

**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之**  
**上市保荐书**



中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1198 号 28 层

二〇二〇年八月

## 声明

本保荐机构及保荐代表人根据《中华人民共和国公司法》（下称“公司法”）、《中华人民共和国证券法》（下称“《证券法》”）、《证券发行上市保荐业务管理办法》、《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》（以下简称“《注册管理办法》”）、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》（以下简称“《上市规则》”）等有关法律、行政法规和中国证券监督管理委员会（下称“中国证监会”）、深圳证券交易所的规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制定的业务规则和行业自律规范出具上市保荐书，并保证所出具文件真实、准确、完整。

本上市保荐书中如无特别说明，相关用语具有与《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》中相同的含义。

## 一、发行人概况

### (一) 发行人的基本情况

中文名称	上海霍普建筑设计事务所股份有限公司
英文名称	Shanghai HYP-ARCH Architectural Design Consultant Co.,Ltd.
注册资本(本次发行前)	3,179 万元人民币
法定代表人	龚俊
有限公司成立日期	2008 年 6 月 24 日
股份公司成立日期	2015 年 5 月 28 日
住所	上海市浦东新区民生路 3 号 60 幢 270 库二层
主要办公场所	上海市浦东新区民生路 3 号 60 幢 270 库二层
邮政编码	200135
电话	021-58783137
传真	021-58782763
互联网网址	<a href="http://www.hyp-arch.com">http://www.hyp-arch.com</a>
电子邮箱	ir@hyp-arch.com

### (二) 主要经营和财务数据及指标

财务指标	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
资产总额(万元)	30,888.81	25,776.20	19,790.92
归属于母公司 所有者权益(万元)	24,848.83	18,482.30	15,051.33
资产负债率(母公司)	18.87%	27.51%	22.61%
营业收入(万元)	26,664.14	24,145.15	16,097.39
净利润(万元)	6,366.53	5,727.74	2,923.46
归属于母公司所有者的 净利润(万元)	6,366.53	5,728.04	2,932.08
扣除非经常性损益后 归属于母公司所有者 净利润(万元)	6,120.26	6,006.87	3,601.09
基本每股收益(元)	2.00	1.91	0.98
稀释每股收益(元)	2.00	1.91	0.98
加权平均净资产收益率	29.39%	35.90%	24.09%
经营活动产生的	-6,106.92	3,912.53	7,515.24

现金流量净额（万元）			
现金分红（万元）	-	3,360.00	-
研发投入占营业收入的比例	7.52%	8.49%	13.53%

### （三）主营业务经营情况

#### 1、主营业务概况

公司主要从事建筑设计业务，以建筑方案设计为核心，为客户提供建筑专业领域内的概念规划设计、方案设计、初步设计等咨询顾问服务。公司的盈利模式为：承接建筑设计项目后，为客户提供建筑设计咨询服务，收取相应的设计费用，经营模式具体包括业务承接模式、项目设计模式、采购模式等。

公司是国内知名的建筑设计技术与咨询服务提供商，拥有建筑设计事务所甲级资质，业务范围覆盖居住社区、商业地产、文旅小镇、产城规划、城市更新等多个行业和领域。公司是经上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局和上海市地方税务局联合认定的高新技术企业，是上海BIM技术创新联盟成员单位。

公司始终坚持“专注和创新”，以设计作品满足不断变化的客户需求、创造市场核心价值为设计根本，致力于成为商业和住宅设计领域的领先者。公司坚持以先进技术为驱动、以市场需求为导向，持续推进设计创新、完善流程管理、优化成本管理体系、加强品质控制，在行业内建立了较高的知名度和良好的声誉。公司先后获得“2018-2019年度地产行业卓越设计贡献奖”、“中国房地产优秀服务商”、“CIHAF设计中国2013年度优秀新锐建筑设计机构”等荣誉。

凭借多年积累的专业经验以及对行业趋势的精准把握，公司从体系化研究、集成化设计、品质化管理等多个维度持续推进产品升级与创新，完成了多项底蕴深厚而又充满时代气息的精品项目，形成了一系列兼具功能性和艺术性的优秀设计作品。成立至今，公司已经发展成为国内民营建筑领域重要的建筑设计与服务提供商之一，与国内多家百强房地产企业建立了长期稳定的深入合作关系，项目遍布全国近30个省级行政区和60余个地级市，产品类型覆盖居民住宅、文旅小镇、商业办公、养老学校、交通枢纽等多个业态。多年来，公司主要设计作品先

后获得中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会颁发的中国土木工程詹天佑优秀住宅小区金奖，上海市勘察设计行业协会颁发的上海市优秀住宅小区设计一等奖，上海市建筑学会颁发的科技进步奖、建筑创作奖以及意大利 A'Design Award 国际设计奖、德国 iF 设计奖、Architecture Master Prize(美国建筑师大奖)、ICONIC AWARDS（德国标志性设计奖）、LONDON DESIGN AWARDS（伦敦设计奖）等国内外奖项，在行业内具有较高知名度。

报告期内，公司主营业务未发生重大变化。

## 2、主要经营模式

### （1）盈利模式

公司的盈利模式为：承接建筑设计项目后，为客户提供建筑设计咨询服务，收取相应的设计费用。

### （2）业务承接模式

公司主要通过招投标模式和客户直接委托模式两种方式获取项目。

#### 1) 招投标模式

招投标模式是目前建筑设计行业承接业务较为常见的模式。报告期内，公司依靠已经建立的各种业务渠道，通过信息网络和客户关系，广泛收集与自身业务有关的项目信息。同时，经过多年市场历练，公司通过设计品质和优质服务建立了业界口碑，部分招标单位会主动向公司发出竞标邀请。

