

创业板风险提示

本次股票发行后拟在创业板市场上市，该市场具有较高的投资风险。创业板公司具有创新投入大、新旧产业融合成功与否存在不确定性、尚处于成长期、经营风险高、业绩不稳定、退市风险高等特点，投资者面临较大的市场风险。投资者应充分了解创业板市场的投资风险及本公司所披露的风险因素，审慎作出投资决定。



上海霍普建筑设计事务所股份有限公司

(上海市浦东新区民生路3号60幢270库二层)

首次公开发行股票并在创业板上市 招股说明书

本公司的发行上市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投资决定的依据。

保荐人（主承销商）：



中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1198号28层

声明及承诺

中国证监会、交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对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者保证。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或者股票价格变动引致的投资风险。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其他信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

发行人控股股东、实际控制人承诺本招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书中财务会计资料真实、完整。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员、发行人控股股东、实际控制人以及保荐人、承销的证券公司承诺因发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

保荐人及证券服务机构承诺因其为发行人本次公开发行制作、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。

本次发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A股）
发行股数	本次拟公开发行的股票1,060.00万股，占发行后公司总股本的25.01%。本次发行全部为公开发行新股，不安排老股转让。
每股面值	1.00元
每股发行价格	48.52元
预计发行日期	2021年7月16日
拟上市的证券交易所	深圳证券交易所
拟上市板块	创业板
发行后总股本	4,239.00万股
保荐人（主承销商）	长江证券承销保荐有限公司
招股说明书签署日期	2021年7月14日

重大事项提示

发行人特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本招股说明书正文内容，并特别关注以下重要事项及风险。

一、本次发行相关的重要承诺说明

本公司提示投资者认真阅读本公司及本公司股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员以及本次发行的保荐人、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承诺事情的履行情况。本次发行相关责任方作出的重要承诺详见本招股说明书“第十节 投资者保护”之“六、与投资者保护相关的承诺”相关内容。

二、发行前滚存未分配利润的分配

根据公司 2019 年第二次临时股东大会决议：公司截至首次公开发行人民币普通股（A 股）股票完成前滚存的未分配利润由发行完成后的新老股东按持股比例享有。

三、风险提示

投资者应充分了解创业板市场的投资风险及本公司所披露的风险因素，请确认阅读本招股说明书“第四节 风险因素”章节的全部内容，并重点关注以下风险。

（一）创新风险

公司主要从事建筑设计业务，以建筑方案设计为核心，为客户提供建筑专业领域的概念规划设计、方案设计、初步设计等咨询顾问服务。方案创新与创作能力、设计创意水平，是公司的核心竞争力。如果公司不能始终保持业内领先的方案创作能力与设计创意理念，将在未来日益加剧的市场竞争中失去市场发展先机，从而影响公司的业绩增长。

（二）技术风险

1、方案创作能力不能持续提升的风险

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

2、核心设计人才流失的风险

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

（三）经营风险

1、客户集中度较高特别是第一大客户占比高的风险

报告期各期，公司前五名客户销售占比分别为 61.06%、65.58%、62.49%，其中，对保利的收入占比分别为 42.20%、46.01%、51.95%，占比较高。报告期各期，公司的业务收入呈现出前五名客户集中度高、特别是第一大客户占比高的情形，存在一定的客户集中风险。报告期内，公司对保利的业务主要集中在华东、华南区域，若未来公司未能持续保持与保利的业务合作关系，将对公司经营业绩构成不利影响。

未来，如果公司的技术服务能力无法持续满足下游客户需求，并最终导致双方合作关系终止，或者下游主要客户的经营状况或业务结构发生重大不利变化，使得公司不能继续维持与下游客户的良好合作关系，短期内将影响公司合同订单情况，则将对公司的盈利水平产生一定的不利影响。

2、宏观经济形势波动的风险

公司所属建筑设计行业主要为下游居住建筑、公共建筑等领域提供建筑设计服务，其市场需求与宏观经济发展态势、城镇化建设、固定资产投资规模等密切

相关，该等因素的不利波动将会对公司主营业务相关的市场需求构成一定影响。未来，如果宏观经济形势出现不利变化，各行业的固定资产投资规模增速随之放缓或下降，将对公司的经营业绩构成不利影响。

3、房地产行业调控的风险

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

2020年前三季度，我国住宅新开工面积共计117,193万平方米，较2019年前三季度下降4.18%。其中，受新冠疫情影响，2020年第一季度住宅新开工面积20,799万平方米，较2019年同期下降26.94%。随着国内普遍复产复工，第二季度及第三季度住宅新开工面积分别为50,784万平方米及45,610万平方米，较2019年同期分别增长2.53%及2.93%，基本恢复正常增长水平。住宅新开工面积可能发生的不利变化会对公司经营业绩造成影响。

同时，2020年8月，监管部门出台房地产融资新规，设置“三道红线”控制房地产企业有息债务的增长，旨在保障地产行业的持续健康发展，通过控制房企有息负债规模增长速度，对地产行业融资供给进行结构性调控。其中，公司报告期内的主要客户，保利、世茂归入绿色档，未触及红线，其他客户例如绿地、阳光城、北辰等，根据触及红线数量的不同，相应被归入黄、橙、红三档。

报告期各期，公司前五大客户中：“绿色档”客户为保利、世茂，报告期各期确认收入金额为10,189.72万元、13,533.34万元、16,528.93万元，占当期收入比例分别为42.20%、50.75%、51.95%；“橙色档”客户为北京北辰实业股份有限公司、阳光城集团股份有限公司，报告期各期确认收入金额为0.00万元、1,610.05万元、643.75万元，占当期收入比例分别为0%、6.04%、2.02%；“红色档”客户为绿地，报告期各期确认收入金额为2,428.23万元、1,611.59万元、1,370.90万元，占当期收入比例分别为10.06%、6.04%、4.31%。截止目前，公司收入及应收账款客户中，不存在资金链及信用情况严重恶化的情形，亦不存在偿债能力严重恶化的情形。

在上述融资政策调整预期下，可能会导致该等客户的融资难度有所增加，从而给公司带来应收账款回款周期延长、发生坏账损失的可能性增加等经营风险。若公司上述主要客户未能较好地应对包括“三道红线”在内的房地产宏观调控政策，将会对公司的经营业绩构成冲击。2020年12月31日，央行、银保监会公布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限，从资金供给端进一步限制，进而可能会对下游房地产行业及公司业绩带来一定不利影响。

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

4、房地产区域调整风险

近年来，房地产行业延续“从严”调控思路，中央表态“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，调控力度未见放松。2019年5月起，金融市场对房地产融资全面收紧，行业环境、资金面等逐步承压，土地市场成交波动明显，区域结构呈现冷热不均的特点。各地围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，因城施策，分区域看，重点城市销售面积总体保持增长，三四线城市销售面积有所下滑。在上述背景下，房地产企业区域层面收缩变革、调整组织架构，以提升经营管理效率，同时，多数房企选择收敛三四线城市布局或是战略性回归一二线城市。

报告期内，公司主要项目收入及相应应收款项分布于华东、华南等经济发达区域，但若未来公司的经营管理策略未能适应下游房地产行业区域调整的动态变化，则可能会对公司的经营业绩构成不利影响。

（四）内控风险

1、业务规模扩大导致的管理风险

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

2、实际控制人不当控制的风险

本次发行前，龚俊先生直接持有公司 5.66% 的股权，并通过霍普控股和上海霍璞分别控制公司 84.93% 和 3.43% 股权的表决权，为公司实际控制人。因此，龚俊先生有能力通过股东大会和董事会行使表决权对公司的经营决策、人事任免、财务安排、利润分配等事项实施控制和重大影响，可能形成实际控制人不当控制的风险。

（五）财务风险

1、经营活动现金流状况不佳的风险

报告期内，公司经营性现金流量净额分别为 3,912.53 万元、-6,106.92 万元和 -2,058.54 万元，经营活动现金流状况相对不佳。如果公司不能多渠道及时筹措资金或者应收账款不能及时收回，公司现金流状况可能存在重大不利变化，上述事项可能成为公司业务规模的持续增长的发展瓶颈。

2、应收账款坏账的风险

报告期内，公司应收账款账面价值分别为9,217.23万元、19,941.49万元和29,903.53万元，占同期营业收入的比例分别为38.17%、74.79%和93.98%。一方面，随着公司业务规模的增加，应收账款余额增幅较快，2018年、2019年、2020年，应收账款账面价值增幅同比分别达到184.67%、116.35%、49.96%，另一方面，账龄结构有所延长，报告期各期末，公司账龄一年以上应收账款金额分别为584.20万元、3,609.20万元和7,918.76万元，占各期末应收账款余额比例分别为5.99%、17.00%和24.26%，占比较高。2020年，公司应收账款余额相比2019年持续上升，其中，1年以内应收账款占比显著下降，1年以上应收账款快速上升。同时，报告期各期末，公司存在账龄三年以上的应收账款情形，该类应收账款回款风险相对较大，存在一定的回款风险。截止目前，公司仍然存在账龄一年以上应收账款未能收回的情况，且报告期内逐年增长，主要原因包括客户内部付款审批程序较长、受房地产行业调控政策影响而阶段性资金面收紧以及2020年疫情因素影响，存在一定的回款风险。

报告期各期，公司对保利的应收账款余额分别为3,610.27万元、9,382.07万元和15,873.62万元，占当期应收账款余额的比例分比为37.02%、44.18%和48.63%，整体占比较高。

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

3、税收优惠政策变动的风险

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

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

4、每股收益、净资产收益率被摊薄的风险

报告期内，公司扣除非经常性损益后归属于母公司股东的加权平均净资产收益率分别为37.65%、28.25%和24.08%，公司以扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润为基础计算的基本每股收益分别为2.00元、1.93元和2.16元。公司首次公开发行股票完成后，公司净资产规模将大幅增加，而由于募集资金投资项目从开始实施至产生预期效益需要一定时间，公司存在每股收益和净资产收益率下降的风险。

（六）法律风险

1、资质申请及续期风险

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

2、设计质量控制的风险

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

（七）发行失败风险

本次发行的结果将受到证券市场整体情况、投资者对公司价值的判断、投资

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

（八）其他风险

1、募集资金投资项目实施的风险

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

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

2、受 2019 新型冠状病毒疫情影响的风险

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

上述风险不会对发行人持续经营能力构成重大不利影响，主要原因为：第一，长期来看，中国城镇化进程仍未完成，资源、人口向核心城市和重点城市群迁移的发展趋势仍在推进，房地产行业发展的根本驱动力没有改变。房地产在国民经济中的重要性十分突出，作为宏观经济的“调节器”，房地产行业调控的主基调仍以稳地价、稳房价、稳预期的政策为核心，坚持“房住不炒”的行业定位不动

摇；第二，发行人凭借其在建筑方案领域的核心竞争优势，已经与保利等龙头房企建立了长期、稳固的合作关系，有力的保障了发行人的持续经营能力。

四、公司发行上市后股利分配政策

公司于2019年第二次临时股东大会审议通过了上市后适用的《公司章程(草案)》，规定了利润分配政策，具体内容参见本招股说明书“第十节 投资者保护”之“二、发行后的股利分配政策”。

五、审计基准日后主要经营状况

公司经审计财务报表的审计截止日为2020年12月31日。申报会计师对公司2021年3月31日的合并及母公司资产负债表，2021年1-3月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表以及财务报表附注进行了审阅，并出具了《审阅报告》（信会师报字[2021]第ZA13833号）。

1、审计截止日后的主要经营状况

自2020年12月31日以来，公司在既定的战略规划下，积极进行业务拓展、团队建设、技术研发，经营业绩稳步上升。财务报告审计基准日至本回复报告签署日之间，公司经营状况良好，公司主营业务、经营模式未发生重大变化，公司管理层及主要核心业务人员保持稳定，未出现对公司生产经营能力产生重大不利影响的事项，也未出现其他可能影响投资者判断的重大事项。

2、2021年1-3月的经营业绩情况

2021年1-3月，公司营业收入5,904.90万元，同比增幅50.57%；净利润916.45万元，同比增幅121.84%；扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为899.98万元，同比增幅122.35%。经营情况良好，经营业绩稳步提升。

3、2021年1-6月的业绩预计情况

预计2021年1-6月，公司营业收入为1.4亿元至1.6亿元，同比增幅6.19%至21.36%；净利润为3,450万元至4,000万元，同比增幅3.26%至19.12%；扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为3,150万元至3,700万元，同比

增幅 6.25%至 24.80%。经营情况良好，经营业绩稳步提升。

上述 2021 年 1-6 月业绩预计情况是公司财务部门初步估算的结果，未经会计师审计或审阅，且不构成公司的盈利预测或业绩承诺。

目 录

声明及承诺	2
本次发行概况	3
重大事项提示	4
一、本次发行相关的重要承诺说明.....	4
二、发行前滚存未分配利润的分配.....	4
三、风险提示.....	4
四、公司发行上市后股利分配政策.....	12
五、审计基准日后主要经营状况.....	12
目 录.....	14
第一节 释义	18
第二节 概览	21
一、发行人及本次发行的中介机构基本情况.....	21
二、本次发行概况.....	21
三、发行人报告期主要财务数据与财务指标.....	23
四、发行人主营业务经营情况.....	23
五、发行人自身的创新、创造、创意特征，科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况.....	25
六、发行人选择的具体上市标准.....	26
七、发行人公司治理特殊安排.....	26
八、发行人募集资金主要用途.....	26
第三节 本次发行概况	28
一、本次发行的基本情况.....	28
二、本次发行有关机构.....	29
三、发行人与本次发行有关中介机构关系等情况.....	31
四、与本次发行上市有关的重要日期.....	31
第四节 风险因素	32
一、创新风险.....	32
二、技术风险.....	32
三、经营风险.....	32
四、内控风险.....	35

五、财务风险.....	36
六、法律风险.....	38
七、发行失败风险.....	38
八、其他风险.....	38
第五节 发行人基本情况	40
一、发行人的基本情况.....	40
二、发行人设立情况.....	40
三、发行人报告期内的股本和股东变化情况.....	41
四、发行人设立以来的主要资产重组情况.....	43
五、发行人在其他证券市场的上市/挂牌情况	59
六、发行人的股权结构和组织结构.....	62
七、发行人控股子公司、参股公司及分公司情况.....	63
八、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况	70
九、发行人股本情况.....	76
十、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员.....	79
十一、发行人已经制定或实施的股权激励及相关安排.....	94
十二、员工情况.....	95
第六节 业务与技术	104
一、发行人的主营业务、主要产品或服务情况.....	104
二、发行人所处行业的基本情况.....	116
三、发行人的销售情况和主要客户	155
四、发行人的采购情况和主要供应商.....	182
五、发行人主要固定资产、无形资产、准入资质等资源要素.....	193
六、发行人的核心技术和研发情况.....	201
七、境外进行生产经营的情况.....	222
第七节 公司治理与独立性	223
一、公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书以及审计委员会等机构和人员的运行及履职情况.....	223
二、公司内部控制的自我评估和注册会计师的鉴证意见.....	225
三、公司近三年的规范运作情况.....	226
四、公司近三年资金占用和违规担保情况.....	226
五、独立经营情况.....	226
六、同业竞争情况.....	227
七、关联交易情况.....	229
第八节 财务会计信息与管理层分析	250

一、财务报表.....	250
二、审计意见及关键审计事项.....	257
三、影响收入、成本、费用和利润的主要因素，以及对发行人具有核心意义、或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务或非财务指标分析.....	258
四、财务报告审计基准日至招股说明书签署日之间的主要经营状况.....	261
五、主要会计政策和会计估计.....	261
六、适用的税率及享受的税收优惠政策.....	316
七、分部信息.....	320
八、非经常性损益.....	320
九、主要财务指标.....	324
十、资产质量分析.....	325
十一、经营成果分析.....	376
十二、偿债能力、流动性与持续经营能力分析.....	445
十三、重大投资、资本性支出、重大资产业务重组或股权收购合并事项.....	455
十四、期后事项、承诺及或有事项及其他重要事项.....	455
十五、本次发行对每股收益的影响以及填补回报的措施.....	455
十六、股利分配政策.....	460
十七、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况.....	468
第九节 募集资金运用与未来发展规划	473
一、募集资金运用概况.....	473
二、总部运营管理中心扩建项目.....	474
三、设计服务网络新建与升级建设项目.....	477
四、公建设计中心建设项目.....	486
五、室内设计中心建设项目.....	490
六、技术研发中心升级建设项目.....	494
七、企业信息化建设项目.....	498
八、募集资金投资项目新取得房产情况.....	502
九、发行人未来发展战略规划.....	502
第十节 投资者保护	505
一、投资者关系的主要安排.....	505
二、发行后的股利分配政策.....	508
三、发行前后股利分配政策的差异情况.....	511
四、本次发行完成前滚存利润的分配安排.....	511
五、股东投票机制的建立情况.....	511
六、与投资者保护相关的承诺.....	512
第十一节 其他重要事项	539

一、重要合同.....	539
二、公司对外担保情况.....	541
三、相关诉讼或仲裁情况.....	541
四、发行人控股股东、实际控制人重大违法情况.....	541
第十二节 有关声明	542
一、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明.....	542
二、发行人控股股东、实际控制人声明.....	543
三、保荐人（主承销商）声明.....	544
四、发行人律师声明.....	546
五、会计师事务所声明.....	547
六、资产评估机构声明.....	548
七、验资机构声明.....	549
第十三节 附件	550
一、备查文件.....	550
二、整套发行申请材料和备查文件查阅地点.....	551

第一节 释义

在本招股说明书中，除非另有说明，下列词汇具有如下含义：

一、一般释义		
发行人、公司、本公司、股份公司、霍普股份	指	上海霍普建筑设计事务所股份有限公司
霍普有限	指	公司前身，原名上海霍普建筑设计有限公司，后更名为上海霍普建筑设计事务所有限公司，2015年5月整体变更为上海霍普建筑设计事务所股份有限公司
霍普控股	指	上海霍普投资控股有限公司，前身为上海坎普建筑设计咨询有限公司，公司控股股东
上海霍璞	指	上海霍璞企业管理合伙企业（有限合伙）
千万间科技	指	千万间（上海）科技有限公司，2021年1月6日更名为“深圳霍德创意设计有限公司”，并迁入深圳市市场监督管理局
创汇星科技	指	上海创汇星科技有限公司
璞居科技	指	上海璞居科技有限公司
霍普国际	指	霍普设计（国际）有限公司
都市霍普	指	原名北京奥思得建筑设计有限公司，后更名为北京都市霍普建筑设计有限公司
承设霍普	指	重庆承设霍普建筑设计有限公司
麦格霍普	指	深圳麦格霍普设计顾问有限公司
卢浮科技	指	重庆卢浮印象数字科技有限公司，现更名为“光辉城市（重庆）科技有限公司”
数之巅科技	指	上海数之巅科技有限公司
武汉平和	指	武汉平和壹玖零伍建筑设计有限公司
《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》
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
财政部	指	中华人民共和国财政部
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
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券交易所、深交所	指	深圳证券交易所
主承销商、保荐人、保荐机构、长江保荐	指	长江证券承销保荐有限公司

申报会计师、立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、金诚同达	指	北京金诚同达律师事务所
近三年、最近三年、报告期	指	2018年、2019年及2020年
报告期各期末	指	2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
二、专业释义		
建筑设计	指	为满足建筑物的功能和艺术要求，在建筑物建造之前对建筑物的使用、造型和施工做出全面筹划和设想，并用图纸和文件表达出来的过程。
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、公寓等。
公共建筑	指	公众均可进入的建筑物，包括商业建筑（如商场、金融建筑等）、办公建筑（如写字楼、政府部门办公楼等）、旅游景观建筑（如文化景观、酒店、娱乐场所等）、科教文卫建筑（如文化、教育、广播用房等）以及交通运输用房（如机场、车站建筑等）。
商业类建筑	指	供人们从事商品交换和商品流通的公共建筑，包括商场、购物中心、百货商店等。
办公类建筑	指	供机关、团体和企事业单位办理行政事务和从事业务活动的公共建筑。
绿色建筑	指	在建筑的全生命周期内，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。
既有建筑改造	指	针对建筑中的围护结构、空调、采暖、通风、照明、供配电以及热水供应等能耗系统进行的节能综合改造。通过对各个能耗系统的勘察诊断和优化设计，应用高新节能技术及产品，提高运行管理水平，使用可再生能源等途径提高建筑的能源使用率，减少能源浪费，在不降低系统服务质量的前提下，降低能源消耗，节约用能费用。
建筑节能	指	集成节约采暖供热、空调制冷、采光照明以及调节室内空气、湿度、改变居室环境质量的能源消耗的综合技术工程。
施工图提资	指	为满足施工图设计单位进行施工图设计的需求，在初步设计的基础上进一步对平面功能及水暖电设备及造型等方面进行落地性设计，同时向施工图单位提供建筑方案阶段内的设计图纸和文件。
施工图提资-征询对接	指	在施工图提资环节内，与施工图设计单位对设计条件、设计

		需求、设计疑问等内容进行商讨确认及互提要求和资料，以达到提供的设计图纸和文件满足施工图设计单位进行施工图设计的需求。
全国建筑设计劳动(工日)定额	指	由住建部委托中国勘察设计协会建筑设计分会，通过对全国建筑设计企业抽样调查的方式，取样设计各阶段、各专业、各工序协同工作量和设计工作的最终产成品为施工图张数和作业投入的用工量。
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。
PC	指	预制装配式混凝土结构 (Precast Concrete)，是指在工厂中通过标准化、机械化方式加工生产的混凝土预制品。
CAD	指	计算机辅助设计，利用计算机及其图形设备帮助设计人员进行设计工作。

注：本招股说明书数值若出现总计数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

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。

一、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	上海霍普建筑设计事务所股份有限公司	成立日期	2008年6月24日
注册资本	3,179万元人民币	法定代表人	龚俊
注册地址及主要生产经营地址	上海市浦东新区民生路3号60幢270库二层		
控股股东	上海霍普投资控股有限公司	实际控制人	龚俊
行业分类	专业技术服务业 (代码: M74)	在其他交易场所 (申请)挂牌或上市的情况	历史上曾在新三板挂牌
(二) 本次发行的有关中介机构			
保荐人及主承销商	长江证券承销保荐有限公司		
发行人律师	北京金诚同达律师事务所	其他承销机构	广发证券股份有限公司
审计机构	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	评估机构	银信资产评估有限公司

二、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	1.00元		
发行股数	1,060.00万股	占发行后总股本比例	25.01%
其中:发行新股数量	1,060.00万股	占发行后总股本比例	25.01%
股东公开发售股份数量	无	占发行后总股本比例	无
发行后总股本	4,239.00万股		
每股发行价格	48.52元		

发行市盈率	29.98 倍（每股发行价格除以每股收益，每股收益根据 2020 年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行后总股本计算）		
发行前每股净资产	10.11 元/股（根据 2020 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司所有者权益除以发行前总股本计算）	发行前每股收益	2.16 元/股（根据 2020 年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低归属于母公司所有者净利润除以本次发行前总股本计算）
发行后每股净资产	18.49 元/股（根据 2021 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司所有者权益与本次募集资金净额之和除以本次发行后总股本计算）	发行后每股收益	1.62 元/股（根据 2020 年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低归属于母公司所有者净利润除以本次发行后总股本计算）
发行市净率	2.62 倍（根据发行价格除以发行后每股净资产计算）		
发行方式	本次发行采用直接定价方式，全部股份通过网上向持有深圳市场非限售 A 股股份和非限售存托凭证市值的社会公众投资者发行（以下简称“网上发行”），不进行网下询价和配售。		
发行对象	符合资格并在深圳证券交易所开户的符合《深圳证券交易所创业板投资者适当性管理实施办法》要求的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外），或中国证监会等监管部门认可的其他对象		
承销方式	余额包销		
拟公开发售股份股东名称	不适用		
发行费用的分摊原则	本次发行的承销费、保荐费、审计费、律师费、信息披露费、发行手续费等其他费用均由公司承担。		
募集资金总额	51,431.20 万元		
募集资金净额	46,237.76 万元		
募集资金投资项目	总部运营管理中心扩建项目 设计服务网络新建与升级建设项目 公建设计中心建设项目 室内设计中心建设项目 技术研发中心升级建设项目 企业信息化建设项目		
发行费用概算	发行费用： （1）保荐费 188.68 万元，承销费为 3,396.40 万元； （2）会计师费用 705.66 万元；		

	<p>(3) 律师费用 216.98 万元；</p> <p>(4) 用于本次发行的信息披露费用 638.68 万元；</p> <p>(5) 发行手续费用及其他约 47.04 万元。</p> <p>合计 5,193.44 万元，以上发行费用均为不含增值税金额。合计数与各分项数值之和尾数存在微小差异，为四舍五入造成。发行手续费用及其他已包含本次发行的印花税费 11.56 万元。</p>
(二) 本次发行上市的重要日期	
刊登发行公告日期	2021 年 7 月 15 日
网上申购日期	2021 年 7 月 16 日
网上缴款日期	2021 年 7 月 20 日
股票上市日期	本次股票发行结束后将尽快申请在深圳证券交易所创业板挂牌上市

三、发行人报告期主要财务数据与财务指标

项目	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
资产总额 (万元)	39,762.58	30,888.81	25,776.20
归属于母公司所有者权益 (万元)	32,140.67	24,848.83	18,482.30
资产负债率 (母公司) (%)	18.98%	18.87%	27.51%
营业收入 (万元)	31,817.58	26,664.14	24,145.15
净利润 (万元)	7,291.84	6,366.53	5,727.74
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	7,291.84	6,366.53	5,728.04
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润 (万元)	6,861.00	6,120.26	6,006.87
基本每股收益 (元)	2.29	2.00	1.91
稀释每股收益 (元)	2.29	2.00	1.91
加权平均净资产收益率 (%)	24.08%	29.39%	35.90%
经营活动产生的现金流量净额 (万元)	-2,058.54	-6,106.92	3,912.53
现金分红 (万元)	-	-	3,360.00
研发投入占营业收入的比例 (%)	6.25%	7.52%	8.49%

四、发行人主营业务经营情况

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

经营模式具体包括业务承接模式、项目设计模式、采购模式等。

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

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

凭借多年积累的专业经验以及对行业趋势的精准把握，公司从体系化研究、集成化设计、品质化管理等多个维度持续推进产品升级与创新，完成了多项底蕴深厚而又充满时代气息的精品项目，形成了一系列兼具功能性和艺术性的优秀设计作品。成立至今，公司已经发展成为国内民营建筑领域重要的建筑设计与服务提供商之一，与国内多家百强房地产企业建立了长期稳定的深入合作关系，项目遍布全国近30个省级行政区和60余个地级市，产品类型覆盖居民住宅、文旅小镇、商业办公、养老学校、交通枢纽等多个业态。多年来，公司主要设计作品先后获得中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会颁发的中国土木工程詹天佑优秀住宅小区金奖，上海市勘察设计行业协会颁发的上海市优秀住宅小区设计一等奖，上海市建筑学会颁发的科技进步奖、建筑创作奖以及意大利A'Design Award国际设计奖、德国iF设计奖、Architecture Master Prize（美国建筑师大奖）、ICONIC AWARDS（德国标志性设计奖）、LONDON DESIGN AWARDS（伦敦设计奖）等国内外奖项，在行业内具有较高知名度。

五、发行人自身的创新、创造、创意特征，科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况

公司主要从事建筑设计业务，以建筑方案设计为核心，为客户提供建筑专业领域内的概念规划设计、方案设计、初步设计等咨询顾问服务。

建筑方案设计是指在建筑项目实施之前，根据业主的项目要求和所给定的约束条件（用地面积、用地性质、土地使用强度（容积率、建筑密度、建筑限高等）），确立项目设计主题、项目构成、内容和形式的设计过程。建筑方案设计主要以平面图、立面图、剖面图及必要详图等技术性图纸作为表达方式。

建筑方案设计是建筑设计的最初阶段，为初步设计、施工图设计奠定了基础，是从无到有的最具创造性的关键环节。建筑方案设计的创新、创造、创意特征主要表现在以下几个方面：

第一，建筑方案设计是一种创造性的思维活动，建筑功能、地理环境及主观需求千变万化，只有依赖建筑师的创新意识和创造能力，充分运用逻辑思维和形象思维的有机结合，才能灵活解决具体的矛盾和问题，把所有的条件、要求、可能性等物化成为建筑形象。

第二，设计创意是建筑方案设计的灵魂，是确定建筑方案创作的主题与概念。优秀的设计创意是建筑师对项目进行广泛全面、深入细致的调查研究后的结果，是建筑师对创造对象的文化、环境、功能、形式、经济、技术等方面的综合的、深度的提炼。设计创意影响着建筑设计的发展方向，传递着建筑设计的深层次的思想内涵。优秀的设计创意往往能令建筑设计作品脱颖而出，如同优秀的文学作品一般能够打动人心。

第三，建筑方案设计必须综合平衡建筑的社会效益、经济效益与个性特色三者的关系，在设计过程中需要把握种种关系，满足各个方面的要求，统一地物化为尊重环境，关怀人性的建筑空间与立体形象。

公司主要从事建筑设计业务，以建筑方案设计为核心，如前所述，科技创新集中体现在设计创意与方案创作过程中。在经营模式、经营业态上，公司目前采

用的盈利模式、业务获取方式、采购模式、项目设计模式、业态形式等，是在遵循相关法律法规的基础上，在相关主管部门制定的业务规范的指导下，依据行业惯例、客户需求、多年来业务经验等制订和执行的，符合公司业务发展的需要。在新旧产业融合方面，公司的方案创作能力、设计创意理念等融合、呈现于设计作品中，并最终落实、形成房地产开发项目。

六、发行人选择的具体上市标准

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》第2.1.2条，公司选择的具体上市标准为“（一）最近两年净利润均为正，且累计净利润不低于人民币5000万元”。具体分析如下：

2019年、2020年，公司归属于母公司股东的净利润（以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据）分别为6,120.26万元、6,861.00万元，累计超过人民币5000万元，符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则》第2.1.2条第（一）项的规定。

七、发行人公司治理特殊安排

截至本招股说明书出具之日，公司在公司治理方面无特殊安排。

八、发行人募集资金主要用途

本次募集资金计划拟投资于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	备案文号
1	总部运营管理中心扩建项目	19,979.96	2018-310115-74-03-008611
2	设计服务网络新建与升级建设项目	12,929.74	2018-310115-74-03-008612
3	公建设计中心建设项目	2,452.06	2018-310115-74-03-008604
4	室内设计中心建设项目	2,297.36	2018-310115-74-03-008595
5	技术研发中心升级建设项目	2,024.30	2018-310115-74-03-008614
6	企业信息化建设项目	1,782.22	2018-310115-74-03-008603
合计		41,465.63	-

在本次公开发行股票募集资金到位前，公司将根据项目进度的实际情况，暂

以自有资金或负债方式筹集资金，先行投入。本次发行股票募集资金到位后，公司将对先期投入募投项目的资金予以置换。如本次发行的实际募集资金量少于投资项目资金需求量，公司将以自有资金或银行贷款解决。关于本次募集资金项目详细情况参见本招股说明书“第九节 募集资金运用与未来发展规划”。

第三节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

(一) 股票种类：人民币普通股（A股）

(二) 每股面值：1.00元

(三) 发行股数及占发行后总股本的比例：公司首次公开发行股票数量1,060.00万股，占发行后公司总股本的25.01%，本次发行全部为公开发行新股，不安排老股转让。

(四) 每股发行价格：48.52元/股

(五) 市盈率：29.98倍（每股发行价格除以每股收益，每股收益根据2020年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行后总股本计算）

(六) 发行前每股净资产：10.11元/股（根据2020年12月31日经审计的归属于母公司所有者权益除以发行前总股本计算）

(七) 发行后每股净资产：18.49元/股（根据2021年12月31日经审计的归属于母公司所有者权益与本次募集资金净额之和除以本次发行后总股本计算）

(八) 发行市净率：2.62倍（根据发行价格除以发行后每股净资产计算）

(九) 发行方式：本次发行采用直接定价方式，全部股份通过网上向持有深圳市场非限售A股股份和非限售存托凭证市值的社会公众投资者发行，不进行网下询价和配售。

(十) 发行对象：符合资格并在深圳证券交易所开户的符合《深圳证券交易所创业板投资者适当性管理实施办法》要求的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外），或中国证监会等监管部门认可的其他对象

(十一) 承销方式：余额包销

(十二) 发行费用概算：

费用项目	金 额
承销费用与保荐费用	保荐费 188.68 万元，承销费为 3,396.40 万元
审计费用与验资费用	705.66 万元
律师费用	216.98 万元
用于本次发行的信息披露费用	638.68 万元
发行手续费用及其他	47.04 万元

注 1：上述费用均为不含增值税金额。合计数与各分项数值之和尾数存在微小差异，为四舍五入造成。

注 2：发行手续费用及其他已包含本次发行的印花税费 11.56 万元。

二、本次发行有关机构

（一）发行人：上海霍普建筑设计事务所股份有限公司

住所	上海市浦东新区民生路 3 号 60 幢 270 库二层
法定代表人	龚俊
注册地址	上海市浦东新区民生路 3 号 60 幢 270 库二层
联系电话	021-58783137
传真	021-58782763
联系人	宋越

（二）保荐机构（主承销商）

名称	长江证券承销保荐有限公司
住所	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1198 号 28 层
法定代表人	王承军
联系电话	0755-8860 2290
传真	0755-8254 8008
保荐代表人	章睿、王骞
项目协办人	杨冠丽
其他项目组成员	穆杰、范娴颖、李晓坤

（三）发行人律师

名称	北京金诚同达律师事务所
住所	北京市建国门外大街 1 号国贸大厦十层

负责人	杨晨
联系电话	010-57068585
传真	010-85150267
经办律师	刘胤宏、戴雪光、刘豆

(四) 会计师事务所

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
住所	上海市南京东路 61 号 4 楼
负责人	朱建弟、杨志国
联系电话	021-63391166
传真	021-63392558
经办注册会计师	王许、雷飞飞

(五) 资产评估机构

名称	银信资产评估有限公司
住所	上海市九江路 69 号 4 楼
法定代表人	梅惠民
联系电话	021-63293886
传真	021-63293566
经办资产评估师	徐红兵、刘欢

(六) 股票登记机构

名称	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
地址	深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼
法定代表人	周宁
联系电话	0755-21899999
传真	0755-21899000

(七) 保荐机构（主承销商）收款银行

收款银行名称	中国农业银行上海市浦东分行营业部
户名	长江证券承销保荐有限公司
收款账号	03340300040012525

（八）申请上市交易所

名称	深圳证券交易所
地址	深圳市福田区深南大道 2012 号
联系电话	0755-88668888
传真	0755-82083164

三、发行人与本次发行有关中介机构关系等情况

公司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、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

四、与本次发行上市有关的重要日期

刊登发行公告日期	2021 年 7 月 15 日
网上申购日期	2021 年 7 月 16 日
网上缴款日期	2021 年 7 月 20 日
股票上市日期	本次股票发行结束后将尽快申请在深圳证券交易所创业板挂牌上市

第四节 风险因素

投资者在评价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外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。下述风险是根据重要性原则或可能影响投资者决策的程度大小排序，但该排序并不表示风险因素会依次发生。

一、创新风险

公司主要从事建筑设计业务，以建筑方案设计为核心，为客户提供建筑专业领域的概念规划设计、方案设计、初步设计等咨询顾问服务。方案创新与创作能力、设计创意水平，是公司的核心竞争力。如果公司不能始终保持业内领先的方案创作能力与设计创意理念，将在未来日益加剧的市场竞争中失去市场发展先机，从而影响公司的业绩增长。

二、技术风险

（一）方案创作能力不能持续提升的风险

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

（二）核心设计人才流失的风险

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

三、经营风险

（一）客户集中度较高特别是第一大客户占比高的风险

报告期各期，公司前五名客户销售占比分别为 61.06%、65.58%、62.49%，其中，对保利的收入占比分别为 42.20%、46.01%、51.95%，占比较高。报告期各期，公司的业务收入呈现出前五名客户集中度高、特别是第一大客户占比高的情形，存在一定的客户集中风险。报告期内，公司对保利的业务主要集中在华东、华南区域，若未来公司未能持续保持与保利的业务合作关系，将对公司经营业绩构成不利影响。

未来，如果公司的技术服务能力无法持续满足下游客户需求，并最终导致双方合作关系终止，或者下游主要客户的经营状况或业务结构发生重大不利变化，使得公司不能继续维持与下游客户的良好合作关系，短期内将影响公司合同订单情况，则将对公司的盈利水平产生一定的不利影响。

（二）宏观经济形势波动的风险

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

（三）房地产行业调控的风险

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

下，2019年度公司实现营业收入26,664.14万元，净利润6,366.53万元，增速有所放缓，同时当年经营回款情况有所下降，当年应收账款及应收票据占营业收入比例80.71%，较以前年度有所上升。

2020年前三季度，我国住宅新开工面积共计117,193万平方米，较2019年前三季度下降4.18%。其中，受新冠疫情影响，2020年第一季度住宅新开工面积20,799万平方米，较2019年同期下降26.94%。随着国内普遍复产复工，第二季度及第三季度住宅新开工面积分别为50,784万平方米及45,610万平方米，较2019年同期分别增长2.53%及2.93%，基本恢复正常增长水平。住宅新开工面积可能发生的不利变化会对公司经营业绩造成影响。

同时，2020年8月，监管部门出台房地产融资新规，设置“三道红线”控制房地产企业有息债务的增长，旨在保障地产行业的持续健康发展，通过控制房企有息负债规模增长速度，对地产行业融资供给进行结构性调控。其中，报告期内的主要客户，保利、世茂归入绿色档，未触及红线，其他客户例如绿地、阳光城、北辰等，根据触及红线数量的不同，相应被归入黄、橙、红三档。

报告期各期，公司前五大客户中：“绿色档”客户为保利、世茂，报告期各期确认收入金额为10,189.72万元、13,533.34万元、16,528.93万元，占当期收入比例分别为42.20%、50.75%、51.95%；“橙色档”客户为北京北辰实业股份有限公司、阳光城集团股份有限公司，报告期各期确认收入金额为0.00万元、1,610.05万元、643.75万元，占当期收入比例分别为0%、6.04%、2.02%；“红色档”客户为绿地，报告期各期确认收入金额为2,428.23万元、1,611.59万元、1,370.90万元，占当期收入比例分别为10.06%、6.04%、4.31%。截止目前，公司收入及应收账款客户中，不存在资金链及信用情况严重恶化的情形，亦不存在偿债能力严重恶化的情形。

在上述融资政策调整预期下，可能会导致该等客户的融资难度有所增加，从而给公司带来应收账款回款周期延长、发生坏账损失的可能性增加等经营风险。若公司上述主要客户未能较好地应对包括“三道红线”在内的房地产宏观调控政策，将会对公司的经营业绩构成冲击。2020年12月31日，央行、银保监会公布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，分档设置房地产贷

款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限，从资金供给端进一步限制，进而可能会对下游房地产行业及公司业绩带来一定不利影响。

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

（四）房地产区域调整风险

近年来，房地产行业延续“从严”调控思路，中央表态“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，调控力度未见放松。2019年5月起，金融市场对房地产融资全面收紧，行业环境、资金面等逐步承压，土地市场成交波动明显，区域结构呈现冷热不均的特点。各地围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，因城施策，分区域看，重点城市销售面积总体保持增长，三四线城市销售面积有所下滑。在上述背景下，房地产企业区域层面收缩变革、调整组织架构，以提升经营管理效率，同时，多数房企选择收敛三四线城市布局或是战略性回归一二线城市。

报告期内，公司主要项目收入及相应应收款项分布于华东、华南等经济发达区域，但若未来公司的经营管理策略未能适应下游房地产行业区域调整的动态变化，则可能会对公司的经营业绩构成不利影响。

四、内控风险

（一）业务规模扩大导致的管理风险

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

（二）实际控制人不当控制的风险

本次发行前，龚俊先生直接持有公司 5.66% 的股权，并通过霍普控股和上海霍璞分别控制公司 84.93% 和 3.43% 股权的表决权，为公司实际控制人。因此，龚俊先生有能力通过股东大会和董事会行使表决权对公司的经营决策、人事任免、财务安排、利润分配等事项实施控制和重大影响，可能形成实际控制人不当控制的风险。

五、财务风险

（一）经营活动现金流状况不佳的风险

报告期内，公司经营性现金流量净额分别为 3,912.53 万元、-6,106.92 万元和 -2,058.54 万元，经营活动现金流状况相对不佳。如果公司不能多渠道及时筹措资金或者应收账款不能及时收回，公司现金流状况可能存在重大不利变化，上述事项可能成为公司业务规模的持续增长的发展瓶颈。

（二）应收账款坏账的风险

报告期内，公司应收账款账面价值分别为 9,217.23 万元、19,941.49 万元和 29,903.53 万元，占同期营业收入的比例分别为 38.17%、74.79% 和 93.98%。一方面，随着公司业务规模的增加，应收账款余额增幅较快，2018 年、2019 年、2020 年，应收账款账面价值增幅同比分别达到 184.67%、116.35%、49.96%，另一方面，账龄结构有所延长，报告期各期末，公司账龄一年以上应收账款金额分别为 584.20 万元、3,609.20 万元和 7,918.76 万元，占各期末应收账款余额比例分别为 5.99%、17.00% 和 24.26%，占比较高。2020 年，公司应收账款余额相比 2019 年持续上升，其中，1 年以内应收账款占比显著下降，1 年以上应收账款快速上升。同时，报告期各期末，公司存在账龄三年以上的应收账款情形，该类应收账款回款风险相对较大，存在一定的回款风险。截止目前，公司仍然存在账龄一年以上应收账款未能收回的情况，且报告期内逐年增长，主要原因包括客户内部付款审批程序较长、受房地产行业调控政策影响而阶段性资金面收紧以及 2020 年疫情因素影响，存在一定的回款风险。

报告期各期，公司对保利的应收账款余额分别为3,610.27万元、9,382.07万元和15,873.62万元，占当期应收账款余额的比例分比为37.02%、44.18%和48.63%，整体占比较高。

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

（三）税收优惠政策变动的风险

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

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

（四）每股收益、净资产收益率被摊薄的风险

报告期内，公司扣除非经常性损益后归属于母公司股东的加权平均净资产收益率分别为37.65%、28.25%和24.08%，公司以扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润为基础计算的基本每股收益分别为2.00元、1.93元和2.16元。公司首次公开发行股票完成后，公司净资产规模将大幅增加，而由于募集资金投资项目从开始实施至产生预期效益需要一定时间，公司存在每股收益和净资产收益率下降的风险。

六、法律风险

（一）资质申请及续期风险

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

（二）设计质量控制的风险

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

七、发行失败风险

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

八、其他风险

（一）募集资金投资项目实施的风险

公司本次募集资金计划用于总部运营管理中心扩建项目、设计服务网络新建与升级建设项目、公建设计中心建设项目、室内设计中心建设项目、技术研发中心升级建设项目和企业信息化建设项目。上述项目系公司依据自身发展战略、综

合考虑自身行业地位及管理能力等因素，以及预计未来宏观经济、市场环境等因素不发生重大变化所确定的投资项目。在项目实施过程中，若政策环境、市场需求、技术水平出现不利变化，以及由于主、客观原因导致的项目延误或达不到预期要求的情况，将会对公司的募集资金项目管理、组织实施和效益实现方面存在一定风险。

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

（二）受 2019 新型冠状病毒疫情影响的风险

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

第五节 发行人基本情况

一、发行人的基本情况

中文名称	上海霍普建筑设计事务所股份有限公司
英文名称	Shanghai HYP-ARCH Architectural Design Consultant Co.,Ltd.
注册资本	3,179.00 万元
法定代表人	龚俊
成立日期	2008 年 6 月 24 日
整体变更为股份公司日期	2015 年 5 月 28 日
统一社会信用代码	913100006762867235
住所	上海市浦东新区民生路 3 号 60 幢 270 库二层
办公地址和邮编	上海市浦东新区民生路 3 号德普滨江 270 号库, 200135
网址	http://www.hyp-arch.com
负责信息披露和投资关系的部门	证券部
董事会秘书	宋越
电话号码	021-58783137
传真号码	021-58782763
电子信箱	ir@hyp-arch.com

二、发行人设立情况

(一) 霍普有限的设立方式

霍普有限系由龚俊、赵恺、成立共同出资设立，设立时注册资本为300.00万元。2008年6月24日，霍普有限取得了上海市工商行政管理局浦东新区分局核发的《企业法人营业执照》（注册号：310115001076175）。

霍普有限设立时，各股东出资额及出资比例情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	龚俊	180.00	60.00%
2	赵恺	90.00	30.00%
3	成立	30.00	10.00%

合计	300.00	100.00%
----	--------	---------

有关公司历史沿革的具体情况，请参见申报文件“4-3 关于公司设立以来股本演变情况的说明及其董事、监事、高级管理人员的确认意见”。

（二）股份公司设立方式

2015年4月27日，霍普有限召开股东会并作出决议，同意由霍普控股、龚俊、赵恺、成立作为发起人，以发起设立方式将霍普有限整体变更为股份有限公司，同意以经立信出具《审计报告》（信会师报字[2015]第113200号）审定的霍普有限截至2015年3月31日的净资产8,601.19万元为基准，折合股本3,000.00万元，其余5,601.19万元计入资本公积。

根据立信出具的《验资报告》（信会师报字[2015]第151116号），截至2015年5月18日，霍普有限已将其截至2015年3月31日经审计的净资产折合为股本3,000.00万股，公司的注册资本已足额缴纳。

2015年5月28日，霍普股份完成本次工商设立登记手续，依法取得了上海市工商行政管理局核发的《营业执照》（注册号：310115001076175）。

股份公司设立时，各发起人及其持有股份的情况如下：

单位：万股

序号	股东名称或姓名	持股数量	持股比例
1	霍普控股	2,700.00	90.00%
2	龚俊	180.00	6.00%
3	赵恺	90.00	3.00%
4	成立	30.00	1.00%
合计		3,000.00	100.00%

三、发行人报告期内的股本和股东变化情况

（一）报告期期初（注册资本 3,000.00 万元）

报告期期初，公司股权结构如下：

单位：万股

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	霍普控股	2,700.00	90.00%
2	龚俊	180.00	6.00%
3	赵恺	90.00	3.00%
4	成立	30.00	1.00%
合计		3,000.00	100.00%

（二）股份公司第一次增资（注册资本 3,109.00 万元）

2017 年 12 月 25 日，经公司 2017 年第二次临时股东大会决议通过，同意将公司注册资本增加至 3,109.00 万股，新增注册资本 109.00 万股由上海霍璞企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海霍璞”）以货币资金 130.80 万元认缴。

2017 年 12 月 27 日，公司在上海市工商行政管理局办理了变更登记手续并领取了《营业执照》（统一社会信用代码：913100006762867235）。

2018 年 12 月 28 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（信会师报字[2018]第 ZA52577 号）验证，公司新增注册资本 109.00 万元已由上海霍璞以货币出资形式足额缴纳。

本次增资完成后，霍普股份的股权结构如下：

单位：万股

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	霍普控股	2,700.00	86.84%
2	龚俊	180.00	5.79%
3	上海霍璞	109.00	3.51%
4	赵恺	90.00	2.89%
5	成立	30.00	0.96%
合计		3,109.00	100.00%

（三）股份公司第二次增资（注册资本 3,179.00 万元）

2018 年 11 月 27 日，经公司 2018 年第二次临时股东大会决议通过，同意将公司注册资本增加至 3,179.00 万股，新增注册资本 70.00 万股由自然人宋越以货

币资金 140.00 万元认缴。

2018 年 12 月 13 日，公司在上海市工商行政管理局办理了变更登记手续并领取了《营业执照》（统一社会信用代码：913100006762867235）。

2018 年 12 月 27 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（信会师报字[2018]第 ZA52576 号）验证，公司新增注册资本 70.00 万元已由宋越以货币出资形式足额缴纳。

本次增资完成后，霍普股份的股权结构如下：

单位：万股

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	霍普控股	2,700.00	84.93%
2	龚俊	180.00	5.66%
3	上海霍璞	109.00	3.43%
4	赵恺	90.00	2.83%
5	宋越	70.00	2.20%
6	成立	30.00	0.94%
合计		3,179.00	100.00%

四、发行人设立以来的主要资产重组情况

报告期内，公司不存在重大资产重组的情形，公司设立以来发生的主要资产收购或股权投资情况如下：

（一）2016 年 5 月，收购千万间科技 35%股权

公司于2016年5月收购了子公司千万间科技35%的股权，本次收购为公司购买子公司少数股东权益，交易完成后，千万间科技成为霍普股份的全资子公司。本次收购加强了对子公司的控制和统一管理，未导致公司主营业务、实际控制人、管理层发生重大变化，对公司经营业绩不构成重大影响。本次收购的相关情况如下：

1、千万间科技在收购前的基本情况

本次收购前，千万间科技系公司控股子公司，该公司成立于2015年12月，由

霍普股份、卢浮科技、宋晓宇共同出资设立，注册资本为500.00万元。千万间科技自设立起直至本次收购前，其股权结构未发生过变化，具体如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	股权比例
1	霍普股份	325.00	162.50	65.00%
2	卢浮科技	150.00	0.00	30.00%
3	宋晓宇	25.00	12.50	5.00%
合计		500.00	175.00	100.00%

千万间科技设立前，公司主要从事住宅领域的建筑设计业务，卢浮印象、宋晓宇主要从事数字科技领域的技术开发。千万间科技的设立初衷为公司依托自身在住宅设计领域多年的资源积累与市场洞察能力，同时结合合作方卢浮印象、宋晓宇在虚拟现实（VR）、增强现实（AR）的技术优势，切入虚拟样板房这一新兴领域，有助于公司在既有主营业务开展的同时，寻求新的利润增长点。

千万间科技设立后至收购前，一直从事虚拟样板房相关产品与技术的研发工作，未形成业务收入，未产生利润。

2、收购过程

2016年4月，千万间科技通过股东会决议，同意原股东卢浮科技将其持有千万间科技30%股份全部转让给霍普股份；同意原股东宋晓宇将其持有千万间科技5%股份全部转让给霍普股份。同日，卢浮科技、宋晓宇和霍普股份签署了《股权转让协议》，股权转让价格为股东实缴原始出资额，即：卢浮科技持有的股权转让价格为0万元，宋晓宇持有的股权转让价格为12.50万元。

2016年5月5日，千万间科技办理完毕本次股权转让的工商变更登记，取得上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局换发的《营业执照》。本次股权收购后，千万间科技成为公司全资子公司。

（二）2018年8月-2019年5月，收购都市霍普25.98%股权并增资

为进一步拓展业务资源、提升综合竞争能力，公司协同武汉平和于2019年5

月共同收购了都市霍普100%的股权，其中，公司收购25.98%的股权、武汉平和收购74.02%的股权，并于后续对都市霍普进行增资。本次收购及增资完成后，都市霍普成为公司的参股公司，收购未导致公司主营业务、实际控制人、管理层发生重大变化，对公司经营业绩不构成重大影响。本次收购及增资相关情况如下：

1、收购都市霍普 25.98%股权

(1) 都市霍普在收购前的基本情况

都市霍普原名北京奥思得建筑设计有限公司，成立于1994年2月，主要从事建筑工程规划设计、室内外装修设计及咨询业务，拥有建筑工程（建筑行业）甲级设计资质。本次收购前，都市霍普的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	股权比例
1	北京澳思安特建筑设计咨询有限公司	222.06	74.02%
2	安达顾问有限公司 GLOBAL TOP CONSULTANTS LIMITED	77.94	25.98%
	合计	300.00	100.00%

(2) 收购过程

2018年8月14日，公司召开第一届董事会第二十次会议，审议通过了《关于收购北京奥思得建筑设计有限公司股权的议案》，公司拟以现金人民币760.00万元收购北京奥思得建筑设计有限公司100%股权。2018年8月29日，公司与北京奥思得建筑设计有限公司股东北京澳思安特建筑设计咨询有限公司、安达顾问有限公司（GLOBAL TOP CONSULTANTS LIMITED）及相关方签署了《关于北京奥思得建筑设计有限公司股权收购协议书》。

2018年10月23日，公司召开第一届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于北京奥思得建筑设计有限公司收购方案调整的议案》。收购方案调整为：公司香港子公司霍普国际拟出资197.45万元（支付对价所涉外汇金额按照价款支付时中国人民银行公布的现汇卖出价进行折算），收购北京奥思得建筑设计有限公司25.98%股权；武汉平和出资562.55万元，收购北京奥思得建筑设计有限公司74.02%股权。2019年1月3日，公司与相关方重新签署了《北京奥思得建筑设计有

限公司股权转让协议》。

2019年3月22日，北京奥思得建筑设计有限公司更名为北京都市霍普建筑设计有限公司。

2019年5月5日，都市霍普完成了本次股权转让的工商变更登记。本次股权转让后，都市霍普的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	股权比例
1	武汉平和	222.06	74.02%
2	霍普国际	77.94	25.98%
合计		300.00	100.00%

2、对都市霍普进行增资

2019年5月8日，公司召开第二届董事会第四次会议，审议通过了《关于向北京都市霍普建筑设计有限公司增资的议案》。基于都市霍普经营与发展的需要，公司与武汉平和拟共同对都市霍普进行增资：公司拟增资82.16万元（其中，新增注册资本18.96万元），武汉平和拟增资827.84万元（其中，新增注册资本191.04万元），合计增资910.00万元。增资后，公司直接和间接持有都市霍普股权合计19.00%。2019年5月8日，都市霍普通过董事会决议，同意上述增资事宜。同日，公司与相关方签署了《北京都市霍普建筑设计有限公司增资协议书》。

2019年5月15日，都市霍普完成了本次增资的工商变更登记。本次增资后，都市霍普的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	股权比例
1	武汉平和	413.10	81.00%
2	霍普国际	77.94	15.28%
3	霍普股份	18.96	3.72%
合计		510.00	100.00%

3、公司参股都市霍普的必要性及商业合理性

(1) 参股以施工图设计为主业的施工图单位符合公司现阶段的经营规划

1) 以公司为代表的建筑方案公司与施工图单位具备较强的业务协同空间

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

在建筑设计业务分工实践中，一般会将方案设计工作交由专业的以建筑方案设计为主业的建筑方案公司主导完成，而将施工图设计工作交由专业的以施工图设计为主业的施工图单位主导完成。由于建筑方案设计在整个建筑设计项目中的牵头引领作用与重要性，建筑方案公司在设计理念、创意水平、创作能力等方面具备较强优势，该类公司往往立足于经济发达城市（北、上、广、深），具有较强的品牌效应，但属地化服务能力相对较弱。而施工图单位往往深耕当地，深刻理解当地设计规范、作业流程，拥有深厚的本地业务资源，属地化服务能力较强，但方案设计能力、品牌效应相对较弱。

在业务实践中，建筑方案公司与施工图单位具有较强的协同效应，具体表现在：第一，在建筑方案公司的设计项目执行中，将初步设计、施工图提资、现场施工配合或设计总包项目中的施工图设计环节等对属地化要求较高的业务环节，委托施工图单位合作完成，以提高设计项目执行效率；第二，在施工图单位的设计项目执行中，将方案设计环节委托建筑方案公司完成，以提升整体设计项目品质。

2) 当前阶段以参股形式而非控股形式与施工图单位开展合作更为适宜

公司以参股的形式与施工图单位开展合作，主要基于以下考虑：第一，公司的核心业务聚焦于以建筑方案设计为轴心的建筑专业领域内的设计服务，具有较高的市场知名度与品牌影响力，参股施工图单位的目的在于建立长期稳定的合作关系，充分加强业务领域的分工协作，形成优势互补，释放协同效应；第二，公司在施工图设计领域缺少相应的管理经验和市场资源，当前阶段主导介入施工图设计领域竞争具有较高的市场经营风险和管理风险，而施工图单位具备相应的管

理经验、专业能力、业务资源，由其控股有利于充分发挥其业务专长和经营积极性，有利于双方创造协同价值。

(2) 在上述经营规划下，实现参股施工图单位的具体方案

在标的公司的选择上，主要基于以下几方面考虑：第一，由于参股的标的公司以施工图设计为主业，因此应当具备建筑工程（建筑行业）甲级设计资质；第二，主要业务区域能与公司形成互补，即以华北、华中、西南为宜；第三，标的公司的核心经营团队应当具备较好的专业能力、从业经验、属地化资源。

在实施路径的选择上，有两种方式：第一，寻找符合上述标准的标的公司，以收购原股东部分股权或增资的形式实现参股。该方式时间成本低，但要求标的公司同时符合上述标准且控股方有意向合作，短时间内实现概率低、难度大；第二，分两步进行，第一步，公司收购具备建筑工程（建筑行业）甲级设计资质的标的公司，第二步，寻找符合公司标准的施工图团队、引入为标的公司控股方，该方式时间成本相对略高，但因分步进行，实现概率相对较大。

(3) 参股都市霍普具有必要性和商业合理性

公司作为建筑方案公司，在设计理念、创意水平、创作能力等方面具备较强优势，在全国范围内建立了较强的品牌效应，但属地化服务能力相对较弱。而都市霍普作为施工图单位，主要团队深耕华中、华北等区域多年，深刻理解当地设计规范、作业流程，拥有深厚的本地业务资源，属地化服务能力较强，但方案设计能力、品牌效应相对较弱。因此，在业务实践中，公司与都市霍普具有较强的协同效应，具体表现在：第一，在公司的设计项目执行中，将初步设计、施工图提资、现场施工配合或设计总包项目中的施工图设计环节等对属地化要求较高的业务环节，委托都市霍普合作完成，以提高设计项目执行效率；第二，在都市霍普的设计项目执行中，将方案设计环节委托公司完成，以提升整体设计项目品质。

综上，公司以参股少量股权的形式与都市霍普开展业务合作，符合公司现阶段的经营规划，参股都市霍普的股权安排具备必要性和商业合理性。

4、收购方案调整的原因及合理性

(1) 原收购方案的制订过程

都市霍普原名北京奥思得建筑设计有限公司，成立于 1994 年 2 月，拥有建筑工程（建筑行业）甲级设计资质。然而，因业务规模和品牌影响力较小，业务发展遭遇瓶颈，原股东方有意寻求合适的收购方对外转让股权退出。

公司考虑：一方面，该企业具备建筑工程（建筑行业）甲级设计资质，符合公司对标的公司的资质要求，且当时市场上有意向出售的类似标的相对较少；另一方面，对于合作方，当时尚未寻找到合适的施工图业务团队。因此，为了尽快推进参股计划，公司选择先行收购该标的公司、再引入合作团队的“两步走”的方案。

经进一步接洽、谈判，双方对股权收购事宜基本达成一致，并于 2018 年 8 月 29 日签署了《关于北京奥思得建筑设计有限公司股权收购协议书》，约定全资收购都市霍普 100% 的股权。

（2）调整收购方案的原因

公司与都市霍普原股东方签署前述收购协议后，持续寻找拟合作的施工图业务团队。经引荐，公司结识了宋刚、周澄峰、李兵云、焦一格、黄涛五人，双方经接洽、谈判，对未来合作模式、协同方式达成一致：其一，对公司而言，该五人在建筑设计行业尤其是施工图设计领域耕耘多年，有着近二十年的从业经历，具备较为深厚的专业技术能力、从业经验以及业务资源，主要业务在以武汉为中心的华中区域，符合公司对合作团队的诉求；其二，对上述五人而言，其经过多年的业务经历，积累了较为丰富的业务资源，但方案设计能力相对较弱、尚未形成较强的品牌知名度，其也有意与全国知名的建筑方案公司合作，提升品牌知名度与设计品质；其三，该五人设立武汉平和后，有志于控股都市霍普作为事业发展平台，与公司仅参股都市霍普少量股权的初衷达成一致，并同意且接受公司与都市霍普原股东方商谈确定的收购价格。

鉴于此，各方经进一步接洽、谈判，对原先收购方案进行了调整，于 2019 年 1 月 3 日签署了《北京奥思得建筑设计有限公司股权转让协议》，将收购方案调整为公司与武汉平和共同收购北京奥思得建筑设计有限公司 100% 的股权。

因此，公司收购方案调整符合公司的原先参股计划，能够达成公司的入股目

的，具有合理原因。

5、武汉平和的股东构成，武汉平和及其股东与发行人之间的关系

武汉平和成立于 2018 年 9 月，设立至今股权结构未发生变化。具体如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	宋刚	12.00	24.00%
2	黄涛	9.50	19.00%
3	李兵云	9.50	19.00%
4	周澄峰	9.50	19.00%
5	焦一格	9.50	19.00%
合计		50.00	100.00%

武汉平和的股东为宋刚、周澄峰、李兵云、焦一格、黄涛，五人股权比例较为接近且均为创始股东，五人均在建筑设计行业尤其是施工图设计领域耕耘多年，具备较为深厚的专业技术能力、从业经验以及业务资源，五人之间基于校友、原同事或朋友关系相识而一起创业，目前均任武汉平和、都市霍普董事或高级管理人员。

武汉平和及其股东方与公司及控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

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

6、公司参股都市霍普的定价方法及公允性

公司参股都市霍普的交易价格系结合都市霍普的经营状况和盈利预期，与被收购方、合作方协商确定，具体如下：

(1) 收购定价方法及公允性

2018年8月29日，公司与都市霍普股东澳思安特、安达顾问及相关方（澳思安特及安达顾问的股东、标的方北京奥思得建筑设计有限公司）签署了《关于北京奥思得建筑设计有限公司股权收购协议书》，约定公司全资收购都市霍普100%的股权。2019年1月3日，公司与合作收购方武汉平和、都市霍普股东方澳思安特、安达顾问及相关方重新签署了《北京奥思得建筑设计有限公司股权转让协议》，将收购方案调整为公司与武汉平和共同收购北京奥思得建筑设计有限公司100%的股权。收购前后都市霍普股权结构具体情况如下：

单位：万元

项目	收购前			收购后		
	股东名称	出资额	出资比例	股东名称	出资额	出资比例
股权结构	澳思安特	222.06	74.02%	武汉平和	222.06	74.02%
	安达顾问（境外香港公司）	77.94	25.98%	霍普国际（公司香港子公司）	77.94	25.98%
	合计	300.00	100.00%	合计	300.00	100.00%

本次收购交易对象为都市霍普原股东方，收购作价谈判及确定发生于2018年8月，收购标的都市霍普整体作价760万元。本次收购价格系转受双方考虑都市霍普持有的设计资质、收购前的净资产规模等因素并根据市场情况协商确定。截至2018年12月31日，都市霍普的净资产为436.45万元（未经审计），结合都市霍普持有建筑工程（建筑行业）甲级设计资质因素，收购对价在净资产的基础上适当上浮，收购价格系经双方协商议定，作价公允、合理。

（2）增资定价方法及公允性

2019年5月8日，公司与武汉平和、霍普国际、都市霍普签署了《北京都市霍普建筑设计有限公司增资协议书》，其中，公司拟增资82.16万元（对应新增注册资本18.96万元），武汉平和拟增资827.84万元（对应新增注册资本191.04万元），合计增资910.00万元，增资价格为每注册资本4.33元。增资前后都市霍普股权结构具体情况如下：

单位：万元

项目	增资前			增资后		
	股东名称	出资额	出资比例	股东名称	出资额	出资比例
股权	武汉平和	222.06	74.02%	武汉平和	413.10	81.00%

结构	霍普国际	77.94	25.98%	霍普国际	77.94	15.28%
	-	-	-	霍普股份	18.96	3.72%
	合计	300.00	100.00%	合计	510.00	100.00%

本次增资方为收购都市霍普后的内部股东方，增资价格协商确定发生于2019年5月。本次增资价格系公司和武汉平和结合都市霍普未来的发展预期，经友好协商议定。上述增资价格对应的都市霍普的整体估值为1,300万元，以2019年度都市霍普实现净利润129.10万元测算（未经审计），本次增资作价下PE约10倍，增资价格系经双方协商议定，作价公允、合理。

7、都市霍普被投资前后的主要经营情况

都市霍普被投资前后基本财务数据（未经审计）情况如下：

单位：万元

项目	2020年12月21日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
总资产	4,431.02	2,968.68	1,472.03
净资产	1,363.63	811.85	435.24
营业收入	6,661.21	5,013.57	3,018.99
净利润	220.64	129.10	5.83

都市霍普被投资前后经营范围、资质等未发生变化，主营业务未发生变动。投资后，都市霍普设计团队人员数量进一步扩充，且随着武汉平和、公司相关业务资源的注入，营业收入、净利润实现较大幅度增长，企业总资产、净资产规模不断增加，业务发展态势良好。

该项投资符合投资预期，不存在明显的减值迹象和减值风险，公司未计提减值准备。

8、公司仅向都市霍普派驻监事，但不取得控股权的原因及合理性

公司仅向都市霍普派驻一名监事，未派驻董事、高管。公司并不参与都市霍普的日常经营，公司与都市霍普彼此独立经营，双方仅存在业务上的协同合作关系。由武汉平和控股、公司参股的形式，是合作双方经过商讨、谈判而形成的结果，符合双方的经营需要与合作诉求，具有合理性。公司不取得控股权的原因及

合理性具体分析如下：

(1) 武汉平和及其股东的基本情况

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

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

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

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

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

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

宋刚、周澄峰、李兵云、焦一格、黄涛五人在建筑设计行业尤其是施工图设

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

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

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

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

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

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

(3) 公司仅向都市霍普派驻一名监事，未派驻董事、高管，与公司的持股

比例与合作规划相符

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

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

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

武汉平和与公司协同收购都市霍普后，双方均取得了良好的协同效益：

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

公司方面，随着都市霍普在以武汉为中心的华中区域的经营业务的开展以及做大做强，为公司带来了丰富的项目信息与业务机遇，在公司的经营努力下，将其转化为增量的客户与设计项目资源，并进一步带动了业绩的增长。

报告期内，得益于与都市霍普的合作，协同效应得以有效发挥：2019年至2020年，公司在华中及周边区域先后拓展了北辰、世茂等优质客户，承接合同金额4,324.62万元，包含世茂长沙公司张家界沿江经济开发区地块项目、碧桂园武汉市光谷中心十里春风项目、北辰武汉经济技术开发区P068地块项目等多个设计项目，主要项目具体情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	项目名称	合同金额
1	张家界世茂荣展置业有限公司	世茂长沙公司张家界沿江经济开发区地块	1,012.28
2	TCL 科技产业园（武汉）有限公司	碧桂园武汉市光谷中心十里春风项目	487.00
3	武汉辰展房地产开发有限公司	北辰武汉经济技术开发区 P068 地块项目	440.14
4	廊坊市辰智房地产开发有限公司	北辰廊坊 2018-4 地块项目	399.15
5	武汉金辰盈创置业有限公司	（住宅）北辰武汉东西湖区 164 号地块项目	388.71
6	武汉辰发房地产开发有限公司	北辰武汉经济技术开发区 P067 地块项目	354.41
7	长沙滨辰置业有限公司	长沙北辰观沙岭项目	324.00
8	合肥世茂欣源茂房地产开发有限公司	合肥世茂长丰县 2019-09 地块项目	220.74
9	合肥世茂欣源茂房地产开发有限公司	合肥世茂长丰县 2019-06 地块项目	212.22
10	武汉世茂嘉年华置业有限公司	世茂武汉蔡甸区龙湾 48 号地块项目	170.00
合计			4,008.65

2019 年至 2020 年，该等项目共计确认收入 3,653.73 万元，占当期收入的比例为 6.25%，有力的促进了公司业务的发展。同时，公司在华中区域的业务收入有了较大幅度的提升，2018 年至 2020 年，公司在华中区域实现的设计业务收入分别为 1,295.21 万元、4,081.15 万元和 3,922.10 万元，占设计业务收入的比例分别为 5.36%、15.31%和 12.33%，华中区域的业务收入及占比增幅明显。

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

（1）报告期内，都市霍普的人员数量与业务开展情况匹配

2018 年至 2020 年，都市霍普的平均人员数量分别为 67 人、114 人、262 人，营业收入分别为 3,018.99 万元、5,013.57 万元、6,661.21 万元。2018 年至 2020 年，都市霍普人员数量与营业收入均呈现稳定上升态势，波动趋势一致。

（2）都市霍普对公司业务开展不存在重大影响

都市霍普对公司业务开展不存在重大影响，原因为：第一，都市霍普与公司各自独立经营，报告期内，都市霍普的人员数量与业务开展情况匹配；第二，公司的核心业务聚焦于以建筑方案设计为核心的建筑专业领域内的设计服务，都市霍普的核心业务为施工图设计，二者分属不同的业务细分领域，不存在竞争关系、

而是协同协作关系；第三，公司的品牌影响力、设计实力、创意创作能力、客户资源等经多年经营锤炼而成，并已形成公司独立自主可控的核心竞争优势，不存在依赖第三方的情形，有力的保证了公司业务开展的可持续性；第四，2019年、2020年，公司向都市霍普实现关联销售分别为211.84万元、365.78万元，占当期营业收入比例为0.79%、1.15%，实现关联采购分别为971.59万元、305.64万元，占当期营业成本的比例为7.57%、1.85%，占比均较小。

（3）都市霍普不存在为公司承担人工成本、销售费用等情形

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

综上，报告期内，都市霍普不存在为公司承担人工成本、销售费用等情形。

10、都市霍普商号中含有“霍普”的原因及合理性

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

第一，武汉平和控股前，都市霍普原名称为“北京奥思得建筑设计有限公司”，其品牌影响力在业内一般，因而为了业务发展需要，决定对“北京奥思得建筑设计有限公司”进行更名；第二，在更名字号的选择上，武汉平和要求字号中需含有“霍普”，这主要是考虑，公司是在全国范围内具有一定品牌知名度的建筑方案公司，品牌影响力、设计实力、创意创作能力较强。都市霍普商号中含

有“霍普”，是为了借助“霍普”的品牌影响力，使得武汉平和及其股东多年积累的业务资源与经营管理能力得以在“都市霍普”这一合作平台上充分发挥、运用，实现业务做大做强，这也是武汉平和选择公司为合作方的初衷与诉求；第三，对于公司而言，都市霍普的字号中含有“霍普”，对公司无不利影响，且都市霍普的做大做强，有利于公司充分利用武汉平和在华中区域的业务资源，为公司带来增量的客户与设计项目资源。

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

公司作为参股方，同意武汉平和要求使用“霍普”商号的原因和合理性如下：第一，公司的核心业务聚焦于以建筑方案设计为核心的建筑专业领域内的设计服务，都市霍普的核心业务为施工图设计，二者分属不同的业务细分领域，不存在竞争关系、而是协同协作关系，因此对于公司而言，都市霍普的字号中含有“霍普”，对公司无不利影响；第二，都市霍普使用“霍普”的字号，有利于其提升行业知名度，助力其业务做大做强；第三，都市霍普业务的发展壮大，能够促进双方协同效应的释放，有利于公司充分利用其在华中区域的业务资源，为公司带来增量的客户与设计项目资源。2019年至2020年，得益于与都市霍普的合作，公司在华中及周边区域先后拓展了北辰、世茂等优质客户，承接合同金额4,324.62万元，有力的促进了公司业务的发展。

11、报告期各期都市霍普业务开展情况、业绩情况、员工与业务的匹配情况

2018年至2020年，都市霍普的平均人员数量分别为67人、114人、262人，营业收入分别为3,018.99万元、5,013.57万元、6,661.21万元，净利润分别为5.83万元、129.10万元、220.64万元。

2018年，都市霍普（当时名为“北京奥思得建筑设计有限公司”）团队规模整体较小、经营业绩一般。2019年武汉平和控股后，都市霍普人员数量、经营业绩增幅明显，2018年至2019年，员工人数增长70.15%、营业收入增长66.07%，增幅较大且相匹配，同时，得益于规模效应，净利润提升较快。2019年至2020年，都市霍普人员数量、收入及利润规模均呈现稳定上升态势，波动

趋势相匹配。

五、发行人在其他证券市场的上市/挂牌情况

（一）上市/挂牌时间、地点

2015年7月28日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“股转系统”）向公司核发《关于同意上海霍普建筑设计事务所股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函[2015]4632号），同意公司股票在股转系统挂牌。

2015年8月14日，公司股票正式在股转系统挂牌，证券代码为833328，证券简称“霍普股份”。

（二）上市/挂牌期间受到处罚的情况

公司在股转系统挂牌期间及摘牌履行程序时合法合规，未发生过受到处罚的情况。

（三）退市/摘牌情况

2017年11月28日，股转系统向公司核发《关于同意上海霍普建筑设计事务所股份有限公司终止股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函[2017]6797号），同意公司自2017年12月1日起终止股票在股转系统挂牌。

（四）上市/挂牌期间公司信息披露差异情况

股转系统挂牌期间信息披露中涉及与本招股说明书存在的差异集中在推荐挂牌时的公开转让说明书、法律意见书、补充法律意见书及2017年半年报等。

股转系统挂牌期间的披露信息与本招股说明书（申报期2017年至2020年1-6月）披露的信息存在少量差异，具体情况如下：

序号	内容	新三板公开披露信息	招股说明书披露信息	差异原因
1	主营业务	主要从事建筑工程设计，装饰设计，环境景观设计，建筑专业领域内的技术咨询、	主要从事建筑设计业务，为客户提供建筑专业领域内的概念规划设计、方案设计、初步	更准确的描述公司的主营业

		技术服务；依靠专业的技术团队、自主研发的产品等关键要素为房地产开发企业、政府、企事业单位以及其他客户提供项目策划、规划设计、建筑设计、技术指导、现场服务、设计管理等综合性服务。	设计等咨询顾问服务，业务范围覆盖居住社区、商业地产、文旅小镇、产城规划、城市更新等多个行业和领域。	务。
2	主要产品或服务及其用途	根据公司所设计建筑物的实际用途可将项目分为城市综合体、居住建筑、旅游养老建筑三大类；产品类别按城市综合体、居住建筑、旅游养老建筑进行统计披露。	根据建筑业态划分，公司建筑设计业务领域涵盖居住建筑和公共建筑；业务板块按居住建筑和公共建筑进行统计披露。	重新进行分类，以更准确地描述业务领域。
3	采购模式	公司采购的主要是与设计业务相关的晒图、平面及动画效果图制作、文印材料和装订等产品及劳务，以及生产经营用的电脑、打印机等日常办公用品。	公司对外采购的主要内容包括租赁房屋以及根据日常经营需要对办公用品、计算机软硬件、打印机、通讯信息系统等的非项目型采购，以及与设计业务相关的图文制作、项目合作服务等项目型采购。	进一步分为项目型采购和非项目型采购，更符合公司的业务特征。
4	主要竞争对手	中国建筑设计研究院、上海建筑设计研究院有限公司、同济大学建筑设计研究院。	中国建筑设计研究院有限公司、同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司、上海现代建筑设计（集团）有限公司、筑博设计股份有限公司、上海天华建筑设计有限公司、上海日清建筑设计有限公司、Callison 等。	在国有、民营和外资三类企业中均列举典型，便于更好地理解设计行业竞争现状。
5	风险因素	1、经营业绩受下游市场影响较大；2、未来业务开拓的风险；3、股票及理财产品的投资风险；4、核心技术骨干流失的风险；5、公司应收账款无法收回的风险。	1、创新风险；2、技术风险：（1）方案创作能力不能持续提升的风险，（2）核心设计人才流失的风险；3、经营风险：（1）客户较为集中的风险，（2）宏观经济形势波动的风险，（3）房地产行业调控的风险；4、内控风险：（1）业务规模扩大导致的管理风险，（2）实际控制人不当控制的风险；5、财务风险：（1）经营活动现金流状况不佳的风险，（2）应收账款坏账的风险，（3）税收优惠政策变	根据招股说明书格式准则的要求，结合公司目前实际情况，新增或修改相关风险因素。

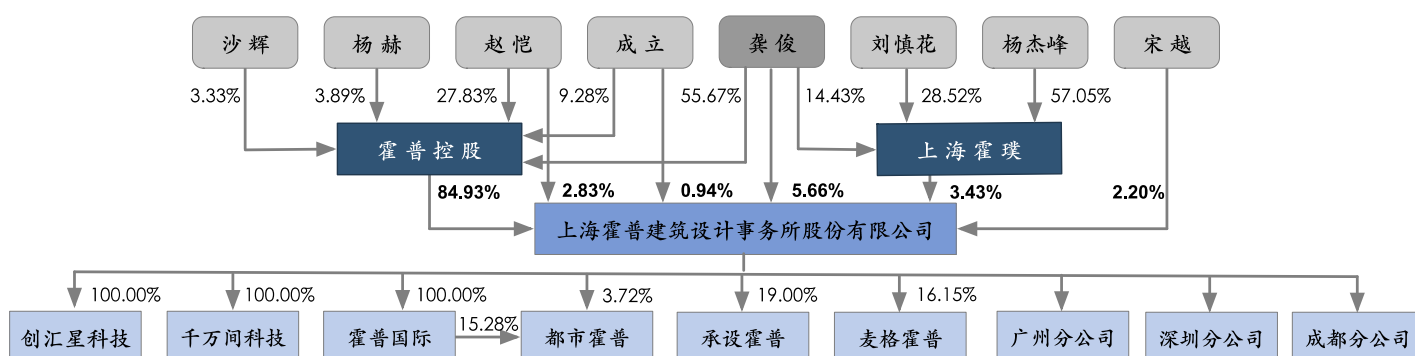
			动的风险，（4）每股收益、净资产收益率被摊薄的风险； 6、法律风险：（1）资质申请及续期风险，（2）设计质量控制的风险；7、发行失败风险；8、其他风险：（1）募集资金投资项目实施的风险，（2）受2019新型冠状病毒疫情影响的风险。	
6	董事赵恺、监事张保成等人的简历	公司董事赵恺曾任职于新加坡新仕建筑设计公司。公司监事张保成 1999 年至 2002 年任职于深圳市宝安建筑设计院，担任建筑师；2002 年至 2006 年任职于上海工程勘察设计有限公司，担任建筑师。	赵恺任职履历未包含新加坡新仕建筑设计公司。张保成历任深圳市宝安建筑设计院建筑师，上海工程勘察设计有限公司建筑师，机械工业第一设计研究院上海分院建筑师，上海海摩建筑设计顾问有限公司设计经理。招股说明书一并对其他相关人员披露的履历进行了更新完善。	新三板披露信息错误，本次申请文件予以更正。
7	霍普有限 2015 年第一次临时股东大会召开时间及发起人协议签署时间	2015 年 4 月 24 日	2015 年 4 月 27 日	新三板披露信息错误，本次申请文件予以更正。
8	上海海摩建筑设计顾问有限公司、上海海摩建筑设计咨询有限公司的关联关系性质	公司控股股东、实际控制人控制的其他企业。	实际控制人龚俊曾经持股 40%并任监事的企业、实际控制人龚俊曾经持股 40%并任总经理的企业。	更准确地反映历史上两家企业与公司之间的关联关系情形。
9	收入确认具体原则	根据客户确认的项目确认单，确认项目进度，进而根据合同约定确认收入。	公司主营业务为建筑设计。建筑设计业务按照完工百分比法确认收入。资产负债表日，公司以经客户确认的已完成工作量对应的合同金额为基准，扣除以前会计期间累计完成的合同金额，并扣除相应增值税后确认为设计项目的当	更准确地描述公司的收入确认具体原则。

			期收入。	
--	--	--	------	--

上述股转系统挂牌期间的信息披露与本招股说明书披露的信息不存在重大差异。

六、发行人的股权结构和组织结构

（一）公司股权结构



公司共有 6 名股东，其持股情况如下：

序号	姓名/名称	持股数 (万股)	持股比例	股东在发行人处任职情况
1	霍普控股	2,700.00	84.93%	-
2	龚俊	180.00	5.66%	董事长、总经理
3	上海霍璞	109.00	3.43%	-
4	赵恺	90.00	2.83%	董事、设计总裁
5	宋越	70.00	2.20%	董事、副总经理、董事会秘书兼财务总监
6	成立	30.00	0.94%	建筑师
合计		3,179.00	100.00%	

其中：霍普控股为公司控股股东，其股东情况如下：

序号	股东名称	股权比例	股东在发行人处任职情况
1	龚俊	55.67%	董事长、总经理
2	赵恺	27.83%	董事、设计总裁
3	成立	9.28%	建筑师
4	杨赫	3.89%	董事、副总经理、设计总监

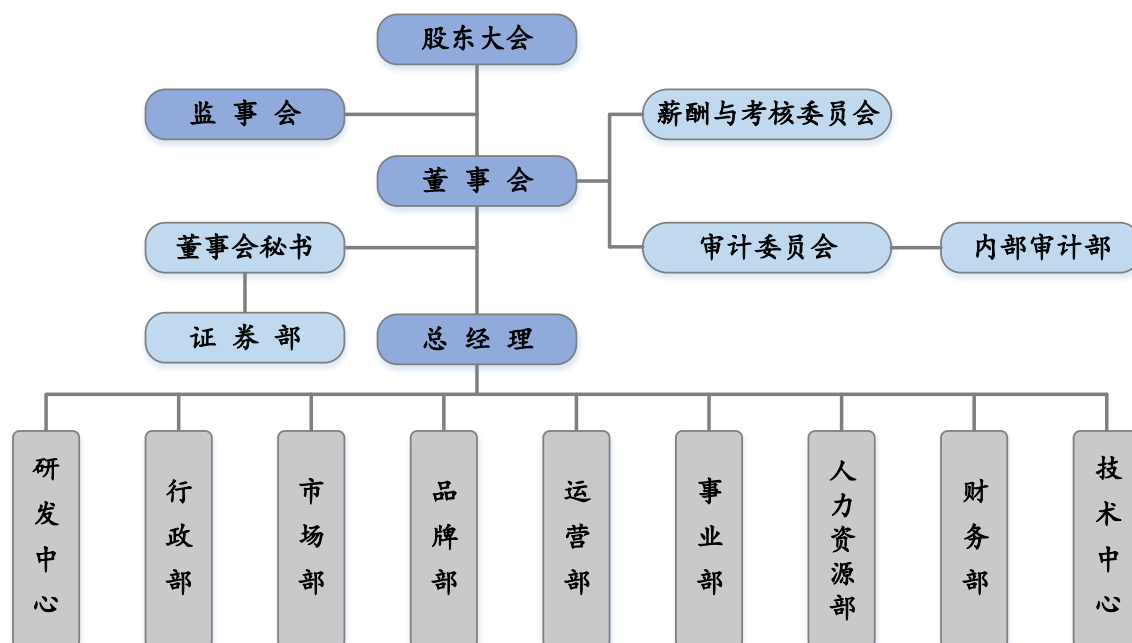
5	沙辉	3.33%	副总经理
合计		100.00%	

上海霍璞系公司的员工持股平台，其股东情况如下：

序号	股东名称	股权比例	股东在发行人处任职情况
1	龚俊	14.43%	董事长、总经理
2	杨杰峰	57.05%	副总经理、设计总监
3	刘慎花	28.52%	原财务总监、现于发行人处从事行政管理
合计		100.00%	-

（二）公司内部组织结构

股东大会为公司的权力机构；董事会对股东大会负责，下设薪酬与考核委员会和审计委员会；总经理对董事会负责，下设公司具体职能部门。监事会是公司的监督机构，对公司董事、总经理及其他高级管理人员行使监督职能。公司组织机构图如下：



七、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，公司拥有3家全资子公司，3家参股公司，3家分公司。具体情况如下：

（一）全资子公司情况

1、千万间科技

公司名称	深圳霍德创意设计有限公司，原名“千万间（上海）科技有限公司”	成立时间	2015年12月24日
注册资本	500.00万元	实收资本	500.00万元
注册地及主要生产经营所在地	深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南四道18号创维半导体设计大厦西座601		
经营范围	<p>许可项目：住宅室内装饰装修；各类工程建设活动。（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）</p> <p>一般项目：从事计算机科技、网络科技、数码科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、网络工程、软件开发、图文设计制作、系统集成、专业设计服务，电子商务（不得从事金融业务），计算机软硬件及辅助设备的销售。（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）</p>		
股权结构	股东名称		股权比例
	霍普股份		100%
	合计		100%
主营业务及其与发行人主营业务的关系	主要从事家居软装领域的设计、展示、交付业务，作为公司建筑设计业务的延伸或补充。		
主要财务数据 （经立信会计师事务所<特殊普通合伙>审计）	项目	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度
	总资产（万元）	44.03	170.28
	净资产（万元）	58.93	21.09
	净利润（万元）	37.84	52.63

2、霍普国际

公司名称	霍普设计（国际）有限公司	成立时间	2019年1月25日
认缴资本	800.00万港元	实缴资本	461.00万港元
注册地及主要生产经营所在地	香港湾仔洛克道114-118号嘉洛商业大厦21楼A室		
经营范围	建筑工程设计，装饰设计，环境景观设计领域的专业咨询与服务。		
股权结构	股东名称		股权比例
	霍普股份		100%
	合计		100%

主营业务及其与发行人主营业务的关系	仅作为公司的境外经营平台，目前暂未实际开展业务。		
主要财务数据 (经立信会计师事务所<特殊普通合伙>审计)	项目	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度
	总资产(万元)	390.61	405.60
	净资产(万元)	390.61	405.60
	净利润(万元)	-14.99	-2.03

3、创汇星科技

公司名称	上海创汇星科技有限公司	成立时间	2021年5月18日
认缴资本	1,000.00万元	实缴资本	-
注册地及主要生产经营范围	中国(上海)自由贸易试验区芳春路400号		
经营范围	软件科技与信息系统服务。		
股权结构	股东名称	股权比例	
	霍普股份	100%	
	合计	100%	
主营业务及其与发行人主营业务的关系	主要从事建筑设计领域内的软件科技与信息系统服务业务		

(二) 参股公司情况

截至本招股说明书签署日，参股公司对公司均不具有重大影响，参股公司基本情况如下：

公司名称	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	持股比例	入股时间	控股方	主营业务
北京都市霍普建筑设计有限公司	510.00	510.00	19.00%	2019年5月	武汉平和	主要从事建筑设计业务，侧重于施工图设计领域
深圳麦格霍普设计顾问有限公司	100.00	100.00	16.15%	2019年9月	麦格设计顾问(深圳)有限公司	主要从事建筑室内设计业务
重庆承设霍普建筑设计有限公司	9.50	9.50	19.00%	2021年2月	余琳	主要从事建筑设计业务

报告期内，公司先后参股都市霍普、麦格霍普，其原因和合理性如下：

1、参股都市霍普的原因和合理性

公司与都市霍普虽然均主要从事建筑设计业务，但侧重领域不同，公司侧重于建筑方案设计，都市霍普侧重于施工图设计。公司参股都市霍普，其原因和合理性如下：第一，公司的核心业务为建筑方案设计，都市霍普的核心业务为施工图设计，二者在业务上是协作互补而不是竞争关系，公司参股都市霍普，有利于加强双方在业务领域的分工协作，形成优势互补；第二，都市霍普的主要经营地在武汉，在华中区域拥有深厚的本地业务资源，公司参股都市霍普，有利于充分利用其在以武汉为中心的华中区域的业务资源，为公司带来增量的客户与设计项目资源。

2、参股麦格霍普的原因和合理性

麦格霍普主要从事建筑室内设计业务，室内设计是建筑设计的进一步延伸，是对建筑的室内空间环境的设计。公司参股麦格霍普，其原因和合理性如下：第一，公司主要从事建筑设计业务，室内设计业务与建筑设计业务具有较高的协同效应，也是公司进一步布局的业务领域；第二，麦格霍普的控股方为麦格设计顾问（深圳）有限公司，其实际控制人莫炎明是香港室内设计协会认证的室内设计师，拥有超过 13 年的室内设计经验，先后任职于澳大利亚 HASSELL 设计事务所、梁志天设计集团、深圳市杰恩创意设计等室内设计公司，在商业建筑室内设计领域具有深厚的技术实力与项目经验；第三，公司参股麦格霍普，既有利于发挥双方业务协同效应，对公司主业开展起到提升作用，又能分享部分经济收益。

3、麦格设计顾问（深圳）有限公司的基本情况、竞争优势，发行人与其合作的背景、原因和合理性

麦格设计顾问（深圳）有限公司的基本情况如下：

公司名称	麦格设计顾问（深圳）有限公司		
注册资本	100万元	成立时间	2019年7月11日
注册地址	深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南四道18号创维半导体设计大厦西座704		
主营业务	建筑室内设计		
股权结构	股东名称		股权比例
	莫炎明		100%
	合计		100%

麦格设计顾问（深圳）有限公司的实际控制人及业务团队负责人为莫炎明，是香港室内设计协会认证的室内设计师，拥有超过 13 年的室内设计经验，先后任职于澳大利亚 HASSELL 设计事务所、梁志天设计集团、深圳市杰恩创意设计等室内设计公司，在商业建筑室内设计领域具有深厚的技术实力与项目经验，过往完成的标杆性项目包括“上海真如星光广场”、“苏州龙湖时代天街”、“北京石家庄万象城”等。麦格设计顾问（深圳）有限公司在商业建筑室内设计领域具有较强的竞争优势，其核心团队具备较高的设计水平与丰富的项目经验。

公司与麦格设计顾问（深圳）有限公司合作，其背景如下：一方面，公司主要从事建筑设计业务，室内设计业务与建筑设计业务具有较高的协同效应，也是公司进一步布局的业务领域；另一方面，莫炎明及麦格设计顾问（深圳）有限公司在商业建筑室内设计领域具有深厚的技术实力与项目经验，适逢其初次创业，正寻求具有全国品牌知名度的建筑设计公司合作。

在上述背景下，双方经过洽商，达成合作，共同设立麦格霍普，由麦格设计顾问（深圳）有限公司控股、公司参股，其原因和合理性如下：第一，公司与麦格设计顾问（深圳）有限公司合作，看中的是莫炎明及其业务团队在室内设计领域的设计能力，能够与公司建筑设计业务形成有效互补、相互协同；第二，莫炎明及麦格设计顾问（深圳）有限公司具有室内设计领域的经营管理能力与诉求，是麦格霍普的实际经营主导方，其要求控股经营。

4、都市霍普和麦格霍普的控股方武汉平和、麦格设计顾问及其股东、董监高等主体是否与发行人控股股东、实际控制人、董监高、主要客户、供应商以及中介机构存在关联关系或其他利益安排，是否与发行人存在交易和资金往来

都市霍普和麦格霍普的控股方武汉平和、麦格设计顾问（深圳）有限公司及其股东、董监高等主体与发行人控股股东、实际控制人、董监高、主要客户、供应商以及中介机构不存在关联关系或其他利益安排，与发行人不存在交易和资金往来。

5、重庆承设霍普建筑设计有限公司

重庆承设霍普建筑设计有限公司成立于 2021 年 2 月，余琳持股 81%、公司

持股 19%。重庆承设霍普建筑设计有限公司主要从事建筑设计业务，公司参股该公司，有利于公司进一步布局以重庆为中心的西南区域市场，创造协同效应。

（三）分公司情况

1、广州分公司

公司名称	上海霍普建筑设计事务所股份有限公司广州分公司
成立日期	2018 年 7 月 31 日
负责人	张源
统一社会信用代码	91440101MA5BUQ4L8K
营业场所	广州市海珠区暄悦东街 23 号自编 B2 栋（部位：9 层自编 05） （仅限办公）
经营范围	房屋建筑工程设计服务；室内装饰设计服务；建筑材料设计、 咨询服务

2、深圳分公司

公司名称	上海霍普建筑设计事务所股份有限公司深圳分公司
成立日期	2019 年 7 月 5 日
负责人	宋越
统一社会信用代码	91440300MA5FP7FG1L
营业场所	深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南四道 18 号创维半导体设计大厦西座 603
经营范围	建筑工程设计，装饰设计，环境景观设计，建筑专业领域内的 技术咨询、技术服务

3、成都分公司

公司名称	上海霍普建筑设计事务所股份有限公司成都分公司
成立日期	2021 年 5 月 18 日
负责人	吴凡
统一社会信用代码	91510107MAACJQD54P
营业场所	成都市武侯区领事馆路 7 号 1 栋 2 单元 21 层 2108 号
经营范围	凭总公司授权开展经营活动（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）

（四）发行人转让或注销的子公司

报告期内，公司不存在对外转让子公司的情形；公司于 2018 年 12 月 29 日注销了一家控股子公司璞居科技，具体情况如下：

1、璞居科技的基本情况，报告期内是否受到行政处罚、是否存在重大违法违规行

报告期内，璞居科技主要从事建筑行业数据分析系统的研发工作。璞居科技在注销前的基本情况如下：

企业名称	上海璞居科技有限公司		成立时间	2015 年 12 月 24 日
注册资本	500 万元		实收资本	280 万元
法定代表人	龚俊	董监高	龚俊（董事长）、朱飞达、贺振华、武朝阳、赵恺任董事，朱雯任监事，朱飞达任总经理	
统一社会信用代码	91310000MA1K353E01			
住所	中国（上海）自由贸易试验区郭守敬路 498 号 14 幢 22301-1854			
经营范围	从事计算机软硬件、网络科技、通讯科技、信息科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，电子商务（不得从事金融业务），智能网络控制系统设备的设计及安装，网络工程，系统集成，网页设计、制作，计算机软硬件的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
股权结构	序号	股东名称	股权比例	
	1	霍普股份	51.00%	
	2	上海数之巅科技有限公司	44.00%	
	3	朱飞达	5.00%	
	合计		100.00%	
主营业务及其与发行人主营业务的关系	主要从事建筑行业数据分析系统的研发工作，作为公司建筑设计业务的延伸或补充。			
主要财务数据 (经立信会计师事务所<特殊普通合伙>审计)	项目	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度	
	资产总额（万元）	3.77	7.02	
	净资产（万元）	3.77	7.10	
	营业收入（万元）	0.00	0.00	
	净利润（万元）	-3.34	-96.47	

报告期初至注销期间，璞居科技遵守相关法律法规，不存在受到行政处罚的情形，不存在违法违规行为。

2、璞居科技注销的原因、注销对发行人生产经营的影响

报告期内，璞居科技主要从事建筑行业数据分析系统的研发工作，但因主营业务尚未实现销售收入，同时研发相关投入较高，使得璞居科技报告期内存在一定的亏损。由于业务开展未达预期，公司和璞居科技少数股东一致同意注销璞居科技。

报告期内，璞居科技任意一年经审计的营业收入或净利润均未超过公司对应指标的5%，不属于公司重要子公司，璞居科技的注销对公司的生产经营未产生重大影响。

3、注销后资产、债务、人员的处置或安置情况

自2017年9月起，璞居科技未再聘用员工，注销后不涉及人员安置问题。注销时相关债务已处置完毕，注销后的剩余资产由原股东按照实缴出资比例分配完毕。

璞居科技注销后，相关资产、债务处置和员工安置合法合规，不存在纠纷或潜在纠纷。

八、持有发行人5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况

（一）持有公司5%以上股份的主要股东

持有公司5%以上股份的股东为霍普控股、龚俊、赵恺、成立。

1、上海霍普投资控股有限公司

截至本招股说明书签署日，霍普控股持有公司2,700.00万股，占本次发行前总股本的84.93%，为公司控股股东。

霍普控股的基本情况如下：

公司名称	上海霍普投资控股有限公司	成立时间	2005年7月26日
注册资本	538.92万元	实收资本	538.92万元
注册地及主要	上海市嘉定区南翔镇蕴北公路1755弄5号4层4089室		

生产经营所在地			
经营范围	实业投资，投资咨询（除金融、证券），商务咨询，企业管理咨询，市场营销策划。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】		
股权结构	序号	股东名称	股权比例
	1	龚俊	55.67%
	2	赵恺	27.83%
	3	成立	9.28%
	4	杨赫	3.89%
	5	沙辉	3.33%
	合计		100.00%
主营业务及其与发行人主营业务的关系	利用自有资金对外投资，除持有公司股权外，与公司主营业务没有关系。		
主要财务数据 (经立信会计师事务所 <特殊普通合伙>审 计)	项目	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度
	总资产(万元)	3,178.30	3,136.92
	净资产(万元)	3,175.06	3,133.68
	净利润(万元)	41.38	41.29

报告期内，霍普控股仅从事股权投资业务，除持有公司84.93%股权外，还持有上海荆棘谷信息科技有限公司1%股权。上海荆棘谷信息科技有限公司的基本情况如下：

企业名称	上海荆棘谷信息科技有限公司	成立时间	2015年7月29日
注册资本	117.6471万元	营业期限	至2025年7月28日
法定代表人	李竟威	董监高	李竟威任执行董事兼总经理，尤扬任监事
统一社会信用代码	9131023035101595X5		
住所	上海市长宁区镇宁路465弄161号3号楼200室		
经营范围	从事（信息、网络、计算机）科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），图文设计制作，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调研、民意测验），公关活动策划，企业形象策划，体育赛事策划，文化艺术交流与策划，服装设计，商务咨询，展览展示服务，电子产品、计算机软硬件、工艺礼品、塑料制品、日用百货、服装、针纺织品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
股权结构	序号	股东名称	股权比例

1	李竟威	49.69%
2	顾衍	17.60%
3	尤扬	11.48%
4	羌翼亭	7.65%
5	北京天际数字技术股份公司	7.00%
6	陆海音	3.82%
7	上海嘉春装饰设计工程有限公司	1.00%
8	霍普控股	1.00%
9	钱镇	0.76%
	合计	100.00%

报告期内，霍普控股仅从事股权投资业务，除持有公司 84.93% 股权及上海荆棘谷信息科技有限公司 1% 股权外，霍普控股未从事其他业务。

2、龚俊

截至本招股说明书签署日，龚俊先生直接持有公司180.00万股股份，占本次发行前总股本的5.66%，通过控股股东霍普控股间接持有公司47.28%的股份，通过上海霍璞间接持有公司0.49%的股份，直接和间接持有的公司股份比例合计为53.44%。

龚俊，男，中国国籍，身份证号码：510681197502*****，住所为上海市浦东新区东绣路*****，无境外永久居留权。其简历参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员”之“（一）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简介”。

3、赵恺

截至本招股说明书签署日，赵恺直接持有公司90.00万股股份，占本次发行前总股本的2.83%，通过控股股东霍普控股间接持有公司23.64%的股份，直接和间接持有公司股份比例合计为26.47%。

赵恺，男，中国国籍，身份证号码为：420104197509*****，住所为上海市杨浦区国顺东路*****，无境外永久居留权。其简历参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员”之“（一）

董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简介”。

4、成立

截至本招股说明书签署日，成立直接持有公司30.00万股股份，占本次发行前总股本的0.94%，通过控股股东霍普控股间接持有公司7.88%的股份，直接和间接持有公司股份比例合计为8.82%。

成立，女，中国国籍，身份证号码为：32030219760****，住所为上海市浦东新区张杨路****，无境外永久居留权。现在公司担任建筑师。本科学历。历任江苏华晟建筑设计有限公司建筑师，新工工程咨询(上海)有限公司建筑师，美国 KDG 建筑设计有限公司上海代表处项目经理，上海海摩建筑设计顾问有限公司项目经理，上海霍普建筑设计事务所有限公司副总经理，上海霍普建筑设计事务所股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书，上海匀设建筑设计咨询有限公司监事。现任霍普股份技术中心建筑师，霍普控股监事，千万间科技监事。

(二) 实际控制人

本次发行前，龚俊直接持有公司5.66%的股份，通过持有控股股东霍普控股55.67%的股份，进而控制公司84.93%的表决权。另外，龚俊作为上海霍璞的执行事务合伙人，通过上海霍璞控制公司3.43%的表决权。龚俊直接或间接控制公司股份表决权比例为94.02%，为公司的实际控制人。

报告期内，公司实际控制人一直为龚俊，未发生变化。

(三) 控股股东和实际控制人直接或间接持有发行人的股份是否存在质押或其他有争议的情况

截至本招股说明书签署日，控股股东和实际控制人直接或间接持有的公司股份不存在质押或其他有争议的情况。

(四) 上海霍璞的有关情况

1、上海霍璞的背景和履行的程序情况

上海霍璞系公司为对员工进行股权激励而设立的员工持股平台。除持有公司

股份外，未投资其他企业。设立上海霍璞所履行的程序如下：

2017年12月18日，杨杰峰、吴叶熊、刘慎花、龚俊签署《上海霍璞企业管理合伙企业（有限合伙）合伙协议》（以下简称“《合伙协议》”），一致同意设立上海霍璞。

2017年12月22日，上海霍璞取得中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310115MA1K3YW18U）。

2、上海霍璞合伙人的构成及确定标准、人员变动情况、在发行人处任职的情况

上海霍璞的合伙人均为发行人时任的高级管理人员或核心业务骨干，具体情况如下：

序号	合伙人姓名	认缴出资额（万元）	持股比例	所任职务
1	龚俊	0.2220	0.1697%	董事长
2	杨杰峰	74.6160	57.0459%	设计总监
3	吴叶熊	18.6540	14.2615%	设计副总监
4	刘慎花	37.3080	28.5229%	财务总监
合计		130.8000	100.0000%	-

2018年5月，吴叶熊因自发行人处辞职，将其所持上海霍璞14.2615%出资份额（认缴出资18.6540万元，实缴出资0元）以0元的价格转让给普通合伙人龚俊。除此之外，上海霍璞合伙人未发生其他变动。

3、上海霍璞的管理模式、存续期及期满后所持有股份的处置办法、股份锁定期、变更和终止的情形

上海霍璞系根据《合伙企业法》《合伙协议》进行管理，由普通合伙人龚俊执行合伙事务，其他合伙人不执行合伙事务。

上海霍璞的存续期为2017年12月22日至2037年12月21日。根据《合伙协议》，全体有限合伙人授权普通合伙人决定延长或者缩减合伙企业的存续时间。若上海霍璞合伙期届满时仍持有公司股份的，普通合伙人可以进一步延长合伙企业存续期。

根据上海霍璞出具的《上海霍普建筑设计事务所股份有限公司的股东上海霍璞企业管理合伙企业（有限合伙）关于股份锁定承诺函》，上海霍璞承诺：

“自公司首次公开发行股票并在创业板上市之日起 36 个月内，本企业不转让或者委托他人管理本企业持有的公司首次公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该等股份。本企业转让股份还将遵守《公司法》、《证券法》、中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、深圳证券交易所《股票上市规则》以及《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等相关规定。本企业作出的上述承诺在本企业持有股份公司股票期间持续有效。”

上海霍璞合法有效存续，不存在变更和终止的情形。

4、是否履行登记备案程序，是否存在发行人或第三方为员工参加持股提供奖励、资助、补贴等安排，是否存在股份代持情形

上海霍璞系根据《中华人民共和国合伙企业法》等法律法规设立的有限合伙企业，已经依法在主管工商登记部门办理登记备案程序，并取得了中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310115MA1K3YW18U）。

上海霍璞系以其自有资金投资于发行人，不存在以非公开方式向投资者募集资金的情形。上海霍璞对内管理及对外经营主要通过执行事务合伙人、合伙人会议等内部决策程序进行，不存在资产由基金管理人管理的情形。上海霍璞并未担任其他私募基金的管理人。上海霍璞不属于《证券投资基金法》《私募投资基金管理办法》规定的私募投资基金，不需要按照《私募投资基金管理办法》的相关规定履行登记备案程序。

上海霍璞不存在公司或第三方为员工参加持股提供奖励、资助、补贴等安排，不存在股份代持情形。

5、员工入股的出资方式 and 资金来源，是否按照约定及时足额缴纳出资或办理财产权转移手续，员工持股计划是否存在纠纷或潜在纠纷

上述员工入股的出资方式均为货币资金，资金来源为自有资金，并已按照约定及时足额缴纳出资或办理财产权转移手续。

上述员工持股计划不存在纠纷或潜在纠纷。

（五）关于发行人股东信息披露的情况

根据中国证监会《监管规则适用指引—关于申请首发上市企业股东信息披露》（以下简称“《指引》”）的有关要求，保荐人、发行人律师对相关事项进行了核查，情况如下：

保荐人、发行人律师查阅了发行人工商资料、公司章程、股东出具的《调查表》、股东入股协议、付款凭证等，核查了交易对价、资金来源、支付方式等，对发行人股东入股背景、价格等合理性进行了分析，对有关信息披露的真实、准确、完整进行了核查。经核查，保荐人、发行人律师核查意见如下：

（1）发行人已真实、准确、完整地披露了股东信息，发行人历史上不存在股权代持等情形。

（2）发行人已补充出具专项承诺，确认不存在法律法规规定禁止持股的主体直接或间接持有发行人股份的情形，本次发行的中介机构或其负责人、高级管理人员、经办人员不存在直接或间接持有发行人股份的情形，发行人股东不存在以发行人股权进行不当利益输送的情形。

