

安信证券股份有限公司

关于上海尤安建筑设计股份有限公司

参与上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢全幢房地产

司法拍卖并实施后续物业改建修缮的核查意见

安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”或“保荐机构”）作为上海尤安建筑设计股份有限公司（以下简称“尤安设计”或“公司”）首次公开发行股票并在创业板上市（以下简称“本次发行”）的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》及《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等有关法律法规的规定，对尤安设计关于参与上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢全幢房地产司法拍卖并实施后续物业改建修缮的事项进行了核查，现将核查情况及核查意见发表如下：

一、交易概述

（一）交易基本情况

根据徐州市中级人民法院公告，定于 2022 年 12 月 21 日 10 点至 2022 年 12 月 22 日 10 点止（延时的除外），在淘宝网司法拍卖网络平台上（户名：徐州市中级人民法院，网址：<http://sf.taobao.com/0516/06>），对摩硕投资持有的德邻公寓全幢房地产进行公开拍卖。拍卖标的物评估价（拍卖参考价）为人民币 70,107.93 万元，起拍价为人民币 50,477.7096 万元。

（二）董事会、监事会决议情况

公司于 2022 年 12 月 19 日分别召开了第三届董事会第七次会议和第三届监事会第五次会议，审议通过了《关于参与上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢全幢房地产司法拍卖的议案》，同意公司使用部分募集资金，以不超过人民币 56,000 万元的金额，参与德邻公寓的司法拍卖，并在竞得相关房地产所有权后，完成有

关物业的改建修缮，用于建设“总部基地升级建设项目”、“总部设计中心扩建项目”和“研发中心升级建设项目”三个募集资金投资项目。同时，授权公司总经理在有关法律法规范围内全权办理本次司法拍卖相关事宜，包括以合理估值区间为基础确定竞拍报价、缴纳保证金、实施竞拍、签订拍卖相关协议文件、支付交易对价、办理房地产权证变更、终止参与拍卖等相关事宜。

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，本次拟竞拍的房地产金额和项目预计总投资额均在公司董事会审批权限内，无需提交公司股东大会审议。本次交易不构成关联交易、亦不构成重大资产重组。

二、交易对方的基本情况

企业名称：上海摩硕投资有限公司

统一社会信用代码：91310118MA1JL1AH6T

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：3,182 万元人民币（实缴 1,000 万元人民币）

住所：上海市青浦区赵巷镇沪青平公路 3398 号 1 幢 2 层 K 区 217 室

法定代表人：李峰

成立日期：2015 年 11 月 13 日

经营范围：实业投资，投资管理，投资咨询，商务信息咨询，企业管理咨询。

【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】

股东情况：张骞文持股 68.57322%；上海摩誉实业有限公司持股 20%；烟台汉富瀚昭投资中心（有限合伙）持股 11.42678%。

交易对方与公司及持有公司 5% 以上有表决权股份的股东、控股股东、实际控制人、公司董事、监事及高级管理人员均不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关联关系或其他利害关系。

三、交易标的基本情况

(一) 标的资产概况

标的资产名称：上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢全幢房地产（德邻公寓）

不动产权证书号：沪（2017）虹字不动产权第 007092 号

建筑面积：15,573.19 m²，总层数 6 层

土地面积：4,433 m²

土地性质：出让

土地用途：商业、办公

土地使用年限：商业，2006 年 2 月 23 日至 2046 年 2 月 22 日；办公，2006 年 2 月 23 日至 2056 年 2 月 22 日。

房屋用途：商业

已知限制情形：

1、德邻公寓为第四批公示的上海市优秀建筑、历史保护建筑，执行三类保护措施。根据相关历史建筑的保护规定，优秀历史建筑转让的，受让人应当按照保护要求承担相应的保护义务。

2、德邻公寓一楼目前被顺丰速运香港路业务部占用，部分房产被上海摩硕投资有限公司用于办公。法院已张贴公告，要求房产的使用人限期迁出。如房产的使用人逾期未能自行迁出的，法院将依法强制腾空，交付时间可能有所延迟。

根据徐州市中级人民法院在淘宝网司法拍卖网络平台上（网址：<http://sf.taobao.com/0516/06>，户名：徐州市中级人民法院）的公示信息，标的资产评估价（拍卖参考价）为人民币 70,107.93 万元，本次起拍价为人民币 50,477.7096 万元。

标的资产持有人：上海摩硕投资有限公司

本次司法拍卖执行依据：徐州市中级人民法院执行裁定书（2022）苏 03 执

恢 134 号之一

（二）投资预算及资金来源

相关资产竞得后，公司将完成有关物业的改建修缮，用于建设“总部基地升级建设项目”、“总部设计中心扩建项目”和“研发中心升级建设项目”三个募集资金投资项目。该等资产的竞买及其后续改建修缮投资，将全部使用上述三个募集资金投资项目的计划使用募集资金予以解决。

相关资产的竞买及其后续改建修缮投资，与上述三个募集资金投资项目原计划使用的物业购置、建安工程及配套设施、设备的总投资额大致相当，无需调整该等募集资金投资项目的投资总额。因此，上述三个募集资金投资项目的计划投资总额维持不变。

