



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的
发行注册环节反馈意见落实函的回复

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

二〇二一年四月

**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的
发行注册环节反馈意见落实函的回复**

深圳证券交易所：

贵所于2021年4月13日出具的《发行注册环节反馈意见落实函》（以下简称“落实函”）已收悉，长江证券承销保荐有限公司（以下简称“保荐人”、“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”）、立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“申报会计师”）等相关方对落实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》（以下简称“招股说明书”）中的释义相同。

落实函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	4
问题 2	11
问题 3	16

问题 1

关于收入确认。针对项目执行过程中由于客户或其他方原因导致合同终止的情况，请发行人说明合同条款约定的具体情形，各类情形合同数量、金额及占比；说明报告期各终止项目终止时合同约定的执行情况、合同终止的形式及终止项目的毛利率情况，说明并补充披露发行人主营业务是否符合新收入准则下“某一时段内履行的履约义务”的确认条件；说明新收入准则下与同行业可比公司收入确认方法是否存在重大差异，如有，请说明原因及合理性。

请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。

答复：

【说明与补充披露】

（一）针对项目执行过程中由于客户或其他方原因导致合同终止的情况，请发行人说明合同条款约定的具体情形，各类情形合同数量、金额及占比

针对客户终止合同的情况，发行人建筑设计业务相关合同条款约定发行人与客户签订合同时，针对客户或其他方原因终止合同的情况，通常作出如下或类似约定（类似意思表达的约定）之一：

情形1：合同生效后，因甲方原因而终止或解除合同，乙方已开始设计工作的，甲方应根据乙方实际完成的工作量支付乙方设计费。

情形2：合同生效后，发包人要求终止或解除合同，设计人已开始设计工作的，发包人应根据设计人已完成的实际工作量，不足一半时，按该阶段设计费的一半支付，超过一半时，按该阶段设计费的全部支付。

报告期内，发行人存在7项终止项目，各类情形合同数量、金额及占比如下：

类别	项目数量		报告期内累计确认的收入情况	
	个数	占比	金额（万元）	占比
情形 1	3	42.86%	725.52	66.37%
情形 2	4	57.14%	367.56	33.63%
合计	7	100%	1,093.08	100%

报告期内，发行人终止项目数量较少，该等终止项目在报告期内累计确认的

收入为1,093.08万元，占报告期累计收入的1.32%，占比较小。

(二) 说明报告期各终止项目终止时合同约定的执行情况、合同终止的形式及终止项目的毛利率情况

报告期内，发行人存在7项终止项目，上述终止项目的终止形式为：双方签订终止协议，合同正式终止。具体情况如下：

序号	项目名称	终止时间	合同约定的执行情况
1	佛山市国际青年荟大厦项目建设工程设计咨询合同	2018年6月	1、终止时的合同约定：已开始工作的，工作量不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。 2、实际执行情况：已完成合同约定的第3节点（建筑方案阶段），合同约定金额为70.47万元，实际结算70.47万元，与合同约定一致。同时，后续工作未再开展。
2	奥科·国际建设工程设计合同	2020年4月	1、终止时的合同约定：已开始工作的，工作量不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。 2、实际执行情况：已完成合同约定的第3节点（建筑单体方案深化），合同约定金额为212.16万元，实际结算212.16万元，与合同约定一致。同时，已完成合同约定的第4节点（建筑单体初步设计）15%工作量，按照合同约定，应结算该阶段一半的款项即44.20万元，但实际执行中，出于维护客户关系的考虑，经与客户协商，按照实际工作量15%结算13.26万元。
3	昆明云纺A1-3、A1-6、A2-1、A2-2、A2-3、A2-4、A3-1、A3-2地块概念规划设计合同	2018年8月	1、终止时的合同约定：已开始工作的，按照实际工作量结算。 2、实际执行情况：已完成合同约定的概念规划设计工作50%的工作量，根据合同约定，应结算金额为25万元，实际结算金额为25万元，与合同约定一致。
4	赤峰八家片区西区C05-02地块项目建设工程设计合同	2018年8月	1、终止时的合同约定：已开始工作的，工作量不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。 2、实际执行情况：终止时，已完成第3阶段（方案报规阶段），根据合同约定，累计应结算金额为123.78万元，实际结算123.78万元，与合同约定一致。 同时，完成第4阶段（建筑专业初步设计阶段）50%工作量，按照合同约定，应结算22.79万元，实际结算22.79万元，与合同约定一致。
5	赤峰八家片区西区C03-04地块项目建设工程设计合同	2018年8月	1、终止时的合同约定：已开始工作的，工作量不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。 2、实际执行情况：终止时，已完成第3阶段（方案报规阶段），根据合同约定，累计应结算金额为117.02万元，实际结算117.02万元，与合同约定一致。 同时，完成第4阶段（建筑专业初步设计阶段）50%工作量，按照合同约定，应结算24.38万元，实际结算24.38万元，与合同约定一致。

