

北京国枫律师事务所

关于洲宇设计集团股份有限公司

申请首次公开发行股票并在主板上市的

补充法律意见书之七

国枫律证字[2021]AN145-28 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

一、	本次发行上市的批准和授权	4
二、	发行人本次发行上市的主体资格	5
三、	本次发行上市的实质条件	6
四、	发行人的发起人或股东（实际控制人）	6
五、	发行人的业务	10
六、	关联交易及同业竞争	11
七、	发行人的主要财产	19
八、	发行人的重大债权债务	22
九、	发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作	28
十、	发行人董事、监事和高级管理人员及其变化	28
十一、	发行人的税务	28
十二、	诉讼	32
十三、	行政处罚	35
十四、	结论意见	36



GRANDWAY

北京国枫律师事务所
关于洲宇设计集团股份有限公司
申请首次公开发行股票并在主板上市的
补充法律意见书之七
国枫律证字[2021]AN145-28号

致：洲宇设计集团股份有限公司（发行人）

根据本所与发行人签订的律师服务协议，本所接受发行人的委托，担任发行人本次发行上市的特聘专项法律顾问。

本所律师已根据《公司法》《证券法》《首次公开发行股票并上市管理办法》《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、法规、规章和规范性文件的规定并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的文件和有关事实进行了查验，就发行人本次发行上市事宜出具了《北京国枫律师事务所关于洲宇设计集团股份有限公司申请首次公开发行股票并上市的法律意见书》《北京国枫律师事务所关于洲宇设计集团股份有限公司申请首次公开发行股票并上市的律师工作报告》，并出具了《北京国枫律师事务所关于洲宇设计集团股份有限公司申请首次公开发行股票并上市的补充法律意见书之一》《北京国枫律师事务所关于洲宇设计集团股份有限公司申请首次公开发行股票并上市的补充法律意见书之二》《北京国枫律师事务所关于洲宇设计集团股份有限公司申请首次公开发行股票并上市的补充法律意见书之三》《北京国枫律师事务所关于洲宇设计集团股份有限公司申请首次公开发行股票并上市的补充法律意见书之四》《北京国枫律师事务所关于洲宇设计集团股份有限公司申请首次公开发行股票并上市的补充法律意见书之五》及《北京国枫律师事务所关于洲宇设计集团股份有限公司申请首次公开发行股票并上市的补充法律意见书之六》（以下合称“补充法律意见书”）等补充法律意见书；鉴于《首发注册办法》《上市规则》等规章及规范性文件对发行人本次发行上市的条件、程序等进行了

修订，根据《关于全面实行股票发行注册制前后相关行政许可事项过渡期安排的通知》的要求，在对发行人与本次发行上市相关情况进行进一步查验的基础上，本所律师于2023年2月27日出具了《北京国枫律师事务所关于洲宇设计集团股份有限公司申请首次公开发行股票并在主板上市的法律意见书》（国枫律证字[2021]AN145-21号，以下称“法律意见书”）及《北京国枫律师事务所关于洲宇设计集团股份有限公司申请首次公开发行股票并在主板上市的律师工作报告》（国枫律证字[2021]AN145-22号，以下称“律师工作报告”）。

自前述法律意见书、律师工作报告及补充法律意见书核查事项截止日至本补充法律意见书出具日期间（以下称“新期间”），发行人的有关情况发生变化，且发行人聘请的中汇会计师对发行人的财务报表（包括2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日）的资产负债表和合并资产负债表以及2020年度、2021年度、2022年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表）进行审计后出具了《审计报告》（中汇会审[2023]8207号）（以下称“《审计报告》”），本所律师在对《问询函》事项及发行人与本次发行上市相关情况进行进一步查验的基础上，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、律师工作报告、补充法律意见书的有关内容进行修改、补充或作进一步的说明。

本所律师同意将本补充法律意见书作为发行人本次发行上市所必备的法定文件随其他材料一起上报，并依法对本补充法律意见书承担相应责任；本补充法律意见书仅供发行人本次发行上市的目的使用，不得用作任何其他用途。

本所律师在法律意见书和律师工作报告中的声明事项亦适用于本补充法律意见书。如无特别说明，本补充法律意见书中有关用语的含义与法律意见书和律师工作报告中相同用语的含义一致。

本所律师根据《公司法》《证券法》《首发注册办法》《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和中国证监会、证券交易所的相关规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现出具补充法律意见如下：

一、本次发行上市的批准和授权

关于发行人就本次发行上市所取得的批准和授权，发行人原于 2021 年 3 月 30 日召开了第一届董事会第七次会议、于 2021 年 4 月 15 日召开了 2021 年度第二次临时股东大会，并审议通过了《关于公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市方案的议案》《关于公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市前滚存未分配利润分配方案的议案》《关于公司首次公开发行股票并上市募集资金投资项目及其可行性研究报告的议案》《关于上市后三年股东分红回报规划的议案》《关于拟定上市后适用的公司章程及其附件（草案）的议案》《关于公司上市后三年内稳定股价预案的议案》《关于公司就首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市事项出具有关承诺并提出相应约束措施的议案》《关于公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市摊薄即期回报影响及采取填补回报措施的议案》《关于提请股东大会授权董事会办理首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市有关事宜的议案》等议案。其中《关于公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市方案的议案》《关于公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市方案的议案》的有效期为自股东大会审议通过之日起 24 个月，即截至 2023 年 4 月 15 日，该等议案有效期已届满。

经本所律师查验发行人第一届董事会第十九次会议、2023 年度第一次临时股东大会的会议通知、议案、会议决议、会议记录、表决票等会议资料。2023 年 3 月 31 日，发行人召开第一届董事会第十九次会议，会议审议通过了《关于公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市方案的议案》《关于提请股东大会授权董事会办理公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市有关事宜的议案》《关于修改公司章程（草案）的议案》等议案并决定将上述议案提交至发行人于 2023 年 4 月 15 日召开的 2023 年度第一次临时股东大会审议。

发行人于 2023 年 4 月 15 日召开的 2023 年度第一次临时股东大会，审议批准了《关于公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市方案的议案》《关于提请股东大会授权董事会办理公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市有关事宜的议案》《关于修改公司章程（草案）的议案》等议案，其中《关于公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市方案的议案》的有效期及《关于提请

股东大会授权董事会办理公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市有关事宜的议案》的授权期限为自发行人股东大会审议通过之日起 24 个月有效。

综上所述，本所律师认为，发行人2021年度第二次临时股东大会、2023年第一次临时股东大会已依法定程序作出批准本次发行上市的决议；根据有关法律、法规、规章、规范性文件及发行人章程等规定，上述决议的内容合法、有效；该等股东大会授权董事会办理有关本次发行上市事宜，上述授权范围及程序合法、有效。

二、发行人本次发行上市的主体资格

根据发行人的陈述、中汇会计师出具的《审计报告》《内部控制鉴证报告》（中汇会鉴[2023]8211号），并经本所律师查验发行人的工商登记资料、公司章程、组织机构设置、“三会”会议文件、内部控制相关制度、发行人新期间内的重大采购及销售合同、主要资产权属文件、有关生产经营许可证书、相关产业政策、有关政府部门¹出具的证明文件，并经查询企业信用系统、人民法院公告网、中国裁判文书网、中国执行信息公开网、中国审判流程信息公开网、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证监会、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、信用中国、中华人民共和国住房和城乡建设部及企查查网站（查询日期：2023年6月20日）的公开披露信息，本所律师认为，发行人继续具备有关法律、法规、规章、规范性文件规定的申请首次公开发行人民币普通股股票并在主板上市的主体资格。

¹出具合规证明的主管部门如下：成都市市场监督管理局、国家税务总局成都市金牛区税务局、成都市劳动保障监察总队、成都市人力资源和社会保障局、成都仲裁委员会、成都住房公积金管理中心、成都市金牛区住房和城乡建设局、上海市崇明区市场监督管理局、宁波市北仑区市场监督管理局、天津市武清区市场监督管理局、福州市市场监督管理局、南京市溧水区市场监督管理局、长沙县市场监督管理局、郑东新区市场监督管理局、杭州市市场监督管理局、北京市朝阳区市场监督管理局、北京市通州区市场监督管理局、国家税务总局上海市崇明区税务局第一税务所、国家税务总局宁波市北仑区（宁波经济技术开发区）税务局、国家税务总局深圳市福田区税务局、国家税务总局北京市通州区税务局第一税务所、国家税务总局广州市从化区税务局良口税务所、国家税务总局杭州市余杭区税务局等。

三、本次发行上市的实质条件

经本所律师逐条对照《公司法》《证券法》《首发注册办法》《上市规则》等法律、法规、规章和规范性文件的规定，本所律师认为，除尚待取得深交所同意发行人本次发行上市的审核意见、中国证监会对发行人本次发行上市的同意注册批复外及深交所对发行人股票上市的审核同意外，发行人仍具备有关法律、法规、规章、规范性文件规定的申请首次公开发行股票并在主板上市的实质条件。