（3）发行人提交申请前 12 个月内未新增股东。

（4）发行人自然人股东均为发行人员工，员工股权激励对应的入股价格低于发行人股权公允价值具有合理性，发行人已计提了股份支付费用，不存在《监管指引》第一项、第二项的情形。发行人已在《招股说明书》中披露了该等自然人股东的基本情况。

（5）发行人的股东为 4 名自然人、1 个有限公司、1 个有限合伙企业，上述有限公司、有限合伙企业的最终持有人均是发行人的员工，员工入股价格低于发行人股权公允价值具有合理性，发行人已计提了股份支付费用，不存在《监管指引》第一项、第二项的情形。

(6) 发行人不存在私募投资基金等金融产品持有发行人股份的情形。

九、发行人股本情况

(一) 本次拟发行的股份及发行前后公司股本情况

本次发行前公司总股本为3,179.00万股，本次拟向社会公众发行不超过1,060.00万股，占发行后总股份比例不低于25%。发行前后公司股本结构如下表所示：

单位：万股

序号	股东名称	发行前		发行后（按公开发行新股 1,060.00 万股计算）	
		股份数量	比例	股份数量	比例
1	霍普控股	2,700.00	84.93%	2,700.00	63.69%
2	龚俊	180.00	5.66%	180.00	4.25%
3	上海霍璞	109.00	3.43%	109.00	2.57%
4	赵恺	90.00	2.83%	90.00	2.12%
5	宋越	70.00	2.20%	70.00	1.65%
6	成立	30.00	0.94%	30.00	0.71%
7	社会公众投资者	-	-	1,060.00	25.01%
合计		3,179.00	100.00%	4,239.00	100.00%

(二) 前十名股东情况

单位：万股

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	霍普控股	2,700.00	84.93%
2	龚俊	180.00	5.66%
3	上海霍璞	109.00	3.43%
4	赵恺	90.00	2.83%
5	宋越	70.00	2.20%
6	成立	30.00	0.94%
合计		3,179.00	100.00%

(三) 前十名自然人股东及其在发行人处的任职情况

本次发行前，公司自然人股东共4名，其在公司的直接持股情况及任职情况如下：

单位：万股

序号	股东名称	持股数量	持股比例	担任职务
1	龚俊	180.00	5.66%	董事长、总经理
2	赵恺	90.00	2.83%	董事、设计总裁
3	宋越	70.00	2.20%	董事、副总经理、董事会秘书、财务总监
4	成立	30.00	0.94%	建筑师
合计		370.00	11.64%	-

（四）发行人国有股份及外资股份的情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在国有股份或外资股份。

（五）最近一年发行人新增股东情况

最近一年内，公司不存在新增股东。

（六）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

单位：万股

序号	股东名称	持股数量	持股比例	股东间的关联关系
1	霍普控股	2,700.00	84.93%	龚俊、赵恺、成立作为霍普控股的股东，分别持有霍普控股 55.67%、27.83%、9.28% 的股权。
2	龚俊	180.00	5.66%	龚俊为霍普控股的控股股东，持有霍普控股 55.67% 的股权；为上海霍璞执行事务合伙人，并持有上海霍璞 14.43% 的出资份额。
3	上海霍璞	109.00	3.43%	龚俊为上海霍璞的执行事务合伙人，并持有上海霍璞 14.43% 的合伙份额。
4	赵恺	90.00	2.83%	赵恺持有霍普控股 27.83% 的股权。
5	成立	30.00	0.94%	成立持有霍普控股 9.28% 的股权。

除上述情况外，公司各股东之间不存在其他关联关系。

（七）发行人股东公开发售股份对公司控制权、治理结构及生产

经营产生的影响

本次发行全部为新股发行，原股东不公开发售股份。

十、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员

（一）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简介

1、董事会成员

公司董事会设 7 名董事，其中独立董事 3 名。董事简历如下：

龚俊，1975 年 2 月出生，男，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中欧国际工商学院 EMBA，一级注册建筑师。2012 年至今任上海市建筑学会商业委员会委员，曾获 CIHAF“中国青年建筑师年度贡献奖”、金盘奖“年度金盘建筑设计人物”等荣誉，2018 年入围“上海市杰出中青年建筑师”。历任上海浦东建筑设计研究院有限公司建筑师，杰盟建筑设计咨询（上海）有限公司建筑师，上海海摩建筑设计咨询有限公司总经理，上海海摩建筑设计顾问有限公司监事，霍普有限董事长、总经理，璞居科技董事长等。现任公司董事长、总经理，千万间科技董事长兼总经理，霍普国际董事，霍普控股执行董事，上海霍璞执行事务合伙人，创汇星科技执行董事。其担任公司董事长的任期为 2018 年 12 月至 2021 年 12 月。

赵恺，1975 年 9 月出生，男，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，一级注册建筑师；曾获金盘奖“最佳金盘设计人物”、“金盘地产设计人物”、新楼盘 2016 年度建筑人物等荣誉。历任中船第九设计研究院工程有限公司建筑师，上海海摩建筑设计咨询有限公司建筑师，霍普有限副总经理，公司董事、副总经理，璞居科技董事。现任公司董事、设计总裁，千万间科技董事，霍普国际董事。其担任公司董事的任期为 2018 年 12 月至 2021 年 12 月。

杨赫，1979 年 3 月出生，男，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，一级注册建筑师；曾获新楼盘 2015 年度建筑人物等荣誉。历任上海海摩建筑设计咨询有限公司建筑师，霍普有限建筑师，上海浦东爱你壹世创新企业发展有限公司监事。现任公司董事、副总经理、设计总监，千万间科技董事，霍普

国际董事。其担任公司董事的任期为 2018 年 12 月至 2021 年 12 月。

宋越，1969 年 1 月出生，男，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中欧国际工商学院 EMBA，高级经济师。历任常州旭东服饰有限公司贸易部经理，常州市康岚服饰有限公司总经理，常州市天晟塑胶化工有限公司总经理助理，常州天晟新材料股份有限公司（SZ.300169）副总裁及董事会秘书，常州新祺晟高分子科技有限公司监事，思瑞天复合材料（上海）有限公司董事，深圳市杰恩创意设计股份有限公司（SZ.300668）副总经理、董事会秘书、财务总监，深圳市易晨虚拟现实技术有限公司董事；2018 年 7 月加入公司，现任公司董事、副总经理、董事会秘书兼财务总监，霍普国际董事，常州越众隼仕科技有限公司执行董事。其担任公司董事的任期为 2018 年 12 月至 2021 年 12 月。

陈阳，1968 年 5 月出生，男，中国国籍，拥有美国永久居留权，硕士研究生学历。历任广西建筑综合设计院（现更名为“华蓝设计（集团）有限公司”）深圳分院建筑师，深圳市凯成实业有限公司设计部经理，深圳长江兴业发展有限公司设计部经理，中建国际（深圳）设计顾问有限公司（现更名为“悉地国际设计顾问（深圳）有限公司”）副总经理，上海和建建设项目管理有限公司监事，上海中建沪深建筑设计咨询有限公司总经理，上海安肯环保新材料科技有限公司监事。2018 年 12 月起任公司独立董事，现任公司独立董事，上海筑盟企业管理咨询有限公司执行董事。其担任公司独立董事的任期为 2018 年 12 月至 2021 年 12 月。

陈人，1980 年 9 月出生，男，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中欧国际工商学院 EMBA，自动控制专业工程师。历任聚光科技（杭州）股份有限公司（SZ.300203）产品线经理、监事，北京摩威泰迪科技有限责任公司监事，杭州长聚科技有限公司监事，无锡中科光电技术有限公司监事，杭州聚光环保科技有限公司监事，杭州大地安科环境仪器有限公司监事，无锡聚光盛世传感网络有限公司董事，浙江小智电器科技有限公司执行董事，上海湖杉投资管理有限公司执行董事，浙江聚光检测技术服务有限公司董事，杭州红叶湾投资管理有限公司董事、总经理，杭州乐君投资管理有限公司投资总监等。2018 年 12 月起任公司独立董事，现任公司独立董事，杭州凯健科技有限公司董事，北京天狼讯

业信息技术有限公司董事，杭州红叶湾投资管理有限公司董事，杭州宠城科技有限公司董事，杭州贡和文化创意有限公司监事，嘉兴亿保网络科技有限公司监事，巨杉（上海）资产管理有限公司研究总监，杭州加速科技有限公司董事。其担任公司独立董事的任期为 2018 年 12 月至 2021 年 12 月。

马静，1968 年 11 月出生，男，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，注册会计师。历任铁道部第四工程局建筑工程处成本会计、总会计师秘书，合肥市财政局高新产业技术开发区财政分局外商投资企业专员，安徽精诚会计师事务所、华证会计师事务所、天健华证中州会计师事务所、天健正信会计师事务所、天健会计师事务所（特殊普通合伙）部门经理、副所长、副主任会计师、上海分所所长，长城影视文化企业集团有限公司副总裁，上海力鼎投资管理有限公司风控总监，滁州长城天空股权投资基金管理中心（有限合伙）执行事务合伙人，张家港广大特材股份有限公司（SH.688186）董事、副总经理、董事会秘书等。2018 年 12 月起任公司独立董事，现任公司独立董事，南京泰通科技股份有限公司独立董事，安徽银嘉财务咨询有限责任公司董事，安徽九棵松生态农业股份有限公司董事，上海深达企业管理咨询有限公司监事，黄山黟隐酒店管理有限责任公司执行董事、总经理。其担任公司独立董事的任期为 2018 年 12 月至 2021 年 12 月。

2、监事会成员

公司监事会设 3 名监事，具体情况如下：

黄伟婷，1983 年 9 月出生，女，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任英华达（上海）科技有限公司副总经理助理，霍普有限总经理秘书。现任公司监事会主席、行政经理，创汇星科技监事。其担任公司监事会主席的任期为 2018 年 12 月至 2021 年 12 月。

张保成，1975 年 4 月出生，男，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任深圳市宝安建筑设计院建筑师，上海工程勘察设计有限公司建筑师，机械工业第一设计研究院上海分院建筑师，上海海摩建筑设计顾问有限公司设计经理，上海欧肯电气科技有限公司执行董事。现任公司监事、设计总监。其担任公司监事的任期为 2018 年 12 月至 2021 年 12 月。

左晓露，1985年9月出生，女，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。历任上海展腾会务会展服务有限公司执行董事兼总经理，墩峰控股有限公司董事长助理，万达商业管理集团有限公司上海颀桥分公司市场经理。2018年2月加入公司，现任公司职工监事、董事长秘书，上海露雯企业管理有限公司监事。其担任公司职工监事的任期为2018年12月至2021年12月。

3、高级管理人员

龚俊，现任公司董事长兼总经理，简历详见本节“一、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员简历”之“（一）董事会成员”。

杨赫，现任公司董事、副总经理，简历详见本节“一、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员简历”之“（一）董事会成员”。

宋越，现任公司董事、副总经理、董事会秘书、财务总监，简历详见本节“一、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员简历”之“（一）董事会成员”。

沙辉，1977年6月出生，女，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任上海天华建筑设计有限公司建筑师，杰盟建筑设计咨询（上海）有限公司建筑师，上海海摩建筑设计咨询有限公司建筑师，霍普有限设计部经理、副总经理，公司董事、副总经理。现任公司副总经理，霍普国际董事，都市霍普监事。

杨杰峰，1983年2月出生，男，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任上海海摩建筑设计咨询有限公司建筑师，霍普有限建筑师、设计副总监，公司设计总监。现任公司副总经理、设计总监，霍普国际董事。

吴凡，1978年9月出生，男，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。历任华东建筑设计研究院有限公司华东建筑设计研究总院团委副书记，上海悉地工程设计顾问股份有限公司监事会主席，公司人力资源部经理。2018年4月加入公司，现任公司副总经理，霍普国际董事。

4、其他核心人员

截至本招股说明书签署日，公司共有核心技术人员7名，除担任公司董事或高级管理人员的龚俊、赵恺、杨赫、沙辉、杨杰峰5名人员之外，还包括其他核心人员2名。其他核心人员基本情况如下：

漆婧，1982年6月出生，女，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。历任上海天强管理咨询有限公司项目经理，悉地国际设计顾问（深圳）有限公司战略发展高级总监，上海河姆渡实业发展有限公司人力资源总监，深圳市图达华美酒店设计管理有限公司监事，上海悉乐文化发展有限公司监事、上海聚星科技有限公司董事。2018年10月加入公司，现任公司总经理助理，武汉悉道建筑科技有限公司董事，犀狮投资管理（上海）有限公司监事。

曾晓音，1980年5月出生，女，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中级会计师/国际会计师（AIA）。历任武汉商科电子有限责任公司财务经理，浙江美承数码科技集团有限公司财务主管，上海诚宝信息科技有限公司财务经理，上海一瞬电子商务有限公司（现更名为“上海鹏扬网络科技有限公司”）财务经理，阿特金斯顾问（深圳）有限公司上海分公司财务主任，汉米敦（上海）工程咨询股份有限公司财务经理。2019年4月加入公司，现任公司财务副总监、麦格霍普监事。

5、公司董事、监事的提名和选聘情况

2015年5月18日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举龚俊、赵恺、成立、沙辉、杨赫、武朝阳、刘慎花为公司第一届董事会董事，上述董事均由公司股东龚俊提名。同日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举龚俊为公司董事长兼总经理。2017年5月31日，武朝阳因个人原因辞去公司董事职务。2018年5月11日，公司召开2017年年度股东大会，审议通过《关于公司董事会延期换届选举的议案》。2018年12月14日，公司召开2018年第三次临时股东大会，选举龚俊、赵恺、杨赫、宋越、陈阳、陈人、马静为公司第二届董事会董事，其中陈阳、陈人、马静为独立董事，上述董事均由第一届董事会第二十三次会议提名。

2015年5月18日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举许文秀、张保成为公司监事，与公司职工代表大会推荐的监事赵海霞组成第一届监事会，上述非职工代表监事均由公司股东龚俊提名。同日，公司召开第一届监事会第一次会议，选举许文秀为监事会主席。2018年5月11日，公司召开2017年年度股东大会，审议通过《关于公司监事会延期换届选举的议案》。2018年12月14

日，公司召开 2018 年第三次临时股东大会，选举黄伟婷、张保成为公司监事，与公司职工代表大会推荐的监事左晓露组成第二届监事会，上述非职工代表监事均由第一届监事会第十一次会议提名。同日，公司召开第二届监事会第一次会议，选举黄伟婷为监事会主席。

6、董事、监事、高级管理人员了解股票发行上市相关的法律法规及其法定义务和责任的情况

经保荐机构、会计师、律师等中介机构辅导，公司董事、监事、高级管理人员对股票发行上市、上市公司规范运作等相关的法律法规和规范性文件进行了学习，已经了解股票发行上市相关法律法规，知悉其作为上市公司董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任。

7、设计总监在业务开展中的具体作用

报告期内，公司部分董事、监事、高级管理人员同时担任公司设计总监。

设计总监在业务开展中的具体作用包括：担任项目团队的设计执行负责人，对内负责把控项目技术方向、参与或指导项目技术设计、督导技术质量管理工作、监控交付品质以及后期完善、参与技术规范、质量流程的监管与制定，对外负责重点客户关系维护、沟通客户需求、了解和把握行业发展趋势和市场动向。同时，设计总监作为公司设计事业部的负责人，需协助进行团队成员考核、制定人才配置计划、人才培养计划和团队年度计划，配合市场部进行市场开拓等工作。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司设计总监共计 15 人。该等设计总监具备良好的专业素养与工作主动性、人际沟通与团队协作能力，能够熟练掌握建筑规范与设计流程、全面把控现场效果和解决相应问题，拥有丰富的项目管理与运作经验。目前，公司已形成了机构设置完善、职能岗位合理、人才梯度健全的员工队伍，保障了公司的稳定发展。

（二）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员兼职情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的主要兼职情况如下：

姓名	职务	其他单位兼职情况	兼职单位与公司的关系
龚俊	董事长、总经理	霍普控股执行董事	控股股东
		上海霍璞执行事务合伙人	实际控制人控制的其他企业、公司股东
		千万间科技董事长兼总经理	全资子公司
		霍普国际董事	
		创汇星科技执行董事	
赵恺	董事、设计总裁	千万间科技董事	全资子公司
		霍普国际董事	
杨赫	董事、副总经理	千万间科技董事	全资子公司
		霍普国际董事	
宋越	董事、副总经理、 董事会秘书、财务总监	霍普国际董事	全资子公司
		常州越众隼仕科技有限公司执行董事	公司董事、高级管理人员控制的企业
陈阳	独立董事	上海筑盟企业管理咨询有限公司执行董事	公司独立董事控制的企业
陈人	独立董事	杭州凯健科技有限公司董事	公司独立董事施加重大影响的企业
		杭州贡和文化创意有限公司监事	
		杭州红叶湾投资管理有限公司董事	公司独立董事担任董事的企业
		杭州宠城科技有限公司董事	
		杭州加速科技有限公司董事	
		北京天狼讯业信息技术有限公司董事	公司独立董事担任监事的企业
		嘉兴亿保网络科技有限公司监事	
巨杉（上海）资产管理有限公司研究总监	不存在关联关系		
马静	独立董事	安徽银嘉财务咨询有限责任公司董事	公司独立董事施加重大影响的企业
		上海深达企业管理咨询有限公司监事	
		安徽九棵松生态农业股份有限公司董事	公司独立董事担任董事的企业
		南京泰通科技股份有限公司独立董事	公司独立董事担任独立董事的企业
		黄山黟隐酒店管理有限责任公司执行董事、总经理	公司独立董事控制的企业
黄伟婷	监事会主席、行政经理	创汇星科技监事	全资子公司
左晓露	监事、董事长秘书	上海露雯企业管理有限公司监事	公司监事担任监事的企业

沙辉	副总经理	霍普国际董事	全资子公司
		都市霍普监事	参股公司
杨杰峰	副总经理	霍普国际董事	全资子公司
吴凡	副总经理	霍普国际董事	全资子公司
漆婧	其他核心人员	武汉悉道建筑科技有限公司董事	公司其他核心人员担任董事的企业
		犀狮投资管理（上海）有限公司监事	公司其他核心人员担任监事的企业
曾晓音	其他核心人员	麦格霍普监事	参股公司

（三）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员相互之间的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员相互之间不存在配偶、三代以内直系和旁系亲属关系。

（四）公司与董事、监事、高级管理人员及其他核心人员之间的协议及履行情况

公司与内部董事、监事、高级管理人员及其他核心人员均签订了《劳动合同》，《劳动合同》涵盖了竞业禁止条款和保密条款。截至本招股说明书签署日，协议均有效履行，不存在违约情形。

（五）公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员近三年的变动情况

1、董事会成员变动情况

截至 2018 年 1 月 1 日，公司设有 6 名董事，分别为龚俊、赵恺、成立、沙辉、杨赫、刘慎花。

2018 年 12 月 14 日，公司召开 2018 年第三次临时股东大会，选举龚俊、赵恺、杨赫、宋越、陈阳、陈人、马静为公司第二届董事会董事，其中陈阳、陈人、马静为独立董事。

2、监事会成员变动情况

截至 2018 年 1 月 1 日，公司设有 3 名监事，分别为许文秀、张保成、赵海霞。

2018 年 12 月 14 日，公司召开 2018 年第三次临时股东大会，选举黄伟婷、张保成为公司监事，与公司职工代表大会推荐的监事左晓露组成第二届监事会。同日，公司召开第二届监事会第一次会议，选举黄伟婷为监事会主席。

3、高级管理人员变动情况

截至 2018 年 1 月 1 日，公司的高级管理人员为：赵恺担任总经理，杨赫、沙辉担任副总经理，成立担任副总经理兼董事会秘书，刘慎花担任财务总监。

2018 年 3 月 16 日，成立因个人原因辞去公司副总经理、董事会秘书职务，公司董事会秘书职务由龚俊暂代。

2018 年 7 月 25 日，公司召开第一届董事会第十九次会议，聘任宋越为公司董事会秘书。

2018 年 12 月 14 日，公司召开第二届董事会第一次会议，聘任龚俊为公司总经理，聘任杨赫、沙辉、杨杰峰、吴凡为公司副总经理，聘任宋越为公司副总经理兼董事会秘书，聘任刘慎花为公司财务总监。

2019 年 4 月 9 日，公司召开第二届董事会第三次会议，聘任宋越为公司财务总监。本次聘任后，宋越担任公司董事、副总经理、董事会秘书兼财务总监；刘慎花继续在公司从事相关管理工作，不再担任财务总监职务。

4、发行人内部董事、高管变动的原因及实际负责的业务活动，变动后是否继续在发行人处任职，近三年相关人员变动对发行人生产经营的影响

2018 年 1 月 1 日，公司董事和高级管理人员合计 6 人，相关人员及其实际负责的业务活动如下：

序号	姓名	职务	实际负责的业务
1	龚俊	董事长、总经理	龚俊行使法律及公司章程规定的董事长职权，并负责公司整体的战略规划和经营管理，主持公司生产经营工作。

2	赵恺	董事、常务副总经理	赵恺行使法律及公司章程规定的董事职权,并负责设计业务统筹管理、设计方向与设计高度的前瞻把控、设计资源整体调配等工作。
3	成立	董事、副总经理、董事会秘书	成立行使法律及公司章程规定的董事职权,并负责投融资、信息披露、三会管理及对外事务的沟通协调等工作。
4	杨赫	董事、副总经理	杨赫行使法律及公司章程规定的董事职权,并负责事业部运营管理、设计项目统筹协办等工作。
5	沙辉	董事、副总经理	沙辉行使法律及公司章程规定的董事职权,并负责事业部运营管理、设计项目统筹协办等工作。
6	刘慎花	董事、财务总监	负责管理和监督公司财务会计等相关工作。

报告期内,除董事及高级管理人员内部的职位调整外,公司董事、高级管理人员的变动情况如下:

时间	变动人员	变动原因	是否继续在公司处任职
2018.03.16	成立	成立因个人身体原因辞去副总经理、董事会秘书职务。	是,仍然担任公司董事
2018.07.25	宋越	公司综合考虑未来业务发展及资本运作计划,新引入管理人才,聘任宋越为董事会秘书,分管证券部,负责投融资管理、三会管理及公司筹备上市等工作。	是,担任公司董事会秘书
2018.12.24	成立、宋越	第一届董事会任期届满,为完善公司治理结构补充聘任独立董事,同时,成立因个人身体原因辞去董事职务,公司增选宋越为董事。	是,成立仍然担任公司技术中心建筑师,宋越担任公司董事、副总经理、董事会秘书
2018.12.24	杨杰峰、吴凡	经第二届董事会第一次会议审议: (1) 内部提拔核心业务骨干杨杰峰担任副总经理,分管壹众事业部,负责部门管理、客户对接及相关设计项目等工作; (2) 聘任外部引进的吴凡担任副总经理,分管人力资源部和行政部,负责人力资源管理、企业文化和行政管理等工作。	是,杨杰峰、吴凡担任公司副总经理
2019.04.09	刘慎花	基于拟登陆资本市场和未来发展的需要,对财务总监进行了调整更换。	是,刘慎花仍然担任公司行政管理人员

2018年1月1日,公司的董事及高级管理人员共计6人,为龚俊、赵恺、杨赫、沙辉、成立、刘慎花。截至本招股说明书签署日,公司的董事及高级管理人员共计10人,为龚俊、赵恺、杨赫、沙辉、宋越、陈阳、陈人、马静、杨杰峰、吴凡。除为满足发行、上市要求补充聘任的3名独立董事陈阳、陈人、马静,以及公司内部培养的副总经理杨杰峰外,最近三年公司新增董事或高级管理人员2人,离任董事或高级管理人员2人。

上述变动未对公司生产经营产生不利影响，不构成重大不利变化，具体如下：

(1) 公司核心董事及高级管理人员未发生变更

近两年来，公司董事会及高级管理人员中核心成员始终稳定。龚俊、赵恺为公司创始股东，自公司创立以来一直为公司核心业务骨干，龚俊为公司实际控制人。自公司设立以来，龚俊一直担任公司董事长或总经理，实际负责公司整体的战略规划和经营管理，赵恺始终为董事会成员或高级管理人员，分管相应的设计业务团队及运营管理工作。

因此，近三年来，公司董事及高级管理人员中的核心人员保持稳定，未发生重大不利变化。

(2) 相关人员变动系完善公司治理结构或个人原因导致的正常职位变动，未对公司生产经营产生不利影响

首先，离任人员中，成立系因个人身体原因辞去相关职务，成立离任前，主要负责投融资、信息披露、三会管理及对外事务的沟通协调等工作。刘慎花系因公司基于登陆资本市场的需求而进行的岗位调整，刘慎花离任前，主要负责管理和监督公司财务会计等相关工作。上述人员离任时相关工作已经妥善交接，上述人员变动未对公司生产经营产生不利影响。

其次，新增人员中，宋越系公司综合考虑未来业务发展及资本运作计划新引入的管理人才，分管证券部、财务部，负责投融资管理、三会管理及公司筹备上市等工作，接替原董事会秘书成立、财务总监刘慎花的职务，宋越具备丰富的上市设计公司管理、运营经验、具备相应的履职能力。吴凡系公司为完善公司治理结构新引入的管理人才，吴凡分管人力资源部和行政部，负责人力资源管理、企业文化建设及行政管理等工作。公司引进上述人员有利于公司业务发展和公司治理结构完善。

因此，近三年来，相关人员变动未对公司生产经营产生不利影响。

(3) 相关人员发生变动期间，公司的经营情况良好，内部控制健全有效，上述人员变动未对公司生产经营产生不利影响

近三年来，公司连续盈利，2018年度、2019年度、2020年度归属于母公司

股东的净利润分别为 5,728.04 万元、6,366.53 万元、7,291.84 万元，具有持续经营能力。近两年来，公司内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证公司的运行效率、合法合规和财务报告的可靠性，并由注册会计师出具无保留结论的内部控制鉴证报告。

因此，近两年来，公司经营状况良好、内控制度健全有效，上述人员的变动未对公司生产经营产生不利影响。

综上，上述人员的变动未对公司生产经营产生不利影响，不构成重大不利变化。

保荐人、发行人律师经核查后认为：近两年，发行人董事、高级管理人员未发生重大不利变化。

5、核心技术人员变动情况及对发行人的影响

2018 年 11 月 29 日，公司第一届董事会第二十三次会议通过《关于核心技术人员认定的议案》，认定龚俊、赵恺、杨赫、沙辉、杨杰峰为公司核心技术人员。该等人员在公司任职均在十年以上，对公司的业务拓展、项目主创设计、人才队伍建设及设计品牌宣传具有重要作用。

2019 年 5 月 8 日，公司第二届董事会第四次会议通过《关于追加公司核心人员的议案》，追加漆婧、曾晓音为公司其他核心人员。二人均有设计类企业的任职履历，具备丰富的项目运营管理或项目成本、效益核算经验。随着公司经营规模的扩张和设计项目的持续承接，项目运营管理和财务管理的重要性日益凸显，引进二人有助于落实推进项目内部考核、加强财务管理、保障项目激励的公允及合理性，充分调动员工的积极性，促进员工内部尤其设计团队之间的良性竞争和公司效益的长期稳定发展。追加二人为核心人员，有助于保持其稳定性，契合公司当前经营重心。

公司核心技术人员均在公司长期履职，追加认定其他核心人员亦未导致公司经营管理团队的变化或职务调整，不构成对公司经营管理的不稳定因素；核心人员的认定对公司经营管理有积极影响，符合公司的发展战略和人才战略。公司最近两年内核心人员未发生不利变化。

（六）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的投资情况

1、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员与发行人及其业务相关的对外投资情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的主要对外投资情况如下：

姓名	职务	对外投资单位	持股比例
龚俊	董事长、总经理	霍普控股	55.67%
		上海枫宏投资管理合伙企业（有限合伙）	33.33%
		上海霍璞	14.43%
		海南领海实业有限公司	10.00%
赵恺	董事、设计总裁	霍普控股	27.83%
		嘉兴跃马同策投资合伙企业（有限合伙）	5.00%
杨赫	董事、副总经理	霍普控股	3.89%
宋越	董事、副总经理、董事会秘书、财务总监	常州越众隼仕科技有限公司	55.00%
		常州涵源新印花有限公司	8.14%
陈阳	独立董事	上海筑盟企业管理咨询有限公司	60.00%
陈人	独立董事	杭州贡和文化创意有限公司	40.00%
		杭州凯健科技有限公司	37.12%
		上海朴宏投资中心（有限合伙）	5.83%
		杭州迭代创氩投资管理合伙企业（有限合伙）	2.88%
		嘉兴亿保网络科技有限公司	2.10%
		北京超感时空科技有限公司	1.00%
		北京智云奇点科技有限公司	0.31%
马静	独立董事	黄山黟隐酒店管理有限责任公司	75.00%
		安徽银嘉财务咨询有限责任公司	49.00%
		合肥国创股权投资中心（有限合伙）	49.00%
		上海深达企业管理咨询有限公司	40.00%
		安徽文汇股权投资中心（有限合伙）	20.91%
		苏州海厚泰肆号投资管理中心（有限合伙）	8.79%
		安徽九棵松生态农业股份有限公司	5.99%
		中同投资（上海）有限公司	3.53%

		张家港广大特材股份有限公司 (SH.688186)	1.82%
张保成	监事、设计总监	上海欧肯电气科技有限公司	10.00%
沙辉	副总经理	霍普控股	3.33%
杨杰峰	副总经理、设计总监	上海霍璞	57.05%
吴凡	副总经理	西藏悉盈创业投资合伙企业 (有限合伙)	1.38%
漆婧	总经理助理、其他核心人员	西藏悉盈创业投资合伙企业 (有限合伙)	0.46%

除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员均不存在其他主要对外投资情况。公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的上述主要对外投资与公司均不存在利益冲突。

2、董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属持有发行人股份的情况

(1) 直接持有本公司股份情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属直接持有公司股份情况如下：

单位：万股

姓名	职务	持股数量	持股比例
龚俊	董事长、总经理	180.00	5.66%
赵恺	董事、设计总裁	90.00	2.83%
宋越	董事、副总经理、董事会秘书、财务总监	70.00	2.20%

(2) 间接持有本公司股份情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属通过霍普控股和上海霍璞间接持有公司股份情况如下：

姓名	职务或亲属关系	持有霍普控股股权比例	通过霍普控股间接持有公司股权比例	持有上海霍璞股权比例	通过上海霍璞间接持有公司股权比例
龚俊	董事长、总经理	55.67%	47.28%	14.43%	0.49%
赵恺	董事、设计总裁	27.83%	23.64%	-	-
杨赫	董事、副总经理	3.89%	3.30%	-	-
沙辉	副总经理	3.33%	2.83%	-	-

杨杰峰	副总经理	-	-	57.05%	1.96%
-----	------	---	---	--------	-------

(3) 股份的质押冻结及诉讼纠纷情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属所持公司股份不存在质押或冻结以及诉讼或纠纷的情况。

(七) 董事、监事、高级管理人员与其他核心人员薪酬情况

1、薪酬组成、确定依据及所履行的程序

公司确定董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬的原则是：独立董事在公司领取独立董事津贴 8 万元（含税）/年；非独立董事、监事、高级管理人员及其他核心人员在公司担任其他职务的，按照其所任职务领取报酬。

公司董事、监事的薪酬和考核情况均经股东大会审议；公司高级管理人员的薪酬和考核情况均经过董事会审议。

2、最近三年薪酬总额及占公司利润总额的比重

最近三年内，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员从公司领取的薪酬总额占公司利润总额的比重情况如下：

单位：万元

项目名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬总额	1,110.06	1,161.64	966.27
利润总额	8,333.19	7,328.96	6,516.48
占比	13.32%	15.85%	14.83%

3、最近一年从公司及其关联企业领取收入的情况

2020 年，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员均在公司领取薪酬，具体情况如下：

姓名	职务	2020 年履职时间	税前薪酬（万元）
龚俊	董事长、总经理、首席设计总监、核心技术人员	全年	141.94
赵恺	董事、设计总裁、	全年	131.54

	核心技术人员		
杨赫	董事、副总经理、设计总监、 核心技术人员	全年	111.49
宋越	董事、副总经理、 董事会秘书、财务总监	全年	85.15
陈阳	独立董事	全年	8.00
陈人	独立董事	全年	8.00
马静	独立董事	全年	8.00
黄伟婷	监事会主席、行政经理	全年	36.75
张保成	监事、设计总监	全年	73.37
左晓露	职工监事、董事长秘书	全年	35.52
沙辉	副总经理、核心技术人员	全年	112.74
杨杰峰	副总经理、核心技术人员	全年	125.33
吴凡	副总经理	全年	89.68
漆婧	总经理助理、其他核心人员	全年	72.78
曾晓音	财务副总监、其他核心人员	全年	71.78

十一、发行人已经制定或实施的股权激励及相关安排

公司历次股权变动中，涉及股权激励的情况共 3 次，分别为：

1、2016 年，杨赫、沙辉入股公司控股股东霍普控股，进而间接持有公司股份 195.00 万股；

2、2017 年，杨杰峰、刘慎花入股公司股东上海霍璞，进而间接持有公司股份 93.27 万股；

3、2018 年，宋越入股公司，直接持有公司股份 70.00 万股。

针对上述股权激励，公司已根据测算的股份支付金额，作为股份支付成本计入当期管理费用，相应增加资本公积，符合《企业会计准则——股份支付》规定。

相关股份支付所涉及的相关计算过程及公允价值的确认方法如下：

授予日	授予对象	授予数量 (万股)	认购价格 (元/股)	股权公允价值 (元/股)	员工股权激励 成本(万元)
2016年	杨赫、沙辉	195.00	1.00	11.1333	1,976.00
2017年	杨杰峰、刘慎花	93.27	1.20	13.3162	1130.07

2018年	宋越	70.00	2.00	13.3162	792.13
-------	----	-------	------	---------	--------

上述股权的公允价值，以上海申威资产评估有限公司出具的《沪申威咨报字（2019）第1210号》、《沪申威咨报字（2019）第1211号》评估报告，对公司2015年年末、2017年年末为基准日的股权评估价值为准，具体如下：

时点	股权公允价值（万元）	股份数量（万股）	每股公允价值(元)
2015年年末	33,400.00	3,000.00	11.1333
2017年年末	41,400.00	3,109.00	13.3162

上述股权激励均经公司董事会、股东大会审议，且均已行权并执行完毕，未对公司经营状况、财务状况构成重大不利影响，上述增资行为亦不影响公司控制权的稳定。

保荐人、申报会计师经核查后认为：发行人历次股权变动中三次涉及员工股权激励，股权激励均已履行内部审议程序，且均已行权并执行完毕，未对发行人经营状况、财务状况构成重大不利影响，上述增资行为亦不影响发行人控制权的稳定；股权激励事项均已进行了股份支付处理，符合《企业会计准则》的规定。

除上述情形外，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、员工实行的股权激励及其他制度安排。

十二、员工情况

（一）发行人最近三年人员变化情况

报告期各期末，公司在职的员工总数分别为324人、433人和475人。

（二）员工专业结构

报告期各期末，公司员工的受教育程度、岗位结构及年龄分布情况如下：

1、员工学历结构情况

岗位	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	人数	占比	人数	占比	人数	占比
硕士及以上	47	9.89%	34	7.85%	27	8.33%

本科	380	80.00%	355	81.99%	259	79.94%
大专	43	9.05%	37	8.54%	33	10.19%
大专以下	5	1.05%	7	1.62%	5	1.54%
合计	475	100.00%	433	100.00%	324	100.00%

2、员工岗位构成情况

岗位	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	人数	占比	人数	占比	人数	占比
管理及行政人员	27	5.68%	27	6.24%	22	6.79%
技术人员	429	90.32%	385	88.91%	287	88.58%
销售人员	19	4.00%	21	4.85%	15	4.63%
合计	475	100.00%	433	100.00%	324	100.00%

3、员工年龄结构分布情况

岗位	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	人数	占比	人数	占比	人数	占比
50岁以上	2	0.42%	2	0.46%	2	0.62%
40-49岁	36	7.58%	25	5.78%	20	6.17%
30-39岁	186	39.16%	161	37.18%	117	36.11%
30岁以下	251	52.84%	245	56.58%	185	57.10%
合计	475	100.00%	433	100.00%	324	100.00%

（三）员工社保和公积金缴纳情况

2018年至2020年，公司存在个别员工未缴纳社会保险及住房公积金的情况，主要原因为新入职员工未完成社会保险及住房公积金建账等合理原因；因疫情影响，2020年公司依据相关法律法规向上海市社会保障局申请暂缓缴纳社会保险费。公司及其子公司社会保险、住房公积金的缴纳具体情况如下：

时间	员工人数	社保缴纳人数	住房公积金缴纳人数	差异原因
2020.12.31	475	470	470	(1) 社会保险：未缴5人为新入职员工，社保建账在次月。 (2) 住房公积金：未缴5人，为新入职员工，住房公积金建账在次月。
2019.12.31	433	427	426	(1) 社会保险：未缴6人，5人为新入职员工，社保建账在次月；1人为台湾地区

				<p>员工，缴纳商业保险。</p> <p>(2) 住房公积金：未缴 7 人，5 人为新入职员工，住房公积金建账在次月；1 人为台湾地区员工，不缴纳住房公积金；1 人为以前单位住房公积金变更手续尚未完成。</p>
2018.12.31	324	322	321	<p>(1) 社会保险：未缴 2 人，1 人为新入职员工，社保建账在次月；1 人为台湾地区员工，缴纳商业保险。</p> <p>(2) 住房公积金：未缴 3 人，1 人为新入职员工，住房公积金建账在次月；1 人为台湾地区员工，不缴纳住房公积金；1 人为残疾人员工，自愿放弃缴纳。</p>

报告期内，公司社会保险和住房公积金的缴纳合法合规，暂缓缴纳和个别未缴情况对公司持续经营均不会产生重大影响。公司实际控制人已出具承诺，如公司及其子公司被社会保险或住房公积金主管部门要求对尚未缴纳的员工及以前年度的员工的社会保险费或住房公积金进行补缴的，实际控制人承诺将按主管部门核定的金额无条件全额代补缴并无条件地全额承担相关损失、处罚款项。

(四) 员工薪酬情况

1、员工薪酬政策

为规范薪酬管理工作，建立科学、合理的薪酬体系，充分发挥薪酬的激励作用，公司制定了《薪酬管理制度》，该制度以“战略匹配、倾斜关键；强调业绩，以绩定奖；对标市场、能力导向；共享成长、成本可控”为原则，对薪酬管理职责、薪酬模式与薪酬结构、绩效管理、岗位管理等方面做出了明确的规定。

根据薪酬管理制度，公司的员工薪酬由岗位薪酬与绩效薪酬组成。其中，岗位薪酬由岗位性质、专业程度、技术能力、资历经验等因素确定，为员工提供了纵向和横向的晋升渠道；绩效薪酬系依据员工当年业绩贡献度以及绩效考评情况综合评定。

2、上市前后高管薪酬安排、薪酬委员会对工资奖励的规定

公司董事会下设薪酬与考核委员会，并制定了《董事会薪酬与考核委员会工作细则》，主要负责研究公司董事及高级管理人员考核的标准，进行考核并提出建议；负责制定和审查公司董事及高级管理人员的薪酬政策与方案。

上市前，公司高级管理人员的薪酬水平主要根据其任职岗位、目标责任、重要性水平、绩效考核情况、公司年度经营指标等因素评定，包括岗位薪酬和绩效薪酬。本次发行上市后，公司员工及董事、监事和高管人员的薪酬制度将遵照现有的薪酬制度执行，不会发生重大变化。

3、各级别员工的薪酬水平及增长情况

公司高层员工包括公司的董事、监事、高级管理人员及总经理办公室、事业部负责人，非高层员工为除高层以外其他员工。报告期内，公司高层、非高层员工的薪酬情况如下：

单位：万元、万元/年

级别		2020 年度		2019 年度		2018 年度
		金额	较上年变动情况	金额	较上年变动情况	金额
薪酬总额	高层	1,336.59	-3.55%	1,385.82	8.15%	1,281.40
	非高层	12,530.74	28.23%	9,771.89	0.87%	9,688.09
	合计	13,867.32	24.28%	11,157.71	1.72%	10,969.49
人均薪酬	高层	89.11	-3.55%	92.39	-0.26%	92.63
	非高层	29.28	5.77%	27.68	-19.52%	34.40
	合计	31.30	3.24%	30.32	-18.32%	37.12

注：人均薪酬=薪酬总额/月末加权人数，下同。

2018年至2020年，随着公司经营规模的稳步扩大，公司员工薪酬总额、各级别员工薪酬金额总体呈稳定上升趋势。

2018年至2019年，高层、非高层员工人均薪酬增幅分别为-0.26%、-19.52%，均有所下降，主要原因为：公司出于业务发展、储备设计人才的需要，于2019年下半年进行了较大规模的人员招聘。2019年末，公司员工人数达433人，比2018年末增长了109人。一方面，该等新入职人员主要为应届毕业生或助理人员，起始薪酬水平相对较低，进而拉低了整体尤其是非高层员工人均薪酬水平；另一方面，由于新入职人员入职后需经历一定时间的技能培养、经验积累，因而一段时间内相应的设计产能未完全释放，使得2019年人均效益有所下降，人均产值由81.71万元降低至72.46万元，上述因素共同引致2019年人均薪酬尤其是非高层员工人均薪酬有所下降。

2020年，高层员工薪酬总额、人均薪酬与2019年相比基本持平，非高层员工薪酬总额、人均薪酬与2019年相比稳定上升。

4、各岗位员工的薪酬水平及增长情况

报告期内，公司各岗位员工的薪酬情况如下：

单位：万元、万元/年

级别		2020 年度		2019 年度		2018 年度
		金额	较上年变动情况	金额	较上年变动情况	金额
薪酬总额	技术人员	12,008.57	25.65%	9,557.35	3.01%	9,277.89
	管理及行政人员	1,322.40	15.18%	1,148.11	1.17%	1,134.88
	销售人员	536.36	18.60%	452.25	-18.77%	556.72
	合计	13,867.32	24.28%	11,157.71	1.72%	10,969.49
人均薪酬	技术人员	30.32	3.74%	29.23	-18.34%	35.80
	管理及行政人员	48.98	0.24%	48.86	-6.73%	52.38
	销售人员	26.82	4.27%	25.72	-32.24%	37.96
	合计	31.30	3.24%	30.32	-18.32%	37.12

2018年至2019年，公司技术人员、管理及行政人员、销售人员的人均薪酬增幅分别为-18.34%、-6.73%、-32.24%，有所下降，主要原因为：公司出于业务发展、储备设计人才的需要，于2019年下半年进行了较大规模的人员招聘。2019年末，公司员工人数达433人，比2018年末增长了109人。一方面，该等新入职人员主要为应届毕业生或助理人员，起始薪酬水平相对较低，进而拉低了员工人均薪酬水平；另一方面，由于新入职人员入职后需经历一定时间的技能培养、经验积累，因而一段时间内相应的人员产能未完全释放，使得2019年人均效益有所下降，人均产值由81.71万元降低至72.46万元，上述因素共同引致2019年各岗位人均薪酬有所下降。

2019年至2020年，公司技术人员、管理及行政人员、销售人员的薪酬金额、人均薪酬均呈现稳定上升趋势。

公司无专职研发人员，研发人员均由设计人员兼任。报告期各期末，公司设计及研发人员（上表统称为“技术人员”）分别为287人、385人、429人，占总人

数比例分别为88.58%、88.91%、90.11%。

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

5、2019年员工人数增加109人与当年薪酬总额增幅较小是否匹配

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

单位：万元

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

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

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

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

2018年至2019年:技术人员薪酬总额由9,277.89万元增长至9,557.35万元,其中,技术人员固定薪酬由4,346.15万元增长至6,105.83万元,增幅40.49%,与技术人员人数增幅匹配,而技术人员绩效奖金薪酬由2,946.06万元下降至1,560.51万元,是2018年至2019年技术人员薪酬总额增幅较小的主要原因;销售人员薪酬总额由556.72万元下降至452.25万元,其中,销售人员固定薪酬由365.62万元增长至424.99万元,增幅16.24%,与销售人员人数增幅匹配,而销售人员绩效奖金薪酬由191.09万元下降至27.28万元,是2018年至2019年销售人员薪酬总额下降的主要原因。

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

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

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

2018年至2019年,公司营业收入增幅有限,相应的设计部门、销售部门总成本费用包变动幅度不大,但是,随着技术人员、销售人员的增加,使得以固定薪酬支出为主的日常部门开支增幅较大(例如,技术人员固定薪酬由4,346.15万元增长至6,105.83万元,销售人员固定薪酬由365.62万元增长至424.99万元),

这使得在总成本费用包增幅有限的情况下，年末计提的绩效奖金有所降低。

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

2019年新招应届毕业生或助理人员共计98人，薪酬总额653.65万元，年均人数45人，人均年化薪酬14.55万元/人。

经查询建筑英才网（英才网联旗下专业为建筑设计、工程施工等领域企事业单位以及相关从业人员提供招聘、求职等服务的专业人才网站，<https://www.buildhr.com>）有关公开数据，在上海地区，助理建筑师人均薪酬8,115元/月，即9.74万元/年。2019年，公司新招应届毕业生或助理人员人均年化薪酬14.55万元/人，高于当地同行业水平，与公司整体薪酬水平高于同行业公司情况一致。

综上，2019年员工人数增加与当年薪酬总额增加相匹配，符合公司薪酬政策。

6、行业水平、当地平均水平的比较情况

报告期内，公司与同行业上市公司员工平均薪酬及当地平均工资对比情况如下：

单位：万元/年

项目		2020年度	2019年度	2018年度
同行业上市公司	杰恩设计	23.19	26.96	26.88
	筑博设计	32.86	34.13	31.71
	华阳国际	21.24	22.03	21.78
	华图山鼎 (原名：山鼎设计)	20.51	23.65	23.35
	平均值	24.45	26.69	25.93
霍普股份		31.30	30.32	37.12
上海市职工平均工资		-	11.21	9.40

注1：同行业上市公司员工的人均薪酬=应付职工薪酬本期增加数/期初期末平均人数，数据来源于上市公司招股说明书、审计报告和定期报告。

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

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

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

2019年至2020年，公司人均薪酬有所提升。

综上，报告期内，公司员工人均薪酬存在一定波动，具有合理性。

第六节 业务与技术

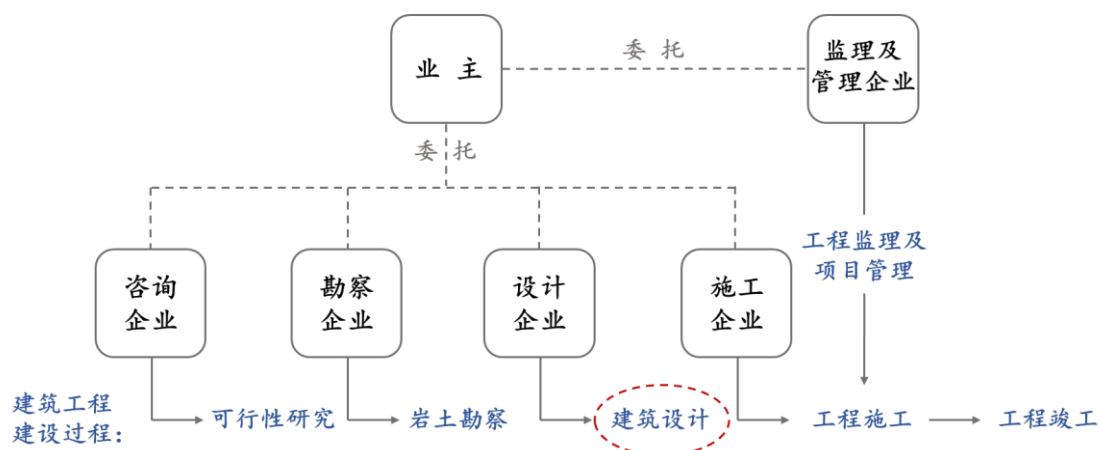
一、发行人的主营业务、主要产品或服务情况

（一）主营业务、主要产品或服务的基本情况及主营业务收入的主要构成

1、主营业务情况

公司主要从事建筑设计业务，以建筑方案设计为核心，为客户提供建筑专业领域内的概念规划设计、方案设计、初步设计等咨询顾问服务。公司主营业务的具体情况如下：

从建筑行业的分工情况来看，建筑工程建设过程从前至后先后经历可行性研究、岩土勘察、建筑设计、工程施工、工程竣工等多个环节，具体图示如下：



其中，建筑设计作为建筑工程从投资到最终实现中起承前启后的核心环节，是为了满足建筑物的功能和艺术要求，在建筑物建造之前对建筑物的使用、造型和施工做出全面筹划和设想，并用图纸和文件表达出来的过程。

建筑设计业务是一项系统性工程，涵盖建筑、结构、给排水、暖通、电气等多个专业团队协作，业务流程从前至后可划分为方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合四大阶段。其中，方案设计阶段（含概念规划设计）是整个建筑设计业务的灵魂，是根据业主要求（建筑的业态分布、功能定位、外形结构、空间布局、综合开发价值、可行性等）而进行的整体设计，是从无到有的创作活动，

对设计公司的设计理念、创意水平、方案经验等具有较高的要求；施工图设计阶段是在方案设计阶段成果的基础上，进一步深化、落实，形成详细的、直接可用于施工的图纸。

随着建筑设计行业的发展，专业化分工日趋精细，住建部《关于加快建筑业改革与发展的若干意见》（建质[2005]119号）提出：“强化方案设计和扩大初步设计能力，拓展建设项目前期咨询和后期项目管理功能，逐步将施工图设计分离出去，大力发展由注册建筑师或注册工程师牵头的专业设计事务所，促进建筑个性化创造的发展，繁荣设计创作，提高技术服务质量。”

在上述背景下，在业务实践中，建筑设计企业根据自身业务定位、技术侧重点、设计服务细分领域的不同，进一步分为三类企业：第一类，建筑方案公司，该公司以方案设计为核心，主要提供建筑专业领域内的设计服务；第二类，施工图单位，该公司以施工图设计为核心业务，在建筑方案公司工作成果的基础上，进一步深化、落实，形成详细的、直接可用于施工的图纸；第三类，全过程设计公司，该公司兼顾方案设计与施工图设计两个业务领域，在具体设计项目中定位各有侧重。建筑方案公司和施工图单位在建筑设计各阶段承担的工作情况具体如下：

阶段	建筑方案公司	施工图单位
方案设计	根据业主对建筑的业态分布、功能定位、外形结构、空间布局、综合开发价值等要求，牵头、主导进行方案设计	参与程度较小
初步设计	将方案设计的成果进一步深化，为施工图单位的工作提供资料	在建筑方案公司的成果的基础上进一步深化，达到可以进行完整的施工图设计的条件
施工图设计	参与程度很小	牵头、主导绘制详细的、直接可用于施工的图纸
施工配合	相互协作配合	

公司主要从事建筑设计业务，在具体业务定位上，属于建筑方案公司，以建筑方案设计为核心，为客户提供建筑专业领域内的概念规划设计、方案设计、初步设计等咨询顾问服务。

2、主要产品或服务情况

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

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

凭借多年积累的专业经验以及对行业趋势的精准把握，公司从体系化研究、集成化设计、品质化管理等多个维度持续推进产品升级与创新，完成了多项底蕴深厚而又充满时代气息的精品项目，形成了一系列兼具功能性和艺术性的优秀设计作品。成立至今，公司已经发展成为国内民营建筑领域重要的建筑设计与服务提供商之一，与国内多家百强房地产企业建立了长期稳定的深入合作关系，项目遍布全国近30个省级行政区和60余个地级市，产品类型覆盖居民住宅、文旅小镇、商业办公、养老学校、交通枢纽等多个业态。多年来，公司主要设计作品先后获得中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会颁发的中国土木工程詹天佑优秀住宅小区金奖，上海市勘察设计行业协会颁发的上海市优秀住宅小区设计一等奖，上海市建筑学会颁发的科技进步奖、建筑创作奖以及意大利A'Design Award国际设计奖、德国iF设计奖、Architecture Master Prize(美国建筑师大奖)、ICONIC AWARDS(德国标志性设计奖)、LONDON DESIGN AWARDS(伦敦设计奖)等国内外奖项，在行业内具有较高知名度。

根据建筑业态划分，公司建筑设计业务领域涵盖居住建筑和公共建筑。公司主要业务领域的设计作品如下：

(1) 居住建筑

居住建筑是指供人们日常居住生活使用的建筑物，包括住宅、别墅、公寓等。

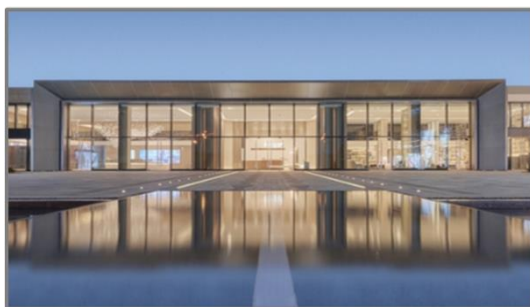
随着居民生活水平的提高，人们对居住水平提出了更高的要求。现代居住建筑不仅需要满足最基本的居住需求，还需要符合人们对美学、艺术的追求，综合考虑周边自然环境和人文因素，选择合适的建筑材料，提升居民的生活质量。

在居住建筑的设计中，公司秉承以人为本的设计理念，注重外观设计与建筑周围环境的协调，以创意为核心整合区域特色，追求建筑、艺术、文化和景观的有机结合。公司在设计作品中运用绿色设计、精细设计等国际先进的设计理念，利用科技创新打造高质量的设计展示效果，为客户提供优质的设计作品。居住建筑设计是公司业务中占比最高的设计类别，公司的多项居住建筑设计项目在业界具有较大的影响力。

公司具有较强代表性的设计作品包括：杭州保利融信·大国璟、武汉保利·大都会、上海三湘·印象名邸、武汉碧桂园·十里春风、合肥世茂·国风见山府、绿地香港·樾湖书院、奥园·翡翠岚都、合肥金科·半岛壹号、合肥世茂·云锦、昆明俊发·逸璟峰、广州保利·半岛、苏州天健·虎丘别墅、南京保利·江山大境、上海阳光城·丽景湾、广东保利·星海小镇、无锡富力·富力十号、苏州旭辉·和风花园、常州龙湖·香醍漫步等。

公司在居住建筑领域的代表性作品如下：

武汉碧桂园·十里春风



昆明俊发·逸璟峰



合肥世茂·云锦



绿地香港·樾湖书院



南京保利·江山大境



奥园·翡翠岚都



上述代表性作品的相关情况如下：

序号	代表作品名称	设计作品完成年度	建成投入使用年度	项目总投资额（万元）	总建筑面积（万平方米）
1	武汉碧桂园·十里春风	2019年	2020年	200,000	32.09
2	昆明俊发·逸璟峰	2019年	2020年	-	41.60
3	合肥世茂·云锦	2019年	2019年	-	25.00
4	绿地香港·樾湖书院	2018年	2018年	-	192.00
5	南京保利·江山大境	2016年	2017年	-	28.00
6	奥园·翡翠岚都	2019年	2019年	184,654	23.98
7	杭州保利融信·大国璟	2016年	2017年	298,184	16.58
8	武汉保利·大都会	2018年	2019年	406,913	45.09
9	上海三湘·印象名邸	2017年	2020年	315,680	5.40
10	合肥世茂·国风见山府	2018年	2019年	-	35.84

11	合肥金科·半岛壹号	2018年	2018年	352,575	84.78
12	广州保利·半岛	2018年	2019年	177,447	15.05
13	苏州天健·虎丘别墅	2019年	2020年	-	7.47
14	上海阳光城·丽景湾	2014年	2014年	-	3.05
15	广东保利·星海小镇	2016年	2017年	281,747	43.33
16	无锡富力·富力十号	2016年	2018年	-	23.37
17	苏州旭辉·和风花园	2019年	2019年	-	12.36
18	常州龙湖·香醍漫步	2012年	2013年	-	65.00

(2) 公共建筑

公共建筑是指供人们进行公共活动的建筑。公司参与设计的公共建筑主要包括商业建筑、办公建筑、教育建筑、文化建筑、休闲娱乐建筑、产业园建筑、养老康乐建筑等多个类别。在各类公共建筑设计中，公司较为擅长的设计领域为商业地产、文旅小镇、产城规划、城市更新等。

在商业地产建筑设计方面，公司以创造高效商业价值的核心诉求为出发点，在项目设计中将城市环境和人群行为纳入考量，注重建筑的整体性和互动性，统筹多专业的技术合作，专注于打造丰富的空间体验。在文旅小镇建筑设计中，公司在满足建筑功能的基础上，突破一般设计限制，从空间、材质和文化符号等方面充分开发建筑的休闲性、生态性和本地化价值，提出性价比高、功能性强的建筑设计方案。在产城规划设计方面，公司善于根据城市发展所处的区位、阶段，将土地用地布局、公共设施配套、区域交通衔接、景观风貌串联、公共空间打造相融合，因地制宜、因时制宜地提出针对性的设计方案。在城市更新设计方面，公司致力于运用总体城市设计的手段构建具有历史记忆的城市符号空间网络，使改造后的城市建筑与城市空间、文化脉络相协调，建设一个完整立体的、底蕴深厚的、有层次的、有特色的城市。

公司具有较强代表性的设计作品包括：武汉·万达中心、郑州宝能·国际金贸中心、中国电子·深圳湾总部基地、杭州宝龙·城市广场、福州阳光城·大都会、杭州虹软·滨江研发基地、宁波招商·西岸1872、山东奥德·临沂商办、哈尔滨·群力文化广场、南通·五洲国际广场、佛山·南海万达广场、南通·文峰城市广场、昆明云纺·云纺城改造、成都保利·大都汇、郑州保利·国际文化广

场等。

公司在公共建筑领域的代表性作品如下：



上述代表性作品的相关情况如下：

序号	代表作品名称	设计作品完成年度	建成投入使用年度	项目投资额（万元）	总建筑面积（万平方米）
1	山东奥德·临沂商办	2019年	待建	-	11.20
2	杭州宝龙·城市广场	2014年	2014年	-	33.00
3	武汉·万达中心	2011年	2011年	700,000	61.52
4	宁波招商·西岸1872	2015年	2016年	-	14.31
5	郑州保利·国际文化广场	2019年	在建	230,150	36.50
6	福州阳光城·大都会	2015年	2019年	917,184	80.00
7	郑州宝能·国际金贸中心	2019年	在建	1,283,344	173.67
8	中国电子·深圳湾总部基地	2019年	待建	-	16.00

9	杭州虹软·滨江研发基地	2019年	在建	43,000	5.64
10	哈尔滨·群力文化广场	2010年	2011年	-	12.53
11	南通·五洲国际广场	2012年	2014年	-	36.00
12	佛山·南海万达广场	2012年	2014年	900,000	69.83
13	南通·文峰城市广场	2010年	2014年	240,000	24.30
14	昆明云纺·云纺城改造	2018年	2018年	-	5.69
15	成都保利·大都汇	2019年	待建	-	16.55

3、主营业务收入的主要构成

报告期内，公司主营业务收入全部来源于建筑设计业务收入。2018年至2020年，公司建筑设计业务收入分别为24,145.15万元、26,664.14万元和31,817.58万元。

报告期内，公司主营业务收入的构成情况如下：

单位：万元

业务板块	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
居住建筑	27,503.77	86.44%	23,224.12	87.10%	22,523.59	93.28%
公共建筑	4,313.81	13.56%	3,440.02	12.90%	1,621.56	6.72%
主营业务收入	31,817.58	100%	26,664.14	100%	24,145.15	100%
营业收入	31,817.58	100%	26,664.14	100%	24,145.15	100%

(二) 主要经营模式

1、盈利模式

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

2、业务承接模式

公司主要通过招投标模式和客户直接委托模式两种方式获取项目。

(1) 招投标模式

招投标模式是目前建筑设计行业承接业务较为常见的模式。报告期内，公司依靠已经建立的各种业务渠道，通过信息网络和客户关系，广泛收集与自身业务

有关的项目信息。同时，经过多年市场历练，公司通过设计品质和优质服务建立了业界口碑，部分招标单位会主动向公司发出竞标邀请。

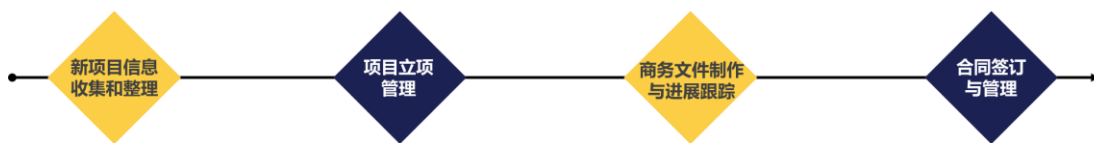
针对其中有意承接的设计项目，公司根据自身实力和项目的经济价值，通过内部分析与决策进行项目筛选和综合评审，并就该项目进行设计提案，确定设计团队、开展项目立项；立项通过后撰写并提交投标文件；在确认项目中标后，双方就相关合同条件履行商务谈判程序，达成一致后签署合同。招投标模式下公司业务承接流程如下：



（2）直接委托模式

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

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



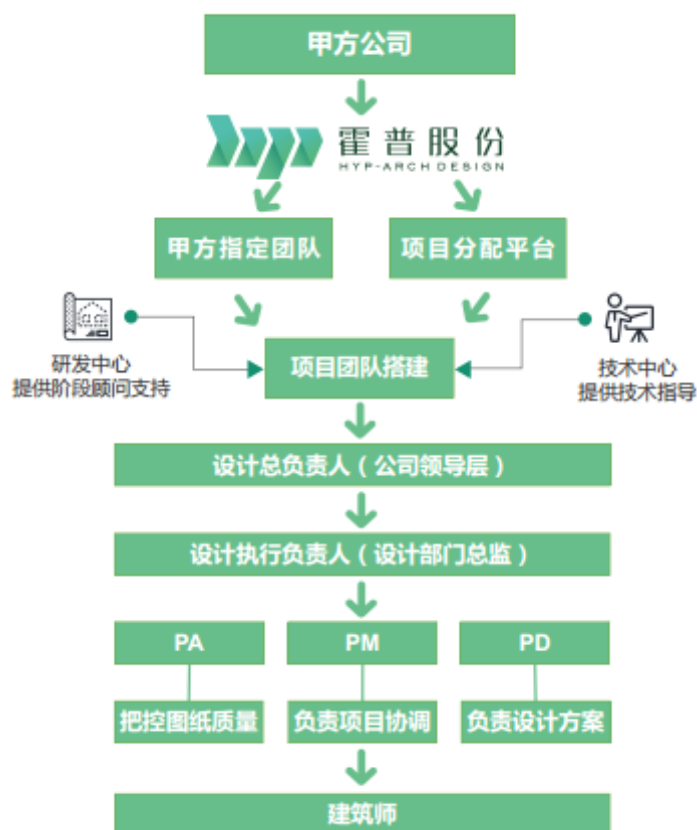
3、项目设计模式

公司属于技术密集型企业，建立了一整套完善的技术标准和质量管控体系，核心技术源自于公司多年来从事建筑设计业务的经验积累以及专业的研发中心和技术中心。业务获取后，公司对客户的个性化需求和项目的定位进行深化研究，组建项目团队。项目团队设计总负责人由公司领导层担任，对项目进行整体

把控；项目经理是项目团队的第一负责人，由公司总经理任命，一般由部门总监担任；项目团队同时配备三名高级建筑师分别负责把控图纸质量、项目方案设计和项目沟通协调工作。项目团队与公司事业部密切配合，严格执行项目管理流程，确保将质量控制、成本控制、进度控制、环境管理、安全管理和信息管理等要素贯穿于整个项目执行过程中，以减少潜在风险，保证项目顺利推进。

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

公司的项目设计模式如下：



4、采购模式

根据采购内容是否与设计项目直接相关，公司采购分为项目型采购与非项目型采购。

(1) 项目型采购

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

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

（2）非项目型采购

非项目型采购主要是指公司租赁房屋以及根据日常经营需要对办公用品、计算机软硬件、打印机、通讯信息系统等的采购。该等采购系根据需要编制采购计划，由公司行政部门统一管理并执行。

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

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

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

（三）设立以来主营业务、主要产品或服务、主要经营模式的演变情况

公司自设立以来始终致力于建筑设计业务的发展。报告期内，公司主营业务、主要产品及服务及主要经营模式未发生过重大变化。

公司现有的经营模式、专业化技术以及较为成熟的业务拓展模式为公司业务可持续增长奠定了良好的基础。公司市场定位和发展目标清晰，提供的设计产品和服务具备广泛的市场。公司业务发展历程如下：

1、初创拓展阶段（2008 年至 2012 年）

公司在初创阶段的产品类型以居住建筑为主，通过不断吸纳先进设计理念、引进优秀设计人才、树立良好品牌形象，在上海及周边区域的建筑设计市场赢得一席之地。

2009 年 10 月，公司获得了建筑设计事务所甲级资质，提出了做“最具地产开发思维的建筑设计公司”的口号，建立了质量控制管理体系，加大了设计人才的引进力度，业务规模和团队实力都得到了明显提升，公司与保利、绿地、世茂、金科、万达、中海、龙湖、大华集团、宝龙集团等开发商建立了稳定的合作关系。与此同时，公司的产品类型向公共建筑拓展，业务区域由华东地区向全国辐射。公司市场知名度逐步扩大，2012 年，公司被 di 设计新潮排行榜评为“最佳商业地产品牌设计机构”，2011-2012 年度中国民用建筑设计市场排名公共建筑业务第 13 名及住宅业务第 10 名，并举办了第一届“UIA-霍普杯国际大学生建筑设计竞赛”，公司逐渐从同期成立的众多民营建筑设计企业当中脱颖而出。

2、快速发展阶段（2013 年至 2017 年）

自 2013 年起，公司进入快速发展阶段。公司的业务区域继续深入全国，并加大了新业务的拓展力度，进入到文旅小镇、产城规划、城市更新、医疗养老等板块，与包括万科、阳光城、富力、招商、宝能、奥园、融侨、山湖海、北辰等在内的更多的知名地产开发商建立了长期稳定的合作关系。此外，公司推出了内部知识平台信息系统，加大了技术研发力度，专门设立了住宅标准化事业部，积极跟踪 BIM 技术、VR 技术、装配式建筑、绿色环保等在设计领域的应用。在此阶段，公司的市场竞争力大幅提高，业务规模快速增长，市场影响力和品牌效应不断提升。

3、稳健布局阶段（2018 年至今）

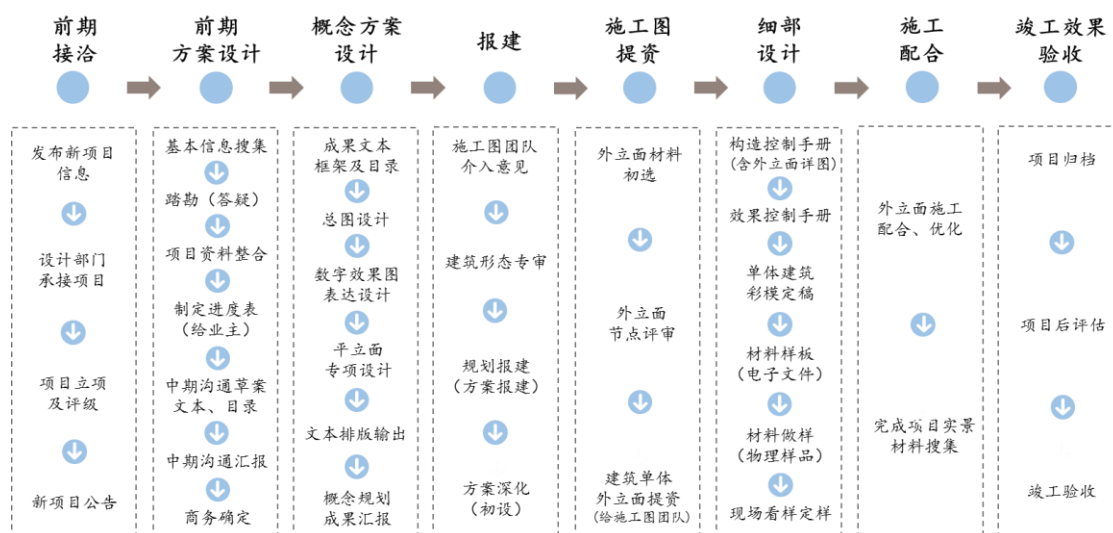
经过多年累积，出于对中国城市发展和地产商品品牌定位的熟悉，公司不同项目之间能相互助力，互为优势，共同提炼出公司对市场现有条件的洞察分析能力、对市场趋势的判断能力以及对设计需求的前瞻性把控能力。公司积极整合内外部资源，为公司高水准的设计输出搭建了智慧聚集平台，并在国家房地产调控政策

下稳健经营，收入实现稳步增长。在此阶段，公司计划运用各地分支机构服务模式，实施全国布局的发展战略，目前已设立了香港子公司、广州分公司和深圳分公司，实现了跨区域的协同发展，风险抵御能力增强。在本阶段，公司的市场竞争力和品牌效应持续升级，努力打造具有创造力、综合性的顶尖设计事务所。

公司设立以来，主营业务、主要产品或服务、主要经营模式未发生重大变化。

（四）主要产品或服务的业务流程

公司主要从事建筑设计业务，以建筑方案设计为核心，为客户提供建筑专业领域内的概念规划设计、方案设计、初步设计等咨询顾问服务。具体业务流程图如下：



（五）生产经营中涉及的主要环境污染物、主要处理设施及处理能力

公司主要从事建筑设计业务，生产经营过程中不产生污染物。

二、发行人所处行业的基本情况

（一）所属行业及确定所属行业的依据

公司主要从事建筑设计业务。根据《上市公司行业分类指引》（2012年修订），建筑设计行业属于“科学研究和技术服务业”（代码：M）中的“专业技

术服务业”（代码：M74）；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），建筑设计行业属于“专业技术服务业”（代码：M74）。

（二）行业主管部门、行业监管体制、行业主要法律法规政策

1、行业主管部门与监管体制

建筑设计行业的行政主管部门为住建部及地方各级住建管理部门、国家及地方各级发改委。行业自律组织为中国勘察设计协会建筑设计分会。

住建部及地方各级住建管理部门对建筑设计行业的管理，主要体现在制定行业的资质标准、技术政策，对行业准入实施严格管理；拟定行业法规制度、产业政策、发展战略规划及改革方案，监督行业企业贯彻执行；对建筑设计企业的业务活动进行规范指导，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。

国家及地方各级发改委主要负责编制基础设施建设工程的投资规划，制订工程咨询相关规章制度。

中国勘察设计协会建筑设计分会是由全国建筑设计单位发起并自愿参加的建筑设计咨询服务行业的全国性社团组织，主要承担政府部门委托的专项调研任务，提出行业发展、政策、导向、市场管理等方面的意见和建议，推进行业体制改革与创新，推动国内外同行业间的各类交流活动，研讨建筑设计相关的理论、方法和技术，组织建筑设计从业人员培训和教育等。

2、行业主要法律法规

目前，我国建筑设计行业已基本形成了包含行业资质管理、行业业务标准、行业质量管理等多层次、多门类、多形式的法律法规体系，其中较为重要的法律法规如下：

序号	法律法规名称	编制/颁布单位	实施/修订时间
1	中华人民共和国建筑法	全国人大常委会	2019年4月23日
2	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
3	中华人民共和国环境保护法	全国人大常委会	2015年1月1日

4	中华人民共和国注册建筑师条例	国务院	2019年4月23日
5	建设工程质量管理条例	国务院	2019年4月23日
6	建设项目环境保护管理条例	国务院	2017年10月1日
7	建设工程勘察设计管理条例	国务院	2017年10月7日
8	民用建筑节能条例	国务院	2008年10月1日
9	建筑工程安全生产管理条例	国务院	2004年2月1日
10	中华人民共和国招标投标法 (修订草案公开征求意见稿)	国家发改委	2019年12月3日
11	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5月1日
12	建设工程勘察设计资质管理规定	住建部	2018年12月22日
13	建筑工程设计招标投标管理办法	住建部	2017年5月1日
14	建筑工程设计事务所资质标准	住建部	2016年11月24日
15	公共建筑节能设计标准	住建部	2015年10月1日
16	工程设计资质标准	住建部	2007年3月29日
17	民用建筑节能管理规定	住建部	2006年1月1日

3、行业资质准入要求

(1) 企业资质管理

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》的相关规定，建筑设计企业从事工程设计活动，应当在取得相应工程设计资质证书后，方可在资质许可的范围内从事工程设计活动。

根据《工程设计资质标准》《建筑工程设计事务所资质标准》的相关规定，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、工程设计专项资质、工程设计事务所资质，上述标准对各项资质的具体分类、申请条件、承担业务范围等进行了详细规定。

公司持有住建部颁发的《工程设计资质证书》，资质等级为：建筑设计事务所甲级，可以承接所有等级的各类建筑工程项目方案设计、初步设计及施工图设计中的建筑专业设计与技术服务，以及相应的建筑工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。

(2) 从业人员执业资格管理

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。

公司以建筑方案设计为核心，为客户提供建筑专业领域内的概念规划设计、方案设计、初步设计等咨询顾问服务，与公司业务直接相关的从业人员注册资格为注册建筑师。根据《中华人民共和国注册建筑师条例》，注册建筑师必须通过国家组织的统一考试、取得执业资格并注册、在执业范围内开展工作、履行相应权利与义务。

4、行业主要产业政策

建筑设计是将工程建设科技成果转化为现实生产力的重要途径，属于国家重点鼓励发展的创新型产业。为优化行业组织结构、提高行业设计水平及创新能力、倡导和推广绿色、智能建筑理念，我国相继出台了一系列推动建筑设计行业发展的产业政策，具体情况如下：

颁布单位及时间	文件名称	相关内容
国务院 2006年2月	《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020年）》	将“城镇区域规划与动态监测”、“城市功能提升与空间节约利用”、“建筑节能与绿色建筑”、“城市生态居住环境质量保障”等列为优先发展主题。 重点研究开发各类区域城镇空间布局规划和系统设计技术，城镇区域基础设施和公共服务设施规划设计、一体化配置与共享技术；开发绿色建筑设计技术，建筑节能技术与设备，可再生能源装置与建筑一体化应用技术，精致建造和绿色建筑施工技术与装备，节能建材与绿色建材，建筑节能技术标准。
国务院 2014年3月	《国务院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》	坚持以人为本、安全集约、生态环保、传承创新的理念，进一步提高城乡规划、建筑设计、园林设计和装饰设计水平，完善优化功能，提升文化品位。……贯彻节能、节地、节水、节材的建筑设计理念，推进技术传承创新，积极发展绿色建筑。因地制宜融入文化元素，加快相关建筑标准规范的更新或修订。完善建筑、园林、城市设计、城乡规划等设计方案竞选制度，重视对文化内涵的审查。鼓励装饰设计创新，引领装饰产品和材料升级。
中共中央、国务院	《关于进一步加强城市规划建设管理	提高城市设计水平。城市设计是落实城市规划、指导建筑设计、塑造城市特色风貌的有效手段；加强建筑设计

2016年2月	工作的若干意见》	<p>管理。</p> <p>进一步培育和规范建筑设计市场，依法严格实施市场准入和清出。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，使优秀作品脱颖而出。培养既有国际视野又有民族自信的建筑师队伍，进一步明确建筑师的权利和责任，提高建筑师的地位。倡导开展建筑评论，促进建筑设计理念的交融和升华。</p>
国务院办公厅 2017年2月	《关于促进建筑业持续健康发展的意见》	<p>提升建筑设计水平。建筑设计应体现地域特征、民族特点和时代风貌，突出建筑使用功能及节能、节水、节地、节材和环保等要求，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。健全适应建筑设计特点的招标投标制度，推行设计团队招标、设计方案招标等方式。促进国内外建筑设计企业公平竞争，培育有国际竞争力的建筑设计队伍。倡导开展建筑评论，促进建筑设计理念的融合和升华。</p> <p>加强技术研发应用。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，实现工程建设项目全生命周期数据共享和信息化管理，为项目方案优化和科学决策提供依据，促进建筑业提质增效。</p>
国家发改委 2013年2月	《产业结构调整指导目录（2011年本）（2013年修订）》	<p>将“建筑隔震减震结构体系及产品研发与推广”、“智能建筑产品与设备的生产制造与集成技术研究”、“先进适用的建筑成套技术、产品和住宅部品研发与推广”、“钢结构住宅集成体系及技术研发与推广”、“预制装配式整体卫生间和厨房标准化、模数化技术开发与推广”、“工厂化全装修技术推广”等先进建筑设计、研发、生产技术等列为重点鼓励类技术开发项目。</p>
国家发改委 2016年3月	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》	<p>全面推进城市科学设计，推进城市有机更新，提倡城市修补改造；发展适用、经济、绿色、美观建筑，提高建筑技术水平、安全标准和工程质量，推广装配式建筑和钢结构建筑；实施建筑能效提升和绿色建筑全产业链发展计划。</p>
住建部 2014年7月	《关于推进建筑业发展和改革的若干意见》	<p>通过进一步开放建筑市场、推进行政审批制度改革、改革招标投标监管方式、推进建筑市场监管信息化与诚信体系建设等途径，建立统一开放的建筑市场体系。要求提升建筑设计水平，鼓励建筑设计创作，加强建筑设计与城市规划间的衔接，完善建筑设计方案竞选制度，重视设计方案文化内涵审查。同时要求提升建筑业技术能力，推进 BIM 等信息技术在工程设计、施工和运行维护全过程的应用。</p>

住建部 2015年6月	《关于推进建筑信息模型应用的指导意见》	到 2020 年末，建筑行业甲级勘察、设计单位以及特级、一级房屋建筑施工企业应掌握并实现 BIM 与企业管理系统和其他信息技术的一体化集成应用；到 2020 年末，以下新立项项目勘察设计、施工、运营维护中，集成应用 BIM 的项目比率达到 90%；以国有资金投资为主的大中型建筑；申报绿色建筑的公共建筑和绿色生态示范小区。
住建部 2016年8月	《2016-2020年建筑业信息化发展纲要》	“十三五”时期，全面提高建筑业信息化水平，着力增强 BIM、大数据、智能化、移动通讯、云计算、物联网等信息技术集成应用能力，建筑业数字化、网络化、智能化取得突破性进展，初步建成一体化行业监管和服务平台，数据资源利用水平和信息服务能力明显提升，形成一批具有较强信息技术创新能力和信息化应用达到国际先进水平的建筑企业及具有关键自主知识产权的建筑业信息技术企业。
住建部 2017年3月	《建筑节能与绿色建筑发展“十三五”规划》	到 2020 年，城镇新建建筑能效水平比 2015 年提升 20%，部分地区及建筑门窗等关键部位建筑节能标准达到或接近国际现阶段先进水平。城镇新建建筑中绿色建筑面积比重超过 50%，绿色建材应用比重超过 40%。完成既有居住建筑节能改造面积 5 亿平方米以上，公共建筑节能改造 1 亿平方米，全国城镇既有居住建筑中节能建筑所占比例超过 60%。城镇可再生能源替代民用建筑常规能源消耗比重超过 6%。经济发达地区及重点发展区域农村建筑节能取得突破，采用节能措施比例超过 10%。
住建部 2017年4月	《建筑业发展“十三五”规划》	今后五年建筑业发展的市场规模目标：以完成全社会固定资产投资任务为基础，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。 建筑节能及绿色建筑发展目标：城镇新建民用建筑全部达到节能标准要求，能效水平比 2015 年提升 20%，到 2020 年城镇绿色建筑占新建建筑比重达到 50%，新开工全装修成品住宅面积达到 30%，绿色建材应用比例达到 40%，装配式建筑面积占新建建筑面积比例达到 15%。
住建部 2017年5月	《工程勘察设计行业发展“十三五”规划》	行业发展目标：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。

发改委、住建部 2019年3月	《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》	重点培育发展投资决策综合性咨询和工程建设全过程咨询，为固定资产投资及工程建设活动提供高质量智力技术服务，全面提升投资效益、工程建设质量和运营效率，推动高质量发展。
--------------------	------------------------	---

5、结合报告期初以来新制定或修订、预期近期出台的与公司生产经营密切相关的法律法规、行业政策，分析对公司经营资质、准入门槛、运营模式、所在行业竞争格局等方面的具体影响

报告期初以来新制定或修订、预期近期出台的与公司生产经营密切相关的法律法规、行业政策，进一步完善了市场化机制、推进法制建设、引导行业健康发展，对公司经营资质、准入门槛、运营模式、所在行业竞争格局等方面的具体影响分析如下：

（1）进一步简化资质标准、降低准入门槛：2016年11月24日，住建部发布《建筑工程设计事务所资质标准》，进一步简化了建筑设计事务所资质标准指标，同时明确，招标人不得以不合理的条件限制或排斥建筑工程设计事务所参加资质许可范围内各类建筑工程设计投标。

（2）进一步优化招投标市场营销环境、推进招投标领域简政放权：《建筑工程设计招标投标管理办法》（2017年5月1日起实施）、《中华人民共和国招标投标法（修订草案公开征求意见稿）》《关于促进建筑业持续健康发展的意见》等法律法规、行业政策的发布，进一步清晰界定了必须进行招标的项目范围，增加了可以不进行招标的情形范围，大幅放宽对民间投资项目的采购方式要求，提高招投标公开透明度、规范化水平、招投标效率。

（3）鼓励设计总包、鼓励全过程咨询：《建筑工程设计招标投标管理办法》（2017年5月1日起实施）《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》等法律法规、行业政策的发布，明确鼓励设计单位实行设计总包、开展全过程咨询业务。

（4）形成专业化设计事务所与综合性设计院协作互补的格局：《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》《关于促进建筑工程设计事务所发展有关事项的通知》等行业政策的发布，进一步促进了建筑设计行业的专业协作，

综合性设计院从事综合性的建筑工程设计，设计事务所提供专业化、精细化的特色服务，综合性设计与专业化服务相互补充，发挥各自的优势，形成优势互补、相互协作的多层次的建筑设计行业企业结构形式。

(5) 强化人才培养、繁荣建筑创作：培养既有国际视野又有民族自信的建筑师队伍，创造出更多无愧于历史和时代的民族建筑精品。进一步明确建筑师的权利和责任，提高建筑师的地位。倡导开展建筑评论，促进建筑设计理念的交融和升华。

(三) 行业特点和发展趋势

建筑设计行业作为国民经济的基础产业之一，是贯彻落实国家发展规划、产业政策和促进先进技术向现实生产力转化的关键环节，是提高建设项目投资效益、社会效益和保障工程质量安全的重要保证，对传承优秀历史文化、促进城乡协调科学发展、推动经济转型升级、建设创新型国家起着十分重要的作用。

1、行业发展历程

建筑设计行业作为工程建设价值链的前端产业，是将工程建设科技成果转化成为现实生产力的关键核心环节，是工程建设项目从投资到最终实现的必备要件。建筑设计与社会固定资产投资规模高度相关，涉及住宅、商业、酒店、办公、医疗、文化、交通等多个领域，对国民经济发展起着重要支持作用。

建筑设计作为社会化分工的产物，在古代相当长一段时期内仅作为建筑施工的部分内置工作，其作为一门专门学科概念被提出萌芽于西方文艺复兴时期，即随着社会发展及科技进步，建筑学所包含的内容、所需解决的问题日益复杂，所涉及学科也日益庞杂，建筑设计逐渐从建筑施工中分离，成为一门独立的专门学科。

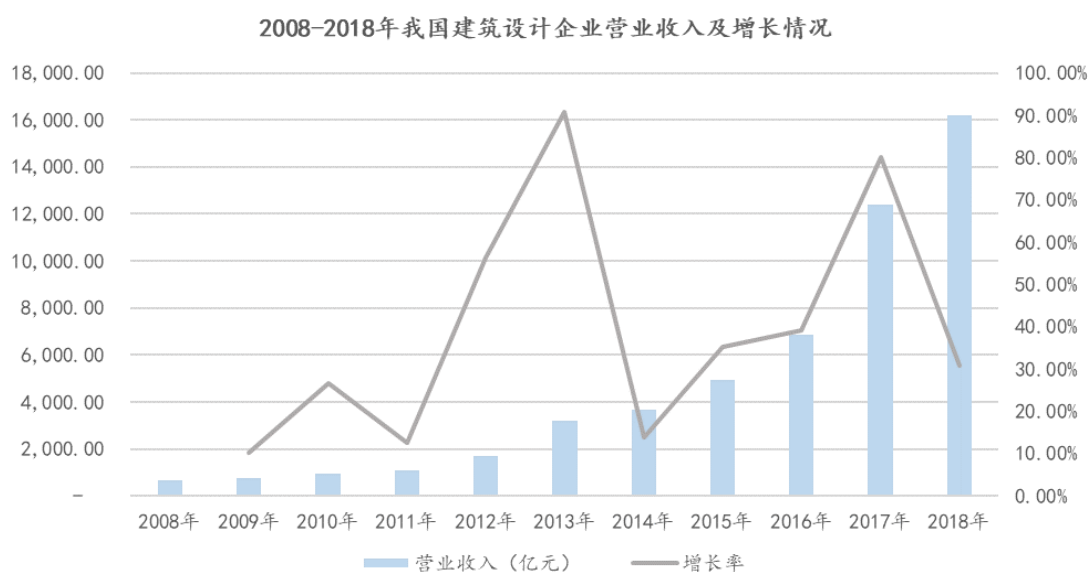
我国现代建筑设计行业起步于20世纪50年代我国设计院制度的建立，后经历了60-70年代的初步探索、缓慢发展，80-90年代的改制、调整与规模发展。21世纪初，伴随中国经济的快速发展，建筑设计行业迎来跨越式发展时期，企业数量、经营规模、从业人员逐步增加，设计创作不断更新，作品质量也不断提升。随着社会发展和科技进步，新时期下，人们对建筑的设计需求逐步呈多样化、个性化

趋势。建筑理念和设计技术也日新月异，建筑文化、建筑材料、施工工艺和设计工具等随着社会工业化和信息化的提升而发展。部分国内领先的建筑设计企业根据企业实际加大在BIM技术运用、绿色节能技术、住宅标准化、建筑产业化等领域和专业的技术投入，逐步形成在该等领域和专业的技术优势，占得市场先机，形成技术支撑引领发展的新趋势。

随着国民经济的快速发展以及城镇化进程的稳步推进，我国建筑设计行业在经营规模、队伍数量、从业人数、经济效益等各方面均呈现稳定增长的态势。

（1）建筑设计企业营业收入

受益于固定资产投资规模的逐年增长以及下游居住建筑、公共建筑等大量建设需求的持续释放，我国建筑设计行业蓬勃发展，经营规模不断扩大。2008—2018年，我国建筑设计企业营业收入从685.93亿元迅速增长到16,187.70亿元，年均复合增长率为37.18%。根据《工程勘察设计行业年度发展研究报告（2019）》显示，2018年，建筑设计行业新签合同金额为17,738.1亿元，同比增长51.1%。

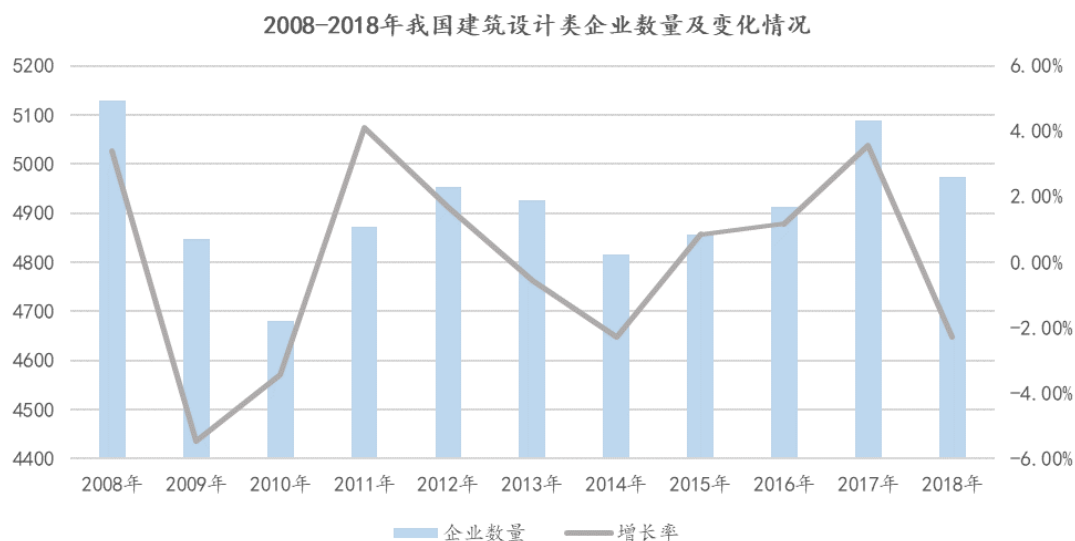


数据来源：《工程勘察设计行业年度发展研究报告（2019）》

（2）建筑设计行业企业数量

近年来，我国建筑设计类企业数量总体保持平稳，但有所波动，主要系由于房地产行业的整合在加速进行，一大批中小房地产企业逐步退出市场，下游行业集中度的提升对上游行业造成挤压，从而在一定程度上影响了建筑设计类企业数

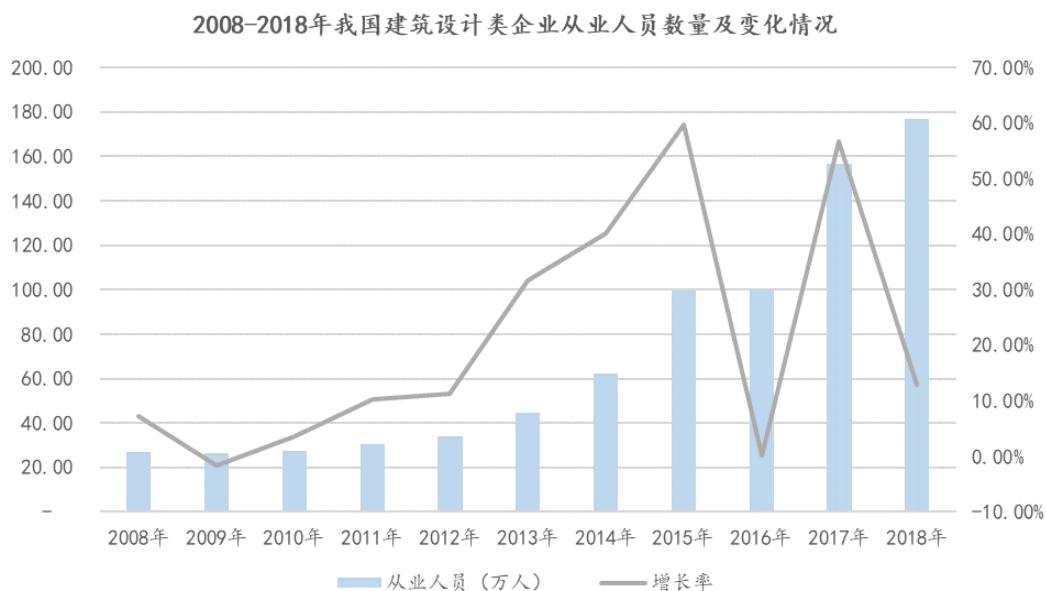
量的波动。截至2018年底，我国建筑设计类企业数量为4,973家。



数据来源：《工程勘察设计行业年度发展研究报告（2019）》

（3）建筑设计行业从业人员

我国建筑设计行业市场规模的快速增长带动了行业内从业人数的持续攀升，国内大中专院校源源不断地为行业输出专业人才。建筑设计类企业从业人员数量从2008年的27.07万人上升至2018年的176.82万人，年均复合增长率为20.64%。



数据来源：《工程勘察设计行业年度发展研究报告（2019）》

2、行业发展概况

建筑设计行业作为建筑工程从投资到最终实现中起承前启后的核心环节，是

为建筑工程建设项目提供全过程技术和管理服务的智力密集型、技术密集型行业,是将工程建设科技成果转化为现实生产力的主要途径之一,是推动技术创新、管理创新和产品创新的主要平台,是带动相关建筑材料、建筑施工等行业发展的先导。

在我国,建筑设计行业是一个朝气蓬勃的新兴行业。改革开放前,受宏观经济环境、产业发展规划等因素的影响,我国建筑设计行业发展相对缓慢。改革开放以来,依托于国民经济高速发展的背景优势、国家加大基建投资的政策优势,以及人民物质文化水平不断提高的需求优势,我国建筑设计行业经历了蓬勃发展的快速发展时期,特别是近十年来,我国建筑设计企业通过业务领域拓展、规模化发展、规范化管理及资本积累与运作,在企业数量和经营规模上实现了快速扩张;设计模式由过去单一承接设计转变为设计总承包、管理总承包、设计管理与项目管理等多元模式;设计师队伍的设计创作水平、作品质量不断提升,在与国外同行的竞争中越来越拥有主动权。

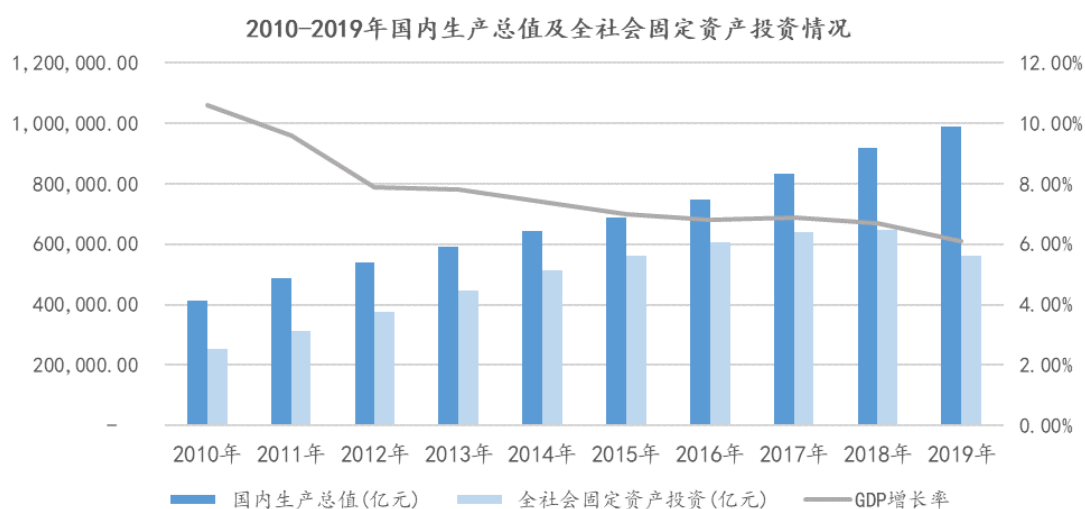
未来,伴随着中国经济进入新常态,建筑行业的发展趋势将从单一追求建筑规模维度逐步向注重建筑物的多样化、个性化需求转变,进而对建筑设计在技术攻关、功能设计和艺术构造上的融合与平衡能力提出更高要求。同时,随着绿色环保、节能减排、可持续性发展等理念的深入人心,通过合理的建筑设计手段对建筑物进行设计改造以降低建筑成本、减轻对环境的负面影响、实现人与自然的和谐相处是我国建筑设计行业重要的发展方向。

3、行业市场发展前景

建筑设计作为建筑工程业务链条的前端,其市场需求与宏观经济发展态势、城镇化建设、固定资产投资规模等呈正相关关系。近年来,随着我国国民经济稳步发展,在新型城镇化建设、居民消费升级、城市群建设持续推进、区域协同战略规划等因素带动下,我国建筑工程建设需求持续释放,进而推动建筑设计行业的健康、稳步发展。

(1) 我国经济总体稳步增长、全社会固定资产投资规模持续扩大为建筑设计行业带来良好市场机遇

近年来，我国国内生产总值持续增长，已经成为世界第二大经济体。2010—2019年，我国国内生产总值由412,119.30亿元增长到990,865.10亿元；2020年，我国国内生产总值为1,015,986亿元，比上年增长2.3%。与此同时，我国在保持经济总量稳步增长的同时更加注重经济增长的协调性，着力改善经济结构，提升资源配置效率，坚持稳中有进、转型升级、提高质量的发展战略。我国全社会固定资产投资规模由2010年的251,683.77亿元增长至2019年的560,874.30亿元，2020年为527,270亿元。固定资产投资规模的增长将带动基础设施建设、公共建筑投资、房地产开发等建设需求，从而为建筑设计行业的发展提供充足动力。



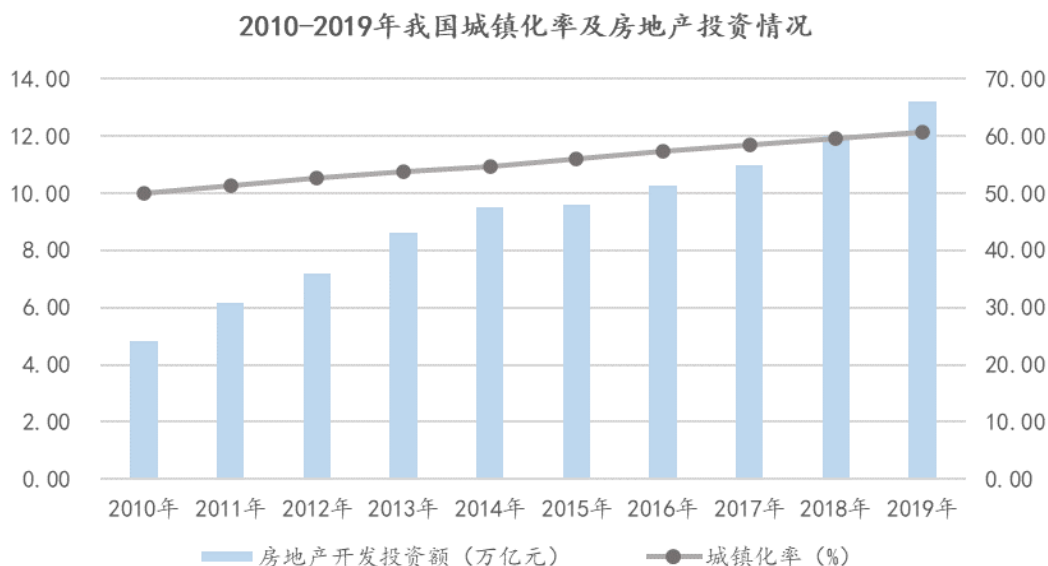
数据来源：国家统计局

(2) 新型城镇化进程的稳步推进为建筑设计行业提供稳定市场需求

近年来，伴随着我国工业化发展、非农产业向城镇转移、农村人口向城镇集中，我国城镇化进程稳步推进、城镇化水平不断提高。根据国家统计局数据显示：2019年底，我国城镇化率为60.60%，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年我国城镇化率达到70%左右，即便如此，与发达国家平均80%的城镇率水平相比还有较大差距，我国城镇化潜力巨大。中共中央、国务院颁布的《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》提出：到2020年，我国常住人口城镇化率要达到60%，户籍人口城镇化率要达到45%。城市群是推进我国新型城镇化的主体形态，城镇化的快速进程将推动相配套的基础设施建设和空间建设的需求同步增加，为建筑设计行业市场带来良好的发展空间。

随着城镇化建设的稳步推进，城市新增人口增加带来的住房需求将有力促进

房地产住宅投资规模的增长，进而为住宅领域建筑设计行业发展提供基础市场需求保障；与此同时，与城市房地产住宅配套的城市基础设施及公共服务设施建设需求随之增加，以商业办公、科研文化、教育医疗为代表的公共建筑投资规模呈现较快增长趋势，进而为相应领域的建筑设计业务市场需求提供了有力支撑。

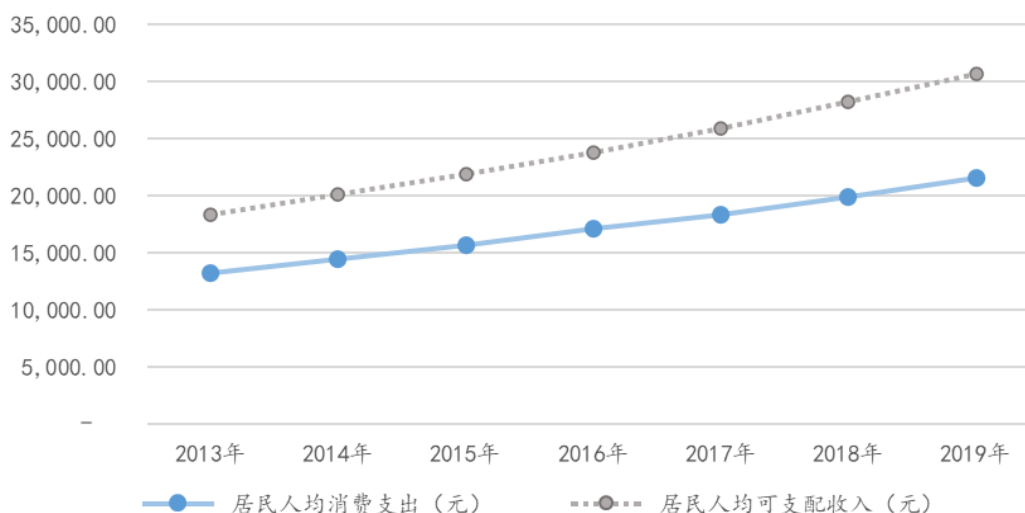


数据来源：国家统计局

(3) 居民消费结构的持续升级为建筑设计行业创造持续增长空间

随着国民经济的快速发展、居民生活水平的逐步提高，我国居民消费需求持续增长、消费结构加快升级。2013—2019年，我国居民人均可支配收入由18,310.75元增长至30,732.85元，2020年增长至32,189元；人均消费支出由13,220.42元增长至21,558.85元，2020年为21,210元。居民可支配收入的增长促进了居民消费水平的显著提升，从而极大地推动了购物、休闲、娱乐、文化、教育、养老等市场规模的发展，随之带动了相应领域固定资产投资的增加，从而为该领域的建筑设计业务市场提供新的发展空间。

2013-2019年我国居民人均可支配收入和人均消费支出



数据来源：国家统计局

(4) 城市群建设持续推进为建筑设计行业指明新的前进方向

按照国家“十三五”规划的要求，到2020年中国将建成19个不同级别的城市群，2017-2018年间城市群规划密集出台，围绕城市空间布局、基础设施互联互通、生态环保共治、产业分工协作等多个方面提出发展要求。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。以粤港澳大湾区建设为例，广东省通过学习香港、澳门城市发展的成熟经验探索城市开发新模式，如香港围绕轨道交通推进以交通为导向（TOD）的城市综合体开发模式，加快提升城市竞争力，进一步缩小城市间发展差距。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。

(5) 区域协同战略规划为建筑设计行业注入强大潜在动力

国家着力推进协调区域发展，致力于形成以“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展三大战略为引领，统筹推进西部大开发、东北振兴、中部崛起和东部率先四大板块联动发展的区域发展总体格局。区域性规划将实现城市间互通作为基本要求，将带动各类基础设施建设和住宅与商业地产建设，为建筑设计行业的发展注入强大的潜在动力。

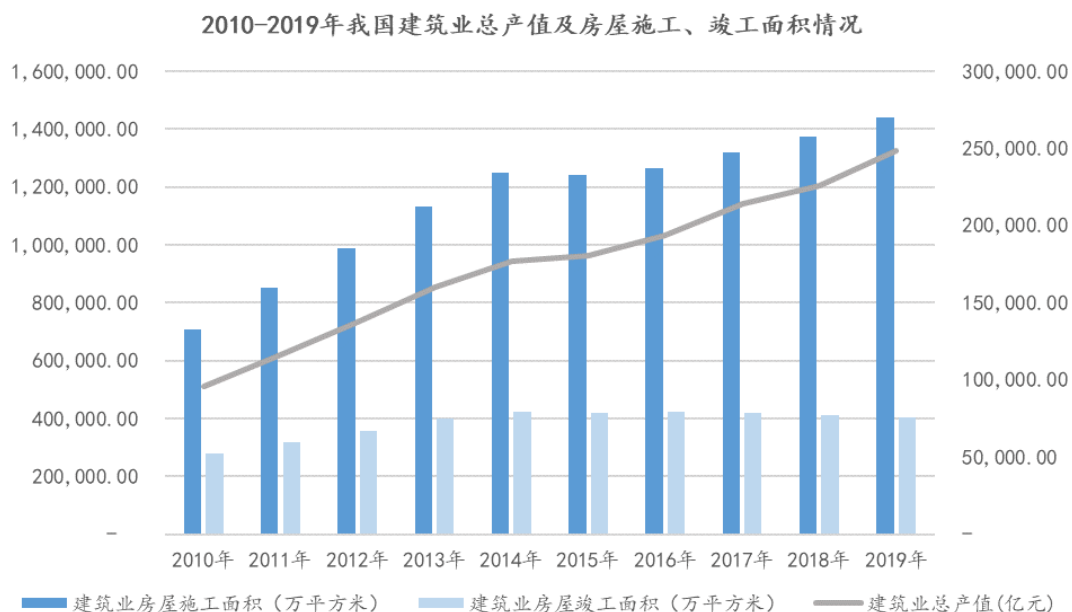
从国内市场来看，我国在实施区域发展规划的过程中，不断加大对次发达区域新旧城区改造、新城区建设等工程的投入，提升联动区域的商业发展实力，从而带动次发达地区写字楼、商务酒店、会展中心、购物广场等商旅配套设施的建设与改造，不断增加建筑设计行业的市场规模。

