



# 洲宇设计集团股份有限公司

Zhoyu Design Group Co., Ltd.

(四川省成都市天府新区华府大道一段1号蓝润置地广场 T1 栋 29-30 楼)

## 首次公开发行股票并在主板上市 招股说明书 (申报稿)

本公司的发行申请尚需经深圳证券交易所和中国证监会履行相应程序，本招股说明书（申报稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用，投资者应当以正式公告的招股说明书全文作为做出投资决定的依据。

保荐人（主承销商）



广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

## 发行人声明

中国证监会、交易所对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的盈利能力、投资价值或者对投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责；投资者自主判断发行人的投资价值，自主作出投资决策，自行承担股票依法发行后因发行人经营与收益变化引致的投资风险。

## 发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A股）
发行股数	本次发行的股票数量 18,211,527 股，占发行后公司总股本的比例不低于 25%；本次发行全部为新股发行，不涉及公司股东公开发售股份
每股面值	人民币 1.00 元
预计发行日期	【】年【】月【】日
每股发行价格	【】元
拟上市的证券交易所和板块	深圳证券交易所主板
发行后总股本	72,846,107 股
保荐人（主承销商）	中信证券股份有限公司
招股说明书签署日期	【】年【】月【】日

## 目 录

发行人声明 .....	1
发行概况 .....	2
目 录.....	3
第一节 释义 .....	7
一、一般释义 .....	7
二、行业专用名词释义.....	10
第二节 概览 .....	12
一、重大事项提示 .....	12
二、发行人及本次发行的中介机构基本情况 .....	16
三、本次发行概况 .....	17
四、发行人主营业务经营情况.....	18
五、发行人板块定位情况.....	22
六、发行人报告期的主要财务数据和财务指标 .....	26
七、发行人财务数据报告审计截止日后主要财务信息及经营情况 .....	27
八、发行人选择的具体上市标准.....	27
九、募集资金运用与未来发展规划.....	28
第三节 风险因素 .....	30
一、与发行人相关的风险 .....	30
二、与行业相关的风险 .....	34
三、其他风险 .....	36
第四节 发行人基本情况 .....	38
一、发行人概况 .....	38
二、发行人改制及设立情况.....	38
三、发行人成立以来重要事件情况.....	51
四、发行人在其他证券市场上市、挂牌情况 .....	51
五、发行人的股权结构 .....	52
六、发行人控股子公司、参股公司及分公司情况.....	53
七、发起人、持有发行人 5% 以上股份的主要股东、控股股东及实际控制人	

及其他股东的基本情况.....	74
八、发行人股本情况.....	90
九、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的的基本情况.....	94
十、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况及所兼职单位与 公司关系.....	99
十一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的相互之间存在的亲属关系 .....	101
十二、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的涉及行政处罚、监督管理 措施、纪律处分或自律监管措施、被司法机关立案侦查、被中国证监会立案 调查的情况.....	101
十三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的签定的协议、作出的重要 承诺及履行情况.....	101
十四、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属持有公司股份 的情况.....	102
十五、董事、监事、高级管理人员近三年变动情况.....	104
十六、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的其他对外投资情况..	104
十七、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况.....	106
十八、发行人股权激励情况.....	107
十九、员工及其社会保障情况.....	107
<b>第五节 业务和技术.....</b>	<b>115</b>
一、发行人的主营业务与主要产品.....	115
二、发行人所处行业的基本情况.....	140
四、发行人销售情况及主要客户.....	172
五、发行人采购情况和主要供应商.....	173
六、发行人的主要固定资产及无形资产情况.....	175
七、发行人的核心技术及研发情况.....	187
八、发行人的安全生产和环境保护情况.....	191
九、发行人的境外生产经营的情况.....	191
<b>第六节 财务会计信息与管理层分析.....</b>	<b>192</b>
一、会计报表.....	192

二、审计意见 .....	196
三、关键审计事项 .....	197
四、财务报表的编制基础及合并财务报表范围 .....	198
五、分部信息 .....	202
六、主要会计政策和会计估计 .....	203
七、经注册会计师审核的非经常性损益明细表 .....	268
八、税项 .....	269
九、主要财务指标分析 .....	273
十、财务报表项目比较数据变动幅度达 30% 以上的情况 .....	274
十一、经营成果分析 .....	276
十二、资产质量分析 .....	302
十三、偿债能力、流动性与持续经营能力分析 .....	331
十四、报告期内重大投资或资本性支出等事项的基本情况 .....	343
十五、或有事项、期后事项及其他重要事项 .....	344
十六、盈利预测报告 .....	347
十七、财务报告审计截止日后的主要财务信息和经营状况 .....	347
<b>第七节 募集资金运用与未来发展规划 .....</b>	<b>348</b>
一、本次募集资金运用方案 .....	348
二、募集资金投资项目基本情况 .....	349
三、发展战略规划 .....	350
<b>第八节 公司治理与独立性 .....</b>	<b>354</b>
一、发行人内部控制制度情况 .....	354
二、发行人报告期内违法违规情况 .....	354
三、报告期内实际控制人及其关联方占用公司资金和接受公司担保的情况 .....	356
四、独立经营情况 .....	357
五、同业竞争情况 .....	358
六、关联交易情况 .....	359
<b>第九节 投资者保护 .....</b>	<b>375</b>
一、股利分配政策 .....	375

二、本次发行前滚存利润的分配安排和已履行的决策程序.....	379
三、发行人关于特别表决权股份、协议控制架构或类似特殊安排及尚未盈利或存在累计未弥补亏损的情况.....	379
<b>第十节 其他重要事项 .....</b>	<b>380</b>
一、重大合同 .....	380
三、对外担保 .....	383
四、重大诉讼或仲裁 .....	383
<b>第十一节 声明 .....</b>	<b>387</b>
一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	387
二、发行人控股股东、实际控制人声明 .....	388
三、保荐人（主承销商）声明 .....	389
四、发行人律师声明 .....	391
五、审计机构声明 .....	392
六、资产评估机构声明 .....	393
七、验资机构声明 .....	394
八、验资复核机构声明 .....	395
<b>第十二节 附件 .....</b>	<b>396</b>
一、备查文件 .....	396
二、查阅时间 .....	396
三、查阅地点 .....	397
四、与投资者保护相关的承诺.....	397
五、公司治理制度的建立健全及运行情况 .....	430
六、募集资金具体运用情况.....	439
七、最近一年新增股东情况.....	464

## 第一节 释义

### 一、一般释义

本招股说明书中，除非文义另有所指，下列缩略语和术语具有如下涵义：

公司/本公司/发行人/洲宇集团	指	洲宇设计集团股份有限公司
洲宇设计有限	指	四川洲宇建筑设计有限公司，曾用名四川洲宇华洲建筑设计有限公司、四川标鼎时代建筑工程设计咨询有限公司、四川标鼎建筑工程设计有限公司
标鼎设计	指	四川标鼎时代建筑工程设计咨询有限公司、四川标鼎建筑工程设计有限公司
铁地设计	指	四川省铁地建筑装饰设计工程有限公司
深圳洲宇	指	洲宇设计（深圳）有限公司，曾用名深圳恒宇华州建筑景观设计有限公司
上海恒宇	指	上海恒宇华州建筑景观设计有限公司
洲宇文化	指	上海洲宇文化旅游发展有限公司
天津洲宇	指	洲宇（天津）建筑科技有限公司
新奇点	指	深圳新奇点智慧生活有限公司
汇智创睿	指	深圳市汇智创睿科技有限公司
易兰居	指	上海易兰居环境规划设计有限公司
洲宇幕墙	指	深圳洲宇幕墙顾问有限公司
宽集设计	指	宽集建筑室内设计（上海）有限公司
三秋文旅	指	洲宇三秋文旅产业（北京）有限公司
奥米齐	指	上海奥米齐建筑设计有限公司
OMG 美国	指	OMG ARCHITECTURE (SEATTLE) INC
荣川智能	指	杭州荣川智能科技有限公司
铂珂设计	指	深圳铂珂室内设计有限公司
怡享家居	指	宁波怡享家居装饰有限公司
上海仲赋	指	上海仲赋规划建设有限公司
四川仲赋	指	四川仲赋规划设计有限公司，曾用名四川洲宇空间城乡规划设计技术服务有限公司
翰景设计	指	成都翰景景观设计有限公司
渝新信息	指	深圳渝新基建信息咨询有限公司
烁极科技	指	四川烁极光伏科技有限公司
洲宇乡创	指	四川洲宇乡创规划设计咨询有限公司
奥麦斯	指	上海奥麦斯建筑设计有限公司



舍间装饰	指	四川舍间装饰工程有限公司
重庆宽集	指	宽集室内设计（重庆）有限公司
悦洋居	指	四川悦洋居装饰设计有限公司
洲宇启思	指	上海洲宇启思空间设计工程有限公司
凡西家居	指	四川洲宇凡西家居装饰设计有限公司
南充怡享	指	南充怡享家居装饰设计有限公司
卓嘉匠	指	四川卓嘉匠建筑设计有限公司
长沙怡享	指	长沙怡享装饰设计工程有限公司
泸州怡享	指	泸州怡享家居装饰设计有限公司
绵阳悦享	指	绵阳悦享居装饰设计有限公司
洲宇智数	指	四川洲宇智数建设有限公司
蓝桐设计	指	蓝桐装饰设计（成都）有限公司
柏德产城	指	柏德产城（深圳）设计有限公司
<b>翼淳设计</b>	<b>指</b>	<b>深圳市翼淳建筑设计有限公司</b>
合宏建筑	指	四川合宏建筑工程监理有限公司
洲宇鸿图	指	宁波梅山保税港区洲宇鸿图企业管理有限责任公司
洲宇共向	指	宁波梅山保税港区洲宇共向企业管理合伙企业（有限合伙）
洲宇集智	指	宁波梅山保税港区洲宇集智企业管理合伙企业（有限合伙）
洲宇聚才	指	宁波梅山保税港区洲宇聚才企业管理合伙企业（有限合伙）
洲宇久远	指	宁波梅山保税港区洲宇久远企业管理合伙企业（有限合伙）
洲宇汇垠	指	宁波梅山保税港区洲宇汇垠企业管理合伙企业（有限合伙）
金石利璟	指	金石利璟股权投资（杭州）合伙企业（有限合伙）
经世科金	指	贵阳市经世科金大数据产业共享创业投资基金合伙企业（有限合伙）
栢瑞汇金	指	深圳前海栢瑞汇金投资管理有限公司
北控禹厚	指	福州北控禹厚投资合伙企业（有限合伙）
深创投	指	深圳市创新投资集团有限公司
红土菁科	指	成都红土菁科股权投资基金中心（有限合伙）
工投红土	指	成都工投红土创新投资有限公司
业如红土	指	重庆业如红土创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）
盈萱投资	指	广州盈萱投资有限公司
蓝润	指	蓝润集团有限公司及其下属公司
蓝光	指	四川蓝光发展股份有限公司及其下属公司
龙湖	指	龙湖集团控股有限公司及其下属公司

绿地	指	绿地控股集团股份有限公司及其下属公司
新希望	指	四川新希望房地产开发有限公司及其下属公司
成都城投	指	成都城投置地（集团）有限公司及其下属公司
万科	指	万科企业股份有限公司及其下属公司
万达	指	万达集团股份有限公司及其下属公司
融创	指	融创中国控股有限公司及其下属公司
新城控股	指	新城控股集团股份有限公司及其下属公司
东原	指	东原房地产开发集团有限公司及其下属公司
恒大	指	中国恒大集团及其下属公司
中南建设	指	江苏中南建设集团股份有限公司及其下属公司
奥园	指	中国奥园集团股份有限公司及其下属公司
新津城建	指	成都市新津城乡建设投资有限责任公司
四川满福	指	四川省满福置业有限公司
中衡设计	指	中衡设计集团股份有限公司
启迪设计	指	启迪设计集团股份有限公司
华建集团	指	华东建筑集团股份有限公司
华阳国际	指	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司
筑博设计	指	筑博设计股份有限公司
华蓝集团	指	华蓝集团股份有限公司
可比公司	指	同行业可比上市公司
本次发行	指	本次向社会公众公开发行 18,211,527 股、面值为 1.00 元的境内上市人民币普通股的行为
本招股说明书、招股说明书、本招股书	指	洲宇设计集团股份有限公司首次公开发行股票并在主板上市招股说明书
保荐人、主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
国枫、国枫律师、律师事务所、发行人律师	指	北京国枫律师事务所
中汇、中汇会计师、会计师事务所、申报会计师	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
天源评估师、评估机构	指	天源资产评估有限公司
报告期、最近三年	指	2020 年度、2021 年度、2022 年度
最近一年	指	2022 年度
财政部	指	中华人民共和国财政部
环保部、生态环境部	指	中华人民共和国环境保护部，自 2018 年 3 月将环境保护部的职责整合，组建中华人民共和国生态环境部，不再保留环境保护部
国家发改委、发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会

住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
新金融工具准则	指	财政部于 2017 年颁布的修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等金融工具准则
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《公司章程》	指	《洲宇设计集团股份有限公司章程》
《公司章程（草案）》	指	《洲宇设计集团股份有限公司章程（草案）》
《募集资金管理办法》	指	《洲宇设计集团股份有限公司募集资金管理办法（草案）》
元、万元、亿元	指	除特别注明的币种外，指人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 二、行业专用名词释义

建筑设计	指	运用工程技术理论及技术经济方法，按照现行技术标准，对新建、扩建、改建房屋建筑物和附属构筑物设施等进行综合性设计（包括必须的非标准设备设计）及技术经济分析，并提供作为建设依据的设计文件和图纸的专业活动。
居住建筑	指	供人们日常居住生活使用的建筑物，包括住宅、别墅、宿舍、居住综合体等。
公共建筑	指	供人们进行各种公共活动的建筑，包括商业综合体、办公建筑、文旅小镇、产业园区、公益性建筑、文化教育类建筑、商业建筑等。
通用建筑设计	指	涵盖常规建筑设计、复杂公建设计、幕墙设计、室内设计及钢结构设计在内的全品类设计服务
综合设计咨询	指	涵盖装配式建筑咨询、绿建咨询、海绵城市咨询、设计优化咨询的设计咨询服务
绿色建筑	指	在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源（节能、节地、节水、节材）、保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑。
装配式建筑	指	将建筑所需要的墙体、叠合板等预制构件在工厂按标准生产好后，直接运输至现场进行施工装配，实现建筑过程从“建造”到“制造”的转变。
BIM	指	建筑信息模型（Building Information Modeling），是以建筑工程项目的各项相关信息数据作为模型的基础，进行建筑模型的建立，通过数字信息仿真模拟建筑物所具有的真实信息。
全过程工程咨询	指	对建设项目全生命周期提供组织、管理、经济和技术等各有关方面的集约化工程咨询服务。包括项目的全过程工程项目管理以及投资咨询、勘察、设计、造价咨询、招标代理、监理、运行维护咨询以及 BIM 咨询等工程建设项目各阶段专业咨询服务。

概念设计	指	开展方案设计之前进行的规划研究，侧重总体概念，初步建构建筑的雏形，为项目确定基本方向。
方案设计	指	根据设计任务书及国家建筑工程法规要求，对设计对象开展总平面、建筑、结构、设备等各专业设计，除总平面和建筑专业应绘制图纸外，其它专业以设计说明表达设计内容。
初步设计	指	方案设计经建设主管部门审查通过后，在满足相关专业规范的要求下将方案设计进一步深化，达到可以进行各专业施工图设计的条件。
施工图设计	指	在批准的初步设计的基础上进一步增加、深化内容，设计和绘制出更加具体、详细的可据以施工的图纸和文件，经具备施工图技术审查的独立第三方审核通过后，交付客户供施工单位进行建筑工程施工。
施工配合	指	建筑施工阶段，设计单位在施工现场提供技术咨询，并解决施工过程中出现的各类问题，通常以例会的方式和绘制技术变更单的形式提供相关技术服务。
技术交底	指	由相关技术人员就工程内容、操作细节、关键部位工序、质量要求等具体施工方案和注意事项对施工部门及现场施工人员进行交代和指导的工作。
EPC 总承包	指	企业按照与建设单位签订的合同，对工程项目的设计、采购、施工等实行全过程的承包，并对工程的质量、安全、工期和造价等全面负责的承包方式。
TOD	指	Transit-oriented Development，即公共交通导向型开发，是主要指以公共交通枢纽和车站为核心的同时，倡导高效、混合的土地利用，如商业、住宅、办公、酒店等。

特别说明：本招股说明书中所列出的数据可能因四舍五入原因与根据招股说明书中所列示的相关单项数据直接相加之和在尾数上略有差异。

## 第二节 概览

本概览仅对招股说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

公司特别提请投资者注意，在做出投资决策之前，务必仔细阅读本招股说明书正文内容，并特别关注以下事项：

### 一、重大事项提示

#### （一）特别风险提示

本公司特别提醒投资者关注本招股说明书“第三节风险因素”中的以下风险：

##### 1、房地产行业竞争格局变化引致的风险

公司所属建筑设计行业与下游房地产行业密切相关，房地产企业是公司重要客户群体。在房地产行业宏观调控的大背景下，房地产行业集中度呈显著提高的趋势，发展模式逐步转变为高质量精细化模式，竞争格局发生变化。优质的房地产开发商对建筑设计产品及服务有更高的要求。为了满足房地产开发商的集中化、多方位、多业态和快速响应的需求，大型建筑设计企业的生产流程在全国化布局进程中将趋向于模块化及标准化，以保证建筑设计产品与服务的高质量高水准。

如公司不能适应房地产行业竞争格局的变化，提供满足地产商所需求的高水准、个性化设计服务和快速响应速度，把握市场发展动态，公司将面临房地产行业竞争格局变化导致市场份额降低的风险。

##### 2、房地产行业调控政策引致的风险

房地产行业具有较强的周期性，受宏观经济环境影响较大。2016年“房住不炒”政策的发布后，全国各大城市陆续出台配套政策，从土地、资金、市场需求等方面不断加大对房地产行业的调控力度，以遏制房价过快上涨，例如：2020年8月，住建部和央行联合推出适用于房地产企业的“剔除预收款后的资产负债率不得大于70%”、“净负债率不得大于100%”、“现金短债比不得小于1”

的“三道红线”政策以限制房地产公司债务规模的无序扩大；2021年2月，各地自然资源和规划局相继出台“集中供应土地”政策，即全年将分3批次集中统一发布住宅用地的招拍挂公告并实施招拍挂出让活动，以引导地产开发商有序获取土地和后续供应住房；2021年6月，财政部等四部门联合发布“关于将国有土地使用权出让收入等四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知”，以规范地方政府土地出让行为。上述土地出让、价格调控和规范地产开发商的政策措施一定程度上抑制了房地产投资需求，影响房地产项目开发速度和规模，进而影响建筑设计企业的业务规模。房地产宏观调控政策短期内影响部分下游房地产企业的财务健康状况，尤其是融资规模较为激进的地产商，继而影响其上游建筑设计行业企业业绩增长及销售回款进度。但房地产行业长期调控促使房地产市场需求进入平稳、理性发展阶段，提升了地产企业的集中度，将为建筑设计行业的下游市场需求创造了稳定、合理、持续的增长空间。近期宏观政策更加关注房地产行业的健康发展，注重风险的平稳出清，并推动作为国民经济重要支撑的房地产业发展转向精细化管理的理性道路，从“第一支箭”银行信贷支持、“第二支箭”债券融资帮扶到“第三支箭”股权融资松绑，有助于房地产行业平稳健康发展。

前期房地产宏观调控政策已经对于行业产生了一定影响，如公司不能及时调整合作策略，顺应下游业态变化，并通过持续优化业务结构等措施提升业务竞争力，将会对公司的相关业务推进、市场开拓以及资金回收造成不利影响，使得公司的资产存在较大幅度减值可能，公司面临房地产行业变化引致的业绩较大幅度下滑50%甚至亏损的风险。

### 3、人口结构变动下新型需求引致的风险

当下，八零后、九零后及千禧一代逐渐成为社会活动及消费的主要群体，其需求与传统的建筑设计产品属性存在显著差异，前者趋向年轻化、个性化，更注重生活品质、社交与娱乐需求，由此衍生了智慧生活、智慧社区和拎包入住等新型需求类型。在可预见的人口结构变化的背景下，上述人群对于建筑的智能化、娱乐性、环保节能等方面提出了更高的要求。建筑设计作为建筑业的前端和核心环节，可在前端完成设计以更好满足人口结构变化所带来的新型需求。人口结构变化的社会背景对建筑设计产品提出不止于紧随设计潮流和前沿理念的愿景，因

此未来建筑设计产品将不断迭代升级。

如果公司在业务发展中不能及时理解、创新、应用和引导建筑设计先进理念与进步潮流，满足人口结构变化大趋势下所呈现的新型设计需求，公司核心竞争力将被削弱，下游房地产开发商可能减少与公司的业务合作。因此，公司面临人口结构变动下新型需求引致的风险。

#### **4、市场竞争加剧的风险**

我国建筑设计行业具有较为明显的区域性，并且国有建筑设计企业体量较大，竞争实力较强，相对而言民营设计企业资金实力和资本规模通常较小。近年来，包括公司在内的知名建筑设计企业开始不断拓展全国化布局，异地业务扩张具有较高的挑战性。同时，随着下游地产行业的集中度提高，地产企业对建筑设计企业设计能力和创新水平也提出了更高要求。激烈的市场竞争使得市场份额加速向头部设计企业集中，公司若不能保持持续市场竞争优势，则公司面临市场竞争加剧的风险。

#### **5、规模快速扩张引致的管理风险**

公司目前在上海、深圳、重庆、昆明、沈阳、郑州、武汉等 27 个城市设有分子公司。公司通过与国内优质房地产商的稳定合作，主营业务呈现快速发展态势，生产能力和资产规模均有较大幅度的提升。全国化布局战略的实施对公司的整体发展规划及管理水平提出更高要求，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。规模扩张亦对公司跨地域的组织管理、项目管理、质量控制和人员管理等方面的能力提出了更高的要求和挑战。若公司不能及时优化管理体系并提升管理能力，以适应公司业务发展的需求，将对公司未来持续发展产生不利影响，公司面临规模快速扩张引致的管理风险。

#### **6、应收款项回收风险**

公司应收款项指应收账款、应收票据及合同资产，2022 年末，公司应收账款账面价值合计为 67,789.33 万元，公司应收款项前五名客户金额合计为 21,420.75 万元，占相应科目合计金额比例为 31.60%。

如公司主要客户客户出现流动性及信用风险，导致其偿付能力和意愿出现不利变化，可能导致公司出现应收款项回收进度放缓或无法收回，以及坏账准备计

提增加和业绩下滑当的风险，对公司的资金周转和利润水平产生不利影响。

## 7、以房抵款的相关风险

报告期内，公司存在金额较大的以房抵款。由于房产价值可能随市场变化存在一定波动，将可能对公司造成一定损失，因此，公司抵款房产存在一定减值风险。此外，公司与客户就以房抵款达成意向后，对于仅签署抵款协议或认购协议的抵款房产，公司尚未取得抵款房产所有权，即在公司与客户签署商品房买卖合同并办理房产过户登记前，公司无法取得抵款房产所有权，公司存在因客户违约导致公司无法取得该等抵款房产所有权、被其他债权人申请强制执行的可能以及因为客户破产清算而影响债权的实现的风险；若客户违约不予配合办理向第三方买家出售房产的相关手续，则公司存在无法处置抵款房产的风险。

## 8、毛利率下降风险

随着行业的发展，设计项目的复杂程度不断提高，而施工图设计相对于方案设计，市场竞争更为激烈。目前，公司正处于快速发展过程中，随着全国业务覆盖的区域扩张、分支机构的设立以及新业务拓展所需新员工的大量招募，公司承担的各项成本呈逐年上升趋势，而新项目、新业务业绩兑现尚需要一定时间，若公司不能在激烈的竞争中持续保持或者扩大业务规模、提高收费水平，公司将在短期内面临毛利率下降的风险。

### （二）本次发行相关主体作出的重要承诺

本公司提示投资者认真阅读本公司、股东、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等作出的重要承诺、未能履行承诺的约束措施以及已触发履行条件的重要事项的履行情况，具体承诺事项请详见本招股说明书“第十二节 附件”之“四、与投资者保护相关的承诺”。

### （三）本次发行前滚存利润的分配安排

公司本次发行上市前实现的滚存未分配利润由发行上市完成后的新老股东按发行完成后持股比例享有。

### （四）本次发行后股利分配政策

具体内容请详见本招股说明书“第九节 投资者保护”之“一、股利分配政



策”之“（三）本次发行后股利分配政策”。

## （五）本次发行并上市的批准

### 1、发行人董事会批准本次发行上市

2021年3月30日，发行人召开第一届董事会第七次会议，审议通过了《关于公司首次公开发行股票（A股）并上市方案的议案》《关于公司首次公开发行股票并上市募集资金投资项目及其可行性研究报告的议案》《关于提请召开公司2021年第二次临时股东大会的议案》等与本次发行上市相关的议案，同时提请股东大会审议批准。

2023年3月31日，发行人召开第一届董事会第十九次会议，对首发上市事项进行审议，批准本次发行上市事宜。

### 2、发行人股东大会的批准与授权

2021年4月15日，发行人召开2021年度第二次临时股东大会，审议通过了与本次发行上市相关的议案，包含本次发行股票的种类和数量、发行对象、发行价格、发行方式、募集资金用途、发行前滚存利润的分配方案、决议的有效期限、对董事会办理本次发行事宜的授权等必须事项。

2023年4月15日，发行人召开2023年第一次临时股东大会，对首发上市事项进行审议，批准本次发行上市事宜。

发行人本次发行上市符合关于首次公开发行A股并在主板上市的要求；发行人本次发行上市的申请尚需取得深交所的审核通过并经中国证监会同意注册。

## 二、发行人及本次发行的中介机构基本情况

（一）发行人基本情况			
发行人名称	洲宇设计集团股份有限公司	成立日期	1999年1月18日(2020年9月18日整体变更为股份有限公司)
注册资本	人民币 5,463.458 万元	法定代表人	蒋洪
注册地址	四川省成都市金牛区蜀汉路 426 号 1 栋 4 单元 25 层 5 号	主要生产经营地址	四川省成都市天府新区华府大道一段 1 号蓝润置地广场 T1 栋 29-30 楼
控股股东	洲宇鸿图	实际控制人	蒋洪、柴玲和高松
行业分类	专业技术服务业（M74）	在其他交易场所	无

（一）发行人基本情况			
发行人名称	洲宇设计集团股份有限公司	成立日期	1999年1月18日(2020年9月18日整体变更为股份有限公司)
		(申请)挂牌或上市的情况	
（二）本次发行的有关中介机构			
保荐人	中信证券股份有限公司	主承销商	中信证券股份有限公司
发行人律师	北京国枫律师事务所	其他承销机构	无
审计机构	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	评估机构	天源资产评估有限公司
发行人与本次发行有关的保荐人、承销机构、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间存在的直接或间接的股权关系或其他利益关系		保荐人通过已经中国证券投资基金业协会备案的证券公司直投基金金石利璟间接持有本公司股份，间接持股比例较低，该等间接投资行为系该证券公司直投基金管理人所作出的独立决策，并非中信证券股份有限公司主动针对本公司进行投资；除上述情形外，本次发行的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员不存在直接或间接持有本公司股份的情形。	
（三）本次发行其他有关机构			
股票登记机构	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	收款银行	中信银行北京瑞城中心支行
其他与本次发行有关的机构		无	

### 三、本次发行概况

（一）本次发行的基本情况			
股票种类	人民币普通股（A股）		
每股面值	人民币 1.00 元		
发行股数	18,211,527 股	占发行后总股本比例	不低于 25%
其中：发行新股数量	18,211,527 股	占发行后总股本比例	不低于 25%
股东公开发售股份数量	-	占发行后总股本比例	-
发行后总股本	72,846,107 股		
每股发行价格	【】元/股		
发行市盈率	【】倍（按每股发行价格除以发行后每股净资产计算）		
发行前每股净资产	【】元	发行前每股收益	【】元
发行后每股净资产	【】元	发行后每股收益	【】元
发行市净率	【】倍（按每股发行价格除以发行后每股净资产计算）		
发行方式	本次发行的发行方式采用网下向询价对象配售和网上向社会公众投资者按市值申购定价发行相结合的方式，或采用中国证监会、深圳		

	证券交易所认可的其他发行方式
发行对象	本次发行对象为符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开立证券账户的符合资格的自然人、法人等投资者（国家法律、法规和规范性文件禁止购买者除外）或中国证监会规定的其他对象
承销方式	余额包销
募集资金总额	【】万元
募集资金净额	【】万元
募集资金投资项目	设计服务网络建设项目
	复杂公建研发及产业化
	BIM 设计研发及产业化
	TOD 及设计总承包业务开展项目
	设计全产业链建设项目
	洲宇设计研究院建设项目
	企业管理体系化平台建设项目
	补充流动资金项目
发行费用概算	本次新股发行费用总额为【】万元，其中： 承销及保荐费用【】万元 审计及验资费用【】万元 律师费用【】万元 用于本次发行的信息披露费用【】万元 发行手续费用【】万元
<b>（二）本次发行上市的重要日期</b>	
刊登发行公告日期	【】
开始询价推介日期	【】
刊登定价公告日期	【】
申购日期和缴款日期	【】
股票上市日期	【】

## 四、发行人主营业务经营情况

### （一）主要业务、主要产品或服务及其用途

洲宇集团是国内少数率先实现全国化布局、多产业延伸的综合性设计企业之一，以“让建筑更智趣，让生活更美好”为愿景，以“持续创新建筑品质，改善人类活动环境，创造美好的感官体验”为服务宗旨，公司拥有年轻化、专业化、高素质的设计师团队，为城市发展提供全方位的设计服务。

公司专注建筑设计及其延伸产业，建筑设计作为典型的创新、创意服务，通

过构造人类生存空间来改善人与环境的关系，优秀的建筑设计产品可以显著改善人类生活方式，提升居民生活品质。公司拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质，为客户提供的产品及服务涵盖通用建筑设计、BIM 设计及产业化、综合设计咨询。公司以“模块化、标准化、数字化、信息化”为生产原则，通过模块化标准化的协同生产体系，运用工程技术理论及技术经济方法对各类房屋建筑物和附属构筑物设施进行综合性设计及技术经济分析，提供作为建设工程开展的设计文件和图纸，并依托数字化信息化平台进行全过程生产与质量控制。公司凭借其高品质的设计成果、快速有效的响应速度、卓越的服务意识及精益的企业管理，已在业内树立了良好的品牌形象。

## （二）主要原材料及重要供应商

公司日常经营的主要采购内容包括设计服务采购、模型图文制作、装饰装修服务、长期资产采购、房屋租赁等。公司重要供应商参见本招股说明书“第五节业务与技术”之“五、发行人采购情况及主要供应商”之“（二）报告期内主要供应商情况”。

## （三）主要生产模式

公司以“模块化、标准化、数字化、信息化”为生产原则，对各业务部门的生产实施强管控，通过自主研发的项目信息化管理平台实施全过程线上管控。公司在接到项目委托后，首先从设计类型、业务体量以及设计需求的实际出发，依据与客户所签订合同的技术要求、节点设置，并结合生产运营情况进行设计前期准备工作，综合考虑设计人员的专业方向、工作量安排、同类项目经验等因素，审慎选择设计人员组成项目团队。

为保证生产的高质高效，项目组按照统一的模块化、标准化制度开展设计工作。公司结合传统设计生产流程及客户服务触点，将生产流程分解成若干个内外部协作模块，并制定各模块标准化控制要点，通过数字信息化平台软件完成全流程生产和质量把控，实现项目运营及工程设计的模块化与标准化，在提高生产效率前提下保证输出质量，满足客户高效率与高质量的需求。

为保证产品的质量水准，公司制定了完善的质量管理体系。一方面生产团队自身根据标准化文件实施质量控制，另一方面集团技术委员会通过质量管理平台

实施全过程质量控制。公司自主研发了质量管理信息化平台，对每个项目开展事前指导、专业评审、综合评审、过程校审、自校、校对、审核、审定八个流程的质量控制。此外，公司亦对项目进行定期抽查质检。

为保证项目的后期服务，公司建立了后期服务工作信息平台，更好地进行客户服务。生产团队在完成设计成果交付后，编制后期服务计划书及后期服务日志以控制后期服务工作的开展。通过后期服务工作，公司持续总结客户需求，为后续项目的高效、精准执行提供指导。

#### **（四）主要销售方式和渠道及重要客户**

公司主要通过招投标模式以及客户委托模式两种方式获取业务。

##### **1、招投标模式**

公司通过现有的各种业务渠道、招投标网络信息平台等广泛收集相关招标信息。此外，公司在建筑设计行业多年来形成了较好的口碑，部分招标单位会主动向公司发出内部竞标邀请。

##### **2、客户委托模式**

公司作为国内技术领先的建筑设计企业之一，在建筑设计相关行业内具有较高的品牌知名度。客户履行内部程序后将项目进行委托，公司接受业主委托后双方签订业务合同，并按照合同约定开展设计相关服务。

公司重要客户具体参见本招股说明书“第五节业务与技术”之“四、发行人销售情况及主要客户”之“（二）报告期内主要客户销售情况”。

#### **（五）行业竞争情况及发行人在行业中的竞争地位**

我国建筑设计企业数量庞大、市场化程度较高，整个建筑设计行业呈现出多元化竞争的局面，参与主体包括外资设计机构、国有大型设计院、民营设计企业、高校设计院等。

外资建筑设计企业拥有知名国际品牌，资源整合及研发能力突出，在承接高端项目方面具备明显优势，偏重方案设计业务。进入二十一世纪以来，外资建筑设计企业在中国市场处于本土化扩张阶段。在中国经济高速增长的二十一世纪初期，境外设计业深入到国家标志项目和大量民营地产项目。

国有大型设计院，是指各部委属设计院与部分省会城市的设计院等。这些设计研究院数量较少，但是技术力量雄厚、人员数量多、市场占有率高。而且，国家主要的大、精、尖项目基本由大型国有设计院完成。目前，规模较大的三家国有设计院分别为中国建筑设计研究院、北京市建筑设计研究院和上海现代建筑设计研究院。

民营设计企业起步晚，发展速度迅猛。目前，民营企业的发展已经进入了快车道，在过去的十年中，我国在建筑设计行业民营企业中出现了一大批优秀的民营设计院。民营设计院在过去的十多年中，在业务拓展、规范化管理、规模化发展以及资本运作等方面进行了长期探索和实践，积累了丰富的经营经验。

高校设计院依托高校人才密集的优势，立足于研发平台，为学校提供科技成果转化的同时也成为学校重要的教学实践基地和重点校办科技产业。近年来，部分高校设计院已一跃成为国家级骨干设计单位。

随着新型城镇化的迅速发展，近几年民营设计院迅速崛起，原来国有设计院独大的局面逐渐发生变化。相较于国有大型设计院和高校设计院，大型民营企业体制更加灵活，相较于外资设计企业，大型民营企业更加适应国内本土的建筑设计风格。大型民营企业正凭借其独有的优势迅速崛起，竞争格局逐渐产生变化。

公司取得了中国工程勘察设计行业协会颁发的“2019 年全国优秀勘察设计企业”、中国民族建筑研究会颁发的“2019 年年度十佳设计机构”等荣誉在内的市场肯定。公司在《设计新潮》杂志根据综合性指标评选的“中国民用建筑设计市场排行榜建筑设计榜 2019-2020”中建筑设计分类业务排行全国第四位，在中国勘察设计协会民营企业分会发布的《中国民营工程设计企业 2020-2021 年度发展报告》中居住建筑专业榜排行全国第三位，公司业务规模处于国内建筑设计企业前列，已经取得了较为领先的行业地位。公司具备完善的设计团队配置，项目经验丰富，在设计创作、项目管理和质量控制等方面建立了较为完善的管理体系，业务从西南逐步拓展至全国区域。

## 五、发行人板块定位情况

### （一）公司业务模式成熟

自成立以来，洲宇集团一直专注于建筑设计及其延伸业务，以通用建筑设计、BIM 设计及产业化、综合设计咨询三大板块为核心业务，为城市发展提供全方位的设计解决方案。

#### 1、通用建筑设计

洲宇集团是全国知名的建筑全品类设计机构，服务内容涵盖常规建筑设计、复杂公建设计、幕墙设计、室内设计及钢结构设计等，最终的交付成果主要为各类设计图纸。洲宇集团通过一揽子服务方案最优化解决业主单位的项目需求，创造更多的服务附加值。经过多年的积累，洲宇集团完成了大量的城市住宅区、公共建筑设计，具备较高的市场美誉度，获得较多客户的认可，在客户各类评优活动中取得较多荣誉，包括“龙湖 2020 年度特殊贡献奖”、“中海企业集团优质合作单位”、“绿城中国 2020 年度优秀合作奖”、“新希望地产 2021 年度供应商大会精致产品奖”、“中梁年度 AAA 优秀合作伙伴”、“新城控股优质服务奖”、“龙湖 2020 年度最佳服务奖”、“新希望团队精工匠心奖”、“雅居乐华北区域公司最佳服务奖”等。

#### 2、BIM 设计及产业化

BIM 设计及产业化系公司的特色业务，具备较高的技术含量，系公司未来重点发展的业务。BIM 设计即建筑信息模型（Building Information Modeling）设计，通过数字化、信息化技术建立建筑工程三维模型，减少二维设计的盲区，提高后期施工及运维的效率，相较于通用建筑设计具备可视化，协调性，模拟性，优化性，可出图性的五大特性。洲宇集团具备较强的 BIM 设计的业务实力，在基于 BIM 模型对设备末端进行精准定位及运维管理，使得建筑活动及后期运维更加高效低碳。BIM 正向设计可做到一模多用，只需在初步设计建立的模型上添加各种设计施工参数就可进行设计工作，极大地提高了效率。公司已完成了大量的 BIM 设计作品。

#### 3、综合设计咨询

依托公司的多业态设计能力，公司为客户提供智力支持，接受客户的委托提

供项目设计决策支持的综合咨询服务，帮助客户进行建筑成本控制及设计质量提升，降低综合成本并优化设计效果。综合设计咨询业务的开展由公司建筑、结构、给排水、电气、暖通等全专业技术人员参与，业务涵盖装配式建筑咨询、绿建咨询、海绵城市咨询、设计优化咨询等，先后为多家一线房地产开发企业、城投公司及大型国央企客户提供综合设计咨询服务。

#### 4、智慧生活

为顺应人口结构变化带来的需求升级趋势，公司开拓了智慧生活业务，系公司未来着力发展的业务，主要包括智慧生活系统的设计及相关软硬件产品集成。随着互联网、人工智能等智能化数字新技术的快速发展，智慧生活属性已成为建筑产业链产品愈加重要且不可缺少的部分。公司目前正大力投资发展智慧生活业务，智慧生活强调人类的生活需求，与公司以建筑物使用者的感受为核心的业务理念相契合。

综上，公司以通用建筑设计、BIM 设计及产业化、综合设计咨询三大板块为核心业务的建筑设计业务模式成熟。

### （二）公司经营业绩稳定

报告期内，按照业务类别分类，公司主营业务构成及变动具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
通用建筑设计	56,516.61	79.23%	71,275.56	84.13%	59,838.57	87.58%
BIM 设计及产业化	12,643.25	17.72%	11,379.56	13.43%	7,679.06	11.24%
综合设计咨询	1,398.75	1.96%	1,775.98	2.10%	777.88	1.14%
智慧生活	773.10	1.08%	284.89	0.34%	30.67	0.04%
<b>合计</b>	<b>71,331.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,715.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,326.18</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，按照业务类别划分，公司主营业务收入由通用建筑设计、BIM 设计及产业化、综合设计咨询、智慧生活构成。报告期内，通用建筑设计收入分别为 59,838.57 万元、71,275.56 万元和 56,516.61 万元，占主营业务收入比例分别为 87.58%、84.13%和 79.23%；BIM 设计及产业化收入分别为 7,679.06 万元、11,379.56 万元和 12,643.25 万元，占主营业务收入比例分别为 11.24%、13.43%



和 17.72%；综合设计咨询收入分别为 777.88 万元、1,775.98 万元和 1,398.75 万元，占主营业务收入比例分别为 1.14%、2.10%和 1.96%；智慧生活收入分别为 30.67 万元、284.89 万元和 773.10 万元，占主营业务收入比例分别为 0.04%、0.34%和 1.08%。

报告期内，受益于城镇化进程的推进、居民住房消费的全面升级、区域协调发展战略的深入实施以及新业态的迅速崛起等外部因素，公司所处建筑设计行业下游市场需求稳定增长。同时，公司凭借过硬的技术能力、快速的响应能力、优质的服务、较高的品牌美誉度及良好的市场口碑，与诸多国内大型房地产开发企业、城投公司及大型国央企客户建立并保持了长期稳定的合作关系，公司业务规模不断扩大，各业务类别保持稳定的增长态势，各业务类别占主营业务的比例相对稳定。随着互联网、人工智能等智能化数字新技术的快速发展，智慧生活属性已成为建筑产业链产品愈加重要且不可缺少的部分，公司目前正积极发展智慧生活业务，未来有望成为公司新的收入增长点。

综上，公司报告期内经营业绩稳定。

### **（三）公司具有行业代表性**

#### **1、公司业务规模处于国内建筑设计企业领先地位**

报告期内，公司多次获得行业内权威奖项，业务规模已跻身国内建筑设计企业前列。

公司获得的全国性设计类大奖有中国勘察设计协会民营企业分会——民营十大榜单和专业榜单 2020-2021 住宅建筑专业榜第三名、中国勘察设计协会民营企业分会——民营十大榜单和专业榜单 2021-2022 住宅建筑专业榜第四名&商业综合体专业榜第六名、2023 中国房地产 500 强设计类首选服务商品品牌——幕墙咨询及设计类首选品牌 TOP10、中国图学学会——全国 BIM 大赛设计组奖项、PIO 第三届环球地产设计大奖先锋践行者、GHDA 环球人居设计大奖、全国人居年度创意建筑设计奖、DI 中国建筑设计市场排行榜建筑设计榜-年度最佳住宅品牌设计企业、2019 年全国优秀勘察设计企业、2019 年年度十佳设计机构等荣誉。

公司获得的国际性奖项有 IPA 国际地产大奖、世界建筑节 WAE 奖项、IDA 美国国际设计大奖、美国缪斯 MUSE 设计大奖、世界建筑社群网大奖“World

Architecture Awards”、伦敦设计奖（London Design Awards）、全球未来设计大奖（Global Future Design Awards）。

公司获得的省内重要奖项有四川省勘察设计协会——四川省优秀工程勘察设计成果奖项、四川省建筑业协会——四川省建设工程 BIM 应用大赛奖项、四川省土木建筑学会——李冰奖绿色建筑大赛奖项。

同时，公司也获得了 2022 年度成都市文创企业 100 强、2022 绵阳市勘察设计协会——协会工作先进集体奖、上海市浦东新区曹路镇——2020 年度经济发展贡献奖、成都市成长型总部企业等多项其他荣誉。

## **2、公司是少有的率先实现全国多区域化布局的建筑设计企业**

洲宇设计是少数已经实现全国多区域化布局的建筑设计企业，具有行业代表性。

房地产行业的头部企业呈现出明显的寡头竞争格局，设计企业需要适应这种行业趋势的变化。经过深耕与外延布局，公司已在长三角、粤港澳、长江中游、成渝等城市群经济圈的核心城市均设立了分子公司。城市群经济圈是支撑中国经济高质量发展的主要平台，公司服务区域覆盖全国大部分省份，分子公司及业务区域实现了围绕中国五大核心城市群建设规划的全国化网络布局，并持续拓展新的业务区域以保持业务增长。2020 年至 2022 年除西南区域以外的区域主营业务收入占比逐年提高，分别为 44.82%、54.75% 和 51.84%。

图：洲宇集团全国分子公司、业务区域布局示意图



注：红色标注为设立分子公司的城市，蓝色标注为报告期内业务覆盖省份

公司形成辐射全国的市场格局，是业界少有的完成全国多区域化布局的建筑设计企业。公司在城市选择、网点布局、网点运营和管理上已形成了一套较为成熟的体系。各区域分子公司资源共享、优势协同，创造更大的服务价值。

综上，公司主营业务为建筑设计和研发及其延伸业务，业务模式成熟；公司生产经营规模较大、经营业绩保持稳定增长；公司获得重要奖项及荣誉的颁发机构包括主要行业协会、行业主流杂志期刊及网站等，相关奖项具有一定的权威性及客观性，发行人报告期内多次参评并获奖，发行人在行业中地位较为突出；公司业务规模处于国内建筑设计企业前列，属于行业内具有代表性的优质企业，符合主板关于“大盘蓝筹”企业定位的相关要求。

## 六、发行人报告期的主要财务数据和财务指标

本公司报告期主要财务数据及财务指标如下：

项目	2022 年度/ 2022 年末	2021 年度/ 2021 年末	2020 年度/ 2020 年末
资产总额（万元）	102,496.95	112,455.91	89,257.66
归属于母公司股东所有者权益（万元）	66,953.53	60,787.57	51,984.60
资产负债率（合并）	36.11%	46.69%	42.20%
营业收入（万元）	80,175.08	84,970.74	68,334.11
净利润（万元）	7,121.70	8,628.19	8,843.60
归属于母公司股东净利润（万元）	8,015.67	8,791.00	9,498.01
扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润（万元）	8,598.73	8,637.54	9,849.96
基本每股收益（元）	1.47	1.61	1.89
稀释每股收益（元）	1.47	1.61	1.89
加权平均净资产收益率	12.48%	15.59%	27.14%
经营活动产生的现金流量净额（万元）	3,545.80	-15,658.23	-1,414.47
现金分红（万元）	-	-	-
研发投入占营业收入的比例	1.59%	1.87%	2.27%

## 七、发行人财务数据报告审计截止日后主要财务信息及经营情况

发行人财务报告的审计基准日为 2022 年 12 月 31 日，自财务报告审计基准日至本招股说明书签署日，公司整体经营情况正常。公司经营模式、主要原材料及其采购价格、主要产品及其销售价格、主要客户和供应商构成、税收政策以及其他可能影响投资者判断的重大事项等均未发生重大不利变化。

## 八、发行人选择的具体上市标准

根据《深圳证券交易所股票发行上市规则》（2023 年修订），发行人选择的具体标准为“最近三年净利润为正，且最近三年净利润累计不低于 1.5 亿元，最近一年净利润不低于 6000 万元，最近三年经营活动产生的现金流量净额累计不低于 1 亿元或者营业收入累计不低于 10 亿元”。

公司 2020 年至 2022 年各项财务指标符合上述标准，具体如下：

主板定位相关指标一	是否符合	指标情况
最近三年净利润为正，且最近三年净利润累计不低于 1.5 亿元	是	发行人 2020 年度、2021 年度和 2022 年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润分别为 9,498.01、8,637.54 万元和 8,015.67 万元
最近一年净利润不低于 6,000 万元	是	发行人 2022 年度扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润为 8,015.67 万元

主板定位相关指标一	是否符合	指标情况
营业收入累计不低于 10 亿元	是	发行人 2020 年度、2021 年度和 2022 年度经审计的营业收入分别为 68,334.11 万元、84,970.74 万元和 80,175.08 万元

## 九、募集资金运用与未来发展规划

### （一）募集资金用途

本次募集资金在扣除发行费用后拟投入以下项目：

序号	项目名称	投资金额 (万元)	使用募集资金投入 金额 (万元)	项目备案批文号	实施 主体
1	设计服务网络 建设项目	29,642.79	29,600.00	川投资备 【2102-510106-04-01-652544】 FGQB-0024 号	洲宇 集团
2	复杂公建研发 及产业化	7,717.44	7,700.00	上海代码： 310151MA1K231B220211D31 01001 国家代码： 2102-310151-04-03-360187	洲宇 集团
3	BIM 设计研发 及产业化	6,806.75	6,800.00	川投资备 【2103-510164-04-01-586696】 FGQB-0049 号	洲宇 集团
4	TOD 及设计总 承包业务开展 项目	5,569.12	5,500.00	川投资备 【2103-510164-04-01-783291】 FGQB-0048 号	洲宇 集团
5	设计全产业链 建设项目	10,335.44	10,300.00	川投资备 【2103-510164-04-01-524325】 FGQB-0047 号	洲宇 集团
6	洲宇设计研究 院建设项目	7,830.43	7,800.00	川投资备 【2103-510164-04-01-652621】 FGQB-0045 号	洲宇 集团
7	企业管理体系 化平台建设项 目	6,454.67	6,400.00	川投资备 【2103-510164-04-01-879769】 FGQB-0050 号	洲宇 集团
8	补充流动资金 项目	8,000.00	8,000.00	-	洲宇 集团
合计		<b>82,356.64</b>	<b>82,100.00</b>	-	-

各募集资金投资项目的详细情况详见本招股说明书“第七节募集资金运用与未来发展规划”部分。

### （二）未来发展规划

洲宇集团是国内少数率先实现全国化布局、多产业延伸的综合性设计企业之一，拥有年轻化、专业化、高素质的设计师团队，为城市发展提供全方位的设计服务。公司以“模块化、标准化、数字化、信息化”为生产原则，通过模块化标

准化的协同生产体系进行生产，并依托数字化信息化平台进行全过程质量控制，为客户提供涵盖通用建筑设计、BIM 设计及产业化、综合设计咨询、智慧生活等服务或产品。未来，公司将继续深耕建筑设计产业，积极探索新业态、新模式、新理念、新领域，研发并应用新型技术，同时积极延伸产业链布局，为客户提供高价值的产品与服务，成为具有影响力的大型上市建筑设计企业。

公司具体发展战略规划详见本招股说明书“第七节募集资金运用与未来发展规划”部分。

## 第三节 风险因素

投资者在评价及投资公司本次发行的股票时，除本招股说明书提供的其他各项资料以外，应特别注意下述各项风险因素。下述风险因素是根据重要性原则和可能影响投资者决策的程度大小排序，但并不表示风险因素依次发生。

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）结算风险

近年来，受宏观调控及行业政策的影响，房地产行业出现周期性变化，房地产企业信用分化，延长上游结算周期，采用供应链融资、票据、以房抵款等多种结算和支付方式也已较为普遍，部分企业开具的商业票据兑付出现障碍。2022年，公司应收账款中以票据、以房抵款和保理回款进行的款项结算回收合计金额为26,100.61万元，占2022年主营业务收入的比例为36.59%，占比相对较高。

上述结算方式的增多，对公司资产管理能力提出了新的挑战。若未来采用上述结算方式的客户增加，且公司不能合理的管理相关资产，收到的票据和抵款房地产不能按时兑付、贴现或者处置，将对公司现金管理和经营业绩造成重大不利影响。

#### （二）应收款项回收风险

公司应收款项指应收账款、应收票据及合同资产，2022年末，公司应收款项账面价值合计为67,789.33万元，公司应收款项前五名客户金额合计为21,420.75万元，占相应科目合计金额比例为31.60%。

如公司主要客户客户出现流动性及信用风险，导致其偿付能力和意愿出现不利变化，可能导致公司出现应收款项回收进度放缓或无法收回，以及坏账准备计提增加和业绩下滑当的风险，对公司的资金周转和利润水平产生不利影响。

#### （三）流动性风险

报告期内，公司经营活动现金流量净额分别为-1,414.47万元、-15,658.23万元和3,545.80万元，经营活动现金流量净额呈波动趋势，原因主要系：（1）行业周期性因素。房地产行业企业付款放缓，并且整体设计市场的非现金回款比例

在报告期内呈现上升趋势；（2）企业本身快速增长因素。发行人报告期内业务规模扩张，而经营回款滞后于资金成本支出（如人员薪酬、日常经营过程中支付设计服务费用以及模型图文制作的费用、分子公司扩张前期筹备），因此产能尚未充分释放并体现在现金流量净额中。若公司未来不能持续盈利或持续改善经营性现金流，公司可能会出现流动性不足的风险。

#### **（四）以房抵款的相关风险**

报告期内，公司存在金额较大的以房抵款。由于房产价值可能随市场变化存在一定波动，将可能对公司造成一定损失，因此，公司抵款房产存在一定减值风险。此外，公司与客户就以房抵款达成意向后，对于仅签署抵款协议或认购协议的抵款房产，公司尚未取得抵款房产所有权，即在公司与客户签署商品房买卖合同并办理房产过户登记前，公司无法取得抵款房产所有权，公司存在因客户违约导致公司无法取得该等抵款房产所有权的风险、被其他债权人申请强制执行的可能以及因为客户破产清算而影响债权的实现的风险；若客户违约不予配合办理向第三方买家出售房产的相关手续，则公司存在无法处置抵款房产的风险。

#### **（五）毛利率下降风险**

随着行业的发展，设计项目的复杂程度不断提高，而施工图设计相对于方案设计，市场竞争更为激烈。目前，公司正处于快速发展过程中，随着全国业务覆盖的区域扩张、分支机构的设立以及新业务拓展所需新员工的大量招募，公司承担的各项成本呈逐年上升趋势，而新项目、新业务业绩兑现尚需要一定时间，若公司不能在激烈的竞争中持续保持或者扩大业务规模、提高收费水平，公司将在短期内面临毛利率下降的风险。

#### **（六）设计人员流失风险**

核心设计人员的设计能力水平是公司核心竞争力的关键因素，能否维持核心设计人员队伍的稳定，并不断引进优秀人才，与公司能否继续保持行业内的技术领先优势、经营稳定性及可持续发展密切相关。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，如果公司不能持续吸引优秀人才加入设计团队，同时，未来发生大规模核心设计人员流失或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。



此外，由于建筑设计行业竞争激烈，设计人员流动性较强，且 2021 年下半年以来地产行业发生一定变化，公司为应对风险主动降低扩张速度，调整业务板块布局，2022 年度公司设计人员规模出现缩减，若公司未能及时优化管理、薪酬分配等政策，势必造成设计人员流失的风险增大，则可能对公司的生产经营和持续发展产生不利影响。

### **（七）异地业务拓展不达预期的风险**

公司目前在上海、深圳、重庆、昆明、沈阳、郑州、武汉等 27 个城市设有分子公司。全国布局战略的实施在推动公司快速扩张的同时，随着全国设计服务网络布局的进一步完善，公司资产规模、业务规模、管理机构等都将进一步扩大。同时，分子公司的建设需要软硬件的投入，尤其是本次发行募集资金相关投资项目投产后，如果分子公司业务开发进度不及预期，可能导致经济效益欠佳，故公司面临规模快速扩张而异地业务拓展不达预期的风险。

### **（八）规模快速扩张引致的管理风险**

公司目前在上海、深圳、重庆、昆明、沈阳、郑州、武汉等 27 个城市设有分子公司。公司通过与国内优质房地产商的稳定合作，主营业务呈现快速发展态势，生产能力和资产规模均有较大幅度的提升。全国化布局战略的实施对公司的整体发展规划及管理水平提出更高要求，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。规模扩张亦对公司跨地域的组织管理、项目管理、质量控制和人员管理等方面的能力提出了更高的要求和挑战。若公司不能及时优化管理体系并提升管理能力，以适应公司业务发展的需求，将对公司未来持续发展产生不利影响，公司面临规模快速扩张引致的管理风险。

### **（九）设计质量控制风险**

建筑设计的质量对建筑施工项目的全过程有较为重要的作用，影响着施工成本、工程造价、施工进度和节能降耗效果。如果因为设计质量问题导致工程质量事故或隐患，不仅给公司带来直接经济损失，还将影响公司声誉，给公司业务拓展和品牌影响力带来不利影响。随着公司业务规模的快速增长，设计项目数量的不断增加，如果不能保证质量控制能力的同步提升，可能会因出现设计质量问题而对公司经营造成不利影响。

### （十）客户相对集中的风险

报告期内，公司前五大客户销售收入占营业收入的比例分别为 39.27%、29.49%和 25.23%，虽呈波动下降趋势，但公司客户集中度仍相对较高。如果公司主要客户需求下降、因产品交付质量或及时性等原因不能满足客户需求，将可能给公司的业务、营运及财务状况产生重大不利影响，进而导致公司利润大幅下滑，故公司面临客户相对集中风险。

### （十一）业务区域相对集中的风险

报告期内，公司西南地区的项目营业收入占同期主营业务收入的的比例分别为 55.18%、45.25%和 48.16%，其中在四川省的收入占同期主营业务收入的的比例分别为 33.84%、29.94%和 37.09%。公司在西南地区营业收入占比较高。报告期内发行人主要经营区域位于西部地区，城镇化率低于全国平均水平，建筑设计业务持续发展的空间及潜力较大，但相较于全国的建筑设计市场，西部地区市场容量相对有限，未来随着市场竞争和行业集中度提高，如公司不能进一步推进各分子公司异地业务开展，公司将面临业务区域相对集中的风险。

### （十二）已签订设计合同中止或终止的风险

由于项目设计周期通常在一年以上，客户在分阶段设计过程中可能会变更开发计划，划分地块进行分期开发或延期开发，甚至可能因为市场情况变化或自身资金原因中止或终止项目开发。如果未来客户不可避免地因为自身因素选择终止或中止与公司签订的合同，公司的经营情况将受到不利影响，公司面临签订设计合同中止或终止风险。

### （十三）业务扩张放缓的风险

报告期内公司凭借其全国布局、客户至上服务理念、品牌优势等优势积累大量客户，实现业务扩张及收入增长。但随着公司业务布局逐步趋近于稳定，房地产政策调控使得下游行业市场增速下降，如公司无法通过管理优化及业务创新实现进一步业务增长，将面临业务扩张放缓的风险。

### （十四）房产租赁风险

发行人及其分子公司共有 25 处租赁房产，均与承租房屋的出租方签订了房

房屋租赁协议，但存在部分租赁房产未取得房屋产权证、房屋租赁合同未及时办理租赁备案登记等瑕疵的情况。自发行人及其分子公司租赁上述房产以来，并未发生纠纷或诉讼而影响房产使用，预计前述瑕疵情形未来也不会对发行人持续经营造成实质性影响，但发行人仍然存在因前述瑕疵情形可能对发行人的日常经营造成不利影响的风险。

## 二、与行业相关的风险

### （一）房地产行业竞争格局变化引致的风险

公司所属建筑设计行业与下游房地产行业密切相关，房地产企业是公司重要客户群体。在房地产行业宏观调控的大背景下，房地产行业集中度呈显著提高的趋势，发展模式逐步转变为高质量精细化模式，竞争格局发生变化。优质的房地产开发商对建筑设计产品及服务有更高的要求。为了满足房地产开发商的集中化、多方位、多业态和快速响应的需求，大型建筑设计企业的生产流程在全国化布局进程中将趋向于模块化及标准化，以保证建筑设计产品与服务的高质量高水准。

如公司不能适应房地产行业竞争格局的变化，提供满足地产商所需求的高水准、个性化设计服务和快速响应速度，把握市场发展动态，公司将面临房地产行业竞争格局变化导致市场份额降低的风险。

### （二）房地产行业调控政策引致的风险

房地产行业具有较强的周期性，受宏观经济环境影响较大。2016年“房住不炒”政策的发布后，全国各大城市陆续出台配套政策，从土地、资金、市场需求等方面不断加大对房地产行业的调控力度，以遏制房价过快上涨，例如：2020年8月，住建部和央行联合推出适用于房地产企业的“剔除预收款后的资产负债率不得大于70%”、“净负债率不得大于100%”、“现金短债比不得小于1”的“三道红线”政策以限制房地产公司债务规模的无序扩大；2021年2月，各地自然资源和规划局相继出台“集中供应土地”政策，即全年将分3批次集中统一发布住宅用地的招拍挂公告并实施招拍挂出让活动，以引导地产开发商有序获取土地和后续供应住房；2021年6月，财政部等四部门联合发布“关于将国有土地使用权出让收入等四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知”，

以规范地方政府土地出让行为。上述土地出让、价格调控和规范地产开发商的政策措施一定程度上抑制了房地产投资需求，影响房地产项目开发速度和规模，进而影响建筑设计企业的业务规模。房地产宏观调控政策短期内影响部分下游房地产企业的财务健康状况，尤其是融资规模较为激进的地产商，继而影响其上游建筑设计行业企业业绩增长及销售回款进度。但房地产行业长期调控促使房地产市场需求进入平稳、理性发展阶段，提升了地产企业的集中度，将为建筑设计行业的下游市场需求创造了稳定、合理、持续的增长空间。近期宏观政策更加关注房地产行业的健康发展，注重风险的平稳出清，并推动作为国民经济重要支撑的房地产行业发展转向精细化管理的理性道路，从“第一支箭”银行信贷支持、“第二支箭”债券融资帮扶到“第三支箭”股权融资松绑，有助于房地产行业平稳健康发展。

前期房地产宏观调控政策已经对于行业产生了一定影响，如公司不能及时调整合作策略，顺应下游业态变化，并通过持续优化业务结构等措施提升业务竞争力，将会对公司的相关业务推进、市场开拓以及资金回收造成不利影响，使得公司的资产存在较大幅度减值可能，公司面临房地产行业变化引致的业绩较大幅度下滑 50% 甚至亏损的风险。

### （三）人口结构变动下新型需求引致的风险

当下，八零后、九零后及千禧一代逐渐成为社会活动及消费的主要群体，其需求与传统的建筑设计产品属性存在显著差异，前者趋向年轻化、个性化，更注重生活品质、社交与娱乐需求，由此衍生了智慧生活、智慧社区和拎包入住等新型需求类型。可预见的人口结构变化的背景下，上述人群对于建筑的智能化、娱乐性、环保节能等方面提出了更高的要求。建筑设计作为建筑业的前端和核心环节，可在前端完成设计以更好满足人口结构变化所带来的新型需求。人口结构变化的社会背景对建筑设计产品提出不止于紧随设计潮流和前沿理念的愿景，因此未来建筑设计产品将不断迭代升级。

如果公司在业务发展中不能及时理解、创新、应用和引导建筑设计先进理念与进步潮流，满足人口结构变化大趋势下所呈现的新型设计需求，公司核心竞争力将被削弱，下游房地产开发商可能减少与公司的业务合作。因此，公司面临人口结构变动下新型需求引致的风险。

#### **（四）市场竞争加剧的风险**

我国建筑设计行业具有较为明显的区域性，并且国有建筑设计企业体量较大，竞争实力较强，相对而言民营设计企业资金实力和资本规模通常较小。近年来，包括公司在内的知名建筑设计企业开始不断拓展全国化布局，异地业务扩张具有较高的挑战性。同时，随着下游地产行业的集中度提高，地产企业对建筑设计企业设计能力和创新水平也提出了更高要求。激烈的市场竞争使得市场份额加速向头部设计企业集中，公司若不能保持持续市场竞争优势，则公司面临市场竞争加剧的风险。

### **三、其他风险**

#### **（一）税收优惠政策风险**

报告期内，公司享受企业所得税税收优惠，主要为西部大开发战略有关企业所得税优惠等。如果上述税收优惠政策到期后公司不再符合相关税收优惠资格认定条件，或国家和地方有关所得税税收优惠政策发生不利变化，将对公司未来经营业绩产生一定不利影响。

#### **（二）募集资金投资项目风险**

公司本次发行募集资金拟用于公司主营业务相关的项目建设和补充流动资金。公司在本次募集资金投资项目建成后，虽然公司具有较好的成长性，且对募集资金计划投资的项目进行了认真的市场调查及严格的可行性论证，但在项目实施过程中仍然会存在各种不确定和不可预期因素，并可能对项目的建设进度、实际收益产生一定的影响。如若未来募集资金投资项目预期收益不能实现，且新增固定资产折旧将在一定程度上影响公司利润水平，则公司短期内存在利润下滑的风险。

#### **（三）股东即期回报被摊薄风险**

报告期内公司扣除非经常性损益后归属于普通股股东加权平均净资产收益率分别为 28.14%、15.32%和 13.39%。本次发行募集资金到位后，公司的总股本和净资产将会相应增加。由于本次募集资金投资项目从资金投入到产生经济效益有一定的时滞，募集资金到位后的短期内，公司净利润的增长幅度可能会低于净资产和总股本的增长幅度，公司每股收益、净资产收益率等财务指标可能会出现

一定幅度的下降，股东即期回报存在被摊薄的风险。

#### **（四）实际控制人不当控制风险**

本次发行前，实际控制人蒋洪、柴玲、高松三人合计可实际控制发行人81.5244%的股权对应表决权，本次发行后，公司实际控制人仍处于控股地位，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。

尽管公司已经建立了较为完善的法人治理结构和内部控制体系，但仍不能排除公司实际控制人控制不当的风险。

#### **（五）股票价格波动风险**

股票的价格不仅受到公司财务状况、经营业绩和发展潜力等内在因素的影响，还会受到宏观经济形势、投资者情绪、资本市场资金供求关系、区域性或全球性的经济危机、国外经济社会动荡等多种外部因素的影响。投资者应充分了解股票市场的投资风险及公司所披露的风险因素，审慎做出投资决定。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

中文名称	洲宇设计集团股份有限公司
英文名称	Zhoyu Design Group Co.,Ltd.
注册资本	人民币 5,463.458 万元
法定代表人	蒋洪
成立日期	1999 年 1 月 18 日（2020 年 9 月 18 日整体变更为股份有限公司）
注册地址	四川省成都市金牛区蜀汉路 426 号 1 栋 4 单元 25 层 5 号
办公地址	四川省成都市天府新区华府大道一段 1 号蓝润置地广场 T1 栋 29-30 楼
邮政编码	610036
联系电话	028-61053388
传真	028-85357531
公司网址	www.zhoyu-group.com
电子邮箱	securities@zhoyu-group.com
经营范围	工程设计、咨询、监理；工程项目管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
信息披露部门	资本运作中心
信息披露负责人	王振领

### 二、发行人改制及设立情况

#### （一）有限公司设立情况

公司前身标鼎设计成立于 1999 年 1 月 18 日，由蒋小峰、郝骏、李弘和铁地设计向四川省工商行政管理局申请登记成立。

1998 年 6 月 17 日，四川蜀西审计事务所出具了《验资报告》（川蜀审验字（1998）第 100 号），验证截至 1998 年 6 月 17 日，标鼎设计已收到其股东投入的资本 10.00 万元。其中货币出资 1.00 万元，实物出资 9.00 万元。

1998 年 5 月 12 日，标鼎设计召开股东会，审议通过标鼎设计的公司章程，全体股东签署了《公司章程》及《出资协议书》。

1999 年 1 月 18 日，标鼎设计取得了四川省工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

标鼎设计设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本 (万元)	出资比例 (%)	实缴资本 (万元)	
				实物出资	货币出资
1	蒋小峰	5.00	50.00	4.00	1.00
2	郝骏	3.50	35.00	3.50	0.00
3	李弘	1.00	10.00	1.00	0.00
4	铁地设计	0.50	5.00	0.50	0.00
合计		<b>10.00</b>	<b>100.00</b>	<b>9.00</b>	<b>1.00</b>

## （二）股份公司设立情况

2020年9月1日，中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具了股改审计报告（中汇会审[2020]5956号），截至2020年5月30日，洲宇设计有限经审计的归母净资产为26,791.88万元；同日，天源资产评估有限公司出具评估报告天源评报字（2020）第0415号，以2020年5月30日为基准日，洲宇设计的净资产账面价值为26,791.88万元，评估值为28,508.46万元。

2020年9月3日，洲宇设计有限通过股东会决议，同意洲宇设计有限全体股东作为发起人，将公司由有限责任公司整体变更设立为股份有限公司，整体变更后公司注册资本变更为5,000.00万元。

2020年9月14日，全体发起人共同签署了《发起人协议》，一致同意以发起方式设立发行人。2020年9月16日，公司召开创立大会，全体发起人同意以发起方式设立公司。

2020年9月16日，中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对各发起人投入发行人的资产进行验证并出具《验资报告》（中汇会验[2020]6119号），确认截至2020年9月16日，发行人（筹）已经收到全体出资者所拥有洲宇设计有限截至2020年5月31日经审计的净资产267,918,822.36元，按照公司折股方案，将收到的净资产按约5.3584:1的折股比例折合股份5,000万股，每股面值1元。总计股本5,000万元，超过折股部分的净资产217,918,822.36元计入公司资本公积。

2020年9月18日，公司取得了成都市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：915100007091648110）。

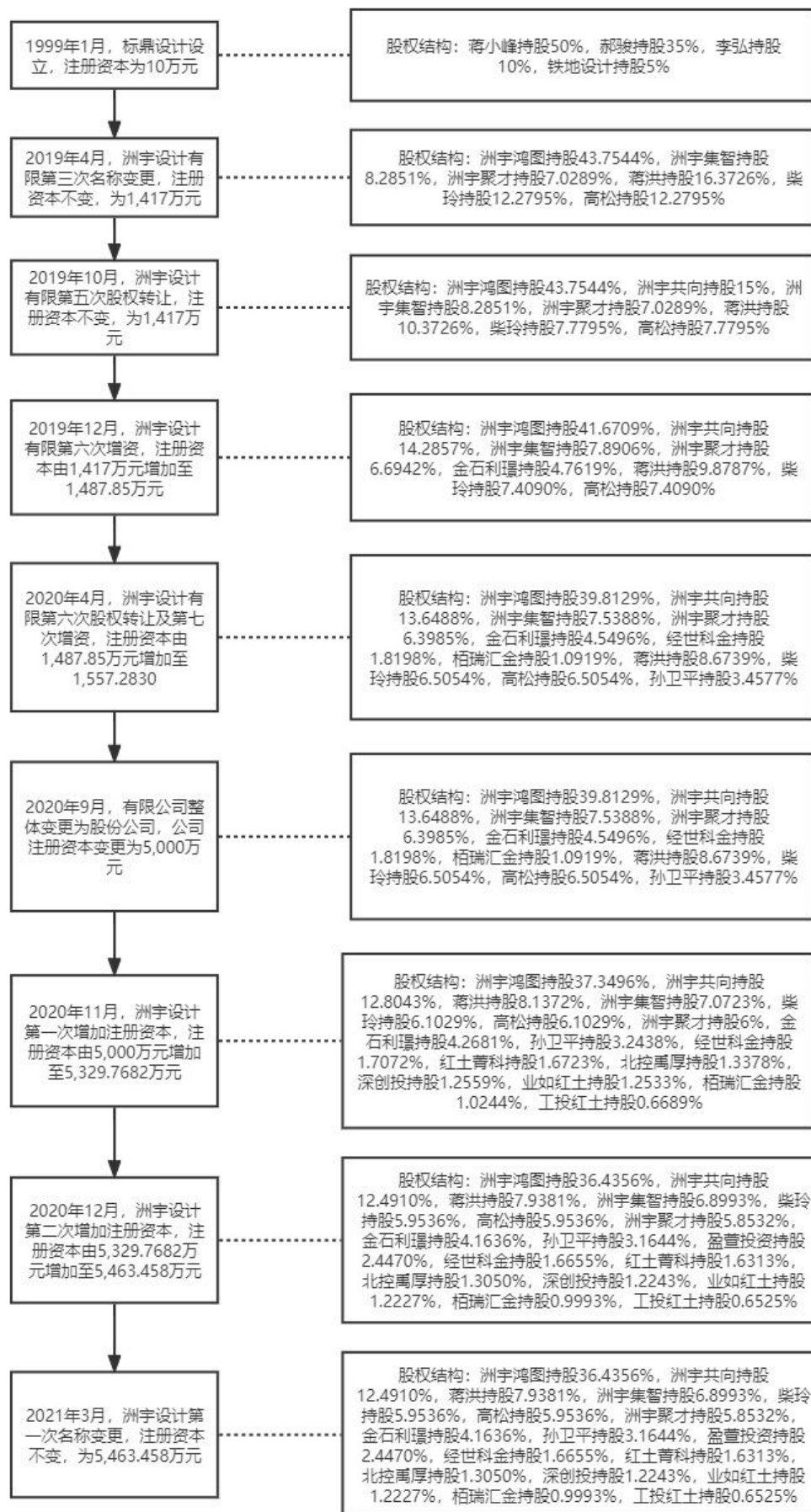


股份公司设立时，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	洲宇鸿图	1,990.6465	39.8129
2	洲宇共向	682.4386	13.6488
3	蒋洪	433.6951	8.6739
4	洲宇集智	376.9386	7.5388
5	柴玲	325.2713	6.5054
6	高松	325.2713	6.5054
7	洲宇聚才	319.7877	6.3958
8	金石利璟	227.4795	4.5496
9	孙卫平	172.8845	3.4577
10	经世科金	90.9918	1.8198
11	栢瑞汇金	54.5951	1.0919
合计		<b>5,000.0000</b>	<b>100.0000</b>

### （三）发行人股本的形成及其变化情况

公司历次股本的形成、变化情况概况如下：



报告期内，公司的股本、股东变动情况如下：

### 1、2019年4月，洲宇设计有限第三次名称变更

2019年3月1日，四川省市场监督管理局出具了《企业名称变更核准通知书》（[川市监]登记内名变核字[2019]949号），同意洲宇设计有限名称变更为“四川洲宇建筑设计有限公司”。

2019年4月10日，公司召开股东会，会议同意公司名称变更为“四川洲宇建筑设计有限公司”。

2019年4月16日，洲宇设计有限完成了本次名称变更的工商变更登记。

### 2、2019年10月，洲宇设计有限第五次股权转让

2019年9月17日，洲宇设计有限召开股东会，会议同意蒋洪将其持有的85.02万元出资额转让给洲宇共向，同意柴玲将其持有的63.765万元出资额转让给洲宇共向，同意高松将其持有的63.765万元出资额转让给洲宇共向，并相应修改公司章程。

2019年9月17日，蒋洪、柴玲、高松分别与洲宇共向签署《股权转让协议》，蒋洪将其持有的85.02万元出资额转让给洲宇共向，柴玲将其持有的63.765万元出资额转让给洲宇共向，高松将其持有的63.765万元出资额转让给洲宇共向。

2019年10月9日，洲宇设计有限完成了本次股权转让的工商变更登记。

本次股权转让完成后，洲宇设计有限股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	洲宇鸿图	620.00	43.7544
2	洲宇共向	212.55	15.0000
3	蒋洪	146.98	10.3726
4	洲宇集智	117.40	8.2851
5	柴玲	110.235	7.7795
6	高松	110.235	7.7795
7	洲宇聚才	99.60	7.0289
合计		1,417.00	100.0000

### 3、2019年12月，洲宇设计有限第六次增资

2019年9月30日，洲宇设计有限、金石利璟与蒋洪、柴玲、高松签署《关于四川洲宇建筑设计有限公司之增资扩股协议》，各方同意，金石利璟按照对公司投前估值9亿元向发行人出资4,500.00万元，认购公司70.85万元新增注册资本，余下4,429.15万元计入资本公积。

2019年11月28日，洲宇设计有限召开股东会，同意公司注册资本增加到1,487.85万元，新增的70.85万元注册资本由金石利璟以货币方式认缴，并相应修改公司章程。

2019年12月3日，洲宇设计有限完成了本次增资的工商变更登记。

2020年8月4日，中汇会计师出具了《验资报告》（中汇会验[2020]6118号），验证截至2020年5月29日，洲宇设计有限已收到金石利璟缴纳的新增注册资本70.85万元。

本次增资完成后，洲宇设计有限股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	洲宇鸿图	620.00	41.6709
2	洲宇共向	212.55	14.2857
3	蒋洪	146.98	9.8787
4	洲宇集智	117.40	7.8906
5	柴玲	110.235	7.4090
6	高松	110.235	7.4090
7	洲宇聚才	99.60	6.6942
8	金石利璟	70.85	4.7619
合计		<b>1,487.85</b>	<b>100.0000</b>

### 4、2020年5月，洲宇设计有限第六次股权转让及第七次增资

2020年4月30日，洲宇设计有限召开股东会，会议同意蒋洪将其持有的2.9757万元出资额转让给孙卫平、8.9272万元出资额转让给经世科金，柴玲将其持有的2.2318万元出资额转让给孙卫平、6.6953万元出资额转让给经世科金，高松将其持有的2.2318万元出资额转让给孙卫平、6.6953万元出资额转让给经世科金；公司注册资本由1,487.85万元增加至1,557.2830万元，新增注册资本

69.4330 万元由孙卫平认缴 46.4068 万元，栢瑞汇金认缴 17.0040 万元，经世科金认缴 6.0222 万元；并相应修改公司章程。

2020 年 4 月 30 日，洲宇设计有限、孙卫平与蒋洪、柴玲、高松签署了《关于四川洲宇建筑设计有限公司之增资扩股及股权转让协议》，各方同意，孙卫平按照对公司投前估值 10.50 亿元向公司出资 3,275.00 万元，认购公司 46.4068 万元新增注册资本，余下 3,228.5932 万元计入资本公积；此外，各方同意，孙卫平按照对公司投前估值 10.50 亿元以货币资金 525.00 万元受让蒋洪、柴玲、高松持有的公司 7.4393 万元注册资本，对应受让蒋洪、柴玲、高松注册资本分别为 2.9757 万元、2.2318 万元、2.2318 万元。

2020 年 4 月 30 日，洲宇设计有限、经世科金与蒋洪、柴玲、高松签署了《关于四川洲宇建筑设计有限公司之增资扩股及股权转让协议》，各方同意，经世科金按照对公司投前估值 10.50 亿元向公司出资 425.00 万元，认购公司 6.0222 万元新增注册资本，余下 418.9778 万元计入资本公积；此外，各方同意，经世科金按照对公司投前估值 10.50 亿元以货币资金 1,575.00 万元受让蒋洪、柴玲、高松持有的公司 22.3178 万元注册资本，对应受让蒋洪、柴玲、高松注册资本分别为 8.9272 万元、6.6953 万元、6.6953 万元。

2020 年 4 月 30 日，洲宇设计有限、栢瑞汇金与蒋洪、柴玲、高松签署了《关于四川洲宇建筑设计有限公司之增资扩股协议》，各方同意，栢瑞汇金按照对公司投前估值 10.50 亿元向公司出资 1,200.00 万元，认购公司 17.0040 万元新增注册资本，余下 1,182.9960 万元计入资本公积。

2020 年 5 月 13 日，洲宇设计有限完成了本次增资的工商变更登记。

2020 年 8 月 4 日，中汇会计师出具了《验资报告》（中汇会验[2020]6118 号），验证截至 2020 年 5 月 29 日，洲宇设计有限已收到孙卫平、经世科金、栢瑞汇金合计缴纳的新增注册资本 69.4330 万元。

本次增资及股权转让完成后，洲宇设计有限股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	洲宇鸿图	620.0000	39.8129
2	洲宇共向	212.5500	13.6488

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
3	蒋洪	135.0771	8.6739
4	洲宇集智	117.4000	7.5388
5	柴玲	101.3079	6.5054
6	高松	101.3079	6.5054
7	洲宇聚才	99.6000	6.3958
8	金石利璟	70.8500	4.5496
9	孙卫平	53.8461	3.4577
10	经世科金	28.3400	1.8198
11	栢瑞汇金	17.0040	1.0919
合计		<b>1,557.2830</b>	<b>100.0000</b>

### 5、2020年9月，整体变更为股份有限公司

洲宇设计有限整体变更为股份有限公司的具体情况见本节之“二、发行人改制及设立情况”之“（二）股份公司设立情况”。

有限公司整体变更为股份有限公司之后，发行人的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	洲宇鸿图	1,990.6465	39.8129
2	洲宇共向	682.4386	13.6488
3	蒋洪	433.6951	8.6739
4	洲宇集智	376.9386	7.5388
5	柴玲	325.2713	6.5054
6	高松	325.2713	6.5054
7	洲宇聚才	319.7877	6.3958
8	金石利璟	227.4795	4.5496
9	孙卫平	172.8845	3.4577
10	经世科金	90.9918	1.8198
11	栢瑞汇金	54.5951	1.0919
合计		<b>5,000.0000</b>	<b>100.0000</b>

### 6、2020年11月，发行人第一次增加注册资本

2020年10月28日，发行人召开2020年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于增加公司注册资本的议案》，同意吸收深创投、红土菁科、工投红土、

业如红土、北控禹厚为公司新股东，同意公司注册资本由 5,000.00 万元增加至 5,329.7682 万元，并相应修改公司章程。

2020 年 11 月 6 日，深创投、红土菁科、工投红土、业如红土与发行人、蒋洪、柴玲、高松签订《关于四川洲宇建筑设计股份有限公司之增资扩股协议》，各方同意，投资方按照对发行人投前估值 11.22 亿元对发行人合计出资 5,800.00 万元，认购公司 258.4670 万元新增注册资本，余下 5,541.5330 万元计入资本公积。具体投资情况如下：

投资方名称	投资金额 (万元)	计入注册资本金额 (万元)	计入资本公积金额 (万元)
深创投	1,501.0080	66.8898	1,434.1182
红土菁科	2,000.0000	89.1266	1,910.8734
工投红土	800.0000	35.6506	764.3494
业如红土	1,498.9920	66.8000	1,432.1920
<b>合计</b>	<b>5,800.0000</b>	<b>258.4670</b>	<b>5,541.5330</b>

2020 年 11 月 8 日，北控禹厚与发行人、蒋洪、柴玲、高松签订《关于四川洲宇建筑设计股份有限公司之增资扩股协议》，北控禹厚按照对发行人投前估值 11.22 亿元对发行人出资 1,600.00 万元，认购公司 71.3012 万元新增注册资本，余下 1,528.6988 万元计入资本公积。

2020 年 11 月 26 日，发行人完成了本次增资的工商变更登记。

2021 年 2 月 9 日，中汇会计师出具中汇会验[2021]5331 号《验资报告》，验证截至 2020 年 12 月 25 日，发行人已收到深创投、红土菁科、工投红土、业如红土、北控禹厚缴纳的新增注册资本共计 329.7682 万元。

本次增资完成后，发行人的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	洲宇鸿图	1,990.6465	37.3496
2	洲宇共向	682.4386	12.8043
3	蒋洪	433.6951	8.1372
4	洲宇集智	376.9386	7.0723
5	柴玲	325.2713	6.1029
6	高松	325.2713	6.1029

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
7	洲宇聚才	319.7877	6.0000
8	金石利璟	227.4795	4.2681
9	孙卫平	172.8845	3.2438
10	经世科金	90.9918	1.7072
11	红土菁科	89.1266	1.6723
12	北控禹厚	71.3012	1.3378
13	深创投	66.8898	1.2550
14	业如红土	66.8000	1.2533
15	栢瑞汇金	54.5951	1.0244
16	工投红土	35.6506	0.6689
合计		<b>5,329.7682</b>	<b>100.0000</b>

### 7、2020年12月，发行人第二次增加注册资本

2020年12月23日，发行人召开2020年第二次临时股东大会，会议审议通过了《关于增加公司注册资本的议案》，同意公司吸收盈萱投资为公司新股东，同意公司注册资本由5,329.7682万元增加至5,463.4580万元，并相应修改公司章程。

2020年12月24日，盈萱投资与发行人、蒋洪、柴玲、高松签订《关于四川洲宇建筑设计股份有限公司之增资扩股协议》，盈萱投资按照对发行人投前估值11.96亿元对发行人出资3,000.00万元，认购公司133.6898万元新增注册资本，余下2,866.3102万元计入资本公积。

2020年12月25日，发行人完成了本次增资的工商变更登记。

2021年2月9日，中汇会计师出具中汇会验[2021]5331号《验资报告》，验证截至2020年12月25日，发行人已收到盈萱投资缴纳的新增注册资本133.6898万元。

本次增资完成后，发行人的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	洲宇鸿图	1,990.6465	36.4356
2	洲宇共向	682.4386	12.4910
3	蒋洪	433.6951	7.9381



序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
4	洲宇集智	376.9386	6.8993
5	柴玲	325.2713	5.9536
6	高松	325.2713	5.9536
7	洲宇聚才	319.7877	5.8532
8	金石利璟	227.4795	4.1636
9	孙卫平	172.8845	3.1644
10	盈萱投资	133.6898	2.4470
11	经世科金	90.9918	1.6655
12	红土菁科	89.1266	1.6313
13	北控禹厚	71.3012	1.3050
14	深创投	66.8898	1.2243
15	业如红土	66.8000	1.2227
16	栢瑞汇金	54.5951	0.9993
17	工投红土	35.6506	0.6525
合计		<b>5,463.4580</b>	<b>100.0000</b>

#### （四）对赌协议的签署与终止

##### 1、对赌协议的签署

2019年9月，洲宇设计有限、金石利璟与蒋洪、柴玲、高松签署了《关于四川洲宇建筑设计有限公司之增资扩股协议之补充协议》。上述协议存在业绩承诺、随售权、反稀释权、优先清算权、强制回购权等特殊权利条款。

2020年4月，洲宇设计有限、经世科金与蒋洪、柴玲、高松签署了《关于四川洲宇建筑设计股份有限公司之增资扩股协议及股权转让协议之补充协议》。上述协议存在业绩承诺及补偿、随售权、反稀释权、优先清算权、优先购买权、强制回购权等特殊权利条款。

2020年4月，洲宇设计有限、孙卫平与蒋洪、柴玲、高松签署了《关于四川洲宇建筑设计股份有限公司之增资扩股协议及股权转让协议之补充协议》。上述协议存在业绩承诺及补偿、随售权、反稀释权、优先清算权、优先购买权、强制回购权等特殊权利条款。

2020年4月，洲宇设计有限、栢瑞汇金与蒋洪、柴玲、高松签署了《关于

四川洲宇建筑设计股份有限公司之增资扩股协议之补充协议》。上述协议存在业绩承诺及补偿、随售权、反稀释权、优先清算权、优先购买权、强制回购权等特殊权利条款。

2020年11月，发行人、北控禹厚与蒋洪、柴玲、高松签署了《关于四川洲宇建筑设计股份有限公司之增资扩股协议之补充协议》。上述协议存在业绩承诺及补偿、随售权、反稀释权、优先清算权、强制回购权等特殊权利条款。

2020年11月，发行人、深创投、红土菁科、工投红土、业如红土与蒋洪、柴玲、高松签署了《关于四川洲宇建筑设计股份有限公司之增资扩股协议之补充协议》。上述协议存在业绩承诺及补偿、随售权、反稀释权、优先清算权、强制回购权、竞业禁止等特殊权利条款。

2020年12月，发行人、盈萱投资与蒋洪、柴玲、高松签署了《关于四川洲宇建筑设计股份有限公司之增资扩股协议之补充协议》。上述协议存在业绩承诺及补偿、随售权、反稀释权、优先清算权、强制回购权等特殊权利条款。

## 2、对赌协议的解除

2021年4月，发行人、蒋洪、柴玲、高松与深创投、红土菁科、工投红土、业如红土、北控禹厚、经世科金、栢瑞汇金、盈萱投资、孙卫平均签订了《终止协议》，上述各方同意自发行人向中国证监会或深圳证券交易所或上海证券交易所递交首次公开发行股票并上市的申报材料之日起终止《关于四川洲宇建筑设计股份有限公司之增资扩股协议之补充协议》/《关于四川洲宇建筑设计股份有限公司之增资扩股协议及股权转让协议之补充协议》，各方不得依据《关于四川洲宇建筑设计股份有限公司之增资扩股协议之补充协议》/《关于四川洲宇建筑设计股份有限公司之增资扩股协议及股权转让协议之补充协议》追究任何一方的违约责任，并按照发行人现有及上市后适用的《公司章程》规定行使股东权利。各方进一步确认并同意《关于四川洲宇建筑设计股份有限公司之增资扩股协议之补充协议》/《关于四川洲宇建筑设计股份有限公司之增资扩股协议及股权转让协议之补充协议》自以下各项事项中任何一项发生之日起自动恢复效力，且自始有效：（1）公司自行撤回首次公开发行股票并上市的申请；（2）公司首次公开发行股票并上市的申请未通过中国证监会或深圳证券交易所或上海证券交易所审

核；（3）公司首次公开发行股票并上市的申请被中国证监会不予核准或不予注册；（4）深圳证券交易所或上海证券交易所不同意公司股票上市交易。

2021年4月，发行人、蒋洪、柴玲、高松与金石利璟签订了《终止协议》，上述各方同意自发行人向中国证监会或深圳证券交易所或上海证券交易所递交首次公开发行股票并上市的申报材料之日起终止《关于四川洲宇建筑设计股份有限公司之增资扩股协议之补充协议》，各方不得依据《关于四川洲宇建筑设计股份有限公司之增资扩股协议之补充协议》追究任何一方的违约责任，并按照发行人现有及上市后适用的《公司章程》规定行使股东权利。各方进一步确认并同意《关于四川洲宇建筑设计股份有限公司之增资扩股协议之补充协议》自以下各项事项中任何一项发生之日起自动恢复效力且视为从未终止：（1）公司自行撤回首次公开发行股票并上市的申请；（2）公司首次公开发行股票并上市的申请未通过中国证监会或深圳证券交易所或上海证券交易所审核；（3）公司首次公开发行股票并上市的申请被中国证监会不予核准或不予注册；（4）深圳证券交易所或上海证券交易所不同意公司股票上市交易；（5）公司未在核准或注册相关文件有效期内完成发行。

2021年10月，发行人、蒋洪、柴玲与高松与深创投、红土菁科、工投红土、业如红土、北控禹厚、经世科金、栢瑞汇金、盈萱投资、孙卫平及金石利璟均签订了《关于彻底终止补充协议之协议》，各方同意自《关于彻底终止补充协议之协议》签署之日起彻底终止补充协议，不再执行补充协议及终止协议，《关于彻底终止补充协议之协议》签署日前签订的其他全部协议、合同、声明、承诺或其他具有法律效力的任何文件中规定的所有特别权利（包括但不限于业绩承诺及补偿、随售权、反稀释权、优先清算权、强制回购权、竞业禁止、知情权和检查权等）彻底终止，且自始无效。

2021年10月，深创投、红土菁科、工投红土、业如红土、北控禹厚、经世科金、栢瑞汇金、盈萱投资、孙卫平及金石利璟分别出具情况说明，主要内容为“本企业及洲宇设计及蒋洪、柴玲、高松签署了《关于彻底终止补充协议之协议》，自《关于彻底终止补充协议之协议》签署后，补充协议全部内容彻底终止且自始无效，不再执行补充协议及终止协议；本企业及洲宇设计及蒋洪、柴玲、高松未因上述协议产生任何争议、纠纷或潜在纠纷；自补充协议彻底终止后，本企业及

洲宇设计及其实际控制人蒋洪、柴玲、高松和其他股东等相关方之间不存在任何已生效的涉及对赌、股权回购、估值调整、利益补偿或其他特殊协议、约定、安排，不存在其他任何影响洲宇设计股权稳定、股权清晰的约定/已生效协议，亦不存在其他可能对洲宇设计本次发行上市构成法律障碍或有不利影响的条款或安排/已生效协议。”

### **三、发行人成立以来重要事件情况**

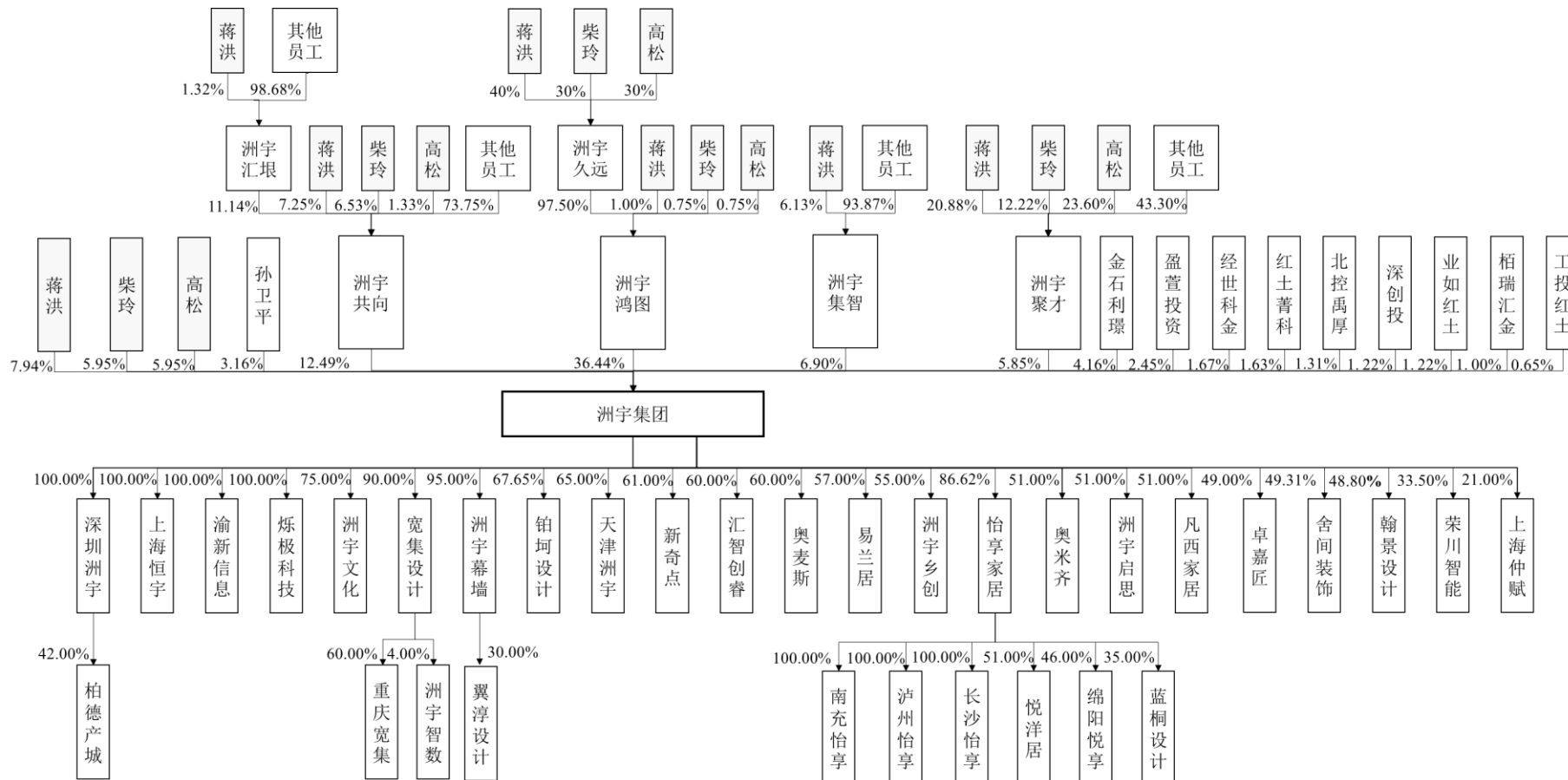
报告期内，发行人未发生重大资产重组情况。

### **四、发行人在其他证券市场上市、挂牌情况**

发行人自成立至今，未在其他证券市场上市或挂牌。

### 五、发行人的股权结构

截至本招股说明书签署日，公司股权结构如下：



## 六、发行人控股子公司、参股公司及分公司情况

截至本招股说明书签署日，洲宇集团共有 4 家全资子公司、14 家控股子公司、5 家控股孙公司、10 家参股公司及 25 家分公司，具体情况如下：

### （一）发行人重要控股子公司基本情况

#### 1、深圳洲宇

公司名称	洲宇设计（深圳）有限公司	
统一社会信用代码	91440300MA5D8XGQ6P	
法定代表人	蒋洪	
注册资本	3,000 万元人民币	
实收资本	3,000 万元人民币	
设立时间	2016 年 3 月 22 日	
注册地址	深圳市福田区沙头街道天安社区车公庙泰然七路 1 号博今商务广场 B 座十七层 1707	
主营业务及发行人业务板块中定位	定位于施工图方案设计业务板块，主营业务包括建筑专业建设工程设计、风景园林建设工程专项设计等	
股权结构	股东名称	股权比例
	洲宇集团	100.00%
	合计	100.00%
最近一年主要财务数据（万元）	项目	2022 年 12 月 31 日
	总资产	9,350.05
	净资产	3,682.54
	项目	2022 年度
	净利润	367.88

