

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（七）



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: +86 21 5234 1668 传真/Fax: +86 21 5243 3320
网址/Website: <http://www.grandall.com.cn>

2021 年 1 月

目 录

第一节 正文	4
一、 《注册环节反馈问题》之问题 1	4
二、 《注册环节反馈问题》之问题 2	16
第二节 签署页	19

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（七）

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）”）、《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“补充法律意见书(六)”)。

根据深圳证券交易所(以下简称“深交所”)于 2020 年 10 月 15 日出具的《发行注册环节反馈意见落实函》及其所附《证监会注册环节反馈意见》(以下简称“《注册环节反馈问题》”)之要求,本所律师对需要发行人律师核查的法律相关事项进行了核查,现出具《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(七)》(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)、补充法律意见书(六)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)、补充法律意见书(六)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 正文

一、《注册环节反馈问题》之问题 1

报告期内，发行人收入主要来源于房屋租赁服务，报告期内，主要采用“承租运营”的经营模式。发行人 17 个园区承租的建筑物所在土地使用权，系产权方以划拨方式取得。国土资源部等六部委联合颁布《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》要求：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，可按新用途、新权利类型、市场价，以协议方式办理……本文自下发之日起执行，有效期八年。

请发行人补充说明：（1）发行人承租运营的 17 个使用划拨土地的园区，按照当地政府的政策规定，产权方是否已向当地相关主管部门提出申请暂不变更土地用途和使用权人。园区是否已经认定备案，是否享有 5 年的过渡期政策。5 年过渡期期间的起算时点。发行人租赁使用划拨土地 5 年以上的园区有 10 个，位于上海市，产权方是否应按照国家政策，按新用途、新权利类型、市场价，以协议方式办理用地手续。如产权方未提出申请暂不变更土地用途和使用权人的，按照当地政府政策规定，其现有土地利用政策与过渡期政策有何不同。请发行人披露上海等地方政府相关主管部门对发行人使用划拨土地园区的具体意见。（2）发行人使用划拨土地的园区，按照《城市房地产管理法》和《上海市房屋租赁条例》，产权方或出租方是否已办理房屋租赁合同登记备案、缴纳土地收益和相关税费。（3）按照《上海市房屋租赁条例》相关规定，如使用划拨土地园区已超过 5 年过渡期，产权方在重新办理用地手续之前，发行人与园区产权方或出租方签订的房屋租赁合同是否有效，是否能对抗第三人。（4）发行人与园区产权方或出租方签订的房屋租赁期限是否超出土地使用权出让合同约定的土地使用年限。（5）使用划拨土地的园区不再享有 5 年过渡期政策，重新办理用地手续，是否会对公司经营构成重大影响？

请保荐人、律师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文创主管部门确认；
- (4) 核查规划和自然资源主管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；
- (5) 核查发行人承租运营的使用划拨土地园区所在租赁房产的房屋租赁合同登记备案文件、最近一期的租金发票；
- (6) 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及不动产登记信息查询结果；
- (7) 上海市经济和信息化委员会出具的《关于德必集团适用有关政策情况的意见》；
- (8) 上海市规划和自然资源局出具的《关于上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司文化创意产业涉及用地政策的复函》（沪规划资源用[2021]1号）。

在审慎核查基础上，本所律师发表如下意见：

（一）发行人承租运营的 17 个使用划拨土地的园区，按照当地政府的政策规定，产权方是否已向当地相关主管部门提出申请暂不变更土地用途和使用权人。园区是否已经认定备案，是否享有 5 年的过渡期政策。5 年过渡期期间的起算时点。发行人租赁使用划拨土地 5 年以上的园区有 10 个，位于上海市，产权方是否应按照国家政策，按新用途、新权利类型、市场价，以协议方式办理用地手续。如产权方未提出申请暂不变更土地用途和使用权人的，按照当地政府政策规定，其现有土地利用政策与过渡期政策有何不同。请发行人披露上海等地方政府相关主管部门对发行人使用划拨土地园区的具体意见。

