



北京·上海·深圳·杭州·**广州**·昆明·天津·成都·宁波·福州·西安·南京·南宁·济南·重庆·苏州·长沙·太原
武汉·贵阳·乌鲁木齐·郑州·石家庄·合肥·海南·青岛·南昌·香港·巴黎·马德里·硅谷·斯德哥尔摩·纽约

广州市天河区珠江东路28号越秀金融大厦38楼 邮编: 510623
电话: (+86)(20) 3879 9345 传真: (+86)(20) 3879 9345-200

国浩律师(广州)事务所

关于广东安居宝数码科技股份有限公司

2020年创业板向特定对象发行股票的

补充法律意见(一)



北京 上海 深圳 杭州 **广州** 昆明 天津 成都 宁波 福州 西安 南京 南宁 济南 重庆 苏州 长沙 太原
武汉 贵阳 乌鲁木齐 郑州 石家庄 合肥 海南 青岛 南昌 香港 巴黎 马德里 硅谷 斯德哥尔摩 纽约

地址: 广州市天河区珠江东路28号越秀金融大厦38楼 邮编: 510623

电话: +8620 38799345 传真: +8620 38799345-200

网址: <http://www.grandall.com.cn>

国浩律师(广州)事务所

关于广东安居宝数码科技股份有限公司

2020年创业板向特定对象发行股票的补充法律意见(一)

广东安居宝数码科技股份有限公司:

本所作为发行人本次发行的专项法律顾问,已于2020年6月30日为发行人出具了《国浩律师(广州)事务所关于广东安居宝数码科技股份有限公司2020年创业板向特定对象发行股票的法律意见》(以下简称《法律意见》)和《国浩律师(广州)事务所关于为广东安居宝数码科技股份有限公司2020年创业板向特定对象发行股票出具法律意见的律师工作报告》(以下简称《律师工作报告》)。

根据深交所2020年7月27日《关于广东安居宝数码科技股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核问询》(审核函〔2020〕020076号)(以下简称“审核问询函”)的要求,本所律师根据《证券法》《公司法》《注册管理办法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则(试行)》及其他相关规定,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,对发行人的有关事项进行补充核查,并出具本补充法律意见。

本补充法律意见是对《法律意见》《律师工作报告》的补充,本补充法律意见应当和《法律意见》《律师工作报告》一并使用,《法律意见》《律师工作报告》与本补充法律意见不一致的部分,以本补充法律意见为准。

除非本补充法律意见另有说明,《法律意见》对本次发行涉及的相关事项所发表的法律意见仍然有效;本所律师在《法律意见》中的声明事项仍适用于本补充法律意见。

本补充法律意见所使用的简称除另有说明外,均与《法律意见》《律师工作报告》中使用的简称具有相同的含义。

审核问询函回复

审核问询函第 2 项：“报告期内，发行人投资性房地产金额增长较快。2017 至 2019 年末，投资性房地产金额分别为 502.42 万元、3,044.14 万元和 3,951.22 万元。本次募投项目建设地点在安居宝科技园内，募集资金部分用以建设项目所需的生产车间、办公楼和办公室等。其中，智能家居项目建筑面积预计为 5 万平方米，智慧门禁项目建筑面积预计为 1 万平方米。

请发行人补充说明：一、说明投资性房地产的具体内容及持有期限，安居宝科技园的厂房、办公楼等是否存在出租的情形；二、结合现有厂房和办公楼的使用情况、实施募投项目所需人员配置、人均办公用地、人均生产用地等因素，对比同行业公司实施案例详细说明建设募投项目所需的生产车间、办公楼和装修工程的必要性和合理性，后续是否有出租或出售计划，是否存在变相开发房地产业务的情形。

请保荐人、发行人律师和会计师核查并发表明确意见。

一、本所律师履行的核查程序如下：

(一) 查阅发行人投资性房地产明细、相关房屋的产权证书，以及发行人房产对外出租情况明细表和相关租赁协议；

(二) 查阅本次募投项目相关土地使用权证书、发行人及其子公司的营业执照；

(三) 查阅发行人生产经营及办公场地相关房屋的产权证书、本次募投项目的可行性研究报告和备案证；

(四) 查阅相关上市公司的公告文件；

(五) 访谈发行人管理层相关人员；

(六) 取得了发行人出具的书面说明。

二、核查情况如下：

(一) 说明投资性房地产的具体内容及持有期限，安居宝科技园的厂房、办公楼等是否存在出租的情形

1、发行人投资性房地产概况

报告期各期末,发行人投资性房地产的金额分别为 502.42 万元、3,044.14 万元、3,951.22 万元和 3,897.07 万元。截至 2020 年 6 月 30 日,发行人投资性房地产主要系因广州德居安将其所拥有的广州市开发区起云路 8 号安居宝科技园内自编四栋及自编五栋中部分办公经营场所对外出租所形成的,具体构成明细如下:

单位:万元

序号	投资性房地产项目	期末余额
1	广州开发区起云路 8 号自编四栋	1,277.28
2	广州开发区起云路 8 号自编五栋	1,374.82
3	其他房屋	853.15
4	土地使用权	391.82
合计		3,897.07

上述两栋房产具体情况如下:

序号	产权证号	房屋坐落	建筑面积(m ²)	登记日期	权属人
1	粤房地权证穗字第 0550012905 号	广州开发区起云路 8 号自编 4 栋	11,600.78	2013.05.20	广州德居安
2	粤房地权证穗字第 0550012907 号	广州开发区起云路 8 号自编 5 栋	11,600.78		

2、发行人投资性房地产具有合理性且出租面积占比较低

(1) 发行人投资性房地产为业务发展奠定基础,具有合理性

根据发行人的说明,发行人投资性房地产余额 2018 年末增幅较大,主要是由于发行人于 2018 年起与蚁米控股有限公司利用广州开发区起云路 8 号安居宝科技园内自编四栋及自编五栋中部分区域共同打造“区块链+产业”新型生态孵化产业园,面向区块链技术相关企业进行孵化及培育。

发行人开展上述业务主要出于以下多方面因素考虑:

①吸引优质区块链企业,探索区块链技术与公司现有产品协同发展路径

2018 年起，发行人逐步意识到区块链技术与发行人现有安防、停车场等产品相结合有望有效提升产品竞争力及拓展市场空间，并针对上述协同发展具体应用进行相关探索及研究，认为具有可行性。因此，发行人于 2018 年起投入资源开展部分区块链项目、申请区块链技术相关发明专利，并针对“区块链场景应用”领域申请区块链企业认定。

鉴于发行人自身研发团队研发领域与区块链关联度较低，若发行人投入自有资源开展相关研究开发工作则效率较低，相比之下通过引入优质区块链企业进驻园区，以业务合作形式由双方共同探索区块链技术在发行人产品的具体应用领域，能够有效提升研发效率及成效。

②提升生产经营场所使用效率，新增租赁收入

2017 年度至 2019 年度，发行人的主营业务收入规模总体呈稳步增长趋势，在 2018 年发行人主营业务相关产能利用率尚未饱和，暂无需扩建生产经营场所，此外，发行人 2018 年起针对停车场相关业务进行调整优化，使得相关业务员工人数及办公场所需求均有所下降，从而导致发行人出现部分闲置生产经营及办公场所。发行人于 2018 年起打造区块链产业园，亦有助于提升生产经营场所使用效率，新增租赁收入。

综上所述，发行人开展上述“区块链+产业”新型生态孵化产业园，可以吸引优质区块链企业进驻安居宝科技园区，有助于提升生产经营场所使用效率，同时亦能新增租赁收入。

(2) 发行人投资性房地产涉及出租面积及占比较低，对主营业务未构成重大不利影响

截至本补充法律意见出具之日，发行人上述“区块链+产业”孵化产业园共引进超过 60 家企业进驻，其中包括广东重云链科技有限公司、广州市广农数链信息科技有限公司、广州尚思区块链科技有限公司、广州壹物壹码物联网信息技术有限公司等多家企业，上述孵化园合计对外租赁面积约为 22,056.40 平方米，占公司生产经营及办公场地面积比例约为 21.56%，报告期内，该等出租业务收

入占当期营业收入的比例均不高于 2%。该等出租面积及占比不高且该等出租业务收入占发行人营业收入的比例较低，对发行人主营业务未构成重大不利影响。

(二)结合现有厂房和办公楼的使用情况、实施募投项目所需人员配置、人均办公用地、人均生产用地等因素，对比同行业公司实施案例详细说明建设募投项目所需的生产车间、办公楼和装修工程的必要性和合理性，后续是否有出租或出售计划，是否存在变相开发房地产业务的情形