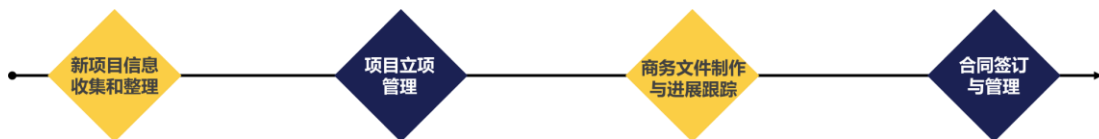
针对其中有意承接的设计项目，公司根据自身实力和项目的经济价值，通过内部分析与决策进行项目筛选和综合评审，并就该等项目进行设计提案，确定设计团队、开展项目立项；立项通过后撰写并提交投标文件；在确认项目中标后，双方就相关合同条件履行商务谈判程序，达成一致后签署合同。招投标模式下公司业务承接流程如下：



## 2) 直接委托模式

直接委托模式为客户综合考虑设计单位的资信水平、过往业绩、服务品质等因素直接选定设计单位。经过多年的专注发展，公司在行业内形成了较强的品牌效应、积累了丰富的客户资源，在持续经营中重视对客户关系的维护和管理，因而部分非必须招标项目的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。

对于该类项目，公司在获取项目信息并综合评审可行后，就该等项目进行设计提案，确定设计团队、开展项目立项，获得客户认可后，双方举行商业谈判、签署设计委托合同。直接委托模式下公司业务承接流程如下：



## (3) 项目设计模式

公司属于技术密集型企业，建立了一整套完善的技术标准和质量管控体系，核心技术源自于公司多年来从事建筑设计业务的经验积累以及专业的研发中心和技术中心。业务获取后，公司对客户的个性化需求和项目的定位进行深化研究，组建项目团队。项目团队设计总负责人由公司领导层担任，对项目进行整体把控；项目经理是项目团队的第一负责人，由公司总经理任命，一般由部门总监担任；项目团队同时配备三名高级建筑师分别负责把控图纸质量、项目方案设计和项目沟通协调工作。项目团队与公司事业部密切配合，严格执行项目管理流程，确保将质量控制、成本控制、进度控制、环境管理、安全管理和信息管理等要素贯穿于整个项目执行过程中，以减少潜在风险，保证项目顺利推进。

在项目运行的全过程中，公司的运营中心、技术中心、研发中心，分别从团队资源调配、操作流程跟踪、技术质量及项目创新等方面对设计团队形成有力的内部支持力量。

公司的项目设计模式如下：



#### (4) 采购模式

根据采购内容是否与设计项目直接相关，公司采购分为项目型采购与非项目型采购。

##### (1) 项目型采购

项目型采购主要是与设计业务直接相关的图文制作、项目合作服务等辅助性业务采购。图文制作主要是指晒图、平面、模型、动画效果图制作、文印材料和装订等；项目合作服务是指在建筑设计业务执行过程中，公司根据设计项目的差异化需求，结合项目时间进度、现有设计资源等因素，将部分设计内容委托给具备相应资质或专业能力的单位进行专项设计或提供咨询服务。

在供应商选择方面，公司通过考虑技术水平、产品质量、履约能力、合作历史、采购成本等各因素确定，并在后续合作中进行全方位、全过程的跟踪。

##### (2) 非项目型采购

非项目型采购主要是指公司租赁房屋以及根据日常经营需要对办公用品、计

计算机软硬件、打印机、通讯信息系统等的采购。该等采购系根据需要编制采购计划，由公司行政部门统一管理并执行。

#### **（5）采用目前经营模式的原因、影响经营模式的关键因素、经营模式和影响因素在报告期内的变化情况及未来变化趋势**

公司目前采用的经营模式，是在遵循相关法律法规的基础上，在相关主管部门制定的业务规范的指导下，依据行业惯例、客户需求、多年来业务经验等制订和执行的，符合公司业务发展的需要。

报告期内，公司的经营模式以及影响因素均未发生重大变化。同时在可预见的将来，公司的经营模式及其影响因素亦不会发生重大变化。

#### **（四）核心技术**

建筑设计行业作为艺术创作与工程技术相结合的行业，同时具备文化创意产业的创意属性和工程技术行业的严谨属性。建筑设计原创设计和方案创新能力是建筑设计作品的灵魂，需要设计师在满足对象功能性要求的基础上，对空间进行合理安排，结合自身独特的设计理念和设计经验创作出风格独特鲜明的建筑作品，达到建筑物与周围环境、内部与外部艺术风格的和谐统一。因此，建筑设计行业的核心技术能力与设计单位、设计师的设计理念、设计团队的协调配合以及对综合知识、关键技术的掌握运用能力密切相关，并最终体现在建筑设计作品中。

##### **1、公司的技术先进性及具体表征**

公司的核心技术是方案创作能力。公司的方案创作能力、设计创意理念等融合、呈现于设计作品中，并最终落实、形成房地产开发项目。公司的方案创作能力、设计创意理念具体表现在以下几个方面：

第一，在建筑方案创作过程中，特别注重建筑风格、空间布局与城市文化、历史文脉的有机融合，充分运用对称与均衡、隐喻与象征等建筑艺术表现手法，深化、丰富建筑文化内涵，建构建筑文化意象，以彰显建筑美学内蕴，提升建筑文化意境。

