

北京国枫律师事务所

关于《上海圣博华康文化创意投资股份有限公司
收购报告书》的补充法律意见书之二

国枫律证字[2022]AN138-3号



GRANDWAY

北京国枫律师事务所

Grandway Law Offices

北京市东城区建国门内大街26号新闻大厦7层 邮编：100005

电话 (Tel): 010-88004488/66090088 传真 (Fax): 010-66090016

目 录

释 义.....	2
一、收购人的基本情况	9
二、本次收购的基本情况	21
三、本次收购的目的及后续计划	37
四、对公众公司的影响分析	40
五、收购人作出的公开承诺以及约束措施	48
六、其他重要事项	51
七、本次收购的中介机构	52
八、结论意见	52



GRANDWAY

释 义

本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

圣博华康、公司、标的公司、公众公司、被收购人	指	上海圣博华康文化创意投资股份有限公司
乾毅创投、收购人	指	上海乾毅创业投资管理有限公司
本次收购	指	指乾毅创投支付现金购买孙业利所持标的公司股份，并支付现金的行为
德必文化、德必集团	指	上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司
德必有限	指	上海德必文化创意产业发展（集团）有限公司，系德必文化前身
德必企管	指	上海德必企业管理有限公司
中微子	指	上海中微子投资管理有限公司，公司控股股东
长兴乾润	指	长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
长兴乾元	指	长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
长兴乾森	指	长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
德必昭航	指	上海德必昭航文化创意产业发展有限公司
天杉文化	指	上海天杉文化创意产业发展有限公司
沪平文化	指	上海沪平文化创意产业发展有限公司
德必投资	指	上海德必投资管理有限公司
洛芙特	指	上海洛芙特网络科技有限公司
德必空间	指	上海德必空间设计有限公司，曾用名上海易源文化创意建筑设计有限公司
德泽重生	指	上海德泽重生建筑工程咨询有限公司
智链合创	指	上海智链合创科技有限公司，曾用名上海德必创新科技发展有限公司
德兰郡行	指	上海德兰郡行物业服务有限公司
乾观创投	指	上海乾观创业投资管理有限公司
端乾创意	指	上海端乾创意产业发展有限公司
德必创意	指	上海德必创意产业发展有限公司
虹口德必	指	上海虹口德必创意产业发展有限公司
易园多媒体	指	上海德必易园多媒体发展有限公司
闵行德必	指	上海闵行德必创意产业发展有限公司
徐汇德必	指	上海徐汇德必文化创意服务有限公司



行运文化	指	上海行运文化创意有限公司
易必创	指	上海易必创文化创意服务有限公司
柏航文化	指	上海柏航文化创意产业发展有限公司
齐彦文化	指	上海齐彦文化传播有限公司
德沁文化	指	上海德沁文化发展有限公司
双通文化	指	上海双通文化发展有限公司
同柳文化	指	上海同柳文化创意产业发展有限公司
禾延文化	指	上海禾延文化发展有限公司
七宝德必	指	上海七宝德必科技发展有限公司
同欣桥	指	上海同欣桥文化创意服务有限公司
腾实投资	指	上海腾实投资管理有限公司
德莘文化	指	上海德莘文化创意发展有限公司
科北文化	指	上海科北文化创意有限公司
德必芳华	指	上海德必芳华文化创意发展有限公司
德鼎文化	指	上海德鼎文化创意服务有限公司
德创文化	指	上海德创文化创意有限公司
椰园文化	指	上海椰园文化创意发展有限公司
德延文化	指	上海德延文化发展有限公司
德必荟	指	北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司
德稔科技	指	北京德稔科技发展有限责任公司
德潭文化	指	北京德潭文化创意产业发展有限公司
杭州德必	指	杭州德必文化创意有限公司
优德必	指	苏州优德必文化创意发展有限公司
武汉德元	指	武汉德元文化创意产业有限公司
西安德源	指	西安德源文化创意产业发展有限公司
湖南德铭	指	湖南德铭文化科技有限公司
德必意大利	指	Dicrea S.r.l., 德必文化全资子公司, 注册于意大利佛罗伦萨
德必美国	指	DoBe USA, Inc., 德必文化全资子公司, 注册于美国特拉华州
嘉定德必	指	上海嘉定德必文化科技有限公司
德必荟嘉	指	北京德必荟嘉文化创意有限公司
南京德必	指	南京德必文化产业发展有限公司
成都德必	指	德必文化创意发展(成都)有限公司
德必哈库	指	上海德必哈库创意服务有限公司
大宁德必	指	上海大宁德必创意产业发展有限公司
德必经典	指	上海德必经典创意发展有限公司
天德润宝	指	北京天德润宝文化创意有限公司
首开文投	指	首开文投德必(北京)文化产业有限公司



GRANDWAY

德必融辉	指	南京德必融辉文化产业发展有限公司
德必众创	指	德必众创空间管理（上海）有限公司
湖南德必	指	湖南德必文化发展有限公司
德必联翔	指	成都德必联翔文化创意有限公司
德必柯诺	指	德必柯诺医疗科技发展（上海）有限公司
成都德必科技	指	成都德必文化科技有限公司
成都德必大陆	指	成都德必大陆文化创意有限公司
成都德必有邻	指	成都德必有邻文化创意有限公司
合肥德必	指	合肥德必智能科技有限公司
德必人工智能	指	上海德必人工智能科技有限公司
虹杨文化	指	上海虹杨文化科技发展有限公司
德麒智联	指	德麒智联数字科技（上海）有限公司
普杨文化	指	上海普杨文化科技有限公司
浙江德必	指	浙江德必文化创意科技产业发展有限公司
杭州南站数智	指	杭州南站新城数智产业发展有限公司
德邻易云	指	上海德邻易云文化科技有限公司
德必天地	指	北京德必天地科技产业发展有限公司
德渊尚书	指	上海德渊尚书文化科技有限公司
德瑞云景	指	上海德瑞云景文化科技发展有限公司
西安德必	指	西安德必文化科技发展有限公司
融创企管	指	上海融创企业管理有限公司
融微贸易	指	上海融微贸易有限公司，原名上海德必贸易有限公司
德萃文化	指	上海德萃文化发展有限公司
淞亭文化	指	上海淞亭文化创意发展有限公司
德创汇	指	上海德创汇科技发展有限公司
红星合创	指	红星合创新能源（上海）有限公司
德贝文化	指	深圳德贝文化创意科技产业发展有限公司
德必飞虹	指	上海德必飞虹文化科技发展有限公司
德必第一太平	指	上海德必第一太平戴维斯物业管理有限公司
行知源	指	上海行知源文化创意有限公司
德汇永邻	指	上海德汇永邻文化科技发展有限公司
真充（上海）	指	真充（上海）新能源有限公司
武汉申合	指	武汉申合新能源有限公司
西安申合	指	西安申合新能源有限公司
新泾利源	指	新泾利源（上海）新能源有限公司
申充（杭州）	指	申充（杭州）新能源有限公司
德家欢味	指	德家欢味（上海）餐饮服务有限公司



GRANDWAY

洛必易	指	上海洛必易体育发展有限公司
《股份转让协议》	指	乾毅创投与孙业利、孙昕宁于 2022 年 6 月 21 日签署的《上海乾毅创业投资管理有限公司与孙业利关于上海圣博华康文化创意投资股份有限公司之股份转让协议》
《股份转让协议之补充协议》	指	乾毅创投与孙业利、孙昕宁于 2022 年 7 月 15 日签署的《上海乾毅创业投资管理有限公司与孙业利关于上海圣博华康文化创意投资股份有限公司之股份转让协议之补充协议》
《股份转让协议之补充协议（二）》	指	乾毅创投与孙业利、孙昕宁于查询日期：2023 年 4 月 27 日签署的《上海乾毅创业投资管理有限公司与孙业利关于上海圣博华康文化创意投资股份有限公司之股份转让协议（二）》
《收购报告书》	指	《上海圣博华康文化创意投资股份有限公司收购报告书》
《收购报告书（修订稿）》	指	《上海圣博华康文化创意投资股份有限公司收购报告书（修订稿）》
《公司章程》	指	《上海圣博华康文化创意投资股份有限公司章程》及其修订和补充
本所	指	北京国枫律师事务所
《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》
《监督管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
《收购办法》	指	《非上市公众公司收购管理办法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《第 5 号准则》	指	《非上市公众公司信息披露内容与格式准则第 5 号——权益变动报告书、收购报告书、要约收购报告书》
《投资者适当性管理办法》	指	《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理办法》
企信系统	指	国家企业信用信息公示系统，网址： http://www.gsxt.gov.cn/
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
中国、境内	指	中华人民共和国，仅为本法律意见书出具之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区
元	指	如无特别说明，指人民币元



GRANDWAY

北京国枫律师事务所
关于《上海圣博华康文化创意投资股份有限公司
收购报告书》的补充法律意见书之二

国枫律证字[2022]AN138-3号

致：上海圣博华康文化创意投资股份有限公司

根据本所与圣博华康签署的《律师服务合同》，本所接受圣博华康的委托，担任乾毅创投收购圣博华康的专项法律顾问，并据此出具本法律意见书。

本所律师根据《公司法》《证券法》《收购办法》《证券法律业务管理办法》《证券法律业务执业规则》等相关法律、行政法规、规章及规范性文件和证监会的相关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对圣博华康提供的文件和有关事实进行了查验，并就乾毅创投收购圣博华康事宜出具了《北京国枫律师事务所关于<上海圣博华康文化创意投资股份有限公司收购报告书>的法律意见书》《北京国枫律师事务所关于<上海圣博华康文化创意投资股份有限公司收购报告书>的补充法律意见书之一》（以下合称为“原法律意见书”）。

收购人为本次收购编制了《上海圣博华康文化创意投资股份有限公司收购报告书（修订稿）》（以下简称“《收购报告书（修订稿）》”），现本所就《收购报告书（修订稿）》及收购人与孙业利补充前述的文件以及其他相关事宜，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本补充法律意见书，对本所律师已经出具的法律意见书的有关内容进行修改、补充或作进一步的说明。



GRANDWAY

对本补充法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师仅就与《收购报告书（修订稿）》有关的法律问题、针对本补充法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实、且仅根据中国现行有效的法律、法规、规章、规范性文件，特别是中国证监会的相关文件，本补充法律意见书仅针对收购人为本次收购编制的《收购报告书（修订稿）》符合相关法律、法规和规范性文件的规定发表法律意见，并不依据任何中国境外法律发表法律意见，其中涉及到必须援引境外法律的，均引用中国境外法律服务机构提供的法律意见；

2. 本所律师根据《公司法》《证券法》《收购办法》《证券法律业务管理办法》《证券法律业务执业规则》等规定，针对本补充法律意见书出具日前已经发生或存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的查验，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；

3. 本所律师同意将本补充法律意见书作为本次收购所必备的法定文件随同其他材料一起上报股转系统作为公告文件；

4. 对于本补充法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于政府有关部门、司法机关、收购人、其他有关单位或有关人士出具或提供的证明、证言或文件出具法律意见；