从国际市场来看，“一带一路”政策是建筑设计行业“走出去”的重要突破口。“一带一路”贯穿整个欧亚大陆，东边连接亚太经济圈，西边进入欧洲经济圈，是我国重要的国家战略和区域发展战略，致力于开展多边合作，推动区域协调向更大范围和更高层次挺进。伴随着近年来国内建筑业的稳定发展，市场竞争加剧，开拓国际市场将为我国建筑设计行业带来新的活力。

4、下游市场需求情况分析

建筑设计行业直接服务建筑业，由于设计费按照建筑工程造价的一定比例收取，建筑工程的整体产值规模直接决定了建筑设计行业的市场需求。建筑业施工面积和竣工面积则从侧面反映了建筑业的需求情况。近年来，随着我国城镇化高速推进、重大区域规划持续落地、城乡基础设施建设不断完善，我国建筑业保持着良好的发展势头。2010—2019年，我国建筑业总产值从96,031.10亿元增长到248,445.77亿元，年均复合增长率为11.14%，2020年我国建筑业总产值为263,947亿元；建筑业施工面积和竣工面积分别从70.80亿平米、27.75亿平米提升至144.16亿平米、40.24亿平米，2020年我国建筑业施工面积和竣工面积分别为149.5亿平米、9.12亿平米。

未来，我国的建筑业仍将保持良好的发展前景。根据《建筑业发展“十三五”规划》，到“十三五”期末，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%，建筑业在国民经济中的支柱地位将进一步巩固。



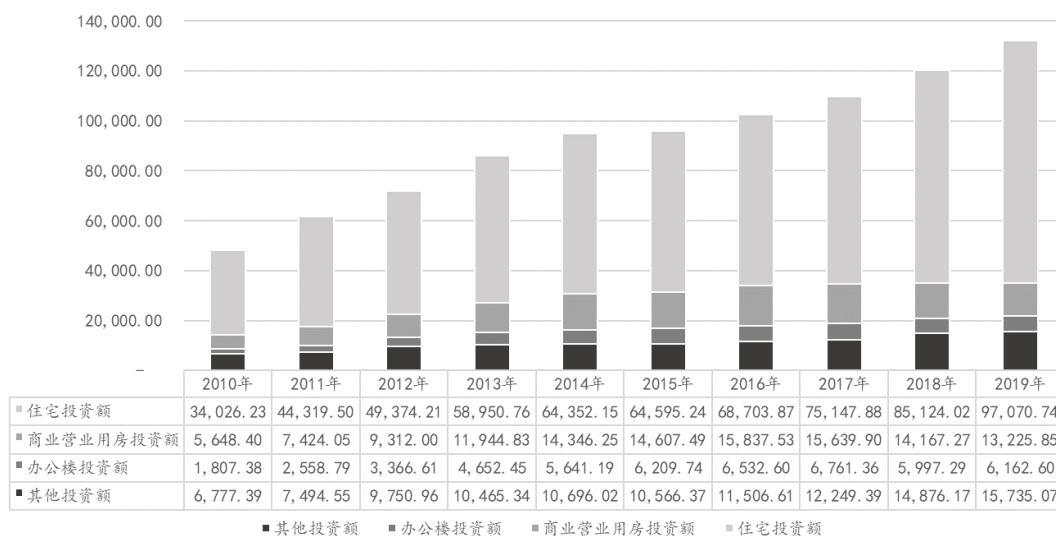
数据来源：国家统计局

建筑设计行业的市场需求发展主要受两大因素驱动：一是下游各领域随固定资产投资规模的上升产生的增量市场；二是由经济发展、需求升级引致的对既有建筑改造更新形成的存量市场。

（1）增量市场需求

房地产完成开发投资指当年完成的全部用于房屋建设工程、土地开发工程的投资额以及公益性建筑和土地购置费等的投资。按照房屋工程用途可分为住宅、办公楼、商业经营用房以及包括中小学教学用房、托儿所、幼儿园、图书馆、体育馆等在内的其他用途的房屋建筑物。房地产完成开发投资额是房地产供给对需求最直接的反映。

2010-2019年我国房地产开发投资情况（单位：亿元）



数据来源：国家统计局

① 居住建筑

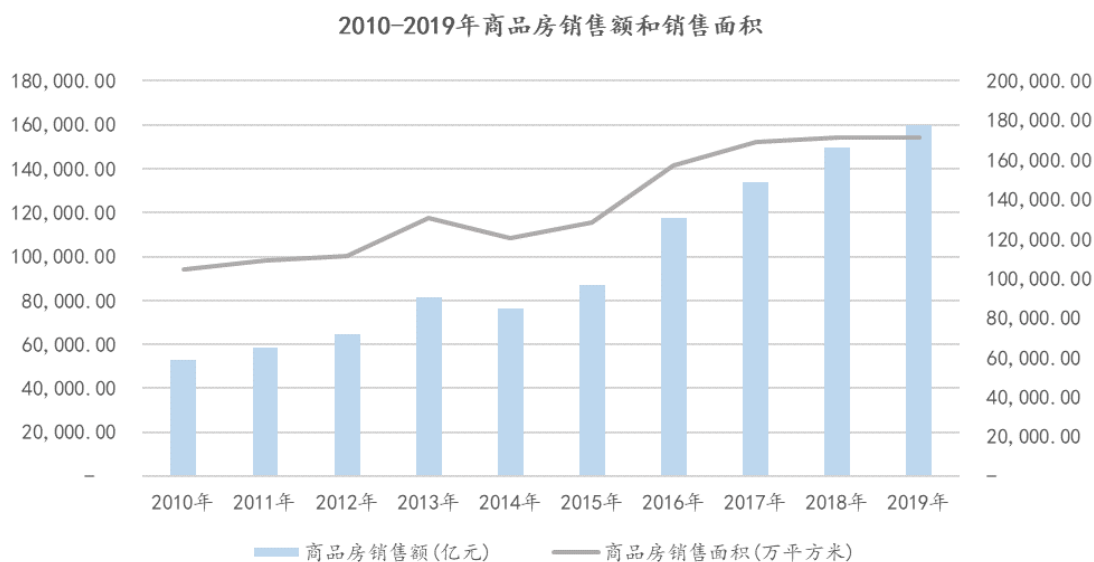
1) 房地产住宅开发投资额逐年攀升

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。同时，随着人民生活水平的提高，对别墅、高档公寓的需求与日俱增。2018年，全国住宅投资额为85,124.02亿元，占房地产开发投资的比重为70.84%，同比增长13.28%；其中，别墅、高档公寓投资额为4,419.02亿元，同比增长10.05%。

2019年，全国房地产开发投资额为132,194.26亿元，同比增长10.01%；其中，住宅投资额为97,070.74亿元，同比增长14.03%，住宅投资占房地产开发投资的比重为73.43%。2020年，全国房地产开发投资额为141,443亿元，同比增长7.0%；其中，住宅投资额为104,446亿元，同比增长7.6%，住宅投资占房地产开发投资的比重为73.84%。未来，尽管房地产行业整体投资增速有所放缓，但伴随着新型城镇化、旧城改造以及居民居住要求的不断提高，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，居住类建筑投资需求的持续增加将对建筑设计行业起到较大牵引作用。

2) 居住建筑领域市场容量有望进一步打开

居住建筑是城市建设中比重最大的建筑类型。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；尤其自2016年以来，全国商品房销售额已突破10万亿，且未来5-10年仍将维持10万亿以上的发展趋势¹。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。



数据来源：国家统计局

2018年政府工作报告再次强调要加快建立多主体供给、多渠道保障、租售并举的住房制度。保障性安居工程的持续实施和长租公寓相关政策的逐步落地为居住建筑市场的发展提供源源不断的驱动力，给建筑设计行业带来潜在的市场需求。

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。《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》提出，“十三五”期间，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房2,000万套，力争到2020年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。

在长租公寓方面，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

¹ 保利发展：《保利 2018-2019 年房地产行业白皮书》

知》等相关产业政策。随着政策的出台，排名前三十的房产企业有三分之一以自营或投资的方式布局长租公寓赛道，例如：万科—泊寓、旭辉—领寓国际、招商蛇口—壹间、龙湖—冠寓、金地—草莓社区、保利—N+公寓等，进而为该领域的建筑设计市场带来了更多的机遇。

② 公共建筑

1) 商业建筑和办公建筑房地产开发投资额稳定增长

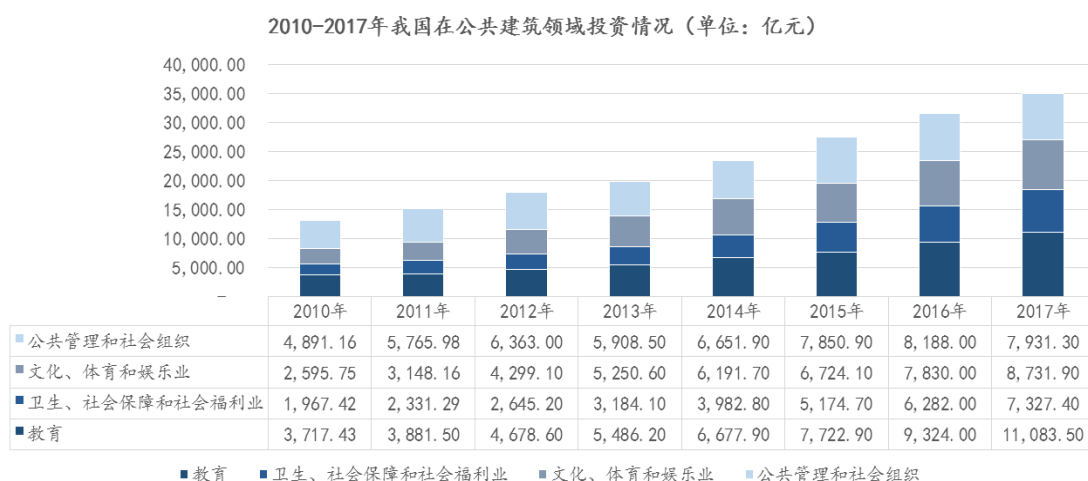
商业建筑和办公建筑是公共建筑的重要组成部分。商业建筑作为实现城市基本功能的重要载体，既是城市化进程的重要推动力量，也对城市布局、城市竞争力和城市形象产生重要的影响。近年来，伴随着区域城市建设的深化、居民消费理念的攀升，我国城市商业地产呈现业态多元化、综合化的转型升级态势，以大型商业购物中心、商业综合体等为代表的现代商业建筑形态逐步兴起，该等建筑通常集餐饮、购物、娱乐、休闲等功能为一体，满足了居民生活的物质生活需要和精神文化追求，并成为展现城市风貌的重要标志。2019年，我国商业营业建筑投资规模达到13,225.85亿元，2010—2019年的年均复合增长率为9.91%，2020年，我国商业营业建筑投资额为13,076亿元，受疫情影响阶段性回落。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。

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。2019年，我国办公建筑投资完成额达到6,162.60亿元，2010—2019年的年均复合增长率达14.60%，2020年，我国办公建筑投资额为6,494亿元。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。

2) 其他公共建筑领域固定资产投资规模持续扩大

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、养老等在改善人民生活质量的同时，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的持续增加，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。

根据国家统计局的数据显示，2010—2017年，我国在教育、卫生、社会保障、文化、体育、娱乐、公共管理等方面的固定资产总投资规模从1.32万亿元增长到了2017年的3.51万亿元，年均复合增长率为15.02%。公共建筑领域投资持续增长，为公共建筑设计市场带来广阔的发展空间。



数据来源：国家统计局

以此同时，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）存量市场需求

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。

2019年，我国人口城镇化率为60.60%，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。根据《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，到2020年，城镇居民人均住房建筑面积达到35平方米左右。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的同时，伴随着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。

5、行业发展趋势

当前，我国的建筑设计水平、建筑设计理念、建筑设计质量仍然与国外发达国家有着一定的差距。我国建筑设计行业走过了粗放式的快速发展时期，正向创意性、标准化、集约型、信息化的方向发展。

（1）创意主导成为市场未来发展新方向

随着国家城市化进程的不断推进，我国建筑水平得到了较大地提升。大型商业综合体、地标型建筑等项目逐步增多，项目复杂程度和对品质要求越来越高，对建筑设计在创意和技术上提出了更高的要求，将不断考验建筑设计企业的整体竞争能力。

创意是建筑设计的灵魂。建筑设计是艺术创作与科学技术的结合体，是创作构思和科学计算合成的产物，是与运行过程中设计构思组合产生的全新理念。随着建筑设计的发展以及居民消费水平和物质文化层次的提高，人们对于建筑的需求不仅仅满足于最基本的居住和商业需要，人们不断对建筑设计提出美学性、艺术性、表达性和融合性等更高层次的设计要求，建筑设计创意越来越成为影响客户选择的重要因素。追求设计创意成为现代建筑设计的新潮流，广泛借鉴国际建筑领域的理论成果和各种新观念、新思想，大胆运用开放的观念、敏锐的思维的设计企业将在激烈的建筑设计市场竞争中逐渐脱颖而出。

（2）标准化设计成为住宅建筑设计的重要趋势

标准化设计，可充分提取设计产品的共性，制定统一的设计标准、措施和模式，实现大面积的统一和复制，相比传统的设计方法具有节约社会资源、降低开

发成本、预防建筑通病等方面的优势，既能满足人们的基本住宅需要，又能保持建筑风格的统一，营造一个良好的人居环境。

标准化并非是固化产品的形式，它来源于工业设计的思路，为设计本身赋予了新的生命力和创造力。像制造汽车一样“制造”建筑，就是把建筑像汽车一样分解成多个部品部件，通过部品部件的标准化、模数化，提高产品的设计和生产效率、降低材耗，从而实现工业化的快速和大规模生产。而这些标准化的部品部件，犹如乐高积木一样，可以通过重新组合、升级迭代，从而实现从千篇一律到千变万化的产品形式。标准化设计主要运用于住宅建筑，且市场需求量大。标准化设计分两部分，即建筑主体的标准化设计和建筑构件的标准化设计。就一栋住宅建筑来说，建筑主体的标准化设计包括建筑平面户型、多种建筑风格的立面和不同材质的体现；建筑构件的标准化设计包括建筑中的各构（部）件，如土建造建中的楼梯、栏板、线脚等，如五金构件及装饰中的栏杆、门窗、整体卫浴、外墙装饰、室内装饰等。随着房地产市场的发展和消费者心理的成熟，人们对标新立异的关注逐渐转移到对居住本质的追求。因此，对各类消费群体的需求及设计解决方案进行分类、总结和固化，形成丰富的产品系列标准，并持续地迭代升级，已经成为目前行业发展的主流趋势。

（3）绿色建筑设计成为行业发展新主题

随着国民经济的不断增长、科学技术的不断创新，建筑行业发展得到了质的飞跃，同时社会各界也开始高度关注到建筑开发建设中的绿色环保问题。绿色建筑设计理念作为现代化城市建筑设计过程的重中之重，是一个不可或缺的关键内容，直接关系到建筑行业的稳定可持续发展，实现经济与生态环境的共同改善、进步。随着人们生活水平的不断提升，大众生态环保意识越来越强，建筑企业要想迎合市场用户需求，就必须积极采用绿色环保材料和节能技术，在建筑设计各个环节中融合绿色环保设计理念，建立起科学完善的建筑规划设计方案，不断提高建筑的环保性能，不断探索节地、节水、节电、节能、环保等新技术、新材料和新工艺，有效减少建筑建设施工过程的能源消耗，降低各项污染物的排放，为广大用户提供和谐健康的居住环境。建筑企业要根据自身的发展情况和条件，适当加大对节能设备和技术的投资引入，完善建筑物各项基础设施，不断提高建

筑的绿色环保性和安全功能性。

(4) 信息化建设成为行业发展重要驱动力

随着现代建筑结构、功能的日益复杂多变，以及客户对建筑物功能性和美观性的要求日益提高，非线性、超高层及超大跨度建筑等类型的复杂建筑工程开始出现在城市建设版图中，传统建筑设计项目运作模式及设计手段实现方式已无法满足企业实际发展需要。

建筑设计行业的信息化发展趋势主要表现为信息参数化设计和信息共享平台。一方面，BIM（建筑信息模型）技术、VR（虚拟现实）技术作为建筑数字信息参数化设计方法，是建筑设计领域科学技术的革命。BIM技术以建筑工程项目的相关信息数据为基础，为制定统一的建筑模数和重要的基础标准提供模拟数据，在项目策划、设计、施工、运行和维护的全生命周期过程中进行信息和数据的共享、传递，有助于对建筑信息作出正确理解和高效应对，其在可视化、协调性、模拟性等方面的优异特点可以合理解决标准化和多样化的关系问题，为建筑设计企业在正确决策、优化质量、高效管理、节约成本、缩短工期和降低风险方面发挥着重要作用。VR技术是利用电脑模拟产生一个三维空间的虚拟世界，提供使用者关于视觉、听觉、触觉等感官的模拟，让使用者身临其境，此技术应用于多个领域，在地产行业目前主要应用于销售阶段提供给消费者对建筑产品的空间体验，也在逐步应用到设计模拟阶段，使得设计师更好的把握建筑空间，从而提高设计质量。另一方面，建筑设计企业纷纷推进适合自身特点的信息共享平台，该平台可应用于设计、开发、施工以及后期销售等各个阶段，平台集设计交底、图纸评审、技术文件存档及线上会议等多种功能，可在主导方提出参与权限情况下多方共享平台资源，能快速高效地处理相关设计流程、施工现场问题等。

6、公司的创新、创造、创意特征

公司主要从事建筑设计业务，以建筑方案设计为核心，为客户提供建筑专业领域内的概念规划设计、方案设计、初步设计等咨询顾问服务。

建筑方案设计是指在建筑项目实施之前，根据业主的项目要求和所给定的约束条件（用地面积、用地性质、土地使用强度（容积率、建筑密度、建筑限高等）），

确立项目设计主题、项目构成、内容和形式的设计过程。建筑方案设计主要以平面图、立面图、剖面图及必要详图等技术性图纸作为表达方式。

建筑方案设计是建筑设计的最初阶段,为初步设计、施工图设计奠定了基础,是从无到有的最具创造性的关键环节。建筑方案设计的创新、创造、创意特征主要表现在以下几个方面:

第一,建筑方案设计是一种创造性的思维活动,建筑功能、地理环境及主观需求千变万化,只有依赖建筑师的创新意识和创造能力,充分运用逻辑思维和形象思维的有机结合,才能灵活解决具体的矛盾和问题,把所有的条件、要求、可能性等物化成为建筑形象。

第二,设计创意是建筑方案设计的灵魂,是确定建筑方案创作的主题与概念。优秀的设计创意是建筑师对项目进行广泛全面、深入细致的调查研究后的结果,是建筑师对创造对象的文化、环境、功能、形式、经济、技术等方面的综合的、深度的提炼。设计创意影响着建筑设计的发展方向,传递着建筑设计的深层次的思想内涵。优秀的设计创意往往能令建筑设计作品脱颖而出,如同优秀的文学作品一般能够打动人心。

第三,建筑方案设计必须综合平衡建筑的社会效益、经济效益与个性特色三者的关系,在设计过程中需要把握种种关系,满足各个方面的要求,统一地物化为尊重环境,关怀人性的建筑空间与立体形象。

7、公司的科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况

公司主要从事建筑设计业务,以建筑方案设计为核心,如前所述,科技创新集中体现在设计创意与方案创作过程中。在经营模式、经营业态上,公司目前采用的盈利模式、业务获取方式、采购模式、项目设计模式、业态形式等,是在遵循相关法律法规的基础上,在相关主管部门制定的业务规范的指导下,依据行业惯例、客户需求、多年来业务经验等制订和执行的,符合公司业务发展的需要。在新旧产业融合方面,公司的方案创作能力、设计创意理念等融合、呈现于设计作品中,并最终落实、形成房地产开发项目。

(四) 发行人产品或服务的市场地位、技术水平及特点

1、市场地位

公司是国内知名的建筑方案公司，拥有建筑设计事务所甲级资质，业务范围覆盖居住社区、商业地产、文旅小镇、产城规划、城市更新等多个行业和领域。公司持续推进设计创新、完善流程管理、优化成本管理体系、加强品质控制，在行业内建立了较高的知名度和良好的声誉。公司先后获得“2018-2019年度地产行业卓越设计贡献奖”、“中国房地产优秀服务商”、“CIHAF设计中国2013年度优秀新锐建筑设计机构”等荣誉；成立至今，公司已经发展成为国内民营建筑领域重要的建筑设计与服务提供商之一，与国内多家百强房地产企业建立了长期稳定的深入合作关系，项目遍布全国近30个省级行政区和60余个地级市。

凭借多年积累的专业经验以及对行业趋势的精准把握，公司从体系化研究、集成化设计、品质化管理等多个维度持续推进产品升级与创新，完成了多项底蕴深厚而又充满时代气息的精品项目，形成了一系列兼具功能性和艺术性的优秀设计作品。公司主要设计作品先后获得中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会颁发的中国土木工程詹天佑优秀住宅小区金奖，上海市勘察设计行业协会颁发的上海市优秀住宅小区设计一等奖，上海市建筑学会颁发的科技进步奖、建筑创作奖以及意大利A'Design Award国际设计奖、德国iF设计奖、Architecture Master Prize（美国建筑师大奖）、ICONIC AWARDS（德国标志性设计奖）、LONDON DESIGN AWARDS（伦敦设计奖）等国内外奖项。

2、技术水平及特点

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

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

第二，在建筑方案创作过程中，始终着眼于人居环境和谐共生、合理融入绿

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

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

（五）行业竞争格局、行业内的主要企业

1、行业竞争格局

（1）建筑设计行业整体竞争格局

近年来，在国民经济、城市化建设等稳步推进的大背景下，我国建筑设计行业呈现出良好的发展态势，行业企业营业收入逐步增加，高品质的设计作品不断被创作，行业竞争体制和相关法律、法规、政策不断完善，行业市场化程度明显提高，并逐步趋于充分竞争的态势。随着行业竞争主体的增加，市场竞争格局已由过去的同质化无序竞争逐步向差异化、特色化竞争发展。目前，我国建筑设计行业已基本形成以国有大中型设计企业、民营设计企业、知名外资设计企业为主，大量中小设计企业为辅的竞争格局。

国有大中型设计企业的项目经验丰富、技术实力雄厚、品牌效应卓越，在大型公共建筑设计、工业建筑设计方面具有一定优势，一般采取规模化、集团化发展模式，业务范围、区域范围覆盖较广，建筑设计通常只是其设计业务的一部分。该等类型的企业代表主要有中国建筑设计研究院有限公司、同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司、上海现代建筑设计（集团）有限公司等。

民营设计企业在市场运作方式、经营管理模式上通常比较灵活，管理成本相对较低。行业中专业实力较强的民营设计企业通常具有较强的前沿创意理念、技术创新能力和灵活的市场化机制，凭借较好过往业绩、对区域文化的深刻理解，在细分设计领域具备较强的创意和技术优势，走精品化设计路线，并逐步成为行业发展的中坚力量。该等类型的企业代表有筑博设计股份有限公司、上海天华建筑设计有限公司、上海日清建筑设计有限公司、上海霍普建筑设计事务所股份有限公司等。

知名外资企业在企业规模、技术实力、组织管理能力方面具有较强的优势，大型项目设计经验丰富，通常通过设立分支机构或者其他方式进入我国建筑设计市场，但同时该等企业在理解客户当地人文特点与区域文化、设计收费水平等方面竞争力相对不高。该等类型的企业代表有美国Callison建筑事务所等。

除此之外，行业内诸多中小设计企业则将业务重心放在充当上述企业的配套角色，或独立承接一些低端项目，行业准入门槛较低，设计能力参差不齐。

（2）民营设计企业竞争格局

随着建筑设计行业的发展、专业化分工日趋精细，民营设计企业根据自身在技术、品牌、业务资源等方面的比较优势，制定切合自身的战略选择、业务定位，逐步走向差异化的发展路径，具体可大致细分为三类：

第一类是建筑方案公司，该类公司以方案设计为核心、主要提供建筑专业领域内的设计服务，大部分分布于北、上、广、深等经济发达地区，具有较为前沿的设计理念与方案创作能力；第二类是施工图单位，该类公司以施工图设计为核心业务，广泛分布于各省、市、地，深耕当地，具备明显的属地化优势；第三类是全过程设计公司，兼顾方案设计与施工图设计两个业务领域，在具体设计项目中定位各有侧重。

（3）公司在建筑设计各阶段和环节的竞争优势

建筑设计业务流程从前至后可划分为方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合四大阶段。

方案设计阶段是建筑设计业务流程中原创性最高的阶段，在整个项目设计过

程中起到牵头引领作用，对设计公司的设计理念、创意水平、方案经验等具有较高的要求。在该阶段，公司作为具有一定行业品牌知名度的建筑方案公司，以建筑方案设计为核心业务，具备较强的品牌、技术、方案创意、人才团队等综合优势。

初步设计阶段是从方案设计阶段至施工图设计阶段的过渡阶段，参与的专业团队从建筑专业逐步扩展至建筑、结构、机电等多个专业团队协同。在该阶段，公司与专门从事施工图设计业务的施工图单位协同配合，公司依托在建筑方案领域的综合优势，在方案设计成果的基础上，进一步深化形成建筑专业的初步设计文件，为施工图单位各专业团队进一步深化设计提供技术资料。

施工图设计阶段是在方案设计阶段成果的基础上，进一步深化、落实，形成详细的、直接可用于施工的图纸。在该阶段，相对于施工图单位，公司并不具备相应的设计团队、属地化服务能力，因而在该阶段，公司仅提供技术交底、指导配合施工图单位完成设计等服务，参与程度相对较小。

施工配合阶段，公司与施工图单位充分发挥各自专业特长，指导、配合施工图单位完成工程建设。

此外，室内设计是建筑设计的进一步延伸，是对建筑的室内空间环境的设计。公司的核心竞争优势聚焦于建筑方案领域，在室内设计领域目前尚处于初步探索阶段。

2、行业内的主要企业

行业内的主要企业情况如下：

类型	公司名称	基本情况
大型国有企业	中国建筑设计研究院有限公司	该公司隶属于国资委所辖的大型骨干科技型中央企业中国建设科技集团股份有限公司。其前身是始建于 1952 年的中央直属设计公司，后经原建设部建筑设计院、原中国建筑技术研究院合并组建的一家国有大型建筑设计企业。主营业务涵盖建筑的前期咨询、规划、设计、工程管理、工程监理、专业工程承包、环境与节能评价等固定资产投资活动的全过程服务。
	同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司	该公司成立于 1958 年，是全国知名的集团化管理的特大型甲级设计单位。持有国家建设部颁发的建筑、市政、桥梁、公路、岩土、地质、风景园林、环境污染防治、人防、文物保护等多项设

		计资质及国家计委颁发的工程咨询证书，是国内设计资质涵盖面最广的设计单位之一。
	上海现代建筑设计(集团)有限公司	<p>该公司系上海市国有资产监督管理委员会出资的国有独资公司，于 1998 年 3 月由原华东建筑设计研究院有限公司和上海建筑设计研究院有限公司合并组建成立。</p> <p>该公司控股的华东建筑集团股份有限公司（股票代码：600629）是一家以前瞻科技为依托的上市公司，公司定位为以工程设计咨询为核心，为城镇建设提供高品质综合解决方案的集成服务供应商。公司业务领域覆盖工程建设项目全过程，其中包括规划、建筑、水利、市政、风景园林、室内装饰、岩土、建筑声学等各类设计咨询服务，以及设计、采购、施工一体化（EPC）工程总承包服务。</p>
民营设计企业	筑博设计股份有限公司	该公司成立于 1996 年，拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质，致力于设计全产业链与建筑技术的综合开发，业务涵盖建筑设计、城市规划、风景园林设计、室内设计等。
	上海天华建筑设计有限公司	该公司成立于 1997 年，拥有建筑工程甲级设计资质、城市规划编制资质甲级资质和风景园林工程设计乙级专项等资质，服务范围涵盖城市规划、建筑设计、室内设计、景观设计、技术咨询到建筑审图、VR 科技等。
	上海日清建筑设计有限公司	该公司成立于 2001 年，立足本土并以创造一流建筑为目标。经过十多年的发展，该公司已拥有近 700 名建筑师及丰富的国内外大型项目设计经验，建筑景观一体化设计，并在国内积累了众多住宅、商业、文化、旅游建成项目及高端客户。
外资设计企业	Callison	凯里森作为全球化的建筑事务所在世界各地提供专业化的设计服务，包括城市规划、商业综合体、商业零售、办公园区、酒店和度假设施、住宅公寓以及医疗保健规划等领域。凯里森作为全球规模最大的设计公司之一，总部设于美国西雅图，全球办公地点分布在纽约、洛杉矶、达拉斯、斯科茨代尔、伦敦、北京、上海、广州、迪拜及墨西哥城。

（六）发行人的竞争优势和劣势

1、竞争优势

（1）人才优势

设计人员是建筑设计行业最活跃、最具潜力的生产要素和设计创新的载体，也是推动行业发展的重要原动力。对于建筑设计企业而言，拥有一支具备丰富设计经验、尖端设计水平、合格执业资质及项目管理能力的设计人才团队是企业保持自身竞争优势的战略性资源。公司自成立以来即十分重视高端技术人才的培养

和引进，打造了一支技术实力较强、结构完善、梯队合理的高素质设计和管理核心团队。公司创始人、董事长龚俊先生曾获CIHAF“中国青年建筑师年度贡献奖”、金盘奖“年度金盘建筑设计人物”，入围“上海市杰出中青年建筑师”；董事赵恺先生被评为金盘奖“最佳金盘设计人物”、“金盘地产设计人物”、新楼盘2016年度建筑人物；董事杨赫先生被评为新楼盘2015年度建筑人物。在他们的带领下，公司吸引汇集了行业内优秀设计人才，承接了具有一定影响力的原创设计项目。

公司拥有良好的人才培养机制，建立了一套完善、系统的人才培养计划，充分利用各种机会、平台为员工争取更多的培养机会。一方面，公司内部定期组织各领域知识课程和专业交流，邀请相关领域专家、优质战略客户来公司开展技术、业务交流；另一方面，公司为设计人员提供出国考察、对外交流的机会，帮助其增广见闻、拓宽眼界。同时，公司通过建立合理的绩效激励机制，为人才的成长营造公平、公正、公开的工作氛围，较大程度地增加了设计师的归属感，加大了企业凝聚力，保证了团队的稳定性和设计水平的持续提升。

2012年起，公司联合国际建筑师协会（UIA）、天津大学建筑学院、《城市·环境·设计》（UED）杂志社创办“UIA—霍普杯国际大学生建筑设计竞赛”，已连续八年成功举办。该竞赛是UIA在中国大陆地区唯一支持的国际大学生建筑设计竞赛，目前已经成为最具影响力与公信力、规模最大的学生竞赛之一，在国内外建筑教育界具有广泛影响，为公司发掘优秀的年轻设计人才提供便利，为公司人才储备提供不竭动力。

（2）研发优势

公司特有的设计创意主要来源于设计人员的灵感和日积月累的打磨，通过将建筑设计领域的新观点、新原理、新技术有效融合，不断突破与革新，打造具有市场竞争力的设计产品。公司非常重视产品研发，已通过高新技术企业认证及上海市浦东新区企业研发机构认定，是上海BIM技术创新联盟成员单位。截至本招股说明书签署日，公司已取得48项软件著作权，30项专利。

公司通过构建BIM住宅体系，对业务上下游资源进行整合，通过精细化与专业化的设计及智能家居技术、云平台互联数据技术，打造互联协作设计平台。公司在城市规划、建筑设计、室内精装等领域与BIM、PC技术的全产业链应用进

行整合实践，实现住宅标准化产品与创新模块的全维度链接，在住宅设计领域推出低成本、快迭代、突出地域需求和基于客户个性化需求的定制化标准产品，并将成果广泛应用于实际项目中，取得了良好的经济效益与社会效益。公司标准化的建筑设计作品融汇了公司的创意水平和技术实现能力，陆续推出了理念前沿、功能丰富的设计系列产品，例如保利“大国璟”系、“时光印象”系，世茂“国风”系等。

此外，公司的研发能力还体现在参与到客户产品的升级完善之中，努力为终端消费者提供更加便捷、智能、安全、健康、舒适的高品质产品与生活。近年来，公司及其子公司参与过华南保利“Well定制”体系的可视化精装定制系统的开发工作、福建保利的装配式售楼处研发及生产等。

（3）品牌优势

公司旨在建筑设计领域以创意和高新技术为核心，以设计作品满足不断变化的客户需求，以创造市场核心价值为设计根本，为客户提供一体化的解决方案以及高性价比的定制化服务，并致力于成为商业和住宅设计领域的领先者。

经过多年积累，公司凭借先进的国际化理念、雄厚的设计及运营实力，已逐步成长为国内知名的建筑设计服务提供商，完成了一大批类型广泛、风格多样的建筑设计项目案例，在业内积累了良好的品牌声誉和市场影响力。目前，公司主要涉及居住建筑和公共建筑，公司各类型建筑代表性项目有：

建筑设计类型	代表性作品
居住建筑	杭州保利融信·大国璟、绍兴保利·迪荡湖壹号、合肥世茂·国风见山府、合肥滨湖保利·时光印象、福州保利·乌山九巷、上海三湘·印象名邸、合肥保利·海上明悦、合肥金科·半岛壹号、广州保利·半岛、广东保利·星海小镇、奥园·翡翠岚都、中山远洋保利·领秀山、杭州保利·中央公馆、绿地香港·樾湖书院、武汉保利·大都会、绿地香港·健康家园、苏州天健·虎丘别墅、合肥世茂·云锦、昆明俊发·逸璟峰、上海保利·西郊锦庐、佛山奥园·奥园一号、无锡保利融侨·时光印象、上海阳光城·丽景湾、苏州旭辉·和风花园、无锡富力·富力十号、梅州保利·公园壹号、上海保利·西岸、合肥保利·西山林语、武汉保利·西海岸、上海阳光城·花满墅、江门保利·大都会、绿地香港·宋隆小镇、佛山保利·中央公馆、南京保利·天悦、武汉瑞安天地·盛荟、福州阳光城·金融街官邸、常州龙湖·香醍漫步、芜湖保利·信达熙悦府、杭州保利·萧山霞飞郡、南通和融·优山美地名邸、

	保利·西塘越、福州保利·天悦、奥园·梅江天韵、苏州旭辉·和风花园、奥园·誉湖湾、保利·和光逸境、保利·云禧等
公共建筑	郑州宝能·国际金贸中心、宁波招商·西岸 1872、中国电子·深圳湾总部基地、杭州虹软·滨江研发基地、山东奥德·临沂商办、广东保利·冼村融资区项目、昆明云纺·云纺城改造、武汉·万达中心、莆田保利·白塘湖、哈尔滨·群力文化广场、南通·五洲国际广场、佛山·南海万达广场、南通·文峰城市广场、福州·阳光城大都会、杭州宝龙·城市广场、成都保利·大都汇、郑州保利·国际文化广场等

(4) 客户资源优势

建筑设计行业具有较为典型的品牌资源累积的特征，客户通常会根据设计企业过往经营业绩、项目经验积累和累积客户资源确定项目承接单位。

公司地处长三角核心区域，该区域是目前中国经济发展最快的区域之一，也是城市建设最活跃的地区之一，市场容量和发展速度高于全国其他地区。公司立足于上海，坚持以市场需求为导向，以提高客户满意度为目标，经过多年业务积累，公司项目遍及全国近30个省级行政区、60余个地级市，已成为国内多家百强房地产企业的建筑设计技术与咨询服务的提供商，并与包括保利、绿地、世茂、万科、旭辉、融创、阳光城、恒大、中海、万达、龙湖、华润、富力等在内的房地产商之间建立了长期稳定的合作关系，受到市场的广泛赞誉。其中，公司为保利地产的重要供应商，曾荣获保利青岛“2019年度优秀设计供方奖”、保利湾区“2019年度匠心展示区设计奖”及“2019年度最佳设计奖”、保利海南“2018年度最佳建筑设计服务商”、浙江保利2018年度“最佳创作奖”、保利地产“2016年度优秀设计供应商”、保利华南“2015-2016年度优秀方案设计合作单位”等称号。

公司服务的主要客户和品牌如下：



2、竞争劣势

(1) 融资渠道单一

建筑设计行业在人才队伍的引进、渠道的拓展、跨区域经营等方面均需要较多的资金，公司目前主要通过自身经营积累来解决自身发展的资金需求，融资渠道较为单一。随着下游市场带来的业务机会不断增加，公司单一的融资渠道难以满足业务快速发展面临的资金需求，一定程度上限制着公司的快速发展。

(2) 人力资源管理难度较大

建筑设计作为一个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。随着业务规模不断扩大，公司对复合型人才的需求将进一步扩大。虽然公司采取了多种人才激励措施，吸引了众多优秀的行业人才，也建立起了员工培训体系和人才引进渠道，但有能力承担全产业链布局的复合型高端人才数量依旧不足。同时，建筑设计行业的人才流动始终处在高位运行，给公司人力资源管理带来较大程度挑战。

(七) 行业发展态势、面临的机遇与挑战

1、行业发展态势

(1) 房地产行业长期调控对建筑设计行业的影响

长期以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，在“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的主基调指引下，各地坚持“房子是用来住的、不

是用来炒的”这一定位，按照“稳地价、稳房价、稳预期”要求，保持调控政策连续性、稳定性和一致性，落实“因城施策”、差别调控的综合措施，完善房地产长效管理机制，市场预期进一步回归理性，房地产行业进入平稳发展的新长周期。房地产行业长期调控对建筑设计行业的影响如下：

1) 长期来看，房地产调控政策的核心目的在于控制房价的非理性增长，使房地产行业回归持续、稳定的发展道路。在新型城镇化建设、居民消费升级、城市群建设持续推进、区域协同战略规划的背景下，房地产行业仍将保持平稳的发展态势。与此同时，随着房地产行业调控政策的持续深化，房地产行业融资渠道持续趋紧、监管趋严、融资成本有所上升。尤其是2018年4月央行、银保监会、证监会、外汇局联合发布《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（“资管新规”）、2019年5月银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》（“23号文”），房地产行业前端融资进一步受限，使得作为房企设计服务商的建筑设计企业的销售回款有所放缓。

2) 在房地产宏观调控的背景下，房地产行业进入新的整合期，行业内资本实力较强、具有品牌影响力的大中型房地产企业的销售规模及集中度进一步提升，房企规模分化格局持续加大。根据中国房地产业协会发布的《中国房地产开发企业500强测评研究报告》显示，2017年至2019年，销售前二十名企业合计的市场占有率分别为32%、36%和37%；销售前五名企业合计的市场占有率分别为45%、52%、54%。房地产行业集中度的提升势必促进建筑设计行业集中度的提升，品牌开发商对设计公司的设计品质、交付能力和服务水平的要求更高，建筑设计行业也将逐步向优势企业集中，因而为服务于龙头房企的建筑设计企业带来了新的增长机遇。

（2）建筑设计行业的发展态势

目前，建筑设计行业已趋于充分竞争态势，行业市场广阔、竞争主体众多，民营企业凭借自身的比较优势，呈现出差异化竞争发展态势。同时，民营设计企业之间也呈现出越发明显的“马太效应”：一方面，下游房地产行业集中度的持续提升，使得为龙头房地产开发商提供长期战略服务的建筑设计企业的市场份额随之增加；另一方面，行业人才团队、市场资源，持续向具有规模、品牌、业绩、

客户资源等综合优势的领先企业集聚。

公司以华东、华南地区为业务重心,已逐步形成了覆盖全国的设计业务版图,参与设计的项目覆盖全国 30 个省级行政区、60 余个地级市。根据《工程勘察设计行业年度发展研究报告》显示,2017 年,全国建筑设计类企业数量为 5,089 家,其中,接近五成企业拥有工程设计甲级资质,企业数量达 2,399 家,拥有工程设计乙级与丙级资质的企业分别为 1,403 家与 1,192 家;2018 年,全国建筑设计行业企业数量为 4,973 家,与上年相比略有降低。

2、面临的机遇

(1) 国家产业政策的有力扶持

建筑设计作为工程建设科技成果转化成为现实生产力的关键核心环节,是科研成果转化为现实生产力的桥梁和纽带,处于固定资产投资的前端范畴。“十三五”以来,国务院、国家发改委、住建部等部门相继出台《建筑业发展“十三五”规划》《工程勘察设计行业发展“十三五”规划》《关于促进建筑业持续健康发展的意见》等政策文件,为建筑设计行业以及下游相关领域建筑行业奠定了良好的政策基础。具体详见本节“二、发行人所处行业的基本情况”之“(二)行业主管部门、行业监管体制、行业主要法律法规政策”之“4、行业主要产业政策”。

(2) 下游房地产行业集中度的持续提升,使得为龙头房地产开发商提供长期战略服务的建筑设计企业迎来了新的增长机遇

在房地产宏观调控的背景下,房地产行业进入新的整合期,行业内资本实力较强、具有品牌影响力的大中型房地产企业的销售规模及集中度进一步提升,房企规模分化格局持续加大。根据中国房地产业协会发布的《中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》显示,2017 年至 2019 年,销售前二十名企业合计的市场占有率分别为 32%、36% 和 37%;销售前五十名企业合计的市场占有率分别为 45%、52%、54%。房地产行业集中度的提升势必促进建筑设计行业集中度的提升,品牌开发商对设计公司的设计品质、交付能力和服务水平的要求更高,建筑设计行业也将逐步向优势企业集中,因而为服务于龙头房企的建筑设计企业带来了新的增长机遇。

3、面临的挑战

(1) 原创设计能力、方案创作能力有待进一步提高

建筑设计原创设计和方案创新能力是建筑设计企业建立品牌形象、保持核心竞争力的关键要素之一。与国外成熟建筑设计市场相比，我国现代建筑设计起步较晚、技术研究不够深入具体，行业内企业在设计理念、设计风格、技术实现、项目运作模式等方面同质化程度较高，方案设计方面，原创设计要素体现较少，作品设计风格趋同；建筑设计实现方式方面，对于新技术的研发与应用能力有待提高。行业内企业创新能力的整体落差使得行业影响深远的优秀设计作品不多、创新成果较少。

(2) 高端设计人才和复合型人才相对缺乏

建筑设计是典型的智力密集型科技服务业。作为轻资产型行业，人才是建筑设计企业的核心竞争力。建筑设计是融合建筑学、土木工程学、结构力学、机电学、材料学等多个学科的工作，专业教育使得复合型人才相对缺乏。同时，受制于现有的行业人才培养机制，对于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仍将存在。高端设计人才和复合型人才的短缺一定程度上制约着行业的稳健发展。

(八) 发行人与同行业可比公司在经营情况、市场地位、技术实力、衡量核心竞争力的关键业务数据、指标等方面的比较情况

1、同行业可比公司的选取标准

公司是国内知名的建筑设计技术与咨询服务提供商，主要从事建筑设计业务，为客户提供建筑专业领域内的概念规划设计、方案设计、初步设计等咨询顾问服务。考虑到同行业可比上市公司在经营实质上与公司的相似性，选取同行业可比上市公司的标准为：可比对象以建筑领域的设计业务为主业且下游客户主要为房地产开发商。

根据证监会行业分类指引，截至目前A股上市公司中建筑领域内的上市设计公司共计12家，分别为杭州园林、华建集团、汉嘉设计、启迪设计、筑博设计、

华图山鼎、华阳国际、杰恩设计、建科院和中衡设计、奥雅设计、尤安设计。其中，尤安设计、杰恩设计、筑博设计、华阳国际和华图山鼎主要客户为房地产开发商，即为选取的可比同行业上市公司。

综上，公司选取可比同行业上市公司完整，部分设计公司未列入可比公司列表具有合理性。杰恩设计主要从事建筑领域的室内设计业务，且下游客户主要为房地产开发商，符合上述标准，因此与公司具有可比性。

2、公司与同行业上市公司的比较情况

公司与同行业上市公司尤安设计、杰恩设计、筑博设计、华阳国际、华图山鼎在经营情况、市场地位、技术实力、衡量核心竞争力的关键业务数据、指标等方面的比较情况如下：

公司名称 ^[注1]	项目	设计业务收入(万元)	员工人数	资质	专业人员 ^[注2]	主要客户	奖项/荣誉
杰恩设计	2020年	27,775.57	771	建筑装饰工程设计专项甲级资质	一级注册建筑师 4 名	保利、万科、华润、招商、北国集团等	德国设计奖杰出室内设计奖、意大利 A'Design Awards 设计大奖、亚洲不动产奖、广东省优秀工程勘察设计奖、中国房地产开发企业 500 强首选设计类品牌室内设计机构、中国建筑装饰杰出办公空间设计机构等
	2019年	35,126.06	657				
	2018年	32,107.67	663				
筑博设计	2020年	88,757.36	2,068	建筑行业（建筑工程）甲级资质、城乡规划编制甲级资质、风景园林工程设计专项乙级资质等	一级注册建筑师 69 名、一级注册结构工程师 28 名、二级注册建筑师 14 名、注册公用设备工程师 11 名等 142 名注册人员	万科、保利地产、金地集团、新城控股、鲁能集团、中海地产等	世界高层建筑与都市人居学会年全球奖杰出奖、中国建筑学会建筑设计奖、中国土木工程詹天佑奖、中国勘察设计协会全国优秀工程勘察设计行业奖等
	2019年	85,173.99	1,859				
	2018年	76,546.12	1,713				
华阳国际	2020年	123,407.05	4,941	建筑行业（建筑工程）甲级资质、城乡规划乙级资质等	一级注册建筑师 85 名、一级注册结构工程师 66 名、注册公用设备工程师 21 名等 227 名注册人员	万科、华润、保利、招商、恒大、融创、龙湖、金地、人才安居等	中国土木工程詹天佑奖、华彩奖、全国/省/市优秀工程勘察设计行业奖、全国人居经典建筑规划设计方案竞赛建筑奖、中国金房奖、中国建筑学会科技进步奖、Gold Nugget Awards 最佳国际住宅项目优秀奖、德国 ICONIC AWARDS 2020（标志性设计奖）创新建筑类优胜奖、Architizer A+Awards 展示中心类别的大众评审奖等
	2019年	92,879.65	3,936				
	2018年	65,100.76	2,699				

华图山鼎	2020年	12,260.49	249	建筑行业（建筑工程）甲级资质	一级注册建筑师6名、一级注册结构工程师6名、注册公用设备工程师3名等27名注册人员	中渝置地、香港嘉里建设、成都城投、四川港航等	中国土木工程詹天佑奖住宅小区优秀规划奖、中国建筑学会优秀建筑结构设计二等奖、四川省第二届建筑信息模型（BIM）设计大赛二等奖、广厦奖等
	2019年	20,527.86	370				
	2018年	21,574.17	456				
尤安设计	2020年	92,556.05	1286	建筑行业（建筑工程）甲级资质	40人为一级注册建筑师、5人为二级注册建筑师、5人为一级注册结构师	绿地、保利、金茂等	全国勘察设计行业优秀勘察设计奖-一等奖、上海市建筑学会建筑创作奖-优秀奖、上海市优秀工程勘察设计奖-一等奖、中国房地产优秀品牌项目、全国人居生态建筑金奖、“REARD 全球地产设计大奖-金奖”等多个国家与行业颁发的重要奖项。
	2019年	85,430.23	1306				
	2018年	72,957.09	1077				
霍普股份	2020年	31,817.58	475	建筑设计事务所甲级资质	一级注册建筑师13名、二级注册建筑师1名、二级建造师1名、高级工程师3名、中级工程师13名	保利、绿地、世茂、万科、旭辉、融创、阳光城、恒大、中海、万达、龙湖、华润、富力等	德国 iF 设计奖、意大利 A'DesignAward 国际设计奖、国际地产设计大奖、伦敦设计奖、德国标志性设计奖、美国建筑师大奖、亚洲建设大奖、金盘奖、建造师等
	2019年	26,664.14	433				
	2018年	24,145.15	324				

注1：信息来源于各公司的招股说明书、定期报告、官方网站

注2：同行业可比公司数据来源于截至2020年12月31日全国建筑市场监管公共服务平台（<http://jzsc.mohurd.gov.cn>）上的信息

在资质方面，公司与同行竞争企业均已获得主营业务所属领域内的甲级资质，承接业务的范围不受限制。在专业人员方面，公司与同行竞争企业均根据业务开展和资质管理需要配备不同类型、不同数量的专业人员。在客户资源方面，公司以一线房地产开发商为主，同行竞争企业以品牌开发商或知名企业、政府部门为主。在品牌实力方面，公司与同行竞争企业的设计作品均获过国内外不同类型的奖项。在营收规模、人员规模方面，公司与华图山鼎、杰恩设计相当，但不及筑博设计、华阳国际、尤安设计。

在具体业务定位上，公司、尤安设计以建筑方案设计为业务核心，坚持走“精品化”路线，在该领域内具有较强的竞争优势和品牌知名度。同行业上市公司杰恩设计、筑博设计、华阳国际、华图山鼎主要从事全过程设计业务，兼顾方案设计与施工图设计，业务更为全面。

（九）行业定价标准

建筑设计服务定价标准主要系参考国家发展计划委员会和建设部编制的《工程勘察设计收费标准》（2002年修订版）、中国勘察设计协会建筑设计分会编制的《建筑设计服务计费指导》（2015版）的基础上，由市场主体自主协商确定。

设计服务可采用投资费率计费方式、单位建筑面积计费方式和工日定额计费方式等三种计费方式，由发包人与设计人协商确定。在实际业务执行中，主要选择单位建筑面积计费方式。

设计服务收费整体与业务量存在正相关关系，但不具有确定的配比关系。一方面，设计项目规模越大，相应的投资额、设计面积、工日投入越大，设计费用越高。另一方面，具体到单一项目，设计单价又与项目难度、复杂度，以及是否采取新技术、新工艺或其他科技成果直接相关，难度、复杂系数越高，采用的科技成果越先进，单价越高。

三、发行人的销售情况和主要客户

（一）发行人的销售情况

1、主要产品或服务的规模、销售收入

公司主要从事建筑设计业务，是根据业主的具体项目设计需求而提供的定制化服务，不同设计项目在项目规模、业主需求、设计难度与复杂度等方面差异明显，因此，以设计项目的数量来衡量公司服务能力、服务量，不能准确反映公司的实际经营情况，而以建筑设计业务服务收入来衡量更为适宜。

报告期内，公司营业收入分别为24,145.15万元、26,664.14万元、31,817.58万元。各业务类别收入构成情况如下：

单位：万元

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
居住建筑	27,503.77	86.44%	23,224.12	87.10%	22,523.59	93.28%
公共建筑	4,313.81	13.56%	3,440.02	12.90%	1,621.56	6.72%
主营业务收入	31,817.58	100.00%	26,664.14	100.00%	24,145.15	100.00%
营业收入	31,817.58	100.00%	26,664.14	100.00%	24,145.15	100.00%

公司报告期各期提供服务的客户数量、项目数量的具体情况如下：

单位：个

内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
客户数量	282	260	200
项目数量	401	341	252

报告期内随着公司业务规模增长，客户数量及项目数量均呈现稳步上升的趋势。

报告期各期，公司已确认收入的设计项目对应的合同金额具体情况如下：

单位：个

期间	合同金额	合同个数	合同个数占比
2020 年度	100 万元以下	141	35.16%
	100 万元（含）-500 万元	219	54.61%
	500 万元及以上	41	10.22%
	合计	401	100.00%
2019 年度	100 万元以下	140	41.06%
	100 万元（含）-500 万元	153	44.87%
	500 万元及以上	48	14.08%

	合计	341	100.00%
2018 年度	100 万元以下	103	40.87%
	100 万元（含）-500 万元	102	40.48%
	500 万元及以上	47	18.65%
	合计	252	100.00%

报告期内，随着业务规模的增长，各层次的业务合同的数量均呈现稳定增长趋势，在合同结构方面，合同金额在100万元（含）-500万元的合同数量分别为102个、153个、219个，占比分别为40.48%、44.87%、54.61%，占比有所提升。

（1）房地产行业长期调控对公司的影响，相关的应对措施及有效性

长期以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，在“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的主基调指引下，各地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，按照“稳地价、稳房价、稳预期”要求，保持调控政策连续性、稳定性和一致性，落实“因城施策”、差别调控的综合措施，完善房地产长效管理机制，市场预期进一步回归理性，房地产行业进入平稳发展的新长周期。房地产行业长期调控对公司的影响如下：

1) 长期来看，房地产调控政策的核心目的在于控制房价的非理性增长，使房地产行业回归持续、稳定的发展道路。在新型城镇化建设、居民消费升级、城市群建设持续推进、区域协同战略规划的背景下，房地产行业仍将保持平稳的发展态势。与此同时，随着房地产行业调控政策的持续深化，房地产行业融资渠道持续趋紧、监管趋严、融资成本有所上升。尤其是2018年4月央行、银保监会、证监会、外汇局联合发布《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（“资管新规”）、2019年5月银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》（“23号文”），房地产行业前端融资进一步受限，使得作为房企设计服务商的建筑设计企业的销售回款有所放缓。

2) 在房地产宏观调控的背景下，房地产行业进入新的整合期，行业内资本实力较强、具有品牌影响力的大中型房地产企业的销售规模及集中度进一步提升，房企规模分化格局持续加大。根据中国房地产业协会发布的《中国房地产开发企业500强测评研究报告》显示，2017年至2019年，销售前二十名企业合计的

市场占有率分别为32%、36%和37%；销售前五十名企业合计的市场占有率分别为45%、52%、54%。房地产行业集中度的提升势必促进建筑设计行业集中度的提升，品牌开发商对设计公司的设计品质、交付能力和服务水平的要求更高，建筑设计行业也将逐步向优势企业集中，因而为服务于龙头房企的建筑设计企业带来了新的增长机遇。

公司的相关应对措施如下：

1) 拓展业务区域，完善客户体系。公司继续深耕华东地区，以上海为中心，积极拓展华中、华北、西南等区域市场，适时在全国范围内增设了分支机构，完善区域布局；加大龙头客户的开拓力度，建立多元化的客户体系，共同探索开展更加深入的合作模式和业务机会。

2) 加大公建投入，调整业务结构。公司加大公共建筑领域的资源投入，增强公共建筑设计能力，整合公司设计资源，提升人才配置的效率，降低公司对居住建筑设计业务的集中度，进一步提升公司的行业地位和品牌价值，实现公司业绩持续稳定增长。

3) 重视创新驱动，提升设计水平。公司持续加强设计品质的锤炼，加强设计流程的管控，提高方案创作能力和项目运作能力，为客户提供高质量的设计作品与设计服务，提升客户综合开发价值和满意度，增强客户粘性；公司继续以市场为导向、以客户为中心，为房地产龙头企业开发标准化产品，推出具有多样化和成本优势的创新设计，通过产品及服务创新赢得客户认可。

在上述措施的有效性方面，报告期内，公司的营业收入分别为24,145.15万元、26,664.14万元和31,817.58万元，业绩水平总体保持了稳定增长的态势；同时，公司的设计品质、品牌价值持续提升，报告期内公司设计的作品先后获得中国土木工程詹天佑优秀住宅小区金奖、上海市优秀住宅单体设计一等奖以及国际地产设计大奖、德国标志性设计奖、伦敦设计奖、美国建筑师大奖等国内外奖项，公司的综合竞争能力不断提升。

(2) 以居住建筑设计业务为主的业务收入在报告期内调控趋严的政策环境下仍持续增长的原因及合理性

报告期内，公司设计业务以居住建筑为主，居住建筑设计业务收入分别为22,523.59万元、23,224.12万元和27,503.77万元，占主营业务收入的比例分别为93.28%、87.10%和86.44%。报告期内，在房地产调控趋严的政策环境下，公司以居住建筑设计业务为主的业务收入仍持续增长的原因及合理性如下：

报告期内，尽管房地产调控政策趋严，但全国房地产市场整体延续了较好的发展态势。2017年至2019年，全国房地产开发投资额分别为109,798.53亿元、120,263.51亿元和132,194.00亿元，同比增长分别为7.04%、9.53%和9.92%；其中，住宅投资额分别为75,147.88亿元、85,192.25亿元和97,071.00亿元，同比增长分别为9.38%、13.37%和13.94%；2020年，全国房地产开发投资额为141,443亿元，同比增长7.0%；其中，住宅投资额为104,446亿元，同比增长7.6%，住宅投资占房地产开发投资的比重为73.84%。全国房地产开发投资与住宅地产开发整体呈现稳定增长态势，进而带动了居住建筑设计业务需求的稳定增长。

在房地产宏观调控的背景下，房地产行业进入新的整合期，行业内资本实力较强、具有品牌影响力的大中型房地产企业的销售规模及集中度进一步提升，房企规模分化格局持续加大。2017年至2019年，房地产业上市公司的营业收入分别为17,268.22亿元、20,893.70亿元和25,110.04亿元，同比增长分别为7.67%、21.00%和20.18%。根据中国房地产业协会发布的《中国房地产开发企业500强测评研究报告》显示，2017年至2019年，销售前二十名企业合计的市场占有率分别为32%、36%和37%；销售前五名企业合计的市场占有率分别为45%、52%、54%。房地产行业集中度的提升势必促进建筑设计行业集中度的提升，品牌开发商对设计公司的设计品质、交付能力和服务水平的要求更高，建筑设计行业也将逐步向优势企业集中，因而为服务于龙头房企的建筑设计企业带来了新的增长机遇。

公司定位于建筑方案公司，核心业务聚焦于以建筑方案设计为轴心的建筑专业领域内的设计服务，在本地化优势的基础上，公司依靠品牌优势，业务逐渐辐射至全国其他区域，获得了市场和客户的认可，并与保利、绿地、世茂等在内的龙头房地产开发商之间建立了长期稳定的合作关系。报告期内，在房地产行业良好发展态势、下游房地产开发商集中度进一步提升以及与龙头房企稳定的合作关系的背景下，公司因突出的方案创作能力、跨区域的市场拓展能力、不断提升的

设计品质和服务水平使得营业收入保持稳定增长。

（3）新冠疫情、房地产行业经营情况对公司经营业绩的影响

2020年上半年，新冠疫情打破了正常的经济秩序与行业发展节奏，对下游房地产行业造成一定冲击。2020年一季度，受疫情影响，整个房地产行业几乎处于停顿状态，房企销售收入下降，现金周转压力增大，叠加政府土地供应规模减少，导致土地成交规模有所下降；二季度以来，得益于疫情的稳定控制，国内经济活动逐步恢复，同时受益于流动性宽松政策，土地购置、开发投资、房地产销售逐渐回暖，5-6月份成交量已超过近三年同期的平均水平。2020年上半年，全国土地成交0.4万亿元，同比增长5.9%；全国房地产开发投资金额6.28万亿元，同比增长1.9%；全国商品房销售金额6.69万亿元，同比减少5.4%。2020年全年，全国房地产开发投资额为141,443亿元，同比增长7.0%；其中，住宅投资额为104,446亿元，同比增长7.6%。

2020年上半年，面对严峻的经济形势和异常复杂的经济环境，房地产上游建筑设计行业同样受到一定程度的影响。但是，由于上游建筑设计行业可以采取远程协同、在线办公等作业模式，降低了疫情对建筑设计行业生产经营业绩的影响。此外，2020年3月以来，随着疫情得到有效控制、全国逐步复工复产、房地产行业情况不断好转，上游建筑设计行业也逐渐回暖。疫情期间，公司经营团队积极采取远程协同、在线办公等有效措施，同时努力开拓市场、强化品牌建设，保障有效项目的设计服务，将疫情对公司经营业绩的影响降至最小。2020年，公司营业收入及归属母公司股东的净利润分别为31,817.58万元、7,291.84万元，经营业绩较为稳定。

（4）经营业绩变动趋势与同行业可比公司是否相符

根据《工程勘察设计行业年度发展研究报告（2019）》显示，2018年，建筑设计行业营业收入总额超过1.6万亿，同比增长30.7%；利润总额达到564.8亿元，同比快速上升25.2%；新签合同额为17,738.1亿元，同比增长51.1%，建筑设计行业整体保持增长态势。

公司与同行业可比公司在设计业务收入方面的比较如下：

单位：万元

公司名称	项目	2020年度	2020年1-6月	2019年度	2018年度
杰恩设计	设计业务收入	27,775.57	9,943.82	35,126.06	32,107.67
筑博设计	设计业务收入	88,757.36	33,479.91	85,173.99	76,546.12
华阳国际	设计业务收入	123,407.05	48,194.46	92,879.65	65,100.76
	其中：居住建筑设计	61,201.84	25,006.40	50,438.78	29,623.28
华图山鼎	设计业务收入	12,260.49	5,533.68	20,527.86	21,574.17
	其中：住宅设计	6,660.60	3,382.72	9,232.96	11,328.09
尤安设计	设计业务收入	92,556.05	40,765.21	85,430.23	72,957.09
	其中：居住建筑设计	50,566.09	22,821.10	45,758.83	42,479.59
霍普股份	设计业务收入	31,817.58	13,183.51	26,664.14	24,145.15
	其中：居住建筑设计	27,503.77	11,692.87	23,224.12	22,523.59

注：杰恩设计、筑博设计未披露居住建筑设计收入的数据

2018年至2019年，公司与同行业可比公司的设计业务收入总体呈现逐年上升态势，符合行业整体发展趋势，不存在显著差异。

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

综上，2020年上半年，公司经营业绩变动趋势具有合理性，与同行业可比公

司可比业务板块波动趋势相符。

2、主要产品或服务的主要客户群体、销售价格的总体变动情况

公司主要从事建筑设计业务，主要客户群体为房地产开发商。

公司主要通过招投标方式获取业务项目，通常是在招标控制价范围内，结合市场情况、业务策略、设计难度、竞争情况等因素，确定投标价格；对于客户直接委托的设计业务，根据业主具体项目设计需求、设计难度、市场情况等因素，协商议定设计项目金额。

由于不同设计项目在项目规模、业主具体需求、设计难度与复杂度等方面差异明显，因而设计项目之间的价格缺乏可比性。

（二）发行人的主要客户

报告期各期，公司按同一控制合并口径下的前五名客户主要情况如下：

单位：万元

2020 年度			
序号	公司名称	销售金额	占营业收入比例
1	保利	16,528.93	51.95%
2	绿地	1,370.90	4.31%
3	国铁保利设计院有限公司	733.80	2.31%
4	阳光城集团股份有限公司（SZ.000671）	643.75	2.02%
5	中国交通建设集团有限公司	604.66	1.90%
合计		19,882.02	62.49%
2019 年度			
序号	公司名称	销售金额	占营业收入比例
1	保利	12,268.28	46.01%
2	绿地	1,611.59	6.04%
3	北京北辰实业股份有限公司 （SH.601588、HK.0588）	1,610.05	6.04%
4	世茂	1,265.06	4.74%
5	深圳山湖海房地产开发集团	730.67	2.74%
合计		17,485.65	65.58%

2018 年度			
序号	公司名称	销售金额	占营业收入比例
1	保利	10,189.72	42.20%
2	绿地	2,428.23	10.06%
3	深圳山湖海房地产开发集团	909.99	3.77%
4	天水颐达房地产开发有限公司	621.59	2.57%
5	湖州远辉房地产开发有限公司	594.34	2.46%
合计		14,743.87	61.06%

注 1：保利含保利地产（SH.600048）、保利置业集团（HK.0119）及其同一控制方控制的其他企业。

注 2：绿地含绿地控股（SH.600606）、绿地香港（HK.0337）及其同一控制方控制的其他企业。

注 3：世茂含世茂股份（SH.600823）、世茂房地产（HK.0813）及其同一控制方控制的其他企业。

1、主要客户与公司的关联关系情况

报告期内，公司对保利的销售占比较高。公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员及其关联方或持有本公司5%以上股份的股东，在上述客户中未占有权益。

公司、公司控股股东实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员与相关客户不存在关联关系，不存在前五大客户及其控股股东、实际控制人是公司前员工、前关联方、前股东、公司实际控制人的密切家庭成员等可能导致利益倾斜的情形。

2、主要客户基本情况

报告期内，公司前五名客户的基本情况如下：

（1）保利：

1) 保利发展控股集团股份有限公司（SH.600048）

公司名称	保利发展控股集团股份有限公司	成立时间	1992/9/14
注册地址	广东省广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层		
注册资本	1,189,226.44 万元		
经营范围	项目投资、房地产开发经营等		
实际控制人	国务院国有资产监督管理委员会		
主要业务、规模	该公司是从事房地产开发及销售的企业集团，形成了以不动产投		

及销售情况	资开发为主，以综合服务与不动产金融为翼的业务板块布局。2017年至2020年1-6月主营业务收入分别为1,461.55亿元、1,937.49亿元、2,350.37亿元、736.77亿元。
与发行人业务建立及发展历史发行人在其采购体系中所处地位	与公司合作已超10年，公司是其入库设计服务供应商之一。

2) 保利置业集团有限公司 (HK.0119)

公司名称	保利置业集团有限公司	成立时间	1973/2/27
注册地址	香港夏慤道18号海富中心第一期2503室		
注册资本	220,000万人民币		
经营范围	从事房地产投资、开发、经营等		
实际控制人	国务院国有资产监督管理委员会		
主要业务、规模及销售情况	该公司的主要业务包括物业发展、投资和管理等，在中国长三角、珠三角、西南地区、其他地区和港澳及境外发展住宅和商业项目。2017年至2020年1-6月主营业务收入分别为317.03亿元、232.34亿元、399.44亿元、129.89亿元。		
与发行人业务建立及发展历史发行人在其采购体系中所处地位	与公司2018年起开展业务合作，公司是其入库设计服务供应商之一。		

报告期内，公司与保利的合作项目及收入金额如下：

单位：万元

时间	排序	项目名称	收入金额
2020年	1	福建保利泉州市S2019-37号地块项目	666.88
	2	长春保利长春市绿园区西部新城富民项目	590.08
	3	武汉保利洪山区P(2019)159号地块项目	473.03
	4	广东保利广州市番禺区易兴DHJ15-01地块项目	467.30
	5	浙江保利舟山航空大世界首开区项目	462.07
	6	福建保利莆田市涵江区工业路以西地块项目	428.35
	7	浙南保利温州城市中央绿轴区域G-13地块	416.30
	8	包头保利新都市中心区地块项目	322.35
	9	江西保利南昌市新建区DAK202项目	309.94
	10	武汉保利标准化研发项目	308.32
		合计	4,444.62
2019年	1	汕尾市海丰县保利海德公馆项目建设工程设计咨询	577.80
	2	长春市保利临河街延长线项目(和光尘樾)建设工程方案设计咨询	519.28

	3	安徽保利合肥市蜀山区 W1903 地块项目建设工程设计总包	497.97
	4	江门市新会骏凯豪庭 08 地块项目建设工程设计咨询	398.54
	5	温州市鹿城区葡萄棚 B13a 地块温州大国璟项目建设工程设计咨询	375.80
	6	莆田保利涵江霞江片区三个地块项目	339.63
	7	沈阳保利丁香湖 19 号地块	320.00
	8	河北保利邯郸复兴区前郝村地块项目	294.45
	9	沈阳保利高官台街东侧、东贸路南侧地块项目	286.09
	10	湾区保利梅州市江南苑三期项目 (PM-B19021 地块)	281.40
	合计		3,890.96
	2018 年	1	台州市黄岩万豪地块项目建设工程设计咨询
2		梅州市梅江区保利公园里 A、B、C 地块项目建设工程设计咨询	520.73
3		珠海市金湾高尔夫项目二期建设工程设计咨询	502.33
4		揭阳市空港区保利西海岸一期建设工程设计咨询	426.68
5		粤东保利汕头金平新区龙泉岩项目	338.32
6		海南保利崖州湾 b01.b27 地块项目	330.65
7		南昌保利九江 DGB2017029、DGB20170	327.62
8		武汉保利孝感市 P (2018) 06 号地块项目	308.48
9		粤东保利揭阳空港区 KG2017008-009 项目	272.47
10		华南保利肇庆东地块项目	263.33
合计		4,010.22	

报告期内，公司与保利合作项目涉及的区域分布情况如下表所示：

单位：万元

区域	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华东	5,928.27	35.87%	2,962.71	24.15%	2,926.47	28.72%
华南	2,895.41	17.52%	3,644.69	29.71%	4,392.39	43.11%
东北	2,342.90	14.17%	1,890.18	15.41%	872.01	8.56%
华北	1,926.42	11.65%	1,657.61	13.51%	920.71	9.04%
华中	2,478.26	14.99%	1,532.54	12.49%	844.76	8.29%
其他	957.67	5.79%	580.54	4.73%	233.37	2.29%
合计	16,528.93	100.00%	12,268.28	100%	10,189.72	100%

报告期内，公司与保利合作项目涉及的区域分布以华东、华南区域为主，东北、华北、华中等区域业务不断发展。

报告期内，公司与保利的收入按城市类型划分的情况如下表所示：

单位：万元

城市类型	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一线城市	961.28	5.82%	333.71	2.72%	366.70	3.60%
二线城市	11,531.80	69.77%	6,508.29	53.05%	5,442.02	53.41%
三线城市	2,636.07	15.95%	3,123.78	25.46%	2,660.61	26.11%
四线城市	1,399.77	8.47%	2,302.50	18.77%	1,720.39	16.88%
合计	16,528.93	100.00%	12,268.28	100.00%	10,189.72	100.00%

注：城市划分标准摘自《2020 城市商业魅力排行榜》。其中，一线城市包括：北、上、广、深；二线城市主要包括省会城市、副省级城市、东部地区的经济强市或经济发达的区域性中心城市。

报告期内，公司与保利的业务合作主要集中在二线城市，2020年，随着武汉等城市业务项目的贡献，二线城市收入占比进一步提升。

截至2020年12月31日，公司对保利的在手合同金额为21,206.60万元，主要区域和各区域排名前两位的主要业务城市情况如下：

单位：万元

区域及主要城市	在手合同金额	占比
华东	6,084.77	28.69%
其中：南昌	1,159.15	5.47%
聊城	777.00	3.66%
华南	4,774.01	22.51%
其中：南宁	903.14	4.26%
广州	883.14	4.16%
华北	3,543.89	16.71%
其中：石家庄	1,080.37	5.09%
秦皇岛	749.29	3.53%
华中	3,006.90	14.18%
其中：武汉	1,545.85	7.29%
郑州	1,229.09	5.80%
西南	2,298.88	10.84%
其中：成都	1,486.39	7.01%

贵阳	391.17	1.84%
其他	1,498.16	7.06%
其中：沈阳	468.24	2.21%
长春	419.48	1.98%
总计	21,206.60	100.00%

从在手订单区域分布情况来看，主要分布在华东、华南、华北区域，在各区域及城市之间分布较为广泛。

预计2021年及后续年度，公司营业收入将呈现逐年稳定增长的态势，并随着公司经营规模的持续扩大、非保利客户拓展成效的逐步显现，对保利的收入占比将有望降低、对非保利的收入占比将有望提升。

(2) 绿地：

1) 绿地控股集团股份有限公司（SH.600606）

公司名称	绿地控股集团股份有限公司	成立时间	1992/7/8
注册地址	上海市黄浦区打浦路 700 号		
注册资本	1,216,815.44 万元		
经营范围	房地产开发经营、租赁、置换，住宅及基础设施配套建设等		
实际控制人	无实际控制人		
主要业务、规模及销售情况	该公司以房地产、基建为主业，金融、消费等综合产业并举发展。2017 年至 2020 年 1-6 月主营业务收入分别为 2,863.55 亿元、3,443.46 亿元、4,225.32 亿元、2,098.43 亿元。		
与发行人业务建立及发展历史发行人在其采购体系中所处地位	于 2010 年起与公司开展业务合作，报告期内合作超 10 个项目。		

2) 绿地香港控股有限公司（HK.0337）

公司名称	绿地香港控股有限公司	成立时间	2006/4/13
注册地址	开曼群岛		
注册资本	50,000.00 万元（港币）		
经营范围	物业发展、物业和酒店投资、物业管理。		
实际控制人	无实际控制人		
主要业务、规模及销售情况	该公司以房地产开发为主业，大基建、大金融、大消费等新兴产业并举发展。2017 年至 2020 年 1-6 月主营业务收入分别为 146.19		

	亿元、154.44 亿元、176.62 亿元、64.00 亿元。
与发行人业务建立及发展历史发行人在其采购体系中所处地位	于 2018 年起与公司开展业务合作，报告期内合作近 20 个项目。

(3) 国铁保利设计院有限公司

公司名称	国铁保利设计院有限公司	成立时间	2018/6/21
注册地址	北京市海淀区玲珑路 9 号东区 5 号楼九层 908		
注册资本	5,000 万人民币		
经营范围	工程设计等		
实际控制人	国务院国有资产监督管理委员会		
主要业务、规模及销售情况	该公司是中国铁路投资有限公司和保利的合资公司，主要从事工程设计业务等。		
与发行人业务建立及发展历史发行人在其采购体系中所处地位	于 2020 年起与公司开展业务合作，报告期内合作过 2 个设计项目。		

(4) 阳光城集团股份有限公司 (SZ.000671)

公司名称	阳光城集团股份有限公司	成立时间	1991/8/12
注册地址	福州市马尾区经济技术开发区星发路 8 号		
注册资本	405,007.33 万人民币		
经营范围	房地产开发、商品贸易		
实际控制人	吴洁		
主要业务、规模及销售情况	该公司主营业务为房地产开发与销售,经营模式以自主开发经营为主,开发业态包括住宅、办公和商业等。2017 年至 2020 年 1-6 月主营业务收入分别为 331.63 亿元、564.70 亿元、610.49 亿元、214.20 亿元。		
与发行人业务建立及发展历史发行人在其采购体系中所处地位	于 2011 年起与发行人开展业务合作，报告期内合作过 11 个项目。		

(5) 中国交通建设集团有限公司

公司名称	中国交通建设集团有限公司	成立时间	2005/12/8
注册地址	北京市西城区德胜门外大街 85 号		
注册资本	727,402.38297 万人民币		
经营范围	房地产开发等		
实际控制人	国务院国有资产监督管理委员会		

主要业务、规模及销售情况	该公司是全球领先的特大型基础设施综合服务商，主要从事交通基础设施的投资建设运营、装备制造、房地产及城市综合开发等，为客户提供投资融资、咨询规划、设计建造、管理运营一揽子解决方案和一体化服务。
与发行人业务建立及发展历史发行人在其采购体系中所处地位	于 2017 年起与公司开展业务合作，报告期内合作过 3 个设计项目。

(6) 北京北辰实业股份有限公司 (SH.601588、HK.0588) :

公司名称	北京北辰实业股份有限公司	成立时间	1998/10/9
注册地址	北京市朝阳区北辰东路 8 号		
注册资本	336,702.00 万元		
经营范围	房地产开发、建设、物业购置及商品房销售等		
实际控制人	北京市人民政府国有资产监督管理委员会		
主要业务、规模及销售情况	该公司主营业务包括房地产开发、发展物业、投资物业(含酒店)。2017 年至 2020 年 1-6 月主营业务收入分别为 154.42 亿元、178.58 亿元、201.22 亿元、33.49 亿元。		
与发行人业务建立及发展历史发行人在其采购体系中所处地位	于 2015 年起与公司开展业务合作，报告期内合作过 7 个设计项目。		

(7) 世茂:

1) 上海世茂股份有限公司 (SH.600823)

公司名称	上海世茂股份有限公司	成立时间	1992/7/1
注册地址	上海市黄浦区南京西路 268 号		
注册资本	375,116.83 万元		
经营范围	实业投资，房地产综合开发经营等		
实际控制人	许荣茂		
主要业务、规模及销售情况	该公司业务领域主要涉及：综合房地产开发与销售、商业物业管理与经营、多元投资等。2017 年至 2020 年 1-6 月主营业务收入分别为 186.67 亿元、206.74 亿元、214.49 亿元、91.56 亿元。		
与发行人业务建立及发展历史发行人在其采购体系中所处地位	于 2012 年起与公司开展业务合作，报告期内合作项目超过 10 个。		

2) 世茂房地产控股有限公司 (HK.0813)

公司名称	世茂房地产控股有限公司	成立时间	2004/10/29
-------------	-------------	-------------	------------

注册地址	开曼群岛
注册资本	50,000.00 万元（港币）
经营范围	在中国从事物业发展、物业投资及酒店经营业务。
实际控制人	许荣茂
主要业务、规模及销售情况	该公司营业额主要包括物业开发、物业投资以及酒店经营的业务。2017 年至 2020 年 1-6 月主营业务收入分别为 704.26 亿元、855.13 亿元、1,115.17 亿元、645.53 亿元。
与发行人业务建立及发展历史发行人在其采购体系中所处地位	于 2014 年起与公司开展业务合作，报告期内合作项目超过 10 个。

(8) 山湖海（广东）投资控股集团有限公司：

公司名称	山湖海（广东）投资控股集团有限公司	成立时间	2007/8/8
注册地址	深圳市南山区西丽街道曙光社区中山园路 1001 号 TCL 科学园区 E2 栋 701		
注册资本	500 万美元		
经营范围	房地产开发、物业管理服务等		
实际控制人（股东）	HAUR DA ENTERPRISE CO., LTD		
主要业务、规模及销售情况	该公司以房地产开发为主业，涉足商业、酒店、文化旅游、产业园区等与房地产相关配套及协同产业，开发项目 40 余个，覆盖国内 30 余座城市。		
与发行人业务建立及发展历史发行人在其采购体系中所处地位	于 2016 年起与公司开展业务合作，报告期内合作过 5 个设计项目，公司入选其供应商库。		

(9) 天水颐达房地产开发有限公司

公司名称	天水颐达房地产开发有限公司	成立时间	2017/7/25
注册地址	甘肃省天水市秦安县西川镇西滨河路南段东侧绿化带内		
注册资本	3,000.00 万人民币		
经营范围	房地产开发、商品房销售、物业管理等		
实际控制人	刘万福		
主要业务、规模及销售情况	该公司主要从事房地产开发业务，主要负责甘肃秦安县郑川村旅游地产项目、甘肃秦安郑川新城 D 地块等项目的开发，该项目的在建面积超 30 万平方米。		
与发行人业务建立及发展历史发行人在其采购体系中所处地位	于 2017 年起与公司开展业务合作，报告期内合作过 2 个设计项目。公司为其常规住宅类项目战略合作单位。		

(10) 湖州远辉房地产开发有限公司

公司名称	湖州远辉房地产开发有限公司	成立时间	2018/1/19
注册地址	浙江省湖州市吴兴区纬四路1幢三楼341A办公室		
注册资本	5,000.00万人民币		
经营范围	房地产开发、经营等		
实际控制人(股东)	Key Advantage Global Limited		
主要业务、规模及销售情况	该公司主要从事房地产开发业务,主要负责协信湖州189地块项目的开发,该项目在建面积超37万平方米。		
与发行人业务建立及发展历史发行人在其采购体系中所处地位	于2018年起与公司开展业务合作,报告期内仅合作过1个设计项目。		

3、近三年公司前五名客户中新增客户情况

报告期各期,公司前五大客户中新增客户8家,其中,2018年、2019年和2020年分别新增3家、2家和3家,新增的前五大客户情况具体如下:

近三年公司前五名客户中新增客户的交易原因如下表所示:

序号	客户名称	期间	交易原因
1	国铁保利设计院有限公司	2020年新增	报告期内,公司与该客户并合作了东莞保利虎门高铁站项目、常熟西站产站城一体化开发概念性规划2个项目,2020年收入确认金额为733.80万元,因此在2020年为公司第三大客户。
2	阳光城集团股份有限公司(SZ.000671)	2020年新增	报告期内,公司进一步加大了对该客户业务项目的拓展力度,并合作了昆明阳光城西邑村、阳光城西安欣阳花园(F1地块)商业地块等项目,2020年收入确认金额为643.75万元,因此在2020年为公司第四大客户。
3	中国交通建设集团有限公司	2020年新增	报告期内,公司进一步加大了对该客户业务项目的拓展力度,并合作了海南琼中中交云尚荟建筑方案设计项目、海南省三亚市高福小镇B-05地块等项目,2020年收入确认金额为604.66万元,因此在2020年为公司第五大客户。
4	北京北辰实业股份有限公司(SH.601588、HK.0588)	2019年新增	报告期内,公司进一步加大了对该客户业务项目的拓展力度,并合作了北辰武汉经济技术开发区P067及P068地块等项目,2019年度收入确认金额为1,610.05万元,因此在2019年度为公司第三大客户。
5	世茂	2019年新增	报告期内,公司逐步加大了对世茂房地产(HK.0813)的拓展力度,并合作了世茂长沙公司张家界沿江经济开发区地块、合肥世茂长丰县2019-06和09地块等项

			目, 2019 年度收入确认金额分别为 1,265.06 万元, 因此在 2019 年度为公司第四大客户。
6	绿地	2018 年 新增	报告期内, 公司进一步加大对该客户业务项目的拓展力度, 并合作了绿地香港肇庆宋隆小镇一期、绿地山东潍坊张氏绿地城 J14 地块建筑单体等项目, 2018 年度收入确认金额分别为 2,428.23 万元, 因此在 2018 年度为公司第二大客户。
7	山湖海(广东)投资控股集团有限公司	2018 年 新增	报告期内, 公司进一步加大对该客户业务项目的拓展力度, 并合作了山湖海茂名市绿苑小区 LY-06 地块、山湖海集团惠州市惠东县巽寮湾围村等项目, 2018 年度收入确认金额分别为 909.99 万元, 因此在 2018 年度为公司第三大客户。
8	湖州远辉房地产开发有限公司	2018 年 新增	报告期内, 公司与该客户仅合作 1 个项目(协信湖州 189 地块项目)。2018 年度收入确认金额为 594.34 万元, 因此在 2018 年度为公司第五大客户。

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

4、公司客户集中度高、特别是第一大客户保利占比较高, 其原因及合理性, 是否构成重大不利影响

报告期各期, 公司前五名客户销售占比分别为 61.06%、65.58%、62.49%, 其中, 对保利的收入占比分别为 42.20%、46.01%、51.95%, 占比较高, 存在一定程度的依赖, 但不构成重大不利影响, 不存在影响公司持续盈利能力的重大不利情形, 主要分析如下:

(1) 公司的业务收入呈现出前五名客户集中度高、特别是第一大客户保利占比高的情形, 符合公司所在的建筑方案设计领域的行业惯例

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

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

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

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

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

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

创业板在审企业尤安设计，业务侧重于建筑方案设计，与公司业务相近，2016年至2020年1-6月，营业收入分别为3.87亿元、4.86亿元、7.30亿元、8.54亿元、4.08亿元，前五大客户销售占比分别为74.82%、59.58%、54.29%、53.72%、55.26%，其中第一大客户绿地的占比分别为60.25%、41.97%、38.73%、38.44%、39.29%，整体客户集中度、特别是第一大客户占比均较高。2016年，尤安设计收入规模与公司接近，其第一大客户占比达60.25%，后续年度随着收入规模的

迅速提升，使得第一大客户占比有所下降。

(2) 公司主要通过招投标的方式获取业务项目，具备独立面向市场获取业务的能力，公司与保利的交易是双方基于市场化原则相互选择的结果

1) 公司与保利是一种相互选择、互利共赢的战略合作关系。

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) 公司与保利的交易具有稳定性和可持续性

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

保利作为大型上市央企开发商，专注于房地产开发及销售，始终稳居行业领先地位。2017 至 2020 年度，根据中国房地产业协会、中国房地产测评中心发布的中国房地产测评系列榜单，保利分别位列第 5 名、第 5 名、第 4 名和第 7 名。建筑设计行业的下游客户，尤其是品牌知名度较高的房地产开发企业在建筑设计服务供应商的选择上较为谨慎，普遍采用供需粘合度较高的战略供应商选定和集中采购模式，因此，设计企业与开发企业之间的业务黏性较大。保利秉持“和谐、自然、舒适”的设计理念与产品特色，倾向于和具有丰富项目经验和优秀设计能力的设计企业采用战略供应商选定和集中采购模式，形成长期稳定的合作关系。

2) 公司与保利地产合作长达十多年，对保利的建筑风格、建筑文化有着深

刻的理解

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

3) 公司持有保利在手订单 2.12 亿元，并仍拥有较大的提升空间

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

截至 2020 年 12 月 31 日，公司在手合同数量、金额、保利的占比如下：

单位：万元

客户类型	在手合同金额	在手合同数量
保利	21,206.60	428
非保利	27,152.33	499
合计	48,358.94	927
保利比重	43.85%	46.17%

由上表可见，保利已陆续开展与公司的合作并下达订单，公司与保利在手合同数量大、金额高，目前仍有 21,206.60 万元的在手合同额尚待进行，为公司后续与保利保持良好、稳定的合作奠定了坚实的基础。

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

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

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

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

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

公司与保利之间不存在有排他性质或限制性质的约定。

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

根据保利的招标文件，保利从设计能力、代表设计作品、设计团队、资信、科研及技术创新能力等多个维度，对设计供应商进行评选。公司与保利合作长达十多年，有着极其丰富的案例作品与合作经验，对保利的运营特征、产品特点、开发习惯、市场定位、建筑风格等有着非常深刻的理解，与其他设计单位相比，具有显著的竞争优势，具体分析如下：

序号	考量维度	公司的竞争优势
1	设计能力	公司拥有建筑设计事务所甲级资质，提供概念规划设计、方案设计、扩初设计等建筑专业领域内的全流程设计，业务范围覆盖居住社区、商业地产、文旅小镇、产城规划、城市更新等多个行业和领域，并同时可以承担建筑室内一体化设计及设计总包服务。
2	代表设计作品	公司与保利合作长达十多年，有着极其丰富的案例作品与合作经验，对保利的运营特征、产品特点、开发习惯、市场定位、建筑风格等有着非常深刻的理解，并已为其打造、提炼出了众多标准化的设计产品，例如保利“大国璟”系、“时光印象”系等，得到客户与市场的一致认可，并多次获得业界设计奖项，包括中国土木工程詹天佑优秀住宅小区金奖，上海市勘察设计行业协会颁发的上海市优秀住宅小区设计一等奖，上海市建筑学会颁发的科技进步奖、建筑创作奖以及意大利 A'Design Award 国际设计奖、德国 iF 设计奖、Architecture Master Prize（美国建筑师大奖）、ICONIC AWARDS（德国标志性设计奖）、LONDON DESIGN AWARDS（伦敦设计奖）等国内外奖项，在行业内具有较高知名度。
3	设计团队	公司服务保利的的设计团队，由实际控制人龚俊领衔，核心业务骨干均有十余年的从业经验与案例业绩，同时，公司内部针对保利项目，开展项目经理的专门培训与认证，不断强化项目经理对保利运营特征、产品特点、开发习惯、市场定位、建筑风格的跟踪其变化的趋势，以持续满足保利的业务需求。
4	资信实力 (业主对服务的反馈、设计单位与房企战略合作情况)	1、公司获得过保利多个区域、城市公司颁发的优秀供方等荣誉奖项，例如：“2020年保利青岛公司优秀设计供方奖”、“保利海南 2018 年度最佳建筑设计服务商”、“2020年保利武汉公司 2020 年度突出贡献奖”、“保利湾区 2019 年建筑方案最佳设计”、“保利浙江最佳创作奖”等奖项。同时，在项目执行中，多次收获业主单位发放的表扬或感谢函件，或高质量的满意评价。 2、公司多年来一直处在保利的集采战略供应商名录之中，至今已与保利保持了 10 多年的良好合作关系，并与保利华东、华北、华南、东北、中部、西北、等区域公司签订了《集中采购合作协议》，形成了稳固的合作关系。同时，公司也是旭辉、大华、协信、宝能、世茂等房企的战略供应商。
5	科研及技术创新能力 (BIM 技术、标准化设计等)	1、BIM 技术应用：公司从方案至施工图阶段，均建立了以 BIM 技术为核心的标准化执行体系，与保利合作了泉州保利南安市民中心、华南保利顺德项目等多个 BIM 应用的标杆项目。 2、标准化设计：公司与保利合作长达十多年，对保利的运营特征、产品特点、开发习惯、市场定位、建筑风格等有着非常深刻的理解，并已为其打造、提炼出了众多标准化的设计产品，例如保利“大国璟”系、“时光印象”系等，得到客户与市场的一致认可，并多次获得业界设计奖项。近年来，公司与保利总部、东北、华南、湾区、华东等区域的公司均有标准化产品的设计项目合作。

由此可见，在保利的招标体系下，公司在设计能力、代表设计作品、设计团队、资信、科研及技术创新能力等多个维度，均具备突出、显著的竞争优势，进而有力的保障了公司在招投标中脱颖而出，实现与保利合作的稳定性和可持续性。

5、结合2020年8月出台对房企有息负债规模设置的“三道红线”融资新规，公司主要客户分类情况

2020年8月，监管部门出台房地产融资新规，设置“三道红线”控制房地产企业有息债务的增长，具体来看，一是剔除预收款后的资产负债率大于70%；二是净负债率大于100%；三是现金短债比小于1倍。根据“三道红线”触线情况不同，试点房地产企业分为“红-橙-黄-绿”四档，以有息负债规模作为融资管理的操作目标。如果“三线”均超出阈值为“红色档”，有息负债规模以2019年6月底为上限，不得增加。而有两项、一项和没有超出阈值的公司，有息负债规模年增速分别设为5%、10%和15%。

档位	分档依据	有息负债规模增速阈值（同2019年6月底相比）
红色档	“三线”均超出阈值	不得增加
橙色档	“二线”超出阈值	增速不超过5%
黄色档	“一线”超出阈值	增速不超过10%
绿色档	“三线”均未超出阈值	增速不超过15%

报告期内，公司主要客户触及红线情况和所属类别情况如下：

客户名称	触及红线数量	所属类别
保利地产	0	绿色档
绿地集团	3	红色档
阳光城集团股份有限公司	2	橙色档
北京北辰实业股份有限公司	2	橙色档
世茂房地产控股有限公司	0	绿色档
中国奥园集团股份有限公司	1	黄色档
金科地产集团股份有限公司	3	红色档

注：数据来源于国泰君安研究所，所有指标都是以相关公司2020年中报计算。

由上表可见，公司的主要客户保利、世茂归入绿色档，未触及红线，整体经营情况较好。其他客户根据触及红线数量的不同，相应被归入黄、橙、红三档。

6、发行人业务发展具有可持续性，具体分析如下：

（1）发行人下游房地产行业市场空间稳定增长

在新型城镇化进程快速推进、居民住房消费全面升级的宏观背景下，房地产市场逐渐进入平稳发展阶段。2017年至2019年，全国房地产开发投资额分别为109,798.53亿元、120,263.51亿元和132,194.00亿元，同比增长7.04%、9.53%和

9.92%，2020年，全国房地产开发投资额为141,443亿元，同比增长7.0%，总体呈现“稳中有增”的良性态势，从而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。

（2）房地产行业集中度持续提升为发行人业务发展带来了新的机遇

在房地产宏观调控的背景下，房地产行业进入新的整合期，行业内资本实力较强、具有品牌影响力的大中型房地产企业的销售规模及集中度进一步提升，房企规模分化格局持续加大。根据中国房地产业协会发布的《中国房地产开发企业500强测评研究报告》显示，2017年至2019年，销售前二十名企业合计的市场占有率分别为32%、36%和37%；销售前五名企业合计的市场占有率分别为45%、52%、54%，行业集中度持续提升。

由于规模较大的房地产企业基于自身项目品质稳定性、产品系列设计风格连贯性等因素，往往倾向于和具有丰富项目经验和优秀设计能力的设计企业采用战略供应商选定和集中采购模式，形成长期稳定的合作关系。房地产行业集中度的提升势必促进建筑设计行业集中度的提升，因而为服务于龙头房企、具有品牌知名度的建筑设计企业带来了新的增长机遇。

（3）发行人与主要客户的业务合作具有可持续性

发行人主要客户均为具有全国品牌影响力的大型房地产企业，自身经营业绩稳定，资信情况良好，市场竞争力较强。建筑设计业务专业性较强，同时鉴于建筑方案设计在建筑设计项目中的牵头引领作用，下游客户尤其是品牌知名度较高的房地产开发企业在建筑设计服务尤其是建筑方案设计供应商的选择上较为谨慎，普遍采用供需黏合度较高的战略供应商选定和集中采购模式，因此，设计企业与开发企业之间的业务黏性较大。

发行人的核心客户为保利，与保利的业务开展具有可持续性：保利作为地产行业的领军企业，倾向选择理解其产品特色、设计理念的战略供应商，发行人与保利地产合作长达十多年，对保利的建筑风格、建筑文化有着深刻的理解，双方合作关系稳固。目前，发行人对保利的在手订单充沛，且未来具有较大的提升空间。

除了保利外，公司还与绿地、世茂、金科、等在内的国内百强房地产商之间建立了长期稳定的合作关系。尽管目前，公司与该等客户之间的交易量相对较小，且年度间存在一定波动，但随着公司经营规模的不断扩大，对该等非保利客户的业务拓展力度持续加强，与该等客户的交易规模亦会不断攀升。未来，公司将持续开拓客户资源、优化客户结构并扩大市场份额。

(4) 发行人是具有全国品牌知名度的建筑方案公司，具备持续拓展市场客户、实现业务持续发展的综合实力

发行人是国内知名的建筑方案公司，完成了多项底蕴深厚而又充满时代气息的城市精品项目，形成了一系列兼具功能性和艺术性的优秀设计作品，在行业内建立了较高的知名度和良好的声誉。

公司先后获得“2018-2019 年度地产行业卓越设计贡献奖”、“中国房地产优秀服务商”、“CIHAF 设计中国 2013 年度优秀新锐建筑设计机构”等荣誉，主要设计作品先后获得中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会颁发的中国土木工程詹天佑优秀住宅小区金奖，上海市勘察设计行业协会颁发的上海市优秀住宅小区设计一等奖，上海市建筑学会颁发的科技进步奖、建筑创作奖以及意大利 A'Design Award 国际设计奖、德国 iF 设计奖、Architecture Master Prize（美国建筑师大奖）、ICONIC AWARDS（德国标志性设计奖）、LONDON DESIGN AWARDS（伦敦设计奖）等国内外奖项。

公司将凭借在人才、技术、品牌、客户资源等方面的综合优势，持续拓展市场客户、实现业务持续发展。

综上，发行人业务发展具有可持续性。

（三）发行人客户中百强房地产企业的比例

报告期内，公司营业收入中房地产百强企业占比较高，具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产百强企业	21,642.50	68.02%	18,820.46	70.58%	15,455.71	64.01%

其他客户	10,175.08	31.98%	7,843.69	29.42%	8,689.44	35.99%
合计	31,817.58	100.00%	26,664.14	100.00%	24,145.15	100.00%

注：上述报告期各年度百强房地产企业名单系根据中国房地产业协会、中国房地产测评中心发布的中国房地产测评系列榜单统计。

四、发行人的采购情况和主要供应商

（一）发行人的采购情况

1、采购产品、原材料、能源或接受服务的情况

公司对外采购的主要内容包括租赁房屋以及根据日常经营需要对办公用品、计算机软硬件、打印机、通讯信息系统等的非项目型采购，以及与设计业务相关的图文制作、项目合作服务等项目型采购。其中，项目合作服务主要系公司根据设计项目需求，委托具备相应资质或专业能力的单位进行专项设计或提供技术咨询等，报告期内采购金额分别为1,613.19万元、1,700.70万元和1,910.01万元。图文制作主要为设计业务执行中所发生的晒图、平面、模型、动画效果图制作等服务，报告期内采购金额分别为647.22万元、477.70万元、672.13万元。

公司日常经营活动的能源消耗主要为日常办公的水、电消耗，供应方为地方水务局、电力局。公司不存在大规模能源消耗的情况。

2、相关价格变动趋势

公司对外采购的主要内容为项目合作服务、图文制作服务。其中，项目合作服务为根据设计项目执行需要而进行的定制化采购，由于具体设计项目所采购的项目合作服务的服务内容、具体需求、难度与复杂度等差异明显，因而单项项目合作服务之间的价格缺乏可比性；图文制作服务主要为效果图制作等，报告期内采购金额及占比较小，相关价格总体保持稳定。

3、主要项目合作服务情况

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

合同金额。

报告期各期，公司采购的项目合作服务中前五大业务项目的具体情况如下：

单位：万元

2020年					
序号	项目名称	供应商	采购金额	采购合同金额	服务内容
1	广州明珞汽车装备有限公司新总部项目	北京都市霍普建筑设计有限公司	175.19	232.13	施工图设计及施工配合服务
2	万科广州市自用办公室项目合作协议	深圳麦格霍普设计顾问有限公司	103.72	122.16	室内设计咨询服务
3	安徽保利合肥市蜀山区W1903项目园林景观工程设计合同	广州怡境景观设计有限公司	94.34	100.00	展示区及大区方案至施工图设计等服务
4	西安民信大寨路项目	深圳麦格霍普设计顾问有限公司	94.25	111.00	室内设计咨询服务
5	深圳音乐学院方案设计国际竞赛	Miralles Tagliabue EMBT, SLP	90.56	96.00	建筑方案设计咨询服务
合计			558.06	661.29	-
2019年度					
序号	项目名称	供应商	采购金额	采购合同金额	服务内容
1	碧桂园武汉市光谷中心十里春风项目	北京都市霍普建筑设计有限公司	211.76	248.47	地下室方案设计、初步设计、施工图提资、现场施工配合等服务
2	汕尾市海丰县海城镇鹰地山地块项目	北京都市霍普建筑设计有限公司	97.50	103.35	初步设计等部分内容；
3	安徽保利合肥市蜀山区W1903号	北京都市霍普建筑设计有限公司	93.26	141.23	施工图设计
4	绿地山东潍坊张氏绿地城J14地块建筑单体项目	上海泛创建筑规划设计有限公司	85.11	159.38	建筑方案及深化设计等部分服务
5	北辰廊坊2018-4地块项目	北京都市霍普建筑设计有限公司	84.73	89.81	初步设计、施工图提资-文本制作等服务
合计			572.36	742.24	-
2018年度					
序号	项目名称	供应商	采购金额	采购合同金额	服务内容
1	甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期设计总包	上海天华建筑设计有限公司	292.20	344.14	施工图设计
2	杭州保利舟山朱家尖项目	上海璞界建筑设计有限公司	181.55	187.00	前期概念规划、建筑方案设计等服务

3	甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期设计总包	上海川璞建筑环境设计有限公司	94.34	107.97	景观设计服务
4	绿地潍坊市绿地城项目	上海泛创建筑规划设计有限公司	73.30	151.00	建筑方案及深化设计等部分服务
5	恒顺天水锦润悦府项目	上海天华建筑设计有限公司	72.87	157.50	施工图设计服务
合计			714.26	947.61	-

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

（二）发行人的主要供应商

报告期各期，公司按同一控制合并口径下的前五名供应商主要情况如下：

单位：万元

2020 年度			
序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比例
1	北京都市霍普建筑设计有限公司	305.64	11.84%
2	Miralles Tagliabue EMBT, SLP	304.08	11.78%
3	深圳麦格霍普设计顾问有限公司	224.49	8.69%
4	上海民哲建筑装饰工程中心	161.00	6.24%
5	南昌同一规划设计有限公司	104.87	4.06%
合计		1,100.08	42.60%
2019 年度			
序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比例
1	北京都市霍普建筑设计有限公司	971.59	44.60%
2	上海泛创建筑规划设计有限公司	151.08	6.94%
3	上海漫旗文化传播有限公司	121.31	5.57%
4	上海璞界建筑设计有限公司	87.03	4.00%
5	上海艺术品数码科技有限公司	63.92	2.93%
合计		1,394.93	64.03%
2018 年度			
序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比例
1	上海璞界建筑设计有限公司	407.85	18.04%

2	上海天华建筑设计有限公司	365.06	16.15%
3	上海泛创建筑规划设计有限公司	142.93	6.32%
4	上海川璞建筑环境设计有限公司	94.34	4.17%
	璞川（上海）景观设计中心	27.19	1.20%
	同一控制下合并	121.53	5.38%
5	上海漫旗文化传播有限公司	110.32	4.88%
合计		1,147.69	50.76%

注：上海川璞建筑环境设计有限公司与璞川（上海）景观设计中心系同一实际控制人控制。

1、主要供应商与公司的关联关系情况

报告期各期，公司前五名供应商中，除麦格霍普、都市霍普为公司参股公司外，公司、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员及其关系密切的家庭成员与上述供应商不存在关联关系。

2、控股股东、实际控制人为公司前员工的主要供应商情况

报告期各期，公司前五名供应商中，上海璞界建筑设计有限公司控股股东及实际控制人为张星彤，系公司前员工，其于2016年自公司处离职，曾任公司设计师职务。公司基于张星彤在前期概念规划领域的专长及历史信任基础，将项目设计中部分前期概念规划等业务向上海璞界建筑设计有限公司进行采购，采购价格根据市场价格协商确定，定价公允，不存在因其为公司前员工而产生可能导致利益倾斜的情形。

3、主要供应商基本情况

(1) 报告期各期，公司前五名供应商基本情况

1) 北京都市霍普建筑设计有限公司

供应商名称	北京都市霍普建筑设计有限公司
成立时间	1994年2月21日
注册地址	北京市朝阳区永安东里甲3号院1号楼5层0501号
注册资本	510万元
实际控制人（主要股东）	宋刚等五人
主营业务	国内外建筑工程规划设计，室内外装修设计及咨询技术交流；电力行业中送电工程、变电工程的工程设计（专业丙级）。

业务规模	2019 年营业收入约 5,000 万元
向公司提供的主要服务	初步设计、施工图提资等业务环节的部分工作量，施工图设计等
合作历史	2018 年开始合作

2) Miralles Tagliabue EMBT, SLP

供应商名称	Miralles Tagliabue EMBT, SLP
成立时间	1994 年
注册地址	西班牙巴塞罗那 Passatge de la Pau 10 bis Pral
注册资本	-
实际控制人（主要股东）	Benedetta Tagliabue
主营业务	建筑设计、城市规划、景观设计等设计服务
业务规模	2020 年营业收入约 1,697,830.85 欧元
向公司提供的主要服务	建筑方案设计咨询服务
合作历史	2020 年开始合作

3) 深圳麦格霍普设计顾问有限公司

供应商名称	深圳麦格霍普设计顾问有限公司
成立时间	2019 年 9 月 26 日
注册地址	深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南四道 18 号创维半导体设计大厦西座 704
注册资本	100 万元
实际控制人（主要股东）	莫炎明
主营业务	从事建筑装饰设计及设计咨询业务。
业务规模	2020 年 1-6 月营业收入约 300 万元
向公司提供的主要服务	室内设计咨询服务
合作历史	2019 年开始合作

4) 上海民哲建筑装饰工程中心

供应商名称	上海民哲建筑装饰工程中心
成立时间	2020 年 4 月 10 日
注册地址	上海市崇明区横沙乡富民支路 58 号（上海横泰经济开发区）
注册资本	-
实际控制人（主要股东）	郭毅

主营业务	建筑科技专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让和技术服务等。
业务规模	2020 年刚设立开始承接业务
向公司提供的主要服务	建筑方案设计等咨询服务
合作历史	2020 年开始合作

5) 南昌同一规划设计有限公司

供应商名称	南昌同一规划设计有限公司
成立时间	2015 年 9 月 9 日
注册地址	江西省南昌市红谷滩新区新里梵顿公馆商业区 5#商业楼 112 室（第 1 层）
注册资本	10 万元
实际控制人（主要股东）	黄琼媛
主营业务	城乡规划设计；景观设计；建筑设计；平面设计。
业务规模	2019 年营业收入约 300-500 万元
向公司提供的主要服务	前期概念规划
合作历史	2018 年开始合作

