



关于上海霍普建筑设计事务所股份有限公司  
首次公开发行股票并在创业板上市申请文件  
审核问询函的回复

保荐人（主承销商）：



中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1198 号 28 层

二〇二〇年十月

# 关于上海霍普建筑设计事务所股份有限公司 首次公开发行股票并在创业板上市申请文件 审核问询函的回复

深圳证券交易所：

贵所于2020年9月16日出具的《关于上海霍普建筑设计事务所股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件的审核问询函》（以下简称“《问询函》”）已收悉，长江证券承销保荐有限公司（以下简称“保荐机构”、“长江保荐”）、上海霍普建筑设计事务所股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“霍普股份”）、北京金诚同达律师事务所（以下简称“发行人律师”）、立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“申报会计师”）等相关方对审核问询函所列问题进行了逐项核查，现回复如下，请予审核。

除另有说明外，本回复报告所用简称与《上海霍普建筑设计事务所股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书（申报稿）》（以下简称“招股说明书”）中的释义相同。

审核问询函回复中涉及招股说明书的修改部分，已用楷体加粗予以标明。

## 目 录

问题 1.....	3
问题 2.....	7
问题 3.....	16
问题 4.....	20
问题 5.....	21
问题 6.....	22
问题 7.....	42
问题 8.....	65
问题 9.....	74
问题 10.....	82
问题 11.....	86
问题 12.....	92
问题 13.....	100
问题 14.....	119
问题 15.....	123
问题 16.....	125

## 问题 1

1. 发行人因原保荐人被暂停资格更换保荐人，相关中介机构已更新本次发行上市的相关申报文件。请保荐人补充说明更换保荐人前后两次申报文件是否存在差异，如存在，详细列示差异对比情况和差异产生的原因，以及更换后的保荐人对发行人收入确认、成本完整性、应收账款等重要事项开展的核查程序、核查过程及相应的核查结论。

### 答复：

#### 【说明与分析】

**（一）请保荐人补充说明更换保荐人前后两次申报文件是否存在差异，如存在，详细列示差异对比情况和差异产生的原因**

更换保荐人前后两次申报文件，因原保荐人广发证券股份有限公司暂停保荐资格，保荐人由广发证券股份有限公司变更为长江证券承销保荐有限公司，两名保荐代表人章睿、王骞未发生任何变化。两次申报文件存在少量差异，具体如下：

序号	内容	修订前	修订后	原因
1	保荐人（主承销商）	广发证券股份有限公司	长江证券承销保荐有限公司	更换保荐机构
2	保荐机构项目组成员	章睿、王骞、文晋、马鑫、朱孙源、刘俐好、韩奋吉	章睿、王骞、杨冠丽、穆杰、顾梦影、范娴颖	更换保荐机构
3	绿地香港实际控制人	上海市国有资产监督管理委员会	无实际控制人	绿地香港股权结构复杂，进一步核查绿地香港工商资料及公开资料后，对实际控制人重新界定
4	专利权	25 项专利	26 项专利，新增一项实用新型专利：一种建筑模型展示窗	截至招股书签署日之前新取得
5	软件著作权	44 项软件著作权	47 项软件著作权，新增三项软件著作权：1、霍普地块项目规划研究辅助应用系统软件 V1.0；2、霍普建筑风貌项目规划设计开发软件 V1.0；3、霍普装配节点连接抗压力测试系统软件 V1.0	截至招股书签署日之前新取得

6	承销保荐协议	由广发证券股份有限公司担任公司本次公开发行股票的主承销商和保荐人	由长江证券承销保荐有限公司担任公司本次公开发行股票的主承销商和保荐人	更换保荐机构
---	--------	----------------------------------	------------------------------------	--------

保荐机构对更换保荐人前后两次申报文件内容逐一进行审阅、对比。经核查，更换保荐人前后两次申报文件存在少许差异，但不存在重大差异，相关差异主要为保荐机构名称、项目组成员及专利、软件著作权更新，已在上表列明。

## **（二）更换后的保荐人对发行人收入确认、成本完整性、应收账款等重要事项开展的核查程序、核查过程及相应的核查结论。**

### **1、核查程序、核查过程**

#### **（1）收入确认**

1) 查阅了发行人收入确认政策，与同行业可比公司进行比较，并对发行人收入确认是否符合《企业会计准则》进行了分析；

2) 对发行人报告期各期主要设计项目进行收入穿行测试，查阅了业务合同、记账凭证、客户成果确认函、发票及银行回款单等文件。同时，对发行人报告期各期主要设计项目进行细节测试，查阅了业务合同、记账凭证、客户成果确认函、发票等文件，重点关注外部证明文件与收入确认时间是否匹配，资产负债表日已完成工作量的确认及收入计算是否正确；

3) 对报告期内发行人主要客户进行书面函证，函证内容包括项目名称、合同金额、期末已开票结算金额、期末已经付款金额、期末项目所处状态等；

4) 对报告期内发行人主要客户进行访谈，访谈客户包括保利、绿地、广州明珞装备股份有限公司、融侨集团股份有限公司、茂名山湖海房地产开发有限公司等客户；访谈过程中了解客户生产经营情况，对合同执行情况、是否存在关联方关系等内容进行了确认；

5) 查阅了发行人报告期各期收入确认主要客户的工商登记信息，对前述客户的成立时间、股东信息等进行了解，核查该等客户与发行人是否存在关联关系；

6) 复核了原保荐机构及申报会计师相关底稿。

## （2）成本完整性

报告期内，发行人主营业务成本包括职工薪酬、项目合作服务费、图文制作服务费、差旅交通费等。保荐人进行了如下核查：

1) 查阅了发行人的成本核算政策，与同行业可比公司进行比较，并对发行人成本核算是否符合《企业会计准则》进行了分析；

2) 对发行人报告期各期进行采购穿行测试及抽凭，查阅了采购合同、记账凭证、发票及付款单等文件；获取主营业务成本明细表并进行结构性分析；

3) 对营业成本中职工薪酬进行核查，获取报告期内发行人员工花名册，对发行人技术人员进行分类统计，分析其报告期内薪酬总额，并与同行业可比公司技术人员薪酬进行对比；

4) 对营业成本中项目合作服务费、图文制作服务费进行了全面核查，包括主要项目的穿行测试、抽凭，主要供应商的走访、发放函证、查阅工商资料等；

5) 对发行人业务招待费、差旅费、办公费等费用进行抽凭，了解费用归集的真实性、准确性、完整性，确认是否存在跨期情形；

6) 查阅了发行人报告期各期主要供应商的工商登记信息，对供应商的成立时间、股东信息等进行了解，核查该等供应商与发行人是否存在关联关系；

7) 复核了原保荐机构及申报会计师相关底稿。

## （3）应收账款

1) 对发行人报告期各期主要设计项目进行细节测试，查阅了业务合同、外部证明文件、银行收款单据等，重点关注外部证明文件与收入确认时间是否匹配，资产负债表日已完成工作量的确认及收入计算是否正确，进而对期末应收账款的准确性进行复核；与此同时，结合对主要项目期后回款单据的查验，了解应收账款期后回款情况；

2) 对报告期内发行人主要客户进行书面函证，对应收账款进行进一步确认，函证内容包括项目名称、合同金额、期末已开票结算金额、期末已经付款金额、期末项目所处状态，函证对象为期末应收账款余额较大的客户；对于回函中存在

差异的部分进行了替代测试，查阅了业务合同、外部证明文件、银行收款单据等文件，复核应收账款余额的准确性；

3) 结合对报告期内发行人主要客户的访谈，确认应收账款情况，访谈客户包括保利、绿地、广州明珞装备股份有限公司、融侨集团股份有限公司、茂名山湖海房地产开发有限公司等客户；访谈过程中了解客户生产经营情况，确认应收账款的真实性和金额的准确性；

4) 获取同行业可比上市公司应收票据、应收账款余额数据及其账龄结构，与发行人进行对比分析；对发行人报告期各期末应收账款前五名客户与收入前五名客户进行匹配，对匹配情况进行分析；同时，对报告期各期末主要客户应收账款余额变动原因进行分析并访谈发行人业务部门和高管；

5) 统计并分析发行人应收账款中账龄较长应收账款、对下游客户资金面及经营情况向发行人管理层进行了解；统计账龄一年以上应收账款金额、坏账计提及坏账核销情况，对账龄一年以上应收账款情况及坏账核销情况进行分析并访谈发行人高管；

6) 统计并分析发行人报告期各期末应收账款至审核问询函回复日的回款情况；

7) 查阅了发行人报告期各期末主要应收账款客户的工商登记信息，对前述客户的成立时间、股东信息等进行了了解，核查该等客户与发行人是否存在关联关系，进一步确认应收账款真实性；

8) 复核了原保荐机构及申报会计师相关底稿。

#### (4) 其他重要事项

复核了原保荐机构的全套底稿，对货币资金、关联交易、期间费用等重要事项重新履行核查程序。

## 2、核查结论

发行人的收入确认政策符合《企业会计准则》要求。报告期内，发行人的收入确认、应收账款余额真实、准确、完整。

发行人的成本核算政策符合《企业会计准则》要求。报告期内，发行人的成本核算真实、准确、完整。

## 问题 2

2. 申报材料显示：（1）都市霍普为发行人合计持股 19%的参股企业，武汉平和持有都市霍普 81%股权；（2）2019 年 5 月发行人曾向都市霍普提供借款，因武汉平和及其股东方能够投入的资金有限，未同时提供借款。同在 2019 年 5 月，武汉平和向都市霍普增资 827.84 万元；（3）发行人参股都市霍普以来，都市霍普主营业务收入规模不断增加，尤其收购后增长幅度较大，预期未来发展态势良好，都市霍普偿债资金来源主要系其经营积累。请发行人补充披露：（1）发行人向都市霍普派驻董监高，但不取得控股权的原因及合理性；（2）都市霍普的人员数量、其业务开展情况对发行人业务开展是否存在重大影响，是否存在为发行人承担人工成本、销售费用等情形；（3）都市霍普仅为发行人合计持股 19%的参股企业，但其商号中含有“霍普”的原因及合理性；（4）武汉平和收购都市霍普股权和对都市霍普增资的资金来源；（5）报告期各期都市霍普业务开展情况、业绩情况、员工与业务的匹配情况，相关借款偿还的具体安排。请保荐人、发行人律师发表明确意见。

### 答复：

#### 【补充信息披露情况】

##### （一）发行人向都市霍普派驻董监高，但不取得控股权的原因及合理性

发行人已在招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“四、发行人设立以来的主要资产重组情况”之“（二）2018年8月-2019年5月，收购都市霍普25.98%股权并增资”补充披露如下：

##### 8、公司仅向都市霍普派驻监事，但不取得控股权的原因及合理性

公司仅向都市霍普派驻一名监事，未派驻董事、高管。公司并不参与都市霍普的日常经营，公司与都市霍普彼此独立经营，双方仅存在业务上的协同合

作关系。由武汉平和控股、公司参股的形式，是合作双方经过商讨、谈判而形成的结果，符合双方的经营需要与合作诉求，具有合理性。公司不取得控股权的原因及合理性具体分析如下：

#### (1) 武汉平和及其股东的基本情况

武汉平和成立于 2018 年 9 月，其股东为宋刚、周澄峰、李兵云、焦一格、黄涛五人。该五人的基本情况如下：

宋刚，男，1979 年 1 月出生，2001 年毕业于武汉大学建筑工程专业，本科学历，高级工程师。先后任湖北省城市规划设计研究院助理工程师、武汉正华建筑设计有限公司设计三所所长、武汉美时美特建筑设计有限公司副总经理。现任北京都市霍普建筑设计有限公司副总经理。主要设计作品曾多次荣获全国优秀工程勘察设计三等奖、湖北省优秀工程勘察设计三等奖、武汉市优秀工程勘察设计二等奖。

周澄峰，男，1980 年 3 月出生，2002 年毕业于华中科技大学城市规划专业，本科学历，高级工程师。先后任武汉正华建筑设计有限公司设计师、深圳中外建建筑设计有限公司武汉分公司设计部项目负责人、深圳市筑道建筑工程设计有限公司武汉分公司设计部副总经理、武汉美时美特建筑设计有限公司总经理。现任北京都市霍普建筑设计有限公司总经理。

李兵云，男，1968 年 5 月出生，1990 年毕业于清华大学建筑学专业，本科学历，工程师。先后任武汉市城市规划设计研究院工程师、武汉华木易成建筑设计咨询有限公司总建筑师。现任北京都市霍普建筑设计有限公司董事长。

焦一格，男，1982 年 11 月出生，2006 年毕业于武汉大学建筑学专业，硕士研究生学历，建筑师。先后任上海骏地建筑设计事务所股份有限公司设计师、深圳市筑道建筑工程设计有限公司设计部总经理。现任北京都市霍普建筑设计有限公司副总经理。

黄涛，男，1971 年 11 月出生，1995 年毕业于东南大学建筑学专业，本科学历，建筑师。先后任武汉市城市规划设计研究院建筑师、武汉华木易成建筑设计咨询有限公司副总经理、深圳筑道建筑工程设计有限公司武汉分公司总建

筑师。现任北京都市霍普建筑设计有限公司副总经理。

宋刚、周澄峰、李兵云、焦一格、黄涛五人在建筑设计行业尤其是施工图设计领域耕耘多年，有着近二十年的建筑设计行业从业经历，在以武汉为中心的华中区域，具备较为深厚的专业技术能力、从业经验以及业务资源，且具备多年的公司经营与团队管理经验。该五人在原任职单位工作期间深刻的感受到，房地产行业集中度的提升，使得建筑设计行业优质的设计资源持续向具有品牌影响力的设计单位集中，而该五人原任职单位的品牌影响力相对较弱，在很大程度上制约了该五人业务资源与经营管理能力的发挥运用。因此，该五人有意与具有一定品牌影响力的平台合作，以实现自身的事业发展。

(2) 由武汉平和控股、公司参股的股权结构，是双方博弈、谈判的结果，武汉平和要求取得控股权，且公司无意取得控股权

① 武汉平和是都市霍普业务开展、经营管理的实际主导方，武汉平和要求取得控股权

在就具体合作方式、业务执行细节的沟通谈判中，武汉平和坚持：由武汉平和控股、公司参股达成合作。主要原因为，双方合作后，都市霍普的客户资源、技术能力、管控体系等均来源于武汉平和，武汉平和具备相应的业务资源与管理能力，是都市霍普业务开展、经营管理的实际主导方，因此，其应当占有绝对控股权并享有相应的经营利润。

② 公司看重的是双方合作产生的协同效益，而不是控股并经营管理，公司无意取得控股权

不取得控股权，符合公司参股施工图设计单位的战略规划：一方面，公司的核心业务为建筑方案设计，都市霍普的核心业务为施工图设计，二者在业务上是协作互补而不是竞争关系。关于与武汉平和的合作，公司主要看重的是双方合作产生的协同效益，即充分利用武汉平和在以武汉为中心的华中区域的业务资源，为公司带来增量的客户与设计项目资源，并加强双方在业务领域的分工协作，形成优势互补；另一方面，公司在施工图设计领域缺少相应的管理经验和市场资源，并不具备控股并经营管理施工图设计公司的能力。因此，公司

本身无意控股都市霍普。

(3) 公司仅向都市霍普派驻一名监事，未派驻董事、高管，与公司的持股比例与合作规划相符

在都市霍普的公司治理结构以及董事、监事、高管人员安排方面，公司认为：一方面，关于与武汉平和的合作，公司主要看重的是双方合作产生的协同效益，即充分利用武汉平和在以武汉为中心的华中区域的业务资源，为公司带来增量的客户与设计项目资源，并加强双方在业务领域的分工协作，而不是深度参与都市霍普的经营管理；另一方面，公司聚焦于建筑方案设计，在施工图设计领域缺少相应的管理能力与经验，若派驻董事、高管参与管理施工图设计公司，不仅分散了经营精力、也难以取得良好的成效。

因此，双方经过沟通，确定都市霍普的董事为宋刚、周澄峰、李兵云、焦一格、黄涛五人，高管由武汉平和任命，公司仅向都市霍普派驻一名监事，并未参与都市霍普的经营管理。

(4) 双方达成合作后，取得了较好的协同效益，进一步印证了由武汉平和控股、公司参股的合理性

武汉平和与公司协同收购都市霍普后，双方均取得了良好的协同效益：

都市霍普方面，一方面，宋刚等五人业务资源的注入，使得都市霍普在团队规模、技术实力、市场拓展能力等方面显著提升；另一方面，借助“霍普”的品牌影响力，进一步提升都市霍普的市场知名度，助力其业务承接。2019年，都市霍普实现营业收入5,013.57万元，较收购前一年(2018年)增幅达66.07%，业务规模有了显著提升。

公司方面，随着都市霍普在以武汉为中心的华中区域的经营业务的开展以及做大做强，为公司带来了丰富的项目信息与业务机遇，在公司的经营努力下，将其转化为增量的客户与设计项目资源，并进一步带动了业绩的增长。2019年，公司拓展了碧桂园、北辰、世茂等国内一线房地产开发商在华中区域的业务项目，当年华中区域业务收入金额为4,081.15万元，占比为15.31%，相较于2018年（华中区域业务收入金额为1,295.21万元，占比为5.36%），华中区域的业

务收入及占比迅速提升。

**(二) 都市霍普的人员数量、其业务开展情况对发行人业务开展是否存在重大影响，是否存在为发行人承担人工成本、销售费用等情形**

发行人已在招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“四、发行人设立以来的主要资产重组情况”之“(二)2018年8月-2019年5月，收购都市霍普25.98%股权并增资”补充披露如下：

**9、都市霍普的人员情况、业务开展情况对公司业务开展是否存在重大影响，是否存在为公司承担人工成本、销售费用等情形**

**(1) 报告期内，都市霍普的人员数量与业务开展情况匹配**

2017年至2020年1-6月，都市霍普的平均人员数量分别为65人、67人、114人、188人，营业收入分别为2,359.14万元、3,018.99万元、5,013.57万元、2,669.53万元。2017年至2019年，都市霍普人员数量与营业收入波动趋势一致，2020年上半年，都市霍普主要业务及团队集中在以武汉为中心的华中区域，业务开展因疫情影响较大，使得营业收入相对略低。

**(2) 都市霍普对公司业务开展不存在重大影响**

都市霍普对公司业务开展不存在重大影响，原因为：第一，都市霍普与公司各自独立经营，报告期内，都市霍普的人员数量与业务开展情况匹配；第二，公司的核心业务聚焦于以建筑方案设计为核心的建筑专业领域内的设计服务，都市霍普的核心业务为施工图设计，二者分属不同的业务细分领域，不存在竞争关系、而是协同协作关系；第三，公司的品牌影响力、设计实力、创意创作能力、客户资源等经多年经营锤炼而成，并已形成公司独立自主可控的核心竞争优势，不存在依赖第三方的情形，有力的保证了公司业务开展的可持续性；第四，2019年、2020年1-6月，公司向都市霍普实现关联销售分别为211.84万元、165.40万元，占当期营业收入比例为0.79%、1.25%，实现关联采购分别为971.59万元、50.94万元，占当期营业成本的比例为7.57%、0.76%，占比均较小。

**(3) 都市霍普不存在为公司承担人工成本、销售费用等情形**

都市霍普不存在为公司承担人工成本、销售费用等情形，原因为：第一，报告期内，公司向都市霍普的关联销售、关联采购金额及占比较小，且定价公允，不存在利益输送的情况；第二，公司已建立了完善的内部控制制度并有效执行，拥有独立的资产、人员和业务体系及独立的生产经营场所、会计核算体系和财务管理制度，有效地保证了收入成本和费用的完整性；第三，公司与都市霍普各自独立经营，双方仅为业务上的协同协作合作关系，不存在资产、人员、经营、机构等方面的交叠，彼此独立；第四，报告期内，公司的人工成本支出金额与业务匹配，人均薪酬高于同行业上市公司平均水平，不存在异常或偏低情形；第五，报告期内，公司的销售费用支出与业务匹配，销售费用率高于同行业上市公司平均水平，不存在异常或偏低情形。

综上，报告期内，都市霍普不存在为公司承担人工成本、销售费用等情形。

### **（三）都市霍普仅为发行人合计持股 19%的参股企业，但其商号中含有“霍普”的原因及合理性**

发行人已在招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“四、发行人设立以来的主要资产重组情况”之“(二)2018年8月-2019年5月,收购都市霍普 25.98%股权并增资”补充披露如下:

#### **10、都市霍普商号中含有“霍普”的原因及合理性**

如前所述，在都市霍普的股权结构方面，由武汉平和控股、公司参股，双方达成合作。在就具体合作方式、业务执行细节的沟通谈判中，双方达成一致，即都市霍普商号中含有“霍普”，主要基于以下考虑：

第一，武汉平和控股前，都市霍普原名称为“北京奥思得建筑设计有限公司”，其品牌影响力在业内一般，因而为了业务发展需要，决定对“北京奥思得建筑设计有限公司”进行更名；第二，在更名字号的选择上，武汉平和要求字号中需含有“霍普”，这主要是考虑，公司是在全国范围内具有一定品牌知名度的建筑方案公司，品牌影响力、设计实力、创意创作能力较强。都市霍普商号中含有“霍普”，是为了借助“霍普”的品牌影响力，使得武汉平和及其股东多年积累的业务资源与经营管理能力得以在“都市霍普”这一合作平台上

充分发挥、运用，实现业务做大做强，这也是武汉平和选择公司为合作方的初衷与诉求；第三，对于公司而言，都市霍普的字号中含有“霍普”，对公司无不利影响，且都市霍普的做大做强，有利于公司充分利用武汉平和在华中区域的业务资源，为公司带来增量的客户与设计项目资源。

综上，都市霍普商号中含有“霍普”，是经双方谈判形成，有利于实现合作双方的利益诉求、形成协同效应，具有合理原因。

#### **（四）武汉平和收购都市霍普股权和对都市霍普增资的资金来源**

发行人已在招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“四、发行人设立以来的主要资产重组情况”之“(二)2018年8月-2019年5月,收购都市霍普25.98%股权并增资”补充披露如下:

##### **5、武汉平和的股东构成，武汉平和及其股东与公司之间的关系**

.....

都市霍普、武汉平和的最终控股方为宋刚、周澄峰、李兵云、焦一格、黄涛五人，该五人在建筑设计行业尤其是施工图设计领域耕耘多年，有着近二十年的建筑设计行业从业经历，且建筑设计行业人员收入相对较高。该五人经过多年的经营发展，积累了一定的个人资金与资产。本次武汉平和收购都市霍普股权和对都市霍普增资的资金，最终均来源于上述股东多年积累的个人自有资金。

#### **（五）报告期各期都市霍普业务开展情况、业绩情况、员工与业务的匹配情况，相关借款偿还的具体安排**

##### **1、报告期各期都市霍普业务开展情况、业绩情况、员工与业务的匹配情况**

发行人已在招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“四、发行人设立以来的主要资产重组情况”之“(二)2018年8月-2019年5月,收购都市霍普25.98%股权并增资”补充披露如下:

##### **11、报告期各期都市霍普业务开展情况、业绩情况、员工与业务的匹配情况**

2017年至2020年1-6月，都市霍普的平均人员数量分别为65人、67人、114人、188人，营业收入分别为2,359.14万元、3,018.99万元、5,013.57万元、2,669.53万元，净利润分别为4.71万元、5.83万元、129.10万元、4.66万元。

2017年、2018年，都市霍普（当时名为“北京奥思得建筑设计有限公司”）团队规模整体较小、经营业绩一般。2019年武汉平和控股后，都市霍普人员数量、经营业绩增幅明显，2018年至2019年，员工人数增长70.15%、营业收入增长66.07%，增幅较大且相匹配，同时，得益于规模效应，净利润提升较快。2020年上半年，都市霍普主要业务及团队集中在以武汉为中心的华中区域，业务开展因疫情影响较大，使得营业收入、净利润相对较低。

## 2、相关借款偿还的具体安排

发行人已在招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“七、关联交易情况”之“（二）关联交易”之“2、偶发性关联交易”之“（1）关联方资金拆借”补充披露如下：

### 2、偶发性关联交易

#### （1）关联方资金拆借

1) 关联方资金拆借的资金用途、资金具体流向、借款的原因、商业逻辑、其他股东方是否同比例借款、交易过程、偿还资金来源

.....

根据公司与都市霍普签署的借款合同，相关借款期限不超过24个月。有关相关借款偿还的具体安排，一方面，2019年以来，都市霍普整体经营情况良好，有能力通过经营积累积攒相应资金，另一方面，由武汉平和的股东方提供担保，都市霍普已成功获取银行贷款，融资渠道畅通。

综上，都市霍普将按照合同约定，在借款到期时，利用经营积累资金或银行贷款等偿还相应借款。

#### 【中介机构核查意见】

## （一）核查过程

保荐机构、发行人律师执行了如下核查程序：

1、查阅了都市霍普的工商登记信息，针对都市霍普与发行人的业务定位、协同效应情况、发行人不取得控股权等事项向发行人高级管理人员进行了访谈，取得并查验了双方的设计资质及交易合同内容；

2、查阅了都市霍普报告期内的人员情况、财务报表、经营数据等，取得了都市霍普及其股东武汉平和的相关说明，就都市霍普对发行人业务开展是否存在重大影响、是否存在为发行人承担人工成本和销售费用等情形进行了分析；

3、结合对发行人高级管理人员的访谈了解，对都市霍普其商号中含有“霍普”的原因及合理性进行了分析；

4、对武汉平和主要股东进行了访谈，获取了都市霍普、武汉平和出具的有关说明文件；

5、查阅了都市霍普报告期内的人员情况、财务报表、经营数据等，取得了都市霍普及其股东武汉平和的相关说明，对相关借款偿还的具体安排进行了核查。

## （二）核查意见

保荐机构、发行人律师核查意见如下：

1、发行人仅向都市霍普派驻一名监事，未派驻董事、高管，发行人不取得控股权具有合理原因；

2、报告期内，都市霍普的员工与业务情况相匹配。都市霍普的业务开展对发行人业务开展不存在重大影响，不存在为发行人承担人工成本、销售费用等情形；

3、都市霍普其商号中含有“霍普”，具有合理原因；

4、武汉平和收购都市霍普股权和对都市霍普增资的资金来源，均来源于其股东宋刚、周澄峰、李兵云、焦一格、黄涛的个人自有资金；

5、报告期内，都市霍普的业务开展情况、业绩情况、员工与业务情况相匹

配。对于相关借款，都市霍普已有具体的偿还安排。

### 问题 3

3. 申报材料显示，发行人持有文字商标“霍普”，发行人与深圳市霍普建筑设计有限公司报告期内存在交易，发行人实际控制人龚俊与深圳市霍普建筑控股股东欧阳颖曾共同创立上海海摩建筑设计咨询有限公司。请发行人补充披露：

（1）相关公司使用“霍普”商号是否经过发行人的授权；（2）如未授权使用，在知悉被使用的情况下，发行人未维护商标独占、排他使用权的原因，发行人知识产权是否受到侵害，是否存在纠纷或潜在纠纷；（3）实际控制人龚俊与欧阳颖曾共同创业的基本情况。请保荐人、发行人律师发表明确意见。

#### 答复：

#### 【说明与分析】

##### （一）相关公司使用“霍普”商号是否经过发行人的授权

经核查，深圳市霍普建筑设计有限公司（以下简称“深圳霍普”）使用“霍普”商号未经过发行人授权。根据相关法律规定，深圳霍普使用“霍普”商号无需取得发行人授权，具体如下：

根据《企业名称登记管理规定》第六条，企业只准使用一个名称，在登记主管机关辖区内不得与已登记注册的同行业企业名称相同或者近似。根据上述规定，我国法律法规对于企业名称专用权的保护以行政辖区与行业划分作为标准，在同一登记主管机关辖区内、同行业企业不得使用相同字号。

经核查，发行人的登记机关为上海市市场监督管理局，深圳霍普的登记机关为深圳市市场监督管理局。发行人与深圳霍普虽然属于同行业企业，但分属于不同的登记机关管辖，深圳霍普在企业名称中使用“霍普”商号不违反相关法律规定，无需取得发行人的授权。

综上所述，深圳霍普使用“霍普”商号未经过发行人授权。根据相关法律规定，深圳霍普使用“霍普”商号无需取得发行人授权。

**（二）如未授权使用，在知悉被使用的情况下，发行人未维护商标独占、排他使用权的原因，发行人知识产权是否受到侵害，是否存在纠纷或潜在纠纷**

根据《最高人民法院关于审理商标民事纠纷案件适用法律若干问题的解释》第一条下列行为属于商标法第五十二条第（五）项规定的给他人注册商标专用权造成其他损害的行为：（一）将与他人注册商标相同或者相近似的文字作为企业的字号在相同或者类似商品上突出使用，容易使相关公众产生误认的；（二）复制、摹仿、翻译他人注册的驰名商标或其主要部分在不相同或者不类似商品上作为商标使用，误导公众，致使该驰名商标注册人的利益可能受到损害的；（三）将与他人注册商标相同或者相近似的文字注册为域名，并且通过该域名进行相关商品交易的电子商务，容易使相关公众产生误认的。