1、发行人现有生产经营及办公场地均已饱和使用，本次募投项目扩建具有必要性

截至本补充法律意见出具之日，发行人生产经营及办公场地主要涉及 8 栋房屋，具体如下：

序号	权属人	产权证号	房屋坐落	建筑面积(m ²)
1	广州德居安	粤房地权证穗字第 0550012311 号	广州开发区起云路 8 号自编一栋	10,738.90
2		粤房地权证穗字第 0550012310 号	广州开发区起云路 8 号自编二、三栋	8,248.28
3		粤房地权证穗字第 0550012905 号	广州开发区起云路 8 号自编 4 栋	11,600.78
4		粤房地权证穗字第 0550012907 号	广州开发区起云路 8 号自编 5 栋	11,600.78
5		粤房地权证穗字第 0550012906 号	广州开发区起云路 8 号自编 6 栋	11,600.78
6	发行人	粤房地权证穗字第 0510003023 号	广州开发区科学城南翔二路 21 号	16,047.01
7		粤(2017)广州市不动产权第 06202173 号	广州开发区科学城起云路 6 号自编一、三栋	11,608.24
8		粤(2016)广州市不动产权第 06201598 号	广州开发区科学城起云路 6 号自编二栋	20,863.61
合计				102,308.38

上述房屋除部分空间作为“区块链+产业”孵化产业园对外出租形成投资性房地产外，其余空间均用于发行人自身的生产经营及办公，因此，发行人现有生产经营及办公场地均已饱和使用，本次募投项目具有必要性。

2、本次募投项目所需人员配置及人均用地与发行人实际经营情况相符

发行人本次募投项目所需人员配置主要根据募投项目新增产能、技术研发、运营管理及营销推广等需求综合考量，并结合发行人实际经营情况确定相关人员配置，详情如下：

序号	项目名称	达产后劳动定员人数	募投项目建筑面积 (m ²)	人均面积 (m ²)
1	智能家居系统研发生产建设项目	1160	50,000.00	43.10
2	智慧门禁系统服务运营拓展项目	268	10,000.00	37.31

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人的员工人数为 1,301 人，人均生产经营办公使用面积约为 59 平方米。由上表可知，发行人本次募投项目人均用地面积略低于发行人目前实际生产经营办公使用面积，主要系由于本次募投项目实施地点为发行人目前实际生产经营所在地，部分职能所涉及办公经营场所及配套设施可与现有设施共用，无需另行建造，具有合理性。

3、本次募投项目涉及建造生产车间、办公楼和装修工程具有必要性和合理性，符合同行业相关募投项目惯例

(1)近年来同行业相关募投项目概况

目前 A 股上市公司中主营业务为楼宇对讲系统或智能家居系统生产研发及销售的上市公司数量较少，因此主要选取近年来首次公开发行及再融资募投项目中涉及楼宇对讲系统、智能家居系统及其核心部件的相关募投项目作为同行业相关募投项目进行比较分析，具体如下：

单位：万元

序号	上市公司简称	同类募投项目名称	募投项目投资总额
1	朗科智能	电子智能控制器产能扩大项目	11,641.82
2		浙江海宁电子智能控制产品生产基地建设项 目	10,077.00

3	麦格米特	株洲基地二期建设项目	19,815.30
4	贝仕达克	智能控制器及智能产品生产建设项目	45,319.60
5	麒盛科技	年产400万张智能床总部项目	102,450.00
6	好太太	智能家居产品生产基地建设项目	48,699.32
7	和而泰	长三角生产运营基地建设项目	49,055.00
8	小熊电器	小熊电器智能小家电制造基地项目	31,313.02
9	捷昌驱动	年产15万套智能家居控制系统生产线项目	9,705.07
10	新宝股份	智能家居电器项目	35,000.00
11	厦门狄耐克	制造中心升级与产能扩建项目	33,272.23

注：1、上述数据取自各上市公司的公告；2、厦门狄耐克已通过创业板上市委审议，尚未发行上市。

鉴于楼宇对讲系统及智能家居系统产品普遍具有产品涵盖面较广、细分类别产品较多、定制化程度较高等特征，不同细分类别产品的制造工艺、生产产量、销售定价等差异较大，无法参照标准化产品直接比较上述募投项目单位产能所对应投资总额或营业收入。

因此，以下分析主要通过比较上述上市公司及其募投项目投资总额中建筑及装修工程金额占上市公司净资产比例、募投项目涉及建筑及装修工程金额占募投项目投资总额比例，以及募投项目人均用地面积，对发行人本次募投项目所需的生产车间、办公楼和装修工程的必要性和合理性进行论证分析。