注：上述数据已经中汇会计师审计

#### 2、上海恒宇

公司名称	上海恒宇华州建筑景观设计有限公司	
统一社会信用代码	91310115MA1H71L84H	
法定代表人	蒋洪	
注册资本	3,000 万元人民币	
实收资本	3,000 万元人民币	
设立时间	2015 年 10 月 21 日	

<b>注册地址</b>	上海市浦东新区川沙路 1098 号 8 幢	
<b>主营业务及 发行人业务 板块中定位</b>	定位于施工图方案设计业务板块，主营业务包括建筑专业建设工程设计、风景园林建设工程专项设计等	
<b>股权结构</b>	<b>股东名称</b>	<b>股权比例</b>
	洲宇集团	100.00%
	<b>合计</b>	<b>100.00%</b>
<b>最近一年主 要财务数据 （万元）</b>	<b>项目</b>	<b>2022 年 12 月 31 日</b>
	总资产	13,589.22
	净资产	5,593.29
	<b>项目</b>	<b>2022 年度</b>
	净利润	360.68

注：上述数据已经中汇会计师审计

### 3、洲宇文化

<b>公司名称</b>	上海洲宇文化旅游发展有限公司	
<b>统一社会信用 代码</b>	91310230MA1JW0N580	
<b>法定代表人</b>	喻鹏	
<b>注册资本</b>	100 万元人民币	
<b>实收资本</b>	75 万元人民币	
<b>设立时间</b>	2019 年 12 月 12 日	
<b>注册地址</b>	上海市崇明区北沿公路 2111 号 3 幢（上海崇明森林旅游园区）	
<b>主营业务及 发行人业务 板块中定位</b>	定位于文旅设计业务板块，主营业务包括文旅规划设计等	
<b>股权结构</b>	<b>股东名称</b>	<b>股权比例</b>
	洲宇集团	75.00%
	黄泽扬	25.00%
	<b>合计</b>	<b>100.00%</b>
<b>最近一年主 要财务数据 （万元）</b>	<b>项目</b>	<b>2022 年 12 月 31 日</b>
	总资产	673.40
	净资产	-467.51
	<b>项目</b>	<b>2022 年度</b>
	净利润	-112.62

注：上述数据已经中汇会计师审计

## 4、天津洲宇

公司名称	洲宇（天津）建筑科技有限公司	
统一社会信用代码	91120222MA06X46YXK	
法定代表人	孙滨	
注册资本	300 万元人民币	
实收资本	0 万元人民币	
设立时间	2019 年 12 月 18 日	
注册地址	天津市武清区杨村街道杨北公路 36 号 229 室	
主营业务及 发行人业务 板块中定位	定位于 BIM 设计业务板块，主营业务包括建筑材料技术推广服务，建筑设计，软件开发等	
股权结构	股东名称	股权比例
	洲宇集团	65.00%
	何连森	35.00%
	合计	100.00%
最近一年主 要财务数据 （万元）	项目	2022 年 12 月 31 日
	总资产	30.06
	净资产	-64.99
	项目	2022 年度
	净利润	-89.99

注：上述数据已经中汇会计师审计

## 5、新奇点

公司名称	深圳新奇点智慧生活有限公司	
统一社会信用代码	91440300MA5FXARRXH	
法定代表人	薛常富	
注册资本	500 万元人民币	
实收资本	500 万元人民币	
设立时间	2019 年 11 月 11 日	
注册地址	深圳市福田区沙头街道天安社区车公庙泰然七路 1 号博今商务广场 B 座十七层 1708B	
主营业务及 发行人业务 板块中定位	定位于智能家居业务板块，主营业务包括智能家居产品、安防监控、可视对讲门铃等	
股权结构	股东名称	股权比例
	洲宇集团	61.00%



	张维恭	39.00%
	合计	100.00%
最近一年主要财务数据 (万元)	项目	2022年12月31日
	总资产	224.43
	净资产	-1,786.02
	项目	2022年度
	净利润	-740.81

注：上述数据已经中汇会计师审计

## 6、汇智创睿

公司名称	深圳市汇智创睿科技有限公司	
统一社会信用代码	91440300MA5FFBQ15K	
法定代表人	薛常富	
注册资本	500 万元人民币	
实收资本	0 万元人民币	
设立时间	2019 年 1 月 7 日	
注册地址	深圳市福田区沙头街道天安社区车公庙泰然七路 1 号博今商务广场 B 座十七层 1708B	
主营业务及发行人业务板块中定位	定位于智能家居业务板块，主营业务包括建筑智能化设计业务等	
股权结构	股东名称	股权比例
	洲宇集团	60.00%
	夏小东	40.00%
	合计	100.00%
最近一年主要财务数据 (万元)	项目	2022年12月31日
	总资产	359.31
	净资产	159.19
	项目	2022年度
	净利润	84.35

注：上述数据已经中汇会计师审计

## 7、易兰居

公司名称	上海易兰居环境规划设计有限公司	
统一社会信用代码	91310230MA1JWCC18R	

法定代表人	柴玲	
注册资本	500 万元人民币	
实收资本	500 万元人民币	
设立时间	2020 年 3 月 10 日	
注册地址	上海市崇明区北沿公路 2111 号 3 幢（上海崇明森林旅游园区）	
主营业务及 发行人业务 板块中定位	定位于景观设计业务板块，主营业务包括景观概念性方案设计及咨询顾问业务等	
股权结构	股东名称	股权比例
	洲宇集团	57.00%
	易兰（北京）规划设计股份有限公司	43.00%
	合计	100.00%
最近一年主要 财务数据 （万元）	项目	2022 年 12 月 31 日
	总资产	851.10
	净资产	-360.39
	项目	2022 年度
	净利润	-5.23

注：上述数据已经中汇会计师审计

## 8、洲宇幕墙

公司名称	深圳洲宇幕墙顾问有限公司	
统一社会信用代码	91440300MA5FUU3UX2	
法定代表人	叶立人	
注册资本	100 万元人民币	
实收资本	100 万元人民币	
设立时间	2019 年 10 月 16 日	
注册地址	深圳市福田区沙头街道天安社区车公庙泰然七路 1 号博今商务广场 B 座十七层 1706B	
主营业务及 发行人业务 板块中定位	定位于幕墙设计业务板块，主营业务包括幕墙概念性方案设计及咨询顾问业务等	
股权结构	股东名称	股权比例
	洲宇集团	95.00%
	张传保	4.00%
	杨晓鸥	1.00%
	合计	100.00%

最近一年主要财务数据 (万元)	项目	2022年12月31日
	总资产	2,706.84
	净资产	470.11
	项目	2022年度
	净利润	192.98

注：上述数据已经中汇会计师事务所审计

## 9、宽集设计

公司名称	宽集建筑室内设计（上海）有限公司	
统一社会信用代码	91310230MA1HFT910X	
法定代表人	柴玲	
注册资本	400 万元人民币	
实收资本	190 万元人民币	
设立时间	2020 年 6 月 24 日	
注册地址	上海市崇明区北沿公路 2111 号 3 幢（上海崇明森林旅游度假区）	
主营业务及发行人业务板块中定位	定位于室内设计业务板块，主营业务包括室内概念性方案设计及咨询顾问业务等	
股权结构	股东名称	股权比例
	洲宇集团	90.00%
	杜蔚	10.00%
	合计	100.00%
最近一年主要财务数据 (万元)	项目	2022年12月31日
	总资产	2,359.27
	净资产	838.32
	项目	2022年度
	净利润	410.58

注：上述数据已经中汇会计师事务所审计

## 10、奥米齐

公司名称	上海奥米齐建筑设计有限公司	
统一社会信用代码	91310230MA1JWWNQ7T	
法定代表人	聂隽	
注册资本	200 万元人民币	
实收资本	102 万元人民币	

设立时间	2020年5月15日	
注册地址	上海市崇明区北沿公路2111号3幢（上海崇明森林旅游度假区）	
主营业务及发行人业务板块中定位	定位于施工图方案设计业务板块，主营业务包括概念性方案设计及咨询顾问业务等	
股权结构	股东名称	股权比例
	洲宇集团	51.00%
	谭年兴	38.00%
	孟宪超	11.00%
	合计	100.00%
最近一年主要财务数据（万元）	项目	2022年12月31日
	总资产	1,937.90
	净资产	-396.62
	项目	2022年度
	净利润	-116.31

注：上述数据已经中汇会计师审计

## 11、铂珂设计

公司名称	深圳铂珂室内设计有限公司	
统一社会信用代码	91440300MA5GC9QN43	
法定代表人	周蔚珂	
注册资本	408万元人民币	
实收资本	276万元人民币	
设立时间	2020年8月31日	
注册地址	深圳市福田区沙头街道天安社区车公庙泰然七路1号博今商务广场B座十七层1706B	
主营业务及发行人业务板块中定位	定位于室内设计业务板块，主营业务包括室内概念性方案设计及咨询顾问业务等	
股权结构	股东名称	股权比例
	洲宇集团	67.65%
	王家福	23.04%
	夏在希	9.31%
	合计	100.00%
最近一年主要财务数据	项目	2022年12月31日
	总资产	653.43

(万元)	净资产	207.24
	项目	2022 年度
	净利润	-179.69

注：上述数据已经中汇会计师审计

## 12、怡享家居

公司名称	宁波怡享家居装饰有限公司	
统一社会信用代码	91330206MA2J6TR52N	
法定代表人	喻鹏	
注册资本	149.5 万元人民币	
实收资本	77.5 万元人民币	
设立时间	2021 年 5 月 12 日	
注册地址	浙江省宁波市北仑区梅山大道商务中心二十六号办公楼 1184 室	
主营业务及 发行人业务 板块中定位	定位于装饰业务板块，主营业务包括建筑装饰设计业务等	
股权结构	股东名称	股权比例
	洲宇集团	86.62%
	夏在希	13.38%
	合计	100.00%
最近一年主 要财务数据 (万元)	项目	2022 年 12 月 31 日
	总资产	2,503.31
	净资产	-949.38
	项目	2022 年度
	净利润	-928.17

注：上述数据已经中汇会计师审计

## (二) 发行人的其他子公司及参股公司

发行人的其他子公司及参股公司基本情况如下：

### 1、其他子公司的基本情况

#### (1) 渝新信息

公司名称	深圳渝新基建信息咨询有限公司
统一社会信用代码	91440300MA5H69AN0B
法定代表人	薛常富

注册资本	100.00 万元人民币	
设立时间	2021 年 12 月 31 日	
注册地址	深圳市福田区沙头街道天安社区车公庙泰然七路 1 号博今商务广场 B 座十七层 1708B	
主营业务	报告期尚未开展业务	
股权结构	股东名称	股权比例
	洲宇集团	100.00%
	合计	100.00%

## (2) 烁极科技

公司名称	四川烁极光伏科技有限公司	
统一社会信用代码	91510100MA7FW6DL92	
法定代表人	钟书云	
注册资本	100.00 万元人民币	
设立时间	2021 年 12 月 31 日	
注册地址	四川省成都市天府新区华阳街道华府大道一段 1 号蓝润置地广场 1 号楼 30 层	
主营业务	报告期尚未开展业务	
股权结构	股东名称	股权比例
	洲宇集团	100.00%
	合计	100.00%

## (3) 洲宇乡创

公司名称	四川洲宇乡创规划设计咨询有限公司	
统一社会信用代码	91510100MA7G5PCT3B	
法定代表人	聂隽	
注册资本	100.00 万元人民币	
设立时间	2021 年 12 月 31 日	
注册地址	四川省成都市天府新区华阳街道华府大道一段 1 号蓝润置地广场 1 号楼 28 层	
主营业务	定位于乡村规划方案设计业务板块，主要开展乡村振兴方案设计业务	
股权结构	股东名称	股权比例
	洲宇集团	55.00%
	吴佳梅	45.00%
	合计	100.00%

## (4) 奥麦斯

公司名称	上海奥麦斯建筑设计有限公司	
统一社会信用代码	91310230MA7M42MQXG	
法定代表人	胡暉昱	
注册资本	200.00 万元人民币	
设立时间	2022 年 4 月 12 日	
注册地址	上海市崇明区北沿公路 2111 号 3 幢（上海崇明森林旅游度假区）	
主营业务	报告期尚未开展业务	
股权结构	股东名称	股权比例
	洲宇集团	60.00%
	叶云青	40.00%
	合计	100.00%

## (5) 洲宇启思

公司名称	上海洲宇启思空间设计工程有限公司	
统一社会信用代码	91310113MABPAFF43T	
法定代表人	黄欢	
注册资本	100.00 万元人民币	
设立时间	2022 年 5 月 23 日	
注册地址	上海市宝山区长建路 199 号 10 幢	
主营业务	报告期尚未开展业务	
股权结构	股东名称	股权比例
	洲宇集团	51.00%
	上海启思空间设计工程有限公司	49.00%
	合计	100.00%

## (6) 凡西家居

公司名称	四川洲宇凡西家居装饰设计有限公司	
统一社会信用代码	91510100MABQJGP23G	
法定代表人	喻鹏	
注册资本	100.00 万元人民币	
设立时间	2022 年 6 月 23 日	

<b>注册地址</b>	四川省成都市天府新区华阳街道华府大道一段1号蓝润置地广场1号楼28层	
<b>主营业务</b>	报告期尚未开展业务	
<b>股权结构</b>	<b>股东名称</b>	<b>股权比例</b>
	洲宇集团	51.00%
	成都凡西家居有限公司	26.00%
	杨皓	18.00%
	廖建	5.00%
	<b>合计</b>	<b>100.00%</b>

## (7) 重庆宽集

<b>公司名称</b>	宽集室内设计（重庆）有限公司	
<b>统一社会信用代码</b>	91500112MAAC9QBJ1X	
<b>法定代表人</b>	任凤妮	
<b>注册资本</b>	100.00 万元人民币	
<b>设立时间</b>	2022 年 4 月 19 日	
<b>注册地址</b>	重庆市渝北区回兴街道兰馨大道 8 号中航 MyTown2 幢 3-2	
<b>主营业务</b>	报告期尚未开展业务	
<b>股权结构</b>	<b>股东名称</b>	<b>股权比例</b>
	宽集设计	60.00%
	任凤妮	40.00%
	<b>合计</b>	<b>100.00%</b>

## (8) 悦洋居

<b>公司名称</b>	四川悦洋居装饰设计有限公司	
<b>统一社会信用代码</b>	91510600MABPHFWD3G	
<b>法定代表人</b>	喻鹏	
<b>注册资本</b>	100.00 万元人民币	
<b>设立时间</b>	2022 年 5 月 27 日	
<b>注册地址</b>	四川省德阳市区鞍山路 39 号德阳高新大厦 1 栋 14-2 号	
<b>主营业务</b>	报告期尚未开展业务	
<b>股权结构</b>	<b>股东名称</b>	<b>股权比例</b>
	怡享家居	51.00%
	四川艾美星家居用品有限公司	49.00%



	<b>合计</b>	<b>100.00%</b>
--	-----------	----------------

## (9) 南充怡享

公司名称	南充怡享家居装饰设计有限公司	
统一社会信用代码	91511303MABR70XK30	
法定代表人	喻鹏	
注册资本	100.00 万元人民币	
设立时间	2022 年 7 月 11 日	
注册地址	四川省南充市高坪区江东中路三段金融中心 4 幢 18 层 1815 号（集群注册）	
主营业务	报告期尚未开展业务	
股权结构	股东名称	股权比例
	怡享家居	100.00%
	合计	<b>100.00%</b>

## (10) 长沙怡享

公司名称	长沙怡享装饰设计工程有限公司	
统一社会信用代码	91430102MABTG78190	
法定代表人	张杰	
注册资本	100.00 万元人民币	
设立时间	2022 年 7 月 19 日	
注册地址	中国（湖南）自由贸易试验区长沙芙蓉片区隆平高科技园合平路 618 号 A 座 2 楼 206-158（承诺申报）	
主营业务	报告期尚未开展业务	
股权结构	股东名称	股权比例
	怡享家居	100.00%
	合计	<b>100.00%</b>

## (11) 泸州怡享

公司名称	泸州怡享家居装饰设计有限公司	
统一社会信用代码	91510502MABUUNM784	
法定代表人	喻鹏	
注册资本	100.00 万元人民币	
设立时间	2022 年 7 月 22 日	
注册地址	四川省泸州市江阳区春景上路 2 号 2 号楼 1 单元 2708 号	

<b>主营业务</b>	报告期尚未开展业务	
<b>股权结构</b>	<b>股东名称</b>	<b>股权比例</b>
	怡享家居	100.00%
	<b>合计</b>	<b>100.00%</b>

## 2、参股公司的基本情况

截至本招股说明书签署日，洲宇集团共有 10 家参股公司。具体情况如下：

序号	名称	成立时间	注册资本(万元)	股权结构	控股方	公司出资金额(万元)	公司入股时间	主营业务
1	荣川智能	2021年1月	200.00	张明持股比例为40%，夏在希持股比例为26.50%，发行人参股33.50%	张明	67.00	2021年1月	建设工程设计，报告期尚未开展业务
2	上海仲赋	2020年10月	300.00	黄泽扬持股比例为33%，张明持股比例为16.5%，杨莉鹃持股比例为16.5%，李彦宾持股比例为6.5%，夏在希持股比例为26.50%，发行人参股21.00%	黄泽扬	63.00	2020年10月	建设工程设计，报告期尚未开展业务
3	翰景设计	2008年10月	588.24	宁波梅山保税港区翰景共创企业管理合伙企业(有限合伙)持股比例为51.20%，发行人参股48.88%	宁波梅山保税港区翰景共创企业管理合伙企业(有限合伙)	287.06	2021年9月	景观设计
4	舍间装饰	2020年9月	3,265.00	叶露持股比例为50.69%，发行人参股49.31%	叶露	1,610.00	2021年12月	建筑装饰设计
5	卓嘉匠	2022年5月	200.00	高中雪持股比例为51%，发行人参股49%	高中雪	98.00	2022年5月	建设工程设计，报告期尚未开展业务
6	绵阳悦享	2022年7月	1,000.00	四川艾美星家居用品有限公司持股比例为48%，廖建持股比例为6%，怡享家居参股46%	四川艾美星家居用品有限公司	460.00	2022年7月	建筑装饰设计，报告期尚未开展业务
7	洲宇智数	2022年4月	4,000.00	成都万骏共创企业管理咨询合伙企业(有限合伙)持股比例为96%，宽集设计参股4%	成都万骏共创企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	160.00	2023年3月	建筑智能化系统设计

序号	名称	成立时间	注册资本(万元)	股权结构	控股方	公司出资金额(万元)	公司入股时间	主营业务
8	蓝桐设计	2023年5月	100.00	怡享家居 35.00%，程强 35.00%，淦江 30.00%	怡享家居、程强	35.00	2023年5月	建设工程设计
9	柏德产城	2023年6月	600.00	王秀苹 58%，深圳洲宇 42%	王秀苹	252.00	2023年6月	建筑设计咨询
10	翼淳设计	2023年7月	500.00	殷浩然 70%，洲宇幕墙 30%	殷浩然	150.00	2023年7月	建筑设计咨询

**（三）发行人分支机构情况**

截至本招股说明书签署日，洲宇集团共有 25 家存续的分公司。具体情况如下：

序号	公司名称	负责人	成立日期	统一信用代码	营业场所	经营范围
1	洲宇集团郑州分公司	周蔚珂	2019年6月28日	91410100MA4719NR8X	河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路85号雅宝东方国际广场2号楼1304-17号	工程设计、咨询、监理；工程项目管理服务。
2	洲宇集团杭州分公司	张杰	2019年10月9日	91330110MA2GYL139Y	浙江省杭州市余杭区仓前街道欧美金融城4幢3111室11号	工程设计、咨询、监理；工程项目管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3	洲宇集团沈阳分公司	高松	2018年5月30日	91210102MA0XTK5797	辽宁省沈阳市和平区南堤西路905号1407-1410	工程设计、咨询、监理；工程项目管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
4	洲宇集团厦门分公司	康东阳	2018年4月25日	91350206MA31N0FF7A	厦门市思明区莲岳路189号6号楼第五层西侧	工程管理服务；建设工程勘察设计。
5	洲宇集团长沙分公司	张杰	2018年4月19日	91430102MA4PH8HT7J	中国（湖南）自由贸易试验区长沙片区黄兴镇会展星街4栋二楼	在隶属企业经营范围内开展经营活动：建筑行业工程设计；工程咨询；工程监理服务；工程项目管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
6	洲宇集团福州分公司	康东阳	2020年5月7日	91350103MA33U05X0M	福建省福州市台江区鳌峰街道光明南路1号升龙大厦办公公主楼4层08办公	工程设计、咨询、监理；工程项目管理服务。
7	洲宇集团广州分公司	康东阳	2020年11月20日	91440101MA9W0NYD85	广州市从化区吕田镇北街10号自编519房	工程管理服务；承接总公司工程建设业务；建设工程设计；建设工程监理

序号	公司名称	负责人	成立日期	统一信用代码	营业场所	经营范围
8	洲宇集团济南分公司	康东阳	2019年6月4日	91370100MA3PXF5670	中国（山东）自由贸易试验区济南片区经十东路7000号汉峪金谷A2-1栋701室	工程设计、咨询、监理；工程项目管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
9	洲宇集团南昌分公司	康东阳	2019年3月19日	91360125MA38EG7B4N	江西省南昌市红谷滩区红谷中大道1619号南昌国际金融大厦A栋1705室（第17层）	工程设计、咨询、监理；工程项目管理服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***
10	洲宇集团兰州分公司	李法冰	2020年9月2日	91620105MA71UX0JXH	甘肃省兰州市安宁区北滨河西路1453号（立达汽配城A区23栋108室3-003号）	工程设计、咨询、监理；工程项目管理服务【以上项目依法须经批准的，经相关部门批准后方可开展经营活动】。***
11	洲宇集团合肥分公司	张杰	2019年10月9日	91340111MA2U61F92T	安徽省合肥市蜀山区潜山路与政通路交口卓誉中心3001室	工程设计、咨询、监理；工程项目管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
12	洲宇集团成都分公司	蒋洪	2018年10月31日	91510100MA68DLHX12	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区萃华路89号1栋1单元12层1205号	建筑工程设计、技术咨询（凭资质证书经营）；工程监理（凭资质证书经营）；工程项目管理服务（凭资质证书经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
13	洲宇集团西安分公司	周蔚珂	2017年7月3日	91610131MA6U65G03N	陕西省西安市高新区科技一路40号盛方科技园A座3层东区	工程设计、咨询、监理；工程项目管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
14	洲宇集团上海分公司	胡晔昱	2018年11月15日	91310230MA1K231B2B	上海市崇明区北沿公路2111号3幢108-51室（上海崇明森林旅游园区）	建筑专业设计，工程项目管理服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
15	洲宇集团贵	李法冰	2018年12	9152011	贵州省贵阳市	法律、法规、国务院

序号	公司名称	负责人	成立日期	统一信用代码	营业场所	经营范围
	阳分公司		月6日	5MA6H EFCL9U	观山湖区长岭街道长岭路中天·会展城TA-1、TA-2(2)40层10、11、12号A1242号(集群注册)	决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（工程设计、咨询、监理；工程项目管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动））
16	洲宇集团武汉分公司	周蔚珂	2019年7月12日	9142011 1MA4K4 NDR08	洪山区欢乐大道1号，3号东湖MOMAB栋（湖北创投大厦）25层AB室	工程设计、咨询、监理；工程项目管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
17	洲宇集团昆明分公司	张杰	2017年9月22日	9153010 3MA6L2 1PF2W	云南省昆明市西山区康桥4B期23#项目17层（绿地汇海大厦）	工程设计、咨询、监理；工程项目管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
18	洲宇集团重庆分公司	周蔚珂	2017年7月4日	9150011 4MA5U P6H8XB	重庆市正阳工业园区园区路白家河标准化厂房A栋4楼	许可项目：工程设计、工程项目管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
19	洲宇集团深圳分公司	叶立人	2019年6月5日	9144030 0MA5F MTDNX 0	深圳市福田区沙头街道天安社区车公庙泰然七路1号博今商务广场B座十七层1707	一般经营项目是：工程设计、咨询、监理；工程项目管理服务。
20	洲宇集团南宁分公司	张杰	2017年12月25日	9145010 3MA5M YK8C5N	南宁市青秀区越秀路7号倚林佳园5号楼5-7号	工程设计、咨询、监理；工程项目管理服务（以上项目具体以审批部门批准为准）。（依法须经批

序号	公司名称	负责人	成立日期	统一信用代码	营业场所	经营范围
						准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)
21	洲宇集团南京分公司	向忠	2021年1月18日	91320116MA2524BK06	南京市溧水区石湫街道科创中心	许可项目:建设工程设计;建设工程监理(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:工程管理服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
22	洲宇集团拉萨分公司	钟书云	2022年1月7日	91540091MA7EJ8QQ6T	拉萨拉萨经济技术开发区B区天峰西苑6栋1单元902号	许可项目:建设工程设计;建设工程监理(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准证件为准)一般项目:专业设计服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;工程管理服务;工程造价咨询业务;工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)(除依法须经批准的项目外,自主开展法律法规未禁止、限制的经营活
23	洲宇集团乌鲁木齐分公司	李岷鸿	2022年5月16日	91650100MABLKQ6392	新疆乌鲁木齐市天山区光明路59号时代广场A座三十一层31-A-107	许可项目:建设工程设计;建设工程监理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:工程管理服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)



序号	公司名称	负责人	成立日期	统一信用代码	营业场所	经营范围
						主开展经营活动)
24	洲宇集团珠海分公司	康东阳	2022年6月2日	91440404MABPBHM73P	珠海市金湾区三灶镇西湖城区金铭东路383号3栋2901	许可项目:建设工程设计;建设工程监理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或許许可证件为准)一般项目:专业设计服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;工程管理服务;工程造价咨询业务;工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
25	洲宇集团北京分公司	王静	2022年11月4日	91110105MAC2CEY94G	北京市朝阳区建国路93号院12号楼6层705号	许可项目:住宅室内装饰装修;建设工程设计。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或許许可证件为准)一般项目:工程管理服务;专业设计服务;工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)(不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

#### (四) 发行人注销的分支机构和子公司

截至本招股说明书签署日,共有**1家控股子公司**、**1家控股孙公司**和**1家分公司**曾存续并办理完毕注销手续。

## 1、三秋文旅

公司名称	洲宇三秋文旅产业（北京）有限公司
统一社会信用代码	91110112MA01TQHQ0Q
负责人	聂隽
设立时间	2020年6月
注销时间	2023年8月
注册地址	北京市通州区榆西一街1号院4号楼5层501室769
经营范围	旅游信息咨询；建设工程项目管理；工程造价咨询；工程监理服务；酒店管理；企业管理；物业管理；会议服务；组织文化艺术交流活动；承办展览展示；经济贸易咨询；企业管理咨询；企业形象策划；市场营销策划；零售食用农产品、工艺品；住宿；工程设计。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；住宿、工程设计以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## 2、OMG 美国

公司名称	OMGArchitecture（Seattle）Inc.	
统一企业识别号	604663806	
负责人	聂隽	
公司股份数量	20,000股	
注册地址	美国华盛顿州斯波坎林肯大街170号	
注册时间	2020年9月	
注销时间	2021年9月	
注销前股权结构	股东名称	股权比例
	奥米齐	100%

## 3、石家庄分公司

公司名称	四川洲宇建筑设计有限公司石家庄分公司
统一社会信用代码	91130104MA08WUQN4L
负责人	李法冰
设立时间	2017年8月
注销时间	2020年4月
注册地址	河北省石家庄市桥西区城角街槐安路西城国际C座2304
经营范围	工程设计，工程咨询，工程监理，工程项目管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 七、发起人、持有发行人 5%以上股份的主要股东、控股股东及实际控制人及其他股东的基本情况

### （一）控股股东、实际控制人及其一致行动人

#### 1、控股股东

截至本招股说明书签署日，洲宇鸿图直接持有发行人 36.4356% 股权，为发行人的控股股东。洲宇鸿图的基本情况如下：

公司名称	宁波梅山保税港区洲宇鸿图企业管理有限责任公司	
成立日期	2018 年 12 月 13 日	
统一社会信用代码	91330206MA2CL73984	
类型	有限责任公司	
法定代表人	蒋洪	
注册资本	622 万元	
实收资本	622 万元	
经营场所	浙江省宁波市北仑区梅山大道商务中心二十六号办公楼 840 室	
经营范围	企业管理咨询，经济信息咨询，市场调查。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
主要财务数据（万元）	项目	2022 年 12 月 31 日
	总资产	620.36
	净资产	620.54
	项目	2022 年度
	净利润	-0.87

注：上述数据已经中汇会计师事务所审计

洲宇鸿图股权结构如下：

序号	出资人名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	洲宇久远	货币	606.45	97.50
2	蒋洪	货币	6.22	1.00
3	柴玲	货币	4.665	0.75
4	高松	货币	4.665	0.75
合计	-	-	622.00	100.00

洲宇久远为洲宇鸿图的控股股东，由蒋洪持有 40% 份额、高松持有 30% 份额、柴玲持有 30% 份额，具体如下：

序号	出资人名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	蒋洪	货币	242.80	40.00
2	柴玲	货币	182.10	30.00
3	高松	货币	182.10	30.00
合计	-	-	<b>607.00</b>	<b>100.00</b>

## 2、实际控制人

### （1）实际控制人认定

截至本招股说明书签署日，蒋洪直接持有发行人 7.9381% 的股权，高松直接持有发行人 5.9536% 股权，柴玲直接持有发行人 5.9536% 股权，三人直接及间接合计持有 100% 股权的洲宇鸿图持有发行人 36.4356% 股权。同时，蒋洪担任洲宇共向、洲宇集智、洲宇聚才的执行事务合伙人，能够通过行使执行事务合伙人权利实际控制洲宇共向、洲宇集智、洲宇聚才分别持有的发行人 12.4910%、6.8993%、5.8532% 的股权。因此，蒋洪、柴玲、高松三人合计可实际控制发行人 81.5244% 的股权对应表决权。最近三年，三人均可支配发行人半数以上的股份表决权。

最近三年，蒋洪一直担任发行人执行董事或董事长、总经理并担任法定代表人，柴玲一直担任发行人副总经理或副董事长，高松一直担任副总经理、董事，对发行人重大事项、财务经营、人事任免等决策能够产生重大影响。

蒋洪、柴玲、高松作为发行人及洲宇设计有限的股东，具有一致的企业经营理念及共同的利益基础，三人及其控制的发行人持股平台对公司生产经营、公司治理及其他重大事务决定在事实上均保持一致，存在事实上的一致行动关系。2020 年 10 月 15 日，发行人股东蒋洪、柴玲与高松签署了《一致行动协议》，协议主要内容如下：“1、对于提案权、《四川洲宇建筑设计股份有限公司章程》约定的由股东大会及董事会审议表决的事项等重大事项的议案，一致行动人应在洲宇设计召开审议该等议案的股东大会、董事会之前进行预先沟通和审议，并将形成的意见作为一致行动人在相关会议上表决的共同、一致意见；2、涉及重大事项的股东大会、董事会议案，一致行动人应分别按照股权持股比例及一人一票进行表决，当各方意见无法达成统一时，应该以公司最终穿透后受益权比例（直接及间接持股比例总额）最大一方意见为准，各方最终必须按照一致意见进行投

票；3、各方亦应确保其控制的主体及后续新增控制的主体（包括但不限于洲宇鸿图、洲宇共向、洲宇集智、洲宇聚才）在公司股东大会及董事会上就相关议案做出与一致行动人相同的表决意见；4、一致行动人应自本协议生效之日起至发行人在证券交易所首次公开发行股份并上市满三年之日止遵循本协议的约定。”根据上述《一致行动协议》，蒋洪、柴玲、高松及其控制的企业能够保证形成一致意见。

综上，蒋洪、柴玲、高松为发行人的实际控制人，且最近三年，发行人实际控制人未发生变更。

## （2）实际控制人基本情况

蒋洪、柴玲、高松的简历如下：

蒋洪，男，1980年9月出生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权，身份证号码 51022719800901\*\*\*\*，住址为成都市金牛区蜀汉路 426 号\*\*\*\*。蒋洪先生 2005 年 7 月毕业于华北水利水电大学建筑学专业；2005 年 8 月至 2008 年 6 月在成都罗宾迅基准方中建筑设计有限责任公司担任设计师；2008 年 7 月至 2010 年 6 月在成都基准方中建筑设计有限公司担任设计师；2010 年 7 月至 2012 年 12 月在深圳市城建工程设计有限公司成都分公司担任市场设计师；2013 年 1 月至 2017 年 7 月在浙江华洲国际设计有限公司成都分公司担任总经理；2017 年 8 月至今在本公司历任执行董事兼总裁、董事长兼总经理。

柴玲，女，1985 年 10 月出生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权，身份证号码 43090319851028\*\*\*\*，住址为成都市高新区天环街 719 号\*\*\*\*。柴玲女士 2006 年 6 月毕业于湖南城市学院风景园林专业，后于 2009 年取得湖南城市学院城市规划本科学历；2006 年 6 月至 2009 年 8 月在深圳市建筑设计研究总院有限公司担任项目负责人；2009 年 9 月至 2010 年 9 月在成都合生九度建筑设计有限责任公司担任设计总监；2010 年 10 月至 2013 年 5 月在成都恒宇华洲建筑设计有限公司担任总经理；2013 年 6 月至 2017 年 10 月在浙江华洲国际设计有限公司成都分公司担任分公司负责人；2017 年 11 月至今在本公司历任执行常务副总裁、副董事长。

高松，男，1979 年 5 月出生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权，

身份证号码 51010619790531\*\*\*\*，住址为成都市青羊区青羊大道 99 号\*\*\*\*。高松先生 2002 年 7 月毕业于西华大学建筑学专业；2002 年 7 月至 2004 年 2 月在四川超辉建筑设计有限公司担任设计师；2004 年 2 月至 2014 年 2 月在成都基准方中建筑设计有限公司担任设计师；2014 年 2 月至 2017 年 10 月在浙江华洲国际设计有限公司成都分公司担任执行总经理；2017 年 11 月至今在本公司历任执行总裁、董事兼副总经理。

发行人控股股东、实际控制人报告期内不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，不存在欺诈发行、重大信息披露违法或者其他涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的重大违法行为。

## （二）持有发行人 5%以上股份的主要股东基本情况

截至本招股说明书签署日，除发行人控股股东洲宇鸿图，实际控制人蒋洪、柴玲、高松外，其他持有发行人 5%以上的主要股东包括洲宇共向、洲宇集智、洲宇聚才。其基本情况如下：

### 1、洲宇共向

洲宇共向为公司员工持股平台，持有发行人 12.4910%股权，其执行事务合伙人为蒋洪，其基本情况如下：

公司名称	宁波梅山保税港区洲宇共向企业管理合伙企业（有限合伙）	
执行事务合伙人	蒋洪	
成立日期	2018 年 12 月 19 日	
统一社会信用代码	91330206MA2CL9XL2Y	
类型	有限合伙企业	
注册资本	220 万元	
实收资本	220 万元	
经营场所	浙江省宁波市北仑区梅山七星路 88 号 1 幢 401 室 A 区 C1234	
经营范围	企业管理服务	
主要财务数据（万元）	项目	2022 年 12 月 31 日
	总资产	216.31
	净资产	216.16

	项目	2022 年度
	净利润	-1.49

注：上述数据未经审计

洲宇共向的合伙人、出资结构及职务情况如下：

序号	姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）	合伙人性质	任职单位	职务 <sup>1</sup>
1	刘洋兵	29.3332	13.3333	有限合伙人	发行人	董事、副总经理
2	洲宇汇垠	24.5003	11.1365	有限合伙人	-	-
3	向忠	19.5342	8.8792	有限合伙人	发行人	成都三公司总经理
4	蒋洪	15.9503	7.2501	普通合伙人	发行人	董事长、总经理
5	周蔚珂	15.5467	7.0667	有限合伙人	发行人	西安分公司、武汉分公司总经理
6	柴玲	14.3759	6.5345	有限合伙人	发行人	副董事长
7	康东阳	14.3765	6.5348	有限合伙人	发行人	厦门分公司总经理
8	孙滨	8.8000	4.0000	有限合伙人	发行人	南宁分公司总经理、成都五公司总经理、成都六公司总经理
9	赵李刚	9.9733	4.5333	有限合伙人	发行人	执行副总建筑师
10	彭庆	7.3332	3.3333	有限合伙人	发行人	重庆分公司经营副总经理
11	叶立人	8.0667	3.6667	有限合伙人	深圳洲宇	总经理
12	何茜	3.8133	1.7333	有限合伙人	发行人	财务总监
13	李岷鸿	3.8104	1.7320	有限合伙人	发行人	重庆分公司总经理
14	张卫乐	3.3733	1.5333	有限合伙人	发行人	成都三公司建筑二室主任助理
15	邓振华	5.7200	2.6000	有限合伙人	发行人	济南分公司总经理
16	王振领	3.5200	1.6000	有限合伙人	发行人	董事会秘书
17	廖素静	3.2235	1.4652	有限合伙人	发行人	厦门分公司副总经理
18	高松	2.9359	1.3345	有限合伙人	发行人	董事、副总经理
19	王申	0.4400	0.2000	有限合伙人	上海恒宇	副总经理
20	冯晓	2.2000	1.0000	有限合伙人	发行人	客户服务中心总经理
21	周宏	2.2000	1.0000	有限合伙人	发行人	南宁分公司执行总经理
22	田申	1.7600	0.8000	有限合伙人	发行人	方案设计总监
23	叶伟	1.7600	0.8000	有限合伙人	三秋文旅	<b>已离职</b>
24	董庆坤	1.4667	0.6667	有限合伙人	发行人	上海创意六部部长、立面创意总监

<sup>1</sup>成都三公司、成都四公司、成都五公司、成都六公司为发行人便于本部管理所需而设置的内部组织机构，非发行人分子公司（下同）

序号	姓名或名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	合伙人性质	任职单位	职务 <sup>1</sup>
25	刘振强	1.4667	0.6667	有限合伙人	发行人	郑州分公司总经理
26	李赫	1.1733	0.5333	有限合伙人	发行人	技术委员会主任助理
27	邓泽青	1.1733	0.5333	有限合伙人	发行人	监事、方案设计部长
28	孙荣双	1.0267	0.4667	有限合伙人	发行人	南宁分公司副总经理
29	崔文涛	1.0267	0.4667	有限合伙人	上海恒宇	创意三部部长
30	李磊	1.0267	0.4667	有限合伙人	上海恒宇	创意二部部长
31	钟书云	0.8800	0.4000	有限合伙人	发行人	经营管理中心副总经理
32	陈占波	0.8800	0.4000	有限合伙人	深圳洲宇	方案设计副总监
33	李祎	0.7333	0.3333	有限合伙人	发行人	成都四公司总经理助理
34	陈宝林	0.7333	0.3333	有限合伙人	发行人	上海创意五部部长
35	梅家洋	0.7333	0.3333	有限合伙人	发行人	经营管理中心副总经理
36	曾铭	0.7333	0.3333	有限合伙人	发行人	经营管理中心执行总经理
37	朱泳生	0.5867	0.2667	有限合伙人	深圳洲宇	方案设计副总监
38	罗江	0.5867	0.2667	有限合伙人	发行人	上海创意五部副部长
39	黄伟	0.5867	0.2667	有限合伙人	发行人	厦门分公司总经理助理
40	郑丹丹	0.5867	0.2667	有限合伙人	发行人	经营管理中心总经理助理
41	李晓娜	0.4400	0.2000	有限合伙人	发行人	上海创意七部部长
42	杨锦林	0.4400	0.2000	有限合伙人	发行人	上海创意四部副部长
43	张庆华	0.5866	0.2666	有限合伙人	发行人	运营中心项目经理
44	韩慧杰	0.2933	0.1333	有限合伙人	深圳洲宇	深圳洲宇技术总监
45	蒲磊	0.2933	0.1333	有限合伙人	发行人	上海创意七部副部长
合计		220.0000	100.0000	-	-	-

其中，洲宇汇垠的合伙人、出资结构及职务情况如下：

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

<sup>2</sup>李治兵因个人原因从发行人离职，遂根据合伙协议约定将其持有的洲宇汇垠 72.00 万元财产份额以原取得财产份额价格全部转让给原合伙人赵李刚。郭庆亮因个人资金需求退出合伙企业，遂根据合伙协议约定将其持有的洲宇汇垠 16.00 万元财产份额以原取得财产份额价格全部转让给原合伙人赵李刚。

<sup>3</sup>叶欣因个人资金需求退出合伙企业，遂根据合伙协议约定将其持有的洲宇汇垠 24.00 万元财产份额以原取得财产份额价格全部转让给原合伙人杨晓莉。



序号	姓名	出资额 (万元)	出资比例 (%)	合伙人性质	任职单位	职务
5	董庆坤	48.00	3.9473	有限合伙人	上海恒宇	上海创意六部部长、 立面创意总监
6	易增华	48.00	3.9473	有限合伙人	发行人	成都四公司总经理助理
7	赵莉	40.00	3.2895	有限合伙人	发行人	综合管理中心总经理
8	彭春红	32.00	2.6316	有限合伙人	发行人	成都六公司商务主管
9	李旭	32.00	2.6316	有限合伙人	发行人	成都六公司电气室副主任
10	周源	32.00	2.6316	有限合伙人	发行人	成都四公司建筑二室工程师
11	尹文钧	32.00	2.6316	有限合伙人	发行人	成都四公司结构副总工程师
12	熊卯	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	武汉分公司总经理助理
13	梁维超	24.00	1.9737	有限合伙人	深圳洲宇	方案设计副总监
14	黄轩民	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	成都三公司给排水主任助理
15	倪伟	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	长沙分公司总经理助理
16	刘菊	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	成都三公司商务主管
17	何龙	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	贵阳分公司电气室主任
18	李雅琦	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	成都四公司项目主管
19	许海峰	24.00	1.9737	有限合伙人	上海恒宇	公建创意部部长
20	吴传富	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	重庆分公司建筑室主任
21	王焱	24.00	1.9737	有限合伙人	上海恒宇	创意中心一部副部长
22	兰添添	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	厦门分公司总经理助理
23	山磊	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	西安分公司总经理助理
24	敖小涛	24.00	1.9737	有限合伙人	上海恒宇	方案设计总监
25	邹志	24.00	1.9737	有限合伙人	发行人	广州分公司总经理助理
26	蒋洪	16.00	1.3158	普通合伙人	发行人	董事长、总经理
27	周攀	16.00	1.3158	有限合伙人	发行人	成都四公司结构二室工程师
28	肖富恒	16.00	1.3158	有限合伙人	发行人	成都六公司给排水室主任助理
29	陈英明	16.00	1.3158	有限合伙人	发行人	成都六公司电气工程师
30	朱东	16.00	1.3158	有限合伙人	深圳洲宇	主创设计师
31	王子健	16.00	1.3158	有限合伙人	深圳洲宇	方案设计总监
32	张妙	16.00	1.3158	有限合伙人	发行人	西安分公司财务主管
33	李杨	16.00	1.3158	有限合伙人	上海恒宇	上海恒宇副总监
34	代清宇	16.00	1.3158	有限合伙人	发行人	深圳创意六部副部长
35	唐永明	16.00	1.3158	有限合伙人	发行人	成都三公司结构一室主任助理
36	任洪刚	16.00	1.3158	有限合伙人	发行人	成都四公司结构二室主任助理

序号	姓名	出资额 (万元)	出资比例 (%)	合伙人性质	任职单位	职务
37	赵攀	8.00	0.6579	有限合伙人	奥米齐	总经理
合计		<b>1,216.00</b>	<b>100.00</b>	-	-	-

洲宇共向及洲宇汇垠自设立以来，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金的情形，同时，洲宇共向、洲宇汇垠及其合伙人未委托其他第三方管理、运营合伙企业资产，相关投资决策均由其内部决策机构作出。洲宇共向以其自有资金投资于发行人，目前除持有发行人的股份外未进行其他经营性股权投资，洲宇汇垠以其自有资金投资于洲宇共向并间接持有发行人股份，目前除持有洲宇共向合伙份额外未进行其他经营性股权投资，洲宇共向、洲宇汇垠均不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》中规范的私募投资基金和私募投资基金管理人。

## 2、洲宇集智

洲宇集智为公司员工持股平台，持有发行人 6.8993% 股权，其执行事务合伙人为蒋洪，其基本情况如下：

公司名称	宁波梅山保税港区洲宇集智企业管理合伙企业（有限合伙）	
执行事务合伙人	蒋洪	
成立日期	2018 年 12 月 20 日	
统一社会信用代码	91330206MA2CLAMA5P	
类型	有限合伙企业	
注册资本	1,050 万元	
实收资本	1,050 万元	
经营场所	浙江省宁波市北仑区梅山七星路 88 号 1 幢 401 室 A 区 C1233	
经营范围	企业管理服务	
主要财务数据 (万元)	项目	2022 年 12 月 31 日
	总资产	1,045.28
	净资产	1,043.08
	项目	2022 年度
	净利润	-0.82

注：上述数据未经审计

洲宇集智的合伙人、出资结构及职务情况如下：

序号	姓名或名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	合伙人性质	任职单位	职务
1.	刘洋兵	379.99	36.19	有限合伙人	发行人	董事、副总经理
2.	李法冰	152.04	14.48	有限合伙人	发行人	成都四公司总经理
3.	喻鹏	152.04	14.48	有限合伙人	发行人	副总建筑师
4.	聂隽	152.04	14.48	有限合伙人	发行人	总建筑师
5.	薛常富	76.02	7.24	有限合伙人	发行人	四公司副总经理
6.	蒋洪	64.38	6.13	普通合伙人	发行人	董事长、总经理
7.	张杰	51.97	4.95	有限合伙人	发行人	长沙分公司总经理
8.	侯开笙	21.52	2.05	有限合伙人	发行人	质量管理中心执行 总监
合计		<b>1,050.00</b>	<b>100.00</b>	-	-	-

洲宇集智设立时的出资系由其合伙人以自有资金认缴，自设立以来，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金的情形，同时，洲宇集智及其合伙人未委托其他第三方管理、运营合伙企业资产，相关投资决策均由其内部决策机构作出。洲宇集智以其自有资金投资于发行人，目前除持有发行人的股份外未进行其他经营性股权投资，不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》中规范的私募投资基金和私募投资基金管理人。

### 3、洲宇聚才

洲宇聚才为公司员工持股平台，持有发行人 5.8532% 股权，其执行事务合伙人为蒋洪，其基本情况如下：

公司名称	宁波梅山保税港区洲宇聚才企业管理合伙企业（有限合伙）	
执行事务合伙人	蒋洪	
成立日期	2018 年 12 月 19 日	
统一社会信用代码	91330206MA2CL9XJ69	
类型	有限合伙企业	
注册资本	100 万元	
实收资本	100 万元	
经营场所	浙江省宁波市北仑区梅山七星路 88 号 1 幢 401 室 A 区 C1219	
经营范围	企业管理服务	
主要财务数	项目	2022 年 12 月 31 日

据（万元）	总资产	103.87
	净资产	103.91
	项目	2022 年度
	净利润	-1.08

注：上述数据未经审计

洲宇聚才的合伙人、出资结构及职务情况如下：

序号	姓名	出资额 (万元)	出资比例 (%)	合伙人性质	任职 单位	职务
1	高松	23.5982	23.5982	有限合伙人	发行人	董事、副总经理
2	蒋洪	20.8797	20.8797	普通合伙人	发行人	董事长、总经理
3	柴玲	12.2166	12.2166	有限合伙人	发行人	副董事长
4	陈飞	7.3979	7.3979	有限合伙人	发行人	运营中心项目经理
5	喻鹏	7.2558 <sup>4</sup>	7.2558	有限合伙人	发行人	副总建筑师
6	杨雪竹	4.8371	4.8371	有限合伙人	发行人	已离职
7	蒋燕	2.8454	2.8454	有限合伙人	发行人	总部出纳
8	何学成	2.8454	2.8454	有限合伙人	发行人	贵阳分公司经营总监
9	李广浩	1.2804	1.2804	有限合伙人	发行人	成都四公司给排水室主任
10	王毅	1.1382	1.1382	有限合伙人	发行人	成都四公司结构二室主任
11	李林锋	0.9959	0.9959	有限合伙人	发行人	西安分公司副总经理
12	朱彬	0.9959	0.9959	有限合伙人	发行人	成都四公司建筑二室主任
13	杨柳	0.9099	0.9099	有限合伙人	发行人	成都三公司给排水室主任
14	陈阳	0.8536	0.8536	有限合伙人	发行人	成都三公司电气室主任
15	文定坤	0.8536	0.8536	有限合伙人	发行人	昆明分公司总经理助理
16	蒋斌	0.7113	0.7113	有限合伙人	发行人	昆明分公司总经理助理
17	林冰	0.7113	0.7113	有限合伙人	发行人	昆明分公司建筑二室副主任
18	吴莉	0.7113	0.7113	有限合伙人	发行人	成都四公司建筑一室主任
19	胡鹏	0.5691	0.5691	有限合伙人	发行人	成都六公司副总经理
20	李君	0.5691	0.5691	有限合伙人	发行人	成都四公司给排水室主任助理
21	刘志荣	0.5691	0.5691	有限合伙人	发行人	成都六公司总经理助理
22	胡建云	0.5691	0.5691	有限合伙人	发行人	成都六公司结构一室主任
23	冉孟江	0.4268	0.4268	有限合伙人	发行人	成都四公司电气室主任
24	杨肇牧	0.4268	0.4268	有限合伙人	发行人	昆明分公司结构部副部长

<sup>4</sup> 2023年3月，申健麟因个人原因从发行人离职，遂根据合伙协议约定将其持有的洲宇聚才0.5691万元财产份额以原取得财产份额价格全部转让给原合伙人喻鹏。

序号	姓名	出资额 (万元)	出资比例 (%)	合伙人性质	任职 单位	职务
25	汪川	0.4268	0.4268	有限合伙人	发行人	成都四公司电气室主任助理
26	黄星	0.4268	0.4268	有限合伙人	发行人	成都四公司建筑二室主任
27	程江	0.4268	0.4268	有限合伙人	发行人	昆明分公司结构三室主任
28	钱川	0.4268	0.4268	有限合伙人	发行人	西安分公司结构部部长
29	肖海华	0.4268	0.4268	有限合伙人	发行人	昆明分公司结构二室主任
30	郭浩	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	成都三公司建筑二室主任助理
31	张波	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	成都四公司结构一室主任
32	张冬冬	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	西安分公司质量管理部主任
33	向能勇	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	成都三公司建筑一室代理主任
34	吴庆丰	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	成都四公司结构一室副主任
35	刘砾	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	成都六公司建筑一室代理主任
36	李立清	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	西安分公司机电二部部长
37	贺涛	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	西安分公司机电一部部长
38	刘涛	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	西安分公司结构部副部长
39	霍亮	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	西安分公司建筑一部部长
40	封睿	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	西安分公司电气室主任
41	赵攀	0.2845	0.2845	有限合伙人	阿米齐	总经理
42	李杰	0.2845	0.2845	有限合伙人	发行人	成都三公司建筑二室代理主任
合计		100.0000	100.0000	-	-	-

洲宇聚才设立时的出资系由其合伙人以自有资金认缴，自设立以来，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金的情形，同时，洲宇聚才及其合伙人未委托其他第三方管理、运营合伙企业资产，相关投资决策均由其内部决策机构作出。洲宇聚才以其自有资金投资于发行人，目前除持有发行人的股份外未进行其他经营性股权投资，不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》中规范的私募投资基金和私募投资基金管理人。

### （三）控股股东、实际控制人控制的其他企业情况

截至本招股说明书签署日，实际控制人蒋洪、柴玲、高松直接或间接控制的除发行人及发行人股东洲宇鸿图（及其股东洲宇久远）、洲宇共向（及其合伙人洲宇汇垠）、洲宇集智、洲宇聚才以外，不存在控制其他企业的情况。

洲宇久远、洲宇汇垠的基本情况如下：

### 1、洲宇久远

公司名称	宁波梅山保税港区洲宇久远企业管理合伙企业（有限合伙）	
执行事务合伙人	蒋洪	
成立日期	2018年12月19日	
统一社会信用代码	91330206MA2CL9XK44	
类型	有限合伙企业	
注册资本	607万元	
实收资本	607万元	
经营场所	浙江省宁波市北仑区梅山七星路88号1幢401室A区C1235	
经营范围	企业管理服务	
主要财务数据（万元）	项目	2022年12月31日
	总资产	606.57
	净资产	605.72
	项目	2022年度
	净利润	-0.83

注：上述数据未经审计

洲宇久远股权结构见本节“七、发起人、持有发行人5%以上股份的主要股东、控股股东及实际控制人及其他股东的基本情况”之“（一）控股股东、实际控制人及其一致行动人”之“1、控股股东”。

### 2、洲宇汇垠

公司名称	宁波梅山保税港区洲宇汇垠企业管理合伙企业（有限合伙）	
执行事务合伙人	蒋洪	
成立日期	2020年6月24日	
统一社会信用代码	91330206MA2H6HTE48	
类型	有限合伙企业	
注册资本	1,216万元	
实收资本	1,216万元	
经营场所	浙江省宁波市北仑区梅山七星路88号1幢401室A区C1933	
经营范围	一般项目：企业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。	

主要财务数据（万元）	项目	2022年12月31日
	总资产	1,216.06
	净资产	1,213.96
	项目	2022年度
	净利润	-0.96

注：上述数据未经审计

洲宇汇垠股权结构见本节“七、发起人、持有发行人5%以上股份的主要股东、控股股东及实际控制人及其他股东的基本情况”之“（二）持有发行人5%以上股份的主要股东基本情况”之“1、洲宇共向”。

#### （四）控股股东、实际控制人直接或间接持有的发行人股份质押或其他有争议的情况

截至本招股说明书签署日，公司控股股东、实际控制人直接或间接持有公司的股份均不存在质押或其他有争议的情况。

#### （五）发行人最近一年新增股东情况

发行人在提交发行申请文件前12个月内新增6名股东，即深创投、红土菁科、工投红土、业如红土、北控禹厚、盈萱投资，该等股东基本情况如下：

序号	投资者名称	入股时间	入股原因	入股价格	定价依据
1	深创投	2020年11月	看好发行人发展前景和发行人后续发展潜力	22.4400元/注册资本	以发行人2020年预计净利润10,000.00万元及11.22倍市盈率对发行人整体估值为11.22亿元。
2	红土菁科	2020年11月	看好发行人发展前景和发行人后续发展潜力	22.4400元/注册资本	以发行人2020年预计净利润10,000.00万元及11.22倍市盈率对发行人整体估值为11.22亿元。
3	工投红土	2020年11月	看好发行人发展前景和发行人后续发展潜力	22.4400元/注册资本	以发行人2020年预计净利润10,000.00万元及11.22倍市盈率对发行人整体估值为11.22亿元。
4	业如红土	2020年11月	看好发行人发展前景和发行人后续发展潜力	22.4400元/注册资本	以发行人2020年预计净利润10,000.00万元及11.22倍市盈率对发行人整体估值为11.22亿元。
5	北控禹厚	2020年11月	看好发行人发展前景和发行人后续发展潜力	22.4400元/注册资本	以发行人2020年预计净利润10,000.00万元及11.22倍市盈率对发行人整体估值为11.22亿元。

序号	投资者名称	入股时间	入股原因	入股价格	定价依据
6	盈萱投资	2020年12月	看好发行人发展前景和发行人后续发展潜力	22.4400元/注册资本	增资前对发行人整体估值为11.96亿元，系以2020年11月发行人第一次增资整体估值为11.22亿元加上前次投资金额7,400.00万元予以确定。

上述新增股东基本情况详见“第十二节附件”之“七、最近一年新增股东基本情况”，该等股东均不存在股份代持的情形，该等股东的入股原因、入股价格、定价依据、与发行人及中介机构关联关系等情况说明如下：

### 1、深创投

深创投于2020年11月通过向发行人增资从而成为发行人的股东。深创投为自我管理型私募股权投资基金，其入股原因为：发行人出于经营发展需要，采用增资扩股方式引入外部投资者，同时深创投也看好发行人发展前景和发行人后续发展潜力，故投资发行人。本次增资前对发行人整体估值为11.22亿元，系以发行人2020年预计净利润10,000万元及11.22倍市盈率予以确定，增资价格为22.4400元/注册资本。

除以下情况外，深创投与发行人其他股东、董事、监事、高级管理人员不存在其他关联关系：（1）深创投系直接持有发行人股东红土菁科29.70%合伙份额的有限合伙人；（2）深创投系直接持有发行人股东工投红土50%股权的股东；（3）深创投系直接持有发行人股东业如红土29.7030%合伙份额的有限合伙人；（4）发行人股东红土菁科与工投红土的私募基金管理人均为贵州红土创新资本管理有限公司，深创投系间接持有贵州红土创新资本管理有限公司100%股权的股东；（5）深创投系间接持有业如红土私募基金管理人重庆业如红土股权投资基金管理有限公司60%股权的股东。

深创投与本次发行的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员不存在关联关系，不存在委托持股、信托持股或其他代持情形或其他利益安排。

深创投与本次发行的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员不存在关联关系，不存在委托持股、信托持股或其他代持情形或其他利益安排。



## 2、红土菁科

红土菁科于 2020 年 11 月通过向发行人增资从而成为发行人的股东，红土菁科为私募股权投资基金，其入股原因为：发行人出于经营发展需要，采用增资扩股方式引入外部投资者，同时红土菁科也看好发行人发展前景和发行人后续发展潜力，故投资发行人。本次增资前对发行人整体估值为 11.22 亿元，系以发行人 2020 年预计净利润 10,000 万元及 11.22 倍市盈率予以确定，增资价格为 22.4400 元/注册资本。

除以下情况外，红土菁科与发行人其他股东、董事、监事、高级管理人员不存在其他关联关系：（1）发行人股东深创投直接持有红土菁科 29.70% 的合伙份额；（2）红土菁科与工投红土的私募基金管理人均为贵州红土创新资本管理有限公司；（3）深创投系间接持有红土菁科基金管理人贵州红土创新资本管理有限公司 100% 股权的股东；系直接持有发行人股东工投红土 50% 股权的股东，系直接持有业如红土 29.7030% 合伙份额的有限合伙人；系间接持有业如红土私募基金管理人重庆业如红土股权投资基金管理有限公司 60% 股权的股东。

红土菁科与本次发行的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员不存在关联关系，不存在委托持股、信托持股或其他代持情形或其他利益安排。

## 3、工投红土

工投红土于 2020 年 11 月通过向发行人增资从而成为发行人的股东，工投红土为私募股权投资基金，入股原因为：发行人出于经营发展需要，采用增资扩股方式引入外部投资者，同时工投红土也看好发行人发展前景和发行人后续发展潜力，故投资发行人。本次增资前对发行人整体估值为 11.22 亿元，系以发行人 2020 年预计净利润 10,000 万元及 11.22 倍市盈率予以确定，增资价格为 22.4400 元/注册资本。

除以下情况外，工投红土与发行人其他股东、董事、监事、高级管理人员不存在其他关联关系：（1）发行人股东深创投系直接持有工投红土 50% 股权的股东；（2）发行人股东红土菁科与工投红土的私募基金管理人均为贵州红土创新资本管理有限公司；（3）深创投系间接持有工投红土基金管理人贵州红土创新资本管理有限公司 100% 股权的股东；系直接持有发行人股东红土菁科 29.70% 合

伙份额的有限合伙人；系直接持有业如红土 29.7030% 合伙份额的有限合伙人；系间接持有业如红土私募基金管理人重庆业如红土股权投资基金管理有限公司 60% 股权的股东。

工投红土与本次发行的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员不存在关联关系，不存在委托持股、信托持股或其他代持情形或其他利益安排。

#### 4、业如红土

业如红土于 2020 年 11 月通过向发行人增资从而成为发行人的股东，业如红土为私募股权投资基金，入股原因为：发行人出于经营发展需要，采用增资扩股方式引入外部投资者，同时业如红土也看好发行人发展前景和发行人后续发展潜力，故投资发行人。本次增资对发行人整体估值为 11.22 亿元，系以发行人 2020 年预计净利润 10,000 万元及 11.22 倍市盈率予以确定，增资价格为 22.4400 元/注册资本，定价具有合理性。

除以下情况外，业如红土与发行人其他股东、董事、监事、高级管理人员不存在其他关联关系：（1）发行人股东深创投系直接持有业如红土 29.7030% 合伙份额的有限合伙人；（2）发行人股东深创投系间接持有业如红土基金管理人重庆业如红土股权投资基金管理有限公司 60% 股权的股东；（3）发行人股东深创投直接持有红土菁科 29.70% 的合伙份额，系直接持有发行人股东工投红土 50% 股权的股东，系间接持红土菁科及工投红土的基金管理人贵州红土创新资本管理有限公司 100% 股权的股东。

业如红土与本次发行的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员不存在关联关系，不存在委托持股、信托持股或其他代持情形或其他利益安排。

#### 5、北控禹厚

北控禹厚于 2020 年 11 月通过向发行人增资从而成为发行人的股东，北控禹厚为私募股权投资基金，入股原因为发行人出于经营发展需要，采用增资扩股方式引入外部投资者，同时北控禹厚也看好发行人发展前景和发行人后续发展潜力，故投资发行人。本次增资对发行人整体估值为 11.22 亿元，系以发行人 2020 年预计净利润 10,000 万元及 11.22 倍市盈率予以确定，增资价格为 22.4400 元/注册资本。

北控禹厚与发行人其他股东、董事、监事、高级管理人员不存在其他关联关系；与本次发行的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员不存在关联关系，不存在委托持股、信托持股或其他代持情形或其他利益安排。

## 6、盈萱投资

盈萱投资于 2020 年 12 月通过向发行人增资从而成为发行人的股东。盈萱投资入股原因为发行人出于经营发展需要，采用增资扩股方式引入外部投资者，同时盈萱投资也看好发行人发展前景和发行人后续发展潜力，故投资发行人。本次增资前对发行人整体估值为 11.96 亿元，系以 2020 年 11 月发行人第一次增资整体估值为 11.22 亿元加上前次投资金额 7,400 万予以确定，增资价格为 22.4400 元/注册资本。

盈萱投资与发行人其他股东、董事、监事、高级管理人员不存在其他关联关系；与本次发行的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员不存在关联关系，不存在委托持股、信托持股或其他代持情形或其他利益安排。

公司最近一年新增股东均为私募基金、证券公司直投资基金或以自有资金进行投资的投资机构，公司引入上述股东的主要目的是获得资金支持，以进一步促进公司发展，而非直接获得股东对公司业务拓展、合同订单的支持。

## 八、发行人股本情况

### （一）本次发行前后的股本结构

本次发行前的公司总股本为 54,634,580 股，本次拟公开发行新股 18,211,527 股，占发行后公司总股本比例不低于 25%。本次发行不涉及老股转让。本次发行前后，公司股本变化情况如下：

序号	股东名称	发行前		发行后	
		持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
1	洲宇鸿图	19,906,465	36.4356%	19,906,465	27.3267%
2	洲宇共向	6,824,386	12.4910%	6,824,386	9.3682%
3	蒋洪	4,336,951	7.9381%	4,336,951	5.9536%
4	洲宇集智	3,769,386	6.8993%	3,769,386	5.1745%
5	柴玲	3,252,713	5.9536%	3,252,713	4.4652%

序号	股东名称	发行前		发行后	
		持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
6	高松	3,252,713	5.9536%	3,252,713	4.4652%
7	洲宇聚才	3,197,877	5.8532%	3,197,877	4.3899%
8	金石利璟	2,274,795	4.1636%	2,274,795	3.1227%
9	孙卫平	1,728,845	3.1644%	1,728,845	2.3733%
10	盈萱投资	1,336,898	2.4470%	1,336,898	1.8352%
11	经世科金	909,918	1.6655%	909,918	1.2491%
12	红土菁科	891,266	1.6313%	891,266	1.2235%
13	北控禹厚	713,012	1.3050%	713,012	0.9788%
14	深创投（CS）	668,898	1.2243%	668,898	0.9182%
15	业如红土	668,000	1.2227%	668,000	0.9170%
16	栢瑞汇金	545,951	0.9993%	545,951	0.7495%
17	工投红土	356,506	0.6525%	356,506	0.4894%
18	社会公众股	-	-	18,211,527	25.0000%
合计		<b>54,634,580</b>	<b>100.0000%</b>	<b>72,846,107</b>	<b>100.0000%</b>

## （二）前十名股东持股情况

截至本招股说明书签署日，公司前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	洲宇鸿图	19,906,465	36.4356%
2	洲宇共向	6,824,386	12.4910%
3	蒋洪	4,336,951	7.9381%
4	洲宇集智	3,769,386	6.8993%
5	柴玲	3,252,713	5.9536%
6	高松	3,252,713	5.9536%
7	洲宇聚才	3,197,877	5.8532%
8	金石利璟	2,274,795	4.1636%
9	孙卫平	1,728,845	3.1644%
10	盈萱投资	1,336,898	2.4470%
合计		<b>49,881,029</b>	<b>91.2994%</b>

## （三）前十名自然人股东及其在发行人处担任职务情况

本次发行前，公司共有 4 名自然人股东，其持股及在公司担任职务情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例	公司任职
1	蒋洪	4,336,951	7.9381%	董事长、总经理
2	柴玲	3,252,713	5.9536%	副董事长
3	高松	3,252,713	5.9536%	董事、副总经理
4	孙卫平	1,728,845	3.1644%	未在公司任职
合计		<b>12,571,222</b>	<b>23.0097%</b>	-

#### （四）有关公司股本中的国有股份或外资股份的说明

深创投基本情况见本节“七、发起人、持有发行人5%以上股份的主要股东、控股股东及实际控制人及其他股东的基本情况”之“（三）其他股东基本情况”。截至本招股说明书签署日，深创投股权结构如下：

序号	出资人名称	出资额（万元）	出资比例
1	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	281,951.99	28.20%
2	深圳市星河房地产开发有限公司	200,001.09	20.00%
3	深圳市资本运营集团有限公司	127,931.20	12.79%
4	上海大众公用事业（集团）股份有限公司	107,996.23	10.80%
5	深圳能源集团股份有限公司	50,304.67	5.03%
6	七匹狼控股集团股份有限公司	48,921.97	4.89%
7	深圳市立业集团有限公司	48,921.97	4.89%
8	广东电力发展股份有限公司	36,730.14	3.67%
9	深圳市亿鑫投资有限公司	33,118.11	3.31%
10	深圳市福田投资控股有限公司	24,448.16	2.44%
11	深圳市盐田港集团有限公司	23,337.79	2.33%
12	广深铁路股份有限公司	14,002.79	1.40%
13	中兴通讯股份有限公司	2,333.90	0.23%
合计		<b>1,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

根据深创投出具的《关于深圳市创新投资集团有限公司证券账户标识的说明》，确认深创投属于《上市公司国有股权监督管理办法》第74条规定的“不符合本办法规定的国有股东标准，但政府部门、机构、事业单位和国有独资或全资企业通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配其行为的境内外企业，证券账户标注为‘CS’，所持上市公司股权变动行为参照本办法管理”的对象，其在证券登记结算公司登记的证券账户已标注为“CS”标识。

截至本招股说明书签署日，发行人股本中无外资股份。

### **（五）战略投资者持股情况**

公司无战略投资者。

### **（六）本次发行前各股东间的关联关系**

截至本招股说明书签署日，发行人各股东间的关联关系如下：

1、洲宇久远、蒋洪、柴玲、高松分别持有洲宇鸿图 97.50%、1.00%、0.75%、0.75%的股份；其中，蒋洪、柴玲、高松分别持有洲宇久远 40%、30%、30%的合伙份额；

2、蒋洪分别持有洲宇集智 6.1314%、洲宇聚才 20.8797%、洲宇共向 7.2501%的合伙份额；柴玲分别持有洲宇聚才 12.2166%、洲宇共向 6.5345%的合伙份额；高松分别持有洲宇聚才 23.5982%、洲宇共向 1.3345%的合伙份额；

3、蒋洪持有洲宇汇垠 1.3158%的合伙份额，洲宇汇垠持有洲宇共向 11.1365%的合伙份额；

4、蒋洪担任洲宇鸿图、洲宇集智、洲宇聚才、洲宇共向的法定代表人或执行事务合伙人。

5、蒋洪、柴玲、高松已签署《一致行动协议》，其三人为一致行动人。

6、孙卫平持有金石利璟 9.9857%的合伙份额；

7、深创投直接持有红土菁科 29.70%的合伙份额，直接持有业如红土 29.7030%的合伙份额，直接持有工投红土 50%的股权；

8、深创投间接持有红土菁科与工投红土的私募基金管理人贵州红土创新资本管理有限公司 100%股权，间接持有业如红土私募基金管理人重庆业如红土股权投资基金管理有限公司 60%股权。

### **（七）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺**

详见本招股说明书之“第十二节附件”之“四、与投资者保护相关的承诺”之“（一）关于限制流通、自愿锁定股份和延长锁定期的承诺”。

## 九、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的基本情况

### （一）董事会成员

截至本招股说明书签署日，公司董事会由7人组成，其中3名为独立董事，董事由公司全体发起人提名并经股东大会选举产生或更换，任期三年，其基本情况如下：

序号	姓名	职务	任职期限
1	蒋洪	董事长	2020年9月16日至2023年9月16日
2	柴玲	副董事长	2020年9月16日至2023年9月16日
3	高松	董事	2020年9月16日至2023年9月16日
4	刘洋兵	董事	2020年9月16日至2023年9月16日
5	周友苏	独立董事	2020年9月16日至2023年9月16日
6	李涛	独立董事	2020年9月16日至2023年9月16日
7	孙晓鸣	独立董事	2020年9月16日至2023年9月16日

公司董事会成员简历如下：

蒋洪，男，1980年9月出生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权。蒋洪先生2005年7月毕业于华北水利水电大学建筑学专业；2005年8月至2008年6月在成都罗宾迅基准方中建筑设计有限责任公司担任设计师；2008年7月至2010年6月在成都基准方中建筑设计有限公司担任设计师；2010年7月至2012年12月在深圳市城建工程设计有限公司成都分公司担任市场设计师；2013年1月至2017年7月在浙江华洲国际设计有限公司成都分公司担任总经理；2017年8月至今在本公司历任执行董事兼总裁、董事长兼总经理。

柴玲，女，1985年10月出生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权。柴玲女士2006年6月毕业于湖南城市学院风景园林专业，后于2009年取得湖南城市学院城市规划本科学历；2006年6月至2009年8月在深圳市建筑设计研究总院有限公司担任项目负责人；2009年9月至2010年9月在成都合生九度建筑设计有限责任公司担任设计总监；2010年10月至2013年5月在成都恒宇华洲建筑设计有限公司担任总经理；2013年6月至2017年10月在浙江华洲国际设计有限公司成都分公司担任分公司负责人；2017年11月至今在本公司历任执行常务副总裁、副董事长。

高松，男，1979年5月出生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权，成都市金牛区政协委员。高松先生2002年7月毕业于西华大学建筑学专业；2002年7月至2004年2月在四川超辉建筑设计有限公司担任设计师；2004年2月至2014年2月在成都基准方中建筑设计有限公司担任设计师；2014年2月至2017年10月在浙江华洲国际设计有限公司成都分公司担任执行总经理；2017年11月至今在本公司历任执行总裁、董事兼副总经理。

刘洋兵，男，1981年8月出生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权。刘洋兵先生2004年7月毕业于青岛理工大学建筑环境与设备工程专业；2004年9月至2006年4月在四川恒信空调工程有限公司担任暖通工程师；2006年5月至2008年4月在信息产业电子第十一设计研究院科技工程股份有限公司担任暖通工程师；2008年5月至2010年8月在成都基准方中建筑设计有限公司担任暖通工程师；2010年9月至2012年6月在北京市建筑设计研究院有限公司成都分公司担任机电主任工程师；2012年7月至2013年6月在筑博设计股份有限公司成都分公司担任机电主任工程师；2013年7月至2017年10月在浙江华洲国际设计有限公司成都分公司担任副总经理；2017年11月至今在本公司历任副总裁、董事、副总经理。

周友苏，男，1953年11月出生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权。周友苏先生1983年毕业于西南政法大学法律专业。历任四川省社会科学院研究员、教授；兼任西南财经大学教授、西南政法大学教授、华东政法大学教授、中国商法学研究会副会长、中国证券法研究会副会长、四川省法学会商法学研究会会长。曾任四川雅化实业集团股份有限公司独立董事、成都银河磁体股份有限公司独立董事，宜宾五粮液股份有限公司独立董事；兼任成都华神科技集团股份有限公司独立董事、成都铁达电子股份有限公司独立董事、四川路桥建设集团股份有限公司独立董事、四川发展龙蟒股份有限公司独立董事、炼石航空科技股份有限公司独立董事及本公司独立董事。

李涛，男，1970年6月出生，中国国籍，硕士研究生学历，无境外永久居留权。李涛先生2015年毕业于天津大学土木工程专业。历任成都中自技术有限公司IT事业部总经理、成都汉王科技有限公司董事长、希望教育集团有限公司副总裁、四川希望教育产业集团有限公司执行总裁；现任希望教育集团有限公司



执行董事、资阳五月阳光教育投资有限公司监事、四川托普教育股份有限公司董事、鹤壁弘毅教育咨询有限公司董事、珠海世纪鼎利科技股份有限公司董事长、内蒙古普瑞晨教育科技有限公司董事长及本公司独立董事。

孙晓鸣，男，1981年12月出生，中国国籍，本科学历，高级会计师，无境外永久居留权。孙晓鸣先生2004年毕业于浙江财经大学会计学专业。历任天健会计师事务所（特殊普通合伙）经理、浙江跃岭股份有限公司监事、能特科技股份有限公司董事、杭州天元宠物用品股份有限公司董事、浙江蓝宇数码科技股份有限公司董事；现任杭州沪宁电梯部件股份有限公司独立董事、浙江前进暖通科技股份有限公司独立董事、**君亭酒店集团股份有限公司独立董事**、戏道堂（北京）娱乐文化发展有限公司监事、杭州乐丰投资管理有限公司监事、杭州卓略私募基金管理有限公司执行董事兼总经理、杭州联创投资管理有限公司副总裁及本公司独立董事。

## （二）监事会成员

截至本招股说明书签署日，公司监事会由3人组成，其中1名为职工代表监事，职工代表监事由公司职工通过职工代表大会选举产生，其基本情况如下：

姓名	职位	任职期间
杨晓莉	监事会主席、职工代表监事	2020年9月16日至2023年9月16日
邓泽青	监事	2020年9月16日至2023年9月16日
蒲磊	监事	2021年10月15日至2023年9月16日

各监事简历如下：

杨晓莉，女，1981年10月出生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权。杨晓莉女士2006年1月毕业于西安理工大学计算机科学与技术专业。2006年3月至2009年10月在中讯计算机系统（北京）有限公司担任软件工程师；2009年11月至2010年3月在国际商业机器（中国）有限公司成都分公司担任高级软件工程师；2010年7月至2011年7月在信必优（深圳）信息技术有限公司担任高级软件工程师；2011年8月至2012年5月在博彦科技股份有限公司担任高级软件工程师；2013年3月至2013年10月在源讯信息技术（中国）有限公司担任高级软件工程师；2013年11月至2015年6月在源讯科技（中国）有限公司担任高级软件工程师；2017年11月至今在本公司历任商务主管、客户服务中心

总经理助理、工会主席、监事会主席。

邓泽青，男，1990年2月出生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权。邓泽青先生2014年7月毕业于华北水利水电大学建筑学专业。2014年7月至2016年3月在浙江华洲国际设计有限公司成都分公司担任主创设计师；2016年4月至2017年10月在成都恒宇华洲建筑设计有限公司担任设计师；2017年11月至今在本公司担任方案设计部长、监事。

蒲磊，男，1990年05月出生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权。蒲磊先生2015年7月毕业于华北水利水电大学建筑学专业；2015年7月至2017年10月在浙江华洲国际设计有限公司成都分公司担任建筑设计师；2017年11月至今在本公司担任建筑设计师；2021年10月至今担任公司的监事。

### （三）高级管理人员

公司高级管理人员共有5人，其基本情况如下：

姓名	职位	任职期间
蒋洪	总经理	2020年9月16日至2023年9月16日
高松	副总经理	2020年9月16日至2023年9月16日
刘洋兵	副总经理	2020年9月16日至2023年9月16日
王振领	董事会秘书	2020年9月16日至2023年9月16日
何茜	财务总监	2020年9月16日至2023年9月16日

各高级管理人员简历如下：

蒋洪，简历见本节之“九、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员的简要情况”之“（一）董事会成员”。

高松，简历见本节之“九、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员的简要情况”之“（一）董事会成员”。

刘洋兵，简历见本节之“九、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员的简要情况”之“（一）董事会成员”。

王振领，男，1981年2月出生，中国国籍，硕士研究生学历，无境外永久居留权。王振领先生2007年12月毕业于西南交通大学经济学专业；2008年1月至2012年12月在成都市新筑路桥机械股份有限公司担任证券部副部长；2013

年1月至2016年12月在成都龙之泉科技股份有限公司担任董事会秘书兼总经理助理；2017年1月至2018年1月在爱斯特（成都）生物制药股份有限公司担任董事会秘书；2018年2月至今在本公司担任董事会秘书。

何茜，女，1984年6月出生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权。何茜女士2008年6月毕业于西华大学财务管理专业；2008年7月至2012年12月在四川煌鑫建筑设计有限公司担任会计；2013年1月至2013年12月在四川新南时代房地产有限公司担任会计主管；2014年1月至2017年9月在浙江华洲国际设计有限公司成都分公司担任财务负责人；2017年10月至今在本公司担任财务总监。

#### **（四）核心技术人员**

除担任董事、高级管理人员的蒋洪、柴玲、高松和刘洋兵为公司核心技术人员之外，公司其他核心技术人员共1名，其简历如下：

侯开笙，男，1981年11月出生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权。侯开笙先生2005年7月毕业于重庆大学土木工程专业；2005年7月至2013年8月在成都基准方中建筑设计有限公司担任结构工程师；2013年9月至2017年8月在浙江华洲国际建筑设计有限公司成都分公司担任质量管理中心执行总监；2017年9月至今在本公司担任质量管理中心执行总监。

公司核心技术人员主导或参与设计的项目获得多项荣誉，具体荣誉情况参见本招股说明书之“第五节业务和技术”之“一、公司的主营业务与主要产品”之“（一）发行人主营业务”。

#### **（五）董事、监事的提名及其选聘情况**

##### **1、董事的提名和选聘情况**

2020年9月16日，发行人召开创立大会，选举产生发行人第一届董事会，蒋洪、柴玲、高松、刘洋兵为非独立董事，周友苏、李涛、孙晓鸣为独立董事。同日，发行人召开第一届董事会第一次会议，选举蒋洪为公司董事长，柴玲为副董事长。

## 2、监事的提名和选聘情况

2020年9月16日，发行人召开创立大会，选举何学成、邓泽青为股东代表监事，与公司职工代表大会民主选举产生职工监事杨晓莉共同组成发行人第一届监事会。同日，发行人召开第一届监事会第一次会议，选举杨晓莉为监事会主席。

## 十、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况及所兼职单位与公司关系

截至本招股说明书签署日，公司现任董事、监事、高级管理人员及核心技术人员主要兼职情况如下：

姓名	本公司职务	兼职单位	兼任单位职务	与本公司关系
蒋洪	董事长、总经理	上海恒宇	执行董事	本公司全资子公司
		深圳洲宇	执行董事、总经理	本公司全资子公司
		洲宇鸿图	执行董事	本公司控股股东
柴玲	副董事长	易兰居	执行董事	本公司控股子公司
		宽集设计	执行董事	本公司控股子公司
		洲宇鸿图	经理	本公司控股股东
刘洋兵	董事、副总经理	上海恒宇	监事	本公司全资子公司
		深圳洲宇	监事	本公司全资子公司
		洲宇鸿图	监事	本公司控股股东
孙晓鸣	独立董事	浙江前进暖通科技股份有限公司	独立董事	本公司独立董事担任独立董事的公司
		戏逍堂（北京）娱乐文化发展有限公司	监事	本公司独立董事担任监事的公司
		杭州乐丰投资管理有限公司	监事	本公司独立董事担任监事的公司
		杭州卓略私募基金管理有限公司	执行董事、总经理	本公司独立董事担任执行董事兼总经理的公司
		杭州沪宁电梯部件股份有限公司	独立董事	本公司独立董事担任独立董事的公司
		杭州联创投资管理有限公司	副总裁	本公司独立董事担任副总裁的公司
		杭州财滚滚股权投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	本公司独立董事担任执行事务合伙人的公司

姓名	本公司职务	兼职单位	兼任单位职务	与本公司关系
		君亭酒店集团股份有限公司	独立董事	本公司独立董事担任独立董事的公司
周友苏	独立董事	成都华神科技集团股份有限公司	独立董事	本公司独立董事担任独立董事的公司
		成都铁达电子股份有限公司	独立董事	本公司独立董事担任独立董事的公司
		四川路桥建设集团股份有限公司	独立董事	本公司独立董事担任独立董事的公司
		四川发展龙蟒股份有限公司	独立董事	本公司独立董事担任独立董事的公司
		炼石航空科技股份有限公司	独立董事	本公司独立董事担任独立董事的公司
李涛	独立董事	希望教育集团有限公司	执行董事	本公司独立董事担任执行董事的公司
		资阳五月阳光教育投资有限公司	监事	本公司独立董事担任监事的公司
		四川托普教育股份有限公司	董事	本公司独立董事担任董事的公司
		鹤壁弘毅教育咨询有限公司	董事	本公司独立董事担任董事的公司
		珠海世纪鼎利科技股份有限公司	董事长	本公司独立董事担任董事长的公司
		内蒙古普瑞晨教育科技有限公司	董事长	本公司独立董事担任董事长的公司
杨晓莉	监事会主席	荣川智能	监事	本公司参股公司
		上海仲赋	监事	本公司参股公司
		卓嘉匠	监事	本公司参股公司
		渝新信息	监事	本公司全资子公司
		烁极科技	监事	本公司全资子公司
		洲宇乡创	监事	本公司控股子公司
		奥斯麦	监事	本公司控股子公司
		怡享家居	监事	本公司控股子公司
		悦洋居	监事	本公司控股孙公司
		凡西家居	监事	本公司控股子公司
		宽集设计	监事	本公司控股子公司
		南充怡享	监事	本公司控股孙公司
		绵阳悦享	监事	本公司控股孙公司
		泸州怡享	监事	本公司控股孙公司
		长沙怡享	监事	本公司控股孙公司

## **十一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员相互之间存在的亲属关系**

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员相互之间不存在亲属关系。

## **十二、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员涉及行政处罚、监督管理措施、纪律处分或自律监管措施、被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查的情况**

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员均不存在行政处罚、监督管理措施、纪律处分或自律监管措施、被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查的情况。

## **十三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员签定的协议、作出的重要承诺及履行情况**

### **（一）签订协议情况**

在本公司工作并领薪的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员均与本公司签订了《劳动合同》。

截至本招股说明书签署日，上述协议均得到了有效的执行，不存在违约情况。

### **（二）重要承诺情况**

公司董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺见本招股说明书之“第十二节附件”之“五、发行人、股东、发行人的董事、监事、高级管理人员、核心技术人员以及本次发行保荐人及各中介机构的重要承诺”

### **（三）履行情况**

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员均按照协议或承诺履行其义务，不存在违约情形。

## 十四、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属持有公司股份的情况

### （一）直接持股情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属直接持有公司股票情况如下：

姓名	职位	持股数（股）	直接持股比例
蒋洪	董事长兼总经理	4,336,951	7.9381%
柴玲	副董事长	3,252,713	5.9536%
高松	董事、副总经理	3,252,713	5.9536%

### （二）间接持股情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属间接持有公司股票情况如下：

姓名	职位	间接持股平台	在持股平台出资比例	间接持股比例
蒋洪	董事长兼总经理	洲宇鸿图	1.0000%	0.3644%
		洲宇久远	40.0000%	14.2099%
		洲宇共向	7.2501%	0.9056%
		洲宇汇垠	1.3158%	0.0183%
		洲宇集智	6.1314%	0.4230%
		洲宇聚才	20.8797%	1.2221%
柴玲	副董事长	洲宇鸿图	0.7500%	0.2733%
		洲宇久远	30.0000%	10.6574%
		洲宇共向	6.5345%	0.8162%
		洲宇聚才	12.2166%	0.7151%
高松	董事、副总经理	洲宇鸿图	0.7500%	0.2733%
		洲宇久远	30.0000%	10.6574%
		洲宇共向	1.3345%	0.1667%
		洲宇聚才	23.5982%	1.3812%
刘洋兵	董事、副总经理	洲宇共向	13.3333%	1.6655%
		洲宇集智	36.1895%	2.4968%
何茜	财务总监	洲宇共向	1.7333%	0.2165%
王振领	董事会秘书	洲宇共向	1.6000%	0.1999%

姓名	职位	间接持股平台	在持股平台出资比例	间接持股比例
杨晓莉	监事会主席	洲宇汇垠	10.5263%	0.1464%
蒲磊	监事	洲宇共向	0.1333%	0.0167%
邓泽青	监事	洲宇共向	0.5333%	0.0666%
侯开笙	核心技术人员	洲宇集智	2.0495%	0.1414%

### （三）报告期所持股份的变动情况

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属持股变动情况如下表：

#### 1、直接持股变动情况

单位：股、元

姓名	截至本招股说明书 签署日		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	持股数 (股)	持股 比例	持股数(股)	持股 比例	持股数 (股)	持股 比例	持股数 (股)	持股 比例
蒋洪	4,336,951	7.9381%	4,336,951	7.9381%	4,336,951	7.9381%	4,336,951	7.9381%
柴玲	3,252,713	5.9536%	3,252,713	5.9536%	3,252,713	5.9536%	3,252,713	5.9536%
高松	3,252,713	5.9536%	3,252,713	5.9536%	3,252,713	5.9536%	3,252,713	5.9536%

#### 2、间接持股变动情况

姓名	截至本招股说明书 签署日		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	持股数 (股)	持股 比例	持股数 (股)	持股 比例	持股数 (股)	持股 比例	持股数 (股)	持股 比例
蒋洪	9,366,174	17.1433%	9,366,174	17.1433%	9,366,174	17.1433%	9,366,174	17.1433%
柴玲	6,808,543	12.4620%	6,808,543	12.4620%	6,808,543	12.4620%	6,808,543	12.4620%
高松	6,817,643	12.4786%	6,817,643	12.4786%	6,817,643	12.4786%	6,817,643	12.4786%
刘洋兵	2,274,047	4.1623%	2,274,047	4.1623%	2,274,047	4.1623%	2,274,047	4.1623%
何茜	118,287	0.2165%	118,287	0.2165%	118,287	0.2165%	118,287	0.2165%
王振领	109,190	0.1999%	109,190	0.1999%	109,190	0.1999%	109,190	0.1999%
杨晓莉	80,000	0.1464%	65,000	0.1190%	40,000	0.0732%	40,000	0.0732%
蒲磊	9,097	0.0167%	9,097	0.0167%	9,097	0.0167%	9,097	0.0167%
邓泽青	36,395	0.0666%	36,395	0.0666%	36,395	0.0666%	36,395	0.0666%
侯开笙	77,254	0.1414%	77,254	0.1414%	77,254	0.1414%	77,254	0.1414%

### （四）所持股份质押、冻结或发生诉讼纠纷的情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员



直接或间接持有的公司股份不存在质押冻结或发生诉讼纠纷的情况。

## 十五、董事、监事、高级管理人员近三年变动情况

### （一）董事的变化

变更时间	变更前	变更后	变更原因
2020年09月16日	蒋洪	蒋洪、柴玲、高松、刘洋兵、周友苏、李涛、孙晓鸣	股改变更董事，完善公司治理；新增董事中，柴玲、高松报告期内一直为实际控制人、副总经理，刘洋兵报告期内一直为副总经理，周友苏、李涛、孙晓鸣为独立董事

上述人员的变动主要系为完善公司治理和业务发展的需要，公司核心管理层始终保持稳定，对公司日常管理不造成重大影响，也不影响公司的持续经营。公司最近三年内董事未发生重大变化。

### （二）监事的变化

变更时间	变更前	变更后	变更原因
2020年9月	何学成	杨晓莉、何学成、邓泽青	股改变更监事，完善公司治理
2021年10月	杨晓莉、何学成、邓泽青	杨晓莉、蒲磊、邓泽青	何学成辞去监事职务，选聘新监事

上述人员的变动主要系为完善公司治理和业务发展的需要，使得公司治理更加健全，对公司日常管理不造成重大影响，也不影响公司的持续经营。公司最近三年内监事未发生重大变化。

### （三）高级管理人员的变化

变更时间	变更前	变更后	变更原因
2020年09月16日	蒋洪、柴玲、高松、刘洋兵	蒋洪、高松、刘洋兵、何茜、王振领	股改增加高管，完善公司治理

上述人员的变动主要系为完善公司治理和业务发展的需要，使公司日常管理更加完善，持续经营能力得到提升，公司最近三年内高级管理人员未发生重大变化。

## 十六、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的其他对外投资情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员

的其他对外投资情况如下：

姓名	本公司职务	投资企业名称	持股比例/出资比例
蒋洪	董事长、总经理	洲宇鸿图	1.0000%
		洲宇久远	40.0000%
		洲宇共向	7.2501%
		洲宇汇垠	1.3158%
		洲宇集智	6.1314%
		洲宇聚才	20.8797%
柴玲	副董事长	洲宇鸿图	0.7500%
		洲宇久远	30.0000%
		洲宇共向	6.5345%
		洲宇聚才	12.2166%
高松	董事、副总经理	洲宇鸿图	0.7500%
		洲宇久远	30.0000%
		洲宇共向	1.3345%
		洲宇聚才	23.5982%
刘洋兵	董事、副总经理	洲宇共向	13.3333%
		洲宇集智	36.1895%
孙晓鸣	独立董事	杭州卓略私募基金管理有限公司	99.0000%
		杭州乐丰投资管理有限公司	26.5000%
		杭州宏鹰数码科技有限公司	16.0000%
		杭州酷鸟科技有限公司	8.7300%
		重庆影游天下科技有限公司	3.0003%
		牧野兴星（上海）网络游戏设计制作有限公司	2.0000%
		上海永茂泰汽车科技股份有限公司	0.1400%
李涛	独立董事	重庆尚书科技有限公司	70.0000%
		四川西财同创资产管理有限责任公司	2.0000%
周友苏	独立董事	成都吾同蜀下网络科技股份有限公司	1.1429%
杨晓莉	监事会主席	洲宇汇垠	10.5263%
蒲磊	监事	洲宇共向	0.0167%
邓泽青	监事	洲宇共向	0.5333%
何茜	财务总监	洲宇共向	1.7333%
王振领	董事会秘书	洲宇共向	1.6000%

姓名	本公司职务	投资企业名称	持股比例/出资比例
侯开笙	核心技术人员	洲宇集智	2.0495%

公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员的对外投资与本公司及其业务不存在相同或相似的情形，不存在与本公司有利益冲突的情形。

## 十七、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况

在公司专职领薪的董事、监事、高级管理人员、核心技术人员的薪酬，根据《公司章程》及其他相关制度分别经股东大会或董事会决定，主要由基础薪酬和奖金组成。独立董事领取独立董事津贴。

公司现任董事、监事、高级管理人员及核心技术人员 2022 年度从本公司领取薪酬的情况如下：

单位：万元

序号	姓名	职务	2022 年度领取薪酬
1	蒋洪	董事长、总经理	96.60
2	柴玲	副董事长	90.16
3	高松	董事、副总经理	90.16
4	刘洋兵	董事、副总经理	90.16
5	杨晓莉	监事会主席	13.26
6	蒲磊	监事	22.73
7	邓泽青	监事	34.07
8	王振领	董事会秘书	34.96
9	何茜	财务总监	41.84
10	孙晓鸣	独立董事	9.00
11	周友苏	独立董事	9.00
12	李涛	独立董事	9.00
13	侯开笙	核心技术人员	26.79
合计			<b>567.73</b>

孙晓鸣、周友苏和李涛仅领取独立董事津贴，其余董事、监事、高级管理人员均在发行人处专职领薪，未在发行人的其他关联企业领取薪酬。

发行人依法为董事（独立董事除外）、监事、高级管理人员及核心技术人员办理社会保险和住房公积金，除此之外，上述人员未在发行人处享受其他待遇和

退休金计划。

## 十八、发行人股权激励情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在正在执行的对董事、监事、高级管理人员、其他核心人员实行的股权激励及其他制度安排，已经完成的股权激励情况如下：