经核查，发行人在对外宣传时使用“霍普”、“HYP”字样的商标，深圳霍普在对外宣传时使用其自行注册的“HOOP”字样的商标，二者使用的商标显著不同。深圳霍普的字号虽为“霍普”，但其在对外宣传时使用“HOOP”字样的商标，不存在使用发行人注册商标的情形。具体如下：

发行人商标			深圳霍普商标		
注册号	核定使用商品	商标	注册号	核定使用商品	商标
17999426	第 44 类	霍普股份	6669726	第 44 类	
17999355	第 44 类	霍普建筑			
17999301	第 42 类	霍普股份			
17999282	第 42 类	霍普建筑			
12188265	第 44 类	<b>HYP</b>	6669725	第 42 类	
12188247	第 42 类	<b>HYP</b>			
10365867	第 44 类	<b>霍普</b>			
10365834	第 42 类	<b>霍普</b>			

因此，深圳霍普在对外宣传时不存在使用发行人注册商标的情形，其商号与发行人注册商标的文字要素“霍普”重合不属于侵犯发行人注册商标的行为。

根据发行人提供的《商标注册证》、国家知识产权局出具的《商标档案》并登录国家知识产权局商标局网站及裁判文书网进行检索，发行人所持注册商标不存在纠纷或潜在纠纷。

综上所述，深圳霍普在对外宣传时不存在使用发行人注册商标的情形，其商号与发行人注册商标的文字要素“霍普”重合不属于侵犯发行人注册商标的行为，发行人不存在未维护商标独占、排他使用权的情形，发行人知识产权未受到侵害，不存在纠纷或潜在纠纷。

### **（三）实际控制人龚俊与欧阳颖曾共同创业的基本情况**

经核查，龚俊和欧阳颖原为重庆建筑大学校友，历史上二人共同创业，分别于2003年和2004年设立了上海海摩建筑设计咨询有限公司（以下简称“海摩咨询”）和上海海摩建筑设计顾问有限公司（以下简称“海摩顾问”），从事建筑设计业务。

后续二人因职业规划不同，逐步停止业务合作。报告期内，海摩咨询与海摩顾问已无实际经营。二人协商一致后，决定注销海摩咨询、海摩顾问，并于2018年4月、2019年1月分别办理完毕海摩咨询、海摩顾问的注销手续。

#### **【补充信息披露情况】**

发行人已在招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“七、关联交易情况”之“（一）关联方与关联关系”之“3、其他”补充披露如下：

#### **3、其他说明**

经核查，龚俊和欧阳颖原为重庆建筑大学校友，历史上二人共同创业，分别于2003年和2004年设立了上海海摩建筑设计咨询有限公司（以下简称“海摩咨询”）和上海海摩建筑设计顾问有限公司（以下简称“海摩顾问”），从事建筑设计业务。后续二人因职业规划不同，逐步停止业务合作。报告期内，海摩咨询与海摩顾问已无实际经营。二人协商一致后，决定注销海摩咨询、海摩顾问，并于2018年4月、2019年1月分别办理完毕海摩咨询、海摩顾问的注销手续。

目前，欧阳颖主要经营深圳市霍普建筑设计有限公司（以下简称“深圳霍

普”)，深圳霍普使用“霍普”商号未经过公司授权。根据相关法律规定，深圳霍普使用“霍普”商号无需取得公司授权，具体如下：

根据《企业名称登记管理规定》第六条，企业只准使用一个名称，在登记主管机关辖区内不得与已登记注册的同行业企业名称相同或者近似。根据上述规定，我国法律法规对于企业名称专用权的保护以行政辖区与行业划分作为标准，在同一登记主管机关辖区内、同行业企业不得使用相同字号。

经核查，公司的登记机关为上海市市场监督管理局，深圳霍普的登记机关为深圳市市场监督管理局。公司与深圳霍普虽然属于同行业企业，但分属于不同的登记机关管辖，深圳霍普在企业名称中使用“霍普”商号不违反相关法律规定，无需取得公司的授权。

综上所述，深圳霍普使用“霍普”商号未经过发行人授权。根据相关法律规定，深圳霍普使用“霍普”商号无需取得公司授权。

深圳霍普在对外宣传时不存在使用公司注册商标的情形，其商号与公司注册商标的文字要素“霍普”重合不属于侵犯公司注册商标的行为，公司不存在未维护商标独占、排他使用权的情形，公司知识产权未受到侵害，不存在纠纷或潜在纠纷。

## 【中介机构核查意见】

### （一）核查过程

保荐机构、发行人律师执行了如下核查程序：

1、查阅了《企业名称登记管理规定》《企业名称相同相近比对规则》等法律法规，核实了深圳霍普使用“霍普”商号是否需要取得发行人授权；查阅了发行人及深圳霍普的《营业执照》及工商登记（备案）情况，核实了深圳霍普是否在于发行人同一登记机关使用“霍普”商号的情形；

2、查阅了发行人的《商标注册证书》、国家知识产权局出具的《商标档案》并登录国家知识产权局商标局网站及裁判文书网进行检索，核实了发行人的知识产权是否受到侵害，是否存在纠纷或潜在纠纷；

3、访谈了发行人实际控制人龚俊及深圳霍普股东欧阳颖，了解了二人共同创业的基本情况。

## （二）核查意见

保荐机构、发行人律师核查意见如下：

1、深圳霍普使用“霍普”商号未经过发行人授权。根据相关法律规定，深圳霍普使用“霍普”商号无需取得发行人授权；

2、深圳霍普在对外宣传时不存在使用发行人注册商标的情形，其商号与发行人注册商标的文字要素“霍普”重合不属于侵犯发行人注册商标的行为，发行人不存在未维护商标独占、排他使用权的情形，发行人知识产权未受到侵害，不存在纠纷或潜在纠纷。

## 问题 4

4. 请发行人补充披露报告期初至注销期间，上海海摩建筑设计咨询有限公司和上海海摩建筑设计顾问有限公司经营合法合规性情况。请保荐人、发行人律师发表明确意见。

## 答复：

### 【补充信息披露情况】

**（一）报告期初至注销期间，上海海摩建筑设计咨询有限公司和上海海摩建筑设计顾问有限公司经营合法合规性情况**

发行人已在招股说明书“第六节 业务与技术”之“七、关联交易情况”之“（一）关联方与关联关系”之“2、历史关联方”补充披露如下：

.....

根据海摩咨询、海摩顾问工商、税务等主管部门出具的证明文件并登录中国裁判文书网、中国执行信息公开网等网站检索，报告期初至其注销日，海摩咨询、海摩顾问不存在受到行政处罚的情形，不存在违法违规行为。

## 【中介机构核查意见】

### （一）核查过程

保荐机构、发行人律师执行了如下核查程序：

1、查阅了海摩咨询、海摩顾问报告期内的财务报表、纳税申报表、银行流水，核实了两家公司报告期内的实际经营情况；

2、查阅了海摩咨询、海摩顾问的工商登记（备案）材料、主管工商部门出具的《准予注销登记通知书》、主管税务部门出具的《清税证明》，登录中国裁判文书网、中国执行信息公开网等网站进行了检索，核实了两家公司是否存在受到行政处罚的情形，是否存在违法违规行为。

### （二）核查意见

保荐机构、发行人律师核查意见如下：

报告期初至其注销日，海摩咨询、海摩顾问不存在受到行政处罚的情形，不存在违法违规行为。

## 问题 5

5. 请发行人使用简洁平实、通俗易懂语言，在招股说明书补充披露“施工图提资”、“征询对接”、“全国建筑设计劳动（工日）定额”等专业词汇具体含义。请保荐人、发行人律师发表明确意见。

### 答复：

## 【补充信息披露情况】

（一）请发行人使用简洁平实、通俗易懂语言，在招股说明书补充披露“施工图提资”、“征询对接”、“全国建筑设计劳动（工日）定额”等专业词汇具体含义

发行人已在招股说明书“第一节 释义”之“二、专业释义”补充披露如下：

1、施工图提资：为满足施工图设计单位进行施工图设计的需求，在初步设

计的基础上进一步对平面功能及水暖电设备及造型等方面进行落地性设计，同时向施工图单位提供建筑方案阶段内的设计图纸和文件。

2、施工图提资-征询对接：在施工图提资环节内，与施工图设计单位对设计条件、设计需求、设计疑问等内容进行商讨确认及互提要求和资料，以达到提供的设计图纸和文件满足施工图设计单位进行施工图设计的需求。

3、全国建筑设计劳动（工日）定额：由住建部委托中国勘察设计协会建筑设计分会，通过对全国建筑设计企业抽样调查的方式，取样设计各阶段、各专业、各工序协同工作量和设计工作的最终产成品为施工图张数和作业投入的用工量。

### 【中介机构核查意见】

#### （一）核查过程

保荐机构、发行人律师执行了如下核查程序：

对相关词汇进行公开资料检索并访谈发行人技术部门相关人员。

#### （二）核查意见

保荐机构、发行人律师核查意见如下：

发行人已在招股书说明书中补充披露相关专业名词定义。

### 问题 6

6. 申报材料显示，行业内可比上市公司设计业务收入确认均采用完工百分比法与发行人一致，但在完工百分比测算的具体方法方面存在差异。请发行人：

（1）补充披露建筑设计业务各个阶段收入确认的具体时点、方法和比例，与同行业可比公司比较情况，并以典型合同为例详细分析相关金额的确定方法及相应会计处理；（2）以表格列示并补充披露报告期内居住建筑设计业务、公共建筑设计业务主要项目名称、客户名称、合同金额、合同履行期间、项目所处阶段及进度、报告期各期确认收入的阶段及金额、确认收入的外部依据、收款进度等。请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见，说明对各主要项目完工进

度的核查方法及核查结论。

答复:

### 【补充信息披露情况】

(一) 补充披露建筑设计业务各个阶段收入确认的具体时点、方法和比例，与同行业可比公司比较情况，并以典型合同为例详细分析相关金额的确定方法及相应会计处理；

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“五、主要会计政策和会计估计”之“（十九）收入”补充披露如下：

#### 3、与同行业上市公司收入政策比较

公司建筑设计业务收入确认的具体时点是在公司向委托方提交阶段性设计成果，获得客户出具的工作成果确认函后，确认相应阶段的劳务收入。确认方法是依据合同的约定，结合客户出具的确认文件，以应收取的相应阶段的合同结算价款为收入确认金额。由于不同的项目，公司各阶段的具体工作任务、设计成果往往存在一定的差异，因此各阶段对应的工作量及相应的合同收款金额也存在一定差异。

公司建筑设计业务一般分为概念规划设计、方案设计、初步设计、施工图提资、施工配合服务等五个阶段，以公司某一典型合同为例，各个阶段收入确认的具体时点、方法、比例和相应的会计处理如下：

单位：万元

项目阶段内容	占总设计费比例	设计费金额	确认依据
定金	10%	82.23	该阶段收款后尚未获取客户确认函前，确认为预收款
中期方案设计成果提交并经确认	15%	123.35	客户出具中期方案成果确认函后确认含税收入123.35万元，并将预收款82.23万元结转收入
最终方案设计成果提交并经确认	20%	164.47	客户出具最终方案成果确认函后确认含税收入164.47万元
中期深化设计成果提交并经确认	15%	123.35	客户出具中期深化成果确认函后确认含税收入123.35万元
最终深化设计成果提交并经确认	20%	164.47	客户出具最终深化成果确认函后确认含税收入164.47万元

施工图阶段各项工作完成并经确认	10%	82.23	客户出具施工图阶段各项工作成果确认函后确认含税收入 82.23 万元
外立面工程施工完毕	5%	41.12	客户出具外立面工程施工完毕确认函后确认含税收入 41.12 万元
全部工程竣工验收通过	5%	41.12	客户出具工程竣工验收确认函后确认含税收入 41.12 万元
合计		822.33	

注：选取的合同为《泉州市保利时光印象项目建设工程设计咨询合同》，为 2020 年 1-6 月的第一大项目

根据证监会行业分类指引，截至目前 A 股上市公司中建筑领域内的上市设计公司共计 10 家，分别为杭州园林、华建集团、汉嘉设计、启迪设计、筑博设计、山鼎设计、华阳国际、杰恩设计、建科院和中衡设计，公司与同行业公司采用的收入确认的具体时点、方法和比例具体情况如下：

公司名称	收入确认政策	完工进度确定方法类型
杭州园林	<p>公司目前设计服务业务基本上分为五个阶段：前期设计阶段、方案设计阶段、扩初设计阶段、施工图阶段及施工配合阶段，设计服务业务收入实行分阶段确认。在设计服务业务流程的每个阶段，公司根据合同要求实施具体设计工作，当公司向委托方提交阶段性设计成果，并获取客户签署的设计产品交付签收单之后，表明公司已完成该设计阶段的设计工作；且根据合同各方对每个设计阶段约定了结算款项，因此该设计阶段的收入金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司；同时，在该设计阶段已经发生的成本能够合理地估计。因此，当公司向委托方提交阶段性设计成果，并获取客户签署的设计产品交付签收单时，有证据表明已满足收入确认条件，作为设计服务业务收入的确认时点。</p>	按照合同约定的应收合同款项，分阶段确认
华建集团	<p>合同服务期在 6 个月以下，且合同金额小于 50 万元的项目，不区分设计业务各阶段，在项目全部完工时一次性确认收入及成本。其余项目在提供劳务交易结果能可靠估计，劳务总收入和总成本能够可靠计量、劳务的完工程度能够可靠确定及与交易相关的经济利益能够流入公司，区分业务各阶段，在提交阶段成果并取得外部证据如业主签收证明、政府批文、第三方审验证明及其他能够证明该阶段工作已完成的合理证据时按完工百分比法确认收入。</p> <p>于资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以项目完工进度或收款进度两者孰低后扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认为当期提供劳务收入；同时，按照收入确认时点提供劳务所归集已发生的项目成本，扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。上述项目完工进度为项目实际已提供人工标准有效工时除以项目预计标准总工时；收款进度为按合同阶段应收款项占合同预计总收入的比例。</p>	按照项目完工进度或收款进度孰低确认收入

汉嘉设计	<p>建筑设计业务流程一般分为前期设计、方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合等五个阶段，建筑设计业务流程的每个阶段，公司根据合同要求实施具体设计工作，当公司向委托方提交阶段性设计成果，并通过第三方审核或获取客户签署的成果确认书之后，表明公司已完成该设计阶段的设计劳务；且根据合同约定的结算款项，该设计阶段的收入金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司；同时，在该设计阶段已经发生和将要发生的成本能够合理地估计。因此，当公司向委托方提交阶段性设计成果，并通过第三方审核或获取客户签署的成果确认书时，有证据表明已满足收入确认条件，作为建筑设计业务收入的确认时点。</p>	按照合同约定的应收合同款项，分阶段确认
启迪设计	<p>公司采用完工百分比法确认建筑设计收入。资产负债表日，公司依据所取得的内控证据，计算设计项目的工作量实际完工进度。公司以设计项目的工作量实际完工进度为确认基准，按照设计合同总金额乘以工作量实际完工进度计算已完成的合同金额，扣除以前会计期间累计完成的合同金额，并扣除相应增值税后确认为该项目的当期收入，满足权责发生制要求。资产负债表日，已完成工作量中的主要阶段已根据取得的外部证据进行确认；少量未达到客户确认标准的工作量随着完工进度的推进在期后达到客户确认标准时均能得到客户确认。公司根据设计合同的约定，认为设计收入能够可靠计量，相关经济利益能够流入企业，不存在不确定性风险。</p>	综合进度比例法
筑博设计	<p>公司建筑设计业务具体工作流程一般分为规划方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合等四个阶段的完工进度，四个阶段的完工进度分别为 30%、20%、40%、10%。公司期末以取得的外部证据等资料确认实际完工阶段。各阶段的外部证据主要包括委托方确认函、规划局或人民政府签发的规划方案批准书、施工图审查机构核发的施工图审查合格证、监理单位等多方单位联合签发的主体工程验收证明及竣工验收报告等文件。</p>	按照标准化节点确认
山鼎设计	<p>公司业务一般分为业务承接、概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合等六个阶段。公司根据合同约定的结算款项确认该阶段的设计费收入，各阶段收入的确认均建立在合同对应阶段的工作要求已完成和该阶段款项收到或确定能收到的基础上。</p>	按照合同约定的应收合同款项，分阶段确认
华阳国际	<p>公司建筑设计业务流程一般分为规划及方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合等四个阶段，四个阶段的完工进度分别为 30%、20%、40%、10%。公司根据合同不同地块或建筑类型细分工程，以取得的证明文件等资料确认实际完工阶段。各阶段的外部证据主要包括甲方确认函、验收报告及规划局、人防局、消防局、环保局、审图公司、专家评审会等机构文件。公司在资产负债表日按照合同收入总额乘以累计完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认当期收入。</p>	按照标准化节点确认
杰恩设计	<p>建筑室内设计业务按照完工百分比法确认收入。资产负债表日，公司以设计项目的工作量实际完工进度为确认基准，按照设计合同总金额乘以工作量实际完工进度计算已完成的合同金额，扣除以前会计期间累计完成的合同金额，并扣除相应增值税后确认为该项目的当期收入</p>	综合进度比例法
建科院	<p>公司建筑设计业务具体工作流程一般分为业务承接、方案设计、初步设计、施工图设计和施工配合等五个阶段，公司定期评估在该期间已</p>	按照合同约定的应收合

	完成的工作量，并与合同相关方确认完成工作量后，根据合同预约定的款项或协议价款的公允价值确认该阶段的收入。	同款项，分阶段确认
中衡设计	公司建筑设计阶段一般可分为规划报批、初步设计、施工图设计、后期服务四阶段。根据本公司工时管理系统的相关统计数据，上述各节点的实际完成有效工时占预算总工时的比例分别约为 20%、40%、80%、100%。因此，本公司在工程设计业务中收入确认的完工进度按上述工作量比例界定。期末，根据上述方法确定的完工进度经业主方确认，以保证完工进度确认的真实和准确。项目工时完工百分比的计算与上述工作量比例趋同，工时完工百分比大于或等于项目完工进度。	按照标准化节点确认

与同行业可比公司比较可见，杭州园林、汉嘉设计、山鼎设计和建科院按照合同约定的应收合同款项，分阶段确认收入，与公司一致；华阳国际、筑博设计、中衡设计按照标准化节点确定完工阶段以确认收入；启迪设计和杰恩设计按照综合进度法确认当期收入；华建集团按照项目完工进度或收款进度孰低确认收入。

综上，本公司收入确认原则与同行业可比公司相比不存在显著差异。

**(二) 以表格列示并补充披露报告期内居住建筑设计业务、公共建筑设计业务主要项目名称、客户名称、合同金额、合同履行期间、项目所处阶段及进度、报告期各期确认收入的阶段及金额、确认收入的外部依据、收款进度等；**

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、经营成果分析”之“（一）利润表项目的逐项分析”之“1、营业收入分析”之“（1）按业务板块划分”补充披露如下：

#### 4) 居住建筑设计业务、公共建筑设计业务主要项目情况

报告期内，居住建筑设计业务、公共建筑设计业务项目名称、客户名称、合同金额、合同履行期间、项目所处阶段及进度、报告期各期确认收入的阶段及金额、确认收入的外部依据、收款进度列示如下：

## ① 2017年居住建筑设计业务前十大、公共建筑设计业务前五大项目情况如下：

单位：万元

设计业务类型	项目编号	客户名称	项目名称	合同金额	合同履行期间	报告期内各期确认收入金额				报告期内项目进度				收款进度	
						2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-6月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-6月	累计收款金额(含税)	累计收款进度
居住建筑	1	天水颐达房地产开发有限公司	甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期设计总包	1,197.97	2017年至今	452.06	621.59	-	-	建筑方案设计已完成	公区室内设计硬装方案已完成	公区室内设计硬装方案已完成	公区室内设计硬装方案已完成	1,099.43	96.61%
	2	合肥新城创域房地产有限公司	合肥滨湖区BH2016-15项目建设工程设计咨询	595.27	2017年至今	449.26	27.36	28.80	-	深化设计阶段完成	部分地块施工图阶段已完成	外立面施工已完成	施工图阶段全部完成	535.74	100.00%
	3	芜湖保信房地产开发有限公司	芜湖市保利信达熙悦府项目建设工程设计咨询	521.90	2017年至今	443.12	-	24.62	24.62	施工图阶段已完成	施工图阶段已完成	施工图阶段已完成	工程竣工验收	469.71	90.00%
	4	保利(梅州)房地产开发有限公司	梅州市梅江区保利江南苑项目建设工程设计咨询	574.69	2017年至今	433.73	54.22	27.11	-	深化设计阶段完成	施工图阶段已完成	施工配合阶段已完成	施工配合阶段已完成	517.22	94.74%
	5	蒙自市齐星房地产开发有限公司	云南蒙自西湖水岸项目建设方案设计	446.20	2015年-2017年	420.94	-	-	-	总体规划方案设计完成,合同中止	2017年合同已中止	2017年合同已中止	2017年合同已中止	446.20	100.00%

6	三亚广兴实业开发有限公司	三亚市太阳城项目 B04、B08、B10 商品房地块建设工程方案设计咨询	530.83	2017 年至今	381.19	67.12	8.05	-	B04、B10 地块深化设计阶段已完成；B08 地块规划与建筑方案中期方案已完成；方案调整已完成	B04、B10 地块施工图阶段已完成；B08 地块深化设计阶段已完成	全部地块施工图阶段已完成；B08 地块方案调整已完成	全部地块施工图阶段已完成；B08 地块方案调整已完成	506.90	98.61%
7	无锡融利房地产开发有限公司	无锡食品园项目建设工程设计	501.37	2017 年至今	378.39	39.62	31.33	-	深化设计阶段已完成	部分地块施工图阶段已完成	施工配合阶段已完成	施工配合阶段已完成	451.23	94.74%
8	合肥金科天宸房地产开发有限公司	合肥金科包河项目方案设计	418.09	2017 年-2020 年	354.98	14.51	-	24.53	方案会阶段已完成	方案会阶段已完成	方案会阶段已完成	合同结算	391.67	93.78%
9	山西钢兴房地产开发有限公司	太原小镇二期住宅方案设计	451.39	2017 年至今	340.67	63.88	-	-	建筑专业初步设计及初步设计报建通过	施工图设计配合完成	施工图设计配合完成	施工图设计配合完成	428.82	100.00%
10	天津融津置业有限公司	天津西青区张家窝地块项目建设工程设计	450.00	2017 年至今	339.62	63.68	-	-	建筑深化设计阶段已完成	扩初、施工图及专项设计配合阶段已完	扩初、施工图及专项设计配合阶段已完	扩初、施工图及专项设计配合阶段已完	427.50	100.00%

											成	成	完成		
公共建筑	1	郑州欣宇原房地产开发有限公司	郑州阳光城经开区航海路项目	810.00	2016年至今	328.51	63.64	-	-	住宅：外立面 细部设计阶段完成；商业：规划报批阶段完成	住宅：外立面 细部设计阶段完成；商业：方案扩初设计阶段完成	住宅：外立面 细部设计阶段完成；商业：方案扩初设计阶段完成	住宅：外立面 细部设计阶段完成；商业：方案扩初设计阶段完成	658.68	100.00%
	2	秦安县成纪建设投资有限责任公司	甘肃秦安县郑川村旅游地产项目规划设计	190.00	2017年-2018年	169.81	9.43	-	-	规划设计成果完成	全部设计成果完成	合同结束	合同结束	190.00	100.00%
	3	重庆葆成房地产开发有限公司	重庆保利爱尚里一期C地块项目	360.75	2017年至今	140.41	-	168.71	-	规划与建筑方案阶段最终方案成果完成	规划与建筑方案阶段最终方案成果完成	施工图阶段全部完成	施工图阶段全部完成	273.90	83.59%
	4	郑州保利永和房地产开发有限公司	郑州保利国际文化广场项目	503.48	2017年至今	118.63	-	-	-	规划与建筑方案设计阶段中期方案成果	规划与建筑方案设计阶段中期方案成果	规划与建筑方案设计阶段中期方案成果	规划与建筑方案设计阶段中期方案成果	125.75	100.00%
	5	临沂奥德置业发展有限公司兰山分公司	山东奥德临沂商办项目	225.42	2017年至今	116.75	83.40	-	12.51	建筑单体概念方案设计完成	建筑单体方案深化设计及报建文本完成	建筑单体方案深化设计及报建文本完成	合同结算	225.42	100.00%

												成	成			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	--	--	--

② 2018 年居住建筑设计业务前十大、公共建筑设计业务前五大项目情况如下：

单位：万元

设计业务类型	项目编号	客户名称	项目名称	合同金额	合同履行期间	报告期内各期确认收入金额				报告期内项目进度				收款进度	
						2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月	累计收款金额 (含税)	累计收款进度
居住建筑	1	肇庆亨昌实业投资有限公司	宋隆小镇项目整体规划、一期、二期 A 区和售楼部建筑方案设计	1,772.32	2018 年至今	-	972.14	367.59	-	-	整体规划已完成；一期概念方案阶段完成；二期 A 区部分地块规划阶段已完成；售楼处部分地块建筑专业施工图顾问工作已完成	整体规划已完成；一期概念方案阶段完成；二期 A 区部分地块概念方案阶段完成；售楼处部分地块建筑专业施工图顾问工作已完成	整体规划已完成；一期概念方案阶段完成；二期 A 区部分地块概念方案阶段完成；售楼处部分地块建筑专业施工图顾问工作已完成	590.70	41.60%

2	茂名山湖海房地产开发有限公司	茂名山湖海·上城项目建筑方案设计	1,108.69	2018年至今	-	746.20	195.16	-	-	建筑方案设计文本提交已完成	建筑方案设计文本提交已完成(签订了补充协议,项目阶段不变)	建筑方案设计文本提交已完成	595.48	59.68%
3	台州保泓置业有限公司	台州市黄岩万豪地块项目建设工程设计咨询	847.55	2018年至今	-	719.62	-	-	-	施工图阶段全部工作完成	施工图阶段全部工作完成	施工图阶段全部工作完成	762.80	100.00%
4	天水颐达房地产开发有限公司	甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期建设工程设计	1,197.97	2017年至今	452.06	621.59	-	-	建筑方案设计已完成	公区室内设计硬装方案已完成	公区室内设计硬装方案已完成	公区室内设计硬装方案已完成	1,099.43	96.61%
5	湖州远辉房地产开发有限公司	协信尹家圩单元CL-02-02-03A号地块项目建筑方案设计阶段建筑设计	700.00	2018年至今	-	594.34	33.02	-	-	建筑专业施工图设计阶段已完成	施工配合阶段完成	施工配合阶段完成	525.00	78.95%
6	保利(梅州)房地产开发有限公司	梅州市梅江区保利公园里A、B、C地块项目建设工程设计咨询	689.97	2017年至今	-	520.73	65.09	32.55	-	深化设计阶段已完成	施工图阶段已完成	外立面施工完成	517.22	78.91%

7	珠海天志发展置业有限公司	珠海市金湾高尔夫项目二期建设工程设计咨询	900.15	2017年至今	131.00	502.33	134.65	-	规划与建筑方案阶段中期方案成果完成	部分地块施工图阶段完成;部分地块深化设计阶段提交建筑专业中期深化设计成果	部分地块施工图阶段完成;部分地块外立面施工完成;部分地块施工图阶段完成	部分地块施工图阶段完成;部分地块外立面施工完成;部分地块施工图阶段完成	814.06	100.00%
8	揭阳祥誉实业投资有限公司	揭阳市空港保税区西海岸一期建设工程设计咨询	565.35	2018年至今	-	426.68	53.33	-	-	深化设计阶段已完成	施工图阶段已完成	施工图阶段已完成	508.82	100.00%
9	广州绿嵘房地产开发有限公司	广州市广钢新城AF040218项目建设工程方案设计	570.44	2018年至今	-	416.41	98.60	23.13	-	施工图阶段全部工作完成	施工配合阶段已完成;方案修改已完成	工程竣工验收	441.40	90.00%
10	莆田中澜投资有限公司	莆田保利城五期项目建设工程设计咨询	473.15	2018年至今	-	401.73	22.32	22.32	-	施工图阶段全部工作完成	施工配合阶段已完成	工程竣工验收	425.83	90.00%

公共建筑	1	成都市保利兴北房地产开发有限公司	成都保利大都会项目	447.20	2017年至今	73.83	160.32	69.61	59.06	规划与建筑方案阶段中期方案成果完成50%	深化设计阶段完成70%	深化设计阶段建筑专业初步设计深度的设计文件完成60%	深化设计阶段建筑专业初步设计深度的设计文件完成,施工图阶段正式施工图对应工作量完成60%	353.19	91.83%
	2	西安宝能弘石置业有限公司	宝能西安西咸新区汽车配套商服项目	488.80	2018年至今	-	138.34	253.62	46.11	-	规划设计阶段成果经甲方确认	建筑单体方案设计成果完成	对初步设计图纸和施工图设计图纸复核完成	308.11	66.35%
	3	东莞保利松山湖实业投资有限公司	粤东保利东莞生态园项目	288.59	2016年至今	87.99	117.04	13.61	-	深化设计阶段完成	施工图阶段全部完成	外立面施工完毕	外立面施工完毕	259.73	94.74%
	4	郑州宝钜置业有限公司	宝能集团郑州金贸中心项目	437.64	2018年至今	-	103.91	33.25	138.44	-	乙方提交规划设计成果通过政府规划专家委员会批准并经甲方确	乙方提交规划设计成果通过政府规划专家委员会批准并经甲方确	部分地块:完成建筑单体方案成果;	145.39	49.77%