四、发行人的发起人或股东（实际控制人）

经本所律师查验，新期间内，发行人股东的变化情况如下：

1、洲宇聚才

根据洲宇聚才合伙人签订的劳动合同、合伙协议、各合伙人的出资凭证、工商登记资料、对离职员工的访谈并经本所律师查询企查查网站（查询日期：2023年6月21日），2023年3月，申健麟因个人原因从发行人离职，遂根据合伙协议约定将其持有的洲宇聚才0.5691万元财产份额以原取得财产份额价格全部转让给原合伙人喻鹏。转让完成后，洲宇聚才的合伙人、出资结构及职务情况如下：

序号	姓名	出资额 (万元)	出资比例 (%)	合伙人性质	任职单位	职务
1	高松	23.5982	23.5982	有限合伙人	发行人	董事、副总经理
2	蒋洪	20.8797	20.8797	普通合伙人	发行人	董事长、总经理
3	柴玲	12.2166	12.2166	有限合伙人	发行人	副董事长
4	陈飞	7.3979	7.3979	有限合伙人	发行人	运营中心项目经理
5	喻鹏	7.2558	7.2558	有限合伙人	发行人	副总建筑师
6	杨雪竹	4.8371	4.8371	有限合伙人	发行人	成都五公司暖通工程师
7	蒋燕	2.8454	2.8454	有限合伙人	发行人	总部出纳
8	何学成	2.8454	2.8454	有限合伙人	发行人	贵阳分公司经营总监
9	李广浩	1.2804	1.2804	有限合伙人	发行人	成都四公司给排水室主任

序号	姓名	出资额 (万元)	出资比例 (%)	合伙人性质	任职单位	职务
10	王毅	1.1382	1.1382	有限合伙人	发行人	成都四公司结构二 室主任
11	李林锋	0.9959	0.9959	有限合伙人	发行人	西安分公司副总经 理
12	朱彬	0.9959	0.9959	有限合伙人	发行人	成都四公司建筑二 室主任
13	杨柳	0.9099	0.9099	有限合伙人	发行人	成都三公司给排水 室主任
14	陈阳	0.8536	0.8536	有限合伙人	发行人	三公司电气室主任
15	文定坤	0.8536	0.8536	有限合伙人	发行人	昆明分公司总经理 助理
16	蒋斌	0.7113	0.7113	有限合伙人	发行人	昆明分公司总经理 助理
17	林冰	0.7113	0.7113	有限合伙人	发行人	昆明分公司建筑二 室副主任
18	吴莉	0.7113	0.7113	有限合伙人	发行人	成都四公司建筑一 室主任
19	胡鹏	0.5691	0.5691	有限合伙人	发行人	恒大事业部总经理
20	李君	0.5691	0.5691	有限合伙人	发行人	成都四公司给排水 室主任助理
21	刘志荣	0.5691	0.5691	有限合伙人	发行人	成都六公司总经理 助理
22	胡建云	0.5691	0.5691	有限合伙人	发行人	成都六公司结构一 室主任
23	冉孟江	0.4268	0.4268	有限合伙人	发行人	成都四公司电气室 主任
24	杨肇牧	0.4268	0.4268	有限合伙人	发行人	昆明分公司结构部 副部长
25	汪川	0.4268	0.4268	有限合伙人	发行人	成都四公司电气室 主任助理
26	黄星	0.4268	0.4268	有限合伙人	发行人	成都四公司建筑二 室主任
27	程江	0.4268	0.4268	有限合伙人	发行人	昆明分公司结构三 室主任
28	钱川	0.4268	0.4268	有限合伙人	发行人	西安分公司结构部 部长
29	肖海华	0.4268	0.4268	有限合伙人	发行人	昆明分公司结构二 室主任
30	郭浩	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	成都三公司建筑二 室主任助理
31	张波	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	成都四公司结构一 室主任
32	张冬冬	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	西安分公司质量管 理部主任
33	向能勇	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	成都三公司建筑一 室代理主任



序号	姓名	出资额 (万元)	出资比例 (%)	合伙人性质	任职单位	职务
34	吴庆丰	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	成都四公司结构一室副主任
35	刘砾	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	成都六公司建筑一室代理主任
36	李立清	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	西安分公司机电二部部长
37	贺涛	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	西安分公司机电一部部长
38	刘涛	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	西安分公司结构部副部长
39	霍亮	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	西安分公司建筑一部部长
40	封睿	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	西安分公司电气室主任
41	赵攀	0.2845	0.2845	有限合伙人	奥米齐	总经理
42	李杰	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	成都三公司建筑二室代理主任
合计		100.00	100.00	——	——	——

2、洲宇汇垠

根据洲宇汇垠合伙人签订的劳动合同、洲宇汇垠的合伙协议、各合伙人的出资凭证、工商登记资料、对离职员工的访谈并经本所律师查询企查查网站（查询日期：2023年6月21日），2023年5月，李治兵因个人原因从发行人离职，遂根据合伙协议约定将其持有的洲宇汇垠72.00万元财产份额以原取得财产份额价格全部转让给原合伙人赵李刚；叶欣因个人资金需求退出合伙企业，遂根据合伙协议约定将其持有的洲宇汇垠24.00万元财产份额以原取得财产份额价格全部转让给原合伙人杨晓莉；郭庆亮因个人资金需求退出合伙企业，遂根据合伙协议约定将其持有的洲宇汇垠16.00万元财产份额以原取得财产份额价格全部转让给原合伙人赵李刚。转让完成后，洲宇汇垠的合伙人、出资结构及职务情况如下：

序号	姓名	出资额 (万元)	出资比例 (%)	合伙人性质	任职单位	职务
1	赵李刚	176.00	14.4737	有限合伙人	发行人	郑州分公司建筑一部部长
2	杨晓莉	128.00	10.5263	有限合伙人	发行人	监事会主席、工会主席
3	雷雨啸	80.00	6.5789	有限合伙人	深圳洲宇	主创设计师
4	卓高盼	48.00	3.9473	有限合伙	发行人	上海创意六部副部长

序号	姓名	出资额 (万元)	出资比例 (%)	合伙人性质	任职单位	职务
				人		
5	董庆坤	48.00	3.9473	有限合伙人	上海恒宇	上海创意六部部长、立面创意总监
6	易增华	48.00	3.9473	有限合伙人	发行人	成都四公司总经理助理
7	赵莉	40.00	3.2895	有限合伙人	发行人	综合管理中心总经理
8	彭春红	32.00	2.6316	有限合伙人	发行人	成都六公司商务主管
9	李旭	32.00	2.6316	有限合伙人	发行人	成都六公司电气室副主任
10	周源	32.00	2.6316	有限合伙人	发行人	成都四公司建筑二室工程师
11	尹文钧	32.00	2.6316	有限合伙人	发行人	成都四公司结构副总工程师
12	熊卯	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	武汉分公司总经理助理
13	梁维超	24.00	1.9737	有限合伙人	深圳洲宇	方案设计副总监
14	黄轩民	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	成都三公司给排水主任助理
15	倪伟	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	长沙分公司总经理助理
16	刘菊	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	成都三公司商务主管
17	何龙	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	贵阳分公司电气室主任
18	李雅琦	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	成都四公司项目主管
19	许海峰	24.00	1.9737	有限合伙人	上海恒宇	公建创意部部长
20	吴传富	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	重庆分公司建筑室主任
21	王焱	24.00	1.9737	有限合伙人	上海恒宇	创意中心一部副部长
22	兰添添	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	厦门分公司总经理助理
23	山磊	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	西安分公司总经理助理
24	敖小涛	24.00	1.9737	有限合伙人	上海恒宇	方案设计总监
25	邹志	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	广州分公司总经理助理
26	蒋洪	16.00	1.3158	普通合伙人	发行人	董事长、总经理
27	周攀	16.00	1.3158	有限合伙人	发行人	成都四公司结构二室工程师

序号	姓名	出资额 (万元)	出资比例 (%)	合伙人性质	任职单位	职务
28	肖富恒	16.00	1.3158	有限合伙人	发行人	成都六公司给排水室主任助理
29	陈英明	16.00	1.3158	有限合伙人	发行人	成都六公司电气工程师
30	朱东	16.00	1.3158	有限合伙人	深圳洲宇	主创设计师
31	王子健	16.00	1.3158	有限合伙人	深圳洲宇	方案设计总监
32	张妙	16.00	1.3158	有限合伙人	发行人	西安分公司财务主管
33	李杨	16.00	1.3158	有限合伙人	上海恒宇	上海恒宇副总监
34	代清宇	16.00	1.3158	有限合伙人	发行人	深圳创意六部副部长
35	唐永明	16.00	1.3158	有限合伙人	发行人	成都三公司结构一室主任助理
36	任洪刚	16.00	1.3158	有限合伙人	发行人	成都四公司结构二室主任助理
37	赵攀	8.00	0.6579	有限合伙人	奥米齐	总经理
合计		1,216.00	100.00	——	——	——

五、发行人的业务

（一）发行人拥有的与经营活动相关的资质和许可

根据发行人提供的业务资质证书并经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具日，发行人继续拥有以下与经营活动相关资质和许可：

发行人持续拥有住房和城乡建设部核发的《工程设计资质证书》（证书编号：A151001605），有效期至2024年9月17日。业务范围为：建筑行业（建筑工程）甲级，可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计，建筑智能化系统设计，照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。



