



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) 查阅发行人“蚁米安居宝区块链工业智能产业园”有关协议、资质等文件；

(七) 取得发行人出具的书面说明以及承诺函。

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，占各期末资产总额的比例分别为 0.33%、1.93%、2.46%和 2.39%。截至 2020 年 6 月末，发行人投资性房地产主要为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投资性房地产，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	生产 经营 办公 相关 房屋	广州开发区起云路 8 号自编五栋及其土地使用权	1,549.06
2		广州开发区起云路 8 号自编四栋及其土地使用权	1,439.14
3		广州开发区科学城南翔二路 21 号 1 号楼及其土地使用权	328.86
4		广州开发区起云路 8 号自编六栋及其土地使用权	100.82
5		广州开发区起云路 8 号自编二、三栋及其土地使用权	3.58
6		广州开发区起云路 8 号自编一栋及其土地使用权	3.18
7	其他房屋		472.43
合计			3,897.07

上述投资性房地产详情如下：

(1)广州开发区起云路 8 号自编四栋及自编五栋房屋

广州开发区起云路 8 号自编四栋及自编五栋主要作为“蚁米安居宝区块链工业智能产业园”对外出租。截至 2020 年 6 月末，投资性房地产涉及的房屋面积合计约为 22,056.40 m²，形成的投资性房地产金额合计约为 2,988.20 万元，占投资性房地产期末余额比例的 76.68%。上述房屋具体情况如下：

序号	产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	投资性房地产面积 (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 号自编四栋	11,600.78	10,455.62	2013.05.20	广州德居安
2	粤房地权证穗	广州开发区起	11,600.78	11,600.78		

字第 0550012907号	云路8号自编 五栋			
合计		23,201.56	22,056.40	

(2) 其他生产经营办公相关房屋

投资性房地产中其他生产经营办公相关房屋主要包括广州开发区科学城南翔二路21号1号楼、广州开发区起云路8号自编一栋、自编二栋、自编三栋及自编六栋，系发行人对外零星出租部分闲置的生产经营场所。截至2020年6月末，上述房屋合计涉及投资性房地产面积约为3,734.00 m²，占上述房屋建筑面积比例仅为8.00%，涉及投资性房地产金额约为436.44万元，占投资性房地产期末余额比例的11.20%，规模及占比较小，除投资性房地产以外的面积均为发行人生产经营自用，上述房屋具体情况如下：

序号	产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	投资性房地 产面积(m ²)	登记日期	用途	权属人
1	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	23.00	2013.04.18	生产场所	广州德居安
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	25.00	2013.04.18	办公经营场所	
3	粤房地权证穗字第0550012906号	广州开发区起云路8号自编六栋	11,600.78	755.00	2013.05.20	办公经营场所	
4	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	2,931.00	2009.11.02	生产场所	发行人
合计			46,634.97	3,734.00	—	—	—

(3) 其他房屋

投资性房地产中其他房屋主要为发行人所持部分住宅对外出租，截至 2020 年 6 月末，上述房屋合计涉及投资性房地产面积约为 364.79 m²，涉及投资性房地产金额约为 472.43 万元，占投资性房地产期末余额比例的 12.12%，规模及占比较小。

2、发行人投资性房地产具有合理性，对发行人业务发展具有积极意义，租赁产生的相关收益对发行人盈利不构成重大影响，租赁房产短期内无法回收自用

(1) 2018 年至今发行人投资性房地产金额较大具有合理性

① 2018 年至今发行人投资性房地产金额较大的原因

报告期各期末，发行人投资性房地产金额分别为 502.42 万元、3,044.14 万元、3,951.22 万元以及 3,897.07 万元，其中 2018 年末发行人投资性房地产金额相较 2017 年末增长约 2,541.72 万元，增幅较大，系发行人于 2018 年 10 月与蚁米控股有限公司(以下简称“蚁米控股”)下属广州蚁米孵化器有限公司达成合作协议，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“蚁米安居宝区块链工业智能产业园”，产业定位为“工业智能区块链+”，主要面向区块链技术相关企业进行孵化及培育。