											认	认(签订补充协议,项目阶段不变)			
5	南充商投置地有限责任公司	四川商投南充万汇购物小镇项目	100.00	2018年	-	94.34	-	-	-	-	满足竞赛公告及设计任务书要求	已结束	已结束	已收到100万元商业承兑汇票,暂未到期	0.00%

③ 2019年居住建筑设计业务前十大、公共建筑设计业务前五大项目情况如下:

单位:万元

设计业务类型	项目编号	客户名称	项目名称	合同金额	合同履行期间	报告期内各期确认收入金额				报告期内项目进度				收款进度	
						2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-6月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-6月	累计收款金额(含税)	累计收款进度
居住建筑	1	张家界世茂荣展置业有限公司	张家界世茂云著项目建筑设计(方案)	1,012.28	2019年至今	-	-	609.47	18.63	-	-	规划阶段完成;一期完成建筑专业扩初设计并取得相关政府批文;二期、三期完	规划阶段完成;一期完成建筑专业施工图纸审核;二期、三期完成建筑方案正式	178.48	26.81%

												成建筑方案正式报建文本	报建文本		
2	汕尾市和越投资发展有限公司	汕尾市海丰县保利海德公馆项目建设工程设计咨询	765.58	2019年至今	-	-	577.80	72.22	-	-	-	深化设计阶段全部工作完成	施工图阶段完成	583.38	84.67%
3	长春国峰房地产开发有限公司	长春市保利临河街延长线项目(和光尘樾)建设工程方案设计咨询	611.60	2019年至今	-	-	519.28	-	-	-	-	深化设计阶段已完成	深化设计阶段已完成	534.03	97.02%
4	合肥和玺房地产开发有限公司	安徽保利合肥市蜀山区W1903地块项目建设工程设计总包	641.00	2019年至今	-	-	516.84	-	-	-	-	对甲方提供的专业设计与设备招标图纸的审核已完成	对甲方提供的专业设计与设备招标图纸的审核已完成	543.16	99.14%
5	TCL科技产业园(武汉)有限公司	光谷·十里春风建筑方案设计	487.00	2019年至今	-	-	448.22	-	-	-	-	施工图配合阶段已完成	施工图配合阶段已完成	444.35	93.53%

6	哈尔滨中艺祥和置业有限公司	群力新区 C-07-04-01、 C-07-04-02 地块项目建设 工程设计	881.99	2018 年至 今	-	255.56	422.64	125.47	-	建筑单体 方案设计 阶段已完 成	建筑单体 初步设计 阶段完成； 02 地块方 案修改已 完成；01 地块建筑 单体方案 设计完成 80%	主合同完 成建筑外 立面细部 设计，补充 协议完成	735.69	86.36%
7	江门市骏凯豪庭开 发建设有限公司	江门市新会骏 凯豪庭 08 地 块项目建 设工程 设计咨询	495.41	2019 年至 今	-	-	398.54	-	-	-	概念规 划及中 期方 案设计 阶段已 完成； 部分地 块施 工图阶 段已完 成	概念规 划及中 期方 案设计 阶段已 完成； 部分地 块施 工图阶 段已完 成	270.53	64.04%
8	武汉辰展房地 产开发有限公司	武汉辰展房地 产开发有限公 司 P (2018) 068 号地 块建筑 方案 设计	440.14	2019 年至 今	-	-	394.47	-	-	-	施工 图配 合阶 段已 完 成	施工 图配 合阶 段已 完 成	418.13	100.00%
9	温州和悦置 业有限公司	温州市鹿城 区葡萄 棚 B13a 地 块温 州大 国 璟 项 目 建 设 工 程	531.13	2019 年至 今	-	-	375.80	50.11	-	-	深 化 设 计 阶 段 已 完 成	施 工 图 阶 段 工 作 完 成	380.94	84.38%

			程设计咨询												
	10	肇庆亨昌实业投资有限公司	宋隆小镇项目整体规划、一期、二期A区和售楼部建筑方案设计	1,772.32	2018年至今	-	972.14	367.59	-	-	整体规划已完成；一期概念方案阶段完成；二期A区部分地块规划阶段已完成；售楼处部分地块建筑专业施工图顾问工作已完成	整体规划已完成；一期概念方案阶段完成；二期A区部分地块概念方案阶段完成；售楼处部分地块建筑专业施工图顾问	整体规划已完成；一期概念方案阶段完成；二期A区部分地块概念方案阶段完成；售楼处部分地块建筑专业施工图顾问工作已完成	590.70	41.60%
公共建筑	1	西安宝能弘石置业有限公司	宝能西安西咸新区汽车配套商服项目	488.80	2018年至今	-	138.34	253.62	46.11	-	规划设计阶段成果经甲方确认	建筑单体方案设计成果完成	对初步设计图纸和施工图设计图纸复核完成	308.11	66.35%
	2	保利韶关房地产有限公司	华南保利芙蓉新城商业项目	621.70	2014年至今	33.02	66.73	253.43	-	方案深化设计	主合同初步设计40%完成；补充协议确认25%	主合同完成80%；补充协议全部完成	主合同完成80%；补充协议全部完成	521.79	98.12%

3	昆明大华春雨房地产开发有限公司	大华昆明西山区春雨路1号城市设计项目	170.00	2019年	-	-	160.38	-	-	-	合同全部完成	合同全部完成	176.00	88.00%
4	保利(青岛)实业有限公司	青岛保利长沙路A地块项目	352.03	2019年至今	-	-	182.66	-	-	-	方案设计完成	方案设计完成	-	0.00%
5	重庆葆成房地产开发有限公司	重庆保利爱尚里一期C地块项目	360.75	2017年至今	140.41	-	168.71	-	规划与建筑方案阶段最终方案成果完成	规划与建筑方案阶段最终方案成果完成	施工图阶段全部完成	施工图阶段全部完成	273.90	83.59%

## ④ 2020年1-6月居住建筑设计业务前十大、公共建筑设计业务前五大项目情况如下:

单位:万元

设计业务类型	项目编号	客户名称	项目名称	合同金额	合同履行期间	报告期内各期确认收入金额				报告期内项目进度				收款进度	
						2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-6月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-6月	累计收款金额(含税)	累计收款进度
居住建筑	1	泉州保投置业有限公司	福建保利泉州市S2019-37号地块项目	822.33	2020年至今	-	-	-	620.63	-	-	-	深化设计阶段全部完成	370.05	56.25%
	2	武汉林泓置业有限公司	武汉保利洪山区P(2019)159号地块项目	557.12	2020年至今	-	-	-	464.46	-	-	-	完成一期售楼处施工配合	-	0.00%

3	济南德鑫檀宫置业有限公司	檀宫企业管理有限公司济南商河红星地块项目	720.00	2019年至今	-	-	67.92	373.58	-	-	强排方案完成	提交的规划方案报建通过	324.00	69.23%
4	保利(江西)房地产开发有限公司	江西保利南昌市新建区DAK2020004地块项目	471.11	2020年至今	-	-	-	355.56	-	-	-	建筑专业深化设计完成	-	0.00%
5	中山市宜欣房地产开发有限公司	湾区保利中山翠亨新区098地块	581.23	2020年至今	-	-	-	329.00	-	-	-	完成建筑专业中期深化成果	-	0.00%
6	温州保鑫置业有限公司	浙南保利温州市中央绿轴区域G-13地块	622.40	2019年至今	-	-	141.51	328.23	-	-	提交中期方案成果	深化设计阶段全部完成	363.36	72.97%
7	云南阳光城房地产开发有限公司	昆明阳光城西邑村项目	530.00	2020年至今	-	-	-	325.00	-	-	-	一期修规通过	-	0.00%
8	包头保利发展投资有限公司	包头保利新都市中心区地块项目	662.70	2019年至今	-	-	156.30	312.59	-	-	提交中期方案成果	取得施工图审图报告	165.68	33.33%
9	广州穗兴置业有限公司	广东保利广州市番禺区易兴DHJ15-01地块项目	619.17	2020年至今	-	-	-	262.86	-	-	-	建筑单体方案报建图批复	274.22	98.42%
10	长春和悦房地产开	长春保利天普	377.39	2020	-	-	-	249.22	-	-	-	完成第四	-	0.00%

		发有限公司	路二期项目		年至 今								阶段全部 工作		
公共 建筑	1	广州明珞汽车装备有限公司	广州明珞汽车装备有限公司新总部项目	1,139.05	2019 年至 今	-	-	97.92	281.40	-	-	建筑概念 设计完成	已完成建 筑专业初 步设计,室 内概念方 案设计	279.71	69.57%
	2	郑州宝钜置业有限公司	宝能集团郑州金贸中心项目	437.64	2018 年至 今	-	103.91	33.25	138.44	-	乙方提交 规划设计 成果通过 政府规划 专家委员 会批准并 经甲方确 认	乙方提交 规划设计 成果通过 政府规划 专家委员 会批准并 经甲方确 认(签订补 充协议,项 目阶段不 变)	部分地块: 完成建筑 单体方案 成果	145.39	49.77%
	3	海口檀宫实业有限公司	檀宫海口红星美凯龙家居商场项目	229.02	2019 年至 今	-	-	43.21	108.02	-	-	-	规划方案 通过规委 会	160.30	100.00%
	4	优积建筑科技发展(上海)有限公司	青岛保利可拆卸售楼部项目	105.00	2020 年至 今	-	-	-	96.08	-	-	-	项目完成 验证阶段 (图纸交 付)	73.67	72.33%

5	扬州市绿恒房产开发有限公司	绿地香港扬州GZ128地块示范区	187.00	2019年至今	-	-	70.57	88.21	-	-	总体规划方案经甲方确认	建筑专业施工图顾问工作完成	114.60	68.09%
---	---------------	------------------	--------	---------	---	---	-------	-------	---	---	-------------	---------------	--------	--------

注：其中累计收款金额的截止日期为2020年9月30日，累计收款进度为累计收款金额（不含税）与截止到2020年6月30日累计确认收入的比值。

报告期内，公司收入确认的外部依据均为客户出具的设计成果确认函，以此确定相应阶段的收入金额。

## 【中介机构核查意见】

### （一）核查过程

保荐机构、申报会计师执行了如下核查程序：

1、查阅了发行人收入确认政策，对其是否符合《企业会计准则》进行了分析，并与同行业可比公司进行了比较、分析；

2、对报告期内主要项目的收入确认情况进行了实质性测试，查阅了业务合同、客户出具的确认文件，并函证项目信息、项目执行进度状态等，复核项目完工进度及收入确认的真实性、准确性、完整性。

### （二）核查意见

保荐机构、申报会计师核查意见如下：

1、报告期内，发行人的收入确认方法符合《企业会计准则》的规定，与同行业可比公司不存在显著差异；

2、报告期内，居住建筑设计业务、公共建筑设计业务主要项目名称、客户名称、合同金额、合同履行期间、项目所处阶段及进度、报告期各期确认收入的阶段及金额、确认收入的外部依据、收款进度等相关数据真实、准确、完整。

### 问题 7

7. 申报材料显示，2018 年居住建筑设计业务收入、2019 年公共建筑设计业务收入增长较多，发行人主要通过招投标和业主直接委托方式获取业务，收入分布具有一定的地域特征，人均设计业务收入高于同行业可比公司。请发行人：

（1）结合具体项目，量化分析并补充披露报告期内居住建筑设计业务收入、公共建筑设计业务收入存在较大波动的原因及合理性；（2）量化分析并补充披露报告期内华东地区、华南地区业务收入及占比波动较大的原因，以及华中地区、东北地区 2019 年业务收入大幅上升的原因；（3）结合员工结构和人数变化，分析并补充披露人均创收和人均薪酬波动趋势是否一致，人数变化和收入变化不一致的原因及合理性，进一步分析报告期内人均设计业务收入波动较大、与同

行业可比公司存在较大差异的原因及合理性，以及公司相对同行业可比公司的竞争优势；（4）补充披露报告期内招投标和业主直接委托方式获取设计业务的收入金额及占比、合同数量，是否存在应履行公开招投标程序而未履行的情形，如存在请说明相关金额和占比情况、未履行相关程序的原因；（5）补充披露报告期内是否存在合同改价情形、改价原因及变动占比情况，是否存在合同约定金额与实际结算金额不一致的情况，如存在请结合具体项目说明差异的金额、占比及原因，同行业可比公司是否存在类似情况；（6）结合新冠疫情、房地产行业经营情况，补充披露经审计的 2020 年上半年经营业绩及主要财务指标变化情况，主要客户、主要供应商、收入等变动情况及合理性，经营业绩变动趋势与同行业可比公司是否相符。请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。

答复：

**【补充信息披露情况】**

**（一）结合具体项目，量化分析并补充披露报告期内居住建筑设计业务收入、公共建筑设计业务收入存在较大波动的原因及合理性**

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、经营成果分析”之“（一）利润表项目的逐项分析”之“1、营业收入分析”之“（1）按业务板块划分”补充披露如下：

……

**3) 居住建筑设计业务收入、公共建筑设计业务收入存在较大波动的原因及合理性**

报告期内，公司居住建筑设计业务收入分别为14,423.09万元、22,523.59万元、23,224.12万元、11,692.87万元，占建筑设计业务收入的比例分别为89.60%、93.28%、87.10%和88.69%，其中2018年居住建筑设计业务收入相比于上年增加8,100.50万元，占比明显增长。报告期内，公司公共建筑设计业务收入分别为1,674.30万元、1,621.56万元、3,440.02万元、1,490.63万元，占建筑设计业务收入的比例分别为10.40%、6.72%、12.90%和11.31%，其中2018年公共建筑设计业务收入与上年保持一致，占比明显下滑，2019年公共建筑设计业

务收入及占比快速增长。导致上述居住建筑设计业务收入、公共建筑设计业务收入波动较大的原因及合理性分析如下：

① 2018年居住建筑设计业务收入及占比大幅增长，公共建筑设计业务收入与上年保持一致，引致公司2018年居住建筑设计业务收入占比、公共建筑设计业务收入占比的此增彼减

其中居住建筑设计业务收入及占比大幅增长的原因及合理性分析如下：

2018年，全国房地产开发投资额为120,263.51亿元，同比增长9.53%；其中，住宅投资额为85,192.25亿元，同比增长13.37%，全国房地产开发投资与住宅地产开发整体呈现稳定增长态势，进而带动了居住建筑设计业务需求的稳定增长。

公司以居住建筑设计业务为主，依靠设计品质和品牌优势，获得了市场和客户的认可，并与保利、绿地、世茂等在内的龙头房地产开发商之间建立了长期稳定的合作关系。其中，2018年保利地产的房地产销售营业收入为1,824.98亿元，同比增长32.46%，经营业绩大幅上升，给服务于保利的建筑设计企业带来了新的增长机遇。公司为保利华东地区、华南地区、华中地区、东北地区、华北地区、西部地区设计集采战略供应商，2018年公司与保利各区域合作了“浙南保利黄岩区西城街道金带路东側、天元路北側地块”、“粤东保利梅州剑英湖”、“武汉保利孝感市P（2018）06号地块”、“沈阳保利云禧”等项目，合计确认居住建筑设计业务收入为9,501.74万元，相较上年增加2,878.20万元。

除此之外，公司进一步加大了非保利客户的拓展力度，包括绿地、深圳山湖海房地产开发集团、天水颐达房地产开发有限公司、湖州远辉房地产开发有限公司等，承接了“绿地香港肇庆宋隆小镇一期”、“山湖海茂名市绿苑小区LY-06地块”、“甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期设计总包”、“协信湖州189地块项目”等项目，2018年分别确认了2,381.06万元、909.99万元、621.59万元、594.34万元的居住建筑设计业务收入。

综上，2018年居住建筑设计业务收入及占比大幅增长具有合理性。

② 2019年以来，公司积极布局公共建筑设计业务，使得2019年公共建筑设计业务收入及占比快速增长，同时当年居住建筑设计业务收入与上年相比增幅

不大，从而导致公司居住建筑设计业务、公共建筑设计业务的收入占比发生波动

其中公共建筑设计业务收入及占比快速增长的原因及合理性分析如下：

报告期内，公司以居住建筑设计业务为主，公共建筑设计业务占比较小。公共建筑设计不同于居住建筑设计，其特殊性在于建设结构上具有复杂性和多样性，设计难度大，对设计人员专业素养要求较高。2019年以来，公司加大公共建筑领域的资源投入，通过吸收优秀的设计师、打造卓越的设计团队专注于公共建筑的设计工作，增强公司在公共建筑设计领域的竞争力，使得2019年公共建筑设计业务收入大幅增长，相较于2018年，公司公共建筑设计业务收入金额增加1,818.66万元。

其中，2019年公司与保利签订了“青岛保利长沙路A地块”、“重庆保利爱尚里一期C地块”、“沈阳保利丁香湖19号地块配套学校”等公共建筑项目，合计确认收入962.82万元，相较于2018年的687.98万元，2019年与保利合作的公共建筑设计业务新增确认收入274.84万元；除保利外，公司加大了对宝能、大华集团、绿地等长期合作开发商的拓展力度，承接了“宝能腾冲北海湿地水镇项目164亩商业地块”、“大华昆明西山区春雨路1号城市设计”、“绿地香港扬州GZ128地块示范区”等公共建筑项目，2019年公共建筑设计业务收入分别为418.35万元、188.68万元、134.35万元；同时，公司积极开拓新客户，与桂林华邦康养投资有限公司、广州明珞汽车装备有限公司等客户展开合作，签订了“华邦广西桂林一期”、“广州明珞汽车装备有限公司新总部”等项目，新增公共建筑设计业务收入分别为122.12万元、97.92万元；上述原因共同引致公司2019年公共建筑设计业务收入大幅上升。

综上，公司2019年公共建筑设计业务收入及占比快速增长具有合理性。

综上，报告期内，公司居住建筑设计业务收入、公共建筑设计业务收入存在一定波动具有合理性。

(二) 量化分析并补充披露报告期内华东地区、华南地区业务收入及占比波动较大的原因，以及华中地区、东北地区2019年业务收入大幅上升的原因

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、经营成果分析”之“(一)利润表项目的逐项分析”之“1、营业收入分析”之“(2)按业务区域划分”补充披露如下：

……

#### 1) 华东地区成为公司主要业务区域，业务收入保持较高水平

华东地区尤其是江浙沪地区经济较为发达，城市建设总体保持着持续、稳定的发展态势，公司立足于上海，依托良好的区位优势，在华东区域建立了较强的行业地位与市场影响力。报告期内，公司在华东区域实现的设计业务收入分别为5,824.02万元、10,153.16万元、9,871.13万元和4,828.55万元，占设计业务收入的比例分别为36.18%、42.05%、37.02%和36.63%，总体处于较高水平，成为公司业务收入的主要区域。

其中，2018年公司华东地区设计业务收入及占比波动较大，主要原因如下：

一方面，2018年，全国房地产市场整体发展态势较好，全国房地产开发投资额为120,263.51亿元，同比增长9.53%，其中东部地区房地产开发投资额为64,355亿元，同比增长10.9%。受益于东部地区房地产开发投资的稳步增长，公司作为房地产行业的上游企业，深耕华东地区，依靠较强的品牌竞争优势，在2018年扩大了华东区域整体设计业务规模，引致该年公司业务收入及占比大幅上升；

另一方面，2018年，房地产上市公司的营业收入为20,893.70亿元，同比增长21.00%，公司主要客户保利、绿地在华东地区的营业收入分别为503.73亿元、2,017.76亿元，同比增长分别为43.02%、14.57%，增幅显著。2018年，公司向保利、绿地销售的建筑设计业务收入金额分别为5,490.93万元、1,427.78万元，承接了如“浙南保利黄岩区西城街道金带路东侧、天元路北侧地块”、“莆田保利兴涵水都地块”、“绿地山东潍坊张氏绿地城J14地块建筑单体”等项目。由于下游房地产商在华东区域业绩的快速增长，从而带动了公司华东区域建筑设计业务收入及占比的大幅上升。

#### 2) 华南地区是公司重要的业务区域，业务收入总体保持稳定

华南地区尤其是广深区域经济发展和城市建设一直处于全国领先水平，公司积极布局以广州、深圳为核心，辐射华南区域的营销服务网络，业务开展取得了较为明显的成效。报告期内，公司在华南区域实现的设计业务收入分别为4,109.63万元、7,804.96万元、6,176.57万元和2,511.48万元，占设计业务收入的比例分别为25.53%、32.33%、23.16%和19.05%，成为公司业务收入的重要区域。

其中，2018年公司华南地区设计业务收入及占比波动较大，主要原因为：一方面，2018年，保利在华南地区的营业收入为757.76亿元，同比增长43.39%，公司与保利华南片区广东保利房地产开发有限公司、保利湾区投资发展有限公司、保利华南实业有限公司先后签订了设计集采战略合作协议，成为保利华南片区的战略供应商，陆续承接了“粤东保利揭阳空港经济区渔湖片区”、“广东保利广钢新城AF040218地块”等项目，实现4,392.39万元设计业务收入；另一方面，公司积极与绿地、山湖海、三亚不夜城置业有限公司等新增客户展开合作，承接了华南区域“绿地香港肇庆宋隆小镇一期”、“山湖海茂名市绿苑小区LY-06地块”、“海南保利千古情”等项目，2018年实现的设计业务收入分别为972.14万元、792.90万元、555.15万元；上述原因共同导致2018年华南区域的设计业务收入及占比大幅上升。

### 3) 华中地区是公司重点发展的业务区域，业务收入增长较快

华中地区以长沙、武汉、郑州为中心，辐射周边城市，形成了华中地区市场格局。报告期内，公司在华中区域实现的设计业务收入分别为1,480.85万元、1,295.21万元、4,081.15万元和1,936.24万元，占设计业务收入的比例分别为9.20%、5.36%、15.31%和14.69%，2019年以来，华中区域实现的设计业务收入、占比明显提升，成为公司业务收入的重点发展区域。其中，2019年华中地区设计业务收入增加2,785.94万元，增幅显著，主要原因是：2019年，公司收购都市霍普后的协同效应逐步显现，公司在华中区域先后开拓了北辰、世贸、碧桂园等知名地产开发商客户及长沙先导恒泰房地产开发有限公司等当地优质客户，获得了“世茂长沙公司张家界沿江经济开发区地块”、“碧桂园武汉市光谷中心十里春风”、“北辰武汉经济技术开发区P067地块”、“湖南保利长沙高新区尖山

湖F23、F25地块”等项目，2019年分别确认914.34万元、761.83万元、448.22万元、489.92万元设计业务收入，使得2019年华中区域的设计业务收入及占比大幅上升。

#### 4) 东北地区是公司新兴发展的业务区域，业务收入稳步上升

公司设计业务在东北区域仍处于逐步探索和开发市场的阶段，主要以沈阳、哈尔滨、大连、长春为核心城市开展业务，逐步向东北三省其他城市蔓延。报告期内，公司在东北区域实现的设计业务收入分别为816.88万元、1,486.84万元、2,414.96万元和1,160.07万元，占设计业务收入的比例分别为5.07%、6.16%、9.06%和8.08%，整体体量较小，呈现稳定增长的趋势，是公司新兴发展的业务区域。其中，2019年东北区域设计业务收入增加928.12万元，增幅较为显著，主要原因为：自2018年公司与保利东北片区签订设计集采战略合作协议以来，公司成为保利东北片区的战略供应商，东北区域的设计业务项目明显增多，先后承接了“沈阳保利丁香湖19号地块”、“长春保利长春市大众总部基地项目”、“沈阳保利高官台街东侧、东贸路南侧地块”等项目，2019年公司与保利合作的设计业务收入确认金额为1,890.18万元，相较于2018年的872.01万元，增加1,018.17万元的设计业务收入，从而引致2019年公司在东北区域实现的设计业务收入及占比大幅提升。

#### 5) 其他地区业务不断发展

公司一直秉持全国化布局的战略发展目标，除华南、华东、华中、东北区域外，公司业务范围逐步覆盖华北、西南等多个区域。随着公司行业知名度的持续提升，加之区域市场开拓力度的不断加深，公司在该等区域的业务收入总体呈现出稳定增长的态势。

综上，报告期内公司在全国各区域的业务收入整体呈现出稳定增长的态势，华东、华南、华中、东北等地区收入占比的波动具有合理性。

(三) 结合员工结构和人数变化，分析并补充披露人均创收和人均薪酬波动趋势是否一致，人数变化和收入变化不一致的原因及合理性，进一步分析报告期内人均设计业务收入波动较大、与同行业可比公司存在较大差异的原因及

## 合理性，以及公司相对同行业可比公司的竞争优势

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、经营成果分析”之“（一）利润表项目的逐项分析”补充披露如下：

### 4、人均设计业务收入的波动性分析，人均创收、人均薪酬以及人数变化、收入变化的合理性分析

考虑到业务收入由技术人员直接贡献，同时兼顾与同行业上市公司的可比性，以下对报告期内技术人员的人均创收的波动情况进行分析。报告期内，公司人均创收以及其他指标具体情况见下表：

单位：万元/年

项目	指标	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
公司相关指标	人均薪酬	13.18	29.23	35.80	30.45
	设计业务收入	13,183.51	26,664.14	24,145.15	16,097.39
	人数	380	327	259	226
	人均创收	34.69	81.56	93.16	71.15
同行业公司人均创收	杰思设计	-	70.91	71.34	58.93
	筑博设计	-	56.35	55.20	48.16
	华阳国际	-	40.86	47.63	44.65
	山鼎设计	-	70.66	68.23	49.49
	尤安设计 (创业板在审企业)	39.91	88.50	96.39	82.79

2017年至2019年，公司人均创收、人均薪酬均呈现先升后降的趋势，公司人均创收、人均薪酬波动趋势一致。具体分析如下：

2017年至2018年，公司营业收入由16,097.39万元增长至24,145.15万元，增幅49.99%，技术人员平均人数由226人增长至259人，增幅14.60%，营业收入增幅高于技术人员平均人数增幅，使得公司技术人员人均创收由71.15万元增长至93.16万元，增幅较大。人均薪酬方面，2017年至2018年，人均薪酬由30.45万元增至35.80万元，与人均创收波动趋势一致。具体分析如下：

2018年，下游房地产市场发展态势良好，当年全国房地产住宅投资额为

85,192.25 亿元，同比增长 13.37%，公司业务订单充沛，但设计人员数量增幅有限，使得设计人员的工作强度、饱和度显著提升，因而使得当年人均创收增幅较大。同行业上市公司 2017 年至 2018 年人均创收均呈现上升态势，公司与同行业波动趋势一致。

2018 年至 2019 年，公司营业收入由 24,145.15 万元增长至 26,664.14 万元，增幅 10.43%，技术人员平均人数由 259 人增长至 327 人，增幅 26.25%，营业收入增幅低于技术人员平均人数增幅，使得公司技术人员人均创收由 93.16 万元下降至 81.56 万元。人均薪酬方面，2018 年至 2019 年，人均薪酬由 35.80 万元降至 29.23 万元，与人均创收波动趋势一致。具体分析如下：

2019 年，下游房地产市场整体延续了 2018 年的良好发展态势，当年房地产住宅投资额为 97,071.00 亿元，同比增长 13.94%，公司业务订单充沛，但既有设计人员尤其是具备一定工作经验与专业熟练度的人员在经历 2018 年工作强度、饱和度的提升后，其设计产能已趋于饱和，这使得 2019 年公司营业收入增幅相对较小。为了应对后续业务发展需要，公司于 2019 年下半年进行了较大规模的人员招聘，技术人员平均人数由 259 人增长至 327 人，增幅较快，但该等新进人员入职后需经历一段时期的技能培养、经验积累、团队融入与磨合，因此短时期内该等人员的设计产能无法完全释放，因而使得当年人均创收有所下降。同行业公司 2018 年至 2019 年人均创收水平的变动趋势方面，杰恩设计、筑博设计、山鼎设计 2018 年至 2019 年基本持平，华阳国际、尤安设计有所下降，公司与同行业公司人均创收波动趋势整体保持一致，符合公司实际经营情况。

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、经营成果分析”之“（一）利润表项目的逐项分析”补充披露如下：

### 3、人均设计业务收入与同行业上市公司的差异分析

考虑到业务收入由技术人员直接贡献，同时兼顾与同行业上市公司的可比性，以下对报告期内技术人员的人均收入的贡献情况以及与同行业上市公司的对比情况进行分析。报告期内，公司及同行业可比公司人均收入具体情况见下表：

单位：万元/年

公司名称	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
杰恩设计	-	70.91	71.34	58.93
筑博设计	-	56.35	55.20	48.16
华阳国际	-	40.86	47.63	44.65
山鼎设计	-	70.66	68.23	49.49
尤安设计 (创业板在审企业)	39.91	88.50	96.39	82.79
霍普股份	34.69	81.56	93.16	71.15

