

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

Shanghai DOBE Cultural & Creative Industry Development (Group) Co. LTD.

（上海市长宁区安化路 492 号 1 幢 707 室）



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

发行注册环节反馈意见落实函的回复



保荐机构（主承销商）



（中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1168 号 B 座 2101、2104A 室）

二〇二一年一月

中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所：

根据贵所于 2020 年 10 月 15 日转发的《发行注册环节反馈意见落实函》（审核函〔2020〕010593 号）的要求，民生证券股份有限公司（以下简称“民生证券”、“保荐机构”或“保荐人”）作为上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司（以下简称“德必文化”、“发行人”或“公司”）首次公开发行股票并在创业板上市的保荐人（主承销商），本着勤勉尽责、诚实守信的原则，就所提问题逐项进行认真讨论、核查与落实，并逐项进行了回复说明。具体回复内容附后。

关于回复内容释义、格式及补充更新披露等事项的说明：

1、如无特殊说明，本回复中使用的简称或名词释义与《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招股说明书》（以下简称“《招股说明书》”）一致。

2、公司已将下述披露及补充披露内容，在招股说明书相关部分中补充披露，并楷体加粗。

3、本回复中若出现总计数尾数与所列数值总和尾数不符的情况，均为四舍五入所致。

目 录

问题 1.....	4
问题 2.....	26
问题 3.....	29
问题 4.....	32

问题 1、关于发行人使用划拨土地园区规范性问题

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。

申请人回复说明：

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。

（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

1、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

《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。

针对上述政策的具体适用，根据上海市人民政府于 2017 年 6 月 30 日出具的《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的请示而出具的《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》明确，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。“未提出申请的，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》第 56 条关于“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”的规定执行。

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，适用上述 5 年过渡期后房屋所有权人可在 5 年的过渡期内不将租金中所含的土地收益上缴国家。

2、发行人承租运营的使用划拨土地的园区目前暂未获得认定备案

发行人承租运营的使用划拨土地的园区位于上海市、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。根据发行人的说明及确认，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。

根据国土资规[2015]5 号的规定，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。

国土资规[2015]5 号文件规定：“本文件自下发之日起执行，有效期八年。”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 号文件提出的五年过渡期的土地利用支持政策的适用意见，认为：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。

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。

3、暂未获得认定备案不影响发行人承租运营使用划拨土地园区合同的有效性，产权方应将租金中所含土地收益上缴国家

根据《城市房地产管理法》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。对于发行人承租运营的使用划拨土地的园区，如产权方未提出适用 5 年过渡期政策申请并获得认定备案的，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的租金中所含土地收益上缴国家。但《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。

（二）关于 5 年过渡期期间的起算时点

根据国土资规[2015]5 号文件的规定，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 8 年。

根据上述规定，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。

（三）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

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），在五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《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》（“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的请示而出具的《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。“未提出申请的，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》第 56 条关于“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”的规定执行。

因此，对于发行人承租运营的使用划拨土地的园区，如产权方未提出适用五年过渡期政策申请的，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。

（四）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

截至报告期末，公司使用划拨土地的园区包括长宁德必易园、德必法华 525、昭化德必易园、漕河泾德必易园、徐汇德必易园、柏航德必易园、德必老洋行 1913、沪西德必易园、甘泉德必易园、虹桥德必易园、德必虹桥 525、金汇德必易园、嘉加德必易园、东溪德必易园、德必天坛 WE"、德必龙潭 WE"。

公司主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理。政府相关职能部门具体负责对创意产业园区进行认定和后续管理工作，各地的实际执行部门有所差异。以上海为例，上海市经济和信息化委员会负责生产性服务业的规划并组织实施，及会同有关部门拟订产业用地标准，推进产业集聚发展，综合协调产业园区建设发展；上海市规划和自然资源局负责贯彻执行有关自然资源和国土空间规划、城乡规划的法律、法规、规章和方针、政策，研究起草有关国土空间规划及城乡规划的编制和实施、自然资源、等方面的地方性法规、规章草案，拟订相关政策，并组织实施和监督检查；上海市文化创意产业推进领导小组办公室负责文化创意产业园区的认定及其相关管理工作。

1、上海市人民政府对使用划拨土地园区的具体意见

上海市人民政府于 2017 年 6 月 30 日出具《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》（“沪府办[2017]38 号《通知》”），明确指出：“2008 年，为贯彻落实《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》）和上海市委、市政府大力培育发展创意产业等新兴服务业的要求，我委会同市委宣传部共同制定了《上海市加快创意产业发展的指导意见》（沪经规[2008]452 号），其中明确提出……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……”