第二，在建筑方案创作过程中，始终着眼于人居环境和谐共生、合理融入绿



色理念，结合当地的地理、水文、气候等外在因素，合理进行空间布局、人行流线规划，以满足使用者的多元化需求、提升人居舒适度。

第三，在建筑方案创作过程中，致力于实现开发项目价值最大化。建筑方案设计是房地产开发项目实施精细化管理、强化成本管控的核心环节。公司在建筑方案设计过程中，在场地设计、户型设计、立面及形态设计、地库与车位设计等方面深度评估、优化，以实现建筑与环境和谐统一、最大限度的利用既有容积率、提升溢价空间。公司在设计过程中持续开展方案优化工作，比较不同设计方案在品质、效果、成本、效益等方面的差异，选择最优设计方案，以兼顾长期利益和短期利益的平衡。与此同时，公司在与房地产开发商客户多年的合作中，提炼、归纳出理念前沿、功能丰富的标准化设计系列产品，例如保利“大国璟”系、“时光印象”系，世茂“国风”系等，进一步帮助下游发地产开发商缩短项目开发周期、节约运营成本。

## 2、公司设计的代表性项目

公司始终坚持成为“有创造力的顶尖设计事务所”的发展愿景，公司的核心技术主要体现在设计作品上。公司设计的代表性项目如下：

### （1）居住建筑

#### ① 杭州保利融信·大国璟



项目位于浙江省杭州市，以明清府院宫廷建筑风格结合西方古典建筑的厚重

和现代建筑的简洁时尚，造就中式颐和风独特的时代气质。颐和同时谐音“义”、“和”，将府院气质与商道精神完美结合。

该项目由9栋高层与10栋低层住宅相组合，形成南低北高的形体，高层区的景观主轴和公共花园串联起低层区的入口及核心庭院，围合出层层递进的院落式空间，会所、泳池等成熟配套的设置点缀于其间，设计团队从传统建筑的檐、院、墙、窗、椽、门等构件中汲取灵感，进行必要的抽象和演化，再通过现代材料和手法进行了表达，形成诗意而有力量感的建筑风貌。

### ② 合肥世贸·国风见山府



项目位于合肥市高新区，由洋房、叠墅和院墅组成，隐踞合肥湖山资源中轴主线，占位政府区的习友路三公里低密度住区核心，择大蜀山之景，取高新区之心。项目以最极简的现代建筑形式传递传统徽派的灵魂，用设计重构“粉墙黛瓦，墙瓦叠错”，演绎新时代下的“新”徽派。

项目建筑结合场地5米高差的现状设计了下沉庭院式入口，入口处以水引路，以松迎客，打造静雅堂口，并与建筑主体层叠强化的片墙元素形成了高低错落的空间关系，由此围合出了若干露台，露台上通过高低不同的墙体和大小不同的景框可以欣赏到四季变化的庭院景观。每一个露台都是一处微缩的美景，每一处美景都映射出现代手法下“墙与院”的新故事。

### ③ 上海三湘·印象名邸



项目紧邻上海黄浦江，位于前滩“九宫格”一线区位，地理位置优越，与徐汇区仅一江之隔，其设计充分考虑建筑与滨江景观的互动关系，提供多种大户型选择，立面简约，力求打造高端高品质滨水住宅。

项目坐拥黄浦江一线江景，以敞开的姿态，最大限度地将城市与自然的景观收入怀中，同时又以最美的姿态凭水临风，成为城市的风景。在放置建筑之前，项目团队先营造一片都市里的森林，建筑围绕森林布置，打开城市界面，实现都市森林与江畔公园及城市空间的交流。南侧建筑面宽较大，局部建筑进行架空，使得森林的绿意能够渗透到城市之中。城市结构呈网格状，规整统一，结合地形设计，延续了城市街区的网格形态。沿江一面，除了看到由极限尺寸的大块铝板和超大面积的电动玻璃窗门之外，第三个立面要素就是设计的三块回应黄浦江粼粼波光的风铃幕墙。建筑师经过反复尝试将三栋楼转到与江水平行的面上，转角观景的设计争取使每一栋楼都能看到黄浦江的婀娜身姿。

## （2）公共建筑

### ① 武汉·万达中心



项目位于武汉市武昌区，由181米超高层甲级写字楼和威斯汀酒店两座塔楼共同组成。项目东至和平大道，南临锦江国际城，西至临江大道，北至规划路，处于武汉地理、政治、文化、商业中心，依临长江、东湖、沙湖“一江两湖”旖旎风光。

威斯汀酒店和写字楼两座塔楼用波浪型的玻璃幕墙，形成富有明晰的轮廓，波浪型的玻璃幕墙在日光的照射下波光粼粼，和滚滚长江水相应成趣，活跃灵动。同时建筑在空间布局上与城市景观形成互动，威斯汀酒店和写字楼每个塔楼有三面可俯瞰美丽壮观的长江胜景。在裙房设计与场地关系上，与基地内的商铺、住宅共同围合形成一个中心园林，这也成为了酒店宾客轻松舒适共享的幽静花园。

## ② 杭州虹软·滨江研发基地



项目位于杭州市滨江区，建筑总高104米，含办公、展示、商业配套等功能业态。在平面功能布局方面，考虑到办公空间使用效率的优化，建筑师将核心筒设置于靠近建筑的北侧，通过缩小首层建筑的占地面积并架空悬挑部分楼层，增加更多的室外绿地面积。

多样化的办公空间以满足不同类型使用者成为该项目最大的设计亮点：从下沉的共享广场空间、首层大堂的展示中心、低层交互的休闲餐饮空间到灵活划分的开放式办公空间，建筑师不再将平面功能单一性布置，而希望通过更多维度的相互渗透，找到一种具有弹性的办公空间解决方案，适应不同类型群体的使用与行为需求。

### 3、核心技术的保护措施

公司的核心技术为方案创作能力，公司所取得的专利是方案实现过程中的具体技术应用方法，对公司设计作品的呈现起到整体支撑作用。

公司的方案创作能力经多年积累、锤炼而成，并已形成了丰富的设计作品、案例素材、创作经验，同时，公司成熟化的设计流程和标准化的品质管控已固化成公司内部执行的管理体系，归公司所有。此外，为保证公司核心人员稳定，公司采取了一系列的措施，包括创建良好的工作平台和企业文化，积极为核心技术人员和关键管理人员提供良好的施展能力的空间，建立良好的管理体系和人才培养机制等。