### （一）股权激励平台设立及激励情况

为了调动员工积极性、增强员工的凝聚力、实现公司利益与员工个人利益的共同发展，发行人在本次发行申报前共设立了三个员工持股平台：洲宇共向、洲宇集智、洲宇聚才，分别持有公司 12.49%、6.90% 和 5.85% 的股份。

### （二）股权激励平台的基本情况

发行人股权激励平台的具体情况请见本节“七、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“（二）持有发行人 5% 以上股份的主要股东基本情况”之“1、洲宇共向”“2、洲宇集智”“3、洲宇聚才”。

### （三）股权激励对公司财务状况的影响

为公允反映股权激励对公司财务状况的影响，公司已就报告期内的股权激励确认了股份支付，该等股权激励涉及的股份支付金额分别为 591.14 万元、11.98 万元和 296.89 万元。

### （四）股权激励对公司控制权变化的影响

股权激励实施前后，公司控制权未发生变化。

### （五）上市后的行权安排

公司股权激励计划立即行权，无上市后行权的条款，不影响公司上市后的股权结构。

## 十九、员工及其社会保障情况

### （一）员工人数及变化情况

报告期内，公司及其子公司的员工人数及变化如下：

年份	人数
2022年12月31日	1,402
2021年12月31日	2,436
2020年12月31日	2,083

## （二）员工结构情况

截至2022年末，公司及其子公司员工结构如下：

### 1、专业结构

专业结构	人数	比例
技术人员	1,130	80.60%
研发人员	33	2.35%
销售人员	107	7.63%
管理人员	107	7.63%
财务人员	25	1.78%
合计	1,402	100.00%

### 2、受教育程度

学历	人数	占比
研究生及以上	74	5.28%
大学本科	1,050	74.89%
大专及以下	278	19.83%
合计	1,402	100.00%

### 3、年龄分布

年龄段	人数	占比
30岁及以下	724	51.64%
31-40岁	590	42.08%
41-50岁	81	5.78%
50岁以上	7	0.50%
合计	1,402	100.00%

## （三）社会保障制度、住房公积金制度执行情况

报告期各期末，发行人员工社会保险和住房公积金的缴纳情况如下：

年度	员工人数	项目	实缴人数	未缴人数	缴纳覆盖率
2022 年末	1,402	社会保险	1,387	15	98.93%
		住房公积金	1,363	39	97.22%
2021 年末	2,436	社会保险	2,414	22	99.10%
		住房公积金	2,351	85	96.51%
2020 年末	2,083	社会保险	1,974	109	94.77%
		住房公积金	1,960	123	94.10%

报告期内，发行人及其控股子公司合计分别缴纳员工社会保险 1,426.77 万元、2,746.65 万元及 2,273.56 万元；住房公积金 748.58 万元、590.04 万元及 491.99 万元。截至 2022 年末，发行人及其控股子公司缴纳社会保险及住房公积金的缴费比例如下：

所在区域	公司名称	养老保险 缴费比例		医疗保险 缴费比例		生育保险 缴费比例		工伤保险 缴费比例		失业保险 缴费比例		公积金 缴费比例		备注
		企业	个人	企业	个人	企业	个人	企业	个人	企业	个人	企业	个人	
成都	发行人	16%	8%	7.7%	2%	-	-	0.1%	-	0.6%	0.4%	6%	6%	医疗保险 包括生育 保险
	发行人成都分公司	16%	8%	7.7%	2%	-	-	0.1%	-	0.6%	0.4%	6%	6%	
	洲宇幕墙成都分公司	16%	8%	7.7%	2%	-	-	0.325%	-	0.6%	0.4%	6%	6%	
	洲宇文化成都分公司	16%	8%	7.7%	2%	-	-	0.1%	-	0.6%	0.4%	5%	5%	
深圳	深圳洲宇	16%/15%	8%	6%	2%	0.45%	-	0.264%	-	0.7%	0.3%	6%	6%	
	新奇点	16%/15%	8%	6%	2%	0.45%	-	0.264%	-	0.7%	0.3%	5%	5%	
	发行人深圳分公司	16%/15%	8%	6%	2%	0.45%	-	0.264%	-	0.7%	0.3%	6%	6%	
上海	上海恒宇	16%	8%	10.5%	2%	1%	-	0.440%	-	0.5%	0.5%	7%	7%	
	易兰居	16%	8%	10.5%	2%	-	-	0.256%	-	0.5%	0.5%	7%	7%	
	奥米齐	16%	8%	10.5%	2%	1%	-	0.704%	-	0.5%	0.5%	7%	7%	
	发行人上海分公司	16%	8%	10.5%	2%	1%	-	0.704%	-	0.5%	0.5%	7%	7%	
郑州	发行人郑州分公司	16%	8%	8%	2%	1%	-	0.2%	-	0.7%	0.3%	5%	5%	
杭州	发行人杭州分公司	14%	8%	9.9%	2%	-	-	0.4%	-	0.5%	0.5%	12%	12%	医疗保险 包括生育 保险
沈阳	发行人沈阳分公司	16%	8%	8%	2%	0.6%	-	0.7%	-	0.5%	0.5%	12%	12%	

所在区域	公司名称	养老保险 缴费比例		医疗保险 缴费比例		生育保险 缴费比例		工伤保险 缴费比例		失业保险 缴费比例		公积金 缴费比例		备注
		企业	个人	企业	个人	企业	个人	企业	个人	企业	个人	企业	个人	
厦门	发行人厦门分公司	16%	8%	7%/3%	2%	0.7%	-	0.4%	-	0.5%	0.5%	12%	12%	
长沙	发行人长沙分公司	16%	8%	8.7%	2%	-	-	0.56%	-	0.7%	0.3%	8%	8%	医疗保险包含生育保险
广州	发行人广州分公司	15%	8%	5.45%	2%	-	-	0.72%	-	0.49%	0.2%	12%	12%	医疗保险包含生育保险
济南	发行人济南分公司	16%	8%	8%	2%	-	-	0.4%	-	0.7%	0.3%	5%	5%	医疗保险中包含生育保险
合肥	发行人合肥分公司	16%	8%	6.4%	2%	-	-	0.4%	-	0.5%	0.5%	5%	5%	医疗保险中包含生育保险
西安	发行人西安分公司	16%	8%	8%	2%	-	-	0.2%	-	0.7%	0.3%	5%	5%	医疗保险中包含生育保险
贵阳	发行人贵阳分公司	16%	8%	8.5%	2%	-	-	0.5%	-	0.7%	0.3%	5%	5%	医疗保险中包含生育保险
武汉	发行人武汉分公司	16%	8%	8.7%	2%	-	-	0.2%	-	0.7%	0.3%	5%	5%	医疗保险中包含生育保险
	铂珂设计武汉分公司	16%	8%	8.7%	2%	-	-	0.55%	-	0.7%	0.3%	5%	5%	



所在区域	公司名称	养老保险 缴费比例		医疗保险 缴费比例		生育保险 缴费比例		工伤保险 缴费比例		失业保险 缴费比例		公积金 缴费比例		备注
		企业	个人	企业	个人	企业	个人	企业	个人	企业	个人	企业	个人	
	洲宇幕墙武汉分公司	16%	8%	8.7%	2%	-		0.55%		0.7%	0.3%	5%	5%	
昆明	发行人昆明分公司	16%	8%	8%	2%	-	-	0.36%	-	0.7%	0.3%	6%	6%	
	怡享家居	16%	8%	8.9%/7.7%	2%	-	-	0.36%/0.6%		0.6%/0.7%	0.3%/0.4%	5%	5%	
重庆	发行人重庆分公司	16%	8%	8.5%	2%	-	-	0.48%	-	0.5%	0.5%	6%	6%	医疗保险中包含生育保险
南宁	发行人南宁分公司	16%	8%	7.3%	2%	-	-	0.65%	-	0.5%	0.5%	6%	6%	医疗保险中包含生育保险
南京	发行人南京分公司	16%	8%	9%	2%	0.8%	-	0.4%	-	0.5%	0.5%	5%	5%	

发行人未给部分员工缴纳社会保险、住房公积金主要是由报告期各期末存在退休返聘员工、新入职员工、外籍员工，以及因异地购房、在外缴纳、尚未办理转移手续、自愿放弃等原因未缴纳所致，未缴纳金额不会对发行人持续经营造成重大不利影响，具体未缴纳人数分布如下：

年度	未缴原因	社会保险未缴人数	住房公积金未缴人数
2022 年末	退休返聘员工	4	4
	新入职员工	-	-
	外籍员工	-	-
	异地购房、在外缴纳等原因	1	-
	尚未办理转移手续、自愿放弃等原因	10	35
	<b>合计</b>	<b>15</b>	<b>39</b>
2021 年末	退休返聘员工	5	5
	新入职员工	2	2
	外籍员工	-	1
	异地购房、在外缴纳等原因	-	3
	尚未办理转移手续、自愿放弃等原因	15	74
	<b>合计</b>	<b>22</b>	<b>85</b>
2020 年末	退休返聘员工	7	7
	新入职员工	45	33
	外籍员工	2	3
	异地购房、在外缴纳等原因	46	64
	尚未办理转移手续、自愿放弃等原因	9	16
	<b>合计</b>	<b>109</b>	<b>123</b>

报告期内，发行人的员工社保及公积金缴纳基数系经当地主管部门核定，符合当地的执行标准。如需补缴，根据发行人测算，公司需补缴的金额以及对利润总额的影响如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年	2020 年
社会保险补缴金额	37.92	16.69	20.45
住房公积金补缴金额	7.46	10.39	8.51
需补缴总额	45.38	27.08	28.96

项目	2022 年末	2021 年	2020 年
当期扣非后归母净利润	8,598.73	8,637.54	9,849.96
应补缴金额占当期扣非后归母净利润比例	0.53%	0.31%	0.29%

根据上表，经公司测算的社保公积金补缴金额对公司利润总额的影响比例较低。根据相关主管部门出具的证明文件，截至本招股说明书签署日，发行人不存在因违反社会保险及住房公积金管理的相关法律、法规而受到行政处罚的情形。

此外，发行人实际控制人已就发行人为员工缴纳社会保险及住房公积金之相关事宜承诺如下：“若公司及其控股子公司与员工就本次公开发行股票并上市前发生的社会保险、住房公积金缴纳事宜发生劳动纠纷或争议，或者公司所在地的社会保险、住房公积金管理部门要求洲宇集团对 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日内员工的社会保险、住房公积金进行补缴，或者因本次公开发行股票并上市前洲宇集团未按照规定缴纳社会保险、住房公积金而被相关行政主管部门或司法机关征收滞纳金或处以罚款的，本人愿意无偿代为承担相应的补缴义务或罚款等处罚，并全额补偿因此对洲宇集团造成的相关经济损失，确保公司不会因此而遭受任何损失”。

## 第五节 业务和技术

### 一、发行人的主营业务与主要产品

#### （一）发行人主营业务

洲宇集团是国内少数率先实现全国化布局、多产业延伸的综合性设计企业之一，以“让建筑更智趣，让生活更美好”为愿景，以“持续创新建筑品质，改善人类活动环境，创造美好的感官体验”为服务宗旨，公司拥有年轻化、专业化、高素质的设计师团队，为城市发展提供全方位的设计服务。

21 世纪以来，以中心城市为核心引擎的城市群越来越成为国际竞争和分工的基本载体。城市群发展是我国进入高质量发展新阶段和新型城镇化发展下半场的必然要求，也是我国全面提升国家竞争优势的重要抓手。居住建筑与公共建筑共同构成城市居民活动场所，因此建筑活动与城市的发展息息相关。而建筑设计是建筑活动的基础和首要环节，建筑设计作为典型的创新、创意服务，通过构造人类生存空间来改善人与环境的关系，优秀的建筑设计产品可以显著改善人类生活方式，提升居民生活品质。因此，建筑设计行业随中国城市建设而成长，系支撑中国城市发展的重要行业，亦随着中国城市发展而不断成长。

公司专注于城市发展过程中的建筑设计及其延伸产业。公司拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质，为客户提供的产品及服务涵盖通用建筑设计、BIM 设计及产业化、综合设计咨询。公司以“模块化、标准化、数字化、信息化”为生产原则，通过模块化标准化的协同生产体系，运用工程技术理论及技术经济方法对各类房屋建筑物和附属构筑物设施进行综合性设计及技术经济分析，提供作为建设工程开展的设计文件和图纸，并依托数字化信息化平台进行全过程生产与质量控制。

从业态类型的角度，公司所开展的建筑设计活动已覆盖城市建设中所需的主要业态类型，为城市建筑建设提供坚实的支撑。公司建立公建研发中心并积累公共建筑设计技术，积极将公建设计技术应用到业务生产中，使得报告期内公共建筑业务合同总额实现高速增长。为顺应国家对于各大城市群建设的区域发展战略规划，公司深度参与成渝城市群、长三角城市群、粤港澳城市群、长江中游城市

群等各大城市群建设中的各类建筑设计活动，具体情况如下：

城市发展的建筑构成	建筑大类	序号	业态类型
	居住建筑	1	住宅
		2	租赁性及保障性住房
		3	住宅类旧改
	公共建筑	4	大型 TOD 建筑
		5	商业综合体
		6	办公建筑
		7	购物中心 MALL
		8	酒店及公寓建筑
		9	文旅小镇
		10	公园建筑
		11	产业园区
		12	文体建筑
		13	医疗及娱乐建筑
		14	公建类旧改
		15	城市更新
16		公共艺术类建筑	

图：洲宇集团设计业务所覆盖的城市建筑业态图



从业务模式的角度，公司以集咨询 Consulting、设计 Engineering、采购 Procurement、施工 Construction 及后服务 Maintenance 于一体的运营模式（CEPCM 模式），为客户提供建筑、景观、装饰和市政类工程业务一体化解决产品。以建筑信息模型（BIM）为数据信息载体，结合产业互联网、大数据、云计算等新兴技术，为客户提供“平台+数据+服务”的多维整体解决方案，实现了建设项目从前端策划、开发设计、施工管控和运营维护的全过程数字化管理。

从业务覆盖区域的角度，公司已在长三角、粤港澳、长江中游、成渝等城市群经济圈的核心城市均设立了分子公司。城市群经济圈是支撑中国经济高质量发展的主要平台，公司服务区域覆盖全国大部分省份，分子公司及业务区域实现了围绕中国五大核心城市群建设规划的全国化网络布局，并持续拓展新的业务区域以保持业务增长。公司具备较强的异地业务拓展能力，2019 年至 2021 年除西南区域以外的区域主营业务收入占比逐年提高，分别为 36.34%、44.82%、54.75%。截至本招股书签署日，公司的业务覆盖区域及分子公司情况布局如下：

图：洲宇集团全国分子公司、业务区域布局示意图



注：红色标注为设立分子公司的城市，蓝色标注为报告期内业务覆盖省份

从合作客户的角度，公司已与多家国企、央企及大型民营企业建立了良好的业务合作关系。公司在报告期内加大了与央企、国企类客户及绿色档房企的合作力度，与相关客户签订的新增合同总额显著增长。此外，为顺应“碳中和、碳达峰”的国家政策导向，公司亦与聚焦光伏新能源产业的通威集团开展业务合作。公司凭借其高品质的设计成果、快速有效的响应速度、卓越的服务意识及精益的企业管理，已在业内树立了良好的品牌形象。

报告期内，公司多次获得行业内权威奖项，公司获得的全国性设计类大奖有中国勘察设计协会民营企业分会——民营十大榜单和专业榜单 2020-2021 住宅建筑专业榜第三名、中国勘察设计协会民营企业分会——民营十大榜单和专业榜单 2021-2022 住宅建筑专业榜第四名&商业综合体专业榜第六名、2023 中国房地产 500 强设计类首选服务商品品牌——幕墙咨询及设计类首选品牌 TOP10、中国图学学会——全国 BIM 大赛设计组奖项、PIO 第三届环球地产设计大奖先锋践行者、GHDA 环球人居设计大奖、全国人居年度创意建筑设计奖、DI 中国建筑设计市场排行榜建筑设计榜-年度最佳住宅品牌设计企业、2019 年全国优秀勘察设计企业、2019 年年度十佳设计机构等荣誉。公司获得的国际性奖项有 IPA 国际地产大奖、世界建筑节 WAE 奖项、IDA 美国国际设计大奖、美国缪斯 MUSE 设计大奖、世界建筑社群网大奖“World Architecture Awards”、伦敦设计奖（London Design Awards）、全球未来设计大奖（Global Future Design Awards）。公司获得的省内重要奖项有四川省勘察设计协会——四川省优秀工程勘察设计成果奖项、四川省建筑业协会——四川省建设工程 BIM 应用大赛奖项、四川省土木建筑学会——李冰奖绿色建筑设计大赛奖项。

## （二）公司主要产品或服务

洲宇集团是国内少数率先实现全国化布局、多产业延伸的综合性设计企业之一，拥有年轻化、专业化、高素质的设计师团队，为城市发展提供全方位的设计服务。公司专注建筑设计领域，拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质，为客户提供的产品及服务涵盖通用建筑设计、BIM 设计及产业化、综合设计咨询。

### 1、通用建筑设计

公司是全国知名的建筑全品类设计机构，服务内容涵盖常规建筑设计、复杂

公建设计、幕墙设计、室内设计及钢结构设计等，最终的交付成果主要为各类设计图纸。公司通过一揽子服务方案最优化解决业主单位的项目需求，创造更多的服务附加值。

经过多年的积累，公司完成了大量的城市住宅区、公共建筑设计，具备较高的市场美誉度，获得较多客户的认可，在客户各类评优活动中取得较多荣誉，包括“龙湖特殊贡献奖”、“龙湖集团成都公司最佳同路人”、“龙湖集团成都公司最佳服务奖”、“龙湖新单位成长奖”、“武汉龙湖最佳服务设计单位”、“龙湖最佳服务奖”、“新希望地产供应商大会精致产品奖”、“新希望团队精工匠心奖”、“新希望地产第二届匠人文化节创新快题设计大赛产品创意五星奖”、“新希望精致产品奖”、“中海企业集团优质合作单位”、“绿城中国优秀合作奖”、“新城控股优质服务奖”、“新城控股品质服务奖”、“雅居乐华北区域公司最佳服务奖”、“河源万达广场年度最佳配合设计单位”、“河源万达地产-年度杰出贡献供方”、“建发房产华南区域公司优秀合作方”、“建发房产施工图质量大奖”、“建发集团华南区域年度优秀设计供方”等。

根据建筑业态划分，公司建筑全产业链业务涵盖居住建筑设计和公共建筑设计，具体情况如下：


### （1）居住建筑设计

居住建筑是指人类居住及生活使用的建筑物，主要包括住宅、别墅、公寓，居住建筑设计不仅涵盖空间结构设计，还需综合考虑住宅的光环境、热环境、声环境等多种因素。随着建筑技术和工业水平的发展，居住建筑设计已不仅限于满足人类基础的居住需求，而是愈来愈注重建筑美学艺术、绿色生态节能等人类生活的深层次需求，亦系公司居住建筑设计业务开展的核心理念。

居住建筑设计是公司最具竞争力的业务。经过多年的发展，公司积累了丰富的居住建筑设计经验，公司设计的具有较强代表性的项目包括：万科·星耀天府、南山·合肥汤池温泉小镇、人居·成都九林语叠溪阁&瀚岳阁、空港·成都双流项目、瑞安·武汉创新天地 R7-R8、大唐新希望·臻园、东原绵阳凯越印江山、东原江山映月、力高·湘潭雍玺台等。代表性项目如下：



项目	介绍
<p style="text-align: center;"><b>城投绿城凤起兰庭</b></p> 	<p>凤起兰庭项目位于成都市青羊区外光华片区,总建筑面积为 286,633.53m<sup>2</sup>。项目采用高能效空调系统,多联机空调 IPLV(C)比标准提高 8%;采用大量 T5、LED 等节能灯具;采用节能电梯、声光控、节能水泵等节能设备;合理收集雨水用于绿化浇灌、道路冲洗、地下室冲洗;预制构件比例达到 30%;采用 BIM 等技术。</p> <p>该项目获得:2022 年度建设工程 BIM 应用大赛-三等奖、第四届李冰奖·绿色建筑设计大赛(社会组)三等奖</p>
<p style="text-align: center;"><b>成都国贸鹭原</b></p> 	<p>国贸 鹭原示范区设计以水墨书香为灵感,希望营造“铭记城市风骨”、感触“城西风光”、“营造家园与未来”的氛围,通过建筑艺术品与历史自然的融合,体现建筑对于生活的治愈力。建筑以古朴的咖色系作为主色调,通过对中式韵味“书筒”“檐廊”等元素的提取与变形优化,刻画建筑形体构成:入口处通过四片不同规格与材质的墙面相向设置,围合出巍峨的入口。</p> <p>项目已获奖项:2022 金盘奖——“最佳预售楼盘”、2022 美尚奖品质改善美居——优秀奖</p>
<p style="text-align: center;"><b>万科·星耀天府</b></p> 	<p>万科·星耀天府项目位于成都市,建筑总面积为 99,606 平。项目源于半岛酒店生活精髓,以“收藏世界博物之美”为精神内核,打造东方博物豪宅。以“云谷”为核心理念,打造如身处森林绿谷中的智慧居住模式,致力于在有限的空间中,创造无限的空间场景。</p> <p>该项目示范区获得 WAF2020 年度最受大众喜爱作品奖、第 35 届 WAAwards 设计奖、第二届 Pro+Award 普罗奖-银奖、2021-2022 美尚奖-极致建筑美学优秀奖、2020IAF 锋建筑节优胜奖、2021PIO 第三届环球地产设计大奖-城市地产设计标杆奖、2022 年度龙图杯第十一届全国 BIM 大赛设计组-三等奖、2022 龙图杯全国 BIM 大赛三等奖。</p>
<p style="text-align: center;"><b>长沙·龙湖天璞</b></p>	<p>本案择址浏阳河畔,背靠“国之重器”岳麓山实验室,依托浏阳河先天丰富的人文和自然资源,区位优势明显且交通便利。在设计过程中,团队注重保护和传承已有的城市空间体系,营造更多元、更有活力的都市生活新节奏,集萃城市旅居生活梦想。</p>


项目	介绍
	<p>项目已获奖项：克而瑞*2022年全国十大品质作品</p>
<p style="text-align: center;"><b>南山·合肥汤池温泉小镇</b></p> 	<p>南山·合肥汤池温泉小镇依托汤池天然的自然生态资源，以温泉文化为文化载体，构建温泉+智慧+健康三位一体的产业融合发展先导区。打造集商业小镇，休闲度假，生态宜居，绿色康养的文旅度假区。商业板块以宋风雅韵为蓝本，在传统街巷肌理中植入不同功能的主题广场，结合地形引水入街，融合餐饮、文创、零售、民宿等多元业态，打造沉浸式宋风温泉水街。居住板块以东方人居的组团院落为母板，一围一合之间体现以家庭院落为中心的居住氛围，涵盖合院，叠拼、洋房等度假产品，以坊巷空间融合江南园林，旨在营造现代奢居度假大盘。</p>
<p style="text-align: center;"><b>人居·成都九林语叠溪阁&amp;瀚岳阁</b></p> 	<p>人居·成都九林语叠溪阁&amp;瀚岳阁位于成华区东客站热门板块，为攀成钢富人区东向外延首站，交通便利，配套成熟的东进中高端改善居住板块。规划以东西轴为主线，通过围而不合的空间格局，打造中式意境下的现代礼仪秩序。通过沿轴线展开的高度梯次，在丰富的空间层次下，演绎多维的生活场景。</p> <p>设计打造中式意境下的现代主义豪宅，以现代隐奢主义和顶级品质社区为愿景，以期塑造一个宋风雅韵，诗意栖居的国际社区。庭院深深中漫步，探寻山水中寻味，致敬东方的极简美学，打造宋式的风雅之境。</p>



项目	介绍
<p data-bbox="347 253 596 282">空港·成都双流项目</p> 	<p data-bbox="772 315 1355 636">空港·成都双流项目位于双流区东升街道永龙路西侧，志翔职业技术学院北侧，永乐花苑东侧。设计理念上本案采用山谷退台的思路，为整盘营造出极具特色的视觉标识性；在单体设计中，每栋楼均包含有空中庭院，结合架空连廊以及退台种植屋面，在套内面积较小的背景下，极大增加了室外活动空间，增进了邻里活动区域；同时，双首层架空与层层退台的思路也巧妙的满足了在极小户型下的全日照新规要求。</p>
<p data-bbox="336 712 639 741">瑞安·武汉创新天地R7-R8</p> 	<p data-bbox="772 752 1355 1106">瑞安·武汉创新天地 R7-R8 项目继续落实总体规划中开放式社区的规划理念，并延续整体大规划的布局和相近的立面风格，使之整体形成一个建筑形态和谐、立面风格统一的现代化生态化的“开放式花园社区”。建筑立面采用时尚、简洁的设计语汇突出建筑的色调、形体和质感，采用大面积石材、金属线条及质感涂料勾勒出整体的品质调性，营造出丰富灵动的城市界面，充分展现武汉光谷科创与生态魅力，打造城市高品质社区居住环境。</p>
<p data-bbox="379 1167 596 1196">大唐新希望·臻园</p> 	<p data-bbox="772 1155 1355 1648">大唐新希望·臻园以江南私家园林为景观脉络，利用 17 棵古树保护区形成的自然洼地，通过曲径通幽，叠山理水的造园手法，构建半私密的生态共享景观，营造绿色生态的社区形象。项目整体建筑风格为庄重典雅的中式府邸，注重近人尺度的细节刻画和宏观尺度的飞檐气势。项目敬守儒家礼制，从社区入口，中央庭院，入户大堂以及架空层，层层递进，打造尊贵的归家仪式感。在喧嚣的都市中成就大隐隐于市的心境格局。项目示范区所获奖项有：2021PIO 第三届全球地产设计大奖——城市文化推动奖，LondonDesignAwards 伦敦设计奖——银奖、IDA 美国国际设计大奖——建筑类、其他建筑类，2021-2022 美尚奖——极致建筑美学优秀奖。</p>
<p data-bbox="363 1659 619 1688">东原绵阳凯越印江山</p> 	<p data-bbox="772 1659 1355 2016">东原绵阳凯越印江山项目建筑整体立面采用不完全对称的立面造型，轻盈舒展，与江景相得益彰。各户露台层层向上收分，凸显项目空中合院的独特气质。超大的窗地比让建筑拥有通透、轻盈的立面，给室内带来了更好的景观和采光条件。玻璃栏板采用隐框形式，塑造无界精神，消隐无形。阳光映衬之下，斑驳树影与蓝天白云交相辉映。建筑以深色为基调，沉稳大气，细部配以浅色仿石漆线条，勾勒出建筑俊朗的轮廓，稳重不失优雅。水平线条的构图注重多层次、秩序</p>

项目	介绍
	性的打造, 凸显建筑造型的时代感。项目所获奖项有: 美国 MUSE2022 年银奖
<p style="text-align: center;"><b>东原江山印月</b></p> 	<p>东原江山印月项目位于四川省成都市崇州主城区, 世纪大道以西, 周边绿带公园环绕。得天独厚的地理条件赋予了项目深厚的文化底蕴和特色, 建筑师结合崇州孔子文化延续传统礼仪序列感, 运用现代语言重新演绎传统空间。总体布局遵循中轴对称、前堂后院的传统空间格局, 强调悠然而生的礼序感和仪式感。通过门廊、景墙、格栅、飞檐, 勾勒出不同尺度的空间, 衔接销售中心与城市绿地, 融入儿童活动空间的功能, 形成开合有致、丰富有趣的空间体验。项目示范区所获奖项有: 2022 年伦敦设计奖银奖。</p>
<p style="text-align: center;"><b>力高·湘潭雍玺台</b></p> 	<p>雍玺台项目位于湖南省湘潭市主城核心辐射区, 坐落在湘江南岸, 东西两地块环抱滴水湖公园, 簇拥林木, 坐收美景。建筑共两层, 布局自然、舒展飘逸。设计力求以通透轻盈的姿态与场所相融合; 以行云流水的畅快勾勒出文化与艺术; 以湖湘文化的现代生活品味向城市展示精致与细节。项目示范区所获奖项有: LondonDesignAwards 伦敦设计奖-金奖、2021PIO 第三届环球地产设计大奖城市文化推动奖、第五届 REARD 全球地产设计大奖银奖、IDA 美国国际设计大奖-建筑类、2021 金盘奖两湖赛区“最佳预售楼盘”、2021-2022 美尚奖极致建筑美学优秀奖</p>
<p style="text-align: center;"><b>中骏湾璟壹号售楼部</b></p> 	<p>中骏·湾璟壹号落止于成都市城西新中芯一高新西湾区核芯, 依托清水河湾区独有的生态基地, 匠心独运打造约 1.5 超低容积率人居场景, 著就 4 层墅质洋房高端生活。一个惬意的一天的开始想必应该有阳光、有植物、坐下来喝一杯咖啡, 想想生活的样子, 对于展示区的打造我们更想体现是生活中该有的从容, 温暖, 满眼绿色, 畅谈对生活的希望; 所以我们摒弃过多的硬性金属材料, 大面积选用木纹给人更多温暖的亲和力, 玻璃砖透明剔透可以更多借到光线的柔美, 让空间更加灵动通透, 线性灯简约的勾勒又不喧宾夺主, 大面积水磨石的打底, 给空间赋予更多复古的腔调, 植物的绿色点缀空间活力, 香浓咖啡相伴左右, 自然和烟火气的交流足以让我们能安静坐下来享受时光。项目售楼部室内设计荣获: 2022 第四届日本 IDPA 国际先锋设计大奖地产售楼类—银奖</p>
<p style="text-align: center;"><b>吉泰·曦阅售楼部项目</b></p>	<p>宁夏吉泰·曦阅售楼部位于银川市西夏区, 设计面积约 1200 平方米。设计以星辰·大海为设计主题, 采用寓情于景、情景交融的手法营造空间氛围。设计以流线型手法为主, 引入银川独有的自然地貌, 将大自然的波澜壮阔之势, 蔓延于室内, 从而增强室内空间的张力。设计团队希望用</p>



项目	介绍
	<p>契合吉泰地产品品牌形象又充满艺术格调的设计，打造一个更具现代感、更能让人共情的诗意空间，铸就一个专属品牌的新一代销售中心。</p> <p>项目售楼部室内设计荣获：2022 第十届 ID+G 金创意奖国际空间设计大赛专业奖：地产售楼空间——国际创新设计奖</p>

## (2) 公共建筑设计

公共建筑指承担社会公共活动职能的建筑物，包括商业综合体、办公建筑、文旅小镇、产业园区、公益性建筑、文化教育类建筑、商业建筑等。公共建筑设计综合考虑城市区位环境、公共设施配套、景观风貌等要素，以人群行为为核心打造城市活动和公共生活的载体，凝结了城市的各种文化积淀。

公司凭借扎实的综合技术实力及丰富的创意创新能力，在超高层建筑、大型商业综合体等体量大、整体技术难度高的公共建筑设计领域保持了突出的竞争优势。经过多年的积累，公司已成功完成国内多个一、二线城市数十栋超高层，以及多个城市核心区位公共建筑的设计工作，参与打造了一批城市地标性建筑，其中具有较强代表性的项目包括：成都市新津区体育馆、南部县满福新区南部之眼体育馆、绿道北湖展示中心、成都双流西站 TOD、成都人居恒邦总部、金牛国投三馆项目、成都怡心教育综合体、沈阳市浑南区八所学校设计、龙湖时代天街五期、武汉白沙三路时代天街、川港合作示范园、厦门中奥游艇俱乐部、未来销售中心创新设计、宝德·未来科技城、珠海翠微城市更新项目、常州市汉东路改造项目、龙湖·合肥高新区光年世纪城、成都春熙路 U<sup>3</sup> 新希望 锦粼湖院、南部县满福新区水韵天街项目、通威·全球创新基地展示中心、西宁城北吾悦广场。

代表性项目如下：

项目	介绍
<p><b>成都市新津区体育馆</b></p>	<p>项目位于成都新津区，规划结构为“一核心两轴三片区”，以体育功能为核心，通过外围的城市公园轴和内部的社区生活轴，连接体育，住宅和商业三大片区，激发城市，活动新津。</p> <p>项目总建筑面积为 23,857 m<sup>2</sup>，利用景观坡地式建筑，在较为紧凑的场地内实现了多样的体育运动功能和景观公园相结合。建筑形态以川流</p>

项目	介绍
	<p>上的新津渡河，五河汇聚为概念来源，建筑形体仿佛穿梭于水面的轻舟，力争上游，打造先锋前卫的地标性体育场馆建筑。</p> <p>项目所有奖项有：2020IAF 锋建筑节优胜奖、2021 年度成都市优秀原创方案建筑类三等奖、2021PIO 第三届环球地产设计大奖城市商业地产设计标杆</p>
<p style="text-align: center;"><b>南部县满福新区南部之眼体育馆</b></p> 	<p>项目位于四川省南部县满福坝新区三桥门核心区域，与满福坝水韵天街共同组成满福坝文化商业综合体，构建“一馆一轴两片区”的城市新芯。项目总建筑面积约 21,000 m<sup>2</sup>，主体功能为能容纳近 3,000 人观赛的室内篮球馆，并有游泳，羽球，乒乓，等运动空间，为市民健身提供便利。设计构思源于为随水岸蜿蜒而起的大地建筑，丝带般的景观轴线串联自然景观，形成全景观景空间，内部则以“闪耀的内核”为主题，项目将成为未来中国西南的璀璨宝石。</p> <p>项目所有奖项有：2021PIO 第三届环球地产设计大奖城市商业地产设计标杆</p>
<p style="text-align: center;"><b>绿道北湖展示中心</b></p> 	<p>北湖未来公园社区展厅：北湖公园位于成都成华区，是集水文化、鸟文化、竹文化、客家文化于一体的生态湖区。项目主要功能为北湖未来公园社区的展示中心，用地面积约 2,000 m<sup>2</sup>，建筑面积约 2,500 m<sup>2</sup>。寓意“北湖书卷”，期待成为成都北部文化新地标。</p>
<p style="text-align: center;"><b>成都双流西站 TOD</b></p> 	<p>双流西 TOD 成都市是双流区首个 TOD 示范项目，项目整体定位为“城市级标杆型未来空陆枢纽”，按照 TOD“整体设计、连片开发、一体实施”的建设理念，将充分协同区域发展规划构建临空主题产业带，打造全客层覆盖、多业态融合、一站式满足的成都西部城市会客厅，助力双流临空经济产业的发展。</p> <p>项目所有奖项有：2021 年度成都市优秀原创方案建筑类三等奖</p>
<p style="text-align: center;"><b>成都怡心教育综合体</b></p>	<p>项目位于成都市双流区清河社区，地块东侧为城市主干路剑南大道。规划总建筑面积约 92,000 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 82,000 m<sup>2</sup>，地下室建筑面积 10,000 m<sup>2</sup>，最大建筑高度不超过 24m。新增小学学位 2,160 座：包含教学楼、综合楼及风雨操场等，并与高中共用食堂设施高中学位 2,400 座：包含图书楼、实验科技楼、教学楼、体育中心，并配有高中宿舍及教职工宿舍等。总体沿中间轴线东西布置，小学位于</p>



项目	介绍
 	<p>地块西侧，高中位于地块东侧，体育场分别布置于地块东南角及西北角，利用体育场地避开城市主干路交叉口影响以及环卫用地的不利因素，各个单体围合式排布，几个单体形成组团，既集中有效的解决了功能用房设置要求，又创造了多个舒适的室外公共空间，使用灵活，且便于管理。</p> <p>项目所有奖项有：IAF 锋建筑节 2023 年度（建筑）优胜奖——教育建筑</p>
<p style="text-align: center;"><b>沈阳市浑南区八所学校设计</b></p>  	<p>项目设计从使用者行为的角度出发，围绕智慧集团办学理念，对高密度环境下的中小学设计方式进行探索，创造竖向空间多层地面，拓展学生个性化活动社交空间，借助建筑空间形成更好的互动和成长，承载学生不同年龄、尺度的差异化行为与个性化需求，激发学生的探索精神与好奇心。</p> <p>在充分满足和不局限于授课功能的同时，最大程度地实现个体独立和自由，强调对儿童心理、生理及社会性自然发展的尊重，得到不同的学习经验，最终让个体在与环境和社区的互动中进行自我心理建设，逐渐形成个人意识和责任感。</p> <p>项目所有奖项有：沈阳市浑南区 2021 年新建八所学校设计方案三等奖</p>
<p style="text-align: center;"><b>龙湖时代天街五期</b></p> 	<p>龙湖时代天街五期项目位于成都市高新西区，是生产制造基地和高科技产业园区。项目周边已有成熟的商业住宅配套设施，南侧与大学城仅一路之隔，商业氛围浓厚。项目规划总建筑面积 13.06 万平方米，是集商业、办公于一体的大型综合体，未来将成为高新西区的核心商业圈。</p> <p>项目所有奖项有：2022 年度四川省优秀工程勘察设计成果-建筑工程设计项目-公共建筑设计二等奖</p>
<p style="text-align: center;"><b>武汉白沙三路时代天街</b></p>	<p>龙湖武汉白沙天街是约 58 万方“环线 TOD”城市综合体。商业建筑面积约 14 万平方米，A 馆规划地上 5 层，地下 1 层；B 馆规划 3 层，拥有 4,600 余个停车位。项目位于白沙片区中心区位，地处区域交通核心地铁 5 号线、12 号线烽胜路站，便捷的立体交通脉络使项目周</p>

项目	介绍
	<p>边具有极大的辐射力。 项目所有奖项有：第十届“龙图杯”全国 BIM 大赛设计组二等奖、2021 年四川省建设工程 BIM 应用大赛综合组三等奖</p>
<p style="text-align: center;"><b>龙湖·合肥光年世纪城</b></p> 	<p>龙湖 合肥光年世纪城：一公里城市中轴地标商业——项目位于合肥市蜀山区区光年大道，致力于打造科技、乐活商业综合街区；重新定义科技新城天际线——项目采用“未来城”设计理念，以地标引领天际线打造，在蜀西湖沿岸创造优美灵动的城市天际线；引擎地位，因势利导——项目携手龙湖 IP，共创活跃城市，打造合肥市 TOD 综合开发新标杆，成为合肥市城市新门户；打造独一无二的未来城市生态街区——本设计打造了大面积屋顶花园，以人为本，强调形象与体验结合，将自然环境、健康理念融入到现代生活。</p>
<p style="text-align: center;"><b>通威·全球创新基地展示中心</b></p> 	<p>通威 全球创新基地展示中心集办公、商业为一体，为天府大道营造了优质城市空间界面，打造眉山市全新城市名片。项目运用全国之最的超长蜂窝铝板+超宽玻璃幕墙，构造出简洁而通透的建筑效果，外赏空间肌理，内观湖光山色。 项目所获奖项：2021-2022 美尚奖-建筑设计专项银奖、全球未来设计大奖 GlobalFutureDesignAwards2021-2<sup>nd</sup>awards, 2021 缪斯 MUSE 设计大奖-公共类铂金奖、概念类金奖、入围 2020/2021 世界建筑节 WAF(四川唯一入围 WAFFutureProjects 未完工类别“CIVIC 市政建筑奖”的项目)、2021 年度成都市优秀原创方案建筑类二等奖、第八届 CREDAWARD 地产设计大奖居住示范区（建筑设计）优秀奖、2021PIO 第三届环球地产设计大奖——先锋设计概念奖</p>
<p style="text-align: center;"><b>南部县满福新区水韵天街</b></p> 	<p>南部县满福新区水韵天街，南部城市蓝图，承接未来城市发展格局，以生态、生活、生产为核心，集合品质生活、文化体验、商务办公、产业孵化、休闲娱乐、教育服务等功能为一体。千年绸都启发了它流动的线条语言，历史诗句给予它独特的意境情调。倚江而建，与水共生，都市生活与自然生态在此不期而遇。 获得 2021 年度成都市优秀原创方案设计、2021PIO 第三届环球地产设计大奖-城市商业地产设计标杆奖。 项目所有奖项有：2021 年度成都市优秀原创方案建筑类三等奖</p>



项目	介绍
<p style="text-align: center;"><b>川港合作示范园</b></p> 	<p>川港合作示范园坐落于眉山市天府新区，毗邻龙泉山。基地西侧为环境优美的柴桑河湿地公园，南侧为南天府公园，丰富的自然景观资源为区域的发展创造了极佳的环境条件。作为示范园的首开区，城市艺术馆位于物流大道与环湖东路交叉的街角，与湿地公园对望呼应，成为片区重要的地标性建筑。设计师希望，它既是一个庄重的城市展览馆，用恢弘大气的姿态向人们展示新片区的形象；又能以开放包容怀抱拥抱自然，为居民创造人心迹契合的感官感受。</p> <p>项目所有奖项有：第 35 届 WAAwards 建成建筑奖、2020 美国 IDA 国际设计大奖银奖、2020 年度人居奖建筑金奖</p>
<p style="text-align: center;"><b>厦门中奥游艇俱乐部</b></p> 	<p>厦门中奥游艇俱乐部项目位于福建省厦门市翔安区，紧靠南海和滨海东大街。场地以内港为基础，由两部分组成：西部为高端度假酒店和公寓式酒店，东部为游艇俱乐部和低密度商业街。游艇俱乐部被视为这一地区的重要门户。中奥集团整合游艇旅游业资源，致力于将该项目设计并打造成最能彰显其品牌和企业形象的示范综合体。</p> <p>项目所有奖项有：2021 缪斯 MUSE 设计大奖运动娱乐类铂金奖&amp;概念类铂金奖、全球未来设计大奖</p> <p>GlobalFutureDesignAwards2021-WINNER、2020 年度人居奖建筑金奖</p>
<p style="text-align: center;"><b>未来销售中心创新设计</b></p> 	<p>近此年主流房产售示样已从单纯的售卖场所逐步法代到主题跨界融合，功能有机复合，场景不断创新，颜值调性持续提升的百花齐放式的产品创新之路上来，通过这些创新、跨界、融合，不断增加场景与参与者之间的连接，持续引发参与者共鸣，从而达到产品乃至品牌的认同成为新的趋势和价值观。未来建筑需要尊重人的需求，以现实的人类活动作为支撑。销售中心经历了从传统纯粹售房功能到当下以网红形象，多功能复合空间传递品牌价值的发展历程，下一代售楼处的模式大有可期。现代社会大众审美已然觉醒，地产项目示范区发展日益成熟，未来销售中心必将呈现“个性化，高容量，展场化，高效率”的特点。</p> <p>因此我们的解决方案是:可异地重建的物理系统+能自由可变的功能系统，即模块化，批量化，重复性，互动性，新材料。</p> <p>项目所有奖项有：2021IAF 锋建筑节优胜奖</p>
<p style="text-align: center;"><b>宝德·未来科技城</b></p>	<p>该项目位于乐山高新区，是宝德落子西南的第一个项目。建成后，改项目成为以大数据为核心，围绕人工智能、科技金融、智能制造、数字文创四大目标产业，打造“1+4+N”战略新</p>

项目	介绍
	<p>兴产业体系,助力乐山抢占西南大数据战略高地,并辐射相关垂直应用行业领域。项目总建筑面积约 193 万平米,融合产业、办公、商业、文化、休闲、居住为一体——通过建设未来城市之心、城市文化窗口、城市未来科技馆展厅、IDC 数据中心及其他人才生活配套项目,以良好的使用和居住环境,为来乐投资的高新技术团队提供国际化标准产业研发、技术交流、成果展示、金融对接以及人才培养的科创大空间,打造中国西部创新国际门户。</p> <p>项目所有奖项有:IPA 国际地产大奖、第 35 届 WAAwards 设计奖入围</p>
<p style="text-align: center;"><b>珠海翠微城市更新项目</b></p> 	<p>珠海翠微城市更新项目属于城市旧改项目,有很多文化保留建筑,整个规划需要对原有的地方文化进行延续有需要对陈旧的建筑进行拆改,最终还有满足开发商的利益需要,怎样平衡这三者之间关系是本次设计的难点</p> <p>项目所有奖项有:IAF 锋建筑节 2022 年度(建筑)优胜奖——城市规划/更新</p>
<p style="text-align: center;"><b>常州市汉东路改造项目</b></p> 	<p>常州市汉东路改造项目南侧从西向东分别为商场,酒店,现状小区,新建中学,新建小区</p> <p>本项目主要为建筑立面改造方案及街区改造规划,力争打造一个有流量保障并且持续发展经久不衰的日式商业街,打造常州的城市名片。方案从城市,商圈,街道以及本项目的历史演化入手,合理分析现状的问题与机遇,以苏州淮海街为例,从现状停车,立面风貌,商业价值,商业氛围等多方面着手,综合梳理并重塑整个商业街区,立面风貌上融合日式元素打造新型商业街区,补充丰富业态,优化空间尺度,丰富标识设计,合理规划景观设计,综合打造一个创新有活力有特色的日式商业街。</p> <p>项目所有奖项有:IAF 锋建筑节 2022 年度(建筑)优胜奖——城市规划/更新</p>
<p style="text-align: center;"><b>蓝润·成都U<sup>3</sup></b></p> 	<p>蓝润 成都 U 项目位于成都市正科甲巷、伊藤洋华堂春熙店西侧,该地块曾经为成都市第一人民医院。项目定位为成都市春熙路商圈时尚第三极,将打造成为春熙路的又一标志性建筑:创意创新性:巨型裸眼 3D 屏,高低错落的层层退台形成”高山流水”;项目经济性:高层商业占地面积较小,在满足规范的情况下;市场契合度:高中低区商业根据不同业态需求打造特色空间激活商;可借鉴性:在集约的土地上打造高层商业综合体;行业前瞻性:场所营造,城市花园空间。</p> <p>项目所获奖项有:2021PIO 第三届全球地产设</p>



项目	介绍
<p style="text-align: center;"><b>新希望·锦粼湖院</b></p> 	<p>计大奖城市商业地产设计标杆。</p> <p>新希望 锦粼湖院项目于成都市双流区怡心街道，天府怡心湖核心片区，集居住、商业、产业为一体。通过建筑的灵活布局形成丰富的社区空间，总图整体布局南北通透，局部围合大中庭，景观资源加持营造湖居生活场景。规划以高品质生活享受之道为标准，打造出一个生态、健康、科技、景观相结合的产业社区。引入国际、前沿、精准的医疗资源和机构，致力打造产城湖栖居范本，宜居生活典范，打造“川内首个国际医旅产城融合新高地”。</p>
<p style="text-align: center;"><b>新城·西宁城北吾悦广场</b></p> 	<p>西宁城北吾悦广场，地处门源路三期，西宁市稀有城市核心圈内的优质地块，涵盖大型商业购物中心、150米塔楼、院街形态的商业街区、吾悦首府都市轻奢豪宅及临街商铺等复合业态，一座真正意义上的优生态、全体验式商业综合体。项目整体规划以一芯、双塔、三园、四馆为基础，从商业配套、商务氛围、园林景观、文化氛围等多维度解决未来客户的生活圈层。以精工建筑，引航未来生活品质。秉承“让幸福变得简单”的初心，为西宁带来丰盛的大城生活，开启幸福人居。</p>
<p style="text-align: center;"><b>OMG 办公室</b></p> 	<p>OMGArchitects 选址在虹桥区位，在古北SOHO塔楼35层。空间设计采用室内设计不常用的灯带作为主要的装饰语言。结合倾斜的幕墙窗户，整体创造出太空舱的氛围。入口的右侧是三维曲线造型的前台。前台采用发光体作为前台基座，让整个前台悬浮在发光体之上。大厅的背景是风景秀丽的中心花园。两侧是抬高的大小会议室。底部灯带将两个会议室限定为独立的空间。可变的玻璃和旋转门让会议室在通透和封闭两种状态自由进行切换。项目已获奖项：第八届 CREDAWARD 地产设计大奖室内设计-银奖</p>

项目	介绍
<p style="text-align: center;"><b>洲宇深圳办公室</b></p> 	<p>洲宇深圳办公室9米挑高入户大厅及整面墙落地窗，将自然光线毫无保留地引入室内。前台可以酣然沐浴自然光线的馈赠。高大开敞的空间格局，让身处其中的人也获得一种开阔爽朗的心境。室内空间多以流动弧线为主。软装搭配也除去棱角的尖锐，用圆润的造型，提升整个空间的舒适感。“涌动而出”的空中会议室是本次设计的亮点。连接会议室的共享阶梯及墙面，以极简的线条，回归内在的自然，勾勒出旋涡之形，好似涟漪，在空间内激荡，恒久生辉，让空中会议室尽收大厅的风景，同时成为一种独特的记忆符号。</p> <p>项目已获奖项：2022 第四届日本 IDPA 国际先锋设计大奖文化办公类一银奖</p>
<p style="text-align: center;"><b>洲宇设计集团蓝润办公室</b></p> 	<p>集团总部位于成都市天府新区华府大道1号蓝润置地广场 T1 写字楼，办公室设计理念环绕“钢、石、木、云”四种元素，以钢为脉，贯穿四层空间的脉络；以石为基，安于磐石，稳于泰山；以木为本，栖于良木，人若参天；以云为意，高瞻远瞩，筹幄风云。巧妙联系钢、石、木、云四种元素，让四层空间既统一又呈现出各自的特色与意境。动线是本次设计的最大亮点：四层空间都塑造了洄游动线，行云流水，完美的流线节奏感，造型曲线和人流动线相互融合，宛若天成。垂直动线彻底打破了横向空间的壁垒，贯穿四层的旋转楼梯，将四个空间灵动的蜿蜒向上连接，让整个公司成为一个拥有共同目标的“一家人”。</p> <p>项目已获奖项：2020-2021 年度 GHDA 环球人居设计大奖（公共空间类）优秀奖</p>
<p style="text-align: center;"><b>宜宾长江之光书屋</b></p> 	<p>长江之光城市书房建筑整体面积约 500 平米，其中图书馆面积 300 平米，可同时容纳 100 人阅读，有书房中央、借还区、儿童休闲区、公益演讲区、咖啡区、阅读区六大功能分区，是集阅读学习、展示交流为一体的复合式文化空间。。未来，还将定期组织讲座、读书会、文艺沙龙、艺术展览等各类特色文化活动，为市民提供多方位、综合性的公共文化服务。该项目是宜宾首个 24 小时城市书房、叙州区建设“幸福宜宾”十大工程项目之一。</p> <p>项目已获奖项：2022 年度四川省优秀工程勘察设计成果-建筑装饰设计三等奖</p>

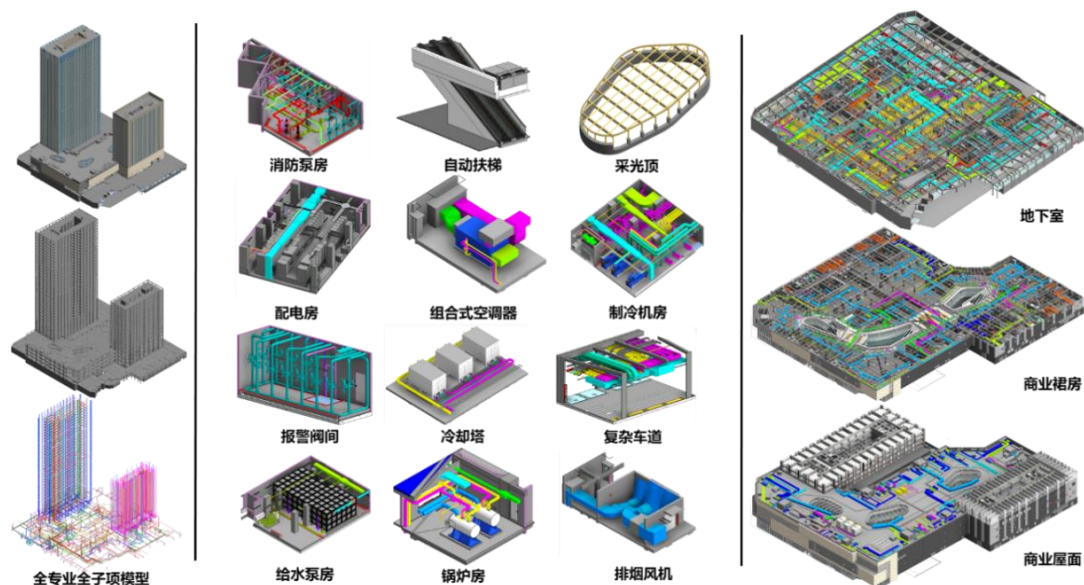
## 2、BIM 设计及产业化

BIM 设计及产业化系公司的特色业务，具备较高的技术含量，系公司未来重点发展的业务。BIM 设计即建筑信息模型（Building Information Modeling）设



计，通过数字化、信息化技术建立建筑工程三维模型，减少二维设计的盲区，提高后期施工及运维的效率，相较于通用建筑设计具备可视化，协调性，模拟性，优化性，可出图性的五大特性。

图：商业综合体 BIM 设计案例



公司具备较强的 BIM 设计的业务实力，在基于 BIM 模型对设备末端进行精准定位及运维管理，使得建筑活动及后期运维更加高效低碳。BIM 正向设计可做到一模多用，只需在初步设计建立的模型上添加各种设计施工参数就可进行设计工作，极大地提高了效率。公司已完成了大量的 BIM 设计作品，部分代表项目情况如下：

项目名称	开发商/建设方	建筑类型	建筑面积 (平方米)
龙湖 南京雨花路	龙湖	公共建筑	311,004.56
龙湖 武汉白沙路时代天街	龙湖	公共建筑	218,920.35
万科 天府国际会议中心二期	万科	公共建筑	167,590.62
保利 春湖生态青城	保利	居住建筑	100,274.66
中海 润山府	中海	居住建筑	53,377.41
龙湖 济南新东站 TOD	龙湖	居住建筑	24,131.86

图：BIM 设计及产业化代表性项目效果图



### 3、综合设计咨询

依托公司的多业态设计能力，公司为客户提供智力支持，接受客户的委托提供项目设计决策支持的综合咨询服务，帮助客户进行建筑成本控制及设计质量提升，降低综合成本并优化设计效果。综合设计咨询业务的开展由公司建筑、结构、给排水、电气、暖通等全专业技术人员参与，业务涵盖装配式建筑咨询、绿建咨询、海绵城市咨询、设计优化咨询等，先后为多家一线房地产开发企业提供综合设计咨询服务。公司部分代表性的综合设计咨询项目如下：

项目名称	开发商/建设方	建筑类型	具体业务
万科·天府万科城	万科	居住建筑	装配式建筑咨询
中海·天府里	中海	居住建筑	装配式建筑咨询
德阳保利·国际城翡丽湾	保利	居住建筑	装配式建筑咨询
龙湖·时代天街	龙湖	公共建筑	绿色建筑咨询
龙湖·星悦荟	龙湖	公共建筑	绿色建筑咨询
港中旅·金堂温泉度假区	港中旅	居住建筑	海绵城市咨询

### 4、智慧生活

为顺应人口结构变化带来的需求升级趋势，公司开拓了智慧生活业务，系公司未来着力发展的业务，主要包括智慧生活系统的设计及相关软硬件产品集成。

随着互联网、人工智能等智能化数字新技术的快速发展，智慧生活属性已成为建筑产业链产品愈加重要且不可缺少的部分。公司目前正大力投资发展智慧生活业务，智慧生活强调人类的生活需求，与公司以建筑物使用者的感受为核心的业务理念相契合。

公司推出“Cloud Home 智慧云家”产品，集成智能生活核心组件，结合丰富的生态应用，通过智慧中控系统实现家庭管理、社区管理、在线健身、智慧购物等生活功能。公司逐步向以智慧生活为主的大建筑设计领域多元化延伸，成为国内智慧生活领域的参与者。

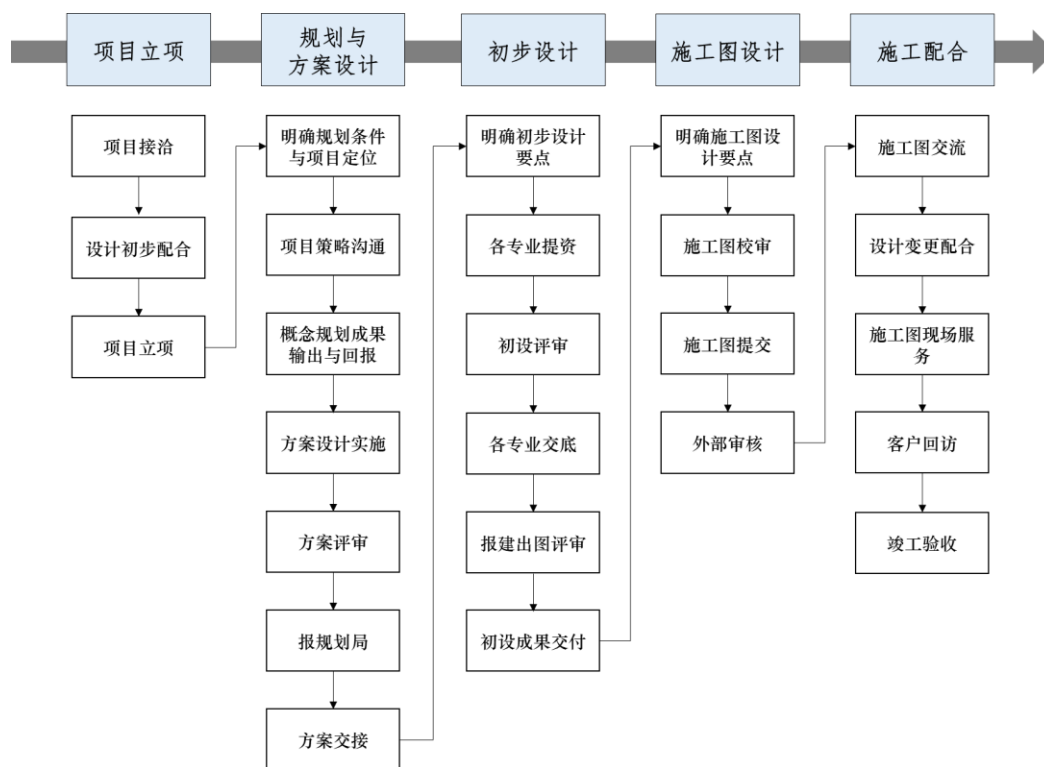
此外，公司在智慧生活业务开展过程中，充分挖掘八零后、九零后及千禧一代对于生活品质、社交与娱乐需求，适时推出了智慧社区、拎包入住及智慧社区等多元化业务，以进一步满足其对于建筑产品年轻化、个性化的需求。

图：“Cloud Home 智慧云家”产品



### （三）公司主要产品业务流程

根据《建设工程质量管理条例（释义）》、《建筑工程设计文件编制深度规定》、《建筑设计服务计费指导》等文件的标准，建筑设计项目在立项后主要划分为规划与方案设计、初步设计、施工图设计及施工配合四个环节，流程图如下：



## 1、规划与方案设计阶段

公司根据合同为客户进行项目规划与概念设计工作，进行基本信息收集，明确规划条件和项目定位，部分合同中会要求公司配合客户进行项目概念规划的报规审核工作。当公司提交的概念方案获客户审核通过后，公司将概念方案成果交付客户，完成概念规划成果的输出及汇报。

在完成项目规划与概念设计工作后，公司设计团队进行方案设计，相应设计图纸初步完成后提交客户进行审稿，并根据客户回复意见修改设计方案，当方案获客户确认通过后，公司将设计成果交付给客户；其次公司配合客户将设计方案报送规划局审核，并根据规划局回复意见修改设计方案，当方案获规划局审核通过后，公司将修改后的方案设计成果交付给客户。报建通过后，继续进行方案深化，使其达到初步设计标准。相应设计图纸完成后需客户进行审稿，并根据客户回复意见修改设计图纸。

## 2、初步设计阶段

初步设计是指方案设计经主管部门审查通过后，设计团队在方案设计的基础上进一步设计，在满足相关专业规范的要求下预先进行施工图部分设计工作，但设计深度还未达到施工图的要求。



### 3、施工图设计阶段

施工图设计是指在初步设计的基础上，设计团队按照相关技术规定及主管部门的批复意见，开展总平面、建筑、结构、设备等各专业施工图设计，需经具备施工图技术审查的独立第三方审图机构审核。该阶段输出的设计成果为设计合同要求的所有专业设计图纸。施工图设计文件为客户供施工单位作施工的依据。

### 4、施工配合阶段

施工配合阶段工作即客户的项目进入施工环节，公司在施工现场提供技术咨询等服务，该阶段工作主要包括设计变更配合、施工图现场服务、客户回访、竣工验收等。

## （四）公司主要业务模式

### 1、销售模式

公司主要通过招投标模式以及客户委托模式两种方式获取业务。

#### （1）招投标模式

公司通过现有的各种业务渠道、招投标网络信息平台等广泛收集相关招标信息。此外，公司在建筑设计行业多年来形成了较好的口碑，部分招标单位会主动向公司发出内部竞标邀请。

#### 1) 公司通过招投标模式获取项目的基本方式

##### ①公开招投标

公司通过各种渠道获取项目招标信息，针对有意承接的设计项目，公司进行项目立项，组织项目投标团队，完成商务条款、技术条款等招标响应要求文件制作。在客户确定公司为中标单位后，公司与客户签订合同并取得业务机会。

##### ②客户内部邀标

客户会在合格供应商名录或较为知名的建筑设计企业名单内选定数位建筑设计供应商，邀请企业报价后进行内部竞标。公司在建筑设计行业多年来形成了较好的口碑，部分招标单位会主动向公司发出竞标邀请。公司通过客户内部竞标等程序取得业务机会。

## 2) 报告期内公司存在部分应履行公开招投标程序而未履行的合同

根据法律法规的规定，发行人的部分客户为国家机关、事业单位以及国有控股企业，该等性质的客户发包的设计合同金额在法定招标最低数额以上的业务时需履行招标程序。

报告期内，发行人及控股子公司相关项目均已按照客户要求履行其采购流程，根据《政府采购法》《招标投标法》等规定应招标但未履行招标程序的项目具体情况如下：

序号	合同名称	收款金额 (万元)	签约 时间	项目进度及是否 存在纠纷及处罚
1	佳兆业·成都佳兆业印月项目建筑方案设计合同	213.99	2021 年度	施工图已交付，项目处于后期施工配合过程中，不存在处罚及纠纷的情况
2	无舍·七里坪项目建设工程设计合同	450.74	2021 年度	项目已完成结算，不存在处罚及纠纷的情况
3	岳阳珍珠山项目方案设计合同书	58.00	2021 年度	甲方未取得土地使用权，项目已终止，并完成前期结算，不存在处罚及纠纷的情况
4	济南市天桥区北水屯路（北湖）项目设计合同（扩初/施工图）	196.96	2021 年度	施工图已交付，项目处于后期施工配合过程中
5	成都金牛 41 亩主体方案设计合同	181.80	2022 年度	合同正常履行，不存在处罚及纠纷的情况

上述应公开招投标但未履程序的原因：①公司经过多年积累已在市场上享有较高的知名度，公司通过与客户履行竞争性谈判、比选、询价以及其他采购流程后，客户根据项目具体情况、公司的经验及成功案例综合考虑，与公司签订项目设计合同。②客户与公司已建立良好的合作关系，因项目工期紧，客户考虑到招投标方式需要时间较长，为避免影响项目进度，未履行招投标程序。

报告期内，公司应招投标而未招投标的项目收入占公司营业收入比例较小。上述项目均已完成项目结算或交付工作成果，公司不存在因未履行招投标程序导致的争议纠纷，不存在因未履行招投标程序而被行政处罚的情形。

### (2) 客户委托模式

公司作为国内技术领先的建筑设计企业之一，在建筑设计相关行业内具有较高的品牌知名度。客户履行内部程序后将项目进行委托，公司接受业主委托后双方签订业务合同，并按照合同约定开展设计相关服务。

## 2、生产模式

公司以“模块化、标准化、数字化、信息化”为生产原则，对各业务部门的生产实施强管控，通过自主研发的项目信息化管理平台实施全过程线上管控。公司在接到项目委托后，首先从设计类型、业务体量以及设计需求的实际出发，依据与客户所签订合同的技术要求、节点设置，并结合生产运营情况进行设计前期准备工作，综合考虑设计人员的专业方向、工作量安排、同类项目经验等因素，审慎选择设计人员组成项目团队。

为保证生产的高质高效，项目组按照统一的模块化、标准化制度开展设计工作。公司结合传统设计生产流程及客户服务触点，将生产流程分解成若干个内外部协作模块，并制定各模块标准化控制要点，通过数字信息化平台软件完成全流程生产和质量把控，实现项目运营及工程设计的模块化与标准化，在提高生产效率前提下保证输出质量，满足客户高效率与高质量的需求。

为保证产品的质量水准，公司制定了完善的质量管理体系。一方面生产团队自身根据标准化文件实施质量控制，另一方面集团技术委员会通过质量管理平台实施全过程质量控制。公司自主研发了质量管理信息化平台，对每个项目开展事前指导、专业评审、综合评审、过程校审、自校、校对、审核、审定八个流程的质量控制。此外，公司亦对项目进行定期抽查质检。

为保证项目的后期服务，公司建立了后期服务工作信息平台，更好地进行客户服务。生产团队在完成设计成果交付后，编制后期服务计划书及后期服务工作日志以控制后期服务工作的开展。通过后期服务工作，公司持续总结客户需求，为后续项目的高效、精准执行提供指导。

## 3、采购模式

公司开展业务的主要采购内容是员工的智力成果，此外，根据采购内容是否与设计项目相关，可将公司采购分为项目类采购和非项目类采购。

### （1）项目类采购

公司项目类采购主要包括设计服务采购及模型图文制作。

设计服务采购主要为项目部分非核心、非关键环节的工作。为进一步提高设

计效率，并为项目时间进度和工作质量提供更加有力保障，在向客户提供建筑设计及其咨询服务过程中，公司将部分非核心、非关键环节的设计工作向供应商进行采购，包括专业设计外协和辅助设计外协两种类型。

模型图文制作主要为效果图制作、打图、晒图、模型制作、以及其他图文制作、打印与装订等服务。项目组根据项目需要，按照公司相关规定报请相应职能部门批准后，在公司的供应商名录中自主选择采购对象。在供应商选择过程中，公司在完成资格审核后，综合考虑价格和服务质量，执行内部比价程序，选择性价比较高的服务商。

## （2）非项目类采购

非项目类采购是指公司的日常办公用品、装饰用品、物业服务等，该类采购由各归口部门负责，并由公司采购部门审批。非项目类采购的产品及服务单项金额相对较小，市场供应充裕、价格及质量高度透明。

## （五）设立以来主营业务、主要产品、主要经营模式的演变情况

自成立以来，公司一直专注于建筑设计及其延伸业务，以通用建筑设计、BIM 设计及产业化、综合设计咨询三大板块为核心业务，为城市发展提供全方位的设计解决方案，主营业务未发生重大变化。

在原有核心业务基础上，公司积极顺应政策倡导方向与行业发展趋势，探索新业态、新模式、新理念、新领域，先后开展智慧生活、TOD 及设计总承包等新兴业务的研究，不断丰富产品类型及服务，为公司业务开拓新增长点。

## （六）主要业务指标

报告期内，发行人主要经营业务指标及变动情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	80,175.08	84,970.74	68,334.11
综合毛利率	38.94%	37.25%	36.43%
净利润	7,121.70	8,628.19	8,843.60
归属于母公司股东净利润	8,015.67	8,791.00	9,498.01
经营活动产生的现金流量净额	3,545.80	-15,658.23	-1,414.47
研发投入占营业收入的比例	1.59%	1.87%	2.27%

报告期内，发行人主要业务指标总体保持稳定，相关变动原因详细情况参见本招股说明书“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、经营成果分析”的相关内容。

### （七）发行人符合产业政策和国家经济发展战略的情况

2023年2月，中共中央、国务院发布《质量强国建设纲要》，提出要打造中国建造升级版，完善勘察、设计、监理、造价等工程咨询服务技术标准，鼓励发展全过程工程咨询和专业化服务。完善工程设计方案审查论证机制，突出地域特征、民族特点、时代风貌，提供质量优良、安全耐久、环境协调、社会认可的工程设计产品。

《“十四五”建筑业发展规划》提出，要加快推进建筑信息模型（BIM）技术在工程全寿命期的集成应用，健全数据交互和安全标准，强化设计、生产、施工各环节数字化协同，推动工程建设全过程数字化成果交付和应用。

发行人作为综合性设计企业，专注于城市发展过程中的建筑设计及其延伸产业，为客户提供的产品及服务涵盖通用建筑设计、BIM设计及产业化、综合设计咨询，契合我国建筑业转型和升级，实现资源集约、环境友好的国家发展战略。

## 二、发行人所处行业的基本情况

公司主营业务为建筑设计产品及服务。根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司所处行业为专业技术服务业（M74）。

### （一）行业管理体制与政策法规

#### 1、行业主管部门与行业协会

建筑设计是建筑工程的基础，不仅关系到建筑的外观、功能、质量、安全和使用年限，优秀的设计、咨询还可以节约建筑成本、降低能耗、缩短工期。因此，建筑设计在人员准入、资质管理和业务开展等方面均受到国家主管部门的严格监管。目前，建筑设计及其相关行业主管部门主要为住建部及地方各级住建管理部门，公司主营业务相关的行业自律组织为中国勘察设计协会。

##### （1）住建部及地方各级住建管理部门

住建部及地方各级住建管理部门对建筑行业的管理，主要体现在制订行业法

规规章、产业政策、产业规划，对行业的发展方向进行宏观调控；制定行业的资质标准，对行业准入实施严格管理并对业务活动进行规范指导；在监督规范市场主体行为的同时承担建筑工程质量安全监管、推进建筑节能、城镇减排等责任。

## （2）中国勘察设计协会

中国勘察设计协会为勘察设计行业自律组织，协会成立于 1985 年 7 月，是经住建部批准、民政部登记的勘察设计行业的全国性社团组织。

中国勘察设计协会主要负责研讨建筑设计相关的理论、方法和技术，总结实践经验；组织搜集、介绍和传递国内外建筑设计的前沿理论、典型经验和项目信息；组织建筑设计从业人员进行继续教育和专业培训；组织和参加国际建筑设计理论与技术的交流等。

## 2、行业主要法律法规和政策

### （1）行业法律法规

目前，我国建筑设计及其相关行业已经形成了包含资质管理、质量及安全管理、节能环保在内的多层次法律法规体系，其中较为重要的法律法规列表如下：

类别	序号	法律法规名称	编制/颁布单位	实施时间
资质管理	1	《中华人民共和国建筑法》	全国人大常委会	2019 年 04 月 23 日
	2	《中华人民共和国注册建筑师条例》	国务院	2019 年 04 月 23 日
	3	《建设工程勘察设计管理条例》	国务院	2017 年 10 月 07 日
	4	《工程咨询行业管理办法》	发改委	2017 年 12 月 06 日
	5	《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》	住建部、发改委	2020 年 03 月 01 日
	6	《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》（征求意见稿）	住建部	2017 年 12 月 26 日
	7	《工程造价咨询企业管理办法》	住建部	2020 年 02 月 19 日
	8	《建筑业企业资质标准》	住建部	2015 年 01 月 01 日
	9	《建设工程勘察设计资质管理规定》	住建部	2007 年 09 月 01 日
	10	《工程设计资质标准》	住建部	2007 年 03 月 29 日
质量及安全管理	1	《中华人民共和国标准化法》	全国人大常委会	2018 年 01 月 01 日
	2	《中华人民共和国安全生产法》	全国人大常委会	2014 年 12 月 01 日
	3	《建设工程质量管理条例》	国务院	2019 年 04 月 23 日
	4	《建筑工程安全生产管理条例》	国务院	2004 年 02 月 01 日

类别	序号	法律法规名称	编制/颁布单位	实施时间
	5	《建设工程项目管理试行办法》	住建部	2004年12月01日
	6	《房屋建筑工程质量保修办法》	住建部	2000年06月30日
节能环保	1	《中华人民共和国节约能源法》	全国人大常委会	2018年10月26日
	2	《中华人民共和国环境保护法》	全国人大常委会	2015年01月01日
	3	《中华人民共和国清洁生产促进法》	全国人大常委会	2012年07月01日
	4	《民用建筑节能条例》	国务院	2008年10月01日
	5	《公共建筑节能设计标准》	住建部	2015年10月01日
	6	《民用建筑节能管理规定》	住建部	2006年01月01日
	7	《建设项目环境影响评价分类管理目录》	环保部	2021年01月01日
其他方面	1	《中华人民共和国城乡规划法》	全国人大常委会	2019年04月23日
	2	《中华人民共和国消防法》	全国人大常委会	2021年04月29日
	3	《工程建设项目勘察设计招标投标办法》	国家发改委等八部委	2013年05月01日
	4	《建筑工程设计招标投标管理办法》	住建部	2017年05月01日

## （2）行业产业政策

建筑行业是我国经济发展的支柱产业，而建筑设计是建筑的灵魂，不仅提供建筑的外形和空间结构，更是塑造人类生存理念和生活方式的有效载体。因此，建筑设计和研发及其延伸行业的发展是推动我国建筑业转型和升级的关键和核心，也是我国建筑业实现资源集约、环境友好的有力推手。近年来，建筑设计行业受到国家和社会大力鼓励和支持，各级政府相继出台了一系列促进行业转型、升级和发展的政策和措施。

发布单位	发布时间	文件名称	政策要点
住建部	2022年1月	《“十四五”建筑业发展规划》	加快推进建筑信息模型（BIM）技术在工程全生命期的集成应用，健全数据交互和安全标准，强化设计、生产、施工各环节数字化协同，推动工程建设全过程数字化成果交付和应用。
国务院	2021年3月	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》	推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造。
住建部、发改委等部委	2020年7月	《关于印发绿色建筑创建行动方案的通知》	到2022年，城镇新建建筑中绿色建筑面积占比达到70%，未来将绿色建筑基本要求纳入工程建设强制规范，提高建筑建设底线控制

发布单位	发布时间	文件名称	政策要点
			水平。推动绿色建筑标准实施，加强设计、施工和运行管理。
住建部、发改委	2020年3月	《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》	对房屋建筑和市政基础设施领域工程总承包项目如何发包和承包以及项目实施提出了系列规范意见，推动工程总承包建设模式的应用。
发改委	2019年10月	《产业结构调整指导目录（2019年本）》	将“节能建筑、绿色建筑、装配式建筑技术、产品的研发与推广”、“建筑信息模型（BIM）相关技术开发与应用”等先进建筑设计、研发、生产技术列为重点鼓励类技术开发项目。
住建部	2019年7月	《装配式混凝土建筑技术体系发展指南（居住建筑）》	深入指导装配式混凝土居住建筑技术体系发展，进一步推动装配式建筑产业化。
住建部	2019年3月	《绿色建筑评价标准》	总结近年来我国绿色建筑方面的实践经验和研究成果，借鉴国际先进经验制定的绿色建筑综合评价标准。将标准适用范围由住宅建筑和公共建筑中的办公建筑、商场建筑和旅馆建筑，扩展至各类民用建筑。丰富评价体系，调整评价方法，实现多目标、多层次评价标准。
国务院	2019年3月	《关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》	提出对工程建设项目审批制度实施全流程、全覆盖改革。到2020年底，基本建成全国统一的工程建设项目审批和管理体系。
自然资源部	2019年1月	《智慧城市时空大数据平台建设技术大纲（2019版）》	推动建筑大数据发展，可服务于建筑设计，加快建设智慧城市。凝练智慧城市时空大数据平台建设管理模式、技术体系、运行机制、应用服务模式和标准规范及政策法规，为推动全国数字城市地理空间框架建设向智慧城市时空大数据平台的升级转型奠定基础。
住建部	2018年9月	《住房城乡建设部关于开展引导和支持设计下乡工作的通知》	引导和支持规划、建筑、景观、市政、艺术设计、文化策划等领域设计人员下乡服务，大幅提升乡村规划建设水平。
国务院	2018年5月	《关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》	在16地试点改革精简房屋建筑、城市基础设施等工程建设项目审批全过程和所有类型审批事项推动流程优化和标准化。
交通运输部办公厅	2018年1月	《关于推进公路水运工程BIM技术应用的指导意见》	围绕BIM技术发展和行业发展需要，有序推进公路水运工程BIM技术应用，在条件成熟的领域和专业优先应用BIM技术，逐步实现BIM技术在公路水运工程广泛应用。

### （3）行业准入资质

建筑设计行业实行资质分级、市场准入制度，不具备相应资质的企业不能承接相应业务。《建设工程勘察设计资质管理规定》中规定：“从事建设工程勘察、工程设计活动的企业，应当按照其拥有的资产、专业技术人员、技术装备和勘察



设计业绩等条件申请资质，经审查合格，取得建设工程勘察、工程设计资质证书后，方可在资质许可的范围内从事建设工程勘察、工程设计活动。”

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》以及《工程设计资质标准》等相关规定，工程设计资质分为工程设计综合资质、工程设计行业资质、工程设计专业资质和工程设计专项资质，各项资质的具体分类标准及说明如下：

工程设计资质序列	等级	业务承接范围及规模
工程设计综合资质	甲	1、承担各行业建设工程项目的设计业务，其规模不受限制；但在承接工程项目设计时，须满足《工程设计资质标准》中与该工程项目对应的设计类型对专业及人员配置的要求。 2、承担其取得的施工总承包（施工专业承包）一级资质证书许可范围内的工程施工总承包（施工专业承包）业务。
工程设计行业资质	甲、乙、丙	1、甲级承担行业建设工程项目主体工程及其配套工程的设计业务，其规模不受限制。 2、乙级承担行业中、小型建设工程项目的主体工程及其配套工程的设计业务。 3、丙级承担行业小型建设项目的工程设计业务。
工程设计专业资质	甲、乙、丙（丁）	1、甲级承担专业建设工程项目主体工程及其配套工程的设计业务，其规模不受限制。 2、乙级承担专业中、小型建设工程项目的主体工程及其配套工程的设计业务。 3、丙级承担专业小型建设项目的的设计业务。 4、丁级仅限于建筑工程设计。
工程设计专项资质	甲、乙、丙	承担规定的专项工程的设计业务

截至本招股说明书签署日，公司拥有“工程设计资质证书-建筑行业（建筑工程）甲级”资质。

#### （4）从业人员职业资格管理

我国建筑设计行业对从业人员实行执业资格注册管理制度，目前与建筑设计业务相关的注册资格主要包括注册建筑师，注册结构工程师、注册公用设备工程师、注册电气工程师等。具体分类及执业范围如下表所示：

名称	等级	执业范围
注册建筑师	一级、二级	一级注册建筑师的执业范围不受建筑规模和工程复杂程序的限制；二级注册建筑师的执业范围不得超越国家规定的建筑规模和工程复杂程序。
注册结构工程师	一级、二级	一级注册结构工程师的执业范围不受工

名称	等级	执业范围
		程规模和工程复杂程度的限制；二级注册结构工程师的执业范围只限于承担国家规定的民用建筑工程等级分级标准三级项目。
注册公用设备工程师	不分等级	暖通及空调工程、动力工程、给排水工程。业务承接的地域范围和规模方面不受限制。
注册电气工程师	不分等级	发电、输变电、供配电、建筑电气、电气传动、电力系统等工程设计

## （二）行业发展概况

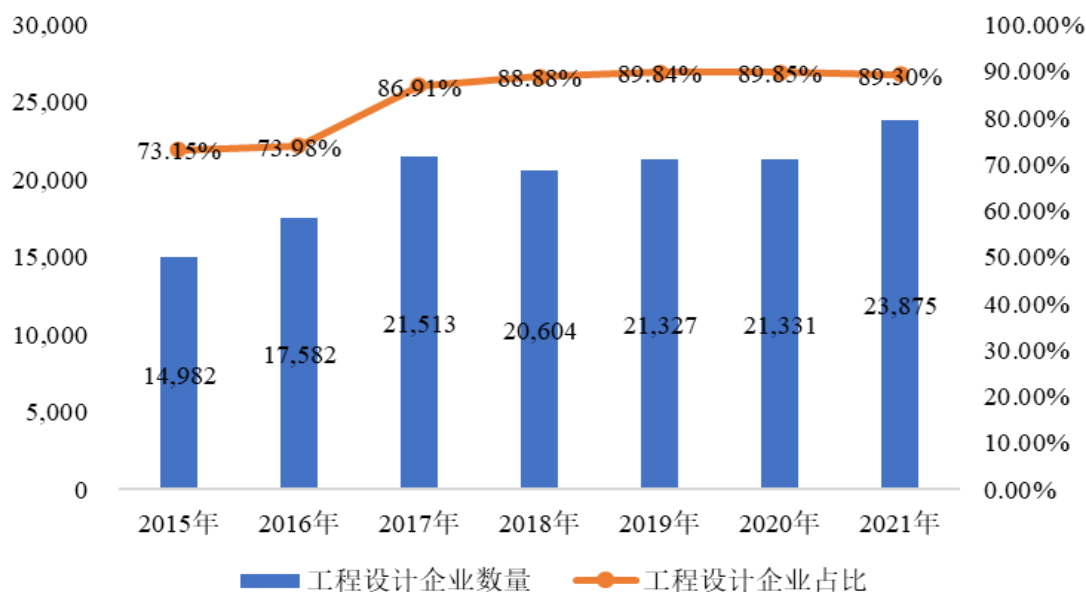
### 1、行业总体发展现状

21 世纪以来，以中心城市为核心引擎的城市群越来越成为国际竞争和分工的基本载体。城市群发展是我国进入高质量发展新阶段和新型城镇化发展下半场的必然要求，也是我国全面提升国家竞争优势的重要抓手。近年来，国家重大区域规划战略高质量推进，京津冀协同发展迈出坚实步伐，长江经济带发展实现共抓大保护、不搞大开发的阶段性目标，粤港澳大湾区建设“1+N”规划政策体系逐步构建，各城市群持续发展壮大，城市群建设明显提速，为中国经济发展提供源源不断的动力。

居住建筑与公共建筑共同提供了城市人群活动场所，系城市发展的核心。而建筑设计是建筑的基础和首要环节，不仅决定了建筑的外观、空间和使用功能，还决定了建筑施工成本、建筑质量安全、建筑施工进度以及建筑能耗等。在建筑产品的生产过程中，建筑设计直接参与项目最初决策阶段与项目完成验收阶段，并以图纸、交底和指导的方式间接影响项目具体实施阶段，贯穿“建筑产品”从决策、规划、设计、实施、验收、使用和维修的全过程，对建设项目起到引领作用和指导作用。因此，建筑设计行业随中国城市建设发展而成长，系支撑中国城市发展的重要行业，亦随着中国城市发展而不断成长。

2015 年至 2021 年，全国工程勘察设计企业数量从 20,480 个增长至 26,748 个，其中工程设计企业数量从 14,982 个增长至 23,875 个，占整体工程勘察设计企业数量比例从 73.15% 提升至 89.30%，核心地位进一步凸显。

图：2015年至2021年工程设计企业数量及其在工程勘察设计企业中占比



数据来源：全国工程勘察设计统计公报

## 2、行业市场规模

2021年3月，十三届全国人大四次会议表决通过了《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，重点提及推动新型城镇化，涉及十九个国家级城市群，确立了6大国家战略，纲要提出“以促进城市群发展为抓手，全面形成“两横三纵”城镇化战略格局，优化提升京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游等城市群，发展壮大山东半岛、粤闽浙沿海、中原、关中平原、北部湾等城市群，培育发展哈长、辽中南、山西中部、黔中、滇中、呼包鄂榆、兰州—西宁、宁夏沿黄、天山北坡等城市群。”以长三角、粤港澳、京津冀、长江中游、成渝等五大城市群为代表，作为我国经济发展的领头羊，在产业升级、制度创新、科技进步等领域发挥引领带动作用。2020年，五大城市群GDP总量达57.1万亿元，占全国GDP总量约56%，人均GDP达9.5万元，与全国均值相比高出约2.5万元。随着上述城市群区域战略规划的实施推进，城市建设所带来的建筑设计市场进一步增长。

图：国家级城市群示意图

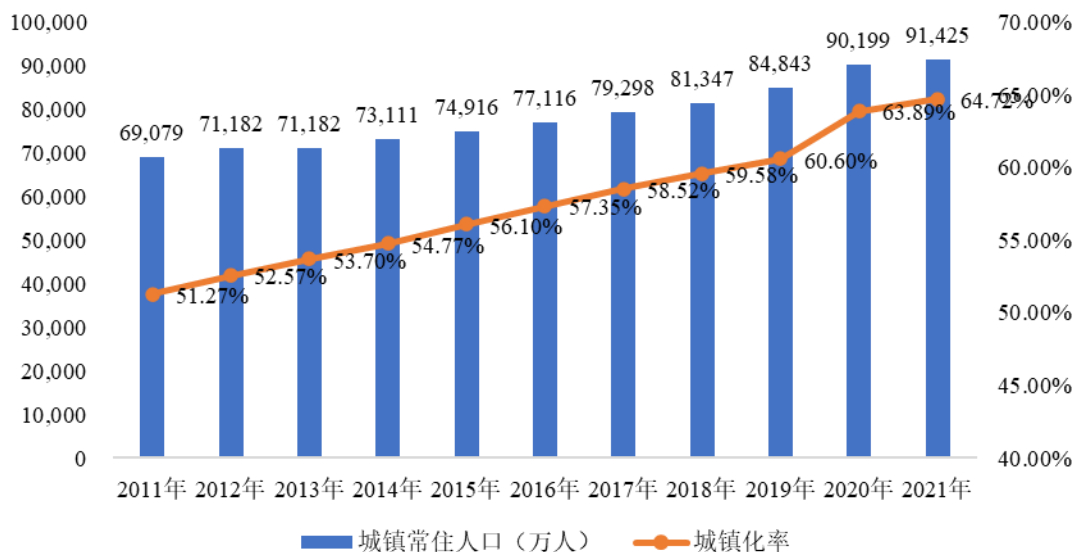


资料来源：国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要

此外，随着国家和社会对建筑质量、节能环保的重视，建筑业逐步转型和升级，促进了 BIM 技术、装配式建筑和绿色建筑等建筑理念和技术在我国的普及，工程总承包、全过程工程咨询及代建项目管理等业态和建造模式也受到各级政府的鼓励和支持。建筑设计是工程建设的首要环节，与建筑业的发展息息相关，建筑业广阔的市场空间和转型升级的趋势，为建筑设计行业及企业的发展创造了良好的市场机遇。

目前，我国正处于城镇化的快速发展期，与发达国家相比，我国城镇化率仍处于较低水平。城镇化率的不断提升，直接推动了建筑业的快速发展。根据国家统计局数据，我国城镇化率由 2011 年的 51.27% 提升至 2021 年的 64.72%。中国社会科学院发布的《城市蓝皮书：中国城市发展报告 No.8》指出，预计到 2030 年我国城镇化率将达到 70% 左右。

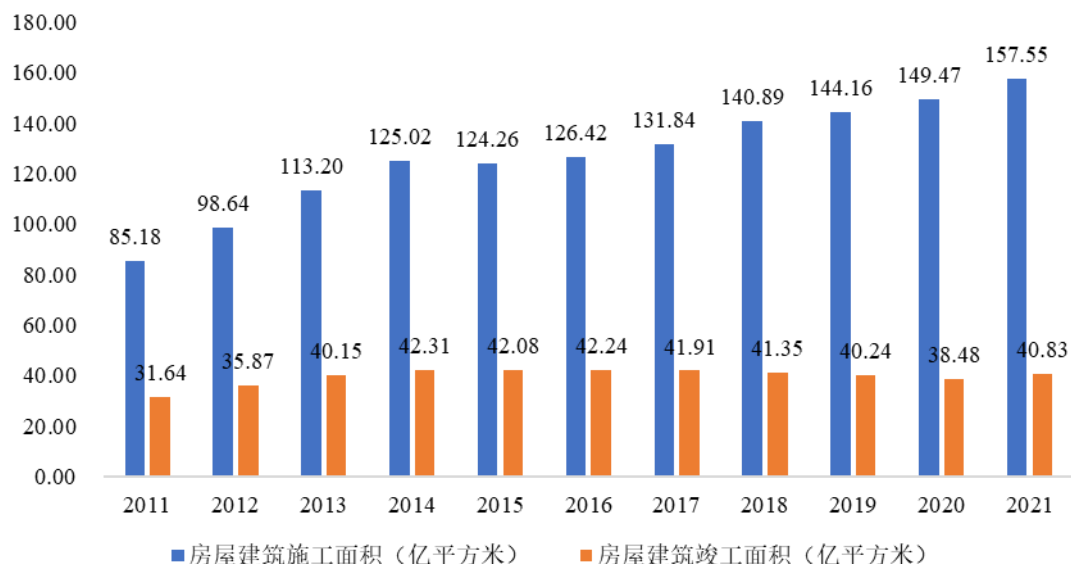
图：2011-2021 年我国城镇常住人口及城镇化率



数据来源：国家统计局

根据国家统计局数据，我国建筑业施工面积从 2011 年的 85.18 亿平方米提升到 2021 年的 157.55 亿平方米，增长率达到 84.96%；竣工面积从 2011 年的 31.64 亿平方米提升到 2021 年的 40.83 亿平方米，增长率达到 29.05%。

图：2011-2021 年全国建筑业施工面积及竣工面积

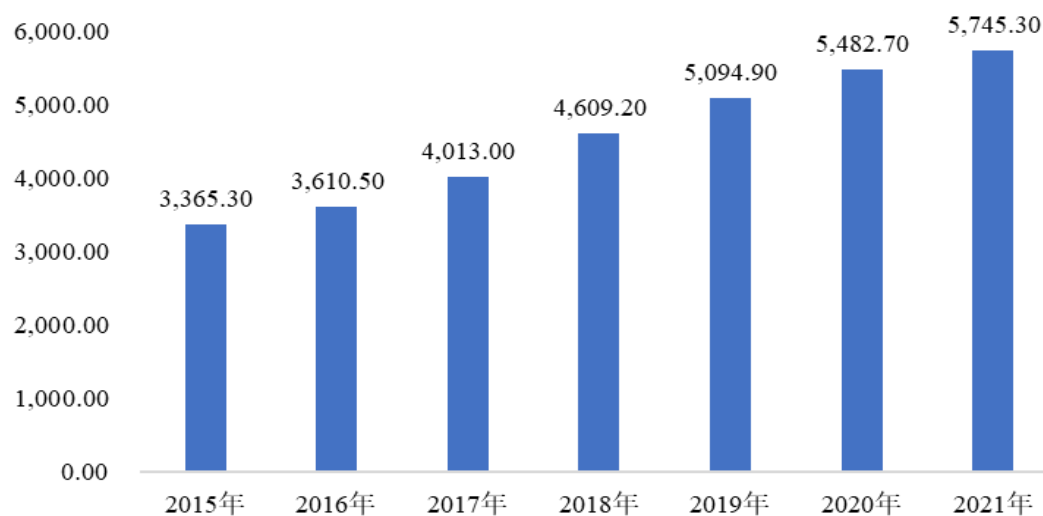


数据来源：Wind

根据《全国工程勘察设计统计公报》，2015 年至 2021 年全国工程勘察设计企业总体营业收入从 27,089.04 亿元增长至 84,016.10 亿元，年复合增长率 20.76%，其中工程设计企业设计收入从 3,365.30 亿元增长至 5,745.30 亿元，年复

合增长率 9.32%，业务规模持续增长。

图：2015-2021 年全国工程设计企业收入增长情况



数据来源：全国工程勘察设计统计公报

公共建筑与居住建筑共同提供了城市人群活动场所，因此公共建筑与居住建筑市场的规模共同决定了建筑设计行业的市场规模。

### （1）公共建筑市场规模

#### A. 商业建筑和办公建筑市场规模

商业建筑作为实现城市基本功能的重要载体，既是城市化进程的重要推动力量，也对城市布局、城市竞争力和城市形象产生重要的影响。因此，商业建筑和办公建筑是公共建筑的重要组成部分。近年来，伴随着区域城市建设的深化、居民消费理念的攀升，我国城市商业地产呈现业态多元化、综合化的转型升级态势，以大型商业购物中心、商业综合体等为代表的现代商业建筑形态逐步兴起，该等建筑通常集餐饮、购物、娱乐、休闲等功能为一体，满足了居民生活的物质生活需要和精神文化追求，并成为展现城市风貌的重要标志。2020年，我国商业营业建筑投资规模达到 13,076.06 亿元，2010 至 2020 年的年均复合增长率为 7.93%。由此可见，商业建筑的持续稳定发展为相关领域建筑设计业务发展提供了广阔的市场空间。

近年来，随着国民经济的快速发展，工业化、信息化进程逐步加快，办公建筑逐渐成为城市中心的重要组成部分。一方面，国内工业从传统以制造、加工业

为主，逐步向互联网、新一代信息技术、智能科技等新兴产业转型；另一方面，随着城市区域功能建设的逐步完善，其在信息、人才、技术、市场等方面资源优势逐渐突出，企业为寻求不同区域之间的资源优势，将总部布局在中心城市或者地理资源优越的地区，而生产制造基地布局在制造成本较低的其他区域，以实现资源的优化配置。上述趋势的出现有力促进了以城市写字楼为代表的办公建筑的投资、建设与发展。

2020年，我国办公建筑投资完成额达到6,494.10亿元，2010至2020年的年均复合增长率达12.33%。因此，我国办公建筑领域投资规模的持续、稳定发展，使得相关领域的建筑设计服务配套需求随之受益。

### B. TOD建筑市场规模

近年来，随着国内城镇化的加速发展，大城市拥堵、通勤时间长、资源高度集中等问题越来越严重。在日本东京和中国香港本岛成功的示范之下，以公共交通为导向（TOD）的模式逐渐进入了决策制定者们的视野中，其核心就是对轨道交通沿线土地资源和车辆基地的综合开发。TOD模式将改变过去城市发展“摊大饼”式的单一集中型城市结构，通过在城市近郊区实施TOD综合开发，形成新的交通枢纽、商业中心和生活中心，构建多中心的城市发展新格局，有效缓解中心城区的人口负荷和资源环境承载压力。北京、深圳、上海等城市由于土地资源稀缺且轨道交通设施发达，TOD模式已经出现了成熟的案例。其他经济发达、人口密度大的城市也紧随其后，对轨交车辆基地的开发已经成为趋势。