1. 发行人承租运营的 17 个使用划拨土地的园区，按照当地政府的政策规定，产权方是否已向当地相关主管部门提出申请暂不变更土地用途和使用权人。园

区是否已经认定备案，是否享有 5 年的过渡期政策。

《城市房地产管理法》允许将划拨土地上的房屋进行出租，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。《城市房地产管理法》未要求划拨土地上房屋进行出租的必须变更土地权利类型和用途。

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》（以下简称“国土资规[2015]5 号”）规定，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，可在 5 年过渡期内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。因此，租赁划拨土地上房屋用于运营文化创意产业园区的，在 5 年过渡期内可以按照原土地权利类型和用途继续使用土地，且房屋所有权人可在 5 年的过渡期内不将租金中所含的土地收益上缴国家，无须变更土地权利类型和用途。

因此，发行人承租运营的使用划拨土地的园区无须变更园区的土地权利类型和用途。

发行人承租运营的使用划拨土地的园区分别位于上海市、杭州市和北京市，该等园区均已获得文化创意产业园区的认定。国土资规[2015]5 号和该三地政府的相关政策均提出，经规划和自然资源主管部门确认或认定备案后可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的 5 年过渡期政策。根据发行人向本所律师所作的说明及确认，据发行人所知，发行人承租运营的使用划拨土地的园区目前暂未获得该等确认或认定备案。

就发行人承租划拨土地上的房屋建筑物用于文化创意产业等园区的运营的行为，发行人及其子公司已获得园区所在地的规划和自然资源主管部门出具的守法证明，确认发行人及其子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。

2.关于 5 年过渡期期间的起算时点

根据国土资规[2015]5 号文件之规定：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，可按新用途、新权利类型、市场价，以协议方式办理。对需享受政策的市场主体，投资或相关行业主管部门应向国土资源主管部门

提供项目符合条件证明文件,国土资源主管部门登记备案后执行。本文件自下发之日起执行,有效期八年。

根据上述规定,本所律师认为,享受政策的市场主体在国土资规[2015]5 号文件的有效期内提出申请且经国土资源主管部门登记备案后起算 5 年的过渡期。

3.发行人租赁使用划拨土地 5 年以上的园区有 10 个,位于上海市,产权方是否应按照国家政策,按新用途、新权利类型、市场价,以协议方式办理用地手续。如产权方未提出申请暂不变更土地用途和使用权人的,按照当地政府政策规定,其现有土地利用政策与过渡期政策有何不同。

如本所律师在本题第 1 问的回复中所述,发行人承租运营的使用划拨土地的园区(包括 10 个位于上海市的使用划拨土地 5 年以上的园区),在 5 年过渡期期满且国家和地方未出台新的用地政策的情况下,应继续适用《城市房地产管理法》的相关规定,租赁房屋的所有权人应将租金中所含的土地收益上缴国家,但无需对土地权利类型和用途进行更改,无需按照国家政策,按新用途、新权利类型、市场价,以协议方式办理用地手续。

就上海市的政策规定而言,上海市人民政府于 2017 年 6 月 30 日出具沪府办[2017]38 号《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(创意产业聚集区)有关政策情况说明的通知》(以下简称“沪府办[2017]38 号《通知》”),同意将上海市经济和信息化委员会针对上海市金融服务办公室之请示而出具的《上海市文化创意园区(创意产业聚集区)有关政策情况说明》作为上海市文化创意产业园区运营管理相关政策的解读,支持符合条件的企业发行上市。沪府办[2017]38 号《通知》是由上海市人民政府依照法定权限、程序制定并公开发布的规范性文件,具有普遍适用的效力,上海市文化创意产业园区运营管理的相关主体(包括发行人)应适用该规范性文件。

根据沪府办[2017]38 号《通知》,上海市规土局经征询上级主管部门对于国土资规[2015]5 号文件提出的 5 年过渡期的土地利用支持政策的适用意见,认为: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。本所律师理解,此处“未提出申请,继续按相关法律法规和政策规定执行”系指按照《城市房地产管理法》(2019年修正)第五十六条:“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。