#### 4、核心技术在主营业务及产品或服务中的应用和贡献情况

公司的核心技术为方案创作能力，经多年积累、锤炼而成，并已形成了丰富的设计作品、案例素材、创作经验，综合运用于主营业务的各个设计项目运作中。

### （五）研发水平

#### 1、正在研发的项目

截至本上市保荐书签署日，公司正在从事的部分研发项目如下：

序号	研发项目	所处阶段及进展情况	相应人员	经费投入（万元）	拟达到的目标
1	建筑模型展示系统研究项目	在研	王坤、张源等人	350.00	建筑信息模型展示系统是一种应用于工程设计、建造、管理的数据化工具，本项目拟通过提供一种能够提高建筑模型局部可视化效果的建筑模型展示方法、装置，对建筑信息化模型进行解析处理，得到建筑信息化模型中建筑构件的几何数据、属性信息、ElementId属性信息等，根据获取信息进行研发开发从而实现以建筑构件为最小单元进行局部放大处理，提高建筑模型局部可视化效果，使得建筑模型更能展现设计效果、传递设计理念，有利于客户对设计作品中的建筑及周边环境有更全面、直观、细致的了解和真实感受。
2	建筑设计系统研究项目	在研	华盈盈、胡海涛等人	400.00	本项目拟通过基于建筑设计系统的研究开发，改善设计师绘制建筑总设计图时局部设计图较为模糊从而影响整体设计效果与进度的现状，同时在建筑设计中自动有效地判断建筑体形系数、传热系数、单一立面窗墙比是否符合规范及外窗遮阳系数审查等，以达到提高设计师设计效率和质量，降低设计人员工作量，节省设计资源与设计时间，降低运营成本。
3	可更替式通风口结构设计研发	在研	俞胜、沙辉等人	440.00	本项目基于高楼层的商务办公楼通风管道难以维护的现状，进行研究开发一种适用于高楼层的商务办公楼（特别是老式建筑风格的商务楼）且能尽可能隔离灰尘、细菌和异味的通风口结构，该通风口结构拟采用具有过滤功能的可更替式的通风口面板，该面板拟根据常规的吊顶顶板尺寸进行常用规格的制造，其面板主体安装部分的结构与传统板一

					致，同时在使用过程中，能替换现有的通风口面板即可实现正常的使用的结果；使得面对高楼层的通风口设计能实现改善办公通风环境，有益身心健康。
4	绿色节能环保建筑系统研究项目	在研	娄蒙莎、孙敏达等人	400.00	本项目基于现有装饰板材结构安装过程繁琐且透气和吸音功能较弱的现状，拟进行研究开发一种具备透气吸音的室内装饰板材结构，该结构装置包括功能板、固定机构、吸音海绵和龙骨架，其中装置侧边透气孔，能够为功能板内部的通气，功能板内地面和四周设有曲折的散音槽，使得声音通过散音槽的多次反射后多次传递至吸音海绵进行吸音处理等，该装置拟改善现有的装饰结构的缺失状况，拟实现安装简便、具备室内吸音和透气功能的效果，以期达到更具有实用价值性的目的。
5	异形墙拼装模型研发	在研	陈文杰、俞峰等人	460.00	基于现有钢结构建筑现场施工对工地范围大的要求及部件现场施工造成时间较长的现状，拟通过一种建筑模网异形墙体连接构造技术进行研究开发一种安全型装配式异形外墙，其包括墙板和异形墙板，通过墙板及异形墙板进行有效连接，拟使的安装精度高、安全性稳定，同时部分部件可以实现提前预制，进一步提高工业化程度，有效的减少劳动力资源投入，拟实现有效缩短施工时间、减少了人材机的功能损耗的目标；现场装配、连接可减轻施工对周边环境的影响，有利于节能降耗，减少环境、噪声污染等。
6	装配整体式建筑节点连接技术的研究	在研	陈华、杨杰峰等人	350.00	基于现有装配式建筑实际应用中建筑周边易出现积水的现状，拟研究开发包括底座组件以及固定设于底座组件上端的墙板等内容，通过装配整体式建筑节点连接技术使连接柱与底座之间的间隔得到有效调整，继而调整连接柱的高度，从而拟实现装配完成后对房屋主体进行调平操作，提高装配式建筑的稳定性，缓解现有技术中存在的楼板与剪力墙连接强度不足的技术问题，满足实际实用需求，以期改善现有装配式建筑实际应用中周边易出现积水的现状，提高居住使用的体验。
7	超高层建筑抗震设计的关键技术的研究	在研	葛纾凝、伊和等人	300.00	基于超高层建筑抗震设计的需求，拟对减震隔震技术进行研究并且研发出相应的解决方案，包括预制隔震构件的结构设计、减震隔震支座的结构设计等内容，提高配筋与预埋组件的精度要求，提高隔震支座的安装效率、

					质量和精度，提高建筑的隔震性能，且减震支座摩擦体在重力或者人为的作用下，具有良好的自复位能力，不会出现不可恢复的过大变形，同时可以根据隔震支座的使用要求可安装防火、抗拉、抗风装置等，使隔震支座具备防火、抗拉、抗风的功能，提高超高层建筑抗震能力与安全性。
--	--	--	--	--	--

## 2、相关科研项目与行业技术水平的比较

公司的研发项目主要是针对设计业务执行中的具体技术实现方法、或针对内部设计效率提升而进行的相关课题研究。相关研发成果对提升公司方案创作能力、设计品质管控能力、作业效率等具有积极意义，为公司保持业内领先的方案创意能力与设计实力提供了有力支撑。

