
北京市天元律师事务所
关于
华视集团控股有限公司
首次公开发行股票并在香港联合交易所有限公司
主板上市涉及中国境内权益之
物业法律意见书

天元律师事务所
TIAN YUAN LAW FIRM

中国北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 10 层, 100032

电话: 010-5776 3888

传真: 010-5776 3777

目 录

第一部分 释义	7
第二部分 正文	8
一、 华视中广	8
二、 华视品管	9
三、 无远弗届	10
四、 大别山文化	12
五、 华视湖北	13

北京市天元律师事务所
关于华视集团控股有限公司首次公开发行股票
并在香港联合交易所有限公司
主板上市涉及中国境内权益之
物业法律意见书

致：华视集团控股有限公司

北京市天元律师事务所（下称“本所”或“我们”）为在中华人民共和国（下称“中国”，仅为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）注册并经北京市司法局批准执业的律师事务所。本所受华视集团控股有限公司（下称“拟上市公司”）的委托，就拟上市公司本次公开发行股票以及在香港联合交易所有限公司（下称“香港联交所”）主板发行及上市（下称“本次发行上市”）事宜，担任拟上市公司之中国法律顾问。根据拟上市公司的委托，本所对拟上市公司纳入本次发行上市范围的中国境内下属企业：华视中广品牌管理（湖北）有限公司、华视中广国际传媒（武汉）有限责任公司、北京无远弗届国际广告有限公司、华视创享文化传媒（湖北）有限公司及大别山文化产业发展（麻城）有限公司（以下统称“拟上市公司的境内企业”）拥有、占有、使用位于中国境内的物业权益进行法律尽职调查，并出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师依据中国现行的有关法律、行政法规和规范性文件（即本法律意见书出具日在中国境内有效并可公开获取的中国法律、国务院颁布的行政法规、地方立法机关颁布的地方性法规和国务院各部（委）及地方人民政府依法律、行政法规、决定、命令制订的各类规章和其他规范性文件，以下统称“中国法律”），查阅了为出具本法律意见书所需查阅的文件，包括但不限于拟上市公司的境内企业的有关批准、执照、许可证书、有关协议、资料和证明，并向拟上市公司及拟上市公司的境内企业的有关人士作了必要的查询及进行必要的讨论。

本所基于下列假设，出具本法律意见书：

1. 在上述核查过程中，本所得到拟上市公司及拟上市公司的境内企业的如下保证，即已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的、全部的书面材料、副本材料或口头证言，并且已经将一切足以影响本法律意见书的事实和文件全部向本所披露，无任何隐瞒、遗漏、不全面、不完整、虚假或误导之处。
2. 所有提供给本所的文件均是完整和真实的，有关材料上的签字和/或印章是真实的、有关副本材料或复印件均与正本材料或原件一致，所有已签署或将签署文件的各方，均为依法存续并取得了适当的授权签署该等文件。
3. 各份文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，且于本法律意见书出具日均由各自的合法持有人持有。
4. 截至本法律意见书出具日，所有提供给本所的文件在提供给本所审查之后均没有发生任何修改、变更、提前终止、解除、撤销或其他变动。

本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和对出具日现行有效的中国法律的理解发表本法律意见。就对本法律意见书出具日现行有效的中国法律的理解，不排除本所与政府行政部门、司法部门或仲裁机关存在不一致的可能性。同时，本法律意见书可能受本法律意见书出具日之后中国法律的变化所影响，包括具有溯及效力的法律变化，本所没有也不会义务据此变化对本法律意见书进行更新。

对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖于拟上市公司、中国政府有关部门及其他第三方出具的书面确认、声明或其他证明文件出具本法律意见书。

本法律意见书中所述任何合同、协议或文件的“可执行性”，受限于以下情形或因素：（1）任何适用的有关破产、无力偿还到期债务、欺诈性转让、重组、延期偿付的法律，或其他类似的具有普遍适用性的、关系或影响债权人权利的法律；（2）可能的司法或行政行为或措施；（3）司法机关在赔偿、救济或防卫措施的可行性、损害赔偿金额计算、律师费或其他费用的合理性、司法程序豁免权的放弃等方面所拥有的自由裁量权。

本法律意见书仅就中国法律发表法律意见，并不依据中国境外法律发表法律意见。

本法律意见书仅就与本次发行上市有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、资产评估等专业事项发表意见。本所律师在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告和资产评估报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的认可——对于这些文件的内容本所并不具备核查和做出评价的适当资格。