对于发行人承租运营的使用划拨土地的园区,如产权方未申请适用5年过渡期政策的,其现有土地利用政策与过渡期政策的不同之处在于:过渡期政策允许产权方可不将租金中所含的土地收益上缴国家,而现有法律法规和政策规定要求产权方将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租之租金中所含土地收益上缴国家。因此,如发行人承租运营的使用划拨土地的园区之产权方未申请适用5年过渡期政策的,应按照《城市房地产管理法》第五十六条的规定将租金中所含的土地收益上缴国家。

4.请发行人披露上海等地方政府相关主管部门对发行人使用划拨土地园区的具体意见。

经发行人申请,2020年10月29日,上海市经济和信息化委员会出具《关于德必集团适用有关政策情况的意见》,该《意见》明确德必文化作为一家文化创意产业园区运营服务商,主营业务是创意产业园区的改造和运营管理,符合沪府办[2017]38号《通知》关于上海市对文化创意产业园区运营管理相关政策的解读,可以适用该政策。

经上海市长宁区人民政府申请,2021年1月4日,上海市规划和自然资源局出具《关于上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司文化创意产业涉及用地政策的复函》(沪规划资源用[2021]1号),该《复函》确认:“为推进新产业、新业态发展,国家陆续出台了包括用地政策在内的相关支持政策。2008年,国务院办公厅出台了《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,以下简称《实施意见》),明确积极支持以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用地等存量房产、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。2014年,国务院出台了《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,以下简称《若干意见》),针对推进文化创意和设计服务产业提出相关支持政策。其中在用地政策方面,提出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。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。2017年,市委、市政府印发《关于加快本市文化创意产业创新发展的若干意见》(沪委发[2017]33号)明确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。

《若干意见》出台后不久,为进一步贯彻落实党中央、国务院关于加强实施创新驱动发展战略,大力推动大众创业万众创新重大决策部署,在《实施意见》、《若干意见》等基础上,原国土资源部等五部委2015年12月联合出台了《关于支持新产业新业态促进大众创业万众创新用地的意见》(国土资规[2015]5号),进一步细化明确了《若干意见》的操作办法。《意见》按照‘先存量、后增量’的原则,鼓励盘活现有用地,对于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(包括开展文化创意产业园区建设运营)等的,可按照《意见》享受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为5年,《意见》自印发之日起有效期8年。

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。相关主体可在《意见》有效期截止前提出申请,经认定备案后享受5年的过渡期政策。”

此外,上海、北京、杭州等地方政府相关主管部门对发行人使用划拨土地园区的具体意见包括规划和自然资源主管部门出具的守法证明以及文创产业主管部门出具的文化创意产业园区的认定。

本所律师已在原法律意见书第八章“发行人的业务”之“发行人及其子公司目前承租运营文化创意产业园区已获得规划和土地管理部门守法证明”、补充法律意见书(二)的“规范性问题第4题”之第(3)问的回复、补充法律意见书(四)第八章“发行人的业务”中详细披露发行人承租运营园区取得的规划和自然资源主管部门出具的守法证明。

本所律师已在补充法律意见书(二)的“规范性问题第4题”之第(3)问

的回复及补充法律意见书(四)第八章“发行人的业务”部分详细披露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获得的文化创意产业园区的认定。

(二) 发行人使用划拨土地的园区,按照《城市房地产管理法》和《上海市房屋租赁条例》,产权方或出租方是否已办理房屋租赁合同登记备案、缴纳土地收益和相关税费。

发行人承租运营的使用划拨土地的园区中,相关租赁房产的产权方或出租方已办理房屋租赁合同登记备案手续的情况如下:

园区名称	承租运营方	是否办理房屋租赁合同登记备案手续
长宁德必易园	易园多媒体	已办理
德必老洋行 1913	德必哈库	已办理
东溪德必易园	杭州德必	已办理
德必龙潭 WE"	北京德潭	已办理
德必法华 525	德必创意	未办理
昭化德必易园	德必昭航	未办理
漕河泾德必易园	徐汇德必	未办理
徐汇德必易园	徐汇德必	未办理
柏航德必易园	柏航文化	未办理
沪西德必易园	沪平文化	未办理
甘泉德必易园	双通文化	未办理
虹桥德必易园	易必创文化	未办理
德必虹桥 525	闵行德必	未办理
金汇德必易园	德鼎文化	未办理
嘉加德必易园	嘉定德必	未办理
德必天坛 WE"	北京天德润宝	未办理