6) 上海泛创建筑规划设计有限公司

供应商名称	上海泛创建筑规划设计有限公司
成立时间	2018 年 2 月 11 日
注册地址	上海市杨浦区国定路 323 号 3 层（集中登记地）
注册资本	100 万元
实际控制人（主要股东）	崔振雨
主营业务	建筑专业建设工程设计，城市规划设计，景观设计，市政专业建设工程设计，建筑装饰建设工程专项设计等。
业务规模	2018 年营业收入约 300-500 万元
向公司提供的主要服务	建筑方案设计等咨询服务
合作历史	2018 年开始合作

7) 上海漫旗文化传播有限公司

供应商名称	上海漫旗文化传播有限公司
成立时间	2012 年 2 月 21 日
注册地址	浦东新区惠南镇双店路 518 号 55 室
注册资本	100 万元

实际控制人（主要股东）	王风涛
主营业务	设计、制作各类广告，图文设计、制作，动画设计、制作（除影视节目制作），文化艺术交流策划等。
业务规模	2018 年营业收入约 300 万元
向公司提供的主要服务	效果图制作
合作历史	2014 年开始合作

8) 上海璞界建筑设计有限公司

供应商名称	上海璞界建筑设计有限公司
成立时间	2017 年 7 月 14 日
注册地址	上海市奉贤区青村镇青高路 890 号 2 幢 7395 室
注册资本	10 万元
实际控制人（主要股东）	张星彤
主营业务	建筑装饰装修建设工程设计与施工，风景园林建设工程专项设计，从事建筑工程科技领域内的技术服务、技术咨询、技术转让、技术开发等。
业务规模	2018 年营业收入约 600 万元
向公司提供的主要服务	前期概念规划、建筑方案设计等咨询服务
合作历史	2018 年开始合作

9) 上海艺术品数码科技有限公司

供应商名称	上海艺术品数码科技有限公司
成立时间	2009 年 9 月 7 日
注册地址	上海市杨浦区国康路 98 号东楼 202 室
注册资本	10 万元
实际控制人（主要股东）	李东惠
主营业务	在数码科技领域内从事技术咨询、技术开发、技术转让、技术服务；图文设计、制作；设计、制作各类广告等。
业务规模	2018 年营业收入约 1,000 万元
向公司提供的主要服务	效果图制作
合作历史	2014 年开始合作

10) 上海天华建筑设计有限公司

供应商名称	上海天华建筑设计有限公司
成立时间	1997 年 4 月 17 日

注册地址	上海市高科西路 551 号 217 室
注册资本	1,000 万元
实际控制人（主要股东）	上海天祥实业有限公司（法定代表人 JEFF YUN LIANG ZHAO 赵允良）
主营业务	建筑、室内、规划、景观设计，从事建筑工程技术、信息技术领域内的技术开发、技术咨询，建筑工程造价咨询等。
业务规模	2018 年营业收入超过 10 亿元
向公司提供的主要服务	施工图设计
合作历史	2017 年开始合作

11) 上海川璞建筑环境设计有限公司

供应商名称	上海川璞建筑环境设计有限公司
成立时间	2010 年 4 月 29 日
注册地址	青浦区练新西路 264 号 4 幢 2 层 A 区 201 室
注册资本	100 万元
实际控制人（主要股东）	蔡蓬、方静
主营业务	环境艺术设计，建筑工程，家具设计，室内装潢，设计、制作、代理各类广告等。
业务规模	2018 年营业收入约 500 万元
向公司提供的主要服务	景观设计咨询服务
合作历史	2013 年开始合作

12) 璞川（上海）景观设计公司

供应商名称	璞川（上海）景观设计公司
成立时间	2017 年 9 月 21 日
注册地址	上海市青浦区练塘镇朱枫公路 3424 号 1 幢三层 E 区 1324 室
注册资本	-
实际控制人（主要股东）	方静
主营业务	景观设计，建筑规划设计等。
业务规模	2018 年营业收入约 300 万元
向公司提供的主要服务	景观设计咨询服务
合作历史	2017 年开始合作

(2) 采购和结算方式

对项目合作服务采购，由公司项目团队根据业务实际需求，提出项目委外申

请，经项目所属部门负责人审批并由运营部复核供应商资格后，公司与供应商签订项目合作协议。通常情况下，合作协议中约定，由供应商分阶段交付工作成果并与公司进行结算。待供应商提交阶段性工作成果时，由项目经理和项目所属部门负责人进行审核确认，确认后由项目团队提交内部请款流程，并通知供应商开具发票，公司收到发票后在合同约定的付款时间内完成支付。

对图文制作服务采购，由公司项目团队根据业务实际需求，在公司供应商入库名录中选择供应商。公司对图文制作服务供应商实行定期结算制度，根据合同或订单约定确定结算周期，定期就成果和费用明细进行对账，确认无误后，由项目团队提交内部请款流程并通知供应商开具发票，公司收到发票后办理付款。

(3) 各期新增前五大供应商中，新增交易的原因、订单的连续性和持续性

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

序号	供应商名称	期间	交易原因及订单的连续性和持续性
1	深圳麦格霍普设计顾问有限公司	2020年新增	1) 交易原因：该企业是公司与麦格设计顾问（深圳）有限公司于2019年联合设立的企业，其中，麦格设计顾问（深圳）有限公司控股、公司参股。该企业团队在室内专项领域的专业能力、历史经验、合作信任度等方面满足公司的需要，公司基于业务执行的需要，将承接项目中部分室内设计业务委托其完成。 2) 订单的连续性和持续性：公司与麦格霍普形成长期合作关系，订单具有持续性和连续性。
2	南昌同一规划设计有限公司	2020年新增	第一，该企业的对接团队比较擅长前期规划设计的相关工作内容；第二，该企业业务报价合理，配合度较高，与同行业多家设计公司均有合作。因此，发行人经引荐接洽后，将部分涉及前期规划的相关技术服务委托其完成。
3	Miralles Tagliabue EMBT, SLP	2020年新增	1) 交易原因：该公司为境外建筑设计知名机构，在建筑设计领域专业能力、业绩经验、团队稳定性、合作信任度等方面满足公司的需要，公司为积极拓展公建类建筑设计市场，提高公建类设计水平，公司与其进行联合投标参与项目设计，公司将部分概念方案委托其完成。 2) 订单的连续性和持续性：公司与EMBT形成长期合作关系，订单具有持续性和连续性。

4	北京都市霍普建筑设计有限公司	2019年新增	<p>1) 交易原因：该企业是公司与武汉平和于2019年联合收购的企业，其中，武汉平和控股、公司参股。该企业在建筑设计领域专业能力、业绩经验、团队稳定性、合作信任度等方面满足公司的需要，公司基于业务执行的需要，将方案深化、施工图设计等领域内的部分工作量委托其完成。</p> <p>2) 订单的连续性和持续性：公司与都市霍普形成长期合作关系，订单具有持续性和连续性。</p>
5	上海漫旗文化传播有限公司	2018年新增	<p>1) 交易原因：第一，公司对效果图、动画制作等辅助性服务具有持续性采购需求；第二，该企业专业能力和配合度符合公司图文制作类供应商的要求。因此，公司2018年增加了对该供应商的采购金额。</p> <p>2) 订单的连续性和持续性：随着公司业务规模的扩大，对该企业的图文制作服务采购预期有持续性订单采购。</p>
6	上海天华建筑设计有限公司	2018年新增	<p>1) 交易原因：2017年，公司因设计总包项目甘肃天水市恒顺·锦润华府、甘肃秦安县郑川村旅游地产一期建设工程项目执行需要，将建筑工程施工图设计部分委托具备专业资质的设计单位完成。该企业地处上海，具备建筑工程（建筑行业）甲级设计资质，在资质、技术、团队、经验等方面满足公司需要。因此，在业主同意的前提下，公司将总包业务中建筑工程施工图设计部分委托其完成。</p> <p>2) 订单的连续性和持续性：该企业在施工图设计领域具有较高的知名度，公司在设计总包项目中，结合业主的实际要求，预期会有一定的持续性订单采购。</p>
7	上海民哲建筑装饰工程中心	2020年新增	<p>1) 交易原因：公司在业务执行过程中，受限于产能，将部分工作量（如部分方案设计、初步设计、细部设计等）委托具备相应专业能力的设计单位协助设计，以提高设计项目运作效率；第二，上海是全国“设计之都”，设计资源丰富，中小型设计单位、设计团队众多，该等企业及相应业务团队在专业能力、业绩经验、协作配合、产能饱和度等方面满足公司的要求，经市场调研、多方比选、磋商谈判，选定与该等供应商合作。</p> <p>2) 订单的连续性和持续性：公司依据项目实际情况对部分工作内容选择确定供应商进行委外，采购订单不具有必然的连续性和持续性。</p>
8	上海璞界建筑设计有限公司	2018年新增	
9	上海泛创建筑规划设计有限公司	2018年新增	
10	上海川璞建筑环境设计有限公司	2018年新增	
11	璞川（上海）景观设计中	2018年新增	

4、主要供应商变动较为频繁的原因及合理性

公司主要供应商包括项目合作服务供应商和图文制作服务供应商两类。报告期内，公司主要供应商变动较为频繁，主要原因如下：

(1) 上述主要集中地在上海的中小型设计单位，主要为公司提供建筑方案领域的设计咨询以及效果图制作等辅助服务，是公司业务执行中的有效产能补充。对于该类供应商，一方面，由于该类企业或团队规模相对较小、市场主体较多，各自擅长的细分领域有所不同，公司根据特定项目的个性化专业需求、执行时间安排等选择供应商，不同年度存在一定地变化；另一方面，公司持续完善供应商的甄选、评价与淘汰，对采购渠道进行持续优化，以确保获取更为优质的服务。上述因素共同引致公司报告期内供应商变动较为频繁。

(2) 2019年，公司参股都市霍普和麦格霍普，因两家单位设计团队具有较高的专业能力、丰富的项目经验和配合度，公司出于项目执行需要将部分工作量委托两家单位完成。

(3) 报告期内，公司承接了甘肃天水市恒顺·锦润华府项目、甘肃秦安县郑川村旅游地产一期建设工程项目，两项目均属于设计总包业务，由公司承担项目流程管理、建筑专业领域内的设计咨询服务，而将施工图设计等工作内容委托具备专业资质的供应商完成。因上海天华建筑设计有限公司具备建筑工程（建筑行业）甲级设计资质，在资质、技术、团队、经验等方面满足公司需要，经业主同意后，公司将施工图设计部分向其进行采购，从而使得2017年、2018年公司对其采购金额较高。

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

单位：个

公司名称	T年		T-1年		T-2年		T-3年
	已披露主要供应商数	与上年相比：新增主要供应商数	已披露主要供应商数	与上年相比：新增主要供应商数	已披露主要供应商数	与上年相比：新增主要供应商数	已披露主要供应商数
杰恩设计	10	5	10	6	10	4	5
筑博设计	5	2	5	2	5	3	5
华阳国际	10	7	10	3	10	2	5

华图山鼎	10	6	10	6	10	7	10
霍普股份	5	4	5	2	5	5	5

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

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

5、主要供应商中向都市霍普采购较为集中的原因及合理性

2019年、2020年，公司向都市霍普采购项目合作服务971.59万元、305.64万元，占公司项目合作服务和图文制作服务采购总额的44.60%、11.84%。2019年采购较为集中，且采购集中情况与同行业上市公司相比较为高。公司参股都市霍普后与其形成长期合作关系，公司基于设计项目执行需要并结合都市霍普的专长领域向其进行采购，导致2019年度向其采购金额较高，相关采购具有合理性、稳定性和持续性。报告期内，公司对单一供应商的采购额未超过期间采购总额的50%，且相关采购内容市场供给充分，不存在依赖少数供应商的情形，对都市霍普的采购集中度较高不会对公司持续经营能力构成重大不利影响。

保荐人经核查后认为：向都市霍普采购较为集中不会对发行人持续经营能力构成重大不利影响。

有关公司与都市霍普的关系、相关交易的定价原则及公允性请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“四、发行人设立以来的主要资产重组情况”之“（二）2018年8月-2019年5月，收购都市霍普25.98%股权并增资”及“第七节 公司治理与独立性”之“七、关联交易情况”之“（二）关联交易”之“2、经常性关联交易”之“（2）购买商品或接受劳务”。

五、发行人主要固定资产、无形资产、准入资质等资源要素

（一）主要固定资产

公司拥有的固定资产包括电子设备、办公设备和运输设备。截至2020年12月31日，公司各项固定资产原值、净值和成新率情况如下表所示：

单位：万元

资产类别	账面原值	账面净值	账面成新率
固定资产原值	1,386.31	602.38	43.45%
其中：电子设备	558.96	155.42	27.81%
办公设备	278.24	121.69	43.74%
运输设备	549.11	325.26	59.23%

注：账面成新率=账面净值/账面原值×100%。

（二）主要房产租赁

截至本招股说明书签署日，公司及其子公司租赁的房产主要用于办公，主要情况如下：

序号	承租方	出租方	租赁地址	面积 (m ²)	租赁期限
1	霍普股份	上海德普文化发展有限公司	上海市浦东新区民生路3号270库	3,495.7	2017/9/1至2023/3/27
2	霍普股份	广州市兆泰产业园投资有限公司	广东省广州市海珠区暄悦东街23号保利中悦广场09层自编05单元	215.25	2021/1/13至2023/1/12
3	霍普股份	创维集团有限公司深圳物业分公司	深圳市南山区高新南四道18号创维半导体设计大厦塔楼西座06层0603-0605号	377.94	2019/6/5至2021/6/30
4	霍普股份	创维集团有限公司深圳物业分公司	深圳市南山区高新南四道18号创维半导体设计大厦塔楼西座606号	113.63	2019/8/16至2021/6/30
5	霍普股份	创维集团有限公司深圳物业分公司	深圳市南山区高新南四道18号创维半导体设计大厦塔楼西座07层0705-0706号	264.00	2020/5/1至2022/4/30
6	霍普股份	创维集团有限公司深圳物业分公司	深圳市南山区高新南四道18号创维半导体设计大厦塔楼西座06层0601号	168.00	2020/10/16至2022/11/30

（三）主要无形资产

公司主要无形资产具体情况如下：

1、专利权

截至本招股说明书签署日，公司及子公司拥有专利30项，具体情况如下：

序号	专利号	专利名称	专利类型	取得方式	申请日期	专利权人
1	ZL 201810887648.3	一种新型的阻燃抗震木塑板材的自动上板装置	发明专利	原始取得	2018/08/06	霍普股份
2	ZL 202030455501.5	建筑（可拆卸复合空间）	外观专利	原始取得	2020/08/11	霍普股份
3	ZL 202020799796.2	一种可现场施工的异形墙拼装模型	实用新型	原始取得	2020/05/14	霍普股份
4	ZL 202020791125.1	一种具有过滤功能的可更替式通风口结构	实用新型	原始取得	2020/05/13	霍普股份
5	ZL202020791136.X	一种用于制造双层地板的复式板材	实用新型	原始取得	2020/05/13	霍普股份
6	ZL 201922124239.0	一种建筑模型展示窗	实用新型	原始取得	2019/12/02	霍普股份
7	ZL 201922093961.2	一种建筑设计装置	实用新型	原始取得	2019/11/28	霍普股份
8	ZL 201921182066.1	一种防火隔热保温板	实用新型	原始取得	2019/7/25	霍普股份
9	ZL 201921180516.3	一种便于安装的保温板	实用新型	原始取得	2019/7/25	霍普股份
10	ZL 201921176984.3	一种建筑用外墙板	实用新型	原始取得	2019/7/25	霍普股份
11	ZL 201921069333.4	一种具有隔音功能的耐火墙体	实用新型	原始取得	2019/7/10	霍普股份
12	ZL 201920550896.9	一种保温复合墙板	实用新型	原始取得	2019/4/22	霍普股份
13	ZL 201721890564.2	一种可插装教学模拟体验中心	实用新型	原始取得	2017/12/29	霍普股份
14	ZL 201721896089.X	一种装配式全透明建筑结构	实用新型	原始取得	2017/12/29	霍普股份
15	ZL 201721896123.3	全独梯入户高层住宅	实用新型	原始取得	2017/12/29	霍普股份
16	ZL 201721919062.8	一种四叠加密拼建筑结构	实用新型	原始取得	2017/12/29	霍普股份
17	ZL 201720678572.4	一种可升降拓展茶几	实用新型	继受取得	2017/06/12	霍普股份
18	ZL 201720678630.3	一种可收缩餐台	实用新型	继受取得	2017/06/12	霍普股份
19	ZL 201621323254.8	一种咬合半跃式空中叠墅房型结构	实用新型	原始取得	2016/12/05	霍普股份
20	ZL 201620845095.1	一种双梁托换框架	实用新型	原始取得	2016/08/07	霍普股份

21	ZL 201620846900.2	一种筏板基础结构	实用新型	原始取得	2016/08/07	霍普股份
22	ZL 201521135727.7	一种锚杆静压钢管桩结构	实用新型	原始取得	2015/12/31	霍普股份
23	ZL 201521135999.7	一种锤击微型钢管桩装置	实用新型	原始取得	2015/12/31	霍普股份
24	ZL 201520058280.1	一种楼梯平台双柱连接结构	实用新型	原始取得	2015/01/28	霍普股份
25	ZL 201520058585.2	一种嵌入式装饰灯具	实用新型	原始取得	2015/01/28	霍普股份
26	ZL 201520058592.2	一种双曲面金属幕墙	实用新型	原始取得	2015/01/28	霍普股份
27	ZL 201320419300.4	一种采用条形定位单元的玻璃幕墙	实用新型	原始取得	2013/07/15	霍普股份
28	ZL 201320419894.9	刻纹玻璃	实用新型	原始取得	2013/07/15	霍普股份
29	ZL 201320419896.8	一种铸钢节点	实用新型	原始取得	2013/07/15	霍普股份
30	ZL 201720675870.8	一种异形楼梯	实用新型	继受取得	2017/06/12	霍普股份

2、商标

截至本招股说明书签署日，公司的注册商标情况如下：

序号	注册商标	核定类别	注册证号	注册时间	有效期截止
1	霍普股份	第 44 类	第 17999426 号	2016/11/14	2026/11/13
2	霍普建筑	第 44 类	第 17999355 号	2016/11/14	2026/11/13
3	霍普股份	第 42 类	第 17999301 号	2016/11/14	2026/11/13
4	霍普建筑	第 42 类	第 17999282 号	2016/11/07	2026/11/06
5	HYP	第 44 类	第 12188265 号	2014/08/07	2024/08/06
6	HYP	第 42 类	第 12188247 号	2014/08/07	2024/08/06
7	霍普	第 44 类	第 10365867 号	2013/03/07	2023/03/06
8	霍普	第 42 类	第 10365834 号	2013/03/07	2023/03/06

3、软件著作权

截至本招股说明书签署日，公司及子公司共取得48项软件著作权，具体情况如下：

序号	软件名称	登记号	著作权人	取得方式	发证日期
1	霍普地库车位价值分析软件 V1.0	2021SR0686922	霍普股份	原始取得	2021/05/14
2	霍普地块项目规划研究辅助应用系统软件 V1.0	2020SR0885296	霍普股份	原始取得	2020/08/06
3	霍普建筑风貌项目规划设计开发软件 V1.0	2020SR0885316	霍普股份	原始取得	2020/08/06
4	霍普装配节点连接抗压力测试系统软件 V1.0	2020SR0885335	霍普股份	原始取得	2020/08/06
5	霍普钢结构计算实验软件 V2.0	2019SR0806401	霍普股份	原始取得	2019/08/02
6	霍普大数据建筑楼房日照分析系统软件 V1.0	2019SR0788911	霍普股份	原始取得	2019/07/30
7	霍普 BIM 智慧城市三维可视化建模应用软件 V1.0	2019SR0788119	霍普股份	原始取得	2019/07/30
8	霍普地库设计智能复核软件 V1.0	2019SR0788932	霍普股份	原始取得	2019/07/30
9	霍普住宅标准化管理软件 V1.0	2019SR0780973	霍普股份	原始取得	2019/07/29
10	霍普 BIM 建筑节能设计支撑管理软件 V1.0	2019SR0780984	霍普股份	原始取得	2019/07/29
11	霍普智能建筑工程三维设计综合管理软件 V1.0	2019SR0780956	霍普股份	原始取得	2019/07/29
12	霍普 BIM 智慧城市楼宇安防一体化联动监控系统软件 V1.0	2019SR0776198	霍普股份	原始取得	2019/07/26
13	霍普 BIM 建筑应用设计一站式服务平台软件 V1.0	2019SR0776282	霍普股份	原始取得	2019/07/26
14	霍普 BIM 建筑钢结构安全质量检测评估系统软件 V1.0	2019SR0775245	霍普股份	原始取得	2019/07/25
15	霍普建筑设计智能分析系统 V1.0	2019SR0775248	霍普股份	原始取得	2019/07/25
16	霍普四点创面多面体模型设计软件 V1.0	2019SR0773867	霍普股份	原始取得	2019/07/25
17	霍普地库建筑信息模型构建软件 V1.0	2019SR0773872	霍普股份	原始取得	2019/07/25
18	霍普信息智能管理软件 V1.0	2018SR099238	霍普股份	原始取得	2018/02/07
19	霍普建筑信息化设计插件软	2016SR397702	霍普	原始	2016/12/27

	件（简称：HYP-BIM）V1.0		股份	取得	
20	霍普 PDM（产品设计管理）系统 V1.0	2016SR040920	霍普股份	原始取得	2016/03/01
21	霍普 HCMS（客户关系管理）系统 V1.0	2016SR040799	霍普股份	原始取得	2016/03/01
22	霍普项目管理平台软件 V1.0	2015SR237130	霍普股份	原始取得	2015/11/30
23	霍普钢结构计算实验软件 V1.0	2015SR231977	霍普股份	原始取得	2015/11/25
24	霍普施工材料统计管理软件 V1.0	2015SR231955	霍普股份	原始取得	2015/11/25
25	霍普建筑周期管理测算软件 V1.0	2015SR231017	霍普股份	原始取得	2015/11/24
26	霍普声控可设置灯光软件 V1.0	2015SR023405	霍普股份	原始取得	2015/02/04
27	霍普全智能中央空调软件 V1.0	2015SR023426	霍普股份	原始取得	2015/02/04
28	霍普智能楼房对讲系统 V1.0	2015SR023433	霍普股份	原始取得	2015/02/04
29	霍普风速风向测试软件 V1.0	2013SR081385	霍普股份	原始取得	2013/08/06
30	霍普建筑智能灯光照明控制软件 V2.0	2013SR080752	霍普股份	原始取得	2013/08/05
31	霍普建筑物日照控制软件 V1.0	2013SR080750	霍普股份	原始取得	2013/08/05
32	霍普内部信息管理软件 V3.0	2013SR080740	霍普股份	原始取得	2013/08/05
33	霍普数字楼宇空调控制软件 V2.0	2013SR080608	霍普股份	原始取得	2013/08/05
34	霍普防震数据采集测试软件 V1.0	2013SR080641	霍普股份	原始取得	2013/08/05
35	霍普数字楼宇门禁管理软件 V1.0	2013SR080210	霍普股份	原始取得	2013/08/05
36	千万间掌中宝用户分析软件（简称：掌中宝）V1.0	2017SR550625	千万间科技	原始取得	2017/09/27
37	千万间客情通报分析软件（简称：客情通）V1.0	2017SR549906	千万间科技	原始取得	2017/09/27
38	千万间营销管理系统虚拟售楼处软件 V1.0	2017SR375333	千万间科技	原始取得	2017/07/17
39	千万间营销管理系统 PC 后台管理软件（简称：千万间*优客）V1.0	2017SR375841	千万间科技	原始取得	2017/07/17

40	千万间营销管理系统销售端软件（简称：千万间*优客）V1.0	2017SR374393	千万间科技	原始取得	2017/07/17
41	千万间营销管理系统云平台软件（简称：千万间*优客）V1.0	2017SR376208	千万间科技	原始取得	2017/07/17
42	千万间营销管理系统中介端软件（简称：千万间*优客）V1.0	2017SR374403	千万间科技	原始取得	2017/07/17
43	千万间营销管理系统营销经理软件（简称：千万间*优客）V1.0	2017SR374413	千万间科技	原始取得	2017/07/17
44	千万间营销管理系统大屏数据软件（简称：千万间*优客）V1.0	2017SR373770	千万间科技	原始取得	2017/07/17
45	千万间模型转换大师软件（简称：模型转换大师）V1.0	2017SR066072	千万间科技	原始取得	2017/03/03
46	千万间家源（AR）增强现实地产 Android 手机营销软件 V1.0	2016SR358760	千万间科技	原始取得	2016/12/07
47	千万间家源（AR）增强现实地产 IOS 手机营销软件 V1.0	2016SR355141	千万间科技	原始取得	2016/12/05
48	璞居客流宝分析系统软件 V1.0	2019SR0050191	霍普股份	继受取得	2019/01/15

4、作品

截至本招股说明书签署日，公司拥有一项作品，具体情况如下：

序号	登记号	作品名称	著作权人	取得方式	登记日期
1	国作登字-2018-L-00438971	一种高层住宅建筑的核心筒	霍普股份	原始取得	2018.01.16

（四）主要准入资质

公司现持有中华人民共和国住房和城乡建设部（以下简称“住建部”）颁发的《工程设计资质证书》，证书编号为：A131002393，资质等级为：建筑设计事务所甲级，可从事资质证书许可范围内相应的建筑工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务，有效期至2024年11月15日。不存在被吊销、撤销、注销、撤回的重大法律风险或者存在到期无法延续的风险。

1、获得该业务资质的难易程度及所需条件

根据中华人民共和国建设部于2007年3月29日发布的《工程设计资质标准》（建市〔2007〕86号），以有限责任公司（股份有限公司）形式申请建筑设计事务所资质的设计事务所应当符合的条件如下：

1、资历和信誉
(1) 具有独立企业法人资格
(2) 社会信誉良好，注册资本不少于 300 万元人民币
2、技术条件
至少有三名具有良好的职业道德和业绩的一级注册建筑师，其中 60 岁以下的不少于 2 人；至少有一人必须从事工程设计工作十年以上，且在中国境内主持完成过两项大型建筑工程项目设计。
3、技术装备及管理水平
(1) 有固定的工作场所和必要的技术设备。
(2) 企业管理组织结构、标准体系、质量体系、档案管理体系健全。

根据住建部于2016年11月24日发布的《住房城乡建设部关于促进建筑工程设计事务所发展有关事项的通知》，自2017年3月1日起施行《建筑工程设计事务所资质标准》，《工程设计资质标准》（建市〔2007〕86号）中的建筑工程设计事务所资质标准同时废止。《建筑工程设计事务所资质标准》中以有限责任公司（股份有限公司）形式申请建筑设计事务所资质的设计事务所应当符合的条件如下：

(1) 具有独立企业法人资格
(2) 社会信誉良好，净资产不少于 300 万元人民币
(3) 股东中至少有 3 名具有良好职业道德的一级注册建筑师，近 3 年无因过错造成一般及以上质量安全责任事故的行为。其中有 1 名一级注册建筑师年龄可以不受 60 周岁以下的限制；至少有 1 名一级注册建筑师从事工程设计工作 10 年以上，且在中国境内主持完成过两项大型建筑工程项目设计。
(4) 有固定的工作场所。

符合上述条件的企业均可以申请该业务资质。

2、发行人获得该资质时的要素条件是否实际具备，是否存在人员资质挂靠等情形，取得过程的合法合规性

公司于2009年首次提交建筑设计事务所甲级资质申报材料，公司申请上述资

质时满足当时有效的法律、法规规定的资历和信誉、技术条件、技术装备及管理水平的要求，经住建部审批通过，公司于2009年10月30日获得建筑设计事务所甲级工程设计资质证书。

公司所提供的资质人员均为公司员工，公司与其均签订了合法有效的劳动合同或聘用协议，并按规定为其缴纳社保，公司获得该资质时的要素条件已实际具备，不存在人员资质挂靠等情形，取得过程具有合法合规性。

（五）各要素与所提供产品或服务的内在联系及其他情况

公司目前所拥有的固定资产、无形资产等资源要素，对公司的经营发展起到支撑作用，不存在抵押、质押或优先权等权利瑕疵或限制，不存在权属纠纷和法律风险，对公司持续经营不存在重大不利影响。

六、发行人的核心技术和研发情况

（一）发行人主要产品或服务的核心技术情况

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

1、公司的技术先进性及具体表征

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

第一，在建筑方案创作过程中，特别注重建筑风格、空间布局与城市文化、历史文脉的有机融合，充分运用对称与均衡、隐喻与象征等建筑艺术表现手法，

深化、丰富建筑文化内涵，建构建筑文化意象，以彰显建筑美学内蕴，提升建筑文化意境。

第二，在建筑方案创作过程中，始终着眼于人居环境和谐共生、合理融入绿色理念，结合当地的地理、水文、气候等外在因素，合理进行空间布局、人行流线规划，以满足使用者的多元化需求、提升人居舒适度。

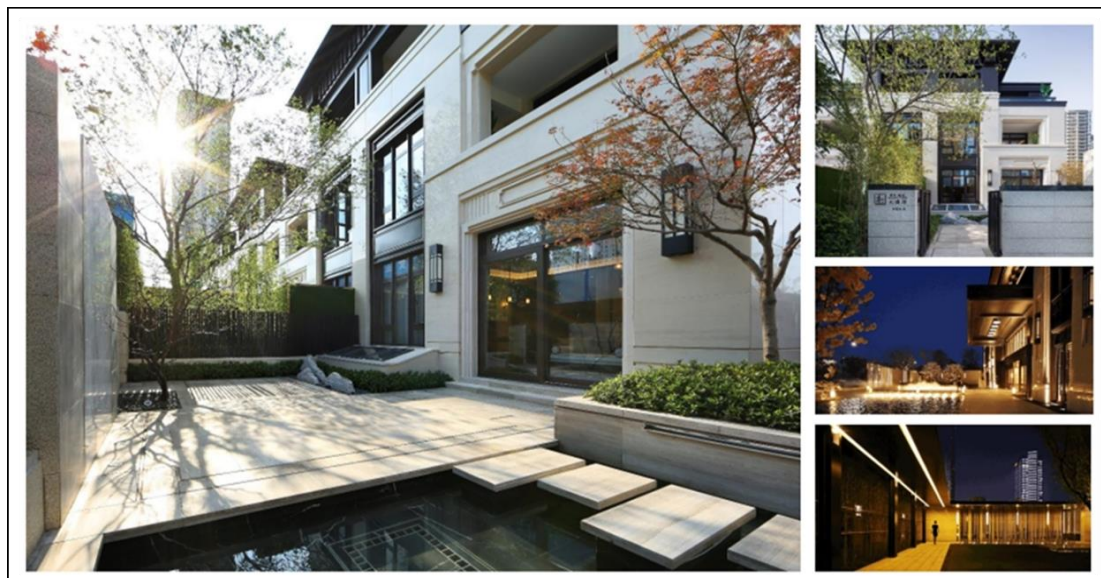
第三，在建筑方案创作过程中，致力于实现开发项目价值最大化。建筑方案设计是房地产开发项目实施精细化管理、强化成本管控的核心环节。公司在建筑方案设计过程中，在场地设计、户型设计、立面及形态设计、地库与车位设计等方面深度评估、优化，以实现建筑与环境和谐统一、最大限度的利用既有容积率、提升溢价空间。公司在设计过程中持续开展方案优化工作，比较不同设计方案在品质、效果、成本、效益等方面的差异，选择最优设计方案，以兼顾长期利益和短期利益的平衡。与此同时，公司在与房地产开发商客户多年的合作中，提炼、归纳出理念前沿、功能丰富的标准化设计系列产品，例如保利“大国璟”系、“时光印象”系，世茂“国风”系等，进一步帮助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

2、公司设计的代表性项目

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

（1）居住建筑

① 杭州保利融信·大国璟



项目位于浙江省杭州市，以明清府院宫廷建筑风格结合西方古典建筑的厚重和现代建筑的简洁时尚，造就中式颐和风独特的时代气质。颐和同时谐音“义”、“和”，将府院气质与商道精神完美结合。

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

② 合肥世贸·国风见山府



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

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

③ 上海三湘·印象名邸



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

项目坐拥黄浦江一线江景，以敞开的姿态，最大限度地将城市与自然的景观收入怀中，同时又以最美的姿态凭水临风，成为城市的风景。在放置建筑之前，项目团队先营造一片都市里的森林，建筑围绕森林布置，打开城市界面，实现都市森林与江畔公园及城市空间的交流。南侧建筑面宽较大，局部建筑进行架空，使得森林的绿意能够渗透到城市之中。城市结构呈网格状，规整统一，结合地形设计，延续了城市街区的网格形态。沿江一面，除了看到由极限尺寸的大块铝板和超大面积的电动玻璃窗门之外，第三个立面要素就是设计的三块回应黄浦江粼

粼波光的风铃幕墙。建筑师经过反复尝试将三栋楼转到与江水平行的面上，转角观景的设计争取使每一栋楼都能看到黄浦江的婀娜身姿。

(2) 公共建筑

① 武汉·万达中心



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

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

② 杭州虹软·滨江研发基地



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

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

3、核心技术的保护措施

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

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

4、核心技术在主营业务及产品或服务中的应用和贡献情况

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

（二）核心技术的科研实力和成果情况

公司的核心技术能力是方案创作能力，经多年积累、锤炼而成，并已形成了丰富的设计作品。

1、公司主要项目获奖情况

近年来，公司主要项目相关获奖按照重要性程度排序情况如下：

序号	设计项目名称	获得奖项	获奖时间	颁奖单位
1	上海阳光城·丽景湾	2017 中国土木工程詹天佑优秀住宅小区金奖	2017.11	中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会
2	上海保利·西岸	2016 年度优秀上海市优秀住宅小区设计一等奖	2016.8	上海市勘察设计行业协会
3	扬州绿地香港也今东南	城市更新金奖	2020.12	上海市建筑学会
4	莆田保利云上可拆卸售楼部	工艺实施金奖	2020.12	上海市建筑学会
5	肇庆绿地香港·樾湖书院	公共建筑金奖	2020.12	上海市建筑学会
6	上海前滩三湘印象名邸	建筑幕墙金奖	2020.12	上海市建筑学会
7	合肥世茂国风见山府	居住建筑金奖	2020.12	上海市建筑学会
8	苏州天健山棠春晓	居住建筑金奖	2020.12	上海市建筑学会
9	保利融信大国璟	工艺实施银奖	2020.12	上海市建筑学会
10	哈尔滨中艺和悦府	工艺实施银奖	2020.12	上海市建筑学会
11	合肥世茂国风见山府	工艺实施银奖	2020.12	上海市建筑学会
12	张家界世茂云城	建筑幕墙银奖	2020.12	上海市建筑学会
13	奥园翡翠岚都艺术馆	居住建筑银奖	2020.12	上海市建筑学会

14	保利融信大 国璟	居住建筑银奖	2020.12	上海市建筑学会
15	莆田保利云上 可拆卸售楼部	居住建筑银奖	2020.12	上海市建筑学会
16	绍兴保利迪荡 湖壹号	居住建筑银奖	2020.12	上海市建筑学会
17	沈阳保利和光 尘樾	居住建筑银奖	2020.12	上海市建筑学会
18	武汉保利大都 会 K1	居住建筑银奖	2020.12	上海市建筑学会
19	北京中海广场 OFFICEZIP	室内设计银奖	2020.12	上海市建筑学会
20	成都中海国际 中心 OFFICEZIP	室内设计银奖	2020.12	上海市建筑学会
21	基于 Revite 设 计的二次开发 项目	第三届科技进步奖三等奖（综合类）	2020.9	上海市建筑学会
22	武汉保利大 都会	科技进步奖三等奖（建筑设计类）： 全独梯入户高层住宅	2018.11	上海市建筑学会
23	南通五洲国际 广场	第六届建筑创作奖佳作奖	2015.11	上海市建筑学会
24	武汉瑞安天 地·盛荟	2018 年度上海市优秀住宅单体设计 一等奖	2018.7	上海市勘察设计 行业协会
25	福建保利·云 上	2019-2020 意大利 A'Design Award 国际设 计奖金奖	2020.4	意大利 A'Design Award
26	沈阳保利·云 禧	2019-2020 意大利 A'Design Award 国际设 计奖银奖	2020.4	意大利 A'Design Award
27	肇庆绿地香 港·樾湖书院	2020 德国 iF 设计奖建筑类大奖	2020.4	iF Industrie Forum Design
28	中山保利远洋 领秀山艺术馆	Professional Architecture Mixed-use 亚太地 区大奖	2019.11	A&D TROPHY AWARDS
29		美国建筑师大奖别类大奖	2019.9	Hossein Farmani
30	中国电子深圳 湾总部基地	美国建筑师大奖特别提名	2019.9	Hossein Farmani
31		美国建筑师大奖特别提名	2019.9	Hossein Farmani
32	迪荡湖壹号展 示中心	2019 ICONIC AWARDS（德国标志性设计 奖）Innovative Architecture-Winner	2019.8	德国设计委员会
33		2019 伦敦设计奖银奖	2019.1	London Design Awards
34	扬州绿地香港 也今东南	2020 伦敦设计奖银奖	2020.11	London Design Awards

35		2021 GERMAN DESGIN AWARD(德国设计大奖)	2020.8	德国设计委员会
36	莆田保利云上可拆卸售楼部	2020 ICONIC AWARD (德国标志性设计大奖)	2020.6	德国设计委员会
37	奥园翡翠岚都艺术馆	2020 ICONIC AWARDS (德国标志性设计大奖)	2020.6	德国设计委员会
38	肇庆绿地香港 樾湖书院	2020 ICONIC AWARDS (德国标志性设计大奖)	2020.6	德国设计委员会
39		2020 国际房地产大奖(亚太区)类别优秀奖	2020.4	International Property Awards
40	莫干山·文旅小镇 1 号酒店	2018-2019 国际地产设计大奖—中国酒店建筑优异奖	2018.2	International Property Awards
41	广州保利·星海小镇	2018-2019 国际地产设计大奖—中国复合型住区建设优异奖	2018.2	International Property Awards
42	深圳东昌小学改造与建筑设计项目	2020 意大利 THE PLAN AWARD 教育类设计大奖入围奖	2020.9	意大利 THE PLAN 杂志
43	中海成都 OFFICEZIP	第五届 REARD 全球地产设计大奖金奖	2020.12	REARD 地产设计网
44	中海北京 OFFICEZIP	第五届 REARD 全球地产设计大奖银奖	2020.12	REARD 地产设计网
45	金桥金鼎天地展示中心	第五届 REARD 全球地产设计大奖铜奖	2020.12	REARD 地产设计网
46	深圳市罗湖区东昌小学改造及建筑设计	第四届 REARD 全球地产设计大奖金奖(文化类·建筑)	2019.11	REARD 地产设计网
47	270 库霍普股份办公室设计	第四届 REARD 全球地产设计大奖银奖(商办类·室内)	2019.11	REARD 地产设计网
48	扬州绿地香港也今东南	2020 年第十五届金盘奖年度总评“最佳城市更新”	2020.11	金盘奖组委会
49	河北邯郸时光印象	2020 年第十五届金盘奖年度总评“最佳预售楼盘”	2020.11	金盘奖组委会
50	中海成都 OFFICEZIP	2020 年第十五届金盘奖郑州地区“最佳商业办公空间”	2020.11	金盘奖组委会
51	福州奥园·翡翠岚都	2020 年第十五届金盘奖福深地区“最佳预售楼盘”	2020.9	金盘奖组委会
52	莆田保利云上可拆卸售楼部	2020 年第十五届金盘奖福深地区“最佳预售楼盘”	2020.9	金盘奖组委会
53	扬州绿地香港也今东南	2020 年第十五届金盘奖琼桂地区“最佳城市更新”	2020.9	金盘奖组委会
54	温州保利天悦	2020 年第十五届金盘奖宁波地区“最佳预售楼盘”	2020.9	金盘奖组委会
55	青岛可拆卸售	2020 年第十五届金盘奖山东赛区“最佳预	2020.8	金盘奖组委会

	楼处	售楼盘”		
56	沈阳保利天汇	2020年第十五届金盘奖东北赛区“最佳预售楼盘”	2020.8	金盘奖组委会
57	沈阳保利和光屿湖	2020年第十五届金盘奖东北赛区“最佳预售楼盘”	2020.8	金盘奖组委会
58	成都中海OFFICEZIP	2020年第十五届金盘奖华中赛区“(空间类)最佳商业办公设计”	2020.8	金盘奖组委会
59	河北邯郸时光印象	2020年第十五届金盘奖津冀地区“最佳预售楼盘”	2020.8	金盘奖组委会
60	北京保利·和光逸境	2019年第十四届金盘奖综合类北京地区及全国总评选“年度最佳住宅”	2019.12	金盘奖组委会
61	苏州旭辉·和风花园	2019年第十四届金盘奖综合类江苏地区及全国总评选“年度最佳预售楼盘”	2019.12	金盘奖组委会
62	珠海·九洲保利天和二期	2019年第十四届金盘奖综合类广东地区及全国总评选“年度最佳别墅”	2019.12	金盘奖组委会
63	昆明俊发·逸璟峰	2019年第十四届金盘奖综合类四川云南地区及全国总评选“年度最佳预售楼盘”	2019.12	金盘奖组委会
64	上海前滩三湘·印象名邸	2019年第十四届金盘奖综合类上海地区“年度最佳住宅”	2019.12	金盘奖组委会
65	肇庆绿地香港·樾湖书院	2019年第十四届金盘奖综合类广东地区“年度最佳预售楼盘”	2019.12	金盘奖组委会
66	东莞保利月湖院	2019年第十四届金盘奖综合类广东地区“年度最佳综合楼盘”	2019.12	金盘奖组委会
67	南京保利·江山大境	2019年第十四届金盘奖综合类江苏地区“年度最佳住宅”	2019.12	金盘奖组委会
68	慈溪保利·府院江南	2019年第十四届金盘奖综合类浙江地区“年度最佳住宅”	2019.12	金盘奖组委会
69	石家庄保利·时光印象	2019年第十四届金盘奖综合类两河地区“年度最佳预售楼盘”	2019.12	金盘奖组委会
70	沈阳保利·云禧	2019年第十四届金盘奖综合类东北地区“年度最佳预售楼盘”	2019.12	金盘奖组委会
71	广州保利·半岛	2018年第十三届金盘奖广东、广西地区综合类“年度最佳别墅”	2018.12	金盘奖组委会
72	武汉保利·大都会	2018年第十三届金盘奖华中地区综合类及全国总评选“年度最佳豪宅”	2018.12	金盘奖组委会
73	合肥世茂·国风见山府	2018年第十三届金盘奖华中地区综合类及全国总评选“年度最佳别墅”	2018.12	金盘奖组委会
74	宁波招商·西岸1872	2018年第十三届金盘奖浙江地区综合类及全国总评选“年度最佳综合楼盘”	2018.12	金盘奖组委会
75	奥园·梅江天韶	2018年第十三届金盘奖广东、广西地区综合类“年度最佳住宅”	2018.12	金盘奖组委会
76	南京保利·天	2018年第十三届金盘奖江苏地区综合类	2018.12	金盘奖组委会

	悦	“年度最佳住宅”		
77	普宁保利·和府	2018年第十三届金盘奖广东、广西地区综合类“年度最佳预售楼盘”	2018.12	金盘奖组委会
78	杭州保利融信·大国璟	2018年第十三届金盘奖浙江地区综合类“年度最佳预售楼盘”	2018.12	金盘奖组委会
79	合肥保利·滨湖时光印象	2018年第十三届金盘奖华中地区综合类“年度最佳预售楼盘”	2018.12	金盘奖组委会
80	广州保利·星海小镇	2017年第十二届金盘奖华南地区及总评选“年度最佳预售楼盘”	2017.12	金盘奖组委会
81	上海保利·西郊锦庐	2017年第十二届金盘奖上海地区及全国总评选“年度最佳住宅”	2017.12	金盘奖组委会
82	佛山奥园·奥园壹号	2017年第十二届金盘奖华南地区“年度最佳住宅”	2017.12	金盘奖组委会
83	上海保利·西岸	2016年第十一届金盘奖华东地区“年度最佳住宅”	2016.12	金盘奖组委会
84	武汉保利·西海岸	第十届金盘奖华中赛区“综合楼盘类年度媒体推荐奖”	2015.12	金盘奖组委会
85	武汉·万达中心	第七届金盘奖“年度最佳商业楼盘”第三名	2012.11	金盘奖组委会
86	北京保利和光逸境	第六届 CREDAWARD 地产设计大奖·中国银奖	2020.9	地建师
87	上海前滩三湘印象名邸	第六届 CREDAWARD 地产设计大奖·中国优秀奖	2020.9	地建师
88	珠海九洲保利天和二期	第六届 CREDAWARD 地产设计大奖·中国优秀奖	2020.9	地建师
89	苏州旭辉和风花园	第六届 CREDAWARD 地产设计大奖·中国优秀奖	2020.9	地建师
90	绿地香港樾湖书院	第六届 CREDAWARD 地产设计大奖·中国优秀奖	2020.9	地建师
91	270库霍普建筑新办公室	第六届 CREDAWARD 地产设计大奖·中国优秀奖	2020.9	地建师
92	广州保利·半岛	2018-2019 地产设计大奖 中国“优秀奖”	2019.4	地建师
93	杭州保利融信·大国璟	2017-2018 地产设计大奖 中国“优秀奖”	2018.4	地建师
94	广州保利·星海小镇	2016-2017 地产设计大奖·中国“优秀奖”	2017.2	地建师
95	无锡富力十号	2016-2017 地产设计大奖·中国“优秀奖”	2017.3	地建师
96	合肥保利·西山林语	2015-2016 地产设计大奖·中国“优秀奖”	2016.3	地建师
97	绿地香港樾湖书院	2020 美尚奖“最具典藏价值”银奖	2020.6	美尚奖组委会

98	合肥世茂云锦体验中心	2020 美尚奖“极致建筑美学”优秀奖	2020.6	美尚奖组委会
99	无锡富力十号	2016 年美居奖“最美风格楼盘”	2016.8	美居奖组委会
100	武汉保利·西海岸	2015 年美居奖“中国最美风格楼盘”	2015.11	美居奖组委会
101	合肥保利·西山林语	2015 美居奖东赛区“中国最美别墅”、“网络人气奖”	2015.8	美居奖组委会
102	佛山保利·中央公馆	2015 年美居奖南赛区“中国最美风格楼盘”	2015.9	美居奖组委会
103	上海阳光城·花满墅	2014 年美居奖“中国最美别墅”	2014.12	美居奖组委会
104	南通文峰城市广场	2014 年美居奖“中国最美商业综合体”	2014.12	美居奖组委会
105	奥园·誉湖湾	2019 年度广州房地产价值榜“广州品质人居项目”	2019.11	广州市房地产业协会
106	佛山南海万达广场	2014 年度建筑新传媒奖“年度最具商业价值建筑”	2015.1	ABBS 建筑新传媒

上述获奖项目除“武汉瑞安天地·盛荟”系公司与华东建筑设计研究院有限公司华东建筑设计研究总院、五杰建筑设计咨询（上海）有限公司共同设计外，其余获奖项目均为公司独立完成。

2、重要奖项的具体情况

序号	奖项名称	颁奖单位	行业影响力	获奖难易程度	获得同等级奖项的其他获奖人
1	2017 中国土木工程詹天佑优秀住宅小区金奖	中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会	中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖每年评选一次，是经住房和城乡建设部认定、并经科技部首批核准登记，由中国土木工程学会、詹天佑土木工程科技发展基金会联合设立，在土木工程建设领域组织开展的，以表彰奖励科技创新与新技术应用成绩显著的工程项目为宗旨的重要奖项。	2017 年，中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖获奖工程有 31 个（其中金奖保障房项目 4 个）。	筑博设计股份有限公司、上海中森建筑与工程设计顾问有限公司、北京市建筑工程设计有限责任公司、华东建筑设计研究院有限公司、广东省建筑设计研究院等
2	上海市优秀住宅一等奖	上海市勘察设计行业协会	上海市勘察设计行业协会主办的“上海市优秀住宅”两年一届。上海市优秀住宅评选活动是政府支持的、唯一的本市住	2018 年，共有 84 个项目获奖，20 个项目一等奖，20 个项目二等奖，44 个项目三	Aecom、Foster+Partners 事务所、Kokai studios、Robert A.M.Stern Architects、杰作建筑设计咨询（上海）有限公

			宅评选活动，在上海市住宅建设领域具有较高的含金量。	等奖。2016年，共有81个项目获奖，12个项目一等奖，31个项目二等奖，38个项目三等奖。	司、上海锐点建筑设计有限公司、上海柏涛建筑设计咨询有限公司、浙江省建筑设计研究院、株式会社坂仓建筑研究所等
3	2018年科技进步奖三等奖（建筑设计类）	上海市建筑学会	2016年初，在上海市科技协会和中国建筑学会的鼓励支持下，上海市建筑学会立足于倡导业内科技工作者积极开展科技创新活动，创立了每两年一次的“科技进步奖”评选。	2018年，共20个项目获建筑设计/规划/景观类奖，其中，2个项目获一等奖，7个项目获二等奖，11个项目获三等奖。	华东建筑设计研究院有限公司、上海市房屋建筑设计院有限公司、上海模卡建筑工程科技发展有限公司、上海尤安建筑设计股份有限公司等
4	第六届建筑创作奖佳作奖	上海市建筑学会	上海市建筑学会自2006年起设立“建筑创作奖”，每两年评选一次，至今已开展了七届，积极推动上海地区的建筑原创。	第六届建筑创作奖共99个项目获佳作奖。	上海都设营造建筑设计事务所有限公司、DC国际设计集团、上海中房建筑设计有限公司等
5	2019-2020意大利 A'Design Award 国际设计奖金奖	A'Design Award	意大利 A'Design Award 是全球领先的国际年度设计比赛，同时是被 ICOGRADA 国际平面设计协会联合会、BEDA 欧洲设计协会所认可的国际赛事。该奖项为了给予在全球各个创意领域中来自于所有国家在各个不同范畴的最优秀的设计师的荣誉而组织的。	建筑类共134个获奖项目，其中6个铂金奖，41个金奖，35个银奖，32个铜奖，20个其他。	青岛腾远设计事务所有限公司、小隐建筑事务所、Nathan Fell Architecture、TSC Architects、AOE 建筑事务所、大象建筑设计有限公司、天津市筑土建筑设计有限公司等
	2019-2020意大利 A'Design Award 国际设计奖银奖				Jofre Roca Arquitectes、上海致逸有乘建筑设计有限公司、Potiropoulos+partners 等
6	2020 德国 iF 设计奖建筑类大奖	IF Industrie Forum Design	德国 iF 设计奖是世界上重要的设计奖项之一，创立于1953年，至今已有67年，该奖由德国历史悠久的工业设计机构—iF Industrie Forum Design 每年定期举办。德国 iF 设计奖中最具分量的金奖也有“产品设计界的奥斯卡奖”之称，与美国 IDEA 奖、德国红点奖并列为	建筑类共40个项目获奖。	ERA Architects、Shigeru Aoki Architect & Associates、小大建筑设计事务所、台湾设计研究院、树林建筑设计事务所等

			“世界三大设计奖”。		
7	Professional Architecture Mixed-use 亚太地区大奖	A&D TROPHY AWARDS	A&D Trophy Awards 亚洲建+设大奖（前身为亚洲透视大奖）成立于 2004 年，旨在表彰和嘉许每年在亚太地区建筑、室内和产品设计领域表现卓越之建筑师、设计师，及该年度最优秀和最有影响力的设计作品。	2019 年，全球共有 50 个项目获建筑类奖项。	上海柏涛建筑设计咨询有限公司、UNStudio
8	美国建筑师大奖别类大奖	Hossein Farmani	美国建筑师大奖（Architecture Master Prize, 简称：AMP）是伊朗裔艺术家法米尼（Hossein Farmani）于美国创立的世界级建筑奖项之一。奖项主要评审建筑、室内及景观设计三个方向。	2019 年，全球共有 278 个项目获奖，13 个商业建筑类项目获奖。	Aedas 建筑设计事务所、KPF 建筑设计事务所、NEUF architect(e)s、上海栖城建筑规划设计有限公司、NAN Architects、上海水石建筑规划设计股份有限公司、Archsmith Co.,Ltd.、FACE & ASSOCIATES INC.INTERIOR DESIGN、Nuno Capa 等
9	美国建筑师大奖特别提名			2019 年，全球共有 295 个项目获得特别提名，3 个杂项建筑类项目获提名、17 个商业建筑类项目获提名。	德国施耐德+舒马赫建筑师事务所、episkitzis architects、上海柏涛建筑设计咨询有限公司、上海致逸有乘建筑设计公司、湃昂国际建筑设计顾问有限公司等
10	2019 ICONIC AWARDS（德国标志性设计奖） Innovative Architecture-Winner	德国设计委员会	ICONIC WAWRDS（德国标志性设计奖）共设置了建筑、室内、产品、传达及概念五大参赛类别，表彰和认可具有前瞻力，能不断为建筑行业带来灵感的设计师们。	2019 年，全球共 467 个项目获此次奖项。	哈迪德黑兰建筑师有限公司、上海日清建筑设计有限公司、kbnk 建筑技术有限公司、Recs Architects 等
11	伦敦设计奖银奖	London Design Awards	伦敦设计大奖是伦敦设计节的重要组成部分，经过 15 年的发展，已成为英国设计界最具影响力的荣誉之一。奖项涵盖建筑、室内、平面、产品等四十多个专业类别，参与者遍布三个大洲，旨在表	全球 31 个建筑类项目获奖：22 个银奖，9 个金奖。	DC 国际设计集团、上海柏涛建筑设计咨询有限公司、大象设计、柏创国际、上海联创建筑设计有限公司、浙江大学建筑设计研究院有限公司等

			彰国际设计领域为行业做出巨大贡献的设计师个人或者团体，鼓励创新，推动市场繁荣发展。		
12	2018-2019 国际地产设计大奖—中国酒店建筑优异奖	International Property Awards	International Property Awards（国际房地产大奖）已有 23 年历史，由国际房地产组织举办，旨在表扬全球最优质的房地产发展项目，在国际地产界享有盛名。	中国区共 66 个项目获奖，3 个项目获得该奖项。	Atkins China Limited、CallisonRTKL
13	2018-2019 国际地产设计大奖—中国复合型住区建设优异奖			中国区共 66 个项目获奖，2 个项目获得该奖项。	Couture Homes Properties Limited & Asia Standard International Group Limited
14	2020 意大利 THE PLAN AWARD 教育类设计大奖入围奖	意大利 THE PLAN AWARD	THE PLAN AWARD 大奖旨在高质量地推广全球建筑与设计、城市规划等领域的杰出研究与实践，提升设计品质、推动理论发展，进而带动建筑规划与设计界的活力和进步。作为一个国际新锐的建筑媒体类奖项，The Plan Award 近年来得到了全球顶尖建筑设计事务所的广泛关注。	2020 年，全球共 395 个项目最终入围，42 个项目斩获大奖，45 个项目获得提名奖。中国获奖项目数量排行第二，9 个大奖，9 个提名奖。	上海日清建筑设计有限公司、都市实践、上海和睿设计、时境建筑、gadline+studio、绿城设计、天津天华北方建筑设计、如恩设计研究室、西涛设计工作室、无锡观点设计事务所、陈章安宋哲宾建筑师事务所等
15	第四届 REARD 全球地产设计大奖金奖（文化类·建筑）	REARD 地产设计网	REARD GLOBAL DESIGN AWARD（REARD 全球地产设计大奖）由 REARD 地产设计网（简称“REARD”）始创于 2015 年，立足上海，辐射全球，是中国首个与普利兹克建筑大奖相接轨的地产设计大奖，其行业专业性受到广泛认可，堪称“走向世界的前沿类地产设计大奖”。	2019 年，共有 23 个项目获得金奖，4 个项目获得文化类金奖。	上海成执建筑设计有限公司、志贺设计、深圳奥雅设计股份有限公司、上海尤安建筑设计股份有限公司
16	金盘奖	金盘奖	“金盘奖”是由业内著名地产专业杂志《时代楼盘》举办的房地产设计类的综合性大奖，是房地产界、地产设计行业内最权威的专业奖项之一。	建筑设计类：2019 年，获奖数量 334 个。其中，霍普股份入围项目 28 个，获奖项目 11 个，获奖数	LWK 梁黄顾、HZS 滙张思、上海睿风建筑设计咨询有限公司、上海拓观建筑设计咨询有限公司、上海水石建筑规划设计股份有限公司、森

				量 13 个。2018 年，获奖数量 257 个，其中霍普股份 12 个。2017 年，获奖数量 117 个，其中霍普股份 5 个。	拓设计机构、上海天华建筑设计有限公司、深圳市立方建筑设计顾问有限公司、西迪国际/CDG 国际设计机构、DC 国际、UDG 联创设计、上海骏地建筑设计事务所股份有限公司等
18	地产设计大奖·中国“优秀奖”	地建师	CREDAWARD 地产设计大奖·中国由地建师 DJSER.com 号召并发起。作为首个中国地产行业的国际性设计大奖。开创以地产的角度评选设计，通过设计的视角甄选代表地产行业风向标的优秀项目。	2018-2019 年度，共有 376 个项目获得优秀奖，居住地产类 253 个。2017-2018 年度，共有 235 个优秀奖，96 个居住地产类优秀奖。	上海尤安建筑设计股份有限公司、GLA 建筑设计、上海日清建筑设计事务所、上海柏涛建筑设计咨询有限公司、上海天华建筑设计有限公司、上海联创设计集团股份有限公司等
19	最美楼盘	美居奖	“美居奖”是由业内地产设计专业杂志《新楼盘》举办的房地产设计类的综合性大奖，是房地产界、地产设计行业权威的专业奖项之一。	2016 年，共 44 个项目获全国奖项，3 个项目获得“最美楼盘”。2015 年，共 46 个项目获全国奖项，4 个项目获得“最美楼盘”。	深圳市立方建筑设计顾问有限公司、深圳市库博建筑设计事务所有限公司、汉森伯盛国际设计集团、UA 国际、澳大利亚柏涛设计咨询有限公司、中外建工程设计与顾问有限公司深圳分公司等

(三) 研发情况

1、正在研发的项目

截至本招股说明书签署日，公司正在从事的部分研发项目如下：

序号	研发项目	所处阶段及进展情况	相应人员	经费投入(万元)	拟达到的目标
1	建筑设计系统研究项目	在研	华盈盈、胡海涛等人	400.00	本项目拟通过基于建筑设计系统的研究开发，改善设计师绘制建筑总设计图时局部设计图较为模糊从而影响整体设计效果与进度的现状，同时在建筑设计中自动有效地判断建筑体形系数、传热系数、单一立面窗墙比是否符合规范及外窗遮阳系数审查等，以达到提高设计师设计效率和质量，降低设计人员工作量，节省设计资源与设计时间，降低运营成本。

2	绿色节能环保建筑系统研究项目	在研	娄蒙莎、孙敏达等人	400.00	本项目基于现有装饰板材结构安装过程繁琐且透气和吸音功能较弱的现状,拟进行研究开发一种具备透气吸音的室内装饰板材结构,该结构装置包括功能板、固定机构、吸音海绵和龙骨架,其中装置侧边透气孔,能够为功能板内部的通气,功能板内地面和四周设有曲折的散音槽,使得声音通过散音槽的多次反射后多次传递至吸音海绵进行吸音处理等,该装置拟改善现有的装饰结构的缺失状况,拟实现安装简便、具备室内吸音和透气功能的效果,以期达到更具有实用价值性的目的。
3	超高层建筑抗震设计的关键技术研究	在研	葛纾凝、伊和等人	300.00	基于超高层建筑抗震设计的需求,拟对减震隔震技术进行研究并且研发出相应的解决方案,包括预制隔震构件的结构设计、减震隔震支座的结构设计等内容,提高配筋与预埋组件的精度要求,提高隔震支座的安装效率、质量和精度,提高建筑的隔震性能,且减震支座摩擦体在重力或者人为的作用下,具有良好的自复位能力,不会出现不可恢复的过大变形,同时可以根据隔震支座的使用要求可安装防火、抗拉、抗风装置等,使隔震支座具备防火、抗拉、抗风的功能,提高超高层建筑抗震能力与安全性。
4	建筑设计制图云素材多终端转移编辑提效系统开发	在研	王坤、张源等人	600.00	本项目基于设计师日常设计过程中使用相关设计软件获取素材时工作效率不高等原因下,拟通过研究开发为设计师提供一种基于 ObjectArx 的 CAD 图纸信息批量处理方法,其利用扩展 CAD 对象来自定义图纸信息类,实现图纸信息批量处理功能,在保证软硬件设备运行速度的同时,减少设计师获取素材的步骤和时间,从而达到提高设计师生产效率的目标。
5	建筑设计三维云素材多终端转移编辑提效系统开发	在研	陈华、罗家兵等人	675.00	基于目前海量三维模型数据实时绘制采用静态 LOD 方法前提下,拟研究开发一种让使用者能够直接从网页端,一键将可编辑的 SU 模型导入当前打开的 SU 文件中,省去了下载、等待软件启动、选择复制粘贴等繁琐的操作步骤,减少了大量的素材获取步骤和时间,并保证计算机能以较快的速度运行,以提高设计师生产效率。

6	建筑设计个性化可编辑集成工具系统开发	在研	陈文杰、俞峰等人	680.00	基于设计细分领域众多,设计师工作过程中涉及使用软件插件各有不同,存在查寻与调用花费时间长等现状,拟通过研究开发一种可以对已安装插件集中的单个插件程序进行随意组合拼装,重新组成自定义的个性化插件集,以达到节省界面显示资源,保留最大化建模界面;同时设计师可通过提取常用插件程序制作个人插件集,方便个人插件管理和寻找,提高设计工作效率。
7	建筑可利用空间地下车位价值多维度差异化评估系统开发	在研	沈衡、俞胜等人	720.00	为更好地服务下游房地产客户,促进客户更好更快地实现产品营销,基于目前下游房地产客户对地下车库定价依据单一等背景下,拟通过研究开发为下游房地产客户提供一种评估停车位价值的方法,从多维度对车位个体进行分析,更为准确地判断地下车位价值,指导客户进行车位定价及其销售,实现下游客户资金快速回流,以此增加客户粘性。
8	超高层建筑核心筒外钢内铝组合早拆模板体系开发	在研	韩丽娟、何玉萍等人	375.00	基于高层居住建筑使用传统核心筒时存在公摊面积过多,回廊面积狭长使得视野不开阔等背景下,拟通过研究开发一种用于超高层居住建筑核心筒设计,实现降低公摊面积,并在相同公摊面积的情况下提高回廊面积,使得视野更为宽阔明亮,同时分散电梯口人流量,提高居民居住体验感。

2、相关科研项目与行业技术水平的比较

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

3、研发投入情况

报告期内,公司的研发投入情况占营业收入比例如下表:

单位:万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
研发费用	1,987.91	2,004.95	2,050.25
营业收入	31,817.58	26,664.14	24,145.15

研发支出占营业收入比重	6.25%	7.52%	8.49%
-------------	-------	-------	-------

4、合作研发情况

报告期内，公司不存在合作研发情形。

（四）核心技术及研发人员情况

1、核心技术人员、研发人员数量及占比

截至 2020 年 12 月 31 日，公司核心技术人员共计 7 人，占同期员工总数的比重为 1.47%。

研发人员方面，公司主要从事建筑设计业务，公司的研发项目主要是针对设计业务执行中的具体技术实现方法、或针对内部设计效率提升而进行的相关课题研究。因此，公司存在设计人员与研发人员相互交叠、设计人员同时承担研发工作的情况。报告期内，公司技术人员（设计人员、研发人员）人数及占同期员工总数的比重如下：

岗位	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	人数	占比	人数	占比	人数	占比
技术人员	429	90.11%	385	88.91%	287	88.58%

2、核心技术人员情况

公司的核心技术人员为龚俊、赵恺、杨赫、沙辉、杨杰峰、漆婧、曾晓音，该等核心技术人员对公司的方案创作能力、设计品质管控、项目运营管理等做出了重要贡献。

公司核心技术人员的学历背景构成、取得的专业资质及重要科研成果和获得奖项等具体情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十、（一）董事、监事、高级管理人员和其他核心人员简历”。

3、公司对核心技术人员实施的约束激励措施

公司与核心技术人员签订了劳动合同、保密协议和竞业禁止协议，对其在保密义务、知识产权及离职后的竞业情况作出了严格的约定，以保护公司的合法权

益。公司坚持实行并不断完善对核心技术人员和人才的激励机制和保护措施，建立人才梯队培养模式，提供具有市场竞争力的薪酬与福利水平、全面完善的职业发展及晋升机会，并制定一系列激励制度。同时，公司还通过股权激励作为手段进行激励，主要核心技术人员通过员工持股平台间接持有公司的股份。通过员工持股，公司增强了核心技术人员的稳定性及其与公司发展目标的一致性。

4、报告期内核心技术人员的变动情况及对公司的影响

2018年11月29日，公司第一届董事会第二十三次会议通过《关于核心技术人员认定的议案》，认定龚俊、赵恺、杨赫、沙辉、杨杰峰为公司核心技术人员。该等人员在公司任职均在十年以上，对公司的业务拓展、项目主创设计、人才队伍建设及设计品牌宣传具有重要作用。

2019年5月8日，公司第二届董事会第四次会议通过《关于追加公司核心人员的议案》，追加漆婧、曾晓音为公司其他核心人员。二人均有设计类企业的任职履历，具备丰富的项目运营管理或项目成本、效益核算经验。随着公司经营规模的扩张和设计项目的持续承接，项目运营管理和财务管理的重要性日益凸显，引进二人有助于落实推进项目内部考核、加强财务管理、保障项目激励的公允及合理性，充分调动员工的积极性，促进员工内部尤其设计团队之间的良性竞争和公司效益的长期稳定发展。追加二人为核心人员，有助于保持其稳定性，契合公司当前经营重心。

公司核心技术人员均在公司长期履职，追加认定其他核心人员亦未导致公司经营管理团队的变化或职务调整，不构成对公司经营管理的不稳定因素；核心人员的认定对公司经营管理有积极影响，符合公司的发展战略和人才战略。

5、研发人员人均薪酬与同行业可比公司比较情况

公司无专职研发人员，研发人员均由设计人员兼任。报告期各期末，公司设计及研发人员（上表统称为“技术人员”）分别为287人、385人、429人，占总人数比例分别为88.58%、88.91%、90.11%。

公司技术人员薪酬总额等于建筑设计业务成本中计提的职工薪酬总额与研发费用中计提的职工薪酬总额之和，设计研发人员的职工薪酬按照其每月从事设

计业务、研发活动所耗费的工时或工日占比分摊计入相应的建筑设计业务成本与研发费用，相关划分、计量准确、合理。公司技术人员人均薪酬与同行业可比公司比较情况如下：

单位：万元/年

公司	2020 年度	2019 年度	2018 年度
杰恩设计	20.30	24.31	26.86
筑博设计	28.87	29.75	28.35
华阳国际	21.05	21.74	21.28
华图山鼎	20.51	23.65	23.35
尤安设计	32.79	31.16	33.70
霍普股份	30.32	29.23	35.80

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

注 2：发行人人数为月末平均人数，可比公司人数为年初年末平均人数。

注 3：部分可比公司未披露技术人员人均薪酬，用全部人员人均薪酬替代。

与同行业可比公司相比，公司技术人员平均薪酬处于较高水平。

（五）保持技术不断创新的机制、技术储备及技术创新的安排

公司的核心技术主要体现在方案创作能力，公司重视客户需求的跟踪和市场价值的挖掘，实现设计服务的专业化和差异化，建立了比较完善的技术创新机制。公司技术创新机制及相关安排主要包括以下方面：

1、建立健全设计流程管理与组织体系

公司根据设计人员在建筑设计实践中遇到的技术问题，设立研究课题，组织团队进行探索。公司重视市场热点和技术难点研究课题，对细分领域的知识、技术、方案、经验和理念进行研究、总结和沉淀，建立了完善的设计流程和相应的组织架构体系。

2、构建合理的绩效激励机制

公司通过建立合理的绩效激励机制，为设计人才的成长营造公平、公正、公开的工作氛围，较大程度地增加了设计人员的归属感，提高了企业的创新活力，保证了团队设计水平的持续提升。

3、重视人才培养，加强研发队伍建设

公司高度重视人才培养和研发队伍的建设，建立了一套完善、系统的人才培养计划，充分利用各种机会、平台为员工争取更多的培养机会。一方面，公司内部定期组织各领域知识课程和专业交流，邀请相关领域专家、优质战略客户来公司开展技术、业务交流；另一方面，公司为设计人员提供出国考察、对外交流的机会，帮助其增广见闻、拓宽眼界。

七、境外进行生产经营的情况

霍普国际为本公司全资子公司，设立于2019年1月25日，已发行股份800万港元，注册地为香港。霍普国际作为公司的境外经营平台，目前暂未开展实际经营。截至2020年12月31日，霍普国际的总资产为390.61万元、净资产为390.61万元。

霍普国际基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、（一）全资子公司情况”之“2、霍普国际”。

第七节 公司治理与独立性

一、公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书以及审计委员会等机构和人员的运行及履职情况

（一）报告期内公司治理情况说明

报告期内，公司建立了符合《公司法》《证券法》及其法律法规要求的规范化公司治理结构，各项制度逐步健全，先后制定了《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》《独立董事工作制度》《关联交易管理规定》《投资管理规定》《对外担保管理规定》《信息披露管理制度》《投资者关系管理制度》《董事会秘书工作制度》《总经理工作细则》《董事会审计委员会工作细则》《董事会薪酬与考核委员会工作细则》《内部审计工作制度》《募集资金管理办法》《累积投票实施细则》《中小投资者单独计票管理办法》等一系列的规章制度。公司完善了由股东大会、董事会、监事会和管理层组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间职责明确、运作规范、相互协调和相互制衡的机制。公司股东大会、董事会、监事会依法独立运作，相关人员能切实行使各自的权利，履行义务和职责。

参照公司治理相关法规的标准，公司管理层认为公司治理规范，不存在重大缺陷。公司董事会或高级管理人员不存在违反《公司法》及其他规定行使职权的情形。

（二）股东大会、董事会、监事会的实际运行情况

1、股东大会的运行情况

公司自 2015 年 5 月 18 日召开创立大会以来，共召开了 18 次股东大会。公司历次股东大会会议的召开程序、决议内容、议事规则及表决结果均遵循法律法规和公司各项制度，合法、合规、真实、有效。公司股东大会制度自建立伊始，始终按照相关法律法规规范运行，切实履行公司最高权力机构的各项职责，发挥了应有的作用。

2、董事会制度的运行情况

公司自 2015 年 5 月 18 日召开创立大会以来，共召开了 35 次董事会。公司历次董事会会议的召开程序、决议内容、议事规则及表决结果均遵循法律法规和公司各项制度，合法、合规、真实、有效。公司董事会制度自建立伊始，始终按照相关法律法规规范运行，决策科学、严格高效，发挥了应有的作用。

3、监事会制度的运行情况

公司自 2015 年 5 月 18 日召开创立大会以来，共召开了 20 次监事会。公司历次监事会会议的召开程序、决议内容、议事规则及表决结果均遵循法律法规和公司各项制度，合法、合规、真实、有效。公司监事会制度自建立伊始，始终按照相关法律法规规范运行，严格监督，有效地维护了股东的利益，发挥了应有的作用。

（三）独立董事的履职情况

公司《公司章程》和《独立董事工作制度》等关于独立董事的相关制度符合有关上市公司治理的规范性文件要求。公司独立董事制度自建立伊始，始终保持规范、有序运行，保障了董事会决策的科学性，维护了广大中小股东的利益，发挥了应有的作用。

各独立董事依据有关法律法规、《公司章程》、《独立董事工作制度》和有关制度规则谨慎、认真、勤勉地履行了权利和义务，参与了公司重大经营决策，为公司完善治理结构和规范运作起到了积极作用。报告期内，公司独立董事不存在对公司有关事项提出异议的情形。

（四）董事会秘书制度的运行情况

公司《公司章程》和《董事会秘书工作细则》等关于董事会秘书的相关制度符合有关上市公司治理的规范性文件要求。公司董事会秘书制度自建立伊始，始终保持规范、有序运行，保障了董事会各项工作的顺利开展，发挥了应有的作用。

公司设董事会秘书一名，为宋越先生。股份公司设立以来，公司董事会秘书负责筹备董事会会议及股东大会，确保公司董事会会议和股东大会依法召开、董

事及股东依法行使职权，及时向公司董事、股东通报公司的有关信息，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的作用。

（五）审计委员会及其他专门委员会的人员构成及运行情况

2018年12月14日，经公司第二届董事会第一次会议决议，公司董事会下设审计委员会和薪酬与考核委员会，并审议通过了《董事会审计委员会工作细则》及《董事会薪酬与考核委员会工作细则》，明确了各专门委员会的人员构成、职责权限、决策程序、议事规则等内容。

董事会各专门委员会组成如下：

名称	召集人/主任委员	委员
审计委员会	马静	马静、陈阳、宋越
薪酬与考核委员会	陈阳	陈阳、陈人、龚俊

审计委员会、薪酬与考核委员会自成立以来，按照法律法规、《公司章程》、《董事会审计委员会工作细则》及《董事会薪酬与考核委员会工作细则》等内容规定履行相关职责。

二、公司内部控制的自我评估和注册会计师的鉴证意见

（一）公司管理层对内部控制的自我评估

公司董事会对公司的内部控制进行了自查和评估后认为：“公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求于2020年12月31日在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制”，公司内部控制完整、合理、有效。

（二）注册会计师的鉴证意见

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制的有效性进行了专项审核，出具了《内部控制鉴证报告》（信会师报字[2021]第ZA10426号），报告的结论性意见为：“我们认为，贵公司按照财政部等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规定于2020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”。

三、公司近三年的规范运作情况

本公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度。近三年，公司遵守国家的有关法律与法规，合法经营，不存在重大违法违规的行为，未受到行业主管部门及相关行政部门的处罚。

四、公司近三年资金占用和违规担保情况

报告期内，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情况，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

五、独立经营情况

公司成立以来，严格按照《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在资产、人员、财务、机构和业务等方面与现有股东、实际控制人完全分开，具有独立完整的资产、业务体系及面向市场自主经营的能力。

（一）资产完整

公司已具备与经营有关的业务体系及主要相关资产，公司资产与股东、实际控制人及其他关联方的资产严格分开，并完全独立运营。公司目前业务和生产经营必需资产的权属完全由公司独立享有，不存在与控股股东、实际控制人及其他关联方资产混同的情形。

（二）人员独立

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未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（三）财务独立

公司已建立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；公司未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。

（四）机构独立

公司已建立健全了内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业之间不存在机构混同的情形。

（五）业务独立

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同业竞争或者显失公平的关联交易。

（六）经营稳定性

公司主营业务、控制权、管理团队和核心技术人员稳定，最近 2 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；控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东所持公司的股份权属清晰，最近 2 年实际控制人没有发生变更，不存在导致控制权可能变更的重大权属纠纷。

（七）对持续经营有重大影响的事项

公司不存在主要资产、核心技术、商标的重大权属纠纷，重大偿债风险，重大担保、诉讼、仲裁等或有事项，经营环境已经或将要发生的重大变化等对持续经营有重大影响的事项。

六、同业竞争情况

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间的同业竞争情况

截至本招股说明书签署日，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在实际从事相同、相似业务的情况，不存在同业竞争。

（二）避免同业竞争的承诺

公司控股股东霍普控股向公司出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，主要内容为：

“一、截止本函出具之日，除霍普股份及其控股子公司外，本公司及本公司可控制的其他企业目前没有直接或间接地实际从事与霍普股份或其控股子公司的业务构成同业竞争的任何业务活动。

二、本公司及本公司可控制的其他企业将不会直接或间接地以任何方式实际从事与霍普股份或其控股子公司的业务构成或可能构成同业竞争的任何业务活动。如有这类业务，其所产生的收益归霍普股份所有。

三、本公司将不会以任何方式实际从事任何可能影响霍普股份或其控股子公司经营和发展的业务或活动。

四、如果本公司将来出现所投资的全资、控股、参股企业实际从事的业务与霍普股份或其控股子公司构成竞争的情况，本公司同意将该等业务通过有效方式纳入霍普股份经营以消除同业竞争的情形；霍普股份有权随时要求本公司出让在该等企业中的部分或全部股权/股份，本公司给予霍普股份对该等股权/股份的优先购买权，并将尽最大努力促使有关交易的价格是公平合理的。

五、本公司从第三方获得的商业机会如果属于霍普股份或其控股子公司主营业务范围内的，本公司将及时告知霍普股份或其控股子公司，并尽可能地协助霍普股份或其控股子公司取得该商业机会。

六、若违反本承诺，本公司将赔偿霍普股份或其控股子公司因此而遭受的任何经济损失。

七、本承诺函有效期限自签署之日起至本公司不再构成霍普股份的控股股东之日止。”

公司实际控制人龚俊先生向公司出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，主要内容为：

“一、截止本函出具之日，除霍普股份及其控股子公司外，本人及本人可控制的其他企业目前没有直接或间接地实际从事与霍普股份或其控股子公司的业

务构成同业竞争的任何业务活动。

二、本人及本人可控制的其他企业将不会直接或间接地以任何方式实际从事与霍普股份或其控股子公司的业务构成或可能构成同业竞争的任何业务活动。如有这类业务，其所产生的收益归霍普股份所有。

三、本人将不会以任何方式实际从事任何可能影响霍普股份或其控股子公司经营和发展的业务或活动。

四、如果本人将来出现所投资的全资、控股、参股企业实际从事的业务与霍普股份或其控股子公司构成竞争的情况，本人同意将该等业务通过有效方式纳入霍普股份经营以消除同业竞争的情形；霍普股份有权随时要求本人出让在该等企业中的部分或全部股权/股份，本人给予霍普股份对该等股权/股份的优先购买权，并将尽最大努力促使有关交易的价格是公平合理的。

五、本人从第三方获得的商业机会如果属于霍普股份或其控股子公司主营业务范围内的，本人将及时告知霍普股份或其控股子公司，并尽可能地协助霍普股份或其控股子公司取得该商业机会。

六、若违反本承诺，本人将赔偿霍普股份或其控股子公司因此而遭受的任何经济损失。

七、本承诺函有效期限自签署之日起至本人不再构成霍普股份的实际控制人之日止。”

七、关联交易情况

（一）关联方与关联关系

1、公司目前的关联方

（1）控股股东

序号	名称	关联关系	备注
1	霍普控股	控股股东	持股比例为 84.93%

（2）实际控制人

序号	名称	关联关系	备注
1	龚俊	实际控制人	直接持有霍普股份 5.66% 股权；同时持有控股股东霍普控股 55.67% 的股权；持有上海霍璞 14.43% 的合伙份额，担任上海霍璞的执行事务合伙人

(3) 其他持有发行人5%以上股份的股东

截至本招股说明书签署日，除控股股东、实际控制人外，其他持有公司5%以上股份的股东如下：

单位：万股

序号	股东姓名	直接和间接持股数量	持股比例
1	赵恺	841.41	26.47%
2	成立	280.56	8.82%

(4) 控股子公司及参股公司

序号	名称	关联关系	备注
1	千万间科技	控股子公司	公司持有其 100.00% 的股权
2	霍普国际	控股子公司	公司持有其 100.00% 的股权
3	都市霍普	参股公司	公司直接持有其 3.72% 的股权，并通过霍普国际间接持有其 15.28% 的股权
4	麦格霍普	参股公司	公司持有其 16.15% 的股权

(5) 控股股东、实际控制人控制或施加重大影响的其他企业

序号	名称	关联关系	备注
1	上海霍璞企业管理合伙企业（有限合伙）	实际控制人控制的企业	实际控制人是其执行事务合伙人，持有其 14.43% 的份额
2	上海枫宏投资管理合伙企业（有限合伙）	实际控制人施加重大影响的企业	实际控制人是其有限合伙人，持有其 33.33% 的份额

(6) 其他关联方

序号	名称	关联关系	备注
1	杨赫	关键管理人员	董事、副总经理
2	宋越		董事、副总经理、董事会秘书、财务总监
3	陈阳		独立董事
4	陈人		独立董事

序号	名称	关联关系	备注	
5	马静		独立董事	
6	黄伟婷		监事会主席	
7	张保成		监事	
8	左晓露		职工监事	
9	杨杰峰		副总经理	
10	沙辉		副总经理	
11	吴凡		副总经理	
12	张红蕾		实际控制人关系密切的家庭成员	龚俊之配偶

除上述关联方外，公司关联方还包括公司董事、监事、高级管理人员、持有公司5%以上股份的自然人股东关系密切的家庭成员，以及公司董事、监事、高级管理人员、持有公司5%以上股份的自然人股东或该等人员关系密切的家庭成员控制、共同控制、施加重大影响或担任董事、高级管理人员的其他企业。公司董事、监事、高级管理人员控制、共同控制、施加重大影响或担任董事、高级管理人员的企业详见“第五节 发行人基本情况”之“十、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员”之“（一）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简介”、“（二）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员兼职情况”及“（六）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的投资情况”。

2、历史关联方

序号	关联方名称	曾经存在的关联关系	备注
1	璞居科技	控股子公司	已注销
2	上海海摩建筑设计咨询有限公司	实际控制人龚俊曾经持股40%并任总经理的企业	已注销
3	上海海摩建筑设计顾问有限公司	实际控制人龚俊曾经持股40%并任监事的企业	已注销
4	上海匀设建筑设计咨询有限公司	持股5%以上股东成立曾经持股50%并任监事的企业	2018年8月，成立已将股权转让
5	上海得匀建筑设计事务所（有限合伙）	持股5%以上股东成立曾经持股50%的企业	2018年11月，成立已将股权转让
6	武朝阳	公司原董事	2017年5月，武朝阳辞去公司董事职务
7	许文秀	公司原监事会主席	2018年12月，换届选举后不再担任公司监事会主席

8	赵海霞	公司原职工监事	2018年12月，换届选举后不再担任公司职工监事
9	刘慎花	公司原财务总监	2019年4月，不再担任公司财务总监

上述关联方中：

(1) 璞居科技系公司子公司，报告期内璞居科技除与公司发生资金往来外，与公司之间不存在其他交易，编制合并报表时双方的交易及往来予以抵消。璞居科技存续期间从事建筑行业数据分析系统的研发工作，报告期内未实际产生业务收入，因业务发展不及预期，公司对该子公司予以注销。璞居科技业务范围及实际从事的业务不属于公司的主营业务，注销对公司正常生产经营无不利影响。

(2) 上海海摩建筑设计咨询有限公司、上海海摩建筑设计顾问有限公司系公司实际控制人持股并任关键管理人员的企业，报告期内两家企业与公司之间不存在关联交易。因两家企业报告期内已无实际经营，同时为避免潜在的同业竞争，报告期内对两家企业予以注销，注销对公司的日常生产经营不构成影响。

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

(3) 上海匀设建筑设计咨询有限公司、上海得匀建筑设计事务所（有限合伙）系公司持股5%以上股东成立（报告期内曾任董事、高级管理人员）持股的企业，报告期内两家企业与公司之间不存在关联交易。

3、其他说明

(1) 有关深圳霍普的简要情况

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

目前，欧阳颖主要经营深圳市霍普建筑设计有限公司（以下简称“深圳霍普”），深圳霍普使用“霍普”商号未经过公司授权。根据相关法律规定，深圳霍普使用“霍普”商号无需取得公司授权，具体如下：

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


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

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

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

（2）“霍普”商号的内涵和品牌价值

公司自设立即使用“霍普”商号，该商号与英文单词“hyper”（亢奋的）相呼应，表达公司对建筑设计保有高度热情，永远以亢奋而热烈的态度追求建筑设计的更高境界。

公司的品牌价值经多年经营积累、锤炼形成，集中体现在公司的设计作品品质、获奖荣誉、设计师团队等方面，公司对外宣传主要使用“ 霍普股份 ” 的品牌 LOGO 以及“霍普”、“HYP”字样的商标，上述商标、宣传名称等共同构成公司品牌的宣传形式，仅“霍普”商号无法完全代表公司的品牌。

（3）公司和深圳霍普分别开始使用“霍普”商号的时间，两家公司均选取“霍

普”作为商号的原因和合理性

公司于 2008 年 6 月设立，设立起即使用“霍普”商号。

深圳霍普于 2011 年开始使用“霍普”商号,当时公司并不知晓。

从商业角度,企业在命名时选择异地同行业的已存续一定时期的具有一定知名度的企业字号,具有一定合理性。

(4) “霍普”商号在公司获取订单、发挥品牌影响力中的作用

“霍普”商号在公司获取订单、发挥品牌影响力中,不产生重要作用。建筑设计业务不同于普通消费品,建筑设计为企业客户提供专业化定制服务,同时建筑方案设计在建筑设计项目中的牵头引领作用,公司主要客户为保利等大型房地产开发商,在遴选供应商时具有较高的注意义务,商号不产生重要作用。

“霍普”商号仅在公司初步接触客户时,对于获取客户关注、建立业务机会具有一定帮助。


在初步接触客户后,客户会详细考察设计单位的设计技术、创意水平、服务能力等方面的综合实力,并通过招投标或商务洽谈的方式确定合作单位。在上述过程中,起主导作用的是公司过往设计作品、案例经验、团队实力及经历等,这也是公司品牌影响力的核心体现。


(5) 商号相同引起混淆、误导并产生纠纷或潜在纠纷的风险,以及相关应对方案和解决措施

公司和深圳霍普存在商号相同的情况,但该情况不会引起混淆、误导并产生纠纷或潜在纠纷的风险,原因如下:第一,建筑设计业务专业性较强,同时鉴于建筑方案设计在建筑设计项目中的牵头引领作用,公司主要客户为保利等大型房地产开发商,在遴选供应商时具有较高的注意义务。在设计项目的承接、执行过程中,客户会详细考察设计单位的过往设计作品、案例经验、团队实力及经历等,不会仅因公司名称中部分字号相同而引起混淆、误导;第二,公司与深圳霍普在注册地址、宣传渠道方式、品牌标识、过往设计作品、核心团队等方面均存在显著区别。

(6) 发行人“霍普”品牌的知名度情况，与类似商号且涉及建筑设计类的企业的品牌是否能够有效区分

公司凭借自身在创意水平、设计技术、人才团队、过往业绩、资质荣誉、优秀设计作品等方面的综合优势与影响力，在全国范围内、建筑方案领域形成了一定的品牌知名度。


经网络检索，截至目前，除公司的子公司、参股公司外，与公司商号类似且涉及建筑设计类的企业主要有7家。上述公司中，除深圳霍普外，其余公司均未注册商标。深圳霍普的注册商标为“”，与公司的注册商标及品牌LOGO显著不同。公司的品牌与上述类似商号且涉及建筑设计类的企业的品牌能够有效区分，具体原因为：

第一，公司对外品牌宣传主要使用“ 霍普股份 ”的品牌LOGO以及“霍普”、“霍普股份”、“霍普建筑”、“HYP”字样的注册商标，上述品牌LOGO以及商标与其他建筑设计类的企业的品牌宣传标识具有显著区别，不存在使用相同或类似的商标、品牌LOGO的情况。

第二，公司的品牌价值集中体现在设计作品、获奖荣誉、设计师团队等方面。公司对外进行品牌宣传时，以优秀设计案例、核心设计人员、所获奖项等多样化的素材作为品牌载体，单纯的商号相同并不会导致客户产生混淆认知。同时，公司主要客户为保利等大型房地产开发商，其在遴选供应商时具有较高的注意义务。在设计项目的承接、执行过程中，客户会详细考察设计单位的过往设计作品、案例经验、团队实力及经历等，不会仅因公司名称中部分商号相同而产生混淆或误导。

(7) “霍普”品牌使用是否存在被其他境内外主体主张权利的风险，相关风险对发行人的影响和应对方案

公司品牌的使用不存在被其他境内外主体主张权利的风险，具体如下：

第一，公司对外品牌宣传主要使用“ 霍普股份 ”的品牌LOGO以及“霍普”、“霍普股份”、“霍普建筑”、“HYP”字样的注册商标。上述品牌LOGO与

商标是公司根据发展愿景、企业文化等所进行的创新性的提炼与总结，与其他建筑设计类的企业的品牌宣传标识具有显著区别，不存在使用相同或类似的商标、品牌LOGO的情况。

第二，公司对外宣传所使用的商标均已在国家知识产权局商标局注册生效，根据《商标法》的规定，我国对于商标的专用权予以保护，未经商标注册人的许可，任何人不得实施使用与注册商标相同的商标等侵犯商标专用权的行为。

第三，截至目前，公司也未出现有关品牌使用被其他境内外主体主张权利的情况。

综上，“霍普”品牌的使用不存在被其他境内外主体主张权利的风险。

(8) 有关“霍普杯”国际大学生建筑设计竞赛的有关情况

“霍普杯”的全称为“UIA-霍普杯国际大学生建筑设计竞赛”（UIA-HYP CUP），是由公司独家赞助并以商标冠名的面向国内外建筑及相关专业高校大学生的年度建筑设计竞赛。每届竞赛的评委会主席由一名国际著名建筑大师担任，竞赛评委为来自国内外的著名建筑师及学院院长，目的是引导学生以全新的方式进行思考，将设计理念与扎实的建筑学功底有效地结合，以提高解决具体设计案例问题的综合能力，同时也成为发现建筑精英的推手。

报告期内，“UIA-霍普杯国际大学生建筑设计竞赛”共举办四届，具体情况如下：

项目	2020年	2019年	2018年	2017年
竞赛题目	城市之谜&迷之城市	乐活空间-融合建筑和环境	城市共生：定制化社区模块	改变与重塑
竞赛要求	参赛者为中国天津杨柳青约 8,000-32,000 位居民提供并展示他们的设计解决方案	参赛者需选择一个衰退的城市或者景观区域，倾向于城市边缘地带（世界任意地区）进行设计，致力于改善当地的环境，为当地的居民带来益处	参赛者在中国一个一、二线城市选择一块城市中心区，打造一个拥有约 1000 个小单元的共生集群	在大都市蔓延的 21 世纪，设计能够和周围产生互动的并具备生命力的建筑
主办方	国际建筑师协会（UIA）、天津大学建筑学院、《城市环境·设计》杂志社（UED）			
联合主办	哈尔滨工业大学建筑学	无	东南大学建筑学院	华南理工大学建筑学院

方	院			
协办机构	清华大学建筑学院、同济大学建筑与城市规划学院、东南大学建筑学院等	清华大学建筑学院、同济大学建筑与城市规划学院、东南大学建筑学院等	清华大学建筑学院、同济大学建筑与城市规划学院、华南理工大学建筑学院等	清华大学建筑学院、同济大学建筑与城市规划学院、东南大学建筑学院等
指导机构	全国高等学校建筑学专业教育评估委员会、中国美术家协会建筑艺术委员会	教育部高等学校建筑类专业教学指导委员会、全国高等学校建筑学专业教育评估委员会、中国美术家协会建筑艺术委员会	全国高等学校建筑学专业指导委员会、全国高等学校建筑学专业教育评估委员会、中国美术家协会建筑艺术委员会	全国高等学校建筑学专业指导委员会、全国高等学校建筑学专业教育评估委员会、中国美术家协会建筑艺术委员会
冠名机构	霍普股份			
参赛对象	国内外建筑及其相关专业高校的在校学生			

“霍普杯”历届比赛均由竞赛组委会指定竞赛主题、设计要求及技术指标，由参赛者根据上述要求进行设计。参赛作品均依托于竞赛组委会指定或选手自选的地区进行设计，并非实际待开发的地块，设计作品不具备直接用于设计地块商业开发的可能。截止目前，参赛作品未被用于商业用途。

根据“霍普杯”官方网站公示的参赛规则，参赛者拥有参赛作品的版权。

公司与相关竞赛主体不存在纠纷或潜在纠纷。

综上，“霍普杯”竞赛作品未被用于商业用途，主办方已通过官方网站公示参赛规则的方式对知识产权做出明确约定，发行人与竞赛相关主体不存在纠纷或潜在纠纷。

（二）关联交易

1、报告期内全部关联交易的简要汇总表

关联方	期间	交易金额 (万元)	交易性质	交易内容
都市霍普	2019年	211.84	销售	提供概念规划设计、方案设计等咨询顾问服务
	2019年	971.59	采购	采购方案深化、施工图设计等服务
	2019年-2020年	556.82	拆出资金	借出款项及应收利息
	2020年	365.78	销售	提供概念规划设计、方案设计等咨询顾问服务

	2020年	305.64	采购	采购方案深化、施工图设计等服务
麦格霍普	2019年	44.02	采购	采购建筑室内设计等服务
	2020年	224.49	采购	采购建筑室内设计等服务
董监高	2018年	966.27	-	支付报酬
	2019年	1,054.62	-	支付报酬
	2020年	967.51	-	支付报酬
龚俊	2019年	1,000.00	担保	取得最高额保证担保

2、经常性关联交易

(1) 销售商品或提供劳务

报告期内，公司向关联方销售商品、提供劳务情况如下：

单位：万元

关联方	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
都市霍普	365.78	1.15%	211.84	0.79%	-	-

2019年、2020年，公司向都市霍普提供建筑专业领域内的概念规划设计、方案设计等咨询顾问服务，交易金额211.84万元、365.78万元，占当期营业收入比例为0.79%、1.15%，上述交易以市场价格为基础，经双方协商确定，公允、合理，对公司财务状况及经营成果影响较小，预计未来仍将持续发生。

公司参股都市霍普后，双方形成长期合作关系，都市霍普在自身业务项目执行中，基于公司在建筑方案设计领域的专长和知名度，将部分项目中的方案设计阶段工作委托公司进行完成，进而公司对都市霍普会产生关联销售情况。

2019年、2020年，公司向都市霍普发生关联销售金额合计211.84万元、365.78万元。关联销售具体设计业务及定价情况如下：

1) 都市霍普承接的方案咨询类项目，委托公司完成，主要情况如下：

单位：万元

项目名称	2020年 确认收入	2019年 确认收入	合同金额
鼓浪屿工艺美院文化提升与艺术重塑项目	-	15.09	16.00

卓尔桃花驿项目	-	44.87	47.56
上海保利置业奉贤室内设计项目	57.77	-	68.04

基于公司在建筑及室内方案设计领域的专长，都市霍普将鼓浪屿工艺美院文化提升与艺术重塑概念方案设计项目、卓尔桃花驿修建性规划项目、上海保利置业奉贤室内设计等项目委托公司完成。公司与都市霍普约定的合同价格和都市霍普与业主约定的合同价格基本一致，本次交易价格公允、合理。

2) 都市霍普承接的全过程设计项目，将其中的建筑方案部分委托公司完成，主要情况如下：

单位：万元

项目名称	2020年 确认收入	2019年 确认收入	合同金额	主合同金额	合同金额占主合同金额的比例
卓尔桃花驿商业街、商墅及景观设计项目	-	38.25	40.54	83.76	48.40%
武汉银泰 P（2019）098 地块住宅项目	155.49	113.63	316.97	678.00	46.75%

注：合同金额系都市霍普与公司委托合同的金额，主合同金额系都市霍普与业主签订的合同金额。

上述两个项目均系全过程设计项目，都市霍普承接后将其中的建筑方案部分的设计内容委托公司完成，两个项目中公司取得的委托合同金额占主合同金额的比例分别为 48.40% 和 46.75%，符合全流程设计项目中建筑方案公司收费金额占比的一般情况（即 40%-50%）。报告期内，公司执行的设计项目中建筑方案公司收费金额占全流程设计项目整体金额的比例情况如下：

单位：万元

项目名称	建筑方案公司 收费金额	整体合同金额	方案公司 收费占比
宁波市鄞州城投置业天一公馆项目	596.06	1,403.69	42.46%
恒顺锦润华府项目	227.10	529.50	42.89%
安徽保利蜀山区 W1903 地块项目	129.82	294	44.16%

综上，公司对都市霍普的销售业务合同定价，与其他类似合同的定价相比，不存在重大差异，交易价格公允、合理。

（2）购买商品或接受劳务

报告期内，公司向关联方购买商品、接受劳务情况如下：

单位：万元

关联方	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
都市霍普	305.64	1.85%	971.59	7.57%	-	-
麦格霍普	224.49	1.36%	44.02	0.34%	-	-
合计	530.13	3.21%	1,015.61	7.91%	-	-

2019 年、2020 年，公司出于设计项目执行需要，同时结合都市霍普、麦格霍普的业务专长领域，向都市霍普采购方案深化、施工图设计等服务，交易金额 971.59 万元、305.64 万元，占当期营业成本的比例为 7.57%、1.85%；向麦格霍普采购建筑室内设计等服务，交易金额 44.02 万元、224.49 万元，占当期营业成本的比例为 0.34%、1.36%。

2020 年，公司向都市霍普采购金额为 305.64 万元，相比于 2019 年的 971.59 万元，下降幅度较大，主要原因为：一方面，2020 年，都市霍普的主要经营分部武汉分公司受疫情冲击较大，项目执行及业务承接均受较大影响，使得与公司的交易金额迅速下降，另一方面，2019 年，公司承接的碧桂园武汉市光谷中心十里春风项目，因客户对属地化服务要求较高，因而公司将部分业务环节委托都市霍普完成，当年采购金额 211.76 万元，使得 2019 年与都市霍普交易金额较高。

2020 年，公司向麦格霍普采购金额为 224.49 万元，相比于 2019 年的 44.02 万元，上升幅度较大，主要原因为：麦格霍普设立于 2019 年 9 月末，设立时间较晚，公司当年仅与其合作一个项目，因而 2019 年公司向其采购金额较小。2020 年，随着公司业务的持续扩大发展，当年向麦格霍普采购西安民信大寨路项目、无锡金茂江阴项目、佛山万科广场项目、万科广州市自用办公室项目四个项目的室内设计服务，因而相应采购金额增幅较大。

上述交易以市场价格为基础，经双方协商确定，公允、合理，未对公司的经营业绩与财务状况产生重大影响。其中，2019 年向都市霍普的采购金额较大，具体分析如下：

1) 定价依据

公司参股都市霍普后，双方形成长期稳定的合作关系。公司向都市霍普发生

关联采购主要可分为两类情形：第一，公司承接的全过程设计项目，经业主同意，由公司承担建筑方案设计、由都市霍普承担施工图设计，在具体执行模式上，由公司牵头与业主签订设计合同、并由公司将合同中有关施工图设计环节分包予都市霍普完成；第二，公司对于承接的建筑方案类设计业务，出于项目精细化管理和提高项目运作效率考虑，将部分初步设计、施工图提资等业务环节的部分工作量委托都市霍普完成。

公司与都市霍普之间的定价原则保持稳定，具体定价依据如下：

情形一：公司承接设计总包业务（全过程设计业务），由公司承担建筑方案设计，将施工图设计分包予都市霍普完成	
采购服务内容	定价原则
施工图设计	按照主合同 ^[注 1] 约定的施工图设计环节的金额分包
情形二：公司承接的建筑方案类设计业务，将部分业务环节的部分工作量委托都市霍普完成，委外采购合同金额占主合同金额的比例参考全国建筑设计劳动（工日）定额中列示的相应阶段指导工作量占比，并结合委外实际工作量大小确定	
采购服务内容	定价原则
初步设计	委外合同 ^[注 2] 金额占主合同金额的比例通常在 15%
施工图提资	委外合同金额占主合同金额的比例通常在 15%
其中：施工图提资-征询对接	委外合同金额占主合同金额的比例通常在 6%
施工图提资-文本制作	委外合同金额占主合同金额的比例通常在 6%
现场施工配合	委外合同金额占主合同金额的比例通常在 5%

注 1：主合同指公司与业主签订的设计合同。

注 2：委外合同指公司与都市霍普签订的采购合同。

2019 年、2020 年，公司向都市霍普采购项目合作服务 971.59 万元、305.64 万元，以主要项目为例，该等业务项目采购定价的具体情况如下：

序号	项目名称	采购金额	主合同金额	委外合同金额	委外合同金额占主合同金额比例	具体定价依据
1	碧桂园武汉市光谷中心十里春风项目（2019年）	211.76	487.00	236.02	48.46%	采购内容：地下室方案设计（主合同约定的金额占比约10%）、初步设计（定价原则15%）、施工图提资（定价原则15%）、现场施工配合（定价原则5%）等；考虑都市霍普实际工作量，协商确定价格。
2	汕尾市海丰县海城镇鹰地山地块项目（2019年）	97.50	765.58	103.35	13.50%	采购内容：初步设计（定价原则15%）的部分内容；双方结合实际工作量投入情况，协商确定价格。
3	安徽保利合肥市蜀山区W1903号（2019年）	93.26	621.00	141.23	22.74%	采购内容：施工图设计（不含地下室人防），按照主合同约定的金额分包。
4	北辰廊坊 2018-4 地块项目（2019年）	84.73	399.15	89.81	22.50%	采购内容：初步设计（定价原则15%）、施工图提资-文本制作（定价原则6%）等；考虑都市霍普实际工作量，协商确定价格。
5	北辰武汉经济技术开发区P067地块项目（2019年）	81.42	354.41	86.31	24.35%	采购内容：初步设计（定价原则15%）、施工图提资-文本制作（定价原则6%）等；考虑都市霍普实际工作量，协商确定价格。
6	武汉保利荆州项目（2019年）	80.70	300.13	85.54	28.50%	采购内容：报规文本制作、初步设计（定价原则15%）、施工图提资-文本制作（定价原则6%）等；考虑都市霍普实际工作量，协商确定价格。
7	长沙北辰观沙岭项目（2019年）	55.02	324.00	58.32	18.00%	采购内容：初步设计（定价原则15%）等；考虑都市霍普实际工作量，协商确定价格。
8	世茂武汉蔡甸区龙湾48号地块（2019年）	44.39	170.00	47.05	27.68%	采购内容：初步设计（定价原则15%）、施工图提资-征询对接（定价原则6%）、施工图提资-文本制作（定价原则6%）等；考虑都市霍普实际工作量，协商确定价格。
9	合肥世茂长丰县 2019-09 地块项目（2019年）	44.32	220.74	46.98	21.28%	采购内容：初步设计（定价原则15%）、施工图提资-文本制作（定价原则6%）等；考虑都市霍普实际工作量，协商确定价格。

10	合肥世茂长丰县 2019-06 地块项目（2019 年）	42.61	212.22	45.17	21.28%	采购内容：初步设计（定价原则 15%）、施工图提资-文本制作（定价原则 6%）等；考虑都市霍普实际工作量，协商确定价格。
11	广州明珞汽车装备有限公司新总部项目（2020 年）	175.19	1,139.05	232.13	20.38%	采购内容：施工图设计，基本按照主合同约定的金额分包。

综上，报告期内，公司向都市霍普采购项目合作服务，其定价情况符合定价原则，具有合理依据。

2) 交易定价公允性

报告期内，公司与都市霍普之间的关联采购，定价公允、合理，不存在利益输送，具体分析如下：

第一，公司、都市霍普分属不同的利益主体，双方交易的定价原则、实际定价情况系双方结合市场运行情况、业务开展需求，经双方综合博弈、磋商而形成，不存在利益输送的动机。

都市霍普的控股方武汉平和壹玖零伍建筑设计有限公司之终极股东为宋刚、周澄峰、李兵云、焦一格、黄涛五人，具有近二十年的从业经历，与公司及公司股东、董监高等无关联关系，双方的利益主体不同。双方的业务合作，是基于充分发挥各自在方案、施工图领域的业务专长，整合技术、品牌、业务资源，形成优势互补，发挥协同效益。上述业务合作，具有充分的商业合理性，公司就该等合作制定的定价原则以及具体定价情况，是双方结合市场运行情况、具体业务开展需求，经双方综合博弈、磋商而形成的结果，符合市场规律与实际业务情况，不存在利益输送的动机。

第二，报告期内，公司与都市霍普之间采购定价原则保持一贯性，定价依据合理。

公司向都市霍普采购的定价原则，是参考全国建筑设计劳动（工日）定额中列示的相应阶段指导工作量占比、并结合实际工作量占比情况、经双方协商议定，定价原则公允、合理。

综上，公司对都市霍普之间的采购定价依据合理、交易定价公允。

(3) 关键管理人员薪酬

单位：万元

项目名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
关键管理人员薪酬	967.51	1,054.62	966.27

