

国浩律师（深圳）事务所

关于

筑博设计股份有限公司

向不特定对象发行可转换公司债券

之

补充法律意见书（四）



深圳市深南大道 6008 号特区报业大厦 42、41、31DE 邮编：518034

42、41、31DE, Tequbaoye Building, 6008 Shennan Avenue, Shenzhen, Guangdong Province 518034, China

电话/Tel: (+86) (755) 8351 5666 传真/Fax: (+86) (755) 8351 5333

网址/Website: <http://www.grandall.com.cn>

2024 年 1 月

目 录

第一节 本次调整情况	4
一、本次发行方案的调整	4
二、本次调整履行的批准与授权	5
三、结论意见	6
第二节 《第二轮审核问询函》回复	7
一、《第二轮审核问询函》问题 2	7
二、核查方法	27
三、核查结论	27
第三节 签署页	29

国浩律师（深圳）事务所
关于
筑博设计股份有限公司
向不特定对象发行可转换公司债券
之
补充法律意见书（四）

GLG/SZ/A2298/FY/2024-003

致：筑博设计股份有限公司

国浩律师（深圳）事务所依据与筑博设计股份有限公司签订的《聘请专项法律顾问合同》，担任筑博设计股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券的专项法律顾问，出具了《国浩律师（深圳）事务所关于筑博设计股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券之律师工作报告》（以下简称“《律师工作报告》”）、《国浩律师（深圳）事务所关于筑博设计股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券之法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）、《国浩律师（深圳）事务所关于筑博设计股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券之补充法律意见书（一）》（以下简称“《补充法律意见书（一）》”）、《国浩律师（深圳）事务所关于筑博设计股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券之补充法律意见书（二）（修订稿）》（以下简称“《补充法律意见书（二）（修订稿）》”）及《国浩律师（深圳）事务所关于筑博设计股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券之补充法律意见书（三）》（以下简称“《补充法律意见书（三）》”）。

鉴于：（1）发行人召开第四届董事会第二十二次会议审议通过了与本次发

行方案调整（以下简称“本次调整”）的相关议案；（2）2023年12月27日，深圳证券交易所上市审核中心下发《关于筑博设计股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券的第二轮审核问询函》（审核函[2023]020157号）（以下简称“《第二轮审核问询函》”），本所律师就本次调整情况及《第二轮审核问询函》中要求发行人律师发表意见的相关问题进行了核查并出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书作为《法律意见书》《律师工作报告》《补充法律意见书（一）》《补充法律意见书（二）（修订稿）》及《补充法律意见书（三）》的补充，不一致之处以本补充法律意见书为准；本补充法律意见书未及内容，以《法律意见书》《律师工作报告》《补充法律意见书（一）》《补充法律意见书（二）（修订稿）》及《补充法律意见书（三）》为准，在本补充法律意见书中，除非上下文另有说明，所使用的简称、术语和定义与《法律意见书》《律师工作报告》中使用的简称、术语和定义具有相同的含义，本所在《法律意见书》《律师工作报告》中声明的事项适用于本补充法律意见书。

第一节 本次调整情况

一、 本次发行方案的调整

2023 年 12 月 6 日，发行人召开第四届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于调整公司向不特定对象发行可转换公司债券方案的议案》《关于公司〈向不特定对象发行可转换公司债券预案（修订稿）〉的议案》《关于公司〈向不特定对象发行可转换公司债券募集资金使用的可行性分析报告（修订稿）〉的议案》《关于公司〈向不特定对象发行可转换公司债券方案的论证分析报告（修订稿）〉的议案》《关于向不特定对象发行可转换公司债券摊薄即期回报及填补措施和相关主体切实履行填补回报措施承诺（修订稿）的议案》与本次发行相关的议案；董事会同意发行人就本次发行方案具体调整如下：

（一） 发行规模

调整前：

根据相关法律法规及公司目前的财务状况和投资计划，本次发行募集资金总额不超过人民币 60,000.00 万元（含人民币 60,000.00 万元），具体募集资金数额由公司股东大会授权公司董事会及董事会授权人士在上述额度范围内确定。

调整后：

根据相关法律法规及公司目前的财务状况和投资计划，本次发行募集资金总额不超过人民币 54,157.61 万元（含人民币 54,157.61 万元），具体募集资金数额由公司股东大会授权公司董事会及董事会授权人士在上述额度范围内确定。

（二） 本次募集资金用途

调整前：

公司本次发行拟募集资金总额不超过 60,000.00 万元（含 60,000.00 万元），扣除发行费用后，拟用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟使用募集资金额
1	设计服务能力提升项目	26,763.76	21,249.26
2	医疗建筑服务中心项目	16,079.12	12,487.55

3	双碳建筑服务中心项目	11,765.83	8,954.71
4	补充流动资金	17,308.48	17,308.48
合计		71,917.19	60,000.00

在董事会审议通过本次发行方案后，募集资金到位前，公司董事会可根据市场情况及自身实际，以自筹资金择机先行投入募投项目，待募集资金到位后予以置换。如扣除发行费用后实际募集资金净额低于拟使用募集资金额，公司将通过自有资金、银行贷款或其他途径解决。

调整后：

公司本次发行拟募集资金总额不超过 54,157.61 万元（含人民币 54,157.61 万元），扣除发行费用后，拟用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟使用募集资金额
1	设计服务能力提升项目	26,763.76	21,249.26
2	医疗建筑服务中心项目	16,079.12	12,487.55
3	双碳建筑服务中心项目	11,765.83	8,954.71
4	补充流动资金	11,466.09	11,466.09
合计		66,074.80	54,157.61

在董事会审议通过本次发行方案后，募集资金到位前，公司董事会可根据市场情况及自身实际，以自筹资金择机先行投入募投项目，待募集资金到位后予以置换。如扣除发行费用后实际募集资金净额低于拟使用募集资金额，公司将通过自有资金、银行贷款或其他途径解决。

二、 本次调整履行的批准与授权

2023 年 4 月 10 日，发行人召开第四届董事会第十五次会议，审议通过了《关于公司向不特定对象发行可转换公司债券方案的议案》《关于提请股东大会授权董事会办理本次向不特定对象发行可转换公司债券相关事宜的议案》等与本次发行相关的议案，并同意将上述议案提交 2022 年年度股东大会审议。

2023 年 5 月 12 日，发行人召开 2022 年度股东大会，审议通过了《关于公司向不特定对象发行可转换公司债券方案的议案》《关于提请股东大会授权董事

会办理本次向不特定对象发行可转换公司债券相关事宜的议案》等与本次发行相关的议案。

2023年12月6日，发行人召开第四届董事会第二十二次会议，审议通过本次调整的相关议案。根据发行人2022年度股东大会审议通过的《关于提请股东大会授权董事会办理本次向不特定对象发行可转换公司债券相关事宜的议案》，发行人本次调整事宜无需提交发行人股东大会审议。

本所律师认为，发行人本次调整事宜已获得内部有权机构的批准及授权。

三、 结论意见

综上所述，本所律师认为，根据《证券期货法律适用意见第18号》第七条规定：“减少募集资金、减少募投项目、减少发行对象及其对应的认购股份并相应调减募集资金总额不视为本次发行方案发生重大变化”。发行人本次调整主要涉及调减募集资金总额的情况，不构成本次发行方案的重大变化。

发行人上述发行方案调整已经股东大会授权的董事会审议通过，已获得内部有权机构的批准及授权，符合《证券法》《注册管理办法》《证券期货法律适用意见第18号》等相关法律法规和规范性文件的规定。