根据发行人向本所律师所作说明,据发行人所知,发行人承租运营的使用划拨土地的园区所在租赁房产的产权方或出租方暂未上缴土地收益。关于发行人向产权方/出租方承租使用划拨土地的园区之上的房产,产权方/出租方是相应租赁

行为所涉房地产税、契税、增值税、所得税的纳税义务人，应依法足额纳税，产权方/出租方的纳税义务不应因相关房屋租赁合同是否办理租赁备案登记而受到影响。

根据发行人提供的上述园区租赁房产之产权方/出租方向发行人及其子公司出具的最近一期的租金发票及发行人及其子公司的相关支付凭证，发行人及其子公司已按增值税发票所载金额入账支付租金，该等增值税发票已明确列支增值税金额，产权方/出租方应据此支付该等租赁房产租金收入所对应的增值税。

(三) 按照《上海市房屋租赁条例》相关规定，如使用划拨土地园区已超过 5 年过渡期，产权方在重新办理用地手续之前，发行人与园区产权方或出租方签订的房屋租赁合同是否有效，是否能对抗第三人。

如本所律师在第(一)题第1问的回复中所述，发行人承租运营的使用划拨土地的园区，如5年过渡期已满，产权方无须重新办理用地手续。《城市房地产管理法》第五十六条和《上海市房屋租赁条例》第十条均允许将划拨土地上的房屋进行出租，未要求划拨土地上房屋进行出租的必须变更土地权利类型和用途(包括土地用途及房屋用途)。因此，按照《上海市房屋租赁条例》，使用划拨土地园区已超过5年过渡期的，产权方无须重新办理用地手续及相应的房屋用途变更，园区产权方或出租方已经签订生效并处于正常履行中的房屋租赁合同应持续有效直至租赁合同期满。

根据即将生效的《中华人民共和国民法典》第七百零六条：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》第四条：“当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，从其约定。但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。”发行人及其子公司与物业出租方签订的租赁合同均未约定以登记备案手续作为房屋租赁合同的生效条件，因此，上述发行人承租运营的使用划拨用地的园区未办理租赁备案手续的情形并不影响相关租赁合同的有效性。

《上海市房屋租赁条例》第十五条第二款规定：“房屋租赁合同未经登记备案的，不得对抗第三人。”因此，发行人承租运营的使用划拨土地的园区中，除

“长宁德必易园”、“德必老洋行 1913”、“东溪德必易园”、“德必龙潭 WE””外，其余园区的房屋租赁合同不对抗第三人。根据本所律师的实地走访并对该等使用划拨土地园区之产权方/出租方所作的访谈，该等园区均处于正常承租运营状态，产权方/出租方也未收到过任何第三方对发行人承租运营相关租赁房产提出的异议。此外，发行人取得了该等园区所在地住房和城乡建设主管部门出具的守法证明，确认其报告期内无因发行人承租运营该等园区而作出处罚的情况。综上，发行人承租运营的使用划拨土地的园区中，未办理房屋租赁合同登记备案的情况不影响发行人依租赁合同正常承租运营该等租赁房产。