沪府办[2017]38 号《通知》同时指出：“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。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。”

2、上海市经济和信息化委员会对公司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》确认：“你司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号文关于本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。”

3、上海市规划和自然资源局对公司使用划拨土地园区的具体意见

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》，该《复函》确认：“……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、国务院关于加快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。”

4、文创产业主管部门出具的文化创意产业园区的认定

（1）上海市范围内主要园区认定情况

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出具的《关于文化创意产业园区政策说明的复函》，确认：“本市自2008年起，即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、土地建设园区，兴办文化创意和设计服务。你司及下属项目公司在本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。”

（2）其他园区认定情况

序号	园区名称	认定内容
1	嘉加德必易园	上海市嘉定区文化及创意产业推进领导小组办公室：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	杭州市文化创意产业指导委员会：东溪德必易园为杭州市文化产业园区。
3	德必天坛 WE"	北京市文化改革和发展领导小组办公室：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》认定的北京市文化创意产业园区。
4	德必龙潭 WE"	北京市东城区文化发展促进中心：上海德必文化创意产业发展

序号	园区名称	认定内容
		（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。

综上：1、上海市人民政府颁布的沪府办[2017]38号《通知》在国务院相关政策的基础上进一步细化了鼓励业主单位、专业园区运营机构利用存量房产、土地资源发展创意产业的政策；

2、针对发行人的申请，产业主管部门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》并确认发行人作为文化创意产业园区运营服务商，发行人的主营业务适用沪府办[2017]38号《通知》关于文化创意产业园区运营管理相关政策的解读，可以适用沪府办[2017]38号《通知》；

3、针对发行人及上海市长宁区人民政府的申请，土地主管部门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》并确认，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，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）办理土地出让手续。

因此，发行人承租运营创意产业园区的业务模式符合国务院和上海市关于支持利用划拨土地发展文化创意产业的意见，并取得了主管的上海市经济和信息化委员会、上海市规划和自然资源局的合规性确认。此外，发行人使用划拨土地的园区均已获得地方政府文化创意主管部门的认定。

5、规划和自然资源主管部门出具的守法证明

根据发行人及其相关项目运营子公司所在地规划与自然资源主管部门出具的合法证明文件，并经检索该等政府主管部门网站及其他网络公开渠道，报告期内，发行人及其相关项目运营子公司不存在因租赁使用划拨土地而受到行政处罚

的情况。

6、同行业可比公司承租运营划拨土地园区的情况

同行业可比公司锦和商业（SH.603682）于 2020 年 4 月 21 日在上海证券交易所上市，其承租运营划拨土地园区适用有关法律、国务院行政法规与部委规章、地方政府规定的情况以及适用土地管理部门批准及办理土地使用权出让手续要求的情况与发行人不存在重大差异。具体如下：

事项	信息披露内容
承租运营划拨土地园区的情况	锦和商业及其控股子公司已承租运营的 24 个园区项目中，9 个园区的土地为物业产权方以划拨方式取得。
适用法律规定的情况	1994 年颁布并经多次修改的《城市房地产管理法》也已经明确，允许“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”，除“应当将租金中所含土地收益上缴国家”外，未规定其他批准程序。无论从法律效力级别还是我国土地管理制度的历史沿革来看，《城市房地产管理法》均应优先于《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》适用。发行人租用划拨用地的地上建筑物符合《城市房地产管理法》的规定。
适用国务院行政法规及部委规章的情况	《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）规定：“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）规定：“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”、国土资源部等六部门颁布的《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）（以下简称“意见”或“国土资规〔2015〕5 号”）指出：“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”。除此之外，国务院还出台了《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》（国发〔2015〕66 号）等政策文件，在提高城市存量建筑资源使用效率，合理利用老旧物业发展现代服务业、创意产业（园）方面提供了政策支持。同时，上海、杭州、苏州等地方政府也出台了配套政策文件。因此，公司创办创意产业园区，承租运营园区的土地为划拨土地或者土地使用权实际使用情况和规划用途不一致符合国家和地方的相关政策文件规定。
适用地方政府规定	2017 年 6 月，上海市人民政府办公厅出具了《上海市人民政府办公