第二节 《第二轮审核问询函》回复

一、《第二轮审核问询函》问题 2

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人前次募集资金累计使用 29,815.62 万元，占前次募集资金总额的比例为 58.28%。前募项目除补流外均已延期，目前尚未完工项目预计于 2024 年 5 月和 11 月达到预定可使用状态。截至最近一期，装配式建筑与 BIM 业务研发及产业化项目、高原建筑研究中心建设项目在延期后的资金使用比例仍均不足 10%，主要原因为受市场环境的影响，相关需求不足、市场规模及扩张速度相对下降等，公司主动放缓相关投入。

根据问询回复，本次募投项目“设计服务能力提升项目”为网点建设项目，拟进一步扩建上次募投项目建设的南宁分公司，以及拟在长沙、济南、合肥、青岛、南京、杭州、贵阳建设新分支机构；建设地点方面，除南宁分公司，其余拟新建分支机构地点及主要覆盖的服务区域与前次募投项目均无重叠，同时，发行人指出 2022 年公司离职人员较多的分公司包括郑州分公司、兰州分公司、武汉分公司等，不存在本次募投项目实施地所在的分公司。公司在扩建或新建分支机构主要服务区域正在执行合同的总数量 527 个，总金额为 145,281.63 万元，尚未执行的合同金额合计 63,452.96 万元。前次募投项目中涉及绿色建筑方向研发规划的项目为“技术研发中心(深圳)建设项目”，资金使用比例不足 50%，与本次募投项目“双碳建筑服务中心项目”存在类似；发行人认为上述项目实施人员类型等方面存在差异，前者主要为研发类，后者主要为业务执行类。

请发行人补充说明：（1）结合截至到最近的前募资金新增投入情况，今年以来建筑设计细分市场需求变化、未来资金投入安排等，说明前募项目是否能按期完成，是否具有实施可行性，是否存在再次延期或变更募集资金用途的可能，大量闲置募集资金用于理财后再融资的必要性；（2）分区域说明本次新设分支机构所在地现有人员配备、合同执行情况，已配备人员是否足够完成项目工作，并说明是否存在新招募人员需求，如是，说明在当地新招募人员并新增募集资金投入规模的合理性，当地招募是否比异地派遣更具有经济性，如否，请说明网点建设项目的必要性；（3）结合南宁分公司经营与现金流情况、报告

期内订单以及收入确认情况、本次扩建的具体内容等，说明该分公司的资金缺口情况，募集资金投入扩建的必要性与合理性；（4）结合专业背景、具体工作内容等，说明涉及绿色建筑和双碳建筑项目中分别从事研发、业务执行的人员是否能有效区分，是否有可能存在人员同时从事研发与执行工作的情况，在发行人主动放缓前次相关项目进度、项目资金未使用完毕的情况下，本次融资投入双碳建筑项目的必要性。

请发行人律师核查并发表明确意见。

回复：

（一）结合截至到最近的前募资金新增投入情况，今年以来建筑设计细分市场的需求变化、未来资金投入安排等，说明前募项目是否能按期完成，是否具有实施可行性，是否存在再次延期或变更募集资金用途的可能，大量闲置募集资金用于理财后再融资的必要性

1.募投项目最新进展、市场需求变化及未来资金投入安排，项目是否能按期完成，是否具有实施可行性，是否存在再次延期或变更募集资金用途的可能

公司前次首次公开发行股票募集资金净额 51,158.58 万元。截至 2023 年 12 月 31 日，募集资金累计投入募投项目金额为 30,529.83 万元，占募集资金净额的 59.68%。其中，设计服务网络建设项目已投入完成，达到预定可使用状态。前次首次公开发行股票募集资金投入具体情况如下：

单位：万元

项目	计划完成时间	承诺投资金额	募集资金累计投资额	投资进度
设计服务网络建设项目	2023/11/6	17,543.17	17,543.17	100.00%
装配式建筑与 BIM 业务研发及产业化项目	2024/11/6	6,227.22	761.23	12.22%
技术研发中心（深圳）建设项目	2024/5/5	11,897.99	6,160.02	51.77%
高原建筑研究中心建设项目	2024/5/5	5,055.27	305.20	6.04%
信息系统建设项目	2024/11/5	6,666.45	1,991.73	29.88%
补充流动资金	2020/12/31	3,768.48	3,768.48	100.00%
合计	-	51,158.58	30,529.83	59.68%

（1）装配式建筑与 BIM 业务研发及产业化项目

装配式建筑（即将建筑所需要的墙体、叠合板等预制构件在工厂按标准生产好后，直接运输至现场进行施工装配，实现建筑过程从“建造”到“制造”的转变）与 BIM（即 Building Information Modeling，建筑信息模型，是以建筑工程项目的各项相关信息数据作为模型的基础，进行建筑模型的建立，具有可视化、协调性、模拟性、优化性、可出图性等特点）业务研发及产业化项目主要规划投入装配式建筑研发及和 BIM 业务的研发及产业化项目。截至 2023 年 12 月 31 日，装配式建筑与 BIM 业务研发及产业化项目资金投入比例为 12.22%。项目进展较慢主要系 2021 年下半年以来，房地产行业下行，房屋新开工面积大幅下降，下游房地产开发企业频繁出现风险事件，基于此，公司主动放缓了装配式建筑与 BIM 业务的研发及产业化投入速度。

装配式建筑通过整合设计、生产、施工等整个产业链，实现建筑产品节能、环保、全生命周期价值最大化，进而提高质量、提高效率，并减少人工、减少排放。BIM 技术通过模型信息的共享和传递，为设计团队和施工团队提供协同工作的基础，从而提高设计质量，减少返工、节约成本和缩短工期，并为后期的运营维护打下建筑数字化的坚实基础。两项技术对于建筑行业提升建设效率、节能减排、提高建筑质量都具有重要的意义。

《“十四五”建筑业发展规划》明确提出：（1）到 2025 年，装配式建筑占新建建筑的比例达 30%以上；（2）加快推进建筑信息模型（BIM）技术在工程全寿命期的集成应用，健全数据交互和安全标准，强化设计、生产、施工各环节数字化协同，推动工程建设全过程数字化成果交付和应用。2023 年 1 月 27 日，深圳市人民政府办公厅发布《关于印发加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见（试行）的通知》。2023 年 2 月 6 日，中共中央、国务院印发了《质量强国建设纲要》，提出“加快建筑信息模型等数字化技术研发和集成应用，创新开展工程建施工法研发、评审、推广”。2023 年 5 月 17 日，上海住建委《关于全面推进本市建筑信息模型技术深化应用的实施意见》公开征求意见。

随着 2023 年各地在 BIM、装配式领域持续发布各项政策，公司预计 2024

年各类项目中 BIM、装配式的渗透率会进一步提高，公司未来会进一步加大 BIM、装配式团队的建设。随着房地产行业进入新的高质量发展阶段，行业对于建筑的质量、环保等要求不断提升，未来装配式建筑和 BIM 技术有望凭借其优势，市场渗透率不断提升，募集资金投入仍具有较高的价值，公司变更募集资金用途的可能性较低。未来随着公司的募集资金投入不确定性下降，公司将加快募集资金投入的速度，项目再次延期的风险相对较小。

（2）技术研发中心（深圳）建设项目

技术研发中心（深圳）建设项目主要规划投入设计研发平台的建设及多个课题的研究，如超限建筑设计（包含安全性、抗震性、防火预防设计等）、海绵城市规划、绿色商业建筑和绿色校园建筑的应用研究等。截至 2023 年 12 月 31 日，技术研发中心（深圳）建设项目资金投入比例为 51.77%。项目进展较慢主要系 2021 年下半年以来，房地产行业下行，房地产行业供需两端同时收紧，建筑市场环境发生了明显变化。公司出于保障公司及股东的利益，更好地把握市场发展趋势，降低募集资金的使用风险的考虑，根据外部形势调整了技术研发中心项目建设的进度，更有针对性地进行研发，为公司持续发展、提升业绩表现提供支撑。