注1：上述同行业公司相关数据来源于其年度报告、招股说明书、补充法律意见书等。

注2：同行业上市公司平均人数采用年初年末技术人员平均计算，公司、尤安设计平均人数采用月末加权平均计算。

注3：由于同行业上市公司半年报并未披露其技术人员情况，因而采用2017年至2019年的数据予以比较。

报告期内，公司技术人员人均收入贡献与创业板在审企业尤安设计接近，高于同行业上市公司杰恩设计、筑博设计、华阳国际、山鼎设计，具有合理性，具体分析如下：

(1) 公司的核心业务聚焦于以建筑方案设计为轴心的建筑专业领域内的设计服务，其业务定位与特点决定了其人均收入贡献高于其他可比上市公司

从业务执行流程上，建筑设计业务从前至后可划分为方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合四大阶段。其中，方案设计阶段（包含概念规划设计）是根据业主要求（建筑的业态分布、功能定位、外形结构、空间布局、综合开发价值、可行性等）而进行的整体设计，是从无到有的创作活动，对设计公司的设计理念、创意水平、方案经验等具有较高的要求；而施工图设计是在方案设计阶段成果的基础上，进一步深化、落实，形成详细的、直接可用于施工的图纸。

在建筑设计业务分工实践中，业主方基于建筑方案设计的牵头引领作用和重要性，一般会将建筑方案设计工作交由专业的以建筑方案设计为主业的建筑方案公司主导完成，而将施工图设计工作交由专门的以施工图设计为主业的施工图单位主导完成。在上述分工下：从业务创收角度，基于建筑方案的原创性和在整个项目设计过程中的牵头引领作用，建筑方案公司设计收费水平相对较

高，项目收费金额一般达到整个建筑设计项目收费金额的40%-50%；从人员投入角度，建筑方案公司的绝大部分工作仅需建筑专业团队参与，人员投入少，而施工图单位的工作涉及建筑、结构、机电等多个专业团队共同参与，人员投入多，建筑方案公司的人员投入一般不及施工图单位的一半。因此，建筑方案公司的人均创收水平高于施工图单位，而全过程设计公司因同时兼顾方案设计与施工图设计，其人均创收水平介于建筑方案公司和施工图单位之间。

公司是典型的建筑方案公司，核心业务聚焦于以建筑方案设计为轴心的建筑专业领域内的设计服务，主导、牵头完成方案设计阶段的工作内容，而在初步设计、施工图设计阶段，主要由以施工图业务为主的施工图单位牵头完成，公司仅提供相应的技术交底及配合服务，因而人均收入贡献较高。而同行业可比公司杰恩设计、筑博设计、华阳国际、山鼎设计，因其业务布局同时兼顾方案设计和施工图设计，从事全过程设计业务，因而人均收入贡献相比于公司较低。

目前，国内A股上市公司尚无建筑方案公司，通过公开资料收集的2019年度部分境外建筑设计公司（以建筑方案为主）的人均收入情况如下：

指标	设计收入 (万美元)	建筑师人数 (人)	人均收入贡献 (万元人民币)
AECOM (USA)	60,000-69,000	1,685	248.41-285.67
Aedas (HK)	24,000-24,900	791	211.67-219.60
P&T Architects and Engineers Limited (HK)	13,000-13,900	317	286.09-305.90
LWK&Partners (HK)	8,000-8,900	314	177.74-197.73
Leign&Orange (HK)	7,000-7,900	263	185.68-209.55
Ronald&Partenrs (HK)	5,000-5,900	237	147.18-173.67
10 Design (HK)	3,000-3,900	155	135.02-175.53
Wong Tung&Partners (HK)	5,000-5,900	175	199.32-235.20

注1：数据来源于英国权威建筑杂志《Building Design》发布的世界建筑设计公司100强榜单。

注2：人均收入贡献按2019年12月31日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的银行间外汇市场人民币汇率中间价折算。

注3：建筑师人数采用年初年末人数平均计算。

与上述以建筑方案设计为轴心的境外建筑设计公司相比，公司的人均收入贡献水平较低，处于合理水平。

(2) 若公司比照同行业上市公司的业务定位进行模拟测算，则公司报告期内的人均收入贡献与同行业上市公司相比不存在重大差异

如前所述，量化分析建筑方案公司、施工图单位以及全过程设计公司的人均收入贡献的量化关系如下：

指标	建筑方案公司	施工图单位	全过程设计公司
设计收费水平 <sup>[注1]</sup> (假设单个设计项目总体 收费为100%) (A)	45.00%	55.00%	100.00%
人员投入比例 <sup>[注2]</sup> (假设单个设计项目总体 投入比例为100%) (B)	28.20%	71.80%	100.00%
人均产出系数 (C=A/B)	1.60	0.77	1.00

注1：建筑方案公司收费一般达到整体设计收费的40%-50%，此处以45%为标准测算。

注2：取数于《全国建筑设计劳动（工日）定额》。

公司是典型的建筑方案公司，核心业务聚焦于以建筑方案设计为轴心的建筑专业领域内的设计服务，若比照同行业上市公司的业务定位进行模拟测算，即假设公司从事全过程设计业务（即提供方案设计、初步设计、施工图设计等全过程设计服务），则2017年至2019年，公司的人均收入贡献应当在现有水平上除以相应系数（1.60），即应当为44.47万元、58.23万元、50.98万元，与同行业上市公司相比不存在重大差异。

综上，报告期内公司技术人员人均收入相对于同行业可比上市公司较高，但具有合理原因，符合公司的实际经营情况，不存在异常。

(3) 公司相对于同行业公司的竞争优势，以及公司人均创收高于同行业公司的合理性分析

公司以建筑方案设计为业务核心，坚持走“精品化”路线，在该领域内具有较强的竞争优势和品牌知名度。筑博设计、华阳国际、山鼎设计主要从事建筑设计全过程设计业务，兼顾方案设计与施工图设计，业务更为全面，但在建筑方案领域，公司的创意创作水平、方案能力更强。杰恩设计主要从事建筑室内设计业务，在建筑设计、建筑方案设计领域，其业务深度不及公司。由于建筑方案设计居于建筑设计整个过程的前端，对建筑设计过程起到牵头引领作用，

也是创意、创新、创造性最强的环节，因此技术与创意附加值更高，相应人均创收能力也更高。因此，公司人均创收高于同行业可比上市公司具有合理原因。同时，创业板在审企业尤安设计，以建筑方案设计为核心业务，与公司较为接近。

**（四）补充披露报告期内招投标和业主直接委托方式获取设计业务的收入金额及占比、合同数量，是否存在应履行公开招投标程序而未履行的情形，如存在请说明相关金额和占比情况、未履行相关程序的原因**

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、经营成果分析”之“（一）利润表项目的逐项分析”之“1、营业收入分析”之“（3）按业务获取方式划分”补充披露如下：

按照获取设计业务项目的类型划分，公司建筑设计业务收入构成及占比情况如下：

项目		招投标	直接委托	合计
2020年1-6月	金额（万元）	10,858.74	2,324.76	13,183.51
	比例	82.37%	17.63%	100.00%
	项目数量	147	37	184
2019年度	金额（万元）	22,286.26	4,377.88	26,664.14
	比例	83.58%	16.42%	100.00%
	项目数量	260	81	341
2018年度	金额（万元）	20,050.38	4,094.77	24,145.15
	比例	83.04%	16.96%	100.00%
	项目数量	178	74	252
2017年度	金额（万元）	13,079.29	3,018.10	16,097.39
	比例	81.25%	18.75%	100.00%
	项目数量	135	48	183

报告期内，公司主要通过招投标模式获取设计业务项目，实现的设计业务收入分别为13,079.29万元、20,050.38万元、22,286.26万元和10,858.74万元，占设计业务收入的比例分别为81.25%、83.04%、83.58%和82.37%，对应服务的设计项目数量分别为135项、178项、260项和147项，总体处于较高水平。

报告期内，公司通过直接委托模式获取方案设计业务项目所实现的收入分别为 3,018.10 万元、4,094.77 万元、4,377.88 万元和 2,324.76 万元，占设计业务收入的比例分别为 18.75%、16.96%、16.42%和 17.63%，对应服务的设计项目数量分别为 48 项、74 项、81 项和 37 项，总体占比较小。上述通过直接委托模式取得的项目均属于非必须招投标项目，是客户根据自身建设项目的需要直接委托公司承担设计任务的合作项目。

因此，公司对于应履行招投标流程的设计项目均已履行了招投标程序，不存在应履行公开招投标程序而未履行的情形。

**（五）补充披露报告期内是否存在合同改价情形、改价原因及变动占比情况，是否存在合同约定金额与实际结算金额不一致的情况，如存在请结合具体项目说明差异的金额、占比及原因，同行业可比公司是否存在类似情况**

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、经营成果分析”之“（一）利润表项目的逐项分析”之“1、营业收入分析”补充披露如下：

#### （4）合同改价情况分析

报告期内，由于客户土地未能如期取得、客户变更开发计划等原因，公司签订业务合同后存在合同改价情形，其中合同金额调增 3 项、合同金额调减 7 项，具体情况如下：

单位：万元

变更类型	序号	合同变更原因	合同名称	签署日期	变更前合同金额	调整后合同金额	变动额占比
合同金额调增	1	设计变更、调增	珠海市金湾高尔夫项目二期建设工程设计咨询合同	2017	555.45	900.15	62.06%
	2	设计变更、调增	潍坊绿地城项目 J13 地块建筑设计咨询合同（方案设计）	2018	325.32	369.20	13.49%
	3	设计变更、调增	潍坊绿地城项目 J14 地块建筑设计咨询合同（方案设计）	2018	615.03	737.35	19.89%
	小计					1,495.80	2,006.70
合同金额	1	设计变更、调减	绿地香港盛泽 B 户型样板房（95 户型）软装设计采	2017	30.98	28.25	8.80%

调减		购布置合同				
2	设计变更、调减	甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期建设工程设计合同（房屋建筑工程）	2017	2,013.00	1,197.97	40.49%
3	设计变更、调减	合肥高新区 KD4-1 地块项目建筑设计（方案）服务合同	2017	750.00	630.30	15.96%
4	设计变更、调减	昆明市呈贡 B 地块项目建设工程设计咨询合同	2018	30.00	24.00	20.00%
5	设计变更、调减	重庆市开州项目概念规划设计合同	2018	43.00	17.20	60.00%
6	设计变更、调减	恒大水世界建筑概念设计合同	2018	277.00	146.81	47.00%
7	设计变更、调减	江门市新会骏凯豪庭 08 地块项目建设工程设计咨询合同	2019	1,084.55	495.41	54.32%
小计				4,228.53	2,539.94	39.93%
合计				5,724.33	-	-

报告期内，上述调增、调减合同确认收入金额为 3,756.95 万元，占公司收入确认总金额比例为 4.69%，对公司收入影响较小。除上述情况外，报告期内，公司不存在合同约定金额与实际结算金额不一致的情况。此外，同行业可比上市公司山鼎设计、筑博设计、杰恩设计也存在因设计项目内容变更而改价的情况，因此公司已签订业务合同发生变更的情况符合行业惯例。

**（六）结合新冠疫情、房地产行业经营情况，补充披露经审计的 2020 年上半年经营业绩及主要财务指标变化情况，主要客户、主要供应商、收入等变动情况及合理性，经营业绩变动趋势与同行业可比公司是否相符**

#### 1、2020 年上半年经营业绩及主要财务指标变化情况

（1）发行人已在招股说明书“第六节 业务与技术”之“三、发行人的销售情况和主要客户”之“（一）发行人的销售情况”之“1、主要产品或服务的规模、销售收入”中披露如下：

.....

报告期内，公司营业收入分别为 16,097.39 万元、24,145.15 万元、26,664.14 万元和 13,183.51 万元，各业务类别收入构成情况如下：

单位：万元

业务板块	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
居住建筑	11,692.87	88.69%	23,224.12	87.10%	22,523.59	93.28%	14,423.09	89.60%
公共建筑	1,490.63	11.31%	3,440.02	12.90%	1,621.56	6.72%	1,674.30	10.40%
主营业务收入	13,183.51	100.00%	26,664.14	100.00%	24,145.15	100.00%	16,097.39	100.00%
营业收入	13,183.51	100.00%	26,664.14	100.00%	24,145.15	100.00%	16,097.39	100.00%

.....

在上述措施的有效性方面，报告期内，公司的营业收入分别为16,097.39万元、24,145.15万元、26,664.14万元和13,183.51万元，业绩水平总体保持了稳定增长的态势。

(2) 发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“九、主要财务指标”中披露如下：

报告期内，公司主要财务指标如下：

项目	2020年 6月30日	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
流动比率(倍)	6.49	4.74	3.31	3.98
速动比率(倍)	6.49	4.74	3.31	3.98
资产负债率(母公司)	14.14%	18.87%	27.51%	22.61%
归属于发行人股东的每股净资产(元)	8.87	7.82	5.81	5.02
无形资产占净资产比例(扣除土地使用权)	0.29%	0.38%	0.48%	0.05%
项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率(次)	0.57	1.72	3.55	3.74
存货周转率(次)	-	-	-	-
息税折旧摊销前利润(万元)	4,016.86	7,741.09	6,784.61	3,566.89
归属于发行人股东的净利润(万元)	3,341.05	6,366.53	5,728.04	2,932.08
扣除非经常性损益后归属于发行人股东的净利润(万元)	2,964.74	6,120.26	6,006.87	3,601.09

研发费用占营业收入比重	7.16%	7.52%	8.49%	13.53%
利息保障倍数（倍）	-	-	-	-
每股净现金流量（元）	-0.41	1.39	0.52	-0.60
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.31	-1.92	1.23	2.51

## 2、主要客户、主要供应商、收入变动情况及合理性

### （1）主要客户变动情况及合理性

发行人已在招股说明书“第六节 业务与技术”之“三、发行人的销售情况和主要客户”之“（二）发行人的主要客户”之“3、近三年公司前五名客户中新增客户情况”中披露如下：

报告期各期，公司前五大客户中新增客户11家，其中，2017年、2018年、2019年和2020年1-6月分别新增3家、3家、2家和3家，新增的前五大客户情况具体如下：

近三年公司前五名客户中新增客户的交易原因如下表所示：

序号	客户名称	期间	交易原因
1	阳光城集团股份有限公司 (SZ. 000671)	2020年 新增	报告期内，公司进一步加大了对该客户业务项目的拓展力度，并合作了昆明阳光城西邑村、阳光城西安欣阳花园（F1地块）商业地块等项目，2020年1-6月收入确认金额为513.91万元，因此在2020年1-6月为公司第三大客户。
2	济南德鑫檀宫置业有限公司	2020年 新增	报告期内，公司与该客户仅合作1个项目（檀宫企业管理有限公司济南商河红星地块项目）。2020年1-6月收入确认金额为373.58万元，因此在2020年1-6月为公司第四大客户。
3	苏州建馨置业有限公司	2020年 新增	报告期内，公司与该客户仅合作2个项目（上海保利苏州市汾湖高新区（黎里镇）洋砂荡东M-1、M-2地块一期和二期项目）。2020年1-6月收入确认金额为344.53万元，因此在2020年1-6月为公司第五大客户。
4	北京北辰实业股份有限公司 (SH. 601588、 HK. 0588)	2019年 新增	报告期内，公司进一步加大了对该客户业务项目的拓展力度，并合作了北辰武汉经济技术开发区P067及P068地块等项目，2019年度收入确认金额为1,610.05万元，因此在2019年度为公司第三大客户。
5	世茂	2019年	报告期内，公司逐步加大了对世茂房地产（HK. 0813）

		新增	的拓展力度，并合作了世茂长沙公司张家界沿江经济开发区地块、合肥世茂长丰县 2019-06 和 09 地块等项目,2019 年度收入确认金额分别为 1,265.06 万元,因此在 2019 年度为公司第四大客户。
6	绿地	2018 年新增	报告期内,公司进一步加大了对该客户业务项目的拓展力度,并合作了绿地香港肇庆宋隆小镇一期、绿地山东潍坊张氏绿地城 J14 地块建筑单体等项目,2018 年度收入确认金额分别为 2,428.23 万元,因此在 2018 年度为公司第二大客户。
7	山湖海(广东)投资控股集团有限公司	2018 年新增	报告期内,公司进一步加大了对该客户业务项目的拓展力度,并合作了山湖海茂名市绿苑小区 LY-06 地块、山湖海集团惠州市惠东县巽寮湾围村等项目,2018 年度收入确认金额分别为 909.99 万元,因此在 2018 年度为公司第三大客户。
8	湖州远辉房地产开发有限公司	2018 年新增	报告期内,公司与该客户仅合作 1 个项目(协信湖州 189 地块项目)。2018 年度收入确认金额为 594.34 万元,因此在 2018 年度为公司第五大客户。
9	融侨集团股份有限公司	2017 年新增	报告期内,公司与该客户仅合作 3 个项目(天津融侨张家窝地块、无锡保利食品园、融侨郑州中原区中晟悦城二期项目)。2017 年度收入确认金额为 718.02 万元,因此在 2017 年度为公司第二大客户。
10	中国奥园集团股份有限公司(HK.3883)	2017 年新增	报告期内,公司逐步加大了对该客户业务项目的拓展力度,并合作了奥园梅州芹洋 GMJ2018-019 号地块、奥园徐州市四堡地块等项目,2017 年度收入确认金额分别为 556.92 万元,因此在 2017 年度为公司第三大客户。
11	天水颐达房地产开发有限公司	2017 年新增	报告期内,公司与该客户仅合作 2 个项目(甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期设计、甘肃秦安郑川新城 D 地块项目)。2017 年度收入确认金额分别为 452.06 万元,因此在 2017 年度为公司第五大客户。

报告期各期,公司前五大客户中新增客户的订单和业务的获取方式为:根据项目的实际情况,通过招投标或客户直接委托的方式获取。上述新增客户主要为国内知名房地产开发商,公司与之合作订单具有连续性和持续性。

## (2) 主要供应商变动情况及合理性

发行人主要供应商变动情况已在招股说明书“第六节 业务与技术”之“四、发行人的采购情况和主要供应商”之“(二)发行人的主要供应商”之“3、主要供应商基本情况”之“(3)各期新增前五大供应商中,新增交易的原因、订单的连续性和持续性”披露如下:

报告期各期，公司与新增前五大供应商交易的原因、订单的连续性和持续性情况如下：

序号	供应商名称	期间	交易原因及订单的连续性和持续性
1	深圳麦格霍普设计顾问有限公司	2020年新增	<p>1) 交易原因：该企业是公司与麦格设计顾问（深圳）有限公司于2019年联合设立的企业，其中，麦格设计顾问（深圳）有限公司控股、公司参股。该企业团队在室内专项领域的专业能力、历史经验、合作信任度等方面满足公司的需要，公司基于业务执行的需要，将承接项目中部分室内设计业务委托其完成。</p> <p>2) 订单的连续性和持续性：公司与麦格霍普形成长期合作关系，订单具有持续性和连续性。</p>
2	广州怡境景观设计有限公司	2020年新增	<p>1) 交易原因：公司因设计总包项目安徽保利合肥市蜀山区W1903项目执行需要，将景观设计部分委托具备专业能力的设计单位完成。该企业具备风景园林工程设计专项资质，在资质、技术、团队、经验等方面满足公司需要。因此，公司将总包业务中景观设计部分委托其完成。</p> <p>2) 订单的连续性和持续性：公司依据项目实际情况对部分工作内容选择确定供应商进行委外，具有一定偶然性。</p>
3	北京都市霍普建筑设计有限公司	2019年新增	<p>1) 交易原因：该企业是公司与武汉平和于2019年联合收购的企业，其中，武汉平和控股、公司参股。该企业在建筑设计领域专业能力、业绩经验、团队稳定性、合作信任度等方面满足公司的需要，公司基于业务执行的需要，将方案深化、施工图设计等领域内的部分工作量委托其完成。</p> <p>2) 订单的连续性和持续性：公司与都市霍普形成长期合作关系，订单具有持续性和连续性。</p>
4	上海漫旗文化传播有限公司	2018年新增	<p>1) 交易原因：第一，公司对效果图、动画制作等辅助性服务具有持续性采购需求；第二，该企业专业能力和配合度符合公司图文制作类供应商的要求。因此，公司2018年增加了对该供应商的采购金额。</p> <p>2) 订单的连续性和持续性：随着公司业务规模的扩大，对该企业的图文制作服务采购预期有持续性订单采购。</p>
5	上海天华建筑设计有限公司	2018年新增	<p>1) 交易原因：2017年，公司因设计总包项目甘肃天水市恒顺·锦润华府、甘肃秦安县郑川村旅游地产一期建设工程项目执行需要，将建筑工程施工图设计部分委托具备专业资质的设计单位完成。该企业地处上海，具备建筑工程（建筑行</p>

			<p>业) 甲级设计资质, 在资质、技术、团队、经验等方面满足公司需要。因此, 在业主同意的前提下, 公司将总包业务中建筑工程施工图设计部分委托其完成。</p> <p>2) 订单的连续性和持续性: 该企业在施工图设计领域具有较高的知名度, 公司在设计总包项目中, 结合业主的实际要求, 预期会有一定的持续性订单采购。</p>
6	北京森磊源建筑规划设计有限公司安徽分公司	2017 年新增	<p>1) 交易原因: 公司因合肥保利柏林之春 (高新 NP3 地块)、合肥保利滨湖 BH15 (时光印象)、合肥保利瑶海 E1603 地块 (海上明悦) 项目执行需要, 将项目中涉及电子核实图形规整等技术服务委托其完成。一方面, 该企业业务报价合理, 且地处合肥, 熟悉当地设计规范及项目实际情况; 另一方面, 该企业成立时间较早, 业务规模较大, 图形规整方面技术亦属于其擅长领域。</p> <p>2) 订单的连续性和持续性: 订单根据项目所属地域实际情况, 具有一定偶然性。</p>
7	上海创谋建筑设计有限公司	2020 年新增	<p>1) 交易原因: 公司在业务执行过程中, 受限于产能, 将部分工作量 (如部分方案设计、初步设计、细部设计等) 委托具备相应专业能力的设计单位协助设计, 以提高设计项目运作效率; 第二, 上海是全国“设计之都”, 设计资源丰富, 中小型设计单位、设计团队众多, 该等企业及相应业务团队在专业能力、业绩经验、协作配合、产能饱和度等方面满足公司的要求, 经市场调研、多方比选、磋商谈判, 选定与该等供应商合作。</p> <p>2) 订单的连续性和持续性: 公司依据项目实际情况对部分工作内容选择确定供应商进行委外, 采购订单不具有必然的连续性和持续性。</p>
8	上海璞界建筑设计有限公司	2018 年新增	
9	上海泛创建筑规划设计有限公司	2018 年新增	
10	上海川璞建筑环境设计有限公司	2018 年新增	
11	璞川 (上海) 景观设计中心	2018 年新增	
12	上海御宏建筑设计有限公司	2017 年新增	
13	上海唯倪建筑装饰设计有限公司	2017 年新增	

发行人已在招股说明书“第六节 业务与技术”之“四、发行人的采购情况和主要供应商”之“(二) 发行人的主要供应商”之“4、主要供应商变动较为频繁的原因及合理性”披露发行人主要供应商变动合理性。

### (3) 收入变动情况及合理性

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、经营成果分析”之“(一) 利润表项目的逐项分析”之“1、营业收入分析”披露发行人收入变动情况及合理性。

### 3、结合新冠疫情、房地产行业经营情况，发行人经营业绩变动趋势与同行业可比公司是否相符

发行人已在招股说明书“第六节 业务与技术”之“三、发行人的销售情况和主要客户”之“（一）发行人的销售情况”之“1、主要产品或服务的规模、销售收入”补充披露如下：

#### （3）新冠疫情、房地产行业经营情况对公司经营业绩的影响

2020年上半年，新冠疫情打破了正常的经济秩序与行业发展节奏，对下游房地产行业造成一定冲击。2020年一季度，受疫情影响，整个房地产行业几乎处于停顿状态，房企销售收入下降，现金周转压力增大，叠加政府土地供应规模减少，导致土地成交规模有所下降；二季度以来，得益于疫情的稳定控制，国内经济活动逐步恢复，同时受益于流动性宽松政策，土地购置、开发投资、房地产销售逐渐回暖，5-6月份成交量已超过近三年同期的平均水平。2020年上半年，全国土地成交0.4万亿元，同比增长5.9%；全国房地产开发投资金额6.28万亿元，同比增长1.9%；全国商品房销售金额6.69万亿元，同比减少5.4%。

2020年上半年，面对严峻的经济形势和异常复杂的经济环境，房地产上游建筑设计行业同样受到一定程度的影响。但是，由于上游建筑设计行业可以采取远程协同、在线办公等作业模式，降低了疫情对建筑设计行业生产经营业绩的影响。此外，2020年3月以来，随着疫情得到有效控制、全国逐步复工复产、房地产行业情况不断好转，上游建筑设计行业也逐渐回暖。疫情期间，公司经营团队积极采取远程协同、在线办公等有效措施，同时努力开拓市场、强化品牌建设，保障有效项目的设计服务，将疫情对公司经营业绩的影响降至最小。2020年1-6月，公司营业收入及归属母公司股东的净利润分别为13,183.51万元、3,341.05万元，经营业绩较为稳定。

#### （4）经营业绩变动趋势与同行业可比公司是否相符

……

公司与同行业可比公司在设计业务收入方面的比较如下：

单位：万元

公司名称	项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
杰恩设计	设计业务收入	9,943.82	35,126.06	32,107.67	24,394.92
筑博设计	设计业务收入	33,479.91	85,173.99	76,546.12	63,422.67
华阳国际	设计业务收入	48,194.46	92,879.65	65,100.76	45,784.77
	其中：居住建筑设计	25,006.40	50,438.78	29,623.28	23,055.16
山鼎设计	设计业务收入	5,533.68	20,527.86	21,574.17	14,971.19
	其中：住宅设计	3,382.72	9,232.96	11,328.09	6,542.00
尤安设计 (在审企业)	设计业务收入	40,765.21	85,430.23	72,957.09	48,644.09
	其中：居住建筑设计	22,821.10	45,758.83	42,479.59	26,841.43
霍普股份	设计业务收入	13,183.51	26,664.14	24,145.15	16,097.39
	其中：居住建筑设计	11,692.87	23,224.12	22,523.59	14,423.09

注：杰恩设计、筑博设计未披露居住建筑设计收入的数据

2017年至2019年，公司与同行业可比公司的设计业务收入总体呈现逐年上升态势，符合行业整体发展趋势，不存在显著差异。

2020年上半年，公司经营业绩变动趋势与同行业上市公司华阳国际、尤安设计保持一致，筑博设计、杰恩设计、山鼎设计经营业绩存在不同程度的下滑。主要原因为：下游房地产受疫情影响较大，2020年上半年，全国商品房销售金额6.69万亿元，同比减少5.4%，其中住宅销售金额同比下降2.8%，办公楼、商业营业用房销售金额同比分别下降28.0%、25.5%。其中，商业类地产因疫情影响需求大大减少，其租金和出租率面临较大压力，导致其上游以商办业态为主的建筑设计企业也受到一定程度的冲击；而住宅地产不同于商业地产，其需求因短期的疫情影响往后递延，得益于疫情影响的逐渐淡化及流动性维持宽松，住宅地产需求于2020年二季度快速恢复，带动了上游以居住建筑设计为主的设计企业逐渐回暖。公司以居住建筑设计业务为主，整体业绩发展平稳，与同行业上市公司华阳国际、尤安设计经营业绩状况基本保持一致；筑博设计、杰恩设计、山鼎设计由于其业务结构中商办业态的建筑设计业务占比相对较高，整体经营业绩呈现不同程度的下滑态势。

综上，2020年上半年，公司经营业绩变动趋势具有合理性，与同行业可比公司可比业务板块波动趋势相符。

## 【中介机构核查意见】

### （一）核查过程

保荐人、申报会计师执行了如下核查程序：

1、获取了发行人报告期内的项目收入明细表，分析了发行人报告期内居住建筑设计业务收入、公共建筑设计业务收入存在较大波动的原因及合理性；

2、获取了发行人报告期内的项目收入明细表，分析了报告期内华东地区、华南地区业务收入及占比波动较大的原因，以及华中地区、东北地区 2019 年业务收入大幅上升的原因；

3、获取发行人报告期内员工花名册、经会计师审计后的财务数据，分析了人均创收和人均薪酬波动趋势是否一致，人数变化和收入变化不一致的原因及合理性；查阅了同行业可比公司的招股说明书，对比发行人及同行业可比公司人均设计业务收入变动情况，进一步分析了报告期内人均设计业务收入波动较大、与同行业可比公司存在较大差异的原因及合理性，以及发行人相对同行业可比公司的竞争优势；

4、获取了发行人报告期内的项目收入明细表，查询了《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等法律、法规及规范性文件，对发行人报告期内以招投标方式和直接委托方式获取的项目情况、履行的相应程序、是否存在应履行招投标程序而未履行的情形、是否存在违反招投标有关法律、法规及规范性文件规定的情形进行了统计分析和核查；

5、统计报告期内发行人已签订的业务合同发生变更的具体情况，查阅了同行业可比公司的招股说明书，分析了同行业可比公司是否存在类似情况；

6、取得发行人 2020 年 1-6 月经会计师审计后的财务数据，获取了发行人 2020 年上半年经营业绩及主要财务指标变化情况，核查了报告期主要客户、供应商、收入变动情况，对变动情况及其合理性进行了分析；查阅了房地产行业知名上市公司 2020 年半年报，分析了 2020 年上半年新冠疫情对房地产行业经营情况、发行人及同行业可比公司经营业绩的影响。

### （二）核查意见

保荐人、申报会计师核查意见如下：

1、报告期内，发行人居住建筑设计业务收入、公共建筑设计业务收入波动较大具有合理性；

2、报告期内，发行人华东地区、华南地区的业务收入、占比波动较大以及华中地区、东北地区 2019 年业务收入大幅上升具有合理性；

3、报告期内，发行人人均创收、人均薪酬波动趋势一致，人数变化、收入变化具有合理性，人均设计业务收入波动较大、与同行业可比公司存在较大差异具有合理性；

4、报告期内，发行人主要通过招投标和直接委托方式获取客户，发行人客户中应履行招标的项目均履行了招投标程序；

5、发行人对报告期内已签订的业务合同发生改价的具体情况已列表说明；不存在合同约定金额与实际结算金额不一致的情况；同行业可比公司存在合同改价的类似情况，符合行业惯例；

6、2020 年上半年，发行人经营业绩及财务指标整体较为稳定，受疫情影响较小；主要客户、供应商、收入变动情况具有合理性；发行人经营业绩变动趋势与同行业可比公司可比业务板块波动趋势相符。

## 问题 8

8.报告期内，发行人向前五大客户的销售收入占当期营业收入比重分别为 58.75%、61.06%、65.58%，其中向第一大客户保利的销售收入占当期营业收入比重分别为 44.97%、42.20%、46.01%。请发行人：（1）以表格列示并补充披露报告期内与保利合作的主要项目情况；（2）结合与保利正在或尚待进行的在手合同数量、金额、占比、具体执行情况等，量化分析并补充披露公司与保利的交易具有稳定性和可持续性的判断依据和理由；（3）结合行业可比公司客户集中度情况，补充披露发行人客户集中度高、特别是第一大客户占比高的情形是否符合行业惯例，如不符合请说明原因，并客观披露发行人开拓客户资源、优

化客户结构等应对措施的效果；（4）说明剔除来自保利的收入和利润后，发行人报告期的收入和利润情况，分析与保利的交易对发行人经营情况和财务报表的影响，招股说明书中关于对保利不存在依赖的表述是否客观。请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。

答复：

### 【补充信息披露情况】

#### （一）以表格列示并补充披露报告期内与保利合作的主要项目情况

发行人已在招股说明书“第六节 业务与技术”之“三、发行人的销售情况和主要客户”之“（二）发行人的主要客户”补充披露如下：

.....