事项	信息披露内容
的情况	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》”），确认：“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。” 因此，文化创意与相关产业融合发展的上述相关政策的适用不应限于“以划拨方式取得土地的单位”（业主方）独立兴办文化创意产业园区，发行人承租运营创意产业园区的业务模式应适用上述政策。
适用土地管理部门批准及办理土地使用权出让手续要求的情况	按照 2009 年《城市房地产管理法》第五十六条的规定，“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。具体办法由国务院规定。”按照该等规定，国家允许划拨土地上房屋出租且未要求土地管理部门批准及办理土地使用权出让手续，只需出租方将租金中所含土地收益上缴国家即可。该等上缴收益的义务依法应由出租方履行，发行人作为承租方，既无该等义务、也无相应能力强制业主方履行该等程序。
运营成本未来可能提高的风险	《中华人民共和国城市房地产管理法》规定：“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”；同时，《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）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”。 若过渡期满且国家和地方未出台新的用地政策，物业出租的业主方可能需将租金中所含土地收益上缴国家。若各园区物业出租方需因出租划拨土地上的房屋，被要求上缴土地收益或变更用途被要求补交土地出让金（以下简称“上缴费用”），由于发行人通常与出租方签订长期租赁合同，在协议签署时，租赁期限及租赁期内的租金便已明确，即使出租方届时需上缴费用，出租方亦无权要求发行人承担该等支出。虽然上缴租金中所含土地收益系出租方的义务，但出租方可能通过与发行人协商修改合同、提高租金的方式，将该等成本部分转由发行人分担，从而存在相应提高发行人运营成本的风险。 若发行人承租运营的涉及划拨土地的园区出租方被要求上缴租金中所含土地收益，且出租方将全部成本转由发行人承担，发行人年均成本将增加 861.16 万元，该等增加成本部分占发行人 2018 年营业总成本的比例为 1.50%、占发行人 2018 年利润总额的比例为 3.58%；若上述出租方被进一步要求将土地用途由原用途变更为办公用途，且出租

事项	信息披露内容
	方将全部成本转由发行人承担，发行人年均成本将进一步增加2,282.04万元，该等增加成本部分占发行人2018年营业总成本的比例为3.97%、占发行人2018年利润总额的比例为9.50%。

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"	天德润宝	未办理

据发行人所知，发行人承租运营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。

上述园区租赁中，产权方/出租方向发行人及其子公司出具相应的租金发票，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

（一）发行人租赁划拨土地上的房屋不属于《上海市房屋租赁条例》规定的不得出租的情形

1、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用途

《城市房地产管理法》第 56 条规定：“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。具体办法由国务院规定。”因此，《城市房地产管理法》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用途。

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，无须变更土地用途。

《上海市房屋租赁条例》第 8 条规定：“有下列情形之一的房屋不得出租：……（三）改变房屋用途，依法须经有关部门批准而未经批准的”。而发行人承租运营的使用划拨土地的园区符合《城市房地产管理法》及国土资规[2015]5 号等文件的规定，无需经有关部门批准变更土地用途，不属于《上海市房屋租赁条例》规定的因“改变房屋用途，依法须经有关部门批准而未经批准的”而不得出租的情形。

（二）五年过渡期政策的不影响租赁合同的有效性

1、租赁划拨土地上的房屋不属于《合同法》及其司法解释规定的合同无效的情形

《合同法》第 44 条规定：“依法订立的合同，自成立时生效。”根据《合同法》第 52 条：“[合同无效的法定情形]有下列情形之一的，合同无效：（一）一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；（二）恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；（三）以合法形式掩盖非法目的；（四）损害社会公共利益；（五）违反法律、行政法规的强制性规定。”

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第 14 条规定：“合同法第五十二条第（五）项规定的‘强制性规定’是指效力性强制性规定。”

根据最高人民法院的相关司法裁判，出租房屋所占用的土地性质为国有划拨用地的不属于《合同法》第 52 条规定的违反效力性强制性规定的情形，并不导致合同当然无效。具体如下：