技术研发中心（深圳）建设项目拟投入研究的领域为建筑行业重要的研究和方向。在建筑安全性、抗震性及防火预防设计方面，《“十四五”新型城镇化实施方案》明确提出，开展既有重要建筑抗震鉴定及加固改造，新建建筑要符合抗震设防强制性标准。《“十四五”建筑业发展规划》指出，加强建设工程抗震标准实施监督和抗震设防质量监管，建立重点地区重大建设工程抗震设防专篇编制制度，完善超限高层建筑工程抗震设防审批、市政工程抗震设防专项论证。在海绵城市规划方面，《“十四五”新型城镇化实施方案》明确提出，加大内涝治理力度。坚持防御外洪与治理内涝并重、工程措施与生态措施并举，因地制宜基本形成源头减排、管网排放、蓄排并举、超标应急的排水防涝工程体系。募集资金投入仍具有较高的价值，公司变更募集资金用途的可能性较低。

随着房地产提振政策的不断出台，市场行情逐渐筑底回暖，预计 2024 年公

司在该项目上的投入将持续加速。近年来，公司根据行业上下游的发展趋势，逐步加大在非住宅类业务的业务拓展，同时衍生出大量的非住宅类业务的研发需求。未来，公司将根据业务发展的实际需求，逐步加大在高层建筑、商业综合体、公共建筑等非住宅品种领域的研发投入。公司将努力加快募集资金投入的速度，项目存在延期的可能性，但是整体投入速度可控，长期延期的风险较低。

（3）高原建筑研究中心建设项目

高原建筑研究中心建设项目主要规划投入在西藏地区建设高原建筑相关课题研发基地。截至 2023 年 12 月 31 日，高原建设研究中心建设项目资金投入比例为 6.04%。项目进展较慢主要系市场环境因素导致公司研发投入整体放缓，且高原建筑细分市场规模及扩张速度相对下降，基于此背景，公司主动放缓了高原建筑项目的投入速度。

2023 年 4 月，西藏自治区发布《西藏自治区人民政府办公厅关于印发西藏自治区进一步落实城市主体责任促进房地产业良性循环和平稳健康发展若干政策的通知》，包括优化土地供应、加大公积金支持力度、实施财政补贴、加大税收支持、加大金融信贷支持、落实购房同权政策、优化企业营商环境、推动房地产转型升级等 8 个方面 22 条政策措施，因城施策支持刚性和改善性住房需求，从供需两端持续发力，积极扩大住房消费，确保全区房地产业良性循环和平稳健康发展。

未来随着市场环境的变化，公司将继续围绕高原建筑品种进行研发，以西藏为中心，持续向其他藏区（如四川藏区、甘肃藏区等）对外辐射，进一步探索高原建筑在不同藏区的适用方案，增强公司在高原建筑品种的竞争实力。公司将根据市场情况加快募集资金投入的速度，由于前期投入速度较慢，项目存在再次延期的风险，但风险相对可控。

（4）信息系统建设项目

信息系统建设项目主要规划投入组织建设技术知识管理系统、业务运营管理系统、云计算及运维系统等三大信息系统，并对这些系统的运营提供支持服

务。截至 2023 年 12 月 31 日，信息系统建设项目资金投入比例为 29.88%。项目进展较慢主要系信息系统建设项目更侧重于后台的研发支持，过去三年，市场处于调整状态的情况下，对项目投入时机及产生的效果相对不易判断，公司决定以更为谨慎的方式逐步投入。

行业未来数字化趋势明确，数字孪生、AI 设计等将会颠覆整个行业，对建筑设计公司的平台搭建以及相应的软硬件配置提出更高的要求。信息化建设是公司的长期发展规划，是公司加强信息管理、完善人才管理、提高经营效率的必然要求。未来，建筑设计智能化、标准化、数字化要求不断提升，公司需要持续对现有的信息系统平台进行完善及升级，以满足市场环境不断变化的背景下设计人员对系统平台的新增需求，提高设计人员的工作效率，维持公司在行业的竞争力。公司将持续加快募集资金投入的速度，由于前期投入速度较慢，项目存在再次延期的风险，但风险相对可控。

2.大量闲置募集资金用于理财后再融资的必要性

（1）在保有维持日常经营所需资金的情况下，公司以暂时闲置资金购买理财产品进行现金管理

建筑设计行业是技术与智力密集型行业，对设计人员能力素质要求较高，公司报告期内的成本及期间费用主要为向员工发放的薪酬，2020 年至 2022 年，公司“支付给职工以及为职工支付的现金”金额分别为 61,382.19 万元、73,878.91 万元及 59,668.96 万元。由于公司业务收款具有一定的季节性，客户主要集中在下半年甚至第四季度付款，但员工薪酬各月均匀支付，公司需要保持较高的可自由支配资金，以保证薪酬的及时发放并维持日常经营。

考虑到银行存款利率较低，为了兼顾资金可自由支配和具有一定收益，因此，公司通过购买期限较短、风险较低的银行理财产品，提高资金利用效率，合理利用暂时闲置资金。

（2）前次募投项目仍具有较高的投入价值，未来有望投入持续加快

前次募投项目中未投入完毕的装配式建筑与 BIM 业务研发及产业化项目、技术研发中心（深圳）建设项目、高原建筑研究中心建设项目及信息系统建设

项目，均为研发支撑类项目。2021 年下半年至今，受到行业下行的影响，公司出于保障公司及股东的利益，更好地把握市场发展趋势，降低募集资金的使用风险的考虑，主动降低了研发类项目的投入速度。

2021 年以来，随着宏观经济环境、人口、城镇化的外部条件的变化，房地产行业正式告别过去低质量的粗犷扩张，向高质量平稳增长转型。住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹 2023 年 11 月接受人民日报采访时表示，“新模式下，房地产企业要有清醒的认识：现在要拼的是高质量、新科技、好服务，谁能为群众建设好房子，谁能为群众提供好服务，谁就会有市场、谁就会有发展”¹。新的行业形势下，建筑设计行业的竞争将逐渐转向综合能力的比拼，包括对于先进技术的使用能力、对于技术复杂的超大型城市综合体、超高层、大型公共建筑等项目的设计能力、对于建筑安全性、能耗控制、信息化程度等设计能力等等方面，只能提供低质量住宅建筑设计服务的企业将会逐渐出清。

公司在建筑设计领域服务近 30 年，能准确把握及理解客户的需求，既能完成技术复杂的超大型城市综合体、超高层、大型公共建筑等项目的建筑设计，也能为房地产龙头企业研发标准化产品。前次四个未投入完毕的项目拟投入研发的装配式建筑、BIM 技术、超限建筑设计、海绵城市规划、绿色商业建筑和绿色校园建筑研究、高原建筑设计等研究领域，是公司基于自身的研发及项目经验积累，对于行业发展方向的前瞻性布局，是未来建筑设计行业发展的方向，具有较高的投入价值。未来，随着建筑行业环境逐渐筑底回暖，公司将持续加大在四个研发支撑类项目的投入速度。

（3）本次募投项目系政策环境持续宽松的背景下，公司主动抓住机遇，积极推进项目建设

2021 年下半年开始，房地产市场进入下行周期。东方金诚国际信用评估有限公司发布的《房地产行业信用风险回顾与 2023 年展望》指出，“本轮经历的地产行业下行周期所面临宏观经济增速换挡及市场环境重大变化，包括我国住