## 3、研发投入情况

报告期内，公司的研发投入情况占营业收入比例如下表：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
研发费用	2,004.95	2,050.25	2,178.66
营业收入	26,664.14	24,145.15	16,097.39
研发支出占营业收入比重	7.52%	8.49%	13.53%

## 4、合作研发情况

报告期内，公司不存在合作研发情形。

## （六）发行人存在的主要风险

投资者在评价公司本次发行的股票时，除招股说明书提供的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。下述风险是根据重要性原则或可能影响投资者决策的程度大小排序，但该排序并不表示风险因素会依次发生。

### 1、创新风险

公司主要从事建筑设计业务，以建筑方案设计为核心，为客户提供建筑专业领域的概念规划设计、方案设计、初步设计等咨询顾问服务。方案创新与创作能力、设计创意水平，是公司的核心竞争力。如果公司不能始终保持业内领先的方



案创作能力与设计创意理念，将在未来日益加剧的市场竞争中失去市场发展先机，从而影响公司的业绩增长。

## 2、技术风险

### (1) 方案创作能力不能持续提升的风险

公司的核心技术、核心竞争能力是方案创作能力，并凝聚形成为设计作品。如果公司不能持续提高方案创作能力、提升设计创意水平与设计品质，以满足业主日益提升的多元化设计需求，将对未来可持续发展带来不利影响。

### (2) 核心设计人才流失的风险

建筑设计行业属于典型的技术密集型、智力密集型服务行业，拥有一支具备丰富设计经验、尖端设计水平、合格执业资质及项目管理能力的设计人才团队是企业保持自身竞争优势的战略性资源。随着行业的快速发展，拥有高级资质和丰富项目经验的高端专业人才的供需缺口越来越大，行业内企业对高端设计人才的争夺也越来越激烈。如果公司不能保持良好的人才稳定机制和发展平台，引致核心设计人员和优秀管理人员流失，将给公司经营发展带来不利影响。

## 3、经营风险

### (1) 客户较为集中的风险

报告期内，公司主要为下游房地产开发商提供设计服务。2017年至2019年，公司对前五大客户（同一控制下合并）的销售占比分别为 58.75%、61.06%和 65.58%，存在一定的客户集中风险。如果未来公司下游主要客户的经营状况或业务结构发生重大变化并减少对公司产品的采购，或公司未来不能及时适应和应对下游客户的业务要求，出现主要客户流失的情形，公司的业绩将受到不利的影响。

### (2) 宏观经济形势波动的风险

公司所属建筑设计行业主要为下游居住建筑、公共建筑等领域提供建筑设计服务，其市场需求与宏观经济发展态势、城镇化建设、固定资产投资规模等密切相关，该等因素的不利波动将会对公司主营业务相关的市场需求构成一定影响。未来，如果宏观经济形势出现不利变化，各行业的固定资产投资规模增速随之放

缓或下降，将对公司的经营业绩构成不利影响。

### （3）房地产行业调控的风险

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。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。

## 4、内控风险

### （1）业务规模扩大导致的管理风险

报告期内，公司业务规模扩大较快。未来，随着公司设计服务网络布局的进一步完善，尤其是本次股票发行募集资金到位后，公司资产规模、业务规模、管理机构等都将进一步扩大，对公司的战略规划、组织机构、内部控制、运营管理、财务管理等方面提出更高要求，与此对应的公司经营活动、组织架构和管理体系亦将趋于复杂。如果公司不能及时适应资本市场的要求和公司业务发展的需要，适时调整和优化管理体系，并建立有效的激励约束机制，长期而言，公司将面临一定的经营管理风险。

### （2）实际控制人不当控制的风险

本次发行前，龚俊先生直接持有公司 5.66%的股权，并通过霍普控股和上海

霍璞分别控制公司 84.93%和 3.43%股权的表决权，为公司实际控制人。因此，龚俊先生有能力通过股东大会和董事会行使表决权对公司的经营决策、人事任免、财务安排、利润分配等事项实施控制和重大影响，可能形成实际控制人不当控制的风险。

## 5、财务风险

### （1）经营活动现金流状况不佳的风险

报告期内，公司经营性现金流量净额分别为 7,515.24 万元、3,912.53 万元和 -6,106.92 万元，经营活动现金流状况相对不佳。如果公司不能多渠道及时筹措资金或者应收账款不能及时收回，公司现金流状况可能存在重大不利变化，上述事项可能成为公司业务规模的持续增长的发展瓶颈。

### （2）应收账款坏账的风险

报告期内，公司应收账款账面价值分别为3,237.89万元、9,217.23万元和 19,941.49万元，占同期营业收入的比例分别为20.11%、38.17%和74.79%。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，报告期内，账龄1-2年的应收账款余额分别为56.37万元、538.33万元、3,480.01万元，占比分别为1.47%、5.52%、16.39%，增幅较大。公司客户主要为房地产开发商，未来如果客户出现财务状况恶化或无法按期付款的情况，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。

### （3）税收优惠政策变动的风险

公司于2016年11月24日取得上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局和上海市地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，被认定为高新技术企业，有效期为三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等相关规定，2016年至2018年公司享受所得税税率为15%的优惠政策。2019年12月6日公司重新通过高新技术企业审核，继续被认定为高新技术企业，自2019年起三个年度内继续减按15%的税率缴纳企业所得

税。

报告期内，所得税税收优惠政策对公司的经营业绩构成一定程度的影响，未来如果税收优惠政策发生变化，或者公司不再满足享受税收优惠政策的资格条件，将会对本公司的经营业绩产生一定的影响。