对于从国家机关、具有管理公共事务职能的组织、会计师事务所、资产评估机构、资信评级机构、公证机构等公共机构直接取得的报告、意见、文件等文书，本所律师履行了《证券法律业务管理办法》《证券法律业务执业规则》规定的相关义务，并将上述文书作为出具法律意见的依据；本所律师不对有关会计、验资、审计及资产评估等非法律专业事项发表意见，就本补充法律意见书中涉及的前述非法律专业事项内容，本所律师均严格引用有关机构出具的专业文件和收购人或有关人士出具的说明，前述引用不视为本所律师对引用内容的真实性 and 准确性做出任何明示或默示的保证，对于该等内容本所律师并不具备查验和作出判断的合法资格；

在查验过程中，本所律师已特别提示收购人及其他接受本所律师查验的机构和人员，其所提供的证明或证言均应真实、准确、完整，所有的复印件或副



GRANDWAY

本均应与原件或正本完全一致，并无任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，其应对所作出的任何承诺或确认事项承担相应法律责任；

收购人及本次收购有关各方已保证，其已向本所律师提供了出具本补充法律意见书所必需的全部有关事实材料、批准文件、证书和其他有关文件，并确认：其提供的所有文件均真实、准确、合法、有效、完整，并无任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，文件上的所有签名、印鉴均为真实，所有的复印件或副本均与原件或正本完全一致；

5. 本法律意见书仅供为本次收购之目的使用，不得用作任何其他用途。

为出具本补充法律意见书，本所律师对涉及本次收购的下述有关方面的事实及法律文件进行了审查：

1. 收购人的基本情况；
2. 本次收购的基本情况；
3. 本次收购的目的及后续计划；
4. 对公众公司的影响分析；
5. 收购人作出的公开承诺以及约束措施；
6. 其他重要事项；
7. 本次收购的中介机构。



GRANDWAY

本所律师根据《公司法》《证券法》《收购办法》《证券法律业务管理办法》《证券法律业务执业规则》等相关法律、行政法规、规章及规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对《收购报告书（修订稿）》涉及的有关事实进行了查验，现出具法律意见如下：

一、收购人的基本情况

（一）收购人基本信息

根据《收购报告书（修订稿）》、收购人提供的营业执照并经查询企信系统（查询日期：2023年4月28日），截至查询日，收购人的基本信息如下：

企业名称	上海乾毅创业投资管理有限公司
统一社会信用代码	91310230067842288T
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人	陈红
注册资本	200万元
成立日期	2013年5月15日
营业期限	2013年5月15日至无固定期限
住所	上海市崇明区城桥镇秀山路8号3幢二层K区2115室（上海市崇明工业园区）
经营范围	创业投资管理，资产管理，投资管理、咨询，实业投资，企业管理咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）收购人的股权结构、控股股东及实际控制人

1. 股权结构

根据《收购报告书（修订稿）》并经查询企信系统（查询日期：2023年4月28日），截至查询日，收购人的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
----	------	-----------	-----------	---------



GRANDWAY

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	德必文化	198	198	99
2	德必企管	2	2	1
合计		200	200	100

2. 控股股东

根据《收购报告书（修订稿）》并经查询企信系统（查询日期：2023年4月28日），截至查询日，德必文化直接持有乾毅创投99%的出资额，并通过德必企管间接持有乾毅创投1%的出资额，合计持有乾毅创投100%的出资额，为乾毅创投的控股股东。

根据德必文化的公告信息、收购人提供的营业执照并经查询企信系统（查询日期：2023年4月28日），截至查询日，德必文化的基本信息如下：

企业名称	上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司
统一社会信用代码	91310000572698184Q
类型	股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
法定代表人	贾波
注册资本	15,360.3596万元
成立日期	2011年4月13日
营业期限	2011年4月13日至无固定期限
住所	上海市长宁区安化路492号1幢707室
经营范围	创意设计服务，建筑设计咨询，企业形象策划，市场营销策划，物业管理，企业管理咨询，商务咨询，会务服务，投资管理、实业投资，资产管理，建筑装饰工程，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务）；计算机软硬件领域的技术开发；网络系统集成。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

3. 实际控制人

根据《收购报告书（修订稿）》、德必文化《2022年年度报告》，自然人贾波、李燕灵为乾毅创投的实际控制人，二人为夫妻关系。根据《收购报告书（修订稿）》、德必文化《2022年年度报告》，截至《收购报告书（修订稿）》出具日，贾波直接持有德必文化0.04%的股份；贾波持有中微子79.90%股权，通



GRANDWAY

过中微子控制德必文化 32.48%的股份，贾波为长兴乾森的普通合伙人，通过长兴乾森分别控制德必文化 1.31%的股份；贾波、李燕灵合计持有长兴乾润 100%的出资额，二人通过长兴乾润控制德必文化 5.45%的股份。贾波、李燕灵夫妻合计控制德必文化 39.28%的股份。乾毅创投为德必文化的全资子公司，二人为乾毅创投的共同实际控制人。

根据《收购报告书（修订稿）》，实际控制人贾波、李燕灵的基本情况如下：

贾波，男，1972年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号14270119720419****，硕士研究生学历。贾波先生历任德必文化执行董事/董事长、总经理等职务，现担任德必文化董事长，同时兼任社会职务有：上海市创意产业协会副会长、中国民主建国会上海市第十三届委员会创新创业委员会执行主任、长宁区第十五届人大代表、中国人民大学文化产业研究院特聘专家、中国传媒大学文化产业管理学院客座教授、上海市水分子公益基金会荣誉理事长、上海市长宁区工商联副主席等。

李燕灵，女，1975年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号14270119751031****，本科学历。李燕灵女士曾任职于山西运城市人民银行，历任德必哈库总裁办副主任、虹口德必中心总监、德必有限董事及副总经理等职务，现担任上海市水分子公益基金会理事长、德必文化董事、副总经理。

（三）收购人一致行动人的基本情况

1. 收购人一致行动人基本信息

根据《收购报告书（修订稿）》，收购人的一致行动人为德必投资。根据《收购报告书（修订稿）》、收购人提供的营业执照并经查询企信系统（查询日期：2023年4月28日），截至查询日，德必投资的基本信息如下：

企业名称	上海德必投资管理有限公司
统一社会信用代码	91310105078172283D



GRANDWAY

类型	有限责任公司
法定代表人	贾波
注册资本	5,000 万元
成立日期	2013 年 9 月 18 日
营业期限	2013 年 9 月 18 日至 2033 年 9 月 17 日
住所	上海市长宁区安化路 492 号 1 幢 A 座 807 室
经营范围	投资管理，投资咨询；计算机、网络、系统集成领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；创意设计，会务服务，展览展示服务，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，市场营销策划，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）。

2. 收购人一致行动人的股权结构、控股股东及实际控制人

（1）股权结构

根据《收购报告书（修订稿）》并经查询企信系统（查询日期：2023 年 4 月 28 日），截至查询日，德必投资的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	德必文化	5,000	5,000	100
	合计	5,000	5,000	100

（2）控股股东、实际控制人

根据《收购报告书（修订稿）》并经查询企信系统（查询日期：2023 年 4 月 28 日），截至查询日，德必文化直接持有德必投资 100% 的出资额，为德必投资的控股股东。贾波、李燕灵夫妻为德必投资的实际控制人。

收购人一致行动人的控股股东、实际控制人的详细情况见本法律意见书“一、收购人的基本情况/（二）收购人的股权结构、控股股东及实际控制人”。

（四）收购人及其控股股东、实际控制人的企业及业务情况



GRANDWAY

1. 收购人控制的企业及业务情况

根据《收购报告书（修订稿）》并经查询企信系统（查询日期：2023年4月28日），截至查询日，收购人控制的企业及业务情况如下：

企业名称	注册资本（万元）	主营业务	关联关系
德必昭航	100	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	乾毅创投持有100%出资额的企业
天杉文化	200	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	乾毅创投持有100%出资额的企业
沪平文化	1,100	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	乾毅创投持有100%出资额的企业

2. 收购人控股股东控制的企业及业务情况

根据《收购报告书（修订稿）》、德必文化《2022年年度报告》，截至《收购报告书（修订稿）》出具日，除收购人及其控制的企业外，收购人控股股东德必文化控制的其他企业及业务情况如下：

企业名称	注册资本	主营业务	关联关系
德必投资	5,000万元	投资管理	德必文化直接持有100%出资额的企业
同柳文化	1,000万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有100%出资额的企业
双通文化	700万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有100%出资额的企业
齐彦文化	300万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有100%出资额的企业
德沁文化	400万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有100%出资额的企业
七宝德必	1,000万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有100%出资额的企业
德必经典	2,200万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有92%出资额的企业
同欣桥	1,000万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有100%出资额的企业
杭州德必	1,000万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有100%出资额的企业



企业名称	注册资本	主营业务	关联关系
端乾创意	1000 万元	投资管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
德必意大利	7.00 万欧元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
德必美国	0.50 万欧元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
德萃文化	800 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
腾实投资	1,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
优德必	1,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
德必芳华	2,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
德鼎文化	800 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
天德润宝	100 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 98% 出资额的企业
科北文化	50 万元	无实际业务	德必文化间接持有 100%出资额的企业
德创文化	1,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
椰园文化	300 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
德延文化	1,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
德必联翔	2,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 80% 出资额的企业
德潭文化	1,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
德必荟嘉	1,000 万元	无实际业务	德必文化间接持有 85% 出资额的企业
首开文投	1,000 万元	无实际业务	德必文化间接持有 51% 出资额的企业
德秣科技	500 万元	产业园区运营管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
嘉定德必	2,000 万元	产业园区的定位、设计、	德必文化间接持有 75%



GRANDWAY

企业名称	注册资本	主营业务	关联关系
		改造、招商和运营管理	出资额的企业
湖南德必	500 万元	投资管理	德必文化间接持有 51% 出资额的企业
南京德必	500 万元	投资管理	德必文化间接持有 90% 出资额的企业
德必融辉	500 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 54% 出资额的企业
乾观创投	100 万元	投资管理	德必文化直接、间接合计持有 100% 出资额的企业
徐汇德必	1,500 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100% 出资额的企业
大宁德必	1,200 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 95% 出资额的企业
易园多媒体	1,500 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接持有 100% 出资额的企业
行运文化	100 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接持有 100% 出资额的企业
易必创	1,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接持有 100% 出资额的企业
闵行德必	200 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接持有 100% 出资额的企业
德必创意	1,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接持有 100% 出资额的企业
柏航文化	100 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接持有 100% 出资额的企业
禾延文化	1,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接持有 100% 出资额的企业
德兰郡行	100 万元	物业管理服务	德必文化直接持有 100% 出资额的企业
洛芙特	20 万元	无实际业务	德必文化直接持有 100% 出资额的企业
德必空间	100 万元	建筑专业建设工程设计；风景园林建设工程专项设计；建筑智能化建设工程设计施工一体化；建筑装饰装修建设工程设计一体	德必文化直接持有 100% 出资额的企业