报告期内，公司与保利的合作项目及收入金额如下：

单位：万元

时间	排序	项目名称	收入金额
2020年1-6月	1	福建保利泉州市 S2019-37 号地块项目	620.63
	2	武汉保利洪山区 P（2019）159 号地块项目设计方案	464.46
	3	江西保利南昌市新建区 DAK2020004 地块项目	355.56
	4	湾区保利中山翠亨新区 098 地块	329.00
	5	温州市鹿城区中央绿轴区域 G-13 地块	328.23
	6	包头市九原万达北项目	312.59
	7	HYP18664 广东保利广州市番禺区易兴 DHJ15-01 地块项目	262.86
	8	长春保利天普路二期项目	249.22
	9	天津保利云庐住宅项目	221.43
	10	武汉保利标准化研发	218.11
		合计	3,362.09
2019年	1	湾区保利汕尾市海丰县海城镇鹰地山地块项目	577.80
	2	HYP18470 长春保利长春市大众总部基地项目	519.28
	3	安徽保利合肥市蜀山区 W1903 号	497.97
	4	HYP18507 华南保利江门新会保利西海岸项目	398.54
	5	浙南保利温州核心区葡萄棚单元 B-13a 地块强	375.80

		排	
	6	莆田保利涵江霞江片区三个地块项目	339.63
	7	沈阳保利丁香湖 19 号地块	320.00
	8	河北保利邯郸复兴区前郝村地块项目	294.45
	9	沈阳保利高官台街东侧、东贸路南侧地块项目	286.09
	10	湾区保利梅州市江南苑三期项目 (PM-B19021 地块)	281.40
		合计	3,890.96
2018 年	1	浙南保利黄岩区西城街道金带路东侧、天元路北侧地块项	719.62
	2	粤东保利梅州剑英湖项目	520.73
	3	珠海保利金湾高尔夫二期项目首开区建筑单体	502.33
	4	粤东保利揭阳空港经济区渔湖片区项目	426.68
	5	粤东保利汕头金平新区龙泉岩项目	338.32
	6	海南保利崖州湾 b01. b27 地块项目	330.65
	7	南昌保利九江 DGB2017029、DGB20170	327.62
	8	武汉保利孝感市 P (2018) 06 号地块项目	308.48
	9	粤东保利揭阳空港经济区 KG2017008-009 项目	272.47
	10	华南保利肇庆东地块项目	263.33
			合计
2017 年	1	安徽保利芜湖仁和天地以东 A、B 地块项目	443.12
	2	粤东保利梅州项目	433.73
	3	海南保利崖州新城项目	381.19
	4	合肥保利高新区 NP3-1 地块项目	294.50
	5	武汉保利汉阳 K4、K5 地块	267.76
	6	泉州保利南安市民中心 A 地块项目	264.28
	7	江苏保利盐城亭湖大道南跃进湖东侧地块项目	253.10
	8	华南保利肇庆东地块项目	245.28
	9	宁波保利慈溪后横江地块项目	233.88
	10	武汉保利卓刀泉 K1 地块项目	221.12
		合计	3,037.98

(二) 结合与保利正在或尚待进行的在手合同数量、金额、占比、具体执行情况等, 量化分析并补充披露公司与保利的交易具有稳定性和可持续性的判断依据和理由

发行人已在招股说明书“第六节 业务与技术”之“三、发行人的销售情况和主要客户”之“(二) 发行人的主要客户”补充披露如下：

## 6、公司与保利的交易具有稳定性和可持续性

1) 作为地产行业的领军企业，保利倾向选择理解其产品特色、设计理念的战略供应商

保利作为大型上市央企开发商，专注于房地产开发及销售，始终稳居行业领先地位。2017至2019年度，根据中国房地产业协会、中国房地产测评中心发布的中国房地产测评系列榜单，保利分别位列第5名、第5名和第4名。建筑设计行业的下游客户，尤其是品牌知名度较高的房地产开发企业在建筑设计服务供应商的选择上较为谨慎，普遍采用供需粘合度较高的战略供应商选定和集中采购模式，因此，设计企业与开发企业之间的业务黏性较大。保利秉持“和谐、自然、舒适”的设计理念与产品特色，倾向于和具有丰富项目经验和优秀设计能力的设计企业采用战略供应商选定和集中采购模式，形成长期稳定的合作关系。

2) 公司与保利地产合作长达十多年，对保利的建筑风格、建筑文化有着深刻的理解

公司定位于建筑方案公司，核心业务聚焦于以建筑方案设计为轴心的建筑专业领域内的设计服务，在本地化优势的基础上，公司依靠品牌优势，业务逐渐辐射至全国其他区域，获得了市场和客户的认可。公司自成立之初一直处在保利的的设计服务供应商名录之中，至今已与保利保持了10多年的良好合作关系，并与保利华东、华南、华北、东北、西部等区域公司签订过战略集中采购协议。公司对主要核心客户的运营特征、产品特点、开发习惯、市场定位、建筑风格等有着非常深刻的理解，并已为其打造、提炼出了众多标准化的设计产品，例如保利“大国璟”系、“时光印象”系等，得到客户与市场的一致认可，并多次获得业界设计奖项，例如：上海市建筑学会“科技进步奖三等奖（建筑设计类）”、上海市勘察设计行业协会“上海市优秀住宅小区设计一等奖”等称号。随着房地产行业逐步回归持续、稳定的发展道路，下游房地产开发商集中度进一步提升以及与龙头房企稳定的合作关系的背景下，公司将凭借突出的方案创

作能力、跨区域的市场拓展能力、不断提升的设计品质和服务水平使得公司与保利保持长期、稳定的持续合作。

### 3) 公司持有保利在手订单 2.2 亿元，并仍拥有较大的提升空间

2019 年公司对保利的交易金额为 12,268.28 万元，约占保利 2019 年度设计采购总额的 2%，仍有较大的提升空间。

截至 2020 年 6 月 30 日，公司在手合同数量、金额、保利的占比如下：

单位：万元

客户类型	在手合同金额	在手合同数量
保利	22,649.89	329
非保利	29,554.10	312
合计	52,203.99	641
保利比重	43.39%	51.33%

由上表可见，保利已陆续开展与公司的合作并下达订单，公司与保利在手合同数量大、金额高，目前仍有 22,649.89 万元的在手合同额尚待进行，为公司后续与保利保持良好、稳定的合作奠定了坚实的基础。

目前保利的订单需求还在持续释放中，主要因素包括：（1）保利将坚定落实城市深耕战略，持续加大核心城市及重点城市群的渗透深耕。（2）截至 2020 年 6 月 30 日，保利拥有在建面积 13,048 万平方米、待开发面积 6,727 万平方米，项目资源丰富且优质，具有可持续发展性。

因此公司已取得充沛的保利在手订单，根据目前合作情况以及在手订单情况，预计公司未来对保利的的设计业务收入能维持同期水平甚至有所增长，且可以合理预计未来有望获得新的订单，从订单角度双方的合作具有稳定性、可持续性。

综上，公司与保利有着良好的合作基础且保利对于公司有着较大的业务黏性，随着下游房地产开发商集中度提升的背景下，双方的合作进一步巩固；目前公司已获取较为充沛的保利在手订单，且保利的订单需求还在持续释放；未来公司与保利的合作具有较好的稳定性和可持续性。

**(三) 结合行业可比公司客户集中度情况，补充披露发行人客户集中度高、特别是第一大客户占比高的情形是否符合行业惯例，如不符合请说明原因，并客观披露发行人开拓客户资源、优化客户结构等应对措施的效果**

发行人已在招股说明书“第六节 业务与技术”之“三、发行人的销售情况和主要客户”之“(二) 发行人的主要客户”补充披露如下：

**5、公司客户集中度高、特别是第一大客户占比高的情形是否符合行业惯例**

报告期各期，公司前五名客户销售占比分别为 58.75%、61.06%、65.58%、69.58%，其中，对保利的收入占比分别为 44.97%、42.20%、46.01%和 56.03%，占比较高。报告期各期，公司的业务收入呈现出前五名客户集中度高、特别是第一大客户占比高的情形，符合公司所在的建筑方案设计领域的行业惯例，具体分析如下：

(1) 与全国性品牌地产企业深度合作、跨区域发展，并随之形成较高客户集中度，是建筑方案设计领域的行业惯例

公司以建筑方案设计为业务核心，建筑方案设计居于建筑设计整个过程的前端，对建筑设计过程起到牵头引领作用，也是创意、创新、创造性最强的环节。建筑方案设计的成果直接决定了房地产开发商所开发产品的业态定位、创意风格、经济价值。

房地产开发商为了提升运营效率，追求“高周转、高效率”的开发模式，即以标准化、体系化的多个产品系列，在不同城市的不同项目上进行标准化连锁、复制开发，进而降低开发管理难度和成本费用，有利于缩短项目开发周期，提高开发效率，最终提高项目的投资回报率。这使得房地产开发商在遴选建筑方案设计单位时，对于已建立起长期信任合作关系且熟悉其产品定位、项目风格、开发流程、经济价值预期的建筑方案公司，具有很强的采购黏性，该类建筑方案公司能够为房地产开发商精准、高效的提供设计服务，帮助其节约时间与成本，提升运营效率。

(2) 公司作为国内知名的建筑方案公司，与保利等国内一线地产开发商建立了深度合作关系，并随之形成较高客户集中度，符合行业惯例

公司作为国内知名的建筑方案公司，经过多年经营积累，与国内主要一线开发商尤其是保利，已建立了长期持久的合作关系，对主流开发商的产品运营特征、产品特点、开发习惯、市场定位、建筑风格等有着非常深刻的理解。尤其对于保利，公司已为其打造、提炼出了众多标准化的设计产品，例如保利“大国璟”系、“时光印象”系等，得到保利与市场的一致认可，并多次获得业界设计奖项。这使得公司的设计团队能够为保利等开发商提供精准、高效的设计服务，最大限度的满足开发商对开发周期、服务效率等方面的诉求。

与此同时，公司目前整体业务规模相对较小，出于业务战略选择，在人员产能有限的前提下，优先保障既有优质客户的项目投入，保利作为全国一流的央企开发商，是公司的战略服务客户，其业务订单也较为丰富，因而同等条件下，公司优先保障保利的的设计服务。上述因素共同引致报告期内公司客户集中度高、特别是第一大客户占比较高。

创业板在审企业尤安设计，业务侧重于建筑方案设计，与公司业务相近，报告期内，营业收入分别为 4.86 亿元、7.30 亿元、8.54 亿元、4.08 亿元，前五大客户销售占比分别为 59.58%、54.29%、53.72%、55.26%，其中第一大客户绿地的占比分别为 41.97%、38.73%、38.44%、39.29%，整体客户集中度、特别是第一大客户占比均较高，与公司接近。

#### 【说明与分析】

（四）说明剔除来自保利的收入和利润后，发行人报告期的收入和利润情况，分析与保利的交易对发行人经营情况和财务报表的影响，招股说明书中关于对保利不存在依赖的表述是否客观。

1、说明剔除来自保利的收入和利润后，发行人报告期的收入和利润情况，分析与保利的交易对发行人经营情况和财务报表的影响

报告期内，在剔除保利的收入和利润后，公司的收入分别为 8,858.37 万元、13,955.43 万元、14,380.03 万元和 5,797.24 万元，扣除非经常性损益后的净利润分别为 1,619.41 万元、2,534.90 万元、2,815.93 万元和 1,661.14 万元，均有一定幅度的下降。收入中保利占比较高的主要原因系公司目前整体业务规模相

对较小,人员产能有限,出于业务战略选择,优先保障既有优质客户的项目投入,除了保利以外,公司还与绿地、世茂、金科、旭辉、奥园、宝能、大华等在内的房地产商之间建立了长期稳定的合作关系。通过多年的业务积累,公司已经成为国内领先的建筑方案设计公司,业务范围逐渐辐射至全国各个区域,如果后续不再与保利进行合作,也有能力从绿地、世茂、奥园等优质房地产开发商获得充沛的订单。因此,保利对公司的经营情况有一定影响,但不会影响公司的持续经营和盈利能力。

## 2、招股说明书中关于对保利不存在依赖的表述是否客观

招股说明书中关于对保利不存在依赖的表述客观,具体理由如下:

(1) 公司与保利是一种相互选择、互利共赢的战略合作关系。

房地产开发商为了提升运营效率,追求“高周转、高效率”的开发模式,即以标准化、体系化的多个产品系列,在不同城市的不同项目上进行标准化连锁、复制开发,进而降低开发管理难度和成本费用。这使得房地产开发商在遴选建筑方案设计单位时,对于已建立起长期信任合作关系且熟悉其产品定位、项目风格、开发流程、经济价值预期的建筑方案公司,具有很强的采购黏性。

公司自成立之初即与保利接洽并建立起稳定的合作关系,一直处在保利的的设计服务供应商名录之中,至今已与保利保持了10多年的良好合作关系。经过多年合作,公司对保利的运营特征、产品特点、开发习惯、市场定位、建筑风格等有着非常深刻的理解,并已为其打造、提炼出了众多标准化的设计产品,例如保利“大国璟”系、“时光印象”系等,得到保利与市场的一致认可,因此选择公司作为长期合作伙伴符合保利的商业利益和诉求。

与此同时,公司目前整体业务规模相对较小,出于业务战略选择,在人员产能有限的前提下,优先保障既有优质客户的项目投入,保利作为全国一流的央企开发商,是公司的战略服务客户,其业务订单也较为丰富,同等条件下,公司优先保障保利的的设计服务,因而形成对保利销售占比较高的情形。

(2) 公司对保利的销售分布较为广泛,与各区域公司的合作都是独立进行的,不存在依赖单一区域性公司的风险。

根据房地产行业的开发惯例，包括保利在内的全国性房地产公司通常采取集团公司+区域公司+地产项目开发运营公司的架构进行全国性跨区域开发。一般来说，地产项目开发运营公司负责单个项目采购合同的签订与结算，而区域公司负责区域内各个地产项目采购的审批和决策，各区域公司相互独立，分别主导各自区域内项目的开发、项目的运营和供应商的遴选。保利各区域公司都独立的建立了各自的战略供应商库，通过招投标的方式进行供应商的遴选。

经过多年的深耕，公司在建筑方案设计行业积累了良好的声誉和丰富的经验，已经与保利华东、华南、华北、东北、西部等区域公司签订了战略集中采购协议，并与其进行了深入、稳定的合作。目前，公司已经为保利多个区域公司打造出了一系列有代表性的作品，例如杭州保利融信·大国璟、广州保利·半岛、武汉保利·大都会，获得了保利与社会的一致认可。公司与保利合作的项目遍布国内多个省份，合作的主体涉及保利多个区域性公司，不存在依赖单一区域性公司的风险。

(3) 公司已经具备了丰富的客户资源和良好的品牌形象，长期来看，随着业务规模的不断提升，对保利的销售占比将会降低。

经过多年业务积累，公司项目遍及全国近30个省级行政区、60余个地级市，已成为国内百强房地产企业的建筑设计技术与咨询服务的提供商，客户群体除了保利外，还与绿地、世茂、金科、旭辉、奥园、宝能、大华等在内的房地产商之间建立了长期稳定的合作关系。随着公司经营规模的不断扩大，对该等非保利客户的收入金额亦会不断攀升。未来，公司将持续开拓客户资源、优化客户结构并扩大市场份额，逐步降低保利系房地产的交易占比。

综上，招股说明书中关于对保利不存在依赖的表述客观。

## 【中介机构核查意见】

### (一) 核查过程

保荐机构、申报会计师执行了如下核查程序：

1、查询了发行人报告期内与保利合作的主要项目，获取了发行人的主营业务收入、成本明细表，核查了报告期各期与保利合作的前十大项目的基本情况；

2、对截止 2020 年 6 月 30 日发行人的在手合同和待执行合同进行整理，对与保利的在手合同情况进行了检查、确认，了解与保利合作的情况，分析了与保利合作的持续性与稳定性；

3、获取了同行业可比公司的客户集中度情况，分析了发行人客户集中度高、特别是第一大客户占比高的情形是否符合行业惯例；

4、获取了报告期内发行人的收入明细，分析了与保利的交易对发行人经营情况和财务报表的影响，并分析了发行人是否对保利存在依赖。

## （二）核查意见

保荐机构、申报会计师核查意见如下：

1、报告期各期，与保利合作项目的情况已经列表披露；

2、发行人与保利的合作具有稳定性和持续性；

3、发行人客户集中度高、特别是第一大客户占比高的情形符合发行人所在的建筑方案设计领域的行业惯例；

4、保利对发行人的经营情况有一定影响，但不会影响发行人的持续经营和盈利能力，招股说明书关于对保利不依赖的表述客观。

## 问题 9

9. 申报材料显示，报告期各期，公司人均薪酬分别为 30.78 万元、37.12 万元、30.32 万元，同行业上市公司杰恩设计、筑博设计、华阳国际、山鼎设计人均薪酬平均值分别为 22.18 万元、25.93 万元、26.69 万元。请发行人补充披露：

（1）设计人员、研发人员的具体数量和划分标准，设计人员与研发人员重叠的具体情况，区分建筑设计业务成本与研发费用中职工薪酬的方法及合理性；（2）2019 年员工人数增加 109 人与当年薪酬总额增加 280 万元是否匹配，2019 年剔除新招应届毕业生或助理人员后的人均薪酬情况；（3）建筑设计业务成本中计提的职工薪酬总额低于技术人员薪酬总额的原因，说明两者的区别以及相关成本划分是否准确；（4）相比同行业上市公司人均薪酬稳定上升，公司员工人均

薪酬波动较大的原因及合理性。请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见；说明对营业成本准确性、完整性的核查方法、核查结论，以及核查方法的有效性和充分性；核查是否存在实际控制人、董监高替发行人承担成本费用的情形，说明核查方法、核查结论，以及核查方法的有效性和充分性。

答复：

**【补充信息披露情况】**

**（一）设计人员、研发人员的具体数量和划分标准，设计人员与研发人员重叠的具体情况，区分建筑设计业务成本与研发费用中职工薪酬的方法及合理性**

发行人已在招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十二、员工情况”之“（四）员工薪酬情况”补充披露如下：

**4、各岗位员工的薪酬水平及增长情况**

.....

公司无专职研发人员，研发人员均由设计人员兼任。报告期各期末，公司设计及研发人员（上表统称为“技术人员”）分别为 231 人、287 人、385 人、380 人，占总人数比例分别为 87.83%、88.58%、88.91%、89.20%。

公司技术人员薪酬总额等于建筑设计业务成本中计提的职工薪酬总额与研发费用中计提的职工薪酬总额之和，设计研发人员的职工薪酬按照其每月从事设计业务、研发活动所耗费的工时或工日占比分摊计入相应的建筑设计业务成本与研发费用，相关划分、计量准确、合理。

**（二）2019 年员工人数增加 109 人与当年薪酬总额增加 280 万元是否匹配，2019 年剔除新招应届毕业生或助理人员后的人均薪酬情况**

**1、2019 年员工人数增加 109 人与当年薪酬总额增加 280 万元是否匹配**

发行人已在招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十二、员工情况”之“（四）员工薪酬情况”补充披露如下：

### 5、2019 年员工人数增加 109 人与当年薪酬总额增幅较小是否匹配

2019 年末，公司员工人数较 2018 年末增加 109 人，当年薪酬总额增加 188.22 万元，具体情况如下：

单位：万元

人员类别	项目	2019 年度		2018 年度
		金额	变动额	金额
技术人员	薪酬总额（万元）	9,557.35	279.46	9,277.89
	期末人数（人）	385	98	287
管理及行政人员	薪酬总额（万元）	1,148.11	13.23	1,134.88
	期末人数（人）	27	5	22
销售人员	薪酬总额（万元）	452.25	-104.47	556.72
	期末人数（人）	21	6	15
合计	薪酬总额（万元）	11,157.71	188.22	10,969.49
	期末人数（人）	433	109	324

其中，技术人员、销售人员的员工人数、薪酬总额的变化，是 2019 年公司整体员工人数与薪酬总额变动的主要原因。2018 年至 2019 年，公司技术人员、销售人员的员工人数增幅较大，而薪酬总额增幅较小，符合公司的绩效考核政策，具有匹配性，具体分析如下：

(1) 2018 年至 2019 年，公司技术人员、销售人员薪酬总额增幅较小的主要原因是绩效奖金薪酬有所下降

技术人员、销售人员薪酬总额由固定薪酬与绩效奖金两部分构成。其中，固定薪酬包含工资、社保、公积金等，按月发放，绩效奖金是根据公司的绩效考核政策计算并于期末计提的浮动薪酬。

2018 年至 2019 年：技术人员薪酬总额由 9,277.89 万元增长至 9,557.35 万元，其中，技术人员固定薪酬由 4,346.15 万元增长至 6,105.83 万元，增幅 40.49%，与技术人员人数增幅匹配，而技术人员绩效奖金薪酬由 2,946.06 万元下降至 1,560.51 万元，是 2018 年至 2019 年技术人员薪酬总额增幅较小的主要原因；销售人员薪酬总额由 556.72 万元下降至 452.25 万元，其中，销售人员固定薪酬由 365.62 万元增长至 424.99 万元，增幅 16.24%，与销售人员人数增幅匹配，

而销售人员绩效奖金薪酬由 191.09 万元下降至 27.28 万元，是 2018 年至 2019 年销售人员薪酬总额下降的主要原因。

(2) 技术人员、销售人员的绩效奖金薪酬是根据公司的绩效考核政策计算得到，符合公司的绩效考核政策

公司对设计部门、销售部门实行“预算制考核”，根据设计项目实现的收入乘以一定的比例（成本费用系数）作为总成本费用包，用于人工薪酬、差旅交通费、图文制作费等项目支出，其中，职工薪酬中年末绩效奖金薪酬由总成本费用包扣除当年已发生的支出（包括日常发放的固定薪酬、差旅交通费、图文制作费等）后得到。绩效奖金薪酬的计算过程如下：

项目	概述
营业收入 (A)	-
成本费用系数 (B)	设计部门：不同类别的设计项目有所差异，例如：住宅业态项目为 41%-47%、非住宅业态项目为 70%、单项概念规划类项目为 50%等。 销售部门：不同类别的设计项目有所差异，例如：保利的项目为 2%、非保利的项目为 4%、6%等。
设计部门、销售部门总支出 (C) = A × B	-
扣除：当年已发生的部门开支 (D)	包含日常已发放的固定薪酬、差旅交通费、业务招待费、图文制作费、办公费、部分委外设计费等
年末计提的绩效奖金 (E) = C - D	-

2018 年至 2019 年，公司营业收入增幅有限，相应的设计部门、销售部门总成本费用包变动幅度不大，但是，随着技术人员、销售人员的增加，使得以固定薪酬支出为主的日常部门开支增幅较大（例如，技术人员固定薪酬由 4,346.15 万元增长至 6,105.83 万元，销售人员固定薪酬由 365.62 万元增长至 424.99 万元），这使得在总成本费用包增幅有限的情况下，年末计提的绩效奖金有所降低。

综上，2019 年员工人数增加与当年薪酬总额增加相匹配，符合公司薪酬政策。

## 2、2019 年剔除新招应届毕业生或助理人员后的人均薪酬情况

发行人已在招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十二、员工情况”之“（四）员工薪酬情况”补充披露如下：

#### **5、2019 年员工人数增加 109 人与当年薪酬总额增幅较小是否匹配**

.....

2019年，公司人均薪酬为30.32万元，若剔除新招应届毕业生或助理人员的影响后，人均薪酬为34.54万元，与2018年的37.12万元相比，较为接近。

#### **（三）建筑设计业务成本中计提的职工薪酬总额低于技术人员薪酬总额的原因，说明两者的区别以及相关成本划分是否准确**

发行人已在招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十二、员工情况”之“（四）员工薪酬情况”补充披露如下：

#### **4、各岗位员工的薪酬水平及增长情况**

.....