¹ 推动构建房地产发展新模式——访住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹_部门动态_中国政府网(www.gov.cn)

房短缺及危房棚改已经结束，达到供需平衡，城镇化率增速放缓、老龄化加剧、购买力阶段性透支等。我国居民部门杠杆率由 2008 年的 17.90% 提高到 2022 年的 61.90%；总人口于 2022 年末首次负增长，且 2021 年 65 岁人口占比已达 14%，按照现有人口结构预计 2035 年将增长至 22%。本轮周期的下跌深度、涉及广度、时间长度均更胜以往，首次出现供需两端同时收紧，即土地市场、开发投资、房产销售的全链条放缓，且面临外部货币环境收紧、内部增长趋缓等问题，供需平衡下地产经济已提质换挡”。长期来看，房地产行业快速增长的时期已经结束，本轮周期将推动房地产产业链企业向高质量发展转型。

在本轮房地产政策调整前，2022 年，全国商品房销售面积为 13.58 亿平方米，同比下滑 24.3%；商品房销售额 13.33 万亿元，同比下降 26.7%。商品房待售面积（现房未售）2022 年末达 5.64 亿平方米，同比增长 10.50%。宏观经济下行、居民收入预期悲观、居民杠杆率提高、行业内风险事件频发导致购房信心不足等因素共同导致建筑市场需求持续恶化。违约事件频发导致融资端普遍收紧，信用风险影响传递到整个行业。为了避免市场进一步恶化，2022 年开始国家陆续出台一系列支持政策。政府工作报告明确提出“有效防范化解优质头部房企风险”。但是由于房地产的行业属性，前期的经营乱象到危机暴露具有相当的滞后性，导致前期部分企业带来的风险仍然在持续暴露。

在此背景下，2023 年 7 月，中央政治局会议提出要“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”。中央层面进一步明确了房地产行业面临的新形势，房地产行业正式告别过去低质量的粗犷扩张，向高质量平稳增长转型。

此外，中央政治局会议还提出要“要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和‘平急两用’公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产”。住建部召开会议提出“进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款‘认房不用认贷’等政策措施”。一线城市、二线城市陆续出台相应楼市放松政策，包括广州、深圳、上海、北京陆续出台“认房不认贷”。仅 9 月单月，已有武汉、郑州、南京、济南、沈阳、合肥、

福州、成都、长沙等城市取消限购。2023年10月，中央政治局工作会议再次提出“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等‘三大工程’建设，构建房地产发展新模式”。一系列房地产优惠政策密集出台，包括降低商品房首付比例和贷款利率、认房不认贷、加大金融支持力度、鼓励房地产企业再融资等。

政策持续宽松的背景下，未来建筑行业有望在此前过度调整的基础上筑底回调。城中村改造有望成为行业的新增长点。此外，建筑行业高质量转型的过程中，行业集中度将持续提升，公司有望凭借现有优势提升市占率。因此，项目的实施具有必要性。

（4）从公司具体业务层面，本次募投项目的实施也是公司进一步提高技术水平、扩大市场份额采取的必然举措

设计服务能力提升项目通过在重点区域建立分支机构，吸收、培养、建立一支高水平的熟悉当地设计特色的设计师团队，为客户提供高质量的设计作品与设计服务，能满足区域业务拓展对本地化经营的要求，也有利于公司提高服务的及时性，降低跨区域项目运作成本，进一步提升公司运作效率，提高客户满意度从而提升公司的竞争实力。

医疗建筑服务中心项目系在现有业务模式的基础上，通过建设服务中心，依托自身优势，进一步加强在医疗建筑领域的创新设计能力。该项目有利于公司顺应医疗建筑设计行业的发展趋势，不断汲取新技术、新工艺，进一步提升公司设计能力与创新能力，聚焦于长三角地区及珠三角地区的医疗建筑设计市场，开发和承揽更多医院类建筑设计项目。

（5）本次募投项目的业务拓展也会为公司带来经验丰富的设计人才

不同于一般的制造型企业，建筑设计行业属于典型的技术与智力密集型行业。优秀的设计人才是建筑设计公司竞争力的直观体现和重要保证，也是成功参与市场并获取项目订单的关键因素。随着建筑设计行业市场规模的不断扩大，行业内对拥有高级资质和丰富项目经验的高端设计人才的需求不断增加，人才

争夺亦愈加激烈。

本次募投项目在现有人才团队的基础上，拟引进一批专业技能突出、项目经验丰富的复合型设计人才，上述举措将为公司提升设计创新能力进一步夯实人才基础。办公环境进行优化，也有利于营造良好的工作氛围和工作氛围，增强设计人才的稳定性。

（二）分区域说明本次新设分支机构所在地现有人员配备、合同执行情况，已配备人员是否足够完成项目工作，并说明是否存在新招募人员需求，如是，说明在当地新招募人员并新增募集资金投入规模的合理性，当地招募是否比异地派遣更具有经济性，如否，请说明网点建设项目的必要性

1.本次新设分支机构所在地现有人员配备、合同执行情况

截至 2023 年 9 月 30 日，公司在本次拟新建/扩建分支机构服务区域的过去三年的平均实施人数及正在执行的合同情况如下：

单位：万元

分公司建设地点	主要服务区域	过去三年 平均实施 人数（人）	正常执行的 在手订单数 量（份）	合同金额 合计	尚未执行合 同金额合计
南宁	广西、海南	59	120	34,956.00	17,243.55
长沙	湖南	33	45	13,991.36	6,549.59
济南、青岛	山东、河北	33	85	18,099.63	8,052.13
合肥	安徽、江西	46	79	19,930.40	5,929.31
南京	江苏	32	91	16,282.20	6,908.49
杭州	浙江、福建	18	54	10,454.01	3,316.46
贵阳	贵州	38	53	31,568.03	15,453.43
合计		259	527	145,281.63	63,452.96

本次“设计服务能力提升项目”拟新建分公司的地点为长沙、济南、合肥、青岛、南京、杭州、贵阳，公司在上述区域内目前无固定配备人员，在项目执行时根据项目和各区域人员情况，从深圳本部或周边分公司调配人员。本次拟扩建的南宁分公司由于成立时间较短，人员不足以覆盖周边区域的订单，同样涉及从深圳本部或周边分公司调配人员。人员的短缺使得公司拓展新客户受到了一定的阻碍，在此背景下公司仍然在上述区域储备了一定的在手订单。截至

2023 年 9 月 30 日，上述区域尚未执行的合同金额合计 63,452.96 万元，公司在上述区域储备了一定的在手订单。

2.本次募投项目规划人员数量及募投资金投入规模的合理性

（1）在手订单充沛，投入规模合理

根据公司截至 2023 年 9 月 30 日的在手订单，考虑设计服务能力提升项目未来两年的人员扩展情况，测算在手订单未来两年的人均收入情况及投入产出比情况如下：

单位：万元

分公司建设地点	在手订单金额	在手订单预计收入		在手订单预计人均收入		在手订单预计投入产出比	
		2024 年	2025 年	2024 年	2025 年	2024 年	2025 年
南宁	17,243.55	5,747.85	5,747.85	93.63	41.92	2.68	1.20
长沙	6,549.59	2,183.20	2,183.20	77.67	38.16	2.22	1.10
济南、青岛	8,052.13	2,684.04	2,684.04	86.57	40.34	2.48	1.16
合肥	5,929.31	1,976.44	1,976.44	59.22	32.78	1.69	0.94
南京	6,908.49	2,302.83	2,302.83	80.65	38.92	2.31	1.12
杭州	3,316.46	1,105.49	1,105.49	75.22	37.52	2.15	1.08
贵阳	15,453.43	5,151.14	5,151.14	107.59	44.70	3.08	1.28
合计	63,452.96	21,150.99	21,150.99	86.33	40.29	2.47	1.16