GRANDWAY

企业名称	注册资本	主营业务	关联关系
		化	
智链合创	3,000 万元	网络技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务	德必文化直接持有 100% 出资额的企业
德必企管	2,000 万元	投资管理	德必文化直接持有 100% 出资额的企业
德必哈库	800 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接持有 70% 出资额的企业
虹口德必	1,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接、间接合计持有 100% 出资额的企业
德泽重生	500 万元	建筑工程咨询服务	德必文化直接持有 100% 出资额的企业
德必荟	1,000 万元	投资管理	德必文化直接持有 100% 出资额的企业
成都德必	1,000 万元	投资管理	德必文化直接持有 90% 出资额的企业
西安德源	2,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100% 出资额的企业
湖南德铭	2,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100% 出资额的企业
武汉德元	1,000 万元	无实际业务	德必文化间接持有 100% 出资额的企业
德必众创	3,000 万元	无实际业务	德必文化直接持有 65% 出资额的企业
德必柯诺	300 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化直接持有 60% 出资额的企业
成都德必科技	500 万元	投资管理	德必文化直接持有 80% 出资额的企业
成都德必大陆	500 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 64% 出资额的企业
成都德必有邻	500 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 80% 出资
合肥德必	1,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100% 出资额的企业
德必人工智能	1,000 万元	市场营销策划；企业管理咨询	德必文化直接持有 100% 出资额的企业



GRANDWAY

企业名称	注册资本	主营业务	关联关系
虹杨文化	1,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
德麒智联	1,000 万元	园区通讯设施建设服务	德必文化间接持有 51% 出资额的企业
普杨文化	500 万元	市场营销策划；企业管理咨询	德必文化间接持有 100%出资额的企业
浙江德必	1,000 万元	投资管理	德必文化间接持有 80% 出资额的企业
德邻易云	1,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 90% 出资额的企业
德必天地	1,000 万元	投资管理，产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 51% 出资额的企业
德渊尚书	1,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
德瑞云景	500 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
西安德必	300 万元	投资管理	德必文化间接持有 80% 出资额的企业
淞亨文化	1,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
德创汇	1,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
红星合创	1,000 万元	尚未开展实际业务	德必文化间接持有 51% 出资额的企业
德贝文化	1,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100%出资额的企业
德必飞虹	1,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100%出资
杭州南站数智	2,000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 52% 出资
德必第一太平	100 万元	物业服务管理	德必文化间接持有 65.00%出资额的企业
行知源	1000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00%出资额的企业
德汇永邻	1000 万元	产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	德必文化间接持有 100.00%出资额的企业



GRANDWAY

企业名称	注册资本	主营业务	关联关系
真充（上海）	100 万元	电动汽车充电基础设施建设及运营服务	德必文化间接持有 51.00%出资额的企业
武汉申合	100 万元	电动汽车充电基础设施建设及运营服务	德必文化间接持有 51.00%出资额的企业
西安申合	100 万元	电动汽车充电基础设施建设及运营服务	德必文化间接持有 51.00%出资额的企业
新泾利源	100 万元	电动汽车充电基础设施建设及运营服务	德必文化间接持有 51.00%出资额的企业
申充（杭州）	100 万元	电动汽车充电基础设施建设及运营服务	德必文化间接持有 51.00%出资额的企业
德家欢味	100 万元	餐饮服务业务	德必文化间接持有 90.00%出资额的企业
洛必易	500 万元	暂未实际开展业务	德必文化间接持有 51.00%出资额的企业

3. 收购人实际控制人控制的企业及业务情况

根据《收购报告书（修订稿）》并经查询企信系统（查询日期：2023 年 4 月 28 日），截至查询日，除上述收购人及其控股股东控制的企业外，收购人实际控制人贾波和李燕灵控制的其他企业及业务情况如下：

企业名称	注册资本	主营业务	关联关系
中微子	5,000 万元	投资管理	贾波直接持有 79.9%出资额的企业
长兴乾润	500 万元	投资管理	贾波持有 99%出资额，担任普通合伙人、李燕灵持有 1%出资额的企业
长兴乾元	150 万元	投资管理	贾波持有 23.52%的出资额，担任普通合伙人的企业
融创企管	100 万元	无实际经营	贾波直接持有 65%出资额、李燕灵直接持有 35%出资额的企业
长兴乾森	300 万元	投资管理	贾波持有 79.54%的出资额，担任普通合伙人的企业
融微贸易	500 万元	无实际经营	中微子持有 100%出资额



GRANDWAY

企业名称	注册资本	主营业务	关联关系
			的企业
德萃文化	100 万元	无实际经营	中微子持有 51% 出资额的企业
上海市水分子公益基金会	200 万元	资助文化关爱和国内外文化合作事业；资助就业项目和扶贫助学	贾波、李燕灵担任理事长

（五）收购人最近两年的诉讼、仲裁及行政处罚情况

根据《收购报告书（修订稿）》并经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn>，下同）、中国裁判文书网（网址：<http://wenshu.court.gov.cn>，下同）、12309 中国检察网（网址：<https://www.12309.gov.cn>，下同）、中国审判流程信息公开网（网址：<https://splcgk.court.gov.cn/gzfwwww>，下同）、人民法院公告网（网址：<https://rmfygg.court.gov.cn>，下同）、中国证监会、证券期货市场失信记录查询平台（网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxu>，下同）、信用中国（网址：<https://www.creditchina.gov.cn>，下同）、企信系统的公开披露信息（查询日期：2023 年 4 月 28 日），截至查询日，收购人最近两年未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

（六）收购人的董事、监事、高级管理人员最近两年的诉讼、仲裁及行政处罚情况

根据《收购报告书（修订稿）》并经查询企信系统（查询日期：2023 年 4 月 28 日），截至查询日，收购人的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

序号	姓名	职务
1	陈红	董事长
2	贾波	董事
3	丁可可	董事



GRANDWAY

序号	姓名	职务
4	邱秀玲	监事

根据《收购报告书（修订稿）》、收购人提供的无犯罪记录证明并经查询中国执行信息公开网、中国裁判文书网、12309 中国检察网、中国审判流程信息公开网、人民法院公告网、中国证监会、证券期货市场失信记录查询平台、信用中国的公开披露信息（查询日期：2023 年 4 月 28 日），前述人员最近两年未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

（七）收购人的主体资格

1. 根据《收购报告书（修订稿）》、收购人出具的《关于不属于失信联合惩戒对象的承诺》：“本公司及其控股股东、实际控制人、法定代表人、现任董事、监事、高级管理人员不存在被纳入失信联合惩戒对象名单的情形，不存在《关于对失信主体实施联合惩戒措施的监管问答》规定的不得收购挂牌公司的情形，不存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量、税收违法和其他领域各级监管部门公布的其他形式‘黑名单’的情形”。并经查询中国执行信息公开网、证券期货市场失信记录查询平台、信用中国网站的公开披露信息（查询日期：2023 年 4 月 28 日），收购人及其控股股东、实际控制人、法定代表人、董事、监事、高级管理人员不存在被列入失信联合惩戒名单的情形。

2. 根据《收购报告书（修订稿）》、收购人出具的《关于具有收购公众公司主体资格的承诺》并经查询中国执行信息公开网、中国裁判文书网、12309 中国检察网、中国审判流程信息公开网、人民法院公告网、中国证监会、证券期货市场失信记录查询平台、信用中国的公开披露信息（查询日期：2023 年 4 月 28 日），收购人不存在《收购办法》第六条规定的不得收购公众公司的下列情形：

（1）收购人负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；



GRANDWAY

(2) 收购人最近 2 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；
(3) 收购人最近 2 年有严重的证券市场失信行为；
(4) 《公司法》第一百四十六条规定的情形；
(5) 法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购公众公司的其他情形。

3. 根据《收购报告书（修订稿）》、收购人营业执照及章程并经查询企信系统，收购人系依照法律程序设立且合法存续的有限责任公司，注册资本为 200 万元，实收资本为 200 万元，符合《投资者适当性管理办法》规定的投资者申请参与基础层股票发行和交易应当符合的条件“实收资本或实收股本总额 200 万元人民币以上的法人机构”。

4. 根据《收购报告书（修订稿）》、并经查询中国证券投资基金业协会网站（网址：<https://gs.amac.org.cn/>，查询日期：2023 年 4 月 28 日），收购人不属于私募投资基金管理人或私募投资基金。

综上，本所律师认为，收购人是依法设立且合法存续的有限责任公司，根据相关法律、行政法规、规章及规范性文件和收购人公司章程的规定，收购人依法存续，不存在导致其应当予以终止的情形，不存在《关于对失信主体实施联合惩戒措施的监管问答》规定的不得收购挂牌公司的情形，不存在《收购办法》规定的不得收购公众公司的情形，符合《投资者适当性管理办法》规定的投资者条件，不属于私募投资基金管理人或私募投资基金，具备本次收购的主体资格。

二、本次收购的基本情况



GRANDWAY

（一）本次收购的方式、资金来源、支付方式及价格合理性

1. 本次收购的方式

根据《收购报告书（修订稿）》，本次收购前，收购人持有圣博华康5,962,000股股份，收购人一致行动人德必投资持有圣博华康6,407,000股股份，收购人及一致行动人合计持有圣博华康12,369,000股股份，占圣博华康总股本的9.65%。

根据《收购报告书（修订稿）》、收购人与孙业利签署的《股份转让协议》，约定（1）收购人拟通过支付现金的方式购买孙业利持有的圣博华康16,981,664股无限售条件股份，占圣博华康已发行股本的13.24%；（2）收购人拟在法律法规允许的最早时间召集召开审议终止圣博华康在全国中小企业股份转让系统挂牌相关事项的股东大会，并于摘牌后拟收购孙业利所持圣博华康剩余50,944,994元出资额，占标的公司注册资本总额的39.73%。2022年7月15日，收购人与孙业利签署《股份转让协议之补充协议》，补充更正了《股份转让协议》中的股份限售情况。2022年9月13日，收购人与孙业利就16,981,664股股份转让完成股份过户手续，并取得中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的《证券过户登记确认书》。

2023年4月27日，收购人与孙业利签署《股份转让协议之补充协议（二）》，补充约定：（1）原协议约定的摘牌事项及摘牌后标的股权转让事宜不再执行；（2）收购人以支付现金方式购买孙业利所持公众公司12,736,000股无限售条件股份，占公司已发行股本的9.93%；（3）孙业利所持公众公司剩余38,208,994股限售股份全部解除限售后，收购人以支付现金方式购买孙业利所持公众公司38,208,994股无限售条件股份，占公司已发行股本的29.79%。自此，收购人拟合计持有公众公司73,888,658股股份，占公众公司总股本的57.62%，收购人及其一致行动人拟合计持有公众公司80,295,658股股份，占公众公司总股本的62.61%，收购人将成为公众公司控股股东，收购人的实际控制人将成为公众公司的实际控制人。