综上，本所律师认为，发行人的经营范围符合有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。

（二）发行人的主营业务突出

根据发行人的陈述、《审计报告》，发行人报告期内的营业收入与主营业务收入情况如下：

单位：元

期间	营业收入	主营业务收入	主营业务收入占比（%）
2020 年度	683,341,100.52	683,261,844.88	99.99%
2021 年度	849,707,396.27	847,159,867.63	99.70%
2022 年度	801,750,845.91	713,317,187.70	88.97%

据此，本所律师认为，发行人的主营业务突出。

六、关联交易及同业竞争

（一）关联方

根据发行人提供的关联方调查表、关联方相关资料，并经本所律师查询企查查网站，新期间内，发行人关联方变动情况如下：

（一）原关联方变动

1、奥米齐

根据发行人提供的工商档案等资料，2023 年 3 月，发行人子公司奥米齐股东周建勋将其持有的公司 11%股权转让给孟宪超。转让完成后，发行人持有奥米齐 51%股权，谭年兴持有奥米齐 38%股权，孟宪超持有奥米齐 11%股权。

根据奥米齐现行有效的公司章程及《营业执照》，并经本所律师查询企查查网站（查询日期：2023 年 6 月 21 日），奥米齐的基本情况如下：

名称	上海奥米齐建筑设计有限公司
----	---------------



GRANDWAY

统一社会信用代码	91310230MA1JWWNQ7T		
类型	其他有限责任公司		
住所	上海市崇明区北沿公路 2111 号 3 幢（上海崇明森林旅游园区）		
法定代表人	聂隼		
注册资本	200.00 万元		
成立日期	2020 年 5 月 15 日		
经营范围	许可项目：建设工程设计；各类工程建设活动；货物进出口；技术进出口；进出口代理。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：专业设计服务，商业综合体管理服务，工业设计服务，工程管理服务，咨询策划服务，规划设计管理，房地产咨询，从事建筑科技领域内的技术开发，技术转让，技术咨询和技术服务，个人商务服务，项目策划与公关服务，商务信息咨询（不含投资类咨询），信息技术咨询服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），住宅室内装饰装修，企业形象策划，市场营销策划，企业管理，酒店管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
股权结构	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
	发行人	102.00	51.00
	谭年兴	76.00	38.00
	孟宪超	22.00	11.00

2、铂珂设计

根据发行人提供的工商档案等资料，2023 年 4 月，发行人子公司铂珂设计股东芦金将其持有的公司 23.04%股权转让给王家福。转让完成后，发行人持有铂珂设计 67.65%股权，王家福持有铂珂设计 23.04%股权，夏在希持有铂珂设计 9.31%股权。

另外，铂珂设计变更了公司住所。

根据铂珂设计现行有效的公司章程及《营业执照》，并经本所律师查询企查查网站（查询日期：2023 年 6 月 21 日），铂珂设计的基本情况如下：

名称	深圳铂珂室内设计有限公司
统一社会信用代码	91440300MA5GC9QN43
类型	有限责任公司
住所	深圳市福田区沙头街道天安社区车公庙泰然七路 1 号博今商务广场 B 座十七层 1706B

法定代表人	周蔚珂		
注册资本	408.00 万元		
成立日期	2020 年 8 月 31 日		
经营范围	一般经营项目是：室内空间设计、平面设计、模型设计、城市规划设计、雕塑设计（不含象牙及其制品）、网页设计、动漫设计、品牌设计、家具设计、包装设计、美术设计、服装设计、舞台灯光设计、个人形象设计、标识标牌设计、展台设计、文化创意设计；电脑图文设计、制作；多媒体设计、制作；工程项目管理；会务服务；展览展示策划、公关策划（不含限制项目）、企业形象策划、市场营销策划、文化活动策划；企业管理咨询、商务信息咨询、经济信息咨询；工业产品设计；从事广告业务；水电上门安装；建筑材料、装饰材料、金属材料、家具、家居用品、日用百货、五金交电、卫生洁具、灯具灯饰、室内艺术品（不含文物、象牙及其制品）、装饰品的销售；从事建筑、多媒体技术、网络技术、信息技术、能源技术领域内的技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询；室内装饰装修工程与设计；建设工程设计。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：展台搭建。		
股权结构	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
	发行人	276.00	67.65
	王家福	94.00	23.04
	夏在希	38.00	9.31

3、汇智创睿

根据汇智创睿提供的工商档案等资料，2023 年 5 月，汇智创睿变更了公司住所。根据汇智创睿现行有效的公司章程、《营业执照》，并经本所律师查询企查查网站（查询日期：2023 年 6 月 21 日），汇智创睿的基本情况如下：

名称	深圳市汇智创睿科技有限公司
统一社会信用代码	91440300MA5FFBQ15K
类型	有限责任公司
住所	深圳市福田区沙头街道天安社区车公庙泰然七路 1 号博今商务广场 B 座十七层 1708B
法定代表人	薛常富
注册资本	500.00 万元
成立日期	2019 年 1 月 7 日
经营范围	一般经营项目是：计算机技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；节能技术、医疗技术咨询及技术开发；电子产品研发和销售；工程项目管理；合同能源管理；软件开发及销售；家具、家用电器、针纺织品、电子产品、通讯设备、建材、酒店

	用品、五金产品、机械设备、机电设备、电气设备研发及销售；数据处理和存储服务、货物进出口业务。许可经营项目是：综合布线工程、机电设备安装工程、消防工程、建筑智能化工程、电子及智能化工程、建筑装饰装修工程设计及施工。		
股权结构	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
	发行人	300.00	60.00
	夏小东	200.00	40.00

4、渝新信息

根据渝新信息提供的工商档案等资料，2023 年 5 月，渝新信息变更了公司住所。根据渝新信息现行有效的公司章程、《营业执照》，并经本所律师查询企查查网站（查询日期：2023 年 6 月 21 日），渝新信息的基本情况如下：

名称	深圳渝新基建信息咨询有限公司		
统一社会信用代码	91440300MA5H69AN0B		
类型	有限责任公司（法人独资）		
住所	深圳市福田区沙头街道天安社区车公庙泰然七路 1 号博今商务广场 B 座十七层 1708B		
法定代表人	薛常富		
注册资本	100.00 万元		
成立日期	2021 年 12 月 31 日		
经营范围	信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业设计服务；工程管理服务；工业设计服务；会议及展览服务；项目策划与公关服务；信息系统集成服务；数据处理和存储支持服务；规划设计管理；品牌管理；企业管理咨询；商务信息咨询（不含投资类咨询）；工程和技术研究和试验发展；新兴能源技术研发；新材料技术推广服务；人工智能基础资源与技术平台；物联网应用服务；企业形象策划；软件开发；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；数字文化创意内容应用服务。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）建设工程设计；建设工程施工；国土空间规划编制；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；互联网平台。（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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
	发行人	100.00	100.00



GRANDWAY

5、洲字幕墙

根据洲宇幕墙提供的工商档案等资料，2023 年 6 月，洲宇幕墙变更了公司住所。根据洲宇幕墙现行有效的公司章程、《营业执照》，并经本所律师查询企查查网站（查询日期：2023 年 6 月 21 日），洲宇幕墙的基本情况如下：

名称	深圳洲宇幕墙顾问有限公司		
统一社会信用代码	91440300MA5FUU3UX2		
类型	有限责任公司		
住所	深圳市福田区沙头街道天安社区车公庙泰然七路 1 号博今商务广场 B 座十七层 1706B		
法定代表人	叶立人		
注册资本	100.00 万元		
成立日期	2019 年 10 月 16 日		
经营范围	一般经营项目是：建筑幕墙工程、金属屋面工程、门窗工程的设计、施工及相关工程材料的销售；造价工程的咨询；工程信息咨询；招投标工程信息咨询；建筑工程施工。（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：水电设备安装；室内装饰装修工程的设计、制作、安装及装饰材料的经销。（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）		
股权结构	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
	发行人	95.00	95.00
	张传保	4.00	4.00
	杨晓鸥	1.00	1.00

6、新奇点

根据新奇点提供的工商档案等资料，2023 年 6 月，新奇点变更了公司住所。根据新奇点现行有效的公司章程、《营业执照》，并经本所律师查询企查查网站（查询日期：2023 年 6 月 21 日），新奇点的基本情况如下：

名称	深圳新奇点智慧生活有限公司		
统一社会信用代码	91440300MA5FXARRXH		
类型	有限责任公司		
住所	深圳市福田区沙头街道天安社区车公庙泰然七路 1 号博今商务广场 B 座十七层 1708B		
法定代表人	薛常富		
注册资本	500.00 万元		
成立日期	2019 年 11 月 11 日		

经营范围	一般经营项目是：智能家居产品、安防监控、可视对讲门铃、智能电子玩具终端产品、电子产品、家具、工艺美术品（象牙及其制品除外）、针织纺织品、家居用品的研发与销售；建筑智能化咨询、顾问及深化设计服务；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；货物及技术进出口；智能家居系统技术服务；软件技术服务和研发销售（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：智能设备产品及软件的生产、研发、销售。		
股权结构	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
	发行人	305.00	61.00
	张维恭	195.00	39.00