序号	项目名称	终止时间	合同约定的执行情况
6	宝能集团郑州金茂中心项目	2020年11月	1、终止时的合同约定：已开始工作的，按照甲方确认的设计成果向乙方支付设计费用。 2、实际执行情况：终止时，已完成第2阶段（规划设计阶段），根据合同约定，累计应结算金额为145.39万元，实际结算145.39万元，与合同约定一致。 同时，完成第3阶段（建筑单体方案设计阶段）部分工作量，按照合同约定，双方按照实际工作量结算，应结算134.36万元，实际结算134.36万元，与合同约定一致。
7	大华昆明市盘龙区龙池虹桥项目3地块项目	2020年8月	1、终止时的合同约定：已开始工作的，按照核算的已发生实际工作量向乙方支付设计费用。 2、执行情况：终止时，已完成第3阶段（总体规划、建筑单体方案报批），根据合同约定，累计应结算金额为444.83万元，实际结算444.83万元，与合同约定一致。 同时，完成第4阶段（初步设计阶段）的部分工作量，按照合同约定，双方按照实际工作量结算，应结算44.48万元，实际结算44.48万元，与合同约定一致。

报告期内，该等终止项目在报告期内累计确认的收入为1,093.08万元，占报告期累计收入的1.32%，占比较小。

报告期内，该等终止项目共计7个，其中，住宅类项目平均毛利率为58.25%，高于报告期各期发行人住宅类项目的平均毛利率53.75%，公建类项目平均毛利率为35.87%，高于报告期各期发行人公建类项目的平均毛利率27.05%。由此可见，该等终止项目有权收取的款项能够补偿已经发生的成本和合理利润。

上述合同累计确认收入及应收款项金额（包括报告期外确认的收入及应收款项金额，含税）1,377.89万元，截止目前，累计回款1,243.53万元，回款率90.25%，回款情况良好。

（三）说明并补充披露发行人主营业务是否符合新收入准则下“某一时段内履行的履约义务”的确认条件

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：

《企业会计准则—14号收入》第十一条规定：满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 1) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益。
- 2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品。

3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。具有不可替代用途，是指因合同限制或实际可行性限制，企业不能轻易地将商品用于其他用途。有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，是指在由于客户或其他方原因终止合同的情况下，企业有权就累计至今已完成的履约部分收取能够补偿其已发生成本和合理利润的款项，并且该权利具有法律约束力。

经过对发行人建筑设计业务合同进行评估，发行人识别其履约义务满足上述条件 3)，即满足其商品具有不可替代用途、及有权就累计至今已完成的履约部分收取款项的条件，具体识别和认定的依据如下：

A、企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途

发行人为客户提供的建筑设计服务，是针对某一地产开发项目而提供的定制化服务，通常包括对建筑物和附属构筑物设施等进行综合性设计及技术经济分析，提供作为建设依据或参考的设计文件和图纸等。

建筑本身具有个性化的典型特性，每个项目的设计均需要根据特定地块的用地规划、实现建筑物和所处环境的融合、反映市场诉求，对技术性、经济性等多种因素进行综合评判和设计。

因此，发行人建筑设计业务合同约定的设计任务、设计成果，为个性化非标准定制服务，难以轻易地将设计成果用于其他用途；即发行人履约过程所提供的建筑设计劳务具有不可替代用途。

B、企业有权就累计至今已完成的履约部分收取能够补偿其已发生成本和合理利润的款项，并且该权利具有法律约束力

针对客户终止合同的情况，发行人建筑设计业务相关合同条款约定发行人与客户签订合同时，针对客户或其他方原因终止合同的情况，通常作出如下或类似约定（类似意思表达的约定）之一：