3、偶发性关联交易

（1）关联方资金拆借

报告期内，基于公司参股公司都市霍普业务发展流动资金的需要，公司向其提供借款，具体情况如下：

2019年5月25日，公司与都市霍普签署了借款合同，向其提供借款300.00万元，借款期限不超过24个月，借款利率为年利率7.50%。该笔借款起始日为2019年6月6日，到期日以实际还款日期为准。

2019年7月23日，公司与都市霍普再次签订借款合同，向其提供借款200.00万元，借款期限不超过24个月，借款利率为年利率7.50%。该笔借款起始日为2019年7月26日，到期日以实际还款日期为准。

上述借款利率由双方参考市场水平，在遵循自愿、公平的基础上协商确定，公允、合理。有关本次借款的详细情况如下：

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

① 关联方资金拆借的资金用途、资金具体流向

资金拆借均用于都市霍普武汉分部前期租赁办公场所、组建设计团队、业务开拓等营运资金需求。拆借资金最终支付使用的具体流向如下：

单位：万元

序号	用途	金额
1	员工工资、备用金、差旅费用报销支出	320.55
2	缴纳税金、支付办公场所租金及物业水电费	132.70
3	图文、模型、动画制作费、设计费及电脑采购支出	32.04
4	其他与经营相关的费用支出	14.71
合计		500.00

② 借款的原因、商业逻辑、其他股东方是否同比例借款

武汉平和与公司收购都市霍普后，都市霍普为寻求业务扩张，在保留都市霍普原北京办公场所和团队基础上，在武汉增建分部并招募设计团队；同时，都市霍普账面营运资金不足，仅能维系其原有业务运营，且其控股股东武汉平和及其

股东方目前能够投入的资金有限；此外，都市霍普系轻资产运营模式，经营规模尚较小，不存在较大金额的可供抵质押的办公楼、设备或土地等固定资产或无形资产，短期内无法取得银行借款。因此，都市霍普向公司提出借款需求。

公司在控股方未同比例提供借款的情况下，单独向都市霍普提供借款的原因和合理性如下：第一，关于与都市霍普控股方武汉平和的合作，公司主要看重的是双方合作产生的协同效益，都市霍普业务的发展壮大，能够促进双方协同效应的释放，有利于公司充分利用其在华中区域的业务资源，为公司带来增量的客户与设计项目资源，并加强双方在业务领域的分工协作，形成优势互补。因此，向都市霍普提供借款、助力其业务发展，有利于公司获取上述协同效益，提升公司的业务发展；第二，报告期内，得益于与都市霍普的合作，公司在华中及周边区域先后拓展了北辰、世茂等优质客户，承接合同金额 4,324.62 万元，有力的促进了公司业务的发展。

公司提供上述借款时，充分考虑了都市霍普的业务发展前景和偿债能力，两次提供借款时武汉平和并未按股权结构同比例向都市霍普提供借款。

③ 交易过程、偿还资金来源

资金拆借交易过程如下：

A. 2019 年 5 月 8 日，公司董事会、监事会分别审议通过《关于向北京都市霍普建筑设计有限公司借款的议案》，2019 年 5 月 23 日公司股东大会审议通过《关于向北京都市霍普建筑设计有限公司借款的议案》，同意公司向都市霍普提供不超过 500 万元的借款。

B.2019 年 5 月 25 日，公司与都市霍普签订借款合同，向其提供借款 300.00 万元。

C.2019 年 6 月 6 日，公司将 300.00 万元资金转至都市霍普银行账户。

D.2019 年 7 月 23 日，公司与都市霍普再次签订借款合同，向其提供借款 200.00 万元。

E.2019 年 7 月 26 日，公司将 200.00 万元资金转至都市霍普银行账户。

参股都市霍普以来，都市霍普主营业务收入规模不断增加，尤其收购后增长幅度较大，预期未来发展态势良好，都市霍普偿债资金来源主要系其经营积累。

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

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

2) 履行的审议程序、利率是否公允、按照公允利率应确认的利息金额、实际确认利息金额、与实际支付或收取利息金额的差异、对报告期经营业绩的影响

公司对外提供借款经公司第二届董事会第四次会议、第二届监事会第三次会议、2019 年第一次临时股东大会审议通过，并经独立董事发表独立意见。

借款利率由双方参考市场水平协商确定为年化利率 7.50%。利率经双方协商议定，约定公允、合理。

2019 年、2020 年按公允年化利率 7.50% 应确认的利息金额、实际确认利息金额及差异情况如下：

单位：元

序号	本金	利率	借款时间	截止时间	应确认利息	实际确认利息	差异
1	3,000,000.00	7.50%	2019/6/6	2020/12/31	353,219.18	353,219.18	0
2	2,000,000.00	7.50%	2019/7/26	2020/12/31	214,931.51	214,931.51	0
合计	5,000,000.00	-	-	-	568,150.69	568,150.69	0

2019 年、2020 年，公司应确认的利息金额与实际确认的利息金额一致，为 56.82 万元，利息收入尚未收取。上述利息收入金额较小，对公司经营业绩不构成重大影响。

报告期内，发行人不存在向其他客户、供应商提供借款或利益输送等安排。

(2) 关联担保

2019年12月18日，公司实际控制人龚俊与宁波银行股份有限公司上海分行签订《最高额保证合同》，约定自2019年12月18日至2022年12月18日期间在1,000.00万元最高债权限额内，宁波银行股份有限公司上海分行依据与公司已签署的业务协议发生而享有的对公司的债权，由龚俊提供最高额保证，保证方式为连带责任保证。

报告期内，霍普股份在宁波银行股份有限公司上海分行发生84.01万元短期流动资金贷款，截至2020年6月30日，该笔贷款已偿清。

3、关联方往来款项

2019年以来，公司因与都市霍普、麦格霍普发生销售和采购等业务而产生期末关联方应收应付款项。报告期各期末，公司与关联方的往来款项余额情况如下：

单位：万元

关联方	项目	2020年 12月31日		2019年 12月31日		2018年 12月31日	
		账面 余额	坏账 准备	账面 余额	坏账 准备	账面 余额	坏账 准备
都市霍普	应收账款	280.52	18.43	208.55	10.43	-	-
	其他应收款	556.82	53.81	519.32	25.97	-	-
	合同负债	4.89	-				
	应付账款	25.24	-	497.59	-	-	-
麦格霍普	应付账款	41.93	-	44.02	-	-	-

（三）关联交易制度的执行情况及独立董事意见

公司在《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》及《关联交易管理规定》中对有关关联交易的决策权限、程序等事项做出了严格规定，股东大会、董事会表决关联交易事项时，关联股东、关联董事对关联交易应执行回避制度，以保证关联交易决策的公允性。公司在报告期内的关联交易，均已经公司股东大会确认。

独立董事对公司报告期内的关联交易进行了核查，并发表了独立意见，公司全体独立董事均认为：“公司报告期内所发生的关联交易符合有关法律、法规及《公司章程》的规定，符合公司实际生产经营需要，且各项交易遵循市场经济规

则，交易价格公允、合理，对公司财务状况、经营业绩和生产经营的独立性没有产生不利影响，不存在通过关联交易占用或转移公司资金或资产的情况，不存在损害公司及公司股东利益的情况。公司已建立了必要的关联交易决策制度，报告期内发生的关联交易均已按照公司当时的有效章程及决策程序履行了相关审批程序。”

第八节 财务会计信息与管理层分析

本节引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的近三年财务报告（信会师报字[2021]第 ZA10424 号）或根据其相关数据计算得出。

本节对财务报表的重要项目进行了说明，投资者欲更详细地了解本公司报告期的财务状况、经营成果和现金流量，本公司提醒投资者关注本招股说明书所附财务报告和审计报告全文，以获取全部的财务资料。

一、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

资产	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
流动资产：			
货币资金	41,038,612.69	73,680,512.48	29,534,114.60
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	114,269,721.02
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	10,509,117.96	2,673,054.90	-
应收账款	299,035,309.66	199,414,855.55	92,172,340.14
预付款项	3,991,798.76	3,224,639.51	459,343.91
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
其他应收款	7,948,505.15	7,306,297.46	5,023,605.92
买入返售金融资产	-	-	-
存货	-	-	-

合同资产	214,682.85	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	362,738,027.07	286,299,359.90	241,459,125.59
非流动资产：			
发放贷款和垫款	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	3,119,080.00	3,119,080.00	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	904,177.62	-	-
固定资产	6,023,775.39	4,273,914.22	4,648,964.05
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	697,480.18	954,938.74	882,356.04
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	7,312,940.46	9,739,493.18	8,999,292.74
递延所得税资产	4,304,150.51	2,012,206.42	804,386.61
其他非流动资产	12,526,194.19	2,489,123.26	967,904.00
非流动资产合计	34,887,798.35	22,588,755.82	16,302,903.44
资产总计	397,625,825.42	308,888,115.72	257,762,029.03

合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
流动负债：			

短期借款	-	840,130.00	-
向中央银行借款	-	-	-
拆入资金	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	11,799,793.99	11,863,823.29	8,886,759.93
预收款项	-	2,642,414.24	3,309,912.40
合同负债	2,160,328.43		
应付职工薪酬	31,691,493.62	26,380,575.18	48,221,296.53
应交税费	26,584,870.34	18,143,734.70	11,875,416.91
其他应付款	3,982,644.24	529,112.43	645,654.79
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	76,219,130.62	60,399,789.84	72,939,040.56
非流动负债：	-		
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	76,219,130.62	60,399,789.84	72,939,040.56
所有者权益：			
股本	31,790,000.00	31,790,000.00	31,790,000.00

其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	95,911,971.11	95,911,971.11	95,911,971.11
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	18,376,905.00	18,376,905.00	11,842,174.48
一般风险准备			
未分配利润	175,327,818.69	102,409,449.77	45,278,842.88
归属于母公司股东权益合计	321,406,694.80	248,488,325.88	184,822,988.47
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	321,406,694.80	248,488,325.88	184,822,988.47
负债和所有者权益总计	397,625,825.42	308,888,115.72	257,762,029.03

（二）合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	318,175,821.19	266,641,441.13	241,451,515.18
减：营业成本	165,115,830.83	128,327,926.22	115,140,222.17
税金及附加	1,921,787.61	1,638,035.93	1,200,253.47
销售费用	13,281,762.49	13,294,876.75	12,954,406.61
管理费用	23,768,810.29	21,182,798.21	28,047,411.42
研发费用	19,879,058.21	20,049,496.45	20,502,496.42
财务费用	370,158.68	704,085.69	192,980.15
其中：利息支出	17,799.10	-	-
利息收入	1,546,413.98	908,362.86	67,705.59
加：其他收益	2,651,103.51	1,823,867.94	1,770,569.00
投资收益（损失以“—”号填列）	-	6,909,856.79	1,464.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-5,769,721.02	3,551,822.44

(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-15,191,121.98	-10,662,844.19	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-11,299.10	-	-3,658,517.02
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-4,746.59	-35,883.21	121,634.85
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	81,282,348.92	73,709,498.19	65,200,718.44
加：营业外收入	2,150,351.00	7,727.78	-
减：营业外支出	100,757.78	427,629.03	35,870.73
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	83,331,942.14	73,289,596.94	65,164,847.71
减：所得税费用	10,413,573.22	9,624,259.53	7,887,398.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	72,918,368.92	63,665,337.41	57,277,449.47
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	72,918,368.92	63,665,337.41	57,277,449.47
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类：			
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-2,940.54
2.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	72,918,368.92	63,665,337.41	57,280,390.01
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
2.以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
其中：外币财务报表折算差额		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净		-	-

额			
六、综合收益总额	72,918,368.92	63,665,337.41	57,277,449.47
归属于母公司股东的综合收益总额	72,918,368.92	63,665,337.41	57,280,390.01
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-2,940.54
七、每股收益			
(一) 基本每股收益	2.29	2.00	1.91
(二) 稀释每股收益	2.29	2.00	1.91

(三) 合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	210,549,336.49	161,817,249.14	194,866,343.60
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	8,444,557.17	2,942,685.59	6,301,372.36
经营活动现金流入小计	218,993,893.66	164,759,934.73	201,167,715.96
购买商品、接受劳务支付的现金	63,358,160.96	51,052,345.04	38,104,658.51
支付给职工以及为职工支付的现金	133,346,332.25	133,120,224.81	92,202,399.80
支付的各项税费	21,969,555.76	19,875,193.74	14,844,786.90
支付其他与经营活动有关的现金	20,905,231.97	21,781,322.50	16,890,577.70
经营活动现金流出小计	239,579,280.94	225,829,086.09	162,042,422.91
经营活动产生的现金流量净额	-20,585,387.28	-61,069,151.36	39,125,293.05
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	122,000,000.00	109,350,000.00
取得投资收益收到的现金	-	6,909,856.79	1,464.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	49,029.13	8,300.00	2,387,352.85

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	3,000,000.00	-
投资活动现金流入小计	49,029.13	131,918,156.79	111,738,817.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,257,795.06	5,922,593.18	12,068,928.57
投资支付的现金	-	16,619,080.00	88,350,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	3,000,000.00
投资活动现金流出小计	11,257,795.06	22,541,673.18	103,418,928.57
投资活动产生的现金流量净额	-11,208,765.93	109,376,483.61	8,319,888.51
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	2,708,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	840,130.00	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	840,130.00	2,708,000.00
偿还债务支付的现金	840,130.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,799.10	-	33,600,000.00
其中：子公司支付少数股东的现金股利	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	5,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计	857,929.10	5,000,000.00	33,600,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-857,929.10	-4,159,870.00	-30,892,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-133,817.48	-1,064.37	-
五、现金及现金等价物净增加额	-32,785,899.79	44,146,397.88	16,553,181.56

加：期初现金及现金等价物余额	73,680,512.48	29,534,114.60	12,980,933.04
六、期末现金及现金等价物余额	40,894,612.69	73,680,512.48	29,534,114.60

二、 审计意见及关键审计事项

（一） 审计意见

立信会计师事务所（特殊普通合伙）接受公司委托，审计了公司的财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2018 年度、2019 年度、2020 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注，并出具了“信会师报字[2021]第 ZA10424 号”无保留意见的审计报告。审计意见摘录如下：

“我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了霍普股份 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。”

（二） 关键审计事项

关键审计事项是会计师根据职业判断，认为分别对 2018 年度、2019 年度及 2020 年度期间财务报表审计最为重要的事项。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
（一）建筑设计业务收入确认	
<p>详见财务报表附注三（二十三）收入确认的会计政策概要，以及附注五（二十七）相关收入披露资料。</p> <p>2018 年、2019 年、2020 年霍普股份合并财务报表营业收入分别为人民币 24,145.15 万元、26,664.14 万元、31,817.58 万元。</p> <p>公司设计业务完工进度以委托方确认函等外部书面文件作为依据，在公司完成各阶段的工作要求，且其工作成果得到客户的确认，相关经济利益很可能流入时，分阶段确认收入。由于公司可能存在因客户提</p>	<p>与评价收入确认相关的审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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； 2、对公司收入确认相关的关键内部控制运行的有效性进行评估和测试； 3、选取建筑设计项目样本进行细节测试，核对业务合同的关键条款和完工进度对应的委托方确认函，核实项目完工进度是否正确； 4、对项目名称、资产负债表日的项目进度及累计开票、收款等情况进行函证； 5、对资产负债表日前后的收入确认执行截止测

<p>前或延后确认设计成果从而使得建筑设计收入未在恰当期间确认的风险，因此，我们将建筑设计业务收入确认确定为关键审计事项。</p>	<p>试； 6、对主要客户实施实地走访程序。</p>
<p>(二) 应收账款坏账准备</p>	
<p>详见财务报表附注三（九）应收款项坏账准备的会计政策概要，以及附注五（四）相关披露资料。</p> <p>2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日公司合并财务报表中应收账款的原值分别为9,752.41万元、21,235.39万元、32,627.91万元，坏账准备分别为535.18万元、1,293.91万元、2,734.89万元。</p> <p>管理层根据各项应收账款的信用风险特征，以单项应收账款或应收账款组合为基础，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账款，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账款，管理层以账龄为依据划分组合，参照历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，据此确定应计提的坏账准备。由于应收账款金额重大，且应收账款减值涉及重大管理层判断，我们将应收账款减值确定为关键审计事项。</p>	<p>与应收账款减值相关的审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、测试管理层与应收账款日常管理及可收回性评估相关的关键内部控制； 2、复核管理层对应收账款进行减值测试的相关考虑和客观证据，评价管理层是否恰当识别各项应收账款的信用风险特征； 3、对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款，复核管理层对预计未来可获得的现金流量作出估计的依据及合理性； 4、对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款，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对未来经济状况的预测，评价管理层编制的应收账款账龄与预期信用损失率对照表的合理性；测试管理层使用数据（包括应收账款账龄、迁徙率等）的准确性和完整性以及对应计提坏账准备的计算是否准确； 5、检查应收账款的期后回款情况，评价管理层计提应收账款坏账准备的合理性。

(三) 报告期内与财务会计信息相关的重要性水平

本公司所采取的重要性水平为依据合并报表利润总额的5%确定公司总体重要性水平，依据公司总体重要性水平的75%确定公司执行重要性水平；依据公司总体重要性水平的5%确定公司未更正错报重要性水平。

三、影响收入、成本、费用和利润的主要因素，以及对发行人具有核心意义、或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务或非财务指标分析

(一) 影响收入、成本、费用和利润的主要因素

1、宏观经济发展状况

公司主要从事的建筑设计业务与国民经济运行状况、城市化进程等宏观经济因素密切相关。近年来，我国宏观经济总体运行较为平稳，城市化进程稳步推进，为建筑设计行业营造了良好的外部市场机遇。然而，由于我国区域间经济社会发展不均衡，不同区域间城市建设状况亦不相同，加之受宏观经济总体周期性波动影响，我国建筑设计的总体市场需求也经历了阶段性的波动。总体而言，宏观经济发展周期的变化与建筑设计服务需求具有一定的相关性，对公司业务发展亦构成一定影响。

2、人力资源管理能力

公司主要从事的建筑设计业务具有智力密集、人才密集、知识密集等特点，建筑设计不仅是建筑整体空间的布局规划，更融入了文脉传承、创意元素、文化底蕴等艺术内涵，公司最核心的资产为在该行业中具有一定技术知识水平、设计能力、创意理念、项目管理经验的设计师团队。近年来，全国各地城市建设步伐的持续推进，带动了建筑设计业务的繁荣以及设计水平的大幅提升，行业内企业对设计人才的需求越来越大，对于关键性设计人才的争夺也越来越激烈。同时，随着公司业务规模的扩大，对兼具设计水平和项目管理经验的综合型人才的需求量也逐步增大。

公司一贯注重人才队伍的建设，持续吸收、培养、引进行业内优秀的设计与管理人才，通过员工参股以及良好的激励和约束措施，组建了一支素质高、能力强、结构合理的人才队伍。在未来，能否保持良好的人才稳定机制和发展平台，不断吸引优秀的设计人才及综合管理型人才加盟，对公司经营发展具有重要意义。

3、市场竞争能力

建筑设计市场，特别是民用建筑市场是一个充分竞争的市场。业主单位主要通过招投标或直接委托等方式，并综合考虑设计单位的资质水平、设计能力、创意高度、既往设计作品等相关因素，最终确定项目承接单位。只有在创意设计水平、人才储备、项目运作经验、市场开拓等方面均占据优势地位的企业才能在激

烈的市场竞争中脱颖而出，获得业务机遇，并进一步增强自身竞争优势。在上述背景下，行业内呈现出资源向优势企业集中的趋势，在一定程度上加剧了市场上优势企业之间的竞争程度。因此，能否建立并保持较强的市场竞争能力，在人才、技术、创意、业务拓展等方面不断适应市场变化，对公司在日益激烈的市场竞争中有效维护已有的市场地位和竞争优势具有重要意义。

（二）对发行人具有核心意义、或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务或非财务指标分析

根据公司所处行业状况及自身业务特点，本公司营业收入、综合毛利率、经营性现金净流量是对公司具有核心意义的财务指标，其变动情况对公司业绩变动具有较强的预示作用。

1、营业收入

报告期内，公司营业收入分别为 24,145.15 万元、26,664.14 万元、31,817.58 万元，同比分别增长 49.99%、10.43%、19.33%，呈逐年稳定增长的良好趋势，这主要得益于以下两个因素：第一、良好的外部市场机遇。建筑设计作为建筑工程业务链条的前端，其市场需求与宏观经济发展态势、城市化建设、固定资产投资规模呈正相关关系。近年来，我国国民经济稳定增长、城市化进程稳步推进，以区域核心城市为中心的各地区城市建设步伐有序推进，持续释放建筑工程建设以及相应的建筑设计业务需求；第二、公司的核心竞争优势使然。公司是国内知名的建筑设计解决方案及技术服务提供商，经过多年的经营积累，公司在设计能力、创意水平、项目经验、团队建设、客户服务能力等方面具备较强的综合优势，能够为客户提供高效、精细、便捷的专业化、定制化设计服务，建立了良好的行业口碑与市场影响力，设计作品充分满足客户对土地规划、建筑结构、功能布局、审美品位、成本管控等方面的多元化需求，受到了客户的广泛认可，使得公司得以在激烈的市场竞争中脱颖而出，获取设计项目以实现收入的增长。

2、毛利率

报告期内，公司综合毛利率分别为 52.31%、51.87%和 48.10%。总体看来，公司综合毛利率在各年度间略有波动，但整体保持在稳定的较高水平，这主要是

由于公司主要从事的建筑设计业务具有智力密集、人才密集、知识密集的特点，基于其较高的技术含量和艺术创作水平而享有较高的毛利率水平。由此可见，公司业务盈利能力较强，为公司业绩的较快成长提供了有力支撑。

3、经营性现金流量

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为3,912.53万元、-6,106.92万元和-2,058.54万元，2018年，经营性现金流量净额持续为正数且总体上与公司盈利状况相匹配，说明公司盈利质量较好，资金管理能力较高，为公司业绩成长的持续稳定性提供了保障。2019年，经营性现金流量净额为-6,106.92万元，主要原因为：1) 公司2019年度人员规模增加，公司支付给职工以及为职工支付的现金增幅较大；2) 公司下游房地产行业资金面收紧，销售商品、提供劳务收到的现金减少。2020年，经营性现金流量净额为-2,058.54万元，主要原因为：2020年，公司下游房地产行业受疫情以及调控政策影响，资金面进一步收紧，使得公司收入回款相对放缓，相比于2019年，负数绝对值有所收窄，整体回款情况有所改善。

综合上述因素，目前公司所处行业市场前景较好，公司自身盈利能力、盈利质量均处于较高水平，进而为公司业绩保持相对持续稳定增长的态势提供了有力支撑。

四、财务报告审计基准日至招股说明书签署日之间的主要经营状况

财务报告审计基准日至本招股说明书签署日之间，公司经营状况良好，公司主营业务、经营模式未发生重大变化，公司管理层及主要核心业务人员保持稳定，未出现对公司生产经营能力产生重大不利影响的事项，也未出现其他可能影响投资者判断的重大事项。

五、主要会计政策和会计估计

本财务报表所载财务信息根据下列重要会计政策和会计估计编制，它们是根据新会计准则的要求拟定的。

（一）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值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。

2、非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司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；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的差额，经复核后，计入当期损益。

为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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

（二）合并财务报表的编制方法

1、编制基础

本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》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、合并范围及变化情况

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2018年12月，公司控股子公司璞居科技注销，不再将其纳入公司合并财务

报表；2019年1月，公司设立全资子公司霍普国际，并将其纳入合并财务报表。除此之外，报告期内公司合并财务报表范围未发生变化。

3、合并程序

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，编制合并财务报表。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认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额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下和综合收益总额项目下单独列示。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。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一

控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，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。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务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被投资方控制权时，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，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。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，

按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

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，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、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：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资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，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）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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，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。

（三）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（四）外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

（五）金融工具

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

（1）自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

根据本公司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，金融

资产于初始确认时分类为：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（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同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的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同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的，分类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（债务工具）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其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（权益工具）。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时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：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

（2）2019年1月1日前适用的会计政策

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

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包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

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（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，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。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，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。

4) 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资产包括交易性金融资产、衍

生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

5) 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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 2019年1月1日前适用的会计政策

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费

用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

5) 其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产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（债务工具）、可供出售金融资产的情形）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) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金

融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将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新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关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。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

（1）自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除

非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司将该应收账款按类似信用风险特征（账龄）进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对该应收账款坏账准备的计提比例进行估计如下：

账龄	应收账款计提比例（%）
1年以内（含1年）	5
1—2年	10
2—3年	50
3—4年	100
4—5年	100
5年以上	100

注：如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

（2）2019年1月1日前适用的会计政策

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

2) 应收账款坏账准备:

① 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准: 期末余额大于 100 万元的应收款项确认为单项金额重大。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法: 单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

② 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项:

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
合并关联方组合	期末单独测试未发生减值的不计提坏账准备
账龄组合	账龄分析法
保证金组合	期末单独测试未发生减值的不计提坏账准备
员工暂借款组合	期末单独测试未发生减值的不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	50	50
3—4 年	100	100
4—5 年	100	100
5 年以上	100	100

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

如有客观证据表明单项金额不重大的应收款项发生减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。

（六）持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

（七）合同资产

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1、合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务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）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、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单独列示。

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本节“五、主要会计政策和会计估计”之“（五）金融工具”之“6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”中新金融工具准则下有关应收账款的会计处理。

（八）长期股权投资

1、共同控制、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净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

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。

2、初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：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。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有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初始投资成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能

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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

3、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。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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。

公司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；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。

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可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。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。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时,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,冲减长期应收项目等的账面价值。最后,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。

(3) 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。

采用权益法核算的长期股权投资,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,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。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,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,在终止采用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。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的,在编制个别财务报表时,剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的,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;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,改按金融工具确认和计量准则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。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的,在编制个别财务报表

时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，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；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

（九）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或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）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

（十）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （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。

2、各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能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。

各类固定资产折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	3	5.00	31.67
办公设备	5	5.00	19.00
运输设备	4	5.00	23.75

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，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，其差额作为未确认的融资费。

（十一）在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十二）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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。

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。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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条件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可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；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。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

（十三）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使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，以所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确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且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无形资产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无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、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
软件	5-10 年	与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式

3、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。

4、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (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，能够证明其有用性；
- (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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十四) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。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，以该资产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。

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十五）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括装修费。

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、摊销年限

项目名称	摊销期限	依据
装修费	5年	与该项资产有关的经济利益的预期实现方式

（十六）合同负债

自2020年1月1日起的会计政策

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司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。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（十七）职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

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。

2、离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地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，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或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），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

（十八）股份支付

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。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在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]、[是否达到规定业绩条件]等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。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。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

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。职工或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的新权益工具是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，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公

允价值计入成本或费用，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，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照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，增加相应负债。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。

（十九）收入

1、自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

（1）收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务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。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以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确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期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，本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。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。

- 本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。

- 本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。

- 本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。

- 客户已接受该商品或服务。

(2) 具体原则

本公司与客户之间提供建筑设计服务合同主要包括概念规划设计、方案设计、初步设计、施工图提资、施工配合服务等履约义务，当阶段性工作量完成、向客户交付对应阶段的设计文件并经客户认可后，按照合同约定，公司履行了相应阶段的履约义务，公司有权取得的对价很可能收回时，进而确认相应收入。

本公司通常在综合考虑取得的外部证据资料的基础上，确定本公司履行了履约义务，外部证据主要为客户确认函。

2、2020年1月1日前的会计政策

(1) 销售商品收入确认的一般原则

- 1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- 2) 本公司既没有保留通常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本公司；
- 5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- 1) 收入的金额能够可靠地计量；
- 2) 相关的经济利益很可能流入企业；
- 3) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- 4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时将已发生的劳务成本全部结转计入当期损益。

公司的建筑设计项目收入确认按照合同付款节点约定比例确认相应的收入。期末，根据上述方法确定的完工进度经业主方或政府相关部门确认，以保证完工进度确认的真实和准确。

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：

- 1) 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。

2) 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。

公司主营业务为建筑设计。建筑设计业务按照完工百分比法确认收入。资产负债表日，公司以经客户确认的已完成工作量对应的合同金额为基准，扣除以前会计期间累计完成的合同金额，并扣除相应增值税后确认为设计项目的当期收入。

根据公司与各主要客户签订合同的一般条款，公司设计业务的执行流程一般可划分为概念规划设计、方案设计、初步设计、施工图提资、施工配合服务等多个阶段。当阶段性工作量完成、向客户交付对应阶段的设计文件并经客户认可后，按照合同约定，公司有权收取相应阶段对应的合同款项。公司已完成工作量及对应的应收取合同款项的确认依据为客户出具的确认文件。当阶段性工作量完成、获取客户出具的确认文件后，公司确认相应收入。

上述收入确认的原则、方法、依据，符合《企业会计准则》的规定，具体分析如下：公司主要从事建筑专业领域内的设计咨询服务，其收入属于提供劳务收入。按照《企业会计准则》的规定，在资产负债表日，公司提供劳务交易的结果能够可靠估计，故采用完工百分比法确认劳务收入，具体分析如下：

提供劳务交易的结果能够可靠估计的条件	分析
收入的金额能够可靠地计量	根据合同约定、结合客户出具的确认文件，公司已完成工作量对应的合同金额能够清晰地计量。
相关的经济利益很可能流入企业	根据合同约定、结合客户出具的确认文件，公司就已完成工作量对应的合同款项已具有收款权利，相关的经济利益很可能流入企业。
交易的完工进度能够可靠地确定	根据合同约定、结合客户出具的确认文件，公司已完成工作量对应的合同金额及其完工进度能够清晰地确定。
交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量	公司提供设计服务的成本主要包括职工薪酬、项目合作服务费、图文制作费及差旅交通费等，公司已发生和将发生的成本均能够可靠地计量。

综上，公司提供劳务交易的结果能够可靠估计，公司以经客户确认的已完成工作量对应的合同金额为基准确认收入，符合《企业会计准则》中对收入确认的一般性条件要求。

报告期内，公司收入确认的具体原则未发生变动。

3、与同行业上市公司收入政策比较

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

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

单位：万元

项目阶段内容	占总设计费比例	设计费金额	确认依据
定金	10%	82.23	该阶段收款后尚未获取客户确认函前，确认为预收款
中期方案设计成果提交并经确认	15%	123.35	客户出具中期方案成果确认函后确认含税收入 123.35 万元，并将预收款 82.23 万元结转收入
最终方案设计成果提交并经确认	20%	164.47	客户出具最终方案成果确认函后确认含税收入 164.47 万元
中期深化设计成果提交并经确认	15%	123.35	客户出具中期深化成果确认函后确认含税收入 123.35 万元
最终深化设计成果提交并经确认	20%	164.47	客户出具最终深化成果确认函后确认含税收入 164.47 万元
施工图阶段各项工作完成并经确认	10%	82.23	客户出具施工图阶段各项工作成果确认函后确认含税收入 82.23 万元
外立面工程施工完毕	5%	41.12	客户出具外立面工程施工完毕确认函后确认含税收入 41.12 万元
全部工程竣工验收通过	5%	41.12	客户出具工程竣工验收确认函后确认含税收入 41.12 万元
合计		822.33	

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

截至目前 A 股上市公司中建筑领域内的上市设计公司共计 12 家，分别为杭

州园林、华建集团、汉嘉设计、启迪设计、筑博设计、华图山鼎、华阳国际、杰恩设计、建科院和中衡设计、奥雅设计、尤安设计，公司与同行业公司采用的收入确认的具体时点、方法和比例具体情况如下：

公司名称	收入确认政策	完工进度确定方法类型
杭州园林	<p>公司目前设计服务业务基本上分为五个阶段：前期设计阶段、方案设计阶段、扩初设计阶段、施工图阶段及施工配合阶段，设计服务业务收入实行分阶段确认。在设计服务业务流程的每个阶段，公司根据合同要求实施具体设计工作，当公司向委托方提交阶段性设计成果，并获取客户签署的设计产品交付签收单之后，表明公司已完成该设计阶段的设计工作；且根据合同各方对每个设计阶段约定了结算款项，因此该设计阶段的收入金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司；同时，在该设计阶段已经发生的成本能够合理地估计。因此，当公司向委托方提交阶段性设计成果，并获取客户签署的设计产品交付签收单时，有证据表明已满足收入确认条件，作为设计服务业务收入的确认时点。</p>	按照合同约定的应收合同款项，分阶段确认
华建集团	<p>合同服务期在 6 个月以下，且合同金额小于 50 万元的项目，不区分设计业务各阶段，在项目全部完工时一次性确认收入及成本。其余项目在提供劳务交易结果能可靠估计，劳务总收入和总成本能够可靠计量、劳务的完工程度能够可靠确定及与交易相关的经济利益能够流入公司，区分业务各阶段，在提交阶段成果并取得外部证据如业主签收证明、政府批文、第三方审验证明及其他能够证明该阶段工作已完成的合理证据时按完工百分比法确认收入。</p> <p>于资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以项目完工进度或收款进度两者孰低后扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认为当期提供劳务收入；同时，按照收入确认时点提供劳务所归集已发生的项目成本，扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。上述项目完工进度为项目实际已提供人工标准有效工时除以项目预计标准总工时；收款进度为按合同阶段应收款项占合同预计总收入的比例。</p>	按照项目完工进度或收款进度孰低确认收入
汉嘉设计	<p>建筑设计业务流程一般分为前期设计、方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合等五个阶段，建筑设计业务流程的每个阶段，公司根据合同要求实施具体设计工作，当公司向委托方提交阶段性设计成果，并通过第三方审核或获取客户签署的成果确认书之后，表明公司已完成该设计阶段的设计劳务；且根据合同约定的结算款项，该设计阶段的收入金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司；同时，在该设计阶段已经发生和将要发生的成本能够合理地估计。因此，当公司</p>	按照合同约定的应收合同款项，分阶段确认

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

	作量后,根据合同预约定的款项或协议价款的公允价值确认该阶段的收入。	项,分阶段确认
中衡设计	公司建筑设计阶段一般可分为规划报批、初步设计、施工图设计、后期服务四阶段。根据本公司工时管理系统的相关统计数据,上述各节点的实际完成有效工时占预算总工时的比例分别约为20%、40%、80%、100%。因此,该公司在工程设计业务中收入确认的完工进度按上述工作量比例界定。期末,根据上述方法确定的完工进度经业主方确认,以保证完工进度确认的真实和准确。项目工时完工百分比的计算与上述工作量比例趋同,工时完工百分比大于或等于项目完工进度。	按照标准化节点确认
奥雅设计	公司景观设计业务一般分为概念设计阶段、方案设计阶段、扩初设计阶段、施工图阶段和施工配合阶段五个阶段。如果合同约定了各阶段设计费的单价或工作量,根据合同约定的各阶段工作量确认该阶段的劳务收入,如未明确约定,按照合同约定的各设计阶段收款金额占除定金阶段外合计收款金额的比例作为各设计阶段工作的实际工作量。	按照合同约定的工作量比例或收款比例确认
尤安设计	在公司向客户提交合同约定的阶段性设计成果,并通过第三方审核或客户签署的成果确认书,按照合同约定的该阶段结算款项已经收到或确定可以收取时点,作为建筑设计业务收入的确认时点,并记录累计应确认营业收入。	按照合同约定的应收合同款项,分阶段确认

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

综上,公司收入确认原则与同行业可比公司相比不存在显著差异。

4、实施新收入准则对公司生产经营及主要财务指标的影响

公司主营业务为建筑设计,建筑设计业务按照完工百分比法确认收入。资产负债表日,公司以经客户确认的已完成工作量对应的合同金额为基准,扣除以前会计期间累计完成的合同金额,并扣除相应增值税后确认为设计项目的当期收入。

公司已完成工作量及对应的应收取的合同款项的确认依据为客户出具的确认文件。当阶段性工作量完成、获取客户出具的确认文件后,公司确认相应收入。

公司在阶段性工作量完成、向客户提交阶段性工作成果、取得客户出具的确认文件后，即已履行了合同约定的阶段性履约义务，同时，按照合同约定，公司已具有相应合同款项的收款权利、客户已负有现时付款义务、客户已实质接受并占有上述设计成果、已取得相应的主要风险和报酬，即客户已取得相关工作成果的控制权，在该时点确认收入符合新收入准则的规定。

综上，实施新收入准则前后，公司的收入确认的具体原则、具体方法完全一致，实施新收入准则不会对公司目前的收入确认金额、财务指标构成影响。

5、公司收入确认完工百分比的具体方法，不同项目各阶段收入确认比例是否存在较大差异

根据公司与各主要客户签订合同的一般条款，公司设计业务的执行流程一般可划分为概念规划设计、方案设计、初步设计、施工图提资、施工配合服务等多个阶段，合同对各阶段工作任务、工作成果、结算金额约定明确。当阶段性工作量完成、向客户交付对应阶段的设计文件并经客户认可后，按照合同约定，公司有权收取相应阶段对应的合同款项，进而确认相应收入。

合同约定的付款进度，即各阶段的合同结算价款的金额、比例的确定，系综合考虑公司在该合同各业务阶段的工作量投入量、客户认可的成果价值量，并经双方协商、谈判议定，代表了客户对该阶段工作成果对应的产出价值的认可，并明确载于合同条款，真实反映了相应的履约进度。合同约定的付款进度和履约进度匹配，具体分析如下：1、双方对工作量进度和价值的认可达成一致，并按此形成计划的履约进度，进一步形成阶段性付款义务，最终表现在合同上是计划履约进度下的付款进度，双方是匹配的；2、实际执行中，履约进度在得到客户认可后、客户开始履行该履约进度下的付款义务并形成相匹配的付款进度；3、客户实际付款速度受到自身资金安排等多重因素影响，但并不因此影响合同约定的付款进度和履约进度的匹配性。

设计项目天然存在个性化差异，对于不同项目，公司各阶段具体工作任务、设计成果往往存在一定差异，因此各阶段对应的工作量及相应的合同收款金额也必然存在一定差异。

通常情况下，不同项目各阶段约定的各节点结算情况处于合理范围，经客户认可并于合同中载明，相应各阶段确认收入的比例与各阶段工作量的投入量整体相符，不同项目各阶段收入确认比例不存在较大差异。

6、报告期内各建筑设计项目完工百分比的确认依据是否充分合规，是否存在提前确认收入的情形

报告期内，公司设计项目各阶段确认收入的依据为客户出具的确认文件，上述确认文件对已完成的项目工作量及相应的结算金额进行确认。公司在取得上述确认文件后，确认相应阶段的收入，确认依据充分、合规，且符合《企业会计准则》的要求，不存在提前确认收入的情形。

7、发行人预收客户设计费用在后续收入确认环节的具体处理，结合合同条款约定、行业惯例、同行业可比公司相关会计处理等分析发行人会计处理的合规性

公司与客户签署业务合同后，通常会收取合同首期款项（定金），该等款项属于预收款项（合同负债）性质，公司在收到该等款项时，不确认收入；在下一阶段工作完成后，一并将上述预收的合同结算款项确认收入。

（1）结合合同条款约定、行业惯例，上述会计处理符合《企业会计准则》相关规定

根据中国勘察设计协会建筑设计分会编制的《建筑设计服务计费指导》（2015版），发包人因非设计人原因要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作的，不退还发包人已付的定金或发包人按合同约定向设计人支付违约金；已开始设计工作的，设计人完成工作量不足一半时，发包人向设计人支付设计费总额的50%，超过一半时，支付全部设计费。

根据公司与主要客户签署的合同，合同生效后，因甲方原因而终止或解除合同，乙方未开始设计工作的，应退还甲方已付的定金；已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行并经甲方确认的实际工作量支付设计费用，当实际工作量不足一半时，按该阶段设计费的一半支付；超过一半时，按该阶段设计费的全部支付。

如前所述，在完成收取预收款项下一阶段工作后，公司取得客户出具的对该阶段工作量的确认文件，对该阶段已完成的工作量进行了确认。此时，根据合同约定，公司已经提供给客户的建筑设计服务相应产出金额为，前期预收款项（定金）与该阶段结算款项之和，公司具有收取截至该阶段结算款项（即预收款项（定金）与该阶段结算款项之和）的权利。因此，在完成收取预收款项下一阶段工作后，一并将业务承接阶段的预收款项确认收入，符合《企业会计准则》相关规定。

（2）与主要同行业企业以及其他A股上市公司相比，公司针对预收款的会计处理不存在显著差异

根据证监会行业分类指引,截至目前A股上市公司中建筑领域内的上市设计公司共计12家，其中，杭州园林、汉嘉设计、华图山鼎和建科院按照合同约定的应收合同结算款项，分阶段确认收入，与公司一致，但该等企业公开资料均未明确清晰披露关于预收款项在后续合同阶段的会计处理方法。

进一步对按照合同节点法确认收入的其他A股上市公司及在审企业公开资料查询，有关公司对预收款项的会计处理方法如下：

公司名称	主营业务	预收款项的会计处理
天海防务 (300008.SZ)	船舶工程设计、海洋工程设计	合同预收款项在下一阶段约定的工作完成时，一并将前期收取的预收款项金额确认收入。与公司一致。
豪尔赛 (002963.SZ)	照明工程设计	
永福股份 (300712.SZ)	电力工程设计	
尤安设计 (在审企业)	建筑设计	
交通中心 (在审企业)	交通工程设计	
奥雅设计 (300949.SZ)	园林景观设计	存在两种方法：1、在设计合同预收款项下一阶段设计工作完成时，一并将预收款项金额确认收入；2、预收款项在后续各设计阶段分摊确认收入。

综上所述，与主要同行业企业以及按照合同节点法确认收入的其他A股上市公司相比，公司针对预收款的会计处理不存在显著差异。

如前所述，天海防务（300008.SZ）、豪尔赛（002963.SZ）、永福股份（300712.SZ）等A股上市公司，以及在审同行业设计企业交通中心、尤安设计，

针对业务承接阶段预收账款的会计处理，与公司一致，即：在完成收取预收款项下一阶段工作后，一并将前期预收款项确认收入。

与前述企业不同，奥雅设计（300949.SZ），其对于合同未约定各阶段工作量的，将预收款项在后续各设计阶段分摊确认收入。针对公司报告期内各期前十大项目的预收款项，参照奥雅设计对预收款项的会计处理，将预收款项在后续各设计阶段分摊确认收入，即对前期的预收款项，按照合同约定的各设计阶段收款金额占除定金阶段外合计收款金额的比例，在后续各设计阶段分摊确认收入，模拟测算对报告期内各期前十大项目的收入确认金额的具体影响情况如下：

单位：万元

确认方法	2020年	2019年	2018年	合计
预收款项在下一阶段工作完成后一并确认收入（A）	6,114.71	5,785.47	6,722.08	18,622.25
预收款项在后续各设计阶段分摊确认收入（B）	6,149.19	5,599.25	6,872.22	18,620.67
差异（A-B）	-34.49	186.22	-150.15	1.59
差异率（A-B）/A	-0.56%	3.22%	-2.23%	0.01%

如上表所示，2018年至2020年，假设将预收款项在后续各设计阶段分摊确认收入，对报告期内各期前十大项目的收入累计影响金额为1.59万元，占比0.01%，整体差异较小。

综上所述，针对合同前期收取的预收款项，发行人会计处理与同行业主要企业不存在差异；按照其他同行业企业对预收款项的会计处理，模拟测算结果对发行人财务报表的影响整体较小。

8、发行人在新收入准则下其履约义务属于在某一时段内履行履约义务，发行人收入确认方法符合新收入准则的相关规定

（1）结合新收入准则规定的按时段确认收入的三个条件，发行人在新收入准则下其履约义务属于在某一时段内履行履约义务

根据业务合同的约定，发行人向客户提供针对某一地产开发项目的建筑设计服务，该建筑设计服务是合同的履约义务。该履约义务属于在某一时段内履行的履约义务，具体分析如下：

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

1) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益。

2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品。

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

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

A、企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途

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

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

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

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

针对客户终止合同的情况，发行人建筑设计业务相关合同条款约定发行人与

客户签订合同时，针对客户或其他方原因终止合同的情况，通常作出如下或类似约定（类似意思表达的约定）之一：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（2）发行人收入确认方法符合新收入准则的相关规定

发行人主要从事建筑设计业务，具体收入确认方法为：当阶段性工作量完成、向客户交付对应阶段的设计文件并经客户认可后，确认相应收入。在新收入准则下，适用《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号），采用五步法确认收入：

① 第一步：识别合同。

合同的五个必要条件：合同已被审批；双方承诺将履行各自的义务；已明确各方的权利和义务；有明确的支付条款；具有商业实质；很可能收回对价。

发行人向客户提供建筑设计服务，会与客户签订独立的业务合同，该合同经双方审批并盖章生效、双方承诺将履行各自的义务。合同条款明确约定了双方的权利和义务、支付条款，合同具有商业实质，发行人因履行该合同、为客户提供建筑设计服务而有权取得的对价很可能收回。综上，发行人与客户签订的业务合同，满足合同的五个必要条件。

② 第二步：识别履约义务。

根据业务合同的约定，发行人向客户提供针对某一地产开发项目的建筑设计服务，该建筑设计服务是合同的履约义务。如前所述，该履约义务属于在某一时

段内履行的履约义务。

③ 第三步：确定交易价格。

发行人与客户签署的业务合同中明确约定了发行人提供的建筑设计服务的价格，以及业务执行各阶段环节所应收取的价款。

④ 第四步：分摊交易价格。合同中包含两项或多项履约义务的，企业应当在合同开始日，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。企业不得因合同开始日之后单独售价的变动而重新分摊交易价格。

发行人向客户提供的建筑设计服务是一项完整的单项履约义务，故不涉及交易价格的分摊。

⑤ 第五步：收入确认时点或期间。

如前所述，发行人提供的建筑设计服务属于在某一时段内履行的履约义务。

《企业会计准则—14 号收入》第十二条规定：对于在某一时段内履行的履约义务，企业应当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。企业应当考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。其中，产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度。

发行人与客户签订的业务合同中，明确约定了各阶段环节的收款金额、比例，该等阶段环节的收款金额、比例，真实反映了各阶段性成果对于客户的价值量以及相应的履约进度，可识别、可计量，并经双方认可。

因此，当阶段性工作量完成、向客户交付对应阶段的设计文件并经客户认可后，以应收取的合同结算款项确认收入，即按照合同付款节点约定比例作为履约进度确认收入，符合相关规定。

综上所述，发行人建筑设计业务按照完工百分比法即合同付款节点约定比例确认收入，符合新收入准则的相关规定。

(3) 发行人按照“时段法”确认履约进度及收入，与同行业可比公司一致

经查询公开披露资料，采用合同付款节点约定比例确认收入的同行业上市公司华图山鼎（原名：山鼎设计）、建科院以及同行业可比公司（在审企业）深圳奥雅设计股份有限公司、广州山水比德设计股份有限公司、上海尤安建筑设计股份有限公司、深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司等，均按照“时段法”确认履约进度及收入，与发行人一致。

（二十）成本核算

1、项目成本的计量方式与归集方法

报告期内，公司项目成本主要包括职工薪酬、项目合作服务费、图文制作服务费、差旅交通费等，公司针对每个建筑设计项目进行独立的收入和成本核算，其中职工薪酬中的项目奖金、项目合作服务费、图文制作服务费、差旅交通费、办公费等能够直接归属于设计项目的成本，直接归集到该项目成本中，对于不能直接归集到具体项目的成本如职工固定薪酬、房租及物业水电费、摊销及折旧费等当期设计项目中分摊。综上，公司项目成本能按照具体项目清晰归类。

设计人员人工薪酬包括固定薪酬、绩效奖金两部分。对于固定薪酬，按月计提发放，按照设计项目产值在项目之间进行分配。对于项目绩效奖金，根据公司项目绩效考核政策，计算出各设计项目的绩效奖金，直接归集至各个项目。

2、项目成本与项目收入确认的匹配关系

报告期各期，成本核算方面，与设计项目相关的所有的成本支出均计入当期营业成本、期末不存在存货，而收入确认方面，当设计项目按照合同的约定、完成阶段性成果、并经客户确认后确认收入。

因此，在资产负债表日，存在少量的设计项目，相应项目成本已发生、但相关工作量尚未经客户认可而未确认相应收入，进而使得项目成本、项目收入在资产负债表日的时点上，不严格匹配。

3、项目成本确认跨期情形分析

公司当期产生的与设计项目相关的成本支出均已计入当期营业成本，期末不归集存货，不存在成本跨期的情形。

4、成本核算方法与同行业已上市公司对比情况

同行业上市公司杰恩设计、筑博设计、华阳国际、华图山鼎、尤安设计设计业务成本核算方法均为：与设计项目相关的所有的成本支出均计入当期营业成本、期末不存在存货，与公司成本核算方法一致。

（二十一）研发支出核算

研发费用是指公司为研发活动形成的费用支出。研发费用按照实际发生情况进行确认和归集，归集范围主要包括与研发活动相关的职工薪酬、折旧和摊销、劳务费等相关费用。

项目	核算内容
职工薪酬	支付的研发人员的薪酬，具体包括工资、奖金、社保、公积金、各类福利等相关支出。
折旧和摊销	与研发活动相关的设备折旧、无形资产的摊销。
劳务费	聘用的从事研发活动的外部人员劳务报酬。
其他费用	研发过程中发生的差旅交通费、办公费、制作费等其他费用支出。

报告期内，公司出于会计谨慎性的考虑，在研发相关支出发生后，全部费用化计入研发费用，不进行资本化处理，未确认无形资产，会计期间核算方法保持一致性。

（二十二）政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。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。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。

2、会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为

递延收益的,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(与本公司日常活动相关的,计入其他收益;与本公司日常活动无关的,计入营业外收入);

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(与本公司日常活动相关的,计入其他收益;与本公司日常活动无关的,计入营业外收入)或冲减相关成本费用或损失;用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益(与本公司日常活动相关的,计入其他收益;与本公司日常活动无关的,计入营业外收入)或冲减相关成本费用或损失。

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产,以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:商誉的初始确认;除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的其他交易或事项。

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,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,递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十二）租赁

1、经营租赁会计处理

（1）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。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，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，在整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中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，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，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

（二十三）重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况

1、重要会计政策变更

(1) 执行《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》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）（以下合称“新金融工具准则”）

财政部于 2017 年度修订了《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》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。

本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，因追溯调整产生的累积影响数调整 2019 年年初留存收益和其他综合收益，2018 年度的财务报表未做调整。执行新金融工具准则的主要影响如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	2019 年 1 月 1 日	
		合并	母公司
因报表项目名称变更，将“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”重分类至“交易性金融资产”	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-114,269,721.02	-114,269,721.02
	交易性金融资产	114,269,721.02	114,269,721.02

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的 2018 年 12 月 31 日余额为基础，各项金融资产和金融负债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：

1) 合并报表

单位：元

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	29,534,114.60	货币资金	摊余成本	29,534,114.60
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	114,269,721.02	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	114,269,721.02

原金融工具准则			新金融工具准则		
应收账款	摊余成本	92,172,340.14	应收账款	摊余成本	92,172,340.14
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-
其他应收款	摊余成本	5,023,605.92	其他应收款	摊余成本	5,023,605.92

2) 母公司报表

单位：元

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	29,376,326.58	货币资金	摊余成本	29,376,326.58
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	114,269,721.02	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	114,269,721.02
应收账款	摊余成本	91,891,360.34	应收账款	摊余成本	91,891,360.34
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-
其他应收款	摊余成本	5,057,910.12	其他应收款	摊余成本	5,057,910.12

(2) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）（以下简称“新收入准则”）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2019 年度、2018 年度的财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	2020 年 1 月 1 日	
		合并	母公司

将与主营业务相关的预收款 项重分类至合同负债	预收款项	-2,642,414.24	-1,117,797.30
	合同负债	2,642,414.24	1,117,797.30

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下（增加/（减少））：

单位：元

受影响的资产负债表项目	2020 年 12 月 31 日	
	合并	母公司
合同负债	2,160,328.43	2,101,148.43
预收款项	-2,160,328.43	-2,101,148.43

2、首次执行新金融工具准则和新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

(1) 2019 年 1 月 1 日首次执行新金融工具准则调整 2019 年年初财务报表相关项目情况

1) 合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日余额	2019 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新 计量	合计
交易性金融资产	-	114,269,721.02	114,269,721.02	-	114,269,721.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	114,269,721.02	-	-114,269,721.02	-	-114,269,721.02

2) 母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日余额	2019 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新 计量	合计
交易性金融资产	-	114,269,721.02	114,269,721.02	-	114,269,721.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	114,269,721.02	-	-114,269,721.02	-	-114,269,721.02

(2) 2020 年 1 月 1 日首次执行新收入准则调整 2020 年年初财务报表相关项目情况

1) 合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日余额	2020 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新 计量	合计
预收款项	1,707,144.60	-	-1,707,144.60	-	-1,707,144.60
合同负债	-	1,707,144.60	1,707,144.60	-	1,707,144.60

2) 母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日余额	2020 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新 计量	合计
预收款项	1,647,964.60	-	-1,647,964.60	-	-1,647,964.60
合同负债	-	1,647,964.60	1,647,964.60	-	1,647,964.60

3、其他重要会计政策和会计估计变更情况

(1) 执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，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，应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，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。

本公司 2019 年度及以后期间的财务报表已执行该准则，2018 年度的财务报表不做调整，执行该准则未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）（财会〔2019〕9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调

整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。

本公司 2019 年度及以后期间的财务报表已执行该准则，债务重组损益计入其他收益和投资收益；2018 年度的财务报表不做调整，债务重组损益仍计入营业外收入和营业外支出。

（3）执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

① 关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

② 业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，2019 年度及 2018 年度的财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（4）执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》（财会〔2019〕22 号），适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业（以下简称重点排放企业）。

该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行，重点排放企业应当采用未来适用法应用该规定。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该规定，2019 年度及 2018 年度的财务报表不做调整，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（5）执行一般企业财务报表格式的修订

财政部分别 2018 年度和 2019 年度发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）、《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

本公司已按修订后的格式编制本报告期间的财务报表：

资产负债表中“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。

利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目；新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目；增加列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。

所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

（6）执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企

业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

本公司作为承租人采用简化方法处理相关租金减让冲减 2020 年度营业成本、管理费用和销售费用合计人民币 655,519.27 元。

4、会计差错更正

报告期各期，因计提股份支付、相关会计科目重分类调整等原因，使得原始财务报表与申报财务报表存在差异，进而形成会计差错。针对上述差异情况，申报会计师已出具《关于上海霍普建筑设计事务所股份有限公司原始财务报表与申报财务报表的差异情况的专项审核报告》（信会师报字[2021]第ZA10428号）。

报告期各期，会计差错更正（即原始报表与申报报表的差异）累计净利润影响数及占当期净利润、当期末净资产的比例情况如下表所示：

单位：万元

项目	项目	2020年度 /2020年12月 31日	2019年度 /2019年12月 31日	2018年度 /2018年12月 31日	2017年度 /2017年12月 31日
净利润	原始财务报表净利润①	7,291.84	6,366.53	6,529.63	4,658.19
	申报财务报表净利润②	7,291.84	6,366.53	5,727.74	2,923.46
	原始财务报表与申报财务报表 净利润差异③	-	-	801.89	1,734.73
	原始财务报表与申报财务报表 净利润差异（扣除股份支付）④	-	-	9.75	604.66
	原始财务报表与申报财务报表 净利润差异占原始财务报表净 利润比例⑤=③/①	0.00%	0.00%	12.28%	37.24%
	原始财务报表与申报财务报表 净利润差异（扣除股份支付）占 原始财务报表净利润比例⑥=④ /①	0.00%	0.00%	0.15%	12.98%
净资产	原始财务报表净资产⑦	32,140.67	24,848.83	18,642.84	15,632.56
	申报财务报表净资产⑧	32,140.67	24,848.83	18,482.30	15,051.96
	原始财务报表与申报财务报表	-	-	160.54	580.60

	净资产差异⑨				
	原始财务报表与申报财务报表 净资产差异占原始财务报表净 资产比例⑩=⑨/⑦	0.00%	0.00%	0.86%	3.71%

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

单位：万元

序号	客户名称	项目名称	合同总金额	项目性质	2017 年调整收入金额	调整原因
1	东莞保利松山湖实业投资有限公司	粤东保利东莞生态园项目建设工程设计咨询合同	288.59	公建	-122.64	发行人在原始报表中，结合实际工作量投入情况、对当期已完成合同金额进行预估，并确认收入。但因相应客户确认函于期后取得，出于谨慎性考虑，申报会计师在申报报表中调减相应收入。
2	莆田中涵房地产开发有限公司	莆田保利涵江霞江片区三个地块项目	450.01	住宅	-110.66	
3	天水市宁远置业有限责任公司	天水宁远文体中心北 5-1 地块项目	204.00	住宅	38.49	当期该项目执行至建筑单体初步设计阶段，原始报表中遗漏将已收取的定金结转收入，申报会计师在申报报表中予以调整。
4	保利（梅州）房地产开发有限公司	粤东保利梅州剑英湖项目	689.97	住宅	-97.64	当期末收取定金，原始报表中误确认为收入，申报会计师在申报报表中予以调减、转入预收账款。
5	三亚广兴实业开发有限公司	海南保利崖州湾 b01,b27 地块项目	333.79	住宅	-31.49	
6	赤峰市群安房地产开发有限公司	赤峰春城房地产赤峰项目	149.57	住宅	-38.92	
7	赤峰正浩房地产开发有限责任公司	赤峰春城房地产赤峰八家片区西区 C03-04 地块项目	195.04	住宅	-36.79	
8	天水颐达房地产开发有限公司	甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期设计总包	1,197.97	住宅	-154.69	该项目在期后发生合同金额调减，申报会计师根据期后取得的有关合同调减的相关证据，追溯调整前期收入。
合计			3,508.94	-	-554.35	

综上，2017 年，公司申报财务报表调减营业收入 554.35 万元，主要原因为申报会计师结合当期获取的外部确认函，对原始财务报表中预估不准确或误记的相关收入进行调整，上述调整金额为-554.35 万元，仅占当年营业收入的 3.44%，占比很小。

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

六、适用的税率及享受的税收优惠政策

（一）目前主要税种及适用税率

报告期各期，公司各纳税主体适用的增值税、营业税、企业所得税等税种、税率及税收优惠情况如下：

1、上海霍普建筑设计事务所股份有限公司

税种	计税依据	税率		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、9%、13%	6%	6%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%	7%	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%	15%	15%

2、深圳霍德创意设计有限公司（原名“千万间（上海）科技有限公司”）

税种	计税依据	税率		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、9%	6%、10%、9%	6%、11%、10%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	1%	1%	1%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%	25%	25%

3、上海璞居科技有限公司

税种	计税依据	税率
		2018 年度
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	1%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

注：璞居科技已于 2018 年注销。

4、子公司霍普设计（国际）有限公司，产生或得自香港的应评税利润，减去可扣减支出，所得的净额，用香港利得税标准税率 16.50% 计算缴纳利得税。

（二）享受的税收优惠政策

上海霍普建筑设计事务所股份有限公司于2016年11月24日取得了上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局及上海市地方税务局联合核发的《高新技术企业证书》，证书有效期为3年，证书编号GR201631002123。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》以及《高新技术企业认定管理办法》的相关规定，2016年、2017年、2018年本公司适用的企业所得税税率为15%。

上海霍普建筑设计事务所股份有限公司于2019年12月6日，取得了上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局联合核发的《高新技术企业证书》，证书有效期为3年，证书编号GR201931005848。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》以及《高新技术企业认定管理办法》的相关规定，2019年、2020年及2021年本公司适用的企业所得税税率为15%。

霍普国际根据香港特别行政区政府税务局2018年3月29日刊宪的《2018年税务（修订）（第3号）条例》（《修订条例》，自2018年4月1日起实施二零一七年《施政报告》中宣布的利得税两级制，法团首200万元的利得税税率将降至8.25%，其后的利润则继续按16.5%征税。

根据香港特别行政区政府税务局2020年3月6日刊宪的《2020年税务（修订）

《（税务宽免）条例草案》，2020至2021年度《财政预算案》建议一次性宽减2019/2020课税年度百分之百的薪俸税、个人入息课税及利得税，每宗个案以20,000元为上限。霍普国际于2019年1月25日成立，2020年度享该条税收优惠政策并免交本期利得税。

（三）税收缴纳情况、所得税费用与会计利润的关系

1、税收缴纳情况

报告期内，公司主要税项应缴与实缴情况如下：

单位：万元

税种	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应缴纳增值税	1,571.34	1,337.58	1,109.47
实缴纳增值税	960.59	873.50	784.06
应缴纳企业所得税	1,270.55	1,083.21	780.09
实缴纳企业所得税	1,118.55	1,016.90	610.60

2、所得税费用与会计利润

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
所得税费用	1,041.36	962.43	788.74
其中：当期所得税	1,270.55	1,083.21	780.09
递延所得税调整	-229.19	-120.78	8.65
利润总额	8,333.19	7,328.96	6,516.48
所得税费用/利润总额	12.50%	13.13%	12.10%

报告期内，公司分别确认递延所得税调整8.65万元、-120.78万元和-229.19万元。综合递延所得税的影响后，各期所得税费用占同期利润总额的比例分别为12.10%、13.13%和12.50%。

3、税收优惠影响分析

上海霍普建筑设计事务所股份有限公司于2016年11月24日和2019年12月6日取得了上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局及上海市地方税务局（现为国家税务总局上海市税务局）联合核发的《高新技术企业证书》，

证书有效期为3年，证书编号为GR201631002123和GR201931005848。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》以及《高新技术企业认定管理办法》的相关规定，2017年、2018年、2019年本公司适用的企业所得税税率为15%。

霍普国际根据香港特别行政区政府税务局2018年3月29日刊宪的《2018年税务（修订）（第3号）条例》（《修订条例》，自2018年4月1日起实施二零一七年《施政报告》中宣布的利得税两级制，法团首200万元的利得税税率将降至8.25%，其后的利润则继续按16.5%征税。

根据香港特别行政区政府税务局2020年3月6日刊宪的《2020年税务（修订）（税务宽免）条例草案》，2020至2021年度《财政预算案》建议一次性宽减2019/2020课税年度百分之百的薪俸税、个人入息课税及利得税，每宗个案以20,000元为上限。霍普国际于2019年1月25日成立，2020年度享该条税收优惠政策并免交本期利得税。

假设上述公司的企业所得税2018年、2019年、2020年按25%的法定税率征收，公司报告期内依法享受的所得税税收优惠金额及影响比例如下表：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利润总额	8,333.19	7,328.96	6,516.48
净利润	7,291.84	6,366.53	5,727.74
净利润 (假设所得税税率按 25% 法定税率)	6,569.37	5,724.42	5,201.73
所得税政策优惠金额	722.47	642.12	526.01
所得税政策优惠金额 占当期利润总额的比例	8.67%	8.76%	8.07%

报告期各期，公司依法享受的所得税税收优惠金额占当期利润总额的比例分别为8.07%、8.76%和8.67%。报告期内，公司的经营业绩对所得税税收优惠政策不存在重大依赖，同时，综合考虑公司在行业的市场口碑、技术实力、研发及创新能力以及外部税收政策，预计未来公司仍能继续享受该项税收优惠政策，未来一定时期内公司的经营业绩亦不会因其所享有的所得税税收优惠政策的变化而

受到重大影响。

七、分部信息

报告期内，公司除建筑设计业务外，不存在其他业务分部。分业务类别的营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
建筑设计业务	31,817.58	100.00%	26,664.14	100.00%	24,145.15	100.00%
其他业务	-	-	-	-	-	-
合计	31,817.58	100.00%	26,664.14	100.00%	24,145.15	100.00%

报告期内，公司分业务类别的营业成本情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
建筑设计业务	16,511.58	100.00%	12,832.79	100.00%	11,514.02	100.00%
其他业务	-	-	-	-	-	-
合计	16,511.58	100.00%	12,832.79	100.00%	11,514.02	100.00%

八、非经常性损益

申报会计师对公司最近三年的非经常性损益进行了鉴证，并出具了《关于上海霍普建筑设计事务所股份有限公司非经常性损益及净资产收益率和每股收益的专项审核报告》（信会师报字[2021]第 ZA10425 号），申报会计师认为“贵公司编制的《上海霍普建筑设计事务所股份有限公司非经常性损益表》在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》的规定，公允反映了公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度的非经常性损益情况。”

公司在报告期内的非经常性损益如下：

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	---------	---------	---------

非流动资产处置损益	-5,504.37	-35,883.21	108,269.50
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-	-
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）	4,801,103.51	1,823,867.94	1,770,569.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	375,000.00	193,150.69	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-
非货币性资产交换损益	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-
债务重组损益	-	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-
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、	-	1,140,135.77	3,553,286.67

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			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-99,649.00	-419,901.25	-22,505.38
其他符合非经常性损益定义的损益项目		-	-7,921,340.00
非经营性损益对利润总额的影响的合计	3,545,872.76	2,701,369.94	-2,511,720.21
减：所得税影响数	-762,538.69	238,605.26	277,479.49
减：少数股东影响数		-	-895.14
归属于母公司普通股股东的非经常性损益影响数	4,308,411.45	2,462,764.68	-2,788,304.56
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	68,609,957.47	61,202,572.73	60,068,694.57

1、2020 年度非经常损益项目中“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”、“除上述各项之外的其他营业外收入和支出”、“其他符合非经常性损益定义的损益项目”的具体构成、内容和产生的原因情况如下：

单位：万元

序号	项目	具体构成	金额	产生原因
1	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	公允价值变动损益	-	-
		投资收益	-	-
		合计	-	-
2	除上述各项之外的其他营业外收入和支出	营业外收入	0.04	其他
		营业外支出	10.00	对外捐赠
		合计	-9.96	-
3	其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
		合计	-	-

2、2019 年度非经常损益项目中“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”、“除上述各项之外的其他营业外收入和支出”、“其他符合非经常性损益定义的损益项目”的具体构成、内容和产生的原因情况如下：

单位：万元

序号	项目	具体构成	金额	产生原因
1	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	公允价值变动损益	-576.97	赎回交易性金融资产，之前累计的公允价值变动转出至投资收益
		投资收益	690.99	赎回交易性金融资产产生的投资收益
		合计	114.01	-
2	除上述各项之外的其他营业外收入和支出	营业外收入	0.77	包括电脑维修赔偿费等
		营业外支出	-36.00	公益性捐赠支出

		出	-6.76	主要为广州分公司退租违约金
		合计	-41.99	-
3	其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
		合计	-	-

3、2018 年度非经常损益项目中“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”、“除上述各项之外的其他营业外收入和支出”、“其他符合非经常性损益定义的损益项目”的具体构成、内容和产生的原因情况如下：

单位：万元

序号	项目	具体构成	金额	产生原因
1	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	公允价值变动损益	355.18	持有的交易性金融资产在2018年度实现的公允价值变动
		投资收益	0.15	赎回交易性金融资产产生的投资收益
		合计	355.33	-
2	除上述各项之外的其他营业外收入和支出	营业外支出	-2.25	主要为捐赠支出
		合计	-2.25	-
3	其他符合非经常性损益定义的损益项目	管理费用	-792.13	计提股份支付金额
		合计	-792.13	-

九、主要财务指标

报告期内，公司主要财务指标如下：

项目	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
流动比率（倍）	4.76	4.74	3.31
速动比率（倍）	4.76	4.74	3.31
资产负债率（母公司）	18.98%	18.87%	27.51%
归属于发行人股东的	10.11	7.82	5.81

每股净资产（元）			
无形资产占净资产比例 （扣除土地使用权）	0.22%	0.38%	0.48%
项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	1.18	1.72	3.55
存货周转率（次）	-	-	-
息税折旧摊销前利润 （万元）	8,831.82	7,741.09	6,784.61
归属于发行人股东的 净利润（万元）	7,291.84	6,366.53	5,728.04
扣除非经常性损益后 归属于发行人股东的 净利润（万元）	6,861.00	6,120.26	6,006.87
研发费用占营业收入比重	6.25%	7.52%	8.49%
利息保障倍数（倍）	-	-	-
每股净现金流量（元）	-1.03	1.39	0.52
每股经营活动产生的 现金流量净额（元）	-0.65	-1.92	1.23

按照中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

期间	报告期利润	加权平均 净资产收益率	每股收益（元）	
			基本	稀释
2020 年度	归属于普通股股东的净利润	25.59%	2.29	2.29
	扣除非经常性损益后归属于 母公司普通股股东的净利润	24.08%	2.16	2.16
2019 年度	归属于普通股股东的净利润	29.39%	2.00	2.00
	扣除非经常性损益后归属于 母公司普通股股东的净利润	28.25%	1.93	1.93
2018 年度	归属于普通股股东的净利润	35.90%	1.91	1.91
	扣除非经常性损益后归属于 母公司普通股股东的净利润	37.65%	2.00	2.00

十、资产质量分析

（一）资产结构分析以及变动概况

报告期内，公司各类资产金额及占总资产的比例如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	4,103.86	10.32%	7,368.05	23.85%	2,953.41	11.46%
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	11,426.97	44.33%
应收票据	1,050.91	2.64%	267.31	0.87%	-	-
应收账款	29,903.53	75.21%	19,941.49	64.56%	9,217.23	35.76%
预付款项	399.18	1.00%	322.46	1.04%	45.93	0.18%
其他应收款	794.85	2.00%	730.63	2.37%	502.36	1.95%
存货	-	-	-	-	-	-
合同资产	21.47	0.05%	-	-	-	-
流动资产合计	36,273.80	91.23%	28,629.94	92.69%	24,145.91	93.68%
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	311.91	0.78%	311.91	1.01%	-	-
投资性房地产	90.42	0.23%	-	-	-	-
固定资产	602.38	1.51%	427.39	1.38%	464.90	1.80%
无形资产	69.75	0.18%	95.49	0.31%	88.24	0.34%
长期待摊费用	731.29	1.84%	973.95	3.15%	899.93	3.49%
递延所得税资产	430.42	1.08%	201.22	0.65%	80.44	0.31%
其他非流动资产	1,252.62	3.15%	248.91	0.81%	96.79	0.38%
非流动资产合计	3,488.78	8.77%	2,258.88	7.31%	1,630.29	6.32%
资产总计	39,762.58	100.00%	30,888.81	100.00%	25,776.20	100.00%

报告期各期末，公司资产总额分别为 25,776.20 万元、30,888.81 万元、39,762.58 万元，总体随公司业务的发展呈现出稳定的扩张态势。其中，流动资产分别为 24,145.91 万元、28,629.94 万元、36,273.80 万元，占总资产的比例分别为 93.68%、92.69%、91.23%，占比较高，这主要是由公司业务属性、经营模式所致，符合行业的经营特点与实际情况。

（二）各项主要资产分析

1、流动资产的构成及变化分析

报告期内，公司的流动资产及占总资产比例如下：

单位：万元

项目	2020年 12月31日		2019年 12月31日		2018年 12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	4,103.86	10.32%	7,368.05	23.85%	2,953.41	11.46%
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	11,426.97	44.33%
应收票据	1,050.91	2.64%	267.31	0.87%	-	-
应收账款	29,903.53	75.21%	19,941.49	64.56%	9,217.23	35.76%
预付款项	399.18	1.00%	322.46	1.04%	45.93	0.18%
其他应收款	794.85	2.00%	730.63	2.37%	502.36	1.95%
存货	-	-	-	-	-	-
合同资产	21.47	0.05%	-	-	-	-
流动资产合计	36,273.80	91.23%	28,629.94	92.69%	24,145.91	93.68%
资产总计	39,762.58	100.00%	30,888.81	100.00%	25,776.20	100.00%

流动资产主要项目的变动情况如下：

（1）货币资金

1) 货币资金构成分析

公司货币资金余额主要为银行存款。报告期内，公司货币资金的构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年 6月30日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
现金	2.93	3.78	31.81
银行存款	4,086.53	7,364.27	2,921.60

其他货币资金	14.40	-	-
合计	4,103.86	7,368.05	2,953.41

报告期各期末，公司账面货币资金余额分别为 2,953.41 万元、7,368.05 万元、4,103.86 万元，占流动资产的比例分别为 12.23%、25.74%、10.32%。

2018 年末至 2019 年末，公司货币资金有所增长，主要原因系当年度公司投资活动产生的现金流量净额较大。该等投资活动系公司以前年度利用闲置资金购买货币型基金。

2019 年末至 2020 年末，公司货币资金有所下降，主要原因系当期经营回款有所放缓，进一步使得当期经营活动产生的现金流量净额为-2,058.54 万元。

2) 现金交易情况

报告期内，公司现金销售与现金采购金额及比例情况如下表：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
现金销售	-	-	2.03
营业收入	31,817.58	26,664.14	24,145.15
占营业收入比例	0.00%	0.00%	0.01%
现金采购	-	-	1.72
采购总额	2,582.14	2,178.40	2,260.40
占采购总额比例	0.00%	0.00%	0.08%

报告期内，公司发生少量现金销售业务及现金采购业务，现金交易的对手方均不是公司的关联方。现金销售方面，仅 2018 年度存在现金销售情形，主要系公司子公司千万间设计服务费，报告期内公司现金销售占营业收入比例分别为 0.01%、0.00%、0.00%。现金采购方面，均为公司以现金形式向供应商支付少量图文制作费，报告期内公司现金采购占采购总额比例分别为 0.08%、0.00%、0.00%。公司各年度发生现金交易金额及比例极低。

报告期内，公司发生少量现金销售业务及现金采购业务，主要为公司子公司千万间客户支付少量设计服务费及公司以现金形式向供应商支付少量图文制作费。上述现金交易单笔金额很小，主要为满足部分客户、供应商结算便利性需求，

报告期内上述少量现金交易具有商业必要性及合理性。现金销售方面，公司的收入确认原则与依据为：当公司的设计成果经客户认可后确认收入；现金采购方面，公司的成本核算原则与依据为：当取得所采购的图文制作成果并认可后，确认相应成本。上述收入确认及成本核算的方法符合企业会计准则的规定，不存在体外循环或虚构业务情形。

报告期内，公司现金交易流水发生与相关业务发生真实一致，不存在异常分布。报告期内，公司实际控制人及公司董监高等关联方与客户或供应商不存在资金往来。

报告期内，公司建立了良好的现金管理、销售收款、采购付款、员工报销等内部控制制度，同时严格控制现金收回销售货款、支付采购货款的规模，并完善公司线上报销流程。上述现金交易金额极小，发生具有合理性，与公司业务情况相符。

保荐人经核查后认为：报告期内公司现金交易具有真实性、合理性和必要性。

(2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及交易性金融资产

报告期各期末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产账面金额分别为 11,426.97 万元、0.00 万元、0.00 万元。上述金融资产系公司出于提高资金使用效率等相关考虑，利用账面闲置资金购买货币型基金及股票所致，其具体构成明细如下：

单位：万元

项目	内容	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	股票投资	-	-	-
	货币型基金	-	-	11,426.97
交易性金融资产	股票投资	-	-	-
	货币型基金	-	-	-
合计		-	-	11,426.97

2018 年度，公司已注销相应股票交易账户，后续不再发生股票投资行为。2019 年末，公司货币基金余额为 0.00 万元，主要系公司 2019 年度赎回全部货币型基金，后续未再投资货币型基金。

(3) 应收票据及应收账款

报告期各期末，应收票据及应收账款具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收票据	1,050.91	267.31	-
应收账款	29,903.53	19,941.49	9,217.23
合计	30,954.44	20,208.79	9,217.23

报告期各期末，公司应收票据及应收账款净额分别为 9,217.23 万元、20,208.79 万元和 30,954.44 万元。

1) 应收票据

公司应收票据为银行承兑汇票和商业承兑汇票。报告期各期末应收票据整体金额较小，具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	-	-	-
商业承兑汇票	1,050.91	267.31	-
合计	1,050.91	267.31	-

① 公司以汇票作为结算方式与同行业可比公司比较情况

公司以汇票作为补充结算方式符合行业惯例。报告期各期末，公司应收票据占当期营业收入的比例与同行业上市公司比较情况如下：

公司名称		2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
杰恩设计 (300668)	银行承兑汇票	1.64%	1.09%	0.12%
	商业承兑汇票	0.00%	1.60%	0.63%

筑博设计 (300564)	银行承兑汇票	0.16%	0.36%	0.58%
	商业承兑汇票	10.25%	6.36%	1.57%
华阳国际 (002949)	银行承兑汇票	0.05%	0.03%	0.04%
	商业承兑汇票	4.90%	4.42%	4.14%
华图山鼎 (300492)	银行承兑汇票	0.10%	0.09%	-
	商业承兑汇票	2.04%	1.09%	4.25%
尤安设计	银行承兑汇票	0.13%	0.53%	0.16%
	商业承兑汇票	2.97%	2.72%	0.54%
霍普股份	银行承兑汇票	-	-	-
	商业承兑汇票	3.30%	1.00%	-

注：报告期相关数据来源于上述同行业上市公司年度报告、招股说明书。

综上，同行业上市公司均存在使用票据进行结算的情况，与公司相比不存在显著差异。

② 应收账款与应收票据之间的转换、应收票据的账龄计算及坏账计提情况

报告期内，公司存在应收账款与应收票据之间转换的情况。其中，仅存在将应收账款转为应收票据的情况，不存在应收票据转换为应收账款的情形。

报告期内，公司应收账款转为应收票据核算的金额如下：

单位：万元

期间	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款转为应收票据金额	1,420.34	285.83	-

上述转换涉及的具体客户及金额情况如下：

单位：万元

期间	客户名称	票据类型	收票日期	金额
2020 年	武汉世茂嘉年华置业有限公司	商业承兑汇票	2020 年 2 月	30.00
	武汉世茂嘉年华置业有限公司		2020 年 2 月	34.00
	公主岭嘉沁旅游开发有限公司		2020 年 5 月	10.53
	合肥世茂欣源茂房地产开发有限公司		2020 年 6 月	30.00
	武汉世茂嘉年华置业有限公司		2020 年 6 月	20.00
	南充商投置地有限责任公司		2020 年 6 月	100.00
	陕西上林苑投资开发有限公司		2020 年 6 月	27.10

	上海凯昶置业有限公司		2020年7月	34.00
	合肥世茂欣源茂房地产开发有限公司		2020年7月	27.46
	张家界世茂荣展置业有限公司		2020年8月	50.00
	保利淮安房地产发展有限公司		2020年9月	32.06
	武汉林泓置业有限公司		2020年9月	139.28
	武汉林泓置业有限公司		2020年9月	25.49
	张家界世茂荣展置业有限公司		2020年10月	10.00
	陕西上林苑投资开发有限公司		2020年10月	12.04
	武汉世茂嘉年华置业有限公司		2020年10月	10.00
	张家界世茂荣展置业有限公司		2020年11月	15.00
	合肥世茂欣源茂房地产开发有限公司		2020年12月	13.37
	合肥世茂欣源茂房地产开发有限公司		2020年12月	10.07
	合肥世茂欣源茂房地产开发有限公司		2020年12月	6.57
	武汉林泓置业有限公司		2020年12月	56.07
	武汉林泓置业有限公司		2020年12月	306.42
	泉州保投置业有限公司		2020年12月	287.82
	荆州金海置业有限公司		2020年12月	25.50
	修文山湖海置业有限公司		2020年12月	107.59
	合计			1,420.34
2019年	天津筑源置业有限公司	商业承兑汇 票	2019年11月	56.00
	台州保泓置业有限公司		2019年11月	84.76
	沈阳保利香槟房地产开发有限公司		2019年12月	82.40
	沈阳保利和鸿房地产开发有限公司		2019年12月	62.68
	合计			285.83

根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（2019年1月1日起实施）的规定，无论是否存在重大融资成份，公司均按照整个存续期预期信用损失计量应收票据的坏账准备。针对银行承兑汇票，公司认为不存在重大的信用风险，不计提坏账准备。针对商业承兑汇票，按与应收账款类似的信用风险特征（账龄）进行坏账计提，其账龄按照初次确认应收账款的时点计算。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司应收票据均为商业承兑汇票，账面价值为 1050.91 万元，公司已按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提坏账准备，具体情况如下：

单位：万元

客户名称	应收账款 初始确认 期间	收到票据 期间	应收票据 金额	应收票据 账龄	计提比 例	计提坏账 准备金额
陕西上林苑投资开 发有限公司	2020年6 月	2020年10 月	12.04	1年以内	5.00%	0.60
公主岭嘉沁旅游开 发有限公司	2020年5 月	2020年5月	10.53	1年以内	5.00%	0.53
荆州金海置业有限 公司	2020年4 月	2020年12 月	25.50	1年以内	5.00%	1.28
上海凯旻置业有限 公司	2019年 12月	2020年7月	34.00	1-2年	10.00%	3.40
合肥世茂欣源茂房 地产开发有限公司	2019年 12月	2020年12 月	6.57	1-2年	10.00%	0.66
合肥世茂欣源茂房 地产开发有限公司	2019年 12月	2020年12 月	10.07	1-2年	10.00%	1.01
合肥世茂欣源茂房 地产开发有限公司	2019年 12月	2020年12 月	13.36	1-2年	10.00%	1.34
修文山湖海置业有 限公司	2019年7 月	2020年12 月	107.59	1-2年	10.00%	10.76
张家界世茂荣展置 业有限公司	2019年 12月	2020年10 月	50.00	1-2年	10.00%	5.00
张家界世茂荣展置 业有限公司	2019年 12月	2020年10 月	10.00	1-2年	10.00%	1.00
张家界世茂荣展置 业有限公司	2019年 12月	2020年11 月	15.00	1-2年	10.00%	1.50
泉州保投置业有限 公司	2020年4 月	2020年12 月	287.82	1年以内	5.00%	14.39
武汉林泓置业有限 公司	2020年4 月	2020年10 月	164.76	1年以内	5.00%	8.24
武汉林泓置业有限 公司	2020年6 月	2020年12 月	56.07	1年以内	5.00%	2.80
武汉林泓置业有限 公司	2020年4 月	2020年12 月	306.41	1年以内	5.00%	15.32
武汉世茂嘉年华置 业有限公司	2019年6 月	2020年10 月	10.00	1-2年	10.00%	1.00
合计			1,119.72	-	-	68.82

③ 报告期内应收票据的种类、发生额、背书转让、贴现、期末余额及期后回收情况

报告期各期，公司应收票据种类、发生额、背书转让、贴现和期末余额期后回收情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度						
	期初余额	本期发生额	背书转让金额	贴现金额	期初余额本期收回	本期发生额当期收回	期末余额
银行承兑汇票	170.00	-	-	-	170.00	-	-
商业承兑汇票	240.00	-	-	-	240.00	-	-
合计	410.00	-	-	-	410.00	-	-
项目	2019 年度						
	期初余额	本期发生额	背书转让金额	贴现金额	期初余额本期收回	本期发生额当期收回	期末余额
银行承兑汇票	-	-	-	-	-	-	-
商业承兑汇票	-	285.83	-	-	-	-	285.83
合计	-	285.83	-	-	-	-	285.83
项目	2020 年度						
	期初余额	本期发生额	背书转让金额	贴现金额	期初余额本期收回	本期发生额当期收回	期末余额
银行承兑汇票	-	-	-	-	-	-	-
商业承兑汇票	285.83	1,420.34	-	32.06	285.83	268.56	1,119.72
合计	285.83	1,420.34	-	32.06	285.83	268.56	1,119.72

2020 年，公司存在应收票据贴现的情况，该等票据为商业承兑汇票，票面金额 32.06 万元，贴现金额 31.63 万元，差额 0.43 万元计入财务费用。报告期内，公司应收票据相关会计处理符合《企业会计准则》规定。

④ 报告期各期公司应收票据到期兑付情况

报告期各期，公司均不存在应收票据到期无法兑付的情形。

⑤ 应收票据波动情况及原因

报告期各期末，公司应收票据余额分别为 0.00 万元、285.83 万元、1,119.72

万元。报告期内金额较小，与同行业可比公司比较情况如下：

单位：万元

公司名称	项目	2020 年度/末		2019 年度/末		2018 年度/末
		金额	增幅	金额	增幅	金额
杰恩设计	应收票据余额	559.12	-52.50%	1,177.27	358.36%	256.84
	余额/营业收入	1.79%	-	3.02%	-	0.75%
筑博设计	应收票据余额	10,811.40	60.32%	6,743.84	258.56%	1,880.81
	余额/营业收入	11.26%	-	7.30%	-	2.23%
华阳国际	应收票据余额	10,137.63	83.82%	5,515.08	43.91%	3,832.38
	余额/营业收入	5.35%	-	4.62%	-	4.18%
华图山鼎	应收票据余额	291.71	4.85%	278.21	-69.69%	917.96
	余额/营业收入	2.33%	-	1.30%	-	4.25%
尤安设计	应收票据余额	3,155.79	3.49%	3,049.46	306.92%	749.40
	余额/营业收入	3.41%	-	3.57%	-	1.03%
霍普股份	应收票据余额	1,119.72	291.74%	285.83	-	0.00
	营业收入	31,817.58	19.33%	26,664.14	10.43%	24,145.15
	余额/营业收入	3.52%	-	1.07%	-	0.00%

报告期各期末，公司应收票据余额波动原因如下：

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

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

2020 年 12 月 31 日公司应收票据净额为 1,050.91 万元，相比于以前年度增幅较大，主要原因为：当年受疫情及调控政策影响，公司下游客户资金面进一步收紧，更倾向于采用商业承兑汇票进行结算，公司当期收到武汉林泓置业有限公司、泉州保投置业有限公司等公司的商业承兑汇票。

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

2) 应收账款

报告期各期末，公司应收账款账面价值分别为 9,217.23 万元、19,941.49 万元和 29,903.53 万元，随着公司经营规模的扩张而呈现上升趋势。

① 应收账款波动情况及原因

报告期各期末，公司应收账款余额分别为 9,752.41 万元、21,235.39 万元、32,638.42 万元。报告期内增幅较大，与同行业公司比较情况如下：

公司名称	项目	2020 年度/末		2019 年度/末		2018 年度/末
		金额	增幅	金额	增幅	金额
杰恩设计	应收账款余额	33,756.36	13.11%	29,844.70	34.38%	22,208.54
	余额/营业收入	108.34%	-	76.60%	-	64.99%
筑博设计	应收账款余额	34,445.45	11.55%	30,878.85	20.53%	25,618.30
	余额/营业收入	35.87%	-	33.41%	-	30.44%
华阳国际	应收账款余额	67,395.29	36.92%	49,220.78	58.14%	31,123.86
	余额/营业收入	35.58%	-	41.20%	-	33.97%
华图山鼎	应收账款余额	17,065.50	-14.26%	19,904.76	-1.83%	20,275.53
	余额/营业收入	136.03%	-	93.13%	-	93.89%
尤安设计	应收账款余额	68,831.22	29.78%	53,035.89	13.73%	46,632.65
	余额/营业收入	74.37%	-	62.08%	-	63.92%
霍普股份	应收账款余额	32,638.42	53.70%	21,235.39	117.75%	9,752.41
	营业收入	31,817.58	19.33%	26,664.14	10.43%	24,145.15
	余额/营业收入	102.58%	-	79.64%	-	40.39%

注：上述应收账款含合同资产

报告期内，公司应收账款余额整体呈现较快的上升态势，其原因分析具体如下：

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

第一，下游房地产行业资金面收紧。公司主要客户为房地产开发企业，报告期内，随着房地产行业调控政策的持续深化，房地产行业融资渠道持续趋紧、监管趋严、融资成本有所上升。尤其是 2018 年 4 月央行、银保监会、证监会、外

汇局联合发布《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（“资管新规”）、2019年5月银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》（“23号文”），房地产行业前端融资进一步受限，“降杠杆、控规模、保现金”成为经营目标。房地产企业降杠杆以无息负债置换有息负债，一方面重点房地产企业有息负债规模增速持续下行，另一方面无息负债中面向供应商的在提速，表现突出的是进一步压缩供应商的账款。2018年、2019年，房地产企业面向供应商的无息负债（应付票据及应付账款）分别为6,563.97亿元和11,392.79亿元，2019年增幅达73.57%，公司作为房地产企业的设计服务供应商，受上述因素影响，销售回款进一步放缓，致使公司2019年度末应收账款增幅较大。

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

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

2019年至2020年，公司应收账款余额由21,235.39万元增长至32,638.42万元，增幅达53.70%，主要原因为：第一，业务规模扩大所致。2019年至2020年，公司营业收入增幅达19.33%，相应带动应收账款同步增长；第二，2020年8月，监管部门出台房地产融资新规，设置“三道红线”控制房地产企业有息债务的增长，2020年12月31日，央行、银保监会公布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限。在上述融资政策的影响下，公司下游客户的资金面进一步趋紧，加之疫情因素叠加影响，使得回款速度进一步放缓。2020年末，与同行业可比公司相比，公司应收账款余额占收入比例总体处于合理范围。

② 主要客户的应收账款情况

A、合并口径客户分析

报告期各期，公司应收账款的主要客户（合并口径）情况如下：

单位：万元

时间	序号	应收账款前五名	应收账款	占比
2020年 12月31日	1	保利	15,873.62	48.63%
	2	绿地	2,642.13	8.10%
	3	山湖海（广东）投资控股集团有限公司	843.89	2.59%
	4	国铁保利设计院有限公司	769.82	2.36%
	5	阳光城集团股份有限公司（SZ.000671）	695.83	2.13%
	合计			20,825.29
时间	序号	应收账款前五名	应收账款	占比
2019年 12月31日	1	保利	9,382.07	44.18%
	2	绿地	2,696.74	12.70%
	3	世茂	1,235.86	5.82%
	4	山湖海（广东）投资控股集团有限公司	1,170.41	5.51%
	5	长沙先导恒泰房地产开发有限公司	519.31	2.45%
	合计			15,004.38
时间	序号	应收账款前五名	应收账款	占比
2018年 12月31日	1	保利	3,610.27	37.02%
	2	绿地	2,178.47	22.34%
	3	山湖海（广东）投资控股集团有限公司	817.99	8.39%
	4	湖州远辉房地产开发有限公司	385.00	3.95%
	5	福清融通房地产开发有限公司	325.70	3.34%
	合计			7,317.42

报告期各期，公司应收账款的前五大客户（合并口径）占比分别为75.03%、70.66%、63.81%，整体较为稳定。

其中，公司对保利的应收账款余额分别为3,610.27万元、9,382.07万元和15,873.62万元，随着公司与保利业务规模的扩大而呈现逐年上升态势，占当期应收账款余额的比例分比为37.02%、44.18%和48.63%，整体占比较高，变动趋势整体与保利的收入占比变动趋势一致。上述应收账款回收风险较低，主要原因为：保利是国内龙头房地产开发商，主体信用等级常年保持在AAA，在近期出台的

有关“三道红线”的融资新规中，保利的“三线”均未超出阈值，归为绿档，总体经营稳健、指标健康，资金状况及偿债能力总体良好。

与此同时，自2018年起，随着公司与绿地业务的持续开展，报告期内绿地应收账款金额整体呈现稳定上升趋势，但由于公司应收账款整体扩张速度较快，因而绿地应收账款占比有所下降。除保利、绿地外，报告期各期，公司对其他客户应收账款的金额及占比相对较小，主要为少量个别项目合作引致的应收账款。

房地产行业为资金密集型行业，房地产开发企业通常存在资产负债率高，短期偿债压力较大的特点，资金链紧张是很多房地产开发企业都会遇到的情形。但总体看来，报告期内，公司主要客户经营情况正常，资信情况良好，资金状况及偿债能力总体保持稳定，符合行业特性，未出现资金链及信用情况严重恶化的情形，亦不存在明显偿债风险。

B、项目公司口径客户分析

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

单位：万元

时间	序号	应收账款前五名	应收账款	占比	是否为当年或前一年前五名客户
2020年12月31日	1	保利（武汉）房地产开发有限公司	877.53	2.69%	是
	2	珠海天志发展置业有限公司	838.41	2.57%	是
	3	国铁保利设计院有限公司	769.82	2.36%	是
	4	长春和筑房地产开发有限公司	625.49	1.92%	是
	5	云南崇光房地产开发有限公司	610.19	1.87%	是
	合计			3,721.45	11.41%
时间	序号	应收账款前五名	应收账款	占比	是否为当年或前一年前五大客户
2019年12月31日	1	肇庆亨昌实业投资有限公司	829.42	3.91%	是
	2	合肥和禹房地产开发有限公司	693.29	3.26%	是
	3	张家界世茂荣展置业有限公司	646.04	3.04%	是
	4	茂名山湖海房地产开发有限公司	602.37	2.84%	是

	5	汕尾市和越投资发展有限公司	535.91	2.52%	否
	合 计		3,307.02	15.57%	-
时间	序号	应收账款前五名	应收账款	占比	是否为当年或前一年前五大客户
2018年12月31日	1	茂名山湖海房地产开发有限公司	740.97	7.60%	是
	2	肇庆亨昌实业投资有限公司	709.77	7.28%	是
	3	潍坊绿奥房地产开发有限公司	436.97	4.48%	否
	4	河源市保腾实业投资有限公司	422.90	4.34%	否
	5	潍坊辰文置业有限公司	399.77	4.10%	否
	合 计		2,710.38	27.80%	-

A. 应收账款前五名客户与营业收入前五名客户匹配情况

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

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

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

B. 主要客户应收账款余额变动原因

房地产企业一般以项目公司的形式开展业务，公司与项目公司的合作有一定的周期性，公司在项目周期内逐渐确认收入并收款，项目结束后一般不再与该项目公司发生业务往来。报告期各期末，公司主要应收账款客户在年度间存在一定变动，主要原因为：一方面，房地产企业一般以项目公司为主体开发地产，向公司采购设计服务，随着公司逐步完成设计工作相应确认收入而形成应收账款，使得对客户应收账款有所提升；另一方面，随着应收账款逐步回款，且该项目公司所开发地产项目设计工作的完成而不再向公司采购设计服务，应收账款逐步降

低。例如，合肥和禹房地产开发有限公司为公司 2019 年 12 月 31 日应收账款第二大客户，应收账款余额为 693.29 万元，同时为公司当期第一大客户，对其确认收入 654.05 万元。随着 2020 年上半年回款 432.85 万元且期间并未产生收入，其 2020 年 6 月 30 日应收账款余额为 260.44 万元，不在应收账款前五名之列。

综上所述，公司主要客户应收账款余额变动与行业特点有关，具有合理原因。

③ 主要欠款客户应收账款账龄及期后回款情况

报告期各期末，公司应收账款余额对应的前十大客户及其对应项目名称、应收账款账龄、期后回款情况如下：

单位：万元

时间	客户名称	项目名称	应收账款 余额	应收账款账龄（形成时间）			期后回款 金额	期后回款占 应收比例	是否 核销	欠款占对应 合同比例
				1年 以内	1-2年	2年 以上				
2020 年末	保利（武汉） 房地产开发 有限公司	武汉保利标准化研发	326.82	326.82	-	-	-	0.00%	否	100.00%
		武汉保利和光宸樾二区	183.58	183.58	-	-	-	0.00%	否	60.00%
		武汉保利湖北省黄石市保利时代五六期项目	198.92	198.92	-	-	-	0.00%	否	45.00%
		武汉保利武汉市东西湖区八方路以东革新大道以北地块	168.21	168.21	-	-	-	0.00%	否	60.00%
	珠海天志发 展置业有限 公司	珠海保利金湾高尔夫二期项目首开区建筑单体	43.76	43.76	-	-	-	0.00%	否	4.86%
		湾区保利珠三角区域标准化设计	264.1	-	264.1	-	-	0.00%	否	95.00%
		湾区保利珠三角区域标准化设计补充协议	48.9	48.9	-	-	-	0.00%	否	100.00%
		珠海市金湾区西湖湿地国际花园项目 4-01、4-03、4-04 及 5-04 地块	48.53	48.53	-	-	-	0.00%	否	28.60%
		湾区保利珠海金湾高尔夫四期 4-05、4-06 地块项目	246.5	124.44	122.06	-	60	24.34%	否	55.00%
		湾区保利珠海金湾高尔夫四期 4-05、4-06 地块项目补充协议(一)	186.62	186.62	-	-	186.62	100.00%	否	100.00%
	国铁保利设计 院有限公司	东莞保利虎门高铁站项目	769.82	769.82	-	-	433.03	56.25%	否	80.00%
	长春和筑房 地产开发有 限公司	长春保利长春市绿园区西部新城富民大街双丰西街以西自立西街以北地块	625.49	625.49	-	-	-	0.00%	否	95.00%

时间	客户名称	项目名称	应收账款 余额	应收账款账龄（形成时间）			期后回款 金额	期后回款占 应收比例	是否 核销	欠款占对应 合同比例
				1年 以内	1-2年	2年 以上				
	云南崇光房地产开发有限公司	昆明阳光城西邑村项目	124.07	124.07	-	-	5.7	4.59%	否	70.00%
		昆明阳光城西邑村二期	192.6	192.6	-	-	-	0.00%	否	45.00%
		昆明阳光城西邑村项目一期 5#	293.53	293.53	-	-	15.45	5.26%	否	70.00%
	中山市宜欣房地产开发有限公司	湾区保利中山翠亨新区 098 地块	290.62	290.62	-	-	-	0.00%	否	100.00%
		湾区保利中山翠亨新区 097 地块	316.67	316.67	-	-	-	0.00%	否	90.00%
	舟山保泓生态文化旅游区开发有限公司	浙江保利舟山航空大世界首开区项目	489.79	489.79	-	-	-	0.00%	否	95.00%
		浙江保利浙江省舟山市航空大世界项目 B6、B7 地块	214.2	214.2				0.00%	否	60.00%
	莆田中璟投资有限公司	福建保利莆田市涵江区工业路以西、横二路以北地块项目	454.05	454.05	-	-	-	0.00%	否	80.00%
	肇庆亨昌实业投资有限公司	绿地香港肇庆宋隆小镇一期项目	452.19	-	389.65	62.54	-	0.00%	否	25.51%
	昆明市建筑设计研究院股份有限公司	昆明市北部山水新区 23 地块	214.36	214.36	-	-	-	0.00%	否	50.00%
昆明市北部山水新区 A1、A2 地块项目		235.66	235.66	-	-	-	0.00%	否	50.00%	
		小计	6,388.99	5,550.64	775.81	62.54	700.80	10.97%	-	59.23%
2019	肇庆亨昌实	宋隆小镇项目整体规划、一期、二期 A 区和售楼部	829.42	389.65	439.77	-	377.23	45.48%	否	46.80%

时间	客户名称	项目名称	应收账款 余额	应收账款账龄（形成时间）			期后回款 金额	期后回款占 应收比例	是否 核销	欠款占对应 合同比例
				1年 以内	1-2年	2年 以上				
年末	业投资有限 公司	建筑方案设计								
	合肥和禹房 地产开发有 限公司	合肥市滨湖 2019-01 地块 C、D 项目建设工程设计 咨询	244.24	244.24	-	-	137.39	56.25%	否	80.00%
		合肥市滨湖 2019-01 地块 A、B 项目建设工程设计 咨询	228.56	228.56	-	-	181.43	79.38%	否	80.00%
		合肥市滨湖 2019-01 地块 F 项目建设工程设计咨询	153.15	153.15	-	-	86.15	56.25%	否	80.00%
		合肥市滨湖 2019-01 地块 E 项目建设工程设计咨询	67.34	67.34	-	-	37.88	56.25%	否	80.00%
	张家界世茂 荣展置业有 限公司	张家界世茂云著项目建筑设计（方案）	646.04	646.04	-	-	436.78	67.61%	否	63.82%
	茂名山湖海 房地产开发 有限公司	茂名山湖海·上城项目建筑方案设计	602.37	206.87	395.5	-	200	33.20%	否	60.19%
	汕尾市和越 投资发展有 限公司	汕尾市海丰县保利海德公馆项目建设工程设计咨 询	535.91	535.91	-	-	510.65	95.29%	否	70.00%
	合肥和玺房 地产开发有 限公司	安徽保利合肥市蜀山区 W1903 号地块项目建设工 程设计总包	527.85	527.85	-	-	523.16	99.11%	否	85.00%
长沙先导恒	长沙时光印象项目二期（F23 地块）建设工程设计	244.56	244.56	-	-	244.56	100.00%	否	80.00%	

时间	客户名称	项目名称	应收账款 余额	应收账款账龄（形成时间）			期后回款 金额	期后回款占 应收比例	是否 核销	欠款占对应 合同比例
				1年 以内	1-2年	2年 以上				
	泰房地产开发 有限公司	长沙时光印象项目一期（F25 地块）建设工程设计	274.75	274.75	-	-	274.75	100.00%	否	80.00%
	珠海天志发 展置业有限 公司	珠海市金湾高尔夫项目二期建设工程设计咨询	20.17	20.17	-	-	20.17	100.00%	否	2.24%
		珠海市金湾区西湖湿地国际花园项目 4-05 及 4-06 地块建设工程设计咨询	234.11	234.11	-	-	172.05	73.49%	否	52.23%
		珠海市金湾区西湖湿地国际花园项目 3-03 地块优 化建设工程设计咨询	264.1	264.1	-	-	-	0.00%	否	95.00%
	沈阳保利和 鸿房地产开 发有限公司	沈阳市于洪区沈辽路南 1 号地块建设工程设计咨询	129.71	129.71	-	-	-	0.00%	否	16.94%
		沈阳市保利观唐项目建设工程设计咨询	31.15	19.83	-	11.32	-	0.00%	否	15.71%
		沈阳市丁香湖 19 号地块项目建设工程设计咨询	216.52	216.52	-	-	91.86	42.43%	否	51.07%
		沈阳保利丁香湖 19 号地块六期（中学）项目建 设工程设计咨询	85.46	85.46	-	-	82.34	96.35%	否	80.00%
	潍坊辰文置 业有限公司	潍坊绿地城项目 J14 地块建筑设计咨询	442.41	190.12	252.3	-	149.98	33.90%	否	60.00%
	小计			5,777.82	4,678.94	1,087.57	11.32	3,526.38	61.03%	-
2018 年末	茂名山湖海 房地产开发 有限公司	茂名山湖海·上城项目建筑方案设计	740.97	740.97	-	-	545.48	73.62%	否	74.05%
	肇庆亨昌实 业投资有限 公司	宋隆小镇项目整体规划、一期、二期 A 区和售楼部 建筑方案设计	709.77	709.77	-	-	647.23	91.19%	否	40.05%

时间	客户名称	项目名称	应收账款 余额	应收账款账龄（形成时间）			期后回款 金额	期后回款占 应收比例	是否 核销	欠款占对应 合同比例
				1年 以内	1-2年	2年 以上				
	潍坊绿奥房地产开发有限公司	潍坊市潍城区绿地新里城项目 A 地块建筑方案设计咨询	263.13	263.13	-	-	244.46	92.90%	否	65.00%
		潍坊市潍城区绿地新里城项目 C 地块建筑方案设计咨询	173.84	173.84	-	-	173.84	100.00%	否	65.00%
	河源市保腾实业投资有限公司	河源市林语花园一期建设工程设计咨询	150.70	150.7	-	-	150.70	100.00%	否	60.00%
		河源市林语花园二期建设工程设计咨询	272.21	272.21	-	-	272.21	100.00%	否	60.00%
	潍坊辰文置业有限公司	潍坊绿地城项目 J14 地块建筑设计咨询	399.77	399.77	-	-	297.45	74.40%	否	54.22%
	湖州远辉房地产开发有限公司	协信 尹家圩单元 CL-02-02-03A 号地块项目建筑方案设计阶段建筑设计	385.00	385.00	-	-	280.00	72.73%	否	55.00%
	福清融通房地产开发有限公司	福清金香槟花园项目建设工程设计咨询	325.70	325.70	-	-	325.70	100.00%	否	80.00%
	漳州中世置业有限公司	漳州保利世茂 璀璨滨江一期项目建设工程设计咨询	101.33	101.33	-	-	90.94	89.74%	否	39.00%
		漳州保利世茂 璀璨滨江二期项目建设工程设计咨询	84.51	84.51	-	-	75.85	89.75%	否	39.00%
		漳州保利世茂 璀璨滨江三期项目建设工程设计咨询	96.73	96.73	-	-	37.20	38.46%	否	39.00%
	汕头市荣信	汕头市金平区龙泉岩项目建设工程设计咨询	258.62	258.62	-	-	258.62	100.00%	否	47.29%

时间	客户名称	项目名称	应收账款 余额	应收账款账龄（形成时间）			期后回款 金额	期后回款占 应收比例	是否 核销	欠款占对应 合同比例
				1年 以内	1-2年	2年 以上				
	投资有限公司									
	莱芜绿地城 发投资开发 有限公司	农博园项目 22 地块建筑设计咨询	226.00	226.00	-	-	42.00	18.58%	否	40.00%
		小计	4,188.27	4,188.27	-	-	3,441.67	82.17%	-	53.48%