（二）新增关联方

新期间内，发行人新增了参股公司四川洲宇智数建设有限公司（以下简称“洲宇智数”）、蓝桐装饰设计（成都）有限公司（以下简称“蓝桐设计”）及柏德产城（深圳）设计有限公司（下称“柏德产城”），具体情况如下：

1、洲宇智数

洲宇智数系一家成立于 2022 年 4 月的有限责任公司。2023 年 3 月，发行人子公司宽集设计通过股权转让的方式取得洲宇智数 4% 股权。根据洲宇智数现行有效的公司章程及《营业执照》，并经本所律师查询企查查网站（查询日期：2023 年 6 月 21 日），洲宇智数的基本情况如下：

名称	四川洲宇智数建设有限公司
统一社会信用代码	91510107MA7MT5M010
类型	其他有限责任公司
住所	四川省成都市武侯区武侯大道铁佛段 1 号 1 栋 1 单元 10 层 1013 号
法定代表人	蒋凯
注册资本	4,000.00 万元
成立日期	2022 年 4 月 2 日
经营范围	许可项目：建设工程施工；建设工程设计；建设工程质量检测；建设工程监理；住宅室内装饰装修；建设工程勘察；建筑智能化系统设计；施工专业作业；建筑劳务分包；房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：招投标代理服务；企业管理咨询；房地产经纪；市场营销策划；土地整治服务；住宅水电安装维护服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；工程管理服务；普通机械设备安



GRANDWAY

	装服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；智能家庭消费设备销售；家具销售；家用电器销售；卫生洁具销售；五金产品零售；照明器具销售；劳务服务（不含劳务派遣）；专业设计服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工业工程设计服务；规划设计管理；工业设计服务；对外承包工程。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
	成都万骏共创企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	3,840.00	96.00
	宽集设计	160.00	4.00

2、蓝桐设计

蓝桐设计系一家成立于 2023 年 5 月的有限责任公司。根据蓝桐设计现行有效的公司章程及《营业执照》，并经本所律师查询企查查网站（查询日期：2023 年 6 月 21 日），蓝桐设计的基本情况如下：

名称	蓝桐装饰设计（成都）有限公司		
统一社会信用代码	91510132MACKKJF70R		
类型	其他有限责任公司		
住所	四川省成都市新津区花源街道青瓷路 51 号 16 栋 1 层 41 号（自主申报）		
法定代表人	程强		
注册资本	100.00 万元		
成立日期	2023 年 5 月 30 日		
经营范围	许可项目：建设工程设计；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：专业设计服务；建筑装饰材料销售；地板销售；建筑陶瓷制品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；平面设计；工业设计服务；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；办公服务；图文设计制作；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；房地产咨询；市场营销策划；塑料制品销售；智能家庭消费设备销售；家居用品销售；日用陶瓷制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
股权结构	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
	怡享家居	35.00	35.00
	程强	35.00	35.00
	淦江	30.00	30.00



GRANDWAY

3、柏德产城

柏德产城系一家成立于 2023 年 6 月的有限责任公司。根据柏德产城现行有效的公司章程及《营业执照》，并经本所律师查询企查查网站（查询日期：2023 年 6 月 21 日），柏德产城的基本情况如下：

名称	柏德产城（深圳）设计有限公司		
统一社会信用代码	91440300MACL85MQ8A		
类型	有限责任公司		
住所	深圳市宝安区新安街道大浪社区 26 区中洲华府商业大厦 1805		
法定代表人	叶立人		
注册资本	600.00 万元		
成立日期	2023 年 6 月 12 日		
经营范围	一般经营项目是：专业设计服务；规划设计管理；工业工程设计服务；城市绿化管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；城市公园管理；园林绿化工程施工；平面设计；工程管理服务；城乡市容管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；环保咨询服务；水利相关咨询服务；生态恢复及生态保护服务；生态保护区管理服务；市政设施管理；工业设计服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：建筑智能化系统设计；建设工程设计；人防工程设计；住宅室内装饰装修；国土空间规划编制；房地产咨询。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		
股权结构	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
	王秀苹	348.00	58.00
	深圳洲宇	252.00	42.00

（三）关联交易

1、采购商品及接受劳务

单位：万元

关联方名称	项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
高新区永高图文设计工作室	模型图文制作	182.78	329.52	245.00
翰景设计	设计服务	136.30	40.85	——

舍间装饰	装修服务	216.48	——	——
------	------	--------	----	----

注：高新区永高图文设计工作室披露的金额系发行人实际控制人之一蒋洪的弟弟蒋光明及其配偶控制的高新区永高图文设计工作室、高新区锋瑞图文工作室合并计算的金额。

2、关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
关键管理人员报酬	513.93	574.46	623.01

3、关联方提供担保

发行人的实际控制人蒋洪、高松、柴玲及其各自配偶为发行人向中信银行股份有限公司成都分行的 2,000 万元借款提供了连带责任保证担保。

发行人的实际控制人蒋洪、高松及柴玲为发行人向招商银行股份有限公司成都分行的 500 万元借款提供了连带责任保证担保。

经本所律师查验，上述关联交易发行人已按照公司章程及关联交易决策制度等文件的规定履行了相应的内部决策程序。发行人已将上述关联交易在《招股说明书》中进行了披露，无重大遗漏或重大隐瞒。

七、发行人的主要财产

（一）发行人的主要财产

1、土地使用权与房屋建筑物

根据发行人提供的不动产权证、不动产查档资料及商品房买卖合同等资料及陈述，2022 年 7 月至 12 月，发行人新取得的房产情况如下：

序号	权利人	坐落	权利性质	权证号	用途	土地使用权到期日	建筑物面积（m²）	他项权利
1	发行人	嵩明县杨林镇 嘉丽泽农场 （中信嘉丽泽一期）1067 幢	出让	云（2022） 嵩明县不动 产权第 0010070 号	住宅	2079.4.15	296.53	无



GRANDWAY

序号	权利人	坐落	权利性质	权证号	用途	土地使用权到期日	建筑物面积 (m²)	他项权利
		1067 号						
2	发行人	嵩明县杨林镇 嘉丽泽农场 (中信嘉丽泽 一期) 1071 幢 1071 号	出让	云 (2022) 嵩明县不动 产权第 0010072 号	住宅	2079.4.15	296.53	无
3	发行人	嵩明县杨林镇 嘉丽泽农场 (中信嘉丽泽 一期) 1076 幢 1076 号	出让	云 (2022) 嵩明县不动 产权第 0010074 号	住宅	2079.4.15	296.53	无
4	发行人	嵩明县杨林镇 嘉丽泽农场 (中信嘉丽泽 六期) 2271 幢 2271 号	出让	云 (2022) 嵩明县不动 产权第 0010076 号	住宅	2079.4.15	212.07	无
5	发行人	昆明市五华区 普吉街道办事处、科普路与 王筇路交叉口 绿地云都会广 场 B 地块 1 幢 7 层 707 号	出让	云 (2022) 五华区不动 产权第 0566149 号	办公	2053.1.23	52.40	无
6	发行人	昆明市五华区 普吉街道办事处、科普路与 王筇路交叉口 绿地云都会广 场 B 地块 1 幢 7 层 711 号	出让	云 (2022) 五华区不动 产权第 0566148 号	办公	2053.1.23	76.73	无
7	发行人	惠州市惠阳区 秋长街道岭湖 村迎宾大道融 创臻园 (一 期) S11 商业 配套 1 层 04 号	出让	粤 (2023) 惠州市不动 产权第 3019802 号	商业服 务	2057.8.14	85.64	无

情况如下：

序号	购房方	坐落	建筑面积 (m ²)	房产用途	出售价格 (元)
1	苏**	绿地德阳健康谷 5 幢 1 单元 2 层 1-2-4 号	105.77	住宅	500,000.00
2	罗**	绿地德阳健康谷 3 幢 1 单元 30 层 1-30-3 号	123.64	住宅	500,000.00
3	漆**、顾**	绿地德阳健康谷 2 幢 1 单元 30 层 1-33-3 号	123.55	住宅	600,000.00
4	包**	纳溪区长绿路 4 号 4 栋 2 单元 5 层 502 号	88.15	住宅	334,970.00
5	杨**	纳溪区长绿路 4 号 3 栋 2 单元 14 层 1403 号	88.15	住宅	334,970.00
6	唐**	纳溪区长绿路 4 号 4 栋 2 单元 26 层 2601 号	112.21	住宅	426,398.00
7	杨惠*	保山吾悦广场 4#地块 S1 幢 2 层 232 号	58.88	商铺	850,000.00
8		保山吾悦广场 4#地块 S1 幢 2 层 231 号	54.00	商铺	

根据发行人陈述，上述房产已交付给购房方。

2、主要经营设备

根据发行人的陈述、《审计报告》本所律师查验相关生产经营设备清单及抽查购买凭证，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人拥有原值为 2,238,534.72 元、净值为 282,602.73 元的运输工具；拥有原值为 27,596,573.73 元、净值为 8,325,500.21 元的电子及其他设备。