(2)本次募投项目涉及建筑及装修工程规模符合同类募投项目惯例

由于上述募投项目投资总额受相关上市公司生产经营情况、业务规模等多重因素影响差异较大，无法直接比较募投项目投资总额或建筑及装修工程金额的绝对值。因此，可比较上述募投项目中建筑及装修工程金额占上市公司净资产比例，从而判断发行人本次募投项目中建筑及装修工程规模相较发行人当前净资产规模是否处于合理范围，相关建筑及装修工程是否具有合理性及必要性，具体如下：

单位：万元

序号	上市公司简称	同类募投项目名称	募投项目投资总额	其中：建筑及装修工程金额	募投项目公告前一年末上市公司净资产规模	建筑及装修工程金额占净资产比例
1	朗科	电子智能控制器产能	11,641.82	5,816.44	25,193.22	38.45%

	智能	扩大项目				
2		浙江海宁电子智能控制生产基地建设项目	10,077.00	3,870.00		
3	麦格米特	株洲基地二期建设项目	19,815.30	7,227.30	76,342.76	9.47%
4	贝仕达克	智能控制器及智能产品生产建设项目	45,319.60	22,314.78	46,425.75	48.07%
5	麒盛科技	年产400万张智能床总部项目	102,450.00	37,153.11	92,075.98	40.35%
6	好太太	智能家居生产基地建设项目	48,699.32	22,742.40	61,080.73	37.23%
7	和而泰	长三角生产运营基地建设项目	49,055.00	31,100.00	167,899.02	18.52%
8	小熊电器	小熊电器智能小家电制造基地项目	31,313.02	17,931.81	45,970.85	39.01%
9	捷昌驱动	年产15万套智能家居控制系统生产线项目	9,705.07	2,398.93	51,538.55	4.65%
10	新宝股份	智能家居电器项目	35,000.00	15,600.00	237,362.04	6.57%
11	厦门狄耐克	制造中心升级与产能扩建项目	33,272.23	12,610.28	38,221.85	32.99%
平均值						27.53%
发行人		智能家居系统研发生产建设项目	39,679.46	27,200.00	126,058.18	23.31%
		智慧门禁系统服务运营拓展项目	13,063.28	2,180.00		

注：上述数据取自各上市公司的公告。

由上表可知，同类募投项目投资总额中涉及建筑及装修工程金额占相关上市公司净资产比例平均值约为 27.53%，具体比例受募投项目生产工艺流程、投资建设内容等因素影响而有所不同。发行人本次募投项目中建筑及装修工程金额占发行人 2019 年末净资产金额比例为 23.31%，与上述同类募投项目相关比例平均值较为接近，处于上述同类募投项目合理区间范围，因此本次募投项目涉及建筑

及装修工程规模相较发行人目前净资产规模总体处于合理区间，相关建筑及装修工程具有合理性及必要性，符合同类募投项目惯例。

(3)本次募投项目涉及建筑及装修工程占比符合同类募投项目惯例

本次募投项目建筑及装修工程占募投项目投资总额比例符合同类募投项目惯例，具体如下：

单位：万元

序号	上市公司简称	同类募投项目名称	募投项目投资总额	其中：建筑及装修工程金额	建筑及装修工程金额占募投项目投资总额比例
1	朗科智能	电子智能控制器产能扩大项目	11,641.82	5,816.44	44.60%
2		浙江海宁电子智能控制产品生产基地建设项目	10,077.00	3,870.00	
3	麦格米特	株洲基地二期建设项目	19,815.30	7,227.30	36.47%
4	贝仕达克	智能控制器及智能产品生产建设项目	45,319.60	22,314.78	49.24%
5	麒盛科技	年产400万张智能床总部项目	102,450.00	37,153.11	36.26%
6	好太太	智能家居产品生产基地建设项目	48,699.32	22,742.40	46.70%
7	和而泰	长三角生产运营基地建设项目	49,055.00	31,100.00	63.40%
8	小熊电器	小熊电器智能小家电制造基地项目	31,313.02	17,931.81	57.27%
9	捷昌驱动	年产15万套智能家居控制系统生产线项目	9,705.07	2,398.93	24.72%
10	新宝股份	智能家居电器项目	35,000.00	15,600.00	44.57%
11	厦门狄耐克	制造中心升级与产能扩建项目	33,272.23	12,610.28	37.90%
平均值					44.11%
发行人	智能家居系统研发生产建设项目		39,679.46	27,200.00	55.70%
	智慧门禁系统服务运营拓展项目		13,063.28	2,180.00	