注：1、在手订单预计收入系公司根据过去订单执行周期和收入确认情况估计所得，按照 2024 年、2025 年各实现在手订单三分之一金额收入进行预计；

2、在手订单预计人均收入=在手订单预计收入/当年分公司规划人数，假定 2024 年为募投项目建设第一年，设计服务网络建设项目规划建设期三年，各年规划人数合计分别为 245 人、525 人和 700 人。其中，南宁分公司为扩建项目，包含了南宁分公司现有设计人员；

3、在手订单预计投入产出比=在手订单预计人均收入/预计人均投入；其中，预计人均投入=公司过去三年设计人员平均薪酬+募投项目资本性支出对应的人均折旧费用。

4、上表中数据仅用于投入产出比测算，不构成业绩预测或承诺。

从在手订单形成的预计收入看，公司拟新建的分公司 2024 年和 2025 年在手订单预计形成收入分别为 21,150.99 万元和 21,150.99 万元，人均收入分别为 86.33 万元和 40.29 万元。公司 2020 至 2022 年的设计人员人均创收分别为 56.65 万元、59.32 万元和 70.11 万元，平均为 62.03 万元。2024 年在手订单形成的预计人均收入高于公司过去三年平均收入水平，2025 年预计人均收入未考虑未来

两年新产生订单及人员增加带来收入增长的情况，稍低于公司过去平均水平。因此，分公司建设项目具备一定的在手订单基础，人均收入高于历史平均水平。

从在手订单形成的预计投入产出比看，考虑设计人员薪酬和本次募投项目投入的软件、固定资产等资本性投入的摊销费用后，公司 2024 年和 2025 年各区域在手订单形成的预计投入产出比分别为 2.47 和 1.16。公司 2020 至 2022 年的设计人员投入产出比分别为 1.92、1.99 和 2.14，平均为 2.02。2024 年，投入产出比高于公司过去平均水平，2025 年在未考虑未来两年新产生订单的情况下，仍具备较好的投入产出比。因此，分公司建设相比具有良好的投入产出比。

综上所述，本次分公司建设地点具备一定的在手订单基础。随着新设分公司在当地积累一定的项目经验及品牌效应，未来可以在当地继续拓展新业务，收入增长确定性较高。

（2）公司在区域布局方面“因城施策”，拟开展业务区域市场情况相对较好

由于市场行情及所在地竞争激烈等原因，公司部分分公司业务开展不理想，业绩未达预期，报告期内，公司根据行业趋势实施成本管控及人员优化，对上述分公司部分员工进行调整，导致期末员工人数减少较多。

上述人员优化主要是由于当地市场情况不及预期等原因所致，人员所在区域并非本次募投项目实施地所在的分公司。公司“因城施策”，本次拟新建/扩建分公司的城市均为大型城市，除南宁、贵州外，其他城市所在省份过去三年房地产投资额平均增速及城市过去三年商品住宅价格平均增速均显著高于全国平均水平，市场情况良好，具体情况如下：

此次募投实施地	所在省份过去三年房地产投资额平均增速	所在城市过去三年商品住宅价格平均增速	区域房地产行业及最新政策情况
南宁	-13.43%	1.17%	过去三年，虽然广西区域房地产市场受到外部不利因素影响，开发投资额有一定的下降，但是公司在广西区域仍然维持了相对稳定的业务规模，与客户建立了良好的合作关系，截至 2023 年 9 月 30 日，公司在上述地区的在手订单金额合计 1.72 亿元，且非住宅建筑

此次募 投实施 地	所在省份 过去三年 房地产投 资额平均 增速	所在城市 过去三年 商品住宅 价格平均 增速	区域房地产行业及最新政策情况
			业务占比分别为 45.64%和 50.94%，业务种类多元。南宁陆续推出实施购房补贴政策、支持提取住房公积金支付新建预售商品住房首付款、优化个人住房贷款中住房套数认定标准等政策。 ²
长沙	5.47%	5.23%	过去三年，在外部环境不利的情况下，湖南区域的房地产行业仍然整体呈现了快速增长的趋势，开发投资额及长沙市房价较其他区域增长速度较快。长沙推出在本市购买第 2 套商品住房，不受首套房网签时间的限制；本市居民家庭名下商品住房单套面积均不足 144 m ² 的，可购买 1 套改善性住房（144 m ² 及以上）的政策 ³ 。
济南	2.53%	2.00%	过去三年，山东地区的房地产行业仍表现出较强的韧性，房地产开发投资额平均增速均高于全国平均水平。济南、青岛商品住宅价格同比增速平均值均超过 2%。公司在上述区域的业务持续扩展，与重点客户保利集团合作良好，同时也在该区域积极开发非住宅类业务。
青岛	2.53%	2.60%	目前，济南已取消二环以内的历下区、市中区区域购房限制；青岛全域取消限购政策，商品住房取得《不动产权证书》可上市交易。 ⁴
合肥	0.83%	2.90%	受到整体融资环境和行业不景气影响，安徽房地产行业开发投资额增速有所放缓，但重点城市合肥商品住宅价格仍然稳中有进。在合肥市市区购买住房（含二手住房）的普通购房人，不再审核购房资格，同时调整限售政策。 ⁵
南京	1.37%	3.10%	过去三年，江苏区域房地产市场整体稳中有进。目前，南京市已全面取消限购。 ^{6、7}
杭州	6.57%	5.47%	过去三年，浙江区域是全国房地产开发投资额增长最快的省份之一，行业增速趋势良好。重点城市如杭州，商品住宅价格逐年上升。目前，杭州市除上城区，西湖区，拱墅区，滨江区，其他区域取消限购；限购区首套房最低首付调整为 25%，二套最低首付为 35%。 ⁸
贵阳	-5.20%	0.43%	虽然过去三年，贵州房地产行业整理规模受到影响，但是公司在贵州区域业务较为稳定，截至 2023 年 9

² <https://www.nanning.gov.cn/ywzx/bmdt/2023bmdt/t5684050.html>

³ <https://news.changsha.cn/zt2021/html/114094/20231124/6752.html>

⁴ <https://www.chinanews.com.cn/cj/2023/09-11/10075738.shtml>

⁵ https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_24627458

⁶ <https://new.qq.com/rain/a/20230908A067SR00>

⁷ https://www.jiangsu.gov.cn/art/2023/9/8/art_88959_11008259.html

⁸ <https://new.qq.com/rain/a/20231016A08MG100>

此次募 投实施 地	所在省份 过去三年 房地产投 资额平均 增速	所在城市 过去三年 商品住宅 价格平均 增速	区域房地产行业及最新政策情况
			月 30 日，公司在贵州区域的在手订单为 1.55 亿元，与该区域的政府部门、国有企业建立了稳定的合作关系。 贵阳对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房的，鼓励、引导金融机构对个人商业贷款实行首套房贷款首付 20%，执行利率下限政策。 ⁹
各省份/ 省会城 市平均	0.46%	1.91%	-

根据上表，对于拟新建的南宁、贵州分公司所在省份过去三年房地产投资额平均增速虽然有所降低，但商品住宅价格仍呈现增长趋势。截至 2023 年 9 月末，公司在南宁、贵州两区域的在手订单分别为 1.72 亿元和 1.55 亿元，在手订单充沛。