(二) 发行人租赁的财产

经本所律师查验，截至本补充法律意见书出具日，发行人及其子公司租赁房屋的情况及新期间变动情况见本补充法律意见书附件一。

经本所律师查验，发行人租赁的部分不动产尚未取得完整权属证明，权属存在一定瑕疵。本所律师认为，虽然发行人租赁部分不动产存在一定权属瑕疵及风险，但有权属瑕疵的租赁不动产占发行人自有及租赁不动产合计面积比例较小且

该等租赁房产的可替代性较强。同时，发行人实际控制人亦对该等瑕疵可能造成的损失作出了补偿承诺，上述权属瑕疵不影响租赁房产的正常经营使用，不会对发行人持续经营及本次发行构成实质性法律障碍。

经本所律师查验，发行人租赁的部分不动产未办理租赁备案登记。《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释〔2020〕17号）第五条规定：“出租人就同一房屋订立数份租赁合同，在合同均有效的情况下，承租人均主张履行合同的，人民法院按照下列顺序确定履行合同的承租人：（一）已经合法占有租赁房屋的；（二）已经办理登记备案手续的；（三）合同成立在先的。”根据上述规定及发行人书面说明，发行人已合法占有并实际使用相关租赁房产，未办租赁理备案手续不影响发行人继续使用该等租赁房产，不会对本次发行构成法律障碍。

八、发行人的重大债权债务

（一）重大合同

1、采购合同

经本所律师查验，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人报告期内签订的已履行完毕及正在履行的重大采购合同（合同采购金额超过 200.00 万元）如下：

序号	合同名称	合同相对方	合同内容	合同金额（元）	合同签订日期	履行情况
1	《昆明空港经济区云天苑建设项目方案设计阶段建筑设计合同》	上海尤安建筑设计股份有限公司	方案设计	14,755,066.42	2021.8	正在履行
2	《项目园林景观工程设计合同》	上海澜道环境设计咨询有限公司	景观工程设计	6,120,000.00	2021.8.30	正在履行
3	《昆明海豚湾项目装饰工程装饰装修工程服务合同》	舍间装饰	海豚湾项目装饰装修工程服务	6,000,000.00	2021.7	履行完毕
4	《昆明空港经济区云天苑建设项	四川国恒建筑设计有限公司	工程设计	5,953,131.11	2021.8.31	正在履行

序号	合同名称	合同相对方	合同内容	合同金额 (元)	合同签订 日期	履行 情况
	目施工图设计阶段建筑设计合同》					
5	《智慧校园智能助教系统、校园安全检测管理平台软件开发合同》	深圳市金迪豪盛科技有限公司	智慧校园助教系统、校园安全检测管理平台开发	4,650,000.00	2022.3.15	履行完毕
6	《技术服务合同》	尚恩（上海）建筑设计有限公司	甘露山文旅城一期项目工程咨询	3,924,854.00	2021.7.12	履行完毕
7	《南部县满福新区商业综合体建设项目室内装饰装修设计合同》	深圳市杨邦胜室内设计有限公司	室内装饰设计	3,608,000.00	2021.5.24	正在履行
8	《昆明空港经济区云天苑建设项目设计项目施工图设计阶段建筑设计合同》	云南博超建筑设计有限公司	施工图设计阶段建筑设计	3,495,839.34	2021.8.30	正在履行
9	《南京龙湖雨山路项目施工图设计技术服务合同》	南京金宸建筑设计有限公司	工程咨询及专项设计	3,197,811.77	2021.7.12	正在履行
10	《交投融资紫云府项目技术服务合同》	四川中泰联合设计股份有限公司	交投融资紫云府项目工程咨询	3,069,080.00	2021.12.24	正在履行
11	《泰宁锦江国际度假酒店项目室内设计咨询服务合同》	北京万景百年室内设计有限公司上海分公司	泰宁锦江国际度假酒店项目室内设计咨询	2,900,000.00	2022.10.15	正在履行
12	《昆明空港经济区云天苑建设项目设计项目室内装饰装修设计合同》	集艾室内设计（上海）有限公司	室内装修设计	2,895,452.00	2021.8.30	正在履行
13	《成都青羊 142 亩项目售楼部、叠拼样板房室内及工区、小区大堂室内设计合同》	矩阵纵横设计股份有限公司	公区、室内设计	2,744,952.00	2020 年	履行完毕



序号	合同名称	合同相对方	合同内容	合同金额 (元)	合同签订 日期	履行 情况
14	《青羊区苏坡街办培风社区3、4组,中坝社区3、8组新建商品住宅、绿化工程及附属设施项目叠拼样板房软装采购及安装工程》	矩阵纵横设计股份有限公司	软装采购安装	2,772,350.00	2021 年度	正在履行
15	《成都风起蘭庭架空层(含泳池配套)、入园大堂及入户公区(首次及地下大堂)项目软装设计陈设工程施工合同》	西盛建筑设计(上海)事务所	成都风起蘭庭架空层(含泳池配套)、入园大堂及入户公区(首次及地下大堂)项目软装设计及安装	2,700,000.00	2021.12.20	履行完毕
16	《成都新津项目产品咨询服务协议》	深圳须弥云图空间科技有限公司	新津项目产品咨询服务	2,629,044.00	2022.1.26	正在履行
17	《青羊区苏坡街办培风社区项目景观(大区)设计合同》	成都海外贝林景观设计有限公司	景观设计	2,018,988.00	2020 年	履行完毕

2、销售合同

经本所律师查验,截至2022年12月31日,发行人报告期内签订的已履行完毕及正在履行的重大销售合同(合同销售金额超过1,500.00万元)如下:

序号	合同名称	合同相对方	合同内容	合同金额 (元)	合同签订 日期	履行 情况
1	《建设工程设计合同》	昆明空港投资开发集团有限公司	昆明空港经济区云天苑建设项目设计	48,095,600.00	2021.8.20	正在履行
2	《建设工程设计合同》	成都市盛城投资发展有限公司	天府牧山数字新城E商坊项目工程设计	39,871,999.44	2021.12.14	正在履行
3	《重庆龙湖2022-2023年度C1建筑施工图设计集采框架协议》	重庆龙湖地产发展有限公司	施工图设计	34,343,246.37	2022.4.30	正在履行
4	《成都轨道城市投资集团有限公司2022-2023年度TOD综合开发项	成都轨道城市投资集团有限公司	建筑方案、施工图设计	30,960,000.00	2022.7.4	正在履行

序号	合同名称	合同相对方	合同内容	合同金额 (元)	合同签订 日期	履行 情况
	目施工图设计单位框架协议》					
5	《青羊区苏坡街办培风社区3、4组,中坝社区3、8组新建商品住宅、绿化工程及附属设施项目勘察-设计-施工总承包合同》	成都城投皓瑞置地有限公司	通用建筑设计	28,224,000.00	2019.11.29	履行完毕
6	《宝德未来科技城项目A、B、D1、D2、D3、D4地块规划建筑方案设计合同》	乐山嘉德置业有限公司	通用建筑设计	26,880,059.58	2020.5.31	履行完毕
7	《蓝润天府新区南湖项目建筑方案及施工图设计合同》	成都蓝润锦鸿实业有限公司	通用建筑设计	25,861,000.00	2018.6.28	正在履行
8	《成都大丰绿地城1号地块施工图建设工程设计合同》	绿地集团成都新都置业有限公司	通用建筑设计	23,183,400.00	2018.12.29	正在履行
9	《钦州三祺长岛花园项目方案设计及施工图设计合同》	广西海巍实业有限公司	通用建筑设计	22,755,311.80	2019.6.11	正在履行
10	《龙湖·南京NO.2020G115地块B区初步设计至施工图设计阶段合同》	南京名华置业有限公司	通用建筑设计	20,190,130.00	2021.4.30	正在履行
11	《南部县满福新区商业综合体建设项目勘察设计施工(EPC)总承包合同》	四川省满福置业有限公司	通用建筑设计	18,400,000.00	2021.2.3	正在履行
12	《武汉清龙新荣项目公建初步设计至施工图设计阶段合同》	武汉清龙鑫荣置业有限公司	武汉清龙新荣项目工程设计	17,099,393.42	2021.11.17	正在履行
13	《兴义蓝光雍锦湾项目建筑方案设计和施工图设计合同》	贵州省蓝天航空港置业有限公司兴义分公司	通用建筑设计	15,711,842.16	2019.11.30	正在履行
14	《广州小坪村项目铁路东复建商业EF-5、EF-6及	广州市白云区新市街小坪经济联合	广州小坪村项目铁路东复建商业EF-	15,520,247.00	2021.7.30	正在履行

序号	合同名称	合同相对方	合同内容	合同金额 (元)	合同签订 日期	履行 情况
	EF-7 地块施工图 设计合同》	社、广州市 小坪房地产 开发有限公司	5、EF-6 及 EF-7 地 块施工图设计			
15	《建设工程设计 合同》	临汾金源房 地产开发有 限公司	通用建筑设计	15,147,000.00	2019.4.22	正在 履行

3、借款合同

经本所律师查验，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人正在履行的重大借款合同如下（借款金额超过 500 万元）：