根据《中华人民共和国民法典》的规定：“不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产登记簿由登记机构管理”；“不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准”。就拟上市公司的境内企业自有物业和承租物业的状况及产权人信息，本所依据不动产权属证书（指《国有土地使用证》、《土地房屋权证》、《不动产权证书》、《房地产权证》及/或《房屋所有权证》）及其他支持性文件发表相关法律意见。

本法律意见书仅供拟上市公司为本次发行上市之目的使用，拟上市公司可将本法律意见书提呈香港联交所及香港证券及期货事务监察委员会，如有需要，可在拟上市公司的《招股书》、与本次发行上市相关的文件（包括但不限于上市申请文件、路演材料、对监管机构提问的回复等）中披露本法律意见书的内容，并作为备查文件。除上述外，不得用作任何其它目的。未经本所书面明示同意，任何其他机构或个人均不得依赖或使用本法律意见书的全部或部分，或以其做任何其他用途使用，本所亦未授权任何机构或个人对本法律意见书做任何解释或说

明。

基于上述，本所出具法律意见如下：

第一部分 释义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语之特定含义如下：

拟上市公司	指	华视集团控股有限公司（HUASHI GROUP HOLDINGS LIMITED），一家依据开曼群岛法律设立的有限责任公司
华视品管	指	华视中广品牌管理（湖北）有限公司，一家依据中国法律设立的有限责任公司
华视中广	指	华视中广国际传媒（武汉）有限责任公司，曾用名“武汉盛世同元文化传播有限公司”、“武汉华视书锦传播有限公司”、“武汉华视中广国际传媒有限责任公司”、“华视中广国际传媒（武汉）股份有限公司”，一家依据中国法律设立的有限责任公司
无远弗届	指	北京无远弗届国际广告有限公司，一家依据中国法律设立的有限责任公司
大别山文化	指	大别山文化产业发展（麻城）有限公司，一家依据中国法律设立的有限责任公司
华视湖北	指	华视创享文化传媒（湖北）有限公司，曾用名“湖北华视电广传媒有限公司”、“华视中广影业（湖北）有限公司”，一家依据中国法律设立的有限责任公司
中国法律	指	中国颁布且截至本法律意见书出具之日有效且可公开获取的一切法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件
境内	指	中国境内（仅为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）
本所	指	北京市天元律师事务所
元、万元	指	人民币元、万元，中国的法定货币单位

第二部分 正文

截至本法律意见书出具之日，拟上市公司的境内企业在境内使用的物业情况如下：

一、 华视中广

1. 国有土地使用权

根据华视中广的确认及本所的适当核查，截至本法律意见书出具之日，华视中广不拥有任何国有土地使用权。

2. 房屋所有权

根据华视中广的确认及本所的适当核查，截至本法律意见书出具之日，华视中广不拥有任何房屋所有权。

3. 租赁物业

2023年8月31日，武汉市武昌区房地产公司（下称“武昌房地产”）和华视中广签署《房屋租赁合同》，根据该合同，武昌房地产将位于武汉市武昌区茶港新村东院1号（武昌区东湖南路7号）2号楼第一层的房屋出租予华视中广使用，租赁面积1,690平方米，租赁期限自2021年7月1日起至2029年3月31日止，总租金为1154.9967万元，其中第一至第二年度（2021年7月1日至2023年6月30日）年租金为132.6312万元，第三至第七年度（2023年7月1日至2028年6月30日）年租金为154.7364万元，第八年度（2028年7月1日至2029年3月31日）租金为116.0523万元。同时，根据该合同，上述租赁房屋用于华视中广及其关联公司自主经营活动。经核

查上述房屋的所有权证（编号：鄂（2019）武汉市武昌不动产权第 0023931 号），中国科学院水生生物研究所（下称“中科院水生所”）为上述租赁房屋的所有权人。

根据华视中广说明及本所律师适当核查，武昌房地产自 2014 年 1 月 1 日起租用中科院水生所拥有的武汉市武昌区茶港新村东院 1 号房屋，租期为 15 年。根据中科院水生所于 2020 年 8 月 27 日出具的《转租同意书》，中科院水生所同意武昌房地产将上述房屋转租。¹