根据发行人与广州蚁米孵化器有限公司订立的《合作共建区块链孵化器协议》，发行人负责为产业园提供约 20,000 m²的带基本装修配套的办公经营场所，广州蚁米孵化器有限公司作为咨询管理方参与主导产业园运营，负责产业园招商引资、运营管理、项目孵化、政府资质认定申报及相关手续办理等，合作期限自 2018 年 11 月至 2023 年 10 月。上述广州开发区起云路 8 号自编四栋及自编五栋中作为产业园规划相应部分房屋作为投资性房地产在报表予以列示，导致 2018 年末投资性房地产金额增幅较大。

② 2018 年至今发行人投资性房地产金额较大具有合理性

发行人与蚁米控股合作打造“蚁米安居宝区块链工业智能产业园”，主要系下列原因综合所致，具有合理性：

A. 业务及人员结构优化，导致部分办公场所出现空置

鉴于发行人在停车场管理系统领域深耕多年,为进一步巩固发行人在停车场领域行业地位,探寻停车场领域新的业务及盈利增长点,发行人于2015年启动云停车联网项目,涉足O2O业务领域,并于2017年上半年在原有停车场相关业务基础上,通过收购华夏吉祥门传媒有限公司等9家广告传媒公司所持有的停车场道闸广告业务,布局停车场道闸广告业务领域,在停车场业务领域采取快速扩张战略。

由于市场竞争加剧、项目实施落地效果不及预期等因素,发行人于2017年底开始就停车场相关业务进行业务、部门及人员结构优化,使得发行人员工人数由2017年末的1,768人缩减至2018年末的1,307人,减少约26.07%。员工人数的下降及部门业务精简导致广州开发区起云路8号自编四栋及自编五栋部分办公场所出现空置。

B. 楼宇对讲系统及智能家居系统业务产能利用率尚未饱和, 暂无需扩充产能

相较于停车场业务在2017年-2018年进行业务及人员结构优化,发行人楼宇对讲系统业务2017年-2018年业务发展规划增幅较小(详见下表)。考虑到传统楼宇对讲市场竞争格局较为稳定,市场已进入平稳发展期,因此发行人在2018年预计未来传统楼宇对讲系统业务增速较为稳定,暂未利用上述空置场所扩充产能。

相较之下,发行人智能家居系统业务2017年-2018年业务发展速度较快,其中2017年度产能利用率仅为61.28%,2018年度已提升至82.02%(详见下表),提升幅度较大,2018年发行人智能家居系统收入规模快速提升主要系碧桂园当年采购量快速增长。

单位: 套

产品系列	产能	产量	产能利用率	销量	产销比率
2018年					
楼宇对讲系统	1,830,000	1,828,622	99.92%	1,810,132	98.99%
智能家居系统	100,000	82,024	82.02%	81,800	99.73%
2017年					
楼宇对讲系统	1,800,000	1,747,417	97.08%	1,827,673	104.59%

智能家居系统	100,000	61,280	61.28%	61,256	99.96%
--------	---------	--------	--------	--------	--------

尽管发行人智能家居系统业务 2017 年-2018 年业务发展速度较快，但鉴于以下原因，发行人自 2018 年初与蚁米控股协商筹备“蚁米安居宝区块链工业智能产业园”至 2018 年 10 月签署合作协议期间，尚未预计到 2018 年全年智能家居系统业务产销量增幅较大：

第一，智能家居产品的销售存在季节性特点，与新建楼盘的交房时间密切相关。通常上述产品下半年销售会超过上半年销售，主要由于智能家居产品是在房地产项目施工的竣工交房前才进行施工安装，而新建楼盘竣工时间一般在第三、四季度较为集中，因此地产商和工程施工商一般会集中在第三、四季度进行大批量的采购提货，导致智能家居产品收入呈现较强的季节性特征；

第二，房地产商或工程施工商通常与发行人签署框架协议，约定主要采购产品大致范围，但并不约定具体采购金额。每年三、四季度房地产商或工程施工商根据自身楼盘施工进度实时向发行人发出具体采购订单，并且上述订单通常产品交期较短(约为 1 个月左右)，导致发行人无法提前预估全年订单需求及销售金额；

第三，2018 年发行人智能家居系统收入规模快速提升主要系碧桂园当年采购量快速增长。碧桂园加大智能家居产品采购主要为响应其“为全世界创造美好生活产品的高科技综合性企业”发展战略，系碧桂园出于自身发展战略考量做出的决策。发行人作为碧桂园供应商之一，无法提前预知碧桂园于 2018 年加大智能家居产品采购相关计划。