序号	合同名称及编号	借款方	贷款银行	合同金额 (万元)	合同期限	担保方式
1	《人民币流动资金贷 款合同》（2022信银 蓉成华贷字第242074 号）	发行人	中信银行股份 有限公司成都 分行	2,000.00	2022.10.24- 2023.10.24	保证担保
2	《借款合同》 (IR2212090000073)	发行人	招商银行股份 有限公司成都 分行	500.00	2022.12.9- 2023.12.8	保证担保

4、资产处置合同

根据发行人提供的资产处置合同等文件，2022 年 7-12 月，发行人新增的重大资产处置合同（合同金额超过 500 万元）情况如下：

序号	合同名称	合同相对方	出售资产	处置金额（元）	合同签订日期
1	《债权转让协议》	西藏汇百川企业 管理有限公司	171 笔债权	22,382,190.84	2022.7.18

5、其他合同

经本所律师查验，2022 年 7-12 月，发行人及其子公司新增签署物业购置协议的具体情况如下：

（1）2022 年 7-12 月，发行人客户使用 86 处物业支付发行人的设计费用，并与发行人签署了 46 份以房抵款协议。根据发行人提供的资料并经发行人陈述，截至 2022 年 12 月 31 日，上述物业中 28 处已达到交付条件，其中 11 处已由发

行人出售并实际交付给第三方，其余房产处于发行人处置过程中。其余 58 处物业尚未达到交付条件，未实际交付。

(2) 2022 年 7-12 月，除上述情况外，发行人与房地产开发商还直接签署了 4 份房产认购协议，认购 4 处物业，均为住宅。

(3) 发行人已将部分通过以房抵款抵入房产进行了对外处置，2022 年 7-12 月，发行人新增的重大房产处置类协议(合同金额超过 1,000.00 万元)情况如下：

序号	合同名称	合同相对方	出售房产	合同金额(元)	合同签订日期
1	《资产交易合同》	重庆智安信实业有限公司	重庆实地常春藤 8-406 等 95 处房产	52,018,375.41	2022.7.19

本所律师认为，上述重大合同真实、有效。

(二) 发行人金额较大的其他应收款和其他应付款

1、其他应收款

根据《审计报告》及发行人提供的相关合同、凭证及陈述，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面价值为 31,835,313.47 元，主要为购房意向金、押金保证金，其中期末余额较大的前五名情况如下所示：

序号	单位名称	性质	期末余额(元)
1	重庆庆卓房地产顾问有限公司	购房意向金	9,524,048.46
2	济南华昱置业有限公司	购房意向金	2,000,000.00
3	成都启阳恒隆置业有限公司	押金保证金	1,474,192.00
4	李建飞	股权转让款	1,200,000.00
5	天津融创沅宸置业有限公司	购房意向金	1,166,970.00
合计		——	15,365,210.46

2、其他应付款

根据《审计报告》及发行人提供的相关合同、凭证及陈述，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人其他应付款价值为 37,019,308.24 元，主要为应付未结算款项、预收购房意向金，其中金额较大的前五名情况如下所示：

序号	单位名称	性质	金额（元）
1	深圳众博建筑工程设计有限公司	预收购房意向金	2,218,010.00
2	向忠	预收购房意向金	1,778,369.00
3	孙滨	预收购房意向金	1,772,198.00
4	渝北区玖玖图文制作工作室	预收购房意向金	1,505,859.52
5	陈凤玲	预收购房意向金	1,459,872.48
合计		——	8,734,309.00

综上，本所律师认为，发行人上述金额较大的其他应收款、其他应付款系因发行人正常的经营活动所致，合法、有效。

九、发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作

经本所律师查验发行人新期间内的“三会”会议文件资料，本所律师认为，发行人新期间“三会”会议的召开、决议内容及签署均符合有关法律、法规、规章、规范性文件和发行人章程的规定，合法、合规、真实、有效；发行人新期间的授权和重大决策合法、合规、真实、有效。

十、发行人董事、监事和高级管理人员及其变化

经本所律师查验发行人新期间“三会”会议文件资料、工商档案等资料并查询企查查网站（查询日期：2023年6月21日），新期间内发行人董事、监事及高级管理人员未发生变动。

十一、发行人的税务

（一）发行人享受的税收优惠及财政补贴政策

1、税收优惠政策

（1）根据财政部、海关总署、国家税务总局下发的《关于深入实施西部大

开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号），自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。根据四川省经济和信息化委员会下发的《关于确认四川川石金刚石钻头有限公司等24户企业主营业务为国家鼓励类产业项目的批复》（川经信产业函[2014]407号），发行人通过国家鼓励类产业项目复审。根据财政部、税务总局、国家发展改革委下发的《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》，自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。发行人继续享受该等税收优惠政策。

（2）根据财政部、国家税务总局下发的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部、税务总局公告2019年第87号），自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。公司经营业务属于现代服务业，符合政策要求，可享受上述进行税额加计抵减政策。根据财政部、税务总局《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》（财政部、税务总局公告2022年第11号），《财政部、税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部、税务总局公告2019年第87号）规定的生产、生活性服务业增值税加计抵减政策，执行期限延长至2022年12月31日。发行人继续享受进项税额加计抵减政策。

（3）根据财政部、国家税务总局、人力资源社会保障部、国务院扶贫办下发的《关于进一步支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》（财税[2019]22号），企业招用建档立卡贫困人口，以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登记证》（注明“企业吸纳税收政策”）的人员，与其签订1年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在3年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠，税收政策执行期限为2019年1月1日至2021年12月31日。纳税人在2021年12月31日享受本通知规定税收优惠政策未满3年的，可继续享受至3年期满为止。根据财政部、国家税务总局、人力资源社会保障部、国家乡村振兴局《关于延长部分扶贫税收优惠政策执行期限的公告》（财政部、税务总

局、人力资源社会保障部、国家乡村振兴局公告 2021 年第 18 号），《财政部、税务总局、人力资源社会保障部、国务院扶贫办关于进一步支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2019〕22 号）执行期限延长至 2025 年 12 月 31 日。发行人享受该等税收抵减政策。

（4）根据财政部、国家税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）的规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。执行期间为 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。根据财政部、国家税务总局《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 12 号）的规定，对小微企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）规定的基础上，再减半征收企业所得税，执行期限为 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。根据财政部、国家税务总局《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部、税务总局公告 2022 年第 13 号），对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。发行人子公司深圳洲宇、宽集设计 2021 年适用上述税收优惠；汇智创睿、洲宇幕墙、新奇点、洲宇文化、天津洲宇、易兰居、奥米齐、三秋文旅、怡享家居、铂珂设计 2021 年、2022 年适用上述税收优惠政策；重庆宽集、悦洋居 2022 年适用上述税收优惠政策。

（5）根据财政部、国家税务总局《关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 10 号），对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。发行人子公司深圳洲宇、汇智创睿、洲宇幕墙、新奇点、洲宇文化、天津洲宇、易兰居、奥米齐、宽集设计、三秋文旅、怡享家居和铂珂设计 2022 年

适用上述税收优惠政策。

（6）根据财政部、国家税务总局《关于对增值税小规模纳税人免征增值税的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 15 号），自 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，免征增值税。发行人子公司怡享家居和洲字幕墙 2022 年适用上述税收优惠政策。

（7）根据财政部、国家税务总局《关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 14 号），符合条件的小微企业，可以自 2022 年 4 月纳税申报期起向主管税务机关申请退还增量留抵税额，符合条件的小型工业企业，可以自 2022 年 5 月纳税申报期起向主管税务机关申请一次性退还存量留抵税额。发行人 2022 年符合并享受了上述税收优惠政策。

2、财政补贴

根据《审计报告》、发行人的陈述，并经本所律师查验财政补贴相关依据文件及补贴凭证，发行人及其子公司在 2022 年度新增享受的单笔 10.00 万元以上的主要财政补贴如下：

序号	受益人	项目	依据	金额（元）
1	发行人	成都市金牛区金牛坝科技服务产业补贴	《中共成都市金牛区委成都市金牛区人民政府关于印发<金牛区鼓励企业多层次资本市场融资若干政策的通知>》（金牛委发[2021]17号）、《成都市金牛区国有资产监督管理和金融工作局关于印发金牛区鼓励企业多层次资本市场融资若干政策实施细则的通知》（金牛国发[2021]18号）、《中共成都市金牛区委成都市金牛区人民政府关于印发<金牛区“1+N”产业扶持政策>的通知》（金牛委发[2020]8号）《2021年成都市金融业发展专项资金申报指南》（成金发[2021]41号）	3,810,000.00
2	发行人、深圳幕墙、四川仲赋、深圳恒宇、洲宇文化、新奇点、铂珂设计	稳岗补贴	《人力资源社会保障部、财政部、国家发展改革委、工业和信息化部关于失业保险支持企业稳定就业岗位的通知》（人社部发〔2019〕23号）	1,113,461.00
3	发行人、易兰居、洲宇文化、奥米齐、宽集设计	持续生态新兴企业发展扶持资金	《持续生态新兴企业发展协议书》	518,000.00
4	发行人	招商优惠财政补贴	重庆正阳工业园区优惠政策	217,720.00
5	发行人、洲宇幕墙、上海恒宇、易兰居	吸纳高校毕业生就业补贴	《成都市人力资源和社会保障局成都市财政局关于小微企业社会保险补贴和岗位补贴申报审核有关问题的通知》（成人社办发〔2018〕193号）、《上海市人力资源和社会保障局、上海市教育委员会、上海市财政局关于落实一次性扩岗补贴政策有关工作的通知》（沪人社规〔2022〕33号）《重庆市人力资源和社会保障局办公室关于进一步调整就业有关扶持政策的通知》（渝人社办〔2020〕188号）	174,869.81
合计				5,834,050.81