根据中国城市轨道交通协会发布的《中国城市轨道交通2020年度统计和分析报告》，截至2020年底，我国共有45个城市开通城市轨道交通运营线路244条，运营线路总长度7,969.7公里。2020年在建线路总长6,797.5公里。截至2020年底，共有65个城市的城轨交通线网规划获批，其中，城轨交通线网建设规划在实施的城市共计61个，在实施的建设规划线路总长7,085.5公里。轨道交通设施的大规模建设将带来大量的TOD设计业务，为行业内企业带来新的发展机遇。

### C.其他公共建筑市场规模

随着人们物质生活水平的提高、消费结构的升级以及老龄化时代的到来，教育、文化、健康、娱乐、养老等行业的快速发展在改善人民生活质量的同时，也

推动了我国教育、文化、体育、娱乐、公共管理、卫生、社会保障领域固定资产投资持续增加，并带动了各地商业综合体、娱乐场所、主题公园、体育场馆、文旅小镇、康乐医疗场所等的公共机构建设需求。因此，近年来国家推出了多项政策以支持基础建设投资。

根据国家统计局的数据显示，2010至2020年，我国全社会固定资产规模从21.88万亿元增长到52.72亿元，年复合增长率为8.32%。随全社会固定资产投资规模不断扩大，公共建筑设计市场容量将持续增加。

与此同时，我国交通运输、仓储和邮政业以及水利、环境和公共设施管理业等基础建设领域的固定资产投资额也在稳步增长，使得高铁站、车站、航站楼等公共建筑项目需求持续释放。

## （2）居住建筑市场规模

### A.传统居住建筑市场规模

居住建筑是城市居民生活、发展的基本要素，也是城市化建设的主要内容。近年来，我国城市化建设的稳步推进带动了我国房地产住宅投资规模的稳步增长。不仅如此，随着人民生活水平的提高，人们对高档住宅的需求也与日俱增。

近年来，我国商品房销售额和销售面积呈现稳定增长的态势，居住建筑已然成为城市建设中比重最大的建筑类型。自2016年以来，全国商品房销售额已突破10万亿，到2021年，全国房地产开发投资额达147,602亿元，同比增长4.4%，其中，住宅投资111,173亿元，同比增长6.4%。未来，城镇化水平的提高将会带来更多的住房需求，从而刺激居住市场的发展，进而持续扩大居住建筑领域的市场容量。

目前，尽管房地产行业整体投资增速有所放缓，中国经济发展仍将处于良好发展机遇期，未来住宅地产仍将保持持续、稳定的发展态势。从长远来看，房地产尤其是住宅地产在带动国民经济增长、改善民生发展方面的重要地位仍未改变，因此，居住类建筑需求的持续增加将对建筑设计行业起到较大牵引作用。

### B.租赁及保障性住房建筑市场规模

在保障性住房方面，“十三五”规划指出，要提高住房保障水平，统筹规划



保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，多渠道筹集公共租赁住房房源，逐步加大租赁补贴发放力度。同时，在《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》更加明确指出，加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利；加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益；有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策；以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。

2018 年 5 月，在扩大“有效供给”的政策导向下，住建部明确要求一二线城市在住房发展规划编制时，“增加有效供给，提高中低价位、中小套型普通商品住房供应比例，大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应，在新增住房用地供应中的比例达到 50% 以上”。针对租赁住房，国务院、住建部陆续颁布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》、《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》等相关产业政策，大力支持租赁住房建设并鼓励租赁住房消费。租赁住房市场的开启与发展，成为激活房地产新周期的关键，也成为长效机制的重要组成部分，将为居住建筑市场的发展提供新的驱动力，从而进一步推动建筑设计行业的发展。

### **（3）存量建筑改造市场规模**

在我国，建筑设计行业的存量市场需求主要表现为对现有建筑市场的设计改造升级。当前，我国面临调整产业结构、提高工业化水平、提倡绿色环保、节能减排的发展机遇期，对居民生产、生活的环境质量提出越来越高的要求。存量工业建筑、居民住宅的更新改造给建筑设计行业带来巨大的市场容量。

2020 年 7 月，国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，要求按照党中央、国务院决策部署，全面推进城镇老旧小区改造工作，满足人民群众美好生活需要，推动惠民生扩内需，推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展。要求到 2022 年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成 2000 年底前建成需改造城镇老旧小区改造任务。

2021 年底，我国常住人口城镇化率为 64.72%，明显低于发达国家 80% 的平均水平，还有较大的发展空间。在城镇化建设中，需要持续地优化城市空间结构和管理格局，按照改造更新与保护修复并重的要求，加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善人居环境。

城镇化水平的持续提高，以及国家大力推进绿色节能建筑发展，使得大量存量住房的升级改造或拆迁，这将有利于推动我国建筑设计市场空间的深入拓展。在新型城镇化进程中，随着新城建设的不断深入，原有老城区的规划利用、市政交通、建筑布局及居住环境等方面存在的问题日益突出，市政设施老化、建设用地紧缺、存量土地利用粗放等方面的矛盾不断凸显，因此，城市旧城改造需求快速增长。进而，随着旧城改造的需求的增长，建筑设计行业相关存量市场需求将加速释放。

### 3、行业发展前景

#### （1）新型城镇化建设进程为建筑设计行业提供增量市场需求

城市群作为未来城市发展的重要发展形态，首要实现的是基础设施的互联互通，强调产城融合发展理念，要求各个城市基于自身功能定位将产业、生态、文化、技术等因素融入城市建设中，带动城市建设与管理方式革新。城市建设与管理要求新模式的开启、推进与优化势必会为建筑设计行业指明新的发展方向。近年来，《长三角地区一体化发展三年行动计划（2018-2020 年）》《粤港澳大湾区发展规划纲要》等政策相继出台，推动粤港澳大湾区、长三角一体化等区域规划持续深入。伴随着我国区域经济发展战略的持续深化，国内主要经济圈（区）的核心城市及周边区域面临着良好的经济增长和城市化发展机遇，由此带来核心区域建筑设计行业的蓬勃发展。

根据中国社会科学院发布的《城市蓝皮书：中国城市发展报告 NO.8》，预计到 2030 年我国城镇化率将达到 70% 左右，相较于目前发达国家平均 80% 的城镇化水平仍有较大差距，我国仍具有巨大的城镇化潜力。城镇化进程的不断推进对我国的城市建设提出了更高的要求，而城镇化进程中所必须的新型住宅、配套的城市基础设施及公共服务设施的建设，将为我国建筑设计行业稳定的市场需求

提供强有力的支撑。此外，我国亦大力倡导旧城改造，即将原有城市建筑进行改造升级。因此，不断推动的新型城镇化进程将持续为建筑设计产业提供增量市场需求。

### （2）建筑师负责制与 EPC 总承包模式将提高建筑设计产业链价值

2017 年以来，我国政府在持续推进 EPC 总承包模式基础上，试点“建筑师负责制”改革。建筑设计作为建筑施工的前端步骤，具备成为工程总承包商的天然优势，由建筑师担任“总指挥”角色可使建筑师的设计理念完整呈现，建筑设计的引领地位将大幅提升。建筑设计师主导地位的充分发挥，更好的满足客户需求，从而最终达到提高建筑品质的目的，同时将提高建筑设计产业链价值，亦带动建筑设计行业市场空间增长。

### （3）碳中和政策背景下绿色建筑市场将显著提升

我国是全球最大的碳排放国，十四五规划提出至 2030 年碳达峰，2060 年碳中和。而建筑在全生命周期内排放的温室气体约为全社会排放量的 50%左右，2020 年 7 月住建部、发改委等多部门颁发《绿色建筑创建行动方案》，到 2022 年，城镇新建建筑中绿色建筑面积占比达到 70%。在碳达峰碳中和目标的实施推动之下，绿色建筑的开发将进一步加大，从而给建筑设计行业带来新的业务机会。

### （4）乡村振兴战略为建筑设计产业带来新的发展机遇

近期我国取得脱贫攻坚的战略性胜利，也开启了全面实施乡村振兴的新里程。我国乡村地域辽阔，劳动资源充沛，通过实施乡村振兴战略，统筹并科学配置城乡资源，化解城乡二元矛盾，将是我国新时期的重要发展任务。我国乡村有近六亿农村常住人口，农房节能改造建设、公共服务设施配置、基础设施提升、人居环境整治，生态保育和修复等，都属于乡村振兴的实施范畴，将为行业发展创造广阔的市场纵深。

国家提出了建设“美丽中国”、践行“绿水青山就是金山银山”、大力实施“乡村振兴战略”等发展理念，引领绿色生态发展。2018 年，中共中央、国务院印发《乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》，提出到 2020 年，乡村振兴的制度框架和政策体系基本形成，各地区各部门乡村振兴的思路举措得以确立，全面建成小康社会的目标如期实现。到 2022 年，乡村振兴的制度框架和政策体系

初步健全。因此，乡村振兴市场蕴含着巨大的潜力。

#### （5）新理念、新技术提升建筑设计产业附加价值

国务院发布的《关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》对创意设计与相关产业融合发展提出明确要求，创意设计第一次成为中国国策的重要内容，在我国目前推进各行业转型升级的背景下，创意设计将成为重要推动力。以节能降耗、成本控制、工期考核、施工组织和全生命周期管理等要素为内核的新型设计理念，已成为建筑行业的重要考量因素，包括装配式建筑、BIM 设计、绿色建筑在内的新型建筑设计技术受国家鼓励和支持的新技术的广泛应用使国内设计企业的整体技术能力显著增强。新技术也逐渐成为未来建筑行业的主流，部分城市甚至规定了装配式建筑普及的比例。因此，新理念、新技术提升建筑设计产业能够为城市建设的附加价值，为建筑设计产业带来新的增长点。

#### （6）金融政策多管齐下助力市场信心恢复

2022 年 12 月 15 日至 16 日在北京举行的中央经济工作会议指出，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。本次中央经济工作会议把支持住房改善视为扩大内需的重要任务。总需求不足是当前经济运行面临的突出矛盾，居民的改善性住房需求是刺激总需求的重要抓手。自 2021 年中开始，部分地产企业陆续出现信用风险，也触发了销售和交付的恶性循环。当前，三支箭政策效果越来越明显，房地产企业普遍有望补充资本金，在政策扶持下逐渐恢复在债券市场的融资功能。在政策的积极作用之下，积压的住房需求有望有序释放。建筑设计作为房地产产业链上重要一环，有望在强劲的政策之下走向平稳。

### 4、行业发展趋势

#### （1）建筑设计趋向年轻化、个性化

随着人口结构逐渐变化，八零后、九零后及千禧一代等人口逐渐成为社会活动与消费的主力群体，引导新一轮消费需求升级。八零后、九零后及千禧一代等人口的需求与传统的建筑设计产品存在较大差异，需求趋向年轻化、个性化，更

注重品质生活、社交与娱乐需求，由此衍生了智慧生活、智慧社区、拎包入住等新型需求。未来对建筑的需求不仅仅满足于基本的场所需求，对建筑的智能化、娱乐性、环保节能等方面有更高的要求，建筑设计作为建筑业的前端和核心环节，可在前端完成设计以更好满足新型需求。因此，未来建筑设计产品将在自我迭代的过程中为行业发展带来新增长点。

#### （2）下游行业变革推动设计产业生产模块标准化

在地产行业宏观调控升级的背景下，地产行业发展模式已逐步转变为高质量精细化管理，因此对其建筑设计供应商的产品质量及服务水准有更高的要求。随着建筑设计行业集中度提高，大型建筑设计企业逐渐完成全国化布局，建筑设计产品的生产模式将发生变革，生产流程将趋向于模块化及标准化以保证全国化布局下建筑设计产品质量与服务水准。

#### （3）建筑设计更加注重绿色环保、节能降耗

2020年9月，我国在联合国大会上提出二氧化碳排放力争于2030年前“达峰”，力争在2060年前实现“碳中和”。我国建筑设计行业的存量市场需求主要表现为对现有建筑市场的设计改造升级，在推动“碳达峰”及“碳中和”的政策背景下，我国建筑产业面临结构调整、提高工业化水平、提倡绿色环保、节能减排的发展机遇期，未来建筑设计将更加强调注重绿色环保与节能降耗，通过合理的建筑设计手段对建筑物进行设计改造以降低建筑成本、减轻对环境的负面影响、实现人与自然的和谐相处是我国建筑设计行业重要的发展方向。

#### （4）建筑设计产业技术数字智能化

建筑设计行业技术高速发展，为设计企业及下游房地产与施工企业在节约成本、项目决策、优化质量、整合资源等方面提供了有利的发展方向。建筑理念的发展推动了技术的进步，数字化和智能技术逐步进入建筑行业，BIM技术、协同设计平台等技术在建筑设计行业将成为必不可少的工具。

### （三）行业进入的主要壁垒

建筑设计行业的主要壁垒包含资质壁垒、技术理念壁垒、人才壁垒、规模壁垒与管理壁垒。

## 1、资质壁垒

资质壁垒是建筑设计行业的基础壁垒。我国对建筑设计行业实行资质管理，对各类型业务资质进行等级分类和管理，从资历、设计经验、技术条件及管理水平等方面审核并颁发资质证书，企业只能在资质许可范围内开展业务。因此，建筑设计企业取得主管部门颁发的合格资质证书是进入建筑设计行业的基本门槛。

## 2、技术理念壁垒

建筑设计直接影响建筑的质量，未来建筑的设计风格及功能性会随着年轻一代主力消费群体的喜好逐渐发生改变，对建筑的智能化、娱乐性、环保节能等方面有更高的要求。当今社会八零后、九零后及千禧一代等人口逐渐成为社会活动与消费的主力群体，需求趋向年轻化、个性化，建筑设计理念亦需随之变化以适应变革。具备符合新型需求的设计理念系建筑设计企业在行业发展变革过程中保持竞争力的首要因素。

此外，建筑设计需要结合建筑美学、结构力学、工程力学等多个学科的专业技能知识，同时需要计算机软件等专业工具的支持，未来建筑设计产品将加速迭代发展，对建筑设计技术提出了更高的技术要求，具有较高的技术壁垒。技术能力的发展需要长期的积累和大量项目实践，大型建筑设计企业在品牌客户、复杂项目经验等方面具有丰富的技术积累。因此，建筑设计行业具备较高的技术壁垒。

## 3、人才壁垒

建筑设计企业的核心是专业人才，要求设计人员具有深厚的理论功底和长期的实践积累。我国对建筑设计专业人员实行执业资格注册管理制度，《中华人民共和国注册建筑师条例》、《注册结构工程师执业资格制度暂行规定》等法规明确了注册建筑师、注册结构工程师等专业人员的等级分类、注册方式、执业范围等。此外，随着智慧生活、智慧社区、拎包入住等新型需求的诞生，建筑设计领域与新型需求领域的复合专业人才团队能够帮助建筑设计企业在行业变革中保持竞争力。因此，拥有建筑设计专业技术扎实、创意能力优秀且具备项目经验丰富的复合专业人才团队是推动建筑设计企业可持续发展的关键。

## 4、规模壁垒

规模壁垒是建筑设计企业做大做强的主要壁垒，制约中小区域建筑设计企业

发展成为全国性建筑设计企业。随着地产行业发展模式向高质量精细化管理转变，更加倾向于对建筑设计产品进行集中采购，对其建筑设计供应商的历史业绩成果、品牌知名度、本地化服务及产品质量有更高的要求，无一不对建筑设计企业的规模有较高的要求。大型建筑设计企业通常已建立较为完善的全国化布局、管理体系、质量控制体系，能够在异地业务拓展的同时保证产品输出质量与服务水准。因此，建筑设计行业具备较高的规模壁垒。

## 5、管理壁垒

管理能力决定建筑设计企业在全国化布局的效率，亦影响异地业务拓展的产品质量。随着中小建筑设计企业实施全国化布局战略，逐步建立分子公司以提供本地化服务，对于分子公司经营层面及项目执行的管理能力具有较高的要求，需要建立标准化产品制度、完善的经营管理与质量管理体系匹配其扩张。因此，建筑设计行业具备较高的管理壁垒。

### （四）影响行业发展的有利因素和不利因素

#### 1、影响行业发展的有利因素

##### （1）城镇化建设进程持续推动

国家持续推动城镇化建设，城镇化进程是推动建筑生产高增长的主要动因。近年来，我国国民经济总体保持了平稳较快发展的良好态势。2005年至2019年间，国内生产总值持续增长，2020年全年国内生产总值1,015,986亿元，比上年增长2.3%。2020年房地产开发投资141,443亿元，比上年增长7.0%，占国内生产总值比例达13.92%。十四五规划指出到2025年中国常住人口城镇化率将提高到65%，未来城镇住房建设规模将持续保持增长，建筑设计行业作为住房建设产业链上的核心行业之一将直接受益。此外，在城镇化的发展过程中也将推动我国公共建筑和商业综合体的建设需求，从而为建筑设计行业提供了巨大的市场空间。资源集约、环境友好等生活理念的出现和普及，亦为建筑设计行业的创新和发展提供了良好的市场机遇。

##### （2）产业政策红利持续释放

近年来，国家持续释放建筑设计行业的产业红利。国家积极支持绿色建筑、BIM和装配式建筑等新型建筑设计技术的发展与应用，推动建筑设计技术的革

新。其一，国家对绿色建筑等项目进行财政补贴以推广绿色建筑的生产应用。其二，各地均积极推广适合建筑产业化的新型建筑体系，支持集设计、生产、施工于一体的工业化基地建设，推广适合工业化生产的预制装配式混凝土、钢结构等建筑体系，加快发展建设工程的预制和装配技术，提高建筑工业化技术集成水平。国家各类产业政策的出台推出给建筑设计行业未来发展带来巨大的潜在空间。

### （3）数字化、信息化、智能化等技术快速发展

随着社会基础设施的数字化、信息化、智能化等技术发展逐步成熟，将为建筑设计产业提供更加高效低成本的生产工具。目前包括 BIM 设计软件、各类协同平台、质量管理平台、私有云在内的新型技术工具已初步应用到建筑设计产业的生产，未来新型技术将深度融入建筑设计产业的生产过程，实现降低生产成本与提高产品质量的效果，有利于建筑设计产业的转型升级与业内企业的规模化发展。

### （4）建筑产业链上下游整合

建筑产业涉及面广，产业链长，上下游及配套环节较多，技术创新日新月异，单一主体难以掌握各环节的核心技术和资源。经过多年发展，我国建筑产业链生态环境和配套环节日渐完善，行业交流和技术互动增多，资源整合和协同发展意愿明显。近年来，国家对建筑业转型和升级的引导，促进了新型建筑业态和理念的发展，进一步激发了建筑业的活力和创造力。国家和社会对建筑设计价值创造的认同度越来越高，为建筑设计行业提供了更广阔的价值载体，有利于行业及企业的发展和壮大。

## 2、影响行业发展的不利因素

### （1）房地产宏观调控政策

近年来，为了抑制房价上涨过快，国家采取了税收及行政等一系列手段对房地产行业进行宏观调控。这些宏观调控政策一方面影响到开发商的开发规模和开发进度，另一方面使得房地产开发商面临资金紧张，支付能力下降的局面，从而影响到建筑设计企业的业务拓展和资金回笼，将加快建筑设计行业竞争格局的变革。此外房地产开发商将更加注重资金管理，更加要求建筑设计的质量与成本控制，因此建筑设计行业的竞争白热化加剧，将淘汰抗风险能力弱及技术能力差的



中小建筑设计企业。

### （2）复合型专业人才稀缺

建筑行业兼具创意性和工程性特征，复合型专业人才对于大型建筑设计企业至关重要。经过多年发展，我国建筑行业已经形成一批数量庞大的从业队伍，但目前建筑行业处于快速发展和创新时期，新型理念、技术和业态逐渐普及，具备新型需求开发能力的建筑设计产业复合型高端人才日趋不足。根据《2019 年全国工程勘察设计统计公报》，2019 年全国工程勘察设计行业年末从业人员具有高级职称的人员 42 万人，占从业人员总数的 9.2%；具有中级职称人员 72 万人，占从业人员总数的 15.5%；中高级职称人员总体占比不高。高端复合型专业人才储备不能满足行业快速发展的需要，在一定程度上限制了行业尤其是新兴业务的快速发展。

### （3）资本不足

建筑设计属于轻资产服务型行业，融资渠道较为单一，难以获得满足市场机遇和发展前景所需的资本支持，尤其是民营企业，主要依靠自身积累滚动发展，业务规模和发展速度受到资本不足的限制。此外，随着房地产行业集中度的提高，建筑设计行业面临转型升级的机遇和挑战，大建筑领域设计能力、BIM 技术、绿色建筑、工程总承包等新型理念、技术和业态的快速发展，均需要充足的资本投入。

## （五）行业技术水平及技术特点

建筑设计的技术水平和特点主要体现在创意能力、工程技术和生产技术三个方面。

### 1、创意能力

创意能力是设计企业核心竞争能力之一，主要体现为概念规划和方案设计能力。经过多年发展，在现代建筑方面我国建筑设计行业总体创作和技术能力已处于较高水平，但在概念规划和方案设计方面，与国外知名同行相比，仍存在一定差距。

## 2、工程技术

建筑设计具有工程属性，需要综合应用建筑史学、建筑美学、结构力学、工程力学、物理学等多个学科的专业技能。我国居住建筑、公共建筑等产品的设计市场的快速发展，推动了我国建筑设计行业总体技术水平的提升，尤其是在超高层、复杂公建设计等领域，技术进步明显。另一方面，近年来 BIM 技术、装配式建筑、绿色建筑、工程总承包等新型理念、新技术和新业态的快速发展，成为行业技术进步的引擎，建筑行业的工程技术属性愈发明显，技术水平日益提高。

## 3、生产技术

生产技术的高低直接决定了设计产品的质量，目前我国建筑设计行业主要通过绘制图纸展现产品，生产手段主要经历了手工制图、计算机辅助制图再到计算机辅助设计三大阶段。高性能计算机的普及、互联网和协同技术的发展，异地、协同、虚拟设计等技术工具得到广泛应用，具有可视化、智能化和网络化等特点，提高了产品开发速度，降低了生产地点的局限性，并缩短了产品开发周期，使得设计活动更好开展。

此外，行业生产技术正在发生较大的变革，BIM 技术的出现和应用可能彻底改变行业的生产方式。BIM 技术通过数字信息仿真模拟建筑物所具有的真实信息，以建筑工程项目的各项相关信息数据作为基础建立起三维的建筑模型。它具有信息完备性、信息关联性、信息一致性、可视化、协调性、模拟性、优化性和可出图性等优势。

### （六）行业特有的经营模式

根据服务范围的不同，建筑行业的经营模式大体上有以下三种类型：

#### 1、单项业务经营模式

单项业务经营模式只专注建筑设计中的某一环节（如方案设计、初步设计、施工图设计等），或者只针对建筑工程的某一特定领域提供服务。采取该经营模式的建筑设计企业一般基于对细分市场和自身专业定位的了解，向专业领域纵深发展，其规模大小不一，在特定领域开展业务，培育竞争比较优势。

## 2、综合业务经营模式

综合业务经营模式需要较为全面且等级较高的业务资质，通过不断地业务延伸和拓展，参与方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合等多个业务环节，或提供工程咨询、建筑设计、城市规划、市政工程、幕墙设计等多项设计服务，并实现跨地域、跨行业和跨专业的业务拓展。

## 3、全产业链经营模式

该模式多以工程总承包和全过程工程咨询形式存在，其服务范围包括项目建设全过程，贯穿建筑设计、生产采购、工程施工、项目交付等环节。采用该种经营模式的企业一般是资金实力雄厚的大型企业或具有全产业链拓展优势的企业。

### （七）行业的周期性、区域性和季节性特征

#### 1、周期性

建筑设计及其相关行业发展周期与建筑业投资规模密切相关，而建筑业投资规模主要受固定资产投资规模的影响。我国固定资产投资规模与国民经济发展、城镇化进程正相关。因此，受宏观经济发展周期的影响，建筑设计行业存在一定的周期性。

#### 2、区域性

由于服务的及时性、便利性和成本等原因，建筑设计具有一定的服务半径，加之需要对地方文化特色、建筑风格深入了解，导致建筑设计行业具有区域特征。此外，建筑设计行业的发展初期，以各级国有设计企业为主，导致存在一定的市场分割，这种格局目前尚未完全消除。虽然建筑设计行业具有一定区域性，但这种特征正在逐步弱化。一是随着人才储备的提升以及组织管理能力的提高，越来越多的建筑设计企业，尤其是具有规模优势和品牌影响力的企业，也在不断提高异地市场开拓能力；二是工程招投标制度已经广泛推行，地方性建筑设计企业的区域优势被逐渐削弱。

#### 3、季节性

设计项目的进展取决于客户对项目的总体规划和进度安排，由于气候、春节和工作规划等原因，我国建筑业具有一定季节性，上半年建筑工程的施工量往往

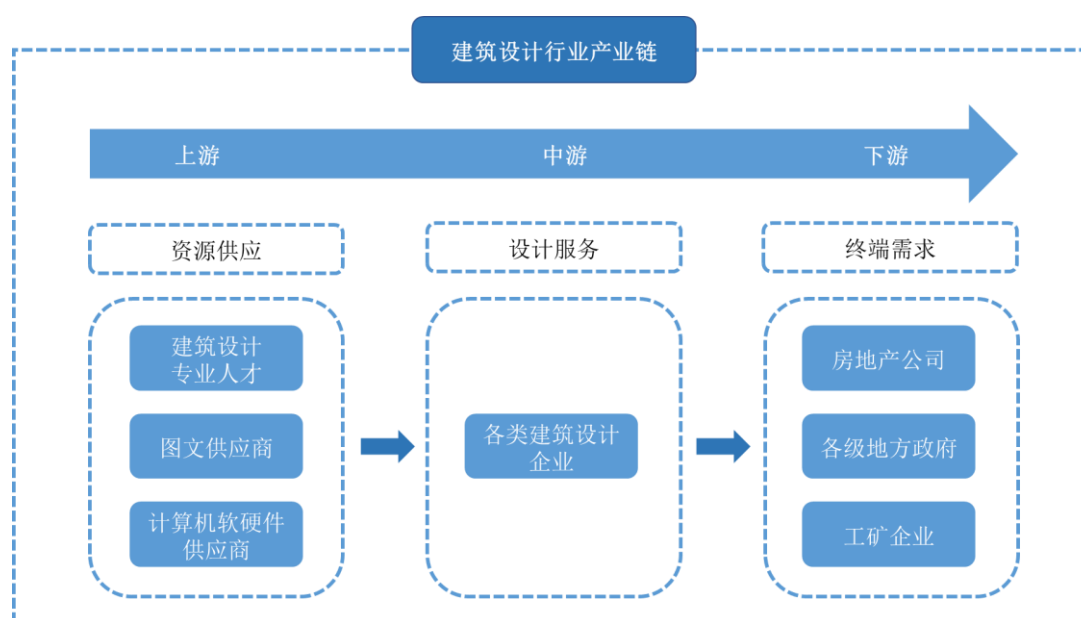
低于下半年，导致建筑设计行业在合同获取、结算、成果交付方面存在一定的季节性。

### （八）行业与上下游产业之间的关系

建筑行业产业链长，环节较多，建筑设计企业与其他环节参与者共同服务于开发商或者投资方，建筑设计行业及其企业的发展不仅受上下游影响，也受建筑产业其他环节的影响。

建筑设计行业属智力资源密集型行业，具有重人力、轻资本的特点，建筑设计企业向上游市场采购人才资源服务及工作必须的计算机软、硬件，向下游市场输出工程设计咨询服务。建筑设计行业上游主要包括建筑设计相关专业人才、图文供应商、建筑设计软硬件供应商等；中游市场参与者为各类建筑设计企业，包括专业建筑设计院、国有建筑设计院、民营建筑设计企业、外资建筑设计企业等；下游主要涉及房地产开发公司、地方政府、工矿企业等各类有建设开发需求的市场主体。此外，随着智慧生活、智慧社区与建筑设计产业链的融合，将使得建筑设计上下游产业发生一定的变化，亦随之影响建筑设计产业的发展。

图：建筑设计行业产业链



## 三、发行人在行业中的竞争地位

### （一）行业竞争格局

我国建筑设计企业数量庞大、市场化程度较高，整个建筑设计行业呈现出多

元化竞争的局面，参与主体包括外资设计机构、国有大型设计院、民营设计企业、高校设计院等。

外资建筑设计企业拥有知名国际品牌，资源整合及研发能力突出，在承接高端项目方面具备明显优势，偏重方案设计业务。进入二十一世纪以来，外资建筑设计企业在中国市场处于本土化扩张阶段。在中国经济高速增长的二十一世纪初，境外设计业深入到国家标志项目和大量民营地产业项目。

国有大型设计院，是指各部委属设计院与部分省会城市的设计院等。这些设计研究院数量较少，但是技术力量雄厚、人员数量多、市场占有率高。而且，国家主要的大、精、尖项目基本由大型国有设计院完成。目前，规模较大的三家国有设计院分别为中国建筑设计研究院、北京市建筑设计研究院和上海现代建筑设计研究院。

民营设计企业起步晚，发展速度迅猛。目前，民营企业的发展已经进入了快车道，在过去的十年中，我国在建筑设计行业民营企业中出现了一大批优秀的民营设计院。民营设计院在过去的十多年中，在业务拓展、规范化管理、规模化发展以及资本运作等方面进行了长期探索和实践，积累了丰富的经营经验。

高校设计院依托高校人才密集的优势，立足于研发平台，为学校提供科技成果转化的同时也成为学校重要的教学实践基地和重点校办科技产业。近年来，部分高校设计院已一跃成为国家级骨干设计单位。

随着新型城镇化的迅速发展，近几年民营设计院迅速崛起，原来国有设计院独大的局面逐渐发生变化。相较于国有大型设计院和高校设计院，大型民营设计企业体制更加灵活，相较于外资设计企业，大型民营设计企业更加适应国内本土的建筑设计风格。大型民营设计企业正凭借其独有的优势迅速崛起，竞争格局逐渐产生变化。

## **（二）公司竞争地位**

### **1、公司业务规模处于国内建筑设计企业领先地位**

报告期内，公司多次获得行业内权威奖项，业务规模已跻身国内建筑设计企业前列。公司获得的全国性设计类大奖有中国勘察设计协会民营企业分会——民营十大榜单和专业榜单 2020-2021 住宅建筑专业榜第三名、中国勘察设计协会民

营企业分会——民营十大榜单和专业榜单 2021-2022 住宅建筑专业榜第四名&商业综合体专业榜第六名、2023 中国房地产 500 强设计类首选服务商品品牌——幕墙咨询及设计类首选品牌 TOP10、中国图学学会——全国 BIM 大赛设计组奖项、PIO 第三届环球地产设计大奖先锋践行者、GHDA 环球人居设计大奖、全国人居年度创意建筑设计奖、DI 中国建筑设计市场排行榜建筑设计榜-年度最佳住宅品牌设计企业、2019 年全国优秀勘察设计企业、2019 年年度十佳设计机构等荣誉。

公司获得的国际性奖项有 IPA 国际地产大奖、世界建筑节 WAE 奖项、IDA 美国国际设计大奖、美国缪斯 MUSE 设计大奖、世界建筑社群网大奖“World Architecture Awards”、伦敦设计奖（London Design Awards）、全球未来设计大奖（Global Future Design Awards）。

公司获得的省内重要奖项有四川省勘察设计协会——四川省优秀工程勘察设计成果奖项、四川省建筑业协会——四川省建设工程 BIM 应用大赛奖项、四川省土木建筑学会——李冰奖绿色建筑设计大赛奖项。

公司具备完善的设计团队配置，项目经验丰富，在设计创作、项目管理和质量控制等方面建立了较为完善的管理体系，业务从西南逐步拓展至全国区域。

## 2、公司是少有的率先实现全国化布局的建筑设计企业

洲宇设计是少数已经实现全国多区域化布局的建筑设计企业，具有行业代表性。房地产行业的头部企业呈现出明显的寡头竞争格局，设计企业需要适应这种行业趋势的变化。经过深耕与外延布局，公司已在长三角、粤港澳、长江中游、成渝等城市群经济圈的核心城市均设立了分子公司。城市群经济圈是支撑中国经济高质量发展的主要平台，公司服务区域覆盖全国大部分省份，分子公司及业务区域实现了围绕中国五大核心城市群建设规划的全国化网络布局，并持续拓展新的业务区域以保持业务增长。2020 年至 2022 年除西南区域以外的区域主营业务收入占比逐年提高，分别为 44.82%、54.75%和 51.84%。

公司形成辐射全国的市场格局，是业界少有的完成全国多区域化布局的建筑设计企业。公司在城市选择、网点布局、网点运营和管理上已形成了一套较为成熟的体系。各区域分子公司资源共享、优势协同，创造更大的服务价值。。

### （三）公司主要竞争优势

洲宇集团凭借其完善的服务体系、高质高效的生产能力、建筑设计技术的创新运用能力，实现全国规模化布局扩张，与大量优质客户建立了合作关系，业务规模跻身全国领先地位。洲宇集团的主要竞争优势如下：

#### 1、网络优势：公司基本形成全国网络布局，具备较强的异地业务拓展能力

由于各地住房及城乡建设管理委员会等部门对建筑设计具体要求有一定的差异，设计师需驻场项目与客户紧密沟通以完成设计修改，且在项目实施过程中，需根据项目施工进度提供施工现场服务，确保项目施工质量，因此设计业务具有一定服务半径限制。洲宇集团是一家全国性的综合设计企业，已在长三角、粤港澳、长江中游、成渝等城市群经济圈的核心城市均设立了分子公司，在 27 个城市设有分子公司，在城市选择、网点布局、网点运营和管理上已形成了一套较为成熟的体系，覆盖全国主要省份，基本形成全国网络布局，具备较强的异地业务拓展能力。全国网络布局下，各地的分子公司设计人员能够更好地掌握当地有关部门的最新设计要求，减少后续修改所浪费的时间及人工成本，并对客户的需求保持及时的响应。公司具备较强的异地业务拓展能力，2020 年至 2021 年除西南区域以外的区域主营业务收入占比逐年提高，分别为 44.82% 和 54.75%，具体情况如下：

单位：万元

地区	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
西南区域	34,353.96	48.16%	38,335.63	45.25%	37,705.34	55.18%
西南以外区域	36,977.75	51.84%	46,380.36	54.75%	30,620.84	44.82%
合计	<b>71,331.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,715.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,326.18</b>	<b>100.00%</b>

2、服务优势：以客户为本的服务体系能够更好地满足客户需求，与大量优质客户建立长期合作关系，大力拓展绿色档房企及央企、国企类客户业务机会

设计行业本质上是以客户为本的服务行业，因此客户对服务的满意度系设计企业业务开展的重要考量点。发行人高度重视服务过程的客户满意度，发行人设立了客户服务中心，建立以客户为本的个性化服务体系，建立了客户服务标准化制度、客户满意度评价管理制度、客户投诉处理制度等客户服务制度。

结合各类设计服务的客户服务触点，发行人为每个服务触点设定标准化的服务流程，覆盖业务洽谈合作前期、设计任务开展阶段及施工配合阶段，以满足客户多元化、个性化及精细化的各类需求。此外，为提高员工的服务意识、服务水平和服务深度，发行人通过电话问卷、现场回访等方式对各项目服务质量作出评价，并定期评选个人级、团队级与公司级客户满意度“钻石服务奖”，并将客户满意度列入员工绩效考核指标。

截至报告期末，洲宇集团借助全国性布局及高质高效服务的优势已与多家大型央企、国有及优质民营企业签订了战略合作协议，行业集中度的提高将有助于公司业务持续增长。公司顺应行业市场格局变化，加大与万科、保利、龙湖、新希望在内的绿色档房企的业务拓展力度，发行人 2022 年与该类绿色档房企新签订的合同总额为 24,381.08 万元，占新签合同比例为 31.05%。此外，在当前下游行业监管环境下，国企、央企类客户在经营层面上更稳健，洲宇集团在报告期内加大了与央企、国企类客户的合作力度，2022 年公司与国有企业客户新签订的合同总额为 29,999.13 万元，占新签合同比例为 38.20%，占比较 2021 年显著提高 8.87%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	新签合同总额	占比	新签合同总额	占比	新签合同总额	占比
国有企业	29,999.13	38.20%	35,255.73	29.33%	14,199.04	14.01%
民营企业	48,526.01	61.80%	84,947.86	70.67%	87,180.02	85.99%
合计	<b>78,525.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>120,203.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>101,379.06</b>	<b>100.00%</b>

公司优质的设计质量及快速的服务响应获得了客户的认可，在行业内获得了较好的声誉，为公司业务持续健康发展奠定了良好基础。截至目前，洲宇集团已获得较多客户的认可，并在客户各类评优活动中取得较多荣誉，包括“龙湖 2022 年度优秀集采供方”“中海企业集团优质合作单位”“建发地产集团南宁事业部 2022 年最佳合作伙伴”“新希望地产 2021 年度供应商大会精致产品奖”“龙湖 2020 年度特殊贡献奖”“中海企业集团优质合作单位”“绿城中国 2020 年度优秀合作奖”“中梁年度 AAA 优秀合作伙伴”“新城控股优质服务奖”“龙湖 2020 年度最佳服务奖”“新希望团队精工匠心奖”等。因此，客户服务能力是洲宇集团业务高速发展的重要核心竞争力。



### 3、生产优势：模块化标准化的协同生产体系具备高效高质的生产能力

设计企业的客户对于供应商的服务有严格的高时效及高质量要求。目前，公司已初步建立模块化、标准化、数字化、信息化的生产体系，将业务生产流程分解成若干个标准化模块，依托数字化信息化平台进行生产及全过程质量把控，能够尽可能满足客户高效与高质的产品要求。此外，在业务开展过程中公司不断地对模块化标准化生产体系进行优化，因此模块化标准化的协同生产体系能够有效的保证设计业务开展的效率，亦能保证快速扩张过程中的产品质量。

### 4、技术优势：公司具备新型建筑技术的创新和应用能力

公司重视新型建筑设计技术的创新与应用，并设立了技术知识中心、方案研究中心、BIM 技术中心、公建研发中心，对绿色建筑、海绵城市、装配式建筑、BIM 正向及逆向等新型建筑技术不断研发与积累，更好地满足客户在建筑规划、建设及后期运维等各阶段对设计服务的综合需求。以公建业务为例，公共建筑设计更具技术难度及创意性，公司通过建立公建研发中心，积累公共建筑设计技术并应用到业务生产中，使得公共建筑业务合同总额实现高速增长，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	新签合同总额	占比	新签合同总额	占比	新签合同总额	占比
公共建筑	23,250.10	29.61%	37,727.70	31.39%	22,747.35	22.44%
居住建筑	55,275.05	70.39%	82,475.89	68.61%	78,631.71	77.56%
合计	<b>78,525.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>120,203.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>101,379.06</b>	<b>100.00%</b>

此外，公司建设洲宇集团研究院为公司培养高级设计人才储备，同时充分利用社会专业技术人才力量，为公司及行业前沿技术提供研发技术支持新型建筑技术的创新和应用能力，能够帮助公司在未来行业发展变革中保持竞争优势，同时与传统的建筑设计业务协同为客户产生更高的附加价值。

### 5、规模优势：公司系国内领先的建筑设计企业

洲宇集团近年来业务量增长较快，在中国勘察设计协会民营企业分会——民营十大榜单和专业榜单 2021-2022 住宅建筑专业榜中排行第四位&商业综合体专业榜中排行第六位、在 2020-2021 住宅建筑专业榜中排行第三位、在《设计新潮》杂志根据综合性指标评选的“中国民用建筑设计市场排行榜·建筑设计榜

2019-2020”中建筑设计分类业务排行全国第四位，已跻身中国民营设计企业前列。公司实施规模化发展模式，拥有实力雄厚的设计团队及产业链上下游的优质资源，业务布局遍布全国，涵盖居住、商业、办公、酒店、旅游、教育、特色小镇等不同产品类型。公司作为全国性的综合设计企业，在内生外延不断提升自身市场占有率的过程中，亦具有良好的抗行业周期风险能力。截至目前，公司所开展的建筑设计活动已覆盖城市建设中所需的主要业态类型，为城市建筑建设提供坚实的支撑。为顺应国家对于各大城市群建设的区域发展战略规划，公司深度参与成渝城市群、长三角城市群、粤港澳城市群、长江中游城市群等各大城市群建设中的各类建筑设计活动，具体情况如下：

建筑大类	序号	业态类型
居住建筑	1	住宅
	2	租赁性及保障性住房
	3	住宅类旧改
公共建筑	4	大型 TOD 建筑
	5	商业综合体
	6	办公建筑
	7	购物中心 MALL
	8	酒店及公寓建筑
	9	文旅小镇
	10	公园建筑
	11	产业园区
	12	文体建筑
	13	医疗及娱乐建筑
	14	公建类旧改
	15	城市更新
	16	公共艺术类建筑

图：洲宇集团设计业务所覆盖的城市建筑业态图



## 6、人才优势：设计团队实力强大，人才培养体系健全

建筑设计行业是智力密集型行业，公司始终把设计队伍的建设放在企业发展战略的重要位置。当今社会人口结构发生变化，需求呈现年轻化、个性化的升级趋势，建筑设计理念亦需随之变化以适应变革，公司拥有一支年轻化的专业队伍，能够更好地理解并运用符合新型需求的建筑设计理念。此外，公司通过引进人才、学习培训、设计管理等措施，不断壮大技术队伍，设计产能和工作效率不断提高。公司建设了健全的人才培训体系将研发成果及项目过程中积累的技术经验对设计人员进行培训，为全国各地分子公司培训并输送专业人才，把研发成果应用于实践，并通过实践不断加强研发内容，从而提升公司人才整体技术实力。

### （四）公司主要竞争劣势

#### 1、融资渠道单一

建筑设计企业的融资渠道较为单一，主要通过自身盈利的内部积累，一定程度上制约了扩张速度和战略布局。因此，公司需要通过资本市场等途径拓宽融资渠道，获取资金加快战略布局，充分利用已积累的技术、品牌等优势，顺应行业发展趋势加快规模扩张和产业链拓展。

## 2、高端专业人才不足

建筑设计产业系需要融合多学科知识的创意型行业，需要大量的复合型人才。虽然公司吸引了较多优秀的行业人才，也建立起了较为完善的员工培训体系，但有能力承担全产业链布局的复合型高端专业人才数量依旧不足。

### （五）公司与同行业可比公司的比较情况

#### 1、同行业可比公司的选择依据及相关业务可比程度

公司主营业务为建筑设计，主要产品及服务包括通用建筑设计、BIM 设计及产业化、综合设计咨询。结合发行人 2020 年末总资产规模水平，在同行业上市公司中选取了主要从事建筑工程设计且资产规模较为接近的 6 家可比公司，具体如下：

序号	证券代码	证券简称	基本情况
1	603017.SH	中衡设计	成立于 1995 年，主要提供建筑领域的工程设计、工程总承包、工程监理及管理三大核心服务，2014 年于上交所上市
2	300500.SZ	启迪设计	成立于 1988 年 3 月，主要从事建筑工程及相应的工程咨询和装饰设计，2016 年于深交所上市
3	600629.SH	华建集团	成立于 1992 年 6 月，主要从事建筑设计和工程总承包，1993 年于上交所上市
4	002949.SZ	华阳国际	成立于 1993 年 8 月，主要从事建筑设计和工程总承包，2019 年于深交所上市
5	300564.SZ	筑博设计	成立于 1996 年 3 月，主要从事建筑设计和设计咨询，2019 年于深交所上市
6	301027.SZ	华蓝集团	成立于 2012 年 5 月，主要从事工程设计、国土空间设计和工程总承包，2021 年于深交所上市

#### 2、公司与同行业可比公司关键业务数据的比较情况

序号	证券代码	证券简称	关键业务数据情况
1	603017.SH	中衡设计	目前公司在华东、华南、西南、西北、华北、华中、东北都设有相应的分子公司，各分子公司充分利用上市公司集团化优势、相互协作、优势互补，共同拓展业务市场
2	300500.SZ	启迪设计	目前已经在除总部之外的全国 11 个城市设置了 14 个分公司。在巩固江苏省内本土市场的同时，大力开拓长三角、大湾区、京津冀、成渝陕、湘鄂赣等五大区域市场。分公司与集团形成区域联动和协同合作，开拓市场
3	600629.SH	华建集团	公司持续聚焦长三角一体化、雄安新区、海南自贸区、粤港澳大湾区等国家战略区域发展，密切关注重要区域的市场动态与宏观政策，通过经营渠道的聚焦、资源的聚焦、技术保障的聚焦和人才投入的聚焦，形成可持续发展的市场经营能力

序号	证券代码	证券简称	关键业务数据情况
4	002949.SZ	华阳国际	经过多年的发展和创新，公司区域布局从深圳拓展至广州、湖南、上海、海南、广西、江西、湖北、香港、北京等多个重点区域，形成了以华南为中心，辐射华中、华东、西南、华北等地区的市场格局
5	300564.SZ	筑博设计	在住宅类项目领域，公司与万科、保利地产、金地集团、中海地产等战略客户保持紧密合作的同时积极拓展新的大客户资源，与全国各省知名企业建立了长期友好的合作关系。在非住宅类项目领域，2021年度，公司新签的大型非住宅类项目主要集中在医疗与养老建筑设计、办公及产业园区建筑设计、学校及文体建筑设计等领域
6	301027.SZ	华蓝集团	公司立足广西，以“总部+区域中心+分公司”的形式布局全国，以品牌营销和技术营销等方式拓展新客户。公司运营管理部负责统筹区域市场和大客户，具体营销工作下沉到子公司各生产所执行。华蓝设计成立了海外事业部，负责海外项目的市场开拓、业务管理和风险管理等工作，积极布局海外市场
7	-	洲宇集团	经过深耕与外延布局，公司已在上海、深圳、重庆、昆明、沈阳、郑州、武汉等 27 个城市设有分子公司，服务区域覆盖全国大部分省份，形成辐射全国的市场格局，是业界少有的完成全国性布局的建筑设计企业

#### 四、发行人销售情况及主要客户

##### （一）报告期内公司主要业务收入情况

报告期内，公司主营业务结构未发生重大变化，基本情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
通用建筑设计	56,516.61	79.23%	71,275.56	84.13%	59,838.57	87.58%
BIM 设计及产业化	12,643.25	17.72%	11,379.56	13.43%	7,679.06	11.24%
综合设计咨询	1,398.75	1.96%	1,775.98	2.10%	777.88	1.14%
智慧生活	773.10	1.08%	284.89	0.34%	30.67	0.04%
合计	<b>71,331.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,715.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,326.18</b>	<b>100.00%</b>

##### （二）报告期内主要客户销售情况

报告期内，公司向前五名客户的销售情况如下：

单位：万元

2022 年			
序号	客户简称	销售金额	占营业收入比例
1	龙湖	11,801.51	14.72%

2	新希望	2,582.02	3.22%
3	新津城建	2,495.99	3.11%
4	万达	1,838.17	2.29%
5	南山控股	1,510.17	1.88%
合计		<b>20,227.87</b>	<b>25.23%</b>
<b>2021 年</b>			
序号	客户简称	销售金额	占营业收入比例
1	龙湖	9,151.37	10.77%
2	融创	7,640.46	8.99%
3	新希望	3,006.58	3.54%
4	新城控股	2,642.06	3.11%
5	中南建设	2,613.66	3.08%
合计		<b>25,054.13</b>	<b>29.49%</b>
<b>2020 年度</b>			
序号	客户简称	销售金额	占营业收入比例
1	蓝光	8,592.42	12.58%
2	融创	7,471.49	10.94%
3	龙湖	4,337.56	6.35%
4	绿地	3,542.00	5.18%
5	新希望	2,885.15	4.22%
合计		<b>26,828.61</b>	<b>39.27%</b>

注：受同一实际控制人控制的客户合并计算销售额

报告期内，公司不存在对单一客户的营业收入占公司当期营业收入的比例超过 50% 或严重依赖少数客户的情况。公司与上述客户之间不存在关联关系，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员及主要关联方或持有本公司 5% 以上股份的股东均未在上述客户中拥有权益。

## 五、发行人采购情况和主要供应商

### （一）报告期内主要原材料及能源供应情况

公司主营业务为建筑设计和研发及其延伸业务，公司开展业务的主要采购内容是员工的智力成果。公司业务所需的主要原材料及服务还包括设计服务采购、模型图文制作、日常办公用品等。建筑设计业务的开展涉及建筑、结构、给排水、电气、暖通等诸多专业领域，通常在人力较为紧张的情况下委托具有相应资质或

专项特长的设计服务供应商进行协助设计，在保证项目整体执行质量及效率亦可节省人力及时间成本。公司经营所需能源主要为办公用电。公司所需的原材料及服务市场供应市场充分竞争、供应充足，价格相对稳定。

## （二）报告期内主要供应商情况

报告期内，发行人前五大供应商及其采购金额、采购类型、采购金额占当年采购总额的比例具体如下：

单位：万元

2022 年				
序号	供应商	采购内容	采购金额	占采购总额比例
1	成都润家商业管理有限公司	办公场地租赁	885.78	5.78%
2	成华区强恒建筑设计工作室	辅助设计外协	425.17	2.78%
3	四川康萨特建筑工程管理咨询有限公司	辅助设计外协	384.34	2.51%
4	河南呦呵文化创意发展有限公司	专业设计外协	338.80	2.21%
5	深圳席得建筑设计有限公司	辅助设计外协	320.09	2.09%
合计			<b>2,354.18</b>	<b>15.37%</b>
2021 年度				
序号	供应商	采购内容	采购金额	占采购总额比例
1	深圳市保利达建设工程有限公司	装饰装修费	1,544.92	8.35%
2	上海弘骊设计工程有限公司	装饰装修费	1,068.51	5.78%
3	成都润家商业管理有限公司	办公场地租赁	841.91	4.55%
4	深圳市飞鹤航空服务有限公司	差旅管理服务	585.73	3.17%
5	四川华鑫众创建筑装饰工程有限公司	装饰装修费	528.71	2.86%
合计			<b>4,569.78</b>	<b>31.08%</b>
2020 年度				
序号	供应商	采购内容	采购金额	占采购总额比例
1	成都启阳恒隆置业有限公司	办公场地租赁	772.20	6.48%
2	四川华鑫众创建筑装饰工程有限公司	装饰装修服务	338.03	2.84%
3	深圳市飞鹤航空服务有限公司	差旅管理服务	328.71	2.76%
4	上海杨浦中央社区发展有限公司	办公场地租赁	314.57	2.64%
5	成华区强恒建筑设计工作室	设计服务采购	288.19	2.42%
合计			<b>2,041.71</b>	<b>17.12%</b>

注：装饰装修服务系发行人采购的为其自身总部或分子公司办公室的装修服务。

报告期内，公司不存在对单一供应商的采购额占公司当期采购总额的比例超过 50% 或严重依赖少数供应商的情况。报告期内，公司与前五名供应商之间不存在关联关系，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持有发行人 5% 股份以上的股东、公司的其他关联方未在上述供应商中拥有权益。

## 六、发行人的主要固定资产及无形资产情况

### （一）主要固定资产

公司及子公司拥有的固定资产主要包括房屋建筑物、运输工具、电子及其他设备。截至 2022 年 12 月 31 日，公司各类固定资产原值、累计折旧、账面净值等的具体情况如下：

单位：万元

类别	原值	折旧年限 (年)	预计净残 值率	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物	1,860.12	20	5%	50.41	228.58	1,581.13
运输工具	223.85	4	5%	195.59	-	28.26
电子及其他设备	2,759.66	3-5	5%	1,927.11	-	832.55
合计	<b>4,843.63</b>	-	-	<b>2,173.11</b>	<b>228.58</b>	<b>2,441.94</b>



## 1、公司自有房屋情况

截至本招股说明书签署日，公司及子公司自有房屋情况如下：

序号	权利人	坐落	共用宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地性质	权证号	土地使用权到期日	建筑物面积 (m <sup>2</sup> )
1	洲宇集团	南充市嘉陵区嘉陵大道南侧三号地块绿地金澜府3号楼1单元6层1-6-1号	18,171.00	住宅	-	2085.5.8	130.17
2	洲宇集团	南充市嘉陵区嘉陵大道南侧三号地块绿地金澜府3号楼2单元6层2-6-2号	18,171.00	住宅	-	2085.5.8	130.17
3	洲宇集团	南充市嘉陵区嘉陵大道南侧三号地块绿地金澜府3号楼2单元9层2-6-2号	18,171.00	住宅	-	2085.5.8	130.17
4	洲宇集团	南充市嘉陵区嘉陵大道南侧三号地块绿地金澜府29号楼1单元2层1-2-1号	37,251.00	住宅	-	2085.5.8	120.80
5	洲宇集团	嵩明县杨林镇嘉丽泽一期1067号	549,982.83	住宅	云(2022)嵩明县不动产权第0010070号	2079.4.15	296.53
6	洲宇集团	嵩明县杨林镇嘉丽泽一期1071号	549,982.83	住宅	云(2022)嵩明县不动产权第0010072号	2079.4.15	296.53
7	洲宇集团	嵩明县杨林镇嘉丽泽一期1076号	549,982.83	住宅	云(2022)嵩明县不动产权第0010074号	2079.4.15	296.53
8	洲宇集团	嵩明县杨林镇嘉丽泽六期2271号	176,843.39	住宅	云(2022)嵩明县不动产权第0010076号	2079.12.28	212.07
9	洲宇集团	惠州市惠阳区秋长街道岭湖村迎宾大道融创臻园(一期)S11商业配套1层04号	59,789.00	商业服务	粤(2023)惠州市不动产权第3019802号	2057.8.14	85.64

序号	权利人	坐落	共用宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地性质	权证号	土地使用权到期日	建筑物面积 (m <sup>2</sup> )
10	洲宇集团	昆明市五华区普吉街道办事处、科普路与王筇路交叉口绿地云都会广场 B 地块 1 幢 7 层 707 号	5.42	办公	云(2022)五华区不动产权第 0566149 号	2053.1.23	52.40
11	洲宇集团	昆明市五华区普吉街道办事处、科普路与王筇路交叉口绿地云都会广场 B 地块 1 幢 7 层 711 号	9.70	办公	云(2022)五华区不动产权第 0566148 号	2053.1.23	76.73

上述房产系客户用以抵偿对于发行人的债务、商业承兑汇票而取得的，部分房产尚在办理产权证。

## 2、公司租赁房屋情况

为满足生产经营需要及员工住宿需求，公司及子公司承租部分房屋。截至本招股说明书签署日，公司及子公司房屋租赁情况如下：

序号	承租方	出租人	租赁地址	租金 (元/月)	用途	期限	房产证号	是否办理租赁备案
1.	洲宇集团南宁分公司	苏艳卿	广西南宁市金湖路 59 号地王国际商会中心 3506、3507 号房	113.00	办公	2023.3.1-2024.1.17	正在办理中	否
2.	重庆宽集	任凤妮	重庆江北区三湾路北麓官邸 2 栋 3 单元 1-1	393.95	办公	2022.10.1-2023.9.30	渝(2022)江北区不动产权第 000663652 号	否
3.	洲宇集团济南分公司	济南高新绿城物业管理有限公司	山东省济南市高新区汉峪金谷 A2-1 栋 7 楼 701/702 室	573.58	办公	2022.11.1-2025.10.31	—	否
4.	洲宇集团重庆分公司	汪雪琴、王俊懿	重庆市北部新区栖霞路 16 号 1 幢 1 单元 13-1、13-7、13-8 房屋	592.66	办公	2022.12.14-2025.12.13	正在办理中	否
5.	洲宇集团重庆分公司	郭利强	乌鲁木齐经开区玄武湖路万达广场 18 层 20 号	70.73	办公	2023.04.01-2024.03.31	650103800004GB00003F00080629	否
6.	怡享家居	杨帆	长沙市岳麓区梅溪湖街道浅水湾 29 栋	335.42	住宅	2022.1.17-2027.1.16	湘(2017)长沙市不动产权第 0295961 号	否

序号	承租方	出租人	租赁地址	租金(元/月)	用途	期限	房产证号	是否办理租赁备案
7.	怡享家居	杨帆	成都市武侯区永顺路38号蓝光·雍锦世家2栋1单元501	233.00	住宅	2021.9.14-2026.9.13	——	否
8.	发行人	成都数字娱乐软件园管理投资有限公司	成都人民南路天府大道中段801号天府软件园B5-6	1,642.93	办公	2022.11.1-2025.1.31	权1203995	正在办理中
9.	发行人	成都数字娱乐软件园管理投资有限公司	成都人民南路天府大道中段801号天府软件园B5-7	1,788.50	办公	2022.12.1-2025.2.28	权1203995	正在办理中
10.	上海恒宇	上海新湾景置业有限公司	上海市杨浦区国安路386号7层720-727室	626.78	办公	2022.11.1-2025.10.31	沪(2018)杨字不动产权第011062号	正在办理中
11.	发行人	赵雪英	成都市金牛区蜀汉路426号上层建筑1栋4单元25楼5号6号	115.65	办公	2022.6.16-2024.6.15	成房权证监证字第2472960号/成房权证监证字第2473433号	否
12.	洲宇集团武汉分公司	武汉市东亭房地产开发有限公司	湖北省武汉市洪山区欢乐大道1#东湖MOMA项目(即德成国贸中心)B栋(湖北创投大厦)25层AB室	794.86	办公	<b>2023.6.15-2024.6.14</b>	鄂(2018)武汉市洪山不动产权第0061859/0061818号	是
13.	洲宇集团厦门分公司	厦门武夷工贸有限公司	福建省厦门市思明区莲岳路189号6号楼A座第五层	757.79	办公	<b>2023.7.1-2024.6.30</b>	厦国土房证第01040373号	是
14.	洲宇集团西安分公司	西安盛方科技实业发展有限责任公司	陕西省西安市高新技术产业开发区科技一路40号盛方科技园A座3F-东区、西北区	1028.96	办公	<b>2023.6.24-2023.12.25</b>	高新区字第1050104017-3-1	是
15.	洲宇集团广州分公司	罗文贤	广东省广州市番禺区南村镇万博二路粤海广场写字楼3502单元	531.24	办公	2021.1.20-2025.11.20	07038138/07038870	是
16.	洲宇集团沈阳分公司	中海地产(沈阳)有限公司	辽宁省沈阳市和平区南堤西路905号写字楼中海国际中心A座	461.94	办公	2021.9.1-2023.8.30	正在办理中 <sup>5</sup>	是

<sup>5</sup>截至本招股说明书签署日,中海地产(沈阳)有限公司已就相关租赁房产取得《商品房预售许可证》(沈房预售15537号),房屋产权证明正在办理中。

序号	承租方	出租人	租赁地址	租金(元/月)	用途	期限	房产证号	是否办理 租赁备案
			14层08-10单元					
17.	深圳洲宇	深圳市大汉王置业有限公司	深圳市福田区滨河大道北博今商务广场大厦B栋17层1706B、1707、1708B	785.73	办公	2023.1.1-2024.12.31	粤(2019)深圳市不动产权第0150939/0150942/0150950号	是
18.	发行人	成都润家商业管理有限公司	四川省成都市双流区蓝润置地广场29-30F	7,370.96	办公	2019.3.16-2024.3.15	川(2020)成天不动产权第0002813号	是
19.	洲宇集团昆明分公司	云南省弥勒市农业生产资料有限公司	云南省昆明市西山区滇池康桥4B期23#项目17层1712-1716号	617.87	办公	2021.5.28-2024.5.27	正在办理中 <sup>6</sup>	否
20.	洲宇集团昆明分公司	云南中渠商业管理有限公司	云南省昆明市西山区滇池康桥4B期23#项目17层1701-1711、1717号	1,465.54	办公	2021.5.28-2024.5.27	正在办理中 <sup>7</sup>	否
21.	奥米齐	上海长坤房地产开发有限公司	上海市红宝石路188号1幢古北SOHO3501室	522.68	办公	2020.7.15-2023.9.14	沪(2019)长字不动产权第009891号	否
22.	洲宇集团合肥分公司	广州昶宏装饰工程有限公司	安徽省合肥市蜀山区潜山路588号天珑广场5#写字楼30层	774.34	办公	2021.1.1-2025.12.31	皖(2020)合肥市不动产权第1113690/1113681/113687/1113677/1113671/1113682/1113684/1113672/113678号	是
23.	洲宇集团长沙分公司	长沙城投国际会展中心投资开发有限责任公司	湖南省长沙市长沙县会展星街4栋2楼	872.00	办公	2020.5.20-2025.5.19	--	否

<sup>6</sup>截至本招股说明书签署日，云南省弥勒市农业生产资料有限公司已就该房产进行了商品房买卖合同登记备案，房屋产权证明正在办理中。

<sup>7</sup>截至本招股说明书签署日，相关买受人已就该房产进行了商品房买卖合同登记备案，房屋产权证明正在办理中。

序号	承租方	出租人	租赁地址	租金(元/月)	用途	期限	房产证号	是否办理租赁备案
24.	宽集设计	成都来福士实业有限公司	成都市武侯区人民南路四段3号 成都来福士广场塔二栋第25层	607.29	办公	2021.7.1-2024.6.30	川(2017)成都市不动 产权第0040026号	否
25.	伯德产城 (深圳)设计 公司	李进雄	深圳市宝安区中洲华府商业大厦 1805号	207.35	办公	2023.6.8-2025.6.7	粤(2017)深圳市不动 产权第0172836号	否

发行人及其分子公司上述租赁房产均与承租房屋的出租方签订了房屋租赁协议，但存在部分租赁房产未取得房屋产权证、房屋租赁合同未及时办理租赁备案登记等瑕疵的情况。自发行人及其分子公司租赁上述房产以来，并未发生纠纷或诉讼而影响房产使用，预计前述瑕疵情形未来也不会对发行人持续经营造成实质性影响。












## （二）主要无形资产








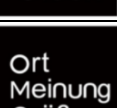





公司及子公司拥有的无形资产主要包括计算机软件、注册商标、专利及计算机软件著作权等。公司所拥有的商标、专利均为自主研发、申请，不存在合作开发、利益分成的情况。

### 1、注册商标

截至本招股说明书签署日，发行人拥有的境内注册商标情况如下：

序号	商标	国际 分类号	注册号	有效期限	取得方式	他项 权利
1.		42	63839155	2022年10月7日至 2032年10月6日	原始取得	无
2.		44	63858558	2022年9月28日至 2032年9月27日	原始取得	无
3.	将美	37	63309552	2022年9月21日至 2032年9月20日	原始取得	无
4.	将美	19	63315206	2022年9月21日至 2032年9月20日	原始取得	无
5.	将美	42	63305241	2022年12月21日至 2032年12月20日	原始取得	无
6.		42	55126704	2022年4月14日至 2032年4月13日	原始取得	无
7.		44	55147214	2022年4月14日至 2032年4月13日	原始取得	无
8.		44	55156591	2022年4月14日至 2032年4月13日	原始取得	无
9.		42	55123043	2022年4月14日至 2032年4月13日	原始取得	无
10.		42	55170325	2022年2月28日至 2032年2月27日	原始取得	无
11.		44	55183528	2021年12月28日至 2031年12月27日	原始取得	无
12.	ZHOYU洲宇设计	44	41265345	2020年07月14日至 2030年07月13日	原始取得	无
13.		44	41260796	2020年07月14日至 2030年07月13日	原始取得	无
14.		42	41243922	2020年07月14日至 2030年07月13日	原始取得	无
15.	ZHOYU洲宇设计	42	41239903	2020年07月14日至 2030年07月13日	原始取得	无
16.		9	39920110	2020年07月14日至 2030年07月13日	原始取得	无

序号	商标	国际 分类号	注册号	有效期限	取得方式	他项 权利
17.	ZHOYU洲宇设计	36	39918045	2020年07月14日至 2030年07月13日	原始取得	无
18.	ZHOYU洲宇设计	9	39918010	2020年07月14日至 2030年07月13日	原始取得	无
19.		9	39891517	2020年05月28日至 2030年05月27日	原始取得	无
20.		42	39891494	2020年05月28日至 2030年05月27日	原始取得	无
21.	ZHOYU	36	39891278	2020年03月21日至 2030年03月20日	原始取得	无
22.	ZHOYU	42	39889165	2020年03月21日至 2030年03月20日	原始取得	无
23.	ZHOUYU	9	39885268	2020年05月21日至 2030年05月20日	原始取得	无
24.		44	39884499	2020年03月14日至 2030年03月13日	原始取得	无
25.	ZHOUYU	36	39881992	2020年04月07日至 2030年04月06日	原始取得	无
26.	ZHOYU	9	39880211	2020年05月21日至 2030年05月20日	原始取得	无
27.		9	39878328	2020年03月28日至 2030年03月27日	原始取得	无
28.	ZHOYU	44	39874750	2020年04月21日至 2030年04月20日	原始取得	无
29.		9	39869006	2020年05月28日至 2030年05月27日	原始取得	无
30.		42	33559413	2019年05月21日至 2029年05月20日	原始取得	无
31.		42	33555629	2019年05月28日至 2029年05月27日	原始取得	无
32.	ZHOUYU	42	33552614	2019年05月28日至 2029年05月27日	原始取得	无
33.		44	33552313	2019年05月14日至 2029年05月13日	原始取得	无
34.		42	26287086	2018年11月21日至 2028年11月20日	原始取得	无
35.		44	26284097	2018年11月21日至 2028年11月20日	原始取得	无
36.		42	1409920	2020年06月14日至 2030年06月13日	原始取得	无
37.	HomIn	12	55007303	2022年02月21日至 2032年02月20日	原始取得	无
38.	HomIn	37	55007044	2022年02月07日至 2032年02月06日	原始取得	无
39.	HomIn	42	54993934	2021年12月28日至 2031年12月27日	原始取得	无

序号	商标	国际 分类号	注册号	有效期限	取得方式	他项 权利
40.		42	52827571	2021年09月14日至 2031年09月13日	原始取得	无
41.		44	52826486	2021年09月14日至 2031年09月13日	原始取得	无
42.		44	52826132	2021年09月14日至 2031年09月13日	原始取得	无
43.		42	52823049	2021年09月14日至 2031年09月13日	原始取得	无
44.		44	52815981	2021年09月14日至 2031年09月13日	原始取得	无
45.		42	52813449	2021年09月14日至 2031年09月13日	原始取得	无
46.		42	52813426	2021年09月14日至 2031年09月13日	原始取得	无
47.		42	52813416	2021年09月14日至 2031年09月13日	原始取得	无
48.		44	52810257	2021年09月14日至 2031年09月13日	原始取得	无
49.		42	52807010	2021年09月14日至 2031年09月13日	原始取得	无
50.		44	52806257	2021年09月14日至 2031年09月13日	原始取得	无
51.		44	52802584	2021年09月14日至 2031年09月13日	原始取得	无
52.		44	52801276	2021年09月14日至 2031年09月13日	原始取得	无



序号	商标	国际 分类号	注册号	有效期限	取得方式	他项 权利
53.		42	52799760	2021年09月14日至 2031年09月13日	原始取得	无
54.		42	46742501	2021年03月07日至 2031年03月06日	原始取得	无
55.		44	46743255	2021年02月14日至 2031年02月13日	原始取得	无
56.		44	46754318	2021年02月07日至 2031年02月06日	原始取得	无
57.		44	46748567	2021年01月28日至 2031年01月27日	原始取得	无
58.		42	46739340	2021年01月28日至 2031年01月27日	原始取得	无
59.		42	46751674	2021年01月21日至 2031年01月20日	原始取得	无

## 2、专利权

截至本招股书签署日，发行人已经授权的专利情况如下：

序号	专利号	专利名称	类型	申请日	取得方式
1.	ZL202130301320.1	旋转式智能显示屏	外观设计	2021.5.19	原始取得
2.	ZL202130215159.6	显示屏的操作系统图形 用户界面	外观设计	2021.4.15	原始取得
3.	ZL201922466873.2	一种玻璃幕墙窗结构	实用新型	2019.12.31	原始取得
4.	ZL201922466893.X	一种开放式铝板幕墙连接 系统	实用新型	2019.12.31	原始取得
5.	ZL201922466941.5	一种玻璃装饰翼连接结构	实用新型	2019.12.31	原始取得
6.	ZL201922478217.4	一种立柱位于室外侧的玻 璃幕墙系统	实用新型	2019.12.31	原始取得
7.	ZL201922486704.5	一种洞石幕墙连接系统	实用新型	2019.12.31	原始取得
8.	ZL201922478250.7	一种具有多角度调节功能 的玻璃采光顶系统	实用新型	2019.12.31	原始取得
9.	ZL201922489403.8	一种住宅户内卫生间降板 结构	实用新型	2019.12.31	原始取得
10.	ZL201922466853.5	一种建筑防渗漏 C20 混凝 土反坎结构	实用新型	2019.12.31	原始取得

序号	专利号	专利名称	类型	申请日	取得方式
11.	ZL201922466887.4	一种新型铝合金格栅幕墙系统	实用新型	2019.12.31	原始取得
12.	ZL201922466942.X	一种具有防水功能的可开启式玻璃采光天窗	实用新型	2019.12.31	原始取得
13.	ZL202121085569.4	一种多功能智能显示屏的旋转机构	实用新型	2021.5.19	原始取得
14.	ZL202121085361.2	一种多功能智能显示屏	实用新型	2021.5.19	原始取得
15.	ZL202121081866.1	一种多功能智能显示屏的摄像机构	实用新型	2021.5.19	原始取得
16.	ZL202220160182.9	一种单索幕墙夹持系统	实用新型	2022.1.20	原始取得
17.	ZL202220164562.X	一种超长蜂窝板幕墙结构	实用新型	2022.1.20	原始取得
18.	ZL202220153947.6	一种类合页窗开启结构	实用新型	2022.1.20	原始取得
19.	ZL202220164561.5	一种开启扇挂接结构	实用新型	2022.1.20	原始取得
20.	ZL202222300868.6	一种具有换气功能的幕墙	实用新型	2022.8.31	原始取得
21.	ZL202222314228.0	一种快拆式幕墙	实用新型	2022.8.31	原始取得
22.	ZL202222300575.8	一种带有遮光功能的玻璃幕墙	实用新型	2022.8.31	原始取得
23.	ZL202222314278.9	一种简易隔热防火幕墙	实用新型	2022.8.31	原始取得
24.	ZL202222300595.5	一种防水幕墙	实用新型	2022.8.31	原始取得

### 3、计算机软件著作权

截至本招股书签署日，发行人拥有的已登记计算机软件著作权的情况如下：

序号	软件名称	证书号	登记号	登记日期	取得方式	他项权利
1.	BIM 正向设计协同管理平台-设计管理系统	软著登字第9507656号	2022SR0553457	2022年4月29日	原始取得	无
2.	BIM 正想设计协同管理平台-之类管理系统 V1.0	软著登字第9764820号	2022SR0810621	2022年6月22日	原始取得	无
3.	BIM 性能图形引擎分析管理系统 V1.0	软著登字第9764918号	2022SR0810719	2022年6月22日	原始取得	无
4.	BIM 建模设计智能辅助系统 V1.0	软著登字第9764577号	2022SR0810378	2022年6月22日	原始取得	无
5.	BIM 可视化数据接口管理软件 V1.0	软著登字第9764536号	2022SR0810337	2022年6月22日	原始取得	无
6.	BIM 数据格式转换运维平台 V1.0	软著登字第9764901号	2022SR0810702	2022年6月22日	原始取得	无
7.	BIM 轻量级模型管控软件 V1.0	软著登字第9809309号	2022SR0855110	2022年6月28日	原始取得	无

序号	软件名称	证书号	登记号	登记日期	取得方式	他项权利
8.	智能图框管理及出图应用	软著登字第8458132号	2021SR1735506	2021年11月15日	原始取得	无
9.	ZHOYU 信息化设计平台-项目权限管理系统	软著登字第8440275号	2021SR1717649	2021年11月12日	原始取得	无
10.	新奇点智慧屏语音智能控制软件	软著登字第7318121号	2021SR0595495	2021年04月25日	原始取得	无
11.	新奇点智慧屏家居控制及智能管家软件	软著登字第7318012号	2021SR0595386	2021年04月25日	原始取得	无
12.	新奇点智慧屏主界面操控及壁纸设置软件	软著登字第7318024号	2021SR0595398	2021年04月25日	原始取得	无
13.	新奇点智慧屏音视频播放软件	软著登字第7318438号	2021SR0595812	2021年04月25日	原始取得	无
14.	新奇点智慧屏电机驱动及副板控制软件	软著登字第7318122号	2021SR0595496	2021年04月25日	原始取得	无
15.	ZY-WEB 洲宇建筑设计项目质量管理体系[简称：洲宇质量管理平台]V1.0	软著登字第5092942号	2020SR0214246	2020年3月5日	原始取得	无
16.	ZY-CAD 洲宇建筑设计属性块批量处理系统 v1.0	软著登字第5093241号	2020SR0214545	2020年3月5日	原始取得	无
17.	ZY-CAD 洲宇建筑设计图纸自校系统[简称：ZYCAD协作平台]V1.0	软著登字第5092973号	2020SR0214277	2020年3月5日	原始取得	无
18.	ZY-CAD 洲宇建筑设计图纸批注助手系统[简称：批注助手]v1.0	软著登字第5094497号	2020SR0215801	2020年3月5日	原始取得	无
19.	ZY-BIM 洲宇建筑机电智能化设计软件 v1.0	软著登字第5085432号	2020SR0206736	2020年3月4日	原始取得	无
20.	ZY-CAD 洲宇建筑设计项目校审平台 v1.0	软著登字第5086186号	2020SR0207490	2020年3月4日	原始取得	无
21.	ZY-BIM 洲宇土建智能化设计软件 v1.0	软著登字第5083619号	2020SR0204923	2020年3月3日	原始取得	无
22.	ZY-CAD 洲宇建筑设计墙柱大样校对软件 v1.0	软著登字第5083581号	2020SR0204885	2020年3月3日	原始取得	无

### （三）资质证书

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

发行人用于申请工程设计资质的专业人员满足相关资质要求。申请人员为公司全职员工，均与发行人签署劳动合同、由发行人缴纳社保并均具备相关的资质，

发行人不存在利用兼职人员或其他身份人员进行资质申请等情形。

截至本招股说明书签署日，公司拥有“工程设计资质证书-建筑行业（建筑工程）甲级”资质，能够满足持续经营及公司发展战略需要。

## 七、发行人的核心技术及研发情况

### （一）公司核心技术及其来源

公司在生产经营过程中形成了以下核心技术并广泛运用于主营业务：

#### 1、模块化、标准化生产技术

公司秉持为建筑终端客户提供优质产品的经营理念，以模块化、标准化、数字化、信息化为生产原则。公司将设计生产流程重构分解成若干个标准化模块，并依托数字信息化平台软件进行设计产品的生产和质量把控，在公司制定的项目设计过程控制体系下达到高效、优质的产品输出。公司已自主研发了业务管理平台、质量管理平台等线上协同平台，除了公司自主研发的信息化软件，公司还积极应用各类专业软件支撑设计业务开展。未来公司将持续建设设计协同平台、私有云平台、项目管理系统、知识管理系统、质量管理系统等数字化信息化系统，保证快速扩张过程中的产品质量。

#### 2、设计理念

公司致力于建筑设计领域，建筑设计作为典型的创新、创意服务，通过创造人类生存空间来改善人与环境的关系，优秀的建筑设计理念可以显著改善人类生活方式，提升居民生活品质。公司拥有一支年轻化的专业队伍，将智慧生活、智慧社区、拎包入住等新型需求融入设计理念。公司坚持秉承“持续创新建筑品质，改善人类活动环境，创造美好的感官体验”的服务宗旨和设计原则，投入大量建筑设计人才生产高质量的建筑设计产品，为公众创造舒适的活动空间和场所。

#### 3、BIM 技术应用能力

公司积累了丰富的 BIM 研究及设计经验。公司拥有一支可提供全专业技术服务的 BIM 技术团队，公司具备模型数据格式标准化、正向出图的技术实力，采用标准化的建模流程和参数格式，运用风、光、热、物理模型进行生产，利用

模型参数为建筑活动提供数字支撑，提高建筑工程的品质与效率。依托 BIM 业务，公司研发了一系列优质的 BIM 咨询流程及标准，通过多元化人才战略和多领域资源整合，为客户提供从方案、施工图到施工现场管理的全过程 BIM 整体解决方案。公司 BIM 设计业务得到业内的一致好评，在业内树立了较高的品牌影响力。

#### 4、装配式建筑技术

公司自开展装配式建筑设计业务以来，通过大量的实践，现已取得了较为显著的成果。公司通过在装配式建筑领域的项目经验与技术积累，已掌握了全过程各阶段技术，可提供涵盖 BIM 设计应用、装配式建筑设计策划、前期规划、建筑方案、施工图设计、构件图深化及生产安装指导等全流程技术服务。

#### 5、绿色建筑技术

公司具备绿色建筑三星级、二星级以及一星级设计能力，技术储备丰富。公司坚持从“节地、节能、节水、节材、室内环境”等五大方面进行绿色建筑设计，坚持把绿色建筑设计贯穿于方案阶段、施工图阶段、运维阶段全过程。公司针对不同项目的不同特点，选择合适的绿色建筑技术，为城市创造自然和谐共生的建筑。公司应用专业的绿建设计分析软件，对各种类型建筑的室内外通风、室内外采光、室内外声环境、室外热环境进行计算分析，为方案及施工图的优化提供强有力的技术支撑。公司已掌握多种前沿绿色技术，为创造舒适环境提供更多技术应用的可能性。

### （二）正在从事的研发项目

截至报告期末，发行人正在从事的研发项目如下：

序号	项目名称	所处阶段	拟达到的目标
1	BIM 标准化研究项目	在研	公司曾参与完成龙湖 C1 标准化和模块化研发，取得 BIM 标准化经验成果。在本项目，项目组将探索 BIM 正向设计流程、软件操作、专业协同等，总结流程节点成果的标准化要求及人员安排要求，完成 BIM 正向设计各专业操作手册，完善公司整个 BIM 标准化体系内容
2	基于 BIM 的装配式建筑深化设计研究项目	在研	梳理装配式深化设计流程、软件操作、专业协同等，利用 BIM 技术进行设计图纸拆分，可更为细致的展现每个构件结构，并对每个连接节点的可靠性进行分析检测，总结流程节点成果的标准化要求及人员

序号	项目名称	所处阶段	拟达到的目标
			安排要求，完成装配式深化设计各专业操作手册，完善公司整个装配式深化设计标准化体系内容
3	智慧社区软件研发项目	在研	智慧社区作为智慧城市建设的重要基础单元，是以互联网为依托，运用物联网技术将家庭中的智慧家居系统、社区物联系统和服务整合在一起，使社区管理者、用户和各种智慧系统形成各种形式的信息交互，以达到更加方便快捷的管理，给用户带来更加舒适的“智慧”生活体验。本项目开发一款智慧物业应用渗透到居民生活的各个方面，实现“一站式”缴费服务、电子商务服务等高效社区管理
4	全玻璃悬挂楼梯系统研发项目	在研	本研发项目严格执行国家相关标准，结合科学合理的悬挂受力体系、钢化夹胶玻璃与不锈钢夹件的性能参数，研发一套完善的全玻璃悬挂楼梯系统，从设计、材料选用、组装、安装等阶段，高质量、高标准严格控制生产的组合式产品
5	铝合金被动窗系统研发项目	在研	开发设计完善的铝合金被动窗系统，通过提升玻璃的性能参数，铝合金型材的性能参数，结合市场上的节能辅件材料，运用先进的生产技术、新型材料完成整体铝合金被动窗性能的升级
6	智慧云家体系研发项目	在研	研发智能家居体系—智慧云家，通过升级原有的智能家居核心组件，扩展先进的智能硬件，结合丰富的生态应用，将家庭中控及社区中控的功能全部集中智慧云屏，集成包括安全管理、照明管理、环境监控、音乐管理、社区通讯、物业服务、社区监控等功能
7	知识管理平台研发项目	在研	开发公司综合业务知识库，整合现有知识资源，实现准确的知识结构分类、知识资产统计、知识的快速定位、查找，平台包含 KMS 基础组件、知识仓库、原子知识库、知识地图、知识专辑、知识问答、专家网络、积管理、统计 Fenix、知识服务、考试管理、在线学习、讲师管理、学习地图、知识社区等板块

### （三）公司研发费用情况

报告期内，公司研发费用金额分别为 1,551.61 万元、1,587.06 万元及 1,278.10 万元，占当期营业收入比例分别为 2.27%、1.87% 及 1.59%。报告期内，公司的研发费用具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
研发费用	1,278.10	1.59%	1,587.06	1.87%	1,551.61	2.27%
营业收入	80,175.08	100.00%	84,970.74	100.00%	68,334.11	100.00%

公司所属行业为典型的智力与技术密集型行业，为进一步巩固和提升市场占

有率，报告期内公司不断加大研发投入，提升技术服务能力。随着公司业务规模不断扩大，2020年起公司加大了对BIM产业、智慧生活等新业态、新业务领域的研发投入，开展相关领域的研究与技术开发，因此2020年研发费用迅速增长。

#### （四）技术创新机制

发行人自成立以来高度重视技术创新，建立了一系列技术创新机制，具体情况如下：

##### 1、组织机构设置

公司高度重视研发和技术创新工作，公司设立技术知识中心，是公司的核心研发管理部门。技术知识中心负责公司层面生产的模块化、标准化体系与知识体系建设的建设与管理，一方面推动公司生产模式迭代革新，另一方面将项目过程中所积累的知识经验进行整合总结与共享，将各部门的研发和技术创新成果通过知识共享、内部培训等方式推广应用到实际业务中。此外，公司还设立方案研究中心、创意设计中心、公建研发中心与装配中心，负责跟进行业内关于方案、复杂公建、BIM、装配式建筑、绿色建筑、海绵城市等方面的最新动向及技术并从事该专业领域的业务。相关部门的设置推动业务与技术的创新发展，为公司持续的创新创造能力打下坚实的基础。

##### 2、人才培养机制

公司建设多层次的人才培训体系将研发成果及项目过程中积累的技术经验对设计人员进行培训，为全国各地分子公司培训并输送专业人才，把研发成果应用于实践，并通过实践不断加强研发内容，从而提升公司人才整体技术实力。公司逐步建立健全人员考核奖励、职工技能培训、优秀人才引进制度等机制，加强研发部人才队伍建设、拓宽人才发展空间，并采取股权激励措施，调动设计研发人员积极性，提高创新能力。此外，公司将通过建设洲宇设计研究院项目为公司培养高级专业人才储备。公司成立以来高度重视技术人员的挖掘和培养，公司已培育大批具备丰富设计行业经验及设计能力的优秀设计师，并积累了较多代表性的建筑设计作品。

##### 3、激励与考核机制

公司为设计研发人员提供具有市场竞争力的薪酬，对符合条件的员工实施股

权激励。截至本招股说明书签署日，公司核心技术人员及多名骨干员工均直接或间接持有公司股份，通过该等持股安排，将主要人员利益与公司中长期发展目标绑定，保证公司核心技术团队的稳定。此外，公司以构筑核心竞争力为导向，建立了市场化的薪酬激励与考核机制，及时且有效地激励核心人员。通过上述措施，充分激发核心人员的积极性、创造性，推动技术创新。

## 八、发行人的安全生产和环境保护情况

发行人从事业务的主要产品是设计相关图纸或文字性资料，生产经营过程不涉及使用对环境有重大影响的设备和材料，也不对外排放任何涉及国家有关规定的有害物质、噪声等，不会造成对环境的污染。

## 九、发行人的境外生产经营的情况

截至本招股说明书签署日，公司无境外生产经营的情况。



## 第六节 财务会计信息与管理层分析

### 一、会计报表

本章财务会计数据和相关分析说明反映了公司报告期内经审计的财务状况、经营成果和现金流量情况。以下分析所涉及的数据及口径若无特别说明，均引自中汇会计师审计后出具的“中汇会审[2023]8207号”标准无保留意见的《审计报告》或根据其中相关数据计算得出，按合并报表口径披露。

公司在本节披露的与财务会计信息相关的重要事项判断标准为：根据公司自身发展阶段、业务所处细分行业特点、经营状况及盈利实现情况，一方面考虑项目性质，即：是否属于日常活动、是否显著影响公司的财务状况、经营成果和现金流量等因素；另一方面考虑项目金额的大小、波动幅度及相互关系，以此来判断投资者、债权人及其他报表使用者在进行财务决策时的临界值，即为财务报表的整体重要性水平。考虑到利润可能是大多数财务报表使用者最为关注的财务指标，故选取税前利润总额作为基准。具体确定的重要性水平标准如下：

项目	计算过程
基准	税前利润总额
财务报表整体的重要性水平 PM	$PM=5% \times \text{基准}$

公司提醒投资者，如需对公司的财务状况、经营成果、现金流量及会计政策进行更详细的了解，应当认真阅读相关财务报告、审计报告和审阅报告全文。

#### （一）合并资产负债表

单位：万元

资产	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	8,940.25	9,167.51	17,845.77
交易性金融资产	-	-	5,505.93
应收票据	1,919.83	9,138.28	13,566.02
应收账款	24,067.56	29,367.70	18,063.15
预付款项	395.41	497.24	116.41
其他应收款	3,183.53	3,770.79	1,596.77
存货	2,227.20	2,503.61	1,411.24

资产	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
合同资产	41,801.93	29,765.85	23,962.86
持有待售资产	205.94	-	-
其他流动资产	1,259.48	906.92	414.72
<b>流动资产合计</b>	<b>84,001.12</b>	<b>85,117.90</b>	<b>82,482.86</b>
<b>非流动资产</b>			
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	4,159.29	465.63	39.29
投资性房地产	-	8,338.89	-
固定资产	2,441.94	1,588.97	1,166.54
在建工程	-	-	-
使用权资产	4,562.14	6,377.86	-
无形资产	152.30	186.54	198.73
开发支出	-	-	-
商誉	191.06	289.45	83.07
长期待摊费用	3,945.97	4,118.68	2,583.24
递延所得税资产	2,781.41	2,014.39	1,054.69
其他非流动资产	261.71	3,957.61	1,649.23
<b>非流动资产合计</b>	<b>18,495.82</b>	<b>27,338.01</b>	<b>6,774.79</b>
<b>资产总计</b>	<b>102,496.95</b>	<b>112,455.91</b>	<b>89,257.66</b>

合并资产负债表（续）

单位：万元

负债和股东权益	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动负债</b>			
短期借款	2,917.63	10,434.79	1,564.68
应付账款	4,410.00	7,163.99	5,003.16
合同负债	9,011.40	11,841.45	8,666.17
应付职工薪酬	4,376.67	6,986.94	14,738.67
应交税费	4,355.05	5,040.78	4,092.97
其他应付款	3,701.93	2,031.70	1,806.41
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	3,777.48	2,398.75	1,768.08
<b>流动负债合计</b>	<b>32,550.15</b>	<b>45,898.39</b>	<b>37,640.14</b>

负债和股东权益	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
租赁负债	4,389.22	6,539.36	-
预计负债	46.56	-	2.67
递延所得税负债	26.11	63.98	27.31
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,461.89</b>	<b>6,603.34</b>	<b>29.98</b>
<b>负债总计</b>	<b>37,012.05</b>	<b>52,501.73</b>	<b>37,670.12</b>
<b>股东权益：</b>			
实收资本（或股本）	5,463.46	5,463.46	5,463.46
资本公积	30,473.61	32,323.32	32,311.34
专项储备	-	-	-
盈余公积	2,642.36	1,841.00	898.74
未分配利润	28,374.10	21,159.80	13,311.06
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>66,953.53</b>	<b>60,787.57</b>	<b>51,984.60</b>
少数股东权益	-1,468.64	-833.39	-397.06
<b>所有者权益合计</b>	<b>65,484.90</b>	<b>59,954.18</b>	<b>51,587.53</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>102,496.95</b>	<b>112,455.91</b>	<b>89,257.66</b>

## （二）合并利润表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、营业收入</b>	<b>80,175.08</b>	<b>84,970.74</b>	<b>68,334.11</b>
减：营业成本	48,957.10	53,321.71	43,442.55
税金及附加	430.68	445.35	368.90
销售费用	3,836.05	4,312.36	3,539.48
管理费用	7,666.46	6,778.99	5,682.20
研发费用	1,278.10	1,587.06	1,551.61
财务费用	809.75	1,149.57	279.41
其中：利息费用	511.29	554.77	7.21
融资顾问费	60.80	-	-
利息收入	55.51	96.03	82.43
加：其他收益	950.19	922.56	505.00
投资收益（损失以“-”号填列）	60.91	-89.33	-5.38
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	18.67	5.93
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,577.28	-3,684.88	-1,703.18

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,413.31	-2,864.13	-1,116.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1,654.16	-424.75	-6.06
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>9,563.31</b>	<b>11,253.83</b>	<b>11,149.55</b>
加：营业外收入	2.08	15.56	9.51
减：营业外支出	69.06	45.23	55.74
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>9,496.33</b>	<b>11,224.15</b>	<b>11,103.32</b>
减：所得税费用	2,374.64	2,595.96	2,259.72
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>7,121.70</b>	<b>8,628.19</b>	<b>8,843.60</b>
归属于母公司股东的净利润	8,015.67	8,791.00	9,498.01
少数股东损益	-893.97	-162.81	-654.40
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>7,121.70</b>	<b>8,628.19</b>	<b>8,843.60</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	8,015.67	8,791.00	9,498.01
归属于少数股东的综合收益总额	-893.97	-162.81	-654.40
<b>七、每股收益</b>			
基本每股收益（元）	1.49	1.61	1.89
稀释每股收益（元）	1.49	1.61	1.89

### （三）合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	57,209.05	58,626.23	50,380.64
收到的税费返还	607.02	-	0.24
收到其他与经营活动有关的现金	2,067.60	1,027.08	1,282.05
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>59,883.67</b>	<b>59,653.31</b>	<b>51,662.94</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	8,734.23	12,237.52	10,087.16
支付给职工以及为职工支付的现金	33,372.18	49,845.67	30,771.20
支付的各项税费	7,646.95	6,237.10	6,562.24
支付其他与经营活动有关的现金	6,584.52	6,991.25	5,656.81
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>56,337.88</b>	<b>75,311.54</b>	<b>53,077.41</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,545.80</b>	<b>-15,658.23</b>	<b>-1,414.47</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
收回投资收到的现金	-	8,500.00	-
取得投资收益收到的现金	-	24.60	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,862.57	2,792.99	633.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	11.52	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	11.30	33.00	19.20
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>14,885.28</b>	<b>11,350.59</b>	<b>652.98</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,015.88	5,846.75	3,888.34
投资支付的现金	2,740.00	3,438.00	5,542.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	707.71	-
支付其他与投资活动有关的现金	400.22	1,885.17	722.32
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>6,156.10</b>	<b>11,877.63</b>	<b>10,152.65</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>8,729.18</b>	<b>-527.04</b>	<b>-9,499.68</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	69.00	-	16,262.45
取得借款收到的现金	7,600.00	14,000.00	1,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	337.37	967.16	1,096.29
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>8,006.37</b>	<b>14,967.16</b>	<b>18,358.74</b>
偿还债务支付的现金	15,000.00	5,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	295.15	212.75	5.98
支付其他与筹资活动有关的现金	5,395.22	2,681.14	276.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>20,690.38</b>	<b>7,893.89</b>	<b>281.98</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-12,684.01</b>	<b>7,073.27</b>	<b>18,076.76</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-409.03</b>	<b>-9,112.00</b>	<b>7,162.61</b>
加：期初现金及现金等价物余额	8,356.01	17,468.01	10,305.40
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>7,946.98</b>	<b>8,356.01</b>	<b>17,468.01</b>

## 二、审计意见

中汇会计师对公司 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日的财务报表进行了审计，对上述报表及附注出具了标准无保留意见的审计报告，编号为（中汇会审[2023]8207 号），其意见如下：

中汇会计师认为，公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编

制，公允反映了公司 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度、2021 年度和 2022 年度的经营成果和现金流量。

### 三、关键审计事项

关键审计事项是会计师根据职业判断，认为对 2020 年度、2021 年度和 2022 年度期间财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，会计师不对这些事项单独发表意见。会计师在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>（一）收入确认</b>	
<p>2020年度至2022年度，公司财务报表营业收入项目金额分别为人民币68,334.11万元、84,970.74万元和80,175.08万元。公司的营业收入主要来自于建筑设计服务业务，由于营业收入是洲宇集团的关键业绩指标之一，从而存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点或收入确认履约进度的固有风险，因此，会计师将建筑设计业务收入确认确定为关键审计事项。</p>	<p>针对收入确认，会计师执行的审计程序主要包括：</p> <p>（1）了解并测试了建筑设计合同的签订和变动的政策、程序、方法以及相关内部控制；</p> <p>（2）了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制运行的有效性；</p> <p>（3）针对建筑设计业务，选取样本进行细节测试，检查完工进度的支持性文件，包括检查各阶段的证据如施工图审查报告、建设工程规划许可证及委托方确认函等外部书面文件，以核实项目履约进度的准确性；</p> <p>（4）对营业收入及毛利率按业务类别、客户等实施实质性分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并核实波动原因；</p> <p>（5）选取样本，对主要客户实施函证及走访程序，核实建筑设计业务各阶段的完成情况、累计开票及收款情况等；</p> <p>（6）检查资产负债表日前后签订的合同、取得的外部支持性文件，评价收入是否确认在恰当的期间。</p>
<b>（二）应收票据、应收账款坏账准备和合同资产减值准备计提</b>	
<p>截止2020年末、2021年末及2022年末，应收票据余额分别为14,366.23万元、10,702.71万元及2,306.71万元，坏账准备金额分别为800.21万元、1,564.43万元及386.88万元；截止2020年末、2021年末及2022年末，应收账款余额分别为20,408.85万元、34,269.18万元及31,219.01万元，坏账准备金额分别为2,345.71万元、4,901.47万元及7,151.45万元；2020年度，因执行新收入准则，根据履约进度确认收入金额超过已办理结算价款的部分确认为合同资产，截止2020年末、2021年末及2022年</p>	<p>针对应收票据坏账准备、应收账款坏账准备和合同资产减值准备计提，会计师实施的审计程序主要包括：</p> <p>（1）了解与应收票据、应收账款和合同资产减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制运行的有效性；</p> <p>（2）复核以前年度已计提坏账准备的应收票据、应收账款的后续实际核销或转回情况，评价管理层过往预测的准确性；</p> <p>（3）复核管理层对应收票据、应收账款和合同资产进行减值测试的相关考虑和客观证据，评价</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>末，合同资产余额为26,534.54万元、34,788.29万元及49,852.70万元，合同资产减值准备金额为2,571.68万元、5,022.44万元及8,050.77万元。</p> <p>公司管理层根据各项应收票据、应收账款和合同资产的信用风险特征，以单项应收票据、应收账款或应收票据、应收账款和合同资产组合为基础，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量其损失准备。对于以单项为基础计量预期信用损失的应收票据、应收账款和合同资产，管理层综合考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息，估计预期收取的现金流量，据此确定应计提的坏账准备；对于以组合为基础计量预期信用损失的应收票据、应收账款和合同资产，管理层以账龄为依据划分组合，参照历史信用损失经验，并根据前瞻性估计予以调整，据此确定应计提的坏账准备及减值准备。</p> <p>由于应收票据、应收账款和合同资产金额重大，且管理层在确定应收款项减值时作出了重大判断，将应收票据坏账准备、应收账款坏账准备和合同资产减值准备计提确定为关键审计事项。</p>	<p>管理层是否恰当识别各项应收账款和合同资产的信用风险特征；</p> <p>（4）对于以组合为基础计量预期信用损失的应收票据、应收账款和合同资产，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性；根据具有类似信用风险特征组合的历史信用损失经验及前瞻性估计，评价管理层编制的应收票据、应收账款和合同资产账龄的合理性；测试管理层使用数据（包括应收票据和应收账款账龄、历史损失率等）的准确性和完整性以及对对应计提坏账准备和减值准备的计算是否准确；</p> <p>（5）检查应收票据期后的承兑情况、应收账款的期后回款情况和合同资产期后结转至应收账款的情况，评价管理层计提应收票据坏账准备、应收账款坏账准备和合同资产减值准备的合理性；</p> <p>（6）检查与应收票据、应收账款和合同资产减值相关的信息是否已在财务报表中做出恰当列报和披露。</p>