(四) 发行人与园区产权方或出租方签订的房屋租赁期限是否超出土地使用权出让合同约定的土地使用年限。

经本所律师核查，发行人与园区产权方或出租方签订的房屋租赁合同之租赁截止期限及相关租赁房产之权属证书及不动产登记簿所记载的土地使用年限情况如下：

编号	园区名称	产权方	出租方	承租运营方	租赁截止期限	土地使用年限
1	德必愚园 1890	上海医药（集团）总公司	上海禾众投资发展（集团）有限公司	行运文化	至 2031.07.31	至 2047.05.09
2	德必东湖 WE"	上海新徐汇（集团）有限公司	上海新徐汇（集团）有限公司	徐汇德必	至 2023.05.31	至 2057.01.17
3	德必衡山 WE"	上海新路达商业（集团）有限公司	上海新路达商业（集团）有限公司	齐彦文化	至 2024.03.09	至 2052.12.17
4	龙漕德必易园	中国石油化工集团有限公司、中国石油化工股份有限公司	中国石化销售有限公司上海石油分公司	德沁文化	至 2020.09.30	至 2046.04.14
5	虹口德必运动 LOFT	上海电气（集团）总公司	上海共鑫投资管理有限公司	虹口德必	除第 13 幢：至 2025.03.14 第 13 幢：至 2021.03.14	至 2052.06.16

编号	园区名称	产权方	出租方	承租运营方	租赁 截止日期	土地 使用年限
6	虹口德必运动LOFT-Y街区	上海飞跃特摩齿轮有限公司	上海飞跃特摩齿轮有限公司	同柳文化	至 2034.12.31	至 2054.08.17
7	虹口德必运动LOFT-柳营路	上海扑克牌厂	上海绿地灯饰市场经营管理有限公司 上海虹泉物业管理有限公司	同欣桥文化	至 2029.03.31	(注1)
8	格林德必易园	上海华谊(集团)公司	格林豪泰酒店(中国)有限公司	酃园文化	至 2026.11.30	(注2)
9	七宝德必易园	上海丽婴房婴童用品有限公司	上海丽婴房婴童用品有限公司	七宝德必	至 2030.05.31	至 2057.08.19
10	德必虹桥绿谷WE"	上海新湖房地产开发有限公司	上海新湖房地产开发有限公司	德创文化	至 2030.04.14	至 2061.06.17
11	德必静安WE"	国泰君安投资管理股份有限公司	国泰君安投资管理股份有限公司	禾延文化	至 2035.10.31	至 2038.11.17
12	大宁德必易园	上海电气(集团)总公司	上海共鑫投资管理有限公司	大宁德必	至 2021.12.31	至 2051.06.26
13	德必外滩WE"	上海王宝和大酒店有限公司	上海王宝和大酒店有限公司	德必经典	至 2025.12.31	至 2049.09.17
14	德必外滩8号WE"	上海市市政工程建设处	上海北建华清实业发展有限公司	德延文化	至 2027.03.09	至 2058.12.14
15	芳华德必运动LOFT	上海伊路胜投资管理咨询有限公司	上海伊路胜投资管理咨询有限公司	德必芳华	至 2030.02.28	至 2048.02.20
16	德必梅园WE"	国家林业局机关服务中心	上海国林物业管理有限公司	腾实投资	至 2030.12.31	至 2049.05.17

编号	园区名称	产权方	出租方	承租运营方	租赁 截止日期	土地 使用年限
17	东枫德必WE"	北京市东风农工商公司	东枫德必	北京德秣	至 2021.12.31	至 2064.10.20
18	德必长江WE"	南京圣祺项目投资管理有限公司	南京圣祺项目投资管理有限公司	南京德必融辉	至 2028.07.08	至 2050.12.09
19	德必姑苏WE"	苏州润康物业有限公司	苏州润康物业有限公司	苏州优德必	至 2029.02.28	至 2053.09.09
		蔡勤	蔡勤		至 2029.03.14	至 2051.12.23
20	德必川报易园	四川联翔印务有限公司	四川联翔印务有限公司	成都德必联翔	至 2028.10.11	至 2053.01.07
21	星光德必易园	西安山江物业服务有限责任公司	西安山江物业服务有限责任公司	西安德源	至 2040.12.31	至 2046.11.22
22	德必岳麓WE"	长沙市岳麓路新城保障房屋建设开发有限责任公司	长沙市岳麓路新城保障房屋建设开发有限责任公司	湖南德铭	至 2039.09.30	至 2055.01.30

注 1: 该园区所在租赁房产之权属证书及不动产登记簿均未显示用地期限, 根据该房产之产权人出具的说明, 同欣桥文化承租该房产的租赁期限未超过该房产所在地块的土地使用年限。
 注 2: 该园区所在租赁房产之权属证书及不动产登记簿均未显示用地期限, 根据该房产之出租方出具的说明, 酃园文化承租该房产的租赁期限未超过该房产所在地块的土地使用年限。

本所律师经核查后认为, 发行人与园区产权方或出租方签订的房屋租赁期限均未超出该等房屋的权属证书及不动产登记簿所记载的土地使用年限。

(五) 使用划拨土地的园区不再享有 5 年过渡期政策, 重新办理用地手续, 是否会对公司经营构成重大影响?