情形1：合同生效后，因甲方原因而终止或解除合同，乙方已开始设计工作的，甲方应根据乙方实际完成的工作量支付乙方设计费。

情形2：合同生效后，发包人要求终止或解除合同，设计人已开始设计工作的，发包人应根据设计人已完成的实际工作量，不足一半时，按该阶段设计费的一半支付，超过一半时，按该阶段设计费的全部支付。

发行人提供建筑设计服务，从合同性质来看，属于承揽合同的范畴。根据合同法的规定，承揽合同是承揽人按照定作人的要求完成工作，交付工作成果，定作人给付报酬的合同。

针对情形 1 的合同，在甲方终止合同时，发行人有权按照已提供劳务收取相应的合同对价。针对情形 2 的合同，乙方已开始设计工作的，甲方应根据乙方的实际工作量支付设计费用。当实际工作量不足一半时，按该阶段设计费的一半支付；超过一半时，按该阶段设计费的全部支付。

此外，如前所述，该等合同属于承揽合同，根据《合同法》268 条规定：“定作人可以随时解除承揽合同，造成承揽人损失的，应当赔偿损失。”根据《合同法》第 113 条规定：“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，给客户造成损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。”此外，对于《合同法》第 268 条所述损失赔偿的范围，全国人大常委会法制工作委员会编写的《中华人民共和国合同法释义》中明确为：“1、承揽人已完成的工作部分所应当获得的报酬；2、承揽人为完成这部分工作所支出的材料费；3、承揽人因合同解除而受到的其他损失。”

因此，除发行人合同条款中约定的针对客户终止合同时的合格收款权外，《合同法》的相关规定，亦为发行人主张要求客户补偿其已完成的工作部分应当获得的报酬、所支出的材料费及因合同解除而受到的其他损失提供了法律保障。

报告期内，该等终止项目共计 7 个，其中，住宅类项目平均毛利率为 58.25%，

高于报告期各期发行人住宅类项目的平均毛利率 53.75%，公建类项目平均毛利率为 35.87%，高于报告期各期发行人公建类项目的平均毛利率 27.05%。由此可见，该等终止项目有权收取的款项能够补偿已经发生的成本和合理利润。

综上，根据签署的业务合同条款约定等，发行人在整个合同期间内有权就累计已完成的履约部分收取款项，并且该权利具有法律约束力，并且相应的结算金额通常能够实现补偿其已发生成本和合理利润。

综上，发行人建筑设计业务履约过程中所提供的劳务具有不可替代用途，且在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，并且该权利具有法律约束力，所收取款项能够补偿已经发生的成本和合理利润，符合新收入准则下按照“时段法”确认收入的条件。

（四）说明新收入准则下与同行业可比公司收入确认方法是否存在重大差异，如有，请说明原因及合理性

新收入准则下，发行人按照时段法确认收入，按照产出法计算履约进度。同行业可比上市公司、近期IPO在审企业的收入确认方法如下：

序号	公司名称	收入确认方法	履约进度计算方法	是否是某一时段内履行履约义务
1	尤安设计 (已上市)	新收入准则下，发行人按照时段法确认收入，按照产出法计算履约进度	产出法	是
2	华阳国际 (已上市)	本公司与客户之间的提供服务合同主要属于在某一时段内履行的履约义务，由于本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间根据实际完工进度确认。本公司按照产出法确定提供服务的履约进度。	产出法	是
3	华图山鼎 (已上市)	公司提供建筑工程设计等服务，由于公司履约过程中所提供产出的服务或商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。	投入法	是
4	杰恩设计 (已上市)	公司提供建筑室内设计，由于公司履约过程中所提供产出的服务或商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今	产出法	是