2. 资金来源及支付方式

根据《收购报告书（修订稿）》，收购人本次收购所使用的资金来源为自有资金或合法自筹资金，支付方式为现金支付。

根据《收购报告书（修订稿）》及收购人出具的《关于资金来源的承诺》，收购人本次收购的资金来源于自有资金，或通过股东借款取得的德必文



GRANDWAY

化的自有资金，不存在利用本次收购的股票向银行等金融机构质押取得融资的情形；不存在以证券支付本次收购款项。本次收购不存在他人委托持股、代持股份的情形，本次收购的标的上没有设定其他权利，也没有在收购价款之外存在其他补偿安排。

3. 价格合理性

本次股份转让拟采取特定事项协议转让的方式。根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司股份特定事项协议转让细则》第五条之规定，本次收购的“转让价格应当不低于转让协议签署日该股票大宗交易价格范围的下限。”根据《全国中小企业股份转让系统股票交易规则》第一百零五条之规定，大宗交易的成交价格应当“不低于前收盘价的70%或当日已成交的最低价格中的较低者。”

本次收购的转让价格为0.79元/股，股份转让协议签署日为2022年6月21日。2022年6月21日，圣博华康的前收盘价为0.63元/股，当日收盘价为0.63元/股。因此，本次收购的转让价格未低于转让协议签署日该股票大宗交易价格的下限（即前收盘价的70%或当日已成交的最低价格中的较低者）。

北京亚太联华资产评估有限公司对圣博华康全部权益进行了评估，于2022年5月30日出具了编号为“亚评报字（2022）第270号”的《上海乾毅创业投资管理有限公司拟股权收购事宜所涉及的上海圣博华康文化创意投资股份有限公司股东全部权益价值》的资产评估报告，具体情况如下：

- （1）评估基准日：2021年12月31日
- （2）评估对象：圣博华康的股东全部权益价值
- （3）评估范围：圣博华康的全部资产及负债
- （4）评估方法：资产基础法、收益法

（5）评估结果：在评估基准日2021年12月31日，上海圣博华康文化创意投资股份有限公司申报评估的经审计后资产总额为17,782.43万元，负债总额为2,197.28万元，净资产为15,585.15万元；经评估，股东全部权益价值为10,508.24万元，与经审计后的账面价值比较，评估减值5,076.91万元，减值率为32.58%。

（6）评估结论：经综合分析，本次评估最终选用收益法作为最终评估结论。



基于圣博华康的经营情况以及上述评估结果，经收购人与孙业利协商一致，确定本次收购定价为 0.79 元/股。本次交易的定价公允，符合相关法律法规的规定，交易双方不存在应披未披的利益安排。

（二）本次收购相关协议的主要内容

1. 《股份转让协议》《股份转让协议之补充协议》《股份转让协议之补充协议（二）》

甲方：上海乾毅创业投资管理有限公司

乙方：孙业利

丙方：孙昕宁

（1）股份转让条款

①标的股份

甲方以支付现金方式购买乙方所持圣博华康16,981,664股无限售条件股份，占圣博华康已发行股本的13.24%（以下简称“标的股份”），乙方同意将标的股份按照协议约定转让给甲方。

标的股份的每股转让价格为0.79元，转让价款总额为人民币壹仟叁佰肆拾壹万伍仟伍佰壹拾肆元伍角陆分（RMB13,415,514.56元）。

上述转让价款为甲方取得标的股份应向乙方支付的全部价款，除该等款项外，乙方不得要求甲方就受让标的股份支付任何其他价款、费用或支出。

标的股份的转让为含权转让，即截至协议签署日标的股份相对应的所有权益。如在标的股份按照协议的约定完成交割之前，圣博华康进行分红、送股、转增股本、发行新股等事项的，转让价格应随之调整。

②流通股份

根据协议约定的条件和条款，甲方同意以支付现金方式购买乙方持有的圣博华康12,736,000股流通股份（占公司已发行股本的9.93%，“流通股份”）；乙方同意将流通股份按照协议约定转让给甲方。流通股份的每股转让价格为0.79元。转让价款总额为每股转让价格乘以流通股份的数量12,736,000股，即人民币壹仟零陆万壹仟肆佰肆拾元（RMB10,061,440.00元）。



GRANDWAY

③限售股份

根据协议约定的条件和条款，甲方同意于乙方持有的圣博华康38,208,994股限售股份（占公司已发行股本的29.79%，“限售股份”）全部解除限售后，按照协议约定向乙方受让该等限售股份，乙方同意向甲方转让该等限售股份。限售股份的每股转让价格为0.79元。转让价款总额为每股转让价格乘以限售股份的数量38,208,994股，即人民币叁仟零壹拾捌万伍仟壹佰零伍元贰角六分（RMB30,185,105.26）。

（2）转让价款的支付条款

①标的股份

a) 甲方应在第一次交割日后的三个工作日内向乙方支付标的股份转让价款的70%，即人民币9,390,860.19元；

b) 甲方于《股份转让协议之补充协议（二）》生效之日起的五个工作日内向乙方支付标的股份转让价款的剩余30%，即人民币4,024,654.37元；

c) 如甲方未按照上述约定支付转让价款，则每逾期一日，甲方应按照应付未付金额的万分之五向乙方支付违约金。

②流通股份

甲方应在流通股份的交割及股份转让手续全部完成之日起的五个工作日内向乙方支付流通股份转让价款，即人民币10,061,635.92元。

③限售股份

a) 甲方应在《股份转让协议之补充协议（二）》生效且标的公司股东大会就该补充协议所载之交易及标的公司终止摘牌及复牌事宜审议通过后的五个工作日内向乙方支付限售股份转让价款的30%，即人民币9,055,531.58元；

b) 甲方应在该等限售股份已解除限售，且限售股份的交割及股份转让手续全部完成后的五个工作日内向乙方支付限售股份转让价款的剩余70%，即人民币21,129,573.68元。

（3）股份质押

乙方、丙方同意将其合计持有的圣博华康58,753,625股股份（占公司已发行股本的45.82%）按照《股份质押协议》的约定质押予甲方，为乙方和丙方在《股份转让协议》《股份转让协议之补充协议（二）》项下的各项责任和义务提



GRANDWAY

供担保。如乙方及/或丙方违反其在上述协议项下的任何责任或义务，甲方有权通过处分质押股份获得受偿。

(4) 股份回购

①如乙方未按照《股份转让协议之补充协议（二）》第三条相关约定履行流通股份转让义务的，甲方有权要求乙方回购全部或部分标的股份。但因法律、法规、相关交易规则或全国中小企业股份转让系统有限责任公司监管原因不能履行的除外。

②如乙方未按照《股份转让协议之补充协议（二）》第四条相关约定履行限售股份转让义务的，甲方有权要求乙方回购全部或部分标的股份及流通股份。但因法律、法规、相关交易规则或全国中小企业股份转让系统有限责任公司监管原因不能履行的除外。

③根据甲方发出的书面回购通知，乙方届时应购买甲方要求回购的股份，回购价格相当于甲方就拟回购股份向乙方支付的转让价款金额加同期银行贷款利率的价格（甲方按照《股份转让协议》《股份转让协议之补充协议（二）》约定尚未向乙方支付的部分价款可以从乙方应付的回购价格中扣除）。乙方应当在收到甲方要求回购股份的书面通知当日起的五（5）个工作日内与甲方签署股份转让协议等回购文件，并在收到甲方要求回购股份的书面通知后的三十（30）个工作日或回购文件签署后的二十（20）个工作日内（以孰早为准）全额支付回购价款，并配合办理股份过户及变更事宜所需的一切手续。

④在乙方向甲方支付完毕全部股份回购价款之前，甲方就其未取得回购价款部分的股份仍享有中国法律和《股份转让协议》《股份转让协议之补充协议（二）》项下完全的股东权利。

⑤尽管作出上述回购安排，各方同意，无论甲方是否行使回购权，乙方均应就其未按照《股份转让协议之补充协议（二）》第三条、第四条相关约定履行流通股份转让义务以及限售股份转让义务并完成所有必要手续的违约行为按照《股份转让协议》第 13.5 条第（3）款约定金额向甲方支付一笔违约金。

(5) 过渡期的安排

过渡期内，乙方、丙方不得就其持有的标的公司股份的转让、质押或者设定其它权利负担或限制事宜与任何第三方进行协商或者签署任何法律文件，亦



GRANDWAY

不得开展与本次交易的目的或履行相冲突的任何行为，为履行交易协议相关安排的行为除外。

过渡期内，乙方作为标的公司的控股股东，应当以审慎尽职的原则行使标的公司股东的权利，履行股东义务并承担股东责任，促使标的公司及其子公司按照正常方式经营，并尽合理的商业努力保持公司的业务联系，保证公司处于良好的经营状态。

除非事先获得甲方的书面同意，乙方应确保标的公司及其子公司不得采取下列行动：①提前偿还未到期债务；②向他人提供担保、以其财产为他人设定抵押、出质及其他担保权；③免除任何对他人的债权或放弃任何求偿权；④修改任何已有合同或协议，而且该修改将对公司产生不利影响；⑤转让或许可他人使用标的公司知识产权，商业秘密、字号或商号；⑥制定或审议分红方案；⑦公司章程的修改（为本次交易的除外）；⑧公司终止、解散；⑨公司注册资本的增加、减少，发行债券；⑩公司的合并、分立；⑪任何可能导致上述情形发生的作为或不作为。

在过渡期间，乙方不得损害标的公司的利益，并确保标的公司及其子公司：①以正常方式和以往惯例经营方式运作，继续维持其与客户的良好合作关系，以确保其经营和业务不会受到重大不利影响；②保证组织机构和业务机构的完整，保持管理层及销售、采购等经营团队的稳定；③继续确保全部经营资产均于正常运营和良好保养/修缮状态；④维持各项经营许可和资质持续有效；⑤在正常生产经营活动中，按时支付到期应付账款及其它债务；⑥不得以作为或不作为的方式违反本协议项下的陈述和保证条款；⑦及时将有关对标的公司已造成或可能造成重大不利影响的任何事件、事实、条件、变化或其他情况书面通知受让人；⑧严格按照中国法律处理标的公司的税务事宜。

在本协议签署后，各方应保持密切合作，并采取一切必要行动以促使本次交易的尽快完成。

乙方和/或圣博华康及其子公司在相关重要方面未遵守过渡期约定，导致圣博华康或其子公司权益遭受损失的，该等损失由乙方全额承担，并由乙方以现金方式对圣博华康及其子公司进行足额赔偿；如乙方未按照甲方要求进行足额赔偿，甲方有权在支付给乙方的股份转让价款中进行等额扣除。



GRANDWAY

（6）违约责任

①协议签署后，除不可抗力因素外，各方应当根据协议的约定全面履行各自的义务、责任。任何一方不履行或者不完全履行协议的义务、责任，或者履行义务、责任不符协议约定的；或者在协议中作出的陈述和保证被证明是不真实、不准确、不完整的，或者存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的，即构成违约。