注：回款统计截至 2021 年 2 月末。

公司根据经客户认可的已完成工作量对应的合同金额确认业务收入，收入确认的具体依据为客户出具的确认文件，客户出具确认文件的时点即为收入确认及相应应收账款形成的时点。

按照合同约定，当公司提交阶段性工作成果并经客户认可后，客户即形成结算付款义务，但在实际业务执行中，客户因自身资金调度、付款审批等耗时较长，因而实际付款时点往往滞后于合同约定时点，进而形成应收账款。因此报告期各期末公司账面应收账款余额均为客户应支付的超出合同约定付款期限的相应款项。

报告期内公司客户主要系国内知名的房地产开发公司，其信用状况整体良好。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司应收账款中存在账龄在 3 年以上的情形，对应金额为 107.47 万元，占期末应收账款余额比例为 0.33%，该等应收账款回收风险相对较高。公司已按照坏账计提政策对账龄 3 年以上的应收账款全额计提坏账准备。对于该等应收账款余额，公司一方面积极与对方沟通，加大催收力度，另一方面严格按照坏账计提政策对其计提坏账准备。报告期内，应收账款主要客户主要为保利、绿地等国内知名房地产开发商，经营实力较强，不存在因资金链趋紧而使得经营困难、无法偿付的情形。

④ 应收账款坏账准备计提情况

报告期各期末，公司应收账款坏账准备计提情况如下：

单位：万元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
按账龄分析法组合计提 坏账准备	2,734.89	1,293.91	535.18
单项金额重大并单项计 提坏账准备	-	-	-
单项金额虽不重大但单 项计提坏账准备	-	-	-
合 计	2,734.89	1,293.91	535.18

其中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

单位：万元

账龄	2020年12月31日			2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例	金额	金额	比例	金额	金额	比例	金额
1年以内	24,719.67	75.74%	1,235.98	17,626.19	83.00%	881.31	9,168.22	94.01%	458.41
1-2年	6,285.51	19.26%	628.55	3,480.01	16.39%	348.00	538.33	5.52%	53.83
2-3年	1,525.78	4.67%	762.89	129.19	0.61%	64.59	45.87	0.47%	22.94
3-4年	107.47	0.33%	107.47	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
4-5年	0.00	0.00%	0.00	-	-	-	-	-	-
5年以上	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	32,638.42	100.00%	2,734.89	21,235.39	100.00%	1,293.91	9,752.41	100.00%	535.18

注：公司2018年度、2019年度分别核销应收账款金额423.80万元、263.06万元。

公司应收账款形成的时点与销售收入确认时点一致，根据销售收入确认的时点开始计算应收账款账龄。具体对于同一客户同一项目每笔应收账款，按照先发生先收回的原则，对应收账款的账龄进行统计。

A. 预期信用损失模型对应收账款计提坏账准备的具体方法

自2019年1月1日起，公司对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备；对于不存在减值客观证据的应收账款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收账款划分为组合，在组合基础上计算预期信用损失。

从应收账款主要客户名单来看，存在应收账款余额的主要客户为房地产行业

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

按组合计量预期信用损失的应收账款计量方法如下：

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

第一步：确定历史数据集合

单位：万元

项目	2015年 12月31日	2016年 12月31日	2017年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日
1年以内	2,991.28	4,138.94	3,323.95	9,168.22	17,626.19	24,719.67
1至2年	252.63	248.57	56.37	538.33	3,480.01	6,285.51
2至3年	59.34	-	58.82	45.87	129.19	1,525.78
3至4年	326.99	50.34	-	0.00	0.00	107.47
4至5年	-	326.99	50.34	-	-	-
5年以上	15.00	15.00	341.99	-	-	-
合计	3,645.24	4,779.84	3,831.46	9,752.41	21,235.39	32,638.43

第二步：计算平均迁徙率

账龄	指代	2015-2016 年迁徙率	2016-2017 年迁徙率	2017-2018 迁徙率	2018-2019 迁徙率	2019-2020 迁徙率	平均迁徙率
1年以内	A	8.31%	1.36%	16.20%	37.96%	35.66%	19.90%
1至2年	B	0.00%	23.66%	81.37%	24.00%	43.84%	34.57%
2至3年	C	84.83%	0.00%	0.00%	0.00%	83.19%	42.01%
3至4年	D	100.00%	100.00%	0.00%	0.00%	-	100.00%
4至5年	E	-	100.00%	0.00%	0.00%	-	50.00%

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

第三步：计算历史损失率

账龄	计算公式	历史损失率
1 年以内	$A*B*C*D*E$	1.45%
1 至 2 年	$B*C*D*E$	7.26%
2 至 3 年	$C*D*E$	21.01%
3 至 4 年	$D*E$	50.00%
4 至 5 年	E	50.00%
5 年以上	-	100.00%

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

第四步：前瞻性调整及确定预期损失率

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

账龄	历史损失率	调整后的损失率	原准则下坏账计提比例	差异
1 年以内	1.45%	5.00%	5.00%	-
1 至 2 年	7.26%	10.00%	10.00%	-
2 至 3 年	21.01%	50.00%	50.00%	-
3 至 4 年	50.00%	100.00%	100.00%	-
4 至 5 年	50.00%	100.00%	100.00%	-
5 年以上	100.00%	100.00%	100.00%	-

第五步：测算坏账损失

公司根据信用风险组合测算应收账款应计提的坏账准备，按照调整后的预期信用损失率与应收账款余额的乘积，计提期末坏账准备。经核对，新金融工具准则下确认的预期损失率与原准则下坏账计提比例的结果无差异，使用预期信用损失模型计提信用损失金额严谨、充分。

B. 与同行业公司比较

报告期内公司及同行业可比上市公司应收账款坏账计提比例对比如下：

年度	公司	1年以内 (含1年)	1-2年	2-3年	3年以上
2020年度	杰恩设计	5%	10%	30%	100%
	筑博设计	5%	20%	50%	100%
	华阳国际	6.37%	17.64%	40.71%	100%
	华图山鼎	8.54%	28.11%	44.25%	64.79%、 100%
	尤安设计	5%	20%	50%	100%
	霍普股份	5%	10%	50%	100%
2019年度	杰恩设计	5%	10%	30%	100%
	筑博设计	5%	20%	50%	100%
	华阳国际	5%	20%	50%	100%
	华图山鼎	10.41%	27.68%	42.45%	79.44%、 100%
	尤安设计	5%	20%	50%	100%
	霍普股份	5%	10%	50%	100%
2018年度	杰恩设计	5%	10%	30%	100%
	筑博设计	5%	20%	50%	100%
	华阳国际	5%	20%	50%	100%
	华图山鼎	5%	20%	50%	100%
	尤安设计	5%	20%	50%	100%
	霍普股份	5%	10%	50%	100%

报告期内，发行人坏账计提比例与同行业可比公司不存较大差异，坏账计提比例谨慎、合理。与此同时，结合发行人主要客户的经营情况、信用信息、偿债能力及现金流等指标，报告期内，公司主要客户经营情况正常，资信情况良好，资金状况及偿债能力总体保持稳定，符合行业特性，未出现资金链及信用情况严重恶化的情形，亦不存在明显偿债风险。发行人主要应收账款回收风险较小，坏账准备计提充分。

⑤ 应收账款账龄结构

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

账龄	2020年12月31日
----	-------------

	杰恩设计	筑博设计	华阳国际	华图山鼎	尤安设计	霍普股份
1年以内	49.70%	65.27%	70.18%	39.72%	63.37%	75.74%
1至2年	26.53%	21.60%	21.80%	26.23%	22.48%	19.26%
2-3年	12.11%	5.74%	6.00%	6.27%	8.19%	4.67%
3年以上	11.66%	7.40%	2.02%	27.79%	5.96%	0.33%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
账龄	2019年12月31日					
	杰恩设计	筑博设计	华阳国际	华图山鼎	尤安设计	霍普股份
1年以内	62.75%	66.20%	73.54%	52.94%	62.32%	83.00%
1至2年	19.93%	17.11%	17.59%	10.20%	22.26%	16.39%
2-3年	7.97%	9.24%	5.30%	8.91%	6.72%	0.61%
3年以上	9.34%	7.45%	3.57%	27.94%	8.71%	0.00%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
账龄	2018年12月31日					
	杰恩设计	筑博设计	华阳国际	华图山鼎	尤安设计	霍普股份
1年以内	69.51%	61.44%	74.50%	46.02%	60.28%	94.01%
1至2年	15.68%	18.78%	17.51%	14.16%	20.66%	5.52%
2-3年	9.82%	8.53%	4.11%	24.77%	8.97%	0.47%
3年以上	4.99%	11.25%	3.88%	15.05%	10.08%	0.00%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

⑥ 期后回款情况

报告期各期末公司应收账款期后回收情况如下：

单位：万元

时间	2020年末	2019年末	2018年末
应收账款余额	32,638.42	21,235.39	9,752.41
期后回款金额	2,683.85	14,215.39	7,993.99
期后回款占应收账款余额比	8.22%	66.94%	81.97%
回款 明细	期后半年	2,683.85	8,632.93
	占比	100.00%	60.73%
	期后半年至一年		4,846.59
	占比		34.09%
	期后一年至两年		735.86

	占比		5.18%	26.59%
	期后两年以上		-	105.74
	占比	-	-	1.32%

注：回款统计截至 2021 年 2 月末。

2020年末的应收账款截止2021年2月末的期后回款占比为8.22%，占比和以前年度相比较小，主要原因为：应收账款截止日（2020年末）至期后回款截止日（2021年2月末）仅2个月，时间较短。

由于公开渠道无法查询同行业上市公司的应收账款期后回款数据，因此选择同行业可比设计公司（在审企业）的期后回款比例数据进行比较，具体如下：

比较对象情况	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
尤安设计（截止 2020 年 8 月 25 日）	11.65%	28.84%	64.06%	78.33%
徐辉设计（截止 2020 年 11 月 30 日）	29.31%	42.77%	72.94%	78.48%
山水比德（截止 2020 年 8 月 30 日）	19.32%	52.12%	68.65%	75.71%
霍普股份（截止 2020 年 12 月 31 日）	30.72%	65.55%	77.02%	84.03%

注：因上述公司尚未披露以2020年末为审计基准日的期后回款数据，因此摘取以2020年6月末为审计基准日的期后回款数据进行比较。

报告期各期，公司应收账款期后回款情况与同行业可比公司相比，不存在较大差异，公司应收账款期后回款情况符合行业情况。

根据行业惯例及合同约定，客户应当按照合同约定在确认公司提交的工作成果且收到相应结算金额的发票后付款。公司一般与客户签订的合同中未明确约定具体的信用期。报告期各期末，公司账龄一年以上应收账款金额分别为 584.20 万元、3,609.20 万元和 7,918.76 万元，占各期末应收账款余额比例分别为 5.99%、17.00%和 24.26%。

报告期各期末，公司存在账龄一年以上应收账款未能收回的原因主要为：一方面，公司客户主要为保利、绿地等大型房地产开发商，客户内部付款审批程序较长，同时可能会根据项目的开发进度和对资金的整体安排缓付上游供应商款项；另一方面，随着房地产行业调控政策的持续深化，房地产行业融资渠道持续

趋紧、监管趋严、融资成本有所上升，房地产企业加强了资金管控，公司作为房地产企业的设计服务供应商受此影响，销售回款进一步放缓。

A、2019年、2020年以来，账龄一年以上的应收款大幅增长的原因分析

2019年、2020年以来，账龄一年以上的应收款大幅增长的原因为：第一，2018年、2019年，发行人账龄一年以上的应收款的基数相对较低，应收款结构情况优于同行业公司。2018年、2019年账龄一年以上的应收款占比仅为5.99%、17.00%，而同行业可比公司杰恩设计、筑博设计、华阳国际、华图山鼎、尤安设计账龄一年以上的应收款占比普遍在30%-40%之间，发行人账龄一年以上的应收款占比低于同行业可比公司，因而以2018年、2019年为基础计算的2018年至2019年、2019年至2020年的账龄一年以上的应收款的增幅较大；第二，报告期内，随着发行人下游房地产行业调控政策的持续深化，房地产行业融资渠道持续趋紧、监管趋严、融资成本进一步上升，以及2020年受疫情影响，房地产开发商生产经营受一定影响，复工复产时间较晚、内部资金付款审批有所放缓，使得发行人销售回款进一步放缓，使得期末应收账款增幅较快、账龄结构拉长，账龄一年以上的应收款占比逐步趋近于行业普遍水平；第三，2020年末，公司一年以上账龄应收账款占比为24.26%，公司一年以上账龄应收账款占比低于同行业上市公司，账龄结构较好。

B、账龄一年以上的应收款的期后回收情况

截止2021年2月末，该等账龄一年以上应收账款的回款情况如下：

单位：万元

时间	2020年末	2019年末	2018年末
账龄一年以上应收账款金额	7,918.75	3,609.20	584.20
期后回款金额	734.16	2,287.21	246.59
回款比例	9.27%	63.37%	42.21%

由于公开渠道无法查询同行业上市公司的应收账款期后回款数据，因此选择同行业可比设计公司（在审企业）的逾期应收账款（一年以上应收账款）的期后回款比例数据进行比较，具体如下：

可比公司名称	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
尤安设计（截至2020年8月	6.12%	20.52%	54.86%	75.63%

25日)				
徐辉设计(截止2020年11月30日)	29.31%	42.77%	72.94%	78.48%
山水比德(截止2020年8月30日)	19.32%	52.12%	68.65%	75.71%
霍普股份(截止2020年12月31日)	34.15%	49.72%	42.21%	30.84%

注：因上述公司尚未披露以2020年末为审计基准日的期后回款数据，因此摘取以2020年6月末为审计基准日的期后回款数据进行比较。

与同行业可比公司相比：第一，2019年末、2020年6月末，发行人一年以上应收账款的期后回款率与同行业可比公司相比，不存在较大差异，期后回款情况符合行业情况；第二，2017年末、2018年末，发行人一年以上应收账款的期后回款率相对较低，主要原因为：2017年末、2018年末，发行人一年以上应收账款绝对金额较小，仅为507.51万元、584.20万元，占比仅为5.99%、17.00%，而同行业可比公司杰恩设计、筑博设计、华阳国际、华图山鼎、尤安设计账龄一年以上的应收款占比普遍在30%-40%之间，相比于同行业可比公司，发行人账龄一年以上的应收款金额及占比较低，因而受个别客户回款情况的影响较大。当期末账面对南京天华百润投资发展有限责任公司、哈尔滨市群力新区开发建设管理办公室这两家客户的单笔应收账款较大，分别为196.69万元、101.30万元，该等应收账款账龄已在三年以上，单笔金额较大，且期后一直未能收回，使得2017年末、2018年末发行人一年以上应收账款的期后回收率较低。因此，整体来看，发行人账龄一年以上应收账款余额的期后回收情况符合行业情况以及实际经营情况。

鉴于公司客户主要为知名度较高、资金实力较强的大型房地产企业，且公司与客户建立了长期稳定的业务关系，应收账款回款风险较低，发生坏账的风险相对较小。

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

根据公司与主要下游客户的合同约定，客户应当按照合同约定在确认公司提交的工作成果且收到相应结算金额的发票后付款。公司一般与客户签订的合同中

未明确约定具体的信用期。截至 2020 年 12 月 31 日，公司应收账款余额为 3.26 亿元，其中，账龄一年以上应收账款金额为 7,918.76 万元，占比 24.26%。账龄一年以上应收账款主要客户情况如下：

单位:万元

序号	客户名称	金额	账龄一年以上应收账款余额的比例
1	保利	2,896.75	36.58%
2	绿地	1,378.66	17.41%
3	山湖海（广东）投资控股集团有限公司	843.89	10.66%
4	世茂	618.47	7.81%
5	中国奥园集团股份有限公司	235.94	2.98%
合计		5,973.71	75.44%

截止 2020 年 12 月 31 日，公司存在账龄一年以上应收账款未能收回的原因主要为：第一，公司客户主要为保利、绿地等大型房地产开发商，客户内部付款审批程序较长，同时可能会根据项目的开发进度和对资金的整体安排缓付上游供应商款项，因此行业普遍存在结算周期较长的情况；第二，近年来，随着房地产行业调控政策的深化，房地产行业融资渠道阶段性趋紧、监管趋严、融资成本有所上升，房地产企业加强了资金管控，公司作为房地产企业的设计服务供应商受此影响，销售回款进一步放缓；第三，2020 年，房地产行业受疫情冲击，生产经营受到一定影响，进一步使得其回款周期有所延长。

⑦ 第三方回款情况

报告期内，公司存在回款方与签订合同方不一致的第三方回款情形，具体情况如下表：

单位：万元

第三方回款类型	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	回款金额	占营业收入比例	回款金额	占营业收入比例	回款金额	占营业收入比例
签订合同方委托经办人员付款	-	-	-	-	46.15	0.19%
保理商回款	4,231.30	13.30%	2,906.43	10.90%	400.25	1.66%
合计	4,231.30	13.30%	2,906.43	10.90%	446.40	1.85%

报告期各期，公司通过第三方收到回款的金额分别为394.50万元、446.40万元、2,906.43万元和4,231.30万元，占同期营业收入的比例分别为2.45%、1.85%、10.90%和13.30%，占比较小。报告期内，公司第三方回款主要分为以下几种情形：

A、签订合同方委托经办人员付款

报告期内，公司回款中存在签订合同方由于资金安排需要委托经办人员付款的情形，各期金额分别为46.15万元、0.00万元、0.00万元，均为公司客户江西省建筑设计研究总院因内部资金审批流程较长，经与公司协商，安排其法定代表人许秋华代为支付设计费。

B、保理商回款

报告期各期，公司存在以应收客户的设计款项办理保理业务的情况，公司将应收设计款的债权作为基础资产，转让予保理公司，保理公司支付相应款项。公司办理保理业务的选择过程为：在公司向客户沟通收取应收款项时，部分客户根据其自身的资金安排情况会提出通过保理方式付款，公司为加快资金回笼速度，对客户意见予以采纳。报告期各期，公司通过保理回款的金额分别为 400.25 万元、2,906.43 万元、4,231.30 万元，对应应收债权转让金额分别为 425.38 万元、3,075.46 万元、4,413.72 万元，差额为相关手续费，分别为 25.13 万元、156.43 万元、174.32 万元，记入财务费用。上述保理回款不存在相应追索权，报告期内不存在对手方行使追索权的情况。报告期内，公司保理业务具体情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	所属集团	应收账款金额	占比	账龄	是否逾期
2020 年度						
1	汕尾市和越投资发展有限公司	保利	535.91	1.64%	1 年以内	否
2	温州保鑫置业有限公司	保利	373.44	1.14%	1 年以内	否
3	包头保利发展投资有限公司	保利	231.95	0.71%	1 年以内	否
4	江门市骏凯豪庭开发建设有限公司	保利	200.99	0.62%	1 年以内	否
5	天津保宁置业有限公司	保利	196.15	0.60%	1 年以内	否
6	天津筑源置业有限公司	保利	194.24	0.60%	1 年以内	否

7	温州和悦置业有限公司	保利	185.90	0.57%	1年以内	否
8	郑州展利置业有限公司	保利	176.59	0.54%	1年以内	否
9	天水保利发展投资有限公司	保利	175.11	0.54%	1年以内	否
10	兰州天乾实业投资有限公司	保利	158.08	0.48%	1年以内	否
11	广州穗兴置业有限公司	保利	154.80	0.47%	1年以内	否
12	沈阳保利和鸿房地产开发有限公司	保利	148.05	0.45%	1年以内	否
13	齐河县和筑实业有限公司	保利	144.83	0.44%	1年以内	否
14	合肥和玺房地产开发有限公司	保利	124.20	0.38%	1年以内	否
15	沈阳保利香槟房地产开发有限公司	保利	124.24	0.38%	1年以内	否
16	赣州保福置业有限公司	保利	119.76	0.37%	1年以内	否
17	长春和美房地产开发有限公司	保利	118.35	0.36%	1年以内	否
18	济南德鑫檀宫置业有限公司	济南德鑫檀宫置业有限公司	108.00	0.33%	1年以内	否
19	长春和悦房地产开发有限公司	保利	110.01	0.34%	1年以内	否
20	成都市保华鑫悦房地产开发有限公司	保利	99.64	0.31%	1年以内	否
21	保利淮安房地产发展有限公司	保利	96.17	0.29%	1年以内	否
22	梅州市奥泰置业有限公司	奥园	99.80	0.31%	1年以内	否
23	邯郸保利和筑房地产开发有限公司	保利	83.23	0.26%	1年以内	否
24	三亚广兴实业开发有限公司	保利	73.61	0.23%	1年以内	否
25	奥园集团（梅州）有限公司	奥园	77.62	0.24%	1年以内	否
26	陕西荣嘉利置业有限公司	保利	64.85	0.20%	1年以内	否
27	合肥和德房地产有限公司	保利	60.17	0.18%	1年以内	否
28	江阴嘉茂置业有限公司	金茂	45.24	0.14%	1年以内	否
29	河北德善房地产开发有限公司	保利	32.35	0.10%	1年以内	否
30	保利（中山）房地产开发有限公司	保利	28.55	0.09%	1年以内	否
31	荆州金海置业有限公司	保利	24.34	0.07%	1年以内	否
32	珠海天志发展置业有限公司	保利	22.50	0.07%	1年以内	否
33	佛山市万科置业有限公司	万科	12.60	0.04%	1年以内	否
34	河北沐达房地产开发有限公司	保利	12.45	0.04%	1年以内	否
合计			4,413.72	13.52%	-	-

2019 年度						
1	TCL 科技产业园（武汉）有限公司	TCL 实业控股	475.12	2.24%	1 年以内	否
2	长春国峰房地产开发有限公司	保利	336.38	1.58%	1 年以内	否
3	保利（梅州）房地产开发有限公司	保利	269.36	1.27%	1 年以内	否
4	河源市保腾实业投资有限公司	保利	226.84	1.07%	1 年以内	否
5	温州和悦置业有限公司	保利	212.45	1.00%	1 年以内	否
6	赣州保福置业有限公司	保利	165.19	0.78%	1 年以内	否
7	河北德善房地产开发有限公司	保利	145.43	0.68%	1 年以内	否
8	肇庆宏顺房地产开发有限公司	保利	142.95	0.67%	1 年以内	否
9	合肥世茂欣源茂房地产开发有限公司	世茂	152.60	0.72%	1 年以内	否
10	沈阳保利和鸿房地产开发有限公司	保利	129.71	0.61%	1 年以内	否
11	重庆葆成房地产开发有限公司	保利	115.76	0.55%	1 年以内	否
12	江门市骏凯豪庭开发建设有限公司	保利	108.46	0.51%	1 年以内	否
13	公主岭嘉沁旅游开发有限公司	恒大	105.26	0.50%	1 年以内	否
14	荆州金海置业有限公司	保利	105.05	0.49%	1 年以内	否
15	成都市保利兴北房地产开发有限公司	保利	89.44	0.42%	1 年以内	否
16	汕尾市和越投资发展有限公司	保利	76.56	0.36%	1 年以内	否
17	河北沐达房地产开发有限公司	保利	68.48	0.32%	1 年以内	否
18	九江保浔置业有限公司	保利	46.08	0.22%	1 年以内	否
19	孝感保利金泓置业有限公司	保利	40.87	0.19%	1 年以内	否
20	武汉林云房地产开发有限公司	保利	34.44	0.16%	1 年以内	否
21	武汉庭瑞信置业有限公司	保利	29.03	0.14%	1 年以内	否
合计			3,075.46	14.48%	-	-
2018 年度						
1	泉州奥园置业公司	奥园	22.00	0.23%	1 年以内	否
2	保利（营口）房地产开发有限公司	保利	66.93	0.69%	1 年以内	否
3	肇庆宏顺房地产开发有限公司	保利	221.64	2.27%	1 年以内	否
4	沈阳中汇达房地产有限公司	保利	24.00	0.25%	1 年以内	否
5	沈阳和禧房地产开发有限公司	保利	23.10	0.24%	1 年以内	否
6	山西钢兴房地产开发有限公司	万科	67.71	0.69%	1 年以内	否

合计	425.38	4.36%	-	-
----	--------	-------	---	---

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

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

报告期各期，公司因办理保理业务而产生的财务费用分别为 25.13 万元、156.43 万元、174.32 万元，占各期利润总额的比例分别为 0.39%、2.13%、2.09%，对公司财务指标影响较小。

综上，报告期内，公司通过第三方回款的整体金额及占比均较低，具有商业合理性和必要性。公司及其实际控制人、董监高或其他关联方与第三方回款的支付方不存在关联关系或其他利益安排。

保荐人经核查后认为：报告期内公司第三方回款所对应的营业收入具有真实性。

⑧ 坏账核销情况

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

单位：万元

序号	单位名称	核销金额	账龄
2019 年度			
1	保利（北京）房地产开发有限公司	122.88	2-3 年
2	江门保利宏信房地产开发有限公司	35.80	3 年以上
3	长沙长房恒伟房地产开发有限公司	27.40	2-3 年
4	四川千里走单骑文化旅游有限公司	24.00	2-3 年
5	西宁伟业房地产开发有限公司	20.00	1-2 年
6	深圳南玻浮法玻璃有限公司	11.67	2-3 年
7	周大福创地置业（武汉）有限公司	10.00	3 年以上

8	绍兴景瑞置业有限公司	6.44	3年以上
9	绿地地产集团南通房地产开发有限公司	3.50	2-3年
10	南通帝冠置业有限公司	1.37	2-3年
合计		263.06	-
序号	单位名称	核销金额	账龄
2018年度			
1	南京天华百润投资发展有限责任公司	196.69	3年以上
2	哈尔滨市群力新区开发建设管理办公室	101.30	3年以上
3	哈尔滨市畜牧兽医局基建办公室	24.00	3年以上
4	南通新景置业有限公司	15.00	3年以上
5	绿地控股集团武汉汉南置业有限公司	13.60	3年以上
6	周大福置业（武汉）有限公司	11.76	3年以上
7	江西浙大中凯科技园发展有限公司	10.00	3年以上
8	昆山广捷置业有限公司	10.00	3年以上
9	南通诚文投资有限公司	8.36	3年以上
10	成都武侯炬峰置业有限公司	8.10	3年以上
11	广州市东凌房地产开发有限公司	8.00	3年以上
12	重庆正惠置业有限公司	7.00	3年以上
13	黑龙江亿航置业发展有限公司	5.00	3年以上
14	哈尔滨恒祥泰和房地产开发有限公司	5.00	3年以上
合计		423.80	-

⑨ 保利的应收账款情况，是否存在较大回收风险

报告期各期，公司对保利的应收账款余额分别为3,610.27万元、9,382.07万元和15,873.62万元，占当期应收账款余额的比例分比为37.02%、44.18%和48.63%，整体占比较高，变动趋势整体与保利的收入占比变动趋势一致。

上述应收账款回收风险较低，主要原因为：保利是国内龙头房地产开发商，主体信用等级常年保持在AAA，在近期出台的有关“三道红线”的融资新规中，保利的“三线”均未超出阈值，归为绿档，总体经营稳健、指标健康，资金状况及偿债能力总体良好。

(4) 预付款项

报告期各期末，公司预付款项账面金额分别为45.93万元、322.46万元和399.18万元，占流动资产的比例分别为0.19%、1.13%和1.10%，主要为预付的供应商采购款、房屋租金、办公用品、商旅平台服务采购款等，整体金额及占比均较小。2019年末、2020年末，公司预付款项较高，主要是公司预付的房屋租金、软装物品采购款等。

(5) 其他应收款

根据财政部发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》规定，公司将“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”合并列示于“其他应收款”科目。

报告期各期末，公司其他应收款构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	794.85	730.63	502.36
合计	794.85	730.63	502.36

报告期各期末，公司其他应收款账面金额分别为 502.36 万元、730.63 万元、794.85 万元。

报告期各期末，公司其他应收款余额按款项性质分类及账龄情况如下：

单位：万元

时间	账龄	单位往来	保证金及押金	员工暂借款	合计
2020 年末	1年以内	37.50	69.10	-	106.60
	1至2年	519.32	37.08	-	556.40
	2至3年	-	1.35	-	1.35
	3年以上	-	184.31	-	184.31
	小计	556.82	291.84	-	848.66
2019 年末	1年以内	519.32	51.62	-	570.93
	1至2年	-	1.35	-	1.35
	2至3年	-	184.31	-	184.31

	小计	519.32	237.28	-	756.60
2018 年末	1年以内	-	308.37	9.68	318.05
	1至2年	-	184.31	-	184.31
	小计	-	492.68	9.68	502.36

报告期各期末，公司其他应收款主要为保证金及押金、员工暂借款等，该等款项的发生均符合公司实际业务需求，总体金额及占比均较小。

2020年末，账龄1年以内的其他应收款余额中保证金及押金余额为69.10万元，主要为投标保证金及分公司办公楼租赁保证金。账龄1至2年的其他应收款余额中单位往来余额为519.32万元，主要为公司向参股公司北京都市霍普建筑设计有限公司提供借款；账龄3年以上其他应收款中保证金及押金余额为184.31万元，主要系公司目前办公场所的租赁押金。

2019年末，账龄1年以内的其他应收款余额中单位往来余额为519.32万元，主要为公司向参股公司北京都市霍普建筑设计有限公司提供借款，用于补充参股公司流动资金，保证金及押金余额为51.62万元，主要为投标保证金及分公司办公楼租赁保证金；账龄2至3年的其他应收款余额中保证金及押金余额为184.31万元，主要系公司目前办公场所的租赁押金。

2018年末，账龄1年以内的其他应收款余额中保证金及押金余额为308.37万元，主要为公司收购北京奥斯得建筑设计有限公司（现已更名为“北京都市霍普建筑设计有限公司”）的交易定金；账龄1至2年的其他应收款中保证金及押金余额为184.31万元，主要系公司目前办公场所的租赁押金。

（6）存货

报告期各期末，公司不存在存货。从行业特征角度，公司所属建筑设计行业主要为下游客户提供技术服务，营业成本的主要构成部分系职工薪酬，不存在类似于制造型企业的原材料及产成品存货。报告期各期，公司各业务阶段与设计项目相关的所有的成本支出均计入当期营业成本，不存在存货。

2、非流动资产构成及变化分析

报告期内，公司非流动资产及占总资产的比例如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他权益工具投资	311.91	0.78%	311.91	1.01%	-	-
投资性房地产	90.42	0.23%	-	-	-	-
固定资产	602.38	1.51%	427.39	1.38%	464.90	1.80%
无形资产	69.75	0.18%	95.49	0.31%	88.24	0.34%
长期待摊费用	731.29	1.84%	973.95	3.15%	899.93	3.49%
递延所得税资产	430.42	1.08%	201.22	0.65%	80.44	0.31%
其他非流动资产	1,252.62	3.15%	248.91	0.81%	96.79	0.38%
非流动资产合计	3,488.78	8.77%	2,258.88	7.31%	1,630.29	6.32%
资产总计	39,762.58	100.00%	30,888.81	100.00%	25,776.20	100.00%

(1) 其他权益工具投资

2020年12月31日，公司其他权益工具账面价值为311.91万元，为公司持有的参股公司北京都市霍普建筑设计有限公司和深圳麦格霍普设计顾问有限公司权益，具体情况如下：

单位：万元

投资标的	投资日期	投资金额	股权占比
都市霍普	2019年5月5日	279.61	19.00%
麦格霍普	2019年9月26日	32.30	16.15%

公司参股上述公司主要基于经营发展需要，报告期内，上述公司经营状况良好，不存在减值迹象。

(2) 投资性房地产

2020年12月31日，公司投资性房地产账面价值为90.42万元，主要系公司以房抵债资产取得产权证书，公司将其划入投资性房地产。以房抵债资产均为客户以其自有房产抵偿所欠公司设计费用所致。

(3) 固定资产

根据财政部发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》规定，公司将“固定资产”、“固定资产清理”合并列示于“固定资产”科目。

报告期各期末，公司固定资产账面金额分别为 464.90 万元、427.39 万元和 602.38 万元。公司主要从事建筑设计业务，行业内企业轻资产的运营模式引致公司固定资产规模总体较小，公司固定资产为日常经营所需的电子设备、办公设备、运输设备，具体构成明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
电子设备	155.42	199.07	193.83
办公设备	121.69	145.09	151.59
运输设备	325.26	83.23	119.48
合计	602.38	427.39	464.90

报告期内公司业务规模不断增加，出于经营发展需要，公司增加相关运输设备、电子设备和办公设备的采购，致使公司固定资产呈现增长趋势。

公司固定资产折旧年限与同行业上市公司对比情况如下：

公司名称	电子设备	办公设备	运输设备
杰恩设计	-	3-10年	3-10年
筑博设计	-	3年	5年
华阳国际	3年	5年	4年
华图山鼎	3年	-	5年
同行业上市公司折旧年限范围	3年	3-10年	3-10年
霍普股份	3年	5年	4年

公司固定资产折旧年限合理，与同行业上市公司折旧年限不存在重大差异。

(4) 无形资产

报告期各期末，公司无形资产账面金额分别为 88.24 万元、95.49 万元、69.75 万元。公司无形资产主要为办公用软件，由于内部管理需要，公司于 2018 年度采购 ERP 系统等软件，致使公司以后各期无形资产金额较大。

报告期内公司无形资产减值测试方法为：对于使用寿命有限的无形资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。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，以该资产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；对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

报告期各期末，上述无形资产经测试不存在减值的情况，无需计提无形资产减值准备。

（5）长期待摊费用

报告期各期末，公司长期待摊费用账面金额分别为 899.93 万元、973.95 万元、731.29 万元，主要为办公场所装修支出的摊销余额。2019 年末，公司长期待摊费用账面金额比 2018 年末有所增加，主要系当年公司对办公场所进行了装修而发生相应支出所致。

（6）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 80.44 万元、201.22 万元、430.42 万元，占非流动资产的比例分别为 4.93%、8.91%、12.34%，整体金额较小。

（7）其他非流动资产

报告期各期末，公司其他非流动资产账面金额分别为 96.79 万元、248.91 万元、1,252.62 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
客户以房抵债资产	377.23	90.00	90.00
预付购置资产支出	875.39	158.91	6.79
合计	1,252.62	248.91	96.79

报告期内，客户以房抵债资产账面金额分别为 90.00 万元、90.00 万元、377.23 万元，均为客户以房产抵偿所欠公司设计费所致。预付购置资产支出主要是公司购买房产支付的相关款项。

1) 以房抵债资产明细情况

报告期内，公司以房抵债资产明细情况如下：

单位：万元

序号	房产名称	所在地点	入账时间	入账价值	对应债权账面原值	抵房时对应债权账龄	坏账准备计提金额	相关协议
1	南通市御锦城 7 幢 3303 室	江苏省南通市	2014 年	90.00	90.00	一年以内	-	以房抵款协议、商品房买卖合同
2	养生谷 1 分期 36 地块 3 栋 1003、1004、1103、1104、1203、1204、1504 号房	广东省肇庆市	2020 年	377.23	377.23	2-3 年	188.62	以房抵款协议

报告期内发生的以房抵债事项已经总经理办公会审议，签署了相关协议，符合相关法律法规的要求。上述以房抵债资产的价值以相关房产可比市价作为参考基准，经与客户协商议定，以房抵债资产的价值确定符合市场情况，公允、合理。

2) 以房抵债资产权证办理情况和处理情况

报告期内公司以房抵债资产的权证办理情况和处理情况明细如下：

单位：万元

序号	房产名称	截至目前的处理情况	是否过户至发行人名下及权证办理情况
1	南通市御锦城 7 幢 3303 室	已办理权证	于 2020 年 6 月办理不动产权证，划入投资性房地产核算
2	养生谷 1 分期 36 地块 3 栋 1003、1004、1103、1104、1203、1204、1504 号房	已签署以房抵款协议	暂未过户至公司名下，暂未办理权证

抵债房产的相关会计处理为：签订相关协议后借记“其他非流动资产”，贷记“应收账款”；出售抵债房产时借记“银行存款”，贷记“其他非流动资产”，并将出售价格与抵债房产账面价值的差额记入“资产处置收益”，相关会计处理符合《企业会计准则》的规定。

3) 以房抵债资产减值测试情况

报告期各期末，公司以房抵债资产的减值测试情况如下：

单位：万元

时间	房产名称	账面金额	减值测试情况	后续处置情况
2020年末	南通市御锦城7幢3303室	-	该房产入账单价约为8,256元/平方米，2020年12月所在区域房价为24,636元/平方米，不存在减值情况	于2020年6月办理不动产权证，划入投资性房地产核算
2020年末	养生谷1分期36地块3栋1003、1004、1103、1104、1203、1204、1504号房	377.23	该房产入账单价约为5,476元/平方米，2020年12月所在区域房价为7,604元/平方米，不存在减值情况	-
2019年末	南通市御锦城7幢3303室	90.00	该房产入账单价约为8,256元/平方米，2019年12月所在区域房价为16,551元/平方米，不存在减值情况	-
2018年末	南通市御锦城7幢3303室	90.00	该房产入账单价约为8,256元/平方米，2018年12月所在区域房价为14,393元/平方米，不存在减值情况	-

报告期各期末，公司以房抵债资产均未发生减值，相关涉及债务重组不存在纠纷或潜在纠纷，不存在损害公司利益的情形。

（三）主要资产减值准备计提情况

报告期内，公司主要资产减值准备的计提情况如下：

单位：万元

项目	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
坏账准备			
其中：应收账款	2,734.89	1,293.91	535.18
其他应收款	53.81	25.97	-

合计	2,788.70	1,319.87	535.18
----	----------	----------	--------

公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。除了客观证据表明其发生了减值并已单独计提坏账准备的之外,对于其他不重大应收款项,公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项(应收账款和其他应收款)组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例:1年以内(含1年)的计提比例为5.00%,1年至2年的计提比例为10.00%,2年至3年的计提比例为50.00%,3年以上的计提比例为100.00%。公司的应收款项坏账准备计提政策是结合公司应收款项回收情况、客户或交易对方特点、历史经验数据及设计企业客观情况综合确定的,符合《企业会计准则》的相关规定,坏账计提政策的制定符合谨慎性原则,其执行保持一贯性和稳定性。

此外,公司按照制定的减值准备提取政策和谨慎性要求,对存货、固定资产、无形资产等进行了核查,均不存在减值情况。同时,公司已按照《企业会计准则》制定各项资产减值准备计提的政策,严格按照公司制定的会计政策计提各项减值准备,公司计提的各项资产减值准备是公允和稳健的,各项资产减值准备计提情况与资产质量实际状况相符。

(四) 负债的构成及其变化

1、总体负债的构成及其变化情况

报告期内,公司各类负债金额及占比情况如下:

单位:万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	-	-	84.01	1.39%	-	-
应付账款	1,179.98	15.48%	1,186.38	19.64%	888.68	12.18%
预收款项	0.00	0.00%	264.24	4.37%	330.99	4.54%
合同负债	216.03	2.83%				
应付职工薪酬	3,169.15	41.58%	2,638.06	43.68%	4,822.13	66.11%

应交税费	2,658.49	34.88%	1,814.37	30.04%	1,187.54	16.28%
其他应付款	398.26	5.23%	52.91	0.88%	64.57	0.89%
流动负债合计	7,621.91	100.00%	6,039.98	100.00%	7,293.90	100.00%
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债合计	7,621.91	100.00%	6,039.98	100.00%	7,293.90	100.00%

公司负债基本为流动负债，主要包括应付票据及应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费等，公司报告期内负债整体保持稳定增长。

2、流动负债的构成及其变化分析

(1) 短期借款

2019年12月30日，公司与宁波银行股份有限公司上海分行签订《流动资金借款合同》，根据合同约定，宁波银行股份有限公司上海分行向公司提供短期流动资金贷款84.01万元，用于公司支付服务费，贷款期限为12个月，上述短期借款已于2020年上半年偿还。截至2020年12月31日，公司无短期借款余额。

(2) 应付票据及应付账款

报告期各期末，公司不存在应付票据。

报告期各期末，公司应付账款分别为 888.68 万元、1,186.38 万元、1,179.98 万元，占总负债比例分别为 12.18%、19.64%、15.48%，主要系公司因对外进行采购项目合作服务、图文制作服务等而应付供应商的款项，总体金额及占比相对较小。

报告期各期末，公司应付账款按性质分类如下：

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
项目合作服务费	752.05	849.57	454.53
咨询费	303.00	161.12	190.37
图文制作服务费	85.90	102.07	137.99
装修费、房租及物业水电费	18.47	63.28	84.94
其他	20.56	10.34	20.84
合计	1,179.98	1,186.38	888.68

报告期各期末，公司应付账款前五名供应商名称、采购内容采购金额、应付账款余额及占比、账龄情况如下：

单位：万元

时间	序号	供应商名称	采购内容	采购金额	应付账款余额	占比	一年以内	一至两年	两至三年
2020年	1	Miralles Tagliabue EMBT, SLP	项目合作服务	304.08	304.08	25.77%	304.08	-	-
	2	上海隼峡企业管理咨询中心	咨询服务	0.00	143.37	12.15%	-	70.04	73.33
	3	上海峰允艺术设计有限公司	项目合作服务	203.93	55.20	4.68%	55.20	-	-
	4	上海泛创建筑规划设计有限公司	项目合作服务	16.42	46.42	3.93%	17.98	28.44	-
	5	上海洛友企业管理咨询工作室	咨询服务	90.36	42.48	3.60%	42.48	-	-
	合计				591.55	50.13%	419.74	98.48	73.33
2019年	1	北京都市霍普建筑设计有限公司	项目合作服务	971.59	497.59	41.94%	497.59	-	-
	2	上海隼峡企业管理咨询中心	咨询服务	70.04	143.37	12.08%	70.04	73.33	-
	3	上海泛创建筑规划设计有限公司	项目合作服务	151.08	112.39	9.47%	112.39	-	-
	4	上海璞界建筑设计有限公司	项目合作服务	87.03	73.71	6.21%	73.71	-	-
	5	深圳麦格霍普设计顾问有限公司	项目合作服务	44.02	44.02	3.71%	44.02	-	-
	合计				871.08	73.42%	797.76	73.33	-
2018年	1	上海璞界建筑设计有限公司	项目合作服务	407.85	238.10	26.79%	238.10	-	-
	2	上海隼峡企业管理咨询中心	咨询服务	185.48	125.57	14.13%	125.57	-	-
	3	上海泛创建筑规划设计有限公司	项目合作服务	142.93	70.56	7.94%	70.56	-	-
	4	上海蓝典环境艺术设计有限公司	图文制作服务	64.22	52.79	5.94%	52.79	-	-
	5	上海洲创建筑规划设计有限公司	项目合作服务	70.81	50.80	5.72%	50.80	-	-
	合计				537.82	60.52%	537.82	-	-

(3) 预收款项

报告期各期末，公司预收款项分别为 330.99 万元、264.24 万元、0.00 万元，占总负债比例分别为 4.54%、4.37%、0.00%。该等预收款项主要系公司依据设计合同的约定，预收客户的设计费用，整体金额较小。2020 年 1 月 1 日之后，公司执行新收入会计准则，将与主营业务相关的预收款项重分类至合同负债，公司期末预收款项为 0。

(4) 合同负债

2020年12月31日，公司合同负债金额为216.03万元，主要系公司执行新收入会计准则，将与主营业务相关的预收款项重分类至合同负债。

(5) 应付职工薪酬

公司所处的建筑设计行业属于人力和知识密集型行业，设计人员是公司的生产力，人员薪酬是公司的主要经营成本，公司应付职工薪酬占负债总额的比例较高。报告期各期末，公司应付职工薪酬分别为4,822.13万元、2,638.06万元、3,169.15万元，占负债的比例分别为66.11%、43.68%、41.58%。

报告期各期，公司薪酬水平总体保持稳定增长，通常根据上年度的经营业绩和本年度的经营计划以及行业工资水平适度控制公司当年度的用人计划和薪酬水平，使员工收入与经营业绩挂钩。

(6) 应交税费

报告期各期末，公司应交税费账面金额分别为1,187.54万元、1,814.37万元、2,658.49万元，主要为应交增值税、企业所得税和代扣代缴的个人所得税等。

(7) 其他应付款

根据财政部发布的《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》规定，公司将“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”合并列示于“其他应付款”科目。

报告期各期末，公司其他应付款账面金额分别为64.57万元、52.91万元、398.26万元，整体金额较小。

报告期各期末，公司其他应付款按性质分类如下：

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
社会保险费及住房公积金	322.80	52.91	22.83
员工报销	74.97	-	35.78
押金保证金	0.50	-	2.00
其他	-	-	3.96
合计	398.26	52.91	64.57

2020年12月末，公司其他应付款中社会保险费及住房公积金余额较高，主要系公司缓缴社保、公积金所致。因疫情影响，2020年公司依据相关法律法规向上海市、深圳市人力资源和社会保障局以及上海市住房公积金管理委员会申请暂缓缴纳社会保险费和住房公积金。

（五）所有者权益变动情况

报告期内，公司所有者权益情况如下：

单位：万元

项目	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
股本	3,179.00	3,179.00	3,179.00
资本公积	9,591.20	9,591.20	9,591.20
其他综合收益	-	-	-
盈余公积	1,837.69	1,837.69	1,184.22
未分配利润	17,532.78	10,240.94	4,527.88
归属于母公司所有者权益合计	32,140.67	24,848.83	18,482.30
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	32,140.67	24,848.83	18,482.30

1、股本变动情况

2015年4月，公司整体改制为股份有限公司，以截至2015年3月31日经审计的净资产8,601.19万元为基础折股为3,000.00万股。

2017年12月，经公司2017年第二次临时股东大会决议通过，同意将公司注册资本增加至3,109.00万元，新增注册资本109.00万元由上海霍璞企业管理合伙企业（有限合伙）以货币资金130.80万元认缴。2018年11月，经公司2018年第二次临时股东大会决议通过，同意将公司注册资本增加至3,179.00万元，新增注册资本70.00万元由公司董事会秘书宋越先生以货币资金140.00万元认缴。上述事项共同引致当期末公司股本增加至3,179.00万元。

2、资本公积

报告期内，公司资本公积明细情况如下：

单位：万元

项目	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
股本溢价（资本溢价）			
（1）投资者投入的资本	5,692.99	5,692.99	5,692.99
（2）同一控制下企业合并的影响	-	-	-
其他资本公积	3,898.21	3,898.21	3,898.21
资本公积合计	9,591.20	9,591.20	9,591.20

2015年4月，公司整体改制为股份有限公司，以截至2015年3月31日经审计的净资产8,601.19万元为基础，按照1: 0.34879的比例折为3,000.00万股后，剩余的5,601.19万元转入资本公积。

2017年12月，公司注册资本增加至3,109.00万元，2018年11月，公司注册资本增加至3,179.00万元，上述事项中股东认购股份的出资金额与注册资本增加额之间的差额，计入资本公积，致使公司资本公积中股本溢价增加至5,692.99万元。

2017年至2018年，公司其他资本公积增加792.13万元，主要原因为公司在以上年份计提了股份支付费用并相应调增资本公积。2020年末，公司其他资本公积的账面价值为3,898.21万元。

3、盈余公积

报告期内，公司盈余公积明细情况如下：

单位：万元

项目	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
法定盈余公积	1,837.69	1,837.69	1,184.22
任意盈余公积	-	-	-
盈余公积合计	1,837.69	1,837.69	1,184.22

公司以当年净利润弥补以前年度亏损后的10%计提法定盈余公积金。报告期内，公司盈余公积的增长主要系提取法定盈余公积所致。

4、未分配利润

报告期内，公司未分配利润明细情况如下：

单位：万元

项目	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
期初未分配利润	10,240.94	4,527.88	2,703.82
加：本期归属于母 公司所有者的净利润	7,291.84	6,366.53	5,728.04
减：提取盈余公 积	-	653.47	543.97
对所有者的分配	-	-	3,360.00
净资产折股	-	-	-
期末未分配利润	17,532.78	10,240.94	4,527.88

十一、经营成果分析

（一）利润表项目的逐项分析

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	变动率	金额	变动率	金额	变动率
一、营业总收入	31,817.58	19.33%	26,664.14	10.43%	24,145.15	49.99%
其中：营业收入	31,817.58	19.33%	26,664.14	10.43%	24,145.15	49.99%
二、营业总成本	22,433.74	21.13%	18,519.72	4.02%	17,803.78	37.72%
其中：营业成本	16,511.58	28.67%	12,832.79	11.45%	11,514.02	48.80%
税金及附加	192.18	17.32%	163.80	36.47%	120.03	32.30%
销售费用	1,328.18	-0.10%	1,329.49	2.63%	1,295.44	87.53%
管理费用	2,376.88	12.21%	2,118.28	-24.48%	2,804.74	25.86%
研发费用	1,987.91	-0.85%	2,004.95	-2.21%	2,050.25	-5.89%
财务费用	37.02	-47.43%	70.41	264.85%	19.30	2351.21%
加：其他收益	265.11	45.36%	182.39	3.01%	177.06	-6.09%
投资收益	-	-100.00%	690.99	471,810.61%	0.15	-99.89%
其中：对联营企 业和合营企业的投资 收益	-	-	-	-	-	-
公允价值变动收 益	-	-100.00%	-576.97	-262.44%	355.18	103.06%
信用减值损失	-1,519.11	42.47%	-1,066.28	-	-	-
资产减值损失	-1.13	-	-	-	-365.85	107.42%

资产处置收益	-0.47	-86.77%	-3.59	-129.50%	12.16	-27.56%
三、营业利润	8,128.23	10.27%	7,370.95	13.05%	6,520.07	86.04%
加：营业外收入	215.04	27726.25%	0.77	-	-	-
减：营业外支出	10.08	-76.44%	42.76	1,092.14%	3.59	-
四、利润总额	8,333.19	13.70%	7,328.96	12.47%	6,516.48	85.93%
减：所得税费用	1,041.36	8.20%	962.43	22.02%	788.74	35.70%
五、净利润	7,291.84	14.53%	6,366.53	11.15%	5,727.74	95.92%
归属于母公司所有者的净利润	7,291.84	14.53%	6,366.53	11.15%	5,728.04	95.36%
少数股东损益	-	-	-	-	-0.29	96.59%

1、营业收入分析

报告期内，公司营业收入明细及其变动情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	变动率	金额	变动率	金额	变动率
主营业务	31,817.58	19.33%	26,664.14	10.43%	24,145.15	49.99%
其他业务	-	-	-	-	-	-
合计	31,817.58	19.33%	26,664.14	10.43%	24,145.15	49.99%

报告期内，公司主营业务收入逐年增长，2018年度、2019年度、2020年度，公司的主营业务收入同比分别增长49.99%、10.43%、19.33%。

报告期内，公司营业收入的构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
建筑设计	31,817.58	100.00%	26,664.14	100.00%	24,145.15	100.00%
其他业务	-	-	-	-	-	-
合计	31,817.58	100.00%	26,664.14	100.00%	24,145.15	100.00%

报告期内，公司的主营业务均为建筑设计业务。报告期内，公司建筑设计业务收入分别为24,145.15万元、26,664.14万元和31,817.58万元，报告期各期，公司建筑设计业务总体呈现稳定增长的良好态势，主要得益于以下因素：

第一、良好的外部市场机遇。建筑设计作为建筑工程业务链条的前端，其市场需求与宏观经济发展态势、城市化建设、固定资产投资规模呈正相关关系。近年来，我国国民经济稳定增长、城市化进程稳步推进，以区域核心城市为中心的各地区城市建设步伐有序推进，持续释放建筑工程建设以及相应的建筑设计业务需求；

第二、公司的核心竞争优势使然。公司拥有一支经验丰富、精益求精的高水准、国际化专业设计团队，致力于建筑设计、城市设计等诸多领域的发展，在精品住宅和城市综合体设计领域表现尤为突出。公司先后获得“2018-2019年度地产行业卓越设计贡献奖”、“中国房地产优秀服务商”、“CIHAF设计中国2013年度优秀新锐建筑设计机构”等荣誉，建立了较强的品牌效应，使得公司得以持续承接业务订单，实现业绩的持续增长。

（1）按业务板块划分

按照业务板块划分，公司建筑设计业务收入构成及占比情况如下：

单位：万元

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
居住建筑	27,503.77	86.44%	23,224.12	87.10%	22,523.59	93.28%
公共建筑	4,313.81	13.56%	3,440.02	12.90%	1,621.56	6.72%
合计	31,817.58	100.00%	26,664.14	100.00%	24,145.15	100.00%

报告期内，公司设计业务以居住建筑为主，公共建筑为辅，具体情况如下：

1) 居住建筑

报告期内，公司居住建筑设计业务收入分别为22,523.59万元、23,224.12万元、27,503.77万元，对应服务的设计项目数量分别为219项276项和340项，保持稳定增长的趋势。居住建筑设计业务收入总体随着业务项目的增多而呈现持续增长的态势。

报告期内，在房地产调控趋严的政策环境下，公司以居住建筑设计业务为主的业务收入仍持续增长的原因分析如下：

报告期内，尽管房地产调控政策趋严，但全国房地产市场整体延续了较好的发展态势。2017年至2019年，全国房地产开发投资额分别为109,798.53亿元、120,263.51亿元和132,194.00亿元，同比增长分别为7.04%、9.53%和9.92%；其中，住宅投资额分别为75,147.88亿元、85,192.25亿元和97,071.00亿元，同比增长分别为9.38%、13.37%和13.94%；2020年，全国房地产开发投资额为141,443亿元，同比增长7.0%；其中，住宅投资额为104,446亿元，同比增长7.6%，住宅投资占房地产开发投资的比重为73.84%。全国房地产开发投资与住宅地产开发整体呈现稳定增长态势，进而带动了居住建筑设计业务需求的稳定增长。

在房地产宏观调控的背景下，房地产行业进入新的整合期，行业内资本实力较强、具有品牌影响力的大中型房地产企业的销售规模及集中度进一步提升，房企规模分化格局持续加大。2017年至2019年，房地产业上市公司的营业收入分别为17,268.22亿元、20,893.70亿元和25,110.04亿元，同比增长分别为7.67%、21.00%和20.18%。根据中国房地产业协会发布的《中国房地产开发企业500强测评研究报告》显示，2017年至2019年，销售前二十名企业合计的市场占有率分别为32%、36%和37%；销售前五十名企业合计的市场占有率分别为45%、52%、54%。房地产行业集中度的提升势必促进建筑设计行业集中度的提升，品牌开发商对设计公司的设计品质、交付能力和服务水平的要求更高，建筑设计行业也将逐步向优势企业集中，因而为服务于龙头房企的建筑设计企业带来了新的增长机遇。

公司定位于建筑方案公司，核心业务聚焦于以建筑方案设计为轴心的建筑专业领域内的设计服务，在本地化优势的基础上，公司依靠品牌优势，业务逐渐辐射至全国其他区域，获得了市场和客户的认可，并与保利、绿地、世茂等在内的龙头房地产开发商之间建立了长期稳定的合作关系。报告期内，在房地产行业良好发展态势、下游房地产开发商集中度进一步提升以及与龙头房企稳定的合作关系的背景下，公司因突出的方案创作能力、跨区域的市场拓展能力、不断提升的设计品质和服务水平使得营业收入保持稳定增长。

2) 公共建筑

公共建筑是指供人们进行公共活动的建筑。公司参与设计的公共建筑主要包括商业建筑、办公建筑、教育建筑、文化建筑、休闲娱乐建筑、产业园建筑、养

老康乐建筑等多个类别。报告期内，公司公共建筑设计业务收入分别为1,621.56万元、3,440.02万元、4,313.81万元，整体规模较小，对应服务的设计项目数量分别为33项、65项和61项，报告期内呈增长态势。

3) 公共建筑设计业务收入波动的原因及合理性

报告期内，公司公共建筑设计业务收入分别为1,621.56万元、3,440.02万元、4,313.81万元，占建筑设计业务收入的比例分别为6.72%、12.90%和13.56%，其中2019年公共建筑设计业务收入及占比快速增长，具体原因及合理性分析如下：

2019年以来，公司积极布局公共建筑设计业务，使得2019年公共建筑设计业务收入及占比快速增长，同时当年居住建筑设计业务收入与上年相比增幅不大，从而导致公司居住建筑设计业务、公共建筑设计业务的收入占比发生波动

2019年，公司公共建筑设计业务收入为3,440.02万元，相比于2018年增长了1,818.46万元，增幅较快，其原因及合理性分析如下：

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

其中，2019年公司与保利合作了“青岛保利长沙路A地块”、“重庆保利爱尚里一期C地块”、“沈阳保利丁香湖19号地块配套学校”等公共建筑项目，合计确认收入962.82万元，相较于2018年的687.98万元，增长了274.84万元；

除保利外，公司加大了对宝能、大华集团、绿地等长期合作开发商的拓展力度，承接了“宝能腾冲北海湿地水镇项目164亩商业地块”、“大华昆明西山区春雨路1号城市设计”、“绿地香港扬州GZ128地块示范区”等公共建筑项目，2019年，公司对宝能、大华集团、绿地实现公共建筑设计业务收入分别为418.35万元、188.68万元、134.25万元，相较于2018年，分别增长了176.10万元、188.68万元、87.08万元；

同时，公司积极开拓公建领域新客户，与桂林华邦康养投资有限公司、广州明珞汽车装备有限公司、河南新发展楷林实业有限公司、西安民信实业有限公司等客户展开合作，签订了“华邦广西桂林一期”、“广州明珞汽车装备有限公司新总部”、“楷林郑州中南售楼处”、“西安民信大寨路”等项目，相较于2018年，对上述客户分别新增122.12万元、97.92万元、97.74万元、94.81万元公共建筑设计业务收入。

上述原因共同引致公司2019年公共建筑设计业务收入大幅上升。

综上，公司2019年公共建筑设计业务收入及占比快速增长具有合理性。

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

4) 居住建筑设计业务、公共建筑设计业务主要项目情况

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

① 2018 年居住建筑设计业务前十大、公共建筑设计业务前五大项目情况如下：

单位：万元

设计业务类型	项目编号	客户名称	项目名称	合同金额	合同履行期间	报告期内各期确认收入金额			报告期内项目进度			收款进度	
						2018 年度	2019 年度	2020 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	累计收款金额(含税)	累计收款进度
居住建筑	1	肇庆亨昌实业投资有限公司	宋隆小镇项目整体规划、一期、二期 A 区和售楼部建筑方案设计	1,772.32	2018 年至今	972.14	367.59	-	整体规划已完成；一期概念方案阶段完成；二期 A 区部分地块规划阶段已完成；售楼处部分地块建筑专业施工图顾问工作已完成	整体规划已完成；一期概念方案阶段完成；二期 A 区部分地块概念方案阶段完成；售楼处部分地块建筑专业施工图顾问工作已完成	整体规划已完成；一期概念方案阶段完成；二期 A 区部分地块概念方案阶段完成；售楼处部分地块建筑专业施工图顾问工作已完成	967.93	68.16%
	2	茂名山湖海房地产开发有限公司	茂名山湖海上城项目建筑方案设计	1,108.69	2018 年至今	746.20	195.16	-	建筑方案设计文本提交已完成	建筑方案设计文本提交已完成(签订了	建筑方案设计文本提交已完成	595.48	59.68%

										补充协议， 项目阶段 不变)			
3	台州保泓置业有限公司	台州市黄岩万豪地块项目建设工程设计咨询	847.55	2018 年至今	719.62	-	79.96	施工图阶段全部工作完成	施工图阶段全部工作完成	竣工验收	762.80	90.00%	
4	天水颐达房地产开发有限公司	甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期建设工程设计	1,197.97	2017 年至今	621.59	-	-	公区室内设计硬装方案已完成	公区室内设计硬装方案已完成	公区室内设计硬装方案已完成	1,099.43	96.61%	
5	湖州远辉房地产开发有限公司	协信 尹家圩单元 CL-02-02-03A号地块项目建筑方案设计阶段建筑设计	700.00	2018 年至今	594.34	33.02	33.02	建筑专业施工图设计阶段已完成	施工配合阶段完成	竣工验收	525.00	75.00%	
6	保利（梅州）房地产开发有限公司	梅州市梅江区保利公园里A、B、C地块项目建设工程设计咨询	689.97	2017 年至今	520.73	65.09	32.55	深化设计阶段已完成	施工图阶段已完成	外立面施工完成	617.52	94.21%	

7	珠海天志发展置业有限公司	珠海市金湾高尔夫项目二期建设工程设计咨询	900.15	2017年至今	502.33	134.65	58.80	部分地块施工图阶段完成；部分地块深化设计阶段提交建筑专业中期深化设计成果	部分地块施工图阶段完成；部分地块外立面施工完成；部分地块施工图阶段完成	部分地块竣工验收；部分地块外立面施工完成；部分地块施工图阶段完成	831.66	94.90%
8	揭阳祥誉实业投资有限公司	揭阳市空港保税区保利西海岸一期建设工程设计咨询	565.35	2018年至今	426.68	53.33	14.75	深化设计阶段已完成	施工图阶段已完成	施工图阶段已完成，一期A地块外立面工程施工完毕	508.82	97.02%
9	广州绿嵘房地产开发有限公司	广州市广钢新城AF040218项目建设工程方案设计	570.44	2018年至今	416.41	98.60	23.13	施工图阶段全部工作完成	施工配合阶段已完成；方案修改已完成	工程竣工验收	521.40	91.40%
10	莆田中澜投资有限公司	莆田保利城五期项目建设工程设计咨询	473.15	2018年至今	401.73	22.32	22.32	施工图阶段全部工作完成	施工配合阶段已完成	工程竣工验收	425.83	90.00%

公共建筑	1	成都市保利兴北房地产开发有限公司	成都保利大都会项目	447.20	2017年至今	160.32	69.61	59.06	深化设计阶段完成70%	深化设计阶段建筑专业初步设计深度的设计文件完成60%	深化设计阶段建筑专业初步设计深度的设计文件完成,施工图阶段正式施工图对应工作量完成60%	353.19	91.83%
	2	西安宝能弘石置业有限公司	宝能西安西咸新区汽车配套商服项目	488.80	2018年至今	138.34	253.62	46.11	规划设计阶段成果经甲方确认	建筑单体方案设计成果完成	对初步设计图纸和施工图设计图纸复核完成	308.11	66.35%
	3	东莞保利松山湖实业投资有限公司	粤东保利东莞生态园项目	288.59	2016年至今	117.04	13.61	13.61	施工图阶段全部完成	外立面施工完毕	竣工验收	274.16	100.00%
	4	郑州宝钜置业有限公司	宝能集团郑州金贸中心项目	437.64	2018年至今	103.91	33.25	126.75	乙方提交规划设计成果通过政府规划专家委员会批准并经甲方确	乙方提交规划设计成果通过政府规划专家委员会批准并经甲方确	已结束	145.39	51.97%

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

②2019年居住建筑设计业务前十大、公共建筑设计业务前五大项目情况如下:

单位:万元

设计业务类型	项目编号	客户名称	项目名称	合同金额	合同履行期间	报告期内各期确认收入金额			报告期内项目进度			收款进度	
						2018年度	2019年度	2020年度	2018年度	2019年度	2020年度	累计收款金额(含税)	累计收款进度
居住建筑	1	张家界世茂荣展置业有限公司	张家界世茂云著项目建筑设计(方案)	1,012.28	2019年至今	-	609.47	88.81	-	规划阶段完成;一期完成建筑专业扩初设计并取得相关政府批文;二期、三期完成建筑方案正式报	规划阶段完成;一期完成工程结构封顶阶段的70%工作内容;二期、三期完成建筑方案正式报	356.95	48.22%

										建文本	建文本并取得相关政府批文		
2	汕尾市和越投资发展有限公司	汕尾市海丰县保利海德公馆项目建设工程设计咨询	765.58	2019年至今	-	577.80	72.22	-	深化设计阶段全部工作完成	施工图阶段完成	583.38	84.67%	
3	长春国峰房地产开发有限公司	长春市保利滨河街延长线项目(和光尘樾)建设工程方案设计咨询	611.60	2019年至今	-	519.28	-	-	深化设计阶段已完成	深化设计阶段已完成	534.03	97.02%	
4	合肥和玺房地产开发有限公司	安徽保利合肥市蜀山区W1903地块项目建设工程设计总包及补充	641.00	2019年至今	-	516.84	58.58	-	对甲方提供的专业设计与设备招标图纸的审核已完成	完成总包合同约定95%的工作量、补充协议完成	543.16	89.05%	
5	TCL科技产业园(武汉)有限公司	光谷·十里春风建筑方案设计	487.00	2019年至今	-	448.22	-	-	施工图配合阶段已完成	施工图配合阶段已完成	444.35	93.53%	

6	哈尔滨中艺祥和置业有限公司	群力新区 C-07-04-01、 C-07-04-02 地 块项目建设工程设计	881.99	2018 年至 今	255.56	422.64	125.47	建筑单体 方案设计 阶段已完 成	建筑单体 初步设计 阶段完成； 02 地块方 案修改已 完成；01 地块建筑 单体方案 设计完成 80%	主合同完 成建筑外 立面细部 设计，补充 协议完成	735.69	86.36%
7	江门市骏凯豪庭开发建设有限公司	江门市新会骏 凯豪庭 08 地 块项目建设工程设计咨询	495.41	2019 年至 今	-	398.54	4.53	-	概念规划 及中期方 案设计阶 段已完成； 部分地块 施工图阶 段已完成	概念规划 及中期方 案设计阶 段已完成； 部分地块 施工图阶 段已完成	462.50	100.00%
8	武汉辰展房地产开发有限公司	武汉辰展房地 产开发有限公司 P（2018） 068 号地块建 筑方案设计	440.14	2019 年至 今	-	394.47	-	-	施工图配 合阶段已 完成	施工图配 合阶段已 完成	418.13	100.00%
9	温州和悦置业有限公司	温州市鹿城区 葡萄棚 B13a 地块温州大国 璟项目建施工	531.13	2019 年至 今	-	375.80	100.21	-	深化设计 阶段已完 成	结构主体 封顶，配合 外立面施 工	399.53	79.18%

			程设计咨询										
	10	肇庆亨昌实业投资有限公司	宋隆小镇项目 整体规划、一期、二期 A 区和售楼部建筑 方案设计	1,772.32	2018 年至 今	972.14	367.59	-	整体规划 已完成； 一期概念 方案阶段 完成；二 期 A 区部 分地块规 划阶段已 完成；售 楼处部分 地块建筑 专业施工 图顾问工 作已完成	整体规划 已完成；一 期概念方 案阶段完 成；二期 A 区部分地 块概念方 案阶段完 成；售楼处 部分地块 建筑专业 施工图顾 问	整体规划 已完成；一 期概念方 案阶段完 成；二期 A 区部分地 块概念方 案阶段完 成；售楼处 部分地块 建筑专业 施工图顾 问工作已 完成	967.93	68.16%
公共 建筑	1	西安宝能弘石置业有 限公司	宝能西安西咸 新区汽车配套 商服项目	488.80	2018 年至 今	138.34	253.62	46.11	规划设计 阶段成果 经甲方确 认	建筑单体 方案设计 成果完成	提交的设计 成果满足 合同及甲 方要求， 并对甲方 委托的初 步设计及 施工图设 计单位的 初步设计	308.11	66.35%

											图纸和施工图设计 图纸进行 复核		
2	保利韶关房地产有限公司	华南保利芙蓉新城商业项目	621.70	2014年至今	66.73	253.43	42.42	主合同初步设计 40%完成; 补充协议 确认 25%	主合同完成 80%; 补充 协议全部 完成	主合同完成 施工图 设计; 补充 协议全部 完成	521.79	90.47%	
3	昆明大华春雨房地产开发有限公司	大华昆明西山区春雨路1号城市设计项目	200.00	2019年	-	188.68	-	-	合同全部 完成	合同全部 完成	176.00	88.00%	
4	保利(青岛)实业有限公司	青岛保利长沙路A地块项目	352.03	2019年至今	-	182.66	122.73	-	方案设计 完成	提交中期 深化设计 成果及施 工图配合 支持, 配合 施工图完 成	182.26	56.30%	
5	重庆葆成房地产开发有限公司	重庆保利爱尚里一期C地块项目	360.75	2017年至今	-	168.71	-	规划与建 筑方案阶 段最终方 案成果完 成	施工图阶 段全部完 成	施工图阶 段全部完 成	273.90	83.59%	

③ 2020年居住建筑设计业务前十大、公共建筑设计业务前五大项目情况如下:

单位：万元

设计业务类型	项目编号	客户名称	项目名称	合同金额	合同履行期间	报告期内各期确认收入金额			报告期内项目进度			收款进度	
						2018年度	2019年度	2020年度	2018年度	2019年度	2020年度	累计收款金额(含税)	累计收款进度
居住建筑	1	国铁保利设计院有限公司	东莞保利虎门高铁站项目	962.28	2020年至今	-	-	726.25	-	-	效果构思初稿经甲方认可后	433.03	56.25%
	2	泉州保投置业有限公司	福建保利泉州市 S2019-37 号地块项目	822.33	2020年至今	-	-	666.88	-	-	一期、二期施工图阶段全部工作完成	657.86	93.06%
	3	长春保利房地产开发有限公司	长春保利长春市绿园区西部新城富民项目	658.41	2020年至今	-	-	590.08	-	-	外立面施工完成	-	0.00%
	4	武汉林泓置业有限公司	武汉保利洪山区 P (2019) 159 号地块项目	557.12	2020年至今	-	-	473.03	-	-	施工图完成	445.70	88.89%
	5	广州穗兴置业有限公司	广东保利广州市番禺区易兴 DHJ15-01 地块项目	619.17	2020年至今	-	-	467.30	-	-	深化设计阶段全部工作完成	274.22	55.36%

6	舟山保泓生态文化旅游区开发有限公司	浙江保利舟山航空大世界首开区项目	515.57	2020年至今	-	-	462.07	-	-	按照合同5.3条完成各项工作及施工配合	-	0.00%
7	济南德鑫檀宫置业有限公司	檀宫企业管理有限公司济南商河红星地块项目	720.00	2019年至今	-	67.92	450.00	-	提交强排方案	提交立面深化成果	324.00	59.02%
8	莆田中璟投资有限公司	福建保利莆田市涵江区工业路以西、横二路以北地块项目	567.56	2020年至今	-	-	428.35	-	-	按合同5.2.2~5.2.5条全部完成各项工作并经甲方确认后	-	0.00%
9	温州保鑫置业有限公司	浙南保利温州城市中央绿轴区域G-13地块项目	622.40	2019年至今	-	141.51	416.30	-	中期方案完成	外立面工程施工完毕后	482.37	81.58%

	10	天水金鸿房地产开发有限公司	天水金鸿地产秦安县金恒秦洲府地块	601.25	2020年至今	-	-	410.14	-	-	建筑单体方案设计 及方案报建、单体初步设计已完成	250.00	57.50%
公共建筑	1	广州明珞汽车装备股份有限公司	广州明珞汽车装备有限公司新总部项目	1,139.05	2019年至今	-	97.92	484.21	-	建筑方案阶段-建筑概念设计	建筑方案设计完成95%，施工图完成60%，景观设计完成40%，室内硬装35%	375.25	60.81%
	2	昆明市建筑设计研究院股份有限公司	昆明市北部山水新区 A1、A2 地块项目	471.31	2020年至今	-	-	266.78	-	-	建筑单体方案设计 及报建文本完成25%	47.13	16.67%
	3	昆明市建筑设计研究院股份有限公司	昆明市北部山水新区 23 地块	428.73	2020年至今	-	-	242.68	-	-	建筑单体方案设计 及报建文	42.87	16.67%

											本完成 25%		
4	中交（琼中）五指山 旅游开发建设有限公司	海南琼中中交 云尚荟建筑方 案设计项目	412.32	2020 年至 今	-	-	263.51	-	-		主合同已 全部完成， 补充协议 完成 30%	222.32	79.59%
5	香港华艺设计顾问 （深圳）有限公司	锦什坊 35 号 建行大学项目	240.59	2020 年至 今	-	-	181.57	-	-		扩初施工 图审查通 过并经甲 方确认后	192.47	100.00%

注：其中累计收款金额的截止日期为 2021 年 2 月 28 日，累计收款进度为累计收款金额（不含税）与截止到 2020 年 12 月 31 日累计确认收入的比值。

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

（2）按业务区域划分

按照业务区域划分，公司建筑设计业务收入构成及占比情况如下：

单位：万元

区域	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华东	11,151.62	35.05%	9,871.13	37.02%	10,153.16	42.05%
华南	7,058.20	22.18%	6,176.57	23.16%	7,804.96	32.33%
东北	2,562.78	8.05%	2,414.96	9.06%	1,486.84	6.16%
华北	2,486.82	7.82%	1,430.05	5.36%	1,319.92	5.47%
华中	3,922.10	12.33%	4,081.15	15.31%	1,295.21	5.36%
西北	2,330.94	7.33%	1,169.19	4.38%	1,301.76	5.39%
西南	2,305.12	7.24%	1,521.09	5.70%	783.30	3.24%
合计	31,817.58	100.00%	26,664.14	100.00%	24,145.15	100.00%

1) 华东地区成为公司主要业务区域，业务收入保持较高水平

华东地区尤其是江浙沪地区经济较为发达，城市建设总体保持着持续、稳定的发展态势，公司立足于上海，依托良好的区位优势，在华东区域建立了较强的行业地位与市场影响力。报告期内，公司在华东区域实现的设计业务收入分别为10,153.16万元、9,871.13万元和11,151.62万元，占设计业务收入的比例分别为42.05%、37.02%和35.05%，总体处于较高水平，成为公司业务收入的主要区域。

2) 华南地区是公司重要的业务区域，业务收入总体保持稳定

华南地区尤其是广深区域经济发展和城市建设一直处于全国领先水平，公司积极布局以广州、深圳为核心，辐射华南区域的营销服务网络，业务开展取得了较为明显的成效。报告期内，公司在华南区域实现的设计业务收入分别为7,804.96万元、6,176.57万元和7,058.20万元，占设计业务收入的比例分别为32.33%、23.16%和22.18%，成为公司业务收入的重要区域。

3) 华中地区是公司重点发展的业务区域，业务收入增长较快

华中地区以长沙、武汉、郑州为中心，辐射周边城市，形成了华中地区市场格局。报告期内，公司在华中区域实现的设计业务收入分别为1,295.21万元、

4,081.15万元和3,922.10万元，占设计业务收入的比例分别为5.36%、15.31%和12.33%，2019年以来，华中区域实现的设计业务收入、占比明显提升，成为公司业务收入的重点发展区域。其中，2018年至2019年华中地区设计业务收入增加2,785.94万元，增幅显著，主要原因是：2019年，公司与都市霍普的协同效应逐步显现，公司在华中区域先后开拓了北辰、世茂等知名地产开发商客户及TCL科技产业园（武汉）有限公司、长沙先导恒泰房地产开发有限公司等当地优质客户，获得了“北辰武汉经济技术开发区P067地块”、“世茂长沙公司张家界沿江经济开发区地块”、“碧桂园武汉市光谷中心十里春风”、“湖南保利长沙高新区尖山湖F23、F25地块”等项目，2019年对上述客户分别新增确认914.34万元、761.83万元、467.09万元、489.92万元设计业务收入，使得2019年华中区域的设计业务收入及占比大幅上升。

4) 东北地区是公司新兴发展的业务区域，业务收入稳步上升

公司设计业务在东北区域仍处于逐步探索和开发市场的阶段，主要以沈阳、哈尔滨、大连、长春为核心城市开展业务，逐步向东北三省其他城市蔓延。报告期内，公司在东北区域实现的设计业务收入分别为1,486.84万元、2,414.96万元和2,562.78万元，占设计业务收入的比例分别为6.16%、9.06%和8.05%，整体体量较小，呈现稳定增长的趋势，是公司新兴发展的业务区域。其中，2019年东北区域设计业务收入增加928.12万元，增幅较为显著，主要原因为：自2018年公司与保利东北片区签订设计集采战略合作协议以来，公司成为保利东北片区的战略供应商，东北区域的设计业务项目明显增多，先后承接了“沈阳保利丁香湖19号地块”、“长春保利长春市大众总部基地项目”、“沈阳保利高官台街东侧、东贸路南侧地块”等项目，2019年公司与保利合作的设计业务收入确认金额为1,890.18万元，相较于2018年的872.01万元，增加1,018.17万元的设计业务收入，从而引致2019年公司在东北区域实现的设计业务收入及占比大幅提升。

5) 其他地区业务不断发展

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

出稳定增长的态势。

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

(3) 按业务获取方式划分

按照获取设计业务项目的类型划分，公司建筑设计业务收入构成及占比情况如下：

项目		招投标	直接委托	合计
2020 年度	金额（万元）	26,702.81	5,114.77	31,817.58
	比例	83.92%	16.08%	100.00%
	项目数量	309	92	401
2019 年度	金额（万元）	22,286.26	4,377.88	26,664.14
	比例	83.58%	16.42%	100.00%
	项目数量	260	81	341
2018 年度	金额（万元）	20,050.38	4,094.77	24,145.15
	比例	83.04%	16.96%	100.00%
	项目数量	178	74	252

报告期内，公司主要通过招投标模式获取设计业务项目，实现的设计业务收入分别为 20,050.38 万元、22,286.26 万元和 26,702.81 万元，占设计业务收入的比例分别为 83.04%、83.58%和 83.92%，对应服务的设计项目数量分别为 178 项、260 项和 309 项，总体处于较高水平。

报告期内，公司通过直接委托模式获取方案设计业务项目所实现的收入分别为 4,094.77 万元、4,377.88 万元和 5,114.77 万元，占设计业务收入的比例分别为 16.96%、16.42%和 16.08%，对应服务的设计项目数量分别为 74 项、81 项和 92 项，总体占比较小。上述通过直接委托模式取得的项目均属于非必须招投标项目，是客户根据自身建设项目的需要直接委托公司承担设计任务的合作项目。

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

(4) 合同改价情况分析

报告期内，由于客户土地未能如期取得、客户变更开发计划等原因，公司于报告期内签订的业务合同存在合同改价情形，其中合同金额调增 3 项、合同金额调减 5 项，具体情况如下：

单位：万元

变更类型	序号	合同变更原因	合同名称	签署日期	变更前合同金额	调整后合同金额	变动额占比
合同金额调增	1	因项目用地规划条件调整、容积率变化导致的建筑面积变更，经双方协商，予以调整合同价款。	潍坊绿地城项目 J13 地块建筑设计咨询合同（方案设计）	2018	325.32	369.20	13.49%
	2	因项目用地规划条件调整、容积率变化导致的建筑面积变更，经双方协商，予以调整合同价款。	潍坊绿地城项目 J14 地块建筑设计咨询合同（方案设计）	2018	615.03	737.35	19.89%
	3	因项目方案调整，根据已完成工作量、新方案规划，经双方协商，予以调整合同价款。	天津保利津宁 2011-18 地块项目	2018	90.57	155.20	71.36%
	小计					1,030.92	1,261.75
合同金额调减	4	在项目结算过程中，双方根据项目执行效果，协商调整结算价款	昆明市呈贡 B 地块项目建设工程设计咨询合同	2018	30.00	24.00	20.00%
	5	因甲方调整项目定位，对公司部分尚未完成的设计内容不再执行，进而调减合同金额	重庆市开州项目概念规划设计合同	2018	43.00	17.20	60.00%
	6	双方协商，原合同约定的部分设计内容不再由公司完成，由甲方另行委托其他单位完成，相应调减合同金额	恒大水世界建筑概念设计合同	2018	277.00	146.81	47.00%
	7	因甲方实际开发计划变更，对原合同设计范围和面积进行调减（由原先的一期、二期调减为一期），进而调整合同价款	江门市新会骏凯豪庭 08 地块项目建设工程设计咨询合同	2019	1,084.55	495.41	54.32%
	8	因甲方项目方案及规划有所调整，进而调整合同价款	天津保利津宁 2011-17 地块项目	2018	174.20	134.31	22.90%
小计					1,608.75	817.73	49.17%

上述调增、调减合同在报告期内确认收入金额为 2,568.12 万元，占报告期内公司收入确认总金额比例为 3.11%，对公司收入影响较小。除上述情况外，报告

期内，公司不存在合同约定金额与实际结算金额不一致的情况。此外，同行业可比上市公司华图山鼎、筑博设计、杰恩设计也存在因设计项目内容变更而改价的情况，因此公司已签订业务合同发生变更的情况符合行业惯例。

(5) 报告期内终止或调减金额的合同的实际执行情况

报告期内，发行人终止项目共计 7 项，调减金额项目共计 8 项，具体情况如下：

①因客户开发计划变更，终止项目共计 7 项，具体情况如下：

序号	项目名称	终止时间	终止前累计收入确认金额（含税）	终止时根据已完成的工作量结算，确认的收入（含税）	终止时累计收入确认金额（含税）	截止终止日的实际履约进度	合同约定及实际履约情况
1	佛山市国际青年荟大厦项目建设工程设计咨询合同	2018年6月	70.47	-	70.47	规划建筑方案完成	1、合同约定：截止规划建筑方案阶段，累计结算金额为 70.47 万元；已开始工作的，工作量不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。 2、执行情况：终止时，已完成规划建筑方案，根据合同约定，累计应结算金额为 70.47 万元。同时，后续工作未再开展。
2	奥科·国际建设工程设计合同	2020年4月	212.16	13.26	225.42	建筑单体初步设计部分完成	1、合同约定：截止建筑单体方案深化阶段，累计结算金额为 212.16 万元；已开始工作的，工作量不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。 2、执行情况：终止时，已完成建筑单体方案深化，根据合同约定，累计应结算金额为 212.16 万元。同时，完成后一阶段建筑单体初步设计阶段 15%工作量，经与客户协商，按照实际工作量 15% 结算 88.40（该阶段款项）*15%=13.26 万元。
3	昆明云纺 A1-3、A1-6、A2-1、A2-2、A2-3、A2-4、A3-1、A3-2 地块概念规划设计合同	2018年8月	-	25.00	25.00	概念规划阶段部分完成	1、合同约定：截止概念规划阶段，累计结算金额为 50 万元；已开始工作的，按照实际工作量结算。 2、执行情况：终止时，已完成概念规划阶段 50%的工作量，根据合同约定，结算金额为 25 万元。
4	赤峰八家片区西区 C05-02 地	2018年8月	146.57	-	146.57	建筑专业	1、合同约定：截止方案报规阶段，累计结算金额为 123.78 万元；已开始工作的，工

序号	项目名称	终止时间	终止前累计收入确认金额(含税)	终止时根据已完成的工作量结算, 确认的收入(含税)	终止时累计收入确认金额(含税)	截止终止日的实际履约进度	合同约定及实际履约情况
	块项目建设工程设计合同					初步设计阶段部分完成	作量不足一半按一半结算, 超过一半按全部结算。 2、执行情况: 终止时, 已完成方案报规阶段, 根据合同约定, 累计应结算金额为123.78万元。同时, 完成后一阶段建筑专业初步设计阶段50%工作量, 结算51.58(该阶段款项)*50%=22.79万元。以上共计146.57万元。
5	赤峰八家片区西区C03-04地块项目建设工程设计合同	2018年8月	141.38	-	141.38	建筑专业初步设计阶段部分完成	1、合同约定: 截止方案报规阶段, 累计结算金额为117.02万元; 已开始工作的, 工作量不足一半按一半结算, 超过一半按全部结算。 2、执行情况: 终止时, 已完成方案报规阶段, 根据合同约定, 累计应结算金额为117.02万元。同时, 完成后一阶段建筑专业初步设计阶段50%工作量, 结算48.76(该阶段款项)*50%=24.38万元。以上共计141.38万元。
6	宝能集团郑州金茂中心项目	2020年11月	145.39	134.36	279.74	建筑单体方案设计阶段部分完成	1、合同约定: 固定单价合同, 原定合同金额367.16万元, 按照实际工作量结算。 2、执行情况: 终止时, 已完成规划设计阶段, 根据合同约定及实际工作量, 累计应结算金额为145.39万元。同时, 完成后一阶段建筑单体方案设计阶段部分工作量, 根据实际工作量、经双方协商, 结算134.36万元。以上共计279.74万元。
7	大华昆明市盘龙区龙池虹桥项目3地块项目	2020年8月	489.31	-	489.31	初步设计阶段部分完成	1、合同约定: 若甲方终止合同, 按照实际工作量结算。 2、执行情况: 终止时, 已完成总体规划、建筑单体方案报批以及初步设计部分工作。根据合同约定, 经双方确认, 累计应结算金额为489.31万元。
合计					1,377.89	-	-

截止合同终止日, 上述合同累计确认收入及应收款项金额(含税)1,377.89万元, 截止目前, 累计回款1,243.53万元, 回款率90.25%。

合同终止日之后, 该等合同不存在收入确认和实际收款的情况。

②调减金额项目共计 8 项，具体情况如下：

序号	合同名称	调减时间	调减前累计收入确认金额（含税）	调减时根据已完成的工作量结算，确认的收入（含税）	调减时累计收入确认金额（含税）	截止调减日的实际履约进度	合同约定情况、调整原因、实际执行情况
1	绿地香港盛泽 B 户型样板房（95 户型）软装设计采购布置合同	2018 年 7 月	-	28.25	28.25	软装交付完成	合同约定价款为 30.98 万元，实际执行中，双方根据项目执行效果，协商调整结算价款为 28.25 万元。
2	甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期建设工程设计合同（房屋建筑工程）	2018 年 7 月	1,138.07	-	1,138.07	公区室内设计硬装方案完成	1、合同约定：设计单价为 55 元/平米，原定建筑面积 38.6 万方，因项目用地规划条件调整，实际设计面积为 21.78 万方，对应合同价款调减为 1,197.966 万元。截止公区室内设计硬装方案阶段，累计结算金额为 1,138.07 万元；已开始工作的，工作量不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。 2、执行情况：调减时，实际设计面积为 21.78 万方，已完成公区室内设计硬装方案阶段，根据合同约定，累计应结算金额为 1,138.07 万元。同时，后续阶段尚未开展。
3	合肥高新区 KD4-1 地块项目建筑设计（方案）服务合同	2018 年 11 月	500.40	-	500.40	扩初设计部分完成	1、合同约定：原定合同价款 750 万元，按照实际工作量结算。实际执行中，对于地下车库部分的设计工作，发行人仅完成方案设计、未进行随后的扩初深化设计，因此，根据实际工作量，调减合同价款至 630.30 万元。 2、执行情况：调减时，已完成除地下车库部分的扩初设计、施工图配合等工作，根据合同约定及实际工作量，累计结算金额为 500.40 万元。
4	昆明市呈贡 B 地块项目建设工程设计咨询合同	2018 年 12 月	24.00	-	24.00	概念方案深化完成，项目结算	1、合同约定：截止概念方案深化阶段，累计结算金额 24.00 万元。因甲方后续开发计划变更，后续设计工作不再执行，相应调减合同金额。 2、执行情况：调减时，已完成概念方案深化阶段，根据合同约定及实际工作量，累计结算金额为 24.00 万元。
5	重庆市开州项目概念规划设计合同	2018 年 9 月	-	17.20	17.20	概念规划完成，项目结算	1、合同约定：原定合同价款 43 万元，按照实际工作量结算。实际执行中，因甲方调整项目定位，对公司部分尚

							未完成的设计内容不再执行，进而调减合同金额。 2、执行情况：调减时，已完成概念规划阶段，根据合同约定及实际工作量，累计结算金额为 17.20 万元。
6	恒大水世界建筑概念设计合同	2019 年 1 月	96.95	49.86	146.81	概念方案完成，项目结算	1、合同约定：原定合同价款 277 万元，按照实际工作量结算。截止概念方案阶段，累计结算金额 146.81 万元。双方协商，对于后续设计工作不再执行，调减相应合同金额。 2、执行情况：调减时，已完成概念方案阶段，根据合同约定及实际工作量，累计结算金额为 146.81 万元。
7	江门市新会骏凯豪庭 08 地块项目建设工程设计咨询合同	2020 年 6 月	422.45	-	422.45	施工图阶段完成	1、合同约定：原定合同价款 1,084.55 万元，按照实际工作量结算。实际执行中，设计范围和面积由原先的一期、二期调减为一期，进而调整合同价款。 2、执行情况：调减时，已完成一期施工图阶段，根据合同约定及实际工作量，累计结算金额为 422.45 万元。
8	天津保利津宁 2011-17 地块项目	2020 年 12 月	118.47	-	118.47	方案及深化设计阶段完成	1、合同约定：原定合同价款 174.20 万元，按照实际工作量结算。实际执行中，项目方案及规划有所调整，进而调整合同价款。 2、执行情况：调减时，已完成商业业态的方案及深化设计阶段、部分酒店业态的方案设计，根据合同约定及实际工作量，累计结算金额为 118.47 万元。
合计					2,395.65	-	-

截止合同调减日，上述合同累计确认收入及应收款项金额（含税）2,395.65 万元，截止目前，累计回款 2,273.37 万元，回款率 94.90%，回款情况较好。

合同终止日之后，仅“合肥高新区 KD4-1 地块项目建筑设计（方案）服务合同”确认收入及应收款项金额（含税）66.87 万元，截止目前，累计回款 66.87 万元，回款率 100%。

上述终止、调减合同，终止、调减事项对变更日前已确认的收入无影响，原因为：上述终止、调减事项，是对发行人尚未完成的工作进行终止、调减，或是在项目结算阶段对当期已完成工作量对应的应确认而尚未确认的收入进行确认。

对于终止或调减事项前已确认的收入，已经客户出具的确认文件认可，该等收入确认具有合理依据，不会因合同终止、调减而受到影响。

2、营业收入季节性分析

报告期各期，公司及同行业可比公司上下半年的收入、净利润情况如下：

单位：万元

可比公司	时间	项目	营业收入			净利润		
			2020年度	2019年度	2018年度	2020年度	2019年度	2018年度
杰恩设计	1-6月	金额	12,534.51	16,534.26	15,589.97	1,351.27	4,005.12	3,909.94
		占全年比重	40.23%	42.44%	45.62%	66.36%	47.65%	46.77%
	7-12月	金额	18,622.04	22,428.85	18,583.24	685.09	4,399.78	4,450.70
		占全年比重	59.77%	57.56%	54.38%	33.64%	52.35%	53.23%
筑博设计	1-6月	金额	36,291.84	44,436.73	-	4,984.19	6,643.35	-
		占全年比重	37.79%	48.08%	-	36.01%	46.57%	-
	7-12月	金额	59,731.31	47,978.30	-	8,856.46	7,620.61	-
		占全年比重	62.21%	51.92%	-	63.99%	53.43%	-
华阳国际	1-6月	金额	58,695.67	47,488.69	33,794.83	4,198.51	3,989.15	3,814.83
		占全年比重	30.99%	39.75%	36.89%	20.55%	26.88%	28.38%
	7-12月	金额	130,713.71	71,976.21	57,815.14	15,191.05	10,853.38	9,627.68
		占全年比重	69.01%	60.25%	63.11%	79.45%	73.12%	71.62%
华图山鼎	1-6月	金额	5,539.07	10,252.54	9,070.74	-276.22	1,247.36	817.82
		占全年比重	44.15%	47.97%	42.00%	-19.50%	59.13%	30.65%
	7-12月	金额	7,006.26	11,121.35	12,523.93	1,692.59	862.05	1,850.70
		占全年比重	55.85%	52.03%	58.00%	119.50%	40.87%	69.35%
尤安设计	1-6月	金额	40,765.20	34,322.16	29,697.19	11,522.76	-	-
		占全年比重	44.04%	40.18%	40.71%	39.30%	-	-
	7-12月	金额	51,790.84	51,108.07	43,259.91	17,796.55	-	-
		占全年比重	55.96%	59.82%	59.30%	60.70%	-	-
霍普股份	1-6月	金额	13,183.51	10,270.71	9,307.87	3,341.05	2,403.66	2,223.67
		占全年比重	41.43%	38.52%	38.55%	45.82%	37.75%	38.82%
	7-12月	金额	18,634.07	16,393.44	14,837.28	3,950.79	3,962.88	3,504.08
		占全年比重	58.57%	61.48%	61.45%	54.18%	62.25%	61.18%

注：数据来源于上市公司定期报告和 Wind 数据库，缺失数据为上市公司未披露。

总体来看，报告期内，公司上半年收入、净利润占全年收入、净利润的比例相对较低，呈现一定的季节性特征，与同行业可比公司收入季节性波动特征一致。主要原因在于建筑设计项目的进展受到客户对项目的总体规划和进度安排的影响，由于春节和工作规划等原因，具有一定季节性，进而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。

3、人均设计业务收入与同行业上市公司的差异分析

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

单位：万元/年

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
杰恩设计	51.71	70.91	71.34
筑博设计	53.18	56.35	55.20
华阳国际	48.06	40.86	47.63
华图山鼎	56.13	70.66	68.23
尤安设计	91.44	88.50	96.39
霍普股份	80.35	81.56	93.16

注 1：上述同行业上市公司 2018 年度、2019 年度相关数据来源于其年度报告、招股说明书、补充法律意见书等。

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

注 3：由于同行业上市公司 2020 年报并未披露其技术人员情况，因而采用 2018 年至 2019 年的数据予以比较。

报告期内，公司技术人员人均收入贡献与尤安设计相当，高于其他同行业上市公司，具有合理性，具体分析如下：

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

从业务执行流程上，建筑设计业务从前至后可划分为方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合四大阶段。其中，方案设计阶段（包含概念规划设计）是根据业主要求（建筑的业态分布、功能定位、外形结构、空间布局、综合开发

价值、可行性等)而进行的整体设计,是从无到有的创作活动,对设计公司的设计理念、创意水平、方案经验等具有较高的要求;而施工图设计是在方案设计阶段成果的基础上,进一步深化、落实,形成详细的、直接可用于施工的图纸。

在建筑设计业务分工实践中,业主方基于建筑方案设计的牵头引领作用和重要性,一般会将建筑方案设计工作交由专业的以建筑方案设计为主业的建筑方案公司主导完成,而将施工图设计工作交由专门的以施工图设计为主业的施工图单位主导完成。在上述分工下:从业务创收角度,基于建筑方案的原创性和在整个项目设计过程中的牵头引领作用,建筑方案公司设计收费水平相对较高,项目收费金额一般达到整个建筑设计项目收费金额的40%-50%;从人员投入角度,建筑方案公司的绝大部分工作仅需建筑专业团队参与,人员投入少,而施工图单位的工作涉及建筑、结构、机电等多个专业团队共同参与,人员投入多,建筑方案公司的人员投入一般不及施工图单位的一半。因此,建筑方案公司的人均创收水平高于施工图单位,而全过程设计公司因同时兼顾方案设计与施工图设计,其人均创收水平介于建筑方案公司和施工图单位之间。

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

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

指标	设计收入(万美元)	建筑师人数(人)	人均收入贡献(万元人民币)
AECOM (USA)	60,000-69,000	1,685	248.41-285.67
Aedas (HK)	24,000-24,900	791	211.67-219.60
P&T Architects and Engineers Limited (HK)	13,000-13,900	317	286.09-305.90
LWK&Partners (HK)	8,000-8,900	314	177.74-197.73
Leign&Orange (HK)	7,000-7,900	263	185.68-209.55

Ronald&Partenrs (HK)	5,000-5,900	237	147.18-173.67
10 Design (HK)	3,000-3,900	155	135.02-175.53
Wong Tung&Partners (HK)	5,000-5,900	175	199.32-235.20

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

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

注 3：建筑师人数采用年初年末人数平均计算。

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

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

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

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

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

注 2：取数于住建部印发的《全国建筑设计劳动（工日）定额》。

公司是典型的建筑方案公司，核心业务聚焦于以建筑方案设计为轴心的建筑专业领域内的设计服务，若比照同行业上市公司的业务定位进行模拟测算，即假设公司从事全过程设计业务（即提供方案设计、初步设计、施工图设计等全过程设计服务），则 2018 年至 2020 年，公司的人均收入贡献应当在现有水平上除以相应系数（1.60），即应当为 58.23 万元、50.98 万元、50.22 万元，与同行业上市公司相比不存在重大差异。

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

(3) 公司相对于同行业公司的竞争优势，以及公司人均创收高于同行业公

司的合理性分析

公司以建筑方案设计为业务核心，坚持走“精品化”路线，在该领域内具有较强的竞争优势和品牌知名度。筑博设计、华阳国际、华图山鼎主要从事建筑设计全过程设计业务，兼顾方案设计与施工图设计，业务更为全面，但在建筑方案领域，公司的创意创作水平、方案能力更强。杰恩设计主要从事建筑室内设计业务，在建筑设计、建筑方案设计领域，其业务深度不及公司。由于建筑方案设计居于建筑设计整个过程的前端，对建筑设计过程起到牵头引领作用，也是创意、创新、创造性最强的环节，因此技术与创意附加值更高，相应人均创收能力也更高。因此，公司人均创收高于同行业可比上市公司具有合理原因。同时，创业板在审企业尤安设计，以建筑方案设计为核心业务，与公司较为接近。

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

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

单位：万元/年

项目	指标	2020 年度	2019 年度	2018 年度
公司相关指标	人均薪酬	30.32	29.23	35.80
	设计业务收入	31,817.58	26,664.14	24,145.15
	人数	396	327	259
	人均创收	80.35	81.56	93.16
同行业公司人均创收	杰恩设计	51.71	70.91	71.34
	筑博设计	53.18	56.35	55.20
	华阳国际	48.06	40.86	47.63
	华图山鼎	56.13	70.66	68.23
	尤安设计	91.44	88.50	96.39

2018 年至 2019 年，公司营业收入由 24,145.15 万元增长至 26,664.14 万元，增幅 10.43%，技术人员平均人数由 259 人增长至 327 人，增幅 26.25%，营业收入增幅低于技术人员平均人数增幅，使得公司技术人员人均创收由 93.16 万元下

降至 81.56 万元。人均薪酬方面，2018 年至 2019 年，人均薪酬由 35.80 万元降至 29.23 万元，与人均创收波动趋势一致。具体分析如下：

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

2019 年至 2020 年，公司人均薪酬稳定增长，人均创收水平基本持平。

5、营业成本分析

报告期内，公司营业成本构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	16,511.58	100.00%	12,832.79	100.00%	11,514.02	100.00%
其他业务成本	-	-	-	-	-	-
合计	16,511.58	100.00%	12,832.79	100.00%	11,514.02	100.00%

报告期各期，公司主营业务成本均为建筑设计业务成本，公司建筑设计业务成本构成明细如下：

单位：万元

建筑设计业务成本	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
职工薪酬	10,199.73	61.77%	7,666.35	59.74%	7,292.22	63.33%

项目合作服务费	1,910.01	11.57%	1,700.70	13.25%	1,613.19	14.01%
差旅交通费	1,100.03	6.66%	1,282.37	9.99%	743.24	6.46%
房租及物业水电费	901.45	5.46%	732.64	5.71%	772.67	6.71%
图文制作服务费	672.13	4.07%	477.70	3.72%	647.22	5.62%
摊销及折旧费	381.60	2.31%	319.29	2.49%	191.81	1.67%
业务招待费	310.88	1.88%	266.16	2.07%	74.52	0.65%
办公费	472.70	2.86%	189.60	1.48%	97.89	0.85%
其他	563.05	3.41%	197.99	1.54%	81.27	0.71%
合计	16,511.58	100.00%	12,832.79	100.00%	11,514.02	100.00%

公司建筑设计业务成本主要包括职工薪酬、项目合作服务费、图文制作服务费、房租及物业水电费等。

职工薪酬系公司支付的设计人员的薪酬，具体包括工资、奖金、社保、公积金、各类福利等相关支出，是建筑设计业务成本的主要组成部分。

报告期各期，上述职工薪酬成本分别为7,292.22万元、7,666.35万元、10,199.73万元，整体随着公司经营规模的扩大而呈现逐年上升趋势；占营业成本的比例分别为63.33%、59.74%、61.77%，整体保持稳定、略有波动。报告期内公司职工薪酬成本持续增长，主要原因为：报告期内，公司业务规模持续增长，公司出于设计人才储备、培养需求，持续进行技术人员的招募，报告期各期末，公司技术人员数量分别为287人、385人、429人，呈现逐年稳定上升态势，进而使得职工薪酬成本持续增长。

项目合作服务费也是建筑设计业务成本较重要的组成部份，主要是在设计业务执行过程中，公司根据设计项目的差异化需求，结合项目时间进度、现有设计资源等因素，委托具备相应资质或专业能力的单位进行专项设计或咨询。报告期内，公司项目合作服务费分别为1,613.19万元、1,700.70万元、1,910.01万元，整体随着公司业务规模的扩大而呈现上升态势，上述项目合作服务费占建筑设计业务成本的比重分别为14.01%和13.25%、11.57%，整体保持稳定、略有下降。

图文制作服务费主要包括与设计业务相关的模型及效果图制作费、多媒体及动画制作费、打图晒图费等设计制作费用。报告期内公司图文制作服务费分别为647.22万元、477.70万元、672.13万元，占主营业务成本比重分别为5.62%、3.72%、

4.07%，其中2019年度公司图文制作费有所下降，主要系公司出于提升设计品质控制、强化成本管理，将部分图文制作工作交由公司内部部门完成，减少了图文制作费用支出。

差旅交通费主要系公司出于设计项目执行需要产生的差旅相关费用，报告期内公司差旅交通费分别为743.24万元和1,282.37万元、1,100.03万元，占主营业务成本比重为6.46%、9.99%、6.66%。2018年至2019年金额及占比增长较快，原因如下：首先，公司报告期内业务量持续上升致使差旅交通费持续增加；其次，公司报告期内为提高服务质量，增强客户黏性，在项目执行中更加注重对客户现场的沟通工作，致使差旅费用进一步提高；最后，公司非华东地区业务占比有所提升，致使公司差旅交通费用增加。2019年至2020年，公司差旅交通费略有下降，主要系当年受疫情影响，出差频次有所降低所致。

房租及物业水电费主要为公司设计人员日常工作的办公场所租金。报告期内公司房租及物业水电费分别为772.67万元、732.64万元、901.45万元。2020年，公司房租及物业水电费有所上升，主要系公司新开立分公司、相应房租上升所致。

报告期内公司摊销及折旧费分别为191.81万元、319.29万元、381.60万元，报告期内，公司摊销及折旧费有所增加，主要系公司办公场所装修支出摊销增加。

报告期内公司业务招待费分别为74.52万元、266.16万元、310.88万元，占主营业务成本比重为0.65%、2.07%、1.88%，金额及占比有所增加，其中2019年增幅较大，主要原因为：2019年，公司进一步加强了项目执行过程中的客户沟通维护，使得相应业务接待费用有所增加。

报告期内公司办公费分别为97.89万元、189.60万元、472.70万元，报告期内持续增加，主要原因为：报告期内，公司人员规模不断扩大，同时，新开立分公司并办公场所装修，相应采购办公用品，致使相应年度办公费用支出较多。

6、期间费用分析

报告期内，公司各项期间费用及占营业收入的比例情况如下表：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
----	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	1,328.18	4.17%	1,329.49	4.99%	1,295.44	5.37%
管理费用	2,376.88	7.47%	2,118.28	7.94%	2,804.74	11.62%
研发费用	1,987.91	6.25%	2,004.95	7.52%	2,050.25	8.49%
财务费用	37.02	0.12%	70.41	0.26%	19.30	0.08%
合计	5,729.98	18.01%	5,523.13	20.71%	6,169.73	25.55%
营业收入	31,817.58	100.00%	26,664.14	100.00%	24,145.15	100.00%

报告期内，公司期间费用分别为6,169.73万元、5,523.13万元、5,729.98万元占营业收入的比例分别为25.55%、20.71%、18.01%。2018年度期间费用占比较高，主要受股份支付的金额影响较大所致。

(1) 销售费用分析

报告期内，公司的销售费用明细如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
职工薪酬	542.73	40.86%	452.25	34.02%	556.72	42.98%
项目咨询费	278.83	20.99%	89.11	6.70%	222.79	17.20%
业务招待费	124.80	9.40%	262.17	19.72%	161.51	12.47%
制作费	196.36	14.78%	183.84	13.83%	150.57	11.62%
差旅交通费	99.85	7.52%	221.09	16.63%	116.38	8.98%
房租及物业水电费	43.80	3.30%	35.11	2.64%	45.49	3.51%
劳务费	11.40	0.86%	12.03	0.91%	14.27	1.10%
折旧及摊销	20.14	1.52%	18.73	1.41%	12.63	0.97%
其他	10.26	0.77%	55.14	4.15%	15.09	1.17%
合计	1,328.18	100.00%	1,329.49	100.00%	1,295.44	100.00%