最高人民法院在“甘肃兰州红丽园商贸有限责任公司与甘肃诚信电线电缆有限责任公司房屋租赁合同纠纷上诉案”（（2002）民一终字第 4 号）中指出：“一审法院重审认为，诚信公司与红丽园公司签订的《房屋租赁合同》系双方当事人真实自愿的意思表示，不违反法律、法规的规定，应认定合同有效……本院认为：……由于租赁房屋座落的土地为国有划拨土地，依据《城市房地产管理法》第五十五条规定：以营利为目的，房屋所有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。具体办法由国务院规定。建设部颁布的《城市房屋租赁管理办法》第 25 条规定：以营利为目的，房屋所有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。土地收益的上缴办法，应当按照财政部《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》和《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》的规定，由市、县人民政府房地产管理部门代收代缴。国务院颁布有新的规定时，从其规定。据此，一审判决认定《房屋租赁合同》有效是正确的，应予维持。”

最高人民法院在“新疆维吾尔自治区建筑木材加工总厂与中国民主同盟新疆实业发展总公司房屋租赁纠纷上诉案”（（2000）民终字第 115 号）中指出：“本院认为，木材总厂与交流站签订的《营业大楼租赁合同书》是双方当事人真实自愿的意思表示。出租房屋所占用的土地性质为国有划拨用地，《城市房地产管理法》第 55 条规定，房屋所有人以营利为目的，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。由于房屋租赁合同成立、生效后，出租人才可能收取租金并将其中土地收益部分上缴国家；缴纳土地收益并不是合同成立并生效的前提条件。”

2、《城市房地产管理法》及《上海市房屋租赁条例》允许租赁划拨土地上的房屋

《城市房地产管理法》第 56 条规定：“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。具体办法由国务院规定。”因此，《城市房地产管理法》允许将划拨土地上的房屋进行出租，上缴土地收益是出租人的义务而非合同成立及生效的前提条件，并不影响租赁合同的效力。

《上海市房屋租赁条例》第 10 条规定：“将以划拨方式取得使用权的土地上建成的房屋出租的，出租人应当将租金中所含的土地收益上缴国家，但按照市人民政府规定的租金标准出租房屋的除外。”因此，《上海市房屋租赁条例》允许出租人将划拨土地上的房屋进行出租，同时出租人应当将租金中所含的土地收益上缴国家。

综上，发行人承租运营的使用划拨土地的园区，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，租赁房屋的所有权人/出租人应将租金中所含的土地收益上缴国家，相关规定不强制要求对土地权利类型和用途进行更改，产权方无须重新办理用地手续。发行人与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。

（三）发行人承租运营使用划拨用地的园区未办理租赁备案手续的情形不影响租赁合同的有效性

根据即将生效的《中华人民共和国民法典》第 706 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 4 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 15 条第 2 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。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。

综上，发行人承租运营使用划拨土地的园区中，五年过渡期期满且国家和地方未出台新的用地政策的不影响租赁合同的有效性，园区未办理租赁备案手续的情形不影响租赁合同的有效性。

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。

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

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
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
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	郦园文化	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

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
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
17	东枫德必 WE"	北京市东风农工商公司	东枫德必	德秣科技	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	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	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	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	德源文化	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	德铭文化	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，根据该房产之有权出租方出具的说明，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。

综上，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

五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，相关规定不强制要求重新办理用地手续、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缴土地收益，虽然上缴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缴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。

针对上述事项，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，如发行人因租赁运营划拨土地园区的房屋所有权人上缴土地收益并将此成本部分转由发行人分担而产生额外成本，占发行人营业成本、利润总额的比例比较小，发行人的控股股东、实际控制人已出具补偿承诺，该等情形不会对发行人的生产经营构成重大影响。

发行人已在招股说明书“第四节 风险因素”之“二、经营风险”作出补充披露如下：

“（九）租赁使用划拨土地上房屋可能带来的成本上升风险

公司承租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。《城市房地产管理法》允许房屋所有权人以营利为目的将划拨土地上的房屋出租，同时规定所有权人应当将租金中所含土地收益上缴国家。此外，《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地政策的意见》（国土资规[2015]5号）等文件规定，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，相关企业可在国土资规[2015]5号有效期（8年）内提出申请适用上述过渡期政策。

由于公司承租运营园区相关所有权人未申请适用上述过渡期政策，可能被有关主管机关要求将租金中所含土地收益上缴国家。虽然上缴土地收益不属于公司的义务，但如果所有权人（直接或通过出租方）通过与公司协商修改租赁协议并提高租金将此成本部分转由公司分担，则一定程度上存在提高公司运营成本的可能。

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，公司就相关园区租赁房产的产权方被要求上缴土地收益可能导致的租金调整进行了测算。经测算，如果所有权人将全部成本转由公司承担，公司年均成本将增加 1,300.49 万元，占公司 2019 年营业总成本的比例为 2.09%，占公司 2019 年利润总额的比例为 7.96%。”

