

上海市锦天城律师事务所
关于华缘新材料股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市的

补充法律意见书（二）



锦天城律师事务所
ALLBRIGHT LAW OFFICES

地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9/11/12 层
电话：021-20511000 传真：021-20511999
邮编：200120

目 录

第一部分 律师应声明的事项	4
释 义	5
第二部分 关于《第二轮审核问询函》的回复	7
问题 6 关于租赁收入	7

上海市锦天城律师事务所
关于华缘新材料股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市的
补充法律意见书（二）

致：华缘新材料股份有限公司

上海市锦天城律师事务所（以下简称“锦天城”或“本所”）已于 2020 年 7 月 15 日出具了《上海市锦天城律师事务所关于华缘新材料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”）及相应的律师工作报告，于 2020 年 11 月 13 日出具了《上海市锦天城律师事务所关于华缘新材料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）》。

2020 年 12 月 3 日，深圳证券交易所（以下简称“深交所”）上市审核中心出具《关于华缘新材料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》”），要求发行人及中介机构就有关问题做出说明和解释。

本所律师遵照深交所的要求，就《问询函》提出的有关事项进行核查，并出具补充法律意见书（二）（以下简称“本补充法律意见书”）。

第一部分 律师应声明的事项

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发行申请的合法、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。本补充法律意见书须与原法律意见书一并使用，原法律意见书中未被本补充法律意见书修改的内容仍然有效。本所律师在原法律意见书中声明的事项适用于本补充法律意见书。

释 义

本补充法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有下述含义：

本所/锦天城	指	上海市锦天城律师事务所
本补充法律意见书	指	《上海市锦天城律师事务所关于华缘新材料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）》
发行人/公司/股份公司/华缘新材	指	华缘新材料股份有限公司
华缘玻璃钢/华缘有限	指	宁波华缘玻璃钢电器制造有限公司，系发行人前身
华缘集团	指	宁波华缘集团有限公司，系发行人股东
智缘投资	指	宁波智缘投资有限公司，系发行人股东
银泰睿祺	指	浙江银泰睿祺创业投资有限公司，系发行人股东
宁波百精缘	指	宁波梅山保税港区百精缘企业管理咨询有限公司，系发行人股东
根特投资	指	宁波根特投资合伙企业（有限合伙），系发行人股东
上海渝玻	指	上海渝玻纤维科技有限公司，系发行人全资子公司
华缘铁路	指	宁波华缘铁路器材有限公司，系发行人全资子公司
华缘广州	指	华缘新材料（广州）有限公司，系发行人全资子公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
保荐机构/保荐人/主承销商/东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
天健/天健会计师/天健所	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司章程》	指	现行有效的《华缘新材料股份有限公司章程》
《公司章程（草案）》	指	发行人为本次发行上市而制定并将在上市后实施的《华缘新材料股份有限公司章程（草案）》
《审计报告》	指	天健会计师出具的天健审（2020）9618号《审计报告》
《内部控制鉴证报告》	指	天健会计师出具的天健审（2020）9619号《关于华缘新材料股份有限公司内部控制的鉴证报告》
《招股说明书》	指	《华缘新材料股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书（申报稿）》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所创业板股票上市规则》（2020年修改）

《证券法律业务管理办法》	指	《律师事务所从事证券法律业务管理办法》
《编报规则》	指	《公开发行证券公司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》
元/万元/亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期	指	指 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年度 1-6 月

本补充法律意见书中部分合计数与各数值直接相加之和若在尾数上存在差异的,为四舍五入所致。

第二部分 关于《第二轮审核问询函》的回复

问题 6 关于租赁收入

根据首轮问询回复：

(1) 报告期内发行人租赁业务收入增长较快，租赁业务收入毛利率较高，租赁业务净利润贡献分别为 0.13%、8.84%、16.14% 和 15.28%。租赁收入增加系 2019 年净利润增幅高于收入增幅的主要原因之一。招股说明书中披露了“租赁收入持续性风险”，但未进行量化分析。

(2) 发行人向宁波攸联商业管理有限公司（以下简称攸联商业）出租的厂房租期 12 年，出租的房产不能直接用于商业活动，攸联商业在承租后需要将房产改造为商业广场。攸联商业成立于 2018 年 3 月，其实际控制人张时光与发行人股东华缘集团均少量持股宁波时科新材料科技有限公司。根据公开信息，攸联商业 2019 年营业收入为 1,191.98 万元，净利润为-948.48 万元。