②如任何一方延期支付协议项下的付款义务，则每延期一日，应按应付未付金额的万分之五支付违约金；同时，除非协议有相反约定，则对于乙方、丙方应付而未付的款项，甲方均可在支付给乙方、丙方的转让价款中进行等额扣除，但该等扣除并不免除乙方、丙方在本条项下的违约责任。

③任何一方（“违约方”）违约的，另一方（“守约方”）有权以书面通知的方式要求违约方在书面通知送达之日起三十日内予以纠正；违约方在前述期限内未予纠正的，则守约方有权采取以下一种或多种救济措施以维护其自身的合法权益：

a) 要求违约方继续履行协议；

b) 中止履行守约方在协议项下的义务，待违约方纠正违约行为后恢复履行。守约方中止履行义务的，不构成守约方的违约；

c) 要求违约方赔偿守约方违约金500万元及守约方因该违约行为遭受的损失；

d) 以书面通知的方式终止协议，协议自该书面通知送达之日终止；

e) 协议和适用法律赋予的其他权利和/或救济。

④协议另有约定外，违约方违反协议约定或任何承诺给守约方造成损失的，违约方应予赔偿。损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括协议履行后可以获得的利益，但不得超过违约方订立协议时预见到或者应当预见到的因违反协议可能造成的损失。

⑤守约方就违约方违反协议约定的行为放弃向其主张违约责任的，应当以书面通知的方式做出。且该放弃不应视为其对违约方以后的违约行为放弃主张违约责任，或放弃适用法律和协议赋予的其它权利或者救济。

⑥《股份转让协议之补充协议（二）》项下流通股份以及限售股份转让自



GRANDWAY

标的公司依照法律和适用的监管规则在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司办理完毕标的股份的过户变更登记手续后视为完成交割手续及股份转让程序的完成；因一方原因导致交割逾期的，每逾期一日，此方按照转让价款的万分之五向另一方支付违约金。

⑦如甲方未按照《股份转让协议之补充协议（二）》第三、四条相关约定履行流通股份受让义务以及限售股份受让义务，乙方已收到的股份转让款无需退还，且甲方应按照《股份转让协议》第13.5条第（3）款约定金额向乙方支付违约金，但因法律、法规、相关交易规则或全国中小企业股份转让系统有限责任公司监管原因不能履行的除外。

⑧如乙方未按照《股份转让协议之补充协议（二）》第三、四条相关约定履行流通股份转让义务以及限售股份转让义务，乙方应在收到甲方通知之日起十日内将乙方已收到的股份转让款退还至甲方账户，且应按照《股份转让协议》第13.5条第（3）款约定金额向甲方支付违约金，但因法律、法规、相关交易规则或全国中小企业股份转让系统有限责任公司监管原因不能履行的除外。

2. 《股份质押协议》《股份质押协议之补充协议》

质权人：上海乾毅创业投资管理有限公司

出质人：孙业利

（1）股份质押条款

①出质人以其在公司中拥有的50,944,994股股份（占公司已发行股本的39.73%），即质押股份，质押给质权人，所担保的范围为出质人、孙昕宁履行其在《股份转让协议》项下的全部义务和责任（以下简称“合同义务”），以及质权人因出质人、孙昕宁任何对合同义务违约而遭受的损失，及出质人为实现其在《股份转让协议》项下的全部权利所发生的一切费用，包括但不限于出质人、孙昕宁在《股份转让协议》项下所应当向质权人承担的所有应偿还的款项本金和利息及其他所有相关费用（包括法律费用）、损失、罚息、违约金、赔偿金、实现债权的费用（以下简称“担保债务”）。

②《股份质押协议》项下的质权是指质权人所享有的，以质押股份的股息、分红或以折价、拍卖、变卖质押股份所得价款优先受偿的权利。为免疑



GRANDWAY

义，若协议签署后，在不违反本协议及其他约定的前提下，因出质人对公司增资或公司股份发生送股、公积金转增、拆分股份等所形成派生股份的，出质人应当在该等事项发生后五个工作日内与质权人共同办理派生股份的追加股份质押登记手续。

③若质押股份有任何价值明显减少的可能，足以危害质权人权利的，经质权人要求，出质人应该提供其他的财产作为担保。

④除非质权人另行明确书面同意，否则，仅当出质人已适当地履行完毕全部合同义务并经质权人书面认可后，本协议项下的质押方可解除。

(2) 生效条款

①《股份质押协议》自双方签字或盖章之日生效。

②出质人应于本协议签署后60日内向全国中小企业股份转让系统/中国证券登记结算有限公司申请办理质押股份的股份出质登记手续，并向质权人提交由中国证券登记结算有限公司颁发的股份质押登记文件或其他证明上述股份质押已经完成的有关文件。为本协议之目的，“工作日”系指中国大陆的银行一般营业之日（周六、周日及法定节假日除外）。

③质押期限自股份出质登记之日起，至以下日期终止（以较早者为准）：
a) 质权人书面同意解除股份质押；或b) 出质人、孙昕宁于《股份转让协议》项下的全部义务和责任均已履行完毕。

(3) 违约事件

①下列事项均被视为违约事件：

a) 出质人、孙昕宁发生《股份转让协议》项下的违约；

b) 出质人所拥有的财产出现不利变化，或出质人对外的任何借款、担保、赔偿、承诺或其他偿债责任因违约被要求提前偿还或履行或已到期但不能如期偿还或履行，致使质权人有理由认为出质人履行本协议项下的义务的能力已受到影响的；或

c) 按有关法律规定质权人不能行使处分质权的其他情况。

②如出质人知道或发现上述所述的任何事项或可能导致上述事项的事件已经发生，出质人应立即以书面形式通知质权人。

③除非上述所列的违约事项已在质权人感到满意的情况下获得圆满解决，



GRANDWAY

否则质权人可在出质人违约事项发生时或发生后的任何时间以书面形式向出质人发出违约通知。如在发出该等书面通知之日起十（10）日内，出质人或公司未及时纠正其违约行为或采取必需的救济行为，则质权人有权按本协议第7条的规定行使质权。

（4）质权的行使

①质权人行使质权时应按照本协议第6.3条的规定向出质人发出违约通知。

②受限于第6.3条的规定，质权人可在按第6.3条发出违约通知十（10）日后的任何时间里行使质权。

③质权人有权以质押股份的股息、分红或按照法定程序以本协议项下的全部或部分质押股份折价，或以拍卖、变卖质押股份的价款优先受偿，直到将《股份转让协议》项下的未支付的一切应付款项以及质权人行使质权所产生的一切合理费用抵偿完毕。

④质权人依照本协议行使质权时，出质人及公司不得设置障碍，并应予以必要的协助，以使质权人实现其质权。

⑤质权人有权选择同时或先后行使其享有的任何违约救济，质权人在行使本协议项下的拍卖或变卖质押股份的权利前，无须先行使其他违约救济。

3. 《股份质押协议》《股份质押协议之补充协议》

质权人：上海乾毅创业投资管理有限公司

出质人：孙昕宁

（1）股份质押条款

①出质人以其在公司中拥有的 7,808,631 股无限售条件股份（占公司已发行股本的 6.09%），即质押股份，质押给质权人，所担保的范围为出质人、孙业利履行其在《股份转让协议》项下的全部义务和责任（以下简称“合同义务”），以及质权人因出质人、孙业利的任何对合同义务违约而遭受的损失，及质权人为了实现其在《股份转让协议》项下的全部权利所发生的一切费用，包括但不限于出质人、孙业利在《股份转让协议》项下所应当向质权人承担的所有应偿还的款项本金和利息及其他所有相关费用（包括法律费用）、损失、罚息、违约金、赔偿金、实现债权的费用（以下简称“担保债务”）。



②《股份质押协议》项下的质权是指质权人所享有的，以质押股份的股息、分红或以折价、拍卖、变卖质押股份所得价款优先受偿的权利。为免疑义，若本协议签署后，在不违反本协议及其他约定的前提下，因出质人对公司增资或公司股份发生送股、公积金转增、拆分股份等所形成派生股份的，出质人应当在该等事项发生后五个工作日内与质权人共同办理派生股份的追加股份质押登记手续。

③若质押股份有任何价值明显减少的可能，足以危害质权人权利的，经质权人要求，出质人应该提供其他的财产作为担保。

④除非质权人另行明确书面同意，否则，仅当出质人已适当地履行完毕全部合同义务并经质权人书面认可后，本协议项下的质押方可解除。

(2) 生效条款

①《股份质押协议》自双方签字或盖章之日生效。

②出质人应于本协议签署后 60 日内向全国中小企业股份转让系统/中国证券登记结算有限公司申请办理质押股份的股份出质登记手续，并向质权人提交由中国证券登记结算有限公司颁发的股份质押登记文件或其他证明上述股份质押已经完成的有关文件。为本协议之目的，“工作日”系指中国大陆的银行一般营业之日(周六、周日及法定节假日除外)。

③质押期限自股份出质登记之日起，至以下日期终止（以较早者为准）：

a) 质权人书面同意解除股份质押；或 b) 出质人、孙业利于《股份转让协议》项下的全部义务和责任均已履行完毕。

(3) 违约事件

①下列事项均被视为违约事件：

a) 出质人、孙业利发生《股份转让协议》项下的违约；

b) 出质人所拥有的财产出现不利变化，或出质人对外的任何借款、担保、赔偿、承诺或其他偿债责任因违约被要求提前偿还或履行或已到期但不能如期偿还或履行，致使质权人有理由认为出质人履行本协议项下的义务的能力已受到影响的；或

c) 按有关法律规定质权人不能行使处分质权的其他情况。

②如出质人知道或发现上述所述的任何事项或可能导致上述事项的事件已



GRANDWAY

经发生，出质人应立即以书面形式通知乾毅创投。

③除非上述所列的违约事项已在质权人感到满意的情况下获得圆满解决，否则质权人可在出质人违约事项发生时或发生后的任何时间以书面形式向出质人发出违约通知。如在发出该等书面通知之日起十（10）日内，出质人或公司未及时纠正其违约行为或采取必需的救济行为，则质权人有权按本协议第 7 条的规定行使质权。

（4）质权的行使

①质权人行使质权时应按照本协议第 6.3 条的规定向出质人发出违约通知。

②受限于第 6.3 条的规定，质权人可在按第 6.3 条发出违约通知十（10）日后的任何时间里行使质权。

③质权人有权以质押股份的股息、分红或按照法定程序以本协议项下的全部或部分质押股份折价，或以拍卖、变卖质押股份的价款优先受偿，直到将《股份转让协议》项下的未支付的一切应付款项以及质权人行使质权所产生的一切合理费用抵偿完毕。

④质权人依照本协议行使质权时，出质人及公司不得设置障碍，并应予以必要的协助，以使质权人实现其质权。

⑤质权人有权选择同时或先后行使其享有的任何违约救济，质权人在行使本协议项下的拍卖或变卖质押股份的权利前，无须先行使其他违约救济。

4. 《表决权委托协议》

表决权委托方：孙业利

表决权受托方：上海乾毅创业投资管理有限公司

（1）表决权委托条款

表决权委托方不可撤销地授权表决权受托方作为表决权委托方所持目标公司 50,944,994 股股份（以下简称“授权股份”）的唯一、排他的代理人，全权代表表决权委托方自身，在委托期限内，按照《公司法》等有关法律法规和目标公司届时有效的公司章程行使或享有授权股份所对应的全部股东权利，包括但不限于如下股东权利（以下简称“委托权利”）：