综上，发行人自 2018 年初与蚁米控股协商筹备“蚁米安居宝区块链工业智能产业园”至 2018 年 10 月签署合作协议期间，尚未预计到 2018 年全年智能家居系统业务产销量增幅较大，且考虑到 2017 年发行人智能家居系统业务产能利用率仅为 61.28%，现有产能尚可应对一定程度产量增长需求，因此暂未利用上述空置场所提前扩充产能，具有合理性。

C. 发行人积极探索区块链技术对于现有业务的协同作用，通过与区块链企业合作能有效提升研发及技术应用落地效率

随着区块链技术快速发展，应用场景领域不断延伸，发行人于 2018 年开始积极探寻区块链技术在发行人现有业务及产品应用的可能性及协同作用，并投入资源开展相关研发工作、申请相关专利等。

发行人于 2018 年中标并承接广州市黄埔区基于区块链和 5G 技术的智能停车应用示范项目，该项目于 2018 年 6 月正式实施，并于 2019 年 5 月通过政府组织的专家验收。此外，发行人于 2018 年着手准备申请区块链相关发明专利，包括“一种停车管理方法、区块链网络及存储介质”(专利申请号: 2019102251149)、“订单支付方法、装置、区块链系统及存储介质”(专利申请号: 2019102468131)、“基于区块链的停车服务方法及系统”(专利申请号: 2019112778435)，并于 2019 年正式提交专利申请。

尽管发行人通过研发投入及项目实施，逐步积累区块链相关技术及经验，但鉴于发行人区块链技术研究开发经验较浅、能够投入区块链技术研发相关资源有限，若发行人仅凭自有资源、仅靠内部团队开展相关研发工作，则研发及技术应用落地效率较低。相较之下，若发行人与区块链行业内优质企业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及场景，则将有效提升研发及技术应用落地效率。

D. 蚁米控股能够有效助力发行人与区块链技术公司建立战略合作关系

蚁米控股作为国内聚焦区块链与产业结合的创投孵化企业，一方面在工业互联网区块链领域有较为丰富的实操经验，另一方面蚁米控股旗下亦有区块链技术开发公司。考虑到蚁米控股上述优质资源，发行人于 2018 年初开始与蚁米控股就业务合作开展深入交流，并逐步确定共同打造区块链产业园相关事宜，最终于 2018 年 10 月正式签署合作协议。

通过与蚁米控股合作打造“蚁米安居宝区块链工业智能产业园”，发行人不仅可以与蚁米控股直接进行技术开发合作，围绕发行人现有业务实施工业互联网项目开发，而且可利用蚁米控股在区块链行业的资源，吸引业内优质区块链企业进驻产业园区，进而深入开展业务及研究开发合作，在提升发行人生产经营场

所使用效率、新增部分租赁收入的同时，还有助于发行人提升区块链技术研发及技术应用落地效率，具有正外溢性。

(2) 区块链产业园初见成效，对发行人业务发展具有积极作用

自 2018 年发行人与蚁米控股推出“蚁米安居宝区块链工业智能产业园”，陆续有区块链行业相关企业开始洽谈入驻事宜。截至目前，“蚁米安居宝区块链工业智能产业园”共吸引超过 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区块链领域相关企业。

此外，“蚁米安居宝区块链工业智能产业园”受到政府有关部门及行业重视程度日益提升：2019 年 4 月被广州市黄埔区科学技术局认定为区级创客空间试点单位；2019 年 7 月被广州市黄埔区科学技术局认定为区级科技企业孵化器(试点)单位；2019 年 12 月入选广州市产业园区提质增效园区名单；2020 年 5 月获得广州市科学技术局颁发的《广州市科技企业孵化器登记证书》。

随着与园区内区块链企业交流日益深入，发行人在区块链技术及结合现有产品应用方面经验日益成熟，继实施“广州市黄埔区基于区块链和 5G 技术的智能停车应用示范项目”后，发行人还实施了“城市级区块链停车平台的建设及应用示范项目”，为区块链技术应用于发行人停车场相关业务打下坚实基础。