本所律师认为，发行人及其控股子公司享受的上述财政补贴真实。

十二、诉讼

根据发行人提供的诉讼案件资料并经本所律师查询人民法院公告网、中国裁

判文书网、中国执行信息公开网、中国审判流程信息公开网、企查查网站等网站
 （查询日期：2023 年 6 月 21 日），截至查询日，发行人尚未了结的涉及金额 100
 万元以上的诉讼案件情况如下：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	诉讼进展
1	发行人	恒大地产集团成都有限公司	票据付款请求权纠纷	发行人与被告因票据付款请求权纠纷于 2022 年向成都市青羊区人民法院起诉，要求被告向发行人支付票据款及利息合计 1,286,656.62 元。 2022 年 12 月 26 日，成都市青羊区人民法院作出《民事判决书》（2022 川 0105 民初 12953 号），判决被告向发行人支付票据款及利息。 截至本补充法律意见书出具日，上述案件尚处于执行阶段。
2	发行人	成都津金江房地产开发有限责任公司	票据付款请求权纠纷	发行人与被告因票据付款请求权纠纷于 2022 年向成都市新津区人民法院起诉，要求被告向发行人支付票据款及利息合计 1,337,326.60 元。 2022 年 8 月 31 日，成都市新津区人民法院作出《民事判决书》（2022 川 0118 民初 3313 号），判决由被告向发行人支付票据款及利息。 截至本补充法律意见书出具日，因被告已无财产可供执行，上述案件已终结执行。
3	发行人	昆明恒烨旅游开发有限公司	票据付款请求权纠纷	发行人与被告因票据付款请求权纠纷于 2022 年向昆明市嵩明县人民法院起诉，要求被告向发行人支付票据款及利息合计 1,038,816.44 元。 2022 年 8 月 24 日，嵩明县人民法院作出《民事判决书》（2022 云 0127 民初 2076 号），判决由被告向发行人支付票据款及利息。 截至本补充法律意见书出具日，因被告已无财产可供执行，上述案件已终结执行。
4	发行人	昆明恒烨旅游开发有限公司	票据付款请求权纠纷	发行人与被告因票据付款请求权纠纷于 2022 年向昆明市嵩明县人民法院起诉，要求被告向发行人支付票据款及利息合计 1,110,142.20 元。 2022 年 8 月 24 日，嵩明县人民法院作出《民事判决书》（2022 云 0127 民初 2078 号），判决由被告向发行人支付票据款及利息。 截至本补充法律意见书出具日，因被告已无财产可供执行，上述案件已终结执行。

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	诉讼进展
5	发行人	昆明恒烨旅游开发有限公司	票据付款请求权纠纷	发行人与被告因票据付款请求权纠纷于 2022 年向昆明市嵩明县人民法院起诉, 要求被告向发行人支付票据款及利息合计 2,409,156.44 元。 2022 年 8 月 24 日, 嵩明县人民法院作出《民事判决书》(2022 云 0127 民初 2079 号), 判决由被告向发行人支付票据款及利息。 截至本补充法律意见书出具日, 因被告已无财产可供执行, 上述案件已终结执行。
6	发行人	云南德毅房地产开发有限公司	票据付款请求权纠纷	发行人与被告因票据付款请求权纠纷于 2022 年 6 月向昆明市盘龙区人民法院起诉, 要求被告向发行人支付票据款及利息合计 1,311,687.49 元。 2022 年 9 月 5 日, 昆明市盘龙区人民法院作出《民事判决书》(2022 云 0103 民初 9491 号), 判决由被告向发行人支付票据款及利息。 截至本补充法律意见书出具日, 因被告已无财产可供执行, 上述案件已终结执行。
7	发行人	云南德毅房地产开发有限公司	票据付款请求权纠纷	发行人与被告因票据付款请求权纠纷于 2022 年 6 月向昆明市盘龙区人民法院起诉, 要求被告向发行人支付票据款及利息合计 2,622,277.50 元。 2022 年 9 月 5 日, 昆明市盘龙区人民法院作出《民事判决书》(2022 云 0103 民初 9490 号), 判决由被告向发行人支付票据款及利息。 截至本补充法律意见书出具日, 因被告已无财产可供执行, 上述案件已终结执行。
8	发行人	南充敬恒房地产开发有限公司	设计合同纠纷	发行人与被告因设计合同纠纷于 2022 年 12 月向南充市顺庆区人民法院起诉, 要求被告向发行人支付设计费、利息及违约金共计 2,163,563.57 元。 截至本补充法律意见书出具日, 上述案件尚处于审理阶段。
9	发行人	广西众擎易举投资有限公司	设计合同纠纷	发行人与被告因设计合同纠纷于 2023 年 1 月向南宁市良庆区人民法院起诉, 要求被告向发行人支付设计费、利息及违约金共计 2,665,979.90 元。 截至本补充法律意见书出具日, 上述案件尚处于审理阶段。
10	发行人	惠州市东润实业有限公司	设计合同纠纷	发行人与被申请人因设计合同纠纷于 2023 年 3 月向北京仲裁委员会提起仲裁, 要求被告向发行人支付设计费、利息及违约金共计 1,960,432.17 元。 截至本补充法律意见书出具日, 上述案件尚处于审理阶段。
11	深圳洲宇	惠州市东润实业有限公司	设计合同纠纷	发行人与被申请人因设计合同纠纷于 2023 年 3 月向北京仲裁委员会提起仲裁, 要求被告向发行人支付设计费、利息及违约金共计 1,309,359.91 元。 截至本补充法律意见书出具日, 上述案件尚处于审理阶段。



序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	诉讼进展
12	发行人	成都融创文旅城投资有限公司、融创西南房地产开发（集团有限公司）	票据付款请求权纠纷	发行人与被告因票据付款请求权纠纷于2022年12月向都江堰市人民法院起诉，要求被告向发行人支付票据款、利息共计1,274,287.25元。 2023年5月，都江堰市人民法院作出《民事判决书》（2023川0181民初2721号），判决被告连带支付发行人票据款项及利息。 截至本补充法律意见书出具日，上述案件尚处于执行阶段。
13	发行人	遂宁合创工业建设发展有限公司	设计合同纠纷	发行人与被告因设计合同纠纷于2023年4月向遂宁市蓬溪县人民法院起诉，要求被告向发行人支付设计费、利息及违约金共计5,656,901.75元。 截至本补充法律意见书出具日，上述案件尚处于审理阶段。

本所律师认为：

在上述序号 1-7 案件中，被告均为恒大集团关联企业，发行人作为原告，向被告主张票据付款权利，系对自身合法权利的主张，且上述案件所涉及的应收票据款项发行人已全额计提坏账。发行人不会因该等案件承担不利后果，上述案件亦不会对发行人的利润产生不利影响，故上述案件对发行人的生产经营不会产生重大不利影响。其中序号 2-7 案件因被告无可供执行财产已终结执行，发行人后续将在获取被告财产线索后重新申请执行。

上述序号 8-13 案件中，发行人作为原告不会因该等案件承担不利后果，故上述案件对发行人的生产经营不会产生重大不利影响。

除上述诉讼案件外，新期间内发行人及其子公司不存在其他尚未了结的涉及金额 100 万元以上的诉讼、仲裁案件情况。

十三、行政处罚

根据发行人的陈述并经本所律师查阅有关政府部门出具的证明文件，查询企业信用系统、人民法院公告网、中国裁判文书网、中国执行信息公开网、中国审判流程信息公开网、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证监会、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、信用中国、中华人民共和国住房和城乡建设部等网站（查询日期：2023 年 6 月 21 日），新期间内发行人及其子公司不存在

行政处罚情况。

十四、 结论意见

综上所述，除尚待取得深交所同意发行人本次发行上市的审核意见、中国证监会对发行人本次发行上市的同意注册批复以及深交所作出同意发行人本次发行股票上市的决定外，发行人继续符合《公司法》《证券法》《首发注册办法》及其他相关法律、法规、规章、规范性文件规定的申请首次公开发行股票并在主板上市的实质条件。