因此，新建/扩建分公司充分考虑了所在城市的房地产业发展情况、具体政策以及在手订单情况，具有合理性。

3.当地招募人员的经济性及募投项目的必要性

由于建筑设计的长周期性，以及客户对于建筑设施流程本地化和及时性的要求，需要服务团队在项目地点驻点服务，例如一些客户会在合同中明确设计服务人员需参加的具体会议类型、工作内容等。对于公司而言，如未在项目当地开设分公司，往往需要安排设计人员经常性的出差，并在当地驻扎，形成较多的差旅费用，同时过多的通勤时间也会降低人员效率。

建设分公司通过吸收、培养、建立一支本地化的团队，既能满足客户本地化的要求，又能节省公司的差旅成本，还能满足员工的本地生活要求。此外，在区域招聘本地设计人员也能更好地适应当地的经济情况、收入水平等客观条件，更好地匹配分公司收入和当地的人员工资成本，减小分公司创收压力，提

⁹ https://www.guiyang.gov.cn/jdhy/jdhyzcjd/jdhyzcjdwzjd/202308/t20230811_81699804.html

升分公司在当地的竞争实力。

因此，建设分公司具有较好的经济性，可以合理降低成本，提高工作效率和服务质量。

4.区域化建设符合行业惯例

同行业上市建筑设计公司中，区域化扩展建设项目十分普遍。公司本次新建/扩建分公司符合行业惯例，投入金额相对合理，具备必要性和合理性，同行业可比公司相关募投项目情况如下：

单位：万元

可比公司	IPO 或再融资的募投项目	建设地区	募集资金拟投入额
华阳国际	设计服务网络建设项目	长沙、广州、北京、上海、东莞、重庆、武汉	21,365.97
尤安设计	设计网络服务扩建项目	深圳、南京、合肥、武汉、长沙、郑州、成都、	50,711.64
启迪设计	设计服务网络建设项目	淮安、南京、合肥、沈阳	6,439.00
汉嘉设计	分支机构建设项目	公司拟新建广州、沈阳、武汉三家分公司扩展当地业务	14,606.45
建研设计	设计服务网络平台建设项目	上海、海口、深圳、重庆、镇江	8,779.90
华建集团	全国重点区域属地化分支机构建设项目	深圳、西安、重庆、雄安、武汉等 10 个发展潜力较强的城市投资进行属地化分支机构的新建及扩建	46,323.29
筑博设计	设计服务能力提升项目	长沙、济南、合肥、青岛、南京、杭州、贵阳、南宁	18,231.26

（三）结合南宁分公司经营与现金流情况、报告期内订单以及收入确认情况、本次扩建的具体内容等，说明该分公司的资金缺口情况，募集资金投入扩建的必要性与合理性

1.南宁分公司的经营与现金流情况

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	946.53	2,647.30	3,487.14	2,638.04
净利润	-184.36	518.46	949.93	470.66
经营活动现金流入	1,432.43	2,269.13	3,192.41	2,848.66

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动现金流出	1,177.17	2,313.61	2,680.00	2,508.49
经营活动现金净额	255.26	-44.48	512.41	340.17

报告期内，南宁分公司的营业收入分别为 2,638.04 万元、3,487.14 万元、2,647.30 万元和 946.53 万元。南宁分公司 2020 年建设以来，2021 年收入实现稳定增长，但 2022 年、2023 年受到行业整体下行的影响，营业收入有所下滑，但南宁分公司整体业务储备良好，具备一定的存量在手订单，截至 2023 年 9 月 30 日，南宁分公司在手订单金额为 17,243.55 万元，未来业绩具备一定的支撑。从经营性现金流情况来看，2022 年受到行业下行影响，项目回款周期变长，经营性净现金流量转负。2023 年 1-9 月，虽然过去未回款项目实现部分集中回款，但整体回款周期较过去仍有所延长，分公司经营性净现金流量预计未来仍维持在低净流出的状态。

2.报告期内订单情况

2020-2023 年，南宁分公司各年的订单情况如下：

单位：万元

项目	2023 年			2022 年	2021 年	2020 年
	全年	1-9 月	10-12 月			
新签合同金额（万元）	1,644.68	530.91	1,113.77	4,923.36	5,711.57	5,484.24

2020 年至 2023 年，南宁分公司各年度新签合同金额分别为 5,484.24 万元、5,711.57 万元、4,923.36 万元和 1,644.68 万元。2020 和 2021 年，新签合同金额维持在较高的水平。2022 年以后，受到行业下行的影响，新签合同金额有所下降，2023 年下降较为明显。随着房地产行业刺激政策不断的出台，行业有望筑底回暖，南宁分公司新签订单金额有望实现增长。

3.本次扩建的具体内容

本次扩建南宁分公司，主要投入包括在南宁租赁办公场所，为员工提供良好的工作环境，并采购一批建筑设计等领域的专业设备和软件。除此之外，还将扩充南宁分公司的专业人员规模，并对以上服务网点员工进行统一培训，强

化设计服务流程及品质管理，强化市场对筑博设计的品牌认知度。

南宁分公司募投项目规划投资金额如下：

单位：万元

序号	项目	T+1	T+2	T+3	小计	拟使用募集金额
1	场地投资	378.00	108.00	108.00	594.00	594.00
1.1	场地租赁	108.00	108.00	108.00	324.00	324.00
1.2	场地装修	270.00	-	-	270.00	270.00
2	软件及设备购置	1,541.75	1,839.63	1,297.60	4,678.98	3,898.17
2.1	软件购置费	1,067.33	1,342.39	958.24	3,367.96	2,587.16
2.2	硬件设备	326.00	341.68	233.19	900.87	900.87
2.3	办公设备	148.42	155.56	106.17	410.15	410.15
3	预备费	58.77	72.52	53.31	184.60	184.60
4	铺底流动资金	127.04	140.37	92.56	359.96	359.96
合计		2,105.55	2,160.52	1,551.47	5,817.54	5,037.33

4.分公司资金缺口测算

综合考虑现有可自由支配资金、未来三年现金流入、未来三年现金流出后，南宁分公司资金缺口为 5,390.54 万元，具体测算过程如下：

单位：万元

项目	未来三年合计	2023 年度	2024 年度	2025 年度
未来三年经营活动现金流入合计	5,254.03	1,722.63	1,722.63	1,808.76
未来三年经营活动现金流出合计	5,357.02	1,756.40	1,756.40	1,844.22
未来三年业务扩展新增投入	5,817.54	2,105.55	2,160.52	1,551.47
可自由支配资金	529.99			
总体资金缺口	5,390.54			

注：1、上表中数据仅用于资金缺口测算，不构成业绩预测或承诺；
2、总体资金缺口=未来三年经营活动现金流出+未来三年业务扩展新增投入-未来三年经营活动现金流入-可自由支配资金。

（1）未来三年经营活动现金流入和流出

2022 年度，南宁分公司的营业收入、经营活动现金流量净额情况如下：

单位：万元

项目	金额
----	----

项目	金额
营业收入	2,647.30
营业收入较 2021 年度增长率	-24.08%
经营活动现金流量净额	-44.48
经营活动现金流量净额占营业收入的比例	-1.68%

受房地产行业景气度持续下降以及下游房地产行业调控的影响，2022 年度营业收入较去年减少 24.08%，鉴于宏观经济和房地产行业下行等因素影响，以往年度营业收入增长率对公司正常经营状况下的增长预期的可参考性相对较弱。

长期来看，房地产行业需求具有长期性。南宁地区作为大型省会城市，人口仍在持续增加，建筑业总产值逐年上升¹⁰。短期来看，2023 年南宁陆续推出实施购房补贴政策、支持提取住房公积金支付新建预售商品住房首付款、优化个人住房贷款中住房套数认定标准等政策¹¹。