①提交包括提名或推荐目标公司董事、监事、高级管理人员候选人在内的股东提议或议案；

②召集、召开和出席目标公司的股东大会会议；

③对所有根据相关法律、法规、规章及其他有法律约束力的规范性文件或目标公司章程需要股东大会讨论、决议的事项行使表决权。

自表决权委托协议生效之日起，目标公司因送股、公积金转增、拆分股份、配股等原因发生股份数量变动的，授权股份数量同时作相应调整。表决权委托期间，目标公司就授权股份所作的分红，以及表决权委托方对授权股份所作的任何处置行为所产生的收益均归属于表决权受托方所有。

双方在此确认，表决权委托方不再就本次表决权委托涉及的具体表决事项向表决权受托方分别出具委托书；但如因监管机关需要，表决权委托方应根据表决权受托方的要求配合出具相关文件以实现表决权委托协议项下委托表决权受托方行使表决权的目。

(2) 委托期限

表决权委托协议所述本次委托表决权的委托期限，自《股份转让协议之补充协议（二）》生效之日起始，至表决权委托协议本条所述的委托终止日止。

本次表决权委托的终止日自下列情形中孰早发生者为准：

①双方对解除或终止表决权委托协商一致并书面签署终止协议；

②授权股份按照《股份转让协议》及其补充协议之约定被交割并转让登记至表决权受托方名下之日。

(3) 违约责任

双方同意并确认，如表决权委托协议任何一方违反表决权委托协议项下任何其声明、陈述、承诺或保证，均构成违约，其应向守约方承担违约责任，负责赔偿守约方违约金 500 万元及守约方因该违约行为遭受的损失，同时，甲方可依据《股份转让协议之补充协议（二）》第五条之约定要求乙方回购全部或部分甲方从乙方处受让的股份。

(4) 协议的生效、变更、补充与解除、终止

表决权委托协议自双方依法签署后成立，与《股份转让协议之补充协议（二）》同时生效。



GRANDWAY

双方同意，任何对表决权委托协议的修改、增加、补充、删除、解除或终止，均应以书面方式进行。

双方同意，表决权委托协议应根据下列情况解除并终止：

①由双方一致书面同意。

经查验，本所律师认为，本次收购涉及的《股份转让协议》《股份转让协议之补充协议》《股份转让协议之补充协议（二）》《股份质押协议》《股份质押协议之补充协议》的内容符合法律、行政法规、规章及规范性文件的规定，内容合法、有效。

（三）收购人本次收购前后权益变动情况

根据《收购报告书（修订稿）》、圣博华康提供的《证券持有人名册》（股权登记日：2023年4月28日），本次收购前后，圣博华康前十名股东权益变动情况如下：

股东姓名/ 名称	收购前		13.24%股份交割后		9.93%股份交割后		29.79%股份交割后	
	持股数量 (股)	持股比例 (%)	持股数量 (股)	持股比例 (%)	持股数量 (股)	持股比例 (%)	持股数量 (股)	持股比例 (%)
孙业利	67,926,658	52.9684	50,944,994	39.7263	38,208,994	29.7949	0	0
孙昕宁	7,808,631	6.0891	7,808,631	6.0891	7,808,631	6.0891	7,808,631	6.0891
德必投资	6,407,000	4.9961	6,407,000	4.9961	6,407,000	4.9961	6,407,000	4.9961
乾毅创投	5,962,000	4.6491	22,943,664	17.8912	35,679,664	27.8226	73,888,658	57.6175
汤礼剧	3,639,880	2.8383	3,639,880	2.8383	3,639,880	2.8383	3,639,880	2.8383
许以仁	3,270,400	2.5502	3,270,400	2.5502	3,270,400	2.5502	3,270,400	2.5502
张怀余	3,216,600	2.5083	3,216,600	2.5083	3,216,600	2.5083	3,216,600	2.5083
俞捷	2,800,000	2.1834	2,800,000	2.1834	2,800,000	2.1834	2,800,000	2.1834
胡志刚	2,800,000	2.1834	2,800,000	2.1834	2,800,000	2.1834	2,800,000	2.1834
朱影	2,451,100	1.9113	2,451,100	1.9113	2,451,100	1.9113	2,451,100	1.9113



GRANDWAY

（四）本次收购的批准及履行的相关程序

1. 收购人已履行的决策和审批程序

根据《收购报告书（修订稿）》及收购人提供的会议文件资料并查询巨潮资讯网的公开披露信息，2022年6月21日，收购人的控股股东德必文化召开了第二届董事会第十三次会议、收购人召开了股东会，审议通过了《关于收购上海圣博华康文化创意投资股份有限公司股权的议案》，并履行了相关信息披露义务；2023年4月3日，收购人的控股股东德必文化召开了第二届董事会第十七次会议、收购人召开了股东会，审议通过了《关于拟签署〈股份转让协议之补充协议〉及〈表决权委托协议〉的议案》，并履行了相关信息披露义务。

本次收购及相关权益变动活动不涉及国家政策、行业准入、国有股份转让、外商投资等事项，无需取得国家相关部门的批准。

2. 交易对方已履行的程序

根据《收购报告书（修订稿）》《股份转让协议》《股份转让协议之补充协议》《股份转让协议之补充协议（二）》，本次交易的交易对方系自然人，无需其他授权或批准程序。截至《收购报告书（修订稿）》出具日，本次交易方案已经各交易对方同意，并签署相关协议。

（五）收购人限售安排

根据《收购报告书（修订稿）》，收购人、收购人一致行动人及收购人实际控制人承诺：

“本公司/本人持有的公众公司股份，在收购完成后 12 个月内不进行转让。本公司/本人在被收购公司中拥有权益的股份在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让不受前述 12 个月的限制。”



GRANDWAY

（六）在本次交易事实发生之日起前 6 个月内收购人及其董事、监事、高级管理人员买卖公众公司股票的情况

根据《收购报告书（修订稿）》并经查询圣博华康最近 6 个月的《证券持有

人名册》，本次收购事实发生之日起前 6 个月内，收购人董事、监事、高级管理人员不存在买卖圣博华康股份的情况。收购人及其一致行动人买卖圣博华康股票的情况如下：

时间	购买方	出让方	受让股份数	持股比例
2021 年 1 月 25 日-26 日	德必投资	周庆贵	6,407,000	4.9961%
2021 年 1 月 26 日	乾毅创投	周庆贵	103,000	0.0803%
2021 年 1 月 26 日		赵勤	4,387,000	3.4209%
2021 年 1 月 28 日		刘荣明	1,192,000	0.9295%
2022 年 2 月 23 日		赵勤	280,000	0.2183%
合计			12,369,000	9.6452%

（七）收购人及其关联方以及董事、监事、高级管理人员在本次收购实施发生日前 24 个月内与公众公司发生的重大交易的情况

根据《收购报告书（修订稿）》，收购人及其关联方以及各自的董事、监事、高级管理人员在本次收购事实发生之日前 24 个月内不存在与圣博华康发生交易的情况。

（八）本次收购是否触发要约收购

根据《收购报告书（修订稿）》及《公司章程》，《公司章程》中未明确约定公司被收购时收购人需要向全体股东发出全面要约收购，也未明确发出全面要约收购的触发条件及相应的制度安排等内容，因此，本次收购不涉及触发要约收购条款的情况。

三、本次收购的目的及后续计划

（一）本次收购的目的

根据《收购报告书（修订稿）》，本次收购目的如下：



GRANDWAY

圣博华康专注于文化创意园区规划顾问、投资和运营，基于自身规划咨询、项目开发拓展、集成物业服务等能力，建立了创意园区规划、开发、运营整体服务体系。收购人为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，以中小微型文化创意企业和科技创新企业的需求为中心，以园区设计和运营管理能力为基础，对各类既有建筑进行重新定位与更新改造，在保护和传承城市历史文化脉络的同时，为文科创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务。

收购人认为圣博华康具有一定的品牌影响力、市场资源、运营能力以及较好的成长性。本次收购以及后续股权转让完成后，收购人将取得圣博华康的控制权，收购人将基于多年深耕该领域积累的丰富经验和专业能力，优化圣博华康整体发展战略，完善圣博华康法人治理结构，借助其品牌价值和影响力，推进圣博华康继续开展相关业务并拓展业务地域，提升品牌价值和影响力，并充分发挥规模优势提高圣博华康的整体盈利能力，进而提升圣博华康的价值和股东回报。

综上，本所律师认为，《收购报告书（修订稿）》中披露的本次收购的目的不存在违反法律、行政法规等强制性规定的内容。

（二）本次收购的后续计划

根据《收购报告书（修订稿）》，本次收购的后续计划如下：

1. 对圣博华康主要业务的调整计划

截至《收购报告书（修订稿）》签署之日，收购人暂无对圣博华康主营业务进行调整的计划；本次收购完成后，收购人不排除在未来 12 个月内将利用自身资源，通过业务整合等方式，积极寻求具有市场发展潜力的投资项目或资产并纳入公司，并积极拓展公司业务范围，增强公司持续经营能力和综合竞争力。若未来收购人实施相应的调整计划，公司将会严格履行必要的法律程序和信息披露义务。

2. 对圣博华康管理层的调整计划



GRANDWAY

收购人将根据《股份转让协议》等的约定，适时对公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员提出必要的调整建议。如未来收购人就圣博华康管理层提出调整建议，将会严格履行必要的法律程序和信息披露义务。

3. 对圣博华康组织机构的调整

本次收购完成后，收购人将根据实际经营需要，以及《公司法》等相关法律法规的规定，向圣博华康股东大会、董事会等提出进一步完善公司组织架构的相关建议，确保圣博华康平稳健康发展。

4. 对圣博华康公司章程进行修改的计划

本次收购完成后，收购人将根据实际经营需要及《股份转让协议》的约定，以及《公司法》等相关法律法规的规定，对圣博华康的公司章程进行修订。

5. 对圣博华康资产进行处置的计划

截至《收购报告书（修订稿）》出具日，收购人暂无对圣博华康资产进行处置的计划；本次收购完成后12个月内，如果根据圣博华康实际情况需要对圣博华康现有资产进行处置，收购人承诺将按照有关法律、法规之规定，履行相应的法定程序和义务。

6. 对圣博华康员工聘用做出调整的计划

截至《收购报告书（修订稿）》出具之日，收购人暂无对圣博华康现有员工聘用计划作重大调整的计划。本次收购完成后，如果根据公司实际情况需要对公司现有员工聘用计划作重大变动，收购人承诺将按照有关法律法规之要求，履行相应的法定程序和义务。