## 四、财务报表的编制基础及合并财务报表范围

### （一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制财务报表。

### （二）持续经营能力评价

公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

### （三）合并报表范围

截至报告期末，纳入合并报表范围的子公司/孙公司主要情况如下：

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
1	洲宇设计（深圳）有限公司	深圳市	深圳市	服务业	100.00%	-	非同一控制下企业合并
2	上海恒宇华州建筑景观设计有限公司	上海市	上海市	服务业	100.00%	-	非同一控制下企业合并
3	深圳市汇智创睿科技有限公司	深圳市	深圳市	服务业	60.00%	-	直接设立
4	深圳洲宇幕墙顾问有限公司	深圳市	深圳市	服务业	70.00%	-	直接设立
5	深圳新奇点智慧生活有限公司	深圳市	深圳市	服务业	61.00%	-	直接设立
6	上海洲宇文化旅游发展有限公司	上海市	上海市	服务业	75.00%	-	直接设立
7	洲宇（天津）建筑科技有限公司	天津市	天津市	服务业	65.00%	-	直接设立
8	上海易兰居环境规划设计有限公司	上海市	上海市	服务业	57.00%	-	直接设立
9	上海奥米齐建筑设计有限公司	上海市	上海市	服务业	51.00%	-	直接设立
10	洲宇三秋文旅产业（北京）有限公司	北京市	北京市	服务业	55.00%	-	直接设立
11	宽集建筑室内设计（上海）有限公司	上海市	上海市	服务业	70.00%	-	直接设立
12	深圳铂珂室内设计有限公司	深圳市	深圳市	服务业	67.65%	-	非同一控制下企业合并
13	四川仲赋规划设计有限公司	成都市	成都市	服务业	51.29%	-	非同一控制下企业合并
14	宁波怡享家居装饰有限公司	昆明市	宁波市	服务业	51.84%	-	非同一控制下企业合并
15	四川洲宇乡创规划设计咨询有限公司	成都市	成都市	服务业	55.00%	-	直接设立
16	四川烁极光伏科技有限公司	成都市	成都市	服务业	100.00%	-	直接设立
17	深圳渝新基建信息咨询有限公司	深圳市	深圳市	服务业	100.00%	-	直接设立
18	上海奥麦斯建筑设计有限公司	上海市	上海市	服务业	60.00%	-	直接设立
19	上海洲宇启思空间设计工程有限公司	上海市	上海市	服务业	51.00%	-	直接设立
20	四川洲宇凡西家居装饰设计有限公司	成都市	成都市	服务业	51.00%	-	直接设立
21	宽集室内设计（重庆）有限公司	重庆市	重庆市	服务业	-	42.00%	直接设立
22	四川悦洋居装饰设计有限公司	德阳市	德阳市	服务业	-	44.06%	直接设立

注：1、本公司持有子公司宽集建筑室内设计（上海）有限公司 70.00% 的股权，为该公司的第一大股东，对其具有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。子公司宽集建筑室内设计（上海）有限公司与任凤妮共同出资设立宽集室内设计（重庆）有限公司，并持有其 60.00%



的股权，为该公司的第一大股东，对其具有实质控制权，因此本公司对宽集室内设计（重庆）有限公司形成间接控制。

2、本公司持有子公司宁波怡享家居装饰有限公司 51.84%的股权，为该公司的第一大股东，对其具有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。子公司宁波怡享家居装饰有限公司与四川艾美家居用品有限公司共同出资设立四川悦洋居装饰设计有限公司，并持有其 85.00%的股权，为该公司的第一大股东，对其具有实质控制权，因此本公司对四川悦洋居装饰设计有限公司形成间接控制。

#### （四）合并报表范围变化情况

##### 1、非同一控制下企业合并

单位：万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式
深圳铂珂室内设计有限公司	2021年9月30日	520.41	67.65%	购入
四川仲赋规划设计有限公司	2021年9月30日	135.31	51.29%	购入
宁波怡享家居装饰有限公司	2021年9月30日	157.94	51.84%	购入

（续上表）

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
深圳铂珂室内设计有限公司	2021年9月30日	持有公司67.65%股权	150.97	-2.27
四川仲赋规划设计有限公司	2021年9月30日	持有公司51.29%股权	208.34	73.28
宁波怡享家居装饰有限公司	2021年9月30日	持有公司51.84%股权	151.83	-102.98

根据 2021 年 9 月 30 日深圳铂珂室内设计有限公司与公司签署的《股权转让补充协议》，公司通过可转股债权的方式投资深圳铂珂室内设计有限公司，公司将铂珂设计尚未归还的 588.00 万元借款中的 68.00 万元作为实缴出资，520.00 万元债权转化为投资款，取得铂珂设计 67.65% 股权，铂珂设计于 2021 年 10 月 14 日完成工商变更登记，公司拥有该公司的实质控制权。为便于核算将 2021 年 9 月 30 日作为购买日，自 2021 年 9 月 30 日起将其纳入合并财务报表范围。

根据 2021 年 9 月 30 日四川仲赋规划设计有限公司与公司签署的《股权转让补充协议》，公司通过可转股债权的方式投资四川仲赋规划设计有限公司，公司将四川仲赋尚未归还的 127.80 万元借款全部转化为投资款，取得四川仲赋 41.70% 的股权，四川仲赋于 2021 年 10 月 11 日完成工商变更登记，公司合计持有四川仲赋 51.29% 的股权，拥有该公司的实质控制权。为便于核算将 2021 年 9

月 30 日作为购买日，自 2021 年 9 月 30 日起将其纳入合并财务报表范围。

根据 2021 年 9 月 30 日宁波怡享家居装饰有限公司与公司签署的《股权转让补充协议》，公司通过可转股债权的方式投资宁波怡享家居装饰有限公司，公司将怡享家居尚未归还的 178.20 万元借款全部转化为投资款，取得怡享家居 23.84% 的股权，怡享家居于 2021 年 10 月 15 日完成工商变更登记，本公司合计持有怡享家居 51.84% 的股权，公司拥有该公司的实质控制权。为便于核算将 2021 年 9 月 30 日作为购买日，自 2021 年 9 月 30 日起将其纳入合并财务报表范围。

## 2、其他

### （1）报告期内新成立纳入合并范围的子公司

单位：万元

公司名称	股权取得方式	公司成立时间	认缴出资额	出资比例
深圳市汇智创睿科技有限公司	出资新设	2019.01.07	300.00	60.00%
深圳洲字幕墙顾问有限公司	出资新设	2019.10.16	56.00	56.00%
深圳新奇点智慧生活有限公司	出资新设	2019.11.11	305.00	61.00%
上海洲宇文化旅游发展有限公司	出资新设	2019.12.12	60.00	60.00%
洲宇（天津）建筑科技公司	出资新设	2019.12.18	195.00	65.00%
上海易兰居环境规划设计有限公司	出资新设	2020.03.10	285.00	57.00%
上海奥米齐建筑设计有限公司	出资新设	2020.05.15	102.00	51.00%
洲宇三秋文旅产业（北京）有限公司	出资新设	2020.06.16	165.00	55.00%
宽集建筑室内设计（上海）有限公司	出资新设	2020.06.24	220.00	55.00%
OMGArchitecture （Seattle）Inc.	出资新设	2020.09.11	2.00（美元）	51.00%
四川洲宇乡创规划设计咨询有限公司	出资新设	2021.12.31	55.00	55.00%
四川烁极光伏科技有限公司	出资新设	2021.12.31	100.00	100.00%
深圳渝新基建信息咨询有限公司	出资新设	2021.12.31	100.00	100.00%
上海奥麦斯建筑设计有限公司	出资新设	2022.4.12	120.00	60.00%
宽集室内设计（重庆）有限公司	出资新设	2022.4.19	60.00	60.00%

公司名称	股权取得方式	公司成立时间	认缴出资额	出资比例
上海洲宇启思空间设计工程有限公司	出资新设	2022.5.23	51.00	51.00%
四川悦洋居装饰设计有限公司	出资新设	2022.5.27	85.00	85.00%
四川洲宇凡西家居装饰设计有限公司	出资新设	2022.6.23	51.00	51.00%

注：1、根据 2020 年 5 月 7 日子公司上海洲宇文化旅游发展有限公司股东会决议，其自然人股东黄黎与发行人签署股权转让协议，将其持有的上海洲宇文化旅游发展有限公司 15% 的股权作价 0 元转让给发行人，发行人对上海洲宇文化旅游发展有限公司的持股比例由 60.00% 变更为 75.00%

2、OMGArchitecture (Seattle) Inc.系发行人控股子公司上海奥米齐建筑设计有限公司独资设立，发行人间接控制该公司。

3、2022 年 6 月 27 日四川悦洋居装饰设计有限公司股东会决议，自然人股东廖建将其持有的四川悦洋居装饰设计有限公司 15% 的股权、股东宁波怡享家居装饰有限公司将其持有的四川悦洋居装饰设计有限公司 34% 的股权转让给四川艾美星家居用品有限公司，宁波怡享家居装饰有限公司对四川悦洋居装饰设计有限公司持股比例由 85.00% 变更为 51.00%。

## （2）报告期内注销的子公司

公司名称	注销时间	注销原因
OMGArchitecture (Seattle) Inc.	2021 年 9 月 3 日	该公司设立后未开展经营活动，后发行人进行业务布局及战略调整

## 五、分部信息

公司是全国领先的建筑设计机构，根据业务类别划分，公司业务主要包括通用建筑设计、BIM 设计及产业化、综合设计咨询、智慧生活。报告期内，公司分类别的主营业务收入情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
通用建筑设计	56,516.61	79.23%	71,275.56	84.13%	59,838.57	87.58%
BIM 设计及产业化	12,643.25	17.72%	11,379.56	13.43%	7,679.06	11.24%
综合设计咨询	1,398.75	1.96%	1,775.98	2.10%	777.88	1.14%
智慧生活	773.10	1.08%	284.89	0.34%	30.67	0.04%
<b>合计</b>	<b>71,331.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,715.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,326.18</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司分区域主营业务收入情况如下：

单位：万元

地区	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
西南（四川省）	26,460.01	37.09%	25,363.83	29.94%	23,121.21	33.84%

地区	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
西南（非四川省）	7,893.95	11.07%	12,971.80	15.31%	14,584.13	21.34%
华南	8,301.81	11.64%	12,563.44	14.83%	7,315.40	10.71%
华中	8,125.40	11.39%	9,902.10	11.69%	8,043.79	11.77%
华东	9,322.88	13.07%	11,367.96	13.42%	6,915.91	10.12%
西北	7,933.97	11.12%	7,576.59	8.94%	6,194.95	9.07%
华北及其他	3,293.69	4.62%	4,970.28	5.87%	2,150.80	3.15%
总计	<b>71,331.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,715.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,326.18</b>	<b>100.00%</b>

## 六、主要会计政策和会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### （二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

本申报财务报表的实际会计期间为 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止。

### （三）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### （四）记账本位币

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币。

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

## 1、同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 2、非同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；对于合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整

的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### **3、企业合并中有关交易费用的处理**

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## （六）合并财务报表编制方法

### 1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

### 2、合并报表的编制方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确定、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目和综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

### 3、购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### 4、丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本节“（十四）长期股权投资”或本节“（九）金融工具”。

### 5、分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。



不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。即在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

### （七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本节“（十四）3、（2）权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1、确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- 2、确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该项交易产生的损益中属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或者出售资产的情况，本公司全额确认损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## （八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## （九）金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、金融工具的分类、确认依据和计量方法

#### （1）金融资产和金融负债的确认和初始计量

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。对于以常规方式购买金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本节“（二十五）收入”的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

#### （2）金融资产的分类和后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

##### 1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：a、本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；b、该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得

或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：a、扣除已偿还的本金；b、加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；c、扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：a、对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。b、对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

## 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：a、本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。b、该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得或损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

### 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述 1)、2) 情形外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

### (3) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同及以摊余成本计量的金融负债。

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

该类金融负债按照本节（九）2、金融资产转移的会计政策确定的方法进行计量。

3) 财务担保合同

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述 1) 或 2) 情形的财务担保合同，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a、按照本节（九）5、金融工具的减值方法确定的损失准备金额；b、初始确认金额扣除按照本节“（二十五）收入”的收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

除上述 1)、2)、3) 情形外，本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

（4）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

金融负债与权益工具的区别：

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- 1) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。
- 2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债合同义务。
- 3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- 4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

## 2、金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指本公司将金融资产（或其现金流量）让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认，是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产，本公司予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且保留了对该金融资产的控制的，则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）被转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分在终止确认日的账面价值；（2）终止确认部分收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

### 3、金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

### 4、金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本节“（十）公允价值”。

### 5、金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及本

节（九）1、（3）3）所述的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项或合同资产及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，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。对于以摊余成本计量的金



融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

## 6、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

### （十）公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产

负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## （十一）应收款项减值

### 1、应收票据减值

本公司按照本节（九）5所述的简化计量方法确定应收票据的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收票据的信用损失。当单项应收票据无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，参考历史信用损失经验、结合当前状况以及考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
银行承兑汇票组合	承兑人为信用风险较低的银行
商业承兑汇票组合	承兑人为信用风险较高的企业

### 2、应收账款减值

本公司按照本节（九）5所述的简化计量方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款
关联方组合	应收本公司合并范围内分子公司款项

### 3、应收款项融资减值

本公司按照本节（九）5所述的一般方法确定应收款项融资的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收款项融资的信用损失。当单项应收款项融资无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收

款项融资划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
银行承兑汇票组合	承兑人为信用风险较低的银行

#### 4、其他应收款减值

本公司按照本节（九）5所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
关联方组合	应收本公司合并范围内分子公司款项

## （十二）存货

1、存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料、在途物资和委托加工物资等。

2、企业取得存货按实际成本计量。（1）外购存货的成本即为该存货的采购成本，通过进一步加工取得的存货成本由采购成本和加工成本构成。（2）债务重组取得债务人用以抵债的存货，以放弃债权的公允价值和使该存货达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该存货的相关税费为基础确定其入账价值。（3）在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。（4）以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

3、企业发出存货的成本计量采用个别计价法。

4、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

5、资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响，除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定，其中：

（1）产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；

（2）需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或者类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

6、存货的盘存制度为永续盘存制。

### （十三）合同资产（自 2020 年 1 月 1 日起适用）

1、合同资产是指公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。

公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

#### 2、合同资产的减值

本公司按照本节（九）5、所述的简化计量方法确定合同资产的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量合同资产的信用损失。当单项合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将合同资产划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的合同资产

### （十四）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

#### 1、共同控制和重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生

的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

## 2、长期股权投资的投资成本的确定

（1）同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产/其他权益工具投资而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，

相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动直接转入留存收益。

（3）除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本以放弃债权的公允价值为基础确定。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当直接转入留存收益。

### 3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

#### （1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### （2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资

单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账



面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

#### 4、长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

##### （1）权益法核算下的长期股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止确认权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

##### （2）成本法核算下的长期股权投资的处置

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或者金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础进行处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和净利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应

的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

### **（十五）投资性房地产**

1、投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

2、投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3、对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4、投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用

房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5、当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

## （十六）固定资产

### 1、固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：（1）为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；（2）使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

### 2、固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值计入固定资产成本。

### 3、固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20	5%	4.75%
运输工具	年限平均法	4	5%	23.75%
电子及其他设备	年限平均法	3-5	5%	19.00%-31.67%

说明：

（1）符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

（2）已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

（3）公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

#### 4、融资租入固定资产的认定依据和计价方法（适用于 2019-2020 年度）

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司；

（2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；

（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

（4）本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

## 5、其他说明

（1）因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产（季节性停用除外）。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

（2）若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

（3）固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（4）本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

### （十七）借款费用

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

#### 1、借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

#### 2、借款费用资本化期间

（1）当同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。

（3）停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## （十八）无形资产

### 1、无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的

公允价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

## 2、无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：（1）运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；（2）技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；（3）以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；（4）现在或潜在的竞争者预期采取的行动；（5）为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；（6）对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；（7）与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命依据	期限（年）
软件	预计受益期限	3

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命

进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

### 3、内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### （十九）长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、使用权资产、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1、资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；



2、企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

3、市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

4、有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

5、资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

6、企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

7、其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，应当进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见本节“（十）公允价值”；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应收益中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或者资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

## （二十）长期待摊费用

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

2019-2020 年度，预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。融资租赁方式租入的固定资产符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

自 2021 年 1 月 1 日起，租入的固定资产发生的改良支出，对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，按剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期限平均摊销。租入的固定资产发生的装修费用，对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，按两次装修间隔期间与租赁资产剩余使用寿命中较短的期限平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命三者中较短的期限平均摊销。

## （二十一）合同负债（自 2020 年 1 月 1 日起适用）

合同负债是指公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

## （二十二）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

#### 1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

#### 2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

##### 设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### 3、辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

#### 4、其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

## （二十三）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，将其确认为预计负债：1、该义务是承担的现时义务；2、该义务的履行很可能导致经济利益流出；3、该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别分以下情况处理：所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值：即上下限金额的平均数确定。所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## （二十四）股份支付

### 1、股份支付的种类

本公司的股份支付是为了获取职工（或其他方）提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 2、权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折

现法和期权定价模型等。

### 3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

### 4、股份支付的会计处理

#### （1）以权益结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积，在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以权益结算的股份支付换取其他方服务的，若其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

#### （2）以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付换取职工服务的，授予后立即可行权的，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

#### （3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值

的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额（将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积）。职工或者其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予权益工具用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对被授予的替代权益工具进行处理。

#### 5、涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

（1）结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

（2）接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企

业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

## （二十五）收入

（以下与收入确认有关的会计政策自 2020 年 1 月 1 日起适用）

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”）。

### 1、收入的总确认原则

新收入准则下，公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，公司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）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建的商品；（3）公司履约过程中所产出的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。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当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。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格，是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。公司代第三方收取的款项以及公司预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

## 2、本公司收入的具体确认原则

### （1）按履约进度确认的收入

公司提供建筑设计、BIM 及设计咨询等服务，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，公司将合同约定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的该类型服务，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。公司按照累计工时占预计总工时的比例确定提供服务的履约进度。

具体的，自 2023 年 1 月 1 日起按照累计有效工时占预计总工时的比例作为确认项目履约进度的方法；同时，为保证申报期比较报表数据的可比性，对 2022 年及以前期间按照项目累计标准工时占预计标准总工时的比例确定履约进度并进行追溯调整。

### （2）按时点确认的收入

1) 公司智慧生活业务中的设计及相关软硬件产品集成，属于在某一时点履行的履约义务。销售产品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移。



2) 如本条第(1)款所述, 公司提供建筑设计、BIM 及设计咨询等服务, 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, 公司将不满足合同约定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的该类型服务, 作为在某一时点履行的履约义务。服务收入确认需满足以下条件: 公司已根据合同约定将服务成果交付给客户且客户已接受该成果, 已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入, 服务成果所有权上的主要风险和报酬已转移, 服务成果的法定所有权已转移。

(以下与收入确认有关的会计政策适用于 2019 年度)

## 1、收入的总确认原则

### (1) 销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认: a、公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方; b、公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权, 也没有对已售出的商品实施有效控制; c、收入的金额能够可靠地计量; d、相关的经济利益很可能流入企业; e、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

### (2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量), 采用完工百分比法确认提供劳务收入, 并按已完工作的测量结果确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的, 分别下列情况处理: 若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入, 并按相同金额结转劳务成本; 若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认提供劳务收入。

### (3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时, 确认让渡资产使用权的收入。利息收入金额, 按照他人使用本企业

货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 2、本公司收入的具体确认原则

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，根据完工进度确认收入。各阶段的外部证据主要包括施工图审查报告、建设工程规划许可证及委托方确认函等外部书面文件。

在资产负债表日处于尚未完工阶段的建筑设计劳务，由于公司尚未取得客户对该阶段设计成果的验收证据，公司根据劳务成本是否能够得到补偿进行未完工阶段的建筑设计劳务收入确认：预计劳务成本能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认建筑设计劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；预计劳务成本不能够得到补偿的，对尚未完工的设计劳务已发生的项目成本结转存货，不确认建筑设计劳务收入。

## （二十六）政府补助

### 1、政府补助的分类

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

（1）政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

（2）根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

（3）若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：a、政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；b、政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

## 2、政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

（1）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；

（2）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

## 3、政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废

或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

（1）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

（2）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

（3）属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

## **（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债**

### **1、递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量**

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司

以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

2、当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## （二十八）租赁

（以下与租赁有关的会计政策适用于 2019 年度-2020 年度）

### 1、租赁的分类

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

融资租赁的确认条件见本节“（十六）4、融资租入固定资产的认定依据和计价方法（适用于 2019-2020 年度）”之说明。

### 2、经营租赁的会计处理

（1）出租人：公司出租资产收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在这个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）承租人：公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 3、融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（以下与租赁有关的会计政策自 2021 年 1 月 1 日起适用）

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

## 1、承租人

### （1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额）；发生的初始直接费用；为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

## （2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。本公司采用租赁内含利率作为折现率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致；根据担保余值预计的应付金额发生变动；用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

## （3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。



公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

#### （4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

## 2、出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁不确认使用权资产和租赁负债，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

#### （1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### （2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应

收融资租赁款的终止确认和减值按照本节“（九）金融工具”进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### 3、售后租回交易

公司按照本节“（二十五）收入”（自2020年1月1日起适用的会计政策部分）所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

#### （1）承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本节“（九）金融工具”。

#### （2）出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述出租人的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本节“（九）金融工具”。

### （二十九）重大会计判断和估计说明

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

## 1、租赁的分类

2019-2020 年度，本公司根据原租赁准则的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

自 2021 年 1 月 1 日起，本公司作为出租人时，根据《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 修订）》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

## 2、金融资产的减值

本公司采用预期信用损失模型对以摊余成本计量的应收款项及债权投资、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项融资及其他债权投资等的减值进行评估。运用预期信用损失模型涉及管理层的重大判断和估计。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。实际的金融工具减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响金融工具的账面价值及信用减值损失的计提或转回。

## 3、存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

## 4、金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相

关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

#### 5、非金融非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年评估商誉是否发生减值，要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

#### 6、折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### 7、递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得

税资产的金额。

## 8、所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

## 9、预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

## 10、公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据；如果无法获得第一层次输入值，则聘用第三方有资质的评估机构进行估值，在此过程中本公司管理层与其紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在本节“（十）公允价值”披露。

### **（三十）重要会计政策和会计估计变更说明**

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元。

## 1、重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会[2017]9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会[2017]14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。	[注 1]
财政部于 2019 年 5 月 9 日发布《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换〉的通知》（财会[2019]8 号，以下简称“新非货币性资产交换准则”），自 2019 年 6 月 10 日起执行。	[注 2]
财政部于 2019 年 5 月 16 日发布《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号——债务重组〉的通知》（财会[2019]9 号，以下简称“新债务重组准则”），自 2019 年 6 月 17 日起施行。	[注 3]
财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号，以下简称“新收入准则”），本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。	[注 4]
财政部于 2018 年 12 月 7 日发布《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 修订）》（财会[2018]35 号，以下简称“新租赁准则”），本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。	[注 5]

[注 1]新金融工具准则改变了原准则下金融资产的分类和计量方式，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益、按公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司考虑金融资产的合同现金流量特征和自身管理金融资产的业务模式进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但对非交易性权益类投资，在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益，该等金融资产终止确认时累计利得或损失从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

新金融工具准则将金融资产减值计量由原准则下的“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同。

本公司按照新金融工具准则的相关规定，对比较期间财务报表不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整当期期初留存收益或其他综合收益。调整情况详见本节（三十）3、4 之说明。

[注 2]新非货币性资产交换准则规定对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的

非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。

本公司按照规定自 2019 年 6 月 10 日起执行新非货币性资产交换准则，对 2019 年 1 月 1 日存在的非货币性资产交换采用未来适用法处理，执行此项政策变更对变更当期及以后期间财务数据无影响。

[注 3]新债务重组准则规定对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。

本公司按照规定自 2019 年 6 月 17 日起执行新债务重组准则，对 2019 年 1 月 1 日存在的债务重组采用未来适用法处理，执行此项政策变更对变更当期及以后期间财务数据无影响。

[注 4]原收入准则下，公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：（1）公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；（2）公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入企业；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

新收入准则下，公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。在满足一定条件时，公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

新收入准则的实施未引起本公司收入确认具体原则的实质性变化，仅根据新收入准则规定中履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中增加列示合同资产或合同负债。

本公司按照新收入准则的相关规定，对比较期间财务报表不予调整，2020 年 1 月 1 日执行新收入准则与原准则的差异追溯调整当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额（公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行

调整）。调整情况详见本节（三十）3之说明。

[注 5]新租赁准则完善了租赁的定义，本公司在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日）前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

#### （1）本公司作为承租人

原租赁准则下，本公司根据租赁是否实质上将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给本公司，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

新租赁准则下，本公司不再区分融资租赁与经营租赁，对所有租赁（选择简化处理方法的短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债。

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额计量使用权资产，并根据预付租金进行必要调整。本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- 1) 对将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 2) 计量租赁负债时，对具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 5) 作为使用权资产减值测试的替代，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 6) 对首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。



## （2）本公司作为出租人

在新租赁准则下，本公司作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

本公司在首次执行日执行新租赁准则追溯调整当期期初留存收益及财务报表项目情况详见本节（三十）3之说明。本公司在首次执行日确认租赁负债采用的承租人增量借款利率的加权平均值为4.65%。本公司在2020年12月31日披露的重大经营租赁尚未支付的最低租赁付款额，按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值为6,516.02万元，该等租赁合同在首次执行日确认的租赁负债为6,317.52万元，二者差额为198.50万元，差异主要是符合简化处理条件的低价值租赁、短期租赁以及在首次执行日剩余期限小于一年的租赁无需确认租赁负债。

[注6]（1）关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售（以下统称试运行销售）的会计处理，解释15号规定应当按照《企业会计准则第14号——收入》、《企业会计准则第1号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第1号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。

本公司自2022年1月1日起执行解释15号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的规定，但对本公司本期数据无影响。

（2）关于亏损合同的判断，解释15号规定“履行合同义务不可避免会发生

的成本”为履行该合同的成本与未能履行该合同而发生的补偿或处罚两者之间的较低者。企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。

本公司自2022年1月1日起执行解释15号中“关于亏损合同的判断”的规定，但对本公司本期数据无影响。

## 2、会计估计变更说明

报告期公司无会计估计变更事项。

## 3、首次执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

### （1）合并资产负债表

#### 1) 执行新收入准则

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	106,674,730.98	106,674,730.98	-
应收票据	71,314,576.08	71,314,576.08	-
应收账款	217,592,462.70	90,957,797.20	-126,634,665.50
预付款项	649,331.41	649,331.41	-
其他应收款	5,391,014.33	5,391,014.33	-
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	26,155.50	26,155.50	-
合同资产	-	134,787,704.03	134,787,704.03
其他流动资产	1,239,412.12	1,239,412.12	-
<b>流动资产合计</b>	<b>402,887,683.12</b>	<b>411,040,721.65</b>	<b>8,153,038.53</b>
非流动资产：			
固定资产	12,049,509.06	12,049,509.06	-
无形资产	1,797,192.11	1,797,192.11	-
商誉	830,739.60	830,739.60	-

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
长期待摊费用	29,370,038.10	29,370,038.10	-
递延所得税资产	2,556,712.88	2,767,110.63	210,397.75
其他非流动资产	2,329,798.76	2,329,798.76	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>48,933,990.51</b>	<b>49,144,388.26</b>	<b>210,397.75</b>
<b>资产总计</b>	<b>451,821,673.63</b>	<b>460,185,109.91</b>	<b>8,363,436.28</b>
流动负债：			
应付账款	35,458,715.50	35,458,715.50	-
预收款项	61,806,417.85	-	-61,806,417.85
合同负债	-	71,422,345.57	71,422,345.57
应付职工薪酬	92,684,961.02	92,684,961.02	-
应交税费	28,293,838.73	28,148,652.80	-145,185.93
其他应付款	18,830,542.19	18,830,542.19	-
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他流动负债	9,647,102.70	9,726,872.49	79,769.79
<b>流动负债合计</b>	<b>246,721,577.99</b>	<b>256,272,089.57</b>	<b>9,550,511.58</b>
非流动负债：			
递延所得税负债	214,733.40	208,388.81	-6,344.59
<b>非流动负债合计</b>	<b>214,733.40</b>	<b>208,388.81</b>	<b>-6,344.59</b>
<b>负债合计</b>	<b>246,936,311.39</b>	<b>256,480,478.38</b>	<b>9,544,166.99</b>
所有者权益：			
股本	8,004,000.00	8,004,000.00	-
资本公积	183,203,935.23	183,203,935.23	-
盈余公积	1,892,746.80	1,857,101.96	-35,644.84
未分配利润	11,751,343.60	10,606,257.73	-1,145,085.87
归属于母公司所有者权益合计	204,852,025.63	203,671,294.92	-1,180,730.71
少数股东权益	33,336.61	33,336.61	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>204,885,362.24</b>	<b>203,704,631.53</b>	<b>-1,180,730.71</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>451,821,673.63</b>	<b>460,185,109.91</b>	<b>8,363,436.28</b>

## 2) 执行新租赁准则

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	178,457,660.55	178,457,660.55	-
交易性金融资产	55,059,308.22	55,059,308.22	-
应收票据	135,660,168.69	135,660,168.69	-
应收账款	177,790,346.98	177,790,346.98	-
预付款项	1,164,087.52	1,164,087.52	-
其他应收款	15,967,727.67	15,967,727.67	-
存货	3,041,121.88	3,041,121.88	-
合同资产	208,938,704.95	208,938,704.95	-
其他流动资产	4,147,203.80	2,763,787.65	-1,383,416.15
<b>流动资产合计</b>	<b>780,226,330.26</b>	<b>778,842,914.11</b>	<b>-1,383,416.15</b>
非流动资产：			
长期股权投资	392,903.62	392,903.62	-
固定资产	11,665,354.46	11,665,354.46	-
使用权资产	不适用	64,558,588.10	64,558,588.10
无形资产	1,987,265.57	1,987,265.57	-
商誉	830,739.60	830,739.60	-
长期待摊费用	25,832,444.05	25,832,444.05	-
递延所得税资产	9,839,224.35	9,839,224.35	-
其他非流动资产	16,492,278.69	16,492,278.69	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>67,040,210.34</b>	<b>131,598,798.44</b>	<b>64,558,588.10</b>
<b>资产总计</b>	<b>847,266,540.60</b>	<b>910,441,712.55</b>	<b>63,175,171.95</b>
流动负债：			
短期借款	15,646,776.68	15,646,776.68	-
应付账款	50,031,562.76	50,031,562.76	-
合同负债	102,799,671.16	102,799,671.16	-
应付职工薪酬	147,386,713.39	147,386,713.39	-
应交税费	30,537,766.86	30,537,766.86	-
其他应付款	18,063,061.14	18,063,061.14	-
其他流动负债	15,803,772.35	15,803,772.35	-
<b>流动负债合计</b>	<b>380,270,324.34</b>	<b>380,270,324.34</b>	<b>-</b>

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
非流动负债:			
租赁负债	不适用	63,175,171.95	63,175,171.95
预计负债	26,705.52	26,705.52	-
递延所得税负债	269,896.07	269,896.07	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>296,601.59</b>	<b>63,471,773.54</b>	<b>63,175,171.95</b>
<b>负债合计</b>	<b>380,566,925.93</b>	<b>443,742,097.88</b>	<b>63,175,171.95</b>
所有者权益:			
股本	54,634,580.00	54,634,580.00	-
资本公积	323,113,401.79	323,113,401.79	-
盈余公积	8,370,176.83	8,370,176.83	-
未分配利润	85,683,557.25	85,683,557.25	-
归属于母公司所有者权益合计	471,801,715.87	471,801,715.87	-
少数股东权益	-5,102,101.20	-5,102,101.20	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>466,699,614.67</b>	<b>466,699,614.67</b>	<b>-</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>847,266,540.60</b>	<b>910,441,712.55</b>	<b>63,175,171.95</b>

## (2) 母公司资产负债表

## 1) 执行新收入准则

单位: 元

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	103,649,149.38	103,649,149.38	-
应收票据	65,715,209.26	65,715,209.26	-
应收账款	214,763,867.64	90,401,102.73	-124,362,764.91
预付款项	245,910.60	245,910.60	-
其他应收款	14,833,772.27	14,833,772.27	-
其中: 应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
合同资产	不适用	131,175,832.41	131,175,832.41
其他流动资产	1,236,513.58	1,236,513.58	-
<b>流动资产合计</b>	<b>400,444,422.73</b>	<b>407,257,490.23</b>	<b>6,813,067.50</b>
非流动资产:			
长期股权投资	560,000.00	560,000.00	-

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
固定资产	11,579,725.45	11,579,725.45	-
无形资产	1,797,192.11	1,797,192.11	-
长期待摊费用	29,370,038.10	29,370,038.10	-
递延所得税资产	2,292,335.27	2,489,765.33	197,430.06
其他非流动资产	214,850.76	214,850.76	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>45,814,141.69</b>	<b>46,011,571.75</b>	<b>197,430.06</b>
<b>资产总计</b>	<b>446,258,564.42</b>	<b>453,269,061.98</b>	<b>7,010,497.56</b>
流动负债：			
应付账款	66,850,089.64	66,850,089.64	-
预收款项	47,536,995.82	-	-47,536,995.82
合同负债	不适用	55,858,723.27	55,858,723.27
应付职工薪酬	81,936,120.01	81,936,120.01	-
应交税费	24,612,218.06	24,394,962.50	217,255.56
其他应付款	21,275,695.09	21,275,695.09	-
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他流动负债	10,411,226.85	10,465,424.75	54,197.90
<b>流动负债合计</b>	<b>252,622,345.47</b>	<b>260,781,015.26</b>	<b>8,158,669.79</b>
非流动负债：			
递延所得税负债	214,733.40	208,388.81	-6,344.59
<b>非流动负债合计</b>	<b>214,733.40</b>	<b>208,388.81</b>	<b>-6,344.59</b>
<b>负债合计</b>	<b>252,837,078.87</b>	<b>260,989,404.07</b>	<b>8,152,325.20</b>
所有者权益：			
股本	8,004,000.00	8,004,000.00	-
资本公积	183,203,935.23	183,203,935.23	-
盈余公积	1,892,746.80	1,857,101.96	-35,644.84
未分配利润	320,803.52	-785,379.28	-1,106,182.80
<b>所有者权益合计</b>	<b>193,421,485.55</b>	<b>192,279,657.91</b>	<b>-1,141,827.64</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>446,258,564.42</b>	<b>453,269,061.98</b>	<b>7,010,497.56</b>

## 2) 执行新租赁准则

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	146,106,990.79	146,106,990.79	-
交易性金融资产	55,059,308.22	55,059,308.22	-
应收票据	128,221,457.93	128,221,457.93	-
应收账款	176,967,785.84	176,967,785.84	-
预付款项	52,687.47	52,687.47	-
其他应收款	35,082,158.15	35,082,158.15	-
合同资产	207,198,878.26	207,198,878.26	-
其他流动资产	3,781,466.15	2,517,127.39	-1,264,338.76
<b>流动资产合计</b>	<b>752,470,732.81</b>	<b>751,206,394.05</b>	<b>-1,264,338.76</b>
非流动资产：			
长期股权投资	67,272,903.62	67,272,903.62	-
固定资产	9,832,044.58	9,832,044.58	-
使用权资产	不适用	53,568,275.55	53,568,275.55
无形资产	1,987,265.57	1,987,265.57	-
长期待摊费用	22,534,678.01	22,534,678.01	-
递延所得税资产	6,404,979.86	6,404,979.86	-
其他非流动资产	14,573,927.70	14,573,927.70	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>122,605,799.34</b>	<b>176,174,074.89</b>	<b>53,568,275.55</b>
<b>资产总计</b>	<b>875,076,532.15</b>	<b>927,380,468.94</b>	<b>52,303,936.79</b>
流动负债：			
短期借款	15,646,776.68	15,646,776.68	-
应付账款	128,749,550.60	128,749,550.60	-
合同负债	82,105,560.89	82,105,560.89	-
应付职工薪酬	125,434,750.02	125,434,750.02	-
应交税费	28,160,378.39	28,160,378.39	-
其他应付款	17,141,132.40	17,141,132.40	-
其他流动负债	15,579,831.01	15,579,831.01	-
<b>流动负债合计</b>	<b>412,817,979.99</b>	<b>412,817,979.99</b>	<b>-</b>
非流动负债：			
租赁负债	不适用	52,303,936.79	52,303,936.79

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
预计负债	26,705.52	26,705.52	-
递延所得税负债	265,470.12	265,470.12	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>292,175.64</b>	<b>52,596,112.43</b>	<b>52,303,936.79</b>
<b>负债合计</b>	<b>413,110,155.63</b>	<b>465,414,092.42</b>	<b>52,303,936.79</b>
所有者权益：			
股本	54,634,580.00	54,634,580.00	-
资本公积	323,195,687.89	323,195,687.89	-
盈余公积	8,370,176.83	8,370,176.83	-
未分配利润	75,765,931.80	75,765,931.80	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>461,966,376.52</b>	<b>461,966,376.52</b>	-
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>875,076,532.15</b>	<b>927,380,468.94</b>	<b>52,303,936.79</b>

#### 4、首次执行新金融工具准则调整信息

(1) 本公司金融资产在首次执行日按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

单位：元

金融资产类别	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本（贷款和应收款项）	71,974,269.99	摊余成本	71,974,269.99
应收款项	摊余成本（贷款和应收款项）	129,605,044.75	摊余成本	129,605,044.75
			以公允价值计量且其变动计入当期损益（准则要求）	-
			以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（准则要求）	-

(2) 本公司金融资产在首次执行日原账面价值调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新账面价值的调节表：

单位：元

项目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
摊余成本				
货币资金				



项目	按原金融工具 准则列示的账 面价值（2018年 12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具 准则列示的账 面价值（2019年 1月1日）
按原 CAS22 列示的 余额和按新 CAS22 列示的余额	71,974,269.99			71,974,269.99
应收款项				
按原 CAS22 列示的 余额	129,605,044.75			
减：转出至以公允 价值计量且其变动 计入当期损益（新 CAS22）			-	
减：转出至以公允 价值计量且其变动 计入其他综合收益 （新 CAS22）		-		
重新计量：预期信 用损失准备			-	
按新 CAS22 列示的 余额				129,605,044.75

（3）本公司在首次执行日原金融资产减值准备期末金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表：

单位：元

计量类别	按原金融工具 准则计提损失 准备	重分类	重新计量	按新金融工具 准则计提信用 损失准备
贷款和应收款项（原 CAS22）/以摊余成本计量的金融资产（新 CAS22）				
应收款项	12,349,696.59	-	-	12,349,696.59

### 5、新收入准则实施前后收入确认会计政策的主要差异以及实施新收入准则在业务模式、合同条款、收入确认等方面产生的影响

根据《发行监管问答——关于申请首发企业执行新收入准则相关事项的问答》的要求，公司已自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。

2019 年度，公司建筑设计业务采用完工百分比法确认收入，在完成合同对应阶段的工作量，并取得客户出具的成果确认文件或第三方审核文件等依据（包括建设工程规划许可证、施工图审查报告及委托方确认函等）后，根据相应的标准节点比例确认累计收入金额，扣除截至上期末已完成工作量对应的累计确认收

入金额，据此确认本期收入金额。

2020 年度至 2022 年度，公司在对合同进行评估后，确定建筑设计业务对应履约义务属于在某一时段履行的合同义务，在完成合同约定的对应履约义务，并取得客户出具的成果确认文件或第三方审核文件等依据（包括建设工程规划许可证、施工图审查报告及委托方确认函等）后，根据合同履行进度对应的标准节点比例确认收入。

2023 年度，公司、保荐人和申报会计师结合《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年）及其应用指南规范、原则和要求以及建筑设计行业的行业规范、管理实践以及公司内控等有关信息，变更了公司收入确认的履约进度计量方法。公司严格根据项目合同及其条款约定，确定各业务合同的收入确认方法，对不符合时段法确认收入的，采用时点法确认收入。对满足时段法确认收入的，采用投入法并按照项目工时占比计量履约进度并确认相关收入，自 2023 年 1 月 1 日起按照累计有效工时占预计总工时的比例作为确认项目履约进度的方法；同时，为保证申报期比较报表数据的可比性，对 2022 年及以前期间按照项目累计标准工时占预计标准总工时的比例作为确认履约进度的替代方法；项目实际执行过程中发生的成本，计入当期损益，期末不保留存货。

综上，新收入准则的实施未引起发行人在业务模式、合同条款、收入确认具体原则等方面的实质性变化。公司执行新收入准则对资产负债表及利润表的影响，主要系应收账款及合同资产核算口径导致的坏账准备计提的变化所致，总体影响较小。

## 6、实施新收入准则对首次执行日前各年合并财务报表主要指标的影响

公司实施新收入准则对首次执行日前各年合并财务报表主要财务指标的影响如下：

单位：万元

项目	2019 年度/年末		
	执行新收入准则之前	执行新收入准则之后	变动幅度
营业收入	55,313.26	55,313.26	-
归属于公司普通股股东的净利润	1,342.99	1,211.71	-9.78%
资产总额	45,182.17	46,018.51	1.85%

项目	2019 年度/年末		
	执行新收入准则之前	执行新收入准则之后	变动幅度
归属于公司普通股股东的净资产	20,485.20	20,367.13	-0.58%

如上表所示，公司实施新收入准则对首次执行日前各年合并财务报表主要财务指标的影响程度未超过 10%，公司无需编制备考合并财务报表。

## 7、应收款项坏账准备、以房抵款的调整情况

### （1）应收款项坏账准备

2021 年以来陆续有一些房地产企业的经营情况出现下滑，其对上游供应商的款项支付受到一定的影响。基于此情况，为及时准确判断客户的信用状况，并准确、合理的反映在财务报表中，公司管理层细化了客户信用风险评估及应收款项减值准备计提的方法及流程。

公司在编制申报财务报表时，基于谨慎性原则，公司对 2021 年末存在流动性及信用风险的应收客户款项单项计提坏账准备，采用追溯重述法对可比期间财务报表进行相应调整。本次调整的审议程序及影响如下：

更正的内容	批准处理情况	受影响的报表项目	影响金额
2021 年度基于谨慎性原则，对存在流动性及信用风险的应收客户款项单项计提坏账准备，并在编制本申报财务报表时，已采用追溯重述法对可比期间财务报表进行相应调整。	经公司第一届第十七次董事会审议通过。	2021 年末资产负债表项目	-
		应收票据	-155.87
		应收账款	-472.97
		合同资产	-303.30
		递延所得税资产	140.47
		盈余公积	-78.68
		未分配利润	-710.60
		少数股东权益	-2.39
		2021 年度利润表项目	-
		信用减值损失	-628.84
		资产减值损失	-303.30
		所得税费用	-140.47
		信用减值损失	97.23
		资产减值损失	-151.19
		所得税费用	-14.27

公司基于谨慎性考虑，在编制 2019 年度至 2022 年 1-6 月申报财务报表时，考虑申报期间财务报表的可比以及可理解性，参考《企业会计准则——基本准则》的上述条款，根据细化后的客户信用风险评估及应收款项减值准备计提的方法及流程，对 2021 年末存在流动性及信用风险的应收客户款项单项计提坏账准备，上述处理符合《企业会计准则》的规定。

## （2）以房抵款

公司在以房抵款事项与客户达成一致后，通常采用两种形式进行结算与交割。以房抵款形式一：与客户签订抵款协议同意客户自身开发或其他集团关联企业开发的房产直接抵偿设计服务款。以房抵款形式二：客户支付设计服务款项给公司，与此相应，公司按照约定相应购买客户自身开发或其他集团关联企业开发的房产。

针对以房抵款，公司原会计处理方式系当取得与客户签订的《以房抵款协议》时，即认为公司对客户的收取金融资产合同现金流量的权利已经终止，转变为获取客户房产的权利，公司终止确认应收账款的核算，同时根据与客户签订的《以房抵款协议》约定的抵减应收账款的金额作为资产的公允价值进行核算。

但鉴于公司在与客户签署了协议时，其房产备案或交付存在一定周期，为充分体现公司无法获取房产所有权的风险，基于谨慎性原则，在签署协议时不再做会计处理，在相关房产备案登记或产权证办妥至公司名下时，终止确认相应的应收款项。公司在编制 2019 年度至 2021 年度申报财务报表时，按照此处理原则对申报期内以房抵款事项进行了追溯调整。本次以房抵款调整的审议程序及影响如下：

单位：万元

更正的内容	批准处理情况	受影响的报表项目	影响金额
2019 年度至 2020 年度基于谨慎性原则，对签署工抵协议但未进行房产备案的以房抵债应收款项回收不终止确认，并在编制本申报财务报表时，已采用追溯重述法对可比期间财务报表进行相应调整。	经公司第一届第十一次董事会审议通过。	2020 年末资产负债表项目	
		应收账款	3,842.63
		其他应收款	9.09
		递延所得税资产	80.72
		其他非流动资产	-4,723.48
		合同负债	-780.94
		应交税费	301.73

更正的内容	批准处理情况	受影响的报表项目	影响金额
		其他应付款	0.10
		其他流动负债	-9.03
		盈余公积	-34.21
		未分配利润	-268.70
		2020 年度利润表项目	-
		信用减值损失	-408.42
		所得税费用	-62.08
		2019 年末资产负债表项目	
		应收账款	2,080.24
		其他应收款	40.03
		递延所得税资产	16.42
		其他非流动资产	-3,081.27
		预收款项	-1,000.60
		盈余公积	3.56
		未分配利润	52.46
		2019 年度利润表项目	
		信用减值损失	97.23
		资产减值损失	-151.19
		所得税费用	-14.27

公司基于谨慎性考虑，对以房抵债的会计处理方法进行的调整能够提供更可靠、更相关的会计信息，参考《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计和差错更正》的上述条款，公司采用追溯重述的方法进行了调整，符合《企业会计准则》的相关规定。

报告期内，公司在合并财务报表范围内不存在境外上市公司。

## 七、经注册会计师审核的非经常性损益明细表

报告期内，公司非经常性损益的具体内容、金额及对经营成果的影响如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
非流动资产处置损益	-1,377.41	-424.75	-18.83
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	591.58	608.51	268.87

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	18.67	5.93
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	497.33	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-63.48	-24.62	-2.32
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-250.12	10.28	-553.82
<b>小计</b>	<b>-602.10</b>	<b>188.09</b>	<b>-300.17</b>
减：所得税影响数（所得税费用减少以“-”表示）	-20.95	29.68	51.78
<b>非经常性损益净额</b>	<b>-581.14</b>	<b>158.41</b>	<b>-351.96</b>
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	-583.07	153.45	-351.96
<b>归属于少数股东的非经常性损益</b>	<b>1.92</b>	<b>4.96</b>	<b>-0.00</b>

报告期内，公司非经常性损益主要为公司引入员工持股平台产生的股份支付费用，在“其他符合非经常性损益定义的损益项目”体现。报告期内，公司扣除所得税影响后的非经常性损益净额分别为-351.96万元、158.41万元和-581.14万元，占净利润的比例分别为-3.98%、1.84%和-8.16%。

## 八、税项

### （一）主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	按3%、6%、13%等税率计缴。
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%、1%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	1.5%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%、20%

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），自2019年4月1日起，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。

报告期内，不同税率的纳税主体企业所得税税率如下表所示：

序号	纳税主体名称	所得税税率
1	母公司	15%
2	洲宇设计（深圳）有限公司	20%
3	上海恒宇华州建筑景观设计有限公司	25%
4	深圳市汇智创睿科技有限公司	20%
5	深圳洲宇幕墙顾问有限公司	20%
6	深圳新奇点智慧生活有限公司	20%
7	上海洲宇文化旅游发展有限公司	20%
8	洲宇（天津）建筑科技有限公司	20%
9	上海易兰居环境规划设计有限公司	20%
10	上海奥米齐建筑设计有限公司	20%
11	洲宇三秋文旅产业（北京）有限公司	20%
12	宽集建筑室内设计（上海）有限公司	20%
13	OMGArchitecture（Seattle）Inc.	-
14	深圳铂珂室内设计有限公司	20%
15	四川仲赋规划设计有限公司	20%
16	宁波怡享家居装饰有限公司	20%
17	宽集室内设计（重庆）有限公司	20%
18	四川悦洋居装饰设计有限公司	20%
19	四川洲宇乡创规划设计咨询有限公司	尚未进行税务登记
20	四川烁极光伏科技有限公司	尚未进行税务登记
21	深圳渝新基建信息咨询有限公司	尚未进行税务登记
22	上海奥麦斯建筑设计有限公司	尚未进行税务登记
23	上海洲宇启思空间设计工程有限公司	尚未进行税务登记
24	四川洲宇凡西家居装饰设计有限公司	尚未进行税务登记

## （二）主要税收优惠政策

1、根据财政部、海关总署、国家税务总局下发的《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号），自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。根据四川省经济和信息化委员会下发的《关于确认四川川石金刚石钻头有限公司等24户企业主营业务为国家鼓励类产业项目的批复》（川经信产业

函[2014]407号），公司通过国家鼓励类产业项目复审。根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告2020年第23号），自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。公司自2019年至2022年减按15%的税率缴纳企业所得税。

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

3、根据财政部、税务总局、人力资源社会保障部、国务院扶贫办下发的《关于进一步支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》（财税[2019]22号），企业招用建档立卡贫困人口，以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登记证》（注明“企业吸纳税收政策”）的人员，与其签订1年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在3年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠，税收政策执行期限为2019年1月1日至2021年12月31日。根据财政部、税务总局、人力资源社会保障部、国家乡村振兴局《关于延长部分扶贫税收优惠政策执行期限的公告》（财政部税务总局人力资源社会保障部国家乡村振兴局公告2021年第18号），《财政部、税务总局、人力资源社会保障部、国务院扶贫办关于进一步支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2019〕22号）执行期限延长至2025年12月31日。公司2019年至2022年吸纳了上述类型人口，可享受上述税收抵减政策。

4、根据财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》



（财税[2019]13号）的规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。执行期间为2019年1月1日至2021年12月31日。根据财政部、税务总局《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2021年第12号）的规定，对小微企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，在财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13号）规定的基础上，再减半征收企业所得税，执行期限为2021年1月1日至2022年12月31日。根据财政部、税务总局《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2022年第13号），对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为2022年1月1日至2024年12月31日。公司子公司深圳洲宇、汇智创睿、洲宇幕墙、新奇点2019年至2022年适用上述税收优惠；洲宇文化、天津洲宇、易兰居、奥米齐、宽集设计、三秋文旅2020年至2022年适用上述税收优惠政策；怡享家居、铂珂设计、四川仲赋2021年至2022年适用上述税收优惠政策；重庆宽集、四川悦洋居2022年适用上述税收优惠政策。

5、根据财政部、税务总局《关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财政部税务总局公告2022年第10号），对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。执行期限为2022年1月1日至2024年12月31日。公司子公司深圳洲宇、汇智创睿、洲宇幕墙、新奇点、洲宇文化、天津洲宇、易兰居、奥米齐、宽集设计、三秋文旅、怡享家居、铂珂设计和四川仲赋2022年适用上述税收优惠政策。

6、根据财政部、税务总局《关于对增值税小规模纳税人免征增值税的公告》（财政部税务总局公告2022年第15号），自2022年4月1日至2022年12月31日，增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，免征增值税。公司子公司怡享家居、四川仲赋和洲宇幕墙2022年适用上述税收优惠政策。

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

## 九、主要财务指标分析

### （一）基本财务指标

主要财务指标	2022 年度/ 2022 年末	2021 年度/ 2021 年末	2020 年度/ 2020 年末
流动比率（倍）	2.58	1.85	2.19
速动比率（倍）	2.51	1.80	2.15
资产负债率（合并）	36.11%	46.69%	42.20%
利息保障倍数（倍）	13.07	10.31	32.69
应收账款周转率（次）	2.45	3.11	2.99
存货周转率（次）	20.60	27.24	39.88
总资产周转率（次）	0.75	0.84	0.97
息税折旧摊销前利润（万元）	16,978.78	18,495.78	13,390.98
归属于母公司股东的净利润（万元）	8,015.67	8,791.00	9,498.01
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（万元）	8,598.73	8,637.54	9,849.96
研发投入占营业收入的比例	1.59%	1.87%	2.27%
每股经营活动产生的现金流量（元/股）	0.65	-2.87	-0.26
每股净现金流量（元/股）	-0.07	-1.67	1.31

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

4、息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+保理利息支出+承兑汇票贴息+折旧摊：

5、利息保障倍数=(利润总额+利息支出+保理利息支出+承兑汇票贴息)/(利息支出+保理利息支出+承兑汇票贴息)

6、存货周转率=营业成本/存货期初期末平均余额

7、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出+投资性房地产折旧+固定资产折旧+使用权资产折旧+长期待摊和无形资产摊销

8、扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润=归属于母公司股东的净利润-非经常性损益的影响数

9、研发投入占营业收入的比例=研发费用/营业收入

10、每股经营活动产生的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额

11、每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额

## （二）净资产收益率及每股收益

公司按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益计算及披露》的要求计算的净资产收益率和每股收益情况如下：

单位：元

项目	报告期	加权平均净资产收益率	每股收益	
			基本每股收益	稀释每股收益
2022 年度	归属于公司普通股股东的净利润	12.48%	1.47	1.47
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.39%	1.57	1.57
2021 年度	归属于公司普通股股东的净利润	15.59%	1.61	1.61
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.32%	1.58	1.58
2020 年度	归属于公司普通股股东的净利润	27.14%	1.89	1.89
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	28.14%	1.96	1.96

注：

1、加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

2、基本每股收益= $P \div S$

$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

3、稀释每股收益= $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$  其中，P<sub>1</sub> 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

## 十、财务报表项目比较数据变动幅度达 30% 以上的情况

针对各报告期末余额超过资产总额 5%，且变动幅度达到 30% 以上，各报告期内变动额占利润总额 10% 以上，且变动幅度达到 30% 以上的项目进行分析如

下。

### （一）2022 年期末较期初变动幅度达 30%以上科目的情况

资产负债表变动情况如下：

单位：万元

资产负债表项目	2022 年末	2021 年末	变动幅度	变动原因说明
合同资产	41,801.93	29,765.85	40.44%	主要系按照投入法确认项目履约进度与合同约定的结算时点存在差异所致
投资性房地产	-	8,338.89	-100.00%	主要系相关房产将对外出售，重分类至持有待售资产核算所致
短期借款	2,917.63	10,434.79	-72.04%	主要系本期归还了大量银行借款所致
应付账款	4,410.00	7,163.99	-38.44%	主要系本期支付了上期供应商的款项所致
应付职工薪酬	4,376.67	6,986.94	-37.36%	主要系本期人员人数下降所致
其他应付款	3,701.93	2,031.70	82.21%	主要系本期预收了购房意向金所致
其他流动负债	3,777.48	2,398.75	57.48%	主要系本期待转销增值税的增加所致

利润表变动情况如下：

单位：万元

利润表项目	2022 年末	2021 年末	变动幅度	变动原因说明
资产处置收益	-1,654.16	-424.75	289.45%	主要系本期大量处置抵债房产所致

### （二）2021 年期末较期初变动幅度达 30%以上的情况

资产负债表变动情况如下：

单位：万元

资产负债表项目	2021 年末	2020 年末	变动幅度	变动原因说明
货币资金	9,167.51	17,845.77	-48.63%	主要系支付上期绩效薪酬所致
交易性金融资产	-	5,505.93	-100.00%	主要系上期购买银行理财产品本期到期所致
应收票据	9,138.28	13,566.02	-32.64%	主要系上期应收票据余额本期到期所致
应收账款	29,367.70	18,063.15	62.58%	主要系本期经营业务规模增加所致
投资性房地产	8,338.89	-	100.00%	主要系公司取得附带租赁合同的抵债房产

资产负债表项目	2021 年末	2020 年末	变动幅度	变动原因说明
使用权资产	6,377.86	-	100.00%	主要系执行新租赁准则所致
短期借款	10,434.79	1,564.68	566.90%	主要系补充流动性资金贷款增加所致
应付账款	7,163.99	5,003.16	43.19%	主要系本期经营业务规模增加所致
合同负债	11,841.45	8,666.17	36.64%	主要系本期经营业务规模增加所致
应付职工薪酬	6,986.94	14,738.67	-52.59%	主要系新增较多低级别员工及人均产值下降所致
租赁负债	6,539.36	-	100.00%	主要系执行新租赁准则增加租赁负债科目所致

利润表变动情况如下：

单位：万元

利润表项目	2021 年末	2020 年末	变动幅度	变动原因说明
财务费用	1,149.57	279.41	311.43%	主要系公司执行新租赁准则，新增确认租赁负债利息费用 332.09 万元；同时公司短期借款规模增加，产生的利息费用进一步增加
信用减值损失	-3,684.88	-1,703.18	116.35%	主要系本期应收款项规模上升所致
资产减值损失	-2,864.13	-1,116.72	156.48%	主要系本期合同资产规模上升所致

## 十一、经营成果分析

### （一）报告期经营成果概览

报告期内，公司主要经营成果的具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	同比增幅	金额	同比增幅	金额	同比增幅
营业收入	80,175.08	-5.64%	84,970.74	24.35%	68,334.11	25.19%
营业毛利	31,217.99	-1.36%	31,649.03	27.15%	24,891.56	15.17%
归属于母公司股东的净利润	8,015.67	-8.82%	8,791.00	-7.44%	9,498.01	322.24%
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	8,598.73	-0.45%	8,637.54	-12.31%	9,849.96	-4.45%

注：2020 年度同比增幅指相较于 2019 年度。

## （二）营业收入分析

### 1、营业收入构成及变动分析

报告期内，公司营业收入主要由主营业务收入构成，具体如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	71,331.72	88.97%	84,715.99	99.70%	68,326.18	99.99%
其他业务收入	8,843.37	11.03%	254.75	0.30%	7.93	0.01%
<b>合计</b>	<b>80,175.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,970.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,334.11</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司营业收入分别为 68,334.11 万元、84,970.74 万元和 80,175.08 万元；2021 年营业收入分别较上一年增长 24.35%，呈现较快增长的趋势，2022 年，公司营业收入较上一年减少 5.64%，其中，其他业务收入大幅增加，主要系公司处置位于南充市的两套商超产生了 8,394.71 万元的收入。公司实现的营业收入主要来自建筑设计业务，公司主营业务突出。

### 2、主营业务收入构成及变动分析

#### （1）按照业务类别分类

报告期内，按照业务类别分类，公司主营业务构成及变动具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
通用建筑设计	56,516.61	79.23%	71,275.56	84.13%	59,838.57	87.58%
BIM 设计及产业化	12,643.25	17.72%	11,379.56	13.43%	7,679.06	11.24%
综合设计咨询	1,398.75	1.96%	1,775.98	2.10%	777.88	1.14%
智慧生活	773.10	1.08%	284.89	0.34%	30.67	0.04%
<b>合计</b>	<b>71,331.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,715.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,326.18</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，按照业务类别划分，公司主营业务收入由通用建筑设计、BIM 设计及产业化、综合设计咨询、智慧生活构成。报告期内，通用建筑设计收入分别为 59,838.57 万元、71,275.56 万元和 56,516.61 万元，占主营业务收入比例分别为 87.58%、84.13%和 79.23%；BIM 设计及产业化收入分别为 7,679.06 万元、11,379.56 万元和 12,643.25 万元，占主营业务收入比例分别为 11.24%、13.43%

和 17.72%；综合设计咨询收入分别为 777.88 万元、1,775.98 万元和 1,398.75 万元，占主营业务收入比例分别为 1.14%、2.10%和 1.96%；智慧生活收入分别为 30.67 万元、284.89 万元和 773.10 万元，占主营业务收入比例分别为 0.04%、0.34%和 1.08%。

报告期内，受益于城镇化进程的推进、居民住房消费的全面升级、区域协调发展战略的深入实施以及新业态的迅速崛起等外部因素，公司所处建筑设计行业下游市场需求稳定增长。同时，公司凭借过硬的技术能力、快速的响应能力、优质的服务、较高的品牌美誉度及良好的市场口碑，与诸多国内大型房地产开发企业建立并保持了长期稳定的合作关系，公司业务规模不断扩大，各业务类别保持稳定的增长态势，各业务类别占主营业务的比例相对稳定。随着互联网、人工智能等智能化数字新技术的快速发展，智慧生活属性已成为建筑产业链产品愈加重要且不可缺少的部分，公司目前正积极发展智慧生活业务，未来有望成为公司新的收入增长点。

## （2）按照区域构成分类

报告期各期，公司主营业务收入按项目所处区域分类如下：

单位：万元

地区	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
西南（四川省）	26,460.01	37.09%	25,363.83	29.94%	23,121.21	33.84%
西南（非四川省）	7,893.95	11.07%	12,971.80	15.31%	14,584.13	21.34%
华南	8,301.81	11.64%	12,563.44	14.83%	7,315.40	10.71%
华中	8,125.40	11.39%	9,902.10	11.69%	8,043.79	11.77%
华东	9,322.88	13.07%	11,367.96	13.42%	6,915.91	10.12%
西北	7,933.97	11.12%	7,576.59	8.94%	6,194.95	9.07%
华北等其它区域	3,293.69	4.62%	4,970.28	5.87%	2,150.80	3.15%
<b>总计</b>	<b>71,331.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,715.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,326.18</b>	<b>100.00%</b>

建筑设计行业具有一定的区域属性，为提高设计质量、本地化服务水平及客户满意度，公司采取全国化布局的发展战略，在全国多个城市布局分支机构，不断提升公司的市场影响力，扩大公司业务规模，提高市场占有率。

随着公司的发展，业务逐渐由西南地区向全国拓展。报告期内，公司在四川

省的收入占比分别为 33.84%、29.94%和 37.09%，2020 年到 2021 年之间呈现下降的趋势，2022 年有所上升。目前，公司业务范围已经涵盖全国主要区域，在西南地区、华南地区、华中地区业务收入占比较高。

### （3）按照收入季节分类

报告期内，按照收入季节，公司主营业务构成及变动具体情况如下：

单位：万元

季度	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
第一季度	12,952.46	18.16%	8,880.55	10.48%	9,547.88	13.97%
第二季度	29,183.02	40.91%	27,511.80	32.48%	16,206.35	23.72%
第三季度	13,627.11	19.10%	28,310.91	33.42%	19,608.28	28.70%
第四季度	15,569.12	21.83%	20,012.73	23.62%	22,963.67	33.61%
<b>总计</b>	<b>71,331.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,715.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,326.18</b>	<b>100.00%</b>

2020 至 2021 年度，公司第三季度、第四季度收入占全年收入的比重相对较高，呈现一定的季节性特征。设计项目的进展取决于客户对项目的总体规划和进度安排，由于气候、春节和工作规划等原因，我国建筑业具有一定季节性，上半年建筑工程的施工量往往低于下半年，导致公司在第三季度、第四季度确认的收入占比相对较高，具有合理性。2022 年上半年一季度的收入占当年度主营业务收入比重为 59.07%、下半年三季度的收入占当年度主营业务收入的比重为 40.92%，主要原因系受外部环境影响 2022 年下半年三季度的收入下降，导致下半年收入占比降低。

### （4）按照客户类型分类

报告期内，公司按客户类型的收入构成情况如下：

单位：万元

类型	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
房地产企业	50,633.64	70.98%	71,201.29	84.05%	54,651.54	79.99%
非房地产企业	20,698.08	29.02%	13,514.70	15.95%	13,674.64	20.01%
<b>主营业务收入</b>	<b>71,331.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,715.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,326.18</b>	<b>100.00%</b>

注：房地产企业及非房地产企业的定义为该企业或其所属集团公司主要业务是否为房地产



开发。

2020至2022年，公司房地产企业客户占主营业务收入的比例分别为79.99%、84.05%及70.98%；非房地产企业客户占主营业务收入的比例分别为20.01%、15.95%及29.02%。公司非房地产企业客户在主营业务收入中的占比整体呈现上升趋势，公司在2021下半年开始积极转型，大力开拓非房地产企业客户，公司2022年全年非房地产企业客户主营业务收入占比达到29.02%。较2021年大幅提升13.07%。

### 3、第三方回款情况及分析

报告期内，公司存在销售收入结算回款来自于非合同签订主体的情况，主要为保理付款及客户关联方代付，具体情况如下表：

单位：万元

项目	2022年		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保理付款	6,084.86	7.59%	9,438.21	11.11%	5,170.60	7.57%
客户关联方代付	1,031.87	1.29%	356.98	0.42%	837.27	1.23%
其他情形	931.50	1.16%	8.77	0.01%	5.11	0.01%
第三方回款合计	8,048.23	10.04%	9,803.97	11.54%	6,012.99	8.80%
营业收入	80,175.08	100.00%	84,970.74	100.00%	68,334.11	100.00%

报告期内，第三方回款占当期营业收入的比例分别为8.80%、11.54%及10.04%。报告期内，保理付款金额占当期营业收入的比例分别7.57%、11.11%及7.59%。保理付款是部分房地产客户向供应商统一推广的支付手段，是对付款方式的统一安排，能够保证供应商及时收款，增加资金流动性。客户关联方代付占当期营业收入比例1.23%、0.42%及1.29%。客户关联方代付主要系客户出于内部管理或内部结算等原因，指定集团内部其他企业或同一实际控制人控制的其他企业代客户统一对外付款，进而出现签订合同方与回款方不一致。其他情形为客户指定其他无关联第三方代付，代付金额占当期营业收入的比例分别为0.01%、0.01%及1.16%，金额及占比均较小。

### （三）营业成本分析

#### 1、营业成本的构成及变动情况

报告期内，公司营业成本构成及变动具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	40,616.00	82.96%	53,188.92	99.75%	43,442.55	100.00%
其他业务成本	8,341.10	17.04%	132.79	0.25%	-	-
合计	<b>48,957.10</b>	<b>100.00%</b>	<b>53,321.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>43,442.55</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司营业成本分别为 43,442.55 万元、53,321.71 万元和 48,957.10 万元。2021 年公司营业成本较上一年分别增长 22.74%，2022 年公司营业成本较上一年减少 12.69%，公司营业成本与收入的变化相匹配。

## 2、主营业务成本构成及变动分析

报告期内，公司主营业务成本按照业务类别构成及变动的具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
通用建筑设计	32,267.18	79.44%	44,900.10	84.42%	38,112.93	87.73%
BIM 设计及产业化	6,834.81	16.83%	7,295.25	13.72%	4,865.67	11.20%
综合设计咨询	647.21	1.59%	847.61	1.59%	412.59	0.95%
智慧生活	866.80	2.13%	145.96	0.27%	51.36	0.12%
合计	<b>40,616.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>53,188.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>43,442.55</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，按照业务类型划分，公司主营业务成本由通用建筑设计成本、BIM 设计及产业化成本、综合设计咨询成本、智慧生活成本构成。报告期内，公司主营业务成本主要为通用建筑设计的成本，分别为 38,112.93 万元、44,900.10 万元和 32,267.18 万元，占同期主营业务成本的比例分别为 87.73%、84.42% 和 79.44%。

## 3、主营业务成本按照成本属性构成

报告期内，公司主营业务成本按照成本类别构成具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
人工成本	24,470.78	60.25%	35,070.92	65.94%	30,810.65	70.92%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
设计服务采购	4,078.31	10.04%	5,382.34	10.12%	4,298.34	9.89%
房租、折旧、摊销	6,307.45	15.62%	6,014.75	11.31%	3,840.52	8.84%
模型图文制作	1,770.71	4.38%	2,669.64	5.02%	2,072.84	4.77%
差旅交通及业务招待费	2,695.27	6.64%	3,459.30	6.50%	2,053.23	4.73%
其他办公费	441.91	1.09%	490.9	0.92%	366.97	0.84%
外协施工及材料采购	851.58	2.10%	101.08	0.19%	-	-
<b>合计</b>	<b>40,387.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>53,188.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>43,442.55</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司的主营业务成本由人工成本、设计服务采购、外协施工及材料采购、房租、折旧与摊销、模型图文制作、差旅交通及业务招待费等、其他办公费构成。

报告期内，人工成本分别为 30,810.65 万元、35,070.90 万元和 24,470.78 万元，在主营业务成本中占比分别为 70.92%、65.94%和 60.25%，为主营业务成本的主要构成，人工成本主要包括设计人员的工资、社会保险金与住房公积金等。

设计服务采购主要为项目部分非核心、非关键环节的设计工作外协采购，报告期内，公司设计服务采购的金额分别为 4,298.34 万元、5,382.34 万元和 4,078.31 万元。2021 年度采购金额有所上升，主要由于公司开展 EPC 设计总承包业务，部分专项设计业务由设计服务采购供应商完成。报告期内发行人设计服务采购的金额变动具有合理性且报告期内发行人主要项目采购设计服务的金额占发行人成本的比例较低。

报告期内发行人主要设计服务供应商提供的设计服务及具备的业务资质情况如下：

单位：万元

序号	供应商名称	交易金额	采购内容	是否需要具备相应资质	具备业务资质情况
<b>2022 年</b>					
1	成华区强恒建筑设计工作室	425.17	主要采购施工图工程咨询、工程前期咨询、前期方案配合、图纸校对、后期驻场服务咨询服务	否	-
2	四川康萨特建筑工程管理咨询有限公司	384.34	主要采购施工图工程技术咨询、方案设计、前期策	否	-

序号	供应商名称	交易金额	采购内容	是否需要具备相应资质	具备业务资质情况
			划定位、前期方案配合、项目竞品调研、设计优化、图纸校对咨询服务		
3	河南呦呵文化创意发展有限公司	338.80	主要采购工程咨询服务	否	-
4	深圳席得建筑设计有限公司	320.09	主要采购设计咨询、户型设计、技术措施前期咨询服务	否	-
5	四川中泰联合设计股份有限公司	290.86	主要采购技术措施工程咨询服务	否	工程设计建筑行业（建筑工程）甲级、工程设计风景园林工程专项乙级、工程设计市政行业排水工程专业乙级、工程设计市政行业道路工程专业乙级
6	万投（海南）企业管理有限公司	255.59	主要采购平面优化及风格优化咨询服务	否	-
7	西盛建筑设计（上海）事务所	247.71	主要采购软装设计及安装服务	否	-
8	河南都创建筑工程设计有限公司	184.47	主要采购平面优化及风格优化咨询服务	否	-
9	深圳须弥云图空间科技有限公司	147.73	主要采购咨询技术服务	否	-
10	翰景设计	136.30	主要采购景观设计技术措施前期咨询、方案设计、施工图设计服务	是	工程设计风景园林工程专项乙级
合计		<b>2,731.06</b>		-	
占同期设计服务采购总额比例		<b>62.28%</b>		-	
<b>2021年</b>					
1	四川康萨特建筑工程管理咨询有限公司	386.04	主要采购施工图工程技术咨询、方案设计、前期策划定位、前期方案配合、项目竞品调研、设计优化、图纸校对咨询服务	否	-
2	尚恩（上海）建筑设计有限公司	370.27	主要采购前期方案配合、图纸校对咨询服务	否	-
3	华优建筑设计院有限责任公司	353.67	主要采购附建式人防设计服务、工程前期咨询技术服务	是	工程设计建筑行业甲级
4	成华区强恒建筑设计工作室	312.87	主要采购施工图工程咨询、工程前期咨询、前期方案配合、图纸校对、后期驻场服务咨询服务	否	-
5	南京金宸建筑设计有限公司	301.68	主要采购工程咨询、绿建筑设计、人防设计、装配式	是	工程设计建筑行业（建筑工程）甲级、

序号	供应商名称	交易金额	采购内容	是否需要具备相应资质	具备业务资质情况
			设计服务		工程设计电力行业变电工程专业丙级、工程设计建筑行业（人防工程）乙级、工程勘察岩土工程专业（岩土工程设计）乙级
6	矩阵纵横设计股份有限公司	254.37	主要采购软装方案设计、采购及安装服务	是	工程设计建筑装饰工程专项乙级
7	西安雁创建筑设计有限公司	179.26	主要采购工程咨询技术服务	否	工程设计建筑行业（建筑工程）乙级
8	重庆右本建筑设计工作室	147.67	主要采购咨询技术服务	否	-
9	高新区鑫诚筑平面设计工作室	147.52	主要采购咨询技术服务	否	-
10	四川天际线工程设计咨询有限公司	134.34	主要采购咨询技术服务	否	-
合计		<b>2,587.69</b>		-	
占同期设计服务采购总额比例		<b>48.08%</b>		-	
<b>2020年</b>					
1	成华区强恒建筑设计工作室	288.19	主要采购施工图工程咨询、工程前期咨询、前期方案配合、图纸校对、后期驻场服务咨询服务	否	-
2	矩阵纵横设计股份有限公司	258.96	主要采购软装方案设计、采购及安装服务	是	工程设计建筑装饰工程专项乙级
3	四川康萨特建筑工程管理咨询有限公司	209.97	主要采购施工图工程技术咨询、方案设计、前期策划定位、前期方案配合、项目竞品调研、设计优化、图纸校对咨询服务	否	-
4	成都海外贝林设计咨询有限公司	198.04	主要采购景观设计服务	是	工程设计风景园林工程专项乙级
5	成都锐度设计顾问有限公司	165.09	主要采购室内设计服务、前期方案咨询服务	是	工程设计建筑装饰工程专项甲级
6	成都为创建筑设计有限公司	157.19	主要采购前期方案配合、分色图、后期驻场服务、BIM咨询服务	否	-
7	广东华鼎新维设计工程有限公司	156.14	主要采购施工图设计配合，后期驻场服务	否	工程设计建筑行业（建筑工程）甲级、工程设计风景园林工程专项乙级
8	云南同跃建筑设计事务所有限公司	154.18	主要采购附建式人防设计咨询、图纸校对服务	是	-

序号	供应商名称	交易金额	采购内容	是否需要具备相应资质	具备业务资质情况
9	成都尚丰腾建筑设计工作室	148.51	主要采购前期方案配合、图纸校对、后期驻场服务	否	-
10	成都城投远大建筑科技有限公司	99.46	主要采购装配式深化设计服务	否	建筑工程施工总承包二级、市政公用工程施工总承包二级、地基基础工程专业承包二级
合计		<b>1,835.74</b>	-	-	-
占同期设计服务采购总额比例		<b>42.71%</b>	-	-	-

#### （四）毛利及毛利率分析

##### 1、主营业务毛利构成情况

报告期内，公司主营业务毛利及其构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
通用建筑设计	24,249.44	78.95%	26,375.46	83.66%	21,725.64	87.31%
BIM 设计及产业化	5,808.45	18.91%	4,084.31	12.95%	2,813.39	11.31%
综合设计咨询	751.53	2.45%	928.37	2.94%	365.29	1.47%
智慧生活	-93.70	-0.31%	138.93	0.44%	-20.69	-0.08%
合计	<b>30,715.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>31,527.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>24,883.63</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司主营业务毛利总额分别为 24,883.63 万元、31,527.07 万元和 30,715.72 万元。报告期内，公司通用建筑设计业务分别为公司贡献毛利 21,725.64 万元、26,375.46 万元和 24,249.44 万元，占比分别为 87.31%、83.66% 和 78.95%，为公司主要毛利来源。近年来，BIM 设计及产业化业务发展迅速，为公司贡献的毛利不断提高，分别为 2,813.39 万元、4,084.31 万元和 5,808.45 万元。公司报告期内综合毛利率的变动主要由通用建筑设计业务和 BIM 设计及产业化业务决定。

##### 2、毛利率分析

###### （1）综合毛利率分析

报告期内，公司综合毛利率及主营业务毛利率情况具体如下：

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
综合毛利率	38.94%	37.25%	36.43%
主营业务毛利率	43.06%	37.22%	36.42%

公司的主营业务为建筑设计业务。报告期内，公司综合毛利率分别为 36.43%、37.25%和 38.94%。

## （2）不同业务类别毛利率分析

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度
	毛利率	变动值	毛利率	变动值	毛利率
通用建筑设计	42.91%	5.91%	37.00%	0.70%	36.31%
BIM 设计及产业化	45.94%	10.05%	35.89%	-0.75%	36.64%
综合设计咨询	53.73%	1.45%	52.27%	5.31%	46.96%
智慧生活	-12.12%	-60.88%	48.76%	116.21%	-67.44%
<b>主营业务毛利率</b>	<b>43.06%</b>	<b>5.84%</b>	<b>37.22%</b>	<b>0.80%</b>	<b>36.42%</b>

报告期内，通用建筑设计业务毛利率分别为 36.31%、37.00%和 42.91%。

报告期内，BIM 设计及产业化业务毛利率分别为 36.64%、35.89%和 45.94%，报告期内 2020 年至 2021 年毛利率略有下降，主要系由于 2020 年及 2021 年，公司继续大力开拓 BIM 设计及产业化业务，业务规模较上期增长较多，一方面公司加大 BIM 设计及产业化团队人才培养，公司自 2020 年底开始持续开展 BIM 团队孵化的战略任务，制定为期三年的 BIM 团队孵化计划。在 2020 至 2021 年度期间，各分子公司陆续派不同项目职级设计师到公司总部参加 BIM 的各项学习计划，大范围开展业务培训，一定程度上影响了人均产出；另一方面部分项目由于甲方要求进行了专项设计服务采购，项目成本支出增加。2022 年，BIM 设计及产业化业务毛利率上升至 45.94%，系经过公司持续培训后，各地区分子公司已陆续具备 BIM 正向设计能力，培训成果逐步实现转化，产能和人均效能 2022 年逐步释放，公司 BIM 设计及产业化业务毛利率有所提升。

报告期内，综合设计咨询业务毛利率分别为 46.96%、52.27%和 53.73%，对毛利率的贡献占比分别为 1.47%、2.94%、2.45%。该业务的毛利率报告期内存在一定波动，主要原因系综合设计咨询业务主要系根据客户需求提供海绵城市设计咨询、绿色建筑技术咨询、施工图第三方审查等，不同项目涉及到的产品存在一些差异，如设计项目的复杂程度、设计服务的内容差异、客户类型差异、设计人

员配备、客户需求变动与沟通情况等，因此导致不同期间毛利率存在一定波动。

### （3）毛利率与同行业上市公司比较

报告期内，公司主营业务毛利率与同行业上市公司设计业务毛利率比较情况如下表所示：

公司名称	具体设计类型	2022 年度	2021 年度	2020 年度
中衡设计	设计咨询	34.57%	33.18%	35.79%
启迪设计	建筑设计	30.69%	33.52%	43.84%
华建集团	工程设计	31.03%	29.56%	31.37%
华阳国际	建筑设计	34.60%	31.75%	33.32%
筑博设计	建筑设计	39.35%	36.83%	35.31%
华蓝集团	工程设计	34.20%	35.24%	34.31%
行业平均值	-	<b>34.07%</b>	<b>33.35%</b>	<b>35.65%</b>
洲宇集团	建筑设计	<b>43.06%</b>	<b>37.22%</b>	<b>36.42%</b>

2020 年至 2022 年度，公司主营业务毛利率分别为 36.42%、37.22% 和 43.06%，呈上升趋势。公司主营业务毛利率总体高于同行业毛利率平均值，具体原因如下：

#### （1）BIM 设计及产业化优势业务迅速发展

2020 至 2022 年度，公司 BIM 业务收入占比及毛利率情况如下：

业务类别	项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
BIM 设计及产业化	收入占比	17.72%	13.43%	11.24%
	毛利率	45.94%	35.89%	36.64%
	同比变动	10.05%	-0.75%	-2.96%
主营业务	毛利率	43.06%	37.22%	36.42%
	同比变动	5.84%	0.80%	-3.17%

注：收入占比指 BIM 设计及产业化收入占主营业务收入比例

报告期内，BIM 设计及产业化收入占比分别为 11.24%、13.43% 和 17.72%，占比持续上升，主要原因系公司自 2020 年底开始持续开展 BIM 团队孵化的战略任务，制定为期三年的 BIM 团队孵化计划。2020 至 2021 年度期间，各分子公司陆续派出不同项目职级设计师到公司总部参加 BIM 的各项学习计划。经过培训后，各地区分子公司已陆续具备 BIM 正向设计能力，培训成果逐步实现转化，产能和人均效能 在 2022 年度逐步释放。



同时，公司持续加强 BIM 业务的建设和流程标准制定，针对前者，公司于 2022 年度上线了《BIM 轻量级模型管控软件》、《BIM 数据格式转换运维平台》、《BIM 建模设计智能化辅佐系统》、《BIM 性能图形引擎分析管理系统》等软件系统，极大提高了设计工作中的数据交互效率和精度，节约了大量的模型校验、专业间交圈复核等工时投入成本；针对后者，《洲宇 BIM 标准化研究项目（一期）》于 2022 年初结题并投入实际项目生产，《咨询设计标准化流程指引更新》、《总坪场地标准化设计流程指引》、《精装项目标准化设计流程指引》、《地库品质提升 BIM 设计流程指引》、《BIM 模型设计出图标准文件》、《成都市 BIM 报审设计流程及操作手册》等一系列文件完成细化更新并投入实际项目生产，提高 BIM 设计咨询工作的标准化、流程化程度，提高了工作效率，节约人力成本。

得益于上述原因，公司 BIM 设计及产业化业务毛利率分别为 36.64%、35.89% 和 45.94%，亦在一定程度上提升了公司 2022 年度主营业务毛利率。

## （2）公司 2022 年以来结合行业变化情况通过优化人员结构、调整区域布局等措施提高人员配置效率

随着 2021 年下半年以来房地产行业经营情况发生一定变化，部分房企面临不同程度的流动性风险，建筑设计同行业公司均结合业务规模和业务开展特点，放缓业务扩张规模，缩减人员数量。同时，公司在行业变化的背景下积极提高管理效能，针对业务、人员安排和工作组织形式开展主动管理，在考虑人均产值释放、人均项目执行数量上升及人员结构更加优化的因素后，2022 年度毛利率较 2021 年度保持了上升。

## （五）期间费用

报告期内，公司期间费用及其占营业收入的比例情况如下表：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	3,836.05	4.78%	4,312.36	5.08%	3,539.48	5.18%
管理费用	7,666.46	9.56%	6,778.99	7.98%	5,682.20	8.32%
研发费用	1,278.10	1.59%	1,587.06	1.87%	1,551.61	2.27%
财务费用	809.75	1.01%	1,149.57	1.35%	279.41	0.41%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	13,590.36	16.95%	13,827.98	16.27%	11,052.70	16.17%

报告期内，公司的期间费用分别为 11,052.70 万元、13,827.98 万元和 13,590.36 万元，占当期营业收入的比重分别为 16.17%、16.27% 和 16.95%。报告期内，公司期间费用率较稳定。

## 1、销售费用

报告期内，公司的销售费用具体构成及占营业收入的比例如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	2,209.64	2.76%	2,129.86	2.51%	1,441.24	2.11%
业务招待费	428.82	0.53%	1,223.50	1.44%	1,180.31	1.73%
宣传费	462.29	0.58%	376.91	0.44%	399.15	0.58%
差旅费	90.52	0.11%	256.79	0.12%	243.28	0.07%
折旧及摊销	229.16	0.29%	102.10	0.30%	48.37	0.36%
房租费	255.63	0.32%	93.92	0.11%	53.33	0.08%
其他	159.98	0.20%	129.29	0.15%	173.81	0.25%
合计	3,836.05	4.78%	4,312.36	5.08%	3,539.48	5.18%

报告期内，公司销售费用分别为 3,539.48 万元、4,312.36 万元和 3,836.05 万元，占营业收入的比例分别为 5.18%、5.08% 和 4.78%。总体而言，报告期内公司销售费用占公司营业收入的比例相对平稳。公司销售费用主要由业务招待费与销售费用职工薪酬构成，销售人员职工薪酬随着公司业务的增长以及分支机构的扩充逐年增长。

报告期内销售费用占营业收入比例与同行业比较如下：

公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
中衡设计	-	-	-
启迪设计	1.81%	1.63%	1.49%
华建集团	0.87%	0.78%	0.79%
华阳国际	2.45%	1.73%	1.88%
筑博设计	2.83%	3.26%	3.61%

公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
华蓝集团	3.08%	3.27%	3.33%
行业平均值	<b>2.21%</b>	<b>2.13%</b>	<b>2.22%</b>
洲宇集团	<b>4.78%</b>	<b>5.08%</b>	<b>5.18%</b>

注：中衡设计无销售费用。

报告期内，与同行业上市公司相比，公司销售费用率略高，主要系公司处于业务及人员扩张阶段，业绩尚未充分释放，加之全国性布局的战略，宣传费、职工薪酬、业务招待费提升所致。报告期内，公司合同数量与合同金额整体呈增长态势，业务范围不断向全国扩张，新客户数量不断增加，公司销售费用率略高于同行业具有合理性。

## 2、管理费用

报告期内，公司的管理费用具体构成及占营业收入的比例如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	2,862.29	3.57%	3,104.47	3.65%	2,259.32	3.31%
业务招待费	784.46	0.98%	874.34	1.03%	316.41	0.46%
中介机构费用	1,701.39	2.12%	963.98	1.13%	840.98	1.23%
折旧与摊销	726.27	0.91%	389.85	0.46%	317.25	0.46%
办公费	676.97	0.84%	582.85	0.69%	397.41	0.58%
差旅及交通费	181.25	0.23%	407.66	0.48%	398.39	0.58%
房租费	388.51	0.48%	297.74	0.35%	194.28	0.28%
股权激励费用	296.89	0.37%	11.98	0.01%	591.14	0.87%
其他	48.43	0.06%	146.13	0.17%	367.02	0.54%
<b>合计</b>	<b>7,666.46</b>	<b>9.56%</b>	<b>6,778.99</b>	<b>7.98%</b>	<b>5,682.20</b>	<b>8.32%</b>

报告期内，公司管理费用分别为 5,682.20 万元、6,778.99 万元与 7,666.46 万元，占营业收入的比例分别为 8.32%、7.98%和 9.56%。

报告期内，公司管理费用主要由职工薪酬、中介机构费用、业务招待费、办公费、折旧与摊销等构成。

报告期内，公司管理费用略有波动，2022 年公司管理费用有所上升，主要系中介机构费用增加的影响。总体而言，公司管理费用随着业务规模的扩大有所

增长，公司管理费用率相对稳定。

报告期内，公司管理费用率与同行业公司对比情况如下：

单位：%

公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
中衡设计	8.23	8.55	8.19
启迪设计	7.15	5.29	5.64
华建集团	12.31	10.45	10.75
华阳国际	8.95	5.70	6.79
筑博设计	12.16	11.52	13.75
华蓝集团	14.06	12.63	14.53
<b>行业平均值</b>	<b>10.48</b>	<b>9.02</b>	<b>9.89</b>
<b>洲宇集团</b>	<b>9.56</b>	<b>7.98</b>	<b>8.32</b>

报告期内，公司管理费用率低于同行业上市公司，主要原因系：公司收入来源为建筑设计业务，与部分同行业上市公司开展工程总承包业务相比，业务结构更为聚焦，管理人员相对较少。从管理人员构成来看，公司各分支机构的管理人员大多为设计人员出身，其员工薪酬计入了营业成本，而管理人员中初职级人员较多，其薪酬水平较低。此外，公司固定资产主要为开展设计业务所需的计算机设备等，折旧额偏低。

其中，报告期内，公司人均薪酬水平低于同行业可比公司，具体如下：

单位：万元/年

公司名称	2020 年度	2021 年度	2022 年度	公司位置	该城市在岗职工平均工资
中衡设计	18.93	19.42	18.53	苏州	12.55
启迪设计	25.24	25.95	25.44	苏州	12.55
华建集团	34.75	34.20	31.54	上海	19.18
华阳国际	21.24	23.53	20.65	深圳	15.56
筑博设计	32.86	31.18	28.33	深圳	15.56
华蓝集团	22.46	24.77	17.75	南宁	10.30
<b>平均值</b>	<b>25.91</b>	<b>26.51</b>	<b>23.71</b>	-	<b>14.40</b>
<b>洲宇集团</b>	<b>19.49</b>	<b>18.63</b>	<b>16.06</b>	<b>成都</b>	<b>11.39</b>

注：公司员工薪酬水平=应付职工薪酬当期增加数/期初期末员工平均人数；在岗职工平均工资数据来自于国家统计局网站、苏州统计局网站。

报告期内，公司薪酬水平低于同行业可比公司，主要原因系：

（1）公司总部位于西南地区，当地平均工资水平低于上述同行业可比公司所处的长三角和珠三角等经济发达地区；

（2）2020 年至 2021 年，公司人员增长较快，增幅高于同行业可比公司。公司主要新增人员为设计部门的校招应届生，该部分设计人员入职后需经过培训、学习阶段，薪水相较于具备工作经验的员工较低，此部分新增人员拉低了公司的平均薪酬，因此报告期内公司人均薪酬水平逐渐下降。报告期内，公司设计人员数量的变动趋势与同行业对比如下：

单位：人

公司名称	2022 年末		2021 年末		2020 年末
	人数	变动比例	人数	变动比例	人数
中衡设计	2,786	-8.36%	3,040	-5.56%	3,219
启迪设计	1,834	-5.12%	1,933	20.66%	1,602
华建集团	10,001	6.95%	9,351	22.89%	7,609
华阳国际	3,515	-23.85%	4,616	4.62%	4,412
筑博设计	1,424	-26.79%	1,945	2.15%	1,904
华蓝集团	2,738	-3.66%	2,842	7.12%	2,653
<b>行业平均</b>	<b>2,459</b>	<b>-14.46%</b>	<b>2,875</b>	<b>5.80%</b>	<b>2,758</b>
<b>洲宇集团</b>	<b>1,130</b>	<b>-46.75%</b>	<b>2,122</b>	<b>18.09%</b>	<b>1,797</b>

2020 至 2021 年度，公司主要新增人员为设计部门的初职级设计人员，该部分设计人员多为校招应届生，入职后需经过培训、学习阶段，薪水相较于具备工作经验的员工较低，此部分新增人员拉低了设计人员的平均薪酬，因此 2020-2021 年度公司人均薪酬水平逐渐下降。

2022 年以来，随着房地产行业经营情况持续下行，部分房地产企业面临不同程度的流动性危机，公司为应对风险主动降低扩张速度，调整业务板块布局，缩减人员规模，设计人员数量和结构趋于稳定，薪酬水平不断优化，综上所述，公司平均员工薪酬与相同或临近区域可比公司虽存在一定差异但具有合理性。

### 3、研发费用

报告期内，公司的研发费用具体构成及占营业收入的比例如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	794.94	0.99%	1,239.73	1.46%	1,513.05	2.21%
折旧与摊销	479.80	0.60%	347.33	0.41%	38.56	0.06%
其他	3.35	0.00%	-	-	-	-
合计	<b>1,278.10</b>	<b>1.59%</b>	<b>1,587.06</b>	<b>1.87%</b>	<b>1,551.61</b>	<b>2.27%</b>

报告期内，公司研发费用金额分别为 1,551.61 万元、1,587.06 万元和 1,278.10 万元，占当期营业收入比例分别为 2.27%、1.87% 和 1.59%。总体而言，公司所属行业为典型的智力与技术密集型行业，为进一步巩固和提升市场占有率，报告期内公司持续进行一定规模的研发投入，提升技术服务能力。

报告期内，公司主要研发项目的整体预算、费用支出金额、实施进度等情况如下：

单位：万元

研发项目	研发费用			项目 预算	研发 进度
	2020 年	2021 年	2022 年		
智慧云家体系研发	153.84	439.49	258.13	1,000.00	已结项
基于 BIM 的装配式建筑深化设计研究项目	295.05	266.35	186.85	950.00	进行中
质量管理体系建设项目	298.57	236.38	112.69	950.00	进行中
BIM 标准化研究项目（一期）	265.18	228.01	144.15	1,000.00	进行中
知识管理系统建设项目	237.92	187.17	76.58	2,500.00	进行中
铝合金被动窗系统研发	126.90	100.65	89.61	1,000.00	进行中
全玻璃悬挂楼梯系统	127.28	88.96	79.74	1,000.00	进行中

注：主要研发项目选取报告期内研发费用在 100 万元及以上的项目。

报告期内，公司研发费用率与同行业公司对比情况如下：

单位：%

公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
中衡设计	5.47	5.04	4.79
启迪设计	6.07	4.58	4.25
华建集团	4.37	3.83	3.46
华阳国际	4.38	3.38	3.85
筑博设计	5.92	5.73	5.08
华蓝集团	5.11	4.01	3.74