#### （4）每股收益、净资产收益率被摊薄的风险

报告期内，公司扣除非经常性损益后归属于母公司股东的加权平均净资产收益率分别为 29.58%、37.65%和 28.25%，公司以扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润为基础计算的基本每股收益分别为 1.20 元、2.00 元和 1.93 元。公司首次公开发行股票完成后，公司净资产规模将大幅增加，而由于募集资金投资项目从开始实施至产生预期效益需要一定时间，公司存在每股收益和净资产收益率下降的风险。

## 6、法律风险

### （1）资质申请及续期风险

根据《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程勘察设计资质管理规定》等法律法规的要求，从事工程设计活动的企业，应当按照其相应条件申请资质，经审查合格，取得工程设计资质证书后，方可在资质许可的范围内从事工程设计活动，该项资质证书具有一定的有效期。资质有效期届满，企业需要延续资质证书有效期的，应当向原资质许可机关提出资质延续申请。公司目前持有《工程设计资质证书》，若公司的该项资质不能持续维持，将面临被取消相关资质认证的风险，从而对公司的生产经营造成不利影响。

### （2）设计质量控制的风险

随着公司经营规模的进一步扩大，公司服务的客户数量、项目数量持续增加，如果不能及时完善与业务规模相匹配的项目质量控制机制，公司将面临因项目质量控制疏漏导致的工程质量隐患，从而对公司的品牌建设和经营发展产生不利影响。

## 7、发行失败风险

本次发行的结果将受到证券市场整体情况、投资者对公司价值的判断、投资者对公司本次发行方案的认可程度等多种因素的影响。根据相关法规要求，若本次发行时有效报价投资者或网下申购的投资者数量不足法律规定要求，本次发行应当中止，或者存在其他影响发行的不利情形，或将会出现发行失败的风险。

## 8、其他风险

### (1) 募集资金投资项目实施的风险

公司本次募集资金计划用于总部运营管理中心扩建项目、设计服务网络新建与升级建设项目、公建设计中心建设项目、室内设计中心建设项目、技术研发中心升级建设项目和企业信息化建设项目。上述项目系公司依据自身发展战略、综合考虑自身行业地位及管理能力等因素，以及预计未来宏观经济、市场环境等因素不发生重大变化所确定的投资项目。在项目实施过程中，若政策环境、市场需求、技术水平出现不利变化，以及由于主、客观原因导致的项目延误或达不到预期要求的情况，将会对公司的募集资金项目管理、组织实施和效益实现方面存在一定风险。

此外，本次募集资金投资项目建成后，公司的固定资产规模将大幅增加，如果未来市场发生重大不利变化，使得募集资金投资项目未能达到预期的经济效益，新增固定资产折旧将在一定程度上影响公司净利润、净资产收益率，公司将面临固定资产折旧额增加而影响公司经营业绩的风险。

### (2) 受 2019 新型冠状病毒疫情影响的风险

2020 年 1 月以来，受新型冠状病毒疫情逐渐向全国蔓延的影响，各地采取了严格的管控措施，下游客户和公司按照国家 and 当地政府疫情防控的要求均延后复工。疫情对公司在手项目的推进以及上半年经营业绩构成一定不利影响。同时，若新型冠状病毒疫情不能得到有效控制，也将进一步影响公司的经营业绩。

## 二、本次发行概况

股票种类	人民币普通股（A股）
每股面值	1.00元
发行股数	本次拟公开发行股票不超过1,060.00万股（不含采用超额配售选择权

	发行的股票数量), 不低于发行后总股本25.00%, 本次发行全部为新股发行, 原股东不公开发售股份。	
每股发行价格	【】元	
发行人高管、员工拟参与战略配售情况	无	
保荐人相关子公司拟参与战略配售情况	无	
发行市盈率	【】倍 (按发行价格除以每股收益计算)	
发行后每股收益	【】元	
发行后每股净资产	【】元 (全面摊薄)	
发行市净率	【】倍 (按照发行价格除以发行后每股净资产计算)	
发行方式	采用网下向投资者询价配售与网上按市值申购定价发行相结合的方式或中国证监会等监管机关认可的其他发行方式	
发行对象	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者 (国家法律、行政法规的禁止购买者除外), 或中国证监会规定的其他对象	
承销方式	余额包销	
发行费用概算	承销费用和保荐费用	【】万元
	审计、验资费用	【】万元
	律师费用	【】万元
	与本次发行相关的信息披露费用	【】万元
	发行手续费	【】万元

### 三、本次证券发行的保荐机构工作人员情况

#### (一) 负责本次证券发行的保荐代表人姓名及其执业情况

章睿: 保荐代表人, 经济学硕士。曾主办或参与苏州设计、杰恩设计、华辰装备等企业的改制辅导与发行上市工作, 具有扎实的资本市场理论基础与丰富的投资银行业务经验。

王骞: 保荐代表人, 法律硕士。曾主办或参与金飞达、九九久、鸿路钢构、林洋电子、云意电气、苏州设计、恒康家居等多家企业的改制辅导与发行上市工作, 具有扎实的资本市场理论基础与丰富的投资银行项目运作经验。

#### (二) 本次证券发行的项目协办人姓名及其执业情况

本次发行项目的项目协办人为杨冠丽。

杨冠丽，准保荐代表人，管理学硕士。曾参与标榜股份、德拓信息多家拟上市企业改制与辅导、百川股份非公开发行等工作，具有较丰富的投资银行业务知识和项目经验。

### （三）其他项目组成员姓名

项目组其他成员为：穆杰、顾梦影、范娴颖。

## 四、保荐机构是否存在可能影响其公正履行保荐职责的情形的说明

本保荐机构与发行人之间不存在下列任何情形：

（一）保荐机构及其控股股东、实际控制人、重要关联方持有或者通过参加本次发行战略配售持有发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况。