公司无专职研发人员，研发人员均由设计人员兼任。报告期各期末，公司设计及研发人员（上表统称为“技术人员”）分别为 231 人、287 人、385 人、380 人，占总人数比例分别为 87.83%、88.58%、88.91%、89.20%。

公司技术人员薪酬总额等于建筑设计业务成本中计提的职工薪酬总额与研发费用中计提的职工薪酬总额之和，设计研发人员的职工薪酬按照其每月从事设计业务、研发活动所耗费的工时或工日占比分摊计入相应的建筑设计业务成本与研发费用，相关划分、计量准确、合理。

#### **（四）相比同行业上市公司人均薪酬稳定上升，公司员工人均薪酬波动较大的原因及合理性**

发行人已在招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十二、员工情况”之“（四）员工薪酬情况”补充披露如下：

#### **6、与行业水平、当地平均水平的比较情况**

报告期内，公司与同行业上市公司员工平均薪酬及当地平均工资对比情况

如下：

单位：万元/（半）年

项目		2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
同行业上市公司	杰恩设计	-	26.96	26.88	22.99
	筑博设计	-	34.13	31.71	27.87
	华阳国际	10.09	22.03	21.78	20.77
	山鼎设计	-	23.65	23.35	17.07
	平均值	-	26.69	25.93	22.18
霍普股份		13.78	30.32	37.12	30.78
上海市职工平均工资		-	11.21	9.40	8.56

注 1：同行业上市公司员工的人均薪酬=应付职工薪酬本期增加数/期初期末平均人数，数据来源于上市公司招股说明书、审计报告和定期报告。其中，杰恩设计、筑博设计、山鼎设计 2020 年半年度报告均未披露期末员工人数。

注 2：上海市职工平均工资的数据来源于上海市人力资源和社会保障局，其中 2020 年数据尚未公布。

报告期各期，公司人均薪酬均高于同行业上市公司，并在高于同行业上市公司水平的高位上有所波动，具体分析如下：

2017年至2018年，公司人均薪酬有所提升，与同行业上市公司波动趋势一致。

2018年至2019年，公司人均薪酬有所下降，而同行业上市公司人均薪酬总体持平、略有上升，主要与公司经营情况与薪酬政策有关，具体原因为：报告期内，公司处于快速发展阶段，公司出于业务发展、储备设计人才的需要，于2019年下半年进行了较大规模的人员招聘，新入职人员在短期内相应的设计产能未完全释放、尚未形成有效的营业收入，如前所述，根据公司的薪酬政策，使得2019年公司员工人数增幅较大、而薪酬总额增幅较小，使得当年人均薪酬有所下降。若剔除上述因素的影响，2019年，公司人均薪酬为34.54万元，与2018年接近。

综上，报告期内，公司员工人均薪酬存在一定波动，具有合理性。

## 【说明与分析】

（五）请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见；说明对营业成本准确

**性、完整性的核查方法、核查结论，以及核查方法的有效性和充分性；核查是否存在实际控制人、董监高替发行人承担成本费用的情形，说明核查方法、核查结论，以及核查方法的有效性和充分性**

**1、对营业成本准确性、完整性的核查方法、核查结论，以及核查方法的有效性和充分性**

报告期内，发行人营业成本包括职工薪酬、项目合作服务费、图文制作服务费、差旅交通费等。保荐人进行了如下核查：

（1）查阅了发行人的成本核算政策，与同行业可比公司进行比较，并对发行人成本核算是否符合《企业会计准则》进行了分析；

（2）对发行人报告期各期进行采购穿行测试及抽凭，查阅了采购合同、记账凭证、发票及付款单等文件；获取主营业务成本明细表并进行结构性分析；

（3）对营业成本中职工薪酬进行核查，获取报告期内发行人员工花名册，对发行人技术人员进行分类统计，分析其报告期内薪酬总额，并与同行业可比公司技术人员薪酬进行对比；

（4）对营业成本中项目合作服务费、图文制作服务费进行了全面核查，包括主要项目的穿行测试、抽凭，主要供应商的走访、发放函证、查阅工商资料等；

（5）对发行人业务招待费、差旅费、办公费等费用进行抽凭，了解费用归集的真实性、准确性、完整性，确认是否存在跨期情形；

（6）查阅了发行人报告期各期主要供应商的工商登记信息，对供应商的成立时间、股东信息等进行了解，核查该等供应商与发行人是否存在关联关系；

（7）复核了原保荐机构及申报会计师相关底稿。

经核查，报告期各期，发行人营业成本准确、完整，相关核查方法有效、充分。

**2、核查是否存在实际控制人、董监高替发行人承担成本费用的情形，说明核查方法、核查结论，以及核查方法的有效性和充分性**

保荐机构、申报会计师对是否存在实际控制人、董监高替发行人承担成本费用所采取的核查方法、核查结论如下：

1、对发行人成本、费用明细科目的合理性进行了分析，并对报告期内发行人各项财务指标的波动合理性、与同行业可比公司的对比情况进行了分析；

2、查阅了实际控制人、董监高的主要银行卡流水；

3、获取了实际控制人、董监高出具的不存在为发行人承担成本费用的情形的说明函。

经核查，报告期各期，发行人不存在实际控制人、董监高替发行人承担成本费用的情形，相关核查方法有效、充分。

### **【中介机构核查意见】**

#### **（一）核查过程**

保荐机构、申报会计师执行了如下核查程序：

1、核查了发行人设计人员、研发人员的划分标准，判断是否存在人员重叠，对发行人成本和研发费用中职工薪酬的划分进行核查；

2、分析发行人 2018 年至 2019 年人员变动情况、固定薪酬与绩效奖金变动原因，分析了 2019 年剔除新招应届毕业生或助理人员后的人均薪酬情况；

3、核查了发行人成本中计提的职工薪酬和技术人薪酬构成，对两者差异进行分析；

4、对发行人员工人均薪酬波动进行分析；

5、对发行人营业成本准确性、完整性以及是否存在实际控制人、董监高替发行人承担成本费用的情形进行了核查，并对核查方法的有效性和充分性进行了分析。

#### **（二）核查意见**

保荐机构、申报会计师核查意见如下：

1、发行人研发人员均由设计人员兼任，存在重叠情形，发行人成本与研发费用中职工薪酬划分合理；

2、2019年员工人数增加109人与当年薪酬总额增幅较小具有匹配性，符合发行人的绩效考核政策；

3、建筑设计业务成本中计提的职工薪酬总额低于技术人员薪酬总额具有合理原因，相关成本划分准确；

4、发行人员工人均薪酬波动较大具有合理原因；

5、发行人营业成本真实、准确、完整，核查方法有效、充分，发行人不存在实际控制人、董监高为发行人承担成本费用情形，核查方法有效、充分。

## 问题 10

10. 申报材料显示，发行人主要供应商包括项目合作服务供应商和图文制作服务供应商，报告期内公司主要供应商变动较为频繁。2019年，公司向都市霍普采购项目合作服务971.59万元，占公司项目合作服务和图文制作服务采购总额的44.60%，采购较为集中。请发行人：（1）结合在手合同情况，补充披露2020年向都市霍普、麦格霍普的采购金额、占比等情况；（2）结合同行业可比公司比较情况，补充披露公司主要供应商频繁变动是否符合行业惯例；（3）以表格列示并补充披露报告期内公司采购的主要项目合作服务情况，包括供应商、项目金额、服务内容、工作量、定价原则等。请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。

### 答复：

#### 【补充信息披露情况】

**（一）结合在手合同情况，补充披露2020年向都市霍普、麦格霍普的采购金额、占比等情况**

发行人已在招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“七、关联交易情况”之“（二）关联交易”之“2、经常性关联交易”之“（2）购买商品或接受

劳务”补充披露如下：

报告期内，公司向关联方购买商品、接受劳务情况如下：

单位：万元

关联方	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
都市霍普	50.94	0.76%	971.59	7.57%	-	-	-	-
麦格霍普	109.65	1.64%	44.02	0.34%	-	-	-	-
合计	160.59	2.41%	1,015.61	7.91%	-	-	-	-

2019年、2020年1-6月，公司出于设计项目执行需要，同时结合都市霍普、麦格霍普的业务专长领域，向都市霍普采购方案深化、施工图设计等服务，交易金额971.59万元、50.94万元，占当期营业成本的比例为7.57%、0.76%；向麦格霍普采购建筑室内设计等服务，交易金额44.02万元、109.65万元，占当期营业成本的比例为0.34%、1.64%。结合目前在手合同，预计2020年全年，公司向都市霍普、麦格霍普采购金额分别为306.32万元、129.39万元。上述交易以市场价格为基础，经双方协商确定，公允、合理，未对公司的经营业绩与财务状况产生重大影响。

## （二）结合同行业可比公司比较情况，补充披露公司主要供应商频繁变动是否符合行业惯例

发行人已在招股说明书“第六节 业务与技术”之“四、发行人的采购情况和主要供应商”之“（二）发行人的主要供应商”之“4、主要供应商变动较为频繁的原因及合理性”补充披露如下：

.....

此外，同行业上市公司杰恩设计、华阳国际、筑博设计、山鼎设计披露的招股说明书中主要供应商在其报告期内均存在不同程度的变动，具体情况如下：

单位：个

公司名称	T年		T-1年		T-2年		T-3年
	已披露主要供	与上年相比：	已披露主要供	与上年相比：	已披露主要供	与上年相比：	已披露主要供

	应商数	新增主要 供应商数	应商数	新增主要 供应商数	应商数	新增主要 供应商数	应商数
杰恩设计	10	5	10	6	10	4	5
筑博设计	5	2	5	2	5	3	5
华阳国际	10	7	10	3	10	2	5
山鼎设计	10	6	10	6	10	7	10
霍普股份	10	3	10	4	10	4	10

注：数据来源于上述同行业上市公司申报期内的招股说明书；T年为申报期最近一年。

因此，公司报告期内主要供应商变动较为频繁符合公司的业务特点和实际经营情况，符合行业惯例。

### （三）以表格列示并补充披露报告期内公司采购的主要项目合作服务情况，包括供应商、项目金额、服务内容、工作量、定价原则等

发行人已在招股说明书“第六节 业务与技术”之“四、发行人的采购情况和主要供应商”之“（一）发行人的采购情况”补充披露如下：

#### 3、主要项目合作服务情况

对项目合作服务采购，由公司项目团队根据业务实际需求，提出项目委外申请，经项目所属部门负责人审批并由运营部复核供应商资格后，公司与供应商签订项目合作协议。通常情况下，合作协议中约定，由供应商分阶段交付工作成果并与公司进行结算，公司根据供应商已完成的工作量出具确认文件，支付对应的合同金额。

报告期各期，公司采购的项目合作服务中前五大业务项目的具体情况如下：

单位：万元

2020年1-6月					
序号	项目名称	供应商	采购金额	采购合同金额	服务内容
1	西安民信大寨路项目	深圳麦格霍普设计顾问有限公司	94.25	111.00	室内设计等服务
2	华南保利江门新会保利西海岸项目	上海创谋建筑设计有限公司	89.92	145.00	建筑方案及深化设计等部分服务
3	安徽保利合肥市蜀山区W1903项目	广州怡境景观设计有限公司	84.91	100.00	园林景观设计
4	大华昆明市盘龙区龙池虹	上海半九建筑设	58.25	60.00	报规文本制作等服务

	桥项目3地块项目	计咨询有限公司			
5	广东保利广州市番禺区易兴DHJ15-01地块项目	上海民哲建筑装饰工程中心	56.00	56.00	报规文本制作等服务
合计			383.33	472.00	-
2019年度					
序号	项目名称	供应商	采购金额	采购合同金额	服务内容
1	碧桂园武汉市光谷中心十里春风项目	北京都市霍普建筑设计有限公司	234.41	248.47	地下室方案设计、初步设计、施工图提资、现场施工配合等服务
2	汕尾市海丰县海城镇鹰地山地块项目	北京都市霍普建筑设计有限公司	97.50	103.35	初步设计等部分内容;
3	安徽保利合肥市蜀山区W1903号	北京都市霍普建筑设计有限公司	93.26	141.23	施工图设计
4	绿地山东潍坊张氏绿地城J14地块建筑单体项目	上海泛创建筑规划设计有限公司	85.11	159.38	建筑方案及深化设计等部分服务
5	北辰廊坊2018-4地块项目	北京都市霍普建筑设计有限公司	84.73	89.81	初步设计、施工图提资-文本制作等服务
合计			595.01	744.78	-
2018年度					
序号	项目名称	供应商	采购金额	采购合同金额	服务内容
1	甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期设计总包	上海天华建筑设计有限公司	292.20	344.14	施工图设计
2	杭州保利舟山朱家尖项目	上海璞界建筑设计有限公司	181.55	187.00	前期概念规划、建筑方案设计等服务
3	甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期设计总包	上海川璞建筑环境设计有限公司	94.34	107.97	景观设计服务
4	绿地潍坊市绿地城项目	上海泛创建筑规划设计有限公司	73.30	151.00	建筑方案及深化设计等部分服务
5	恒顺天水锦润悦府项目	上海天华建筑设计有限公司	72.87	157.50	施工图设计服务
合计			714.26	947.61	-
2017年度					
序号	项目名称	供应商	采购金额	采购合同金额	服务内容
1	奥园泉州石狮市曾坑社区项目	上海唯倪建筑装饰设计有限公司	80.00	80.00	初步设计及细部设计等服务
2	恒顺天水锦润悦府项目	上海天华建筑设计有限公司	59.43	157.50	施工图设计服务
3	甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期设计总包	璞川(上海)景观设计中心	31.07	32.00	景观设计服务

4	成都保利大都会项目	上海泰墨建筑设计有限公司	28.88	35.00	建筑方案设计等服务
5	合肥保利高新区 NP3-1 地块项目	北京森磊源建筑规划设计有限公司安徽分公司	27.36	29.00	方案阶段图形规整等服务
合计			226.74	333.50	-

报告期各期，公司采购项目合作服务是公司 与供应商双方结合市场运行 情况、具体业务开展需求、实际工作量情况并经过双方磋商而形成的结果，符合 市场规律与实际业务情况，定价合理。

### 【中介机构核查意见】

#### （一）核查过程

保荐人、申报会计师执行了如下核查程序：

1、取得了发行人 2020 年与都市霍普、麦格霍普的采购合同，并结合在手合 同，预计了 2020 年全年与都市霍普、麦格霍普的采购情况；

2、获取发行人及同行业可比公司申报期披露的招股说明书中主要供应商情 况，对主要供应商频繁变动是否符合行业惯例进行了分析；

3、对发行人报告期内采购的主要项目合作服务情况进行了梳理和排查，获 取了报告期各期前五大项目合作服务的交易合同，了解了发行人主要项目合作服 务业务的供应商、项目金额、服务内容、定价原则、工作量等情况。

#### （二）核查意见

保荐人、申报会计师核查意见如下：

1、2020 年，发行人与都市霍普、麦格霍普之间发生的采购金额较小，未对 发行人的经营业绩与财务状况产生重大影响，关联交易定价公允、合理；

2、报告期各期，发行人主要供应商变动较为频繁，符合行业惯例；

3、报告期内，对于主要项目合作服务的采购情况等相关数据真实、准确。

### 问题 11

11. 申报材料显示，报告期内，发行人公共建筑设计业务毛利率低于居住建筑设计业务，主要原因为发行人对于公共建筑设计项目相关人员给予更高的薪酬激励，使得毛利率略低；报告期各期，公司毛利率略低于同行业可比公司杰恩设计，高于筑博设计、华阳国际及山鼎设计。请发行人：（1）补充披露对居住建筑设计、公共建筑设计的员工薪酬激励政策，报告期内同一类别项目的激励政策是否保持一致，如不一致请分析原因；（2）结合主要项目开展情况，逐一量化分析并补充披露居住建筑设计、公共建筑设计项目的收入、成本、薪酬激励金额、毛利、毛利率，薪酬激励金额对毛利和毛利率的影响程度，进一步分析居住建筑设计业务毛利率大幅高于公共建筑设计业务的原因及合理性；（3）按照建筑方案设计、全过程设计两种类型项目，对比同行业可比公司两种类型项目毛利率情况，补充披露公司与同行业可比公司毛利率的差异及原因；（4）补充披露报告期内是否存在跨期项目，跨期项目毛利率是否一致，如不一致请分析原因及合理性。请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。

### 答复：

#### 【补充信息披露情况】

（一）补充披露对居住建筑设计、公共建筑设计的员工薪酬激励政策，报告期内同一类别项目的激励政策是否保持一致，如不一致请分析原因

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、经营成果分析”之“（二）毛利及毛利率分析”补充披露如下：

#### 5、居住建筑设计、公共建筑设计的毛利率分析

报告期内，公司居住建筑设计、公共建筑设计的毛利率如下：

单位：万元

业务板块	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
居住建筑	11,692.87	52.03%	23,224.12	54.97%	22,523.59	54.03%	14,423.09	53.96%
公共建筑	1,490.63	28.68%	3,440.02	30.94%	1,621.56	28.43%	1,674.30	34.40%

报告期各期，公司居住建筑设计业务的毛利率显著高于公共建筑设计业务，主要原因分析如下：

公司设计项目管理实行“项目预算制考核”，即根据设计项目的收入乘以一定的比例（成本系数）作为项目成本包，覆盖包括人工薪酬、差旅交通费、图文制作费等项目支出，因此，项目成本包所对应收入的切分比例（成本系数）成为影响项目毛利率的核心因素，即，切分比例（成本系数）越高、项目毛利率越低。

公司制定了《设计部门成本核算管理办法》，结合业务策略导向，对不同类别的设计项目，制定了差异化的绩效薪酬导向政策：居住建筑项目是公司的优势业务、且相当部分业务来自于保利体系，标准化程度高、业务承做难度小，因此住宅业态项目的成本切分比例相对较低，通常为 41%-47%，因而该类项目毛利率较高；非住宅类项目（包括公共建筑项目）是公司的相对弱势领域，也是公司大力拓展、鼓励支持的业务领域，为了强化绩效导向、鼓励业务发展，公司对非住宅业态项目设置了较高的成本系数，通常为 70%，因而该类项目毛利率较低。

报告期内，公司同一类别项目的激励政策保持一致，未发生重大变化。

**（二）结合主要项目开展情况，逐一量化分析并补充披露居住建筑设计、公共建筑设计项目的收入、成本、薪酬激励金额、毛利、毛利率，薪酬激励金额对毛利和毛利率的影响程度，进一步分析居住建筑设计业务毛利率大幅高于公共建筑设计业务的原因及合理性**

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、经营成果分析”之“（二）毛利及毛利率分析”补充披露如下：

#### 5、居住建筑设计、公共建筑设计的毛利率分析

.....

以报告期各期居住建筑、公共建筑第一大项目为例，其成本构成明细情况如下：

单位：万元

	项目名称	收入	成本	其中：人工薪酬	毛利	毛利率	人工薪酬/收入
2020年1-6月	福建保利泉州市 S2019-37 号地块项目（居住建筑）	620.63	273.77	209.17	346.86	55.89%	33.70%

	广州明珞汽车装备有限公司新总部项目（公共建筑）	281.40	180.11	112.78	101.29	35.99%	40.08%
2019年	世茂长沙公司张家界沿江经济开发地块（居住建筑）	609.47	263.00	180.03	346.47	56.85%	29.54%
	宝能西安西咸新区汽车配套服务项目（公共建筑）	253.62	168.40	93.65	85.22	33.60%	36.93%
2018年	绿地香港肇庆宋隆小镇一期项目（居住建筑）	972.14	416.18	296.58	555.96	57.19%	30.51%
	成都保利大都会项目（公共建筑）	160.32	126.68	69.24	33.64	20.98%	43.19%
2017年	甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期设计总包（居住建筑）	452.06	194.43	128.75	257.62	56.99%	28.48%
	郑州阳光城经开区航海路项目（公共建筑）	328.51	235.47	115.44	93.05	28.32%	35.14%

报告期各期，公共建筑项目人工薪酬占收入的比例明显高于居住建筑项目，进一步引致居住建筑设计业务毛利率高于公共建筑设计业务。

**（三）按照建筑方案设计、全过程设计两种类型项目，对比同行业可比公司两种类型项目毛利率情况，补充披露公司与同行业可比公司毛利率的差异及原因**

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、经营成果分析”之“（二）毛利及毛利率分析”补充披露如下：

### 3、不同业务类别的毛利率情况

.....

**（3）按照建筑方案设计、全过程设计两种类型项目，对比同行业可比公司两种类型项目毛利率情况**

报告期内，公司的核心业务聚焦于以建筑方案设计为核心的建筑专业领域内的设计服务，公司的设计项目均为建筑方案设计项目，无全过程设计项目。对比同行业可比公司建筑方案设计项目毛利率情况如下：

项目类别	对标公司名称	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
建筑方案设计项目	杰恩设计	48.57%	53.08%	53.15%	52.65%
	尤安设计 (在审企业)	-	52.18%	53.87%	51.04%

	霍普股份	49.39%	51.87%	52.31%	51.93%
--	------	--------	--------	--------	--------

注：尤安设计为创业板在审企业，出于可比性考虑，表格数据来源于其招股说明书披露的居住建筑设计业务毛利率。

建筑方案设计类项目方面，鉴于目前 A 股市场上暂无主营建筑方案设计的上市公司，可比公司选取杰恩设计（主营建筑室内设计，业务侧重于方案的创意创作）、尤安设计（创业板在审企业，业务侧重于建筑方案设计）。报告期内，公司建筑方案设计项目的毛利率与上述公司较为接近。

综上，对比同行业可比公司，公司的业务毛利率处于合理水平，不存在重大差异。

#### （四）补充披露报告期内是否存在跨期项目，跨期项目毛利率是否一致，如不一致请分析原因及合理性

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、经营成果分析”之“（二）毛利及毛利率分析”补充披露如下：

##### 6、报告期内是否存在跨期项目，跨期项目毛利率是否一致，如不一致请分析原因及合理性

报告期各期，公司存在跨期执行的设计项目，跨期执行的设计项目在各期的毛利率整体较为平稳、差异较小，少量项目因执行需要、对外采购项目合作服务、使得当期成本支出较高，使得当期毛利率较低、存在波动。以报告期各期第一大项目为例，其在报告期各期的项目毛利率情况如下：

项目名称	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
-福建保利泉州市 S2019-37 号地块项目	55.89%	-	-	-
世茂长沙公司张家界沿江经济开发区地块	54.26%	56.85%	-	-
绿地香港肇庆宋隆小镇一期项目	-	56.82%	57.19%	-
甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期设计总包	-	-	17.32%	56.99%

从上表可见，报告期各期，公司主要跨期项目的毛利率基本稳定、差异不大，其中，甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期设计总包项目，2017年、2018年项目毛利率差异较大，主要原因为：2018年，该项目确认收入 621.59 万元，

当期主要向上海天华建筑设计有限公司、上海川璞建筑环境设计有限公司采购施工图设计、景观方案及施工图设计等服务，产生项目合作服务成本 393.82 万元，使得当期该设计项目毛利率较低。

## 【中介机构核查意见】

### （一）核查过程

保荐机构、申报会计师执行了如下核查程序：

- 1、查阅了发行人的内部管理制度、薪酬激励政策，访谈了关键管理人员；
- 2、查阅了发行人居住建筑设计、公共建筑设计项目的收入、成本构成明细，就薪酬激励以及其他成本构成项目对毛利和毛利率的影响程度进行了分析，对居住建筑设计业务毛利率大幅高于公共建筑设计业务的原因及合理性进行了分析；
- 3、查阅了发行人各设计项目明细表，按照建筑方案设计、全过程设计两种类型项目，对比同行业可比公司两种类型项目毛利率情况，并对差异情况及原因进行了分析；
- 4、查阅了发行人各设计项目明细表，对跨期项目的毛利率情况、毛利率波动的合理性进行了分析。

### （二）核查意见

保荐机构、申报会计师核查意见如下：

- 1、报告期内，发行人同一类别项目的激励政策基本保持一致；
- 2、发行人已补充披露居住建筑设计、公共建筑设计项目的收入、成本、薪酬激励金额、毛利、毛利率，薪酬激励金额对毛利和毛利率的影响程度，居住建筑设计业务毛利率大幅高于公共建筑设计业务，具有合理原因；
- 3、对比同行业可比公司，发行人的业务毛利率处于合理水平，不存在重大差异；
- 4、报告期各期，发行人存在跨期执行的设计项目，跨期执行的设计项目在各期的毛利率整体较为平稳、差异较小，少量项目毛利率存在波动具有合理原因。

## 问题 12

12. 申报材料显示，报告期内公司存在项目咨询费，主要系公司为获取业务信息、引荐客户而发生的咨询顾问费用；公司将实际发生的研发费用全部费用化，计入当期损益，研发费用主要为职工薪酬；公司销售费用率、管理费用率、研发费用率与同行业可比公司存在一定差异。请发行人：（1）补充披露咨询费对应项目的具体实施情况，产生项目咨询费是否符合行业惯例，同行业可比公司的比较情况，2017 年没有该项费用的原因；（2）结合收入规模、费用支出情况，量化分析并补充披露公司销售费用率、管理费用率、研发费用率与同行业可比公司存在差异的原因，相关披露信息是否客观、准确；（3）结合公司研发人员数量及薪酬政策，补充披露研发人员人均薪酬与同行业可比公司比较情况；（4）补充披露同行业可比公司研发支出的会计处理方法，与公司相关会计处理是否存在差异，如存在请分析原因及合理性。请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。

### 【补充信息披露情况】

（一）补充披露咨询费对应项目的具体实施情况，产生项目咨询费是否符合行业惯例，同行业可比公司的比较情况，2017 年没有该项费用的原因

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、经营成果分析”之“（一）利润表项目的逐项分析”之“6、期间费用分析”之“（1）销售费用分析”补充披露如下：

.....

报告期内，公司销售费用中项目咨询费分别为 0.00 万元、222.79 万元、89.11 万元和 161.26 万元。涉及的主要项目有绿地香港肇庆宋隆小镇一期项目、檀宫企业管理有限公司济南商河红星地块项目、绿地香港扬州 GZ128 地块大区设计

等，项目正在正常进行中。产生项目咨询费属于行业惯例，同行业可比公司将类似费用归入咨询服务费、市场拓展费、其他等。

公司2017年无项目咨询费，2018年开始产生项目咨询费，主要原因为：2018年以来，公司为加大业务开拓力度，委托相关服务机构提供业务信息，引荐客户接洽，进而发生相关支出。

**(二) 结合收入规模、费用支出情况，量化分析并补充披露公司销售费用率、管理费用率、研发费用率与同行业可比公司存在差异的原因，相关披露信息是否客观、准确**

### 1、公司销售费用率与同行业上市公司的比较情况

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、经营成果分析”之“(一) 利润表项目的逐项分析”之“6、期间费用分析”之“(1) 销售费用分析”补充披露如下：

.....

公司与同行业可比公司销售费用率具体差异情况如下：

单位：万元

2020年1-6月												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		山鼎设计		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	400.66	3.20%	719.01	1.98%	491.94	0.84%	134.97	2.44%	371.62	0.91%	312.79	2.37%
其他	170.68	1.36%	457.57	1.26%	723.95	1.23%	77.62	1.40%	291.15	0.71%	400.92	3.04%
合计	571.34	4.56%	1,176.58	3.24%	1,215.89	2.07%	212.59	3.84%	662.76	1.63%	713.71	5.41%
营业收入	12,534.51	100%	36,291.84	100%	58,695.67	100%	5,539.07	100%	40,765.21	100%	13,183.51	100%
2019年度												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		山鼎设计		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,240.91	3.18%	1,893.60	2.05%	1,084.99	0.91%	288.01	1.35%	797.13	0.93%	452.25	1.70%

其他	581.70	1.49%	1,003.19	1.09%	1,871.82	1.57%	238.69	1.12%	985.52	1.15%	877.24	3.29%
合计	1,822.61	4.68%	2,896.79	3.13%	2,956.80	2.48%	526.70	2.46%	1,782.65	2.09%	1,329.49	4.99%
营业收入	38,963.11	100%	92,415.03	100%	119,464.89	100%	21,373.88	100%	85,430.23	100%	26,664.14	100%
2018 年度												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		山鼎设计		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,236.35	3.62%	1,637.93	1.95%	905.97	0.99%	366.03	1.69%	706.93	0.97%	556.72	2.31%
其他	613.31	1.79%	717.98	0.85%	1,023.12	1.12%	255.88	1.18%	928.52	1.27%	738.72	3.06%
合计	1,849.66	5.41%	2,355.92	2.80%	1,929.09	2.11%	621.91	2.88%	1,635.45	2.24%	1,295.44	5.37%
营业收入	34,173.21	100%	84,158.93	100%	91,609.96	100%	21,594.67	100%	72,957.09	100%	24,145.15	100%
2017 年度												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		山鼎设计		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,041.66	4.17%	1,216.05	1.75%	740.28	1.25%	249.69	1.67%	653.66	1.34%	408.43	2.54%
其他	428.47	1.71%	617.40	0.89%	577.01	0.97%	173.95	1.16%	836.09	1.72%	282.35	1.75%
合计	1,470.13	5.88%	1,833.45	2.63%	1,317.29	2.22%	423.64	2.83%	1,489.75	3.06%	690.78	4.29%
营业收入	24,987.48	100%	69,687.21	100%	59,268.05	100%	14,994.10	100%	48,644.09	100%	16,097.39	100%

报告期内，公司销售费用率整体与杰恩设计相当，略高于筑博设计、华阳国际、山鼎设计和尤安设计，处于合理区间。报告期内，公司平均销售费用率为5.02%，杰恩设计平均销售费用率为5.13%，两者相当。公司平均销售费用率高于筑博设计、华阳国际、山鼎设计、尤安设计四家销售费用率平均值2.41个百分点，主要原因为：①公司平均职工薪酬占营业收入比例高于筑博设计、华阳国际、山鼎设计、尤安设计四家平均值0.79个百分点；②此外，公司因每年冠名“霍普杯”国际大学生建筑设计竞赛产生一定支出，报告期内，相关赛事举办支出平均金额占营业收入比例为0.71%。

## 2、公司管理费用率与同行业上市公司的比较情况

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、

经营成果分析”之“(一)利润表项目的逐项分析”之“6、期间费用分析”之“(2)管理费用分析”补充披露如下：

公司与同行业可比公司管理费用率(剔除股份支付后)具体差异情况如下：

单位：万元

2020年1-6月												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		山鼎设计		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,194.07	9.53%	3,626.79	9.99%	4,199.33	7.15%	748.11	13.51%	1,244.05	3.05%	559.21	4.24%
其他	633.02	5.05%	1,406.47	3.88%	1,231.97	2.10%	418.63	7.56%	1,392.92	3.42%	457.53	3.47%
合计	1,827.09	14.58%	5,033.26	13.87%	5,431.31	9.25%	1,166.74	21.06%	2,636.98	6.47%	1,016.73	7.71%
营业收入	12,534.51	100%	36,291.84	100%	58,695.67	100%	5,539.07	100%	40,765.21	100%	13,183.51	100%
2019年度												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		山鼎设计		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	2,888.89	7.41%	10,273.00	11.12%	8,432.94	7.06%	1,595.34	7.46%	2,685.11	3.14%	1,148.11	4.31%
其他	1,386.41	3.56%	3,283.65	3.55%	2,996.36	2.51%	999.91	4.68%	2,856.15	3.34%	970.17	3.64%
合计	4,275.29	10.97%	13,556.65	14.67%	11,429.30	9.57%	2,595.25	12.14%	5,541.26	6.49%	2,118.28	7.94%
营业收入	38,963.11	100%	92,415.03	100%	119,464.89	100%	21,373.88	100%	85,430.23	100%	26,664.14	100%
2018年度												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		山鼎设计		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,458.06	4.27%	7,713.02	9.16%	6,161.96	6.73%	1,587.29	7.35%	2,053.12	2.81%	1,134.88	4.70%
其他	1,838.02	5.38%	2,047.39	2.43%	1,644.91	1.80%	1,117.81	5.18%	2,306.02	3.16%	877.73	3.64%
合计	3,296.08	9.65%	10,242.31	12.17%	7,806.87	8.52%	2,705.10	12.53%	4,359.14	5.97%	2,012.61	8.34%
营业收入	34,173.21	100%	84,158.93	100%	91,609.96	100%	21,594.67	100%	72,957.09	100%	24,145.15	100%
2017年度												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		山鼎设计		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,314.26	5.26%	6,522.23	9.36%	4,042.27	6.82%	1,289.91	8.60%	1,876.87	3.86%	712.15	4.42%

薪酬												
其他	1,030.76	4.13%	2,260.07	3.24%	1,665.64	2.81%	1,003.84	6.69%	1,898.49	3.90%	386.31	2.40%
合计	2,345.02	9.38%	8,782.30	12.60%	5,707.91	9.63%	2,293.75	15.30%	3,775.35	7.76%	1,098.46	6.82%
营业收入	24,987.48	100%	69,687.21	100%	59,268.05	100%	14,994.10	100%	48,644.09	100%	16,097.39	100%

报告期内，公司平均管理费用率为7.70%，分别低于杰恩设计、筑博设计、华阳国际、山鼎设计平均管理费用率3.44个百分点、5.63个百分点、1.54个百分点、7.56个百分点，高于尤安设计平均管理费用率1.03个百分点。公司报告期内平均管理费用率处于合理区间。与同行业可比公司差异为公司报告期内管理费用中平均职工薪酬占营业收入的比例分别低于杰恩设计、筑博设计、华阳国际、山鼎设计2.20个百分点、5.49个百分点、2.52个百分点、4.81个百分点，高于尤安设计1.20个百分点。与杰恩设计、筑博设计、华阳国际、山鼎设计相比，公司以建筑单专业领域的设计服务为主业、业务聚焦度更高、机构设置相对精简，因而相关的管理成本相对较低，公司管理费用中职工薪酬占营业收入的比例低于上述可比公司。与同样以建筑方案设计为主营业务的尤安设计相比，公司业务规模相对较小，因而公司管理费用中职工薪酬占营业收入的比例略高于尤安设计。

### 3、公司研发费用率与同行业上市公司的比较情况

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、经营成果分析”之“(一)利润表项目的逐项分析”之“6、期间费用分析”之“(3)研发费用分析”补充披露如下：

.....