(3) 投资性房地产租赁收入规模及占比较低，并非发行人盈利主要来源，且预计未来逐步减少

2018 年-2019 年，发行人投资性房地产相关租赁收入及其毛利，占发行人当年合并营业收入及营业毛利比例情况如下：

单位：万元

项目	2019 年	2018 年
租赁收入	856.71	447.15
合并营业收入	92,412.07	91,890.03
占比	0.93%	0.49%
租赁毛利	764.09	380.50
合并营业毛利	36,962.24	32,216.99
占比	2.07%	1.18%

由上可知，发行人投资性房地产相关租赁收入及毛利，占发行人合并营业收入及营业毛利比例非常低，发行人盈利绝大部分均来源于其主营业务而非投资性房地产相关收益。

此外，发行人无进一步扩展产业园的计划，且随着发行人主营业务产销率和产能利用率的提升，发行人目前自用生产经营场地已不能满足后续生产扩张需求，无多余空置场所可供出租。随着未来相关入驻企业租赁协议到期后，发行人陆续回收投资性房地产作为自用经营场地，上述租赁收入预计将逐步减少。

(4)短期内无法回收投资性房地产作为募投项目实施用地，待租赁协议到期后拟陆续回收投资性房地产作为自用经营场地

截至目前，“蚁米安居宝区块链工业智能产业园”涉及投资性房地产相关面积约为 22,056.40 平方米，占发行人生产经营及办公场地面积比例约为 21.56%。

由于入驻企业大部分于 2019 年-2020 年入驻园区，所签署租赁协议通常为 3-5 年，因此大部分企业租赁协议到期时间预计在 2022 年及以后。截至目前已签署租赁协议企业中，其租赁协议到期时间及租赁面积占目前已租赁面积比例情况如下：

租赁协议到期时间		到期租赁面积占比
2020 年下半年		5.42%
2021 年	上半年	4.52%
	下半年	8.71%
2022 年	上半年	21.04%
	下半年	14.29%
2023 年及以后		46.03%
合计		100.00%

由上表可知，根据目前已签署租赁协议，超过 80%的租赁面积预计要 2022 年及以后到期，约 46%的租赁面积预计要 2023 年及以后到期。鉴于本次募投项目中智能家居系统研发生产建设项目所需用地面积约 50,000 m²，预计短期内发行人无法回收足够面积的投资性房地产相关场地，作为本次募投项目实施用地。

发行人在停车场管理系统领域深耕多年，相关停车场设备销售业务发展总体较为稳定，业务覆盖区域主要集中于珠三角地区。在此基础上，发行人于 2015

年推出云停车联网项目，涉足 O2O 业务领域，并于 2017 年布局停车场道闸广告业务领域，探寻停车场领域新的业务及盈利增长点，采取快速扩张战略。

受市场竞争加剧、项目实施落地效果不及预期等因素，发行人自 2017 年底至 2018 年就上述新开辟业务进行业务、部门及人员结构优化，使得发行人员工人数有所减少。

为进一步巩固发行人原有停车场管理系统业务，提升发行人市场占有率，发行人于 2020 年开始扩招停车场业务相关人员，计划 2020 年招聘 130 人，计划截至 2021 年末累计招聘 500 人，用以扩充停车场管理系统设备销售队伍，旨在将发行人现有停车场管理系统业务覆盖领域由珠三角地区，扩展至其他省份。

随着上述人员招聘，未来停车场业务扩张带来的销量、产量增长及相关人员设备需求提升，预计发行人未来用地需求将进一步提升。为应对未来新增用地需求，发行人拟在产业园相关租赁协议到期后，与相关入驻企业协商沟通，陆续回收部分投资性房地产场所作为自用经营场地。此外，发行人已就未来回收投资性房地产场所作为自用经营场地相关事项作出承诺。

综上，发行人投资性房地产金额较大具有合理性，对发行人业务发展具有积极意义，租赁产生的相关收益对发行人盈利不构成重大影响，并且短期内租赁房产无法回收作为募投项目实施用地，需待租赁协议到期后陆续回收作为自用经营场地，因此发行人利用本次募投项目实施扩建并提升产能具有合理性及必要性。