报告期内，公司的销售费用分别为1,295.44万元、1,329.49万元和1,328.18万元，销售费用占营业收入比重分别为5.37%、4.99%和4.17%，总体较为稳定，略有下降。2018年至2019年，销售费用金额有所增长，主要原因为：随着公司经营规模的持续扩大，公司进一步加大了业务拓展力度，使得相应的人员投入、差旅招待等相关支出有所提升。2019年至2020年，销售费用金额略微下降，主要原因

为：当年受疫情影响，外出业务承揽活动受一定影响，使得差旅、招待费用有所降低。

报告期内公司项目咨询费分别为222.79万元、89.11万元和278.83万元，主要系公司为获取业务信息而发生的咨询顾问费用。报告期内公司因业务拓展需要，委托相关服务机构提供业务信息，引荐客户接洽，进而发生相关支出。

报告期各期，销售费用中除职工薪酬外，主要费用包括业务招待费、差旅交通费、制作费。报告期内公司销售费用中业务招待费、差旅交通费及制作费与营业收入、业务量变动的匹配关系如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
业务招待费	124.80	262.17	161.51
差旅交通费	99.85	221.09	116.38
制作费	196.36	183.84	150.57
小计	421.01	667.11	428.45
营业收入	31,817.58	26,664.14	24,145.15
小计占比	1.32%	2.50%	1.77%

报告期内，同行业可比公司销售费用中业务招待费、差旅交通费及制作费占当期营业收入比例如下：

公司	2020 年度	2019 年度	2018 年度
杰恩设计	0.97%	1.08%	1.15%
筑博设计	1.12%	0.88%	0.75%
华阳国际	1.17%	1.47%	1.01%
华图山鼎	0.30%	0.46%	0.76%
尤安设计	1.05%	1.12%	1.08%
霍普股份	1.32%	2.50%	1.77%

报告期内，公司销售费用中业务招待费、差旅交通费及制作费合计分别为428.45万元、667.11万元和421.01万元，占营业收入比重分别为1.77%、2.50%和1.32%，占营业收入比例与同行业可比公司相比较，主要系公司报告期内为扩大销售、积极布局全国市场、加强公司宣传致使相关支出增加。公司不存在第三

方代为承担费用的情况，不存在少计费用的情况。

公司销售费用率与同行业上市公司的比较如下：

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
杰恩设计	4.54%	4.68%	5.41%
筑博设计	3.61%	3.13%	2.80%
华阳国际	1.88%	2.48%	2.11%
华图山鼎	3.19%	2.46%	2.88%
尤安设计	1.86%	2.09%	2.24%
霍普股份	4.17%	4.99%	5.37%

注：上表中数据来源于各公司的定期报告。

与同行业上市公司相比，公司销售费用率总体处于合理水平。其中，销售费用率水平整体与杰恩设计相当，略高于筑博设计、华阳国际和华图山鼎，主要差异原因为：筑博设计、华阳国际、华图山鼎，该三家公司的主要业务集中于母公司及主要分支机构所在区域（华南、西南），因地域上的便利性，使得其整体销售投入相对较少；而公司、杰恩设计的主要业务布局全国多个区域，母公司所在区域的业务占比相对不高，因而整体业务开展销售投入相对略高。

公司与同行业可比公司销售费用率具体差异情况如下：

单位：万元

2020 年度												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		华图山鼎		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,005.77	3.23%	2,303.53	2.40%	1,220.75	0.64%	235.69	1.88%	733.52	0.79%	542.73	1.71%
其他	408.05	1.31%	1,161.33	1.21%	2,346.03	1.24%	164.39	1.31%	987.79	1.07%	785.45	2.47%
合计	1,413.82	4.54%	3,464.86	3.61%	3,566.78	1.88%	400.08	3.19%	1,721.31	1.86%	1,328.18	4.17%
营业收入	31,156.55	100%	96,023.15	100%	189,409.38	100%	12,545.34	100%	92,556.05	100%	31,817.58	100%
2019 年度												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		华图山鼎		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,240.91	3.18%	1,893.60	2.05%	1,084.99	0.91%	288.01	1.35%	797.13	0.93%	452.25	1.70%

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

报告期内，公司销售费用率整体与杰恩设计相当，略高于筑博设计、华阳国际、华图山鼎和尤安设计，处于合理区间。公司平均销售费用率高于筑博设计、华阳国际、华图山鼎、尤安设计四家销售费用率，主要原因为：①公司平均职工薪酬占营业收入比例高于筑博设计、华阳国际、华图山鼎、尤安设计；②此外，公司因每年冠名“霍普杯”国际大学生建筑设计竞赛产生一定支出，报告期内，相关赛事举办支出平均金额占营业收入比例为0.36%。

报告期内，公司销售费用中项目咨询费分别为 222.79 万元、89.11 万元和 278.83 万元。项目咨询费的支付对象主要包括上海隼峡企业管理咨询中心、上海洛艾企业管理咨询中心（有限合伙）、上海福之易企业管理中心、上海秀琦企业管理咨询中心、海口秀英水喜木合建筑设计咨询中心等，涉及的主要项目及其进展情况如下：绿地香港肇庆宋隆小镇一期项目，部分地块概念方案、规划方案和

建筑单体方案完成；檀宫企业管理有限公司济南商河红星地块项目，完成立面深化成果（立面控制手册）的75%工作量；绿地香港扬州GZ128地块大区设计，公建部分已取得工程规划许可证，住宅部分完成建筑专业施工图顾问工作；海南省三亚市高福小镇B-05地块规划设计，规划局方案审批通过等，目前上述项目正在正常进行中。

进行项目咨询的主要原因为：2018年以来，公司加大了业务开拓力度、尤其是非保利客户的业务拓展力度。由于开发商拟开发的项目信息因受发布时间、地点、方式的制约并非众所周知，公司对有关客户的项目信息、业务特点等缺少有效的信息获取渠道，因而向相关服务机构咨询有关业务信息。产生项目咨询费属于行业惯例，同行业可比公司将类似费用归入咨询服务费、市场拓展费、其他等。

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

（2）管理费用分析

报告期内，公司管理费用分别为2,804.74万元、2,118.28万元和2,376.88万元，占当期营业收入比例分别为11.62%、7.94%和7.47%，总体呈现波动趋势，其明细情况如下：

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,321.43	55.60%	1,148.11	54.20%	1,134.88	40.46%
聘请中介机构费用	219.71	9.24%	209.92	9.91%	252.63	9.01%
差旅交通费	255.00	10.73%	274.93	12.98%	163.25	5.82%
维护费	11.28	0.47%	15.59	0.74%	126.80	4.52%
房租及物业水电费	81.64	3.43%	60.56	2.86%	108.48	3.87%
办公费	253.61	10.67%	133.72	6.31%	86.91	3.10%

折旧及摊销	36.74	1.55%	35.91	1.70%	29.93	1.07%
业务招待费	125.07	5.26%	98.42	4.65%	28.98	1.03%
其他	72.40	3.05%	141.11	6.66%	80.75	2.88%
股份支付	-	-	-	-	792.13	28.24%
合计	2,376.88	100.00%	2,118.28	100.00%	2,804.74	100.00%

报告期内，剔除股份支付影响后，公司管理费用分别为2,012.61万元、2,118.28万元和2,376.88万元，占当期营业收入比例分别为8.34%、7.94%和7.47%，整体保持稳定。

报告期内，公司管理费用主要包括职工薪酬、房租及物业水电费、聘请中介机构费用等。不考虑股份支付影响，报告期内管理费用金额稳定增长，主要原因为：1) 报告期内，公司为完善经营管理的需要，招聘了部分高级管理人员，使得相应薪酬支出有所增加；2) 报告期内，因新开立分公司、装修办公场所等因素，购置办公用品，使得相应办公费有所提升。

公司2018年管理费用中的维护费为126.80万元，主要为公司因办公场所搬迁产生的维护修缮费用。公司2018年度进行了办公场所的搬迁，根据公司与原办公场所出租方上海浦东嘉里城房地产有限公司签订的房屋租赁合同及公司收到的《房屋复原返还事宜确认函》，公司在退租时需将上述房屋恢复至租赁前房屋原状。因此公司在原办公场所搬迁返还的过程中产生了113万（含税）的维护修缮费用，并以押金抵扣的方式向上海浦东嘉里城房地产有限公司支付了该笔费用。

报告期各期，管理费用中除职工薪酬、股份支付及聘请中介机构费用外，主要费用包括业务招待费、差旅交通费。报告期内公司管理费用中业务招待费、差旅交通费与营业收入、业务量变动的匹配关系情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
业务招待费	125.07	98.42	28.98
差旅交通费	255.00	274.93	163.25
小计	380.07	373.35	192.24
营业收入	31,817.58	26,664.14	24,145.15
小计占比	1.19%	1.40%	0.80%

报告期内，同行业可比公司管理费用中业务招待费、差旅交通费占当期营业收入比例如下：

公司	2020 年度	2019 年度	2018 年度
杰恩设计	0.36%	0.24%	0.53%
筑博设计	1.24%	1.61%	1.41%
华阳国际	0.16%	0.35%	0.28%
华图山鼎	0.66%	0.83%	0.91%
尤安设计	0.88%	0.97%	0.80%
霍普股份	1.19%	1.40%	0.80%

报告期内，公司管理费用中业务招待费、差旅交通费合计分别为 192.24 万元、373.35 万元和 380.07 万元，占营业收入比重分别为 0.80%、1.40%和 1.19%，整体随着公司营收规模的增长、管理投入的增加而呈现逐年上升态势，与公司营业收入、业务量的变动匹配，占比总体稳定，与同行业公司相比处于合理区间。公司不存在第三方代为承担费用的情况，不存在少计费用的情况。

公司管理费用率与同行业上市公司的比较如下：

公司名称	财务指标	2020 年度	2019 年度	2018 年度
杰恩设计	管理费用率	16.80%	11.36%	10.71%
	管理费用率 (剔除股份支付)	14.17%	10.97%	9.65%
筑博设计	管理费用率	13.75%	14.67%	12.17%
	管理费用率 (剔除股份支付)	13.75%	14.67%	12.17%
华阳国际	管理费用率	6.79%	9.57%	8.52%
	管理费用率 (剔除股份支付)	6.79%	9.57%	8.52%
华图山鼎	管理费用率	15.50%	12.14%	12.53%
	管理费用率 (剔除股份支付)	15.50%	12.14%	12.53%
尤安设计	管理费用率	5.78%	6.49%	17.72%
	管理费用率 (剔除股份支付)	5.78%	6.49%	5.97%
霍普股份	管理费用率	7.47%	7.94%	11.62%
	管理费用率	7.47%	7.94%	8.34%

	(剔除股份支付)			
--	----------	--	--	--

报告期内，公司剔除股份支付影响后的管理费用率与同行业上市公司相比相对较低，主要原因为：同行业上市公司整体经营规模较大、业务板块较多、下设分支机构较多、机构设置更为复杂，因而相关的管理成本尤其是管理职能人员配备数量较多，而公司整体业务规模相对较小、且以建筑单专业领域的设计服务为主业、业务聚焦度更高、机构设置相对精简，因而相关的管理成本相对较低。

公司与同行业可比公司管理费用率（剔除股份支付后）具体差异情况如下：

单位：万元

2020 年度												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		华图山鼎		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	2,984.14	9.58%	10,077.85	10.50%	10,120.66	5.34%	1,190.61	9.49%	2,471.05	2.67%	1,321.43	4.15%
其他	2,251.07	7.23%	3,129.78	3.26%	2,746.44	1.45%	753.48	6.01%	2,880.47	3.11%	1,055.45	3.32%
合计	5,235.21	16.80%	13,207.63	13.75%	12,867.11	6.79%	1,944.09	15.50%	5,351.52	5.78%	2,376.88	7.47%
营业收入	31,156.55	100%	96,023.15	100%	189,409.38	100%	12,545.34	100%	92,556.05	100%	31,817.58	100%
2019 年度												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		华图山鼎		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	2,888.89	7.41%	10,273.00	11.12%	8,432.94	7.06%	1,595.34	7.46%	2,685.11	3.14%	1,148.11	4.31%
其他	1,386.41	3.56%	3,283.65	3.55%	2,996.36	2.51%	999.91	4.68%	2,856.15	3.34%	970.17	3.64%
合计	4,275.29	10.97%	13,556.65	14.67%	11,429.30	9.57%	2,595.25	12.14%	5,541.26	6.49%	2,118.28	7.94%
营业收入	38,963.11	100%	92,415.03	100%	119,464.89	100%	21,373.88	100%	85,430.23	100%	26,664.14	100%
2018 年度												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		华图山鼎		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,458.06	4.27%	7,713.02	9.16%	6,161.96	6.73%	1,587.29	7.35%	2,053.12	2.81%	1,134.88	4.70%
其他	1,838.02	5.38%	2,047.39	2.43%	1,644.91	1.80%	1,117.81	5.18%	2,306.02	3.16%	877.73	3.64%
合计	3,296.08	9.65%	10,242.31	12.17%	7,806.87	8.52%	2,705.10	12.53%	4,359.14	5.97%	2,012.61	8.34%
营业	34,173.21	100%	84,158.93	100%	91,609.96	100%	21,594.67	100%	72,957.09	100%	24,145.15	100%

收入												
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

报告期内，公司平均管理费用率为7.92%，低于杰恩设计、筑博设计、华阳国际、华图山鼎，高于尤安设计。公司报告期内平均管理费用率处于合理区间。与同行业可比公司差异为公司报告期内管理费用中平均职工薪酬占营业收入的比例分别低于杰恩设计、筑博设计、华阳国际、华图山鼎，高于尤安设计。与杰恩设计、筑博设计、华阳国际、华图山鼎相比，公司管理费用率、管理费用中平均职工薪酬占营业收入的比例相对较低，原因为：杰恩设计、筑博设计、华阳国际、华图山鼎主要从事建筑设计、建筑室内设计的全过程设计，涉及的专业较多，涵盖建筑、结构、机电、给排水、暖通、装饰、软装等多个专业，因而机构设置较为复杂、管理人员配备较多、相应的管理人员薪酬支出等管理支出较高；而公司业务聚焦于建筑方案设计领域，以建筑单专业领域的设计服务为主业，业务聚焦度更高、机构设置相对精简，因而相关的管理成本相对较低，公司管理费用中职工薪酬占营业收入的比例低于上述可比公司。与同样以建筑方案设计为主营业务的尤安设计相比，公司业务规模相对较小，因而公司管理费用中职工薪酬占营业收入的比例略高于尤安设计。

（3）研发费用分析

报告期内，公司研发费用分别为2,050.25万元、2,004.95万元、1,987.91万元，在报告期内保持稳定，占当期营业收入比例分别为8.49%、7.52%、6.25%，公司研发费用主要为职工薪酬、摊销及折旧费、劳务费，其明细情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,808.84	90.99%	1,891.00	94.32%	1,985.67	96.85%
摊销及折旧费	36.86	1.85%	38.19	1.90%	33.76	1.65%
劳务费	65.63	3.30%	68.11	3.40%	20.94	1.02%
其他	76.57	3.85%	7.66	0.38%	9.87	0.48%
合计	1,987.91	100.00%	2,004.95	100.00%	2,050.25	100.00%

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

单位：万元

序号	项目名称	研发内容	2020年投入	2019年投入	2018年投入	项目预算	项目情况	研发成果
1	霍普 BIM 建筑节能设计支撑管理系统研究项目	在以 BIM 为基础的三维可视化基础上，集成工程项目中的相关数据，将项目不同工程阶段的数据信息资源进行连接，方便给项目各参与方提供支持；设计人员可以参照设计的三维建筑信息模型，依据检测报告发现建筑构件的设计是否满足相关规范要求，并依次对设计模型进行修改，提高工作效率	-	533.50	-	550.00	完成	软件著作权《霍普 BIM 建筑节能设计支撑管理软件 V1.0》
2	可拆卸建筑结构与技术在房屋建筑技术领域中研发项目	采用模块化设计不仅可以使各组成部分规格统一，而且可以搭建形态多样的建筑结构，并且可拆卸为小模块，便于运输，可达到“旺季搭建、淡季拆除”的目的；内部结构可根据使用者的需要自主规划和设计，适应性强；采用木质材料，有利于环境保护，可增强结构与自然景观视觉协调的效果	-	529.95	-	550.00	完成	外观设计专利《建筑（可拆卸复合空间）》
3	建筑规划模块演示技术在绿地青岛国科风貌规划控制项目中研究开发项目	从整体功能布局、交通道路控制、开放空间落位、建筑风貌和景观风貌等五个方面进行研究，将规划用地天然的划分成四个功能明确的组团，便于生活公共服务设施的合理设置及社区文化主题的突出表现；其次，实现对大宗项目的全方位管控，解决大宗地块长周期开发导致的地块之间衔接断层问题，便于业主对大宗地块的整体操盘，全景规划手册能快速指导项目前期工作的有序开展；最后，对研发成果加以调整，快速形成标准化的管理文件，快速在各事业部实施，便	-	417.24	-	430.00	完成	软件著作权《霍普建筑风貌项目规划设计开发软 V1.0》

		于集团公司对大宗项目的整体管控						
4	霍普智能建筑工程三维设计综合管理系统研究项目	基于建筑设计的逻辑和规范，采用数学方法建立模块化的建筑框架虚拟模型和零部件虚拟模型，加载各个框架虚拟模型生成建筑框架、各逻辑节点信息和逻辑节点交互信息；同时利用智能设计系统建立的数学公式在空间进行组合装配，通过数学模型集算法将动态的虚拟模型转换成需要的实体模型，同步利用计算机程序逻辑调配运算，自动生成最终需要的三维模型、二维工程图纸及材料清单 BOM 表	-	305.77	-	320.00	完成	软件著作权《霍普智能建筑工程三维设计综合管理软件 V1.0》
5	霍普 BIM 智慧城市楼宇安防一体化联动监控系统研究项目	以计算机技术、多媒体技术和大规模存储技术为基础，以宽带网络为纽带，运用遥感、全球定位系统、地理信息系统、遥测、仿真-虚拟等技术，对城市进行多分辨、多尺度、多时空和多种类的三维描述；同时通过三维真实城市场景模型结合 VR 虚拟现实平台实现对城市管网的监测和管控，为城市管网的施工和运营管理提供依据	-	117.11	-	130.00	完成	软件著作权《霍普 BIM 智慧城市楼宇安防一体化联动监控系统软件 V1.0》
6	地块竖向规划设计技术在粤东保利河源万绿湖大道项目中研究开发	提供了一种适用于多影响因素耦合的地块竖向规划设计方法，通过该方法建立分析地块区域与竖向各相关因素之间的关系，通过不同相关因子的耦合，定量分析场地竖向的合理高程，为场地竖向规划设计、地块开发、景观设计提供基础依据；催生行业对于复杂地形处理的思考，拓宽行业关注面，有利于推动行业内山地规划设计项目的规范化、标准化进程	-	101.38	-	130.00	完成	软件著作权《霍普地块项目规划研究辅助应用系统软件 V1.0》
7	霍普 BIM 建筑钢结构安全质量检测评	对钢结构系统进行安全质量监测，包括混凝土模块、钢结构模块、砂浆结构等，能够对检测结构的样品登记和接受，对	-	-	644.71	650.00	完成	软件著作权《霍普 BIM 建筑钢结构安

	估系统研究项目	结构的各类数据进行质量评估和校核，帮助用户完成建筑钢结构的质量控制						全质量检测评估系统软件 V1.0》
8	霍普建筑设计智能分析系统在江门东站地块项目中运用和开发	在设计、施工和运维阶段全生命期采用 BIM 技术，为项目功能设计和性能提升、施工质量的保障以及运营维护提供技术支持；基于施工图创建 BIM 模型，逆向进行检查，有利于对施工图纸可施工性的检查，辅助提高设计质量，减少设计变更	-	-	321.99	350.00	完成	软件著作权《霍普建筑设计智能分析系统 V1.0》
9	霍普 BIM 智慧城市三维可视化建模应用系统研究项目	通过创新方法可起到一定滞留雨水的作用，缓解洪峰流量，减少对下游雨水管道造成过大压力，同时也减少了垃圾、污染物向下游的排放；在雨水回用设计中，设置自动提升设备排除溢流雨水；自动提升设备采用双路电源；进蓄水池的雨水管设置超越管，且重力排水；雨水蓄水池设溢流水位报警装置	-	-	272.77	300.00	完成	软件著作权《霍普 BIM 智慧城市三维可视化建模应用软件 V1.0》
10	住标部-霍普地库建筑信息模型构建软件开发项目	通过地库模型额预设、变动参数的更改，最终由软件自动在规定图纸内编排出最为有效的车位停放方案；有效采用软件计算来替代人工计算，加快整个设计的工程，并确保设计的准确性	-	-	204.25	610.00	完成	软件著作权《霍普地库建筑信息模型构建软件 V1.0》
11	LAB-四点创面多面体模型设计及施工方法的研究开发	采用分类制作拼接的方法，即四点创面多面体模型最终都是由无数个多面体进行组合而成，通过构建 4 点龙骨对结构上的点进行定位，再对预制多面体进行分类组装、拼接	-	-	202.47	365.00	完成	软件著作权《霍普四点创面多面体模型设计软件 V1.0》
12	住标部-霍普地库设计智能复核软件开发项目	通过软件计算来替代传统的人工复核，在提高复核效率的同时，减少设计错误的可能性。通过软件对设计图纸进行复核，对剩余空间进行计算，自动寻找可用且尚未合理使用的空间，并填入有效的车位类型	-	-	174.70	420.00	完成	软件著作权《霍普地库设计智能复核软件 V1.0》

13	霍普建筑节能分析系统在世茂南昌红谷滩D-3地块项目中的运用开发	从根本上解决了建筑物的阴影及其影响的关系，可以准确计算该建筑物影响范围内，任意地点、任意时间的建筑物的详细情况，为规划审批提供科学直观的计算数据；以此为依据结合国家有关规范可以剔除不科学的“富余”，压缩建筑间的间距，达到节约城市建设用地的目的	-	-	137.80	150.00	完成	软件著作权《霍普大数据建筑楼房日照分析系统软件V1.0》
14	霍普建筑管理服务平台在绿地香港无锡健康家园项目中的运用与开发	将实际施工进度信息（构件预制到安装工程完工）反映在BIM3D模型上，利用模型的直观性、可视化特点，有序高效地追踪、查询施工进度及关键节点处的详细信息；完成PC预制构件安装工业化中，工程实际实施进度方面的信息化管理	-	-	91.55	100.00	完成	软件著作权《霍普BIM建筑设计一站式服务平台软件V1.0》
15	住宅标准化产品研发项目	运用住宅标准化管理，让用户对建筑进行更加轻松方便的设计操作；系统具有齐全的控制参数，提供了直接观察建筑信息模型与模型互动的手段	-	-	-	950.00	完成	软件著作权《霍普住宅标准化管理软件V1.0》
16	住标部-霍普信息智能管理软件开发项目	通过对常用模块、功能、算法的开发及整合，拟实现在单一设计软件上整合大部分的设计功能，减少不同软件的导入导出过程，增加工作效率	-	-	-	340.00	完成	软件著作权《霍普信息智能管理软件V1.0》
17	LAB-装配式全透明建筑设计研发	设计独立基础模块和架空层，有效解决山区崎岖且有一定坡度地面难以施工的问题；同时全部采用模块化装配式施工，避免对生态环境的破坏；设计全透明装置，使房间内休息和全角度观景和谐统一	-	-	-	235.00	完成	实用新型专利《一种装配式全透明建筑结构》
18	一部-四叠加密拼建筑结构设计研发	使结构设计充分利用土地面积，采用前凸和侧凸配合分隔层，在不影响建筑之间互相影响的前提下，尽量增大建筑的使用面积，避免土地浪费	-	-	-	180.00	完成	实用新型专利《一种四叠加密拼建筑结构》
19	LAB-可插装教学模拟体验中心项目	采用圆形旋转平台模块设计，大大提高学习人数；设计可拼插模拟体验模块与音视频培训系统结合，实现了培训地点便	-	-	-	115.50	完成	实用新型专利《一种可插装教学模拟体

		捷移动性，给参与者身临其境的真实训练的教学效果						验中心》
20	超高层建筑设计的关键技术研究	基于超高层建筑抗震设计的需求，拟对减震隔震技术进行研究并且研发出相应的解决方案，包括预制隔震构件的结构设计、减震隔震支座的结构设计等内容，提高配筋与预埋组件的精度要求，提高隔震支座的安装效率、质量和精度，提高建筑的隔震性能，且减震支座摩擦体在重力或者人为的作用下，具有良好的自复位能力，不会出现不可恢复的过大变形，同时可以根据隔震支座的使用要求可安装防火、抗拉、抗风装置等，使隔震支座具备防火、抗拉、抗风的功能，提高超高层建筑抗震能力与安全性	101.38	-	-	300.00	在研	-
21	建筑模型展示系统研究项目	建筑信息模型展示系统是一种应用于工程设计、建造、管理的数据化工具，本项目拟通过提供一种能够提高建筑模型局部可视化效果的建筑模型展示方法、装置，对建筑信息化模型进行解析处理，得到建筑信息化模型中建筑构件的几何数据、属性信息、ElementId 属性信息等，根据获取信息进行研发开发从而实现以建筑构件为最小单元进行局部放大处理，提高建筑模型局部可视化效果，使得建筑模型更能展现设计效果、传递设计理念，有利于客户对设计作品中的建筑及周边环境有更全面、直观、细致的了解和真实感受	347.03	-	-	350.00	完成	实用新型专利《一种建筑模型展示窗》
22	建筑设计系统研究项目	本项目拟通过基于建筑设计系统的研究开发，改善设计师绘制建筑总设计图时局部设计图较为模糊从而影响整体设计效果与进度的现状，同时在建筑设计中自动有效地判断建筑体	204.81	-	-	400.00	在研	-

		形系数、传热系数、单一立面窗墙比是否符合规范及外窗遮阳系数审查等，以达到提高设计师设计效率和质量，降低设计人员工作量，节省设计资源与设计时间，降低运营成本						
23	可更替式通风口结构设计研发	本项目基于高楼层的商务办公楼通风管道难以维护的现状，进行研究开发一种适用于高楼层的商务办公楼（特别是老式建筑风格的商务楼）且能尽可能隔离灰尘、细菌和异味的通风口结构，该通风口结构拟采用具有过滤功能的可更替式的通风口面板，该面板拟根据常规的吊顶顶板尺寸进行常用规格的制造，其面板主体安装部分的结构与传统板一致，同时在使用使用过程中，能替换现有的通风口面板即可实现正常的使用的结果；使得面对高楼层的通风口设计能实现改善办公通风环境，有益身心健康	371.77	-	-	440.00	完成	实用新型专利《一种具有过滤功能的可更替式通风口结构》
24	绿色节能环保建筑系统研究项目	本项目基于现有装饰板材结构安装过程繁琐且透气和吸音功能较弱的现状，拟进行研究开发一种具备透气吸音的室内装饰板材结构，该结构装置包括功能板、固定机构、吸音海绵和龙骨架，其中装置侧边透气孔，能够为功能板内部的通气，功能板内地面和四周设有曲折的散音槽，使得声音通过散音槽的多次反射后多次传递至吸音海绵进行吸音处理等，该装置拟改善现有的装饰结构的缺失状况，拟实现安装简便、具备室内吸音和透气功能的效果，以期达到更具有实用价值性的目的	140.42	-	-	400.00	在研	-
25	异形墙拼装模型研发	基于现有钢结构建筑现场施工对工地范围大的要求及部件现场施工造成时间较长的现状，拟通过一种建筑模网异形墙体	429.21	-	-	460.00	完成	实用新型专利《一种可现场施工的异形

		连接构造技术进行研究开发一种安全型装配式异形外墙，其包括墙板和异形墙板，通过墙板及异形墙板进行有效连接，拟使的安装精度高、安全性稳定，同时部分部件可以实现提前预制，进一步提高工业化程度，有效的减少劳动力资源投入，拟实现有效缩短施工时间、减少了人材机的功能损耗的目标；现场装配、连接可减轻施工对周边环境的影响，有利于节能降耗，减少环境、噪声污染等						墙拼装模型》
26	装配整体式建筑节点连接技术的研究	基于现有装配式建筑实际应用中建筑周边易出现积水的现状，拟研究开发包括底座组件以及固定设于底座组件上端的墙板等内容，通过装配整体式建筑节点连接技术使连接柱与底座之间的间隔得到有效调整，继而调整连接柱的高度，从而拟实现装配完成后对房屋主体进行调平操作，提高装配式建筑的稳定性，缓解现有技术中存在的楼板与剪力墙连接强度不足的技术问题，满足实际实用需求，以期改善现有装配式建筑实际应用中周边易出现积水的现状，提高居住使用的体验	393.29	-	-	350.00	完成	软件著作权《霍普装配节点连接抗压力测试系统软件 V1.0》

报告期内，公司研发费用的变动情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
研发费用	1,987.91	2,004.95	2,050.25
其中：霍普股份	1,987.91	2,004.95	2,050.25
子公司千万间科技、璞居科技	-	-	-

报告期内，公司研发费用整体较为稳定，波动较小。

公司研发费用金额与研发需求相匹配，研发费用的变动符合实际情况，不存

在异常。

公司研发费用率与同行业上市公司的比较如下：

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
杰恩设计	5.43%	5.03%	5.27%
筑博设计	5.08%	4.34%	4.42%
华阳国际	3.85%	4.40%	3.89%
华图山鼎	-	-	-
尤安设计	4.92%	5.28%	6.08%
霍普股份	6.25%	7.52%	8.49%

报告期内，公司研发费用金额整体保持平稳，但因公司报告期内整体规模、营业收入与杰恩设计、筑博设计、华阳国际、尤安设计相比较小，因而公司研发费用率相对同行业上市公司较高。

公司与同行业可比公司研发费用具体差异情况如下：

单位：万元

2020 年度												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		华图山鼎		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,548.22	4.97%	4,402.37	4.58%	6,589.76	3.48%	-	-	4,540.19	4.91%	1,808.84	5.69%
其他	143.13	0.46%	478.94	0.50%	699.71	0.37%	-	-	15.69	0.02%	179.07	0.56%
合计	1,691.35	5.43%	4,881.31	5.08%	7,289.47	3.85%	-	-	4,555.88	4.92%	1,987.91	6.25%
营业收入	31,156.55	100%	96,023.15	100%	189,409.38	100%	-	-	92,556.05	100.00%	31,817.58	100.00%
2019 年度												
项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		华图山鼎		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,771.71	4.55%	3,459.63	3.74%	4,766.27	3.99%	-	-	4,494.30	5.26%	1,891.00	7.09%
其他	188.28	0.48%	553.74	0.60%	490.05	0.41%	-	-	14.69	0.02%	113.95	0.43%
合计	1,959.99	5.03%	4,013.37	4.34%	5,256.32	4.40%	-	-	4,509.00	5.28%	2,004.95	7.52%
营业收入	38,963.11	100%	92,415.03	100%	119,464.89	100%	21,373.88	100%	85,430.23	100%	26,664.14	100%
2018 年度												

项目	杰恩设计		筑博设计		华阳国际		华图山鼎		尤安设计		霍普股份	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,730.90	5.07%	3,138.00	3.73%	3,165.56	3.46%	-	-	4,421.95	6.06%	1,985.67	8.22%
其他	69.43	0.20%	580.65	0.69%	399.44	0.44%	-	-	15.94	0.02%	64.58	0.27%
合计	1,800.32	5.27%	3,718.65	4.42%	3,565.00	3.89%	-	-	4,437.89	6.08%	2,050.25	8.49%
营业收入	34,173.21	100%	84,158.93	100%	91,609.96	100%	21,594.67	100%	72,957.09	100%	24,145.15	100%

注：杰恩设计2017年度未披露研发费用明细，华图山鼎报告期内无研发费用。

报告期内，公司平均研发费用率为7.42%，杰恩设计、筑博设计、华阳国际、华图山鼎、尤安设计平均研发费用率分别为5.15%、4.38%、4.15%、0.00%、5.68%。与同行业可比公司相比，公司研发支出合理且保持稳定，但公司收入规模相较于同行业可比公司较小，因而使得研发费用率较高。

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

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

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

(4) 财务费用分析

报告期内，公司的财务费用明细如下：

单位：万元

财务费用	2020年度	2019年度	2018年度
利息支出	1.78	-	-
减：利息收入	154.64	90.84	6.77
汇兑损益	13.38	0.11	-
其他	176.50	161.14	26.07
合计	37.02	70.41	19.30

报告期内，公司的财务费用整体金额及占营业收入比例均较小。报告期内，公司财务费用中其他主要系报告期内公司开展保理业务发生的手续费支出。

公司财务费用率与同行业上市公司的比较如下：

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
杰恩设计	-0.13%	0.09%	0.07%
筑博设计	0.31%	0.31%	0.53%
华阳国际	0.19%	-0.12%	0.11%
华图山鼎	-1.08%	-0.05%	0.16%
尤安设计	-0.58%	-0.37%	0.09%
霍普股份	0.12%	0.26%	0.08%

公司财务费用率整体较低，与同行业上市公司相比，不存在明显差异。

7、资产减值损失及信用减值损失

报告期内，公司资产减值损失分别为365.85万元、0.00万元和1.13万元，均系坏账减值损失，该等坏账减值损失与公司应收账款、其他应收款的账面余额、账龄变动情况直接相关。报告期各期，公司资产减值准备计提政策稳健、合理，公司已足额计提了各项资产的减值准备。

因财务报表格式调整，公司2019年之后的坏账减值损失计入信用减值损失，2019年度、2020年度计提金额分别为为1,066.28万元、1,519.11万元。

8、其他收益

报告期内，公司其他收益均为与收益相关的政府补助，具体构成如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
开发扶持金	172.10	135.60	86.20
职工教育补贴	2.90	-	0.42
浦东新区财政局企业发展资金	-	-	80.00
社保稳岗补贴	16.21	21.98	6.95
就业援助对象社保费补贴	-	-	3.48
代扣个人所得税手续费返还	41.63	5.28	-

进项税加计抵减	32.27	19.52	-
合计	265.11	182.39	177.06

报告期内，公司其他收益分别为177.06万元、182.39万元、265.11万元，对利润总额的影响较小。报告期内，公司其他收益系与收益相关的政府补助，具体情况如下：

(1) 2020年

单位：万元

序号	批准文件	批准机构	金额
1	浦东新区人民政府关于印发《“十三五”期间浦东新区财政扶持经济发展的意见》的通知（浦府[2017]18号）	上海市浦东新区人民政府	172.10
2	《关于实施失业保险援企稳岗“护航行动”的通知》（沪人社规[2018]20号）、《广州市人力资源和社会保障局关于启动我市2020年失业保险稳岗补贴申报工作的通告》（穗人社通告[2020]1号）	上海市人力资源和社会保障局、上海市发展和改革委员会、上海市经济和信息化委员会、上海市环境保护局、上海市财政局、广州市人力资源和社会保障局	16.21
3	关于发布《个人所得税扣缴申报管理办法（试行）》的公告（国家税务总局公告2018年第61号）	国家税务总局	41.63
4	《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）	财政部、税务局、海关总署	32.27
5	《关于做好本市用人单位新招用毕业年度高校毕业生社会保险补贴工作的通知》（沪人社规〔2018〕24号）、《上海市人力资源和社会保障局等四部门关于落实企业稳岗扩岗专项支持计划实施以工代训补贴的通知》（沪人社规〔2020〕17号）、《关于印发〈浦东新区使用地方教育附加专项资金开展职工职业培训工作的实施办法〉的通知》（浦人社[2016]10号）	浦东新区人力资源和社会保障局、浦东新区财政局、浦东新区教育局、浦东新区总工会	2.90
合计			265.11

(2) 2019年

单位：万元

序号	批准文件	批准机构	金额
----	------	------	----

1	浦东新区人民政府关于印发《“十三五”期间浦东新区财政扶持经济发展的意见》的通知（浦府[2017]18号）	上海市浦东新区人民政府	135.60
2	关于实施失业保险援企稳岗“护航行动”的通知（沪人社规[2018]20号）	上海市人力资源和社会保障局、上海市发展和改革委员会、上海市经济和信息化委员会、上海市环境保护局、上海市财政局	21.98
3	关于发布《个人所得税扣缴申报管理办法（试行）》的公告（国家税务总局公告2018年第61号）	国家税务总局	5.28
4	《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）	财政部、税务局、海关总署	19.52
合计			182.39

(3) 2018年

单位：万元

序号	批准文件	批准机构	金额
1	浦东新区人民政府关于印发《“十三五”期间浦东新区财政扶持经济发展的意见》的通知（浦府[2017]18号）	上海市浦东新区人民政府	86.20
2	浦东新区人民政府关于印发《浦东新区科技发展基金管理办法》的通知（浦府[2016]128号）	上海市浦东新区人民政府	80.00
3	关于实施失业保险援企稳岗“护航行动”的通知（沪人社规[2018]20号）	上海市人力资源和社会保障局、上海市发展和改革委员会、上海市经济和信息化委员会、上海市环境保护局、上海市财政局	6.95
4	《关于进一步规范促进就业创业补贴管理有关事项的通知》（沪人社就[2018]46号）	上海市人力资源和社会保障局	3.48
5	关于印发《浦东新区使用地方教育附加专项资金开展职工职业培训工作的实施办法》的通知（浦人社[2016]10号）	浦东新区人力资源和社会保障局、浦东新区财政局、浦东新区教育局、浦东新区总工会	0.42
合计			177.06

9、公允价值变动收益

报告期内，公司出于提高资金使用效率等相关考虑，利用账面闲置资金购买货币型基金、股票等，形成以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。报告期内，因上述以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产市场价值变

动形成的公允价值变动收益分别为355.18万元、-576.97万元和0.00万元。

10、投资收益

报告期内，公司出于提高资金使用效率等相关考虑，利用账面闲置资金购买权益型基金、股票等，形成以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及可供出售金融资产。报告期内，公司投资收益分别为0.15万元、690.99万元和0.00万元，均为上述金融资产在持有期间和处置时产生的收益。

11、资产处置收益

报告期内，公司资产处置收益均为固定资产处置收益，金额分别为12.16万元、-3.59万元和-0.47万元，整体金额较小。

根据财政部于2017年12月25日发布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号）规定，公司将2018年、2019年和2020年处置固定资产、无形资产的收益列示于“资产处置收益”科目。

12、营业外收入与支出

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业外收入	215.04	0.77	-
其中：赔偿收入	-	0.44	-
其他	215.04	0.34	-
营业外支出	10.08	42.76	3.59
其中：非流动资产处置损失	0.08	-	1.34
对外捐赠	10.00	36.00	2.00
其他	-	6.76	0.25
利润总额	8,333.19	7,328.96	6,516.48
营业外收入占利润总额比例	3.18%	0.01%	-
营业外支出占利润总额比例	0.12%	0.58%	0.06%

报告期各期，公司营业外收入、营业外支出占利润总额的比重均较小，营业外收入和营业外支出对公司利润不构成重大影响。2020年，公司营业外收入为215.04万元，主要系公司根据浦东新区促进企业改制上市财政扶持政策所取得的

政府补助。

13、利润分析

(1) 利润的主要来源

公司利润主要来源于主营业务毛利，报告期内，公司营业利润、利润总额、净利润、主营业务毛利情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务毛利	15,306.00	13,831.35	12,631.13
营业利润	8,128.23	7,370.95	6,520.07
利润总额	8,333.19	7,328.96	6,516.48
净利润	7,291.84	6,366.53	5,727.74

(2) 净利润变动情况分析

报告期内，公司净利润水平呈现出逐年稳定增长的态势，这主要得益于公司主营业务的稳步发展：

收入方面，随着我国国民经济稳定增长、城市化进程稳步推进，以区域中心城市为中心的各地区城市建设步伐有序推进，持续释放建筑工程建设以及相应的建筑设计业务需求，与此同时，经过多年的经营积累，公司在设计能力、创意水平、项目经验、团队建设、客户服务能力等方面具备较强的综合优势，建立了良好的行业口碑与市场影响力，使得公司得以持续获取业务订单以实现收入的稳定增长；

成本费用方面，公司根据业务发展情况，适时扩充人才队伍、加强市场开拓、提升管理力度，成本费用水平总体与收入规模相匹配，进而使得主营业务毛利、利润水平随着收入的稳定增长而持续提升。

(二) 毛利及毛利率分析

1、毛利分析

报告期内，公司综合毛利分别为12,631.13万元、13,831.35万元、15,306.00

万元，均为建筑设计业务产生的毛利，整体随着公司经营规模的扩大呈现增长趋势。

2、综合毛利率和分业务毛利率情况

报告期内，公司综合毛利率分别为52.31%、51.87%和48.10%。报告期各期，公司营业收入均为建筑设计业务，建筑设计业务毛利率成为影响公司综合毛利率的决定性因素。

2020年，公司建筑设计业务毛利率略有下降，主要原因为：第一，公司出于业务发展需要，于2019年下半年新开设深圳分公司，2020年，深圳分公司尚处于业务起步阶段，相应的房租、人员等前期投入较高，而实现的业务收入相对较小；第二，2020年，公司出于业务发展需要，进一步引入、扩充了设计团队，由于新引入团队尚处于业务孵化期，前期薪酬投入较高，形成的业务收入较小。上述因素共同引致2020年毛利率有所下降。

3、不同业务类别的毛利率情况

报告期各期，公司营业收入均系主营业务收入，主营业务收入均系建筑设计业务收入。报告期内，公司建筑设计业务毛利率分别为52.31%、51.87%和48.10%，整体处于较高水平。

报告期内，公司建筑设计业务毛利率与同行业上市公司设计业务毛利率的对比情况如下：

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
杰恩设计	44.72%	53.08%	53.15%
筑博设计	35.31%	35.74%	34.82%
华阳国际	33.32%	34.73%	39.27%
华图山鼎	38.77%	33.71%	42.27%
尤安设计	51.91%	52.18%	53.87%
霍普股份	48.10%	51.87%	52.31%

注：上表中数据来源于各公司的定期报告。

报告期各期，公司毛利率略低于同行业可比公司尤安设计，高于筑博设计、华阳国际及华图山鼎，公司毛利率水平处于同行业可比上市公司区间，整体处于

合理水平。

报告期内公司毛利率水平高于筑博设计、华阳国际及华图山鼎，其原因与公司核心业务特征有关，具体分析如下：

(1) 公司的核心业务聚焦于以建筑方案设计为轴心的建筑专业领域内的设计服务，其业务定位与特点决定了其毛利率高于其他可比公司。

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

在建筑设计业务分工实践中，业主方基于建筑方案设计的牵头引领作用和重要性，一般会将建筑方案设计工作交由专业的以建筑方案设计为主业的建筑方案公司主导完成，而将施工图设计工作交由专门的以施工图设计为主业的施工图单位主导完成。在上述分工下：从业务创收角度，基于建筑方案的原创性和在整个项目设计过程中的牵头引领作用，建筑方案公司设计收费水平相对较高，项目收费金额一般达到整个建筑设计项目收费金额的40%-50%；从人员投入角度，建筑方案公司的绝大部分工作仅需建筑专业团队参与，人员投入少，而施工图单位的工作涉及建筑、结构、机电等多个专业团队共同参与，人员投入多，建筑方案公司的人员投入一般不及施工图单位的一半。因此，建筑方案公司的毛利率水平高于施工图单位，而全过程设计公司因同时兼顾方案设计与施工图设计，其毛利率介于建筑方案公司和施工图单位之间。

公司是典型的建筑方案公司，核心业务聚焦于以建筑方案设计为轴心的建筑专业领域内的设计服务，主导、牵头完成方案设计阶段的工作内容，而在初步设计、施工图设计阶段，主要由以施工图业务为主的施工图单位牵头完成，公司仅提供相应的技术交底及配合服务，因而毛利率水平较高。而同行业可比公司筑博设计、华阳国际、华图山鼎，因其业务布局同时兼顾方案设计和施工图设计，从

事全过程设计业务，因而毛利率水平相比于公司较低。

（2）量化分析公司建筑设计业务毛利率的合理性

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

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

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

注 2：取数于住建部印发的《全国建筑设计劳动（工日）定额》。

公司是典型的建筑方案公司，核心业务聚焦于以建筑方案设计为轴心的建筑专业领域内的设计服务，若比照同行业上市公司的业务定位进行模拟测算，即假设公司从事全过程设计业务（即提供方案设计、初步设计、施工图设计等全过程设计服务），则报告期各期，公司的人均收入贡献或毛利率水平应当在现有水平上除以相应系数（1.60），即换算后的毛利率应当为 32.70%、32.42%、30.06%，与同行业上市公司筑博设计、华阳国际及华图山鼎相比不存在重大差异。

综上，报告期内公司毛利率略低于同行业可比公司杰恩设计，高于筑博设计、华阳国际及华图山鼎，具有合理原因，符合公司的实际经营情况，不存在异常。

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

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

项目类别	对标公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
建筑方案设计 项目	杰恩设计	44.72%	53.08%	53.15%
	尤安设计	51.91%	52.18%	53.87%

	霍普股份	48.10%	51.87%	52.31%
--	------	--------	--------	--------

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

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

综上，对比同行业可比公司，公司的业务毛利率处于合理水平，不存在重大差异。

4、主要项目的毛利率情况

报告期内，公司主要项目（各年收入确认金额排在前十的项目）在报告期内的综合毛利率情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	类别	毛利率
1	东莞保利虎门高铁站项目	居住建筑	56.95%
2	福建保利泉州市 S2019-37 号地块项目	居住建筑	57.34%
3	长春保利长春市绿园区西部新城富民项目	居住建筑	53.68%
4	广州明珞汽车装备有限公司新总部项目	公共建筑	26.95%
5	武汉保利洪山区 P（2019）159 号地块项目	居住建筑	50.75%
6	广东保利广州市番禺区易兴 DHJ15-01 地块项目	居住建筑	50.76%
7	浙江保利舟山航空大世界首开区项目	居住建筑	56.90%
8	檀宫企业管理有限公司济南商河红星地块项目	居住建筑	48.76%
9	福建保利莆田市涵江区工业路以西、横二路以北地块项目	居住建筑	52.89%
10	浙南保利温州城市中央绿轴区域 G-13 地块项目	居住建筑	57.81%
11	世茂长沙公司张家界沿江经济开发区地块	居住建筑	55.78%
12	湾区保利汕尾市海丰县海城镇鹰地山地块项目	居住建筑	51.78%
13	长春保利长春市大众总部基地项目	居住建筑	57.70%
14	安徽保利合肥市蜀山区 W1903 号	居住建筑	46.69%
15	碧桂园武汉市光谷中心城南片区 056 地块立面优化项目	居住建筑	26.03%
16	哈尔滨中艺地产群力西区 C-07-04 C-08 地块	居住建筑	58.37%
17	华南保利江门新会保利西海岸项目	居住建筑	53.66%

18	北辰武汉经济技术开发区 141R2、143R2 地块项	居住建筑	57.39%
19	浙南保利温州核心区葡萄棚单元 B-13a 地块强排	居住建筑	56.90%
20	绿地香港肇庆宋隆小镇一期项目	居住建筑	57.09%
21	山湖海茂名市绿苑小区 LY-06 地块项目	居住建筑	56.63%
22	浙南保利黄岩区西城街道金带路东侧、天元路北侧地块项	居住建筑	57.25%
23	甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期设计总包	居住建筑	34.02%
24	协信湖州 189 地块项目	居住建筑	57.48%
25	粤东保利梅州剑英湖项目	居住建筑	56.03%
26	珠海保利金湾高尔夫二期项目首开区建筑单体	居住建筑	56.17%
27	粤东保利揭阳空港经济区渔湖片区项目	居住建筑	58.08%
28	广东保利广钢新城 AF040218 地块项目	居住建筑	57.33%
29	莆田保利兴涵水都地块十一项目	居住建筑	57.36%

报告期内，公司各期前十大项目主要为居住建筑类项目，报告期各期，公司居住建筑设计业务的整体毛利率分别为54.03%、54.97%、52.24%，具体到单一的项目，居住建筑设计项目的毛利率一般在50%-60%之间，部分项目的毛利率相对略低，主要原因为公司在建筑设计项目中，出于优化设计产能、提升项目执行效率的考量，基于业务执行的需要将部分项目的设计工作交由其供应商完成，产生项目合作服务成本，导致此类项目毛利率降低，具体分析如下：

(1) 光谷·十里春风建筑方案设计项目的毛利率为26.03%，报告期内项目共确认收入448.22万元，出于业务执行需要，报告期内向北京都市霍普建筑设计有限公司采购地下室方案设计、初步设计、施工图提资、现场施工配合等服务，共产生项目合作服务成本234.41万元，使得该设计项目毛利率较低。

(2) 甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期建设工程设计项目的毛利率为34.02%，报告期内共确认收入1,073.65万元，该项目为设计总包项目，出于业务执行的需要，将施工图设计等工作交由具有专业资质或专业能力的供应商完成。报告期内主要向上海天华建筑设计有限公司、上海川璞建筑环境设计有限公司采购了建筑施工图设计、景观方案及施工图设计等服务，共产生项目合作服务成本424.89万元，使得该设计项目毛利率较低。

此外，广州明珞汽车装备有限公司新总部项目的毛利率为26.95%，相对略低，

主要原因为：报告期内，发行人以居住建筑设计业务为主，公共建筑设计业务占比较小，为支持公共建筑设计业务的发展，同时考虑到公共建筑项目设计难度大，对设计人员专业素养高，因此对于公共建筑设计项目，发行人给予更高的激励政策，使得相应的毛利率略低。

综上，报告期内主要项目的毛利率整体保持稳定，项目间毛利率不存在显著差异，部分项目毛利率略低，具有合理原因。

5、居住建筑设计、公共建筑设计的毛利率分析

报告期内，公司居住建筑设计、公共建筑设计的毛利率如下：

单位：万元

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
居住建筑	27,503.77	52.24%	23,224.12	54.97%	22,523.59	54.03%
公共建筑	4,313.81	21.78%	3,440.02	30.94%	1,621.56	28.43%

报告期各期，公司居住建筑设计业务的毛利率显著高于公共建筑设计业务，主要与公司的薪酬激励政策有关，具体分析如下：

报告期内，公司设计人员（包括居住建筑设计、公共建筑设计的员工）的员工薪酬激励政策如下：设计人员薪酬总额由固定薪酬与绩效奖金两部分构成。其中，固定薪酬包含工资、社保、公积金等，按月发放，绩效奖金是根据公司的绩效考核政策计算并于期末计提的浮动薪酬。公司对设计部门实行“预算制考核”，根据设计项目实现的收入乘以一定的比例（成本系数）作为总成本包，用于人工薪酬、差旅交通费、图文制作费等项目支出，其中，职工薪酬中年末绩效奖金薪酬由总成本包扣除当年已发生的支出（包括日常发放的固定薪酬、差旅交通费、图文制作费等）后得到。

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

如前所述，公司设计项目管理实行“项目预算制考核”，即根据设计项目的收入乘以一定的比例（成本系数）作为项目成本包，覆盖包括人工薪酬、差旅交通费、图文制作费等项目支出，因此，项目成本包所对应收入的切分比例（成本系

数)成为影响项目毛利率的核心因素,即,切分比例(成本系数)越高、项目毛利率越低。

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

报告期内,公司同一类别项目的激励政策保持一致,未发生重大变化。

以报告期各期居住建筑、公共建筑前五大项目为例,其成本构成明细情况如下:

单位:万元

期间	类别	项目名称	收入	成本	其中:人工薪酬	毛利	毛利率
2020年	居住	东莞保利虎门高铁站项目	726.25	312.68	206.34	413.57	56.95%
	居住	福建保利泉州市S2019-37号地块项目	666.88	284.49	196.09	382.39	57.34%
	居住	长春保利长春市绿园区西部新城富民大街双丰西街以西自立西街以北地块项目	590.08	273.35	198.36	316.73	53.68%
	居住	武汉保利洪山区P(2019)159号地块项目	473.03	232.97	120.30	240.06	50.75%
	居住	广东保利广州市番禺区易兴DHJ15-01地块项目	467.30	230.12	154.20	237.18	50.76%
	公建	广州明珞汽车装备有限公司新总部项目	484.21	359.42	106.52	124.79	25.77%
	公建	昆明市北部山水新区A1、A2地块项目	266.78	193.67	79.40	73.10	27.40%
	公建	昆明市北部山水新区23地块项目	242.68	180.69	72.23	61.99	25.54%
	公建	海南琼中中交云尚荟建筑方案设计项目	209.73	152.51	76.86	57.22	27.28%
2019年	公建	锦什坊35号建行大学项目	181.57	159.46	101.29	22.12	12.18%
	居住	张家界世茂云著项目建筑设计(方案)	609.47	263.00	180.03	346.47	56.85%
	居住	汕尾市海丰县保利海德公馆项目建设工程设计咨询	577.80	280.33	141.87	297.47	51.48%
	居住	长春市保利临河街延长线项目(和光尘樾)建设工程方案设计咨询	519.28	219.66	153.39	299.63	57.70%
	居住	安徽保利合肥市蜀山区W1903地块项目建设工程设计总包	497.97	242.61	119.54	255.36	51.28%
居住	光谷·十里春风建筑方案设计	448.22	308.93	69.85	139.30	31.08%	

	公建	宝能西安西咸新区汽车配套商服项目	253.62	168.40	93.65	85.22	33.60%
	公建	华南保利芙蓉新城商业项目	253.43	172.22	84.76	81.21	32.04%
	公建	大华昆明西山区春雨路 1 号城市设计项目	188.68	132.79	69.67	55.89	29.62%
	公建	青岛保利长沙路 A 地块项目	182.66	121.17	67.45	61.49	33.66%
	公建	重庆保利爱尚里一期 C 地块项目	168.71	113.43	62.30	55.28	32.77%
2018 年	居住	宋隆小镇项目整体规划、一期、二期 A 区和售楼部建筑方案设计	972.14	416.18	296.58	555.96	57.19%
	居住	茂名山湖海上城项目建筑方案设计	746.20	320.08	224.28	426.12	57.11%
	居住	台州市黄岩万豪地块项目建设工程设计咨询	719.62	304.80	227.60	414.82	57.64%
	居住	甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期建设工程设计	621.59	513.93	72.04	107.66	17.32%
	居住	协信 尹家圩单元 CL-02-02-03A 号地块项目建筑方案设计阶段建筑设计	594.34	251.63	187.98	342.71	57.66%
	公建	成都保利大都会项目	160.32	126.68	69.24	33.64	20.98%
	公建	宝能西安西咸新区汽车配套商服项目	138.34	79.95	60.08	58.39	42.21%
	公建	粤东保利东莞生态园项目	117.04	77.03	50.83	40.01	34.18%
	公建	宝能集团郑州金贸中心项目	103.91	99.21	45.13	4.70	4.53%
	公建	四川商投南充万汇购物小镇项目	94.34	62.69	40.97	31.65	33.55%

报告期各期，除碧桂园武汉市光谷中心项目、甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期设计总包项目因业务执行中将部分工作量委托供应商完成，进而发生项目合作服务支出、使得毛利率较低外，其他居住建筑项目毛利率明显高于公共建筑项目，主要原因为：如前所述，公司设计项目管理实行“项目预算制考核”，公共建筑类业态项目是公司大力拓展、鼓励支持的业务领域，为了强化绩效导向、鼓励业务发展，公司对该类业态项目设置了较高的成本系数，通常为 70%，使得包含人工薪酬及差旅交通、图文制作在内的项目支出相对较高，因而该类项目毛利率较低。

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

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

项目名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
东莞保利虎门高铁站项目	56.95%	-	-
世茂长沙公司张家界沿江经济开发区地块	48.45%	56.85%	-
绿地香港肇庆宋隆小镇一期项目	-	56.82%	57.19%
甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期设计总包	-	-	17.32%

从上表可见，报告期各期，公司主要跨期项目的毛利率基本稳定、差异不大，其中，甘肃秦安县郑川村旅游地产项目一期设计总包项目，2017年、2018年项目毛利率差异较大，主要原因为：2018年，该项目确认收入621.59万元，当期主要向上海天华建筑设计有限公司、上海川璞建筑环境设计有限公司采购施工图设计、景观方案及施工图设计等服务，产生项目合作服务成本393.82万元，使得当期该设计项目毛利率较低。

（三）非经常性损益分析

报告期内公司的非经常性损益情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置损益	-0.55	-3.59	10.83
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-	-
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）	480.11	182.39	177.06
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	37.50	19.32	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-
非货币性资产交换损益	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-

备			
债务重组损益	-	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-
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	-	114.01	355.33
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9.96	-41.99	-2.25
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-792.13
非经营性损益对利润总额的影响的合计	354.59	270.14	-251.17
减：所得税影响数	-76.25	23.86	27.75
减：少数股东影响数		-	-0.09
归属于母公司的非经常性损益影响数	430.84	246.28	-278.83
归属于母公司所有者的非经常	5.91%	3.87%	-4.87%

性损益净额占归属于母公司所有者的净利润的比例			
------------------------	--	--	--

报告期内，计入当期损益的政府补助分别为177.06万元、182.39万元和480.11万元，占利润总额的比例分别为2.72%、2.49%和5.76%，报告期内整体占比较小，对公司报告期与未来期间的影响较小。

报告期内除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外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分别为355.33万元、114.01万元和0.00万元，占利润总额的比例分别为5.45%、1.56%和0.00%，报告期内整体占比较小且呈现下降趋势，对公司经营成果及盈利能力稳定性的影响较小。

报告期内，公司归属于母公司所有者的非经常性损益净额占归属于母公司所有者的净利润的比例分别为-4.87%、3.87%和5.91%，非经常性损益对当期利润构成一定程度的影响。

（四）对公司持续盈利能力产生重大不利影响的因素及保荐机构对公司是否具备持续盈利能力的核查结论意见

影响公司持续盈利能力的风险因素已在本招股说明书“第四节 风险因素”中进行了充分披露。公司不存在以下对其持续盈利能力构成重大不利影响的情形：

- （1）公司的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对公司的持续盈利能力构成重大不利影响；
- （2）公司的行业地位或所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对公司的持续盈利能力构成重大不利影响；
- （3）公司在用的商标、专利、专有技术、特许经营权等重要资产或者技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；
- （4）公司最近一年的营业收入或净利润对关联方或者有重大不确定性的客户存在重大依赖；
- （5）公司最近一年的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益。

综上，保荐机构经核查后认为，公司已披露了其面临的风险因素，公司不存在上述对持续盈利能力构成重大不利影响的情形，公司具备持续盈利能力。公司管理层认为，公司已披露了其面临的风险因素，公司不存在对持续盈利能力构成

重大不利影响的情形，公司具备持续盈利能力。

十二、偿债能力、流动性与持续经营能力分析

（一）偿债能力分析

1、最近一期末主要负债情况

报告期末，公司短期借款本金已偿还完毕，公司不存在短期借款、关联方借款、或有负债。报告期内，公司亦不存在借款费用资本化的情况。

2、偿债能力指标

报告期内，公司偿债能力指标如下所示：

指标	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
流动比率（倍）	4.76	4.74	3.31
速动比率（倍）	4.76	4.74	3.31
资产负债率（母公司）	18.98%	18.87%	27.51%
指标	2020年度	2019年度	2018年度
息税折旧摊销前利润（万元）	8,831.82	7,741.09	6,784.61
利息保障倍数（倍）	-	-	-

3、公司偿债能力指标与同行业上市公司的比较

同行业上市公司偿债能力指标如下：

时间	公司名称	流动比率（倍）	速动比率（倍）	资产负债率 （母公司）
2020年 12月31日	杰恩设计	4.59	4.59	38.29%
	筑博设计	2.19	2.19	38.92%
	华阳国际	1.99	1.99	49.71%
	华图山鼎	7.48	7.48	12.53%
	尤安设计	2.76	2.76	35.13%
	霍普股份	4.76	4.76	18.98%
2019年 12月31日	杰恩设计	5.61	5.61	34.02%
	筑博设计	2.21	2.21	37.92%

	华阳国际	1.73	1.71	41.78%
	华图山鼎	4.08	4.08	21.55%
	尤安设计	2.01	2.01	44.27%
	霍普股份	4.74	4.74	18.87%
2018年 12月31日	杰恩设计	5.28	5.28	33.39%
	筑博设计	1.29	1.29	57.70%
	华阳国际	1.26	1.22	55.86%
	华图山鼎	4.02	4.02	21.53%
	尤安设计	1.55	1.55	56.72%
	霍普股份	3.31	3.31	27.51%

注：上表中数据来源于各公司的定期报告。

4、偿债能力分析

报告期各期，与同行业上市公司相比，公司流动比率和速动比率总体处于合理范围。预计公司成功上市后相关指标都将有进一步的提升。

报告期内，公司负债总额与资产规模较为配比，不存在现实的短期偿债风险。公司具备足够的短期偿债能力，具体分析如下：

（1）公司的持续盈利能力从根本上保障了公司的偿债能力

报告期内，公司经营状况良好，应收账款回收情况总体良好，为公司债务的偿付提供了有力保障。报告期内公司实现的息税折旧摊销前利润随经营业绩的增长而逐年增长。息税折旧摊销前利润足够支付到期贷款和利息，利息保障倍数较高。

（2）良好的银行资信保障了公司稳定的后续融资能力

报告期内，公司均有足够的利润和现金用以支付到期贷款本金和利息，无逾期还贷的情况。公司与银行保持着良好的合作关系，借款融资渠道畅通，为公司正常生产经营提供了良好的外部资金保证。

（二）资产周转能力分析

1、资产周转能力指标

报告期内，公司存货周转率、应收账款周转率如下：

指标	2020 年度	2019 年度	2018 年度
存货周转率（次）	-	-	-
应收账款周转率（次）	1.18	1.72	3.55

2、公司资产周转能力指标与同行业上市公司的比较

同行业上市公司近三年应收账款周转率（次）如下：

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
杰恩设计	1.43	1.77	2.15
筑博设计	5.77	4.11	4.51
华阳国际	4.55	3.41	4.12
华图山鼎	1.09	1.66	1.44
尤安设计	1.52	1.71	1.69
霍普股份	1.18	1.72	3.55

注：上表中数据来源于各公司的定期报告。

报告期内，鉴于公司不存在存货，因此存货周转率指标对公司来说并不适用；与同行业上市公司相比，公司应收账款周转率总体处于良好水平。报告期内公司信用政策及执行情况未发生变化，公司应收账款周转率存在下降，主要原因为下游房地产行业资金面收紧。公司主要客户为房地产开发企业，报告期内，随着房地产行业调控政策的持续深化，房地产行业融资渠道持续趋紧、监管趋严、融资成本有所上升。尤其是2018年4月央行、银保监会、证监会、外汇局联合发布《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（“资管新规”）、2019年5月银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》（“23号文”），房地产行业前端融资进一步受限，“降杠杆、控规模、保现金”成为经营目标。房地产企业降杠杆以无息负债置换有息负债，一方面重点房地产企业有息负债规模增速持续下行，另一方面无息负债中面向供应商的在提速，表现突出的是进一步压缩供应商的账款。2018年、2019年，房地产企业面向供应商的无息负债（应付票据及应付账款）分别为6,563.97亿元和11,392.79亿元，2019年增幅达73.57%。与此同时，2020年8月，监管部门出台房地产融资新规，设置“三道红线”控制房地产企业有息债务的增长，2020年12月31日，央行、银保监会公布

《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限。在上述融资政策的影响下，公司下游客户的资金面进一步趋紧，加之疫情因素叠加影响，使得回款速度进一步放缓。

公司作为房地产企业的设计服务供应商，受上述因素影响，应收账款周转率有所下降。

（三）报告期内股利分配的具体实施情况

2018年5月11日，霍普股份通过股东大会决议，以截至2018年4月13日公司总股本3,000.00万股为基数，向全体股东每10股派发现金股利11.20元人民币（含税），共计派发现金3,360.00万元人民币（含税）。

（四）现金流量状况分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	21,899.39	16,475.99	20,116.77
经营活动现金流出小计	23,957.93	22,582.91	16,204.24
经营活动产生的现金流量净额	-2,058.54	-6,106.92	3,912.53
投资活动现金流入小计	4.90	13,191.82	11,173.88
投资活动现金流出小计	1,125.78	2,254.17	10,341.89
投资活动产生的现金流量净额	-1,120.88	10,937.65	831.99
筹资活动现金流入小计	-	84.01	270.80
筹资活动现金流出小计	85.79	500.00	3,360.00
筹资活动产生的现金流量净额	-85.79	-415.99	-3,089.20
汇率变动对现金的影响额	-13.38	-0.11	-
现金及现金等价物净增加额	-3,278.59	4,414.64	1,655.32

1、经营活动现金流量分析

（1）经营性现金流量情况分析

报告期内，公司经营活动现金流量详细情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	21,054.93	16,181.72	19,486.63
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	844.46	294.27	630.14
经营活动现金流入小计	21,899.39	16,475.99	20,116.77
购买商品、接受劳务支付的现金	6,335.82	5,105.23	3,810.47
支付给职工以及为职工支付的现金	13,334.63	13,312.02	9,220.24
支付的各项税费	2,196.96	1,987.52	1,484.48
支付其他与经营活动有关的现金	2,090.52	2,178.13	1,689.06
经营活动现金流出小计	23,957.93	22,582.91	16,204.24
经营活动产生的现金流量净额	-2,058.54	-6,106.92	3,912.53

报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为3,912.53万元、-6,106.92万元和-2,058.54万元，2018年至2019年有所下降，2019年至2020年负数绝对值有所收窄。报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为19,486.63万元、16,181.72万元和21,054.93万元，占同期营业收入比例分别为80.71%、60.69%和66.17%。

2019年、2020年，公司经营活动产生的现金流量净额相对较低，销售商品、提供劳务收到的现金占同期营业收入比例相对较低，主要原因为：报告期内，随着房地产行业调控政策的持续深化，房地产行业融资渠道持续趋紧、监管趋严、融资成本有所上升。尤其是2018年4月央行、银保监会、证监会、外汇局联合发布《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（“资管新规”）、2019年5月银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》（“23号文”），房地产行业前端融资进一步受限，“降杠杆、控规模、保现金”成为经营目标。房地产企业降杠杆以无息负债置换有息负债，一方面重点房地产企业有息负债规模增速持续下行，另一方面无息负债中面向供应商的在提速，表现突出的是进一步压缩供应商的账款。2018年、2019年，房地产企业面向供应商的无息负债（应付票据及应付账款）分别为6,563.97亿元和11,392.79亿元，2019年增幅达73.57%。与此同时，2020年8月，监管部门出台房地产融资新规，设置“三

道红线”控制房地产企业有息债务的增长，2020年12月31日，央行、银保监会公布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限。在上述融资政策的影响下，公司下游客户的资金面进一步趋紧，加之疫情因素叠加影响，使得回款速度进一步放缓。

公司作为房地产企业的设计服务供应商，受上述因素影响，销售回款进一步放缓，致使销售商品、提供劳务收到的现金占比、经营活动产生的现金流量净额占比均较低。

(2) 与净利润差异情况分析以及与同行业对比情况分析

报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 3,912.53 万元、-6,106.92 万元、-2,058.54 万元，同期净利润分别为 5,727.74 万元、6,366.53 万元、7,291.84 万元，与同行业公司相比，经营活动产生的现金流量净额波动较大，且与当期净利润存在一定差异。结合利润表、资产负债表相关科目的勾稽关系，报告期各期经营活动产生的现金流量净额与同期净利润之间关系如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
净利润	7,291.84	6,366.53	5,727.74
加：信用减值损失	1,519.11	1,066.28	-
资产减值准备	1.13	-	365.85
固定资产折旧	181.41	163.76	122.88
无形资产摊销	25.75	28.41	11.76
长期待摊费用摊销	289.70	219.96	133.48
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）	0.55	3.59	-10.83
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	576.97	-355.18
财务费用（收益以“-”号填列）	15.16	0.11	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-690.99	-0.15

递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-229.19	-120.78	8.65
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-	-	-
存货的减少（增加以“—”号填列）	-	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-12,805.53	-12,362.64	-5,506.42
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	1,665.95	-1,358.12	2,554.60
其他	-14.40	-	860.13
经营活动产生的现金流量净额	-2,058.54	-6,106.92	3,912.53

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额低于同期净利润，主要系经营性应收项目增幅较大所致。报告期内，经营性应收项目增幅分别达5,506.42万元、12,362.64万元、12,805.53万元，是当期公司经营活动产生的现金流量净额与同期净利润差异较大、且大幅波动的根本原因。

报告期各期末，公司应收票据及应收账款余额分别为 9,752.41 万元、21,521.23 万元、33,758.14 万元。报告期内增幅较大，与同行业公司比较情况如下：

单位：万元

公司名称	项目	2020 年度/末		2019 年度/末		2018 年度/末	
		金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅
杰恩设计	应收票据及应收账款余额	34,315.48	10.62%	31,021.97	38.09%	22,465.38	60.11%
	余额/营业收入	110.14%	-	79.62%	-	65.74%	-
筑博设计	应收票据及应收账款余额	45,256.85	20.29%	37,622.70	36.81%	27,499.11	15.57%
	余额/营业收入	47.13%	-	40.71%	-	32.68%	-
华阳国际	应收票据及应收账款余额	77,532.92	41.65%	54,735.86	56.04%	35,078.47	64.27%
	余额/营业收入	40.93%	-	45.82%	-	38.29%	-
华图山鼎	应收票据及应收账款余额	17,357.20	-14.00%	20,182.98	-4.77%	21,193.49	-9.20%
	余额/营业收入	138.36%	-	94.43%	-	98.14%	-
霍普股份	应收票据及应收账款余额	33,758.14	56.86%	21,521.23	120.68%	9,752.41	129.93%

	营业收入	31,817.58	19.33%	26,664.14	10.43%	24,145.15	49.99%
	余额/营业收入	106.10%	-	80.71%	-	40.39%	-

报告期内，公司应收票据及应收账款余额整体呈现较快的上升态势，其原因分析具体如下：

2018 年至 2019 年，公司应收票据及应收账款余额由 9,752.41 万元增长至 21,521.23 万元，增幅达 120.68%，增速较快，主要原因为：

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

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

第三，2019 年公司应收票据及应收账款余额占营业收入的比例为 80.71%，与同行业公司相比，与杰恩设计接近、高于华阳国际和筑博设计、低于华图山鼎，其中，高于华阳国际和筑博设计的主要原因为：华阳国际和筑博设计的主要客户，除了房地产开发企业外，还包括一定比例的文教体育医疗等事业单位及政府机构等，因而受因房地产调控政策引致的房地产开发商回款速度放缓的影响较小。

2019年末至2020年末，公司应收票据及应收账款余额进一步增长，增幅达56.86%，主要原因为：第一，业务规模扩大所致。2019年至2020年，公司营业收入增幅达19.33%，相应带动应收账款同步增长；第二，2020年8月，监管部门出台房地产融资新规，设置“三道红线”控制房地产企业有息债务的增长，2020年12月31日，央行、银保监会公布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限。在上述融资政策的影响下，公司下游客户的资金面进一步趋紧，加之疫情因素叠加影响，使得回款速度进一步放缓。

2、投资活动现金流量分析

报告期内，公司投资活动现金流量详细情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
收回投资收到的现金	-	12,200.00	10,935.00
取得投资收益所收到的现金	-	690.99	0.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.90	0.83	238.74
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	300.00	-
投资活动现金流入小计	4.90	13,191.82	11,173.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,125.78	592.26	1,206.89
投资支付的现金	-	1,661.91	8,835.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	300.00
投资活动现金流出小计	1,125.78	2,254.17	10,341.89
投资活动产生的现金流量净额	-1,120.88	10,937.65	831.99

2018年至2020年，公司利用账面闲置资金购买货币型基金、权益型投资基金、股票等，引致当期收回投资收到的现金分别为10,935.00万元、12,200.00万元、0.00

万元，投资支付的现金分别为8,835.00万元、1,661.91万元、0.00万元，整体金额较大。2020年以来，公司未再进行上述投资。

除上述情形外，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1,206.89万元、592.26万元、1,125.78万元，主要系公司当期业务开展及扩大经营规模而进行的经营场所装修、各类设备购置及无形资产支出。

3、筹资活动现金流量分析

报告期内，公司筹资活动现金流量详细情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
吸收投资收到的现金	-	-	270.80
取得借款收到的现金	-	84.01	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	84.01	270.80
偿还债务支付的现金	84.01	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1.78	-	3,360.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	500.00	-
筹资活动现金流出小计	85.79	500.00	3,360.00
筹资活动产生的现金流量净额	-85.79	-415.99	-3,089.20

2018 年度公司吸收投资收到的现金为 270.80 万元，系当期公司收到股东的增资款项。2018 年度分配股利、利润或偿付利息支付的现金为 3,360.00 万元，主要系公司向股东分配股利。2020 年，公司筹资活动现金流出共计 85.79 万元，系公司当期偿还短期银行借款本金及利息。

（五）重大资本性支出

1、报告期内的重大资本性支出情况

公司2018年度、2019年度和2020年支付办公场所装修费用分别为762.53万元、293.98万元、25.54万元，致使公司长期待摊费用增加。除此外，报告期内公司无重大资本性支出。

2、未来可预见的重大资本性支出

截至本招股说明书签署日，除本次发行募集资金投资项目外，公司暂无未来可预见的重大资本性支出计划。本次发行募集资金投资项目请参见本招股说明书“第九节 募集资金运用与未来发展规划”。

（六）流动性风险及应对措施

报告期各期末，公司货币资金余额分别为 2,953.41 万元、7,368.05 万元和 4,103.86 万元，能够保证公司正常的生产经营活动。报告期内，公司资产负债率较低，经营较为稳健。公司流动比率和速动比率保持较好的水平，公司短期偿债能力较强，资产流动性较好。

随着业务规模的持续增长，盈利能力的不断增强，公司将进一步加强对应收账款的催收管理，在保证公司业务稳步发展的同时，逐步改善现金流量水平。未来，公司所面临的流动性风险较低。

十三、重大投资、资本性支出、重大资产业务重组或股权收购合并事项

报告期内，公司不存在重大投资、资本性支出、重大资产业务重组或股权收购合并等事项。

十四、期后事项、承诺及或有事项及其他重要事项

2021 年 2 月，重庆承设霍普建筑设计有限公司设立，其中，余琳持股 81%、公司持股 19%。除该情况外，截至本招股说明书签署日，公司不存在需要披露的资产负债表日后事项、承诺、或有事项、对外担保、诉讼及其他重要事项。

十五、本次发行对每股收益的影响以及填补回报的措施

1、本次发行募集资金到位当年公司每股收益的变动趋势

按照中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）要求计算的净资产收益率和每股收

益如下：

期间	报告期利润	加权平均 净资产收益率	每股收益（元）	
			基本	稀释
2020年	归属于普通股股东的净利润	25.59%	2.29	2.29
	扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	24.08%	2.16	2.16
2019年	归属于普通股股东的净利润	29.39%	2.00	2.00
	扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	28.25%	1.93	1.93

本次发行完成后，募集资金将在扣除发行费用后陆续投入到募投项目，以推动公司主营业务发展。由于募集资金的投资项目具有一定的建设周期，且产生效益尚需一定的运行时间，预计发行完成后当年的每股收益等即期回报指标面临被摊薄的情况。

2、本次发行融资的必要性和合理性

公司董事会选择本次融资的必要性和合理性如下：根据公司总体战略目标及未来发展规划，未来五年将是公司充分整合内外部资源、进一步实现跨区域扩张、延伸业务链条的重要时期，在这一阶段，公司将充分利用自身在技术水平、行业口碑、协作能力等方面的综合优势，积极拓展业务空间，提高设计水平，扩大品牌影响力，实现企业经济效益、社会效益、规模及综合实力的提升。尽管公司通过多年的经营，积累了一定的资金存量，但是仍然无法完全满足未来战略发展的需求，因此，建立直接融资平台，进一步充实资金实力，对公司实现未来战略发展目标具有重要意义。

3、本次募投项目与公司现有业务的关系以及公司开展该等项目的准备情况

本次募集资金投资项目是公司在原有的业务基础上，对公司现有业务结构进行补充以及对业务规模进行扩大。本次公司募投项目“总部运营管理中心扩建项目”旨在解决公司现有办公场地面积和功能不足，适应公司业务扩张、打造公司品牌形象的需求；“设计服务网络新建与升级建设项目”旨在通过扩建、新建现有设计服务网络布局以外的分支机构，扩大公司设计业务辐射半径，提高区域市场响应能力，从而提高公司市场份额、推进公司战略布局；“公建设计中心建设项目”旨在进一步拓展细分设计领域，增强公共建筑设计能力、整合公司设计资

源，实现公司业绩持续稳定增长；“室内设计中心建设项目”旨在拓展业务服务领域，增强公司市场地位，提供整体服务方案，增加公司客户粘性；“技术研发中心升级建设项目”旨在完善公司技术创新体系，把握行业发展机遇，为公司巩固竞争优势、提高盈利能力提供强劲的技术动力；“企业信息化建设项目”旨在优化公司信息化系统架构，提高公司经营管理和协同设计能力，从而增强公司综合竞争实力。因此，募集资金投资项目实施后，对公司现有经营模式没有重大影响，将进一步巩固和扩大公司主营业务的市场份额，提升公司综合竞争优势。

目前，公司在人员、技术、市场等方面已经具备了实施募集资金投资项目的各项条件，募集资金到位后，预计募投项目的实施不存在重大障碍。

4、填补被摊薄即期回报的措施

本次公开发行可能导致投资者的即期回报被摊薄，为进一步落实《国务院办公厅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》（国办发[2013]110号）的相关规定，优化投资回报机制，维护中小投资者合法权益，公司拟采取多种措施以提升公司的盈利能力，增强公司的持续回报能力，具体措施如下：

（1）强化主营业务，提高公司持续盈利能力

公司的主营业务为建筑设计，设计业务领域覆盖居住类建筑、商业类建筑、办公类建筑、教育类建筑、文化类建筑等多个建筑类型。近年来，凭借在人才、技术、品牌、客户资源等方面的综合优势，公司完成了多项底蕴深厚而又充满时代气息的城市精品项目，形成了一系列兼具功能性和艺术性的优秀设计作品。随着我国国民经济的稳步发展和城市化进程的快速推进，城市基础设施、公共服务设施、居民安置工程等领域的投资需求呈现稳步发展趋势，进而释放相关建筑设计业务需求，公司所处行业市场总体前景良好。为强化主营业务，提升核心竞争能力与持续盈利能力，有效防范和化解经营风险，公司将秉持既有战略目标，充分整合内外部资源，进一步实现跨区域扩张、延伸业务链条，扩大品牌影响力，实现企业经济效益、社会效益、规模及综合实力的提升。

（2）加快募投项目投资进度，尽快实现项目预期效益

公司募集资金围绕主营业务，“总部运营管理中心扩建项目”旨在解决公司现有办公场地面积和功能不足，适应公司业务扩张、打造公司品牌形象的需求；“技术研发中心升级建设项目”旨在完善公司技术创新体系，把握行业发展机遇，为公司巩固竞争优势、提高盈利能力提供强劲的技术动力；“企业信息化建设项目”旨在优化公司信息化系统架构，提高公司经营管理和协同设计能力，从而增强公司综合竞争实力；“设计服务网络新建与升级建设项目”旨在通过扩建、新建现有设计服务网络布局以外的分支机构，扩大公司设计业务辐射半径，提高区域市场响应能力，从而提高公司市场份额、推进公司战略布局；“公建设计中心建设项目”旨在进一步拓展细分设计领域，增强公共建筑设计能力、整合公司设计资源，实现公司业绩持续稳定增长；“室内设计中心建设项目”旨在拓展业务服务领域，增强公司市场地位，提供整体服务方案，增加公司客户粘性。公司募集资金投资项目符合国家政策导向与行业发展趋势，与实际经营需求相吻合，具有良好的市场前景。公司董事会对募集资金投资项目进行了充分的论证，募集资金项目具有良好的市场前景和经济效益。随着项目逐步进入回收期后，公司的盈利能力和经营业绩将会显著提升，有助于填补本次发行对股东即期回报的摊薄。本次发行募集资金到位前，为尽快实现募投项目效益，公司将积极调配资源，提前实施募投项目的前期准备工作；本次发行募集资金到位后，公司将加快推进募投项目建设，争取募投项目早日达产并实现预期效益，增强以后年度的股东回报，降低本次发行导致的股东即期回报摊薄的风险。

（3）加强募集资金的管理，提高资金使用效率，提升经营效率和盈利能力

为规范公司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，公司制定了《募集资金使用管理办法》。本次发行股票结束后，募集资金将按照制度要求存放于董事会指定的专项账户中，以保证募集资金合理规范使用，防范募集资金使用风险。公司将持续推进多项改善措施，以提高公司日常运营效率、降低运营成本，提升公司经营业绩。首先，公司将持续优化设计流程，合理配置设计模块投入，提高信息流转效率，提高日常运营效率；其次，公司将继续加强成本管理和费用控制，以降低公司运营成本；此外，公司将进一步加强市场拓展力度，优化业务结构，提升品牌影响力，以保证公司盈利水平的稳定增长。

(4) 完善薪酬管理和绩效考核机制，提高管理效率

公司将坚持“以人为本”，在吸引和聘用国内各行业人才的同时，建立与绩效挂钩的薪酬管理体系，并完善相应的配套激励机制，保证设计团队的稳定性和设计水平的持续提升，为企业发展提供智力支撑；同时，公司将加强对经营管理层的考核，完善与绩效挂钩的薪酬体系，确保管理层恪尽职守、勤勉尽责，提升管理效率，完成业绩目标。

(5) 严格执行公司的分红政策，保障公司股东利益回报

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的要求，公司进一步完善和细化了利润分配政策。公司在充分考虑对股东的投资回报并兼顾公司的成长与发展的基础上，对公司上市后适用的《公司章程（草案）》中有关利润分配的条款内容进行了细化。同时公司结合自身实际情况制订了股东回报规划。上述制度的制订完善，进一步明确了公司分红的决策程序、机制和具体分红比例，将有效地保障全体股东的合理投资回报。未来，公司将继续严格执行公司分红政策，强化投资者回报机制，确保公司股东特别是中小股东的利益得到保护。

(6) 进一步完善中小投资者保护制度

本公司已制定《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》等一系列制度，以充分保护中小投资者的知情权和决策参与权，该等制度安排可为中小投资者获取公司信息、选择管理者、参与重大决策等权利提供保障。公司承诺将依据中国证监会、证券交易所等监管机构出台的该等方面的实施细则或要求，并参考同行业上市公司的通行惯例，进一步完善保护中小投资者的相关制度。

上述填补回报措施的实施，有利于增强公司的核心竞争力和持续盈利能力，增厚未来收益，填补股东回报，然而，由于公司经营面临的内外部风险客观存在，上述措施的实施不等于对公司未来利润做出保证。

5、公司董事、高级管理人员对上述填补回报措施能够得到切实履行作出的承诺

公司全体董事、高级管理人员做出承诺：

“（1）本人不无偿或以不公平条件向其他单位或个人进行利益输送，也不采用其他方式损害公司利益；

（2）本人将对职务消费行为进行约束；

（3）本人不动用公司资产从事与自身履行职责无关的投资、消费活动；

（4）本人将尽职促使公司董事会或薪酬与考核委员会制订的薪酬制度与公司填补被摊薄即期回报保障措施的执行情况相挂钩；

（5）若公司后续推出股权激励政策，本人将尽职促使公司未来拟公布的股权激励的行权条件与公司填补被摊薄即期回报保障措施的执行情况相挂钩；

（6）本承诺出具日后，若监管机构作出关于填补回报措施及其承诺的相关规定有其他要求的，且本人上述承诺不能满足监管机构相关规定时，届时本人将按照最新规定出具补充承诺；

（7）本人将切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。”

公司控股股东霍普控股、实际控制人龚俊先生除遵守上述承诺外，补充作出以下承诺：“不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。”

十六、股利分配政策

（一）近三年股利分配政策

1、股利分配的一般政策

公司股票全部为普通股，每股享有同等权益，实行同股同利的分配政策。

2、利润分配的顺序

（1）根据有关法律法规和公司章程的规定，公司的税后利润按下列顺序分配：1）弥补上一年度亏损；2）提取法定公积金；3）提取任意公积金；4）支付股东股利。

(2) 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。法定公积金转为股本时，所留存的该项公积金不得少于注册资本的百分之二十五。

(3) 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

(4) 公司可以采取现金或者股票方式分配股利。

(二) 发行后的股利分配政策

公司于 2019 年第二次临时股东大会审议通过了上市后适用的《公司章程(草案)》，公司发行上市后的利润分配政策如下：

1、利润分配的基本原则

公司利润分配应高度重视对投资者的合理投资回报，牢固树立回报股东的意识。公司保持持续、稳定的利润分配政策，股利分配方案应从公司盈利情况、战略发展等实际需要出发，兼顾股东的即期利益和长远利益，充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，增加公司股利分配决策的透明度和可操作性。

2、利润分配形式

公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合或者法律法规允许的其他方式分配利润，并优先考虑采用现金分红。公司具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。根据公司现金流状况、业务成长性、每股净资产规模等真实合理因素，公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配。

3、现金分红政策

(1) 现金分红的条件

公司实施现金分红须同时满足下列条件：

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 公司累计可供分配利润为正值。

(2) 现金分红的比例

如无重大投资机会或重大资金支出发生，且满足现金分红的条件，公司应当采取现金分配股利，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年度实现的可分配利润的 10%，且任意三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。

公司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%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

重大投资计划或重大资金支出是指以下情形之一：

① 公司未来十二个月内拟对外投资、购买资产等交易累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%，或超过 5,000 万元；

② 公司未来十二个月内拟对外投资、购买资产等交易累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

4、利润分配期间间隔

在符合现金分红条件情况下，公司原则上每年进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

5、发放股票股利的具体条件

在保证最低现金分红比例和公司股本规模及股权结构合理的前提下,从公司成长性、每股净资产的摊薄、公司股价与公司股本规模的匹配性等真实合理因素出发,公司可以根据年度的盈利情况及现金流状况另行采取股票股利分配的方式进行利润分配。

6、利润分配方案的决策程序和机制

(1) 公司利润分配应重视对投资者的合理回报,同时兼顾公司的可持续发展,在每个会计年度或半年度结束后,公司董事会应结合经营状况,充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段及当期资金需求,并充分考虑和听取股东特别是中小股东、独立董事和监事会的意见,认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜,提出年度或中期利润分配预案,独立董事应当发表明确意见。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。

(2) 公司具体利润分配预案经董事会审议通过后提交股东大会表决,须经出席股东大会的股东(包括股东代理人)所持表决权的二分之一以上审议通过。股东大会对现金分红具体方案进行审议时,应当通过多种渠道(包括但不限于电话、传真、邮箱、互动平台等)主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流,充分听取中小股东的意见和诉求,并及时答复中小股东关心的问题。除设置现场会议投票外,还应当提供网络投票等方式以方便股东参与股东大会表决。

(3) 如果公司符合公司章程规定的现金分红条件,但董事会没有作出现金分红预案的,应当在定期报告中披露原因、未用于分红的资金留存公司的用途,公司监事会、独立董事应当对此发表独立意见,并在股东大会审议相关议案时向股东提供网络形式的投票平台。

(4) 公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可在股东大会召开前向公司社会公众股股东征集其在股东大会上的投票权,但不得采取有偿或变相有偿方式进行征集。

(5) 公司股东大会对利润分配方案作出决议后,公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利的派发事项。

存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

7、利润分配政策的调整

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者外部经营环境发生变化，确需调整或者变更利润分配政策的，经过详细论证后，由董事会作出决议，并提交公司股东大会批准，经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。提交董事会审议前，应分别经监事会和二分之一以上独立董事认可，独立董事应当对利润分配政策调整发表独立意见。

公司同时应当提供网络投票表决方式以方便中小股东参与股东大会表决，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和深圳证券交易所的有关规定。

此外，公司 2019 年第二次临时股东大会审议通过了公司董事会制定的《上市后三年股东分红回报规划》。

（三）本次发行完成前滚存利润的分配安排

根据公司2019年第二次临时股东大会决议：公司截至首次公开发行人民币普通股（A股）股票完成前滚存的未分配利润由发行完成后的新老股东按持股比例享有。

（四）未来利润分配规划

为了完善和健全公司持续、稳定的分红政策，给予投资者合理的投资回报，根据《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关文件要求，结合公司实际经营发展情况、社会资金成本、外部融资环境等因素，公司董事会制定了《上市后三年股东分红回报规划》，其要点如下：

1、股东分红回报规划制定原则

公司股东分红回报规划的制定遵循证券监管部门关于利润分配政策的相关规范性文件及公司章程的规定，在兼顾投资者合理回报和公司长期可持续发展的

基础上，保持公司利润分配政策的连续性和稳定性。公司董事会、股东大会在对利润分配政策的决策和论证过程中，将充分考虑和听取股东特别是中小股东、独立董事的意见，实行持续、稳定的利润分配政策。

2、股东分红回报规划制定考虑的因素

公司股东回报规划在综合分析公司盈利能力、经营发展规划、股东回报、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，充分考虑公司目前及未来的盈利规模、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，对股东的投资回报和公司的长远、可持续发展之间的平衡做出总体安排，建立对投资者持续、稳定、科学的回报机制，以保持利润分配政策的连续性和稳定性，特别是保持现金分红政策的一致性、合理性和稳定性。

3、公司上市后三年的具体股东回报规划

（1）利润分配的形式

公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合或者法律法规允许的其他方式分配利润，并优先考虑采用现金分红。公司具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。根据公司现金流状况、业务成长性、每股净资产规模等真实合理因素，公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配。

（2）现金分红的具体条件和比例

1) 现金分红的条件

公司实施现金分红须同时满足下列条件：

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 公司累计可供分配利润为正值。

2) 现金分红的比例

如无重大投资机会或重大资金支出发生，且满足现金分红的条件，公司应当

采取现金分配股利，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年度实现的可分配利润的 10%，且任意三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。

公司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%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

重大投资计划或重大资金支出是指以下情形之一：

① 公司未来十二个月内拟对外投资、购买资产等交易累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%，或超过 5,000 万元；

② 公司未来十二个月内拟对外投资、购买资产等交易累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

(3) 公司发放股票股利的具体条件：

在保证最低现金分红比例和公司股本规模及股权结构合理的前提下，从公司成长性、每股净资产的摊薄、公司股价与公司股本规模的匹配性等真实合理因素出发，公司可以根据年度的盈利情况及现金流状况另行采取股票股利分配的方式进行利润分配。

(4) 利润分配的期间间隔

在符合现金分红条件情况下，公司原则上每年进行一次现金分红，公司董事

会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

4、利润分配方案的决策程序和机制

(1) 公司利润分配应重视对投资者的合理回报，同时兼顾公司的可持续发展，在每个会计年度或半年度结束后，公司董事会应结合经营状况，充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段及当期资金需求，并充分考虑和听取股东特别是中小股东、独立董事和监事会的意见，认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，提出年度或中期利润分配预案，独立董事应当发表明确意见。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。

(2) 公司具体利润分配预案经董事会审议通过后提交股东大会表决，须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上审议通过。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道（包括但不限于电话、传真、邮箱、互动平台等）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。除设置现场会议投票外，还应当提供网络投票等方式以方便股东参与股东大会表决。

(3) 如果公司符合公司章程规定的现金分红条件，但董事会没有作出现金分红预案的，应当在定期报告中披露原因、未用于分红的资金留存公司的用途，公司监事会、独立董事应当对此发表独立意见，并在股东大会审议相关议案时向股东提供网络形式的投票平台。

(4) 公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可在股东大会召开前向公司社会公众股股东征集其在股东大会上的投票权，但不得采取有偿或变相有偿方式进行征集。

(5) 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利的派发事项。

存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

5、利润分配政策的调整

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者外部经营环境发生变化，确需调整或者变更利润分配政策的，经过详细论证后，由董事会作出决议，并提交公司股东大会批准，经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。提交董事会审议前，应分别经监事会和二分之一以上独立董事认可，独立董事应当对利润分配政策调整发表独立意见。

公司同时应当提供网络投票表决方式以方便中小股东参与股东大会表决，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和深圳证券交易所的有关规定。

十七、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况

公司经审计财务报告的审计截止日为2020年12月31日。申报会计师对公司2021年3月31日的合并及母公司资产负债表，2021年1-3月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表以及财务报表附注进行了审阅，并出具了《审阅报告》（信会师报字[2021]第ZA13833号）。

1、审计截止日后的主要经营状况

自2020年12月31日以来，公司在既定的战略规划下，积极进行业务拓展、团队建设、技术研发，经营业绩稳步上升。财务报告审计基准日至本回复报告签署日之间，公司经营状况良好，公司主营业务、经营模式未发生重大变化，公司管理层及主要核心业务人员保持稳定，未出现对公司生产经营能力产生重大不利影响的事项，也未出现其他可能影响投资者判断的重大事项。

2、2021年1-3月的经营业绩情况

2021年1-3月，公司营业收入5,904.90万元，同比增幅50.57%；净利润916.45万元，同比增幅121.84%；扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为899.98万元，同比增幅122.35%。经营情况良好，经营业绩稳步提升。

3、2021年1-3月主要会计报表项目与上年年末或同期相比的变动情况

(1) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	变化率
----	----------	--------	-----

资产总计	39,887.85	39,762.58	0.32%
负债合计	6,830.73	7,621.91	-10.38%
所有者权益合计	33,057.12	32,140.67	2.85%

2021年3月末，公司资产总额39,887.85万元，较2020年末增加0.32%，主要系使用权资产增加所致；负债总额6,830.73万元，较2020年末减少-10.38%，主要系应付职工薪酬减少所致；所有者权益总额33,057.12万元，较上年末增长2.85%，主要系未分配利润增加所致。

合并资产负债表中变化率超过30.00%的主要科目的变动原因具体如下：

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	变化率	变动原因
货币资金	1,244.13	4,103.86	-69.68%	一方面，与上年同期相比，下游客户回款进一步放缓，另一方面，本期支付员工薪酬金额较高。
应收票据	356.96	1,050.91	-66.03%	随着票据到期支付，应收票据余额有所下降
预付款项	537.99	399.18	34.77%	随着业务规模的扩大，预付供应商款项有所增加
使用权资产	1,828.84	-	-	根据新租赁准则，确认使用权资产
合同负债	301.23	216.03	39.44%	随着业务规模的扩大，合同负债（预收客户设计费款项）有所增加
应付职工薪酬	991.71	3,169.15	-68.71%	一季度集中支付上年度奖金，使得应付职工薪酬余额有所下降
其他应付款	64.51	398.26	-83.80%	2020年延缴的社保及公积金于2021年1季度缴纳
租赁负债	1,696.71	-	-	根据新租赁准则，确认租赁负债

（2）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年1-3月	变化率
营业收入	5,904.90	3,921.59	50.57%
营业利润	1,023.16	382.11	167.77%
利润总额	1,023.14	382.11	167.76%
净利润	916.45	413.11	121.84%
归属于母公司所有者的净利润	916.45	413.11	121.84%

扣除非经常性损益后 归属于母公司所有者的净利润	899.98	404.76	122.35%
----------------------------	--------	--------	---------

2021年1-3月，公司实现营业收入5,904.90万元，净利润916.45万元，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润899.98万元。2021年，公司积极开拓客户，业务规模持续扩大，取得了良好的经营业绩：营业收入较上年同期上升50.57%，净利润上升121.84%，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润上升122.35%。

合并利润表变化超过30.00%的主要科目的变动原因具体如下：

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年1-3月	变化率	变动原因
营业收入	5,904.90	3,921.59	50.57%	去年一季度受疫情影响，营收规模较小
税金及附加	32.50	17.62	84.46%	业务规模扩大，相应增加
销售费用	402.11	270.32	48.75%	主要系本期销售人员增多、职工薪酬增多所致
研发费用	557.63	424.46	31.38%	业务规模扩大，研发投入相应增加
财务费用	42.55	-49.26	-186.39%	主要系保理回款产生的手续费增加所致
其他收益	10.05	196.18	-94.88%	主要系2020年1季度收到政府补助172万元所致
信用减值损失	-131.45	90.54	-245.19%	主要系本期应收账款坏账损失增加所致
营业利润	1,023.16	382.11	167.77%	一方面，去年一季度受疫情影响，营收规模及利润较小，另一方面，当期业务规模的扩大、营业收入的增长带来了利润水平的提升
利润总额	1,023.14	382.11	167.76%	
所得税费用	106.69	-31.00	-444.14%	
净利润	916.45	413.11	121.84%	
归属于母公司所有者的净利润	916.45	413.11	121.84%	

(3) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年1-3月	变化率
经营活动产生的现金流量净额	-2,287.94	-1,038.55	120.30%
投资活动产生的现金流量净额	-289.81	-0.52	55178.12%

筹资活动产生的现金流量净额	-283.35	-0.90	31226.29%
---------------	---------	-------	-----------

2021年1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额为-2,287.94万元，较上年同期下降120.30%，主要原因为：一方面，与上年同期相比，下游客户回款进一步放缓，另一方面，本期支付员工薪酬金额较高；投资活动产生的现金流量净额为-289.81万元，较上年同期下降55178.12%，主要系本年度购置固定资产所致；筹资活动产生的现金流量净额为-283.35万元，主要系根据新租赁准则,支付的房租及押金导致筹资活动产生的现金流量中支付的其他与筹资活动有关的现金为283.35万元所致。

合并现金流量表变化超过30.00%的主要项目的变动原因具体如下：

单位：万元

项目	2021年 1-3月	2020年 1-3月	变化率	变动原因
收到的其他与经营活动的现金	56.72	294.06	-80.71%	主要系2020年1季度收到政府补助172万元所致
支付的各项税费	164.98	961.15	-82.84%	主要系2020年1月预缴企业所得税715.96万元所致
支付其他与经营活动有关的现金	924.43	440.70	109.77%	主要系2021年1季度支付2020年延缴的社保及公积金所致
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	289.81	0.52	55178.12%	当期购买固定资产所致
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	0.90	-100.00%	主要系2020年1季度支付少量贷款利息所致

(4) 非经常性损益明细表主要数据

单位：万元

项目	2021年1-3月
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）	0.12
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	9.35
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-0.02
其他符合非经常性损益定义的损益项目	9.93
小计	19.38
所得税影响额	-2.91
合计	16.47

4、2021年1-6月业绩预计情况

预计2021年1-6月，公司营业收入为1.4亿元至1.6亿元，同比增幅6.19%至21.36%；净利润为3,450万元至4,000万元，同比增幅3.26%至19.12%；扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为3,150万元至3,700万元，同比增幅6.25%至24.80%。经营情况良好，经营业绩稳步提升。

上述2021年1-6月业绩预计情况是公司财务部门初步估算的结果，未经会计师审计或审阅，且不构成公司的盈利预测或业绩承诺。

第九节 募集资金运用与未来发展规划

一、募集资金运用概况

（一）募集资金拟投资项目及履行的审批、核准或备案情况

根据公司2019年第二次临时股东大会决议，公司拟申请向社会公开发行人民币普通股A股，发行数量为不超过1,060万股。公司新股发行募集资金扣除发行费用后的净额将全部用于与公司主营业务相关的项目。

本次募集资金拟投资项目及履行的备案情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	备案文号
1	总部运营管理中心扩建项目	19,979.96	2018-310115-74-03-008611
2	设计服务网络新建与升级建设项目	12,929.74	2018-310115-74-03-008612
3	公建设计中心建设项目	2,452.06	2018-310115-74-03-008604
4	室内设计中心建设项目	2,297.36	2018-310115-74-03-008595
5	技术研发中心升级建设项目	2,024.30	2018-310115-74-03-008614
6	企业信息化建设项目	1,782.22	2018-310115-74-03-008603
合计		41,465.63	-

（二）募集资金使用管理制度

公司已经制定了《募集资金管理办法》，并经2019年第二次临时股东大会审议通过，公司将按制度规定安排与使用募集资金。公司募集资金存放于董事会决定的专户集中管理，做到专款专用。公司将在募集资金到账后一个月内与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订募集资金专户存储三方监管协议。

（三）募集资金对发行人主营业务发展的贡献、对发行人未来经营战略的影响、对发行人业务创新创造创意性的支持作用

本次募集资金投资项目的实施，有利于公司进一步扩大业务规模、优化业务结构、提升设计管理水平与经营效率，有利于公司主营业务的持续发展、未来经

营战略的持续推进，不断巩固、提升公司在建筑方案设计领域的创新创造能力与设计创意水平，增强综合竞争能力。具体分析如下：

“总部运营管理中心扩建项目”旨在解决公司现有办公场地面积和功能不足，适应公司业务扩张、打造公司品牌形象的需求；“设计服务网络新建与升级建设项目”旨在通过扩建、新建现有设计服务网络布局以外的分支机构，扩大公司设计业务辐射半径，提高区域市场响应能力，从而提高公司市场份额、推进公司战略布局；“公建设计中心建设项目”旨在进一步拓展细分设计领域，增强公共建筑设计能力、整合公司设计资源，实现公司业绩持续稳定增长；“室内设计中心建设项目”旨在拓展业务服务领域，增强公司市场地位，提供整体服务方案，增加公司客户粘性；“技术研发中心升级建设项目”旨在完善公司技术创新体系，把握行业发展机遇，为公司巩固竞争优势、提高盈利能力提供强劲的技术动力；“企业信息化建设项目”旨在优化公司信息化系统架构，提高公司经营管理和协同设计能力，从而增强公司综合竞争实力。上述募集资金投资项目实施后，将进一步巩固和扩大公司主营业务的市场份额、提升公司的核心技术水平。

（四）实际募集资金量与投资项目需求出现差异时的安排

在本次公开发行股票募集资金到位前，公司将根据项目进度的实际情况，暂以自有资金或负债方式筹集资金，先行投入。本次公开发行股票募集资金到位后，公司将先期投入募投项目的资金予以置换。

如本次发行的实际募集资金量少于投资项目资金需求量，公司将以自有资金或银行贷款解决。如所筹资金超过预计投入募集资金数额的公司将严格按照相关规定履行相应程序，用于主营业务发展。

（五）募集资金投资项目对同业竞争和独立性的影响

公司本次募集资金投资项目将围绕主营业务展开，实施后不会产生同业竞争，对公司独立性不会产生不利影响。

二、总部运营管理中心扩建项目

“总部运营管理中心扩建项目”旨在解决公司现有办公场地面积和功能不

足，适应公司业务扩张、打造公司品牌形象的需求，有利于公司主营业务的持续发展。

（一）项目实施的必要性

1、适应公司业务扩张的需要

公司所处建筑设计行业作为工程建设价值链的前端产业，其市场需求与宏观经济发展态势、城镇化建设、固定资产投资规模等呈正相关关系。近年来，受益于固定资产投资的快速增长和建筑业的稳定增长，我国建筑设计行业发展迅速。2019年，我国国内生产总值、社会固定资产投资总额分别为990,865.10亿元、560,874.30亿元；2020年，我国国内生产总值、社会固定资产投资总额分别为1,015,986亿元、527,270亿元；2019年，我国建筑业总产值为248,445.77亿元，同比增长10.02%。在宏观经济保持增长、城镇化进程快速推进、固定资产投资持续增长等因素的带动下，我国建筑设计行业在未来仍有望保持良好的发展趋势。

受益于良好的行业发展背景，公司近年来的经营规模呈现稳定增长态势，经过多年积累，公司已与包括保利、旭辉、融创、阳光城、恒大、中海、万达、龙湖、万科、华润、世茂、绿地、富力等在内的著名房地产开发商建立了长期稳定的合作关系。公司从设计前期定位到设计后期实施控制，为客户提出最佳解决方案，并从中获取收入、利润和现金流。2018年至2020年，公司营业收入分别为24,145.15万元、26,664.14万元、31,817.58万元，同比分别增长49.99%、10.43%、和19.29%。建筑设计行业属于智力、人才密集型行业，随着公司业务规模的不断增长，公司员工数量尤其是设计人员的数量持续增长，截至2020年12月末，公司共有员工475人，其中技术人员429人。本项目的实施有助于缓解业务规模扩张所导致的新增办公空间需求和现有办公场所人员拥挤的问题，营造稳定的工作环境，为公司的可持续发展提供基本的硬件保障。

2、打造公司品牌形象的需要

公司作为国内一线开发商建筑设计技术与咨询服务的提供者，自身经营办公场所的品质及其所传达的创意理念对公司行业形象及品牌建设具有重要意义。公司目前使用的经营办公场所为租赁取得，受到原有建筑物本身的局限，其已不能