公司与同行业可比公司研发费用具体差异情况如下：

单位：万元

2020年1-6月												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		山鼎设计		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	677.29	5.40%	1,406.04	3.87%	2,878.25	4.90%	-	-	2,072.35	5.08%	858.32	6.51%

其他	46.23	0.37%	208.75	0.58%	258.67	0.44%	-	-	7.41	0.02%	85.01	0.64%
合计	723.52	5.77%	1,614.79	4.45%	3,136.92	5.34%	-	-	2,079.77	5.10%	943.33	7.16%
营业收入	12,534.51	100%	36,291.84	100%	58,695.67	100%	5,539.07	100%	40,765.21	100%	13,183.51	100%
2019 年度												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		山鼎设计		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,771.71	4.55%	3,459.63	3.74%	4,766.27	3.99%	-	-	4,494.30	5.26%	1,891.00	7.09%
其他	188.28	0.48%	553.74	0.60%	490.05	0.41%	-	-	14.69	0.02%	113.95	0.43%
合计	1,959.99	5.03%	4,013.37	4.34%	5,256.32	4.40%	-	-	4,509.00	5.28%	2,004.95	7.52%
营业收入	38,963.11	100%	92,415.03	100%	119,464.89	100%	21,373.88	100%	85,430.23	100%	26,664.14	100%
2018 年度												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		山鼎设计		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,730.90	5.07%	3,138.00	3.73%	3,165.56	3.46%	-	-	4,421.95	6.06%	1,985.67	8.22%
其他	69.43	0.20%	580.65	0.69%	399.44	0.44%	-	-	15.94	0.02%	64.58	0.27%
合计	1,800.32	5.27%	3,718.65	4.42%	3,565.00	3.89%	-	-	4,437.89	6.08%	2,050.25	8.49%
营业收入	34,173.21	100%	84,158.93	100%	91,609.96	100%	21,594.67	100%	72,957.09	100%	24,145.15	100%
2017 年度												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		山鼎设计		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	-	-	2,435.13	3.49%	1,941.26	3.28%	-	-	3,219.59	6.62%	2,079.08	12.92%
其他	-	-	675.75	0.97%	384.17	0.65%	-	-	1.42	0.00%	99.58	0.62%
合计	1,161.71	4.65%	3,110.88	4.46%	2,325.43	3.92%	-	-	3,221.00	6.62%	2,178.66	13.53%
营业收入	24,987.48	100%	69,687.21	100%	59,268.05	100%	14,994.10	100%	48,644.09	100%	16,097.39	100%

注：杰恩设计2017年度未披露研发费用明细，山鼎设计报告期内无研发费用。

报告期内，公司平均研发费用率为9.18%，杰恩设计、筑博设计、华阳国际、山鼎设计、尤安设计平均研发费用率分别为5.18%、4.42%、4.39%、0.00%、5.77%。与同行业可比公司相比，公司研发支出合理且保持稳定，但公司收入规模相较

于同行业可比公司较小，因而使得研发费用率较高。

### （三）结合公司研发人员数量及薪酬政策，补充披露研发人员人均薪酬与同行业可比公司比较情况

发行人已在招股说明书“第六节 业务与技术”之“六、发行人的核心技术和研发情况”之“（四）核心技术及研发人员情况”之“5、研发人员人均薪酬与同行业可比公司比较情况”补充披露如下：

#### 5、研发人员人均薪酬与同行业可比公司比较情况

公司无专职研发人员，研发人员均由设计人员兼任。报告期各期末，公司设计及研发人员（上表统称为“技术人员”）分别为231人、287人、385人、380人，占总人数比例分别为87.83%、88.58%、88.91%、89.20%。

公司技术人员薪酬总额等于建筑设计业务成本中计提的职工薪酬总额与研发费用中计提的职工薪酬总额之和，设计研发人员的职工薪酬按照其每月从事设计业务、研发活动所耗费的工时或工日占比分摊计入相应的建筑设计业务成本与研发费用，相关划分、计量准确、合理。公司技术人员人均薪酬与同行业可比公司比较情况如下：

单位：万元/年

公司	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
杰恩设计	-	24.31	26.86	22.26
筑博设计	-	29.75	28.35	25.25
华阳国际	-	21.74	21.28	19.98
山鼎设计	-	23.65	23.35	17.07
尤安设计	14.43	31.16	33.70	31.30
霍普股份	13.18	29.23	35.80	30.45

注1：可比公司数据来源于上市公司招股说明书、保荐工作报告、补充法律意见书、定期报告等公告文件。

注2：发行人人数为月末平均人数，可比公司人数为年初年末平均人数。

注3：部分可比公司未披露技术人员人均薪酬，用全部人员人均薪酬替代。

与同行业可比公司相比，公司技术人员平均薪酬处于较高水平。

### （四）补充披露同行业可比公司研发支出的会计处理方法，与公司相关会计

## 处理是否存在差异，如存在请分析原因及合理性

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、经营成果分析”之“（一）利润表项目的逐项分析”之“6、期间费用分析”之“（3）研发费用分析”补充披露如下：

### （3）研发费用分析

.....

根据会计核算的谨慎性原则，公司将实际发生的研发费用全部费用化，计入当期损益。报告期内，公司不存在开发支出资本化的情况。

同行业可比公司中，筑博设计、华阳国际、山鼎设计在报告期内均将研发支出费用化处理。杰恩设计 2018 年、2019 年、2020 年 1-6 月将研发支出费用化处理，2017 年度因其内部研发的软件项目完成并投入使用，杰恩设计将该软件研发项目开发阶段的支出予以资本化。

综上所述，同行业可比公司研发支出的会计处理方法与公司不存在明显差异，公司对研发支出会计处理方法合规、谨慎。

### 【中介机构核查意见】

#### （一）核查过程

保荐机构、申报会计师执行了如下核查程序：

1、核查了咨询费对应项目的具体实施情况，包括业务合同、收入确认情况，项目完成阶段，查询了同行业可比公司的期间费用构成；

2、补充披露发行人销售费用率、管理费用率、研发费用率与同行业可比公司的比较情况，对差异情况量化分析；

3、查询了发行人研发人员薪酬政策，与同行业可比公司研发人员人均薪酬进行比较；

4、将发行人研发支出会计处理方法与同行业可比公司进行比较，对发行人相关会计处理合理性进行分析。

## （二）核查意见

保荐机构、申报会计师核查意见如下：

1、发行人咨询费支出具有商业合理性，项目咨询费是行业惯例，发行人 2017 年没有产生项目咨询费具有合理原因；

2、发行人销售费用率、管理费用率、研发费用率与同行业可比公司存在差异具有合理性，相关披露客观、准确；

3、发行人研发人员由技术人员兼任，技术人员人均薪酬与同行业可比公司相比处于较高水平；

4、发行人研发支出会计处理方法与同行业可比公司相比不存在重大差异，相关会计处理合规、谨慎。

### 问题 13

13. 申报材料显示，报告期各期末，发行人应收票据及应收账款账面价值分别为 3,647.89 万元、9,217.23 万元和 20,208.79 万元。其中，1 年以内和 1-2 年应收账款分别从 2018 年的 9,168.22 万元、538.33 万元增至 2019 年的 17,626.19 万元、3,480.01 万元，增长迅速。请发行人：（1）分别披露报告期内应收账款、应收票据波动情况及原因，应收账款账龄结构与同行业可比公司比较情况，如存在较大差异请分析原因及合理性；（2）补充披露应收账款前五名客户与营业收入前五名客户匹配情况，报告期各期末主要客户应收账款余额变动原因；（3）补充披露应收账款中是否存在账龄较长、回收风险较大情形，应收账款对象中是否存在资金链紧张的房地产企业，如存在请补充披露涉及的应收账款金额、占比、坏账准备计提是否充分及发行人应对措施；（4）补充披露报告期各期末应收账款至反馈意见回复日的回款金额及比例，应收账款逾期金额和逾期未收回的原因，是否存在回款障碍，报告期内坏账核销的对象、金额、账龄、核销

原因；（5）补充披露执行新金融工具准则采用预期信用损失模型对应收款项计提坏账准备的具体方法,新金融工具准则下确认的预期损失率与原准则下坏账计提比例的差异情况及原因,使用预期信用损失模型计提的信用损失金额是否充分,与同行业可比公司比较情况及差异原因。（6）结合上述情况,进一步补充披露发行人所面临的房地产行业调控风险、应收账款坏账损失风险,相关风险提示是否充分,应收账款坏账准备计提是否充分；（7）应收票据是否存在转让、背书或贴现情形,相关会计处理是否符合《企业会计准则》规定。请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。

### 答复:

#### 【补充信息披露情况】

（一）分别披露报告期内应收账款、应收票据波动情况及原因,应收账款账龄结构与同行业可比公司比较情况,如存在较大差异请分析原因及合理性

##### 1、报告期内应收票据波动情况及原因

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十、资产质量分析”之“（二）各项主要资产分析”之“1、流动资产的构成及变化分析”之“（3）应收票据及应收账款”之“1）应收票据”补充披露如下：

.....

##### ⑤ 应收票据波动情况及原因

报告期各期末,公司应收票据余额分别为 410.00 万元、0.00 万元、285.83 万元、217.62 万元。报告期内金额较小,无明显波动,与同行业可比公司比较情况如下:

单位:万元

公司名称	项目	2020年1-6月/2020年6月30日	2019年度/末		2018年度/末		2017年度/末
		金额	金额	增幅	金额	增幅	金额

杰恩设计	应收票据余额	565.22	1,177.27	358.36%	256.84	1,184.21%	20.00
	余额/营业收入	4.51%	3.02%	-	0.75%	-	0.08%
筑博设计	应收票据余额	4,412.68	6,743.84	258.56%	1,880.81	21.88%	1,543.20
	余额/营业收入	12.16%	7.30%	-	2.23%	-	2.21%
华阳国际	应收票据余额	4,886.51	5,515.08	43.91%	3,832.38	501.25%	637.40
	余额/营业收入	8.33%	4.62%	-	4.18%	-	1.08%
山鼎设计	应收票据余额	377.60	278.21	-69.69%	917.96	13.27%	810.42
	余额/营业收入	6.82%	1.30%	-	4.25%	-	5.40%
霍普股份	应收票据余额	217.62	285.83	-	0.00	-100.00%	410.00
	营业收入	13,183.51	26,664.14	10.43%	24,145.15	49.99%	16,097.39
	余额/营业收入	1.65%	1.07%	-	0.00%	-	2.55%

报告期各期末，公司应收票据余额波动原因如下：

2017年12月31日，公司应收票据净额为410.00万元，主要系西宁伟业房地产开发有限公司向公司开具的银行承兑汇票和合肥悦盈置业有限公司向公司开具的商业承兑汇票。上述票据已于2018年度到期并兑付。

2018年12月31日，公司应收票据净额为0，主要系公司当期未收到银行承兑汇票、商业承兑汇票且期初应收票据已全部兑付。

2019年12月31日公司应收票据净额为267.31万元，主要系公司当期收到沈阳保利香槟房地产开发有限公司等公司的商业承兑汇票，上述票据已于2020年上半年到期并兑付。

2020年6月30日，公司应收票据净额为197.74万元，主要系公司当期收到的武汉世茂嘉年华置业有限公司、南充商投置地有限责任公司等公司的商业承兑汇票。

报告期内，公司应收票据主要系客户向公司开具的银行承兑汇票及商业承兑汇票所致，应收票据金额较小且未发生到期无法兑付的情形。

## 2、报告期内应收账款波动情况及原因

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十、资产质量分析”之“（二）各项主要资产分析”之“1、流动资产的构成及变化分

析”之“（3）应收票据及应收账款”之“2）应收账款”补充披露如下：

报告期各期末，公司应收账款账面价值分别为 3,237.89 万元、9,217.23 万元、19,941.49 万元和 22,937.21 万元，随着公司经营规模的扩张而呈现上升趋势。

#### ① 应收账款波动情况及原因

报告期各期末，公司应收账款余额分别为 3,831.46 万元、9,752.41 万元、21,235.39 万元、24,626.67 万元。报告期内增幅较大，与同行业公司比较情况如下：

单位：万元

公司名称	项目	2020年1-6月 /2020年6月30 日	2019年度/末		2018年度/末		2017年度/ 末
		金额	金额	增幅	金额	增幅	金额
杰恩设计	应收账款余额	27,783.43	29,844.70	34.38%	22,208.54	58.50%	14,011.34
	余额/营业收入	221.66%	76.60%	-	64.99%	-	56.07%
筑博设计	应收账款余额	13,933.98	30,878.85	20.53%	25,618.30	15.13%	22,251.46
	余额/营业收入	38.39%	33.41%	-	30.44%	-	31.93%
华阳国际	应收账款余额	19,985.07	49,220.78	58.14%	31,123.86	50.23%	20,717.04
	余额/营业收入	34.05%	41.20%	-	33.97%	-	34.95%
山鼎设计	应收账款余额	18,459.30	19,904.76	-1.83%	20,275.53	-10.01%	22,530.24
	余额/营业收入	333.26%	93.13%	-	93.89%	-	150.26%
霍普股份	应收账款余额	24,626.67	21,235.39	117.75%	9,752.41	154.54%	3,831.46
	营业收入	13,183.51	26,664.14	10.43%	24,145.15	49.99%	16,097.39
	余额/营业收入	186.80%	79.64%	-	40.39%	-	23.80%

报告期内，公司应收账款余额整体呈现较快的上升态势，其原因分析具体如下：

2017年至2018年，公司应收账款余额由3,831.46万元增长至9,752.41万元，增幅达154.54%，增速较快，主要原因为：第一，业务规模扩张带动，2017年至2018年公司营业收入分别为16,097.39万元和24,145.15万元，增幅达49.99%，相应带动应收账款同步增长；第二，2017年，公司业务规模相对较小，

当期末应收账款余额仅为 3,831.46 万元，占当期营业收入比例仅为 23.80%，远低于同行业水平，金额、占比均较低，因而使得以 2017 年为基数计算的 2018 年应收账款增幅相对较高。

2018 年至 2019 年，公司应收账款余额由 9,752.41 万元增长至 21,235.39 万元，增幅达 117.75%，增速较快，主要原因为：

第一，下游房地产行业资金面收紧。公司主要客户为房地产开发企业，报告期内，随着房地产行业调控政策的持续深化，房地产行业融资渠道持续趋紧、监管趋严、融资成本有所上升。尤其是 2018 年 4 月央行、银保监会、证监会、外汇局联合发布《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（“资管新规”）、2019 年 5 月银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》（“23 号文”），房地产行业前端融资进一步受限，“降杠杆、控规模、保现金”成为经营目标。房地产企业降杠杆以无息负债置换有息负债，一方面重点房地产企业有息负债规模增速持续下行，另一方面无息负债中面向供应商的在提速，表现突出的是进一步压缩供应商的账款。2018 年、2019 年，房地产企业面向供应商的无息负债（应付票据及应付账款）分别为 6,563.97 亿元和 11,392.79 亿元，2019 年增幅达 73.57%，公司作为房地产企业的设计服务供应商，受上述因素影响，销售回款进一步放缓，致使公司 2019 年度末应收账款增幅较大。

第二，2018 年末公司应收账款余额仅为 9,752.41 万元，占当期营业收入比例仅为 40.39%，与同行业公司相比，处于偏低水平，因而使得以 2018 年为基数计算的 2019 年应收账款余额增幅相对较高。

第三，2019 年公司应收账款余额占营业收入的比例为 79.64%，与同行业公司相比，与杰恩设计接近、高于华阳国际和筑博设计、低于山鼎设计，其中，高于华阳国际和筑博设计的主要原因为：华阳国际和筑博设计的主要客户，除了房地产开发企业外，还包括一定比例的文教体育医疗等事业单位及政府机构等，因而受因房地产调控政策引致的房地产开发商回款速度放缓的影响较小。

2020 年 6 月末，公司应收账款余额为 24,626.67 万元，与 2019 年末相比略有上升，占当期营业收入的比例为 186.80%，与同行业公司相比处于合理范围。

3、应收账款账龄结构与同行业可比公司比较情况，如存在较大差异请分析原因及合理性；

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十、资产质量分析”之“（二）各项主要资产分析”之“1、流动资产的构成及变化分析”之“（3）应收票据及应收账款”之“2）应收账款”补充披露如下：

.....

⑤ 应收账款账龄结构

报告期内，公司应收账款账龄结构与同行业可比公司相比不存在较大差异，账龄结构合理，应收账款质量较高，具体情况如下：

2020年6月30日					
账龄	杰恩设计	筑博设计	华阳国际	山鼎设计	霍普股份
1年以内	55.47%	75.76%	78.53%	46.78%	73.32%
1至2年	25.74%	14.63%	17.89%	14.78%	25.64%
2-3年	7.80%	4.69%	2.87%	8.70%	0.83%
3年以上	11.00%	4.92%	0.72%	29.74%	0.22%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2019年12月31日					
账龄	杰恩设计	筑博设计	华阳国际	山鼎设计	霍普股份
1年以内	62.75%	66.20%	73.54%	52.94%	83.00%
1至2年	19.93%	17.11%	17.59%	10.20%	16.39%
2-3年	7.97%	9.24%	5.30%	8.91%	0.61%
3年以上	9.34%	7.45%	3.57%	27.94%	0.00%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2018年12月31日					
账龄	杰恩设计	筑博设计	华阳国际	山鼎设计	霍普股份
1年以内	69.51%	61.44%	74.50%	46.02%	94.01%
1至2年	15.68%	18.78%	17.51%	14.16%	5.52%
2-3年	9.82%	8.53%	4.11%	24.77%	0.47%
3年以上	4.99%	11.25%	3.88%	15.05%	0.00%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

2017年12月31日					
账龄	杰恩设计	筑博设计	华阳国际	山鼎设计	霍普股份
1年以内	71.01%	59.63%	67.27%	48.64%	86.75%
1至2年	19.79%	17.22%	22.19%	30.68%	1.47%
2-3年	4.62%	15.61%	5.39%	11.02%	1.54%
3年以上	4.59%	7.55%	5.15%	9.65%	10.24%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

## (二) 补充披露应收账款前五名客户与营业收入前五名客户匹配情况，报告期各期末主要客户应收账款余额变动原因

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十、资产质量分析”之“（二）各项主要资产分析”之“1、流动资产的构成及变化分析”之“（3）应收票据及应收账款”之“2）应收账款”补充披露如下：

.....

### ② 主要客户的应收账款情况

房地产企业一般以项目公司的形式开展业务，公司当期应收账款余额较大主要系当年或前一年收入确认所致，应收账款主要客户存在一定的波动性。报告期各期末，公司应收账款主要债务人情况如下：

单位：万元

时间	序号	应收账款前五名	应收账款	占比	是否为当年或前一年前五名客户
2020年 6月30日	1	肇庆亨昌实业投资有限公司	829.42	3.37%	否
	2	泉州保投置业有限公司	657.86	2.80%	是
	3	张家界世茂荣展置业有限公司	615.79	2.67%	是
	4	中山市宜欣房地产开发有限公司	559.85	2.50%	是
	5	云南阳光城房地产开发有限公司	502.70	2.04%	是
			合计	3,165.62	13.38%
时间	序号	应收账款前五名	应收账款	占比	是否为当年或前一年前五名客户
2019年12 月31日	1	肇庆亨昌实业投资有限公司	829.42	3.91%	是
	2	合肥和禹房地产开发有限公司	693.29	3.26%	是
	3	张家界世茂荣展置业有限公司	646.04	3.04%	是

	4	茂名山湖海房地产开发有限公司	602.37	2.84%	是
	5	汕尾市和越投资发展有限公司	535.91	2.52%	否
	合计		3,307.02	15.57%	-
2018年12月31日					
时间	序号	应收账款前五名	应收账款	占比	是否为当年或前一年前五大客户
2018年12月31日	1	茂名山湖海房地产开发有限公司	740.97	7.60%	是
	2	肇庆亨昌实业投资有限公司	709.77	7.28%	是
	3	潍坊绿奥房地产开发有限公司	436.97	4.48%	否
	4	河源市保腾实业投资有限公司	422.90	4.34%	否
	5	潍坊辰文置业有限公司	399.77	4.10%	否
	合计		2,710.38	27.80%	-
时间	序号	应收账款前五名	应收账款	占比	是否为当年或前一年前五大客户
2017年12月31日	1	无锡融利房地产开发有限公司	401.10	10.47%	否
	2	肇庆宏顺房地产开发有限公司	260.00	6.79%	否
	3	南京天华百润投资发展有限责任公司	196.69	5.13%	否
	4	合肥金科天宸房地产开发有限公司	171.13	4.47%	否
	5	西宁伟业房地产开发有限公司	161.67	4.22%	否
	合计		1,190.58	31.08%	-

#### A. 应收账款前五名客户与营业收入前五名客户匹配情况

报告期内，公司应收账款前五名对象均为房地产开发商，与公司的实际经营情况相符。报告期各期末应收账款前五名客户与营业收入前五名客户匹配上存在部分差异，具体分析如下：

肇庆亨昌实业投资有限公司 2020 年 6 月 30 日应收账款余额为第一名，当期营业收入并未进入前五名，其为公司 2018 年度第一大客户、2019 年度第二十大客户。

汕尾市和越投资发展有限公司为 2019 年 12 月 31 日应收账款余额为第五名，当期营业收入并未进入前五名，其为当期第六大客户。

潍坊绿奥房地产开发有限公司、河源市保腾实业投资有限公司、潍坊辰文置业有限公司 2018 年 12 月 31 日应收账款余额分别为 436.97 万元、422.90 万元、399.77 万元，对其当年收入确认金额分别为 412.23 万元、398.97 万元、377.14 万元，未能进入前五名客户，应收账款余额与收入确认金额基本匹配。上述客户期末应收账款余额较高，因其付款时间较长所致。

无锡融利房地产开发有限公司、肇庆宏顺房地产开发有限公司、合肥金科天宸房地产开发有限公司、西宁伟业房地产开发有限公司 2017 年 12 月 31 日应收账款余额分别为 401.10 万元、260.00 万元、171.13 万元、161.67 万元，对其当年收入确认金额分别为 378.39 万元、245.28 万元、354.98 万元、422.02 万元，未能进入前五名客户，应收账款余额与收入确认金额基本匹配，匹配差异因上述客户当期回款延后所致。

南京天华百润投资发展有限责任公司 2017 年 12 月 31 日应收账款余额较高，主要系公司以前年度与其合作项目确认收入及应收账款所致。

#### B. 主要客户应收账款余额变动原因

房地产企业一般以项目公司的形式开展业务，公司与项目公司的合作有一定的周期性，公司在项目周期内逐渐确认收入并收款，项目结束后一般不再与该项目公司发生业务往来。报告期各期末，公司主要应收账款客户在年度间存在一定变动，主要原因为：一方面，房地产企业一般以项目公司为主体开发地产，向公司采购设计服务，随着公司逐步完成设计工作相应确认收入而形成应收账款，使得对客户应收账款有所提升；另一方面，随着应收账款逐步回款，且该项目公司所开发地产项目设计工作的完成而不再向公司采购设计服务，应收账款逐步降低。例如，合肥和禹房地产开发有限公司为公司 2019 年 12 月 31 日应收账款第二大客户，应收账款余额为 693.29 万元，同时为公司当期第一大客户，对其确认收入 654.05 万元。随着 2020 年上半年回款 432.85 万元且期间并未产生收入，其 2020 年 6 月 30 日应收账款余额为 260.44 万元，不在应收账款前五名之列。

综上所述，公司主要客户应收账款余额变动与行业特点有关，具有合理原因。

**(三) 补充披露应收账款中是否存在账龄较长、回收风险较大情形，应收账款对象中是否存在资金链紧张的房地产企业，如存在请补充披露涉及的应收账款金额、占比、坏账准备计提是否充分及发行人应对措施**

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十、资产质量分析”之“(二) 各项主要资产分析”之“1、流动资产的构成及变化分析”之“(3) 应收票据及应收账款”之“(2) 应收账款”补充披露如下：

**③ 主要欠款客户应收账款账龄及期后回款情况**

.....

截至 2020 年 6 月 30 日，公司应收账款中存在账龄在 3 年以上的情形，对应金额为 53.33 万元，占期末应收账款余额比例为 0.22%，该等应收账款回收风险相对较高。公司已按照坏账计提政策对账龄 3 年以上的应收账款全额计提坏账准备。对于该等应收账款余额，公司一方面积极与对方沟通，加大催收力度，另一方面严格按照坏账计提政策对其计提坏账准备。报告期内，应收账款主要客户主要为保利、绿地等国内知名房地产开发商，经营实力较强，不存在因资金链趋紧而使得经营困难、无法偿付的情形。

**(四) 补充披露报告期各期末应收账款至反馈意见回复日的回款金额及比例，应收账款逾期金额和逾期未收回的原因，是否存在回款障碍，报告期内坏账核销的对象、金额、账龄、核销原因**

**1、报告期各期末应收账款至反馈意见回复日的回款金额及比例**

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十、资产质量分析”之“(二) 各项主要资产分析”之“1、流动资产的构成及变化分析”之“(3) 应收票据及应收账款”之“(2) 应收账款”补充披露如下：

**⑥ 期后回款情况**

报告期各期末公司应收账款期后回收情况如下：

单位：万元

时间	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末

应收账款余额		24,626.67	21,235.39	9,752.41	3,831.46
期后回款金额		5,443.19	11,978.57	7,306.72	3,219.73
期后回款占应收账款余额比		22.10%	56.41%	74.92%	83.47%
回款 明细	期后半年	5,443.19	8,488.93	3,578.31	1,875.18
	占比	100.00%	70.87%	48.97%	58.64%
	期后半年至一年	-	3,489.63	2,184.61	1,099.10
	占比	-	29.13%	29.90%	34.37%
	期后一年至两年	-	-	1,543.81	223.72
	占比	-	-	21.13%	7.00%
	期后两年以上	-	-	-	21.72
	占比	-	-	-	0.00%

注：回款统计截至2020年9月30日。

## 2、应收账款逾期金额和逾期未收回的原因，是否存在回款障碍

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十、资产质量分析”之“（二）各项主要资产分析”之“1、流动资产的构成及变化分析”之“（3）应收票据及应收账款”之“2）应收账款”补充披露如下：

### ⑥ 期后回款情况

.....