		已完成的履约部分收取款项，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照产出法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。		
5	奥雅设计 (已上市)	本公司与客户之间的设计服务合同及 EPC 总承包合同都是在一段时间内履行，履约过程中向客户提供的商品或服务都具有不可替代用途，且公司有权就已完工并经客户验收的部分收取款项，属于某一时段履行的履约义务。公司景观设计业务及 EPC 业务按照产出法确定履约进度。景观设计业务对于已提交并经客户验收的工作成果作为产出。	产出法	是
6	山水比德 (已通过上市 委审议)	公司所提供的设计劳务为定制化设计产品，对于客户具有不可替代的用途，且在履约过程中，如合同因客户或其他原因终止时，公司具有合格收款权。因此公司提供景观设计劳务所产生的履约义务为在某一时段内履行的履约义务。公司与客户签订的景观设计中，明确约定了各设计阶段的任务，以及每一阶段所提交的设计成果对于客户的价值，因此公司以产出法确定履约进度，在公司提交成果并经客户书面认可时，按双方约定的产出值确认收入。	产出法	是
7	蕾奥规划 (注册生效)	公司根据合同约定的设计范围和工作内容为客户提供定制化设计服务。公司向客户提交合同约定的各阶段性成果实质相同、转让模式相同、服务的承诺可明确区分，公司将各阶段服务内容合并作为在某一时段内履行的单项履约义务，在履约义务的期间按产出法确认收入，即按合同阶段性节点并根据合同约定的结算金额进行收入确认。	产出法	是
8	华蓝集团 (已通过上市 委审议)	公司提供工程设计、国土空间规划、工程咨询、工程总承包管理等服务，由于公司履约过程中所提供产出的服务或商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照产出法确定提供服务的履约进度。	产出法	是

发行人与同行业可比上市公司以及主要 IPO 在审同行业企业均采用时段法确认收入；并且，上述可比公司中，尤安设计、华阳国际、杰恩设计、奥雅设计、山水比德、蕾奥规划、华蓝集团，与发行人一致，均按产出法计算履约进度。因此，发行人收入确认方法与同行业可比公司不存在重大差异。

【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、查阅了报告期内合同终止的有关资料，结合合同条款、执行情况，对发

行人主营业务是否符合新收入准则下“某一时段内履行的履约义务”的确认条件进行了分析；

2、查阅了同行业可比公司的公开资料，就新收入准则下发行人与同行业可比公司收入确认方法是否存在重大差异进行了分析。

(二) 核查意见

保荐人、申报会计师核查意见如下：

1、报告期内，发行人终止合同条款约定的具体情形，各类情形合同数量、金额及占比，以及报告期各终止项目终止时合同约定的执行情况、合同终止的形式及终止项目的毛利率情况，有关信息已经进行了列示，该等信息真实、准确。

2、发行人主营业务符合新收入准则下“某一时段内履行的履约义务”的确认条件；新收入准则下发行人与同行业可比公司收入确认方法不存在重大差异。

问题 2

关于募集资金使用。发行人是一家轻资产公司。招股说明书披露，公司的募投项目包括“总部运营管理中心扩建项目”，拟使用 17,158 万元募集资金购置办公楼。请发行人补充披露房产购置的进展情况、所购置土地及房产性质等具体信息，公司将募集资金用于购置房产、土地的合理性和必要性，是否涉及房地产开发或相关经营业务，是否有利于提高发行人的研发能力、产业提升、效率提高和持续经营能力。

请保荐人核查并发表明确意见。

答复：

【说明与补充披露】

(一) 补充披露房产购置的进展情况、所购置土地及房产性质等具体信息

发行人已在招股说明书“第九节 募集资金运用与未来发展规划”之“二、

总部运营管理中心扩建项目”之“（七）本项目购置房产的有关情况”补充披露如下：

公司“总部运营管理中心扩建项目”，拟使用17,158万元募集资金在上海市浦东新区购置办公楼。截至目前，公司尚未购买上述房产。上述拟购买的房产为普通写字楼，市场供给较为充裕，该项目能够顺利实施。公司募集资金投资项目不涉及单独购买土地使用权。

（二）公司将募集资金用于购置房产、土地的合理性和必要性，是否涉及房地产开发或相关经营业务

发行人已在招股说明书“第九节 募集资金运用与未来发展规划”之“二、总部运营管理中心扩建项目”之“（七）本项目购置房产的有关情况”补充披露如下：

1、公司将募集资金用于购置房产，具有合理性、必要性

（1）合理性分析

① 将募集资金用于购置房产符合公司经营与业务发展的实际需求，消除租赁房产存在的潜在经营风险，进一步提升核心竞争力，具有合理性

报告期内，随着公司业务规模的扩大，员工人数逐年递增，由2018年末的324人增长至2020年末的475人。随着公司业务规模的持续扩张及员工人数的持续增加，现有办公场地已无法满足日常经营需求。

公司目前主要办公场所均系租赁取得。在租赁模式下，一方面，若公司业务和人员规模持续增长，只能通过新增租赁或整体搬迁的途径解决新增的办公场所需求，而频繁择地扩租或搬迁并不利于经营的稳定性。另一方面，租赁物业本身存在不稳定的风险，导致公司无法进行长期的场地规划布置，从而影响人员稳定性，且不利于吸引外部人才。