六、保荐机构核查依据、过程及核查意见

（一）核查依据及过程

保荐机构就上述事项履行了以下核查程序：

- 1、查阅了国家及地方政府有关土地管理的法律、行政法规和规章。
- 2、查阅了国民经济发展规划纲要及相关产业政策。
- 3、核查了发行人及其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、核查了规划和自然资源主管部门就发行人及其子公司经营活动合法合规情况出具的证明文件。
- 5、核查了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、核查了发行人及其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。

（二）核查意见

经核查，保荐机构认为：

- 1、发行人承租运营的使用划拨土地的园区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五年过渡期政策。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。

2、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五年的过渡期。

3、对于发行人承租运营的使用划拨土地的园区，如产权方未提出适用五年过渡期政策申请的，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。

4、发行人符合上海市关于支持利用划拨土地发展文化创意产业的意见。发行人使用划拨土地园区已经取得所在的地方政府相关主管部门对发行人使用划拨土地园区的意见，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。

5、据发行人所知，发行人承租运营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。该等园区租赁中，产权方/出租方向发行人及其子公司出具相应的租金发票，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。

6、发行人承租运营使用划拨土地的园区中，五年过渡期期满且国家和地方未出台新的用地政策的不影响租赁合同的有效性，园区未办理租赁备案手续的情形不影响租赁合同的有效性。

7、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。

8、五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，相关规定不强制要求重新

办理用地手续、变更园区的土地权利类型和用途。如发行人因租赁运营划拨土地园区的房屋所有权人上缴土地收益并将此成本部分转由发行人分担而产生额外成本，占发行人营业成本、利润总额的比例比较小，发行人的控股股东、实际控制人已出具补偿承诺，该等情形不会对发行人的生产经营构成重大影响。

问题 2、关于对赌协议

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。

申请人回复说明：

一、发行人与公司股东之间签署的对赌条款或类似安排均已终止

发行人曾与阳光产险、卓元资本、嵩岳投资、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。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、卓元资本、嵩岳投资签署的条款约定如未完成对赌，由控股股东以现金形式回购。

根据发行人与中安招商、阳光产险、卓元资本、嵩岳投资及控股股东、实际控制人签署的关于投资协议的补充协议，自补充协议签署之日起（2020年7月/8月）起，上述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均终止；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）、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）、卓元资本（乙方）、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）、嵩岳投资（乙方）、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	2020年7月	中安招商、发行人、中微子、贾波、	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

协议名称	签署时间	签约方	协议内容
份有限公司之 增资协议之补 充协议（二）		长兴乾润	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、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。

综上，截至本回复出具日，发行人与发行人股东及相关主体之间签署的对赌协议或类似安排均已终止，发行人不存在正在执行的对赌协议。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”作出补充披露如下：

“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。”

二、保荐机构核查依据、过程及核查意见

（一）核查依据及过程

保荐机构就上述事项履行了以下核查程序：

1、获取并查阅了发行人与发行人股东及相关主体之间签署的投资协议及其补充协议、承诺函等文件。

2、访谈了相关发行人股东。

（二）核查意见

经核查，保荐机构认为，截至本回复出具日，发行人与发行人股东及相关主体之间签署的对赌协议或类似安排均已终止，发行人不存在正在执行的对赌协议。

问题 3、关于分红

根据发行人回复，2017 年 6 月，发行人子公司闵行德必、德兰郡行、易必创、易园多媒体、德必创意、虹口德必及德翌投资作出股东分红决定，但公司未能及时进行账务处理，发行人据此调整未分配利润。请补充说明上述分红决定履行的决策时间、决策程序，当时是否形成书面文件，发行人未能及时进行账务处理的原因，上述分红实际到账时间；请保荐机构、会计师说明对上述分红决策程序完备性、形成书面文件真实性、发行人上述调整会计处理恰当性的核查情况和核查意见。

申请人回复说明：

一、分红决定履行的决策时间、决策程序，是否形成书面文件

（一）分红决定履行的决策时间、决策程序及相关书面文件

序号	子公司	决策时间	决策程序	是否形成书面文件
1	闵行德必	2017 年 1 月 10 日	股东决定	是
2	德兰郡行	2017 年 6 月 15 日	股东决定	是
3	易必创	2017 年 6 月 15 日	股东决定	是
4	易园多媒体	2017 年 6 月 15 日	股东决定	是
5	德必创意	2017 年 6 月 15 日	股东决定	是
6	虹口德必	2017 年 6 月 15 日	股东决定	是
7	德翌投资	2017 年 6 月 15 日	股东决定	是