请发行人：

(1) 说明攸联商业在承租后需要将房产改造为商业广场的具体情况，包括但不限于相关房产用于商业活动是否存在需履行的审批程序及相关审批办理情况、批准用于商业活动的期限是否覆盖发行人出租房产时间、如无法用于商业活动双方的纠纷解决机制等，并进一步分析前述因素对该租赁稳定性的具体影响。

(2) 结合攸联商业报告期内经营情况、相关地块商业价值、租赁合同中关于提前退租、违约责任等约定，分析并披露该租赁的可持续性、发行人与攸联商业签订长期租赁合同是否符合行业惯例及商业逻辑。说明张时光与华缘集团共同投资的原因，双方及宁波攸联商业管理有限公司与发行人是否存在其他交易、往来或利益安排。

(3) 结合发行人经营业务范围、租赁合同时间、租赁房地产用途及预计未来安排等，对照《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》的要求，分析并披露将租赁业务获利列入经常性损益的原因及合理性。

(4) 量化分析租赁收入对发行人净利润影响，并相应完善招股说明书中“租赁

收入持续性风险”。

请保荐人发表明确意见，请发行人律师就问题（1）、（2）发表明确意见，请申报会计师就问题（3）、（4）发表明确意见。

回复：

一、核查过程

针对上述问题，本所律师履行的核查程序包括：

- 1、查阅了发行人与攸联商业签订的租赁合同、《准予临时改变房屋用途决定书》等资料；
- 2、查询了攸品邻里挂牌期间的公告；
- 3、通过“国家企业信用信息公示系统”等网站查询了宁波时科新材料科技有限公司的工商资料；
- 4、访谈了攸联商业的实控人张时光先生，了解攸联商业的经营情况、履约情况和与华缘集团共同投资的原因。

二、核查结论

（一）说明攸联商业在承租后需要将房产改造为商业广场的具体情况，包括但不限于相关房产用于商业活动是否存在需履行的审批程序及相关审批办理情况、批准用于商业活动的期限是否覆盖发行人出租房产时间、如无法用于商业活动双方的纠纷解决机制等，并进一步分析前述因素对该租赁稳定性的具体影响。

1、审批程序及审批办理情况

2018年8月1日，发行人与宁波攸联商业管理有限公司（以下简称“攸联商业”）签订了《物业租赁合同》（以下简称“租赁合同”），约定发行人将位于宁波市海曙区高桥工业区学院路788号合计43,149.28 m²的房产（以下简称“租赁物业”）租赁给攸联商业。

宁波攸联商业管理有限公司控股股东宁波攸品邻里商业管理股份有限公司（以下简称“攸品邻里”）为新三板挂牌企业（2017年12月29日挂牌，2020年8月13日摘牌），同时为本租赁合同的担保方。根据攸品邻里挂牌时的《公开转让说明书》，其主营业务为社区商业物业运营服务，收入主要来源于项目招商引入商户，实现租金收入和运营管理收入。

租赁合同签订时，租赁物业的土地使用权性质为工业用地，房屋用途为工业用途，攸联商业从事社区商业物业运营服务需要将房屋用途变更为临时商业用途，根据当时有效的《中华人民共和国城乡规划法》（2015修正）第四十三条、《浙江省城乡规划条例》（浙江省人民代表大会常务委员会公告第51号）第四十七条，“房屋使用人应当按照建设工程规划许可证确定的用途使用房屋。确需临时改变房屋用途的，应当经城市、县人民政府城乡规划、国土资源主管部门批准，并按照城市、县人民政府的规定交纳土地收益金。”经双方协商，变更房屋用途的相关审批手续、费用均由攸联商业负责办理及承担。2018年8月22日，宁波市规划局出具了《准予临时改变房屋用途决定书》（编号：（2018）（临改）决字0203007号），准予租赁物业由工业厂房临时改变为商业用房，时间从2018年8月22日至2023年8月21日。

根据攸品邻里挂牌时的《补充法律意见书（一）》，攸品邻里的业务开展除需满足《物业管理条例》、《物业服务企业资质管理办法》（2007年修订，2018年3月被住房和城乡建设部令第39号废止）、《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发[2017]7号）等行业监管法律法规外，从事商业服务无需取得主管部门商务部的审批。