适应和代表公司现阶段作为集成创意理念、艺术内涵等多元素融合的综合设计平台的形象。

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

（二）项目实施的可行性

公司作为全国知名的建筑设计服务提供商，经过多年的经营发展，在创意水平、设计经验、项目管理、人才储备上具备实施本项目的各项必要条件。在创意水平和设计经验上，公司经过多年的发展，先后完成了一大批极具创意风格的建筑设计项目案例，积累了较为深厚的设计实力及项目经验，设计作品创意理念深受业主和市场的认可；在人才储备上，公司自成立以来，一直注重高端设计人才的培养和引进，目前已经形成了一批稳定、结构完善的高素质核心技术团队，公司骨干人才及参与项目先后获得多项殊荣，进而为公司未来经营发展奠定了人才基础；同时，公司与保利、旭辉、融创、阳光城、恒大、中海、万达、龙湖、万科、华润、世茂、绿地、富力等高端优质客户展开了深度合作，建立了良好的客户基础及行业口碑。公司已具备了实施该项目的各项必要条件。

（三）项目投资概算

本项目拟在上海市浦东新区购置办公场所，将公司主要设计部门人员迁入新增办公场所，同时购置相应硬件设备与设计软件，改善办公条件，为公司业务人员发展创造必要的条件。本项目总投资19,979.96万元，具体构成明细如下：

单位：万元

序号	资金类别	金额	所占比例
1	房屋购置及装修	17,158.00	85.88%
2	设备购置	155.85	0.78%
3	基本预备费	1,385.11	6.93%
4	流动资金	1,281.00	6.41%

合计	19,979.96	100.00%
----	-----------	---------

（四）项目设备方案

本项目实施拟购置的设备主要为与主营业务相关的办公设备、办公专用软件等。

（五）项目选址

本项目拟选址于上海市浦东新区。项目建设符合国家、地区建设发展要求和规划，本项目建设所在地供水、供电、通讯、给排水等基础设施完善，周边商业环境良好、人才供给充足，能保证项目的建设和生产要求，项目选址适合本项目建设。

（六）项目的组织及实施

本项目实施内容主要包括前期调研和方案设计、房屋购置与装修、设备采购及安装、员工及设备迁入等内容。根据项目特点，本项目建设期2年，实施进度具体安排如下：

序号	工作内容	时间				
		1-2月	3-12月	13-15月	16-18月	19-24月
1	前期调研和方案设计					
2	房屋购置与装修					
3	设备采购及安装					
4	员工及设备迁入					

（七）本项目购置房产的有关情况

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

- 1、公司将募集资金用于购置房产，具有合理性、必要性

（1）合理性分析

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

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

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

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

② 打造公司品牌形象的需要

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

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

③ 近年来，具有一定规模优势的建筑设计企业均倾向于通过购置办公场所提升经营稳定性及人才吸引力。同行业上市公司尤安设计、杰恩设计、华图山鼎、

华阳国际、筑博设计等，其首次公开发行股票主要募集资金投资项目均存在购置房产的情况。

（2）必要性分析

① 缓解目前办公场所紧张的局面，提升总部业务承接能力

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

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

租赁房产由于非自有房产，无法对其进行个性化的设计改造。公司作为以创意创新能力为核心竞争优势的方案设计企业，一方面，作为对外部客户的品牌形象推广及设计效果展示，自身办公场所本身就可以作为公司的方案设计代表作品，直观体现公司的设计理念、设计风格、设计水平及创意创新能力，从而形成良好的外在形象展示效应。另一方面，通过个性化设计及改造后的办公场所，可以为设计人员提供优质的办公环境和良好的创作氛围，充分激发员工的设计灵感，提升设计效率，从而能够进一步保障公司创意创新的稳定输出和整体的设计质量。

2、公司将募集资金用于购置房产，不涉及房地产开发或相关经营业务

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

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

综上所述，公司本次募投项目不涉及房地产开发或相关经营业务。

3、有利于提高发行人的研发能力、产业提升、效率提高和持续经营能力

(1) 将募集资金用于购置房产有利于发行人研发能力的提高

随着建筑设计行业加快升级转型，众多新技术被广泛应用，以及下游市场对建筑需求的多元化、复杂化，公司需要对现有研发中心进行升级以适应业务规模扩大和技术更新的要求。公司通过购置房产为技术研发中心提供固定的办公场所，扩大研发办公面积，改善技术研发环境及条件，有利于吸引建筑设计相关领域高端研发人才，扩充研发人员队伍，同时保障研发人员的稳定性，进而有效提升研发能力。

(2) 将募集资金用于购置房产有利于发行人产业提升

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

(3) 将募集资金用于购置房产有利于发行人运营效率的提高

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

(4) 发行人将募集资金用于购置房产有利于提高持续经营能力

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

三、设计服务网络新建与升级建设项目

“设计服务网络新建与升级建设项目”旨在通过扩建、新建现有设计服务网络布局以外的分支机构，扩大公司设计业务辐射半径，提高区域市场响应能力，从而提高公司市场份额、推进公司战略布局。

（一）项目实施的必要性

1、顺应城镇化建设要求，提高公司市场份额

根据国家统计局相关数据，截至2019年末，我国总人口14.00亿人，城镇常住人口8.48亿人，城镇化率达到60.60%；2010—2019年，城镇化率每上升1个百分点，城镇人口新增1,677万。城市新增人口增加带来的住房需求将有效刺激房地产住宅以及与城市住宅配套的城市基础设施、公共服务设施的投资需求。此外，由于我国各区域经济发展和生产力布局城乡差距、地区差距较大，我国工业化及城镇化进程中相应的建设需求在很大程度上体现为由东部到中部再到西部，由特大城市到区域中心城市再到县城和小城镇的梯度推进，这样的梯度化推进模式决定社会建设需求的市场是长期持续的释放过程，这为相应领域的建筑设计业务市场需求提供了有力支撑。

受益于下游市场的市场需求空间，行业内多数企业纷纷开始进行区域网络布局，公司将响应行业发展趋势，顺应各主要区域、城市的城镇化建设要求，通过设计服务网络新建与升级建设项目的实施，把握网络辐射区域城市基础设施、公共服务设施、居民安置工程等投资建设带来的业务发展机遇，提高市场份额，扩大公司的品牌影响力。

2、扩大设计业务辐射半径，推进公司战略布局

建筑设计属于智力密集型服务，设计业务的承接和开展主要依赖于企业的市

场拓展力度和设计人员配备能力。近年来，随着建筑设计行业现代化、规模化的快速发展，行业市场需求持续释放。公司紧抓良好的行业机遇，经过多年发展，在经营规模、设计团队、方案创作能力、客户资源等方面建立了较强的核心竞争力，行业口碑与品牌影响力持续提升。考虑到建筑设计业务的区域性特征，同时伴随着公司经营实力的增强、综合优势的体现，进行跨区域运营、实现全国化布局已成为公司未来发展的战略需要。

本项目成功实施后，公司将初步建成以上海为中心，以香港、深圳、北京、武汉、广州、成都等城市为支点，保证重点区域竞争优势地位的同时，扩展业务服务半径，充分利用该等区域内的设计资源，发掘潜在业务机会，在全国范围内进一步提升品牌影响力及市场占有率，并有效分散区域经营风险，从而为公司业务核心竞争力的提升提供可靠保障，更好地满足公司业务发展的要求。

3、实现“本地化”经营管理，优化公司运营体系

随着城市化进程的加快，建筑设计行业市场化程度日益提高，在对外拓展业务及完成项目过程中，公司深刻认识到建立区域分支机构的重要意义。首先，设计团队需要“本地化”。我国幅员辽阔，各地经济文化发展不均衡，建筑文化、建筑风格、历史文脉、艺术品鉴特色等也不尽相同，这就要求设计师能够充分认知、理解地方历史、文化、艺术特色，并有机融入现代创意理念，进而创作出高质量的且符合客户需求的建筑设计作品，本地的设计机构与设计团队更具比较优势；其二，设计服务的“本地化”。在设计项目的运作中，无论是设计沟通阶段还是后期施工配合服务，客户出于便利性考虑通常倾向于选择项目周边一定半径内的设计单位；其三，我国不同区域建筑设计项目在招投标的方式、管理制度等方面存在一定差异。通过在项目集中区域设立网络分支机构，可有效降低建筑设计企业在业务竞标、商务洽谈方面的沟通障碍，更好地满足该等区域客户及相关部门的管理制度要求，从而有效整合设计资源，降低异地项目运作成本，提升服务效率；同时，本地化经营，更有利于设计企业获取中心城市辐射的周边地区业务，降低依赖单一地区市场业务带来的经营风险。

此外，在运营成本层面，远距离承接业务带来的成本开支包括市场开拓费用、交通费用、住宿费用、通讯费用等都随着公司省外市场的发展逐步增加。在公司

“走出去”的战略大背景下，在业务市场空间较大的地区建立分支机构，实现“本地化”经营尤为重要。本项目成功实施后，通过在重点区域建立分支机构，吸收、培养、建立一支高水平的熟悉当地设计特色的设计师团队，为客户提供高质量的设计作品与设计服务，同时提升公司项目运作效率，提升综合竞争能力。

（二）项目实施的可行性

1、符合国家产业政策发展方向

建筑设计是将工程建设科技成果转化为现实生产力的重要途径，是国家重点鼓励、扶持发展的创新型产业。“十三五”以来，国务院、国家发改委、住建部等部门相继出台《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》《关于促进建筑业持续健康发展的意见》《工程勘察设计行业发展“十三五”规划》《建筑业发展“十三五”规划》等政策文件。住建部出台的《住房城乡建设部关于推进建筑业发展和改革的若干意见》明确指出：“加快建筑设计企业结构调整，努力建设一批设计理论和设计技术达到国际一流水准的大型综合性建筑设计企业，面向大型公共建筑，强化方案设计和扩大初步设计能力。建立现代市场体系，彻底打破行业垄断和地区封锁，维护全国统一、开放、竞争、有序的建筑市场环境。”作为区域内重要的建筑设计企业，本项目建设符合国家关于建设综合性建筑设计企业，打破行业垄断和地区封锁的政策发展导向。

2、所在区域具有良好的市场发展前景

为调整和优化经济发展的区域布局，发挥经济发展潜力，“十二五”期间，我国已将建立区域协调发展格局作为国家重大发展战略，国民经济“十三五”规划纲要更是明确指出“以区域发展总体战略为基础，以‘一带一路’建设、京津冀协同发展、长江经济带建设为引领，形成沿海沿江沿线经济带为主的纵向横向经济轴带。”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。

本项目所在城市分别为香港、深圳、北京、武汉、广州、成都，该等城市系

国内重要核心城市，区域社会固定资产投资规模稳定发展，城市旧城改造、新城新区建设，高速公路、铁路、港口、机场新建扩建等基础设施建设需求不断扩大；与此同时相应商贸、旅游、文化等第三产业快速发展，成为带动区域经济发展的又一新动力。本项目所在区域市场需求前景广阔，为项目的深度实施提供稳定的需求保障。

（三）项目投资概算

本项目拟在香港、深圳、北京、武汉、广州、成都建设建筑设计分支机构，以完善公司现有的业务网络布局。本项目总投资为12,929.74万元，具体构成明细如下：

单位：万元

序号	资金类别	金额	所占比例
1	工程建设费用	6,876.15	53.18%
2	基本预备费	550.09	4.25%
3	人力资源投入	4,461.00	34.50%
4	流动资金	1,042.50	8.06%
	合计	12,929.74	100.00%

（四）项目设备及人员方案

本项目实施拟购置的设备主要为办公设备、办公专用软件等。本项目拟配置员工总数为137人；上海总部、北京、深圳、武汉、广州、成都和香港的人员配置分别为16人、18人、40人、19人、21人、11人和12人。分支机构项目团队建设主要通过公司总部抽调、对外招聘与各分支机构自行培养相结合的方式组建，并采用逐步推进方式，第一年新增员工40人，第二年增加45人，第三年完成人员满编。

（五）项目选址

本项目拟选址于深圳、广州、北京、武汉、成都、香港六座城市，通过在上述城市核心区域购买或租赁办公场所进行经营活动，拟购买或租赁情况如下：

项目所在地	购买面积 (m ²)
-------	------------------------

深圳	1,000.00
项目所在地	租赁面积 (m²)
广州	500.00
北京	400.00
武汉	400.00
成都	300.00
香港	200.00
合计	2,800.00

(六) 项目的组织及实施

本项目实施内容主要包括项目前期调研与办公场所选址、办公场所的改造与装修、主要设备及软件的采购、员工招聘与培训、竣工验收和试运营等内容。根据项目特点，本项目建设期3年，实施进度具体安排如下：

序号	工作内容	时间							
		第1年				第2年		第3年	
		1-2月	3-6月	7-9月	10-12月	13-18月	19-24月	25-30月	31-36月
1	项目前期调研、办公场所选址等								
2	办公场所的改造与装修								
3	主要设备及软件的采购安装								
4	员工招聘与培训								
5	竣工验收								
6	试运营								

(七) 项目的经济效益情况

本项目计算期合计为12年，其中建设期为3年，第4年项目正常运转。根据可行性研究报告，在各项经济因素与可行性研究报告预期相符的前提下，在正常达产年度，本项目的经济效益评价指标测算结果如下：

指标名称	指标值
年平均销售收入（万元）	7,302.50
年平均利润总额（万元）	2,107.77

年平均上缴所得税（万元）	316.17	
年平均税后利润（万元）	1,791.60	
投资平均利润率	16.30%	
投资平均利税率	20.10%	
盈亏平衡点	46.96%	
	所得税前	所得税后
内部收益率	24.49%	20.94%
财务净现值（ic=12%）（万元）	4,935.85	3,384.42
投资回收期（年）	5.15	5.58

四、公建设计中心建设项目

“公建设计中心建设项目”旨在进一步拓展细分设计领域、优化业务结构，进一步增强公共建筑设计领域内的方案创作能力、业务开展能力，提升公司整体竞争能力。

（一）项目实施的必要性

1、紧跟城市建设步伐，提升公司市场地位

随着国民经济发展和城镇化水平的提高，我国固定资产投资稳步增长。根据《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》，到2020年国内生产总值和城乡居民人均收入比2010年翻一番，这将进一步推动国内居民消费水平的提升。随着人民生活水平和质量的普遍提高，除对衣、食、住、行等基本生活需求外，人们将更多地关注教育、健康、文化等方面的消费，从而推动文化、娱乐、体育、旅游及康乐等需求快速释放，带动城市相关领域的固定资产投资。

作为国内知名建筑设计类专业公司，公司自成立以来，积累了一大批类型广泛、风格多样、影响深远的设计项目案例，设计作品在各类赛事及评比中屡获荣誉，体现了公司设计实力。在公共建筑设计方面，公司积累了丰富的行业经验并得到了市场认可。本项目通过成立具有针对性的设计中心、引进优秀的设计人才，组建一支综合实力强劲的团队，充分发挥公司的设计优势，不断增强公司在公共建筑这一细分设计领域中的市场地位。

2、增强公建设计能力，整合公司设计资源

公共建筑反映着城市的文化内涵与精神面貌，是城市环境的重要组成部分。随着我国城市化进程的逐渐加快，公共建筑势必在其中扮演着举足轻重的角色。近年来，各地公共建筑数量不断增多，出现了很多富有地域特征、民族特色的建筑。公共建筑设计不同于居住建筑，其特殊性在于建设结构上具有复杂性和多样性，使用功能上具有公开性和开放性。一般而言，大型公共建筑的建设，将成为该城市的地标性建筑。公共建筑的设计重点不仅在于建筑规划布局、平面空间构造、道路交通考量、景观绿地布置，更重要地是在如何彰显公共建筑形态之美的同时，塑造具有地域特色和精神内涵的城市环境，以传承地域建筑文脉、满足时代发展要求。

本项目的实施旨在通过吸收优秀的设计师、打造卓越的设计团队专注于公共建筑的设计工作，增强公司在公共建筑设计领域的竞争力。公司将充分发挥已经掌握的创新方案，整合企业内部设计资源，更好地服务客户，接洽并获取更多的设计业务。本项目有利于公司增强公共建筑业务的设计能力，拓展业务领域，进而提高公司的整体竞争力。

（二）项目实施的可行性

1、行业市场前景可观，公共建筑领域投资持续发力

建筑设计作为人力与知识密集型的服务业，属于国家重点鼓励、扶持发展的创新型产业。为引导建筑设计行业快速、健康发展，我国相继出台了一系列产业发展政策。2010年至2019年，我国建筑业总产值年均复合增长率为11.14%；2019年，我国建筑业总产值为248,445.77亿元，同比增长10.02%。未来，我国的建筑业仍将保持良好的发展前景，根据《建筑业发展“十三五”规划》，到“十三五”期末，全国建筑业总产值年均增长7%。

根据国家统计局的数据显示，2010年至2017年，我国在教育、卫生、社会保障、文化、体育、娱乐、公共管理等方面的固定资产投资规模从1.32万亿元增长到了2017年的3.51万亿元，年均复合增长率为15.02%。公共建筑领域投资持续增长，为公共建筑设计市场带来广阔的发展空间。

2、公司充足的人才储备和客户资源为项目推进提供有力支撑

经过十余年的发展，公司已经拥有一支经验丰富、精益求精的高水准、国际化专业设计团队。公司拥有良好的人才培养机制，以“尊重人、培养人、成就人”为理念，以“观念创新、制度创新”为原则，为人才的成长营造公平、公正、公开的工作氛围。公司已建立了建筑设计标准化运作体系，从项目定位、概念规划、方案报批、项目设计、项目推进等设计流程方面进行体系化管理，通过逐渐优化项目管理和对设计图纸质量的严格把控，不断为客户提供高附加值的优质服务，受到客户的长期信赖与良好评价，在业内树立了良好形象，同时也创造了自身的品牌价值，与保利、旭辉、融创、阳光城、恒大、中海、万达、龙湖、万科、华润、世茂、绿地、富力等著名地产公司建立了战略合作伙伴关系，多次被评为“优秀方案设计合作单位”、“优秀设计供应商”、“优秀建筑设计合作伙伴”。公司人才储备和客户资源充足，具备业务扩张的实力和基础。

（三）项目投资概算

公司拟在上海市新购置的总部运营管理中心内投资公建设计中心建设项目，本项目投资总计2,452.06万元，具体构成明细如下：

单位：万元

序号	资金类别	金额	所占比例
1	工程建设费用	248.20	10.12%
2	基本预备费	19.86	0.81%
3	人力资源投入	1,814.00	73.98%
4	流动资金	370.00	15.09%
	合计	2,452.06	100.00%

（四）项目设备及人员方案

本项目实施拟购置的设备主要为办公设备、办公专用软件等。本项目拟配置人员总数为36人，其中，设计师29人、设计总监7人。项目团队主要通过对外招聘与内部培养相结合的方式组建，对外招聘高层次人才的同时，从高等院校招收一批应届毕业生进行培养，从而形成年龄结构、知识结构的合理搭配。本项目团队建设采取逐步推进方式，第一年员工规模为10人，第二年增加13人，第三年完成

人员满编。

（五）项目选址

本项目拟在上海市公司新购置的总部运营管理中心内实施。项目建设符合国家、地区建设发展要求和规划，本项目建设所在地供水、供电、通讯、给排水等基础设施完善，周边商业环境良好、人才供给充足，能保证项目的建设和生产要求，项目选址适合本项目建设。

（六）项目的组织及实施

本项目实施内容主要包括项目前期调研与办公场所选址、办公场所的改造与装修、主要设备及软件的采购、员工招聘与培训、竣工验收和试运营等内容。根据实施各阶段工作量和所需时间，实施进度具体安排如下：

序号	工作内容	时间							
		第1年				第2年		第3年	
		1-2月	3-6月	7-9月	10-12月	13-18月	19-24月	25-30月	31-36月
1	项目前期调研、办公场所选址等								
2	办公场所的改造与装修								
3	主要设备及软件的采购安装								
4	员工招聘与培训								
5	竣工验收								
6	试运营								

（七）项目的经济效益情况

本项目计算期合计为12年，其中建设期为3年，第4年项目正常运转。根据可行性研究报告，在各项经济因素与可行性研究报告预期相符的前提下，在正常达产年度，本项目的经济效益评价指标测算结果如下：

指标名称	指标值
年平均销售收入（万元）	2,160.00
年平均利润总额（万元）	618.07

年平均上缴所得税（万元）	92.71	
年平均税后利润（万元）	525.36	
投资平均利润率	25.21%	
投资平均利税率	31.13%	
盈亏平衡点	36.96%	
	所得税前	所得税后
内部收益率	84.76%	73.61%
财务净现值（ic=12%）（万元）	2,595.30	2,145.47
投资回收期（年）	3.12	3.29

五、室内设计中心建设项目

“室内设计中心建设项目”旨在拓展业务服务领域、优化业务结构，进一步增强建筑室内设计领域内的方案创作能力、业务开展能力，提升公司整体竞争能力。

（一）项目实施的必要性

1、拓展业务服务领域，提高公司盈利能力

建筑室内设计是建筑装饰价值链的前端，区别于传统的工程设计，已经形成了自身鲜明的行业特点。一方面，建筑室内设计是一种具有高附加值的新产业力量，能够以较少的物质资源消耗，迅速将独特的创意转化为具有知识产权的设计作品，具有高艺术、高原创、高附加值等特点。另一方面，建筑室内设计作为与空间相关的文化创意设计，其设计构思、空间组织、平面布局和装饰处理等必须与当时的哲学思想、美学观点，当地的民风民俗、历史文脉紧密结合。建筑室内设计的总体艺术风格往往能从一个侧面反映相应时期社会物质和精神生活的特征。

本项目通过成立针对产业链下游的建筑装饰室内设计中心、打造优秀的设计团队专注于建筑装饰室内的设计工作，通过产业链的延伸，扩大服务领域和业务规模，从而不断提高公司盈利能力。

2、提供整体服务方案，增加公司客户粘性

就目前来看，我国大部分建筑工程依然将建筑室内设计与建筑整体设计分成两个独立主体，在建筑整体设计完毕后，再进行室内设计。这种脱节式设计理念不仅会导致室内设计缺乏整体设计的辅助，更会降低整体设计与室内设计之间的衔接性，出现建筑结构与空间不协调、资源浪费等问题。因此，建筑室内设计与建筑整体设计一体化一直为行业内探究的课题。

在建筑设计的过程中，实现室内设计与建筑设计一体化有着很重要的意义：通过建筑室内及整体设计的共同发展，不仅可对建筑空间进行不断优化，节约有限空间资源，提升用户体验感，也可将建筑文化、视觉及心理要素融合在一起，满足大众对建筑结构美观度及功能性的要求。同时，也可保障建筑外部及内部设计理念协调性，提升建筑设计水平。

室内设计与建筑设计工作的关系是比较紧密的，某种程度上，室内设计是建筑整体设计的延伸和继续，是对建筑空间的再创造。建筑设计的功能、用途、风格等都会影响到建筑的内部设计。在开展设计工作时，设计师首先要对建筑设计整体的结构关系和终端消费者的使用需求进行考虑，提升室内设计的合理性与科学性。在进行建筑设计时，对室内空间划分、家具布置等方案进行充分考虑，使室内设计更具针对性。要把室内设计贯穿于建筑设计全过程，在建筑设计基础上利用现代技术对装修效果进行模拟，为室内设计打好基础。

本项目旨在建设室内设计中心，将建筑设计与室内设计有机结合，为客户提供具有统一设计理念和风格的整体设计服务，最大程度呈现整体设计效果，进而增加公司客户粘性。

（二）项目实施的可行性

1、下游市场潜力巨大

建筑室内设计行业位于室内装饰工程业务链条的起始阶段，是建筑装饰价值链条的前端，其市场规模与建筑装饰市场的发展直接相关。设计在转变装饰行业发展方式中具有突出作用，是行业由劳动密集型行业转化为文化、艺术、技术密集型行业的关键。建筑装饰行业的发展与国民经济发展水平密切相关，我国快速发展的宏观经济为建筑行业的发展提供了坚实的基础。同时，不可逆转的城市化

进程为我国建筑装饰行业创造了持续的、巨大的市场需求，支撑着建筑装饰行业的持续高速发展。我国建筑装饰行业蓬勃发展，2018年，全国建筑业装饰装修总产值为12,949.84亿元，比2017年增加了930亿元，增长幅度为7.76%，高出宏观经济增长速度，体现了建筑装饰行业在国民经济发展中的基础性和超前性。

2014年3月16日出台的《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》提出到2020年，我国常住人口城镇化率要达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距缩小2个百分点左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。新型城镇化的本质是人、产业以及生活品质的城镇化。除了人口转移带来的增量需求，城市群发展作为推动未来我国新型城镇化的主体，相配套的生活、交通、商业等基础设施和空间的建设需求广阔，也必将为建筑装饰行业市场带来巨大的活力。

2、公司丰富的客户服务经验为项目开展提供坚实基础

公司自成立以来，始终恪守成为“有创造力的顶尖设计事务所”的企业愿景，持续提高自身的整合能力、创新能力、研发能力，专注于建筑设计的高难度和高艺术性要求领域。经过多年实践，公司已在全国各地完成了一批高端项目，积累了丰富的客户服务经验，能够准确把握客户的需求，项目成果遍布全国近30个省级行政区，60多个城市。这些项目的完成使公司积累了丰富的设计业务资源，为本项目的开展提供了扎实的基础。

（三）项目投资概算

公司拟在上海投资建设室内设计中心，本项目投资总计2,297.36万元，具体构成明细如下：

单位：万元

序号	资金类别	金额	所占比例
1	工程建设费用	577.65	25.14%
2	基本预备费	46.21	2.01%
3	人力资源投入	1,385.00	60.29%
4	流动资金	288.50	12.56%
	合计	2,297.36	100.00%

（四）项目设备及人员方案

本项目实施拟购置的设备主要为办公设备、办公专用软件等。本项目拟配置人员总数为33人，其中，设计师28人、设计总监5人。项目团队主要通过对外招聘与内部培养相结合的方式组建，对外主要招聘高层次人才，聘任国内一流设计师担任设计总监职务，聘任知名设计师成为设计骨干，同时逐步从高等院校招收一批应届毕业生进行培养，从而形成年龄结构、知识结构的合理搭配。本项目团队建设采取逐步推进方式，第一年员工规模为9人，第二年增加10人，第三年完成人员满编。

（五）项目选址

本项目拟选址于上海，以租赁方式从事相关建设活动。项目建设符合国家、地区建设发展要求和规划，本项目建设所在地供水、供电、通讯、给排水等基础设施完善，周边商业环境良好、人才供给充足，能保证项目的建设和生产要求，项目选址适合本项目建设。

（六）项目的组织及实施

本项目实施内容主要包括项目前期调研与办公场所选址、办公场所的改造与装修、主要设备及软件的采购、员工招聘与培训、竣工验收和试运营等内容。根据实施各阶段工作量和所需时间，实施进度具体安排如下：

序号	工作内容	时间							
		第1年				第2年		第3年	
		1-2月	3-6月	7-9月	10-12月	13-18月	19-24月	25-30月	31-36月
1	项目前期调研、办公场所选址等								
2	办公场所的改造与装修								
3	主要设备及软件的采购安装								
4	员工招聘与培训								
5	竣工验收								
6	试运营								

（七）项目的经济效益情况

本项目计算期合计为12年，其中建设期为3年，第4年项目正常运转。根据可行性研究报告，在各项经济因素与可行性研究报告预期相符的前提下，在正常达产年度，本项目的经济效益评价指标测算结果如下：

指标名称	指标值	
年平均销售收入（万元）	1,914.00	
年平均利润总额（万元）	528.80	
年平均上缴所得税（万元）	79.32	
年平均税后利润（万元）	449.48	
投资平均利润率	23.02%	
投资平均利税率	28.62%	
盈亏平衡点	41.81%	
	所得税前	所得税后
内部收益率	58.42%	51.60%
财务净现值（ic=12%）（万元）	2,123.92	1,737.42
投资回收期（年）	3.49	3.69

六、技术研发中心升级建设项目

“技术研发中心升级建设项目”旨在完善公司技术创新体系，把握行业发展机遇，为公司巩固竞争优势、提高盈利能力提供强劲的技术动力。

（一）项目实施的必要性

1、把握行业发展机遇的需要

建筑设计行业是兼具知识密集型和人力资本密集型特点的行业，公司长期以来注重研发投入，通过多年的研发积累，取得了良好的社会和经济效益。近年来，受我国科学信息技术飞速进步、下游应用需求不断刺激、行业企业持续寻求增长突破等多重因素的影响，绿色建筑、建筑工厂化和BIM业务已成为我国建筑设计行业的未来发展趋势。绿色建筑强调在满足使用需求前提下，建筑设计要充分利用周围环境与自然资源，不对环境和生态平衡产生破坏，并从项目筹划、选址、

设计、建设、运营维护等全过程中统筹考虑建筑设计的节能、环保和舒适。建筑工厂化能够整合设计、生产、施工等整个产业链，实现建筑产品节能、环保、全生命周期价值最大化，是推动建筑业可持续发展的新型建筑生产方式。BIM技术是一种基于计算机应用的新型建筑设计技术，可实现数字化模型构建、模拟数据分析、计算机辅助施工等多项功能，使建设项目信息在规划、设计、建造和运营维护全过程充分共享、无损传递。

本项目旨在完善公司技术创新体系和加强创新能力，围绕公司的主营业务，对建筑设计领域中具有重要应用前景的技术方向进行系统化、配套化、工程化开发，是公司顺应行业趋势，把握行业发展机遇的需要。

2、培育公司未来利润增长点

建筑行业传统的“人海战术”式生产组织方式，即采用现场施工、现场砌筑、人随项目走的习惯性做法，使得作业效率普遍较低、环境污染问题严重，极大地影响了建筑企业的盈利能力，也不符合当今世界“节能减碳”、“绿色环保”的发展要求。

近年来，建筑设计行业技术研究的不断突破和新兴技术在产业链的纵深应用，为行业企业在节约成本、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，具有提高行业整体利润水平、增强行业在产业链中价值的重要意义。通过绿色建筑实践，将各类低碳节能技术运用于设计过程，并不断探索在节地、节水、节电、节能、环保等方面的新材料开发和应用，在一定程度上降低了建筑物的材料和能源消耗成本；通过BIM技术应用实践，将现实的建筑数据导入三维建筑模型中，更直观、更清晰地将最终建筑效果展现给客户，在减少工程变更、降低各专业协调时间、缩短施工周期和节约建设投资方面成效显著；通过建筑工业化设计阶段的标准化、模数化和系列化建设，搭建信息化集成和资源汇集平台，整合优质资源和技术，解决施工后端标准化程度低、施工作业效率低、项目运作成本高的问题。该等新兴技术领域市场潜力巨大，且因其技术门槛较高，市场竞争较小，行业利润率处于较高水平，率先掌握核心技术的公司在激烈的市场竞争中将掌握主动权。本项目的顺利实施，为公司巩固竞争优势、抢占未来市场先机、实现快速发展、提高盈利能力提供强劲的技术动力。

（二）项目实施的可行性

1、符合国家产业政策支持方向

近年来，为提高建筑设计行业设计水平及创新能力、倡导和推广绿色、智能建筑理念，推进建筑设计的BIM技术和建筑产业化应用，国家相继出台了一系列推动建筑设计行业发展的产业政策及相关规范，为行业的转型升级提供政策支持。2015年，住建部发布《关于推进建筑信息模型应用的指导意见》，提出“到2020年末，以下新立项项目勘察设计、施工、运营维护中，集成应用BIM的项目比率达到90%：以国有资金投资为主的大中型建筑；申报绿色建筑的公共建筑和绿色生态示范小区。”2017年，住建部发布《建筑节能与绿色建筑发展“十三五”规划》，提出“到2020年，城镇新建建筑能效水平比2015年提升20%，部分地区及建筑门窗等关键部位建筑节能标准达到或接近国际现阶段先进水平。城镇新建建筑中绿色建筑面积比重超过50%，绿色建材应用比重超过40%。完成既有居住建筑节能改造面积5亿平方米以上，公共建筑节能改造1亿平方米，全国城镇既有居住建筑中节能建筑所占比例超过60%。城镇可再生能源替代民用建筑常规能源消耗比重超过6%。经济发达地区及重点发展区域农村建筑节能取得突破，采用节能措施比例超过10%。”本项目的实施符合国家对于建筑设计行业转型升级的产业政策方向，为公司的未来战略发展提供政策保障。

2、公司长期的技术沉淀为项目落地提供宝贵经验

经过十多年的发展，公司已建立了建筑设计标准化运作体系，从项目定位、概念规划、方案报批、项目设计、项目推进等设计流程方面进行体系化管理，通过逐渐优化项目管理和对设计图纸质量的严格把控，不断为客户提供高附加值的优质服务，受到客户的长期信赖与良好评价，在业内树立了良好形象，同时也创造了自身的品牌价值。

公司是上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局和上海市地方税务局联合认定的高新技术企业，是上海BIM技术创新联盟成员单位，非常重视产品研发。近年来，公司取得了多项实用新型专利与建筑领域软件著作权，在玻璃幕墙、铸钢节点、智能楼宇等方面研发较为突出，相关产品已投入工程项

目实施应用，取得了良好的经济效益与社会效益。在BIM方面，公司不仅能在设计阶段减少“错漏碰缺”，还能利用BIM在施工、销售、运行阶段给开发商和业主提供帮助，服务延伸对市场开拓具有重要意义。近几年，跟随行业发展趋势，公司积极寻求发展绿色建筑、建筑工厂化、BIM等建筑设计新技术。因此，公司多年技术沉淀将为本项目的深入实施提供了宝贵经验和坚实基础。

（三）项目投资概算

公司拟在上海市新购置的总部运营管理中心内投资技术研发中心升级建设项目，主要建设绿色建筑中心、BIM数字化建造中心和建筑产业化中心，本项目总投资2,024.30万元，具体构成明细如下：

单位：万元

序号	类别	金额	所占比例
1	设备购置费	843.35	41.66%
2	研发实施费	1,031.00	50.93%
3	基本预备费	149.95	7.41%
合计		2,024.30	100.00%

（四）项目设备及人员方案

本项目需购置的设备包括办公设备、专业软件设备等。本项目拟配置人员总数为29人，其中绿色建筑中心10人、BIM数字化建造中心7人、建筑产业化中心8人，项目负责人及管理人员4人。项目团队主要通过对外招聘与内部培养相结合的方式组建，对外招聘高层次人才的同时，从高等院校招收一批应届生进行培养，从而形成年龄结构、知识结构的合理搭配。本项目团队建设采取逐步推进方式，第一年员工规模为16人，第二年增加13人，完成人员满编。

（五）项目选址

本项目拟在上海市公司新购置的总部运营管理中心内实施。

（六）项目的组织及实施

本项目实施内容主要包括前期调研和方案设计、设备采购及安装、员工及设

备迁入等内容。根据实施各阶段工作量和所需时间，实施进度具体安排如下：

序号	工作内容	时间				
		1-2月	3-12月	13-15月	13-18月	19-24月
1	前期调研和方案设计					
2	设备采购及安装					
3	员工及设备迁入					

七、企业信息化建设项目

“企业信息化建设项目”旨在优化公司信息化系统架构，提高公司经营管理和协同设计能力，从而增强公司综合竞争实力。

（一）项目实施的必要性

1、顺应行业信息化发展趋势

近年来，在国民经济、城市化建设等稳步推进的大背景下，我国建筑设计行业发展较为迅速，行业生态环境、业态发展趋势随之发生较大变化，传统建筑设计项目运作模式及企业管理方式已难以满足企业实际经营发展需要，为促进行业整体的信息化系统升级，相关部门、协会颁布了多项产业发展政策，为行业企业的信息化建设提供指导方向。住建部发布《2016-2020年建筑业信息化发展纲要》，明确指出：“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。深度融合BIM、大数据、智能化、移动通讯、云计算等信息技术，实现BIM与企业管理信息系统的一体化应用，促进企业设计水平和管理水平的提高。”本项目的实施，将顺应行业信息化发展趋势，极大提高公司信息系统整体水平，借助知识管理系统、业务运营管理系统、协同设计平台等进行企业管理与经营，进而有利于提升公司整体竞争力，为未来长远发展奠定信息化基础。

2、提升企业运营管理效率

随着公司业务规模的稳定增长、信息技术的不断进步，公司原有的信息系统架构已难以适应公司技术进步、业务发展的需要。公司现有的信息技术基础架构在系统资源分配的合理性和高效性上存在较大进步空间，部分资源未得到充分利

用。通过本项目的实施，实现公司信息化系统架构的优化，在生产经营管理的信息化方面，提高对客户和项目的管理能力，通过人力资源管理、考核管理、风险管理、财务管理、数据分析达到提高经营管理效率、降低风险的目标；在设计技术手段的信息化方面，通过二维、三维系统的更新建设，实现设计过程的管控、过程数据可追溯、成果数据自动归档等功能；同时，借助大数据云平台建设，提高公司应用软件的计算能力，为公司的相关信息提供安全的存储空间。

3、增强公司综合竞争实力

公司实现集团化运营、全国化布局是顺应公司未来发展态势、持续提升核心竞争力的重要战略。公司目前已在广州、深圳设立分支机构，并着手在北京、武汉、成都和香港进行设计服务网络布局。随着公司总部业务规模的持续增长，一方面，公司的人员规模扩大，内部培训以及业务知识、技术、经验的共享需要更强大、完整的信息系统支持；另一方面，未来各地分支机构的陆续建立，对公司的业务管理、组织管理、财务管理提出了更高的要求，需要公司建立强大的信息网络；同时，公司将面临日益增多的数据信息传输和存储问题，现有的信息系统数据存储和传输方式难以满足公司经营发展的需要。此外，随着现代建筑结构、功能的日益复杂多变以及客户对建筑物功能性和美观性的要求日益提高，通常同一个设计项目需要公司不同部门、不同地区的设计师在同一平台下综合考虑成本、方案、建设时间等因素对同一项目进行设计，这也对信息管理系统提出了更高的要求。本项目实施后，通过协同设计平台、业务运营管理系统，可以实现集团架构模式下公司设计总部、各区域分支机构间的资源共享、业务协作、信息传递，在很大程度上提升了集团管理水平、质量控制精度、业务协同效率，从而更进一步地提升公司的整体竞争实力。

（二）项目实施的可行性

1、响应我国信息化战略发展目标

信息化是国民经济各部门以及社会活动各领域全面发展和普遍采用的现代信息技术手段，是推动经济社会变革的重要力量。近年来，国家相关部门高度重视信息化建设工作，先后推出《2006-2020年国家信息化发展战略》《关于支持

中小企业技术创新的若干政策》《国家信息化发展战略纲要》和《“十三五”国家信息化规划》等一系列产业扶持政策和指导性意见。在建筑设计行业信息化建设方面，住建部发布的《2016-2020年建筑业信息化发展纲要》明确指出：“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。”本项目的建设旨在提高公司的信息化水平，响应国家信息化战略发展目标。

2、我国成熟、完善的信息服务体系为项目实施提供技术支持

近年来，在国家大力支持信息化建设发展背景下，我国信息服务行业快速发展，一大批综合技术实力较强的信息技术咨询服务机构开始涌现，并为不同专业、不同区域的企业系统信息化配套服务。就建筑设计行业而言，信息技术在设计行业的应用已经广泛分布于战略决策、设计研发和项目管理，逐步实现了从单一的数据采集统计服务向企业综合运营管理服务的转变，信息服务行业技术的日益纯熟为建筑设计企业建设信息化管理体系提供了完善的技术支持。本项目所包含的企业ERP运营管理系统、协同设计平台等信息化系统，其技术应用已成熟、稳定，公司结合自身具体运营模式与经营需求，对项目实施过程、结果分析进行了充分的论证、调研，并拟定了切实可行的实施方案，确保项目运行达到预期的成果。

3、公司多年的信息化经验为项目建设提供基础保障

公司高度重视信息化系统的建设和完善，目前，公司已初步建立起了以协同办公信息一体化管理平台为基础的信息化管理体系，现有系统的良好运转为公司取得过去及当前经营业绩和管理效率提供了有力的技术支持。公司现有的信息化基础为本项目各平台、系统的顺利建设提供了有力保障，现有管理人员及设计师皆能熟练使用信息化系统保证了企业信息化项目建设完成后相关软件能快速发挥作用，公司当前稳定的信息管理体系应用基础为项目的顺利实施提供了先决基础。

（三）项目投资概算

公司拟在公司上海总部新购置的总部运营中心内投资企业信息化建设项目，本项目总投资1,782.22万元，具体构成明细如下：

单位：万元

序号	类别	金额	所占比例
1	设备购置费	1,036.20	58.14%
2	项目实施费	614.00	34.45%
3	基本预备费	132.02	7.41%
合计		1,782.22	100.00%

（四）项目设备方案

本项目实施拟购置的设备、软件主要包括办公设备、专业办公软件等，并根据实际需求情况进行技术知识管理系统、业务运营管理系统、协同设计平台、大数据云平台等信息化系统的开发。

（五）项目选址

本项目拟在公司上海总部新购置的总部运营中心内实施。

（六）项目的组织及实施

本项目实施内容主要包括项目前期调研及企业需求分析、平台实施方案确定、设备购置、平台开发与实施、系统调试与修正、竣工验收、员工培训与系统试运行等内容。根据项目特点，本项目建设期为2年。根据实施各阶段工作量和所需时间，实施进度具体安排如下：

序号	工作内容	时间						
		1-2月	3-4月	3-6月	7-12月	13-18月	19-21月	22-24月
1	项目前期调研及企业需求分析							
2	平台实施方案确定							
3	设备购置							
4	平台开发与实施							
5	系统调试与修正							
6	竣工验收							
7	员工培训与系统试运行							

八、募集资金投资项目新取得房产情况

公司相关募投项目涉及新取得房产的具体情况如下：

序号	项目名称	项目选址	项目新取得房产情况
1	总部运营管理中心扩建项目	上海市	拟购买 3,730 平方米的办公场所
2	公建设计中心建设项目		
3	技术研发中心升级建设项目		
4	企业信息化建设项目		
5	设计服务网络新建与升级建设项目	深圳市	拟购买 1,000 平方米的办公场所

截至目前，公司尚未购买所需房产。上述拟购买的房产为普通写字楼，市场供给较为充裕，如期成功取得的可能性较大。如未能如期取得，公司可以利用目前办公场所或新增租赁房产的方式保证募投项目的顺利推进，不会对公司的生产经营造成重大影响。

九、发行人未来发展战略规划

（一）公司的战略规划

自成立以来，公司始终致力于建筑设计行业服务的研发和创新，并为客户提供专业的技术服务。未来公司将继续秉承“专注和创新”的企业理念，以建筑设计产业升级为契机，加大研发投入、以技术创新推动服务升级、提高综合竞争力，拓展和完善服务种类，提升公司的综合竞争优势，继续打造“有创造力的顶尖设计事务所”。

公司通过对建筑设计行业的产业政策、住宅标准化、房型研究、绿色建筑、BIM技术、装配式建筑设计等技术、领域的发展现状及趋势等外部环境进行分析并结合自身的优势，制定了明确的发展规划：在现有优势业务的区域扩张方面，公司将继续以华东地区为业务重心，进行区域战略拓展布局，逐步形成覆盖全国的设计业务版图，通过在全国重要城市设立分支机构，扩大服务辐射领域，形成延伸业务和跨界业务的霍普股份品牌与特色，致力于成为商业和住宅设计领域的领先者。在产业链的延伸和拓展方面，一是继续加强在住宅标准化、房型研究、绿色建筑、BIM技术、装配式建筑设计等技术的研发投入与实践，持续推进建筑

设计产业现代化的技术创新与成果转化,为公司在未来行业市场竞争中取得先发的核心技术竞争力;二是围绕建筑设计技术服务,以在公共建筑设计、室内设计等细分领域的业务探索为发展契机,通过自我积累或外延式并购的方式进一步扩展业务领域、提升综合竞争能力。

（二）报告期内为实现战略目标已采取的措施及实施效果

报告期内,公司为实现战略目标已采取的措施如下:

1、拓展业务区域,完善客户体系

公司继续深耕华东地区,以上海为中心,积极拓展华中、华北、西南等区域市场,适时在全国范围内增设了分支机构,完善区域布局;加大龙头客户的开拓力度,建立多元化的客户体系,共同探索开展更加深入的合作模式和业务机会。

2、加大公建投入,调整业务结构

公司加大公共建筑领域的资源投入,增强公共建筑设计能力,整合公司设计资源,提升人才配置的效率,降低公司对居住建筑设计业务的集中度,进一步提升公司的行业地位和品牌价值,实现公司业绩持续稳定增长。

3、重视创新驱动,提升设计水平

公司持续加强设计品质的锤炼,加强设计流程的管控,提高方案创作能力和项目运作能力,为客户提供高质量的设计作品与设计服务,提升客户综合开发价值和满意度,增强客户粘性;公司继续以市场为导向、以客户为中心,为房地产龙头企业开发标准化产品,推出具有多样化和成本优势的创新设计,通过产品及服务创新赢得客户认可。

上述措施的实施,对公司的整体经营起到了积极意义。报告期内,公司经营业绩持续增长,设计品质与品牌影响力进一步提升,为公司后续持续发展奠定了坚实基础。

（三）发行人未来规划采取的措施

1、人力资源开发与储备

公司将积极探索建立对各类人才具有持久吸引力的绩效评价体系和相应的激励机制，吸引更多敬业、专业、精业的优秀人才加盟，实现人力资源的可持续发展，从而形成良性的竞争机制和完备的人才梯队，不断增强公司的核心竞争力。公司将采用自主培养和外部引进相结合的方式，扩大技术团队，在公共建筑设计、室内设计等方面补充技术力量，提升公司综合设计能力。

2、市场开发与营销网络建设

公司业务目前已拓展至全国近 30 个省级行政区。为进一步扩大公司的服务覆盖面，公司计划逐步在国内重点城市设立公司的分支机构，通过扩展服务半径不断提升华东地区外的市场份额。

3、融资计划

在本次股票融资成功后，公司的资本实力和资产规模将得到进一步提升，公司将按照计划重点做好募集资金项目建设，努力创造良好的经营业绩，给予股东回报。

随着公司业务规模的不断扩大，公司未来仍需要采取多种方式进行融资。公司将结合业务发展需要和中长期发展战略规划，凭借良好的资信，通过银行贷款等措施筹集现有业务快速发展急需的流动资金。公司不排除今后将通过发行新股、债券等方式来筹措资金，以满足公司发展的需要，确保公司的可持续发展。

第十节 投资者保护

一、投资者关系的主要安排

为切实提高公司的规范运作水平，充分保障投资者依法享有获取公司信息、享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利，公司制定了相关制度和措施以保护投资者的合法利益。

（一）内部信息披露制度和流程的建立健全情况

2019年9月3日，公司召开第二届董事会第六次会议，审议并通过了《信息披露管理制度》。

《信息披露管理制度》规定的维护投资者知情权的主要内容有：（1）公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的最终责任人；董事会秘书负责协调和组织公司信息披露工作的具体事宜；公司成立证券部为信息披露事务工作的日常管理部门，协助董事会秘书做好信息披露工作。公司董事、监事、高级管理人员应当对公司信息披露的真实性、准确性、完整性、及时性、公平性负责，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外；（2）公司应当在最先发生的以下任一时点，及时履行重大事件的信息披露义务：（A）董事会或者监事会就该重大事件形成决议时；（B）有关各方就该重大事件签署意向书或者协议时；（C）董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事件发生并报告时；（3）公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务；（4）公司董事、监事、高级管理人员及有关人员失职导致信息披露违规，给公司造成严重影响的，应对责任人员处以批评、警告处罚，情节严重的，可以解除其职务，并追究其赔偿责任。涉嫌违法的，按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、行政法规的规定处罚；（5）公司信息披露要体现公开、公平、公正对待所有股东的原则，信息披露义务人应当同时向所有投资者真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（二）投资者沟通渠道的建立情况

2019年9月3日，公司召开第二届董事会第六次会议，审议并通过了《投资者关系管理制度》。

《投资者关系管理制度》规定的与投资者沟通的内容包括：（1）公司的发展战略；（2）法定信息披露及其说明，包括定期报告和临时公告等；（3）公司依法可以披露的经营管理信息，包括公司生产经营状况、财务状况、新产品或新技术的研究开发、经营业绩、股利分配等；（4）公司依法可以披露的重大事项，包括公司的重大投资及其变化、资产重组、收购兼并、对外合作、对外担保、重大合同、关联交易、重大诉讼或仲裁、管理层变动以及大股东变化等信息；（5）企业文化；（6）企业外部环境及其他信息。与投资者沟通的主要方式包括：（1）定期报告和临时公告；（2）公司网站、深圳证券交易所投资者关系互动平台（“互动易”）；（3）股东大会；（4）电话咨询与传真联系；（5）寄送资料；（6）广告、宣传单或其他宣传材料；（7）媒体采访和报道；（8）路演；（9）现场参观或座谈交流；（10）分析师会议或业绩说明会；（11）一对一沟通等。

（三）未来开展投资者关系管理的规划

2019年9月3日，公司召开第二届董事会第六次会议，审议并通过了《投资者关系管理制度》，公司对未来开展投资者关系管理的规划如下：

1、投资者关系管理的基本原则：（1）充分披露信息原则。除强制的信息披露以外，公司可主动披露投资者关心的其他相关信息；（2）合规披露信息原则。公司投资者关系管理工作应严格遵守国家法律、法规及证券监管部门、深圳证券交易所对上市公司信息披露的规定，保证信息披露真实、准确、完整、及时。在开展投资者关系工作时应注意尚未公布信息及其他内部信息的保密，一旦出现泄密的情形，公司应当按有关规定及时予以披露；（3）投资者机会均等原则。公司应公平对待公司的所有股东及潜在投资者，避免进行选择性的信息披露；（4）诚实守信原则。公司的投资者关系管理工作应客观、真实、准确、完整地介绍和反映公司的实际状况，避免过度宣传和误导；（5）高效低耗原则。选择投资者关系工作方式时，公司应充分考虑提高沟通效率，降低沟通成本；（6）互动沟通原则。公司应主动听取投资者的意见、建议，实现公司与投资者之间的双向沟通，形成良性互动。

2、投资者关系管理事务的第一责任人为公司董事长，董事会秘书为公司投资者关系管理负责人，公司证券部是公司投资者管理的职能部门，负责公司投资者关系管理事务。投资者关系管理负责人的工作职责包括：（1）全面负责公司投资者关系管理工作。投资者关系管理负责人在全面深入地了解公司运作和管理、经营状况、发展战略等情况下，负责策划、安排和组织各类投资者关系管理活动；（2）负责制定公司投资者关系管理的工作管理办法和实施细则，并负责具体落实和实施；（3）负责对公司高级管理人员及相关人员就投资者关系管理进行全面和系统的培训和指导；（4）持续关注新闻媒体及互联网上有关公司的各类信息并及时反馈给公司董事会及管理层。公司证券部履行投资者关系管理的工作职责包括：（1）信息披露：包括法定信息披露和自愿性信息披露以及定期报告和临时报告的披露；（2）信息沟通：汇集公司生产、经营、财务等相关的信息，根据监管部门的要求及时进行信息披露；公司通过电话、电子邮件等方式回答投资者、分析师和媒体的咨询；广泛收集公司投资者的相关信息，将投资者对公司的评价和期望及时传递到公司决策层；根据公司情况，定期或不定期举行业绩说明会、分析师说明会及路演等活动，面向公司的所有股东及潜在投资者进行沟通；（3）定期报告：主持年报、半年报、季报的编制、设计、印刷、寄送工作；（4）危机处理：在公司面临重大诉讼、发生大额的经营亏损、盈利大幅度波动、股票交易异动、由于自然灾害等不可抗力给公司经营造成重大损失等危机发生后迅速提出有效的处理方案并积极组织实施；（5）筹备会议：包括股东大会、董事会、监事会和业绩说明会、分析师会议以及路演活动的筹备，会议材料的准备；（6）来访接待：与中小投资者、机构投资者、证券分析师及新闻媒体保持经常联络，提高投资者对公司的关注度，作好接待登记工作；（7）公共关系：与监管部门、交易所、行业协会等保持良好的沟通关系，与其他上市公司的投资者关系管理部门、其他有关中介机构或公司保持良好的合作交流关系；（8）媒体合作：加强与媒体合作，引导媒体的报道，安排高级管理人员和其他重要人员的采访报道；（9）设立公司投资者关系管理网站，在网上披露公司信息，方便投资者查询和咨询；（10）有利于改善投资者关系管理的其他工作。

二、发行后的股利分配政策

公司于 2019 年第二次临时股东大会审议通过了上市后适用的《公司章程(草案)》，公司发行上市后的利润分配政策如下：

1、利润分配的基本原则

公司利润分配应高度重视对投资者的合理投资回报，牢固树立回报股东的意识。公司保持持续、稳定的利润分配政策，股利分配方案应从公司盈利情况、战略发展等实际需要出发，兼顾股东的即期利益和长远利益，充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，增加公司股利分配决策的透明度和可操作性。

2、利润分配形式

公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合或者法律法规允许的其他方式分配利润，并优先考虑采用现金分红。公司具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。根据公司现金流状况、业务成长性、每股净资产规模等真实合理因素，公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配。

3、现金分红政策

(1) 现金分红的条件

公司实施现金分红须同时满足下列条件：

- 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 公司累计可供分配利润为正值。

(2) 现金分红的比例

如无重大投资机会或重大资金支出发生，且满足现金分红的条件，公司应当采取现金分配股利，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年度实现的可分配利润的 10%，且任意三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。

公司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%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

重大投资计划或重大资金支出是指以下情形之一：

① 公司未来十二个月内拟对外投资、购买资产等交易累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%，或超过 5,000 万元；

② 公司未来十二个月内拟对外投资、购买资产等交易累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

4、利润分配期间间隔

在符合现金分红条件情况下，公司原则上每年进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

5、发放股票股利的具体条件

在保证最低现金分红比例和公司股本规模及股权结构合理的前提下，从公司成长性、每股净资产的摊薄、公司股价与公司股本规模的匹配性等真实合理因素出发，公司可以根据年度的盈利情况及现金流状况另行采取股票股利分配的方式进行利润分配。

6、利润分配方案的决策程序和机制

(1) 公司利润分配应重视对投资者的合理回报，同时兼顾公司的可持续发

展，在每个会计年度或半年度结束后，公司董事会应结合经营状况，充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段及当期资金需求，并充分考虑和听取股东特别是中小股东、独立董事和监事会的意见，认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，提出年度或中期利润分配预案，独立董事应当发表明确意见。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。

(2) 公司具体利润分配预案经董事会审议通过后提交股东大会表决，须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上审议通过。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道（包括但不限于电话、传真、邮箱、互动平台等）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。除设置现场会议投票外，还应当提供网络投票等方式以方便股东参与股东大会表决。

(3) 如果公司符合公司章程规定的现金分红条件，但董事会没有作出现金分红预案的，应当在定期报告中披露原因、未用于分红的资金留存公司的用途，公司监事会、独立董事应当对此发表独立意见，并在股东大会审议相关议案时向股东提供网络形式的投票平台。

(4) 公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可在股东大会召开前向公司社会公众股股东征集其在股东大会上的投票权，但不得采取有偿或变相有偿方式进行征集。

(5) 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利的派发事项。

存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

7、利润分配政策的调整

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者外部经营环境发生变化，确需调整或者变更利润分配政策的，经过详细论证后，由董事会作出决议，并提交公司股东大会批准，经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通

过。提交董事会审议前，应分别经监事会和二分之一以上独立董事认可，独立董事应当对利润分配政策调整发表独立意见。

公司同时应当提供网络投票表决方式以方便中小股东参与股东大会表决，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和深圳证券交易所的有关规定。

此外，公司 2019 年第二次临时股东大会审议通过了公司董事会制定的《上市后三年股东分红回报规划》。

三、发行前后股利分配政策的差异情况

本次发行前后公司股利分配政策不存在重大差异。

四、本次发行完成前滚存利润的分配安排

根据公司2019年第二次临时股东大会决议：公司截至首次公开发行人民币普通股（A股）股票完成前滚存的未分配利润由发行完成后的新老股东按持股比例享有。

五、股东投票机制的建立情况

《公司章程（草案）》规定，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。股东大会就选举董事、监事进行表决时，且董事、监事候选人分别有两名或两名以上时，应当实行累积投票制。累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。董事会应当向股东公告候选董事、监事的简历和基本情况。

公司采用累积投票制选举董事或监事时，每位股东有一张选票；该选票应当列出该股东持有的股份数、拟选任的董事或监事人数，以及所有候选人的名单，并足以满足累积投票制的功能。股东可以自由地在董事（或者监事）候选人之间分配其表决权，既可以分散投于多人，也可集中投于一人，对单个董事（或者监事）候选人所投的票数可以高于或低于其持有的有表决权的股份数，并且不必是该股份数的整数倍，但其对所有董事（或者监事）候选人所投的票数累计不得超

过其拥有的有效表决权总数。投票结束后，根据全部董事（或者监事）候选人各自得票的数量并以拟选举的董事（或者监事）人数为限，在获得选票的候选人中从高到低依次产生当选的董事（或者监事）。

独立董事选举应实行累积投票制，且与其他董事应分别选举，以保证独立董事在公司董事会中的比例。非独立董事和非职工代表出任的监事的选举，根据适用的法律、行政法规、部门规章、监管机构的规定或股东大会决议应采取累积投票制的，实行累积投票制选举。

除累积投票制外，股东大会将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致股东大会中止或不能作出决议外，股东大会将不会对提案进行搁置或不予表决。

股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。

公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。

公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。

公司召开股东大会的地点为召开股东大会通知确定的地点。股东大会将设置会场，以现场会议形式召开。公司还将提供网络方式为股东参加股东大会提供便利。股东通过上述方式参加股东大会的，视为出席。

六、与投资者保护相关的承诺

（一）本次发行前股东所持股份的流通限制、自愿锁定以及相关股东持股及减持意向的承诺

1、公司控股股东霍普控股的承诺

(1) 自公司首次公开发行股票并上市之日起36个月内，本公司不转让或者委托他人管理本公司持有的公司首次公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该等股份。

(2) 公司上市后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价（如果公司上市后，发生派息、送股、转增股本等除权除息事项的，须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定调整）均低于本次发行上市时公司股票的发行价（以下简称“发行价”），或者上市后6个月期末收盘价（如果公司上市后，发生派息、送股、转增股本等除权除息事项的，须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定调整）低于发行价，本公司持有公司股票的锁定期限将自动延长至少6个月。

(3) 在锁定期届满后，本公司拟减持股票的，将认真遵守《公司法》、《证券法》、中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、深圳证券交易所《股票上市规则》以及《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等关于股东减持的相关规定，结合公司稳定股价、开展经营等多方面需要，审慎制定股票减持计划，在股票锁定期满后逐步减持；本公司持有的公司股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格（如果公司上市后，发生派息、送股、转增股本等除权除息事项的，须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定调整）不低于发行价；本公司减持公司股票时，将提前3个交易日通过公司发出相关公告，并严格按照中国证监会、深圳证券交易所的相关规定履行信息披露义务。

本公司作出的上述承诺在本公司持有股份公司股票期间持续有效。

2、公司实际控制人龚俊的承诺

(1) 自公司首次公开发行股票并上市之日起36个月内，本人不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的公司首次公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该等股份。

(2) 公司上市后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价（如果公司上市后，发生派息、送股、转增股本等除权除息事项的，须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定调整）均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价（如

果公司上市后，发生派息、送股、转增股本等除权除息事项的，须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定调整）低于发行价，本人直接或间接持有公司股票

的锁定期限将自动延长至少6个月。

(3) 本人在担任公司董事、监事或高级管理人员期间，在上述锁定期满后每年转让的股份不超过本人直接或间接持有的公司股份总数的25%，离职后半年内不转让本人直接或间接持有的公司股份；本人在任期届满前离职的，在本人就任时确定的任期内和任期届满后六个月内，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%。

(4) 在锁定期届满后，本人拟减持股票的，将认真遵守《公司法》、《证券法》、中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、深圳证券交易所《股票上市规则》以及《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等相关规定，结合公司稳定股价、开展经营等多方面需要，审慎制定股票减持计划，在股票锁定期满后逐步减持；本人直接或间接持有的公司股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格（如果公司上市后，发生派息、送股、转增股本等除权除息事项的，须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定调整）不低于发行价；本人减持公司股票时，将提前3个交易日通过公司发出相关公告，并严格按照中国证监会、深圳证券交易所的相关规定履行信息披露义务。

本人作出的上述承诺在本人直接或间接持有股份公司股票期间持续有效，不因本人职务变更或离职等原因而放弃履行上述承诺。

3、持有公司股份的董事赵恺的承诺

(1) 自公司股票上市之日起12个月内，本人不转让或者委托他人管理本人直接持有的、公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该部分股份；自公司股票上市之日起36个月内，本人不转让或者委托他人管理本人通过霍普控股间接持有的、公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该部分股份。

(2) 公司上市后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价（如果公司上市后，发生派息、送股、转增股本等除权除息事项的，须按照中国证监会、深圳

证券交易所的有关规定调整)均低于发行价,或者上市后6个月期末收盘价(如果公司上市后,发生派息、送股、转增股本等除权除息事项的,须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定调整)低于发行价,本人直接或间接持有公司股票

的锁定期限将自动延长至少6个月。

(3)本人在担任公司董事、监事或高级管理人员期间,在上述锁定期满后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%,离职后半年内不转让本人直接或间接持有的公司股份;本人在任期届满前离职的,在本人就任时确定的任期内和任期届满后六个月内,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%;本人转让股份还将遵守《公司法》、《证券法》、中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、深圳证券交易所《股票上市规则》以及《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等相关规定。

(4)本人直接或间接持有的公司股票在锁定期满后两年内减持的,减持价格(如果公司上市后,发生派息、送股、转增股本等除权除息事项的,须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定调整)不低于发行价;本人减持股票时,将提前三个交易日通过公司进行公告,并严格按照中国证监会、深圳证券交易所的相关规定履行信息披露义务。

本人作出的上述承诺在本人直接或间接持有股份公司股票期间持续有效,不因本人职务变更或离职等原因而放弃履行上述承诺。

4、持有公司股份的董事、高级管理人员宋越的承诺

(1)自公司股票上市之日起12个月内,本人不转让或者委托他人管理本人直接持有的、公司公开发行股票前已发行的股份,也不由公司回购该部分股份;自本人取得公司股权完成工商变更登记之日起三十六个月内,不转让或者委托他人管理本人直接持有的公司股份,也不由公司回购该部分股份。

(2)公司上市后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价(如果公司上市后,发生派息、送股、转增股本等除权除息事项的,须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定调整)均低于发行价,或者上市后6个月期末收盘价(如

果公司上市后，发生派息、送股、转增股本等除权除息事项的，须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定调整）低于发行价，本人直接持有公司股票锁定期限将自动延长至少6个月。

(3) 本人在担任公司董事、监事或高级管理人员期间，在上述锁定期满后每年转让的股份不超过本人直接持有公司股份总数的25%，离职后半年内不转让本人直接持有的公司股份；本人在任期届满前离职的，在本人就任时确定的任期内和任期届满后六个月内，每年转让的股份不超过本人直接持有公司股份总数的25%；本人转让股份还将遵守《公司法》、《证券法》、中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、深圳证券交易所《股票上市规则》以及《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等相关规定。

(4) 本人直接持有的公司股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格（如果公司上市后，发生派息、送股、转增股本等除权除息事项的，须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定调整）不低于发行价。

本人作出的上述承诺在本人直接持有股份公司股票期间持续有效，不因本人职务变更或离职等原因而放弃履行上述承诺。

5、持有公司股份的董事或高级管理人员杨赫、沙辉、杨杰峰的承诺

(1) 自公司股票上市之日起36个月内，本人不转让或者委托他人管理本人间接持有的、公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该部分股份。

(2) 公司上市后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价（如果公司上市后，发生派息、送股、转增股本等除权除息事项的，须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定调整）均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价（如果公司上市后，发生派息、送股、转增股本等除权除息事项的，须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定调整）低于发行价，本人间接持有股票的锁定期限将自动延长至少6个月。

(3) 本人在担任公司董事、监事或高级管理人员期间，在上述锁定期满后每年转让的股份不超过本人间接持有公司股份总数的25%；离职后半年内不转让

本人间接持有的公司股份；本人在任期届满前离职的，在本人就任时确定的任期内和任期届满后六个月内，每年转让的股份不超过本人间接持有公司股份总数的25%；本人转让股份还将遵守《公司法》、《证券法》、中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、深圳证券交易所《股票上市规则》以及《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等相关规定。

(4) 本人间接持有的公司股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格（如果公司上市后，发生派息、送股、转增股本等除权除息事项的，须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定调整）不低于发行价。

本人作出的上述承诺在本人间接持有股份公司股票期间持续有效，不因本人职务变更或离职等原因而放弃履行上述承诺。

6、其他股东关于股份锁定的承诺

(1) 上海霍璞的承诺

1) 自公司首次公开发行股票并在创业板上市之日起36个月内，本企业不转让或者委托他人管理本企业持有的公司首次公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该等股份。

2) 本企业转让股份还将遵守《公司法》、《证券法》、中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、深圳证券交易所《股票上市规则》以及《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等相关规定。

本企业作出的上述承诺在本企业持有股份公司股票期间持续有效。

(2) 自然人股东成立的承诺

1) 自公司股票上市之日起12个月内，本人不转让或者委托他人管理本人直接持有的、公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该部分股份；自公司股票上市之日起36个月内，本人不转让或者委托他人管理本人通过霍普控股间接持有的、公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该部分股份。

2) 本人直接或间接持有的公司股票在锁定期满后两年内减持的, 减持价格(如果公司上市后, 发生派息、送股、转增股本等除权除息事项的, 须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定调整) 不低于发行价; 本人减持股份时, 将提前三个交易日通过公司进行公告, 并严格按照中国证监会、深圳证券交易所的相关规定履行信息披露义务。

3) 本人转让股份还将遵守《公司法》、《证券法》、中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、深圳证券交易所《股票上市规则》以及《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等相关规定。

本人作出的上述承诺在本人直接或间接持有股份公司股票期间持续有效。

(二) 关于上市后稳定股价的预案及相关承诺

为保护投资者利益, 进一步明确公司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《关于进一步推进新股发行体制改革的意见》的相关要求, 公司特制订《上海霍普建筑设计事务所股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》, 主要内容如下:

“一、启动稳定股价措施的条件

上市后三年内, 若公司连续20个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产(以下简称“启动条件”, 审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的, 应做除权、除息处理), 且非因不可抗力因素所致, 则公司应按下述规则启动稳定股价措施。

二、稳定股价的具体措施

(一) 公司回购

1、公司为稳定股价之目的回购股票, 应符合《上市公司回购社会公众股份管理办法(试行)》及《关于上市公司以集中竞价交易方式回购股份的补充规定》等相关法律、法规的规定, 且不应导致公司股权分布不符合上市条件。

2、公司股东大会对回购股票做出决议, 该决议须经出席会议的股东所持表

决权的三分之二以上通过，公司控股股东上海霍普投资控股有限公司（以下简称“控股股东”）、实际控制人龚俊（以下简称“实际控制人”）承诺就该等回购事宜在股东大会中投赞成票。

3、公司为稳定股价进行股票回购时，除应符合相关法律法规之要求之外，还应符合下列各项：

（1）公司回购股份的资金为自有资金，回购价格不高于最近一期经审计的每股净资产（审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权、除息处理），回购股份的方式为集中交易方式、要约方式或证券监督管理部门认可的其他方式。但如果股份回购方案实施前公司股价已经不能满足启动稳定公司股价措施条件的，可不再继续实施该方案。

（2）公司为本次稳定股价而用于回购股票的资金总额累计不超过公司首次公开发行股票所募集资金的净额，单次用于回购股票的资金不得低于人民币500万元。

（3）公司单次回购股票不超过当次股份回购方案实施前公司总股本的2%。

（二）控股股东增持

1、下列任一条件发生时，公司控股股东应在符合《上市公司收购管理办法》及《上市公司股东及其一致行动人增持股份行为指引》等法律法规的条件和要求的前提下，对公司股票进行增持：

（1）公司回购股票方案实施完毕之次日起的连续10个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产（审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权、除息处理）。

（2）公司回购股票方案实施完毕之次日起的3个月内启动条件被再次触发。

2、控股股东将通过二级市场以竞价交易方式买入公司股份以稳定股价，通过二级市场以竞价交易方式买入公司股份的，买入价格不高于最近一期经审计的每股净资产（审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权、除息处理）。但如果公司披露其买入计划后3个交易日内其股价已经不

满足启动稳定公司股价措施条件的，控股股东可不再实施上述买入公司股份计划。

3、控股股东承诺单次增持金额合计不少于人民币500万元，但单次增持公司股份数量合计不超过公司总股本的2%。

4、控股股东承诺在增持计划完成后的6个月内将不出售所增持的股票。

（三）董事、高级管理人员增持

1、下列任一条件发生时，公司董事（不包括独立董事、在公司任职但并不领取薪酬的董事）、高级管理人员应在符合《上市公司收购管理办法》及《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》等法律法规的条件和要求的前提下，对公司股票进行增持：

（1）控股股东增持股票方案实施完毕之次日起的连续10个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产（审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权、除息处理）。

（2）控股股东增持股票方案实施完毕之次日起的3个月内启动条件被再次触发。

2、有增持义务的公司董事、高级管理人员将通过二级市场以竞价交易方式买入公司股份以稳定股价，通过二级市场以竞价交易方式买入公司股份的，买入价格不高于最近一期经审计的每股净资产（审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权、除息处理）。但如果公司披露其买入计划后3个交易日内其股价已经不满足启动稳定公司股价措施的条件，可不再实施上述买入公司股份计划。

3、有增持义务的公司董事、高级管理人员承诺，单一会计年度用以稳定股价的增持资金不少于其任在公司担任董事或高级管理人员职务期间上一会计年度从公司领取的现金薪酬的20%，但不超过50%。有增持义务的董事、高级管理人员对该等增持义务的履行承担连带责任。

4、有增持义务的公司董事、高级管理人员承诺，在增持计划完成后的6个月

内将不出售所增持的股票。

5、在公司董事、高级管理人员增持完成后，如果公司股票价格再次出现连续20个交易日每日股票收盘价低于最近一期经审计的每股净资产（审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权、除息处理），则公司应依照本预案的规定，依次开展公司回购、控股股东增持及董事、高级管理人员增持工作。

6、公司若有新聘任董事（不包括独立董事、在公司任职但并不领取薪酬的董事）、高级管理人员，公司将要求其接受稳定公司股价预案和相关措施的约束。

三、稳定股价措施的启动程序

（一）公司回购

1、公司董事会应在上述公司回购启动条件触发之日起的15个交易日内做出回购股票的决议。

2、公司董事会应当在做出回购股票决议后的2个工作日内公告董事会决议、回购股票预案，并发布召开股东大会的通知。

3、公司应在股东大会做出决议之次日起开始启动回购，并应在履行相关法定手续后的30个交易日内实施完毕。

4、公司回购方案实施完毕后，应在2个工作日内公告公司股票变动报告，并在10日内依法注销所回购的股票，办理工商变更登记手续。

（二）控股股东及董事、高级管理人员增持

1、公司董事会应在上述控股股东及董事、高级管理人员增持条件触发之日起2个交易日内做出增持公告。

2、控股股东及董事、高级管理人员应在增持公告做出之次日起开始启动增持，并应在履行相关法定手续后的30个交易日内实施完毕。

四、稳定股价方案的终止情形

自股价稳定方案公告之日起60个工作日内，若出现以下任一情形，则视为本

次稳定股价措施实施完毕及承诺履行完毕，已公告的稳定股价方案终止执行：

（一）公司股票连续10个交易日每日股票收盘价均高于公司最近一期经审计的每股净资产（审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权、除息处理）。

（二）继续回购或增持公司股票将导致公司股权分布不符合上市条件。

五、约束措施

在启动条件满足时，如公司、控股股东、实际控制人、有增持义务的董事、高级管理人员未采取上述稳定股价的具体措施，公司、控股股东、实际控制人、有增持义务的董事、高级管理人员承诺接受以下约束措施：

（一）公司、控股股东、实际控制人、有增持义务的董事、高级管理人员将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未采取上述稳定股价措施的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。

（二）如果控股股东未采取上述稳定股价的具体措施的，则公司有权将与控股股东拟增持股票所需资金总额相等金额的应付现金分红予以暂时扣留，直至其按本预案的规定采取相应的稳定股价措施并实施完毕。

（三）如果有增持义务的董事、高级管理人员未采取上述稳定股价的具体措施的，则公司有权将与该等董事、高级管理人员拟增持股票所需资金总额相等金额的薪酬、应付现金分红予以暂时扣留，直至该等董事、高级管理人员按本预案的规定采取相应的股价稳定措施并实施完毕。

（四）如因公司股票上市地上市规则等证券监管法规对于社会公众股股东最低持股比例的规定导致公司、控股股东、实际控制人、董事及高级管理人员在一定时期内无法履行其稳定股价义务的，相关责任主体可免于前述约束措施，但其亦应积极采取其他合理且可行的措施稳定股价。

本预案需经公司股东大会审议通过，自公司完成首次公开发行A股股票并在创业板上市之日起生效，有效期三年。”

公司承诺：在上市后三年内，若公司连续20个交易日每日股票收盘价均低于

最近一期经审计的每股净资产（审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权、除息处理），公司将按照《上海霍普建筑设计事务所股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》回购公司股票。

公司控股股东承诺：1、在公司上市后三年内，若公司连续20个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产（审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权、除息处理），本公司将按照《上海霍普建筑设计事务所股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》增持公司股票。2、本公司将根据公司股东大会批准的《上海霍普建筑设计事务所股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》中的相关规定，在公司就回购股票事宜召开的股东大会上，对回购股票的相关决议投赞成票。

公司实际控制人承诺：本人将根据公司股东大会批准的《上海霍普建筑设计事务所股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》中的相关规定，在公司就回购股票事宜召开的股东大会上，对回购股票的相关决议投赞成票。

公司全体董事（非独立董事）承诺：1、本人将根据公司股东大会批准的《上海霍普建筑设计事务所股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》中的相关规定，履行相关的各项义务。2、如本人属于公司股东大会批准的《上海霍普建筑设计事务所股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》中有增持义务的董事，且本人未根据该预案的相关规定采取稳定股价的具体措施，本人将在公司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采取稳定股价措施的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。同时，公司有权将与本人拟根据《上海霍普建筑设计事务所股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》增持股票所需资金总额相等金额的薪酬、应付现金分红予以暂时扣留，直至本人采取相应的稳定股价措施并实施完毕。

公司全体高级管理人员承诺：本人将根据公司股东大会批准的《上海霍普建筑设计事务所股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》中的相关规定，履行相关的各项义务。

（三）对欺诈发行上市的股份回购和股份买回承诺

1、公司关于欺诈发行上市的股份回购承诺

公司承诺：

(1) 本公司本次公开发行股票并在创业板上市不存在任何欺诈发行的情形。

(2) 本公司符合创业板上市发行条件，申请本次发行及上市的相关申报文件所披露的信息真实、准确、完整，不存在任何以欺骗手段骗取发行注册的情况。

(3) 如本公司存在欺诈发行上市的情形且已经发行上市，本公司承诺按照《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》等相关规定及中国证券监督管理委员会的要求，从投资者手中购回本次公开发行的股票，并承担与此相关的一切法律责任。具体购回措施如下：

自中国证监会或其他有权机关认定本公司存在上述情形并要求购回股票之日起5个工作日内，制订股份回购方案并提交股东大会审议批准，通过深圳证券交易所交易系统回购本公司首次公开发行的全部新股，回购价格将以发行价为基础并参考相关市场因素确定。本公司上市后发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，上述发行价格做相应调整。

2、公司控股股东霍普控股的承诺

(1) 霍普股份本次公开发行股票并在创业板上市不存在任何欺诈发行的情形。

(2) 发行人符合创业板上市发行条件，申请本次发行及上市的相关申报文件所披露的信息真实、准确、完整，不存在任何以欺骗手段骗取发行注册的情况。

(3) 本公司不存在违反相关法律法规、办法的规定，致使发行人所报送的注册申请文件和披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，或者纵容、指使、协助发行人进行财务造假、利润操纵或者有意隐瞒其他重要信息等骗取发行注册的行为。

(4) 如发行人存在欺诈发行上市的情形且已经发行上市，本公司承诺按照

《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》等相关规定及中国证券监督管理委员会的要求，从投资者手中购回本次公开发行的股票，并购回已转让的原限售股份，并承担与此相关的一切法律责任。

3、公司实际控制人龚俊的承诺

（1）霍普股份本次公开发行股票并在创业板上市不存在任何欺诈发行的情形。

（2）发行人符合创业板上市发行条件，申请本次发行及上市的相关申报文件所披露的信息真实、准确、完整，不存在任何以欺骗手段骗取发行注册的情况。

（3）本人不存在违反相关法律法规、办法的规定，致使发行人所报送的注册申请文件和披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，或者纵容、指使、协助发行人进行财务造假、利润操纵或者有意隐瞒其他重要信息等骗取发行注册的行为。

（4）如发行人存在欺诈发行上市的情形且已经发行上市，本人承诺按照《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》等相关规定及中国证券监督管理委员会的要求，从投资者手中购回本次公开发行的股票，并承担与此相关的一切法律责任。

（四）关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺

1、填补被摊薄即期回报的措施

本次公开发行可能导致投资者的即期回报被摊薄，为进一步落实《国务院办公厅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》（国办发[2013]110号）的相关规定，优化投资回报机制，维护中小投资者合法权益，公司拟采取多种措施以提升公司的盈利能力，增强公司的持续回报能力，具体措施如下：

（1）强化主营业务，提高公司持续盈利能力

公司的主营业务为建筑设计，设计业务领域覆盖居住类建筑、商业类建筑、

办公类建筑、教育类建筑、文化类建筑等多个建筑类型。近年来，凭借在人才、技术、品牌、客户资源等方面的综合优势，公司完成了多项底蕴深厚而又充满时代气息的城市精品项目，形成了一系列兼具功能性和艺术性的优秀设计作品。随着我国国民经济的稳步发展和城市化进程的快速推进，城市基础设施、公共服务设施、居民安置工程等领域的投资需求呈现稳步发展趋势，进而释放相关建筑设计业务需求，公司所处行业市场总体前景良好。为强化主营业务，提升核心竞争能力与持续盈利能力，有效防范和化解经营风险，公司将秉持既有战略目标，充分整合内外部资源，进一步实现跨区域扩张、延伸业务链条，扩大品牌影响力，实现企业经济效益、社会效益、规模及综合实力的提升。

（2）加快募投项目投资进度，尽快实现项目预期效益

公司募集资金围绕主营业务，“总部运营管理中心扩建项目”旨在解决公司现有办公场地面积和功能不足，适应公司业务扩张、打造公司品牌形象的需求；“设计服务网络新建与升级建设项目”旨在通过扩建、新建现有设计服务网络布局以外的分支机构，扩大公司设计业务辐射半径，提高区域市场响应能力，从而提高公司市场份额、推进公司战略布局；“公建设计中心建设项目”旨在进一步拓展细分设计领域，增强公共建筑设计能力、整合公司设计资源，实现公司业绩持续稳定增长；“室内设计中心建设项目”旨在拓展业务服务领域，增强公司市场地位，提供整体服务方案，增加公司客户粘性；“技术研发中心升级建设项目”旨在完善公司技术创新体系，把握行业发展机遇，为公司巩固竞争优势、提高盈利能力提供强劲的技术动力；“企业信息化建设项目”旨在优化公司信息化系统架构，提高公司经营管理和协同设计能力，从而增强公司综合竞争实力。公司募集资金投资项目符合国家政策导向与行业发展趋势，与实际经营需求相吻合，具有良好的市场前景。公司董事会对募集资金投资项目进行了充分的论证，募集资金项目具有良好的市场前景和经济效益。随着项目逐步进入回收期后，公司的盈利能力和经营业绩将会显著提升，有助于填补本次发行对股东即期回报的摊薄。本次发行募集资金到位前，为尽快实现募投项目效益，公司将积极调配资源，提前实施募投项目的前期准备工作；本次发行募集资金到位后，公司将加快推进募投项目建设，争取募投项目早日达产并实现预期效益，增强以后年度的股东回报，降低本次发行导致的股东即期回报摊薄的风险。

(3) 加强募集资金的管理，提高资金使用效率，提升经营效率和盈利能力

为规范公司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，公司制定了《募集资金使用管理办法》。本次发行股票结束后，募集资金将按照制度要求存放于董事会指定的专项账户中，以保证募集资金合理规范使用，防范募集资金使用风险。公司将持续推进多项改善措施，以提高公司日常运营效率、降低运营成本，提升公司经营业绩。首先，公司将持续优化设计流程，合理配置设计模块投入，提高信息流转效率，提高日常运营效率；其次，公司将继续加强成本管理和费用控制，以降低公司运营成本；此外，公司将进一步加强市场拓展力度，优化业务结构，提升品牌影响力，以保证公司盈利水平的稳定增长。

(4) 完善薪酬管理和绩效考核机制，提高管理效率

公司将坚持“以人为本”，在吸引和聘用国内各行业人才的同时，建立与绩效挂钩的薪酬管理体系，并完善相应的配套激励机制，保证设计团队的稳定性和设计水平的持续提升，为企业发展提供智力支撑；同时，公司将加强对经营管理层的考核，完善与绩效挂钩的薪酬体系，确保管理层恪尽职守、勤勉尽责，提升管理效率，完成业绩目标。

(5) 严格执行公司的分红政策，保障公司股东利益回报

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的要求，公司进一步完善和细化了利润分配政策。公司在充分考虑对股东的投资回报并兼顾公司的成长与发展的基础上，对公司上市后适用的《公司章程（草案）》中有关利润分配的条款内容进行了细化。同时公司结合自身实际情况制订了股东回报规划。上述制度的制订完善，进一步明确了公司分红的决策程序、机制和具体分红比例，将有效地保障全体股东的合理投资回报。未来，公司将继续严格执行公司分红政策，强化投资者回报机制，确保公司股东特别是中小股东的利益得到保护。

(6) 进一步完善中小投资者保护制度

公司已制定《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》等一系列制度，以充分保护中小投资者的知情权和决策参与权，该等制度安排可为中小投资者获

取公司信息、选择管理者、参与重大决策等权利提供保障。公司承诺将依据中国证监会、证券交易所等监管机构出台的该等方面的实施细则或要求，并参考同行业上市公司的通行惯例，进一步完善保护中小投资者的相关制度。

上述各项措施为公司为本次发行募集资金有效使用的保障措施及防范本次发行摊薄即期回报风险的措施，有利于增强公司的核心竞争力和持续盈利能力，增厚未来收益，填补股东回报。然而，由于公司经营面临的内外部风险客观存在，上述措施的实施不代表公司对未来利润做出的保证。

2、公司关于填补被摊薄即期回报的承诺

公司承诺：将最大程度促使上述填补被摊薄即期回报措施的实施，公司未履行填补被摊薄即期回报措施的，将及时公告未履行的事实及原因，除因不可抗力或其他非归属于公司的原因外，将向公司股东和社会公众投资者道歉，同时向投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的利益，并在公司股东大会审议通过后实施补充承诺或替代承诺。

3、控股股东、实际控制人关于填补被摊薄即期回报的承诺

公司控股股东、实际控制人承诺：

(1) 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霍普股份利益。

(2) 对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。

(3) 不动用霍普股份资产从事与履行职责无关的投资、消费活动。

(4) 由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

(5) 未来拟公布的霍普股份股权激励（如有）的行权条件与霍普股份填补回报措施的执行情况相挂钩。

(6) 本承诺出具日后，若监管机构作出的关于填补回报措施及其承诺的相关规定有其他要求的，且上述承诺不能满足监管机构相关规定时，届时将按照最新规定出具补充承诺；

(7) 切实履行公司制定的有关填补回报措施以及对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。

(8) 不越权干预公司的经营管理活动，不侵占公司的利益。

4、公司董事、高级管理人员关于填补被摊薄即期回报的承诺

公司全体董事、高级管理人员承诺：

(1) 本人不无偿或以不公平条件向其他单位或个人进行利益输送，也不采用其他方式损害公司利益；

(2) 本人将对职务消费行为进行约束；

(3) 本人不动用公司资产从事与自身履行职责无关的投资、消费活动；

(4) 本人将尽职促使公司董事会或薪酬与考核委员会制订的薪酬制度与公司填补被摊薄即期回报保障措施的执行情况相挂钩；

(5) 若公司后续推出股权激励政策，本人将尽职促使公司未来拟公布的股权激励的行权条件与公司填补被摊薄即期回报保障措施的执行情况相挂钩；

(6) 本承诺出具日后，若监管机构作出关于填补回报措施及其承诺的相关规定有其他要求的，且本人上述承诺不能满足监管机构相关规定时，届时本人将按照最新规定出具补充承诺；

(7) 本人将切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。

(五) 本次发行前滚存利润的处理及上市后的股利分配政策

1、发行前滚存未分配利润的安排

根据公司2019年第二次临时股东大会决议：公司本次公开发行股票前实现的滚存未分配利润由本次发行后公司新老股东共享。

2、本次发行上市后的股利分配政策

公司于2019年第二次临时股东大会审议通过了上市后适用的《公司章程（草案）》，公司发行上市后的利润分配政策如下：

（1）利润分配的基本原则

公司利润分配应高度重视对投资者的合理投资回报，牢固树立回报股东的意识。公司保持持续、稳定的利润分配政策，股利分配方案应从公司盈利情况、战略发展等实际需要出发，兼顾股东的即期利益和长远利益，充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，增加公司股利分配决策的透明度和可操作性。

（2）利润分配形式

公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合或者法律法规允许的其他方式分配利润，并优先考虑采用现金分红。公司具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。根据公司现金流状况、业务成长性、每股净资产规模等真实合理因素，公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配。

（3）现金分红政策

1) 现金分红的条件

公司实施现金分红须同时满足下列条件：

- 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 公司累计可供分配利润为正值。

2) 现金分红的比例

如无重大投资机会或重大资金支出生，且满足现金分红的条件，公司应当采取现金分配股利，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年度实现的可分配利润的10%，且任意三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的30%。

公司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%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

重大投资计划或重大资金支出是指以下情形之一：

① 公司未来十二个月内拟对外投资、购买资产等交易累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的50%，或超过5,000万元；

② 公司未来十二个月内拟对外投资、购买资产等交易累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的30%。

(4) 利润分配期间间隔

在符合现金分红条件情况下，公司原则上每年进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

(5) 发放股票股利的具体条件

在保证最低现金分红比例和公司股本规模及股权结构合理的前提下，从公司成长性、每股净资产的摊薄、公司股价与公司股本规模的匹配性等真实合理因素出发，公司可以根据年度的盈利情况及现金流状况另行采取股票股利分配的方式进行利润分配。

(6) 利润分配方案的决策程序和机制

1) 公司利润分配应重视对投资者的合理回报，同时兼顾公司的可持续发展，

在每个会计年度或半年度结束后，公司董事会应结合经营状况，充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段及当期资金需求，并充分考虑和听取股东特别是中小股东、独立董事和监事会的意见，认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，提出年度或中期利润分配预案，独立董事应当发表明确意见。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。

2) 公司具体利润分配预案经董事会审议通过后提交股东大会表决，须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上审议通过。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道（包括但不限于电话、传真、邮箱、互动平台等）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。除设置现场会议投票外，还应当提供网络投票等方式以方便股东参与股东大会表决。

3) 如果公司符合公司章程规定的现金分红条件，但董事会没有作出现金分红预案的，应当在定期报告中披露原因、未用于分红的资金留存公司的用途，公司监事会、独立董事应当对此发表独立意见，并在股东大会审议相关议案时向股东提供网络形式的投票平台。

4) 公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可在股东大会召开前向公司社会公众股股东征集其在股东大会上的投票权，但不得采取有偿或变相有偿方式进行征集。

5) 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利的派发事项。

存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

(7) 利润分配政策的调整

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者外部经营环境发生变化，确需调整或者变更利润分配政策的，经过详细论证后，由董事会作出决议，并提交公司股东大会批准，经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通

过。提交董事会审议前，应分别经监事会和二分之一以上独立董事认可，独立董事应当对利润分配政策调整发表独立意见。

公司同时应当提供网络投票表决方式以方便中小股东参与股东大会表决，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和深圳证券交易所的有关规定。

此外，公司2019年第二次临时股东大会审议通过了公司董事会制定的《关于公司上市后三年股东分红回报规划的议案》。

（六）依法承担赔偿责任的承诺

1、公司承诺

公司招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，公司对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。若公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，在中国证监会就此对公司作出行政处罚决定生效之日起三十日内，公司召开股东大会审议回购首次公开发行的全部新股的方案，并在股东大会审议通过之日起五日内启动回购方案，回购价格为公司首次公开发行价格加上同期银行存款利息（若公司上市后发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为的，则上述价格将进行相应调整）。

若因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，将依法赔偿投资者损失。有权获得赔偿的投资者资格、投资者损失的范围认定、赔偿主体之间的责任划分和免责事由按照《中华人民共和国证券法》、《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》等相关法律法规的规定执行，如相关法律法规相应修订，则按届时有效的法律法规执行。本公司将严格履行生效司法文书认定的赔偿方式和赔偿金额，并接受社会监督，确保投资者合法权益得到有效保护。

2、控股股东、实际控制人承诺

若公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，在公司股东大会审议通过回购首

次公开发行的全部新股的方案之日起五日内，本公司/本人将督促公司依法回购首次公开发行的全部新股并将启动回购方案，回购价格为公司首次公开发行价格加上同期银行存款利息（若公司上市后发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为的，则上述价格将进行相应调整）。

若因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，将依法赔偿投资者损失。有权获得赔偿的投资者资格、投资者损失的范围认定、赔偿主体之间的责任划分和免责事由按照《中华人民共和国证券法》、《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》等相关法律法规的规定执行，如相关法律法规相应修订，则按届时有效的法律法规执行。本公司/本人将严格履行生效司法文书认定的赔偿方式和赔偿金额，并接受社会监督，确保投资者合法权益得到有效保护。

3、公司董事、监事、高级管理人员承诺

本招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

若本招股说明书存在虚假记载、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，本人将依法赔偿投资者损失。

有权获得赔偿的投资者资格、投资者损失的范围认定、赔偿主体之间的责任划分和免责事由按照《中华人民共和国证券法》、《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》等相关法律法规的规定执行，如相关法律法规相应修订，则按届时有效的法律法规执行。本人将严格履行生效司法文书认定的赔偿方式和赔偿金额，并接受社会监督，确保投资者合法权益得到有效保护。

4、保荐机构及证券服务机构承诺

保荐机构长江证券承销保荐有限公司承诺因其为公司首次公开发行股票制作、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，将先行赔偿投资者损失。

发行人律师北京金诚同达律师事务所、申报会计师立信会计师事务所（特殊

普通合伙)、资产评估机构银信资产评估有限公司承诺:因其为公司首次公开发行制作、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) 其他承诺事项

1、关于未能履行承诺时的约束措施

公司、控股股东、实际控制人以及董事、监事、高级管理人员等相关承诺人均承诺:如未能履行相关承诺、确已无法履行或无法按期履行的(因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等其无法控制的客观原因导致的除外),公司、公司的控股股东、实际控制人及董事、监事、高级管理人员将采取如下约束措施:1、及时、充分披露承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因;2、向投资者提出补充承诺或替代承诺,以尽可能保护投资者的权益;3、将上述补充承诺或替代承诺提交公司股东大会审议;4、造成投资者和公司损失的,依法赔偿损失。

2、关于规范和减少关联交易的承诺函

公司控股股东霍普控股向公司出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》,主要内容为:

“一、本公司及本公司所控制的除霍普股份及其控股子公司以外的其他任何公司及其他任何类型的企业(如有)将尽量避免与霍普股份及其控股子公司之间发生关联交易。

二、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执行,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有关授权与批准程序及信息披露义务。无市场价格可资比较或定价受到限制的重大关联交易,按照交易的商品或劳务的成本基础上合理利润的标准予以确定交易价格,以保证交易价格公允。

三、本公司承诺严格按照国家现行法律、法规、规范性文件以及《公司章程》、《关联交易管理办法》等有关规定履行必要程序,遵循市场公正、公平、公开的

原则，明确双方的权利和义务，确保关联交易的公平合理，不发生损害所有股东利益的情况。

四、本公司及本公司的关联方（如有）将不以任何理由和方式非法占用霍普股份的资金以及其他任何资产、资源，在任何情况下不要求霍普股份提供任何形式的担保。

五、上述承诺是无条件的，如违反上述承诺给霍普股份造成任何经济损失的，本公司将对霍普股份、霍普股份的其他股东或相关利益方因此受到的损失作出全面、及时和足额的赔偿。

六、在本公司及本公司的关联方（如有）与霍普股份存在关联关系期间，本承诺函将持续有效。”

公司实际控制人龚俊向公司出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》，主要内容为：

“一、本人及本人所控制的除霍普股份及其控股子公司以外的其他任何公司及其他任何类型的企业（如有）将尽量避免与霍普股份及其控股子公司之间发生关联交易。

二、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执行，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有关授权与批准程序及信息披露义务。无市场价格可资比较或定价受到限制的重大关联交易，按照交易的商品或劳务的成本基础上合理利润的标准予以确定交易价格，以保证交易价格公允。

三、本人承诺严格按照国家现行法律、法规、规范性文件以及《公司章程》、《关联交易管理办法》等有关规定履行必要程序，遵循市场公正、公平、公开的原则，明确双方的权利和义务，确保关联交易的公平合理，不发生损害所有股东利益的情况。

四、本人及本人的关联方（如有）将不以任何理由和方式非法占用霍普股份的资金以及其他任何资产、资源，在任何情况下不要求霍普股份提供任何形式的担保。

五、上述承诺是无条件的，如违反上述承诺给霍普股份造成任何经济损失的，本人将对霍普股份、霍普股份的其他股东或相关利益方因此受到的损失作出全面、及时和足额的赔偿。

六、在本人及本人的关联方（如有）与霍普股份存在关联关系期间，本承诺函将持续有效。”

3、关于社会保险及住房公积金缴纳的承诺函

公司实际控制人龚俊承诺：

如公司及其子公司被社会保险金或住房公积金主管部门要求对尚未缴纳的员工及以前年度的员工的社会保险金或住房公积金进行补缴，本人承诺将按主管部门核定的金额无条件全额代补缴；如果因未按照规定缴纳社会保险金或住房公积金而给公司及其子公司带来任何其他费用支出和经济损失，或受到主管部门行政处罚，本人承诺将无条件地全额承担相关损失、处罚款项，并承担连带责任。

4、关于房屋租赁的承诺函

公司实际控制人龚俊承诺：

如因任何原因导致公司及子公司、分公司承租的房屋发生相关产权纠纷、债权债务纠纷、第三人主张权利、整体规划拆除、出卖或抵押、诉讼/仲裁、行政命令等情形，并导致公司及子公司、分公司无法继续正常使用该等房屋或遭受损失，本人将无条件全额承担因此给公司及子公司、分公司造成的所有损失、损害和开支，包括但不限于因进行诉讼或仲裁、罚款、停产/停业、固定配套设施损失、寻找替代场所以及搬迁所发生的一切损失和费用，并不向本公司进行任何追偿。

5、有关股东信息披露的承诺

公司承诺：“1、本公司股东为上海霍普投资控股有限公司、龚俊、上海霍璞企业管理合伙企业（有限合伙）、赵恺、宋越、成立。其中，龚俊为公司实际控制人，赵恺、宋越、成立为公司员工，上海霍普投资控股有限公司、上海霍璞企业管理合伙企业（有限合伙）为员工持股平台，其最终持有人均是本公司的员

工。上述主体均具备持有本公司股份的主体资格，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。本次发行的中介机构或其负责人、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或其他权益的情形。本公司股东不存在以本公司股权进行不当利益输送的情形。

2、本公司及本公司股东已及时向本次发行的中介机构提供了真实、准确、完整的资料，积极和全面配合了本次发行的中介机构开展尽职调查，依法在本次发行的申报文件中真实、准确、完整地披露了股东信息，履行了信息披露义务。”

第十一节 其他重要事项

一、重要合同

(一) 设计合同

报告期内，对公司经营活动、财务状况或未来发展等具有重要影响的已履行和正在履行的设计合同均为销售合同，具体情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	合同签署日期	合同金额	项目名称	是否履行完毕
1	肇庆亨昌实业投资有限公司	2018年2月	1,772.32	宋隆小镇项目整体规划、一期、二期A区和售楼部建筑方案设计	否
2	天水颐达房地产开发有限公司	2017年8月、2018年7月	1,197.97	秦安县城南片区棚户区改造郑川村安置小区项目AB区建筑、景观、室内设计	否
3	广州明珞汽车装备有限公司	2019年12月	1,139.05	广州明珞汽车装备有限公司新总部项目建设工程设计	否
4	秦皇岛德福房地产开发有限公司	2017年9月	1,068.24	秦皇岛市海公园项目规划及建筑方案设计	否
5	张家界世茂荣展置业有限公司	2019年12月	1,012.28	张家界世茂云著项目规划及建筑方案设计	否
6	茂名山湖海房地产开发有限公司	2018年10月	988.69	茂名山湖海·上城项目建筑方案设计	否
7	国铁保利设计院有限公司	2020年12月	962.28	华南地区住宅产品研发设计	否
8	珠海天志发展置业有限公司	2017年12月、2018年5月	900.15	珠海市金湾高尔夫项目二期建设工程设计咨询	否
9	云南亚德房地产开发有限公司	2019年12月	889.65	昆明市盘龙区龙池虹桥项目3号地块建设工程设计	否
10	泉州保投置业有限公司	2020年7月	822.33	福建保利泉州市S2019-37号地块项目	否
11	台州市保泓置业有限公司	2018年6月	847.55	台州市黄岩万豪地块项目建设工程设计咨询	否
12	江西佑美置业有	2017年4月	819.68	凯怡半山商住小区项目	否

	限公司			建设方案设计	
--	-----	--	--	--------	--

（二）房屋租赁合同

报告期内，对公司经营活动、财务状况或未来发展等具有重要影响的已履行和正在履行的房屋租赁合同如下：

序号	出租方	合同标的	合同租期	签订时间	是否履行完毕
1	上海市浦东嘉里城房地产有限公司	上海市浦东新区芳甸路 1155 号浦东嘉里城办公楼 42 层 4201、4204、4205 单元及 43 层整层	2015/5/1-2018/4/30	2015/4/1	是
		上海市浦东新区芳甸路 1155 号浦东嘉里城办公楼 42 层 4202、4203 单元	2015/7/24-2018/4/30	2015/4/1	是
2	上海德普文化发展有限公司	上海市浦东新区民生路 3 号 270 号仓库	2017/9/1-2023/3/27	2017/8/25	否

（三）借款合同

2019年5月25日，公司与都市霍普签订《借款合同》，公司向都市霍普提供借款300.00万元，借款期限不超过24个月，借款年利率7.50%，用于都市霍普生产经营。

2019年7月23日，公司与都市霍普再次签订《借款合同》，公司向都市霍普提供借款200.00万元，借款期限不超过24个月，借款年利率7.50%，用于都市霍普生产经营。

2021年4月2日，公司与浦发银行签订《流动资金借款合同》，借款1,000.00万元，期限自2021年4月2日至2021年10月1日。2021年5月6日，公司与浦发银行签订《流动资金借款合同》，借款500.00万元，期限自2021年5月6日至2021年11月5日。龚俊为上述借款提供连带责任担保。

（四）承销保荐协议

2020年8-9月，公司与长江证券承销保荐有限公司签订了保荐协议、主承销协议，约定由长江证券承销保荐有限公司担任公司本次公开发行股票的主承销商和保荐人。

二、公司对外担保情况

截至本招股说明书签署日，本公司不存在对外担保事项。

三、相关诉讼或仲裁情况

（一）公司的重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项。

（二）控股股东或实际控制人、控股子公司的重大诉讼或仲裁、涉及刑事诉讼的事项

截至本招股说明书签署日，公司控股股东、实际控制人、控股子公司均不存在作为一方当事人的重大诉讼或仲裁、涉及刑事诉讼的事项。

（三）董事、监事、高级管理人员和其他核心人员的重大诉讼或仲裁、涉及刑事诉讼的事项

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员不存在作为一方当事人的重大诉讼或仲裁、涉及刑事诉讼的事项。

最近三年，公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员不存在涉及行政处罚、被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查的情况。

四、发行人控股股东、实际控制人重大违法情况


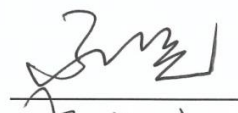

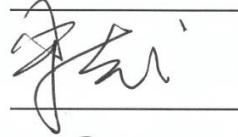
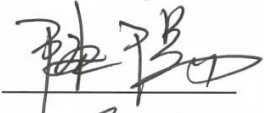


报告期内，公司控股股东、实际控制人不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，不存在欺诈发行、重大信息披露违法或者其他涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的重大违法行为。

第十二节 有关声明

一、发行人及其全体董事、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。

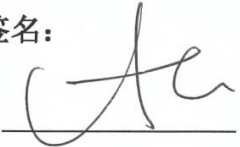


全体董事签名：

龚俊		赵恺	
杨赫		宋越	
陈阳		陈人	
马静			

全体监事签名：

黄伟婷		张保成	
左晓露			

其他高级管理人员签名：

沙辉		杨杰峰	
吴凡			

上海霍普建筑设计事务所股份有限公司

2021年7月14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（盖章）：上海霍普投资控股有限公司

法定代表人（签字）：_____

龚俊

实际控制人（签字）：_____

龚俊

2021年7月14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。

保荐代表人： 章睿 王骞
章睿 王骞

项目协办人： 杨冠丽
杨冠丽

保荐机构法定代表人： 王承军
王承军



保荐机构（主承销商）董事长和总经理声明

本人已认真阅读上海霍普建筑设计事务所股份有限公司招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构董事长：


吴 勇

保荐机构总经理：


王承军



四、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。

经办律师：

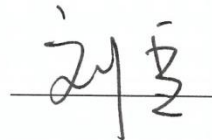
刘胤宏



戴雪光

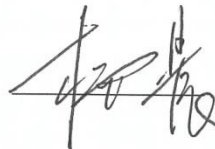


刘 豆



律师事务所负责人：

杨 晨



五、会计师事务所声明

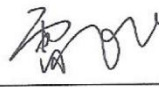
本所及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表等无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表等的的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



 王 许





 雷飞飞



会计师事务所负责人：



 杨志国



立信会计师事务所（特殊普通合伙）



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出具的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：


徐红兵
31060027


刘欢
31130001

资产评估机构负责人：



梅惠民

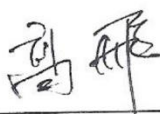

银信资产评估有限公司

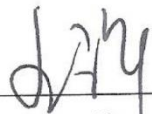

2021年7月14日

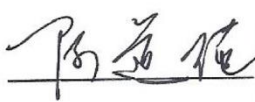

七、验资机构声明



本机构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机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构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：




高 飞  3100000882166


王 许 


陈道瑾 


朱 磊 

会计师事务所负责人：


杨志国 

立信会计师事务所（特殊普通合伙）



2021年7月14日

第十三节 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) 财务报告及审计报告；
- (五) 公司章程（草案）；

(六)与投资者保护相关的承诺。承诺应充分披露发行人、股东、实际控制人、发行人的董事、监事、高级管理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承诺事项的履行情况。承诺事项主要包括：

1. 本次发行前股东所持股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限以及股东持股及减持意向等承诺；
2. 稳定股价的措施和承诺；
3. 对欺诈发行上市的股份回购和股份买回承诺；
4. 填补被摊薄即期回报的措施及承诺；
5. 利润分配政策的承诺；
6. 依法承担赔偿责任的承诺；
7. 其他承诺事项。

(七)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；

(八)发行人审计报告基准日至招股说明书签署日之间的相关财务报表及审阅报告；

- (九) 内部控制鉴证报告；
- (十) 经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表；

- (十一) 中国证监会同意发行人本次公开发行注册的文件;
- (十二) 其他与本次发行有关的重要文件。

二、整套发行申请材料和备查文件查阅地点

投资者可以在下列地点查阅整套发行申请材料和有关备案文件。

(一) 发行人：上海霍普建筑设计事务所股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区民生路3号德普滨江270号库

联系人：宋越

联系电话：021-58783137、021-58782763（传真）

(二) 保荐人（主承销商）：长江证券承销保荐有限公司

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1198号28层

联系人：章睿、王骞

联系电话：0755-8860 2290