闵行德必、德兰郡行、易必创、易园多媒体、德必创意、虹口德必和德翌投资均为发行人 100%持股的全资子公司，根据发行人相关子公司的公司章程和发行人对子公司的管理制度的要求，于 2017 年上半年做出实施分红的决定。上述公司在实施分红决定时，均履行了相应的决策程序，并制作了股东决定。

（二）分红必要性及合理性

1、业务模式决定母公司不具体从事园区日常运营

公司依托既有建筑资源为物理空间载体，主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，主要采用“承租运营”模式，该模式下公司控股子公司主要负责承租运营园区项目的运营及管理，公司母公司主要负责对控股子公司的集中调度与统一管理。“承租运营”模式是公司目前采用的主要经营模式，亦是文化创意产业园区普遍采用的经营模式。公司采用该种经营模式主要系结合产业政策及行业特点，充分发挥公司设计、运营、服务、品牌优势，提高经营效率所决定的。

2、园区运营公司前期投入成本较高

承租运营模式下，公司通过租赁获得具有升级改造空间的园区经营权后，按照园区产业聚集状况及相关战略规划，根据新的园区定位，投入资金对园区进行设计改造，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善园区配套服务功能，将其打造成为符合以文科创企业为重要目标客户群的办公和经营需求的园区。园区设计改造投入金额，受园区面积、建筑结构及取得时现状、当地政府发布的与文物保护、环保等有关政策影响，不同园区设计改造成本不同。综上，承租运营模式下，园区运营公司前期投入成本较高。

3、园区成熟运营后现金流量相对稳定

园区设计改造完成后，园区即开始投入运营，园区运营项目公司主要负责向园区内文科创企业提供租赁服务、会员服务，并获取一定的收入；同时按照合同约定向园区物业产权方或者物业出租方支付相应租金。随着招商工作的逐步推进，园区出租率逐步提高并趋于稳定，园区进入成熟运营阶段，此时园区运营公司利润相对较高，现金流量相对稳定。

4、分红的决策时间具有一惯性

为保障母公司的日常运营管理，实现股东的投资收益，根据发行人相关子公司的公司章程和发行人对子公司的管理制度，每年上半年，发行人经充分考虑各子公司上一年度的日常经营情况并综合分析各子公司发展所处阶段及未来现金流量状况，结合各子公司上一年度期末的可供分配利润确定利润分配基数，经各子公司股东研究决定，向其股东分配利润。2014 年开始，部分子公司进入成熟运营阶段且有稳定的现金流，2015 年至 2017 年期间是公司快速发展的阶段，母

公司需要足够的资金进行项目投入，故发行人相关子公司于 2015 年上半年、2016 年上半年和 2017 年上半年对 2014 年、2015 年、2016 年度期末可供分配利润按照相关的决策程序实现了分配，且上述分红的决策时间具有一惯性。母公司获取上述现金分红后，将其用于新园区投资建设，与公司主营业务保持一致。

综上，闵行德必、德兰郡行、易必创、易园多媒体、德必创意、虹口德必和德翌投资均为发行人 100%持股的全资子公司，上述分红行为不会对发行人当年整体的经营业绩产生影响，上述分红行为不存在利益输送的情形。发行人根据相关子公司的公司章程和发行人对子公司的管理制度的要求，于 2017 年上半年做出实施分红的决定；上述公司在实施分红决定时，均履行了相应的决策程序，并制作了股东决定。

二、发行人未能及时进行账务处理的原因

2017 年上半年由于公司当时忙于多家投资机构尽调、融资等事项，财务中心工作量超负荷，同时人员岗位变动，工作交接不及时，造成分红决议等文件流转延迟，导致财务人员未能及时进行账务处理。

三、分红实际到账时间

为了有效提高公司整体的资金使用效率，公司实施集团内公司资金集中管理，即公司总部通常会统一将各子公司的账面资金定期统一调拨到总部进行统一管理，对于处于园区建设期的子公司，公司总部往往会提供一定的项目资金支持，而对于处于园区成熟运营期的子公司，往往现金流较好且日常运营所需资金较少，因此相关资金由公司总部统一在集团体系内调拨使用，形成母公司对子公司的往来欠款。2017 年上半年进行分红的相关子公司均为成熟运营较好、利润较高且具备分红条件的子公司，由于资金集中管理的相关安排，母公司对上述公司存在一定的欠款，公司在作出相关分红决议后，由各子公司与母公司签署协议，将应付股利款与母公司往来款进行抵冲。