基于上述，本所律师认为：

- （1）武昌房地产依法有权在 2021 年 7 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日期间将上述房屋转租予华视中广，房屋租赁合同在 2021 年 7 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日期间合法有效，华视中广有权在 2021 年 7 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日期间依据房屋租赁合同的约定占有、使用上述房屋。
- （2）根据华视中广的确认并经本所适当核查，截止于本法律意见书出具之日，上述租赁合同并未办理租赁登记备案手续。根据《中华人民共和国民法典》，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。因此，上述租赁合同未办理租赁登记备案手续，不影响该等租赁合同的效力，但根据《商品房屋租赁管理办法》的规定，未办理租赁登记备案，可能由建设（房地产）主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处以 1,000 元以上 1 万元以下罚款。该等情形不会对华视中广的业务经营产生重大不利影响。

二、 华视品管

1. 国有土地使用权

¹ 华视中广已将该承租房屋无偿提供给华视品管和华视湖北使用，对于武昌房地产与中科院水生所之间的租赁关系，下文将不再赘述。

根据华视品管的确认及本所的适当核查，截至本法律意见书出具之日，华视品管不拥有任何国有土地使用权。

2. 房屋所有权

根据华视品管的确认及本所的适当核查，截至本法律意见书出具之日，华视品管不拥有任何房屋所有权。

3. 无偿使用的物业

2023年8月31日，华视中广出具《无偿使用证明》，根据该证明，华视中广将位于武昌区珞珈山茶港新村东院1号水生科技苑2栋第一层07号的租赁房产无偿提供给华视品管作为注册地址和生产经营场所，房屋面积为100平方米，使用期限：2023年8月31日至2028年12月31日。

基于上述，本所律师认为：

华视中广为上述房屋的合法承租人，其依法有权将上述房屋无偿提供予华视品管使用，华视品管有权依据上述证明的约定占有、使用上述房屋。

三、 无远弗届

1. 国有土地使用权

根据无远弗届的确认及本所的适当核查，截至本法律意见书出具之日，无远弗届不拥有任何国有土地使用权。

2. 房屋所有权

根据无远弗届的确认及本所的适当核查，截至本法律意见书出具之日，无远弗届不拥有任何房屋所有权。

3. 租赁物业

2022年10月23日，北京泓灼信息技术有限公司（下称“北京泓灼”）和无远弗届签署《企业注册地址协议书》，根据该协议，北京泓灼将位于北京市大兴区榆垓镇榆顺路12号创业发展中心B座一层147室（集群注册）的房屋提供给无远弗届使用，使用期限为1年，即从2022年10月23日起至2023年10月22日止，使用费为12,000元。

2023年1月12日，无远弗届、北京泓灼及泓灼集团有限公司（下称“泓灼集团”）签署《企业注册地址使用补充协议》，根据该协议，上述《企业注册地址协议书》的甲方主体变更为泓灼集团，无远弗届权益保持不变。2023年10月18日，无远弗届和泓灼集团签署《企业注册地址使用补充协议》，根据该协议，上述《企业注册地址协议书》的使用期限调整为2022年10月23日至2025年9月16日，使用费用不变。

根据北京榆垓工贸公司（下称“北京榆垓”）和北京泓灼于2020年9月17日签署的《租赁合同书》，北京泓灼自2020年9月17日起租用北京榆垓拥有的北京市大兴区榆垓镇榆顺路12号创业发展中心B座一层147室房屋，租期为5年，即从2020年9月17日起至2025年9月16日止，北京泓灼在上述租赁期限内有权对该房屋进行出租，享有房屋自主管理、经营的权利。2023年1月6日，北京榆垓、北京泓灼及泓灼集团签署《租赁合同书-补充协议》，根据该协议，上述《租赁合同书》的乙方主体变更为泓灼集团，泓灼集团有权在租赁期限内对该房屋进行出租，享有房屋自主管理、经营的权利。

2022年11月1日，北京榆垓及北京市大兴区榆垓镇人民政府提供《住所使用证明》，根据该证明，北京榆垓同意将北京市大兴区榆垓镇榆顺路12号创业发展中心B座一层147室（集群注册）提供给无远弗届使用，北京市

大兴区榆垓镇人民政府证明该住所房屋安全，产权人为北京榆垓，房屋用途为办公。

基于上述，本所律师认为：

- (1) 北京泓灼、泓灼集团依法有权将房屋提供予无远弗届，无远弗届有权依据上述证明的约定占有、使用上述房屋。
- (2) 根据无远弗届的确认并经本所适当核查，截止于本法律意见书出具之日，上述租赁合同并未办理租赁登记备案手续。根据《中华人民共和国民法典》，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。因此，上述租赁合同未办理租赁登记备案手续，不影响该等租赁合同的效力，但根据《商品房屋租赁管理办法》的规定，未办理租赁登记备案，可能由建设（房地产）主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处以 1,000 元以上 1 万元以下罚款。该等情形不会对无远弗届的业务经营产生重大不利影响。