(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号自编四栋	11,600.78
4		粤房地权证穗字第0550012907号	广州开发区起云路8号自编五栋	11,600.78
5		粤房地权证穗字第0550012906号	广州开发区起云路8号自编六栋	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“蚁米安居宝区块链工业智能产业园”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使用。随着发行人楼宇对讲系统及智能家居系统相关收入稳步提升，上述产品产能利用率及产销比率均已接近饱和。因此，本次募投项目扩建生产经营和办公场所以及相关装修工程具有必要性。

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

(1) 本次募投项目总人均用地面积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	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
---	----------------	-----	-----------	-------

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人的员工人数为 1,301 人，人均用地面积约为 59 m²。由上表可知，发行人本次募投项目人均用地面积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。

(2) 本次募投项目生产及办公人均用地面积与发行人实际经营情况相符

本次募投项目及发行人日常经营中，生产及办公人均用地面积情况如下：

序号	项目名称	人数	用地面积(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
	生产场地及相关人员	510	40,000.00	78.43
	办公场地及相关人员	650	10,000.00	15.38
2	智慧门禁系统服务运营拓展项目	268	10,000.00	37.31
	生产场地及相关人员	190	6,000.00	31.58
	办公场地及相关人员	78	2,000.00	25.64
	展厅	-	2,000.00	-
3	发行人实际经营	1,301	76,517.98	58.81
	生产场地及相关人员	627	44,695.52	71.28
	办公场地及相关人员	674	31,822.46	47.21

注：发行人实际经营面积不含投资性房地产相关出租面积。

由上可知，智能家居系统研发生产建设项目人均生产用地面积与发行人实际经营人均生产用地面积较为接近。相较之下，智慧门禁系统服务运营拓展项目由于涉及产品生产制造、项目工程施工及后续运营维护工作，部分生产相关人员在项目实施后在项目工程所在地办公，剔除该因素影响后智慧门禁系统服务运营拓展项目人均生产用地面积约为 66.67 m²，与发行人实际经营人均生产用地面积较为接近。

此外，本次募投项目人均办公用地面积均低于发行人实际经营人均办公用地面积，主要由于以下两方面原因：

①智能家居系统研发生产建设项目部分办公人员为营销人员，为强化智能家居业务产品渠道建设，确保智能家居系统产能消化，上述营销人员在项目实施后将下沉至发行人遍布全国超过 100 个营销网点，其实际办公地点并不在安居宝科技园区，剔除该因素影响后智能家居系统研发生产建设项目人均办公用地面积约为 40 m²；

②由于本次募投项目实施地点为发行人目前实际生产经营办公所在安居宝科技园，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，导致本次募投项目人均办公用地面积低于发行人实际经营人均办公用地面积。

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已公告披露内容；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覆盖面较广、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	朗科智能	电子智能控制器产能扩大项目	11,641.82	5,816.44	25,193.22	38.45%
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	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	年产400万张智能床	102,450.00	37,153.11	92,075.98	40.35%

	科技	总部项目				
6	好太太	智能家居产品生产基地建设项目	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已公告披露内容。

由上表可知，同类募投资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%，具体比例受募投资项目生产工艺流程、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%，与上述同类募投资项目相关比例平均值较为接近，处于上述同类募投资项目合理区间范围，因此本次募投资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，符合同类募投资项目惯例。

(3) 本次募投资项目涉及建筑及装修工程占比符合同类募投资项目惯例

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

单位：万元

序号	上市公司简称	同类募投项目名称	募投资项目投资总额	其中：建筑及装修工	建筑及装修工程金额占募投资项目
----	--------	----------	-----------	-----------	-----------------

				程金额	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。

由上表可知，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	智能控制器及智能产品生产建设项目	1,289	30,591.32	23.73
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	2,564	180,722.80	70.48

		电制造基地项目			
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已公告披露内容；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 m²，剔除捷昌驱动异常高值后人均用地面积约为 48.47 m²，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。

(5) 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。

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，具有必要性及合理性。

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。此外，公司及其子公司也不具备房地产开发资质。

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。

三、本所律师认为：

(一)发行人持有投资性房地产目的具有合理性，且出租面积及占比较低，对发行人主营业务未构成重大不利影响；

(二)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；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。

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

签字律师: 钟成龙

钟成龙

负责人: 程秉

程秉

签字律师: 程秉

程秉

二〇二〇年 九月十八日