因此，公司亟需通过购置房产，形成符合自身业务和人员规模发展趋势和需求的稳定的办公场所，消除租赁房产存在的潜在经营风险，从而进一步提升自身核心竞争力。

② 打造公司品牌形象的需要

公司作为国内一线开发商建筑设计技术与咨询服务的提供者，自身经营办公场所的品质及其所传达的创意理念对公司行业形象及品牌建设具有重要意义。公司目前使用的经营办公场所为租赁取得，受到原有建筑物本身的局限，其已不能适应和代表公司现阶段作为集成创意理念、艺术内涵等多元素融合的综合设计平台的形象。

随着公司业务领域的进一步延伸、经营区域的不断扩展、品牌形象与行业地位的持续提升，公司的经营活动具有更多的战略管理、资本运营、品牌建设、文化发展、信息交流等高级职能。因此，公司有必要通过购置新的办公场所，赋予其更高的功能元素，即在满足常规性的使用功能外，还要具备针对公司自身的标识性功能和展示性功能，以提升公司综合形象，为未来长远发展奠定基础。

③ 近年来，具有一定规模优势的建筑设计企业均倾向于通过购置办公场所提升经营稳定性及人才吸引力。同行业上市公司尤安设计、杰恩设计、山鼎设计、华阳国际、筑博设计等，其首次公开发行股票主要募集资金投资项目均存在购置房产的情况。

(2) 必要性分析

① 缓解目前办公场所紧张的局面，提升总部业务承接能力

截至2020年末，公司共有员工475人，人均办公面积仅为9.76平方米，与其他同行业设计企业相比处于较低水平。在业务规模及员工人数持续增长的背景下，公司通过购置代替租赁方式扩大总部办公面积，可以有效缓解目前办公场所紧张的局面，同时优化办公环境，为设计人员创造更加优质的办公条件，进而为扩大设计产能，提升总部业务承接能力奠定良好的基础。

② 通过对自有房产进行个性化设计改造，充分展现公司方案设计的品牌形象及创意创新属性，也有利于吸引人才

租赁房产由于非自有房产，无法对其进行个性化的设计改造。公司作为以创意创新能力为核心竞争优势的方案设计企业，一方面，作为对外部客户的品

牌形象推广及设计效果展示，自身办公场所本身就可以作为公司的方案设计代表作品，直观体现公司的设计理念、设计风格、设计水平及创意创新能力，从而形成良好的外在形象展示效应。另一方面，通过个性化设计及改造后的办公场所，可以为设计人员提供优质的办公环境和良好的创作氛围，充分激发员工的设计灵感，提升设计效率，从而能够进一步保障公司创意创新的稳定输出和整体的设计质量。

2、公司将募集资金用于购置房产，不涉及房地产开发或相关经营业务

本次募投项目拟购买的房产，系开发商或出让人已建成房屋，不存在通过募投项目单独购买土地使用权后自建房屋并出售的情形，亦不存在对所购置房屋的整体改建、扩建或改、扩建后转售的情形。因此，本次募投项目不涉及房地产开发业务。

与此同时，公司本次募投项目均围绕主营业务开展，所购置房产均系日常经营自用的办公、设计和研发场所，不涉及对外出租或出售，不存在用于房地产投资或相关经营业务的情形。

综上所述，公司本次募投项目不涉及房地产开发或相关经营业务。

（三）是否有利于提高发行人的研发能力、产业提升、效率提高和持续经营能力

发行人已在招股说明书“第九节 募集资金运用与未来发展规划”之“二、总部运营管理中心扩建项目”之“（七）本项目购置房产的有关情况”补充披露如下：

3、有利于提高发行人的研发能力、产业提升、效率提高和持续经营能力

（1）将募集资金用于购置房产有利于发行人研发能力的提高

随着建筑设计行业加快升级转型，众多新技术被广泛应用，以及下游市场对建筑需求的多元化、复杂化，公司需要对现有研发中心进行升级以适应业务规模扩大和技术更新的要求。公司通过购置房产为技术研发中心提供固定的办公场所，扩大研发办公面积，改善技术研发环境及条件，有利于吸引建筑设计