注：上述数据取自各家上市公司已公告披露内容。

由上可知,同类募投项目中建筑及装修工程金额占募投项目投资总额比例平均值约为 44.11%,具体比例受募投项目生产工艺流程、投资建设内容等因素影响而有所不同。发行人本次募投项目中建筑及装修工程金额占募投项目投资总额比例为 55.70%,处于上述同类募投项目合理区间范围。因此,本次募投项目涉及建筑及装修工程占比总体处于合理区间,相关建筑及装修工程具有合理性及必要性,符合同类募投项目惯例。

(4)本次募投项目涉及人均用地面积符合同类上市公司用地情况

发行人本次募投项目所需人员配置主要根据募投项目新增产能、技术研发、运营管理及营销推广等需求综合考量,并结合发行人实际经营情况确定相关人员配置,具体如下:

序号	项目名称	达产后劳动定员人数	募投项目建筑面积(m ²)	人均用地面积(m ²)
1	智能家居系统研发生产建设项目	1,160	50,000.00	43.10
2	智慧门禁系统服务运营拓展项目	268	10,000.00	37.31

由于上述同类募投项目并未披露募投项目相关人员配置情况,因此将上述上市公司公告相关募投项目前一年末人均用地面积与发行人本次募投项目人均用地面积进行比较,从而判断发行人本次募投项目人均用地是否处于合理范围,具体如下:

序号	上市公司简称	同类募投项目名称	募投项目公告前一年末上市公司员工人数(人)	募投项目公告前一年末上市公司生产经营办公面积(m ²)	人均用地面积(m ²)
1	朗科智能	电子智能控制器产能扩大项目	1,863	55,481.41	29.78
2		浙江海宁电子智能控制产品生产基地建设项目			
3	麦格米特	株洲基地二期建设项目	2,117	119,877.00	56.63
4	贝仕达克	智能控制器及智能	1,289	30,591.32	23.73

		产品生产建设项目			
5	麒盛科技	年产 400 万张智能床总部项目	2,041	153,187.95	75.06
6	好太太	智能家居产品生产 基地建设项目	1,117	57,343.14	51.34
7	和而泰	长三角生产运营基 地建设项目	1,200	66,700.00	55.58
8	小熊电器	小熊电器智能小家 电制造基地项目	2,564	180,722.80	70.48
9	捷昌驱动	年产 15 万套智能 家居控制系统生产 线项目	1,030	118,785.22	115.33
10	厦门狄耐 克	制造中心升级与产 能扩建项目	889	22,398.00	25.19
平均值					55.90
平均值(剔除捷昌驱动)					48.47
发行人		智能家居系统研发 生产建设项目	1,160	50,000.00	43.10
		智慧门禁系统服务 运营拓展项目	268	10,000.00	37.31

注：1、上述数据取自各上市公司公告；2、新宝股份未披露相关数据；3、和而泰披露了募投项目相关人员配置及募投项目建筑面积，因此按照募投项目相关数据进行计算。

由上表可知，上述上市公司人均用地面积约为 55.90 平方米，剔除捷昌驱动异常高值后人均用地面积约为 48.47 平方米，与发行人本次募投项目人均用地面积不存在重大差异。因此本次募投项目涉及人均用地面积处于合理区间，符合同类上市公司用地情况。

综上所述，发行人本次募投项目中建筑及装修工程金额占净资产比例、建筑及装修工程金额占募投项目投资总额比例，以及募投项目人均用地面积，均符合

同行业相关募投项目及上市公司惯例，本次募投项目涉及建造生产车间、办公楼和装修工程具有必要性及合理性，符合同行业相关募投项目惯例。

4、发行人本次募投项目建设内容不存在后续出租或出售计划，不存在变相开发房地产业务的情形

如前所述，发行人现有生产经营场所已无法满足上述募投项目的运营需求，本次募投项目新建生产车间、办公楼、公共配套工程及产品展厅等，是发行人综合考虑发展过程中的经济能力、既定战略、满足产能需求等问题所作出的决策，均为发行人从事生产经营所自用，不存在后续出租或出售计划。

本次募投项目所涉及土地的用途为工业用地，仅用于工业项目建设，并非住宅用地或商业用地，不具备房地产开发业务基础。

因此，本次募投项目将围绕发行人主营业务，不涉及房地产业务，不存在变相开发房地产的情形。

本补充法律意见经本所盖章以及本所律师和本所负责人签名，并签署日期后生效。

本补充法律意见正本一式四份。

(本页无正文,是本所《关于广东安居宝数码科技股份有限公司 2020 年创业板向特定对象发行股票的补充法律意见(一)》的签署页)



国浩律师(广州)事务所

负责人: 程秉
程 秉

签字律师: 钟成龙
钟成龙

签字律师: 程秉
程 秉

二〇二〇年九月八日