7. 对圣博华康的增持计划

收购人不排除在未来12个月内继续增持圣博华康股份的计划。收购人在制定和实施上述后续计划时，将严格按照相关法律法规的规定履行相关程序和信息披露义务。



GRANDWAY

综上，本所律师认为，《收购报告书（修订稿）》中披露的本次收购的后续计划不存在违反法律、行政法规等强制性规定的内容。

四、对公众公司的影响分析

根据《收购报告书（修订稿）》，本次收购对圣博华康的主要影响及风险如下：

1. 对圣博华康控股股东及实际控制人的影响

本次收购全部股份交割完成后，收购人拟合计持有公众公司 73,888,658 股股份，占公众公司已发行股本的 57.62%。收购人及其一致行动人拟合计持有公众公司 80,295,658 股股份，占公众公司已发行股本的 62.61%。公众公司控股股东将变更为乾毅创投，实际控制人将变更为贾波、李燕灵。

2. 对圣博华康经营管理的影响

本次收购完成后，收购人暂无改变圣博华康的主要业务、处置圣博华康资产、对现有员工聘用计划作重大调整的计划，对圣博华康的经营业绩不会产生重大不利影响。

3. 对圣博华康独立性的影响

本次收购完成后，收购人将成为圣博华康的控股股东，收购人及其实际控制人承诺与圣博华康在人员、资产、财务、机构、业务等方面能保持相互独立，具体如下：

“1、人员独立

（1）保证公众公司的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于收购人及其关联方。

（2）保证公众公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员的独立性，不在收购人及其关联方担任除董事、监事以外的其它职务及领取薪酬；公众公司的财务人员不在收购人及其关联方中兼职。

（3）保证收购人及其关联方提名出任公众公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行。

2、资产独立

（1）保证公众公司具有独立完整的资产、其资产全部能处于公众公司的控



GRANDWAY

制之下，并为公众公司独立拥有和运营。

(2) 确保公众公司与收购人及其关联方之间产权关系明确，公众公司对所属资产拥有完整的所有权，确保公众公司资产的独立完整。

(3) 收购人及其关联方本次交易前没有、交易完成后也不以任何方式违规占用公众公司的资金、资产。

3、财务独立

(1) 保证公众公司拥有独立的财务部门和独立的财务核算体系。

(2) 保证公众公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。

(3) 保证公众公司独立在银行开户，不与收购人及其关联方共用一个银行账户。

(4) 保证公众公司能够作出独立的财务决策。

(5) 保证公众公司依法独立纳税。

4、机构独立

(1) 保证公众公司依法建立和完善法人治理结构，并拥有独立、完整的组织机构。

(2) 保证公众公司的股东大会、董事会、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

(3) 保证公众公司建立健全内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，与收购人及其关联方向不得有机构混同的情形。

5、业务独立

(1) 保证公众公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

(2) 保证公众公司的业务应当独立于收购人及其关联方，与收购人及其关联方向不得有同业竞争或者显失公平的关联交易。”



GRANDWAY

4. 对圣博华康同业竞争的影响

根据《收购报告书（修订稿）》，收购人已在《收购报告书（修订稿）》“第四节 对公众公司影响的分析/四、本次收购对公众公司同业竞争的影响”部分披

露了本次收购对公众公司同业竞争的影响，具体如下：

“（一）公众公司主营业务情况

公众公司主要从事基于文化创意园区的投资和运营以及相应的增值服务业务（包括规划咨询和顾问服务）。截至 2022 年 12 月 31 日，在上海、武汉、徐州地区，以承租运营模式运营管理 6 个文创产业园区项目，运营管理面积合计约 14 万平方米。

圣博华康 2021-2022 年度营业收入分地区构成情况如下：

类别	2022 年度营业收入 (万元)	占圣博华康 2022 年 营业收入的比例	2021 年度营业收入 (万元)	占圣博华康 2021 年 营业收入的比例
上海	3,688.75	38.73%	4,012.79	34.47%
徐州	3,080.63	32.34%	4,800.75	41.24%
武汉	2,755.21	28.93%	2,826.69	24.28%
合计	9,524.60	100.00%	11,640.23	100.00%

（二）收购人及收购人控股股东主营业务情况

收购人及收购人控股股东德必集团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。截至 2022 年 12 月 31 日，德必集团在国内的上海、北京、深圳、成都、南京、杭州、苏州、长沙、合肥、西安等多个城市，以及意大利、美国等海外地区运营管理了约 68 个文化创意产业园区，运营管理面积约 118.18 万平方米。

德必集团 2021-2022 年度营业收入分地区构成情况如下：

项目	2022 年度营业收入 (万元)	占德必集团 2022 年 营业收入的比例	2021 年度营业收入 (万元)	占德必集团 2021 年 营业收入的比例
上海	56,958.44	73.13%	65,951.69	69.06%
北京	6,924.79	8.89%	17,592.29	18.42%
杭州	3,710.44	4.76%	4,264.79	4.47%
成都	3,703.34	4.75%	3,439.76	3.60%
武汉	1,913.41	2.46%	-	-
长沙	1,711.90	2.20%	1,678.58	1.76%
南京	1,151.95	1.48%	1,382.48	1.45%
苏州	866.88	1.11%	935.75	0.98%
合肥	449.46	0.58%	-	-
境外	200.98	0.26%	179.40	0.19%

项目	2022 年度营业收入 (万元)	占德必集团 2022 年 营业收入的比例	2021 年度营业收入 (万元)	占德必集团 2021 年 营业收入的比例
深圳	199.77	0.26%	-	-
西安	93.64	0.12%	64.58	0.07%
合计	77,884.98	100.00%	95,489.33	100.00%

(三) 收购人及收购人控股股东与公众公司间不存在对公众公司构成重大不利影响的同业竞争

1、园区所在地区不同，不具有竞争性

公众公司与收购人及德必集团的主营业务是基于办公用房展开的，具有极强的地域属性，不同城市甚至同一城市的不同区县的园区项目不具有竞争性。例如武汉地区企业客户，除非异地业务拓展需求，不会租赁上海地区的办公用房；再例如上海市家居设计类客户会优先在家居产业集聚的徐汇区寻找房屋标的，不会考虑金融行业集中的黄浦外滩或陆家嘴区域的产品，也不会选择互联网企业集中且更具价格优势的浦东张江区域的产品。因此行业属性决定了不同区域的园区项目不具有竞争关系。

截至本报告书签署之日，公众公司运营园区项目 6 个，其中上海市浦东新区项目 1 个、上海市虹口区项目 1 个、武汉市硚口区项目 1 个、徐州市项目 3 个；德必集团运营园区项目 68 个，其中上海市浦东新区项目 2 个、虹口区项目 5 个，未运营武汉市硚口区及徐州市项目。收购人及收购人控股股东与公众公司除均在上海市浦东新区及虹口区运营园区项目外，运营的其他园区项目所在地区均不同，不具有竞争性。

此外，公众公司运营上海市虹口区项目 1 个，建筑面积 1196 平方米，2022 年该项目营业收入 140.80 万元，占公众公司当年度营业收入的 1.48%，该项目营业收入占比较小，且租赁期限至 2025 年 12 月 24 日即将终止，亦不会对公众公司造成重大不利影响。

2、园区产品定位不同，目标客户群不同，不具有替代性

公众公司与收购人、德必集团的主营业务是对老旧厂房或建筑物进行设计、改造、招商、运营，主要产品为办公用房及配套服务，属于非标准化产品。园区产品的构成并非单纯的一定面积的空间，办公空间所在园区内部环境、外部交通情况、周边产业环境也是园区产品组成的一部分。从公司与收购



GRANDWAY

人、德必集团的角度出发，在产品的设计阶段，会根据物业基础条件、取得成本、周边产业资源、文化脉络、营商环境等进行产品定位，并依据定位进行设计及施工改造。不同的产品，定位不同，价格不同，计划招商的客户也不同。从客户的角度出发，其在寻找标的办公用房时，一般会优先确定区域和价格区间，其次影响租赁决策的最主要因素一次是园区的产业资源、地理位置、装修情况等。因此如果园区产品内外部环境、周边产业资源、交通情况、甚至标准的户型及价格区间等基础条件不同，则园区产品的最终定位以及面向的目标客户群截然不同。园区产品除非位置临近且上述产品构成要素均基本相同，否则不同园区产品不具有替代性。

公众公司与德必集团均运营上海市浦东新区的项目，其中德必集团运营的位于上海市浦东新区项目分别为“德必芳华运动 loft”和“德必陆家嘴 WE””，2 个园区与公众公司位于上海市浦东新区的波特营项目在园区定位、价格区间及目标客户均具有较大差异，具体如下：

(1) 公众公司的波特营位于上海金融中心核心地段，是写字楼林立的 CBD 内唯一的一个花园式园区项目，园区的定位是总部经济，单价较高约 7.5 元/m²/日，目标客户群是外资或大型企业总部、政府部门；

(2) 德必芳华运动 loft 位于张江高科科技园区西侧，距离核心商务区较远，单价相对较低为 4.95 元/m²/日，园区产业定位是互联网创新基地，配合互联网行业高工作强度的特征，园区设计主题是运动和健康，环绕园区内外部建设了塑胶跑道和运动场地等，因此该园区的招商目标是互联企业，如现有客户包括滴滴、镭富电子、阿里巴巴—莱划算等；

(3) 德必陆家嘴 WE”是一栋 8 层砖混写字楼，周边主要是学校、公园和居民区，并没有突出的产业资源，因此该项目的定位主要是教育培训并辅以生活服务类商业，该园区的目标客户群是教育培训企业及配套商业。具体如下：

特征	波特营	德必芳华运动 loft	德必陆家嘴 we
园区定位	总部经济	互联网创新基地	教育培训及生活服务
园区建筑物特征	多个低层独栋建筑	工业 loft 厂房	8 层砖混写字楼
园区内部环境特征	由多个低层独栋建筑合围成一个花园式园区	运动主题园区	独栋写字楼，无园区公共外部空间
园区外部周边环境特征	写字楼林立	东临浦东张江高科技园区	学校、公园、居民区



园区周边产业情况	支付宝等金融行业集聚	软件、集成电路、生物医药产业	生活服务类
园区目标招商	外资企业总部、休闲娱乐行业、政府部门	互联网、高新技术企业	教育培训及生活服务类商业
园区现有客户特征	同上	同上	同上
园区主要客户	美国康宁总部	滴滴	上海新音元文化艺术有限公司
	意大利意柯那总部	镭富电子	上海育贝信息咨询服务服务有限公司
	张江公证处	阿里巴巴-莱划算	上海乔巧文化传播有限公司
	盒马研发中心	想象力科技	瑞幸咖啡
园区平均单价	7.5 元/m ² /日	4.95 元/m ² /日	5.63 元/m ² /日

公众公司
波特管项目



德必
芳华运动 loft 项目



GRANDWAY

德必
陆家嘴WE”