如前所述,5年过渡期满且国家和地方未出台新的用地政策的情况下,发行人租赁使用划拨土地上房屋的园区应继续适用《城市房地产管理法》的相关规定,租赁房屋的所有权人应将租金中所含的土地收益上缴国家,无需重新办理用地手续、变更园区的土地权利类型和用途。

如发行人使用划拨土地的园区之租赁房产被要求上交土地收益,虽然上交土地收益不属于发行人的义务,但如果产权方(直接或通过出租方)通过与发行人协商修改租赁协议并提高租金将此成本部分转由发行人分担,则一定程度上存在提高发行人运营成本的可能。

参照《上海市房屋土地管理局关于上海市划拨土地上的房屋出租缴纳土地收益的通知》、《关于实施本市土地出让金管理办法的通知》及《北京市2014年基准地价更新成果》、《上海市2013年基准地价更新成果》、《关于调整杭州市区土地级别和基准地价标准的通知》等规定,发行人就相关园区租赁房产的产权方被要求上交土地收益可能导致的租金调整进行了测算。经测算,如果产权方将全部成本转由发行人承担,发行人年均成本将增加1,300.49万元,占发行人2019年营业总成本的比例为2.09%,占发行人2019年利润总额的比例为7.96%,占比较小。

为此,发行人的控股股东中微子承诺:“如德必文化及其全资、控股企业承租的部分使用划拨土地的房产,因政府主管部门要求产权方上缴租金中所含的土地收益,相关产权方(直接或通过出租方)通过与德必文化协商修改租赁协议并提高租金将此成本部分转由德必文化分担,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额外成本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。”发行人的实际控制人贾波、李燕灵亦承诺:“如德必文化及其全资、控股企业承租的部分使用划拨土地的房产,因政府主管部门要求产权方上缴租金中所含的土地收益,相关产权方(直接或通过出租方)通过与德必文化协商修改租赁协议并提高租金将此成本部分转由德必文化分担,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额外成本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。”

综上,发行人因相关租赁房产之产权方上缴土地收益而可能产生的额外成本

占发行人营业成本、利润总额的比例较小，发行人的控股股东、实控人亦出具补偿承诺，该等情形不会对发行人的生产经营构成重大影响。

二、《注册环节反馈问题》之问题 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》：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”）。……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。

请发行人补充说明：发行人与公司股东之间签署的股份回购条款，以公司发行上市或被上市公司收购等为对赌条件，如未完成对赌，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回购。有关股份回购条款是否仍有效。“中止”执行，还是“终止”执行。“控股股东、实际控制人通过其实际控制的企业”是否包含发行人。请发行人补充披露发行人与公司相关股东对股份回购条款的明确意见。

请保荐人、律师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） 核查发行人与股东签署的投资/增资协议及其补充协议、承诺函等；
- （2） 核查发行人关于对赌协议情况出具的说明。

在审慎核查基础上，本所律师发表如下意见：

经本所律师核查,发行人曾与阳光产险、深圳卓元、嵩岳叁号、中安招商签署过以公司发行上市或被上市公司收购等为对赌条件的股份回购条款。有关该等股份回购条款的具体内容,详见补充法律意见书(二)之规范性问题第1题第(三)点的答复。前述股份回购条款中,发行人与中安招商签署的条款约定如未完成对赌,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回购,发行人与阳光产险、深圳卓元、嵩岳叁号签署的条款约定如未完成对赌,由控股股东中微子以现金形式回购。