公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
行业平均值	5.22	4.43	4.19
洲宇集团	1.59	1.87	2.27

报告期内，公司研发费用率较可比公司平均水平偏低。公司研发投入相对偏低，与公司整体业务开展策略有关。报告期前，公司聚焦于建筑设计施工图业务的拓展，随着公司业务规模不断扩大、全国性布局逐渐完成，公司于 2019 年底加大对 BIM 设计、智慧生活等新兴领域的研发进行投入，组建专业的技术队伍，从事相关领域的研究与技术开发；此外，公司加大了内部知识管理系统的研发，以提升建筑设计相关知识技术的研发、存储与共享，提升工作效率，更好满足客户需求。

#### 4、财务费用

报告期内，公司的财务费用具体构成及占营业收入的比例如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
利息费用	511.29	0.64%	554.77	0.65%	7.21	0.01%
其中：租赁负债利息费用	227.09	0.28%	332.09	0.39%	-	-
减：利息收入	55.51	0.07%	96.03	0.11%	82.43	0.12%
融资顾问费	60.80	0.08%				
保理利息支出	265.34	0.33%	505.55	0.59%	301.92	0.44%
票据贴现利息支出	10.04	0.01%	144.78	0.17%	41.29	0.06%
手续费支出	17.78	0.02%	40.50	0.05%	11.42	0.02%
<b>合计</b>	<b>809.75</b>	<b>1.01%</b>	<b>1,149.57</b>	<b>1.35%</b>	<b>279.41</b>	<b>0.41%</b>

报告期内，公司财务费用分别为 279.41 万元、1,149.57 万元和 809.75 万元。报告期内，公司财务费用主要由利息费用、保理利息支出等构成。2021 年及 2022 年，公司财务费用增加，主要系公司执行新租赁准则，新增确认租赁负债利息费用 332.09 万元及 227.09 万元；同时公司短期借款规模增加，产生的利息费用进一步增加。

报告期内，公司财务费用率与同行业公司对比情况如下：

单位：%

公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
中衡设计	0.68	0.12	0.32
启迪设计	0.74	0.65	0.99
华建集团	0.04	0.18	0.03
华阳国际	0.27	0.39	0.19
筑博设计	0.44	0.45	0.31
华蓝集团	-1.02	-0.25	0.13
行业平均值	<b>0.19</b>	<b>0.26</b>	<b>0.33</b>
洲宇集团	<b>1.01</b>	<b>1.35</b>	<b>0.41</b>

2020 年，公司财务费用率与同行业上市公司平均水平无明显差异，处于合理区间。2021 年及 2022 年，公司财务费用率增加，主要系公司执行新租赁准则确认大额租赁负债利息费用，同时公司短期借款规模增加，产生的利息费用进一步增加所致。

#### （六）税金及附加

报告期内，公司税金及附加情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
城市维护建设税	198.44	217.06	184.31
教育费附加	86.70	96.56	83.46
房产税	52.82	34.74	-
地方教育附加	57.53	64.37	55.51
印花税	30.99	29.71	43.67
土地使用税	2.44	1.63	-
土地增值税	1.56		
车船税	0.15	0.08	0.20
水利建设专项资金	0.05	1.21	1.75
合计	<b>430.68</b>	<b>445.35</b>	<b>368.90</b>

报告期内，公司税金及附加主要由城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等构成。报告期内，公司税金及附加分别为 368.90 万元、445.35 万元和 430.68 万元。



**（七）其他收益**

报告期内，公司其他收益情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
政府专项补助	587.56	608.51	268.87
增值税加计扣除	308.34	291.79	198.81
个税手续费返还	46.77	22.26	37.32
其他	7.52		
<b>合计</b>	<b>950.19</b>	<b>922.56</b>	<b>505.00</b>

报告期内，公司其他收益金额分别为 505.00 万元、922.56 万元和 950.19 万元，主要为政府专项补助。报告期内，公司政府补助明细如下：

**1、2022 年度**

单位：万元

补助项目	列报项目	计入报告期损益	
		损益项目	金额
成都市金牛区金牛坝科技服务产业补贴	其他收益	其他收益	381.00
稳岗补贴	其他收益	其他收益	111.35
持续生态新兴企业发展扶持资金	其他收益	其他收益	51.80
招商优惠财政补贴	其他收益	其他收益	21.77
吸纳高校毕业生就业补贴	其他收益	其他收益	17.49
以工代训补贴	其他收益	其他收益	4.15
<b>合计</b>	-	-	<b>587.56</b>

**2、2021 年度**

单位：万元

补助项目	列报项目	计入报告期损益	
		损益项目	金额
环交大智慧城建设补贴	其他收益	其他收益	301.33
四川省科技计划项目补助款	其他收益	其他收益	200.00
浦东新区财政扶持	其他收益	其他收益	41.20
持续生态新兴企业发展扶持资金	其他收益	其他收益	13.80
稳岗补贴	其他收益	其他收益	12.17
吸纳高校毕业生就业补贴	其他收益	其他收益	8.96

补助项目	列报项目	计入报告期损益	
		损益项目	金额
以工代训补贴	其他收益	其他收益	3.40
新增岗位社保补贴	其他收益	其他收益	2.51
吸纳脱贫劳动力保险补贴及带动就业奖	其他收益	其他收益	2.50
其他	其他收益	其他收益	22.63
<b>合计</b>	-	-	<b>608.51</b>

### 3、2020 年度

单位：万元

补助项目	列报项目	计入报告期损益	
		损益项目	金额
环交大智慧城建设补贴	其他收益	其他收益	205.17
稳岗补贴	其他收益	其他收益	38.09
浦东财政扶持资金	其他收益	其他收益	18.00
“以工代训”免办补贴	其他收益	其他收益	4.05
新增岗位社保补贴	其他收益	其他收益	2.09
其他	其他收益	其他收益	1.46
<b>合计</b>	-	-	<b>268.87</b>

### （八）投资收益

报告期内，公司投资收益的具体构成如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
权益法核算的长期股权投资收益	53.66	-89.33	-5.38
处置长期股权投资产生的投资收益	7.25		
<b>合计</b>	<b>60.91</b>	<b>-89.33</b>	<b>-5.38</b>

其中，权益法核算的长期股权投资收益的明细如下：

单位：万元

被投资单位名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
成都翰景景观设计有限公司	81.38	55.63	-
四川舍间装饰工程有限公司	-27.72	-	-
深圳铂珂室内设计有限公司		-64.92	-2.67
四川仲赋规划设计有限公司		-31.78	-2.71

被投资单位名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
成都翰景景观设计有限公司	81.38	55.63	-
四川舍间装饰工程有限公司	-27.72	-	-
深圳铂珂室内设计有限公司		-64.92	-2.67
宁波怡享家居装饰有限公司		-48.26	-
合计	<b>53.66</b>	<b>-89.33</b>	<b>-5.38</b>

2020 年度，公司新增对外投资四川仲赋规划设计有限公司与深圳铂珂室内设计有限公司，从而形成投资收益。2021 年，公司新增对外投资成都翰景景观设计有限公司与宁波怡享家居装饰有限公司。2022 年，公司新增对外投资四川舍间装饰工程有限公司。

### （九）信用减值损失及资产减值损失

报告期内，公司信用减值损失及资产减值损失具体构成如下：

#### 1、信用减值损失

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应收票据坏账损失	761.19	-764.22	-424.87
应收账款坏账损失	-4,071.06	-2,555.64	-1,186.11
其他应收款坏账损失	-267.40	-365.03	-92.20
合计	<b>-3,577.28</b>	<b>-3,684.88</b>	<b>-1,703.18</b>

#### 2、资产减值损失

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
合同资产减值损失	-3,384.73	-2,450.04	-1,116.72
其他非流动资产减值损失	-28.57【注】	-262.90	-
固定资产减值损失	-	-151.19	-
合计	<b>-3,413.31</b>	<b>-2,864.13</b>	<b>-1,116.72</b>

注：本期其他非流动资产减值损失对应的其他非流动资产已转入持有待售资产。

报告期内，公司信用减值损失主要由应收票据坏账损失、应收账款坏账损失、其他应收款坏账损失构成；资产减值损失主要由合同资产减值损失、其他非流动资产减值损失、固定资产减值损失等构成。

公司严格执行会计准则相关规定，并根据公司应收款项的实际情况制定了较为谨慎的坏账准备计提政策。报告期内公司坏账准备的计提符合资产质量的实际情况，计提金额充分、合理。

### （十）营业外收支

报告期内，营业外收入与支出具体的构成及其占利润总额的比例具体如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>营业外收入</b>	<b>2.08</b>	<b>15.56</b>	<b>9.51</b>
罚没及违约金收入	1.00	14.12	9.00
无法支付的应付款	-	1.05	-
其他	1.08	0.39	0.51
<b>营业外支出</b>	<b>69.06</b>	<b>45.23</b>	<b>55.74</b>
未决诉讼	44.69	-	-
对外捐赠	2.31	25.00	30.00
资产报废、毁损损失	0.32	0.00	12.78
赔偿金、违约金	20.04	-	9.19
非常损失	-	-	1.98
罚款支出	-	-	1.00
税收滞纳金	0.07	18.95	0.07
其他		1.28	0.73
<b>利润总额</b>	<b>9,496.33</b>	<b>11,224.15</b>	<b>11,103.32</b>
<b>营业外收入占利润总额比例</b>	<b>0.04%</b>	<b>0.14%</b>	<b>0.09%</b>
<b>营业外支出占利润总额比例</b>	<b>0.73%</b>	<b>0.40%</b>	<b>0.50%</b>

报告期内，营业外收入与营业外支出总体金额较小且占利润总额的比例较低。报告期内，营业外收入金额分别为 9.51 万元、15.56 万元和 2.08 万元，占利润总额的比例分别为 0.09%、0.14% 和 0.04%；营业外支出金额分别为 55.74 万元、45.23 万元和 69.06 万元，占利润总额的比例分别为 0.50%、0.40% 和 0.73%。

### （十一）股份支付

报告期内，为进一步增强公司骨干人员的稳定性和凝聚力，建立更加有效的激励机制，公司决定对员工实施股权激励。报告期内，员工股权激励的形式主要为授予时可立即行权的股权。2020 年至 2022 年，该等股权激励涉及的股份支付

金额分别为 591.14 万元、11.98 万元与 296.89 万元。

### 1、股份支付总体情况

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
公司当期授予的各项权益工具总额（万股）	10.63	0.59	29.67
公司当期行权的各项权益工具总额（万股）	10.63	0.59	29.67
公司当期失效的各项权益工具总额（万股）	-	-	-
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	-	-	-
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	-	-	-

### 2、以权益结算的股份支付情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
授予日权益工具公允价值的确定方法	以2020年5月新引入投资者的入股价格确定	以2020年5月新引入投资者的入股价格确定	以2020年5月新引入投资者的入股价格确定
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	在等待期内每个资产负债表日,根据最新取得的可行权职工间接持有本公司股份数量等后续信息做出最佳估计	在等待期内每个资产负债表日,根据最新取得的可行权职工间接持有本公司股份数量等后续信息做出最佳估计	在等待期内每个资产负债表日,根据最新取得的可行权职工间接持有本公司股份数量等后续信息做出最佳估计
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无	无	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	13,860.83	13,563.94	13,551.96
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	296.89	11.98	591.14

## （十二）所得税费用

### 1、所得税费用明细

报告期内，公司所得税费用分别为 2,259.72 万元、2,595.96 和 2,374.64 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
本期所得税费用	3,179.53	3,519.32	2,927.07
递延所得税费用	-804.89	-923.36	-667.35
合计	2,374.64	2,595.96	2,259.72

## 2、公司所得税费用和会计利润的关系

报告期内，公司所得税费用金额占当期利润总额的比例为 20.35%、23.13% 和 25.01%，2019 年公司所得税费用占当期利润总额的比例较高，主要受股份支付影响。具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
利润总额	9,496.33	11,224.15	11,103.32
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,424.45	1,683.62	1,665.50
子公司适用不同税率的影响	-21.38	74.99	54.23
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	460.12	699.82	389.59
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-	-51.31	-8.69
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	690.07	415.72	280.45
研发加计扣除对所得税的影响	-227.53	-228.67	-213.53
股份支付对所得税的影响	48.90	1.80	92.16
所得税费用	2,374.64	2,595.96	2,259.72

### （十三）非经常性损益分析、合并财务报表范围以外的投资收益对公司经营成果的影响

#### 1、非经常性损益对经营成果的影响

报告期内，公司非经常性损益的具体内容、金额及对经营成果的影响如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
非流动资产处置损益	-1,377.41	-424.75	-18.83
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	591.59	608.51	268.87
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-	18.67	5.93
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	497.33	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-63.48	-24.62	-2.32
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-250.12	10.28	-553.82

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
小计	<b>-602.10</b>	<b>188.09</b>	<b>-300.17</b>
减：所得税影响数（所得税费用减少以“-”表示）	-20.95	29.68	51.78
<b>非经常性损益净额</b>	<b>-581.14</b>	<b>158.41</b>	<b>-351.96</b>
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	-583.07	153.45	-351.96
<b>归属于少数股东的非经常性损益</b>	<b>1.92</b>	<b>4.96</b>	<b>-0.00</b>

报告期内，公司非经常性损益主要为公司引入员工持股平台产生的股份支付费用，在“其他符合非经常性损益定义的损益项目”体现。报告期内，公司扣除所得税影响后的非经常性损益净额分别为-351.96万元、158.41万元和-583.07万元，占净利润的比例分别为-3.98%、1.84%和-8.16%。

报告期内，公司各项主营业务平稳发展，扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别为9,849.96万元、8,637.54万元和8,598.73万元，仍保持较高水平，不存在对非经常性损益的重大依赖。

## 2、合并报表以外的投资收益

公司合并报表以外的投资收益主要为对成都翰景景观设计有限公司、四川舍间装饰工程有限公司、四川仲赋规划设计有限公司、深圳铂珂室内设计有限公司和宁波怡享家居装饰有限公司的投资收益。2020年度公司投资收益-5.38万元，2021年度公司投资收益-89.33万元，2022年度公司投资收益68.35万元。公司不存在对公司经营成果有重大影响的合并报表以外的投资收益。

## 十二、资产质量分析

### （一）资产构成情况分析

单位：万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	84,001.12	81.95%	85,117.90	75.69%	82,482.86	92.41%
非流动资产	18,495.82	18.05%	27,338.01	24.31%	6,774.79	7.59%
<b>资产总额</b>	<b>102,496.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>112,455.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>89,257.66</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，随着公司业务及资本规模不断扩张，资产规模也随之增长，从2020年末的89,257.66万元增长至2022年末的102,496.95万元，增速较快，但

存在一定波动，主要原因为：其一，公司业务快速发展，进行全国多区域化布局，实现资产的快速增长，同时公司盈利能力较强，积累了一定的留存收益；其二，公司于报告期内获得了多次增资，资本规模增加。

由于公司目前业务以设计业务为主，设计行业属于典型的轻资产运营的创意服务产业，因此公司各期末资产主要由流动资产构成。报告期各期末，公司流动资产占资产总额比例分别为 92.41%、75.69%和 81.95%，流动资产比例较高。

## （二）流动资产构成及变化情况分析

报告期各期末，公司流动资产分别为 82,482.86 万元、85,117.90 万元和 84,001.12 万元，随着公司业务扩张，流动资产金额也迅速增加。公司的流动资产主要为货币资金、应收票据、应收账款及合同资产，构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	8,940.25	10.64%	9,167.51	10.77%	17,845.77	21.64%
交易性金融资产	-	-	-	-	5,505.93	6.68%
应收票据	1,919.83	2.29%	9,138.28	10.74%	13,566.02	16.45%
应收账款	24,067.56	28.65%	29,367.70	34.50%	18,063.15	21.90%
预付款项	395.41	0.47%	497.24	0.58%	116.41	0.14%
其他应收款	3,183.53	3.79%	3,770.79	4.43%	1,596.77	1.94%
存货	2,227.20	2.65%	2,503.61	2.94%	1,411.24	1.71%
合同资产	41,801.93	49.76%	29,765.85	34.97%	23,962.86	29.05%
持有待售资产	205.94	0.25%	-	-	-	-
其他流动资产	1,259.48	1.50%	906.92	1.07%	414.72	0.50%
<b>流动资产合计</b>	<b>84,001.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>85,117.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>82,482.86</b>	<b>100.00%</b>

### 1、货币资金

报告期各期末，公司货币资金分别为 17,845.77 万元、9,167.51 万元和 8,940.25 万元，占流动资产的比例分别为 21.64%、10.77%和 10.64%。公司货币资金具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
库存现金	15.73	28.91	18.04



项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
银行存款	7,931.26	8,327.11	17,380.02
其他货币资金	993.27	811.50	447.70
合计	<b>8,940.25</b>	<b>9,167.51</b>	<b>17,845.77</b>

公司的货币资金主要为银行存款。2020 年末，货币资金余额较高，原因系公司业务不断扩张以及新增股东投入，公司银行存款迅速增加。2021 年，公司银行存款减少主要系客户回款中以房抵款及票据形式占比增加所致。公司其他货币资金主要由保函保证金构成，保函保证金报告期内金额分别为 447.70 万元、811.50 万元和 993.27 万元。

2022 年末，公司货币资金余额相较 2021 年末有所下降，主要系支付上期职工薪酬及偿还银行贷款所致。

## 2、交易性金融资产

报告期各期末，公司交易性金融资产分别为 5,505.93 万元、0 万元和 0 万元，占流动资产的比例分别为 6.68%、0% 和 0%。公司交易性金融资产具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	5,505.93
合计	-	-	<b>5,505.93</b>

2020 年公司为了兼顾资金效益与流动性需求，存在购买短期、低风险、低收益的银行理财产品情况。根据新金融工具准则，该类型的银行理财产品属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产债务工具，在“交易性金融资产”科目列示。

2020 年末，公司购买主要理财产品的构成、期限、产品主要约定及收益率水平情况如下表：

单位：万元

编号	产品名称	类型	金额	期限	预期年化收益率
1	成都银行“芙蓉锦程·月月得益”4号定期开放式人民币理财产品第2010投资周期	非保本浮动收益型	2,000.00	2020年12月17日至2021年1月21日	3.70%
2	中国工商银行保本型“随心E”法人人民币	保本浮动收益型	3,500.00	2020年12月16日至2021年1	2.15%

编号	产品名称	类型	金额	期限	预期年化收益率
	理财产品			月 25 日	
合计			5,500.00	-	-

2021 年末，公司交易性金融资产余额为 0 万元，系理财产品到期赎回所致。

### 3、应收票据

报告期各期末，公司应收票据账面价值分别为 13,566.02 万元、9,138.28 万元和 1,919.83 万元，占流动资产的比例分别为 16.45%、10.74%和 2.29%。

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应收票据账面余额	2,306.71	10,702.71	14,366.23
坏账准备	386.88	1,564.43	800.21
应收票据账面价值	1,919.83	9,138.28	13,566.02

2020 年末的应收票据中，公司对面值为 1,028.06 万元的商业承兑汇票进行了质押，向成都银行股份有限公司武侯支行取得了 1,000.00 万元短期借款。

2020 年及之前年度，公司应收票据金额及占比增长较快，原因系：1）房地产行业周期性变化，应收票据金额及应收票据占当期营业收入的比例在同行业公司中普遍呈上升趋势；2）公司主要客户偏好使用商业票据进行结算。公司凭借优质的服务质量，与融创、蓝光、恒大等多家大型房地产开发企业建立了稳定的业务合作关系。融创、蓝光及恒大等主要客户根据其自身资金安排，选择一定比例的商业票据回款。基于双方的合作互信，公司配合客户的支付手段安排，使得应收票据金额及占比增长较快。

2021 及 2022 年末，公司应收票据账面价值快速下降，主要为部分客户大额应收票据到期终止确认且部分通过以房抵款方式收回相应款项及公司减少与客户票据结算所致。

报告期内公司应收票据主要由商业承兑汇票和银行承兑汇票的组成，具体情况如下：

单位：万元

种类	2022 年末	2021 年末	2020 年末
银行承兑汇票	-	-	177.88

种类	2022 年末	2021 年末	2020 年末
商业承兑汇票	2,306.71	10,702.71	14,188.35
账面余额小计	2,306.71	10,702.71	14,366.23
减：坏账准备	386.88	1,564.43	800.21
<b>账面价值合计</b>	<b>1,919.83</b>	<b>9,138.28</b>	<b>13,566.02</b>

公司以汇票作为补充结算方式符合行业惯例，同行业可比公司均存在使用票据进行结算的情况。报告期各期末，公司应收票据账面价值占当期营业收入的比例与同行业上市公司的比较情况如下：

公司名称	2022 年末	2021 年末	2020 年末
中衡设计	1.58%	2.86%	8.51%
启迪设计	3.35%	3.13%	2.81%
华建集团	1.28%	2.01%	1.54%
华阳国际	0.52%	0.91%	4.95%
筑博设计	1.68%	3.84%	10.41%
华蓝集团	0.02%	0.16%	0.91%
<b>平均值</b>	<b>1.40%</b>	<b>2.15%</b>	<b>4.86%</b>
洲宇集团	2.39%	<b>10.75%</b>	<b>19.85%</b>

2022 年末，公司应收票据账面余额前五大出票人（合并口径）明细如下：

单位：万元

客户名称	应收票据余额	占总应收票据余额的比例
中骏	694.80	30.12%
新城控股	521.97	22.63%
东原	199.64	8.65%
爱情地产	153.58	6.66%
圣桦	125.11	5.42%
<b>合计</b>	<b>1,695.11</b>	<b>73.49%</b>

公司与同行业可比上市公司商业承兑汇票坏账计提政策情况对比如下：

中衡设计	截止 2022 年末，按照单项计提 50.00%的坏账准备，按照商业承兑汇票组合计提 10.13%的坏账准备
启迪设计	截止 2022 年末，按照商业承兑汇票组合计提 5.81%的坏账准备
华建集团	截止 2022 年末，按照单项计提 80.00%的坏账准备，按照商业承兑汇票组合计提 1.64%的坏账准备
华阳国际	截止 2022 年末，按照单项计提 80.00%的坏账准备，按照商业承兑汇票组合计提 15.86%的坏账准备

筑博设计	1年以内5%，1-2年20%，2-3年50%，3年以上100%。截止2022年末，按照商业承兑汇票组合计提7.58%的坏账准备
华蓝集团	截止2022年末，公司商业承兑汇票账面余额为零，未计提坏账准备
洲宇集团	截止2022年末，按照单项计提18.59%的坏账准备，按照商业承兑汇票组合计提15.85%的坏账准备

由上表可见，公司商业承兑汇票坏账计提政策谨慎且合理，坏账准备计提充分，符合行业惯例和准则要求。

#### 4、应收账款

报告期各期末，公司应收账款账面价值分别为18,063.15万元、29,367.70万元和24,067.56万元，占流动资产比重为21.90%、34.50%和28.65%。2020年末，如果考虑计算应收账款及合同资产账面价值之和占当期营业收入的比例，则比重为61.50%，2022年末，前述占比为82.16%，具体如下：

单位：万元

项目	2022年度 /2022年末	2021年度 /2021年末	2020年度 /2020年末
应收账款账面价值	24,067.56	29,367.70	18,063.15
合同资产账面价值	41,801.93	29,765.85	23,962.86
应收账款及合同资产账面价值之和	65,869.49	59,133.55	42,026.01
营业收入	80,175.08	84,970.74	68,334.11
应收账款及合同资产账面价值之和占当期营业收入比例	82.16%	69.59%	61.50%

报告期内，公司应收账款比重整体呈现逐步上升趋势。2020年末，公司应收账款比重有所上升，原因主要系：1）企业本身快速增长因素。洲宇集团报告期内业务迅速增长，部分增量项目于2020年起进入施工配合阶段，而施工配合阶段的周期较长，形成的应收账款及合同资产在报表中累积，从而提升了应收账款账面价值及合同资产之和占营当期业收入的比重；2）行业周期性因素。近年来，国家出台多项房地产调控政策，房地产行业出现周期性变化，房地产行业企业付款放缓，导致建筑设计行业内应收账款持续增长。

##### （1）公司应收账款比重符合行业特点

报告期内，公司应收账款主要为应收设计费，产生原因主要为公司已执行并经外部认可的履约进度确认的金额，因合同约定的结算进度和实际付款进度可能存在差异。

报告期各期末，公司应收账款及合同资产账面价值之和占营业收入的比重分别为 61.50%、69.59%和 82.16%。公司应收账款账面价值及合同资产之和占营业收入比例与同行业上市公司比较情况如下：

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
中衡设计	68.14%	70.54%	72.08%
启迪设计	102.50%	71.99%	90.86%
华建集团	60.53%	47.03%	53.87%
华阳国际	46.13%	25.37%	48.58%
筑博设计	49.71%	36.68%	28.45%
华蓝集团	95.22%	56.89%	44.71%
<b>平均值</b>	<b>70.73%</b>	<b>51.42%</b>	<b>56.43%</b>
洲宇集团	82.16%	<b>69.59%</b>	<b>61.50%</b>

报告期内，公司应收账款及合同资产之和占营业收入比例在同行业可比上市公司的区间内波动。

## （2）主要客户应收账款情况

报告期各期末，公司合并口径应收账款前五名如下：

单位：万元

2022 年末					
序号	客户简称	应收账款余额	占当期余额 合计数比例	其中房产保 全金额	计提坏账准 备金额
1	龙湖	4,330.74	13.87%	<b>3,304.78</b>	387.05
2	融创	3,272.30	10.48%	<b>2,749.83</b>	1,389.48
3	新希望	1,372.00	4.39%	<b>430.75</b>	122.67
4	万达	1,078.79	3.46%	<b>844.62</b>	79.17
5	绿地	915.22	2.93%	<b>909.72</b>	92.47
小计		<b>10,969.06</b>	35.13%	<b>8,239.70</b>	<b>2,070.84</b>
2021 年末					
序号	客户简称	应收账款余额	占当期余额 合计数比例	其中房产保 全金额	计提坏账准 备金额
1	绿地	3,446.82	10.06%	<b>2,597.93</b>	434.66
2	融创	3,295.06	9.62%	<b>2,372.90</b>	259.49
3	龙湖	2,541.75	7.42%	<b>701.96</b>	258.89
4	蓝光	1,629.63	4.76%	<b>899.97</b>	1,237.83

5	新城控股	1,507.02	4.40%	<b>449.38</b>	105.81
小计		<b>12,213.41</b>	<b>36.24%</b>	<b>7,022.14</b>	<b>2,296.68</b>
<b>2020 年末</b>					
序号	客户简称	应收账款余额	占当期余额 合计数比例	其中房产保 全金额	计提坏账准 备金额
1	蓝光	4,338.11	21.26%	<b>1,167.02</b>	611.23
2	绿地	2,407.61	11.80%	<b>1,632.96</b>	272.97
3	融创	2,165.35	10.61%	<b>579.44</b>	164.81
4	龙湖	684.04	3.35%	<b>174.63</b>	93.2
5	新希望	570.33	2.79%	-	37.32
小计		<b>10,165.43</b>	<b>49.81%</b>	<b>3,554.05</b>	<b>1,179.53</b>

报告期各期末，公司应收账款前五名客户金额分别为 10,165.43 万元、12,213.41 万元和 10,969.06 万元，占对应报告期末的应收账款总额的比例分别为 49.81%、35.64%和 35.13%，占比相对集中。随着公司业务发展及公司客户拓展，应收账款前五名客户金额占比呈波动下降趋势。此外，公司与上述客户协商对应收账款采用以房抵款形式进行保全，未用房产保全的应收账款金额较少。

### （3）应收账款账龄及减值情况

截至 2022 末，公司应收账款按类别分类情况如下：

单位：万元

类别	账面余额		其中房产保全 金额	坏账准备		账面 价值
	金额	比例		金额	计提 比例	
按单项计提坏账 准备	9,617.46	30.81%	<b>5,590.30</b>	4,369.61	45.43%	5,247.85
按组合计提坏账 准备	21,601.55	69.19%	<b>7,395.94</b>	2,781.84	12.88%	18,819.71
合计	<b>31,219.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>12,986.24</b>	<b>7,151.45</b>	<b>22.91%</b>	<b>24,067.56</b>

针对按单项计提坏账准备的应收账款，公司根据其内部不同应收账款余额对应的信用风险特征不同，有区别地计提了坏账准备。此外，出于控制风险的考虑，公司结合客户信用风险特征及前瞻性信息，对风险较高的项目与客户协商对应收账款采用以房抵款形式进行保全。截至 2022 年末，公司按单项计提坏账准备的应收账款情况如下（按账面价值排序）：

单位：万元

序号	单位名称	账面余额	其中房产保全 金额	坏账准备	账面价值
1	融创	3,272.30	<b>2,749.83</b>	1,389.48	1,882.82
2	绿地	915.22	<b>909.72</b>	92.47	822.75
3	新城控股	664.59	<b>335.74</b>	91.25	573.34
4	中梁控股	557.72	<b>276.45</b>	294.96	262.76
5	重庆华宇物业（集团）有限公司	330.65	-	76.20	254.45
6	山东高速	256.80	<b>196.96</b>	73.27	183.54
7	中南建设	188.86	<b>170.02</b>	19.22	169.64
8	阳光城	248.07	<b>201.08</b>	79.14	168.94
9	昆明恒焯旅游开发有限公司	317.95	-	158.97	158.97
10	弘阳地产集团有限公司	175.78	-	26.99	148.79
11	四川省圆中怀玺置业有限公司	149.37	-	26.87	122.50
12	山东华城置业发展有限公司	107.28	-	6.49	100.79
13	实地地产集团有限公司	106.83	<b>105.22</b>	6.87	99.96
14	奥园	110.17	<b>77.77</b>	29.04	81.13
15	云南兴昂实业（集团）有限公司	97.63	-	24.41	73.22
16	金科地产集团股份有限公司	292.39	<b>76.29</b>	220.99	71.40
17	四川圣桦集团有限公司	57.32	-	2.87	54.46
18	当代置业	235.86	-	223.86	12.00
19	平昌颐和房地产开发有限公司	4.50	-	1.12	3.37
20	运城川港房地产开发有限公司	4.72	-	2.36	2.36
21	龙光地产控股有限公司	0.48	-	0.02	0.45
22	正荣地产集团有限公司	67.17	-	66.97	0.20
23	蓝光	774.82	<b>445.18</b>	774.82	0.00
24	恒大	574.98	<b>46.04</b>	574.98	-
25	厦门大唐房地产集团有限公司	85.38	-	85.38	-
26	荣盛	20.00	-	20.00	-
27	华夏幸福	0.33	-	0.33	-
28	融信（福建）投资集团有限公司	0.27	-	0.27	-
	<b>小计</b>	<b>9,617.46</b>	<b>5,590.30</b>	<b>4,369.61</b>	<b>5,247.85</b>

其中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款如下：

单位：万元

类别	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
1年以内	14,972.79	69.31%	748.64	5.00%
1-2年	5,495.96	25.44%	1,099.19	20.00%
2-3年	397.58	1.84%	198.79	50.00%
3年以上	735.22	3.40%	735.22	100.00%
合计	<b>21,601.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,781.84</b>	<b>12.88%</b>

截至2021年末，公司应收账款按类别分类情况如下：

单位：万元

类别	账面余额		其中房产保全金额	坏账准备		账面价值
	金额	比例		金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	4,878.03	14.23%	<b>2,601.96</b>	2,009.51	41.20%	2,868.52
按组合计提坏账准备	29,391.15	85.77%	<b>8,664.61</b>	2,891.96	9.84%	26,499.19
合计	<b>34,269.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,266.57</b>	<b>4,901.47</b>	<b>14.30%</b>	<b>29,367.70</b>

针对按单项计提坏账准备的应收账款，公司根据其内部不同应收账款余额对应的信用风险特征不同，有区别的计提了坏账准备。此外，出于控制风险的考虑，公司结合客户信用风险特征及前瞻性信息，对风险较高的项目与客户协商对应收账款采用以房抵款形式进行保全。截至2021年末，公司按单项计提坏账准备的应收账款情况如下（按账面价值排序）：

单位：万元

序号	单位名称	账面余额	其中房产保全金额	计提坏账准备金额	账面价值
1	奥园	1,467.80	<b>1,168.20</b>	151.30	1,316.49
2	实地地产	534.54	<b>439.60</b>	60.21	474.33
3	蓝光	1,629.63	<b>899.97</b>	1,237.83	391.80
4	泸州鑫精科	224.49	-	56.12	168.37
5	四川省圆中怀玺置业有限公司	285.68	-	138.71	146.97
6	安徽名邦置业（集团）有限公司	132.30	-	6.62	125.69
7	佳兆业	145.87	<b>94.19</b>	42.85	103.02
8	恒大童世界集团有限公司	154.70	-	77.35	77.35
9	广西玉林春茂房地产有限	129.00	-	64.50	64.50



序号	单位名称	账面余额	其中房产保全金额	计提坏账准备金额	账面价值
	公司				
10	恒大	174.02	-	174.02	-
	合计	<b>4,878.03</b>	<b>2,601.96</b>	<b>2,009.51</b>	<b>2,868.52</b>

其中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款如下：

单位：万元

类别	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
1年以内	24,849.23	84.55%	1,242.46	5.00%
1-2年	3,199.45	10.89%	639.89	20.00%
2-3年	665.73	2.27%	332.86	50.00%
3年以上	676.75	2.30%	676.75	100.00%
合计	<b>29,391.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,891.96</b>	<b>9.84%</b>

截至2020年末，公司应收账款按类别分类情况如下：

单位：万元

类别	账面余额		其中房产保全金额	坏账准备		账面价值
	金额	比例		金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	20,408.85	100.00%	<b>4,244.60</b>	2,345.71	11.49%	18,063.15
合计	<b>20,408.85</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,244.60</b>	<b>2,345.71</b>	<b>11.49%</b>	<b>18,063.15</b>

其中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款如下：

单位：万元

类别	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
1年以内	16,313.96	79.94%	815.70	5.00%
1-2年	2,558.46	12.54%	511.69	20.00%
2-3年	1,036.23	5.08%	518.11	50.00%
3年以上	500.20	2.45%	500.20	100.00%
合计	<b>20,408.85</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,345.71</b>	<b>11.49%</b>

报告期各期末，公司1年以内的应收账款余额占比较高，分别为79.94%、84.55%和69.31%。

## (4) 与同行业可比上市公司对比

2022 年末，公司与同行业公司设计业务应收账款账龄组合坏账计提情况如下：

应收款项账龄	6 个月以内	6 个月至 1 年	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
中衡设计	/						
启迪设计	3.31%		12.37%	30.86%	53.90%	95.43%	100.00%
华建集团	1.60%	5.70%	21.00%	37.00%	53.00%	67.00%	100.00%
华阳国际	5.00%	5.00%	20.00%	50.00%	100.00%	100.00%	100.00%
筑博设计	5.00%	5.00%	20.00%	50.00%	100.00%	100.00%	100.00%
华蓝集团	5.00%	5.00%	10.00%	30.00%	50.00%	100.00%	100.00%
<b>平均值</b>	<b>3.98%</b>	<b>4.80%</b>	<b>16.67%</b>	<b>39.57%</b>	<b>71.38%</b>	<b>90.61%</b>	<b>100.00%</b>
<b>中位数</b>	<b>5.00%</b>	<b>5.00%</b>	<b>20.00%</b>	<b>37.00%</b>	<b>53.90%</b>	<b>97.72%</b>	<b>100.00%</b>
<b>洲宇集团</b>	<b>5.00%</b>	<b>5.00%</b>	<b>20.00%</b>	<b>50.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

由上表可知，公司各账龄区间坏账计提比例与同行业可比公司相比，较为谨慎。其中，公司 6 个月至 1 年的应收账款坏账计提比例与同行业上市公司相比无明显差距，6 个月以内和 1 年以上应收账款坏账计提比例比同行业上市公司更为谨慎，同时，根据公司应收账款坏账准备计提政策，对于账龄在 3 年以上的应收款项，公司均 100% 计提坏账准备。与同行业公司相比，公司坏账准备计提较为谨慎。

综上所述，报告期内，公司坏账计提比例充分考虑了应收账款的坏账风险，计提标准相对于同行业公司更为谨慎。

## (5) 应收账款逾期情况及期后回款情况

公司按照先进先出的原则进行账龄划分，通过与主要下游客户的合同约定，在提供合同约定的设计、咨询等服务成果并取得收入确认的外部证据后，公司向客户提出结算付款，通常情况下在合同中未明确约定信用期。此外，根据公司是否与客户协商采用以房抵款方式保全应收账款，其分为以下两种情形：

分类	简称	含义
情形一	房产保全应收账款	出于控制风险的考虑，公司结合客户信用风险特征及前瞻性信息，对风险较高的项目与客户协商对应收账款采用以房抵款形式进行保全

分类	简称	含义
情形二	无房产保全应收账款	未对应收账款采用以房抵款形式进行保全

公司报告期各期末超过一年的应收账款占比及期后回款情况如下：

单位：万元

截止时间	应收账款 账面余额 期末数	其中房产 保全应收 余额	账龄一年以 上的应收账 款余额	占比	应收账款 期后回款 金额	占比
	(A)	(a1)	(B)	(C=B/A)	(D)	(E=D/ (A-a1))
2022 年末	31,219.01	12,986.24	11,614.64	37.20%	4,679.05	25.66%
2021 年末	34,269.18	11,266.57	6,162.20	17.98%	16,925.13	73.58%
2020 年末	20,408.85	4,244.60	4,094.89	20.06%	14,166.99	87.64%

注：期后回款统计截至 2023 年 5 月 31 日。

由上表可知，公司各期末账龄一年以上的应收账款余额占各期末应收账款期末数比例分别为 20.06%、17.98% 及 37.20%，公司各期末无房产保全的应收账款余额期后回款比率分别为 87.64%、73.58% 和 25.66%，2020 年至 2021 年度回款情况较好。实际控制人在 2017 年接手公司并实际运营时，账面遗留部分前期项目长账龄应收账款，该部分款项在期后回款情况较差，公司已于 2017 年 12 月 31 日全额计提坏账准备。无房产保全应收账款余额的影响后，公司各期末无房产保全应收账款余额期后回款比率分别为 90.32%、75.00% 和 26.12%。

2022 年末应收账款回款比率相对较低，主要原因：一方面，截至 2022 年 4 月 30 日，2022 年末新形成应收账款回款统计期间仅 5 个月，由于公司客户主要为房地产开发商，房地产项目开发具有一定周期，因此项目结算审批流程较长，付款周期较长，尚在回款周期中，符合行业惯例；另一方面，受房地产行业调控政策的影响，融资成本上升，房地产企业加强了资金管控，导致公司销售回款有所放缓。

报告期各期，公司的应收账款各回款方式对应的回款金额如下所示：

单位：万元

回款方式	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行存款	32,953.81	55.80%	38,297.62	48.86%	37,389.35	61.20%
票据回款	-683.95	-1.16%	13,073.57	16.68%	16,461.23	26.95%
保理回款	6,084.86	10.30%	9,438.31	12.04%	5,170.60	8.46%

回款方式	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
抵房回款	20,699.70	35.05%	17,568.16	22.41%	2,068.97	3.39%
合计	59,054.42	100.00%	78,377.65	100.00%	61,090.15	100.00%

注：2022 年票据回款出现负值的原因系当期存在票据逾期冲回的情况。

由上表可知，公司主要回款方式以银行存款方式为主；票据回款呈逐年下降趋势，主要系公司在管理应收款项收回时，主动把控风险，降低客户以商业承兑汇票支付的回款方式，减少应收款项回收风险；保理回款方式在报告期内整体呈增长趋势，主要系公司严格执行应收款管理制度，为应对下游房地产客户经营情况的变化，积极采取应收保理等形式加速设计费回收，符合公司的经营情况及行业特征；报告期内以房抵款形式回款的规模逐年增加，主要系受到外部行业环境影响。

#### 5、预付款项

报告期各期末，公司预付款项金额分别为 116.41 万元、497.24 万元和 395.41 万元，占流动资产的比例分别为 0.14%、0.58%和 0.47%，公司预付款项占流动资产的比例较低。报告期内，公司的预付款项的账龄较短，详细情况如下：

单位：万元

账龄	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	393.72	99.57%	489.32	98.41%	115.78	99.46%
1 至 2 年	1.69	0.43	7.92	1.59%	0.62	0.54%
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	395.41	100.00%	497.24	100.00%	116.41	100.00%

洲宇集团预付款项主要由预付租金以及预付设计服务费等内容构成。2020 年末，公司预付款项主要系预付深圳市鼎誉科技有限公司 75.50 万元项目研发的开发设计费用。2021 年末，公司预付款项较 2020 年末增加 380.83 万元，主要系预付装修款和设计服务费增加所致。

#### 6、其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款账面价值分别为 1,596.77 万元、3,770.79 万元和 3,183.53 万元，占流动资产的比例分别为 1.94%、4.43%和 3.79%。公司其

他应收款的具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
其他应收款余额	3,892.65	4,308.38	1,780.47
减：坏账准备	709.12	537.59	183.69
<b>其他应收款账面价值</b>	<b>3,183.53</b>	<b>3,770.79</b>	<b>1,596.77</b>

### 1) 其他应收款构成分析

报告期内，公司其他应收款按款项性质分类列示的明细如下：

单位：万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金保证金	1,351.32	34.71%	1,447.70	33.60%	818.83	45.99%
购房意向金	507.35	13.03%	1,633.56	37.92%	700.89	39.37%
抵债房产处置款	1,339.87	34.52%	-	-	88.44	4.97%
员工借款	-	-	-	-	33.00	1.85%
往来款	186.56	4.79%	900.00	20.89%	-	-
备用金	93.57	2.40%	58.97	1.37%	39.10	2.20%
其他	293.98	7.55%	268.15	6.22%	100.21	5.63%
<b>其他应收款账面余额</b>	<b>3,892.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,308.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,780.47</b>	<b>100.00%</b>
减：坏账准备	709.12	-	537.59	-	183.69	-
<b>其他应收款账面价值</b>	<b>3,183.53</b>	<b>-</b>	<b>3,770.79</b>	<b>-</b>	<b>1,596.77</b>	<b>-</b>

报告期各期末，公司其他应收款账面余额分别为 1,780.47 万元、4,308.38 万元和 3,892.65 万元，账面价值分别为 1,596.77 万元、3,770.79 万元和 3,183.53 万元，主要由押金保证金、购房意向金构成。2020 年末，公司其他应收款余额主要系押金保证金以及购房意向金金额提升。2021 年末，公司其他应收款余额较 2020 年末增加 2,527.91 万元，主要系押金保证金、购房意向金和往来款增加所致。往来款系公司提供给参股公司翰景设计的可转股借款，后续在达到可转股债权转换条件时，该借款对应的债权转换为股权，以可转股债权增资的方式对参股公司进行投资。2022 年末，公司其他应收款项下的购房意向金较 2021 年末有所减少，主要系公司以房抵款的房屋已备案至公司名下，相关金额转入其他非流动资产科目核算所致。

## ①购房意向金

### a、基于公司需求形成的购房意向金

购房意向金的产生有两种情形，第一种情形是公司基于产品宣传展示、客户接待及员工福利的需求，向房地产开发商购买房屋支付的购房意向金。公司已与开发商签订了房产认购书，并支付了房产认购的意向款项，但尚未和开发商签订购房合同，公司有退回意向金的权利，因此在其他应收款以购房意向金列示。截至 2022 年末，该种情形产生的购房意向金余额为 316.70 万元。

### b、基于房产抵款形成的购房意向金

以房抵款是公司购房意向金产生的第二种情形。公司的主要客户为国内知名的房地产开发企业，以房抵偿所欠供应商款项，在房地产行业具有一定的普遍性。房地产行业为资金密集型行业，普遍重视资金管理。近年来，受宏观调控及行业政策的影响，部分下游房地产客户为提高其自身资金管理效率，与公司协商按照市场价格以房产抵偿其所欠公司设计服务款项。

在公司按照约定与客户指定的开发商签订了房产认购书，并支付了房产认购的意向款项，但尚未和开发商签订购房合同，公司有退回意向金的权利，因此在其他应收款以购房意向金列示。

此外，公司在与客户签署了抵房协议时，在相关房产未备案登记或产权证未办妥至公司名下时，未终止确认相应的应收款项。公司已支付的款项在其他应收款以购房意向金列示。

截至 2022 年末，基于房产抵款情形下产生的购房意向金余额为 228.65 万元。

## ②押金保证金

报告期内保证金产生主要是因为公司根据业务合同约定或为竞标而支付的投标保证金、履约保证金；押金款项产生主要是因为支付公司总部及分子公司办公室房租押金、物业水电押金、租赁设备押金等。

随着公司业务迅速扩展，公司参与投标及项目增多导致投标保证金和履约保证金增加；业务扩展带来的人员迅速扩张，导致公司租赁场地增加，因此公司押金保证金逐年大幅度提升。2022 年末，公司押金保证金余额为 1,847.22 万元。

## ③往来款

往来款系公司提供给参股公司翰景设计的可转股借款，后续在达到可转股债权转换条件时，该借款对应的债权转换为股权，以可转股债权增资的方式对参股公司进行投资。

## 2) 其他应收款前五名情况

截至报告期期末，公司其他应收款金额前五名情况如下：

单位：万元

2022 年末					
名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
重庆庆卓房地产顾问有限公司	房产处置款	952.40	1 年以内	24.47%	47.62
济南华昱置业有限公司	购房意向金	200.00	1-2 年	5.14%	40.00
成都启阳恒隆置业有限公司	押金保证金	147.42	3 年以上	3.79%	147.42
李建飞	股权投资款	120.00	1 年以内	3.08%	6.00
天津融创沅宸置业有限公司	购房意向金	116.70	1 年以内	3.00%	5.83
<b>合计</b>	-	<b>1,536.52</b>	-	<b>39.47%</b>	<b>246.87</b>

## 3) 其他应收款账龄分析

报告期各期末，公司按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款的账龄结构如下：

单位：万元

2022 年末				
账龄	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内	2,501.22	64.25%	125.06	2,376.16
1 至 2 年	794.49	20.41%	158.90	635.59
2 至 3 年	343.57	8.83%	171.78	171.78
3 年以上	253.38	6.51%	253.38	-
<b>合计</b>	<b>3,892.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>709.12</b>	<b>3,183.53</b>
2021 年末				
账龄	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内	3,057.30	70.96%	152.86	2,904.43

1至2年	962.73	22.35%	192.55	770.18
2至3年	192.34	4.46%	96.17	96.17
3年以上	96.01	2.23%	96.01	-
<b>合计</b>	<b>4,308.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>537.59</b>	<b>3,770.79</b>
<b>2020年末</b>				
<b>账龄</b>	<b>账面余额</b>	<b>占比</b>	<b>坏账准备</b>	<b>账面价值</b>
1年以内	1,433.45	80.51%	71.67	1,361.78
1至2年	231.71	13.01%	46.34	185.37
2至3年	99.26	5.57%	49.63	49.63
3年以上	16.05	0.90%	16.05	-
<b>合计</b>	<b>1,780.47</b>	<b>100.00%</b>	<b>183.69</b>	<b>1,596.78</b>

报告期各期末，公司其他应收款账龄主要为1年以内。截至2022年末，公司3年以上账龄的其他应收款余额为253.38万元，主要为保证金，公司已经全额计提坏账准备。

## 7、存货

报告期各期末，公司存货账面价值分别为1,411.24万元、2,503.61万元和2,227.20万元，占流动资产的比例分别为1.71%、2.94%和2.36%。公司存货具体情况如下：

单位：万元

项目	<b>2022年末</b>		
	账面余额	减值准备	账面价值
合同履约成本	2,227.20	-	2,227.20
库存商品	-	-	-
<b>合计</b>	<b>2,227.20</b>	<b>-</b>	<b>2,227.20</b>
项目	<b>2021年末</b>		
	账面余额	减值准备	账面价值
合同履约成本	2,451.13	-	2,451.13
库存商品	52.48	-	52.48
<b>合计</b>	<b>2,503.61</b>	<b>-</b>	<b>2,503.61</b>
项目	<b>2020年末</b>		
	账面余额	减值准备	账面价值
合同履约成本	1,107.13	-	1,107.13



库存商品	304.11	-	304.11
<b>合计</b>	<b>1,411.24</b>	<b>-</b>	<b>1,411.24</b>

报告期内，公司因不具有合格收款权的项目收入确认方法从时段法调整为时点法，在资产负债表日未达到收入确认时点时，发生的相关成本不确认损益而结转存货，报告期内子公司汇智创睿开展智慧生活业务产生部分库存商品。

## 8、合同资产

### 1) 合同资产构成情况

报告期各期末，公司合同资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值
设计合同形成的资产	49,852.70	8,050.77	41,801.93
<b>合计</b>	<b>49,852.70</b>	<b>8,050.77</b>	<b>41,801.93</b>
项目	2021 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值
设计合同形成的资产	34,788.29	5,022.44	29,765.85
<b>合计</b>	<b>34,788.29</b>	<b>5,022.44</b>	<b>29,765.85</b>
项目	2020 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值
设计合同形成的资产	26,534.54	2,571.68	23,962.86
<b>合计</b>	<b>26,534.54</b>	<b>2,571.68</b>	<b>23,962.86</b>

2020 年，因新收入准则于 2020 年 1 月 1 日起施行，根据新收入准则规定中履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中增加列示合同资产或合同负债。

发行人合同资产是指公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。发行人根据取得的外部证据，按照确认收入的里程碑阶段对应的完工进度的设置确认收入，与客户未进行结算的，获得有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素，因此于 2020 年将相关金额确认为合同资产。

## 2) 合同资产减值及账龄情况

截至 2022 年末，公司合同资产按坏账计提方法分类情况如下：

单位：万元

类别	2022 年末				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	5,447.57	10.93%	2,143.93	39.36%	3,303.64
按组合计提坏账准备	44,405.14	89.07%	5,906.84	13.30%	38,498.29
<b>合计</b>	<b>49,852.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,050.77</b>	<b>16.15%</b>	<b>41,801.94</b>

2022 年末，针对按单项计提坏账准备的合同资产，公司根据其内部不同合同资产余额对应的信用风险特征不同，有区别地计提了坏账准备。按单项计提坏账准备的合同资产如下（按照账面价值排序）：

单位：万元

序号	单位名称	账面余额	计提坏账准备金额	计提比例	账面价值
1	新城控股集团股份有限公司	1,245.06	233.61	18.76%	1,011.44
2	成都万华投资集团有限公司	775.35	68.12	8.79%	707.24
3	四川圣桦集团有限公司	560.12	171.95	30.70%	388.17
4	平昌颐和房地产开发有限公司	371.27	97.82	26.35%	273.45
5	重庆华宇物业(集团)有限公司	344.05	77.64	22.57%	266.41
6	融创中国控股有限公司	378.64	122.94	32.47%	255.70
7	中南建设集团股份有限公司	107.05	15.01	14.02%	92.04
8	厦门大唐房地产集团有限公司	206.10	136.10	66.04%	70.00
9	云南兴昂实业(集团)有限公司	80.89	20.22	25.00%	60.67
10	运城川港房地产开发有限公司	111.93	55.97	50.00%	55.97
11	阳光城集团股份有限公司	63.19	13.36	21.14%	49.83
12	弘阳地产集团有限公司	40.58	4.24	10.45%	36.34
13	奥园集团有限公司	190.02	156.85	82.55%	33.17
14	达州天誉房地产开发有限公司	2.39	0.12	5.00%	2.27
15	绿地控股集团股份有限公司	26.55	25.60	96.42%	0.95
16	禹洲集团控股有限公司	410.30	410.30	100.00%	-
17	当代置业(中国)有限公司	209.00	209.00	100.00%	-
18	中梁控股集团有限公司	200.87	200.87	100.00%	-
19	山东高速股份有限公司	52.92	52.92	100.00%	-

序号	单位名称	账面余额	计提坏账准备金额	计提比例	账面价值
20	济南济高融建置业有限责任公司	44.92	44.92	100.00%	-
21	金科地产集团股份有限公司	14.70	14.70	100.00%	-
22	领地控股集团有限公司	10.15	10.15	100.00%	-
23	四川蓝光发展股份有限公司	0.73	0.73	100.00%	-
24	正荣地产集团有限公司	0.71	0.71	100.00%	-
25	成都世茂房地产开发有限公司	0.09	0.09	100.00%	-
合计		<b>5,447.57</b>	<b>2,143.93</b>	<b>39.36%</b>	<b>3,303.64</b>

截至 2021 年末，公司合同资产按坏账计提方法分类情况如下：

单位：万元

类别	2021 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	1,783.57	5.13%	1,317.69	73.88%	465.88
按组合计提坏账准备	33,004.72	94.87%	3,704.76	11.22%	29,299.96
合计	<b>34,788.29</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,022.44</b>	<b>14.44%</b>	<b>29,765.85</b>

2021 年末，针对按单项计提坏账准备的合同资产，公司根据其内部不同合同资产余额对应的信用风险特征不同，有区别的计提了坏账准备。按单项计提坏账准备的合同资产如下：

单位：万元

序号	单位名称	账面余额	计提坏账准备金额	计提比例	账面价值
1	蓝光	1,067.00	875.97	82.10%	191.03
2	奥园	131.20	88.84	67.71%	42.36
3	名创地产	120.27	30.07	25.00%	90.20
4	实地	225.76	139.34	61.72%	86.42
5	南宁础铭置业有限公司	66.69	16.67	25.00%	50.02
6	四川省圆中怀玺置业有限公司	11.69	5.84	49.96%	5.85
7	佳兆业	121.87	121.87	100.00%	-
8	恒大	39.09	39.09	100.00%	-
合计		<b>1,783.57</b>	<b>1,317.69</b>	<b>73.88%</b>	<b>465.88</b>

截至 2020 年末，公司不存在需单项计提坏账准备的合同资产的情形，按坏账计提方法分类情况如下：

单位：万元

类别	2020 年末				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	26,534.54	100.00%	2,571.68	9.69%	23,962.86
<b>合计</b>	<b>26,534.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,571.68</b>	<b>9.69%</b>	<b>23,962.86</b>

报告期各期末按组合计提坏账准备的合同资产情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
账龄组合	44,405.14	5,906.84	33,004.72	3,704.76	26,534.54	2,571.68
期后处置应收组合	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>44,405.14</b>	<b>5,906.84</b>	<b>33,004.72</b>	<b>3,704.76</b>	<b>26,534.54</b>	<b>2,571.68</b>

其中：账龄组合

单位：万元

账龄	2022 年末			2021 年末			2020 末		
	账面余额	坏账准备	坏账准备计提比例	账面余额	坏账准备	坏账准备计提比例	账面余额	坏账准备	坏账准备计提比例
1 年以内	31,275.03	1,563.75	5.00%	25,326.89	1,266.34	5.00%	20,756.23	1,038.11	5.00%
1-2 年	9,176.81	1,835.36	20.00%	5,423.74	1,084.75	20.00%	4,559.47	911.89	20.00%
2-3 年	2,891.15	1,445.57	50.00%	1,800.85	900.43	50.00%	1,194.33	597.17	50.00%
3 年以上	1,062.16	1,062.16	100.00%	453.24	453.24	100.00%	24.51	24.51	100.00%
<b>合计</b>	<b>44,405.14</b>	<b>5,906.84</b>	<b>13.30%</b>	<b>33,004.72</b>	<b>3,704.76</b>	<b>11.22%</b>	<b>26,534.54</b>	<b>2,571.68</b>	<b>9.69%</b>

#### 10、持有待售资产

2022 年末，公司持有待售资产金额为 234.51 万元，具体构成系公司接受以房抵款获得的抵债房产已签署出售协议后，由投资性房地产重分类至本科目进行核算所致，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	234.51	28.57	205.94

项目	2022 年末		
	合计	234.51	28.57

### 11、其他流动资产

报告期各期末，公司其他流动资产分别为 414.72 万元、906.92 万元和 1,259.48 万元，占流动资产的比例分别为 0.50%、1.06%和 1.50%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
待抵扣增值税进项税额	413.23	195.95	14.13
上市费用	381.05	343.31	-
咨询服务费	204.39	215.06	-
房租费	177.63	91.48	339.77
软件使用费	-	18.82	59.85
其他	83.17	42.29	0.97
合计	1,259.48	906.92	414.72

公司其他流动资产主要为房租费用、上市费用、预付软件使用费以及待抵扣进项税。

### （三）非流动资产构成及变化情况分析

报告期各期末，公司非流动资产分别为 6,774.79 万元、27,338.01 万元和 18,495.82 万元，占各期末总资产的比重分别为 7.59%、24.31%和 18.05%。公司的非流动资产主要为长期股权投资、固定资产、使用权资产、长期待摊费用以及递延所得税资产，构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期股权投资	4,159.29	22.49%	465.63	1.70%	39.29	0.58%
长期应收款	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	8,338.89	30.50%	-	-
固定资产	2,441.94	13.20%	1,588.97	5.81%	1,166.54	17.22%
在建工程	-	-	-	-	-	-
使用权资产	4,562.14	24.67%	6,377.86	23.33%	-	-
无形资产	152.30	0.82%	186.54	0.68%	198.73	2.93%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商誉	191.06	1.03%	289.45	1.06%	83.07	1.23%
长期待摊费用	3,945.97	21.33%	4,118.68	15.07%	2,583.24	38.13%
递延所得税资产	2,781.41	15.04%	2,014.39	7.37%	1,054.69	15.57%
其他非流动资产	261.71	1.41%	3,957.61	14.48%	1,649.23	24.34%
<b>非流动资产合计</b>	<b>18,495.82</b>	<b>100.00%</b>	<b>27,338.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,774.79</b>	<b>100.00%</b>

### 1、长期股权投资

报告期各期末，公司长期股权投资账面价值分别为 39.29 万元、465.63 万元和 4,159.29 万元，主要为对联营公司的权益投资。发行人均采用权益法对联营公司长期股权投资金额进行核算，具体明细如下：

名称	2022 年末	2021 年末	2020 年末
成都翰景景观设计有限公司	2,577.01	115.63	-
四川舍间装饰工程有限公司	1,582.28	350.00	-
四川仲赋规划设计有限公司	-	-	39.29
<b>合计</b>	<b>4,159.29</b>	<b>465.63</b>	<b>39.29</b>

2022 年末，公司长期股权投资为对成都翰景景观设计有限公司、四川舍间装饰工程有限公司的投资，金额为 4,159.29 万元。

### 2、投资性房地产

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
房屋及建筑物	-	8,338.89	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>8,338.89</b>	<b>-</b>

截至 2022 年末，公司投资性房地产金额为 0 万元，系全部转出至持有待售资产所致。

### 3、固定资产

报告期各期末，公司固定资产净额分别为 1,166.54 万元和 1,588.97 万元和 2,441.94 万元，占非流动资产的比例分别为 17.22%、5.81%和 13.20%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
房屋建筑物	1,581.13	116.40	29.68
运输工具	28.26	62.09	122.96
电子及其他设备	832.55	1,410.48	1,013.89
<b>合计</b>	<b>2,441.94</b>	<b>1,588.97</b>	<b>1,166.54</b>

公司固定资产为房屋建筑物、与经营活动密切相关的运输工具、电子及其他设备等。

公司固定资产占总资产比例总体较低，主要是因为公司的主要业务为提供建筑设计服务，以人工投入为主，而公司办公场地以租赁为主，属轻资产经营模式。报告期内，固定资产金额迅速增加，主要原因为公司人员扩张，购置较多的电子及其他设备。

2021 及 2022 年度，公司房屋建筑物余额增加系部分以房抵款的房产完成产权办理手续从其他非流动资产转入固定资产所致。

#### 4、使用权资产

单位：万元

项目	2022 年末		
	账面余额	累计折旧	账面价值
房屋使用权	8,829.53	4,267.39	4,562.14
<b>合计</b>	<b>8,829.53</b>	<b>4,267.39</b>	<b>4,562.14</b>
项目	2021 年末		
	账面余额	累计折旧	账面价值
房屋使用权	8,956.37	2,578.50	6,377.86
<b>合计</b>	<b>8,956.37</b>	<b>2,578.50</b>	<b>6,377.86</b>

报告期末，公司使用权资产主要系所拥有和租赁的房屋使用权。2022 年末，公司使用权资产账面价值为 4,562.14 万元，占非流动资产的比例为 24.67%。

#### 5、无形资产

报告期各期末，公司无形资产账面价值分别为 198.73 万元和 186.54 万元和 152.30 万元，占非流动资产的比例分别为 2.93%、0.68%和 0.82%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
软件	152.30	186.54	198.73
合计	<b>152.30</b>	<b>186.54</b>	<b>198.73</b>

公司无形资产主要是与经营活动密切相关的系统软件等。

## 6、商誉

报告期各期末，公司商誉分别为 83.07 万元、289.45 万元和 191.06 万元，占非流动资产的比例分别为 1.23%、1.06%和 1.03%。

公司 2020 年商誉为 83.07 万元，系公司 2018 年以 0 万元收购上海恒宇 100% 股权，并自 2018 年 5 月起对上海恒宇拥有实际控制权。上海恒宇于购买日的可辨认净资产公允价值为-83.07 万元，公司享有 100% 股权的可辨认净资产公允价值为-83.07 万元，公司支付的合并成本大于享有上海恒宇 100% 股权的可辨认净资产公允价值的金额为 83.07 万元，将其确认为商誉。2021 年，公司新增商誉为 206.38 万元，系公司收购铂珂设计、四川仲赋和怡享家居时形成。2022 年，公司商誉减少原因主要为处置四川仲赋所致。

公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。公司根据管理层批准的财务预算，预计未来 5 年内现金流量，管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算，在此基础上按一定的折现率计算未来现金流的现值。根据减值测试的结果，商誉未发生减值。

## 7、长期待摊费用

报告期各期末，公司长期待摊费用分别为 2,583.24 万元、4,118.68 万元和 3,945.97 万元，占非流动资产的比例分别为 38.13%、15.07%和 21.33%。报告期内，公司长期待摊费用主要为办公场所的装修费，在受益期内平均摊销。

## 8、递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产分别为 1,184.97 万元、2,192.72 万元和 2,905.48 万元，占非流动资产的比例分别为 15.57%和 7.37%和 15.04%，具体情况如下：



单位：万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	7,486.30	1,222.99	6,441.83	1,027.75	3,145.92	499.59
合同资产减值准备	8,050.74	1,279.30	5,011.81	834.00	2,571.68	409.37
未抵扣亏损	1,390.89	347.72	1,260.56	315.14	1,104.04	276.01
新租赁准则影响	242.84	55.48	81.50	15.83	-	-
<b>合计</b>	<b>17,170.77</b>	<b>2,905.48</b>	<b>12,795.71</b>	<b>2,192.72</b>	<b>6,821.64</b>	<b>1,184.97</b>

递延所得税资产与负债存在内部抵消，具体情况如下：

单位：万元

项目		递延所得税资产	递延所得税负债
2022 年末	递延所得税资产和负债互抵金额	124.07	124.07
	抵销后的递延所得税资产或负债余额	2,781.41	26.11
2021 年末	递延所得税资产和负债互抵金额	178.33	178.33
	抵销后的递延所得税资产或负债余额	2,014.39	63.98
2020 年末	递延所得税资产和负债互抵金额	130.28	130.28
	抵销后的递延所得税资产或负债余额	1,054.69	27.31

公司递延所得税资产的主要形成原因为坏账准备计提以及合同资产减值准备计提，因资产的账面价值小于其计税基础，形成可抵扣暂时性差异所致。

#### 9、其他非流动资产

报告期各期末，公司其他非流动资产分别为 1,649.23 万元和 3,957.61 万元和 261.71 万元，占非流动资产的比例分别为 24.34%和 14.48%和 1.41%。公司其他非流动资产主要为预付长期资产购置款和预付购房款，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
预付购房款	39.23	3,926.50	353.66
预付长期资产购置款	222.48	31.10	1,295.30
其他	-	-	0.27
<b>合计</b>	<b>261.71</b>	<b>3,957.61</b>	<b>1,649.23</b>

2019 至 2021 年度，公司的其他非流动资产余额增长较大，其主要原因为公司预付购房款金额显著增加。

公司预付购房款主要系公司客户以房产抵偿其所欠公司建筑设计服务款所形成。公司与客户就以房抵款达成意向后，通常采用两种方式进行，形式一为与客户签订抵款协议同意客户以自身开发或其他集团关联企业开发的房产直接抵偿设计服务款。形式二为客户支付设计服务款项给公司，与此相应，公司按照约定相应购买客户自身开发或其他集团关联企业开发的房产。

该等以房抵偿所欠供应商款项，在房地产行业具有一定的普遍性。公司的主要客户为国内大型的房地产开发企业，房地产行业为资金密集型行业，普遍重视资金管理。近年来，受宏观调控及行业政策的影响，部分下游房地产客户为提高其自身资金管理效率，与公司协商以房产抵偿其所欠公司设计服务款项。在此背景下，为降低应收账款的回收风险，公司综合考虑所抵房产情况、自身资金储备等因素后，接受部分客户以该等方式支付设计服务款项。

2022 年末，其他非流动资产资产项下列支的预付购房款大幅减少，主要系公司在行业变化的背景下谨慎选择优质客户开展合作，采取以房产抵偿设计服务款项的金额减少所致。

## 10、资产减值准备提取情况

报告期各期末，公司的减值准备主要为对应收账款、应收票据、其他应收款、合同资产、其他非流动资产计提的坏账准备及减值准备，固定资产、无形资产、商誉因不存在减值情形而未提取减值准备。公司减值准备具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应收账款坏账准备	7,151.45	4,901.47	2,345.71
合同资产减值准备	8,050.77	5,022.44	2,571.68
应收票据坏账准备	386.88	1,564.43	800.21
其他应收款坏账准备	709.12	537.59	183.69
其他非流动资产减值损失	28.57	262.90	-
<b>合计</b>	<b>16,326.79</b>	<b>12,288.84</b>	<b>5,901.29</b>

公司根据《企业会计准则》的要求制定了符合公司资产状况的资产减值准备计提政策，各项减值准备的计提政策稳健、公允。

#### （四）资产周转能力分析

报告期内，公司主要营运能力指标如下：

主要财务指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应收账款周转率（次）	2.45	3.11	2.76
存货周转率（次）	20.60	27.24	39.88
总资产周转率（次）	0.75	0.84	0.97

注 1：存货周转率=营业成本/（期初存货净额+期末存货净额）\*2；

注 2：应收账款周转率=营业收入/（期初应收账款账面余额+期末应收账款账面余额）\*2；

注 3：总资产周转率=营业收入/（期初资产总额+期末资产总额）\*2

##### 1、应收账款周转率

报告期内，公司应收账款周转率分别为 2.76 次和 3.11 次和 2.45 次。报告期内，公司应收账款周转率有所波动，主要原因是在新会计准则下，合同资产金额及应收账款账面余额随收入增加相应增加，导致应收账款周转率波动下降。

##### 2、存货周转率

报告期内，公司因不具有合格收款权的项目收入确认方法从时段法调整为时点法，在资产负债表日未达到收入确认时点时，发生的相关成本不确认损益而结转存货，同时子公司汇智创睿开展智慧生活业务，合计产生 1,411.24 万元、2,503.61 万元和 2,227.20 万元的存货，导致存货周转率有所下降，但仍与同行业可比性较低。

##### 3、总资产周转率

报告期内，公司总资产周转率呈下降趋势，其主要原因为：其一，公司留存收益、债务融资及股权融资有所增加，使公司总资产规模扩大；其二，公司长期投资盈利能力的释放需要一定时间。

##### 4、同行业上市公司情况

发行人主要可比上市公司情况如下：

单位：次

公司简称	2022 年		2021 年		2020 年	
	总资产周转率	应收账款周转率	总资产周转率	应收账款周转率	总资产周转率	应收账款周转率
中衡设计	0.53	2.19	0.51	1.94	0.51	2.08

公司简称	2022 年		2021 年		2020 年	
	总资产周转率	应收账款周转率	总资产周转率	应收账款周转率	总资产周转率	应收账款周转率
启迪设计	0.52	2.26	0.74	3.36	0.70	2.55
华建集团	0.56	2.89	0.72	3.53	0.79	3.74
华阳国际	0.58	3.28	0.99	6.29	0.82	4.55
筑博设计	0.44	5.34	0.53	8.88	0.54	5.77
华蓝集团	0.46	1.42	0.76	2.92	0.95	3.43
平均数	<b>0.52</b>	<b>2.90</b>	<b>0.70</b>	<b>4.42</b>	<b>0.72</b>	<b>3.69</b>
中位数	<b>0.53</b>	<b>2.58</b>	<b>0.74</b>	<b>3.36</b>	<b>0.75</b>	<b>3.59</b>
洲宇集团	<b>0.75</b>	<b>2.45</b>	<b>0.84</b>	<b>3.11</b>	<b>0.97</b>	<b>2.76</b>

报告期内，公司总资产周转率高于同行业可比上市公司平均及中位水平，应收账款周转率与同行业可比公司平均及中位水平接近，不存在较大差异。

### 十三、偿债能力、流动性与持续经营能力分析

#### （一）负债构成情况分析

报告期各期末，公司负债总额分别为 37,670.12 万元、52,501.73 万元和 37,012.05 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	32,550.15	87.94%	45,898.39	87.42%	37,640.14	99.92%
非流动负债	4,461.89	12.06%	6,603.34	12.58%	29.98	0.08%
负债总额	<b>37,012.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>52,501.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>37,670.12</b>	<b>100.00%</b>

公司的负债以流动负债为主。报告期各期末，公司流动负债占负债总额的比例分别为 99.92%、87.42%和 87.94%。2021 年、2022 年占比显著降低，主要系由于执行新租赁准则，公司确认租赁负债导致非流动负债大幅增加所致。

#### （二）流动负债构成及变化情况分析

报告期各期末，公司流动负债总额分别为 37,640.14 万元和 45,898.39 万元和 32,550.15 万元。公司流动负债主要为应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费，公司流动负债的具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	2,917.63	8.96%	10,434.79	22.73%	1,564.68	4.16%
应付账款	4,410.00	13.55%	7,163.99	15.61%	5,003.16	13.29%
合同负债	9,011.40	27.68%	11,841.45	25.80%	8,666.17	23.02%
应付职工薪酬	4,376.67	13.45%	6,986.94	15.22%	14,738.67	39.16%
应交税费	4,355.05	13.38%	5,040.78	10.98%	4,092.97	10.87%
其他应付款	3,701.93	11.37%	2,031.70	4.43%	1,806.41	4.80%
其他流动负债	3,777.48	11.61%	2,398.75	5.23%	1,768.08	4.70%
<b>流动负债合计</b>	<b>32,550.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>45,898.39</b>	<b>100.00%</b>	<b>37,640.14</b>	<b>100.00%</b>

### 1、短期借款

报告期各期末，公司短期借款分别为 1,564.68 万元、10,434.79 万元和 2,917.63 万元，占流动负债的比例分别为 4.16%、22.73%和 8.96%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
抵押借款	-	-	-
质押借款	-	5,000.00	1,000.00
信用借款	100.00	3,000.00	-
质押及保证借款	2,500.00	2,000.00	-
附追索权保理融资	-	-	563.45
未到期的短期借款利息	0.22	11.17	1.23
商业承兑汇票贴现	317.41	423.62	-
<b>合计</b>	<b>2,917.63</b>	<b>10,434.79</b>	<b>1,564.68</b>

截至 2022 年末，公司质押及保证借款系向中信银行及招商银行取得的 2,500.00 万元短期借款。

### 2、应付账款

报告期各期末，公司应付账款分别为 5,003.16 万元、7,163.99 万元和 4,410.00 万元，占流动负债的比例分别为 13.29%、15.61%和 13.55%，公司应付账款主要为日常经营过程中应付设计服务费用以及应付模型、图文制作的费用。

### 3、合同负债

公司合同负债主要系预收客户的设计费，2020年1月1日起执行新收入准则，将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债核算。报告期各期末，公司合同负债分别为8,666.17万元、11,841.45万元和9,011.40万元，占流动负债的比例分别为23.02%、25.80%和27.78%。

公司合同负债主要由两部分组成：其一，在公司与客户签订合同后，根据合同约定，客户一般需要支付一定比例的定金；其二，公司已执行并经外部认可的履约进度确认的金额与客户实际付款进度可能存在差异产生，当客户根据合同支付的款项超过公司确认的收入时，产生合同负债。

单位：万元

项目	2022年度 /2022年末	2021年度 /2021年末	2020年度 /2020年末
合同负债	9,011.40	11,841.45	8,666.17
营业收入	80,175.08	84,970.74	68,334.11
合同负债占当期营业收入比例	11.24%	13.94%	12.68%

2020至2022年末，公司期末合同负债占当期营业收入的比例存在一定波动，其主要原因为公司承接的大型、复杂项目较多，该类项目具有合同金额大、设计复杂程度高、设计周期长的特点，从而使预收定金和预收进度款确认为收入的周期变长。

报告期各期末，公司合同负债期后结转收入情况如下：

单位：万元

报告期	合同负债	2021年 结转收入	2022年 结转收入	期后累计收入结转	期后收入结转比例
2022年末	9,011.40	-	-	-	-
2021年末	11,841.45	-	2,451.48	2,451.48	20.70%
2020年末	8,666.17	3,809.36	1,319.39	5,128.75	59.18%

注：因2023年度数据尚未审计，所以未统计进期后收入结转金额。

报告期各期末，公司合同负债余额分别为8,666.17万元、11,841.45万元和9,011.40万元。2020及2021年末合同负债结转比例有所下降，主要系存在部分项目由于甲方原因处于暂停状态，后续开发速度暂缓所致；期后收入结转数据截止2022年末，由于2023年后的数据尚未经审计，所以未统计进期后收入结转金额。

#### 4、应付职工薪酬

报告期各期末，公司应付职工薪酬分别为 14,738.67 万元、6,986.94 万元和 4,376.67 万元，占流动负债的比例分别为 39.16%、15.22%和 13.45%。

公司应付职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利、五险一金等。2020 年，公司应付职工薪酬增长较快，原因系公司行业属于人才密集型行业，随着公司规模扩大，员工人数迅速扩张，应付职工薪酬金额随之上升。2021 年，公司应付职工薪酬有所下降，主要系公司执行新的薪酬管理及福利制度，提升了固定薪酬占比，同时公司新增低级别人员较多，人均产值有所下降，导致应付职工薪酬期末余额减少。2022 年末应付职工薪酬下降较多，主要系发放了 2021 年度计提的绩效奖金及 2022 年度人员数量变动较大所致。

## 5、应交税费

报告期各期末，公司应交税费分别为 4,092.97 万元、5,040.78 万元和 4,355.05 万元，占流动负债的比例分别为 10.87%、10.98%和 13.38%。公司应交税费主要包括应交所得税及增值税等，各期末具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
企业所得税	3,474.80	4,099.31	3,047.10
增值税	626.89	557.00	716.01
残疾人保障金	171.77	260.48	205.48
代扣代缴个人所得税	78.33	88.21	78.90
城市维护建设税	3.14	14.89	18.65
教育费附加	0.06	7.83	9.24
印花税	0.03	7.83	11.30
地方教育附加	0.02	5.22	6.16
水利建设专项资金	-	-	0.13
<b>合计</b>	<b>4,355.05</b>	<b>5,040.78</b>	<b>4,092.97</b>

注：根据相关规定，2020 年计算的残疾人保障金需缴纳的金额按下列公式计算：应缴金额=（2019 年用人单位在职职工人数\*1.6%-2019 年用人单位实际安排的残疾人就业人数）×2019 年用人单位在职职工年平均工资（所在地城镇非私营单位就业人员平均工资和城镇私营单位就业人员平均工资加权的两倍为上限）\*0.9；2021 年计算的残疾人保障金需缴纳的金额按下列公式计算：应缴金额=（2020 年用人单位在职职工人数\*1.6%-2020 年用人单位实际安排的残疾人就业人数）×2020 年用人单位在职职工年平均工资（所在地城镇非私营单位就业人员平均工资和城镇私营单位就业人员平均工资加权的两倍为上限）\*0.9；2022 年计算的残疾人保障金需缴纳的金额按下列公式计算：应缴金额=（2021 年用人单位在职职工人数\*1.6%-2021 年用人单位实际安排的残疾人就业人数）×2021 年用人单位在职职工年平均工资（所在地城镇非私营单位就业人员平均工资和城镇私营单位就业人员平均工资加权的两倍

为上限）\*0.9

## 6、其他应付款

报告期各期末，公司其他应付款分别为 1,806.41 万元和 2,031.70 万元和 3701.93 万元，占流动负债的比例分别为 4.80%、4.43%和 11.37%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应付未结算款项	865.73	870.49	1,136.24
应收账款保理或应收票据未到期	-	769.76	617.96
预收购房意向金	2,798.95	259.96	0.10
合并外关联方往来款	11.20		
押金保证金	2.09	9.30	29.49
其他	23.97	122.19	22.61
<b>合计</b>	<b>3,701.93</b>	<b>2,031.70</b>	<b>1,806.41</b>

报告期内，公司其他应付款主要由应付未结算款项以及附追索权的保理及票据贴现款项构成。

报告期各期末，公司应付未结算款项分别为 1,136.24 万元、870.49 万元和 865.73 万元。公司应付未结算款项主要为资产采购款、装修款、各类期间费用款。

公司存在票据贴现以及应收账款保理业务，而此类业务付款方为保理公司，因此在其他应付款核算。2019 年以来，公司其他应付款占比提升较快，原因系：1) 公司业务规模增长，为加快资金回收，保理及贴现规模有所增加；2) 公司业务规模增加，使得应付未结算款项增加。

## 7、其他流动负债

报告期各期末，公司其他流动负债金额分别为 1,768.08 万元、2,398.75 万元和 3,777.48 万元，主要为待转销项税额。

### （三）非流动负债构成及变化情况分析

报告期各期末，公司非流动负债总额分别为 29.98 万元、6,603.34 万元和 4,461.89 万元。公司非流动负债主要由租赁负债与递延所得税负债构成。报告期各期末，公司非流动负债的具体情况如下：



单位：万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁负债	4,389.22	98.37%	6,539.36	99.03%	-	-
预计负债	46.56	1.04%	-	-	2.67	8.91%
递延所得税负债	26.11	0.59%	63.98	0.97%	27.31	91.09%
<b>合计</b>	<b>4,461.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,603.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>29.98</b>	<b>100.00%</b>

2021 年末，公司非流动负债大幅上升，主要系公司 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则确认租赁负债所致。

#### （四）偿债能力分析

报告期内，公司偿债能力主要财务指标如下表：

主要财务指标	2022 年度/ 2022 年末	2021 年度/ 2021 年末	2020 年度/ 2020 年末
流动比率（倍）	2.58	1.85	2.19
速动比率（倍）	2.51	1.80	2.15
资产负债率（合并）	36.11%	46.69%	42.20%
息税折旧摊销前利润（万元）	16,990.63	18,495.78	13,390.98
利息保障倍数（倍）	12.21	10.31	32.69

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

4、息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+保理利息支出+承兑汇票贴息+折旧摊

5、利息保障倍数=（利润总额+利息支出+保理利息支出+承兑汇票贴息）/（利息支出+保理利息支出+承兑汇票贴息）

为满足公司发展的资金需求，公司在积极利用银行借款方式获取经营发展所需资金的同时，也通过股权融资方式充实资本实力。报告期内，公司流动比率与速动比率呈上升趋势，公司短期偿债能力持续改善。

报告期各期末，公司资产负债率（合并）分别为 42.20%、46.69% 和 36.11%。2019 年至 2020 年，公司进行了数次现金增资，以及主营业务持续盈利，使得资产负债率有所下降。

报告期内，公司有息负债相对较少，息税折旧摊销前利润增长较快，利息保障倍数较高。综合来看，公司财务安全性较高，偿债能力良好。

公司与同行业可比公司偿债能力指标对比情况如下：

公司	2022 年末	2021 年末	2020 年末
<b>资产负债率（合并）</b>			
中衡设计	57.64%	56.53%	45.53%
启迪设计	56.48%	52.49%	44.39%
华建集团	68.53%	73.15%	71.59%
华阳国际	50.96%	50.74%	47.48%
筑博设计	31.76%	36.62%	39.14%
华蓝集团	48.16%	48.45%	65.82%
<b>行业平均</b>	<b>52.26%</b>	<b>53.00%</b>	<b>52.32%</b>
<b>行业中位数</b>	<b>53.72%</b>	<b>51.62%</b>	<b>46.50%</b>
<b>洲宇集团</b>	<b>36.11%</b>	<b>46.69%</b>	<b>42.20%</b>
<b>流动比率（倍）</b>			
中衡设计	1.10	1.16	1.36
启迪设计	1.35	1.47	1.61
华建集团	1.23	1.13	1.06
华阳国际	1.67	1.80	1.99
筑博设计	2.70	2.32	2.19
华蓝集团	1.88	1.87	1.33
<b>行业平均</b>	<b>1.66</b>	<b>1.63</b>	<b>1.59</b>
<b>行业中位数</b>	<b>1.51</b>	<b>1.64</b>	<b>1.49</b>
<b>洲宇集团</b>	<b>2.13</b>	<b>1.85</b>	<b>2.19</b>
<b>速动比率（倍）</b>			
中衡设计	1.10	1.16	1.36
启迪设计	1.35	1.47	1.61
华建集团	0.91	0.84	0.79
华阳国际	1.67	1.80	1.99
筑博设计	2.70	2.32	2.19
华蓝集团	1.88	1.87	1.33
<b>行业平均</b>	<b>1.60</b>	<b>1.58</b>	<b>1.54</b>
<b>行业中位数</b>	<b>1.51</b>	<b>1.64</b>	<b>1.48</b>
<b>洲宇集团</b>	<b>2.08</b>	<b>1.80</b>	<b>2.15</b>

注：同行业可比公司数据来源于 Wind 及招股说明书。

2020 年，公司进行了数次融资，扩充了公司的资本实力，提升了公司的偿债能力，公司资产负债率持续低于同行业可比公司。

2020年至2022年，公司流动比率和速动比率与同行业可比公司均值接近或略高于同行业可比公司平均水平，公司资产负债率和短期偿债能力均处于合理水平。

### （五）报告期内股利分配情况

公司报告期内的股利分配情况详见本招股说明书“第九节投资者保护”之“一、股利分配政策”之“（二）报告期内的股利分配情况”。

### （六）现金流量分析

报告期内，公司现金流量基本情况如下表：

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动现金流入小计	59,883.67	59,653.31	51,662.94
经营活动现金流出小计	56,337.88	75,311.54	53,077.41
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,545.80</b>	<b>-15,658.23</b>	<b>-1,414.47</b>
投资活动现金流入小计	14,885.28	11,350.59	652.98
投资活动现金流出小计	6,156.10	11,877.63	10,152.65
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>8,729.18</b>	<b>-527.04</b>	<b>-9,499.68</b>
筹资活动现金流入小计	8,006.37	14,967.16	18,358.74
筹资活动现金流出小计	20,690.38	7,893.89	281.98
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-12,684.01</b>	<b>7,073.27</b>	<b>18,076.76</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-409.03</b>	<b>-9,112.00</b>	<b>7,162.61</b>
加：期初现金及现金等价物余额	8,356.01	17,468.01	10,305.40
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>7,946.98</b>	<b>8,356.01</b>	<b>17,468.01</b>

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量的具体情况如下：

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
销售商品、提供劳务收到的现金	57,209.05	58,626.23	50,380.64
收到的税费返还	607.02	-	0.24
收到其他与经营活动有关的现金	2,067.60	1,027.08	1,282.05
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>59,883.67</b>	<b>59,653.31</b>	<b>51,662.94</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	8,734.23	12,237.52	10,087.16

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	33,372.18	49,845.67	30,771.20
支付的各项税费	7,646.95	6,237.10	6,562.24
支付其他与经营活动有关的现金	6,584.52	6,991.25	5,656.81
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>56,337.88</b>	<b>75,311.54</b>	<b>53,077.41</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,545.80</b>	<b>-15,658.23</b>	<b>-1,414.47</b>

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-1,414.47 万元、-15,658.23 万元和 3,545.80 万元。其中，2021 年度经营活动产生的现金流量净额大幅降低，主要原因系发行人支付的上年度绩效薪酬增加、本年度因员工人数增加导致当期职工薪酬增加和客户回款中以房抵款及票据形式占比增加所致。

公司经营活动产生的现金流量净额与净利润比较情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	3,545.80	-15,658.23	-1,414.47
净利润	7,121.70	8,628.19	8,843.60
<b>经营活动净现金流与净利润的差异</b>	<b>-3,575.90</b>	<b>-24,286.42</b>	<b>-10,258.08</b>

2020 至 2022 年度，公司经营活动产生的现金流量净额均低于净利润水平，但差异规模逐渐缩小，主要系：（1）行业周期性因素。国家出台多项房地产调控政策，房地产行业出现周期性变化，房地产企业客户付款放缓，并且整体设计市场的非现金回款比例在报告期内呈现上升趋势；（2）企业本身快速增长因素。公司报告期内业务规模扩张，2020 至 2021 年度人数迅速增加，而经营回款滞后于资金成本支出（如人员薪酬、日常经营过程中支付设计服务费用以及模型图文制作的费用、分子公司扩张前期筹备），因此产能尚未充分释放并体现在现金流量净额。

（1）公司报告期各期净利润与经营净现金流的差异调节情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
净利润	7,121.70	8,628.19	8,843.60
加：资产减值准备	3,413.31	2,864.13	1,116.72
信用减值损失	3,577.28	3,684.88	1,703.18

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	873.73	827.63	530.87
使用权资产折旧	2,696.92	2,637.31	-
无形资产摊销	132.72	134.80	134.55
长期待摊费用摊销	2,943.44	2,466.78	1,271.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	1,654.16	424.75	6.06
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.32	-	12.78
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-18.67	-5.93
财务费用（收益以“-”号填列）	582.13	675.14	92.33
投资损失（收益以“-”号填列）	-60.91	89.33	5.38
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-714.63	-1,008.07	-697.21
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-91.06	84.71	29.86
存货的减少（增加以“-”号填列）	236.06	-1,002.92	-644.07
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-14,460.42	-38,026.92	-24,848.33
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,314.43	1,868.71	10,442.77
其他	20.14	11.98	591.14
经营活动产生的现金流量净额	3,545.80	-15,658.23	-1,414.47

(2) 当期影响金额 1,000.00 万元以上项目变动的的原因分析

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
资产减值准备	3,413.31	2,864.13	1,116.72
信用减值损失	3,577.28	3,684.88	1,703.18
使用权资产折旧	2,696.92	2,637.31	-
长期待摊费用摊销	2,943.44	2,466.78	1,271.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-14,460.42	-38,026.92	-24,848.33
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,314.43	1,868.71	10,442.77
其他	20.14	11.98	591.14

1) 资产减值准备

2020 至 2022 年度，资产减值准备增加主要系公司执行新收入准则，合同资产的减值准备通过资产减值准备科目核算，且随着公司经营业务规模的增加合同资产的期末结存余额增加、长账龄款项增加，对应的减值准备金额增加所致。

2) 信用减值损失

2019 年公司执行新金融工具准则，导致新增了信用减值损失科目；2020 年、2021 年及 2022 年，信用减值损失增加主要系随着公司经营业务规模的增加往来款项的期末结存余额增加、长账龄款项增加，对应的减值准备金额增加所致。

### 3) 使用权资产折旧

使用权资产折旧系公司所租赁房屋在新租赁准则实施后形成的较大规模房屋使用权，对应各期形成折旧规模所致。

### 4) 长期待摊费用摊销

2020 年长期待摊费用摊销增加，主要系公司新租赁的办公室装修完毕并投入使用所致；2021 年长期待摊费用摊销增加，主要系新增分子公司办公楼装修并投入使用所致。

### 5) 经营性应收项目的减少

经营性应收项目的减少增加主要系随着公司经营业务规模的增加应收账款、合同资产以及应收票据等应收设计费余额逐年增加所致。报告期内销售商品、接受劳务收到的现金与营业收入的比例分别为 73.73%、69.00% 及 71.36%，比例较为稳定，客户的回款情况较为稳定。

### 6) 经营性应付项目的增加

2020 至 2021 年度经营应付项目的增加主要系公司经营业务规模的增加带来预收、应付往来款科目以及应付职工薪酬的增加所致；2021 年度经营应付项目的减少主要系 2021 年末公司职工的绩效奖金已经发放，应付职工薪酬的余额减少所致。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量的具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
收回投资收到的现金	-	8,500.00	-
取得投资收益收到的现金	-	24.60	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,862.57	2,792.99	633.78

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	11.52		
收到其他与投资活动有关的现金	11.20	33.00	19.20
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>14,885.28</b>	<b>11,350.59</b>	<b>652.98</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,015.88	5,846.75	3,888.34
投资支付的现金	2,740.00	3,438.00	5,542.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	707.71	-
支付其他与投资活动有关的现金	400.22	1,885.17	722.32
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>6,156.10</b>	<b>11,877.63</b>	<b>10,152.65</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>8,729.18</b>	<b>-527.04</b>	<b>-9,499.68</b>

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-9,499.68 万元、-527.04 万元和 8,729.18 万元。2020 至 2021 年度，投资活动产生的现金流量净额均为负数，主要系公司购买固定资产和其他长期资产产生较大的现金支出。2020 年度，公司投资支付的现金为 5,542.00 万元，主要系购买成都银行理财产品 2,000.00 万元以及工商银行理财产品 3,500.00 万元。2021 年度，投资活动产生的现金流量净额为-527.04 万元，主要系公司购建固定资产、无形资产、其他长期资产和投资支付的现金冲抵了收回投资收到的现金。2022 年度，投资活动产生的现金流量净额转为正数，主要系公司积极处置部分因接受客户采用以房抵款形式支付设计费对应的房产后收到规模较大的现金所致。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量的具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
吸收投资收到的现金	69.00	-	16,262.45
取得借款收到的现金	7,600.00	14,000.00	1,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	337.37	967.16	1,096.29
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>8,006.37</b>	<b>14,967.16</b>	<b>18,358.74</b>
偿还债务支付的现金	15,000.00	5,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	295.15	212.75	5.98
支付其他与筹资活动有关的现金	5,395.22	2,681.14	276.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>20,690.38</b>	<b>7,893.89</b>	<b>281.98</b>

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
筹资活动产生的现金流量净额	-12,684.01	7,073.27	18,076.76

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 18,076.76 万元、7,073.27 万元和-12,684.01 万元。2019 年及 2020 年度筹资活动产生的现金流量净额为正，主要系公司进行了数次融资，吸收投资收到较大金额的现金所致；2021 年度筹资活动产生的现金流量净额为正，主要系取得银行借款资金所致；2022 年度筹资活动产生的现金流量净额下降较多，主要系偿还部分银行借款资金所致。

#### **（七）重大资本性支出及资金需求量**

截至报告期末，公司可预见的重大资本性支出为本次发行募集资金计划投资的项目，项目投资总额 82,356.64 万元，该等投资均与主营业务密切相关，不存在跨行业投资的情形，相关项目支出的决议已经公司董事会、股东大会审议通过，募集资金投向项目的具体情况请参见本招股说明书“第七节募集资金运用与未来发展规划”的相关内容。

本次发行募集资金到位前，公司可根据各项目的实际进度，以自有资金支付项目所需款项；本次发行募集资金到位后，公司将严格按照有关的制度使用募集资金，募集资金可用于置换前期投入募集资金投资项目的自有资金以及支付项目剩余款项。

### **十四、报告期内重大投资或资本性支出等事项的基本情况**

#### **（一）重大投资**

报告期内发行人无重大投资事项。

#### **（二）重大资本性支出**

报告期内，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 3,888.34 万元、5,846.75 万元及 3,015.88 万元。公司发生的资本性支出主要为购置了办公设备、办公软件使用权、对租赁物业进行了装修。

#### **（三）报告期内重大资产业务重组或股权收购合并等事项**

报告期内，公司未进行重大资产重组或股权收购合并等事项。



## 十五、或有事项、期后事项及其他重要事项

### （一）资产负债表日后事项

截至本招股说明书签署日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

### （二）重要承诺事项

#### 1、承租人已承诺但尚未开始的租赁及财务影响

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司作为承租人已承诺但尚未开始的租赁的未来潜在现金流出情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末
未折现租赁付款额：	
资产负债表日后第 1 年	2,713.84
资产负债表日后第 2 年	1,108.60
资产负债表日后第 3 年	639.50
以后年度	119.54
合计	4,581.47

#### 2、已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

（1）2019 年 1 月，本公司与冀朝强、夏小东共同出资设立汇智创睿，注册资本为人民币 500.00 万元，其中本公司认缴出资人民币 300.00 万元，占其注册资本的 60%。截止 2022 年 12 月 31 日上述认缴出资尚未到达付款期限，尚未支付。

（2）2019 年 11 月，本公司与张维恭共同出资设立新奇点，注册资本为人民币 500.00 万元，其中本公司认缴出资人民币 305.00 万元，占其注册资本的 61%。截止 2022 年 12 月 31 日上述认缴出资尚未到达付款期限，尚未支付。

（3）2019 年 12 月，本公司与何连森共同出资设立洲宇(天津)建筑科技公司，注册资本为人民币 300.00 万元，其中本公司认缴出资人民币 195.00 万元，占其注册资本的 65%。截止 2022 年 12 月 31 日上述认缴出资尚未到达付款期限，尚未支付。

（4）2020 年 6 月，本公司与四川三秋兮文化旅游发展有限公司共同出资设

立三秋文旅，注册资本为人民币 300.00 万元，其中本公司认缴出资人民币 165.00 万元，占其注册资本的 55%。截止 2022 年 12 月 31 日上述认缴出资尚未到达付款期限，尚未支付。

（5）2020 年 10 月，本公司与张明、黄泽杨、杨莉鹃、夏在希、李彦宾共同出资创立上海仲赋规划建设有限公司，注册资本为人民币 300.00 万元，其中本公司认缴出资人民币 63.00 万元，占其注册资本的 21.00%。截至 2022 年 12 月 31 日上述认缴出资尚未达到付款期限，尚未支付。

（6）2021 年 1 月，本公司与张明、夏在希共同出资创立杭州荣川智能科技有限公司，注册资本为人民币 200.00 万元，其中本公司认缴出资 67.00 万元人民币，占其注册资本的 33.50%。截至 2022 年 12 月 31 日上述认缴出资尚未到达付款期限，尚未支付。