相关领域高端研发人才，扩充研发人员队伍，同时保障研发人员的稳定性，进而有效提升研发能力。

(2) 将募集资金用于购置房产有利于发行人产业提升

建筑设计企业的核心要素是具有艺术创作水平与技术能力的设计人才团队。将募集资金用于购置房产，公司能够提供稳定的办公场所、良好的办公环境、充足和灵活的空间，有利于设计人员艺术创作水平的提升。艺术创作需要设计人员灵感的灌注、原创性的迸发，将募集资金用于购置房产，能够为设计人员提供稳定的办公场所、良好的办公环境，有利于设计人员灵感的激发、原创性的发挥，进而将更多独特的创意转化为具有知识产权的设计作品，能够进一步提升公司总体艺术创作水平，进而有利于公司产业水平的整体提升。同时，公司购置房产后，稳定办公场所、良好的办公环境、可以有效提升整体业务承接能力及对更多设计人才的吸引力，打造稳定、高质量的设计团队，有利于公司产业提升。

(3) 将募集资金用于购置房产有利于发行人运营效率的提高

本次募投项目拟新招聘较多设计及研发人员，对办公场地的需求较大。如公司通过租赁的形式未能寻找到合适的办公场地，将导致员工分散在不同的办公地点进行办公，不利于管理上的协同，对工作效率产生不利影响。因此公司需通过购置符合自身要求的房屋，最大程度实现集中办公，提升运营效率。同时，通过购置办公场地，拥有稳定的办公场所及充足的设计研发场地，可避免租赁模式下因租约到期引致频繁搬迁而对发行人业务开展的持续性产生的不利影响。

(4) 发行人将募集资金用于购置房产有利于提高持续经营能力

如前所述，将募集资金用于购置房产，公司能够提供稳定的办公场所、良好的办公环境、充足和灵活的空间，有利于吸引优秀设计人才，全面优化办公环境及运营效率，从而有效提升公司的设计服务能力及业务承接能力，进一步提高公司抗风险能力及持续经营能力。

【中介机构核查意见】

（一）核查过程

保荐人执行了如下核查程序：

1、查阅同行业上市公司首次公开发行股票并上市的《招股说明书》，了解同行业公司购置房产作为办公场所的总体情况。

2、访谈发行人高级管理人员及部分员工，了解发行人购置房产的原因、合理性、必要性，了解其对提高发行人的研发能力、产业提升、效率提高和持续经营能力的影响。

（二）核查意见

保荐人核查意见如下：

1、发行人募集资金投资项目涉及购买房产，不涉及单独购买土地使用权。截至目前，发行人尚未购买上述房产。上述拟购买的房产为普通写字楼，市场供给较为充裕，该项目能够顺利实施。

2、发行人将募集资金用于购置房产，具有合理性和必要性，不涉及房地产开发或相关经营业务，有利于提高发行人的研发能力、产业提升、效率提高和持续经营能力。

问题 3

关于发行人与第一大客户保利的合作。报告期内，发行人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%、56.03%。根据发行人披露，公司主要通过招投标的方式获取业务项目，具备独立面向市场获取业务的能力，公司与保利的交易是双方基于市场化原则相互选择的结果。请发行人补充说明并披露：除设计业务合同外，发行人与保利是否签订任何框架协议，或其他合作条款；发行人与保利是否有排他性质或限制性质的约定；发行人通过招投标的方式获取保利的业务项目，如何保证其合作的稳定性和可持续性。

请保荐人核查并发表明确意见。

答复:

【说明与补充披露】

(一) 除设计业务合同外，发行人与保利是否签订任何框架协议，或其他合作条款

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：

保利作为大型央企开发商，选择设计供应商的方式和流程为：保利各区域公司通过招投标方式确定战略供应商，与之签订《集中采购合作协议》，通常情况下，协议有效期为两年；在具体项目实施时，由各区域公司在上述供应商范围内进一步选择具体供应商。

报告期内，公司与保利各区域公司（华东、华北、华南、东北、中部、西北、湾区等）均签署《集中采购合作协议》，《集中采购合作协议》约定，公司为相应区域集团的采购供方之一，双方在协议中约定设计服务范围、定价标准等，并在上述协议框架下进行具体设计项目的合作。