根据发行人提供的说明、发行人与上述股东签署的投资/增资协议及其补充协议并经本所律师核查,截至本补充法律意见书出具之日,发行人通过与阳光产险、深圳卓元、嵩岳叁号、中安招商签署投资/增资协议之补充协议,约定上述股份回购条款均已失效并终止执行,发行人及控股股东、实际控制人不存在应承担回购、赔偿等义务或责任的情况,具体如下:

协议名称	签署时间	签约方	协议内容
《关于上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司之投资协议补充协议(五)》	2020年8月	中微子(甲方)、阳光产险(乙方、投资方)、发行人(丙方)	1.《投资协议》中针对投资方的有别与其他股东的所有特殊权利(包括但不限于:第3.7.2条“机构投资者同意权”、第3.7.4条“董事提名权”、第7.1条“优先清算权”、第7.2条“股权转让限制及优先购买权、共售权”、第7.3条“反摊薄权”),及《补充协议(一)》、《补充协议(二)》、《补充协议(三)》及《补充协议(四)》自本补充协议签署之日起终止。 2.截至本补充协议签署之日,乙方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条款均已终止,甲方及丙方不存在因乙方特殊权利而应当承担回购、赔偿等义务或责任的情况。
《关于上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司之投资协议补充协议(六)》	2020年7月	中微子(甲方)、深圳卓元(乙方、投资方)、发行人(丙方)	1.自本补充协议签署日起,《补充协议(二)》及《承诺函》即终止。 2.截至本补充协议签署日,乙方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条款均已终止,各方不存在因乙方特殊权利而应当承担回购、赔偿等义务或责任的情况。
《关于上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司之投资协议补充协议(九)》	2020年7月	中微子(甲方)、嵩岳叁号(乙方、投资方)、发行人(丙方)	1.自本补充协议签署之日起,《补充协议二》终止。 2.自本补充协议签署之日起,《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》终止后,各方按照《中华人民共和国公司法》及丙方《公司章程》的规定提

协议名称	签署时间	签约方	协议内容
			名、选举丙方董事、监事。 3.截至本补充协议签署日,乙方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条款均已终止,各方不存在因乙方特殊权利而应当承担回购、赔偿等义务或责任的情况。
《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(二)》	2020年7月	中安招商、发行人、中微子、贾波、长兴乾润	1.本补充协议自各方签署之日起生效。自本补充协议签署之日起,原协议中中安招商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条款(包括但不限于2018年9月增资协议及2018年11月增资协议第7条“优先权利条款”,该条款项下包括:优先认购权、优先购买权,以及2018年9月补充协议及2018年11月补充协议项下包括:知情权、回购权、反稀释权、共同出售权、优先清算权、委派董事等优先权利)终止。 2.目标公司、中微子投资、实际控制人、长兴乾润不存在因中安招商上述特殊权利而应当承担回购、赔偿等义务或责任的情况。

根据发行人说明并经本所律师核查,题述中安招商、发行人、中微子、贾波、长兴乾润签署的《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》之相关股份回购条款中,“控股股东、实际控制人通过其实际控制的企业”未明确约定包含发行人。

经本所律师核查,发行人已在招股说明书“第四节 风险因素”之“七、对赌条款相关风险”作出披露如下:

“公司控股股东中微子、实际控制人贾波、实际控制人控制的企业长兴乾润曾与有关股东存在对赌条款,包括业绩对赌条款、上市时间对赌条款,中微子、贾波对此承担股份回购、股份补偿、承诺分红等义务。前述股份回购条款中,发行人与中安招商签署的条款约定如未完成对赌,控股股东中微子、实际控制人贾波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回购股份。中微子曾与股东嵩岳投资就发行人收购少数股东在项目子公司股权的对价存在对赌条款并因履行对赌条款向股东嵩岳投资支付现金补偿 132.58 万元。截至本招股说明书签署日,上述有关对赌协议均已终止,相关终止协议明确约定发行人及控股股东、实际控制人不存在应承担回购、赔偿等义务或责任的情况。本公司提请投资人关注相关风险。”(以下无正文)

第二节 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(七)签署页)

本补充法律意见书于 2021 年 1 月 8 日出具,正本壹式叁份,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