2、批准用于商业活动的期限是否覆盖发行人出租房产时间

根据租赁合同约定，租赁物业的出租期限为2018年8月1日至2030年7月31日，《准予临时改变房屋用途决定书》的批准时间从2018年8月22日至2023年8月21日，时间未覆盖租赁期限。根据《浙江省城乡规划条例》第四十七条第五款，“临时改变房屋用途的期限不得超过五年。期限届满确需延续的，可以在期限届满前六十日内向原审批机关申请办理延续手续，每次延续期限不得超过两年。”

根据《宁波市临时改变房屋用途管理规定》第七条：

“房屋所有权人申请临时改变房屋用途的，应当向房屋所在地规划部门提交下列材料：

（一）申请报告或申请表。说明拟临时改变用途的房屋地点、改变用途的原因和理由，具体使用用途，申请临时改变的期限等；

（二）申请临时改变用途的房屋所在区域地形图（1:500）；

（三）不动产权属证明；

（四）经我市备案鉴定机构出具的房屋安全鉴定报告；

（五）原设计单位或具有相应资质的设计单位设计的建筑物改造、装修的设计图；涉及建筑物结构改造或者荷载变更的，设计图应由原设计单位出具或者审核同意，施工图经审图机构审查通过；

（六）法律、法规规定的其他材料。”

根据《宁波市临时改变房屋用途管理规定》第八条：

“临时改变房屋用途按照下列程序办理规划审批手续：

（一）规划部门收到申请材料后，应当在三个工作日内作出是否受理的决定，并在受理之日起五个工作日内提出初审意见，在初审期间，应当进行方案公示。初审同意的，规划部门向建设单位发出《临时改变房屋用途联系单》；

（二）建设单位持《临时改变房屋用途联系单》向国土部门提出申请，国土部门签署同意意见后，建设单位按照临时改变用途年限，一次性缴纳土地收益金；

（三）建设单位持《临时改变房屋用途联系单》、土地收益金缴纳证明等材料，向规划部门申请领取《准予临时改变房屋用途决定书》。”

结合上述规定，并根据双方签订的租赁合同第四条，租赁物业变更为临时商业用地的审批手续均由攸联商业负责办理（发行人须配合提供相关资料），因此攸联商业应当在《准予临时改变房屋用途决定书》有效期届满前 60 日内及时按城乡规划主管部门的要求提交相关材料并办理延期手续，相关材料不复杂且不具

有实质性难度。此外，攸联商业租赁地块紧邻宁波财经学院及数个居民社区，商业价值较大，且符合当地居民的生活需求。截至目前，临时改变房屋用途变更期限届满续期不存在实质性障碍。

3、无法用于商业活动双方的纠纷解决机制

根据双方签订的租赁合同第四条，租赁物业变更为临时商业用地的审批手续均由攸联商业负责办理（发行人须配合提供相关资料），需缴纳的土地出让金等所有费用均由攸联商业承担，且政府相关部门是否予以批准均由攸联商业自行承担责任；在租赁物业的土地用途变更为临时商业用地获得政府部门的审批同意前，攸联商业必须严格按照原土地用途使用租赁标的物；如有违反法定用途使用标的物的，攸联商业应当支付下一年度一年的租金作为违约金，若违约金不足以补偿损失的还应就不足部分进行赔偿，且发行人有权解除租赁合同并没收履约保证金（100 万元，由攸品邻里支付）。

根据租赁合同第六条第二款，在租赁物业土地用途变更为临时商业用途经政府部门批准以前攸联商业不得以商业用途为目的进行任何的改建、装修、装饰，否则产生的所有责任和损失均由攸联商业自行承担。

综上所述，攸联商业承租发行人物业从事社区商业物业运营服务，发行人已配合攸联商业完成了临时房屋用途变更的审批手续，临时用途变更期限最长为五年，期限届满前发行人将配合攸联商业进行期限的延长变更，租赁合同约定了完善的纠纷解决机制与违约机制，促使双方积极履行合同。

（二）结合攸联商业报告期内经营情况、相关地块商业价值、租赁合同中关于提前退租、违约责任等约定，分析并披露该租赁的可持续性、发行人与攸联商业签订长期租赁合同是否符合行业惯例及商业逻辑。说明张时光与华缘集团共同投资的原因，双方及宁波攸联商业管理有限公司与发行人是否存在其他交易、往来或利益安排。