（二）发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方持有保荐机构或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况。

（三）保荐机构的保荐代表人及其配偶、董事、监事、高级管理人员，持有发行人或其控股股东、实际控制人及重要关联方股份，以及在发行人或其控股股东、实际控制人及重要关联方任职的情况。

（四）保荐机构的控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方相互提供担保或者融资等情况。

（五）保荐机构与发行人之间的其他关联关系。

## 五、保荐机构按照有关规定应当承诺的事项

（一）本保荐机构已按照法律、行政法规和中国证监会、深圳证券交易所的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，对本次发行项目进行了全面复核，同意推荐发行人证券发行上市，并据此出具本发行保

荐书。

(二) 本保荐机构已按照中国证监会以及深圳证券交易所的有关规定, 对原保荐机构辅导情况进行复核, 进行了充分的尽职调查, 本保荐机构有充分理由确信该发行人至少符合下列要求:

- 1、符合首次公开发行股票并上市的条件和有关规定, 具备持续发展能力;
- 2、与发起人、大股东之间在业务、资产、人员、机构、财务等方面相互独立, 不存在同业竞争、显失公允的关联交易以及影响发行人独立运作的其他行为;
- 3、发行人治理、财务和会计制度等不存在可能妨碍持续规范运作的重大缺陷;
- 4、高管人员已掌握必备的证券市场法律、行政法规和相关知识, 知悉上市公司及其高管人员的法定义务和责任, 具备足够的诚信水准和管理上市公司的能力及经验。

(三) 根据《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定, 本保荐机构作出如下承诺:

- 1、有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会有关证券发行上市的相关规定;
- 2、有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏;
- 3、有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理;
- 4、有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异;
- 5、保证所指定的保荐代表人及本保荐机构的相关人员已勤勉尽责, 对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查;
- 6、保证保荐书、与履行保荐职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性



陈述或者重大遗漏；

7、保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

8、自愿接受中国证监会依照《证券发行上市保荐业务管理办法》采取的监管措施。

(四) 保荐机构及负责本次证券发行保荐工作的保荐代表人特别承诺

1、本保荐机构与发行人之间不存在其他需披露的关联关系；

2、本机构及负责本次证券发行保荐工作的保荐代表人未通过本次证券发行保荐业务谋取任何不正当利益；

3、负责本次证券发行保荐工作的保荐代表人及其配偶未以任何名义或者方式持有发行人的股份。

## 六、本次证券发行上市所履行的决策程序

经核查，发行人已就本次证券发行履行了规定的决策程序，具体如下：

1、发行人股东大会已依法定程序做出批准本次股票发行的决议。

发行人已按照其《公司章程》《公司法》《证券法》和中国证监会以及深圳证券交易所发布的规范性文件的相关规定由股东大会批准了本次发行。

发行人第一届董事会第十八次会议、2018 年第一次临时股东大会审议通过了本次发行的相关决议：《关于公司申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市的议案》《关于公司首次公开发行人民币普通股（A 股）股票募集资金投资项目及可行性方案的议案》等议案。发行人第二届董事会第六次会议、2019 年第二次临时股东大会审议通过了本次发行的相关决议：《关于公司申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市的议案》《关于公司首次公开发行人民币普通股（A 股）股票前滚存利润的分配方案的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市相关事宜的议案》《关于实施〈上海霍普建筑设计事务所股份有限

公司上市后三年股东分红回报规划>的议案》《关于公司就首次公开发行股票并上市事项出具有关承诺并提出相应约束措施的议案》《关于公司首次公开发行股票并上市后股价稳定预案的议案》《关于公司本次公开发行股票后填补被摊薄即期回报措施及相关承诺主体出具承诺的议案》《关于制定上市后生效的公司章程(草案)的议案》《关于制定上市后生效的<股东大会议事规则>的议案》《关于制定上市后生效的<董事会议事规则>的议案》《关于制定上市后生效的<投资者管理关系制度>的议案》《关于制定上市后生效的<信息披露管理制度>的议案》《关于制定上市后生效的<累积投票制实施细则>的议案》《关于制定上市后生效的<关联交易管理办法>的议案》《关于制定上市后生效的<对外投资管理办法>的议案》《关于制定上市后生效的<对外担保管理办法>的议案》《关于制定上市后生效的<重大信息内部报告制度>的议案》《关于制定上市后生效的<内幕信息知情人登记制度>的议案》《关于制定上市后生效的<董事、监事、高级管理人员所持公司股份及其变动管理制度>的议案》《关于制定上市后生效的<中小投资者投资者单独计票管理办法>的议案》《关于制定上市后生效的<年度报告信息披露重大差错责任追究制度>的议案》《关于制定<分、子公司管理办法>的议案》《关于制定<募集资金管理办法>的议案》《关于制定<独立董事工作制度>的议案》《关于制定<董事会秘书工作制度>的议案》《关于制定<内部审计工作制度>的议案》等。

2、根据有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》等规定，上述决议的内容合法有效。

发行方案经董事会、股东大会决议通过，其授权程序符合《公司法》第九十九条、第三十七条、第四十六条、第一百三十三条的规定，其内容符合《公司法》第一百二十六条、《证券法》第四十七条、《注册管理办法》第十四条、第十五条的规定。

3、发行人股东大会授权董事会办理本次公开发行人民币普通股股票的相关事宜，上述授权范围及程序合法有效。

4、根据《证券法》第九条、第二十一条、第四十六条、《注册管理办法》第五条、第十六条的规定，发行人本次发行尚须经深圳证券交易所发行上市审核并报经中国证券监督管理委员会履行发行注册程序。

