部分租赁房屋未取得房屋产权证书不会影响发行人的持续经营，不会对发行人造成重大不利影响。

2、发行人已在《招股说明书》中对相关内容进行补充披露。

[此页为《广东华商律师事务所关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司首次公开发行 A 股并在创业板上市的补充法律意见书（二）》之签字页，无正文]

广东华商律师事务所
负责人： 
高 树

经办律师： 
王在海


周玉梅


游锦泉

2020 年 10 月 13 日