1、租赁的可持续性、发行人与攸联商业签订长期租赁合同是否符合行业惯例及商业逻辑

（1）报告期内经营情况

报告期内，攸联商业一直从事社区商业物业运营服务，收入主要来源于项目招商引入商户，实现租金收入和运营管理收入。

（2）相关地块商业价值

租赁合同签订时，攸品邻里控股子公司攸联商业拟在宁波城西片区建造商业综合体，商业综合体对租赁期限、租赁面积及商圈辐射有一定要求；发行人因厂房搬迁，原厂区闲置，可满足攸联商业长期租赁需求；而且租赁物业面积较大，满足攸联商业大型商业综合体用地需求；并且租赁物业位于海曙区高桥工业区学院路 788 号，紧邻宁波财经学院，周边有多个中高端社区，对于商业综合体而言地理位置佳，便于招商，具有较高的商业价值。

此外，根据攸品邻里于 2018 年 5 月 29 日披露的新三板挂牌申请反馈回复，攸品邻里通过招投标或商业谈判的方式，以整租的方式获得社区或街区附属商业物业的经营权，租期一般为 15-20 年。由于商业综合体初期投入较大，租赁期长有利于保证后期商业综合体的稳定运营，减少投资风险，摊薄前期投入。

（3）租赁合同关于提前退租的约定

经本所律师核查，《物业租赁合同》中关于提前退租的约定有：

①《物业租赁合同》之“四、出租物业的用途”之“3、乙方必须严格按照经政府批准的土地用途合法使用租赁标的物,如有违反法定用途使用租赁标的物的,乙方应当支付下一年度一年的租金作为违约金(若剩余租赁期限不足一年的,按当年的半年租金支付违约金)，若违约金不足以赔偿损失的还应就不足部分进行赔偿，且甲方有权解除本租赁协议并没收履约保证金。”

②《物业租赁合同》之“六、双方的权利和义务”之“（一）甲方的权利和义务”之“9、在租赁期满前三个月内，甲方有权进行重新招租的各项准备工作，包括向未来的承租人展示租赁物业以及对租赁物业进行合理和必要的检查与维修等。乙方应在租期届满前三个月内，在获事先通知的任何合理时间内，无条件允许将在租期届满后承租或使用租赁物业的新的承租人或使用人勘察租赁物业及其各部分，甲方有权在租赁物业张贴招租告示。”

③《物业租赁合同》之“六、双方的权利和义务”之“（二）乙方的权利和

义务”之“7、在租赁期限内，若发生乙方租赁的建筑物及土地被征收或征用的情形，甲方应本着诚实信用原则如实告知甲方已知或应知的该房屋拆迁、征收信息，如政府部门对该房屋有征收、拆迁意向时，则甲方应及时通知乙方，乙方有权按实际投入的改建、装修成本获得相应补偿，具体补偿金额按乙方（包含次承租人）投入的改建、装修成本总额扣除使用年限折旧费补偿给乙方（折旧期限按10年计算）；乙方的改建、装修投资总额（包含乙方租户的投资额）最高不得超过4000万元，若超过4000万元，则按4000万元予以计算相应补偿。次承租人的补偿由乙方承担。”

根据本所律师对攸联商业实际控制人张时光的访谈，截至本补充法律意见书出具之日，双方之间不存在提前退租的情形。

（4）租赁合同关于违约责任的约定

经本所律师核查，《物业租赁合同》关于违约责任的约定有：

“①在本合同有效期内，除本合同另有约定除外，未经协商一致，不得提前解除合同。

②乙方逾期支付租金及其它税金等费用的需以欠付金额为基数按每日万分之五的标准支付逾期付款违约金，逾期支付租赁或其它费用达30日的甲方有权解除合同并罚没履约保证金，乙方并应支付下一年度一年的租金作为违约金（若剩余租赁期限不足一年的，按当年的半年租金支付违约金）。

③在租赁期限内，乙方或其次承租人从事非法活动，或在厂房内隐匿武器、弹药、汽油、酒精等易燃易爆物品和其他非法或危险物品，甲方有权随时解除本合同并罚没履约保证金，乙方并应支付下一年度一年的租金作为违约金（若剩余租赁期限不足一年的，按当年的半年租金支付违约金）。