随着行业的发展及本轮市场的下行，市场份额将逐步向具有规模竞争优势的大型品牌设计企业集中，逐步建立新的竞争环境，推动行业走向成熟稳定。公司在建筑设计领域服务近 30 年，能准确把握及理解客户的需求，既能完成技术复杂的超大型城市综合体、超高层、大型公共建筑等项目的建筑设计，也能为房地产龙头企业研发标准化产品；此外，公司拥有丰富的全国性布局经验，对分公司协同运作有深入的了解，市场开拓效率较强。经过公司前期在广西及海南地区的积累，公司已经具备一定的在手订单基础。截至 2023 年 9 月 30 日，公司南宁分公司在手订单金额为 17,243.55 万元。

基于上述因素，出于谨慎考虑，本次测算假设 2023 年度营业收入增长率为 -24.08%，与 2022 年度一致；2024 年收入与 2023 年持平，2025 年营业收入较 2024 年增长 5%。未来三年公司经营活动现金流入和流出各项目产生的现金流量占营业收入的比例与 2022 年度一致，公司未来三年预计经营活动现金流情况如下：

单位：万元

¹⁰ [2022 年南宁市国民经济和社会发展统计公报](#)
¹¹ https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_24627458

项目	2022 年度	占营业收入的比例	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	2,647.30	100.00%	2,009.72	2,009.72	2,110.21
营业收入增长率	-24.08%	-	-24.08%	-%	5%
经营活动现金流入	2,269.13	85.71%	1,722.63	1,722.63	1,808.76
经营活动现金流出	2,313.61	87.39%	1,756.40	1,756.40	1,844.22
经营活动现金净额	-44.48	-1.68%	-33.77	-33.77	-35.46

（2）未来三年新增投入

未来三年，公司预计新增投入包括南宁租赁办公场所，采购一批建筑设计等领域的专业设备和软件，提供良好的工作环境；除此之外，还将扩充公司的专业人员规模，并对以上服务网点员工进行统一培训，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
1	场地投资	378.00	108.00	108.00
1.1	场地租赁	108.00	108.00	108.00
1.2	场地装修	270.00	-	-
2	软件及设备购置	1,541.75	1,839.63	1,297.60
2.1	软件购置费	1,067.33	1,342.39	958.24
2.2	硬件设备	326.00	341.68	233.19
2.3	办公设备	148.42	155.56	106.17
3	预备费	58.77	72.52	53.31
4	铺底流动资金	127.04	140.37	92.56
合计		2,105.55	2,160.52	1,551.47

（3）可自由支配资金

截至 2023 年 9 月 30 日，南宁分公司可自由支配资金情况如下：

单位：万元

项目	金额
货币资金余额	529.99
交易性金融资产余额	-
一年内到期的非流动资产	-
可自由支配货币资金余额	529.99

由上表可知，考虑公司货币资金余额、交易性金融资产和一年内到期的非流动资产后，截至 2023 年 9 月 30 日，南宁分公司可实际自由支配资金为 529.99 万元。

（四）结合专业背景、具体工作内容等，说明涉及绿色建筑和双碳建筑项目中分别从事研发、业务执行的人员是否能有效区分，是否有可能存在人员同时从事研发与执行工作的情况，在发行人主动放缓前次相关项目进度、项目资金未使用完毕的情况下，本次融资投入双碳建筑项目的必要性

前次募投项目中涉及绿色建筑方向研发规划的项目为“技术研发中心（深圳）建设项目”，该项目为研发支撑类项目，主要目标为建设研发中心，成为公司新技术的储备基地以及引进技术的消化吸收和创新基地，不涉及具体业务的执行。本次募投项目“双碳建筑服务中心项目”为业务执行类项目，主要目标为建设双碳建筑服务中心，打造一支专业性强的双碳建筑设计服务队伍，提升绿色建筑设计服务能力水平，提高现有主营业务附加值。该服务中心将作为公司专业提供绿色建筑设计服务、绿色建筑设计咨询服务、既有建筑节能改造服务等业务的载体。

公司根据人员从事的业务活动类型区分人员的类型。研发类技术人员通过承担具体的研发课题，形成技术规程、设计指引等研发成果。业务执行类技术人员则不参与研发活动，只从事公司建筑设计、咨询等主营业务。公司研发、业务执行的人员能够有效区分。本次募投项目的目的在于打造一支专业的双碳服务团队，执行包括绿色建筑设计服务、设计咨询、既有建筑节能改造等服务内容，本次募投项目规划人员全部从事业务执行活动，不会参与研发活动，不存在人员同时从事研发与执行工作的情况。

本次募集资金投入双碳项目是公司顺应行业绿色发展趋势，为寻找新的业绩支撑点的必然选择；也是公司为应对绿色建筑标准不断规范、要求不断提升而进一步提升技术水平和服务能力的必要要求，具有必要性和合理性，本次双碳建筑服务中心项目充分发挥了募集资金使用效率。

经审慎考虑，发行人本次募集资金不再投向“双碳建筑服务中心项目”，发

行人拟以自有资金投入该项目。

二、 核查方法

1.查询前次募集资金使用情况鉴证报告，获取公司前次募集资金银行账户对账单及募集资金使用明细表，核查募集资金具体使用情况；查阅发行人报告期内的审计报告、财务报表、公告文件，了解前次募投进展慢的原因，结合发行人未来投资计划，分析本次募集资金的必要性和合理性；

2.查阅本次募投项目和前次募投项目的可行性研究报告，并访谈发行人高级管理人员，对比分析公司两次募投项目的具体建设目标、建设内容、项目商业模式、未来发展规划和实施安排，分析本次募投项目和前次募投项目的区别与联系；

3.查阅发行人本次募投项目相关的行业资料和政策文件，分析募投项目下游行业发展趋势及市场发展前景；

4.查阅本次募投项目相关的业务合同，复核在手订单情况，分析本次募投项目在相关地区投资新建或扩建分公司的必要性和合理性；

5.查阅发行人出具的说明，并访谈发行人高级管理人员、人事管理人员，了解涉及绿色建筑和双碳建筑项目中分别从事研发、业务执行的人员的区别。

三、 核查结论

1.截至 2023 年 12 月 31 日，公司前次募集资金累计投入募投项目金额为 30,529.83 万元，占募集资金净额的 59.68%。公司已对前次募集资金剩余部分制定了明确的使用计划，将根据使用计划持续投入募投项目建设。前次四个未投入完毕的项目拟投入研发的装配式建筑、BIM 技术、超限建筑设计、海绵城市规划、绿色商业建筑和绿色校园建筑研究、高原建筑设计等研究领域，是公司基于自身的研发及项目经验积累，对于行业发展方向的前瞻性布局，是未来建筑设计行业发展的方向，具有较高的投入价值。过去三年受到行业下行影响，募投项目前期投入较慢，未来随着公司的募集资金投入不确定性下降，公司将加快募集资金投入的速度，项目再次延期的风险相对较小。

2.截至 2023 年 9 月 30 日，公司在本次拟建设分支机构区域尚未执行的合同金额合计 63,452.96 万元，本次分公司建设地点具备一定的在手订单基础。根据目前在手订单测算，分公司建设具有较好的预计投入产出比。随着新设分公司在当地积累一定的项目经验及品牌效应，未来可以在当地继续拓展新业务，收入增长确定性较高。建设分公司具有较好的经济性，可以合理降低成本，提高工作效率和服务质量。同时建设分公司符合建筑设计行业惯例。