四、保荐机构核查依据、过程及核查意见

（一）核查依据及过程

保荐机构就上述事项履行了以下核查程序：

- 1、获取各子公司章程，检查公司章程中关于股利分配方案的决策程序规定。
- 2、获取发行人对子公司管理的制度，了解制度中对于子公司分红的相关规定。
- 3、询问、了解子公司 2017 年度及以前年度分红的决策时间、决策流程，获取并检查 2015 年、2016 年及 2017 年度的分红决议文件，复核其决策时间、决策流程是否符合公司章程及对子公司管理制度的规定。
- 4、对作出分红决策的股东及经办人员进行访谈，了解分红相关决策程序及实际到账情况，核实分红决策的真实性。
- 5、获取子公司与发行人签署的往来冲抵协议，并核实各子公司于分红决议作出时点应收发行人款项余额情况。
- 6、询问发行人未能及时进行账务处理的原因，核实其原因的合理性，并与以前年度分红入账时间进行比较，核实其入账习惯是否具有一惯性。
- 7、复核上述会计处理是否符合《企业会计准则》的规定。

（二）核查意见

经核查，保荐机构认为：

- 1、上述分红决策程序完备，履行了公司章程中规定的决策程序，符合《公司法》、公司章程及相关子公司章程的规定。
- 2、相关子公司 2014 年、2015 年、2016 年度的分红均按照相关的决策程序于 2015 年上半年、2016 年上半年和 2017 年上半年实现了分配，决议时间符合子公司管理制度的规定并保持了一惯性。
- 3、上述分红已形成书面文件，并取得有权作出决策人员及经办人员的确认，分红文件真实有效。
- 4、发行人的调整会计处理符合《企业会计准则》的规定，具有恰当性。

问题 4、关于新型冠状病毒肺炎疫情影响

2020 年以来,发行人是否存在因新冠疫情减少对客户租金的情况,如存在,请披露减租安排、金额、对发行人经营业绩的影响,并充分披露相关风险。请保荐机构核查上述事项并发表核查意见。

申请人回复说明:

一、发行人存在因新冠疫情减少对客户租金的情况

(一) 响应国家政策,减免客户租金

受新冠疫情影响,国家及各地政府积极出台各种减免租政策措施,帮助企业复工复产。公司积极响应国家政策,与上游物业产权方或物业出租方积极沟通协调争取针对疫情期间的免租政策,并根据园区运营情况及上游减免租要求将租金减免给到园区客户。综上,公司存在因新冠疫情减少对客户租金的情况。

(二) 疫情期间发行人对下游租户的租金减免安排及金额

为有效扶持园区中小企业发展,帮助企业复工复产,根据各园区实际运营情况及上游减免租要求,公司一般给予部分园区客户疫情期间(2020年2-4月)15-60天的租金减免。截至2020年6月30日,公司已完成对下游1,141家客户的租金减免工作,共计减免租金等3,510.99万元。

针对公司给予下游租户的减免安排,公司按照与减免前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入,将减免租金在减免期间冲减租赁收入。

二、客户租金减免对发行人经营业绩的影响

(一) 客户租金减免使得营业收入减少 3,510.99 万元

为有效扶持园区中小企业发展,帮助企业复工复产,根据各园区实际运营情况及上游减免租要求,公司一般给予部分园区客户疫情期间(2020年2-4月)15-60天的租金减免。针对公司给予下游租户的减免安排,公司按照与减免前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入,将减免租金在减免期间冲减租赁收入。2020年1-6月,公司对下游租户的租金减免使得营业收入减少3,510.99万元。

(二) 上游物业产权方同时减免,减少营业成本 3,432.54 万元

疫情期间,公司积极响应国家政策,与上游物业产权方或物业出租方积极沟

通协调争取针对疫情期间的减免租，并就取得的减免租与物业产权方或物业出租方签订租赁合同补充协议或签署备忘录，一般约定物业产权方或物业出租方给予公司疫情期间（2020年2-4月）15-60天的租金减免。针对物业产权方或物业出租方给予公司的减免安排，公司按照与减免前一致的方法将原合同租金计入租赁成本，将减免租金在减免期间冲减租赁成本。2020年1-6月，公司上游物业产权方或物业出租方给予公司的租金减免使得营业成本减少3,432.54万元。