（7）2021 年 12 月，公司独资设立全资子公司烁极科技，注册资本为人民币 100.00 万元，全部由公司认缴出资。截至 2022 年 12 月 31 日上述认缴出资尚未到达付款期限，尚未支付。

（8）2021 年 12 月，公司独资设立全资子公司渝新信息，注册资本为人民币 100.00 万元，全部由公司认缴出资。截至 2022 年 12 月 31 日上述认缴出资尚未到达付款期限，尚未支付。

（9）2021 年 12 月，公司与吴佳梅共同出资设立洲宇乡创，注册资本为人民币 100.00 万元，其中公司认缴出资人民币 55.00 万元，占其注册资本的 55%。截至 2022 年 12 月 31 日本公司已缴纳 20.00 万元，剩余的 35.00 万元尚未支付。

（10）2022 年 4 月，本公司与曾伟共同出资设立上海奥麦斯建筑设计有限公司，注册资本为人民币 200.00 万元，其中本公司认缴出资 120.00 万元人民币，占其注册资本的 60.00%。截至 2022 年 12 月 31 日上述认缴出资尚未到达付款期限，尚未支付。

（11）2022 年 5 月，本公司与上海启思空间设计工程有限公司共同出资设立上海洲宇启思空间设计工程有限公司，注册资本为人民币 100.00 万元，其中本公司认缴出资 51.00 万元人民币，占其注册资本的 51.00%。截至 2022 年 12 月 31 日上述认缴出资尚未到达付款期限，尚未支付。

（12）2022年5月，本公司与高中雪共同出资设立四川卓嘉匠建筑设计有限公司，注册资本为人民币200.00万元，其中本公司认缴出资98.00万元人民币，占其注册资本的49.00%。截至2022年12月31日上述认缴出资尚未到达付款期限，尚未支付。

（13）2022年5月，子公司怡享家居与四川艾美居家居用品有限公司共同出资设立四川悦洋居装饰设计有限公司，注册资本为人民币100.00万元，其中怡享家居认缴出资85.00万元人民币，占其注册资本的85.00%。截至2022年12月31日上述认缴出资尚未到达付款期限，尚未支付。

（14）2022年5月，子公司宽集设计与任凤妮共同出资设立宽集室内设计(重庆)有限公司，注册资本为人民币100.00万元，其中宽集设计认缴出资60.00万元人民币，占其注册资本的60.00%。截至2022年12月31日，公司已实际缴纳30.00万元，尚有20.00万元未支付。

（15）2022年6月，本公司与成都凡西家居有限公司、杨皓和廖建共同出资设立四川洲宇凡西家居装饰设计有限公司，注册资本为人民币100.00万元，其中本公司认缴出资51.00万元人民币，占其注册资本的51.00%。截至2022年12月31日上述认缴出资尚未到达付款期限，尚未支付。

### 3、已开具的尚未到期的保函情况

截至本招股说明书签署日，本公司已开具的尚未到期的保函情况如下：

单位：万元

保函开具单位	保函类型	保函开具时间	保函到期时间	保函金额	担保项目
中国工商银行股份有限公司成都滨江支行	履约保函	2021/4/9	2023/3/5	70.00	四川师大站静桉北 TOD 综合开发项目施工图设计标段
中国光大银行股份有限公司成都分行	履约保函	2021/9/26	2023/12/31	10.00	绿地施工图设计框架协议履约保函
中国光大银行股份有限公司成都分行	履约保函	2022/3/1	2027/8/7	93.50	成都市环城生态区新增配套设施建设项目设计五标段"
中国工商银行股份有限公司成都滨江支行	履约保函	2022/7/1	2024/10/1	200.00	成都轨道城投集团 2022-2023 年度 TOD 综合开发项目设计施工图设计招标标段
招商银行股份有限公司成都分行	履约保函	2022/7/29	2023/7/4	9.85	北湖未来公园社区展示中心项目设计项目

保函开具单位	保函类型	保函开具时间	保函到期时间	保函金额	担保项目
中国光大银行股份有限公司成都分行	履约保函	2022/8/18	2025/12/31	55.94	罗湖区城建集团“工改保”项目设计总包
中国光大银行股份有限公司成都分行	履约保函	2022/9/29	2025/3/28	93.20	空港兴城东升街道 48 亩项目勘察设计/标段
中国光大银行股份有限公司成都分行	履约保函	2022/10/9	2023/8/31	129.10	龙井村安置房项目勘察设计/标段
中国光大银行股份有限公司成都分行	履约保函	2022/10/19	2025/12/25	90.90	国投-馨悦园（一期）、国投-馨悦园（二期）
中国光大银行股份有限公司成都分行	履约保函	2022/10/19	2023/5/31	62.13	天府先进智造产业基地项目一期项目设计/标段
中国光大银行股份有限公司成都分行	履约保函	2022/11/14	2023/2/15	62.32	交子云筑保障性租赁住房项目设计/标段
中国光大银行股份有限公司成都分行	履约保函	2022/12/28	2023/6/30	82.78	龙泉驿东安湖 36 亩开发项目勘察设计/标段
合计	-	-	-	959.73	-

#### 4、其他重大财务承诺事项

截至本招股说明书签署日，本公司无其他其他重大财务承诺事项。

#### （三）或有事项

截至本招股说明书签署日，本公司无大额或有事项。

#### （四）其他重要事项

截至本招股说明书签署日，本公司不存在需要披露的其他重要事项。

## 十六、盈利预测报告

公司未编制盈利预测报告。

## 十七、财务报告审计截止日后的主要财务信息和经营状况

财务报告审计截止日至本招股说明书签署日之间，公司经营情况良好。公司所处行业未发生重大变化，公司的主要业务模式、主要客户及供应商、税收政策等均未发生重大变化，公司的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员未发生重大变更，公司未发生其他可能影响投资者判断的重大事项。

## 第七节 募集资金运用与未来发展规划

### 一、本次募集资金运用方案

#### （一）募集资金总额及使用计划

公司本次发行所募集资金在扣除发行费用后拟投入以下项目：

序号	项目名称	投资金额 (万元)	使用募集资金 投入金额 (万元)	项目备案批文号
1	设计服务网络 建设项目	29,642.79	29,600.00	川投资备【2102-510106-04-01-652544】 FGQB-0024 号
2	复杂公建研发 及产业化	7,717.44	7,700.00	上海代码： 310151MA1K231B220211D3101001 国家代码：2102-310151-04-03-360187
3	BIM 设计研发 及产业化	6,806.75	6,800.00	川投资备【2103-510164-04-01-586696】 FGQB-0049 号
4	TOD 及设计总 承包业务开展 项目	5,569.12	5,500.00	川投资备【2103-510164-04-01-783291】 FGQB-0048 号
5	设计全产业链 建设项目	10,335.44	10,300.00	川投资备【2103-510164-04-01-524325】 FGQB-0047 号
6	洲宇设计研究 院建设项目	7,830.43	7,800.00	川投资备【2103-510164-04-01-652621】 FGQB-0045 号
7	企业管理体系 化平台建设项 目	6,454.67	6,400.00	川投资备【2103-510164-04-01-879769】 FGQB-0050 号
8	补充流动资金 项目	8,000.00	8,000.00	-
合计		<b>82,356.64</b>	<b>82,100.00</b>	-

由于募集资金到位时间存在不确定性，为加快项目建设，抓住市场发展机遇，在本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后按照相关法规规定的程序予以置换。

若本次发行实际募集资金净额低于拟投入募集资金额，公司将通过自筹资金解决。

#### （二）募集资金使用管理制度

公司第一届董事会第七次会议和 2021 年第二次临时股东大会审议通过了《关于制定〈洲宇设计集团股份有限公司募集资金管理办法（草案）〉的议案》。

公司将根据《募集资金管理办法》的规定在本次募集资金到账后对募集资金

进行专户存储和管理。

### **（三）募集资金投资项目对发行人主营业务发展的贡献、未来经营战略的影响**

公司的募集资金投资项目的实施后，公司业务类型将得以丰富，产业链布局将进一步完善，运行效率将得到改善，资金实力将得到增强，财务结构将不断优化，有利于进一步夯实公司综合竞争实力，巩固行业领先地位，实现公司业务经营规模的进一步扩大，符合公司经营战略发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。

### **（四）募集资金投资项目的确定依据**

本次募集资金投资项目系公司综合考虑公司发展战略、国家产业政策、行业发展情况、市场竞争情况、下游市场需求等因素综合确定，系对公司主营业务的进一步发展和深化，符合国家产业政策与公司发展战略要求，项目的实施将有助于增强公司的竞争力，保持市场领先地位，促进公司各项业务的快速发展。公司董事会对本次募集资金投资项目进行了可行性分析，募集资金投资项目的实施具有可行性。

### **（五）募集资金投资项目对公司同业竞争及独立性的影响**

本次募集资金投资项目实施前，公司与控股股东、实际控制人不存在同业竞争情形，具备独立经营能力，能够进行独立经营。本次募集资金将用于公司的主营业务，加强公司服务网路建设，提高公司技术研发实力，提升公司信息化建设水平，增强公司的市场竞争能力和运营效率，不会导致发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业产生同业竞争，亦不会对发行人的独立性产生不利影响。

## **二、募集资金投资项目基本情况**

具体详见招股说明书“第十二节附件”之“六、募集资金具体运用情况”。

### 三、发展战略规划

#### （一）公司发行当年及未来三年发展规划及拟采取的措施

##### 1、发行人未来发展规划及目标

洲宇集团是国内少数率先实现全国化布局、多产业延伸的综合性设计企业之一，拥有年轻化、专业化、高素质的设计师团队，为城市发展提供全方位的设计服务。公司以“模块化、标准化、数字化、信息化”为生产原则，通过模块化标准化的协同生产体系进行生产，并依托数字化信息化平台进行全过程质量控制，为客户提供涵盖通用建筑设计、BIM 设计及产业化、综合设计咨询、智慧生活等服务或产品。未来，公司将继续深耕建筑设计产业，积极探索新业态、新模式、新理念、新领域，研发并应用新型技术，同时积极延伸产业链布局，为客户提供高价值的产品与服务，成为具有影响力的大型上市建筑设计企业。

##### 2、发行人确保实现发展规划采用的方法及措施

围绕公司发展规划和发展目标，公司拟以募集资金投资项目的顺利实施为有效手段增强业务成长性、增进自主创新能力、提升核心竞争优势，公司制定了如下发展计划：

###### （1）全国网络化布局建设计划

城市群经济圈是支撑中国经济高质量发展的主要平台，公司总部位于成渝城市群经济圈中心城市，服务区域覆盖全国大部分省份，分子公司及业务区域基本实现了围绕中国五大核心城市群建设规划的全国化网络布局。公司在上海、深圳、重庆、昆明、沈阳、郑州、武汉等 27 个城市设有分子公司。未来三年公司将在广州、杭州、合肥、南昌、太原、新疆、青岛、兰州、长春等 9 个城市新建或扩建设计服务网络，形成更加全面的全国设计服务网络布局，加强对国内建筑设计市场的覆盖程度与属地化的团队建设，保证公司的可持续发展，在保证现有网点区域竞争优势地位的同时，加强尚未充分开发的市场，在更好的服务客户及提升品牌影响力基础上，扩大公司业务覆盖区域。

###### （2）模块化标准化的协同生产体系建设计划

公司已初步建立模块化、标准化、数字化、信息化的生产体系，将业务生产

流程分解成若干个标准化模块，依托数字化信息化平台进行生产及全过程质量把控，能够尽可能满足客户高效与高质的产品要求。公司已自主研发了业务管理平台、质量管理平台等线上协同平台，除了公司自主研发的信息化软件，公司还积极应用各类专业软件支撑设计业务开展。未来公司将不断在业务开展过程中对模块化标准化生产体系进行优化，并持续建设设计协同平台、私有云平台、项目管理系统、知识管理系统、质量管理系统等数字化信息化系统，保证快速扩张过程中的产品质量。

### （3）智慧生活产品发展计划

随着互联网、人工智能等智能化数字新技术的快速发展，智能化系统逐渐成为智慧生活的重要建设内容。目前公司已推出“CloudHome 智慧云家”产品，实现家庭管理、社区管理、在线健身、智慧购物等生活功能。未来公司将持续关注智慧生活与建筑设计的结合点，逐步引进及培养智慧生活领域的相关人才，发力拓展智慧生活领域的市场需求，增强公司综合竞争力及可持续发展能力。

### （4）深化研发体系及人才发展体系建设

公司坚持以创意设计为核心，继续加大设计软硬件设备投入和优秀设计服务人才的引进，对 BIM 产业、智慧生活、绿色建筑、海绵城市、装配式建筑等新型技术加强研发与应用，更好地满足客户在规划、设计、建设及后期运维等各阶段对设计服务的综合需求。公司通过内部培养和外部引进相结合的方式，同时建设洲宇设计研究院为本公司提供设计专业人才储备力量，建立起与公司业务发展速度相匹配的建筑设计服务所需的人才及技术储备，健全跨区域经营、服务所需的组织结构、管理制度，为业务快速发展打下坚实的人力资源基础。

## （二）发展规划和目标所依据的假设条件和面临的主要困难

### 1、发展规划和目标所依据的基本假设

（1）国家经济、政治、法律和社会环境处于正常状态，没有对公司发展将会产生重大不利影响的不可抗力发生；

（2）本次发行能如期完成，募集资金能及时足额到位，募集资金投资项目可顺利实施并取得预期效益；



（3）国家对建筑设计行业现有各项政策没有重大不利变化，相关政策得到贯彻执行；

（4）发行人所在行业和领域的市场处于正常发展状态，没有出现重大不利变化；

（5）公司不存在重大经营决策失误以致严重影响公司正常经营，公司管理层及核心技术人员不发生重大不利变动；

（6）公司与主要客户之间的合作关系继续保持稳定。

## 2、面临的主要困难及应对措施

### （1）资金问题

国内重点区域和国际市场的拓展、复合型优秀专业人才的引进、品牌影响力的塑造、信息化平台的系统化建设等一系列业务和管理计划的开展，均需要较多的前期资金铺底，依靠企业自有资金和间接融资渠道，无法满足业务快速发展需求。因此，资金不足且融资渠道有限，是现阶段阻碍公司实施上述计划的主要困难之一。本次募集资金到位前，由于融资渠道有限，公司业务发展所需资金主要通过利润积累解决，如果维持企业持续发展的资金来源得不到充分保障，将会影响公司顺利实现上述发展计划。本次募集资金到位后，公司将合理统筹相关资金，切实提高其使用效率，以求顺利实现上述发展计划。

### （2）复合型专业人才需求

公司所处的建筑设计行业，具有智力密集和技术密集的特征，行业内企业间的市场竞争，归根到底反映在对复合型优秀专业人才的争夺上。如何引进、吸纳、整合和培养各类优秀专业人才，实现团队的全面提升，是公司发展的重中之重。随着公司的快速发展，对于包括 BIM 技术、智慧生活等领域的复合型专业人才需求日益增加；此外，为工程建设全周期和设计全过程提供指导和服务的建筑师负责制管理模式，更是需要大量的复合型专业人才作为其实施基础。因此，人才的储备、团队的新老磨合、知识结构的更新等问题日益突出，需要公司妥善应对。

### （3）管理挑战

未来几年，随着公司业务发展规划的实施，具有业务辐射和深度服务功能的

区域性分支机构将逐步壮大。这一规模变化将对公司管理提出更高的要求，在快速的市场拓展中继续保持内部控制的有效、高效和可执行性，同时又依据变化适当且不断地调整管理策略和具体措施，并保持运营机制上的活力，是整体经营管理将面临的新挑战，需要公司不断总结经验，审慎策应。

## 第八节 公司治理与独立性

### 一、发行人内部控制制度情况

#### （一）公司董事会对内部控制的自我评价意见

公司董事会对公司截至 2022 年 12 月 31 日与财务报告相关的内部控制的有效性进行了自我评价：

公司建立了较为完善的法人治理结构，现有内部控制体系较为健全，符合国家有关法律法规规定，在公司经营管理各个环节以及关联交易、对外担保、重大投资、信息披露等方面发挥了较好的管理控制作用，能够对公司各项业务的健康运行及经营风险的控制提供保证，因此，公司的内部控制是有效的。

由于内部控制有其固有的局限性，随着内部控制环境的变化以及公司发展的需要，内部控制的有效性可能随之改变，为此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，并使其得到有效执行，为财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营目标的实现提供合理保证。

#### （二）注册会计师对公司内部控制的审核意见

中汇会计师已出具“中汇会鉴[2023]8211 号”《内部控制的鉴证报告》，对公司截至 2022 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制有效性进行了鉴证。其鉴证结论为：洲宇集团按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2022 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

### 二、发行人报告期内违法违规情况

发行人已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事和董事会秘书等相关法人治理制度。最近三年，发行人按照相关法律法规及《公司章程》的规定开展经营活动，不存在重大违法违规行为。

报告期内，发行人存在以下违法违规行为：

1、根据发行人济南分公司税务管辖单位国家税务总局济南高新技术产业开发区税务局于 2021 年 1 月 29 日出具的《涉税信息查询结果告知书》，发行人济南分公司存在两项违规情况，违法事实 1 为“2020 年 1 月 16 日发起一条所属期

2019-01-01 至 2019-12-31 的未按规定期限办理纳税申报”，违法事实 2 为“2020 年 5 月 27 日发起一条所属期 2020-01-01 至 2020-03-31 责令限期缴纳税款”，截至 2021 年 1 月 29 日，以上两条违法违规情况已处理完毕。

国家税务总局济南高新技术产业开发区税务局税源管理四处就对发行人济南分公司处罚事宜出具了相应的证明文件，证明：“本单位未向该公司专门出具处罚决定书或其他任何形式的处罚/责令整改通知，洲宇设计集团股份有限公司济南分公司已将以上两项违规情况处理完毕。上述违规情形未造成严重后果，情节显著轻微，不构成重大违法违规行为，后续不会被本单位追加行政处罚。”同时根据国家税务总局济南高新技术产业开发区税务局分别于 2021 年 8 月 4 日、2022 年 1 月 17 日、2022 年 7 月 5 日及 2023 年 1 月 31 日分别出具的《涉税信息查询结果告知书》证明，最近三年内，洲宇集团济南分公司无违法违规信息。

根据《国家税务总局关于发布〈税务行政处罚裁量权行使规则〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 78 号）第四条“税务行政处罚的种类包括：（一）罚款；（二）没收违法所得、没收非法财物；（三）停止出口退税权；（四）法律、法规和规章规定的其他行政处罚”及《中华人民共和国税收征收管理法（2015 修正）》第六十二条“纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的，或者扣缴义务人未按照规定的期限向税务机关报送代扣代缴、代收代缴税款报告表和有关资料的，由税务机关责令限期改正，可以处二千元以下的罚款；情节严重的，可以处二千元以上一万元以下的罚款”相关规定，鉴于发行人并未因上述税务违规行为而被处以罚款或处罚金额较小，发行人的违法情形未造成严重后果，情节较轻，故不构成重大违法行为。

2、2021 年 12 月 16 日，宁波怡享因违反《中华人民共和国广告法》规定，发布虚假广告行为被昆明市西山区市场监督管理局责令停止并改正违法行为同时罚款 26,569.32 元，宁波怡享已足额缴纳罚款并改正违法行为。西山区市场监督管理局已出具《情况说明》，证明怡享家居已完成整改并缴清罚款，且上述行为不构成重大违法违规行为。

根据《中华人民共和国广告法》第五十五条的规定，“违反本法规定，发布虚假广告的，由市场监督管理部门责令停止发布广告，责令广告主在相应范围内消除影响，处广告费用三倍以上五倍以下的罚款，广告费用无法计算或者明显偏

低的，处二十万元以上一百万元以下的罚款；两年内有三次以上违法行为或者有其他严重情节的，处广告费用五倍以上十倍以下的罚款，广告费用无法计算或者明显偏低的，处一百万元以上二百万元以下的罚款，可以吊销营业执照，并由广告审查机关撤销广告审查批准文件、一年内不受理其广告审查申请。”发行人的违法行为较轻，处罚机关的处罚金额属于法定处罚金额中的最低标准，相关处罚依据及处罚决定均未认定上述违法行为存在情节严重的情形。

3、2021年12月27日，发行人因未按照消防技术标准强制性要求对融创景通臻阅府项目10号楼其他重要设备室和2号供配电房未设自动灭火器系统进行消防设计被博罗县城乡管理和综合执法局认定为一般违法行为，罚款10,000.00元。发行人已足额缴纳罚款并改正违法行为。博罗县城乡管理和综合执法局已出具《情况说明》，证明发行人已完成整改并缴清罚款，且上述行为不构成重大违法违规行为。

根据《中华人民共和国消防法》第五十九条的规定，“违反本法规定，有下列行为之一的，由住房和城乡建设主管部门责令改正或者停止施工，并处一万元以上十万元以下罚款：（一）建设单位要求建筑设计单位或者建筑施工企业降低消防技术标准设计、施工的；（二）建筑设计单位不按照消防技术标准强制性要求进行消防设计的；（三）建筑施工企业不按照消防设计文件和消防技术标准施工，降低消防施工质量的；（四）工程监理单位与建设单位或者建筑施工企业串通，弄虚作假，降低消防施工质量的。”发行人的违法行为较轻，处罚机关的处罚金额属于法定处罚金额中的最低标准，同时处罚机关亦认定发行人的违法行为属于一般违法行为。

因此，发行人上述行为不构成重大违法违规行为。

### **三、报告期内实际控制人及其关联方占用公司资金和接受公司担保的情况**

报告期内，发行人不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业存在资金往来情形，不存在资金被股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情形。报告期内，发行人不存在为股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

## 四、独立经营情况

公司按照《公司法》和《公司章程》的有关规定规范运作，建立健全了法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

### （一）资产独立情况

公司合法拥有与其生产经营有关的不动产、注册商标、专利及著作权的所有权或使用权，具有独立的业务运作系统。公司不存在资产被实际控制人占用的情形，也不存在公司股东利用公司资产为个人债务提供担保的情形。公司也不存在资金被实际控制人以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的而损害公司利益的情形。公司资产完整。

### （二）人员独立情况

公司董事、监事以及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序选举或聘任产生。公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员均未在发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，且均未在发行人的控股股东、实际控制人控制的其他企业中领薪，发行人的财务人员也未在发行人控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。公司人员独立。

### （三）财务独立情况

公司建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度；公司独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，公司财务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司财务独立。

### （四）机构独立情况

公司已建立股东大会、董事会、监事会等公司治理结构，并制定了相应的议事规则。公司建立了健全的内部经营管理机构，各机构和各职能部门能够独立履行职责，不存在与公司实际控制人及其控制的其他企业机构混同的情形。公司机

构独立。

### **（五）业务独立情况**

公司具有独立的经营业务体系，独立签署各项与其经营有关的合同，独立开展经营活动，公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在对发行人构成重大不利影响的同业竞争，以及严重影响独立性或者显失公平的关联交易。公司业务独立。

### **（六）发行人主营业务、控制权、管理团队和董事、高级管理人员的变动**

公司最近三年内主营业务未发生变更，控制权、管理团队稳定，最近三年内主营业务和董事、高级管理人员均没有发生重大不利变化；发行人的股份权属清晰，不存在导致控制权可能变更的重大权属纠纷，最近三年实际控制人没有发生变更。

### **（七）影响持续经营的重大事项**

公司主要资产、核心技术及商标不存在重大权属纠纷，不存在重大偿债风险，不存在重大担保、诉讼、仲裁等或有事项；经营环境良好，不存在已经或将要发生重大变化而对持续经营产生重大影响的事项。

公司资产完整，业务、人员、财务、机构独立，不存在重大不利变化、重大权属纠纷以及影响持续经营的事项，已达到监管机构对公司独立性的基本要求，公司披露的公司独立性内容真实、准确、完整。

## **五、同业竞争情况**

### **（一）发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争**

发行人控股股东、实际控制人除控制发行人的持股平台外，不存在控制其他具有实际经营的企业，发行人控股股东、实际控制人及其控制的其他企业均未从事与发行人业务相同或相似的业务，该企业的基本情况详见本招股说明书之“第四节发行人基本情况”之“七、发起人、持有发行人 5%以上股份的主要股东、控股股东及实际控制人及其他股东的基本情况”之“（四）控股股东、实际控制人控制的其他企业情况”；发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在对发行人构成重大不利影响的同业竞争。

## （二）避免同业竞争承诺

公司控股股东及实际控制人向公司出具了关于避免同业竞争的承诺，具体内容参见本招股说明书“第十二节附件”之“四、与投资者保护相关的承诺”之“（七）关于避免同业竞争的承诺”。

## 六、关联交易情况

### （一）关联方和关联关系

根据《上市规则》、《企业会计准则》和《公司法》等相关法律法规的规定，发行人的关联方和关联关系如下：

#### 1、控股股东、实际控制人

截至本招股说明书签署日，发行人控股股东为洲宇鸿图，实际控制人为蒋洪、柴玲和高松：

序号	关联方	关联关系
1	洲宇鸿图	公司控股股东
2	蒋洪	公司实际控制人之一、董事长、总经理、法定代表人
3	柴玲	公司实际控制人之一、副董事长
4	高松	公司实际控制人之一、董事、副总经理

#### 2、持有公司5%以上股份的其他股东

截至本招股说明书签署日，除控股股东和实际控制人外，持有发行人5%以上股份的股东为洲宇共向、洲宇集智、洲宇聚才。

序号	关联方	关联关系
1	洲宇共向	5%以上股份的股东
2	洲宇集智	5%以上股份的股东
3	洲宇聚才	5%以上股份的股东

#### 3、控股股东和实际控制人控制的其他企业

截至本招股说明书签署日，除发行人及其控股子公司、发行人股东外，发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业如下：

序号	关联方	关联关系
1	洲宇久远	蒋洪担任执行事务合伙人，洲宇久远持有发行人控股股东洲宇鸿图



序号	关联方	关联关系
		97.50%股权
2	洲宇汇垠	蒋洪担任执行事务合伙人，洲宇汇垠持有发行人 5%以上股份的股东洲宇共向 11.1365%份额

#### 4、发行人控股和参股的公司

截至本招股说明书签署日，发行人共有 4 家全资子公司、15 家控股子公司和 5 家控股孙公司：

序号	公司名称	发行人持股比例
1	深圳洲宇	发行人持股 100%的全资子公司
2	上海恒宇	发行人持股100%的全资子公司
3	渝新信息	发行人持股100%的全资子公司
4	烁极科技	发行人持股100%的全资子公司
5	洲宇文化	发行人持股75%的控股子公司
6	宽集设计	发行人持股90%的控股子公司
7	洲宇幕墙	发行人持股95%的控股子公司
8	铂珂设计	发行人持股67.65%的控股子公司
9	天津洲宇	发行人持股65%的控股子公司
10	新奇点	发行人持股61%的控股子公司
11	汇智创睿	发行人持股60%的控股子公司
12	奥麦斯	发行人持股60%的控股子公司
13	易兰居	发行人持股57%的控股子公司
14	三秋文旅	发行人持股55%的控股子公司
15	洲宇乡创	发行人持股55%的控股子公司
16	怡享家居	发行人持股86.62%的控股子公司
17	奥米齐	发行人持股51%的控股子公司
18	洲宇启思	发行人持股51%的控股子公司
19	凡西家居	发行人持股51%的控股子公司
20	重庆宽集	宽集设计持股60%的控股孙公司
21	悦洋居	怡享家居持股51%的控股孙公司
22	南充怡享	怡享家居持股100%的控股孙公司
23	长沙怡享	怡享家居持股100%的控股孙公司
24	泸州怡享	怡享家居持股100%的控股孙公司

发行人控股和参股的具体情况参见本招股说明书“第四节 发行人基

本情况”之“六、发行人控股子公司、参股公司及分公司情况”。

### 5、发行人董事、监事、高级管理人员

截至本招股说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员的情况参见本招股说明书之“第四节发行人基本情况”之“九、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员的的基本情况”。

### 6、发行人控股股东的董事、监事、高级管理人员

截至本招股说明书签署日，蒋洪为发行人控股股东的执行董事，柴玲为发行人控股股东的经理，刘洋兵为发行人控股股东监事，其基本情况参见本招股说明书之“第四节发行人基本情况”之“九、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员的的基本情况”。

### 7、发行人持股 5%以上的自然人股东、董事、监事、高级管理人员、发行人控股股东董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员

截至本招股说明书签署日，发行人实际控制人、持股 5%以上的自然人股东、发行人及其控股股东的董事、监事、高级管理人员之关系密切的家庭成员亦均为发行人的关联自然人。

### 8、发行人关联自然人担任董事、高级管理人员、控制、共同控制或能够施加重大影响的其他企业

截至本招股说明书签署日，发行人关联自然人担任董事（独立董事除外）、高级管理人员、控制、共同控制或能够施加重大影响的其他企业（发行人及其控股子公司，控股股东、实际控制人控制的其他企业除外）如下：

序号	公司名称	关联关系
1	高新区永高图文设计工作室	实际控制人蒋洪的弟弟蒋光明及其配偶实际控制的工作室
2	成都新铭福图文广告有限公司	实际控制人蒋洪的弟弟蒋光明配偶持股 100%并担任执行董事兼总经理，蒋光明担任监事
3	高新区锋瑞图文工作室	实际控制人蒋洪的弟弟蒋光明及其配偶实际控制的工作室
4	杭州卓略私募基金管理有限公司	独立董事孙晓鸣持股 99%，并担任执行董事、总经理
5	杭州卓略曜鑫投资合伙企业（有限合伙）	独立董事孙晓鸣通过杭州卓略私募基金管理有限公司控制的企业

序号	公司名称	关联关系
6	杭州卓略曜森投资合伙企业（有限合伙）	独立董事孙晓鸣通过杭州卓略私募基金管理有限公司控制的企业
7	杭州唯秀娱乐管理有限公司	独立董事孙晓鸣通过杭州卓略私募基金管理有限公司、杭州卓略曜森投资合伙企业（有限合伙）控制的企业
8	杭州联创投资管理有限公司	独立董事孙晓鸣担任副总裁
9	上海永茂泰汽车科技股份有限公司	独立董事孙晓鸣担任董事
10	重庆尚书科技有限公司	独立董事李涛持股 70%
11	成都隆亿源投资有限公司	重庆尚书科技有限公司持股 70%
12	鹤壁弘毅教育咨询有限公司	独立董事李涛担任董事
13	四川托普教育股份有限公司	独立董事李涛担任董事
14	珠海世纪鼎利科技股份有限公司	独立董事李涛担任董事长
15	希望教育集团有限公司	独立董事李涛担任执行董事
16	内蒙古普瑞晨教育科技有限公司	独立董事李涛担任董事长
17	杭州财滚滚股权投资合伙企业（有限合伙）	独立董事孙晓鸥出资占比 50%、并担任执行事务合伙人
18	米拓智越（淄博）股权投资合伙企业（有限合伙）	独立董事孙晓鸣持股 99%的杭州卓略资产管理有限公司担任普通合伙人的企业

## 9、发行人报告期内曾经的关联方

### （1）发行人报告期内已注销的子公司/孙公司

序号	企业名称	原关联关系	经营状态
1	OMG Architecture (Seattle) Inc.	发行人控股子公司奥米齐曾持股 100% 的独资子公司，于 2021 年 9 月注销	注销

### （2）发行人报告期内已注销的其他关联方

序号	原关联方名称	原关联关系	经营状态
1	成都恒宇华洲建筑设计有限公司	实际控制人蒋洪、柴玲曾经控制的企业，于 2019 年 4 月注销	注销
2	昆明质越建筑工程设计有限公司	实际控制人蒋洪、柴玲曾经控制的企业、蒋洪曾经担任执行董事兼总经理，于 2019 年 3 月注销	注销
3	上海骛梵智能科技有限公司	实际控制人蒋洪曾经控制的企业，于 2019 年 1 月注销	注销
4	成都汉王科技有限公司	独立董事李涛曾经担任董事长、总经理，于 2019 年 8 月注销	注销
5	四川贷信投资管理有限公司	独立董事李涛曾经担任经理，于 2019 年 7 月注销	注销
6	荣德（四川）生物工程有限公司	独立董事周友苏曾经担任董事，2019 年 11 月注销	注销

实际控制人注销其持股并能控制的公司原因系 2017 年实际控制人收购发

行人后，为了集中规模化经营及解决潜在同业竞争问题，实际控制人对原持股企业进行战略调整。

报告期内，上述公司均已根据战略调整，不再实际开展业务，上述公司与发行人不存在同业竞争的情形，亦不存在为发行人承担成本费用进行利益输送的情形，不存在参与为发行人围标、串标等情况。

### （3）除上述主体外其他报告期内曾经的关联方

序号	公司名称	关联关系
1	杭州天元宠物用品股份有限公司	独立董事孙晓鸣曾经担任董事，2019年6月，孙晓鸣不再担任董事
2	爱侣健康科技股份有限公司	独立董事孙晓鸣曾经担任董事，2020年7月，孙晓鸣不再担任董事
3	金堂金五月房地产开发有限公司	独立董事李涛曾经担任经理，2020年4月，李涛不再担任经理
4	四川仲赋	四川仲赋原为公司持股 51.29%的控股子公司，后因经营情况未及预期，公司决定将其持有的四川仲赋股份以 150 万元的价格转让给自然人李建飞，上述转让于 2022 年 10 月完成

## （二）发行人报告期内的主要关联交易事项

### 1、重大关联交易的判断标准及依据

判断关联交易是否构成重大关联交易时，参考公司《关联交易管理制度》规定的股东大会审议关联交易事项权限，将公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，或金额虽未达到上述标准但公司认为较为重要的相关事项，从而区分重大关联交易与一般关联交易。

### 2、重大关联交易情况

报告期内，公司无重大关联交易。

### 3、一般关联交易情况

报告期内，公司存在向关联方采购服务的情形，除此之外，公司还存在支付关键管理人员报酬的关联交易，具体情况如下：

#### （1）关联采购

报告期内，公司发生的经常性关联采购主要为向关联方采购模型图文制作服务及设计服务，具体情况如下：

## 1) 模型图文制作

发行人实际控制人之一蒋洪的弟弟蒋光明及其配偶控制了高新区永高图文设计工作室、高新区锋瑞图文工作室等，主要从事图文打印业务，报告期内，上述两家单位与公司发生了关联采购，具体金额及占比情况如下表：

单位：万元

交易年度	采购内容	金额	占主营业务成本的比例
2022 年	模型图文制作	182.78	0.47%
2021 年	模型图文制作	329.52	0.62%
2020 年	模型图文制作	245.00	0.56%

公司向上述关联方采购蓝图晒制、装订、打印、扫描等图文制作服务，上述服务是公司建筑设计业务所需的采购之一，日常需求量较大。2022 年度，由于各个省市逐步实施《关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发【2019】11 号）文件，在施工图数字化联合审查政策导向下甲方单位逐步扩大线上审评工作，从而减少了模型图文制作采购需求。

公司与上述公司发生关联交易的原因主要为：①上述关联方均地处成都，提供服务及送货及时；②关联方提供的图文制作服务能够满足公司出图质量的要求，符合标准。报告期内，公司关联采购的金额占公司主营业务成本的比例较低，公司向上述关联方的采购按照市场价格定价，与无关联第三方同类服务的采购单价无重大差异，符合公允性的要求。

## 2) 设计服务

翰景设计系公司的参股子公司，公司持有其 48.80% 的股权，主要从事专业设计服务。报告期内，公司与翰景设计发生了关联采购，具体金额及占比情况如下表：

单位：万元

交易年度	采购内容	金额	占主营业务成本的比例
2022 年	设计服务	136.30	0.35%
2021 年	设计服务	40.85	0.08%

2021 年和 2022 年，公司向翰景设计采购设计服务分别为 40.85 万元、136.30 万元，主要系向翰景设计采购景观概念规划、方案设计、深化设计服务等，翰景设计拥有工程设计风景园林工程专项乙级资质。

### 3) 工程服务

舍间装饰系公司的参股子公司，公司持有其 49.31%的股权，主要从事建筑装饰装修工程。报告期内，公司与舍间装饰发生了关联采购，具体金额及占比情况如下表：

单位：万元

交易年度	采购内容	金额	占主营业务成本的比例
2022年	工程服务	216.48	0.53%

2022年，公司控股子公司怡享家居向舍间装饰采购装饰装修工程服务 216.48 万元，主要系舍间装饰以包工包料的方式提供海豚湾项目 100 套（暂定）房屋的装饰装修工程服务，总合同金额为 600.00 万元（暂定），最终以实际结算金额为准，开工日期为 2021 年 7 月 1 日-2023 年 7 月 1 日。

#### (2) 关键管理人员薪酬

报告期内，公司经常性关联交易主要是支付关键管理人员薪酬，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	2022年度	2021年度	2020年度
薪酬合计	513.93	574.46	623.01

报告期内各期，公司向董事、监事、高级管理人员支付薪酬分别为 623.01 万元、574.46 万元和 513.93 万元，与营业收入变动趋势基本保持一致。

#### (3) 关联方资金拆借

##### 1) 关联方资金拆借的基本情况

报告期内，公司与关联方资金拆借的具体情况如下表所示：

单位：万元

资金借入方	资金借出方	拆借金额	拆出日期	归还日期	计息情况	原因及资金用途
何学成	发行人	100.00	2020/1/23	2020/6/22	短期拆借，未计息	用于购房
铂珂设计	发行人	2.00	2020/10/28	2020/12/25	短期拆借，未计息	用于日常经营活动支出
铂珂设计	发行人	3.70	2020/9/30-2020/12/24	2020/12/31	短期拆借，未计息	为借款方代垫薪酬款
四川仲赋	发行人	5.00	2020/10/22	2020/12/8	短期拆借，未计息	用于日常经营活动支出

资金借入方	资金借出方	拆借金额	拆出日期	归还日期	计息情况	原因及资金用途
四川仲赋	发行人	0.06	2020/12/18	2020/12/23	短期拆借，未计息	为借款方代垫费用

注：何学成于 2021 年 10 月 15 日起不再担任公司监事。

上述拆借资金均属于公司的自有资金，相关方获得拆借资金后主要用于购房或日常经营活动支出。还款资金来源包括借款方股东借款、自身经营收入等。由于拆借时间较短，均未计提相应的资金利息。截至 2020 年末，公司已收回全部拆借资金。截至报告期末，公司不存在关联方资金拆借的情况。

## 2) 关联方资金拆借不符合《贷款通则》的规定

根据中国人民银行颁布的《贷款通则》第六十一条的规定，企业之间不得违反国家规定办理借贷或者变相借贷融资业务。根据中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会、公安部、国家市场监督管理总局联合颁布的《关于规范民间借贷行为维护经济金融秩序有关事项的通知》（银保监发[2018]10 号）的规定，民间借贷活动必须严格遵守国家法律法规的有关规定，遵循自愿互助、诚实信用的原则。民间借贷中，出借人的资金必须是其合法收入的自有资金，禁止吸收或变相吸收他人资金用于借贷。

公司与关联法人之间的资金拆借行为不符合《贷款通则》的规定，但上述行为系双方遵循自愿互助、诚实信用的原则发生，公司向关联方拆出资金均为自有资金，不存在违规转贷的情形，且出借资金均不以盈利为目的，不存在恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益等违反法律、法规的强制性规定的情形。拆借双方不存在利用非法吸收公众存款、变相吸收公众存款等非法集资资金发放民间贷款的情形，公司与关联方之间的资金拆借行为不构成重大违法违规行为。

## 3) 报告期内资金拆借已履行相应的审批程序

### ① 有限公司阶段

根据有限公司阶段公司章程及内部制度规定，资金拆借事项需要经由财务主管、财务总监及总经理等签字审批。有限公司阶段，公司向关联方资金拆借均履行了相应的审批流程，由关联方提出借款申请，经由公司财务主管、财务总监及总经理签字审批。

### ② 股份公司阶段

根据股改后《公司章程》及内部制度规定：a、与关联自然人发生的成交金额在 30 万元以上的交易；b、与关联法人发生的成交金额在 300 万元以上，且占最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的交易，需由董事会审议。股份公司阶段，公司未发生需要由董事会审议的关联方资金拆借事项。

公司于 2021 年 3 月 30 日召开第一届董事会第七次会议，于 2021 年 4 月 15 日召开 2021 年第二次临时股东大会，审议并通过《关于追认报告期内关联交易的议案》，对报告期内关联资金拆借事项进行了确认。

2021 年 3 月 30 日，公司全体独立董事发表《洲宇设计集团股份有限公司独立董事关于关联交易的独立意见》，确认公司 2018-2020 年度的关联交易基于日常及一般业务往来，按照一般商业条款进行，交易价格公允，对公司而言公平合理，不存在损害公司和独立股东利益的情形。

综上所述，对于公司与关联方发生资金拆借的情形，已于 2020 年 12 月 31 日前清理完毕且未再发生，公司履行了补充确认程序，独立董事发表了独立意见。上述资金占用对公司影响较小，未对公司的正常生产经营和资金运营造成实质性不利影响，自整体改制为股份有限公司后，公司建立了更为严格的资金管理制度及内控体系，并制定了《关联交易管理制度》，以规范关联方资金占用行为。

## （2）对关联方的投资

2021 年 9 月 30 日，铂珂设计与公司签署股权转让补充协议，公司通过可转债债权的方式投资铂珂设计，公司将铂珂设计尚未归还的 588.00 万元借款全部转化为投资款，铂珂设计于 2021 年 10 月 14 日完成工商变更登记。本次债转股完成后，公司持有铂珂设计 67.65% 股权。

2021 年 9 月 30 日，四川仲赋与公司签署股权转让补充协议，公司通过可转债债权的方式投资四川仲赋，公司将四川仲赋尚未归还的 127.80 万元借款全部转化为投资款，另四川仲赋原股东夏在希、李彦斌分别将其各自持有的四川仲赋 4.80% 股权转让给公司，四川仲赋于 2021 年 10 月 11 日完成工商变更登记。本次债转股完成后，公司持有四川仲赋 51.29% 股权。

2021 年 9 月 30 日，怡享家居与公司签署股权转让补充协议，公司通过可转债债权的方式投资怡享家居，公司将怡享家居尚未归还的 178.20 万元借款全部转化为投资款，取得怡享家居 23.84% 的股权，怡享家居于 2021 年 10 月 15 日完



成工商变更登记。本次债转股完成后，公司持有怡享家居 51.84% 股权。

### （3）其他关联交易

基于对翰景设计未来投资价值的认同，公司以可转债债权增资的方式对翰景设计进行投资。

根据 2021 年 7 月 28 日公司与翰景设计及其股东签署的《协议书》，公司向翰景设计提供 900.00 万元借款，协议约定的可转债债权转换条件：

1) 翰景设计 2022 年一季度目标净利润人民币 240.00 万元，如翰景设计完成 85% 的目标净利润（即完成人民币 204.00 万元的净利润），即为达成投资人债权转股权的条件，投资方有权选择实施债权转股权事宜；

2) 翰景设计前述净利润以经投资方认可的会计师事务所出具的年度审计报告确认的扣除非经常性损益前后的利润孰低为准；

3) 如翰景设计未达到本协议约定的转股条件或投资人未行使债权转股权事宜，则投资方可选择获得债权期利息回报，即翰景设计以投资额为基数、按同期银行贷款利率为标准支付利息，在借款期限届满时，按实际资金占用天数结算，一次性向投资方结清本金及利息。

公司有权自本协议签订之日起至 2022 年一季度审计报告出具日后 90 日内，将投入翰景设计的全部 900.00 万元借款由债权转换为股权。

根据 2022 年 1 月 10 日公司与翰景设计签订的《债转股增资协议》，鉴于翰景设计经营良好，发展趋势较好，各方同意就上述可转债债权提前行权，翰景设计于 2022 年 1 月 20 日完成工商变更登记。

### （4）关联担保

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
蒋洪、柴玲、高松、郑**、姜*、文*	公司	2,000.00	2022/10/24	2023/10/24	否
蒋洪、柴玲、高松	公司	500.00	2022/12/9	2023/12/8	否
合计	-	2,500.00	-	-	-

公司实际控制人蒋洪、高松、柴玲及其各自配偶为公司向中信银行股份有限公司

公司成都分行的 2,000 万元借款提供了连带责任保证担保。

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

#### 4、关联方往来款项情况

报告期各期末，存在应收应付关联方款项余额，具体明细如下：

##### （1）应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2022年 12月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
其他应收款	成都翰景景观设计有限公司	186.56	900.00	-
预付款项	四川舍间装饰工程有限公司	-	28.62	-
预付款项	高新区永高图文设计工作室	74.91	-	-
<b>合计</b>		<b>261.47</b>	<b>928.62</b>	<b>-</b>

##### （2）应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2022年 12月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
应付账款	高新区永高图文设计工作室	1.15	19.02	99.81
应付账款	成都翰景景观设计有限公司	137.40	77.27	
应付账款	四川仲赋规划设计有限公司	134.04		
其他应付款	四川仲赋规划设计有限公司	15.46		
<b>合计</b>		<b>288.05</b>	<b>96.29</b>	<b>99.81</b>

报告期内，公司应收关联方款项主要是对翰景设计的可转股债权。公司应付关联方款项主要是应付图文制作服务及设计服务采购款，且占公司期末应付款项余额比例较小。

##### （三）关联交易对发行人财务状况和经营成果的影响

报告期内，公司与关联方发生的经常性关联交易和偶发性关联交易金额较小，占营业成本及净利润比例较低，未对公司生产经营造成重大影响。

#### （四）关于规范关联交易的制度安排

为规范关联交易行为，公司已在《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》及《关联交易管理制度》中明确规定了关联交易的决策程序、关联交易的信息披露等事项。

##### 1、《公司章程》对关联交易决策权利及程序的规定

《公司章程》中对规范关联交易作出了如下规定：

（1）公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司控股股东及实际控制人对公司和公司股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使股东权利、履行股东义务。控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益、谋取非法利益。

（2）股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

（十四）审议批准公司章程第四十二条规定的关联交易；

（3）公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：

（六）对股东、实际控制人及其关联人提供的担保；

股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联人提供的担保议案时，该股东或者受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。

（4）与关联人发生的交易（提供担保除外）金额在 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的，应当提交股东大会审议。

（5）股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数，所有股东均为关联股东的除外。

（6）董事应当遵守法律、行政法规和本章程，对公司负有下列忠实义务：

（九）不得利用其关联关系损害公司利益；

董事违反本条规定所得的收入，应当归公司所有；给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

（7）董事会行使下列职权：

（八）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

超过股东大会授权范围的事项，应当提交股东大会审议。

（8）股东大会就关联交易事项（未达到应提交股东大会审议标准的）对董事会授权如下：

（一）与关联自然人发生的成交金额在 30 万元以上的交易；（二）与关联法人发生的成交金额在 300 万元以上，且占最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的交易。

（9）监事不得利用其关联关系损害公司利益，若给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

## 2、《股东大会议事规则》对关联交易决策权利及程序的规定

《股东大会议事规则》中对规范关联交易作出了如下规定：

（1）股东大会拟讨论董事、监事选举事项的，股东大会通知中应当充分说明董事、监事候选人的详细资料，至少包括以下内容：

（一）教育背景、工作经历、兼职等个人情况；（二）与公司或其控股股东及实际控制人是否存在关联关系；（三）持有公司股份数量；（四）是否受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

除采取累积投票制选举董事、监事外，每位董事、监事候选人应当以单项提案提出。

（2）股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。

股东与股东大会拟审议事项有关联关系时，应当回避表决，其所持有表决权的股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。

（3）股东大会对提案进行表决前，应当推举两名股东代表参加计票和监票。审议事项与股东有关联关系的，相关股东及代理人不得参加计票、监票。

股东大会对提案进行表决时，应当由股东代表与监事代表共同负责计票、监票，并当场公布表决结果，决议的表决结果载入会议记录。

### 3、《董事会议事规则》对关联交易决策权利及程序的规定

（1）委托和受托出席董事会会议应当遵循以下原则：

（一）在审议关联交易事项时，非关联董事不得委托关联董事代为出席；关联董事也不得接受非关联董事的委托；

（2）出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：

（二）有关法律、法规、《公司章程》或公司其它制度规定的因董事与会议提案所涉及的企业有关联关系而须回避的其他情形。

在董事回避表决的情况下，有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应当将该事项提交股东大会审议。

### 4、《独立董事工作制度》对关联交易决策权利及程序的规定

《独立董事工作制度》对有关关联方交易的规定如下：

（1）独立董事除具有《公司法》、其他有关法律法规和《公司章程》赋予董事的职权外，还具有以下特别职权：

（一）需要提交股东大会审议的关联交易应当由独立董事认可后，提交董事会讨论。独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告；

（二）重大关联交易（按照公司相关制度应由董事会审议的关联交易作为确定标准）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；

（2）独立董事除履行上述职责外，还应当对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：

重大关联交易、对外担保（不含对合并报表范围内子公司提供担保）、委托理财、对外提供财务资助、变更募集资金用途、公司自主变更会计政策、股票及其衍生品种投资等重大事项；

独立董事应当就上述事项发表以下几类意见之一：同意；保留意见及其理由；反对意见及其理由；无法发表意见及其障碍，所发表的意见应当明确、清楚。

#### **5、《关联交易管理制度》对关联交易决策权限及程序的规定**

公司还制定了《关联交易管理制度》，分别从关联人和关联关系、关联交易、关联交易定价、关联交易的审议程序、日常关联交易决策程序的特别规定等方面对公司的关联交易行为作出规定。

### **（五）发行人报告期内关联交易所履行的程序及独立董事意见**

#### **1、报告期内关联交易所履行的程序**

发行人报告期内的关联交易已分别由发行人第一届董事会第七次会议、第一届董事会第九次会议、第一届董事会 2021 年临时会议、第一届监事会第四次会议、第一届监事会第六次会议、2020 年年度股东大会审议通过、2021 年度第二次临时股东大会，该等关联交易并未损害发行人或其他非关联方股东的利益。

发行人报告期内的关联交易根据《公司章程》及相关规定履行了相关审批程序，关联董事和关联股东在决策时予以了回避，发行人全体独立董事已对相关关联交易事项发表了独立意见。

#### **2、独立董事对关联交易发表的意见**

就发行人报告期内发生的关联交易，公司独立董事认为：发行人报告期内的关联交易基于日常及一般业务往来，按照一般商业条款进行，交易价格公允，对发行人而言公平合理，不存在损害发行人和独立股东利益的情形。

### **（六）公司减少关联交易的措施**

公司将尽量避免或减少关联交易，对于无法避免的关联交易，公司将严格按照公司章程等相关规定进行操作，确保关联交易公开、公平、合理，从而有效保障中小股东的合法权益。

公司控股股东及实际控制人向公司出具了关于减少和规范关联交易的承诺，

具体内容参见本招股说明书“第十二节 附件”之“三、与投资者保护相关的承诺”之“（八）关于减少和规范关联交易的承诺”。

## 第九节 投资者保护

### 一、股利分配政策

#### （一）发行人现行的股利分配政策

公司现行《公司章程》规定公司股利分配政策如下：

- 1、公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。
- 2、公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。
- 3、公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。
- 4、公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但全体股东同意不按持股比例分配的情形除外。
- 5、股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。
- 6、公司持有的本公司股份不参与分配利润。
- 7、公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。
- 8、法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。
- 9、公司每年将根据公司的经营情况和市场环境，充分考虑股东的利益，兼顾公司的长远利益，实行合理的股利分配政策。

#### （二）报告期内股利分配情况

##### 1、2020 年利润分配

公司 2020 年未进行利润分配。



## 2、2021 年利润分配

公司 2021 年未进行利润分配。

## 3、2022 年利润分配

公司 2022 年未进行利润分配。

### （三）本次发行后股利分配政策

为进一步完善公司分红政策，加强股东回报规划，本公司于 2021 年 4 月 15 日召开 2021 年度第二次临时股东大会，会议决议通过了关于《关于上市后三年股东分红回报规划的议案》的议案，公司上市后利润分配政策如下：

#### 1、制定原则

公司应积极实施连续、稳定的股利分配政策，公司股利分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。公司董事会应遵守有关法律、法规及《公司章程》的规定，在制订利润分配方案尤其是现金分红方案时应当听取各方的意见，尤其是应当充分听取独立董事和中小股东的意见。在保证公司正常经营业务发展的前提下，坚持以现金分红为主的基本原则。

#### 2、考虑因素

公司将着眼于长远和可持续发展，在综合分析公司经营发展实际情况、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，充分听取独立董事、监事和中小股东的要求和意愿，并结合公司目前及未来盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、银行信贷及债权融资环境等情况，建立对投资者持续、稳定、科学、积极的回报规划与机制，从而对利润分配作出制度性安排，以保证利润分配政策的连续性和稳定性。

#### 3、具体内容

##### （1）利润分配原则

公司实行持续、稳定的利润分配政策，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。公司利润分配不得超过累计可供分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

## （2）利润分配形式

公司可采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配，公司每年以现金方式分配的利润应不少于当年实现的可供分配利润的 10%。

### （3）现金分红条件及股票股利的具体条件：

公司拟实施现金分红时应同时满足以下条件：

- 1）公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值、且现金流充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；
- 2）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；
- 3）公司无重大资金支出等事项发生（募集资金项目除外）；

非经常性损益形成的利润、公允价值变动形成的资本公积和未分配利润不得用于现金分红。

重大资金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备、建筑物的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 20%，且绝对值达到人民币 5,000 万元。

在满足现金分红的条件下，若公司业绩增长快速，并且董事会认为股票价格与股本规模不匹配时，可以在满足现金分红之余，提出实施股票分红方案。

## 4、公司实行差异化的利润分配政策和现金分红政策

在符合现金分红的条件、保证公司正常经营和发展的前提下，公司原则上每年年度股东大会召开后进行一次现金分红。

董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，

现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

（4）公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，也可按照前项规定处理。

## 5、利润分配的决策程序和机制

董事会应在充分听取独立董事意见和建议的基础上，负责制定利润分配尤其是现金分配政策、方案、股东回报规划。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。董事会通过相关决议后，应交由股东大会审议批准。

## 6、利润分配政策、现金分配政策的调整程序

公司应保持股利分配政策尤其是现金分红政策的连续性、稳定性，同时根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者外部经营环境发生的变化，来确定是否需要调整利润分配政策；确需调整利润分配政策尤其是现金分红政策的，应以股东权益保护为出发点，调整后的利润分配政策不得违反相关国家法律法规、规范性文件和本章程的有关规定；有关调整利润分配政策尤其是现金分红政策的议案，由独立董事、监事会发表意见，经公司董事会审议后提交公司股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

## 7、利润分配的信息披露

公司应严格按照有关规定和格式指引在公司年度报告、半年度报告中详细披露利润分配方案和现金分红政策的执行情况，说明是否符合《公司章程》的规定或者股东大会决议的要求；分红标准和比例是否明确和清晰；相关的决策程序和机制是否完备；独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用；中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对利润分配政策拟进行调整或变更的，公司还应详细说明调整或变更的条件及程序是否合规及透明。

## 二、本次发行前滚存利润的分配安排和已履行的决策程序

2021年4月15日，公司召开2021年第二次临时股东大会，会议审议通过了《关于公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市前滚存未分配利润分配方案的议案》，议案规定公司本次发行上市前实现的滚存未分配利润由发行上市完成后的新老股东按发行完成后持股比例享有。

## 三、发行人关于特别表决权股份、协议控制架构或类似特殊安排及尚未盈利或存在累计未弥补亏损的情况

截至本招股说明书签署之日，发行人不存在特别表决权股份、协议控制架构或类似特殊安排，不存在尚未盈利或累计未弥补亏损的情况。

## 第十节 其他重要事项

### 一、重大合同

#### （一）销售合同

截至报告期末，公司及控股子公司已履行和正在履行的合同金额在 1,500 万元以上的重大设计合同具体如下：

序号	合同名称	客户名称	合同内容	合同金额（元）	履行情况	合同签订日期
1	《重庆龙湖 2022-2023 年度 C1 建筑施工图设计集采框架协议》	重庆龙湖地产发展有限公司	施工图设计	34,343,246.37	执行中	2022.4.30
2	《青羊区苏坡街办培风社区 3、4 组，中坝社区 3、8 组新建商品住宅、绿化工程及附属设施项目勘察-设计-施工总承包合同》	成都城投皓瑞置地有限公司	通用建筑设计	28,224,000.00	履行完毕	2019.11.29
3	《蓝润天府新区南湖项目建筑方案及施工图设计合同》	成都蓝润锦鸿实业有限公司	通用建筑设计	25,861,000.00	执行中	2018.06.28
4	《成都大丰绿地城 1 号地块施工图建设工程设计合同》	绿地集团成都新都置业有限公司	通用建筑设计	23,183,400.00	执行中	2018.12.29
5	《钦州三祺长岛花园项目方案设计 & 施工图设计合同》	广西海巍实业有限公司	通用建筑设计	22,755,311.80	执行中	2019.06.11
6	《兴义蓝光雍锦湾项目建筑方案设计和施工图设计合同》	贵州省蓝天航空港置业有限公司兴义分公司	通用建筑设计	15,711,842.16	执行中	2019.11.30
7	《建设工程设计合同》	临汾金源房地产开发有限公司	通用建筑设计	15,147,000.00	执行中	2019.04.22
8	《南部县满福新区商业综合体建设项目勘察设计施工（EPC）总承包合同》	四川省满福置业有限公司	通用建筑设计	18,400,000.00	执行中	2021.02.03
9	《龙湖·南京 NO.2020G115 地块 B 区初步设计至施工图设计阶段合同》	南京名华置业有限公司	通用建筑设计	20,190,130.00	执行中	2021.04.30
10	《广州小坪村项目铁路东复建商业 EF-5、EF-6 及 EF-7 地块施工图设计合同》	广州市白云区新市街小坪经济联合社、广州市小坪房地产开发有限公司	通用建筑设计	15,520,247.00	执行中	2021.07.30

序号	合同名称	客户名称	合同内容	合同金额（元）	履行情况	合同签订日期
11	《建设工程设计合同》	昆明空港投资开发集团有限公司	通用建筑设计	48,095,600.00	执行中	2021.08.20
12	《武汉清龙新荣项目公建初步设计至施工图设计阶段合同》	武汉清龙鑫荣置业有限公司	通用建筑设计	17,099,393.42	执行中	2021.11.17
13	《建设工程设计合同》	成都市盛城投资发展有限公司	通用建筑设计	39,871,999.44	执行中	2021.12.14
14	《宝德未来科技城项目A、B、D1、D2、D3、D4地块规划建筑方案设计合同》	乐山嘉德置业有限公司	通用建筑设计	26,880,059.58	履行完毕	2020.05.31
15	《成都轨道城市投资集团有限公司2022-2023年度TOD综合开发项目施工图设计单位框架协议》	成都轨道城市投资集团有限公司	建筑方案、施工图设计	30,960,000.00	执行中	2022.7.4

## （二）采购合同

截至报告期末，公司及控股子公司已履行和正在履行的合同金额在 200 万元

以上的采购合同情况如下：

序号	合同名称	合同相对方	合同内容	合同金额（元）	履行情况	合同签订年度
1	《青羊区苏坡街办培风社区3、4组，中坝社区3、8组新建商品住宅、绿化工程及附属设施项目叠拼样板房软装采购及安装工程》	矩阵纵横设计股份有限公司	软装采购安装	2,772,350.00	执行中	2021年
2	《南部县满福新区商业综合体建设项目室内装饰设计合同》	深圳市杨邦胜室内设计有限公司	室内装饰设计	3,608,000.00	执行中	2021年
3	《昆明空港经济区云天苑建设项目方案设计阶段建筑设计合同》	上海尤安建筑设计股份有限公司	方案设计	14,755,066.42	执行中	2021年
4	《项目园林景观工程设计合同》	上海澜道环境设计咨询有限公司	景观工程设计	6,120,000.00	执行中	2021年
5	《昆明空港经济区云天苑建设项目施工图设计阶段建筑设计合同》	四川国恒建筑设计有限公司	工程设计	5,953,131.11	执行中	2021年
6	《技术服务合同》	尚恩（上海）建筑设计有限公司	工程咨询	3,924,854.00	履行完毕	2021年
7	《昆明空港经济区云天苑建设项目设计项目施工图设计阶段建筑设计合同》	云南博超建筑设计有限公司	工程设计	3,495,839.34	执行中	2021年

序号	合同名称	合同相对方	合同内容	合同金额 (元)	履行情况	合同签订年度
8	《南京龙湖雨山路项目施工图设计技术服务合同》	南京金宸建筑设计有限公司	工程咨询及专项设计	3,197,811.77	执行中	2021年
9	《昆明空港经济区云天苑建设项目设计项目室内装饰设计合同》	集艾室内设计（上海）有限公司	室内装饰设计	2,895,452.00	执行中	2021年
10	《交投融资紫云府项目技术服务合同》	四川中泰联合设计股份有限公司	交投融资紫云府项目工程咨询	3,069,080.00	执行中	2021年
11	《昆明海豚湾项目装饰工程装饰装修工程服务合同》	舍间装饰	海豚湾项目装饰装修工程服务	6,000,000.00	履行完毕	2021年
12	《智慧校园智能助教系统、校园安全检测管理平台软件开发合同》	深圳市金迪豪盛科技有限公司	智慧校园助教系统、校园安全检测管理平台开发	4,650,000.00	履行完毕	2022年
13	《成都新津项目产品咨询服务协议》	深圳须弥云图空间科技有限公司	新津项目产品咨询服务	2,629,044.00	执行中	2022年
14	《成都青羊142亩项目售楼部、叠拼样板房室内及工区、小区大堂室内设计合同》	矩阵纵横设计股份有限公司	公区、室内设计	2,744,952.00	履行完毕	2020年
15	《青羊区苏坡街办培风社区项目景观（大区）设计合同》	成都海外贝林景观设计有限公司	景观设计	2,018,988.00	履行完毕	2020年
16	《泰宁锦江国际度假酒店项目室内设计咨询服务合同》	北京万景百年室内设计有限公司上海分公司	泰宁锦江国际度假酒店项目室内设计咨询	2,900,000.00	执行中	2022年
17	《成都风起蘭庭架空层（含泳池配套）、入园大堂及入户公区（首次及地下大堂）项目软装设计陈设工程施工合同》	西盛建筑设计（上海）事务所	成都风起蘭庭架空层（含泳池配套）、入园大堂及入户公区（首次及地下大堂）项目软装设计及安装	2,700,000.00	履行完毕	2021年

### （三）借款合同

截至报告期末，公司及控股子公司正在履行的重大借款合同（借款金额超过500万元）如下：

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

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

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

## 二、对外担保

截至本招股说明书签署日，本公司及控股子公司不存在对外担保的情况。

## 三、重大诉讼或仲裁

### （一）公司的重大诉讼、仲裁情况

截至 2023 年 6 月末，公司尚未了结、涉及金额 100 万元以上的诉讼案件共有 13 宗，均为发行人作为原告的诉讼/仲裁案件，具体情况如下：

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



序号	原告/ 申请人	被告/被申请人	案由	诉讼进展
				2022年8月24日，嵩明县人民法院作出《民事判决书》（2022云0127民初2078号），判决由被告向发行人支付票据款及利息。截至本招股说明书签署日，因被告已无财产可供执行，上述案件已终结执行。
5	发行人	昆明恒焯旅游开发有限公司	票据付款请求权纠纷	发行人与被告因票据付款请求权纠纷于2022年向昆明市嵩明县人民法院起诉，要求被告向发行人支付票据款及利息合计2,409,156.44元。2022年8月24日，嵩明县人民法院作出《民事判决书》（2022云0127民初2079号），判决由被告向发行人支付票据款及利息。截至本招股说明书签署日，因被告已无财产可供执行，上述案件已终结执行。
6	发行人	云南德毅房地产开发有限公司	票据付款请求权纠纷	发行人与被告因票据付款请求权纠纷于2022年6月向昆明市盘龙区人民法院起诉，要求被告向发行人支付票据款及利息合计1,311,687.49元。2022年9月5日，昆明市盘龙区人民法院作出《民事判决书》（2022云0103民初9491号），判决由被告向发行人支付票据款及利息。截至本招股说明书签署日，因被告已无财产可供执行，上述案件已终结执行。
7	发行人	云南德毅房地产开发有限公司	票据付款请求权纠纷	发行人与被告因票据付款请求权纠纷于2022年6月向昆明市盘龙区人民法院起诉，要求被告向发行人支付票据款及利息合计2,622,277.50元。2022年9月5日，昆明市盘龙区人民法院作出《民事判决书》（2022云0103民初9490号），判决由被告向发行人支付票据款及利息。截至本招股说明书签署日，因被告已无财产可供执行，上述案件已终结执行。
8	发行人	南充敬恒房地产开发有限公司	设计合同纠纷	发行人与被告因设计合同纠纷于2022年12月向南充市顺庆区人民法院起诉，要求被告向发行人支付设计费、利息及违约金共计2,163,563.57元。截至本招股说明书签署日，上述案件尚处于审理阶段。
9	发行人	广西众擎易举投资有限公司	设计合同纠纷	发行人与被告因设计合同纠纷于2023年1月向南宁市良庆区人民法院起诉，要求被告向发行人支付设计费、利息及违约金共计2,665,979.90元。截至本招股说明书签署日，上述案件尚处于审理阶段。
10	发行人	惠州市东润实业有限公司	设计合同纠纷	发行人与被申请人因设计合同纠纷于2023年3月向北京仲裁委员会提起仲裁，要求被

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	诉讼进展
				告向发行人支付设计费、利息及违约金共计1,960,432.17元。 截至本招股说明书签署日，上述案件尚处于审理阶段。
11	深圳洲宇	惠州市东润实业有限公司	设计合同纠纷	发行人与被申请人因设计合同纠纷于2023年3月向北京仲裁委员提起仲裁，要求被告向发行人支付设计费、利息及违约金共计1,309,359.91元。 截至本招股说明书签署日，上述案件尚处于审理阶段。
12	发行人	成都融创文旅城投资有限公司、融创西南房地产开发（集团有限公司）	票据付款请求权纠纷	发行人与被告因票据付款请求权纠纷于2022年12月向都江堰市人民法院起诉，要求被告向发行人支付票据款、利息共计1,274,287.25元。 截至本招股说明书签署日，上述案件尚处于执行阶段。
13	发行人	遂宁合创工业建设发展有限公司	设计合同纠纷	发行人与被告因设计合同纠纷于2023年4月向遂宁市蓬溪县人民法院起诉，要求被告向发行人支付设计费、利息及违约金共计5,656,901.75元。 截至本招股说明书签署日，上述案件尚处于审理阶段。

在上述序号 1-7 案件中，被告均为恒大集团关联企业，公司作为原告/申请人，向被告主张票据付款权利，系对自身合法权利的主张，且公司对上述案件所涉及的应收票据款项已全额计提坏账，公司不会因该等案件承担不利后果，上述案件亦不会对公司的利润产生不利影响。上述序号 8-13 案件中，发行人作为原告不会因该等案件承担不利后果，故上述案件对发行人的生产经营不会产生重大不利影响。

除前述诉讼事项外，报告期初截至目前，发行人及其子公司发生了 55 件劳动纠纷类的仲裁、诉讼案件，涉及 54 名员工，主要事由为劳动报酬及经济补偿金纠纷，占发行人员工数量的比例很低，发行人及其子公司上述劳动仲裁/诉讼案件均已完结，其中 43 件经有权机关裁决、审判或经申请人与公司达成和解，公司支付了 136.62 万元的赔偿款项，另有 12 个案件经有权机关裁决、审判后驳回了申请人的申请或申请人主动撤回诉讼/仲裁请求，发行人及其子公司无需支付申请人诉求金额。

## **（二）公司控股股东、实际控制人及公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员的重大诉讼、仲裁及其他情况**

截至本招股说明书签署日，公司控股股东、实际控制人及公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员均不存在尚未了结的或可预见的对公司产生影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

## 第十一节 声明

### 一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

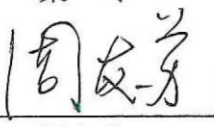
全体董事签名：

  
蒋洪

  
柴玲

  
高松

  
刘洋兵

  
周友苏

  
李涛

  
孙晓鸣

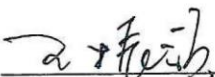
全体监事签名：

  
杨晓莉

  
邓泽青

  
潘磊

本公司除董事以外的全体高级管理人员签名：

  
王振领

  
何茜

洲宇设计集团股份有限公司

2023年9月3日



## 二、发行人控股股东、实际控制人声明

本公司或本人承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

控股股东及法定代表人：

宁波梅山保税港区洲宇鸿图企业管理有限责任公司



蒋洪

2023年9月3日

实际控制人：

  
蒋洪

  
柴玲


  
高松

2023年9月3日

### 三、保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股说明书进行了核查，确认招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

法定代表人：

  
\_\_\_\_\_  
张佑君

保荐代表人：

  
\_\_\_\_\_  
孔少锋

  
\_\_\_\_\_  
李晓东

项目协办人：

\_\_\_\_\_



## 保荐人(主承销商)董事长、总经理声明

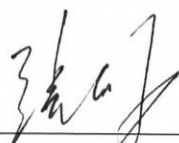
本人已认真阅读洲宇设计集团股份有限公司招股说明书的全部内容,确认招股说明书的内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担相应的法律责任。

保荐人总经理:



杨明辉

保荐人董事长:



张佑君



## 发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书,确认招股说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书中引用的法律意见书的内容无异议,确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担相应的法律责任。



负责人   
张利国

经办律师   
孙林

  
漆小川

  
杨华均

2023年 9 月 3 日



## 五、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书,确认招股说明书与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表等无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表等的的内容无异议,确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担相应的法律责任。

签字注册会计师:

  
吴广

  
孙玮

  
郭赛

会计师事务所负责人:

  
余强

余强

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)



2023年9月3日

## 六、资产评估机构声明


本机构及签字资产评估师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构于2020年09月01日出具的天源评报字(2020)第0415号《资产评估报告》无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对发行人在招股说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

签字资产评估师：

  
资产评估师  
51040011  
林 勇

  
资产评估师  
51170020  
苒 珊 珊

资产评估机构负责人：



  
钱幽燕

  
天源资产评估有限公司  
2023年9月3日

## 七、验资机构声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的验资报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

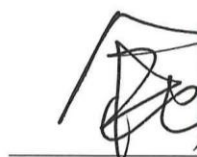

签字注册会计师：

  
  
章 祥

  
  
孙 玮

  
  
郭 赛

中汇会计师事务所负责人：

  
  
余 强

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）


2023年9月3日

## 八、出资复核机构声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书,确认招股说明书与本所出具的出资复核报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的出资复核报告的内容无异议,确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担相应的法律责任。

签字注册会计师:

  
章 祥

  
孙 玮

验资复核机构负责人:

  
余 强

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)



2023年9月3日

## 第十二节 附件

### 一、备查文件

- （一）发行保荐书；
- （二）上市保荐书；
- （三）法律意见书；
- （四）财务报表及审计报告；
- （五）公司章程（草案）；
- （六）落实投资者关系管理相关规定的安排、股利分配决策程序、股东投票机制建立情况；
- （七）与投资者保护相关的承诺；
- （八）发行人及其他责任主体作出的与发行人本次发行上市相关的其他承诺事项；
- （九）内部控制鉴证报告；
- （十）经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- （十一）股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书的建立健全及运行情况说明；
- （十二）审计委员会及其他专门委员会的设置情况说明；
- （十三）募集资金具体运用情况；
- （十四）子公司、参股公司简要情况；
- （十五）其他与本次发行有关的重要文件。

### 二、查阅时间

查阅时间：工作日上午 9：30-11：30；下午 13：30-16：30。

### 三、查阅地点

#### （一）发行人：洲宇设计集团股份有限公司

办公地址：四川省成都市天府新区华府大道一段 1 号蓝润置地广场 T1 栋 29-30 楼

法定代表人：蒋洪

电话：028-61053388

传真：028-85357531

联系人：王振领

#### （二）保荐人（主承销商）：中信证券股份有限公司

办公地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

电话：0755-23835202

传真：0755-23835201

联系人：孔少锋、李晓东

### 四、与投资者保护相关的承诺

#### （一）关于限制流通、自愿锁定股份和延长锁定期的承诺

##### 1、发行人实际控制人承诺

发行人实际控制人蒋洪、柴玲和高松承诺如下：

“本人作为发行人的实际控制人，将严格履行发行人首次公开发行股票招股说明书披露的股票锁定承诺，自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 36 个月内，本人不转让或委托他人管理本人在本次发行前持有（包括直接或者间接持有，下同）的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

发行人股票上市后 6 个月内，如股票连续 20 个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理，下同）低于发行价，或者上市后 6 个月期末

收盘价低于发行价，本人所持有的发行人股份的锁定期自动延长 6 个月。

本人将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司实际控制人持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司实际控制人持股及股份变动的有关规定，本人将及时根据法律、法规及规范性文件规定对上述承诺予以调整。

若本人未履行上述承诺，本人将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上就未履行承诺向发行人股东和社会公众投资者公开道歉，在有关监管机关要求的期限内予以纠正；若本人因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，本人将在获得收入的五日内将前述收入支付给发行人；如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；如果因本人未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本人将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任；以及根据届时相关规定采取其他措施。”

## 2、公司其他股东承诺

(1) 发行人控股股东洲宇鸿图承诺如下：

“本公司作为发行人的控股股东，将严格履行发行人首次公开发行股票招股说明书披露的股票锁定承诺，自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 36 个月内，本公司不转让或委托他人管理本公司在本次发行前持有（包括直接或者间接持有，下同）的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

发行人股票上市后 6 个月内，如股票连续 20 个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理，下同）低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本公司所持有的发行人股份的锁定期自动延长 6 个月。

本公司将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司控股股东持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司控股股东持股及股份变动的有关规定，本公司将及时根据法律、法规及规范性文件规定对上述承诺予以调整。

若本公司未履行上述承诺，本公司将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上就未履行承诺向发行人股东和社会公众投资者公开道歉，在有关监管机关要

求的期限内予以纠正；若本公司因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，本公司将在获得收入的五日内将前述收入支付给发行人；如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；如果因本公司未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本公司将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任；以及根据届时相关规定采取其他措施。”

（2）发行人股东及发行人实际控制人担任执行事务合伙人的合伙企业，洲宇共向、洲宇集智、洲宇聚才承诺如下：

“本合伙企业将严格履行发行人首次公开发行股票招股说明书披露的股票锁定承诺，自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 36 个月内，本合伙企业不转让或委托他人管理本合伙企业在本次发行前持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

本合伙企业将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司股东及实际控制人控制的企业持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司股东持股及股份变动的有关规定，本合伙企业将及时根据法律规定对上述承诺予以调整。

若本合伙企业未履行上述承诺，本合伙企业将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上就未履行承诺向发行人股东和社会公众投资者公开道歉，在有关监管机关要求的期限内予以纠正；若本合伙企业因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，本合伙企业将在获得收入的五日内将前述收入支付给发行人；如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；如果因本合伙企业未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本合伙企业将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任；以及根据届时相关规定采取其他措施。”

（3）发行人股东金石利璟承诺如下：

“本合伙企业将严格履行发行人首次公开发行股票招股说明书披露的股票锁定承诺，自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 12 个月内，本合伙企业不转让或委托他人管理本合伙企业在本次发行前持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。



本合伙企业将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司股东持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司股东持股及股份变动的有关规定，本合伙企业将及时根据法律规定对上述承诺予以调整。

若本合伙企业未履行上述承诺，本合伙企业将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上就未履行承诺向发行人股东和社会公众投资者公开道歉，在有关监管机关要求的期限内予以纠正；若本合伙企业因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，本合伙企业将在获得收入的五日内将前述收入支付给发行人；如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；如果因本合伙企业未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本合伙企业将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任；以及根据届时相关规定采取其他措施。”

（4）发行人股东经世科金承诺如下：

“本合伙企业将严格履行发行人首次公开发行股票招股说明书披露的股票锁定承诺，自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 12 个月内，本合伙企业不转让或委托他人管理本合伙企业在本次发行前持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

本合伙企业将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司股东持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司股东持股及股份变动的有关规定，本合伙企业将及时根据法律规定对上述承诺予以调整。

若本合伙企业未履行上述承诺，本合伙企业将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上就未履行承诺向发行人股东和社会公众投资者公开道歉，在有关监管机关要求的期限内予以纠正；若本合伙企业因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，本合伙企业将在获得收入的五日内将前述收入支付给发行人；如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；如果因本合伙企业未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本合伙企业将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任；以及根据届时相关规定采取其他措

施。”

（5）发行人股东孙卫平承诺如下：

“本人将严格履行发行人首次公开发行股票招股说明书披露的股票锁定承诺，自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 12 个月内，本人不转让或委托他人管理本人在本次发行前持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

本人将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司股东持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司股东持股及股份变动的有关规定，本人将及时根据法律规定对上述承诺予以调整。

若本人未履行上述承诺，本人将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上就未履行承诺向发行人股东和社会公众投资者公开道歉，在有关监管机关要求的期限内予以纠正；若本人因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，本人将在获得收入的五日内将前述收入支付给发行人；如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；如果因本人未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本人将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任；以及根据届时相关规定采取其他措施。”

（6）发行人股东栢瑞汇金承诺如下：

“本公司将严格履行发行人首次公开发行股票招股说明书披露的股票锁定承诺，自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 12 个月内，本公司不转让或委托他人管理本公司在本次发行前持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

本公司将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司股东持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司股东持股及股份变动的有关规定，本公司将及时根据法律规定对上述承诺予以调整。

若本公司未履行上述承诺，本公司将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上就未履行承诺向发行人股东和社会公众投资者公开道歉，在有关监管机关要求的期限内予以纠正；若本公司因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发

行人所有，本公司将在获得收入的五日内将前述收入支付给发行人；如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；如果因本公司未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本公司将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任；以及根据届时相关规定采取其他措施。”

(7) 发行人股东深创投承诺如下：

“本公司将严格履行发行人首次公开发行股票招股说明书披露的股票锁定承诺，如本公司为发行人提交上市申请前 12 个月内的新增股东，则自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 12 个月内且自所持股份取得之日起 36 个月内，本公司不转让在本次发行前持有的发行人股份。

本公司将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司股东企业持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司股东持股及股份变动的有关规定，本公司将及时根据法律规定对上述承诺予以调整。

若本公司未履行上述承诺，本公司将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上就未履行承诺向发行人股东和社会公众投资者公开道歉，在有关监管机构要求的期限内予以纠正；若本公司因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，本公司将在获得收入的五日内将前述收入支付给发行人；如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；如果因本公司未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本公司将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任；以及根据届时相关规定采取其他措施。”

(8) 发行人股东工投红土承诺如下：

“本公司将严格履行发行人首次公开发行股票招股说明书披露的股票锁定承诺，如本公司为发行人提交上市申请前 12 个月内的新增股东，则自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 12 个月内且自所持股份取得之日起 36 个月内，本公司不转让在本次发行前持有的发行人股份。

本公司将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司股东持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司股东持股及股份变动的有关规定，本公司将及时根据法律规定对上

述承诺予以调整。

若本公司未履行上述承诺，本公司将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上就未履行承诺向发行人股东和社会公众投资者公开道歉，在有关监管机关要求的期限内予以纠正；若本公司因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，本公司将在获得收入的五日内将前述收入支付给发行人；如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；如果因本公司未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本公司将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任；以及根据届时相关规定采取其他措施。”

（9）发行人股东红土菁科承诺如下：

“本合伙企业将严格履行发行人首次公开发行股票招股说明书披露的股票锁定承诺，如本合伙企业为发行人提交上市申请前 12 个月内的新增股东，则自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 12 个月内且自所持股份取得之日起 36 个月内，本合伙企业不转让本合伙企业在本次发行前持有的发行人股份。

本合伙企业将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司股东持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司股东持股及股份变动的有关规定，本合伙企业将及时根据法律规定对上述承诺予以调整。

若本合伙企业未履行上述承诺，本合伙企业将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上就未履行承诺向发行人股东和社会公众投资者公开道歉，在有关监管机关要求的期限内予以纠正；若本合伙企业因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，本合伙企业将在获得收入的五日内将前述收入支付给发行人；如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；如果因本合伙企业未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本合伙企业将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任；以及根据届时相关规定采取其他措施。”

（10）发行人股东业如红土承诺如下：

“本合伙企业将严格履行发行人首次公开发行股票招股说明书披露的股票锁定承诺，如本合伙企业为发行人提交上市申请前 12 个月内的新增股东，则自

发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 12 个月内且自所持股份取得之日起 36 个月内，本合伙企业不转让本合伙企业在本次发行前持有的发行人股份。

本合伙企业将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司股东持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司股东持股及股份变动的有关规定，本合伙企业将及时根据法律规定对上述承诺予以调整。

若本合伙企业未履行上述承诺，本合伙企业将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上就未履行承诺向发行人股东和社会公众投资者公开道歉，在有关监管机关要求的期限内予以纠正；若本合伙企业因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，本合伙企业将在获得收入的五日内将前述收入支付给发行人；如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；如果因本合伙企业未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本合伙企业将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任；以及根据届时相关规定采取其他措施。”

(11) 发行人股东北控禹厚承诺如下：

“本合伙企业将严格履行发行人首次公开发行股票招股说明书披露的股票锁定承诺，自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 12 个月内且自所持股份取得之日起 36 个月内，本合伙企业不转让或委托他人管理本合伙企业在本次发行前持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

本合伙企业将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司股东持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司股东持股及股份变动的有关规定，本合伙企业将及时根据法律规定对上述承诺予以调整。

若本合伙企业未履行上述承诺，本合伙企业将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上就未履行承诺向发行人股东和社会公众投资者公开道歉，在有关监管机关要求的期限内予以纠正；若本合伙企业因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，本合伙企业将在获得收入的五日内将前述收入支付给发行人；如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；如果因本合伙企

业未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本合伙企业将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任；以及根据届时相关规定采取其他措施。”

（12）发行人股东盈萱投资承诺如下：

“本公司将严格履行发行人首次公开发行股票招股说明书披露的股票锁定承诺，自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 12 个月内且自所持股份取得之日起 36 个月内，本公司不转让或委托他人管理本公司在本次发行前持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

本公司将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司股东持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司股东持股及股份变动的有关规定，本公司将及时根据法律规定对上述承诺予以调整。

若本公司未履行上述承诺，本公司将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上就未履行承诺向发行人股东和社会公众投资者公开道歉，在有关监管机关要求的期限内予以纠正；若本公司因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，本公司将在获得收入的五日内将前述收入支付给发行人；如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；如果因本公司未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本公司将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任；以及根据届时相关规定采取其他措施。”

### **3、发行人董事、监事及高级管理人员承诺**

（1）发行人董事承诺如下：

“本人将严格履行发行人首次公开发行股票招股说明书披露的股票锁定承诺，自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 12 个月内，本人不转让或者委托他人管理本人本次发行前直接持有以及通过公司持股平台（包括但不限于：宁波梅山保税港区洲宇鸿图企业管理有限责任公司、宁波梅山保税港区洲宇共向企业管理合伙企业（有限合伙）、宁波梅山保税港区洲宇集智企业管理合伙企业（有限合伙）、宁波梅山保税港区洲宇聚才企业管理合伙企业（有限合伙）、宁波梅山保税港区洲宇久远企业管理合伙企业（有限合伙）、宁波梅山保税港区洲宇汇

垠企业管理合伙企业(有限合伙))间接持有的发行人股份,也不由发行人回购该部分股份。

发行人股票上市后6个月内,如股票连续20个交易日的收盘价(如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的,须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理,下同)低于发行价,或者上市后6个月期末收盘价低于发行价,本人直接持有或通过上述持股平台间接持有的发行人股份的锁定期自动延长至少6个月。

上述锁定期届满后,在本人担任发行人董事期间,本人每年转让的股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的25%;本人从发行人董事岗位离职后六个月内,不转让本人直接或间接持有的公司股份。

本人将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司董事持股及股份变动的有关规定,规范、诚信履行相关义务;如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司董事持股及股份变动的有关规定,本人将及时根据法律、法规及规范性文件规定对上述承诺予以调整。

若本人未履行上述承诺,本人将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上就未履行承诺向发行人股东和社会公众投资者公开道歉,在有关监管机关要求的期限内予以纠正;若本人因未履行上述承诺而获得收入的,所得收入归发行人所有,本人将在获得收入的五日内将前述收入支付给发行人;如该违反的承诺属可以继续履行的,将继续履行该承诺;如果因本人未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的,本人将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任;以及根据届时相关规定采取其他措施。

本承诺人不会因职务变更、离职等原因而拒绝履行前述承诺。”

(2) 发行人监事承诺如下:

“本人将严格履行发行人首次公开发行股票招股说明书披露的股票锁定承诺,自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起12个月内,本人不转让或者委托他人管理本人本次发行前通过宁波梅山保税港区洲宇共向企业管理合伙企业(有限合伙)、宁波梅山保税港区洲宇聚才企业管理合伙企业(有限合伙)、宁波梅山保税港区洲宇汇垠企业管理合伙企业(有限合伙)间接持有的发行人股份,

也不由发行人回购该部分股份。

上述锁定期届满后，在本人担任发行人监事期间，本人每年转让的股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的 25%；本人从发行人监事岗位离职后六个月内，不转让本人直接或间接持有的公司股份。

本人将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司监事持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司监事持股及股份变动的有关规定，本人将及时根据法律、法规及规范性文件规定对上述承诺予以调整。

若本人未履行上述承诺，本人将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上就未履行承诺向发行人股东和社会公众投资者公开道歉，在有关监管机关要求的期限内予以纠正；若本人因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，本人将在获得收入的五日内将前述收入支付给发行人；如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；如果因本人未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本人将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任；以及根据届时相关规定采取其他措施。

本承诺人不会因职务变更、离职等原因而拒绝履行前述承诺。”

（3）发行人高级管理人员承诺如下：

“本人将严格履行发行人首次公开发行股票招股说明书披露的股票锁定承诺，自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 12 个月内，本人不转让或者委托他人管理本人本次发行前直接持有或通过公司持股平台（包括但不限于：宁波梅山保税港区洲宇鸿图企业管理有限责任公司、宁波梅山保税港区洲宇共向企业管理合伙企业（有限合伙）、宁波梅山保税港区洲宇集智企业管理合伙企业（有限合伙）、宁波梅山保税港区洲宇聚才企业管理合伙企业（有限合伙）、宁波梅山保税港区洲宇久远企业管理合伙企业（有限合伙）、宁波梅山保税港区洲宇汇垠企业管理合伙企业（有限合伙））间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

发行人股票上市后 6 个月内，如股票连续 20 个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳



证券交易所的有关规定作复权处理，下同）低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人本次发行前直接持有或通过上述持股平台间接持有的发行人股份的锁定期自动延长至少 6 个月。

上述锁定期届满后，在本人担任发行人高级管理人员期间，本人每年转让的股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的 25%；本人从发行人高级管理人员岗位离职后六个月内，不转让本人直接或间接持有的公司股份。

本人将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司高级管理人员持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司高级管理人员持股及股份变动的有关规定，本人将及时根据法律、法规及规范性文件规定对上述承诺予以调整。

若本人未履行上述承诺，本人将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上就未履行承诺向发行人股东和社会公众投资者公开道歉，在有关监管机关要求的期限内予以纠正；若本人因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，本人将在获得收入的五日内将前述收入支付给发行人；如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；如果因本人未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本人将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任；以及根据届时相关规定采取其他措施。

本承诺人不会因职务变更、离职等原因而拒绝履行前述承诺。”

## **（二）持股 5%以上股东的持股和减持意向的承诺**

### **1、发行人实际控制人承诺**

发行人实际控制人蒋洪、柴玲和高松承诺如下：

“本人拟长期持有发行人股份。

锁定期满后 2 年内，在不违反相关法律、法规及规范性文件的前提下，本人存在适当减持发行人股份的可能，减持价格（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理）不低于发行价。

锁定期满后，若本人拟减持发行人股份，将提前 3 个交易日通知发行人并予

以公告（监管机构有特殊规定的，按照特殊规定执行）。

本人将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司实际控制人持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司实际控制人持股及股份变动的有关规定，本人将及时根据法律、法规及规范性文件规定对上述承诺予以调整。”

## 2、公司其他股东承诺

（1）发行人控股股东洲宇鸿图承诺如下：

“本公司拟长期持有发行人股份。

锁定期满后 2 年内，在不违反相关法律、法规及规范性文件的前提下，本公司存在适当减持发行人股份的可能，减持价格（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理）不低于发行价。

锁定期满后，若本公司拟减持发行人股份，将提前 3 个交易日通知发行人并予以公告（监管机构有特殊规定的，按照特殊规定执行）。

本公司将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司控股股东持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司控股股东持股及股份变动的有关规定，本公司将及时根据法律、法规及规范性文件规定对上述承诺予以调整。”

（2）发行人股东及发行人实际控制人担任执行事务合伙人的合伙企业，洲宇共向、洲宇集智、洲宇聚才承诺如下：

“本合伙企业拟长期持有发行人股份。

锁定期满后 2 年内，在不违反相关法律、法规及规范性文件的前提下，本合伙企业存在适当减持发行人股份的可能。

锁定期满后，若本合伙企业拟减持发行人股份，将提前 3 个交易日通知发行人并予以公告（监管机构有特殊规定的，按照特殊规定执行）；持有发行人股份低于 5%时除外。

本合伙企业将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司股东持股

及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司股东持股及股份变动的有关规定，本合伙企业将及时根据法律规定对上述承诺予以调整。

若本合伙企业未履行上述承诺，本合伙企业将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上就未履行承诺向发行人股东和社会公众投资者公开道歉，在有关监管机关要求的期限内予以纠正；若本合伙企业因未履行上述承诺而获得收入的，所得收入归发行人所有，本合伙企业将在获得收入的五日内将前述收入支付给发行人；如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；如果因本合伙企业未履行上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本合伙企业将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任；以及根据届时相关规定采取其他措施。”

### 3、发行人董事、监事及高级管理人员承诺

（1）发行人董事承诺如下：

“本人拟长期持有发行人股份。

在发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 12 个月的锁定期期满后，本人在任职期间每年转让的股份不超过本人持有的发行人股份总数的 25%；离职后半年内，不转让本人持有的发行人股份。

本人所持有的发行人全部股份在锁定期满后 2 年内减持的，减持价格（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理）不低于发行价，本人通过前述持股平台持有的合伙份额在解锁条件成就前被强制处置，按合伙协议约定的价格处置。

本人将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司董事持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司董事持股及股份变动的有关规定，本人将及时根据法律、法规及规范性文件规定对上述承诺予以调整。”

（2）发行人监事承诺如下：

“本人拟长期持有发行人股份。

在发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 12 个月的锁定期期满后,如本人担任发行人董事、监事或高级管理人员职务,则在任职期间每年转让的股份不超过本人持有的发行人股份总数的 25%;离职后半年内,不转让本人持有的发行人股份。

本人将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司监事持股及股份变动的有关规定,规范、诚信履行相关义务;如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司监事持股及股份变动的有关规定,本人将及时根据法律、法规及规范性文件规定对上述承诺予以调整。”

(3) 发行人高级管理人员承诺如下:

“本人拟长期持有发行人股份,在发行人股票在深圳证券交易所上市之日起 12 个月的锁定期期满后,本人在任职期间每年转让的股份不超过本人持有的发行人股份总数的 25%;离职后半年内,不转让本人持有的发行人股份。

本人本次发行前直接及间接持有的发行人全部股份在锁定期满后 2 年内减持的,减持价格(如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的,须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理)不低于发行价,本人通过前述持股平台所持合伙份额在解锁条件成就前被强制处置,按合伙协议约定的价格处置。

本人将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司高级管理人员持股及股份变动的有关规定,规范、诚信履行相关义务;如我国法律、法规及规范性文件修订上市公司高级管理人员持股及股份变动的有关规定,本人将及时根据法律、法规及规范性文件规定对上述承诺予以调整。”

### **(三) 关于稳定股价的措施和承诺**

为保护投资者利益,进一步明确上市后三年内公司股价低于每股净资产时稳定公司股价的措施,按照中国证券监督管理委员会发布的《关于进一步推进新股发行体制改革的意见》的相关要求,洲宇设计集团股份有限公司特制订预案如下:

#### **1、启动稳定股价预案的条件**

公司股票自上市之日后三年内,公司股票连续 20 个交易日的收盘价(若因

除权除息等事项致使上述股票收盘价与公司最近一期度经审计的每股净资产不具有可比性的,上述股票收盘价应做相应调整,下同)均低于公司最近一期经审计的每股净资产时(每股净资产=最近一年末合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数÷最近一年末公司股份总数,下同)(以下简称为“启动股价稳定措施的条件”),公司将启动稳定公司股价的预案。

## 2、动稳定股价的方式和顺序

在触发启动股价稳定措施的条件后,公司原则上将依次采取以下措施稳定公司股价:

- 1、公司回购股份;
- 2、公司控股股东、实际控制人增持公司股份;
- 3、在公司领取薪酬的董事(不含独立董事,下同)、高级管理人员增持公司股份。

选用前述措施时应确保:

- (1) 不会导致公司不满足法定上市条件;
- (2) 不会导致控股股东、实际控制人触发要约收购义务。

## 3、启动稳定股价预案的程序

公司将在触发稳定股价义务之日起十五个交易日内制定关于稳定股价的议案,稳定股价议案经董事会、股东大会审议通过并履行相关法律法规、中国证监会相关规定及其他对公司有约束力的规范性文件所规定的相关程序后,由公司在六个月内实施稳定股价方案。公司将在启动上述股价稳定措施时提前公告具体实施方案。

公司应在预案启动条件成就之日起的 10 个交易日内召开董事会会议讨论并通过具体的回购公司股份方案,并提交股东大会审议。公司应在股东大会审议通过后实施回购。

公司非独立董事承诺在就回购股份事宜在董事会会议上投赞成票;公司控股股东、实际控制人承诺就回购股份事宜在股东大会上投赞成票。

#### 4、稳定股价的具体措施

##### （1）公司回购股份

公司为稳定股价之目的回购股份，应符合《上市公司股份回购规则》等相关法律、行政法规和规范性文件的规定。

公司回购股份应遵循以下原则：

- 1) 公司应符合实施回购的主体资格条件；
- 2) 单次用以稳定股价的回购资金不低于回购股份事项发生时上一个会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 10%；
- 3) 单一会计年度累计用于回购的资金金额不超过上一年度经审计的归属于母公司所有者净利润的 30%。
- 4) 公司回购价格不高于上一会计年度经审计的每股净资产。