3.报告期内，南宁分公司整体经营情况良好，受到行业下行影响，2022 年后经营情况有所下滑，但仍具备一定的存量订单基础。本次扩建南宁分公司，主要投入包括在南宁租赁办公场所，为员工提供良好的工作环境，并采购一批建筑设计等领域的专业设备和软件。经测算，南宁分公司资金缺口为 5,390.54 万元大于拟使用募集资金金额 5,037.33 万元，募集资金投入扩建南宁分公司具有的必要性与合理性。

4.本次募集资金投入双碳项目是公司顺应行业绿色发展趋势，为寻找新的业绩支撑点的必然选择；也是公司为应对绿色建筑标准不断规范、要求不断提升而进一步提升技术水平和服务能力的必要要求，具有必要性和合理性，本次双碳建筑服务中心项目充分发挥了募集资金使用效率。发行人本次募集资金不再投向“双碳建筑服务中心项目”，发行人拟以自有资金投入该项目。

本补充法律意见书正本四份，无副本。

（以下无正文，下接签署页）

第三节 签署页

（本页无正文，为《国浩律师（深圳）事务所关于筑博设计股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券之补充法律意见书（四）》的签署页）

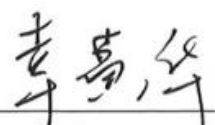
本补充法律意见书于 2024 年 1 月 3 日出具，正本一式四份，无副本。



负责人：


马卓檀

经办律师：


幸黄华


王颖

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31440000MD01042372

国浩律师(深圳)事务所 律师事务所，符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并
执业。

发证机关：
发证日期：

广东省司法厅

2019 年



执业机构 国浩律师(深圳)事务所

执业类别 专职律师

执业证号 14403200310865973

法律职业资格 950360
或律师资格证号

发证机关

发证日期



姓名 马卓桓

性别 男

身份证号 4403031986060991



律师年度考核备案

考核年度	2021 年度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2022年3月至5月,下一年度 备案日期为2023年3月至5月

律师年度考核备案

考核年度	2022 年度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2023年3月至5月,下一年度 备案日期为2024年3月至5月

执业机构 国浩律师(深圳)事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14403201110249944

法律职业资格 A20053201060147
或律师资格证号

发证机关

发证日期



持证人 辛黄华

性 别 男

身份证号 360421198206132334

律师年度考核备案

考核年度	2022 年 度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2023年3月25日 第一季度 备案日期为2023年1月15日



考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 国浩律师(深圳)事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14403201611856544

法律职业资格证书A20131101054381
或律师执业证号

发证机关

发证日期 2020 年 05 月 11 日



姓 名 王颖

性 别 女

身份证号 430981199107025024

律师年度考核备案

考核年度	2021 年 度
考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2022年3月至5月,下一年度 备案日期为2023年3月至5月



执业证号 4403201611856544 2022 年 度

考核结果	称 职
备案机关	
备案日期	2022年3月至5月,下一年度 备案日期为2023年3月至5月

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码:31440000MD01042372

国浩律师(深圳)事务所 律师事务所,
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件,准予设立并执业。

广东省司法厅

发证机关:

2019

发证日期:



律师事务所登记事项 (一)

名称	国浩律师(深圳)事务所
住所	广东省深圳市福田区深南大道6008号特区报业大厦42、41、31DE、2401、2403、2405
负责人	马卓檀
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	1000万元
主管机关	深圳市福田区司法局
批准文号	粤司律许决字【2017】03-00051号
批准日期	1994-02-24

律师事务所登记事项 (二)

吴爽 周广建 李卓峰 强丽峰 销	谢湘辉 王敬前 张敬成 许余 王培军 黄幸	曹平生 王彩章 程永良 朱童 李淑琴	张爱民 张荣东 王晓奎 王永梅 臧丽琴	薛任 卢胡劲 鄂祁 韩谢道
合 伙 人				

律师事务所登记事项 (三)

合 伙 人

律师事务所登记事项 (四)

合 伙 人	
-------	--

律师事务所登记事项 (五)

合 伙 人

律师事务所登记事项 (六)

合



律师事务所登记事项 (七)

序号	分 所 名 称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记 (一)

事项	变 更	日 期
名 称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住 所	广东省深圳市福田区福源大道(2) 6008号特区报业大厦412室 2505	1999年9月4日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日



律师事务所变更登记 (二)

事项	变更	日期
负责人		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
主管机关		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日



律师事务所变更登记 (三)

加入合伙人姓名	日期
王博、潘磊、程峰、计云生	2019年4月19日
彭瑶、李芳、唐敏斌、梁韵蓉	2019年9月4日
王颖	2019年10月18日
张习雯、吴文平	2020年4月23日
徐良	2020年7月17日
林蓉、黄立斌、董秀、叶雪雷	2020年7月31日
刘丹、刘皓宇	2020年12月24日
李芝	2021年1月20日
李国根、高升、张浩、王利宾	2021年3月30日
卡丁、邹昭君、冉庆永	2021年6月9日
李实、唐忠宝	2021年7月27日
孙开宏、陈香玲、杨晓云	2021年10月11日
曹敏	2021年11月22日

律师事务所变更登记 (四)

加入合伙人姓名	日期
陈本荣	2022年1月4日
张阳、孙磊	2022年3月7日
陈伟、陈文慧、田曜维	2022年8月8日
陈海变更登记证	2022年9月9日
卢华、李变更、田曜维、符西涛	2022年11月28日
张伟敏	2023年2月27日
李立	2023年6月12日
白新龙变更登记证(2)	2023年7月25日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日

律师事务所变更登记 (五)

加入合伙人姓名	日期
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日
	年月日

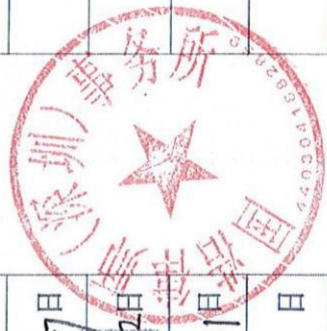


律师事务所变更登记 (六)

退出合伙人姓名	日期
曹平野变更 (2021年4月9日)	
曹平野变更 (2021年4月9日)	
王博变更 (2021年4月8日)	
李平变更 (2021年4月8日)	
王晓燕变更 (2021年7月25日)	
李丹变更 (2021年9月8日)	
陈秀玲变更 (2021年10月24日)	
王博变更 (2021年3月21日)	
曹平野变更 (2021年3月21日)	
李平变更 (2021年4月12日)	
杨晓云、孙开宏变更 (2021年7月11日)	
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所变更登记 (七)

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日



律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

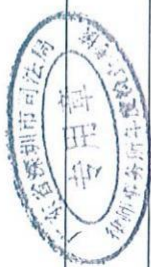
律师事务所年度考核记录

考核年度	2017年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	有效期至2019年5月31日

考核年度	2018年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	有效期至2020年5月31日

考核年度	2019年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	有效期至2021年5月31日

律师事务所年度考核记录

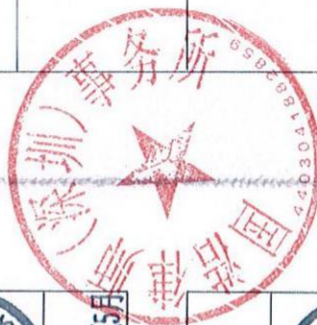
考核年度	2020年度		
考核结果	合格		
考核机关			
考核日期	有效期至2022年5月31日		

考核年度	2021年度		
考核结果	合格		
考核机关			
考核日期	2022年3月至5月,下一年度考核日期为2023年3月至5月		

考核年度	2022年度		
考核结果	合格		
考核机关			
考核日期	2023年3月至5月,下一年度考核日期为2024年3月至5月		

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



注 意 事 项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日起首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：[http://www.cslaw.gov.cn](#)。