综上所述，本保荐机构认为，发行人本次发行已获得了必要的批准和授权，履行了《公司法》《证券法》和中国证监会及深圳证券交易所规定的决策程序，决策程序合法有效。发行人本次发行上市尚需依法经深圳证券交易所审核同意并报经中国证监会履行发行注册程序。

## 七、保荐机构关于发行人本次证券发行符合上市条件的说明

本保荐机构对发行人是否符合《上市规则》规定的上市条件进行了逐项核查。经核查，本保荐机构认为发行人本次发行符合《上市规则》规定的上市条件，具体情况如下：

1、根据《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之发行保荐书》中“八、对本次证券发行的推荐意见”，发行人符合《证券法》、《注册管理办法》规定的公开发行股票的条件，符合中国证监会规定的发行条件，符合《上市规则》第 2.1.1 条第（一）项的规定。

2、根据发行人《营业执照》和《公司章程》，发行人截至本上市保荐书出具日已发行的股本总额为 3,179.00 万股，不低于 3,000 万股，符合《上市规则》第 2.1.1 条第（二）项。

3、根据发行人本次发行上市的相关方案并经核查，发行人截至本上市保荐书出具日已发行的股份总数为 3,179.00 万股，本次申请公开发行不超过 1,060 万股股票，本次发行完成后公开发行股份的比例超过 25%，符合《上市规则》第 2.1.1 条第（三）项的规定。

4、根据《上市规则》第 2.1.2 条，发行人选择的具体上市标准为“（一）最近两年净利润均为正，且累计净利润不低于人民币 5000 万元”。

2018 年、2019 年，发行人归属于母公司股东的净利润（以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据）分别为 5,728.04 万元、6,120.26 万元，累计超过人民币 5000 万元，符合《上市规则》第 2.1.2 条第（一）项的规定。

综上所述，本保荐机构认为，发行人本次发行上市符合《证券法》《创业板

首次公开发行股票注册管理办法(试行)》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等法律、法规和规范性文件规定的发行、上市条件。

## 八、保荐机构对发行人持续督导工作的安排

### (一) 保荐人针对发行人具体情况确定持续督导的期限、内容和重点

1、持续督导期限为在本次发行结束当年的剩余时间以及以后 3 个完整会计年度。

2、督导发行人有效执行并完善防止大股东、实际控制人、其他关联机构违规占用发行人资源的制度；

3、督导发行人有效执行并完善防止高管人员利用职务之便损害发行人利益的内控制度；

4、督导发行人有效执行并完善保障关联交易公允性和合规性的制度，并对关联交易发表意见；

5、督导发行人履行信息披露的义务，审阅信息披露文件及向证监会、证交所提交的其他文件；

6、持续关注发行人募集资金的专户存储、投资项目的实施等承诺事项；

7、持续关注发行人为他人提供担保等事项，并发表意见；

8、相关法律及其它监管规则所规定约定的其他工作。

### (二) 发行人和其他中介机构配合保荐机构履行保荐职责的相关约定

1、发行人及其董事、监事、经理和其他高级管理人员，应当依照法律、行政法规和证监会的规定，配合本保荐机构履行保荐职责并承担相应的责任；本保荐机构及保荐代表人履行保荐职责，不减轻或免除发行人及其董事、监事、经理和其他高级管理人员的责任；

2、发行人承诺向本保荐机构和证监会、证券交易所提交的与保荐工作相关的文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

3、有下列情形之一的，发行人应当通知或者咨询本保荐机构，并按协议约定将相关文件送本保荐机构：

- (1) 变更募集资金及投资项目等承诺事项；
- (2) 发生关联交易、为他人担保等事项；
- (3) 履行信息披露义务或者向证监会、证券交易所报告有关事项；
- (4) 发生违法违规行为或其他重大事项。

### **(三) 其他安排**

在保荐期间有针对性地为发行人提供及时有效的专项或日常财务顾问服务，以便使其更好地符合《证券发行上市保荐业务管理办法》等相关规定的要求。

## **九、保荐机构和保荐代表人联系方式**

保荐机构：长江证券承销保荐有限公司

保荐代表人：章睿、王骞

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1198 号 28 层

电话：0755-8860 2290      传真：0755-8254 8008

## **十、保荐机构认为应当说明的其他事项**

无应当说明的其他事项。

## **十一、保荐机构对本次股票上市的推荐结论**

本保荐机构认为，发行人符合《证券法》《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定。发行人具备在深圳证券交易所创业板上市的条件。

本保荐机构认为，发行人的董事了解法律、法规、深圳证券交易所创业板股

票上市规则及股票上市协议规定的董事的义务与责任，并协助发行人健全了法人治理结构、协助发行人制定了严格的信息披露制度与保密制度。保荐机构已对上市文件所载的资料进行了核实，确信上市文件真实、准确、完整，符合规定要求。保荐机构确信发行人的上市申请材料、上市公告书没有虚假、严重误导性陈述或者重大遗漏，并保证对其承担连带责任，并保证不利用在上市过程中获得的内幕信息进行内幕交易，为自己或他人谋取利益。

鉴于上述内容，本保荐机构推荐发行人上海霍普建筑设计事务所股份有限公司的股票在贵所上市交易，请予批准！

（以下无正文）

【本页无正文，专用于《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之上市保荐书》之签字盖章页】

保荐代表人： 章睿  
章睿

王骞  
王骞

项目协办人： 杨冠丽  
杨冠丽

内核负责人： 徐昊  
徐昊

保荐业务负责人： 王承军  
王承军

保荐机构法定代表人、总经理： 王承军  
王承军

保荐机构董事长： 吴勇  
吴勇

  
长江证券承销保荐有限公司  
2020年8月31日