综上，德必集团的 2 个位于上海市浦东新区项目与公众公司的波特营，在项目定位、环境风格、产业规划、平均单价以及目标客户群等方面均存在较大差异，不存在替代性。

3、现有客户及供应商不存在重叠业务体系相互独立

公众公司与收购人及德必集团 2022 年客户及供应商，均不存在重叠情况。公众公司与收购人及德必集团均拥有独立的采购与销售渠道，独立对外签订合同，形成了独立完整的业务体系，具有直接面向市场和客户的自主经营能力。

4、市场布局战略不同，不存在利益冲突

公众公司自 2009 年设立上海圣博锦康投资发展有限公司开始运营波特营项目，至今未在北京、上海、广州、深证等一线城市自营超过 2000 平方米以上的规模园区项目，公众公司的市场及业务布局主要在武汉、厦门、无锡、宁波、徐州等城市（截至本报告书签署之日，只在武汉和徐州保留部分业务）。收购人及德必集团主要布局北京、上海市场，2022 年营业收入的 82.02% 来源于两地市场，未来也将主要聚焦北上广深一线城市。因此收购人及德必集团与公众公司市场布局战略不同，不存在利益冲突。

综上所述，首先，园区运营受限于物业的物理位置，收购人及德必集团与公众公司不同区域园区项目不具有竞争性；其次，收购人及德必集团与公众公



GRANDWAY

司的产品定位不同，目标客户群不同，彼此间不具有替代性；第三，收购人及德必集团与公众公司现有客户及供应商不存在重叠，业务体系相互独立；第四，收购人及德必集团与公众公司市场布局战略不同，不存在利益冲突。因此，收购人及收购人控股股东德必集团与公众公司间不存在对公众公司构成重大不利影响的同业竞争。

（四）关于避免同业竞争的承诺

为避免公众公司可能产生的或潜在的同业竞争，切实保障公众公司及全体股东利益，收购人及其控股股东、实际控制人承诺：

“1、本公司及本公司控股股东将充分尊重公众公司的独立法人地位，严格遵守公众公司的公司章程，保证公众公司独立经营、自主决策。本公司及本公司控股股东将严格按照公司法以及公众公司的公司章程规定，促使经本公司提名的公众公司董事依法履行其应尽的诚信和勤勉责任。

2、针对双方未来可能存在的共同业务的区域，本公司及其控制的其他子公司将本着公开、公平、公正的原则，与圣博华康独立参与市场竞争，将获取的商业机会同步给公众公司，不会利用自身控股股东的地位，禁止或阻碍公众公司与收购人和德必集团公平参与市场竞争，不从事损害公众公司及其中小股东的利益的行为。

3、本承诺在德必集团作为公众公司间接/直接控股股东期间持续有效，德必集团保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给公众公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。”

（五）收购人及收购人控股股东增强公司竞争力的措施

收购完成后，公众公司纳入收购人及德必集团的合并范围，收购人及德必集团将在法律允许的范围内采取一系列措施赋能公众公司业务，具体如下：

1、与公众公司共享招商线索数据，增加公众公司招商线索储备，提高公众公司线索转化率和园区出租率；

2、利用收购人及德必集团供应链体系和成本控制管理方法，提高公众公司工程管理效率，降低公众公司工程及日常管理费用支出；

3、利用 wehome 园区管理软件提升物业管理服务水平，使客户实现随时、随地、随手预约共享会议室、物业报修，为客户提供广告及业务拓展发布网络



GRANDWAY

平台，组织并公告社群服务及活动等，提升客户租赁体验，达到增加公众公司综合服务能力和软实力的目的；

4、免费授权公众公司使用德必集团客户服务与关怀管理系统和 wehome 园区管理软件，一方面通过大数据科学精准地分析园区客户的行业特征、实际需求、发展趋势，提前发现现有客户租赁需求，针对扩租意向，提前调配空置面积，提高直销比例，减少招商费支出；另一方面也可以预判客户的退租、缩租需求，提前储备客户资源，减少空置期间。最终实现提高公众公司的营业收入，降低公众公司的运营成本的目的。”

5. 对圣博华康关联交易的影响

根据《收购报告书（修订稿）》，截至《收购报告书（修订稿）》签署之日前24个月内，收购人及其关联方与圣博华康不存在关联交易情况。为了减少和规范本次交易完成后与圣博华康的关联交易，维护圣博华康及其他股东的合法权益，收购人及其实际控制人特作出如下承诺：

“本公司及本公司控制的企业将尽可能避免和减少与公众公司及其控制的企业关联交易：就本公司及本公司控制的企业与公众公司及其控制的企业之间将来无法避免或有合理原因而发生的关联交易事项，本公司及本公司控制的其他企业将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务。本公司及本公司控制的其他企业保证本公司及本公司控制的其他企业将不通过与公众公司及其控制的企业关联交易取得任何不正当的利益或使公众公司及其控制的企业承担任何不正当义务。

本公司保证严格遵守本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给公众公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。本承诺函在本公司作为公众公司股东期间持续有效。”



GRANDWAY

五、收购人作出的公开承诺以及约束措施

根据《收购报告书（修订稿）》及收购人签署的相关承诺文件，收购人作

出的公开承诺及约束措施如下：

（一）收购人关于本次收购行为所作出的公开承诺事项

1. 关于收购报告书真实性、准确性和完整性的承诺

收购人已出具承诺：“收购人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。”

2. 关于不存在《收购管理办法》第六条禁止收购的情形的承诺

具体内容见本法律意见书“一、收购人的基本情况/（七）收购人的主体资格”。

3. 收购人关于收购资金来源合法性的说明

具体内容见本法律意见书“二、本次收购的基本情况/（一）本次收购的方式、资金来源及支付方式”。

4. 收购人关于限售安排的承诺

具体内容见本补充法律意见书“二、本次收购的基本情况/（五）收购人的限售安排”。

5. 收购人关于保持公众公司独立性的承诺

具体内容见本法律意见书“四、对公众公司影响的分析/3. 对圣博华康独立性的影响”。

6. 收购人关于避免与公众公司同业竞争的承诺

具体内容见本法律意见书“四、对公众公司影响的分析/4. 对圣博华康同业竞争的影响”。



GRANDWAY

7. 关于规范关联交易的承诺

具体内容见本法律意见书“四、对公众公司影响的分析/5. 对圣博华康关联交易的影响”。

8. 关于不注入私募基金、类金融相关业务和房地产开发及投资类资产的承诺

收购人已经出具《关于不注入私募基金、类金融相关业务和房地产开发及投资类资产的承诺》，内容如下：

“本次收购完成后，本公司将成为公众公司的股东。本公司承诺不向公众公司注入金融类企业或金融类资产，不利用公众公司直接或间接开展金融类业务，不利用公众公司为相关关联方提供任何财务资助。上述金融类企业或金融类资产包括但不限于下列企业或相关资产：（1）中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会监管并持有相应监管部门颁发的《金融许可证》等牌照的企业；（2）私募基金管理机构；（3）小额贷款公司、融资担保公司、融资租赁公司、商业保理公司、典当公司、互联网金融公司等具有金融属性的企业；（4）其他具有金融属性的企业或资产。

本公司承诺不将房地产开发相关资产注入公众公司，不利用公众公司直接或间接从事房地产开发相关业务，不利用公众公司为房地产开发相关业务提供任何形式的帮助。在今后的股票发行、重大资产重组等业务中，严格遵守全国中小企业股份转让系统有限责任公司现行监管规定。

本承诺一经收购人和收购人控股股东签署即对收购人和收购人控股股东构成有效的、合法的、具有约束力的责任。”

（二）收购人未能履行承诺事项时的约束措施

收购人承诺如下：

“收购人承诺，收购人将依法履行《收购报告书》披露的承诺事项。

如未履行《收购报告书》披露的承诺事项，收购人将在公众公司的股东大会及全国中小企业股份转让系统指定的信息披露平台（www.neeq.com.cn）上公开说明未履行承诺的具体原因并向公众公司的股东和社会公众投资者道歉。



GRANDWAY

如果因未履行《收购报告书》披露的相关承诺事项，给公众公司或者其他投资者造成损失的，收购人将向公众公司或者其他投资者依法承担赔偿责任。”

综上，本所律师认为，上述承诺合法有效，对承诺各方具有约束力。

六、其他重要事项

根据《收购报告书（修订稿）》，经圣博华康于2021年6月11日召开的第四届董事会第十二次会议及2021年6月28日召开的2021年第五次临时股东大会审议通过，圣博华康因日常经营融资需求向上海银行浦东分行申请银行贷款800万元，借款期间自2021年6月16日至2022年6月15日，由圣博华康控股股东、实际控制人孙业利提供个人连带责任担保，保证范围为上海银行浦东分行在主合同项下所享有的全部债权，保证期间自主合同约定的履行债务期限届满之日起三年；根据圣博华康、孙业利出具的《关于2022年疫情封控期间上海市担保基金业务还款宽限延期申请书（公司贷款）》，因疫情封控原因公司申请将上述银行贷款的还款期限宽限至2022年9月15日，上海银行浦东分行已出具的《回执联》，同意前述银行贷款的还款期限宽限申请。

根据《收购报告书（修订稿）》、圣博华康出具的说明并经查验，为合理保障孙业利的权益，由圣博华康为孙业利的上述担保行为提供反担保，反担保期间与孙业利提供的担保期间一致，反担保的保证方式为连带责任保证。

根据《收购报告书（修订稿）》、圣博华康出具的说明、提供的还款记录并经查验，截至《收购报告书（修订稿）》签署之日，上述银行贷款已全部偿还完毕。

根据《收购报告书（修订稿）》，圣博华康控股股东、实际控制人孙业利因圣博华康日常经营融资需求向圣博华康申请银行贷款提供个人连带责任担保，圣博华康因此向孙业利提供相应的反担保属于正常的经济行为，符合圣博华康经营发展需要，具有合理性，不存在损害圣博华康及股东，特别是中小股东利



GRANDWAY

益的情形。

截至《收购报告书（修订稿）》签署之日，本次收购前圣博华康原控股股东、实际控制人及其关联方不存在未清偿对圣博华康负债的情形、未解除圣博华康为其负债提供担保的情形或者损害圣博华康利益的其他情形。

截至《收购报告书（修订稿）》签署之日，收购人不存在与本次收购有关的其他重大事项和为避免对《收购报告书（修订稿）》内容产生误解而必须披露的其他重要事项。

七、本次收购的中介机构

根据《收购报告书（修订稿）》，收购人财务顾问为中信建投证券股份有限公司，收购人法律顾问为国浩律师（上海）事务所，公众公司法律顾问为北京国枫律师事务所，截至《收购报告书（修订稿）》出具日，本次收购的各中介机构与收购人、公众公司以及本次收购行为之间不存在关联关系。

八、结论意见

综上所述，本所律师认为，收购人为本次收购编制的《收购报告书（修订稿）》符合《收购办法》《第5号准则》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

本法律意见书一式肆份。



GRANDWAY

（此页无正文，为《北京国枫律师事务所关于〈上海圣博华康文化创意投资股份有限公司收购报告书〉的补充法律意见书之二》的签署页）



负责人

张利国

经办律师

孟文翔

王 凤

2023 年 4 月 28 日