根据行业惯例及合同约定，客户应当按照合同约定在确认公司提交的工作成果且收到相应结算金额的发票后付款。公司一般与客户签订的合同中未明确约定具体的信用期。报告期各期末，公司账龄一年以上应收账款金额分别为507.51万元、584.20万元、3,609.20和6,570.74万元，占各期末应收账款余额比例分别为13.25%、5.99%、17.00%和26.68%。

报告期各期末，公司存在账龄一年以上应收账款未能收回的原因主要为：一方面，公司客户主要为保利、绿地等大型房地产开发商，客户内部付款审批程序较长，同时可能会根据项目的开发进度和对资金的整体安排缓付上游供应商款项；另一方面，随着房地产行业调控政策的持续深化，房地产行业融资渠道持续趋紧、监管趋严、融资成本有所上升，房地产企业加强了资金管控，公司作为房地产企业的设计服务供应商受此影响，销售回款进一步放缓。

报告期内，公司存在部分账龄三年以上应收账款余额，该类应收账款回款风险较大，存在一定的回款障碍。公司对于存在回款障碍的应收账款审慎核查，对于预期无法收回的予以核销。报告期内，公司核销的应收账款金额分别为 0.00 万元、423.80 万元、263.06 万元、0.00 万元。

### 3、报告期内坏账核销的对象、金额、账龄、核销原因

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十、资产质量分析”之“（二）各项主要资产分析”之“1、流动资产的构成及变化分析”之“（3）应收票据及应收账款”之“2）应收账款”补充披露如下：

.....

#### ⑧ 坏账核销情况

报告期内，公司核销的应收账款金额分别为 0.00 万元、423.80 万元、263.06 万元、0.00 万元。对于报告期内核销的应收账款，公司与客户经过反复沟通、催收，存在回款障碍且确认无法收回后对其予以核销，具体情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	核销金额	账龄
2019 年度			
1	保利（北京）房地产开发有限公司	122.88	2-3 年
2	江门保利宏信房地产开发有限公司	35.80	3 年以上
3	长沙长房恒伟房地产开发有限公司	27.40	2-3 年
4	四川千里走单骑文化旅游有限公司	24.00	2-3 年
5	西宁伟业房地产开发有限公司	20.00	1-2 年
6	深圳南玻浮法玻璃有限公司	11.67	2-3 年
7	周大福创地置业（武汉）有限公司	10.00	3 年以上
8	绍兴景瑞置业有限公司	6.44	3 年以上
9	绿地地产集团南通房地产开发有限公司	3.50	2-3 年
10	南通帝冠置业有限公司	1.37	2-3 年
合计		263.06	-
序号	单位名称	核销金额	账龄
2018 年度			
1	南京天华百润投资发展有限责任公司	196.69	3 年以上

2	哈尔滨市群力新区开发建设管理办公室	101.30	3年以上
3	哈尔滨市畜牧兽医局基建办公室	24.00	3年以上
4	南通新景置业有限公司	15.00	3年以上
5	绿地控股集团武汉汉南置业有限公司	13.60	3年以上
6	周大福置业(武汉)有限公司	11.76	3年以上
7	江西浙大中凯科技园发展有限公司	10.00	3年以上
8	昆山广捷置业有限公司	10.00	3年以上
9	南通诚文投资有限公司	8.36	3年以上
10	成都武侯炬峰置业有限公司	8.10	3年以上
11	广州市东凌房地产开发有限公司	8.00	3年以上
12	重庆正惠置业有限公司	7.00	3年以上
13	黑龙江亿航置业发展有限公司	5.00	3年以上
14	哈尔滨恒祥泰和房地产开发有限公司	5.00	3年以上
合计		423.80	-

**(五) 补充披露执行新金融工具准则采用预期信用损失模型对应收款项计提坏账准备的具体方法, 新金融工具准则下确认的预期损失率与原准则下坏账计提比例的差异情况及原因, 使用预期信用损失模型计提的信用损失金额是否充分, 与同行业可比公司比较情况及差异原因**

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十、资产质量分析”之“(二) 各项主要资产分析”之“1、流动资产的构成及变化分析”之“(3) 应收票据及应收账款”之“(2) 应收账款”补充披露如下:

#### ④ 应收账款坏账准备计提情况

.....

##### A. 预期信用损失模型对应收账款计提坏账准备的具体方法

自2019年1月1日起, 公司对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分(包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况)的应收款项, 采用预期信用损失的简化模型, 即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备, 由此形成的损失准备的增加或转回金额, 作为减值损失或利得计入当期损益。对于存在客观证据表明存在减值,

以及其他适用于单项评估的应收账款单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备；对于不存在减值客观证据的应收账款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收账款划分为组合，在组合基础上计算预期信用损失。

从应收账款主要客户名单来看，存在应收账款余额的主要客户为房地产业内的优质企业，客户资产质量较高，信用较好。根据历史经验，上述客户发生历史损失的规律不存在显著差异，并且预计该规律在尚未偿还的应收账款的预计收款期内不会发生显著变化。相同账龄的客户具有类似预期损失率，公司判断“账龄”是应收账款组合的重要信用风险特征。因此，公司依据应收账款客户的信用风险特征将应收账款划分为账龄分析法组合。

按组合计量预期信用损失的应收账款计量方法如下：

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款组合 A	账龄分析法组合	考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，对应收账款预期信用损失进行估计。

第一步：确定历史数据集合

单位：万元

项目	2015年 12月31日	2016年 12月31日	2017年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日
1年以内	2,991.28	4,138.94	3,323.95	9,168.22	17,626.19
1至2年	252.63	248.57	56.37	538.33	3,480.01
2至3年	59.34	-	58.82	45.87	129.19
3至4年	326.99	50.34	-	0.00	0.00
4至5年	-	326.99	50.34	-	-
5年以上	15.00	15.00	341.99	-	-
合计	3,645.24	4,779.84	3,831.46	9,752.41	21,235.39

第二步：计算平均迁徙率

账龄	指代	2015-2016 年迁徙率	2016-2017 年迁徙率	2017-2018 迁徙率	2018-2019 迁徙率	平均迁徙率

1年以内	A	8.31%	1.36%	16.20%	37.96%	15.96%
1至2年	B	0.00%	23.66%	81.37%	24.00%	32.26%
2至3年	C	84.83%	0.00%	0.00%	0.00%	21.21%
3至4年	D	100.00%	100.00%	0.00%	0.00%	50.00%
4至5年	E		100.00%	0.00%	0.00%	25.00%

注：迁徙率=期末账龄金额除以期初账龄金额，平均迁徙率为四年转化率算术平均数。

### 第三步：计算历史损失率

账龄	计算公式	历史损失率
1年以内	$A*B*C*D*E$	0.14%
1至2年	$B*C*D*E$	0.86%
2至3年	$C*D*E$	2.65%
3至4年	$D*E$	12.50%
4至5年	E	25.00%
5年以上	-	100.00%

注：过去五年的数据表明，账龄在5年以上的款项收回概率较小，故假设账龄5年以上的应收款项损失率为100%。

### 第四步：前瞻性调整及确定预期损失率

公司基于当前可观察以及考虑前瞻性因素对第三步中所计算的历史信用损失率做出调整，以反映并未影响历史数据所属期间的当前状况及未来状况预测的影响，出于谨慎性的原则，公司对应收账款根据历史坏账损失向上调整。调整后的损失率及其余原准则下坏账计提比例差异情况如下：

账龄	历史损失率	调整后的损失率	原准则下坏账计提比例	差异
1年以内	0.14%	5.00%	5.00%	-
1至2年	0.86%	10.00%	10.00%	-
2至3年	2.65%	50.00%	50.00%	-
3至4年	12.50%	100.00%	100.00%	-
4至5年	25.00%	100.00%	100.00%	-
5年以上	100.00%	100.00%	100.00%	-

### 第五步：测算坏账损失

公司根据信用风险组合测算应收账款应计提的坏账准备，按照调整后的预

期信用损失率与应收账款余额的乘积，计提期末坏账准备。经核对，新金融工具准则下确认的预期损失率与原准则下坏账计提比例的结果无差异，使用预期信用损失模型计提信用损失金额严谨、充分。

## B. 与同行业公司比较

报告期内公司及同行业可比上市公司应收账款坏账计提比例对比如下：

年度	公司	1年以内 (含1年)	1-2年	2-3年	3年以上
2020年1-6月	杰恩设计	5%	10%	30%	100%
	筑博设计	5%	20%	50%	100%
	华阳国际	5%	20%	50%	100%
	山鼎设计	10.41%	27.68%	42.45%	79.44%、 100%
	霍普股份	5%	10%	50%	100%
2019年度	杰恩设计	5%	10%	30%	100%
	筑博设计	5%	20%	50%	100%
	华阳国际	5%	20%	50%	100%
	山鼎设计	10.41%	27.68%	42.45%	79.44%、 100%
	霍普股份	5%	10%	50%	100%
2018年度	杰恩设计	5%	10%	30%	100%
	筑博设计	5%	20%	50%	100%
	华阳国际	5%	20%	50%	100%
	山鼎设计	5%	20%	50%	100%
	霍普股份	5%	10%	50%	100%
2017年度	杰恩设计	5%	10%	30%	100%
	筑博设计	5%	20%	50%	100%
	华阳国际	5%	20%	50%	100%
	山鼎设计	5%	20%	50%	100%
	霍普股份	5%	10%	50%	100%

由于公司和上述可比上市公司主营业务相近，且下游客户均为房地产行业开发商，因此公司报告期内的应收账款坏账计提比例与同行可比公司基本相同，不存在重大差异，公司应收账款坏账计提比例谨慎、合理。

**（六）结合上述情况，进一步补充披露发行人所面临的房地产行业调控风险、应收账款坏账损失风险，相关风险提示是否充分，应收账款坏账准备计提是否充分**

发行人已在招股说明书“第四节 风险因素”之“三、经营风险”之“（三）房地产行业调控的风险”补充披露如下：

公司所属的建筑设计行业与房地产行业密切相关。房地产行业具有一定的周期性，受宏观经济形势、产业政策调控影响明显。近年来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，如“新国五条”，2018年4月央行、银保监会、证监会、外汇局联合发布《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（“资管新规”），2019年5月银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》（“23号文”）等，上述政策从限制房地产企业融资规模、增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控。同时，政府推出的限购、提高交易税费等短期调控政策，也直接影响了商品住宅的短期需求，一定程度上造成了房地产市场成交量的下降。这些经济政策都会对公司业务发展构成一定影响。在上述政策背景下，2019年度公司实现营业收入26,664.14万元，净利润6,366.53万元，增速有所放缓，同时当年经营回款情况有所下降，当年应收账款及应收票据占营业收入比例80.71%，较以前年度有所上升。

目前，房地产行业调控政策已趋于稳定，但若政府进一步加大对房地产市场调控，可能导致房地产开发企业调整长期经营部署、减少土地投资、推迟项目开发、延长付款周期，对公司现有业务的推进、未来市场的开拓以及资金的及时回收造成不利影响，进而使得公司业绩增速有所放缓、经营活动现金流量有所下降。

发行人已在招股说明书“第四节 风险因素”之“五、财务风险”之“（二）应收账款坏账的风险”补充披露如下：

报告期内，公司应收账款账面价值分别为3,237.89万元、9,217.23万元、19,941.49万元和22,937.21万元，占同期营业收入的比例分别为20.11%、38.17%、74.79%和173.98%。一方面，随着公司业务规模的增加，应收账款余额增幅较快，

2018年、2019年，应收账款账面价值增幅同比分别达到184.67%、116.35%，另一方面，账龄结构有所延长，报告期各期末，公司账龄一年以上应收账款金额分别为507.51万元、584.20万元、3,609.20和6,570.74万元，占各期末应收账款余额比例分别为13.25%、5.99%、17.00%和26.68%，占比较高。同时，报告期各期末，公司存在账龄三年以上的应收账款情形，该类应收账款回款风险相对较大，存在一定的回款风险。

公司客户主要为房地产开发商，随着公司的收入规模不断扩大，未来如果客户出现财务状况恶化导致其无法按期付款的情况或者公司的应收账款管控措施不力，将会使本公司面临坏账损失的风险，并对公司的资金周转和利润水平产生一定的不利影响。

综上所述，发行人已充分提示所面临的房地产行业调控风险、应收账款坏账的风险，应收账款坏账准备计提充分。

#### **（七）应收票据是否存在转让、背书或贴现情形，相关会计处理是否符合《企业会计准则》规定**

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十、资产质量分析”之“（二）各项主要资产分析”之“1、流动资产的构成及变化分析”之“（3）应收票据及应收账款”之“2）应收账款”补充披露如下：

.....

#### **③ 报告期内应收票据的种类、发生额、背书转让、贴现、期末余额及期后回收情况**

报告期内，公司应收票据不存在转让、背书或贴现情形，所有应收票据均到期承兑，相关会计处理符合《企业会计准则》规定。

#### **【中介机构核查意见】**

##### **（一）核查过程**

保荐机构、申报会计师执行了如下核查程序：

1、获取同行业可比公司应收票据、应收账款余额数据及其账龄结构，与发

行人进行对比分析；就发行人应收票据、应收账款余额变动及账龄结构情况访谈发行人高管；

2、对发行人报告期各期末应收账款前五名客户与收入前五名客户进行匹配，对匹配差异情况进行分析；同时，对报告期各期末主要客户应收账款余额变动原因进行分析并访谈发行人管理层；

3、统计并分析发行人账龄较长应收账款，访谈发行人主要客户并了解其生产经营状况，向发行人管理层进行了解下游客户资金面及经营情况；

4、统计分析发行人报告期各期末应收账款至审核问询函回复日的回款情况；统计账龄一年以上应收账款金额、坏账计提及坏账核销情况，对账龄一年以上应收账款及坏账核销情况进行分析并访谈发行人高管；

5、补充披露了新金融工具准则下采用预期信用损失模型对应收账款计提坏账准备的具体方法与步骤，分析新旧准则下坏账计提比例的差异及原因，并与同行业可比公司坏账计提比例进行比较分析；

6、查阅了近年来我国政府针对房地产行业出台的相关调控政策，就房地产行业长期调控对发行人业务、经营模式及持续盈利能力的影响进行分析并访谈了发行人高管；核查并分析了发行人报告期各期末应收账款变化情况、账龄结构等，分析应收账款坏账损失风险对发行人的影响；

7、取得了发行人报告期内的应收票据备查簿、承兑的银行回单，同时对应收票据发生的背书转让、贴现、到期收回情况进行了分析、核查。

## （二）核查意见

保荐机构、申报会计师核查意见如下：

1、发行人应收账款、应收票据余额变动具有合理原因，符合发行人实际情况；发行人应收账款账龄结构与同行业可比公司比较不存在较大差异；

2、发行人应收账款前五名客户与营业收入前五名客户部分匹配，未能匹配情形具有合理原因，与发行人实际业务相符；发行人主要客户应收账款余额存在一定的变动具有合理原因，符合商业逻辑；

3、发行人应收账款中存在账龄较长、回收风险较大情形，占比较小，发行人已采取应对措施，应收账款对象中不存在资金链紧张的房地产企业；

4、发行人已经在招股说明书中补充披露报告期各期末应收账款至审核问询函回复日的回款金额及比例；存在账龄一年以上应收账款具有合理原因，对于回款存在障碍的应收账款予以核销；发行人坏账核销具有合理原因；

5、发行人已在招股说明书中补充披露执行新金融工具准则采用预期信用损失模型对应收款项计提坏账准备的具体方法,分析了新金融工具准则下确认的预期损失率与原准则下坏账计提比例的差异情况及原因；发行人使用预期信用损失模型计提的信用损失金额充分，与同行业可比公司比较不存在明显差异；

6、发行人已在招股说明书中进一步披露了房地产调控风险及应收账款坏账的风险，相关风险提示充分，应收账款坏账计提比例充分；

7、发行人报告期内应收票据不存在转让、背书或者贴现情形，相关会计处理符合《企业会计准则》规定。

#### 问题 14

14. 申报材料显示，报告期各期，公司存在以应收客户设计款项办理保理业务的情况，公司将应收设计款的债权作为基础资产，转让予保理公司，保理公司支付相应款项。公司通过保理回款的金额分别为 60.88 万元、400.25 万元、2,906.43 万元。请发行人：（1）补充披露报告期各期保理业务的具体内容、规模、占当期应收账款的比重，保理业务对应应收账款的选取标准、账龄、涉及的主要客户及占比、是否已逾期；（2）保理商与发行人的关系，是否发生过保理业务纠纷，办理保理业务对财务报表及主要财务指标的影响，相关会计处理合规性。请保荐人、申报会计师发表明确意见。

答复：

**【补充信息披露情况】**

**（一）补充披露报告期各期保理业务的具体内容、规模、占当期应收账款的比重，保理业务对应应收账款的选取标准、账龄、涉及的主要客户及占比、是否已逾期**

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十、资产质量分析”之“（二）各项主要资产分析”之“1、流动资产的构成及变化分析”之“（3）应收票据及应收账款”之“2）应收账款”之“⑦ 第三方回款情况”之“C、保理回款”补充披露如下：

**C、保理回款**

报告期各期，公司存在以应收客户的设计款项办理保理业务的情况，公司将应收设计款的债权作为基础资产，转让予保理公司，保理公司支付相应款项。公司办理保理业务的选择过程为：在公司向客户沟通收取应收款项时，部分客户根据其自身的资金安排情况会提出通过保理方式付款，公司为加快资金回笼速度，对客户意见予以采纳。报告期各期，公司通过保理回款的金额分别为60.88万元、400.25万元、2,906.43万元、1,798.98万元，对应应收债权转让金额分别为66.00万元、425.38万元、3,075.46万元、1,876.95万元，差额为相关手续费，分别为5.12万元、25.13万元、156.43万元、77.97万元，记入财务费用。上述保理回款不存在相应追索权，报告期内不存在对手方行使追索权的情况。报告期内，公司保理业务具体情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	所属集团	应收账款 金额	占比	账龄	是否 逾期
2020年1-6月						
1	温州保鑫置业有限公司	保利	373.44	1.52%	1年以内	否
2	汕尾市和越投资发展有限公司	保利	267.95	1.09%	1年以内	否
3	温州和悦置业有限公司	保利	185.90	0.75%	1年以内	否
4	广州穗兴置业有限公司	保利	154.80	0.63%	1年以内	否
5	齐河县和筑实业有限公司	保利	144.83	0.59%	1年以内	否
6	沈阳保利香槟房地产开发有限公司	保利	124.24	0.50%	1年以内	否
7	梅州市奥泰置业有限公司	-	99.80	0.41%	1年以内	否

8	成都市保华鑫悦房地产开发有限公司	保利	99.64	0.40%	1年以内	否
9	沈阳保利和鸿房地产开发有限公司	保利	85.46	0.35%	1年以内	否
10	邯郸保利和筑房地产开发有限公司	保利	83.23	0.34%	1年以内	否
11	奥园集团(梅州)有限公司	奥园	77.62	0.32%	1年以内	否
12	三亚广兴实业开发有限公司	保利	73.61	0.30%	1年以内	否
13	天津筑源置业有限公司	保利	37.50	0.15%	1年以内	否
14	赣州保福置业有限公司	保利	36.58	0.15%	1年以内	否
15	河北德善房地产开发有限公司	保利	32.35	0.13%	1年以内	否
合计			1,876.95	7.62%	-	-
2019年度						
1	TCL科技产业园(武汉)有限公司	TCL实业控股	475.12	2.24%	1年以内	否
2	长春国峰房地产开发有限公司	保利	336.38	1.58%	1年以内	否
3	保利(梅州)房地产开发有限公司	保利	269.36	1.27%	1年以内	否
4	河源市保腾实业投资有限公司	保利	226.84	1.07%	1年以内	否
5	温州和悦置业有限公司	保利	212.45	1.00%	1年以内	否
6	赣州保福置业有限公司	保利	165.19	0.78%	1年以内	否
7	河北德善房地产开发有限公司	保利	145.43	0.68%	1年以内	否
8	肇庆宏顺房地产开发有限公司	保利	142.95	0.67%	1年以内	否
9	合肥世茂欣源茂房地产开发有限公司	世茂	152.60	0.72%	1年以内	否
10	沈阳保利和鸿房地产开发有限公司	保利	129.71	0.61%	1年以内	否
11	重庆葆成房地产开发有限公司	保利	115.76	0.55%	1年以内	否
12	江门市骏凯豪庭开发建设有限公司	保利	108.46	0.51%	1年以内	否
13	公主岭嘉沁旅游开发有限公司	恒大	105.26	0.50%	1年以内	否
14	荆州金海置业有限公司	保利	105.05	0.49%	1年以内	否
15	成都市保利兴北房地产开发有限公司	保利	89.44	0.42%	1年以内	否
16	汕尾市和越投资发展有限公司	保利	76.56	0.36%	1年以内	否
17	河北沐达房地产开发有限公司	保利	68.48	0.32%	1年以内	否
18	九江保浔置业有限公司	保利	46.08	0.22%	1年以内	否
19	孝感保利金泓置业有限公司	保利	40.87	0.19%	1年以内	否

20	武汉林云房地产开发有限公司	保利	34.44	0.16%	1年以内	否
21	武汉庭瑞信置业有限公司	保利	29.03	0.14%	1年以内	否
合计			3,075.46	14.48%	-	-
2018 年度						
1	泉州奥园置业公司	奥园	22.00	0.23%	1年以内	否
2	保利(营口)房地产开发有限公司	保利	66.93	0.69%	1年以内	否
3	肇庆宏顺房地产开发有限公司	保利	221.64	2.27%	1年以内	否
4	沈阳中汇达房地产有限公司	保利	24.00	0.25%	1年以内	否
5	沈阳和禧房地产开发有限公司	保利	23.10	0.24%	1年以内	否
6	山西钢兴房地产开发有限公司	万科	67.71	0.69%	1年以内	否
合计			425.38	4.36%	-	-
2017 年度						
1	泉州奥园置业公司	奥园	66.00	1.72%	1年以内	否
合计			66.00	1.72%	-	-

保理业务的会计处理为，公司在收到保理机构支付的款项时，冲抵对应的应收账款，并将差额计入财务费用。相关会计处理符合《企业会计准则》的规定。

## (二) 保理商与发行人的关系，是否发生过保理业务纠纷，办理保理业务对财务报表及主要财务指标的影响，相关会计处理合规性

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十、资产质量分析”之“(二) 各项主要资产分析”之“1、流动资产的构成及变化分析”之“(3) 应收票据及应收账款”之“(2) 应收账款”之“⑥第三方回款情况”补充披露如下：

.....

报告期内，公司与保理商之间不存在关联关系，公司股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与保理商及其实际控制人、关键经办人员之间不存在关联关系。公司与保理商之间业务往来正常，未发生过保理业务纠纷。

报告期各期，公司因办理保理业务而产生的财务费用分别为 5.12 万元、25.13 万元、156.43 万元、77.97 万元，占各期利润总额的比例分别为 0.15%、

0.39%、2.13%、2.06%，对公司财务指标影响较小。

保理业务的会计处理为，公司在收到保理机构支付的款项时，冲抵对应的应收账款，并将差额计入财务费用。相关会计处理符合《企业会计准则》的规定。

### 【中介机构核查意见】

#### （一）核查过程

保荐机构、申报会计师执行了如下核查程序：

1、审阅发行人报告期内主要保理合同，补充披露了发行人报告期各期保理业务的具体内容、规模、占当期应收账款的比重，向发行人高管了解保理业务选取应收账款的过程；

2、查询了主要保理商工商登记信息，分析保理业务对发行人财务报表及主要财务指标的影响。

#### （二）核查意见

保荐机构、申报会计师核查意见如下：

1、发行人开展保理业务符合商业逻辑，保理业务内容、规模等披露真实、准确、完整，发行人对保理业务应收账款的选取过程合理；

2、保理商与发行人不存在关联关系，未发生过保理业务纠纷。保理业务对发行人财务报表及主要财务指标影响较小，相关会计处理合规。

### 问题 15

15. 申报材料显示，报告期内，发行人第三方回款金额分别为 394.50 万元、446.40 万元和 2,906.43 万元，其中，保理回款金额分别为 60.88 万元、400.25 万元和 2,906.43 万元。请发行人补充披露 2020 年上半年第三方回款情况及变动原因，保理回款情况有无异常。请保荐人、申报会计师发表明确意见。

答复：

**【补充信息披露情况】****（一）补充披露 2020 年上半年第三方回款情况及变动原因，保理回款情况有无异常**

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十、资产质量分析”之“（二）各项主要资产分析”之“1、流动资产的构成及变化分析”之“（3）应收票据及应收账款”之“2）应收账款”之“⑦ 第三方回款情况”补充披露如下：

.....

单位：万元

第三方回款类型	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	回款金额	占营业收入比例	回款金额	占营业收入比例	回款金额	占营业收入比例	回款金额	占营业收入比例
签订合同方与回款方均属同一集团	-	-	-	-	-	-	252.85	1.57%
签订合同方委托经办人员付款	-	-	-	-	46.15	0.19%	80.76	0.50%
保理回款	1,798.98	13.65%	2,906.43	10.90%	400.25	1.66%	60.88	0.38%
合计	1,798.98	13.65%	2,906.43	10.90%	446.40	1.85%	394.50	2.45%

2020 年上半年，公司第三方回款均为保理回款，占营业收入比例为 13.65%，与 2019 年相比，公司保理回款比例波动较小，保理回款不存在异常。

**【中介机构核查意见】****（一）核查过程**

1、查阅了发行人报告期内的销售明细、银行流水等相关资料，对报告期各期第三方回款的情况进行了梳理并详细分析了第三方回款的变动原因；

2、查阅了发行人报告期内的保理合同及保理回款凭证，核实了保理回款有无异常。

**（二）核查意见**

保荐机构、申报会计师核查意见如下：

发行人 2020 年上半年第三方回款均为保理回款，其变动具有合理性，保理回款无异常。

## 问题 16

16. 申报材料显示，发行人 2017 年申报财务报表调减营业收入 554.35 万元。请发行人补充披露调减的具体原因、涉及的项目情况，是否涉及发行人收入确认政策一致性问题，相关会计差错更正是否表明存在影响发行人会计基础工作规范性及内控有效性的情形。请保荐人、申报会计师发表明确意见。

答复：

### 【补充信息披露情况】

**（一）补充披露调减的具体原因、涉及的项目情况，是否涉及发行人收入确认政策一致性问题，相关会计差错更正是否表明存在影响发行人会计基础工作规范性及内控有效性的情形**

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“五、主要会计政策和会计估计”之“（二十三）重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况”之“4、会计差错更正”补充披露如下：

.....

公司 2017 年申报财务报表调减营业收入 554.35 万元，调减涉及的项目具体情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	项目名称	合同总金额	项目性质	2017 年调整收入金额
1	东莞保利松山湖实业投资有限公司	粤东保利东莞生态园项目建设工程设计咨询合同	288.59	公建	-122.64
2	莆田中涵房地产开发有限公司	莆田保利涵江霞江片区三个地块项目	450.01	住宅	-110.66

3	天水市宁远置业有限责任公司	天水宁远文体中心北5-1 地块项目	204.00	住宅	38.49
4	保利（梅州）房地产开发有限公司	粤东保利梅州剑英湖项目	689.97	住宅	-97.64
5	三亚广兴实业开发有限公司	海南保利崖州湾b01, b27 地块项目	333.79	住宅	-31.49
6	赤峰市群安房地产开发有限公司	赤峰春城房地产赤峰项目	149.57	住宅	-38.92
7	赤峰正浩房地产开发有限责任公司	赤峰春城房地产赤峰八家片区西区 C03-04 地块项目	195.04	住宅	-36.79
8	天水颐达房地产开发有限公司	甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期设计总包	1,197.97	住宅	-154.69
合计			3,508.94	-	-554.35

2017 年申报财务报表调减营业收入的原因为：在申报报表中，公司、申报会计师根据设计项目合同、客户出具的确认文件，对设计项目应确认收入进行核查、审计，对于与原始报表差异之处进行审计调整。2017 年，上述调整金额为-554.35 万元，仅占当年营业收入的 3.44%，占比很小。

报告期内，公司收入确认政策保持一致，上述调整不涉及公司收入确认一致性问题，不存在影响公司会计基础工作规范性及内控有效性的情形。

### 【中介机构核查意见】

#### （一）核查过程

保荐机构、申报会计师执行了如下核查程序：

查询了发行人 2017 年申报财务报表调减营业收入涉及的业务合同及收入确认外部文件，查询了发行人相关业务收入记账凭证及回款情况。

#### （二）核查意见

保荐机构、申报会计师核查意见如下：

发行人 2017 年调减营业收入具有合理原因，报告期内收入确认政策保持一致，不存在影响发行人会计基础工作规范性及内控有效性的情形。

【此页无正文，为《关于上海霍普建筑设计事务所股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件的审核问询函回复》之签章页】

董事长、法定代表人：

  
\_\_\_\_\_

龚 俊



上海霍普建筑设计事务所股份有限公司

2020年 10 月 14 日

【此页无正文，为《长江证券承销保荐有限公司关于上海霍普建筑设计事务所股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件的审核问询函回复》之签章页】

保荐代表人：



章睿



王骏



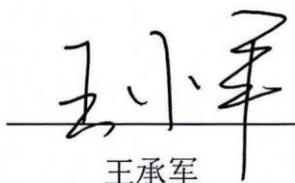
长江证券承销保荐有限公司

2022年10月14日

## 保荐机构总经理声明

本人已认真阅读上海霍普建筑设计事务所股份有限公司本次审核问询函回复报告的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，审核问询函回复报告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

总经理：

  
王承军

长江证券承销保荐有限公司

2020年10月14日