##### （2）公司控股股东、实际控制人增持本公司股份

公司回购股票达到承诺上限后，再次出现需要采取稳定股价措施的情形的，公司控股股东、实际控制人须提出增持公司股票的方案。

当需由公司控股股东、实际控制人采取股价稳定措施的条件成就时，控股股东、实际控制人及其关联股东将在 10 个交易日内，书面通知公司董事会其增持公司股票的计划并由公司公告，增持计划包括拟增持的公司股票的数量范围、价格区间及完成期限等信息。

控股股东、实际控制人及其关联股东买入公司股份后，公司的股权分布应当符合上市条件。控股股东、实际控制人及其关联股东增持公司股份应符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

公司控股股东单次用于增持股份的资金金额不低于控股股东最近一次自公司获得的公司现金分红金额的 30%，单一会计年度用于增持股份的资金金额合计不超过控股股东最近一次自公司获得的公司现金分红金额的 60%。

公司控股股东、实际控制人合计单次增持股份不超过公司总股本的 2%。

公司控股股东、实际控制人增持价格不高于上一会计年度经审计的每股净资产

产。

控股股东、实际控制人应当在增持前应向公司董事会报告具体实施计划方案，依法履行信息披露及豁免申请要约收购（如适用）等法定义务。

实施稳定股价措施时应以维护公司上市地位，保护公司及广大投资者利益为原则，遵循法律、法规规范性文件及公司章程的规定，并应履行其相应的信息披露义务。

### （3）公司董事、高级管理人员增持本公司股份

公司控股股东、实际控制人增持公司股票达到承诺上限，或依照相关法律规定和增持方案，不再继续实施增持公司股票计划后，再次出现需要采取稳定股价措施的情形的，公司非独立董事、高级管理人员须提出增持公司股票的方案。

当需由公司非独立董事、高级管理人员采取股价稳定措施的条件成就时，公司非独立董事、高级管理人员将在 5 个交易日内，书面通知公司董事会其增持公司股票的计划并由公司公告，增持计划包括拟增持的公司股票的数量范围、价格区间及完成期限等信息。

有增持义务的公司董事、高级管理人员单次用于增持股份的资金金额不低于董事（独立董事除外）、高级管理人员在任职期间的最近一个会计年度从公司领取的税后薪酬的 10%，单一会计年度用于增持股份的资金金额合计不超过董事（独立董事除外）、高级管理人员在任职期间的最近一个会计年度从公司领取的税后薪酬的 30%。

非独立董事、高级管理人员买入公司股份后，公司的股权分布应当符合上市条件。非独立董事、高级管理人员增持公司股份应符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

在实施上述增持计划过程中，如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均高于公司最近一期经审计的每股净资产，则可中止实施股份增持计划。中止实施股份增持计划后，自上述增持义务触发之日起 12 个月内，如再次出现公司股票收盘价格连续 20 个交易日低于公司最近一期经审计的每股净资产的情况，则应继续实施上述股份增持计划。

## 5、稳定股价的保障及约束措施

(1) 如公司未采取稳定股价的具体措施,将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。因未能履行该项承诺造成投资者损失的,公司将依法向投资者进行赔偿。

(2) 控股股东、实际控制人未采取稳定股价的具体措施,将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉;并将在前述事项发生之日起停止从公司获得股东分红,同时不转让本人持有的公司股份,直至采取相应的稳定股价措施并实施完毕时为止。

(3) 董事(不含独立董事)、高级管理人员如未采取稳定股价的具体措施,则将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉;并将在前述事项发生之日起停止从公司获得股东分红(如有)和薪酬,同时不转让本人持有的公司股份(如有),直至采取相应的稳定股价措施并实施完毕时为止。

## 6、关于稳定公司股价的承诺

(1) 发行人承诺如下:

“洲宇设计集团股份有限公司拟向中国证券监督管理委员会申请首次公开发行股票并上市。为维护公司上市后股价的稳定,公司将严格遵守并执行公司股东大会审议通过的《洲宇设计集团股份有限公司关于公司上市后三年内稳定股价预案》,将严格按照《预案》的要求执行回购公司股票的方案,公司为稳定股价之目的回购股份,应符合《上市公司股份回购规则》等相关法律、行政法规和规范性文件的规定。公司回购股份应遵循以下原则:(1) 公司应符合实施回购的主体资格条件;(2) 单次用以稳定股价的回购资金不低于回购股份事项发生时上一个会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 10%;(3) 单一会计年度累计用于回购的资金金额不超过上一年度经审计的归属于母公司所有者净利润的 30%;(4) 公司回购价格不高于上一会计年度经审计的每股净资产;若违反该预案,则公司将:

在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。因未能履行该项承诺造成投资者损失的,公司将依法向



投资者进行赔偿。”

（2）发行人实际控制人蒋洪、柴玲和高松承诺如下：

“洲宇设计集团股份有限公司拟向中国证券监督管理委员会申请首次公开发行股票并上市。为维护公司上市后股价的稳定，作为公司的实际控制人，本人将严格遵守并执行公司股东大会审议通过的《洲宇设计集团股份有限公司关于公司上市后三年内稳定股价预案》，在公司回购股票达到承诺上限后，再次出现需要采取稳定股价措施的情形的，本人将提出增持公司股票的方案。当需由公司实际控制人采取股价稳定措施的条件成就时，本人及本人的关联股东将在 10 个交易日内，书面通知公司董事会其增持公司股票的计划并由公司公告，增持计划包括拟增持的公司股票的数量范围、价格区间及完成期限等信息。本人及本人的关联股东买入公司股份后，公司的股权分布应当符合上市条件。本人及本人的关联股东增持公司股份应符合相关法律、法规及规范性文件的规定。本人与公司控股股东合计单次增持股份不超过公司总股本的 2%。本人增持价格不高于上一会计年度经审计的每股净资产。本人应当在增持前应向公司董事会报告具体实施计划方案，依法履行信息披露及豁免申请要约收购（如适用）等法定义务。本人在实施稳定股价措施时应以维护公司上市地位，保护公司及广大投资者利益为原则，遵循法律、法规规范性文件及公司章程的规定，并应履行相应的信息披露义务。就公司根据《预案》要求所实施的回购股份事宜在股东大会上投赞成票。若本人违反该预案，则本人将：

在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉；并将在前述事项发生之日起停止在发行人处获得股东分红，同时不转让本人持有的发行人股份，直至采取相应的稳定股价措施并实施完毕时为止。”

（3）发行人控股股东宁波梅山保税港区洲宇鸿图企业管理有限责任公司承诺如下：

“洲宇设计集团股份有限公司拟向中国证券监督管理委员会申请首次公开发行股票并上市。为维护公司上市后股价的稳定，作为公司的控股股东，本公司将严格遵守并执行公司股东大会审议通过的《洲宇设计集团股份有限公司关于公

司上市后三年内稳定股价预案》，公司回购股票达到承诺上限后，再次出现需要采取稳定股价措施的情形，公司将提出增持公司股票的方案。当需由公司控股股东采取股价稳定措施的条件成就时，本公司及本公司的关联股东将在 10 个交易日内，书面通知公司董事会其增持公司股票的计划并由公司公告，增持计划包括拟增持的公司股票的数量范围、价格区间及完成期限等信息。本公司及本公司的关联股东买入公司股份后，公司的股权分布应当符合上市条件。本公司及本公司的关联股东增持公司股份应符合相关法律、法规及规范性文件的规定。本公司单次用于增持股份的资金金额不低于本公司最近一次自公司获得的公司现金分红金额的 30%，单一会计年度用于增持股份的资金金额合计不超过本公司最近一次自公司获得的公司现金分红金额的 60%。本公司及公司实际控制人合计单次增持股份不超过公司总股本的 2%。本公司增持价格不高于上一会计年度经审计的每股净资产。本公司应当在增持前应向公司董事会报告具体实施计划方案，依法履行信息披露及豁免申请要约收购（如适用）等法定义务。本公司实施稳定股价措施时应以维护公司上市地位，保护公司及广大投资者利益为原则，遵循法律、法规规范性文件及公司章程的规定，并应履行相应的信息披露义务。就公司根据《预案》要求所实施的回购股份事宜在股东大会上投赞成票。若本公司违反该预案，则本公司将：

在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉；并将在前述事项发生之日起停止在发行人处获得股东分红，同时不转让本公司持有的发行人股份，直至采取相应的稳定股价措施并实施完毕时为止。”

(4) 发行人董事（不含独立董事）、高级管理人员承诺如下：

“洲宇设计集团股份有限公司拟向中国证券监督管理委员会申请首次公开发行股票并上市。为维护公司上市后股价的稳定，作为公司董事（不含独立董事）、高级管理人员，本人将严格遵守并执行公司股东大会审议通过的《洲宇设计集团股份有限公司关于公司上市后三年内稳定股价预案》，公司控股股东、实际控制人增持公司股票达到承诺上限，或依照相关法律规定和增持方案，不再继续实施增持公司股票计划后，再次出现需要采取稳定股价措施的情形，本人须提出增持公司股票的方案。当需由公司非独立董事、高级管理人员采取股价稳定措施的

条件成就时，本人将在 5 个交易日内，书面通知公司董事会其增持公司股票的计划并由公司公告，增持计划包括拟增持的公司股票的数量范围、价格区间及完成期限等信息。本人单次用于增持股份的资金金额不低于本人在任职期间的最近一个会计年度从公司领取的税后薪酬的 10%，单一会计年度用于增持股份的资金金额合计不超过本人在任职期间的最近一个会计年度从公司领取的税后薪酬的 30%。本人在买入公司股份后，公司的股权分布应当符合上市条件。本人增持公司股份应符合相关法律、法规及规范性文件的规定。就公司根据《预案》要求所实施的回购股份事宜在董事会上投赞成票（仅针对非独立董事）。若本人违反该预案，则本人将：

在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉，并将在前述事项发生之日起停止从发行人获得股东分红（如有）和薪酬，同时不转让本人持有的发行人股份（如有），直至采取相应的稳定股价措施并实施完毕时为止。”

#### **（四）关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺**

为降低本次公开发行股票洲宇设计集团股份有限公司即期回报摊薄的风险及提高未来的回报能力，公司就本次首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并上市对即期回报摊薄的影响进行了认真分析，并制定了具体的摊薄即期回报的填补措施及承诺，具体内容说明如下：

##### **1、股东摊薄即期回报的分析**

公司本次发行后，公司股本总额将比发行前有显著增加，但由于募集资金投资项目具有一定的实施周期，收益难以在较短时间内实现，因此本次发行完成后预计短期内公司每股收益将会出现一定程度下降。

##### **2、摊薄即期回报的填补措施和承诺**

###### **（1）优化资本配置，提升资本使用的有效性及合理性**

公司为提高资本使用效率，将对资本进行合理、科学、有效配置，实现公司发展最大化的资本配置，使募集资金尽快获得投资回报，降低上市后即期回报被摊薄的风险。同时，公司将引导业务部门和各级机构调整业务结构与客户结构，以经济资本约束风险资产增长，实现资本水平与风险水平合理匹配，提高资本使

用的有效性和合理性。

(2) 进一步完善利润分配制度，强化投资者回报制度

《公司章程(草案)》明确了公司利润分配政策等事宜，明确了公司利润分配的顺序、形式、决策程序、现金分红的条件及最低分红比例，强化了中小投资者权益保障机制，便于投资者形成稳定的回报预期。

为明确公司本次发行上市后对新老股东权益分红的回报，进一步细化《公司章程(草案)》中关于利润分配政策的条款，增强利润分配决策的透明度和可操作性，公司制定了上市后未来三年股东分红回报规划。

本次发行完成后，将按照法律法规的规定和《公司章程(草案)》，在符合利润分配条件的情况下，积极推动对股东的利润分配，有效维护和增加对股东的回报。

(3) 扩大业务规模，保持适度杠杆水平，促进净资产收益率提升

本次募集资金到位后，公司将合理安排募集资金运用，保持适度杠杆水平，扩大资产规模，加大业务投入，强化协同效应，加强风控合规能力。从而进一步提高公司净资产回报率，更好地回报广大股东。

(4) 强化募集资金管理，保证募集资金合理规范使用

为规范公司本次发行上市后募集资金的使用与管理，确保募集资金的使用规范、安全、高效，根据《公司法》《证券法》等法律、法规、规范性文件，公司审议通过了募集资金投资项目及其可行性、募集资金管理制度等相关议案和制度。

为了能够更好地识别、计量、监测和报告主要风险状况，本公司将严格执行风险准入政策、完善风险防控体系、严防增量风险；丰富手段工具、规范流程操作、提升风险专业管理水平；加强管控、完善风险治理、夯实风险管理基础建设、积极配合监管银行和保荐人对募集资金使用的检查和监管。

(5) 提高运营效率，降低运营成本

公司将进一步完善对于研发、生产、销售等部门的管理，通过优化人力资源配置、完善业务流程、改革绩效考核机制等手段，充分挖掘内部潜能，提升各部

门的运作效率。未来公司还将合理运用各种融资工具和渠道,控制公司资金成本,节省财务费用支出。同时加强成本管理并强化预算执行监督,控制各项费用支出,全面有效地控制公司经营和管控风险,提升经营效率和营运能力。

### 3、实际控制人、控股股东、董事和高级管理人员关于填补被摊薄即期回报措施的承诺

为贯彻执行《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》《关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》及中国证券监督管理委员会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》等相关规定和文件精神,保护中小投资者的合法权益,发行人实际控制人、控股股东、董事和高级管理人员承诺如下。

(1) 发行人实际控制人蒋洪、柴玲和高松承诺:

“不越权干预发行人经营管理活动,不侵占发行人利益。

本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺,愿意根据中国证监会和深圳证券交易所等相关监管机构的有关规定承担相应的责任。”

(2) 发行人控股股东洲宇鸿图承诺:

“不越权干预发行人经营管理活动,不侵占发行人利益。

本公司若违反上述承诺或拒不履行上述承诺,愿意根据中国证监会和深圳证券交易所等相关监管机构的有关规定承担相应的责任。”

(3) 发行人董事、高级管理人员谨对发行人及发行人全体股东作出如下承诺:

“不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益,也不采用其他方式损害发行人利益。

对本人的职务消费行为进行约束。

不动用发行人资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。

由董事会或薪酬考核委员会制定的薪酬制度与发行人填补回报措施的执行情况相挂钩。

如未来发行人公布股权激励计划，则行权条件与发行人填补回报措施的执行情况相挂钩。

本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，愿意根据中国证监会和深圳证券交易所等相关监管机构的有关规定承担相应的责任。”

## **（五）利润分配的承诺**

发行人关于利润分配政策的承诺具体情况参见本招股说明书“第九节投资者保护”之“一、发行上市后的股利分配政策”及“四、本次发行前滚存利润的分配安排和已履行的决策程序”。

## **（六）依法承担赔偿责任的承诺**

### **1、发行人承诺**

发行人承诺如下：

“本公司的招股说明书所载内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形。

若本次发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将严格遵守《证券法》等法律法规的规定，按照中国证监会或其他有权机关的决定或裁决，依法赔偿投资者损失。

若本次发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在中国证监会或其他有权机关作出决定或裁决之日后，本公司董事会将及时根据相关法律法规及公司章程规定制定及公告回购首次公开发行的全部新股的计划并提交股东大会审议，经相关主管部门批准或审核备案后，启动股份回购程序。回购价格不低于本公司股票发行价。在此期间，本公司如发生除权除息事项的，上述回购价格及回购股份数量相应进行调整。

上述承诺为本公司真实意思表示，本公司自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺本公司将依法承担相应责任。”

### **2、控股股东承诺**

发行人控股股东洲宇鸿图承诺如下：

“发行人的招股说明书所载内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形。

若本次发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将严格遵守《证券法》等法律法规的规定，按照中国证监会或其他有权机关的决定或裁决，依法赔偿投资者损失。

若本次发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在中国证监会或其他有权机关作出决定或裁决之日后，本公司将及时依法回购首次公开发行的全部新股，并将购回已转让的原限售股份（如有）。

上述承诺为本公司真实意思表示，本公司自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺本公司将依法承担相应责任。”

### 3、实际控制人承诺

公司实际控制人蒋洪、柴玲和高松承诺：

“发行人的招股说明书所载内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形。

若本次发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将严格遵守《证券法》等法律法规的规定，按照中国证监会或其他有权机关的决定或裁决，依法赔偿投资者损失。

若本次发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在中国证监会或其他有权机关作出决定或裁决之日后，本人将督促发行人履行股份回购事宜的决策程序，并在发行人召开董事会对股份回购做出决议时投赞成票。

上述承诺为本人真实意思表示，本人自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺本人将依法承担相应责任。”

### 4、发行人董事、监事和高级管理人员承诺

(1) 发行人董事承诺如下：

“发行人的招股说明书所载内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之

情形。

若本次发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将严格遵守《证券法》等法律法规的规定，按照中国证监会或其他有权机关的决定或裁决，依法赔偿投资者损失。

若本次发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在中国证监会或其他有权机关作出决定或裁决之日后，本人将督促发行人履行股份回购事宜的决策程序，并在发行人召开董事会对股份回购做出决议时投赞成票。

上述承诺为本人真实意思表示，本人自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺本人将依法承担相应责任。”

（2）发行人监事承诺如下：

“发行人的招股说明书所载内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形。

若本次发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将严格遵守《证券法》等法律法规的规定，按照中国证监会或其他有权机关的决定或裁决，依法赔偿投资者损失。

上述承诺为本人真实意思表示，本人自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺本人将依法承担相应责任。”

（3）发行人高级管理人员承诺如下：

“发行人的招股说明书所载内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形。

若本次发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将严格遵守《证券法》等法律法规的规定，按照中国证监会或其他有权机关的决定或裁决，依法赔偿投资者损失。

上述承诺为本人真实意思表示，本人自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺本人将依法承担相应责任。”



## 5、中介机构承诺

### （1）保荐人承诺（中信证券股份有限公司）

“本公司已对洲宇设计集团股份有限公司招股说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司为洲宇设计集团股份有限公司首次公开发行股票并在主板上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形；若因本公司为发行人首次公开发行股票并在主板上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形，给投资者造成直接经济损失的，将依法赔偿投资者损失。”

### （2）发行人律师承诺（北京国枫律师事务所）

“本所为本项目制作、出具的申请文件真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；若因本所未能勤勉尽责，为本项目制作、出具的申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失。”

### （3）审计机构承诺（中汇会计师事务所（特殊普通合伙））

“本所及经办人员承诺：为洲宇设计集团股份有限公司首次公开发行股票并在主板上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形；若因本所制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失”

### （4）评估机构承诺（天源资产评估有限公司）

“本机构及经办人员承诺：为洲宇设计集团股份有限公司首次公开发行股票并在主板上市制作、出具的天源评报字〔2020〕第 0415 号《资产评估报告》之专业结论不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形；并对天源评报字〔2020〕第 0415 号《资产评估报告》真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。因我们为洲宇设计集团股份有限公司首次公开发行股票并在主板上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。”

（5）验资机构承诺（中汇会计师事务所（特殊普通合伙））

“本所及经办人员承诺：为洲宇设计集团股份有限公司首次公开发行股票并在主板上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形；若因本所制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。”

（6）验资复核机构承诺（中汇会计师事务所（特殊普通合伙））

“本所及经办人员承诺：为洲宇设计集团股份有限公司首次公开发行股票并在主板上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形；若因本所制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。”

## （七）关于避免同业竞争的承诺

### 1、发行人实际控制人承诺

发行人实际控制人蒋洪、柴玲和高松承诺如下：

“截至本承诺函出具之日，本人及本人控制（包括在中国境内外直接或间接控制的，如有，下同）的除发行人（包括其直接或间接控制的公司、企业或其他经营实体，如有，下同）以外的公司、企业或其他经营实体不存在直接或间接从事任何与发行人经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务；

自本承诺函签署日起，本人及本人控制的除发行人以外的公司、企业或其他经营实体保证不以自营或以合资、合作等任何形式直接或间接从事任何与发行人经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，亦不以任何方式为与发行人构成竞争的企业、机构或其他经济组织提供任何资金、业务、技术和管理等方面的帮助，亦不会参与投资于任何与发行人的业务构成竞争或可能构成竞争的其他公司、企业或其他经营实体；

自本承诺函签署日起，本人及本人控制的除发行人以外的公司、企业或其他经营实体从事的业务如果与发行人的业务存在竞争，本人同意根据发行人的要求，停止经营相竞争的业务，或将相竞争的业务纳入到发行人控制下，或将相竞争的业务转让给无关联关系第三方，以避免同业竞争；

自本承诺函签署日起，本人控制的除发行人以外的公司、企业或其他经营实体如从任何第三方获得的商业机会与发行人经营的业务可能构成直接或间接的竞争，本人将促使本人控制的除发行人以外的公司、企业或其他经营实体立即告知发行人，使该商业机会按合理公平的条款和条件首先提供给发行人；

本承诺函自出具之日起生效，且本人承诺将督促约束本人控制的除发行人以外的公司、企业或其他经营实体按照本承诺函实施或者不实施特定行为，直至发生下列情形之一时，本承诺函失效：

- 1、本人不再是发行人的实际控制人；
- 2、发行人的股票终止在任何证券交易所上市。

如本人违反上述声明与承诺，发行人及发行人的其他股东有权根据本函依法申请强制本人履行上述承诺，并赔偿发行人及发行人的其他股东因此遭受的全部损失，本人因违反上述声明与承诺所取得的利益亦归发行人所有。”

## **2、公司控股股东承诺**

发行人控股股东洲宇鸿图承诺如下：

“截至本承诺函出具之日，本公司及本公司控制（包括在中国境内外直接或间接控制的，如有，下同）的除发行人（包括其直接或间接控制的公司、企业或其他经营实体，如有，下同）以外的公司、企业或其他经营实体不存在直接或间接从事任何与发行人经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务；

自本承诺函签署日起，本公司及本公司控制的除发行人以外的公司、企业或其他经营实体保证不以自营或以合资、合作等任何形式直接或间接从事任何与发行人经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，亦不以任何方式为与发行人构成竞争的企业、机构或其他经济组织提供任何资金、业务、技术和管理等方面的帮助，亦不会参与投资于任何与发行人的业务构成竞争或可能构成竞争的其他公司、企业或其他经营实体；

自本承诺函签署日起，本公司及本公司控制的除发行人以外的公司、企业或其他经营实体从事的业务如果与发行人的业务存在竞争，本公司同意根据发行人的要求，停止经营相竞争的业务，或将相竞争的业务纳入到发行人控制下，或将

相竞争的业务转让给无关联关系第三方，以避免同业竞争；

自本承诺函签署日起，本公司控制的除发行人以外的公司、企业或其他经营实体如从任何第三方获得的商业机会与发行人经营的业务可能构成直接或间接的竞争，本公司将促使本公司控制的除发行人以外的公司、企业或其他经营实体立即告知发行人，使该商业机会按合理公平的条款和条件首先提供给发行人；

本承诺函自出具之日起生效，且本公司承诺将督促约束本公司控制的除发行人以外的公司、企业或其他经营实体按照本承诺函实施或者不实施特定行为，直至发生下列情形之一时，本承诺函失效：

- 1、本公司不再是发行人的控股股东；
- 2、发行人的股票终止在任何证券交易所上市。

如本公司违反上述声明与承诺，发行人及发行人的其他股东有权根据本函依法申请强制本公司履行上述承诺，并赔偿发行人及发行人的其他股东因此遭受的全部损失，本公司因违反上述声明与承诺所取得的利益亦归发行人所有。”

## **（八）关于减少和规范关联交易的承诺**

### **1、发行人实际控制人承诺**

发行人实际控制人蒋洪、柴玲和高松承诺如下：

“本人及本人所控制的公司及其他企业或经济组织将尽最大努力减少或避免与发行人之间的关联交易。在进行确属必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允定价原则进行公平操作，关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。

本人保证将按照法律法规、规范性文件和发行人公司章程的规定，在审议涉及发行人的关联交易时，切实遵守发行人董事会、股东大会进行关联交易表决时的回避程序。严格遵守发行人关于关联交易的决策制度，确保不损害发行人利益。”

### **2、发行人控股股东承诺**

发行人控股股东洲宇鸿图承诺如下：

“本公司及本公司所控制的公司及其他企业或经济组织将尽最大努力减少或避免与发行人之间的关联交易。在进行确属必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允定价原则进行公平操作，关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。

本公司保证将按照法律法规、规范性文件和发行人公司章程的规定，在审议涉及发行人的关联交易时，切实遵守发行人董事会、股东大会进行关联交易表决时的回避程序。严格遵守发行人关于关联交易的决策制度，确保不损害发行人利益。”

### **（九）关于未能履行公开承诺事项的约束措施**

#### **1、发行人承诺**

发行人洲宇设计集团股份有限公司承诺如下：

“本公司将严格履行招股说明书披露的公开承诺事项，非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的补充承诺或替代承诺（相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序）并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

如果公司未履行招股说明书披露的公开承诺事项，公司将在股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。

如果因未履行招股说明书披露的公开承诺事项给投资者造成损失的，本公司将依法向投资者赔偿相关损失。”

#### **2、控股股东承诺**

发行人控股股东洲宇鸿图承诺如下：

“本公司作为洲宇设计集团股份有限公司的控股股东，将严格履行发行人招股说明书披露的本公司公开承诺事项，如本公司非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的补充承诺或替代承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

如果本公司未履行招股说明书披露的公开承诺事项，本公司将在发行人股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。

如果本公司因未履行招股说明书披露的公开承诺事项给投资者造成损失的，本公司将依法向投资者赔偿相关损失。”

### **3、实际控制人承诺**

发行人实际控制人蒋洪、柴玲和高松承诺如下：

“本人作为洲宇设计集团股份有限公司的实际控制人，将严格履行发行人招股说明书披露的本人公开承诺事项，如本人非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的补充承诺或替代承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

如果本人未履行招股说明书披露的公开承诺事项，本人将在发行人股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。

如果本人因未履行招股说明书披露的公开承诺事项给投资者造成损失的，本人将依法向投资者赔偿相关损失。”

### **4、发行人全体董事、监事和高级管理人员承诺**

发行人全体董事、监事和高级管理人员承诺如下：

“本人作为洲宇设计集团股份有限公司的董事/监事/高级管理人员，将严格履行发行人招股说明书披露的本人公开承诺事项，如本人非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的补充承诺或替代承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

如果本人未履行招股说明书披露的公开承诺事项，本人将在发行人股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。

如果本人因未履行招股说明书披露的公开承诺事项给投资者造成损失的，本人将依法向投资者赔偿相关损失。”

## （十）关于股东信息的专项承诺

发行人承诺如下：

“1、本公司不存在法律法规规定禁止持股的主体直接或间接持有本公司股份的情形；

2、中信证券股份有限公司通过已经中国证券投资基金业协会备案的证券公司直投资基金金石利璟股权投资（杭州）合伙企业（有限合伙）间接持有本公司股份，间接持股比例较低，该等间接投资行为系该证券公司直投资基金管理人所作出的独立决策，并非中信证券股份有限公司主动针对本公司进行投资；除上述情形外，本次发行的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员不存在直接或间接持有本公司股份的情形；

3、本公司不存在以本公司股权进行不当利益输送的情形。”

## （十一）关于以房抵款的相关承诺

发行人实际控制人承诺如下：

“1、针对自本承诺函出具后，本人承诺将督促公司进一步在客户、项目等选择方面预先判断回款风险，选择优质客户，保证现金回款情况，尽量避免及减少进行以房抵款的情况，优化公司现金流。

2、针对为防范和化解部分客户流动性危机带来的潜在风险，降低应收账款的回收风险而进行的以房抵款，本人承诺将督促公司通过选择优质房产，开拓优质购买方及控制付款周期等方式，进一步提高未处置房产去化速度。

3、针对已出售房产，本人承诺将督促公司积极与已出售房产的购买方进行协商，采用提前还款给予折扣等方式，加速资金回笼的速度。

4、自2022年7月31日之后，若出现购买方后续未按照合同约定时间及金额支付购房款项或其他实质性违约事项，导致公司遭受实际经济损失的，本人承诺以自有资金补足该等经济损失，确保公司上市后不会因此而遭受损失。”

## 五、公司治理制度的建立健全及运行情况

发行人严格按照《公司法》《证券法》等相关法律、法规和规范性文件的要

求,逐步建立起职责明确、相互独立、相互监督的由股东大会、董事会、监事会和经营管理层组成的法人治理结构。董事会下设审计委员会、薪酬和考核委员会、提名委员会和战略发展委员会等四个专门委员会,建立起较为规范的内部组织结构,制定和完善了《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《对外担保制度》《对外投资制度》《关联交易管理制度》《独立董事工作制度》等一系列法人治理制度,明确了董事会、监事会、经营管理层相互之间的权责范围和工作程序,完善和规范了公司治理结构。

自发行人成立以来,股东大会、董事会、监事会等机构和人员均能够按照有关法律、行政法规、公司章程及相关制度的规定,独立有效的运作并切实履行应尽的职责和义务。

## **(一) 股东大会制度的建立健全及运行情况**

### **1、股东的权利和义务**

根据公司现行《公司章程》的规定,股东享有下列权力:(1)依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配;(2)依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会,并行使相应的表决权;(3)对公司的经营进行监督,提出建议或者质询;(4)依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份;(5)查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告;(6)公司终止或者清算时,按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配;(7)对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东,要求公司收购其股份;(8)法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。

根据公司现行《公司章程》的规定,公司股东承担下列义务:(1)遵守法律、行政法规和本章程;(2)依其所认购的股份和入股方式缴纳股金;(3)除法律、法规规定的情形外,不得退股;(4)不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益;不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益;公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的,应当依法承担赔偿责任;公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任,逃避债务,严重损害公司债权人利益的,应当对公司债务承担连带责任;(5)法律、行政法规及本章



程规定应当承担的其他义务。

## 2、股东大会的职权

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程；（11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；（12）审议批准公司章程第三十九条规定的重大交易事项；（13）审议批准公司章程第四十条规定的担保事项；（14）审议批准公司章程第四十二条规定的关联交易；（15）审议股权激励计划；（16）审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## 3、股东大会议事规则

公司现行的《股东大会议事规则》，就股东大会的召开、表决及决议等各项内容作了详尽的规定。

### （1）会议的召开

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的6个月内举行。临时股东大会不定期召开，出现《公司法》第一百条规定的应当召开临时股东大会的情形时，临时股东大会应当在2个月内召开。

公司召开股东大会，召集人应当在年度股东大会召开20日以前以书面方式通知各股东，临时股东大会应当于会议召开15日前以书面方式通知各股东。

股东大会由董事长主持。董事长不能履行职务或不履行职务时，由副董事长主持，副董事长不能履行职务或者不履行职务时，半数以上董事共同推举的一名董事主持。监事会自行召集的股东大会，由监事会主席主持。监事会主席不能履行职务或不履行职务时，由半数以上监事共同推举的一名监事主持。股东自行召集的股东大会，由召集人推举代表主持。

## (2) 表决及决议

股东(包括股东代理人)以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权,每一股份享有一票表决权。股东与股东大会拟审议事项有关联关系时,应当回避表决,其所持有表决权的股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。公司持有自己的股份没有表决权,且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。公司控股子公司不得取得公司股份。确因特殊原因持有股份的,应当在一年内消除该情形,在消除前,控股子公司不得对其持有的股份行使表决权。

股东大会作出普通决议,应当由出席股东大会的股东(包括股东代理人)所持表决权的过半数通过。股东大会作出特别决议,应当由出席股东大会的股东(包括股东代理人)所持表决权的三分之二以上通过。

## 4、股东大会制度规范运行情况

自整体变更设立股份公司至本招股说明书签署日,发行人共召开了 10 次股东大会。股东大会严格按照《公司法》《公司章程》《股东大会议事规则》等规定行使自己的职权,历次会议的召集、提案、出席、表决及会议记录均合法规范,对会议表决事项均作出有效决议。

## (二) 董事会制度的建立健全及运行情况

### 1、董事会的构成

根据公司现行《公司章程》的规定,公司董事会由 7 名董事组成,其中独立董事 3 名,非独立董事 4 名,设董事长 1 名,副董事长 1 名。董事由股东大会选举或更换,董事每届任期不超过 3 年。董事任期届满,可连选连任。

### 2、董事会的职权

董事会行使下列职权:(1) 召集股东大会,并向股东大会报告工作;(2) 执行股东大会的决议;(3) 决定公司的经营计划和投资方案;(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;(6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案;(7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案;(8) 在股东大会授权范围内,决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵

押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；（9）决定公司内部管理机构的设置；（10）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；（11）制订公司的基本管理制度；（12）制订公司章程的修改方案；（13）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；（14）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；（15）法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

### 3、董事会议事规则

公司现行的《董事会议事规则》，就董事会的召开、表决及决议等各项内容作了详尽的规定。

董事会每年至少召开两次会议，由董事长召集。董事会会议分为定期会议和临时会议。董事会每年应当至少在上下两个半年度各召开一次定期会议。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长履行，副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。召开董事会定期会议，召集人应当于会议召开 10 日以前书面通知全体董事、监事和总经理和董事会秘书。召开董事会临时会议，召集人应当于会议召开 5 日前书面通知全体董事、监事和总经理；经全体董事书面同意，董事会临时会议的通知期限的规定可以免于执行。

董事会会议表决实行一人一票，以计名和书面等方式进行。董事会作出决议，须由全体董事的过半数表决同意通过，有关法律、法规、《公司章程》及其他规定对董事会形成决议有特别规定的，从其规定。出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：（1）董事本人认为应当回避的情形；（2）有关法律、法规、《公司章程》或公司其它制度规定的因董事与会议提案所涉及的企业有关联关系而须回避的其他情形。在董事回避表决的情况下，有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应当将该事项提交股东大会审议。

#### 4、董事会制度规范运行情况

自整体变更设立股份公司至本招股说明书签署日，发行人共召开了 19 次董事会。董事会成员严格按照《公司法》《公司章程》《董事会议事规则》等规定行使自己的职权，历次会议的召集、提案、出席、表决及会议记录均合法规范，对会议表决事项均作出有效决议。

### (三) 监事会制度的建立健全及运行情况

#### 1、监事会的构成

根据公司现行《公司章程》的规定，公司监事会由 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表监事，监事会设主席 1 人。监事的任期每届为 3 年。监事任期届满，连选可以连任。

#### 2、监事会的职权

监事会行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；（5）向股东大会提出提案；（6）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（7）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；（8）公司章程规定或股东大会授予的其他职权。

#### 3、监事会议事规则

公司现行的《监事会议事规则》，就董事会的召开、表决及决议等各项内容作了详尽的规定。

监事会会议分为定期会议和临时会议。监事会定期会议每 6 个月召开一次。

监事会会议由监事会主席召集和主持；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持。召开监事会定期会议和临时会议，会议通知应当分别在会议召开 10 日前和 24 小时前书面送达全体监事。

经全体监事书面同意，监事会会议通知期限的规定可以免于执行。

监事会会议的表决实行一人一票，以记名和书面等方式进行。监事会形成决议应当全体监事过半数同意。

#### **4、监事会制度规范运行情况**

自整体变更设立股份公司至本招股说明书签署日，发行人共召开了 8 次监事会。监事会成员严格按照《公司法》《公司章程》《监事会议事规则》等规定行使自己的职权，历次会议的召集、提案、出席、表决及会议记录均合法规范，对会议表决事项均作出有效决议。

### **（四）独立董事制度的建立健全及运行情况**

#### **1、独立董事的构成**

根据《公司法》《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》以及其他相关规定，公司建立了独立董事制度，制定了《独立董事工作制度》。

2020 年 9 月 16 日，公司召开创立大会，会议审议通过聘任周友苏、李涛、孙晓鸣为独立董事。独立董事人数符合规定。

#### **2、独立董事的职权**

独立董事除具有《公司法》、其他有关法律法规和《公司章程》赋予董事的职权外，还具有以下特别职权：（1）需要提交股东大会审议的关联交易应当由独立董事认可后，提交董事会讨论。独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告；（2）重大关联交易（按照公司相关制度应由董事会审议的关联交易作为确定标准）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；（3）向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；（4）向董事会提请召开临时股东大会；（5）征集股东的意见，提出利润分配提案，并直接提交董事会审议；（6）提议召开董事会；（7）独立聘请外部审计机构和咨询机构；（8）可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权，但不得采取有偿或者变相有偿的方式进行征集；（9）有关法律法规赋予独立董事的其他职权。

独立董事除履行上述职责外,还应当对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见:(1)提名、任免董事;(2)聘任或解聘高级管理人员;(3)公司董事、高级管理人员的薪酬;(4)公司现金分红政策的制定、调整、决策程序、执行情况利润分配政策等;(5)重大关联交易、对外担保(不含对合并报表范围内子公司提供担保)、委托理财、对外提供财务资助、变更募集资金用途、公司自主变更会计政策、股票及其衍生品种投资等重大事项;(6)重大资产重组方案、股权激励计划、员工持股计划、回购股份方案;(7)有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《公司章程》规定的其他事项。

### **3、独立董事制度规范运行情况**

自整体变更设立股份公司至本招股说明书签署日,独立董事严格按照《公司法》《公司章程》等规定认真履行职责,保障了公司经营决策的科学性和公正性,对公司的规范运作起到了积极作用。

## **(五) 董事会秘书制度的建立健全及运行情况**

### **1、董事会秘书的设立情况**

公司设董事会秘书,为公司高级管理人员,负责以公司名义办理公司治理、股权管理等其相关职责范围内的事务。

2020年9月16日,公司召开第一届董事会第一次会议,聘任王振领为董事会秘书。

### **2、董事会秘书的职责**

董事会秘书履行以下职责:(1)组织筹备董事会会议和股东大会,参加股东大会、董事会会议、监事会会议及高级管理人员相关会议,负责董事会会议记录工作并签字确认;(2)负责公司信息披露事务,协调公司信息披露工作,组织制订公司信息披露事务管理制度,督促公司及相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定;(3)积极推动公司避免同业竞争,减少并规范关联交易事项;(4)负责协调公司与主管机关之间的信息沟通,主导主管机关来访的接待工作,组织人员准备相关宣讲材料;(5)负责公司投资者关系管理事务,完善公司投资者的沟通、接待和服务工作机制;(6)保管公司股东持股资料;(7)督促公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员遵守有关法律、法规、《公司章程》及

其他有关规定,切实履行其所作出的承诺;在知悉公司作出或者可能作出违反有关规定的决议时,应当予以提醒;(8)有关法律、法规、《公司章程》及其他有关规定要求履行的其他职责。

### 3、董事会秘书制度规范运行情况

自整体变更设立股份公司至本招股说明书签署日,公司董事会秘书确保了董事会会议、股东大会会议的依法召开,及时向公司股东、董事通报有关信息,为公司治理结构的完善和董事会、股东大会正常行使职权发挥了重要作用。

## (六) 董事会专门委员会情况

### 1、董事会各专门委员会的设立情况

公司董事会设立战略委员会、审计委员会、提名委员会及薪酬与考核委员会。专门委员会成员各由三名董事组成。在四个专门委员会中,除战略委员会的召集人由公司董事长担任外,审计委员会、提名委员会及薪酬与考核委员会均由独立董事担任召集人。

2020年9月16日,公司第一届董事会第一次会议审议通过了《关于选举公司第一届董事会专门委员会成员的议案》,各专门委员会组成人员如下:

委员会	召集人	委员
战略委员会	蒋洪	蒋洪、柴玲、李涛
审计委员会	孙晓鸣	孙晓鸣、周友苏、高松
提名委员会	李涛	李涛、孙晓鸣、刘洋兵
薪酬与考核委员会	周友苏	周友苏、李涛、蒋洪

### 2、董事会各专门委员会的职责

#### (1) 战略委员会

战略发展委员会的主要职责是对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。

#### (2) 审计委员会

审计委员会的主要职责包括:1) 监督及评估外部审计工作,提议聘任或更换外部审计机构;2) 监督及评估内部审计工作,负责内部审计和外部审计间的

协调；3) 审核公司的财务信息；4) 监督及评估公司的内部控制；5) 对公司内部控制制度进行检查和评估后发表的专项意见；6) 负责法律法规、公司章程和董事会授权的其他事项。

### (3) 提名委员会

提名委员会的主要职责包括：1) 研究董事、高级管理人员的选择标准和程序并提出建议；2) 遴选合格的董事候选人和高级管理人员的人选；3) 对董事候选人和高级管理人员人选进行审查并提出建议；4) 董事会授权的其他事宜。

### (4) 薪酬与考核委员会

薪酬和考核委员会的主要职责包括：1) 研究董事与高级管理人员考核的标准，进行考核并提出建议；2) 研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案；3) 董事会授权的其他事宜。

## 3、董事会各专门委员会规范运行情况

公司董事会各专门委员会自设立以来，均严格按照《公司法》《公司章程》和各专门委员会相关工作细则规范运行，积极履行职责，对公司战略、董事及高管提名、董事及高管薪酬考核、内部审计等事项进行审议，强化了公司董事会的决策功能，促进了公司治理结构的完善。

## 六、募集资金具体运用情况

### (一) 设计服务网络建设项目

#### 1、项目概况

本项目计划将依次在广州、杭州、合肥、南昌、太原、新疆、青岛、兰州、长春等9个城市新建或扩建设计服务网络，预计将新增总营业面积9,400平方米。以上各设计服务网点办公场地均采用租赁方式取得。通过本项目的实施，公司将进一步扩大业务规模，加强对国内建筑设计市场的覆盖程度，解决公司目前因场地及规模限制而导致的设计服务能力与市场需求不相匹配的矛盾，并为公司提供良好的投资回报和经济效益，保证公司的可持续发展，提高市场竞争力。

本项目建设期为3年；计划总投资29,642.79万元，其中，场地租赁费2,918.40万元、场地装修费1,058.00万元、设备及软件购置费8,682.81万元、工程建设其



他费用 487.04 万元、预备费 511.39 万元、前期人力资源投资 13,036.73 万元、铺底流动资金 2,948.41 万元。按照项目建设进度规划,预计从建设期第一年下半年开始,项目各设计服务网点将逐步投入运营并产生效益。以公司目前设计人员人均产值结合项目设计人员劳动定员人数估算,计算期内项目平均营业收入可达到 26,823.21 万元,项目总投资利润率为 8.13% (税后),内部收益率为 21.89% (税后),税后静态投资回收期为 5.89 年(含建设期)。

## 2、项目实施的必要性

### (1) 扩大业务规模的需要

建筑设计市场具有广阔市场空间,公司作为全国性领先的综合设计企业,通过多年的发展积累了丰富的研发和项目经验,在全国范围内取得了一定的品牌和市场影响力。公司已在上海、深圳、重庆、昆明、沈阳、郑州、武汉等 27 个城市设有分子公司,服务区域覆盖全国大部分省份,已经基本形成了全国网络布局。通过本项目的建设,公司将在巩固加强原有网点服务能力的基础上,进一步扩大业务覆盖密度,在保证现有网点区域竞争优势地位的同时,加强尚未充分开发的市场,扩大全国范围的品牌影响力及市场占有率,进一步巩固公司现有的市场优势。同时,通过建设更完善的设计服务网络,公司可以在第一时间为客户服务、提升服务效率、提高市场占有率,扩大设计业务的覆盖范围,实现公司可持续发展的经营目标。

### (2) 跨地域承揽业务、拓展市场的需要

首先,目前我国建筑设计行业存在一定的地域维护,建筑设计企业跨地区承揽设计任务须在当地建立分支机构、派驻规定数量的技术人员和管理人员、购置或租赁一定面积的房产、设备;其次,不同地域的建筑由于受当地气候、环境、历史和文化的影 响,因而也具有不同的地域特性。在地域维护和地域特性的驱使下,建筑设计企业要得到进一步的发展,就需要在当地设立分支机构。为了更好地整合内部资源,分类管理经营渠道,扩大社会影响范围和品牌的知名度,公司有必要实施本项目。

### (3) 结合区域特点紧跟战略合作伙伴布局的需要

公司拥有一批大型优质房地产企业客户资源。这类大型房企早已将业务布局

扩展至全国各地，对于为开展企业服务的建筑设计机构而言，紧跟战略伙伴的业务布局，定点设立分支机构，保持对客户本地化服务，进而保持市场占有率已经是一种通行的做法。同时，设立分支机构可以延伸市场触角、加强品牌推广、就近开发新的客户资源。此外，由于各地招投标的方式及制度具有地方性特点，再加上地方设计企业在承接和开展业务时拥有地方资源和优势，因此为更好地配合客户需求及妥善利用当地资源，公司可以在当地设立分支机构借此熟悉当地的招投标特点，提高公司中标几率。

### 3、项目实施的可行性

#### （1）建筑设计行业市场需求持续扩张

建筑设计行业处于建筑工程业务链的前端环节。建筑设计行业的市场需求规模直接取决于下游建筑业、房地产等行业的发展规模。我国新型城镇化进程的加速推进和经济发展结构的进一步优化，持续提升房地产行业的投资需求，并刺激新型业态的持续放量，加之居民住房消费的全面升级及区域协调发展战略的深入实施，未来下游建筑业、房地产等行业发展规模仍将保持增长态势，从而为建筑设计行业市场需求创造持续增长空间。

#### （2）公司拥有多年的网点运营经验

公司已在上海、深圳、昆明、沈阳、郑州、武汉等城市建立了多家分子公司，在城市选择、网点布局、网点运营和管理上已形成了一套较为成熟的体系，为了进一步完善公司在全国市场的布局，公司可以采用这套体系进行业务扩张。公司前期的网点扩张经验将为本项目的顺利实施提供有力保障。

#### （3）公司已具备全国性的品牌和市场影响力

经过多年的深耕积累，公司已发展为在全国范围内具备品牌和市场影响力的建筑设计企业，公司取得了“2019年全国优秀勘察设计企业”、“2017-2018年中国建筑设计市场排行榜年度最具发展力设计企业”、“2019年年度十佳设计机构”等荣誉在内的市场肯定。此外，公司与多家大型地产企业建立了长期的战略合作伙伴关系。公司积累的品牌影响力和客户资源，为在更多的区域搭建设计服务网络创造了良好的市场条件。

#### 4、项目投资概算

本项目投资总额为人民币 29,642.79 万元，所需资金拟通过公司首次公开发行股票募集及公司自筹，具体的募集资金构成如下：

单位：万元

序号	项目	投资金额	占项目总资金比例
1	场地租赁费	2,918.40	9.85%
2	场地装修费	1,058.00	3.57%
3	设备及软件购置费	8,682.81	29.29%
4	工程建设其他费用	487.04	1.64%
5	预备费	511.39	1.73%
6	前期人力资源投资	13,036.73	43.98%
7	铺底流动资金	2,948.41	9.95%
合计		<b>29,642.79</b>	<b>100.00%</b>

#### 5、项目实施进度安排

本项目的建设期为 36 个月，项目实施方案设计、租赁场地、装修工程、软硬件设备购置、人员招聘及培训、分支机构试营业及竣工验收等各个建设阶段进度安排具体如下：

进度阶段	Y1				Y2				Y3			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
实施方案设计												
租赁场地												
装修工程												
软硬件设备购置												
人员招聘及培训												
分支机构试营业												
验收竣工												

注：Y 代表建设年份，Q 代表季度，下同。

### （二）复杂公建研发及产业化项目

#### 1、项目概况

本项目计划在上海市区内租赁办公场地约 2,400 平方米，通过引进一系列软硬件设备和高级设计人才，进一步扩大公司场地规模和人员规模，改善办公软硬

件环境，提升公司复杂公建设计业务市场经营规模。本项目建设旨在紧跟市场需求发展趋势，加大复杂公建设计业务技术研发和市场开展力度，实现公司复杂公建设计业务的快速发展。

本项目总投资为 7,717.44 万元，建设期为 3 年。其中，场地租赁费 1,728.00 万元、场地装修费 480.00 万元、设备及软件购置费 1,339.56 万元、工程建设其他费用 90.98 万元、预备费 95.53 万元、前期人力资源投资 3,337.86 万元、铺底流动资金 645.51 万元。根据项目建设进度规划，预计从建设期第一年下半年开始产生效益。以公司目前复杂公建人均设计效益结合未来发展趋势估算，计算期内项目营业收入将随着设计人员数量的增加而逐年递增，预计计算期平均营业收入可达到 5,958.00 万元，通过对项目进行详细财务测算，本项目总投资利润率为 7.40%（税后），内部收益率为 24.37%（税后），税后静态投资回收期为 5.38 年（含建设期）。

## 2、项目实施的必要性

### （1）进一步开拓市场的需要

多年来公司从事复杂公建设计业务，始终从客户的角度出发，为客户提供全流程服务，在市场上积累了丰富的客户资源，形成了较强的竞争力。近年来，公司复杂公建业务量不断扩大，营业收入持续增长，带来了丰厚的利润。但业务量持续增加的同时，公司设计服务能力受人员、场地、软硬件及资金等条件的现状，无法进一步满足客户需求。公司被迫放缓市场开拓步伐。为了获取更多的订单，公司将通过本项目的实施，扩充复杂公建设计的人员、场地以及软硬件设备，为公司赢得更多的市场份额。

### （2）顺应建筑设计向大土木领域发展的需要

随着建筑与环境的联系越来越紧密，人们对环境的要求越来越高，建筑设计的概念和范围也将扩大。越来越多的城市综合体、特色小镇，以及正在兴起的站城一体化设计、高铁和轨道交通的 TOD 建设等，将带来越来越多的综合型、大体量的复杂公建设计业务。这推动了建筑设计在一定程度上向大土木方向渗透和扩展，进而推动部分建筑设计集团向大土木领域转型和拓展业务。

为了顺应市场发展趋势，公司有必要建设本项目，扩大在复杂公建的投入。

复杂公建建筑结构复杂，主要体现在平面扭转不规则、竖向刚度不均匀以及结构体系间的不协调等方面。在对复杂公建结构进行设计的过程中，要更加注重抗震概念设计，理论结合实际，确保复杂公建的安全性与结构设计的合理性，为了应对复杂公建项目的复杂性，公司将通过本项目投入更多的设计人员，力争在复杂公建设计市场提升市场占有率。

### 3、项目实施的可行性

#### （1）国民经济以及房地产开发投资额持续增长

近年来，我国国民经济总体保持了平稳较快发展的良好态势，2020年，我国国内生产总值、房地产开发投资额分别为1,015,986.20亿元、141,442.95亿元，分别较2019年增长2.3%、7.00%，国内房地产开发投资额占国内生产总值比例达到13.92%。随着我国国民经济进入新常态，为实现通过结构调整保障经济稳定、持续增长的目标，国家将进一步加大公共建筑投资及基础设施建设力度，下游建筑业、房地产等行业将继续保持健康稳定地发展，从而为各领域基础设施建设、建筑投资及相应建筑设计业务提供长期、稳定的需求保障。

#### （2）公司客户资源充足

大型房地产企业对建筑设计企业都有较高的要求，如设计质量、研发实力和设计周期等，一旦确定合作关系，为保证设计质量，大型企业通常不会轻易改变合作伙伴。随着公司与越来越多的大型房地产企业合作，需要更大的规模才能为大型房地产企业提供建筑设计服务。公司已经形成了较为完善的建筑设计体系，并与多家国内外大型房地产开发企业建立了长期战略合作伙伴关系，优质的客户储备将为本项目提供有力的市场支持。

#### （3）公司拥有丰富的复杂公建设计经验

在复杂公建领域，公司积累了丰富的经验，目前公司已签订的复杂公建设计的项目合同包括乐山环球中心项目、昆明商鼎大厦项目、成都麓湖生态城项目、昆明万博吾悦广场项目、漳州诏安奥园项目、长沙城际空间站项目、西安文体功能区项目、厦门当代上品阁项目、开封圣桦城科技馆项目、江门融创广深区域江中公司锦江帝景花园项目、临汾玉秀湾尧庙项目、贵阳融创国宾道项目等。丰富的复杂公建项目设计经验可为本项目顺利实施提供有力保障。

#### 4、项目投资概算

本项目投资总额为人民币 7,717.44 万元，所需资金拟通过公司首次公开发行股票募集及公司自筹，具体的募集资金构成如下：

单位：万元

序号	项目	投资金额	占项目总资金比例
1	场地租赁费	1,728.00	22.39%
2	场地装修费	480.00	6.22%
3	设备及软件购置费	1,339.56	17.36%
4	工程建设其他费用	90.98	1.18%
5	预备费	95.53	1.24%
6	前期人力资源投资	3,337.86	43.25%
7	铺底流动资金	645.51	8.36%
合计		<b>7,717.44</b>	<b>100.00%</b>

#### 5、项目实施进度安排

本项目的建设期为 36 个月，项目实施方案设计、租赁场地、装修工程、软硬件设备购置、人员招聘及培训、设计技术研发及竣工验收等各个建设阶段进度安排具体如下：

进度阶段	Y1				Y2				Y3			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
实施方案设计												
租赁场地												
装修工程												
软硬件设备购置												
人员招聘及培训												
设计技术研发												
验收竣工												

### （三）BIM 设计研发及产业化

#### 1、项目概况

本项目计划在成都市区内租赁办公场地约 1,800 平方米，通过引进一系列软硬件设备和高级设计人才，进一步扩大公司场地规模和人员规模，改善办公软硬件环境，提升公司 BIM 设计业务市场经营规模。本项目建设旨在紧跟市场需求

发展趋势，加大 BIM 设计业务技术研发和市场开展力度，实现公司从二维设计向三维设计能力的过渡和积累。

本项目总投资为 6,806.75 万元，建设期为 3 年。其中，场地租赁费 777.60 万元、场地装修费 270.00 万元、设备及软件购置费 2,300.40 万元、工程建设其他费用 128.52 万元、预备费 134.95 万元、前期人力资源投资 2,700.88 万元、铺底流动资金 494.40 万元。根据项目建设进度规划，预计从建设期第一年下半年开始产生效益。以公司目前人均 BIM 设计效益结合未来发展趋势估算，计算期内项目营业收入将随着设计人员数量的增加而逐年递增，预计计算期平均营业收入可达到 4,945.00 万元，通过对项目进行详细财务测算，本项目总投资利润率为 7.49%（税后），内部收益率为 22.76%（税后），税后静态投资回收期为 5.50 年（含建设期）。

## 2、项目实施的必要性

### （1）提高设计效率、增强公司竞争力的需要

随着近几年装配式建筑的推广，装配式建筑的市场渗透率逐渐提高，装配式建筑建造过程中面临的一个痛点是信息交互问题。装配式建筑建造过程中的两大特点是结构设计复杂，预制构件多。装配式建筑的建造模式是设计—工厂制造—现场安装，这相比于传统的设计—现场施工就有可能产生由于设计图纸不合理，导致工厂制造的构件到安装阶段才发现不能用的情况，从而造成资源浪费。而且可能出现在施工过程中出现工序碰撞造成的返工、窝工等现象，现场布置不合理造成的二次搬运等问题，造成时间和金钱的浪费。

BIM 技术能使整个设计团队协同设计，建立统一的设计标准，包括图层、颜色、线型、打印样式等，在此基础上，所有设计人员在一个统一平台进行设计建模，在平台上进行汇总整合分析，从而减少各专业以及专业内部由于沟通不畅或不及时导致的错、漏、碰、缺，真正实现所有图纸信息元的单一性，实现一处修改其他自动修改，提升设计效率和设计质量。通过本项目公司可进一步增强核心竞争力，巩固市场地位。

### （2）降低设计业务中人力成本的需要

BIM 正向设计可以做到一模多用，只需要在初步设计时建立的模型上添加

各种设计施工参数就可进行设计工作,同时施工图可直接用于碰撞检查,避免了重复劳动,极大地提高了效率。图纸与模型相互关联,便于设计师调用和修改,平台会模拟现有设计图,一旦设计有误,平台会自动显示问题,设计师马上就能发现并修改,避免了传统设计中在施工现场才能发现施工图中的问题再退回修改而耗费的大量人力和时间,从而减少设计周期、降低人力成本。

### 3、项目实施的可行性

#### (1) 国家相继出台多项政策鼓励 BIM 技术推广

为推动 BIM 技术的应用,最近十年来,住建部等相关主管部门印发了大量关于推动建筑行业信息化的政策文件。

2011 年住房城乡建设部发布《2011-2015 年建筑业信息化发展纲要》,第一次将 BIM 纳入信息化标准建设内容,提出通过统筹规划、政策导向,进一步加强建筑企业信息化建设,不断提高信息技术应用水平,促进建筑业技术进步和管理水平提升。

2015 年住房城乡建设部印发《关于推进建筑信息模型应用指导意见的通知》,特别指出 2020 年末实现 BIM 与企业管理系统和其他信息技术的一体化集成应用、新立项项目集成应用 BIM 的项目比率达 90%。

2016 年住建部发布《2016-2020 年建筑业信息化发展纲要》,提出增强建筑业信息化发展能力,优化建筑业信息化发展环境,加快推动信息技术和建筑业发展深度融合,创新商业模式,实现跨越式发展。BIM 成为“十三五”建筑业重点推广的五大信息技术之首。

进入 2017 年,国家和地方加大 BIM 政策与标准落地,《建筑业 10 项新技术(2017 版)》将 BIM 列为信息技术之首。国务院于 2017 年 2 月发布《关于促进建筑业持续健康发展的意见》提到加快推进建筑信息模型(BIM)技术在规划、勘察、设计、施工和运营维护全过程的集成应用。

2019 年,关于 BIM 政策的发文更加频繁,2019 年 2 月 15 日住房城乡建设部发布《关于印发(住房和城乡建设部工程质量安全监管司 2019 年工作要点)的通知》指出推进 BIM 技术集成应用,支持推动 BIM 自主知识产权底层平台软件的研发,组织开展 BIM 工程应用评价指标体系和评价方法研究,进一步推进



BIM 技术在设计、施工和运营维护全过程的集成应用。3 月 7 日住房和城乡建设部发布《关于印发 2019 年部机关及直属单位培训计划的通知》，将 BIM 技术列入面向从领导干部到设计院、施工单位人员、监理等不同人员的培训内容。3 月 15 日，国家发展改革委与住房和城乡建设部联合发布《国家发展改革委住房和城乡建设部关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》指出要建立全过程工程咨询服务管理体系。大力开发和利用建筑信息模型（BIM）、大数据、物联网等现代信息技术和资源，努力提高信息化管理与应用水平，为开展全过程工程咨询业务提供保障。3 月 27 日住房和城乡建设部发布《关于行业标准〈装配式内装修技术标准（征求意见稿）〉公开征求意见的通知》指出：装配式内装修工程宜依托建筑信息模型（BIM）技术，实现全过程的信息化管理和专业协同，保证工程信息传递的准确性与质量可追溯性。4 月 8 日、9 日住房和城乡建设部发布行业标准《建筑工程设计信息模型制图标准》、国家标准《建筑信息模型设计交付标准》的公告。进一步深化和明晰 BIM 交付体系、方法和要求，为 BIM 产品成为合法交付物提供了标准依据。

2020 年，住房和城乡建设部在《工程质量安全监管司 2020 年工作要点》中强调积极推进施工图审查改革，印发房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件联合审查技术要点，突出安全审查，推动联合审查。创新监管方式，采用“互联网+监管”手段，推广施工图数字化审查，试点推进 BIM 审图模式，提高信息化监管能力和审查效率。

## （2）公司 BIM 技术储备深厚，项目经验丰富

公司依托 BIM 设计业务，研发了一系列优质的 BIM 设计流程及标准，通过多元化人才战略和多领域资源整合，为客户提供从方案、施工图到施工现场管理的全过程 BIM 整体解决方案。公司凭借超前的设计理念、高度的责任心、良好的服务意识和高品质的设计质量，正向 BIM 设计、反向 BIM 咨询均得到业内的一致好评，在业内树立了卓越的品牌影响力。公司在 BIM 领域具备丰富的项目经验，公司在 BIM 领域的技术研发、项目经验为本项目的实施提供了有利保障。

## 4、项目投资概算

本项目投资总额为人民币 6,806.75 万元，所需资金拟通过公司首次公开发行

股票募集及公司自筹，具体的募集资金构成如下：

单位：万元

序号	项目	投资金额	占项目总资金比例
1	场地租赁费	777.60	11.42%
2	场地装修费	270.00	3.97%
3	设备及软件购置费	2,300.40	33.80%
4	工程建设其他费用	128.52	1.89%
5	预备费	134.95	1.98%
6	前期人力资源投资	2,700.88	39.68%
7	铺底流动资金	494.40	7.26%
合计		<b>6,806.75</b>	<b>100.00%</b>

### 5、项目实施进度安排

本项目的建设期为 36 个月，项目实施方案设计、租赁场地、装修工程、软硬件设备购置、人员招聘及培训、设计技术研发及竣工验收等各个建设阶段进度安排具体如下：

进度阶段	Y1				Y2				Y3			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
实施方案设计												
租赁场地												
装修工程												
软硬件设备购置												
人员招聘及培训												
设计技术研发												
验收竣工												

### (四) TOD 及设计总承包业务开展项目

#### 1、项目概况

本项目计划在成都市区内租赁办公场地约 1,440 平方米，通过引进一系列软硬件设备和 TOD 领域高级设计人才，进一步扩大公司 TOD 及设计总包业务场地规模和人员规模，改善办公软硬件环境，打造优秀的设计团队，增强公司在该细分领域的整体设计能力，提升市场反应速度与客户服务效率，巩固和提升公司在 TOD 及设计总包业务领域内的市场地位。

本项目总投资为 5,569.12 万元，建设期为 3 年。其中，场地租赁费 622.08 万元、场地装修费 216.00 万元、设备及软件购置费 1,973.16 万元、工程建设其他费用 109.46 万元、预备费 114.93 万元、前期人力资源投资 2,140.10 万元、铺底流动资金 393.39 万元。根据项目建设进度规划，预计从建设期第一年下半年开始产生效益。以公司目前人均 TOD 设计效益结合未来发展趋势估算，计算期内项目营业收入将随着设计人员数量的增加而逐年递增，预计计算期平均营业收入可达到 3,924.38 万元，通过对项目进行详细财务测算，本项目总投资利润率为 7.24%（税后），内部收益率为 20.68%（税后），税后静态投资回收期为 5.70 年（含建设期）。

## 2、项目实施的必要性

### （1）把握市场发展机遇，巩固公司市场地位的需要

近年来，随着国内城镇化的加速发展，大城市拥堵、通勤时间长、资源高度集中等问题越来越严重。在日本东京和中国香港本岛成功的示范之下，以公共交通为导向（TOD）的模式逐渐进入了决策制定者们的视野中，其核心就是对轨道交通沿线土地资源和车辆基地的综合开发。TOD 模式将改变过去城市发展“摊大饼”式的单一集中型城市结构，通过在城市近郊区实施 TOD 综合开发，形成新的交通枢纽、商业中心和生活中心，构建多中心的城市发展新格局，有效缓解中心城区的人口负荷和资源环境承载压力。北京、深圳、上海等城市由于土地资源稀缺且轨道交通设施发达，TOD 模式已经出现了成熟的案例。其他经济发达、人口密度大的城市也紧随其后，对轨交车辆基地的开发已经成为趋势。

根据中国城市轨道交通协会发布的《中国城市轨道交通 2020 年度统计和分析报告》，截至 2020 年底，我国共有 45 个城市开通城市轨道交通运营线路 244 条，运营线路总长度 7,969.7 公里。2020 年在建线路总长 6,797.5 公里。截至 2020 年底，共有 65 个城市的城轨交通线网规划获批，其中，城轨交通线网建设规划在实施的城市共计 61 个，在实施的建设规划线路总长 7,085.5 公里。轨道交通设施的大规模建设将带来大量的 TOD 设计业务，为行业内企业带来新的发展机遇。

在 TOD 模式蓬勃发展的趋势下，公司现已进入 TOD 设计领域，并已中标四川师大站静桉北 TOD 综合开发项目。公司目前的 TOD 设计人员及其他配置

无法满足未来业务发展的要求，为了顺应市场发展趋势，公司亟需在 TOD 领域加大投入，招揽更多的 TOD 相关设计人员，稳固公司的市场竞争地位。

## （2）增强设计能力，提升公司整体竞争实力的需要

TOD 设计不同于常见的住宅、写字楼、酒店和商业综合体设计，其特殊性在于需把地下空间开发与地面功能在建筑和景观上统筹起来考虑。首先，TOD 项目对工程条件的要求更高，车辆段本身的功能构成、盖下柱网的布置直接影响上盖物业开发的功能布局 and 空间结构；其次，TOD 项目的有限空间需容纳多元功能，这需要对功能布局、城市形态设计的把控有更精细的考量；最后，TOD 项目对交通组织提出了更高要求，上盖开发项目的交通系统规划既要解决大尺度空间带来的城市孤岛难题，还需理顺各层面平面交通与竖向交通的复杂关系。

TOD 项目的特殊性加大了其设计难度，这对设计人员的设计水平提出了更高的要求。本项目计划进一步引进 TOD 专业设计人才，强化公司在 TOD 设计领域的设计水平，提升公司的综合竞争力，为公司大力拓展 TOD 市场提供人才储备。

## 3、项目实施的可行性

### （1）全国各大城市相继出台政策大力支持以公共交通为导向模式的推广

近年来，随着城市的持续发展，城市规划的重要性逐步显现，部分一二线城市开始出台相关的城市规划政策，鼓励发展 TOD 模式。截至 2020 年末，我国 45 个开通轨道交通的城市中，已有近一半城市出台了与 TOD 相关的规划政策，旨在通过 TOD 理念促进城市有序发展，提高城市运转效率。

2015 年 1 月，北京市发布《北京城市总体规划（2004 年—2020 年）》，强调发挥交通对城市空间结构调整的带动和引导作用，根据城市总体布局，积极推广以公共交通为导向的城市开发模式（TOD）；2017 年 9 月，北京市发布《北京城市总体规划（2016-2035 年）》，指出推进公共交通导向的城市发展（TOD）模式，围绕交通廊道和大容量公交换乘节点，强化居住用地投放与就业岗位集中，建设能够就近工作、居住、生活的城市组团。

2016 年 1 月，上海市发布《上海市综合交通“十三五”规划》，要求发挥交通支撑和引导城乡空间布局作用，引导人口的合理分布，按照公共交通导向开

发（TOD）的理念，实现以轨道交通为主的站点周边紧凑型、高密度开发，与地区开发功能紧密衔接。

2019年4月，成都市发布《成都市轨道交通场站综合开发用地管理办法（试行）》，指出轨道交通场站综合开发用地范围内的土地在出让前，须完成一体化城市设计及相应控规调整，一体化城市设计成果及相关技术要求需纳入拟上市宗地规划、建设条件。

2019年12月，天津市发布《天津市轨道交通场站及周边土地综合开发利用实施意见（试行）》，强调加强轨道交通场站及周边土地综合开发一体化建设进程，提高城市土地资源集约利用水平，优化城市空间布局，创新轨道交通建设投融资模式，实现轨道交通场站及周边土地综合开发收益对轨道交通建设运营的反哺，推动轨道交通可持续发展。

## （2）公司具备实施项目的技术基础

公司拥有建筑工程甲级资质，经过多年的深耕积累，公司已发展为在全国范围内具备品牌和市场影响力的建筑设计企业，在多年的发展过程中，公司通过逐步扩大设计人员规模和整体水平，使得公司设计能力有了明显提高。经过多年发展，公司已积累了强大的内部技术实力和外部战略技术资源，包括组建有覆盖建筑、结构、给排水、电气、暖通、规划等诸多细分领域的行业技术专家，并与科研机构建立了合作关系。截至2020年12月31日，公司中级或以上职称的人员总计329人，占同期公司总人数的15.79%，技术团队实力强大，系公司业务快速发展的强力支撑。

## 4、项目投资概算

本项目投资总额为人民币5,569.12万元，所需资金拟通过公司首次公开发行股票募集及公司自筹，具体的募集资金构成如下：

单位：万元

序号	项目	投资金额	占项目总资金比例
1	场地租赁费	622.08	11.17%
2	场地装修费	216.00	3.88%
3	设备及软件购置费	1,973.16	35.43%
4	工程建设其他费用	109.46	1.97%

序号	项目	投资金额	占项目总资金比例
5	预备费	114.93	2.06%
6	前期人力资源投资	2,140.10	38.43%
7	铺底流动资金	393.39	7.06%
合计		<b>5,569.12</b>	<b>100.00%</b>

## 5、项目实施进度安排

本项目的建设期为 36 个月，项目实施方案设计、租赁场地、装修工程、软硬件设备购置、人员招聘及培训、设计技术研发及竣工验收等各个建设阶段进度安排具体如下：

进度阶段	Y1				Y2				Y3			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
实施方案设计												
租赁场地												
装修工程												
软硬件设备购置												
人员招聘及培训												
设计技术研发												
验收竣工												

## (五) 设计全产业链建设项目

### 1、项目概况

本项目计划在成都市区内租赁办公场地约 4,150 平方米，通过引进一系列软硬件设备和高级设计人才，进一步扩大公司场地规模和人员规模，改善办公软硬件环境，提升公司室内设计、钢结构设计、幕墙外装设计、装配式建筑设计、绿建咨询、海绵城市等设计全产业链业务市场经营规模。通过本项目的建设，实现公司设计全产业链业务规模的快速扩张。

本项目总投资为 10,335.44 万元，建设期为 3 年。其中，场地租赁费 1,792.80 万元、场地装修费 622.50 万元、设备及软件购置费 2,258.86 万元、工程建设其他费用 144.07 万元、预备费 151.27 万元、前期人力资源投资 4,511.17 万元、铺底流动资金 854.77 万元。根据项目建设进度规划，预计从建设期第一年下半年开始产生效益。以公司目前各类建筑设计业务人均设计效益结合未来发展趋势估

算,计算期内项目营业收入将随着设计人员数量的增加而逐年递增,预计计算期平均营业收入可达到 8,491.20 万元,通过对项目进行详细财务测算,本项目总投资利润率为 8.34% (税后),内部收益率为 26.03% (税后),税后静态投资回收期为 5.19 年(含建设期)。

## 2、项目实施的必要性

### (1) 进一步丰富服务类型,构建设计全产业链的需要

公司自成立以来一直专注建筑设计领域,凭借优异的服务水平,在常规建筑设计领域取得了长足的发展,随着我国经济的发展,商业地产迅速发展,各种商业建筑类型呈现多样化,针对各种类型建筑的设计业务如室内设计、钢结构设计、幕墙外装设计应运而生,在传统的建筑设计市场拥有了一席之地。此外,近年来随着国民环保意识的深入,装配式建筑和绿色建筑市场逐渐进入成长期。为了适应新的市场变化,公司已经开展了室内设计、钢结构设计、幕墙外装设计、装配式建筑咨询和绿色建筑咨询等业务并取得了一定的成绩,为了提升公司在新领域的市场地位,公司计划通过本项目继续加大上述业务类型的投入,进一步丰富公司的设计服务类型,构建建筑设计全产业链,增强公司的综合设计服务能力。

### (2) 公司提升盈利能力和抗风险能力的需要

目前,我国建筑设计企业数量众多,集中度不高,市场化程度较高,行业竞争激烈,建筑设计企业若想发展壮大,增强企业竞争力,必须拥有较强的盈利能力,建筑设计企业可通过采取多元化的经营战略,涉猎更多的设计业务,提高企业盈利能力。同时,多元化经营有利于增强企业抵抗风险的能力。近年来,中央多次强调房住不炒并陆续出台多项抑制房价的政策,在此背景下,建筑设计行业总体下行,适度多元化是企业抵抗风险的有效举措,特别是目前建筑设计企业向规划、市政、景观等专业领域的拓展以及进行数字化转型、装配式建筑研究等,都会极大地提升自身的抗风险能力。因此,本项目的实施能够有效提升公司的盈利能力和抗风险能力。

## 3、项目实施的可行性

### (1) 建筑设计行业受国家政策大力支持

为促进我国建筑设计行业发展,近年来,国家陆续出台了相关政策。

2015年2月,国家发改委发布《关于进一步放开建筑项目专业服务价格的通知》,《通知》指出,在已放开非政府投资及非政府委托的建设项目专业服务价格的基础上,全面放开以下实行政府指导价管理的建设项目专业服务价格,实行市场调节价:政府投资和政府委托的建设项目前期工作咨询、工程勘察设计、招标代理、工程监理、环境影响咨询。

2016年2月,国务院发布《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》,《意见》指出,提高城市设计水平,鼓励开展城市设计工作;按照“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针,突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保;为建筑设计院和建筑师事务所发展创造更加良好的条件,鼓励国内外建筑设计企业充分竞争;培养既有国际视野又有民族自信的建筑师队伍,提高建筑师的地位;大力推广装配式建筑,减少建筑垃圾和扬尘污染,缩短建造工期,提升工程质量。制定装配式建筑设计、施工和验收规范,力争用10年左右时间,使装配式建筑占新建建筑的比例达到30%。

2017年2月,国务院办公厅发布《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》,《意见》强调深化建筑业“放管服”改革,完善监管体制机制,优化市场环境,提升工程质量安全水平,强化队伍建设,增强企业核心竞争力,促进建筑业持续健康发展,打造“中国建造”品牌。从深化建筑业简政放权改革、完善工程建设组织模式、加强工程质量安全管理、优化建筑市场环境、提高从业人员素质、推进建筑产业现代化、加快建筑业企业“走出去”等方面建筑业持续健康发展。

2017年3月,住建部发布《“十三五”装配式建筑行动方案》,《方案》指出,各省(区、市)住房城乡建设主管部门要按照“装配式建筑原则上应采用工程总承包模式,可按照技术复杂类工程项目招投标”的要求,制定具体措施,加快推进装配式建筑项目采用工程总承包模式。

2017年4月,住建部发布《建筑业发展“十三五”规划》,《规划》设定了建筑业的发展规模目标:以完成全社会固定资产投资建设任务为基础,全国建筑业总产值年均增长7%,建筑业增加值年均增长5.5%;全国工程勘察设计企业营业收入年均增长7%;全国工程监理、造价咨询、招标代理等工程咨询服务企业营业收入年均增长8%;全国建筑企业对外工程承包营业额年均增长6%,进



一步巩固建筑业在国民经济中的支柱地位。

2017年5月,住建部发布《工程勘察设计行业发展“十三五”规划》,《规划》指出要提高建筑设计水平,按照“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针,突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保要求,提供功能适用、经济合理、安全可靠、技术先进、环境协调的建筑设计产品。

2018年3月,住建部发布《推进全过程工程咨询服务发展的指导意见(征求意见稿)》,《指导意见》强调为进一步完善我国工程建设组织模式,推进全过程工程咨询服务发展,培育具有国际竞争力的工程咨询企业,推动我国工程咨询行业转型升级,提升工程建设质量和效益提出了具体指导意见。

2020年4月3日,国家发展改革委发布《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》,要加快实施以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略,提高农业转移人口市民化质量,增强中心城市和城市群综合承载、资源优化配置能力,加快推进城乡融合发展。

### (2) 国民经济以及房地产开发投资额持续增长

近年来,我国国民经济总体保持了平稳较快发展的良好态势,2020年,我国国内生产总值、房地产开发投资额分别为1,015,986.20亿元、141,442.95亿元,分别较2019年增长2.3%、7.00%,国内房地产开发投资额占国内生产总值比例达到13.92%。随着我国国民经济进入新常态,为实现通过结构调整保障经济稳定、持续增长的目标,国家将进一步加大公共建筑投资及基础设施建设力度,下游建筑业、房地产等行业将继续保持健康稳定地发展,从而为各领域基础设施建设、建筑投资及相应建筑设计业务提供长期、稳定的需求保障。

### (3) 公司人才储备充足

公司拥有大量的建筑设计资深人员,截至2020年12月31日,公司专职研发人员共有77人。建筑设计企业的核心资源为各类设计师,公司中级或以上职称的人员总计329人,占同期公司总人数的15.79%,技术团队实力强大,系公司业务快速发展的强力支撑。未来1-2年内公司还将大力引进高端设计人员,设计人才队伍的规模将不断扩大,丰富的人才储备为本项目的实施奠定了人才基础。

#### 4、项目投资概算

本项目投资总额为人民币 10,335.44 万元，所需资金拟通过公司首次公开发行股票募集及公司自筹，具体的募集资金构成如下：

单位：万元

序号	项目	投资金额	占项目总资金比例
1	场地租赁费	1,792.80	17.35%
2	场地装修费	622.50	6.02%
3	设备及软件购置费	2,258.86	21.86%
4	工程建设其他费用	144.07	1.39%
5	预备费	151.27	1.46%
6	前期人力资源投资	4,511.17	43.65%
7	铺底流动资金	854.77	8.27%
合计		<b>10,335.44</b>	<b>100.00%</b>

#### 5、项目实施进度安排

本项目的建设期为 36 个月，项目实施方案设计、租赁场地、装修工程、软硬件设备购置、人员招聘及培训、设计技术研发及竣工验收等各个建设阶段进度安排具体如下：

进度阶段	Y1				Y2				Y3			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
实施方案设计												
租赁场地												
装修工程												
软硬件设备购置												
人员招聘及培训												
设计技术研发												
验收竣工												

#### （六）洲宇设计研究院建设项目

##### 1、项目概况

本项目计划在成都市区内租赁办公场地约 2,960 平方米，通过引进一系列软硬件设备和设计研发人才，进一步扩大公司研究场地规模和研发人员规模，改善研发软硬件环境，提升公司设计研发能力。本项目将建设成为公司新技术的储备

基地以及引进技术的消化吸收和创新基地,项目建成后将达到国家级企业技术中心的各项要求,并具有国际先进的研发水平。

本项目建设期为3年;计划总投资7,830.43万元,其中,场地租赁费1,278.72万元、场地装修费444.00万元、设备及软件购置费2,684.99万元、工程建设其他费用156.45万元、预备费164.27万元、研发费用投入3,102.00万元。项目建设完成后,公司将利用该设计研究院对智慧生活、城市规划、文旅规划等多种设计研发课题进行深入研究,同时开展设计学院和互联网设计院建设,为本公司提供设计专业人才储备力量。

## 2、项目实施的必要性

### (1) 提升公司技术水平,增强核心竞争力的需要

研发设计能力是建筑设计企业的核心竞争力,设计研究院项目建设后,公司将加大技术研发的投入力度,加强在TOD设计、山地建筑设计、BIM技术等一系列关键技术的研发,加快技术创新成果转化;提高原始创新、集成创新和消化吸收再创新的能力,促进创新成果转化应用;全面提高设计各阶段的技术能力,推动公司设计业务创新体系和能力的建设,进一步提升公司的核心竞争力。通过本项目的实施,可以进一步完善公司的技术研发体系,增强公司在建筑设计领域的技术开发能力,提高公司的设计服务水平、盈利能力及市场竞争力。

### (2) 建立人才培养体系,为全国分子公司业务开展输送人才的需要

建筑设计行业是智力密集型行业,国内外知名建筑设计企业在其发展过程中均对技术研发和人才培养十分重视。我国建筑设计企业要发展壮大,在行业内提升知名度,必须建立技术支持体系和人才培养体系。公司计划通过本项目中的设计学院对公司内部设计人员就研发中心的研发成果进行培训,设计学院将成为公司人才培养基地,为全国各地分子公司培训并输送专业人才,把研发成果应用于实践,并通过实践不断加强研发内容,实现研发成果和实践相互促进发展,从而提升公司整体设计水平。

### (3) 形成技术标准和人才标准,为公司长期培养人才的需要

本项目计划在现有的基础上对项目管理体系和人才培养体系进行进一步研发,形成行业内认可的洲宇技术标准以及人才标准。通过设计学院开展专业教学

工作,对内可全面提高公司各级人员的业务能力,对外可通过与职业学校的合作教学模式提前输出洲宇的标准,本项目的实施可借助对内和对外两种渠道长期培养适合公司的设计人员。

### 3、项目实施的可行性

#### (1) 公司拥有坚实的建筑设计基础

公司拥有建筑设计甲级资质,经过多年的深耕积累,公司已发展为在全国范围内具备品牌和市场影响力的建筑设计企业,在多年的发展过程中,公司通过逐步扩大设计人员规模和整体水平,使得公司设计能力有了明显提高。公司获得了“2019年中国工程勘察设计行业协会全国优秀勘察设计企业”、“2017-2018年中国建筑设计市场排行榜年度最具发展力设计企业”、“2019年年度中国民族建筑研究会十佳设计机构”等荣誉在内的市场肯定。

近年来,公司有多个项目方案获奖,如绿地·长沙城际空间站、蓝光雍锦湾、宝德·乐山未来科技城、三祺·长岛花园、蓝润·天府 MIC、昆明恒大龙泉古镇、蓝光·长岛国际社区、亚广文化旅游城项目(融创·孔雀镇)、昆明恒大龙泉古镇、川港合作示范启动区、蓝光天府新区 50 亩、厦门中奥游艇俱乐部和蓝光·南宁芙蓉山悦等项目荣获中国民族建筑研究会颁发的全国人居优秀建筑设计奖。

公司除依靠自身雄厚的设计力量独立开展建筑设计外,也非常注重对外交流合作。公司与多个高校院所开展合作,并邀请在建筑装饰领域经验丰富的专家学者人士担任顾问,为公司设计研发中心的大力建设提供了有力支持。

#### (2) 公司拥有强大的研发团队

公司始终把研发设计队伍的建设放在企业发展战略的重要位置,多年来公司通过引进人才、学习培训、设计管理等方面的艰苦努力,技术队伍不断壮大,设计产值和工作效率不断提高,设计质量和设计水平不断提升,同时坚持不懈地通过面授、网络、讲座和实战等灵活的方式开展员工教育培训,定期选派业务骨干赴国外进行考察学习,与国外同行交流,了解国际最新行业走向和信息,不断提高了设计师的素质,打造出业内强大的设计师团队。

公司目前拥有一支规模较大的设计研发团队,主要由从事建筑设计行业多年的资深工程师构成。该团队在公司的领导下,培育出一大批具有丰富知识和经验

的专业人才。同时公司不断加强外部人才的引进，优化团队结构，形成了较强的团队优势。为公司的技术发展提供了可靠的保证。

#### 4、项目投资概算

本项目投资总额为人民币 7,830.43 万元，所需资金拟通过公司首次公开发行股票募集及公司自筹，具体的募集资金构成如下：

单位：万元

序号	项目	投资金额	占项目总资金比例
1	场地租赁费	1,278.72	16.33%
2	场地装修费	444.00	5.67%
3	设备及软件购置费	2,684.99	34.29%
4	工程建设其他费用	156.45	2.00%
5	预备费	164.27	2.10%
6	研发费用	3,102.00	39.61%
合计		<b>7,830.43</b>	<b>100.00%</b>

#### 5、项目实施进度安排

本项目的建设期为 36 个月，项目实施方案设计、租赁场地、装修工程、软硬件设备购置、人员招聘及培训、设计技术研发及竣工验收等各个建设阶段进度安排具体如下：

进度阶段	Y1				Y2				Y3			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
实施方案设计												
租赁场地												
装修工程												
软硬件设备购置												
人员招聘及培训												
技术课题研究												
验收竣工												

#### （七）企业管理体系化平台建设项目

##### 1、项目概况

本项目主要建设内容包括设计协同平台、私有云平台、项目管理系统、知识

管理系统、质量管理体系等五个方面，投资内容主要为软硬件设施设备的购置和实施。通过本项目的实施，将进一步提升公司各部门、各分支机构的信息共享程度和信息处理能力，全面提升公司对主营业务数据的集成管理与科学应用能力，建立科学的 IT 决策体系，降低运营成本，强化公司核心竞争力，大幅提升运作效率，为公司的长期、快速发展提供有力支撑。

项目建设期 3 年，计划总投资 6,454.67 万元。

## 2、项目实施的必要性

### （1）实施本项目是满足公司业务发展、提升管理效率的需要

公司是国内知名的综合性建筑设计企业，实施全国性布局是公司战略的必然举措。本次募投项目中的设计服务网络建设项目计划新增网点，进一步提高业务覆盖密度。随着各地分支机构的逐步设立，公司将面临日益增多的数据传输、存储以及分支机构管理、项目质量控制、跨区域协同等问题，公司目前的信息化架构将难以应对这些复杂的局面。通过本项目的实施，公司将建设二维协作平台、项目管理系统、知识管理系统、质量管理体系、私有云平台，实现公司总部与各分子公司资源共享、信息传递、协同设计，大大提升公司的管理水平和运作效率。

### （2）提高公司设计产品的质量和设计业务的承接能力

本项目实施后将把公司的设计人员和资源集成到一个平台上来，不同设计部门、不同专业的设计人员可以实现有效沟通、共享资源，从而更有利于设计产品的新颖性和产出高效性；同时，公司可通过协同设计实现跨区域协作，使公司拥有承接大型设计业务能力。

## 3、项目实施的可行性

### （1）项目响应国家信息化政策要求

对于企业尤其是中小企业的信息化建设，国家给予了高度重视，并从财税、技术、服务等各方面进行了政策扶持。

2006 年 3 月 19 日，国务院发布《国家信息化发展战略（2006—2020 年）》，《发展战略》中多次提到企业信息化，明确企业信息化进程的总体思路，从战略的高度推动企业信息化建设；

2007年10月23日,由国家发改委牵头制定的《关于支持中小企业技术创新的若干政策》中,专门对加快中小企业信息化建设进行了阐述,其具体内容是:加快中小企业信息化建设。鼓励中小企业运用现代信息技术提升管理水平,增强技术创新能力。鼓励信息技术供应商、服务商和中介服务机构为中小企业信息化提供技术支援与相关服务。鼓励建立中小企业信息化公共服务平台,推动信息技术在中小企业的应用。

2011年5月10日,住建部发布《2011-2015年建筑业信息化发展纲要》,《纲要》指出,“十二五”期间,基本实现建筑企业信息系统的普及应用,加快建筑信息模型(BIM)、基于网络的协同工作等新技术在工程中的应用,推动信息化标准建设,促进具有自主知识产权软件的产业化,形成一批信息技术应用达到国际先进水平的建筑企业。

2016年8月23日,住房城乡建设部颁布《2016—2020年建筑业信息化发展纲要》,《通知》强调要推进信息技术与企业管理深度融合。进一步完善并集成企业运营管理信息系统、生产经营管理信息系统,实现企业管理信息系统的升级换代。强化企业知识管理,支撑智慧企业建设。研究改进勘察设计信息资源的获取和表达方式,探索知识管理和发展模式,建立勘察设计知识管理信息系统。不断开发勘察设计信息资源,完善知识库,实现知识的共享,充分挖掘和利用知识的价值,支撑智慧企业建设。

本项目的建设将极大提高公司信息化水平,进而带来设计效率的提高和竞争力的提升,复合国家宏观政策要求。

## (2) 公司拥有信息化建设基础

一直以来,公司致力于信息化平台的建设和完善。目前,公司已初步建立起了二维协助平台、项目管理系统、知识管理系统和质量管理体系,信息化平台的良好运转大大提高了设计热设计的效率和质量,使公司具备了较好的信息化基础,并且积累了较为丰富的信息化管理经验。公司现有的信息化基础为本项目的顺利建设提供了有力保障。

## 4、项目投资概算

本项目投资总额为人民币 6,454.67 万元,所需资金拟通过公司首次公开发行

股票募集及公司自筹，具体的募集资金构成如下：

单位：万元

序号	项目	投资金额	占项目总资金比例
1	设备购置费	1,671.44	25.90%
2	软件购置费	1,277.73	19.80%
3	软件系统开发费	1,974.00	30.58%
4	培训、推广费	338.90	5.25%
5	知识收集、分析	484.00	7.50%
6	外聘专业服务机构	263.80	4.09%
7	系统维护费	207.80	3.22%
8	预备费	237.00	3.67%
合计		<b>6,454.67</b>	<b>100.00%</b>

### 5、项目实施进度安排

本项目的建设期为 36 个月，项目实施方案设计、租赁场地、装修工程、软硬件设备购置、人员招聘及培训、二维协作系统平台建设、私有云平台建设、项目管理系统建设、知识管理系统建设、质量管理系统建设等各个建设阶段进度安排具体如下：

进度阶段	Y1				Y2				Y3			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
实施方案设计												
租赁场地												
装修工程												
软硬件设备购置												
人员招聘及培训												
二维协作系统平台建设												
私有云平台建设												
项目管理系统建设												
知识管理系统建设												
质量管理系统建设												
验收竣工												

### (八) 补充流动资金项目

公司拟将本次募集资金中的 8,000.00 万元用于补充营运资金，满足公司日常



生产经营的资金需求，进一步确保公司的财务安全、增强公司市场竞争力。

## 七、最近一年新增股东情况

### （一）盈萱投资

盈萱投资持有发行人 2.4470% 股权，其基本情况如下：

名称	广州盈萱投资有限公司
统一社会信用代码	91440101MA9W23WJ0C
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	广州市天河区天河路 351 号 1901 单元 08 房（仅限办公）
法定代表人	郑林欣
注册资本	3,000.00 万元
营业期限	2020 年 12 月 15 日至无固定期限
经营范围	企业管理；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；财务咨询；融资咨询服务；社会经济咨询服务；票据信息咨询服务。

盈萱投资为广东华盛投资集团有限公司全资子公司，广东华盛投资集团有限公司股东均为自然人，系由股东以自有资金投资，自设立以来，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金的情形，未委托其他第三方管理、运营公司资产，相关投资决策均由其内部决策机构作出。盈萱投资以其自有投资于发行人，不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》中规范的私募投资基金和私募投资基金管理人。

### （二）红土菁科

红土菁科持有发行人 1.6313% 股权，其基本情况如下：

名称	成都红土菁科股权投资基金中心（有限合伙）
统一社会信用代码	91510112MA6BG6HF2W
类型	有限合伙企业
住所	四川省成都经济技术开发区（龙泉驿区）成龙大道二段 888 号总部经济港 F5（4F-5F）
执行事务合伙人	成都红土菁科创业投资管理有限公司
注册资本	50,000.00 万元
营业期限	2019 年 5 月 17 日至 2026 年 5 月 16 日
经营范围	创业企业投资领域和其他相关领域的股权投资，投资咨询及管理服务业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

红土菁科已于 2019 年 7 月 19 日办理私募基金备案，基金编号为 SGR589。

其私募基金管理人贵州红土创新资本管理有限公司已于2015年6月29日办理私募基金管理人登记, 登记编号为P1016799。

### (三) 北控禹厚

北控禹厚持有发行人1.3050%股权, 其基本情况如下:

名称	福州北控禹厚投资合伙企业(有限合伙)
统一社会信用代码	91350102MA33HJBXXP
类型	有限合伙企业
住所	福建省福州市鼓楼区软件大道89号福州软件园F区8号楼4层89室
执行事务合伙人	福州赢泽投资咨询合伙企业(有限合伙)
注册资本	1,601.00万元
营业期限	2020年1月7日至2030年1月6日
经营范围	对农业的投资; 对林业的投资; 对畜牧业的投资; 对渔业的投资; 对采矿业的投资; 对制造业的投资; 对电力、热力、燃气及水生产和供应业的投资; 对建筑业的投资; 对交通运输、仓储和邮政业的投资; 对信息传输、软件和信息技术服务业的投资; 对批发和零售业的投资; 对住宿和餐饮业的投资; 对租赁和商务服务业的投资; 对科学研究和技术服务的投资; 对水利、环境和公共设施管理业的投资; 对居民服务、修理和其他服务业的投资; 对教育业的投资; 对卫生和社会工作的投资; 对文化、体育和娱乐业的投资; 企业形象策划服务; 投资咨询服务(不含证券、期货、保险); 企业管理咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

北控禹厚已于2020年11月19日办理私募基金备案, 基金编号为SNF088。其私募基金管理人西藏禹泽投资管理有限公司已于2018年3月27日办理私募基金管理人登记, 登记编号为P1067733。

### (四) 深创投

深创投持有发行人1.2243%股权, 其基本情况如下:

名称	深圳市创新投资集团有限公司
统一社会信用代码	91440300715226118E
类型	有限责任公司
住所	深圳市南山区粤海街道海珠社区海德三道1066号深创投广场5201
法定代表人	倪泽望
注册资本	1,000,000.00万元
营业期限	1999年8月25日至2049年8月25日
经营范围	一般经营项目是: 创业投资业务; 代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务; 创业投资咨询业务; 为创业企业提供创业管理服务

	务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构；股权投资；投资股权投资基金；股权投资基金管理、受托管理投资基金（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务）；受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；投资咨询（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；企业管理咨询；企业管理策划；全国中小企业股份转让系统做市业务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营业务
--	--

深创投已于 2014 年 4 月 22 日办理私募基金管理人登记，登记编号为 P1000284，并于 2014 年 4 月 22 日办理了私募基金备案，基金编号为 SD2401。

### （五）业如红土

业如红土持有发行人 1.2227% 股权，其基本情况如下：

名称	重庆业如红土创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）
统一社会信用代码	91500112MA5UQKCJ1B
类型	有限合伙企业
住所	重庆市渝北区龙山街道松石支路 472 号天一新城 A 组团 5 幢 2-3
执行事务合伙人	重庆业如红土股权投资基金管理有限公司
注册资本	80,800.00 万元
营业期限	2017 年 7 月 31 日至 2024 年 7 月 30 日
经营范围	股权投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

业如红土已于 2017 年 9 月 27 日办理私募基金备案，基金编号为 SW7778。其私募基金管理人重庆业如红土股权投资基金管理有限公司已于 2017 年 4 月 21 日办理私募基金管理人登记，登记编号为 P1062436。

### （六）工投红土

工投红土持有发行人 0.6525% 股权，其基本情况如下：

名称	成都工投红土创新投资有限公司
统一社会信用代码	91510100677168729W
类型	其他有限责任公司
住所	成都高新区天府大道中段 1 号
法定代表人	许翔
注册资本	20,000.00 万元

<b>营业期限</b>	2008年07月17日至2026年07月16日
<b>经营范围</b>	创业企业投资业务；代理其它创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务（不含金融、证券、期货及国家有专项规定的项目）；为创业投资企业提供创业管理服务业务。（以上经营项目不含法律、法规和国务院决定需要前置审批或许可的项目）。

工投红土已于2020年9月9日办理私募基金备案，基金编号为SLH423。其私募基金管理人贵州红土创新资本管理有限公司已于2015年6月29日办理私募基金管理人登记，登记编号为P1016799。