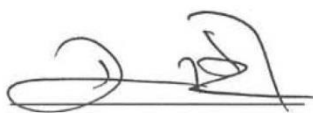
本补充法律意见书一式叁份。

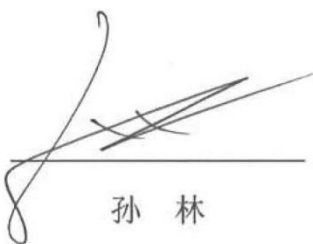


GRANDWAY

（此页无正文，为《北京国枫律师事务所关于洲宇设计集团股份有限公司申请首次公开发行股票并上市的补充法律意见书之七》的签署页）



负责人 
张利国

经办律师 
孙 林


漆小川


杨华均

2023 年 6 月 27 日

附件一：

经本所律师查验，截至本补充法律意见书出具日，发行人及其子公司租赁房屋的情况及新期间变动情况如下：

序号	承租方	出租人	租赁地址	租赁面积 (m²)	租金(元/ 月)	用途	期限	房产证号	是否办理 租赁备案	变动情况
1	洲宇集团南宁分公司	苏艳卿	广西南宁市金湖路59号地王国际商会中心3506、3507号房	113.00	6,215.00	办公	2023.3.1- 2024.1.17	正在办理中	否	新增
2	重庆宽集	任凤妮	重庆江北区三湾路北麓官邸2栋3单元1-1	393.95	6,000.00	办公	2022.10.1- 2023.9.30	渝(2022)江北区不动产权第000663652号	否	变更租赁面积
3	洲宇集团南宁分公司	刘志凡	南宁市金湖路59号地王国际商会中心26层A2号房	174.87	800.00	办公	2023.3.1- 2023.5.31	正在办理中	否	到期终止
4	洲宇集团重庆分公司	甘迎军	乌鲁木齐市天山区新华北路80号金谷大厦A座15层B4B5号	97.44	3,705.00	办公	2022.4.1- 2023.3.31	房权证乌鲁木齐市天山区第2007065106号	否	到期终止
5	洲宇集团郑州分公司	河南森航物业管理有限公司 ²	郑州市郑东新区商都路北、站南西2号楼2单元10层1020号	118.98	7,996.00	办公	2022.4.1- 2023.3.31	—	否	到期终止
6	洲宇集团济南分公司	济南高新绿城物业管理有限公司	山东省济南市高新区汉峪金谷A2-1栋7楼701/702室	573.58	50,594.54	办公	2022.11.1- 2025.10.31	—	否	—

² 租赁房产的产权人为韩秋娟，其委托出租人进行出租。

序号	承租方	出租人	租赁地址	租赁面积 (m²)	租金 (元/ 月)	用途	期限	房产证号	是否办理 租赁备案	变动情况
7	悦洋居	绵阳市昊星 房地产开 发有限公 司	绵阳市涪城区滨河南路东段 16 号昊星·廊桥水岸 1-1-1、1-2- 2、1-3-1、1-3-2 号门面	3,415.74	76,666.67	商业办公	2022.8.1- 2027.7.31	房权证监证字第 0207750 号	是	——
8	洲宇集 团重庆 分公司	汪雪琴、王 俊懿	重庆市北部新区栖霞路 16 号 1 幢 1 单元 13-1、13-7、13-8 房屋	592.66	26,817.87	办公	2022.12.14 - 2025.12.13	正在办理中	否	——
9	怡享家 居	杨帆	长沙市岳麓区梅溪湖街道浅水湾 29 栋	335.42	以装修费用 抵扣	住宅	2022.1.17- 2027.1.16	湘 (2017) 长沙市不动 产权第 0295961 号	否	——
10	怡享家 居	杨帆	成都市武侯区永顺路 38 号蓝 光·雍锦世家 2 栋 1 单元 501	233.00	以装修费用 抵扣	住宅	2021.9.14- 2026.9.13	——	否	——
11	发行人	成都数字娱 乐软件园管 理投资有限 公司	成都人民南路天府大道中段 801 号天府软件园 B5-6	1,642.93	47,644.97	办公	2022.11.1- 2025.1.31	权 1203995	正在办理 中	——
12	发行人	成都数字娱 乐软件园管 理投资有限 公司	成都人民南路天府大道中段 801 号天府软件园 B5-7	1,788.50	51,866.50	办公	2022.12.1- 2025.2.28	权 1203995	正在办理 中	——
13	上海恒 宇	上海新湾景 置业有限公 司	上海市杨浦区国安路 386 号 7 层 720-727 室	626.78	85,790.51	办公	2022.11.1- 2025.10.31	沪 (2018) 杨字不动产 权第 011062 号	正在办理 中	——

序号	承租方	出租人	租赁地址	租赁面积 (m²)	租金(元/ 月)	用途	期限	房产证号	是否办理 租赁备案	变动情况
14	发行人	赵雪英	成都市金牛区蜀汉路426号上层 建筑1栋4单元25楼5号6号	115.65	6,900.00	办公	2022.6.16- 2024.6.15	成房权证监证字第 2472960号/成房权证监 证字第2473433号	否	——
15	洲宇集团武汉 分公司	武汉市东亭 房地产开发 有限公司	湖北省武汉市洪山区欢乐大道1 #东湖MOMA项目(即德成国 贸中心)B栋(湖北创投大厦) 25层AB室	794.86	66,370.81	办公	2022.6.15- 2023.6.14	鄂(2018)武汉市洪山 不动产权证第0061859/ 0061818号	是	——
16	洲宇集团厦门 分公司	厦门武夷工 贸有限公司	福建省厦门市思明区莲岳路189 号6号楼A座第五层	757.79	43,951.82	办公	2022.7.1- 2023.6.30	厦国土房证第01040373 号	是	——
17	洲宇集团西安 分公司	西安盛方科 技实业发展 有限责任公 司	陕西省西安市高新技术产业开发 区科技一路40号盛方科技园A 座3F-东区、西北区	1028.96	66,882.40	办公	2022.12.24 -2023.6.25	高新区字第1050104017- 3-1	是	——
18	洲宇集团广州 分公司	罗文贤	广东省广州市番禺区南村镇万博 二路粤海广场写字楼3502单元	531.24	71,398.66	办公	2021.1.20- 2025.11.20	07038138/07038870	是	——
19	洲宇集团沈阳 分公司	中海地产 (沈阳)有 限公司	辽宁省沈阳市和平区南堤西路 905号写字楼中海国际中心A座 14层08-10单元	461.94	34,109.65	办公	2021.9.1- 2023.8.30	正在办理中 ³	是	——

³截至本补充法律意见书出具日，中海地产（沈阳）有限公司已就相关租赁房产取得《商品房预售许可证》（沈房预售15537号），房屋产权证正在办理中。

序号	承租方	出租人	租赁地址	租赁面积 (m²)	租金 (元/ 月)	用途	期限	房产证号	是否办理 租赁备案	变动情况
20	深圳洲 宇	深圳市大汉 王置业有限 公司	深圳市福田区滨河大道北博今商 务广场大厦 B 栋 17 层 1706B、 1707、1708B	785.73	141,431.40	办公	2023.1.1- 2024.12.31	粤 (2019) 深圳市不动 产权第 0150939/0150942/015095 0 号	是	——
21	发行人	成都润家商 业管理有限 公司	四川省成都市双流区蓝润置地广 场 27-30F	7,370.96	491,421.90	办公	2019.3.16- 2024.3.15	川 (2020) 成天不动产 权第 0002813 号	是	——
22	洲宇集 团昆明 分公司	云南省弥勒 市农业生产 资料有限公 司	云南省昆明市西山区滇池康桥 4B 期 23#项目 17 层 1712-1716 号	617.87	33,364.98	办公	2021.5.28- 2024.5.27	正在办理中 ⁴	否	——
23	洲宇集 团昆明 分公司	云南中渠商 业管理有限 公司	云南省昆明市西山区滇池康桥 4B 期 23#项目 17 层 1701-1711、 1717 号	1,465.54	74,742.54	办公	2021.5.28- 2024.5.27	正在办理中 ⁵	否	——
24	奥米齐	上海长坤房 地产开发有 限公司	上海市红宝石路 188 号 1 幢古北 SOHO 3501 室	522.68	119,077.39	办公	2020.7.15- 2023.7.14	沪 (2019) 长字不动产 权第 009891 号	否	——
25	洲宇集 团合肥 分公司	广州昶宏装 修工程有限 公司	安徽省合肥市蜀山区潜山路 588 号天珑广场 5#写字楼 30 层	774.34	46,259.07	办公	2021.1.1- 2025.12.31	皖 (2020) 合肥市不动 产权第 1113690/1113681/113687/ 1113677/1113671/1113682	是	——

⁴截至本补充法律意见书出具日，云南省弥勒市农业生产资料有限公司已就该房产进行了商品房买卖合同登记备案，房屋产权证明正在办理中。

⁵截至本补充法律意见书出具日，相关买受人已就该房产进行了商品房买卖合同登记备案，房屋产权证明正在办理中。

序号	承租方	出租人	租赁地址	租赁面积 (m²)	租金 (元/ 月)	用途	期限	房产证号	是否办理 租赁备案	变动情况
								/1113684/1113672/1113678 号		
26	洲宇集团长沙分公司	长沙城投国际会展中心投资开发有限公司	湖南省长沙市长沙县会展星街4栋2楼	872.00	110,942.00	办公	2020.5.20- 2025.5.19	--	否	——
27	宽集设计	成都来福士实业有限公司	成都市武侯区人民南路四段3号成都来福士广场塔二栋第25层	607.29	57,692.55	办公	2021.7.1- 2024.6.30	川（2017）成都市不动 产权第0040026号	否	——