（三）上下游租金同时减免，对发行人利润影响金额较小

疫情期间，公司积极响应国家政策，与上游物业产权方或物业出租方积极沟通协调争取针对疫情期间（2020年2-4月）15-60天的减免租，并根据各园区运营情况及上游减免租要求给予园区下游客户疫情期间（2020年2-4月）15-60天租金减免支持，由此导致公司营业收入、营业成本有所下降。2020年1-6月，公司上游物业产权方或物业出租方给予公司的租金减免使得营业成本减少3,432.54万元，公司给予下游客户租金减免使得营业收入减少3,510.99万元。上下游租金同时减免，对公司当期利润金额影响较小。

（四）相关风险披露

公司已在招股说明书“第四节 风险因素”之“二、经营风险”之“（五）新型冠状病毒肺炎疫情导致的经营风险”中对上述风险进行了风险提示，具体如下：

“（五）新型冠状病毒肺炎疫情导致的经营风险”

自新型冠状病毒肺炎疫情发生以来，国家及各地政府积极采取了延迟复工、隔离管控等防疫管控措施控制疫情的进一步爆发。在疫情及上述措施的影响下，公司下游部分文科企业的租赁需求下降，园区的招商工作受到一定影响，部分园区出租率有所下降。同时，疫情期间，公司积极响应国家政策，与上游物业产权方或物业出租方积极沟通协调争取针对疫情期间（2020年2-4月）15-60天的减免租，并根据各园区运营情况及上游减免租要求给予园区下游客户疫情期间（2020年2-4月）15-60天租金减免支持，由此导致部分园区2020年1-6月营业收入、营业成本及出租单价有所下降。

鉴于本次新型冠状病毒肺炎疫情预计仍将持续影响国内外的宏观经济形势，预计对公司全年的经营业绩也会带来一定的影响。”

三、保荐机构核查依据、过程及核查意见

（一）核查依据及过程

保荐机构就上述事项履行了以下核查程序：

1、获取疫情期间上游物业产权方或物业出租方对发行人及发行人对下游租户的减免租安排，分析相对会计处理是否符合《企业会计准则》。

2、获取 2020 年 1-6 月的《审计报告》，分析新冠疫情对发行人业务及财务数据的影响；获取发行人收入明细表、各园区主要客户合同台账，结合疫情期间给予下游客户租金减免支持、园区出租率等，分析发行人 2020 年 1-6 月收入较 2019 年 1-6 月下降原因及合理性；抽查发行人给予下游客户的租金减免协议；对 2020 年 1-6 月部分新增客户实地走访。

（二）核查意见

经核查，保荐机构认为：

1、发行人存在因新冠疫情减少对客户租金的情况，截至 2020 年 6 月 30 日，公司已完成对下游 1,141 家客户的租金减免工作，共计减免租金等 3,510.99 万元。

2、疫情期间，发行人积极响应国家政策，与上游物业产权方或物业出租方积极沟通协调争取针对疫情期间（2020 年 2-4 月）15-60 天的减免租，并根据各园区运营情况及上游减免租要求给予园区下游客户疫情期间（2020 年 2-4 月）15-60 天租金减免支持，由此导致公司营业收入、营业成本有所下降，但对发行人当期利润金额影响较小。

（本页无正文，为上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司关于《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发行注册环节反馈意见落实函的回复》之盖章页）

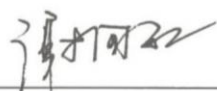
上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司



2021 年 1 月 8 日

（本页无正文，为民生证券股份有限公司关于《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发行注册环节反馈意见落实函的回复》之签章页）

保荐代表人：



谢国敏



王璐



民生证券股份有限公司

2021 年 1 月 8 日

保荐机构董事长声明

本人已认真阅读上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司本次发行注册环节反馈意见落实函回复报告的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，落实函回复报告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

董事长：

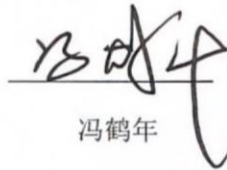

冯鹤年



保荐机构总经理声明

本人已认真阅读上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司本次发行注册环节反馈意见落实函回复报告的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，落实函回复报告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

总经理：


冯鹤年