(二) 发行人与保利是否有排他性质或限制性质的约定

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：

公司与保利之间不存在有排他性质或限制性质的约定。

(三) 发行人通过招投标的方式获取保利的业务项目，如何保证其合作的稳定性和可持续性

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”补充披露如下：

公司通过招投标的方式获取保利的业务项目，与保利的交易具有稳定性和可持续性，具体分析如下：

根据保利的招标文件，保利从设计能力、代表设计作品、设计团队、资信、

科研及技术创新能力等多个维度，对设计供应商进行评选。公司与保利合作长达十多年，有着极其丰富的案例作品与合作经验，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，与其他设计单位相比，具有显著的竞争优势，具体分析如下：

序号	考量维度	公司的竞争优势
1	设计能力	公司拥有建筑设计事务所甲级资质，提供概念规划设计、方案设计、扩初设计等建筑专业领域内的全流程设计，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，并同时可以承担建筑室内一体化设计及设计总包服务。
2	代表设计作品	公司与保利合作长达十多年，有着极其丰富的案例作品与合作经验，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，得到客户与市场的一致认可，并多次获得业界设计奖项，包括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。
3	设计团队	公司服务保利的的设计团队，由实际控制人龚俊领衔，核心业务骨干均有十余年的从业经验与案例业绩，同时，公司内部针对保利项目，开展项目经理的专门培训与认证，不断强化项目经理对保利运营特征、产品特点、开发习惯、市场定位、建筑风格的理解及跟踪其变化的趋势，以持续满足保利的业务需求。
4	资信实力 (业主对服务的反馈、设计单位与房企的战略合作情况)	1、公司获得过保利多个区域、城市公司颁发的优秀供方等荣誉奖项，例如：“2020年保利青岛公司优秀设计供方奖”、“保利海南2018年度最佳建筑设计服务商”、“2020年保利武汉公司2020年度突出贡献奖”、“保利湾区2019年建筑方案最佳设计”、“保利浙江最佳创作奖”等奖项。同时，在项目执行中，多次收获业主单位发放的表扬或感谢函件，或高质量的满意评价。 2、公司多年来一直处在保利的集采战略供应商名录之中，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、华北、华南、东北、中部、西北、等区域公司签订了《集中采购合作协议》，形成了稳固的合作关系。同时，公司也是旭辉、大华、协信、宝能、世茂等房企的战略供应商。
5	科研及技术创新能力 (BIM技术、标准化设计等)	1、BIM技术应用：公司从方案至施工图阶段，均建立了以BIM技术为核心的标准化执行体系，与保利合作了泉州保利南安市民中心、华南保利顺德项目等多个BIM应用的标杆项目。 2、标准化设计：公司与保利合作长达十多年，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，得到客户与市场的一致认可，并多次获得业界设计奖项。近年来，公司与保利总部、东北、华南、湾区、华东等区域的公司均有标准化产品的设计项目合作。

由此可见，在保利的招标体系下，公司在设计能力、代表设计作品、设计团队、资信、科研及技术创新能力等多个维度，均具备突出、显著的竞争优势，

进而有力的保障了公司在招投标中脱颖而出，实现与保利合作的稳定性和可持续性。

【中介机构核查意见】

（一）核查过程

保荐人执行了如下核查程序：

- 1、查阅了发行人与保利签署的《集中采购合作协议》以及有关招投标文件，了解发行人与保利之间的合作情况，了解是否有排他性质或限制性质的约定；
- 2、通过查阅发行人与保利的历史合作资料、访谈发行人高级管理人员等，分析发行人与保利合作的稳定性和可持续性。

（二）核查意见

保荐人核查意见如下：

除设计业务合同外，发行人与保利各区域公司已签署《集中采购合作协议》。发行人与保利不存在排他性质或限制性质的约定；发行人与保利合作具有稳定性和可持续性。

【此页无正文，为上海霍普建筑设计事务所股份有限公司《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的发行注册环节反馈意见落实函的回复》之签章页】

法定代表人：



龚俊



上海霍普建筑设计事务所股份有限公司

2021年4月26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的发行注册环节反馈意见落实函的回复》之签章页】

保荐代表人：



章 睿



王 骞

长江证券承销保荐有限公司

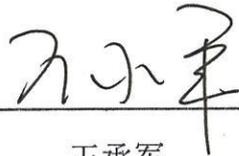
2021年4月26日



保荐机构总经理声明

本人已认真阅读《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的发行注册环节反馈意见落实函的回复》全部内容，确认回复的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

总经理：


王承军

长江证券承销保荐有限公司

2021年4月26日