④因乙方除本条第2、3条以外的其它违约行为导致本租赁合同提前终止或解除的，乙方并应支付下一年度一年的租金作为违约金（若剩余租赁期限不足一年的，按当年的半年租金支付违约金）。

⑤因甲方违约导致合同提前终止或解除的，则甲方须退还乙方已经支付的剩余租金，并应支付下一年度一年的租金作为违约金（若剩余租赁期限不足一年的，

按当年的半年租金支付违约金)并双倍退还履约保证金,同时,如前述违约金不足弥补给乙方造成的损失,则甲方须补足。

⑥甲方逾期交付(交付时间按第五条第四点约定)的出租房产,则每逾期一年须按年租金总额的万分之五支付违约金,逾期超过 60 天的,则乙方有权解除合同,甲方并应支付下一年度一年的租金作为违约金。

⑦无论因任何原因提前终止租赁合同,乙方均应在租赁合同终止后 30 日内将 租赁物业及附属设施移交甲方,逾期移交期间按原租金标准的 2 倍支付违约金。

⑧由于不可抗力或其他双方不能预见并且不能控制的原因造成不能履行本合同 所规定的义务,得免除遭受不可抗力的一方不履行合同的 责任,但遭受不可抗力 的一方应当及时将情况通知另一方,双方应当尽快协商决定解除合同、部分解除合同或延期履行合同。

⑨本合同明确规定的终止条款外,任何单方面终止本合同的行为皆视为违约。如一方明确提前终止本合同,任何一方应支付对方下一年度一年的租金作为违约金(若剩余租赁期限不足一年的,按当年的半年租金支付违约金)。

⑩除本合同另有约定外,本合同任何一方若有违约行为,均应在收到另一方书面通知后 7 天内予以更正,逾期未能更正,另一方保留索赔的权利。”

根据本所律师对攸联商业实际控制人张时光的访谈,双方履约情况良好,不存在触发违约责任的情形。

综上,攸联商业在报告期内一直从事社区商业物业运营服务,经营稳定,租赁地块商业价值较高,截至本补充法律意见书出具之日,发行人与攸联商业履约情况良好,不存在提前退租或触发违约责任的情形。因此,攸联商业与发行人签订长期租赁合同具有可持续性,符合行业惯例及商业逻辑。

2、张时光与华缘集团共同投资的原因,双方及宁波攸联商业管理有限公司与发行人是否存在其他交易、往来或利益安排。

发行人股东华缘集团与攸联商业实际控制人张时光控制的宁波泰逸投资有

限公司共同投资了宁波时科新材料科技有限公司，截至本补充法律意见书出具之日，宁波时科新材料科技有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	殷石	916.00	91.60
2	任东辉	40.00	4.00
3	宁波华缘集团有限公司	24.00	2.40
4	宁波泰逸投资有限公司	20.00	2.00
合计	-	1,000.00	100.00

根据本所律师与张时光先生的访谈，宁波时科新材料科技有限公司创始人殷石博士毕业于澳大利亚詹姆斯库克大学，澳大利亚材料工程师，回国后在宁波市政府鼓励下吸引投资创业设立该企业，张时光与华缘集团共同投资宁波时科新材料科技有限公司均系看好该公司的发展前景。

张时光、攸联商业与发行人及华缘集团不存在其他交易、往来或利益安排。

综上，本所律师认为，发行人与攸联商业的租赁合同履行了相关审批程序，发行人已配合攸联商业完成了临时房屋用途变更的审批手续，临时用途变更期限最长为五年，期限届满前发行人将配合攸联商业进行期限的延长变更，租赁合同约定了完善的纠纷解决机制与违约机制，具备一定的稳定性与可持续性，发行人与攸联商业签订长期租赁合同符合行业惯例及商业逻辑；张时光与华缘集团共同投资宁波时科新材料科技有限公司系看好该公司的发展前景，双方及攸联商业与发行人不存在其他交易、往来或利益安排。

（本页以下无正文）

(本页无正文,为《上海市锦天城律师事务所关于华缘新材料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)》之签署页)

上海市锦天城律师事务所

负责人: _____

顾功耘



经办律师: _____

劳正中

经办律师: _____

马茜芝

经办律师: _____

姚铁丹

2020年12月29日