四、 大别山文化

1. 国有土地使用权

根据大别山文化的确认及本所的适当核查，截至本法律意见书出具之日，大别山文化不拥有任何国有土地使用权。

2. 房屋所有权

根据大别山文化的确认及本所的适当核查，截至本法律意见书出具之日，大别山文化不拥有任何房屋所有权。

3. 租赁物业

2021年3月11日，曾俊文、喻贵莲和大别山文化签署《企业房屋租赁合同》，根据该合同，曾俊文、喻贵莲将位于麻城市果园场西环北路147号的房屋出租予大别山文化使用，租赁面积100平方米，租赁期限为3年，即从2021年3月11日起至2024年3月11日止，租金为10,000元/年。经核查上述租赁房屋的所有权证（编号：鄂（2018）麻城市不动产权第0003449号），喻贵莲、曾俊文为上述租赁房屋的所有人。

基于上述，本所律师认为：

- （1）曾俊文、喻贵莲为上述房屋的房屋所有权人，其依法有权将上述房屋出租予大别山文化，房屋租赁合同合法有效，大别山文化有权依据房屋租赁合同的约定占有、使用上述房屋。
- （2）根据大别山文化的确认并经本所适当核查，截止于本法律意见书出具之日，上述租赁合同并未办理租赁登记备案手续。根据《中华人民共和国民法典》，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。因此，上述租赁合同未办理租赁登记备案手续，不影响该等租赁合同的效力，但根据《商品房屋租赁管理办法》的规定，未办理租赁登记备案，可能由建设（房地产）主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处以1,000元以上1万元以下罚款。该等情形不会对大别山文化的业务经营产生重大不利影响。

五、 华视湖北

1. 国有土地使用权

根据华视湖北的确认及本所的适当核查，截至本法律意见书出具之日，华视湖北不拥有任何国有土地使用权。

2. 房屋所有权

根据华视湖北的确认及本所的适当核查，截至本法律意见书出具之日，华视湖北不拥有任何房屋所有权。

3. 无偿使用的物业

2023年8月31日，华视中广出具《无偿使用证明》，根据该证明，华视中广将位于武昌区珞珈山茶港新村东院1号水生科技苑2栋第一层02号的租赁房产无偿提供给华视湖北作为注册地址和生产经营场所，房屋面积为100平方米，使用期限：2023年8月31日至2028年12月31日。

基于上述，本所律师认为：

华视中广为上述房屋的合法承租人，其依法有权将上述房屋无偿提供予华视湖北使用，华视湖北有权依据上述证明的约定占有、使用上述房屋。

本所律师查阅了《招股说明书》中涉及中国法律的有关描述，包括但不限于在“概要”、“风险因素”、“监管概览”、“行业概览”、“历史、重组及公司架构”、“业务”、“未来计划及所得款项用途”、“公司资料”、“财务资料”以及“法定及一般资料”等部分的描述，内容完整、准确，符合相关中国法律的规定以及中国法律的现状；《招股说明书》中涉及本所意见的陈述或引述真实、准确，不存在虚假记载、严重误导性陈述或者重大遗漏。

本法律意见书仅为本次发行和上市之目的而出具，拟上市公司的保荐人可将本法律意见书提呈香港联交所及香港证券及期货事务监察委员会审阅，如有需要，可在拟上市公司的《招股说明书》中披露本法律意见书的内容，并作为备查文件。根据2007年3月9日由中国证券监督管理委员会及中华人民共和国司法部共同颁布的《律师事务所从事证券法律业务管理办法》，本所作为拟上市公司

的中国法律顾问，不能同时向保荐人、承销的证券公司出具法律意见。因此，本法律意见书仅为本所向拟上市公司出具，而非向拟上市公司的保荐人、包销商或其法律顾问出具，但拟上市公司可以向其保荐人、包销商及其法律顾问提供本法律意见书作为参考。未经本所的书面同意，本法律意见书不得被任何人为任何其它目的而使用。

(以下无正文)

（《关于华视集团控股有限公司首次公开发行股票并于香港联合交易所有限公司主板上市涉及中国境内权益之物业法律意见书》之签署页）

北京市天元律师事务所

北京市天元律师事务所

2023年10月31日