四、参与德邻公寓司法拍卖并实施后续物业改建修缮的目的和对公司的影响

（一）参与德邻公寓司法拍卖并实施后续物业改建修缮的目的

本次参与德邻公寓司法拍卖并实施后续物业改建修缮，系出于建设“总部基地升级建设项目”、“总部设计中心扩建项目”和“研发中心升级建设项目”三个募集资金投资项目的需要。

自设立至今，公司一直依靠租赁物业开展业务经营，因人员规模变化而多次面临择地搬迁情况。一方面，租赁物业存在租赁价格持续上涨，到期后承租方的议价空间有限等不稳定性风险，尤其当业务调整后，相关租赁物业因提前终止导致对应的办公装修一次性损失较大；另一方面，办公场所的不稳定也严重影响了高素质人员的稳定性，不利于吸引外部人才。因此，公司拟通过购置相应办公物业，来彻底解决长期依靠租赁物业开展经营活动的不利现状，为业务拓展提供经营场地上的保证。

公司所属的建筑设计行业属于典型的技术与智力密集型行业，员工对公司在城市的区位、周边环境、通勤条件等要求较高。一般而言，上海市的内环、中环附近且地铁直达的商务区域和围绕着同济大学形成的沪东北区域产业集聚带，是

其择业的最佳范围。本次竞得物业的地理位置位于北外滩和苏河湾交集的中央商务区内，周边商业配套及交通高度便捷，与募集资金项目原定建设选址相比，存在较为明显的区位优势，有利于公司业务的拓展和品牌形象的树立。

因此，参与德邻公寓司法拍卖系公司基于长远发展和业务规划所作出的慎重决策，实施后续物业改建修缮亦将为尤安设计可持续发展提供较为坚实的资产保障，为公司长期稳定经营奠定基础，完全符合公司战略发展需要。

（二）参与德邻公寓司法拍卖并实施后续物业改建修缮对公司的影响

本次参与德邻公寓司法拍卖并实施后续物业改建修缮，均系正常的募集资金投资项目建设需要，不会影响公司现有业务的正常开展，不会对公司财务状况及经营成果产生不利影响，不存在损害上市公司及全体股东利益的情形。

此外，由于相关物业系上海市优秀历史保护建筑，其本身具有较多历史文化积淀和传承，预计将对公司的经营及品牌知名度带来较多的积极影响。

五、相关审批程序与审核意见

（一）董事会意见

2022年12月19日，公司第三届董事会第七次会议审议通过了《关于参与上海市虹口区四川北路71号2幢全幢房地产司法拍卖的议案》，同意公司使用部分募集资金，以不超过人民币56,000万元的金额，参与德邻公寓的司法拍卖，并在竞得相关房地产所有权后，完成有关物业的改建修缮，用于建设“总部基地升级建设项目”、“总部设计中心扩建项目”和“研发中心升级建设项目”三个募集资金投资项目。同时，授权公司总经理在有关法律法规范围内全权办理本次司法拍卖相关事宜，包括以合理估值区间为基础确定竞拍报价、缴纳保证金、实施竞拍、签订拍卖相关协议文件、支付交易对价、办理房地产权证变更、终止参与拍卖等相关事宜。

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，本次拟购买的房地产金额和项目预计总投资额均在公司董事会审批权限内，无需提交公司股东大会审议。

（二）独立董事意见

独立董事认为，本次公司参与上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢全幢房地产司法拍卖并实施后续物业改建修缮的事项，是公司根据发展战略和业务规划作出的审慎决策，有利于公司未来业务的拓展和品牌形象的树立，符合公司经营的实际情况及长远发展，具有合理性，不存在损害公司和股东利益的情形。

综上，公司独立董事同意本次公司参与上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢全幢房地产司法拍卖并实施后续物业改建修缮的事项。

（三）监事会意见

2022 年 12 月 19 日，公司第三届监事会第五次会议审议通过了《关于参与上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢全幢房地产司法拍卖的议案》，同意公司使用部分募集资金，以不超过人民币 56,000 万元的金额，参与德邻公寓的司法拍卖，并在竞得相关房地产所有权后，完成有关物业的改建修缮，用于建设“总部基地升级建设项目”、“总部设计中心扩建项目”和“研发中心升级建设项目”三个募集资金投资项目。

监事会认为，公司根据经营的实际情况及发展战略和业务规划需要，参与上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢全幢房地产司法拍卖并实施后续物业建设，有利于主营业务的更好开展及公司的长远发展，不存在损害公司及股东利益的情形。

因此，监事会同意本次公司参与上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢全幢房地产司法拍卖并实施后续物业改建修缮的事项。

六、保荐机构意见

经核查，保荐机构认为，尤安设计根据经营的实际情况及发展战略和业务规划需要，参与上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢全幢房地产司法拍卖并实施后续物业建设，有利于主营业务的更好开展及公司的长远发展，不存在损害公司及股东利益的情形。公司上述事项已经董事会、监事会审议通过，独立董事发表了同意意见。

综上，保荐机构对本次尤安设计参与上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢全幢

房地产司法拍卖并实施后续物业改建修缮的事项无异议。（以下无正文）

【本页无正文，为《安信证券股份有限公司关于上海尤安建筑设计股份有限公司参与上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢全幢房地产司法拍卖并实施后续物业改建修缮的核查意见》之签署页】

保荐代表人：

胡 德

林文坛

安信证券股份有限公司

2022 年 12 月 19 日